

מליסרון בע"מ

מקבוצת עופר השקעות

**דוח רבעוני לתקופה
שהסתיימה ביום
31 במרץ 2018**

תוכן עניינים

- עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד.
- דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018.
- דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2018.
- דוח רבעוני בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית בתאגיד.
- הערכות שווי.
- דוחות כספיים של בריטיש ישראל השקעות בע"מ.

עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד

עדכון פרק "תיאור עסקי התאגיד"

לדוח התקופתי לשנת 2017 (להלן: "הדוח התקופתי")¹

של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד" או "החברה")²

1. **בסעיף 4 לפרק תיאור עסקי התאגיד (חלוקת דיבידנדים ומדיניות חלוקת דיבידנדים), יתווסף הנתון הבא:**

1.1. לפרטים בדבר חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של התאגיד בסך כולל של 60,000,000 ש"ח בגין רווחי הרבעון הראשון של שנת 2018 ראו דיווח מיידי של התאגיד מיום 21.5.2018 (המפורסם במקביל לדוח זה), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

2. **בסעיף 12 לפרק תיאור עסקי התאגיד (נכסים מהותיים מאוד) יתווספו הנתונים הבאים:**

2.1. סעיף 12.1.2 (נתונים עיקריים של קניון עופר רמת אביב, תל אביב) יעודכן כמפורט להלן:

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2018				נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 73.4%
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
31.12.2017					
2,402	2,402	-	-	-	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
152	38	-	-	-	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
63	(3)	-	-	-	רווחי (הפסדי) שערוד בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	-	-	-	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
6.66%	6.66%	-	-	-	שיעור תשואה בפועל *
479	**477	-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש ³ - מסחרי (ש"ח)
97	96	-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח)

* שיעור התשואה מחושב ללא שווי הוגן של זכויות הבנייה בנכס.

** ירידת דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש נובעת משינוי תמהיל ושיפוץ חנויות שלא הניבו בתקופת השיפוץ.

1 דוח התקופתי של התאגיד לשנת 2017 אשר פורסם ביום 21 בפברואר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-017488).
2 העדכון הינו בהתאם לתקנה 39 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, וכולל שינויים או חידושים מהותיים בעסקי התאגיד, בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של התאגיד, שאירעו החל ממועד פרסום הדוח התקופתי ועד למועד פרסום עדכון זה או שהחברה סברה כי יש לצייןם בדוח זה, וכן מכח הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה (במסגרת פרויקט שיפור דוחות) מחודש ינואר, 2011 (סעיף 43 להנחיה).
3 חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות התאגיד מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחנייה.

2.2. סעיף 12.2.2 (נתונים עיקריים של עופר הקריון, קרית ביאליק) יעודכן כמפורט להלן:

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2018				נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 100%
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
31.12.2017					
2,272	2,272	-	-	-	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
158	40	-	-	-	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
17	(2)	-	-	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
99%	100%	-	-	-	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
6.93%	7.04%	-	-	-	שיעור תשואה בפועל
173	173	-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש ⁴ - מסחרי (ש"ח)
66	65	-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח)

3.

בהתאם לעמדה משפטית 103-29 מיום 1.9.2013 וכפי שעודכנה בימים 7.4.2014, 31.10.2016 ו- 24.7.2017 ובהתאם להתחייבויות התאגיד בשטרות הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יב') ו- (סדרה יג') של התאגיד - לסעיף 13 לפרק תיאור עסקי ולסעיף 14 לפרק תיאור עסקי התאגיד - יתווספו הנתונים הבאים:

3.1. סעיף 13.1.2 נתונים עיקריים אודות גרנד קניון חיפה (נכס המשועבד להבטחת אגרות חוב (סדרה ח') של התאגיד) יעודכן כמפורט להלן:

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2018				נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 100%
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
31.12.2017					
1,573	1,573	-	-	-	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
109	27	-	-	-	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
79	(1)	-	-	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	-	-	-	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
6.93%	6.87%	-	-	-	שיעור תשואה בפועל
160	*156	-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש ³ - מסחרי (ש"ח)
61	61	-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח)

* ירידת דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש נובעת משינוי תמהיל ושיפוץ חנויות שלא הניבו בתקופת השיפוץ.

ראו הי"ש 3 לעיל.
ראו הי"ש 3 לעיל.

3.2 סעיף 13.2.2 נתונים עיקריים אודות עופר הקניון הגדול פתח תקווה (הנכס משועבד להבטחת אגרות חוב (סדרה א') של אבנת השכרות בע"מ, לטובת אגרות החוב (סדרה ז') של התאגיד ולטובת אגרות החוב (סדרה יד') של התאגיד בשעבודים מדרגות שונות) יעודכן כמפורט להלן:

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2018				נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 100%
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
31.12.2017					
1,538	1,538	-	-	-	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
101	24	-	-	-	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
41	(2)	-	-	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
95%	97%	-	-	-	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה *
6.57%	6.24%	-	-	-	שיעור תשואה בפועל
199	**188	-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש [°] - מסחרי (ש"ח)
51	50	-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח)

* שיעור התפוסה משקלל תפוסה של 100% בשטחי המסחר בקניון ו- 90% בשטחי המשרדים שבנייתם הושלמה. (לסוף שנת 2017 שיעורי התפוסה הינם 100% ו- 81%, בהתאמה).

** ירידת דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש נובעת משינוי תמהיל ושיפוץ חנויות שלא הניבו בתקופת השיפוץ.

3.3 סעיף 13.3.2 נתונים עיקריים אודות עופר גרנד קניון באר שבע (הנכס משועבד להבטחת אגרות חוב (סדרה ט') של התאגיד ולטובת אגרות החוב (סדרה טז') של התאגיד בשעבודים מדרגות שונות):

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2018				נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 100%
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
31.12.2017					
1,049	1,049	-	-	-	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
67	18	-	-	-	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
(23)	(1)	-	-	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
96%	95%	-	-	-	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה בקניון
6.45%	6.94%	-	-	-	שיעור תשואה בפועל *
128	128	-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש [°] - מסחרי (ש"ח)

* שיעור התשואה מחושב ללא שווי הוגן של זכויות הבנייה בנכס.

סעיף 14.2 נתונים עיקריים אודות קניון עופר רחובות יעודכן כמפורט להלן :

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2018				נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 100%
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
31.12.2017					
1,332	1,332	-	-	-	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
89	22	-	-	-	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
56	(1)	-	-	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	-	-	-	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
6.91%	6.83%	-	-	-	שיעור תשואה בפועל *
178	178	-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש ⁸ - מסחרי (ש"ח)
62	64	-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח)

* שיעור התשואה מחושב ללא שווי הוגן של זכויות הבנייה בנכס.

4. **סעיף 20 לפרק תיאור עסקי התאגיד (מימון), יעודכן כמפורט להלן :**

4.1. **לטבלה בסעיף 20.3 בדוח התקופתי - לפרטים אודות עמידה באמות מידה פיננסיות ביחס להלוואות מהותיות של הקבוצה ראו סעיף 41 לנספח ב' "גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב", לדוח הדירקטוריון של התאגיד ליום 31.3.2018.**

4.2. **לסעיף 20.4 בדוח התקופתי - מימון חוץ בנקאי - תתווספה הפסקאות, כדלקמן :**

4.2.1. ביום 21 בפברואר 2018 פרסם התאגיד דוח הצעת מדף על פי תשקיף המדף של התאגיד, לפיו הציע התאגיד לכלל מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') של התאגיד, לרכוש כמות של בין 25,000,000 ש"ח ע.ג. לבין כל כמות אגרות החוב (סדרה ט') של התאגיד (578,544,280 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט')) המוחזקות על-ידם בדרך של הצעת רכש חליפין מלאה, בתמורה להנפקה של אגרות חוב (סדרה ז') של התאגיד בדרך של הרחבת סדרה הרשומה למסחר בבורסה, לפי יחס החלפה שייקבע במכרז והכל בהתאם לתנאים כפי שפורטו בדוח הצעת המדף.

כמו כן פנה התאגיד בדוח הצעת מדף זה, לכלל מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של התאגיד, בהצעה לרכוש כמות של בין 25,000,000 ש"ח ע.ג. לבין כל כמות אגרות החוב (סדרה ז') של התאגיד (334,390,198 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז')) המוחזקות על-ידם, בדרך של הצעת רכש חליפין מלאה, בתמורה להנפקה של אגרות חוב (סדרה יד') של התאגיד בדרך של הרחבת סדרה הרשומה למסחר בבורסה, לפי יחס החלפה שייקבע במכרז והכל בהתאם לתנאים כ כפי שפורטו בדוח הצעת המדף.

ביום 28 בפברואר 2018 ערך התאגיד שני מכרזים נפרדים ובלתי תלויים :

1. מכרז לפיו נקבע כי התאגיד ירכוש 121,125,315 ש"ח ע.ג. אגרות החוב (סדרה ט"ו) ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ט"ו) של התאגיד ובתמורה ינפיק למחזיקי אגרות חוב (סדרה ט"ו) סה"כ 119,550,686 ש"ח ע.ג. אגרות החוב (סדרה ט"ו) על פי יחס החלפה של 0.987.

2. מכרז לפיו נקבע כי התאגיד ירכוש 241,999,556 ש"ח ע.ג. אגרות החוב (סדרה ז') ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של התאגיד ובתמורה ינפיק למחזיקי אגרות חוב (סדרה ז') סה"כ 257,971,527 ש"ח ע.ג. אגרות החוב (סדרה יד) על פי יחס החלפה של 1.066.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים של התאגיד מהימים 21.2.2018, 25.2.2018, 1.3.2018, 5.3.2018 ו- 6.3.2018 אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה (אסמכתאות מס': 2018-01-014445, 2018-01-015135, 2018-01-015120, 2018-01-016812, 2018-01-016842, 2018-01-017520 ו- 2018-01-017913 בהתאמה).

4.2.2 ביום 4 במרץ 2018 פרסם התאגיד דוח הצעת מדף על פי תשקיף המדף של התאגיד, לפיו הציע התאגיד לציבור בדרך של הצעה אחידה עד 250,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר הוצעו בדרך של הנפקת סדרה חדשה (לא מובטחת) אשר נרשמה למסחר בבורסה. ביום 5 במרץ 2018 ערך התאגיד מכרז לפיו נקבע כי התאגיד ינפיק 188,033,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז') בתמורה לסך (ברוטו) של 188,033,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים של התאגיד מהימים 26.2.2018, 1.3.2018, 4.3.2018 ו- 6.3.2018 אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה (אסמכתאות מס': 2018-01-015567, 2018-01-016791, 2018-01-017334, 2018-01-017904 ו- 2018-01-017949 בהתאמה).

4.2.3 ביום 25 במרץ 2018 התקשר התאגיד בעסקה עם שני משקיעים מסווגים שבמסגרתה הקצה התאגיד למשקיעים אלו, בהנפקה פרטית בדרך של הרחבת סדרה קיימת, 22,829,989 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') וזאת בתמורה לסך של 21,416,500 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') של התאגיד המוחזקות על ידי אותם משקיעים, בתמורה לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') של התאגיד, הנפיק התאגיד 1.066 אגרות חוב (סדרה יד') של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים של התאגיד מהימים 25.3.2018, 26.3.2018, 8.4.2018 ו- 10.4.2018 ו- 11.4.2018 אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה (אסמכתאות מס': 2018-01-023532, 2018-01-024060, 2018-01-028992, 2018-01-029655 ו- 2018-01-030243 בהתאמה).

4.3 סעיף 20.7 בדוח התקופתי - דירוג האשראי של התאגיד

יעודכן כמפורט להלן: לפרטים בדבר מתן דירוג 'ilAA' על ידי חברת Standard & Poor's, Maalot, לאגרות חוב של התאגיד המובטחות בנכסי נדל"ן בעקבות יישום המתודולוגיה להערכת

שיקום חוב, לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של התאגיד מיום 25.2.2018, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה (אסמכתא מס': 2018-01-015075).

5. סעיף 23.4.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד (הגבלים עסקיים), יעודכן כמפורט להלן:

לפרטים אודות הודעת בעלת השליטה בתאגיד, עופר השקעות בע"מ (להלן: "עופר השקעות") לתאגיד כי לאחר תהליך ממושך של בחינת החלופות השונות לצורך עמידתה בהוראות החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, תשע"ד - 2013, גובשו עקרונות מתווה שמטרתו להביא להפרדת השליטה בגוף הפיננסי המשמעותי (בנק מזרחי) מהשליטה בתאגיד הריאלי המשמעותי (התאגיד/ עופר השקעות) בין בעלי מניות עופר השקעות (וחברות נוספות בקבוצה) כך שלאחריו הגב' ליאורה עופר (ו/או חברה בבעלותה המלאה) תחזיק רק בשליטה בהחזקות הריאליות (היינו התאגיד/ עופר השקעות) ותפרד מהחזקות הפיננסיות (בנק מזרחי), ראו דיווח מידי של התאגיד מיום 18.3.2018, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה (אסמכתא מס': 2018-01-020718).

6. סעיף 11 לפרק "פרטים נוספים על התאגיד" (החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה), יעודכן כמפורט להלן:

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של התאגיד ראו דיווח מידי של התאגיד מיום 10.4.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-029892).

7. סעיף 20.2 לפרק "פרטים נוספים על התאגיד" (החלטות אסיפה כללית מיוחדת), יעודכן כמפורט להלן:

לפרטים בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של התאגיד שעל סדר יומה אישור מדיניות תגמול חדשה, אישור החלת נוסחת המענק השנתי הקבועה במדיניות התגמול במסגרת תנאי כהונתה של יו"ר דירקטוריון החברה, הגב' ליאורה עופר וכן אישור החלת נוסחת המענק השנתי הקבועה במדיניות התגמול במסגרת תנאי כהונתו של מנכ"ל החברה, מר אבי לוי, ראו דיווחים מידיים של התאגיד מהימים 17.4.2018 ו- 22.4.2018 (אסמכתאות מס': 2018-01-031902, 2018-01-031905, 2018-01-032229 ו- 2018-01-032232 בהתאמה), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

8. כללי - תיאור עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד במסגרת דוח זה מהווה גם גילוי אודות בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן: "בריטיש") לרבות בהתאם לעמדה משפטית 103-29 של סגל רשות ניירות ערך - "ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות" מיום 1.11.2013 כפי שעודכנה בעדכון אחרון ביום 24.7.2017. תמצית הדוחות הכספיים של בריטיש ליום 31.3.2018 מצ"ב כנספח א' לדוח רבעוני זה שעדכון פרק "תיאור עסקי התאגיד" מהווה חלק ממנו.

17.5.2018

מליסרון בע"מ

תאריך

נחתם על ידי: גב' ליאורה עופר, יו"ר דירקטוריון
מר אבי לוי, מנכ"ל התאגיד

**דוח הדירקטוריון על מצב עסקי
התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום
31 במרץ 2018**

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018

פרופיל החברה

החברה הינה הבעלים והמנהלת של נכסים מניבים באיכות גבוהה הממוקמים במרכזי הערים הגדולות בישראל.

מצבת הנכסים מתמקדת בנכסים קמעונאיים הממוקמים במיקומים מרכזיים במרכזי הערים הגדולות ובמתחמי משרדים המשווקים בעיקר לחברות ההי טק הבינלאומיות והישראליות.

נכון ליום 31 במרץ, 2018 בבעלות החברה ובניהולה 24 נכסים מניבים, כ- 737 אלף מ"ר שטחי השכרה המאוכלסים בשיעורי תפוסה גבוהים של כ- 97%.

שווי השוק של החברה עולה על 6.4 מיליארד ש"ח והיא נסחרת במדד ת"א-35 מדד הדגל של הבורסה הכולל את 35 המניות בעלות שווי השוק הגבוה ביותר בבורסה אשר עומדות בתנאי הסף של המדד (לשעבר - מדד ת"א-25) ומדד תל דיבידנד.

האסטרטגיה העסקית

האסטרטגיה העיקרית מבוססת על יצירת ערך לאורך זמן באמצעות הנבת תזרים מזומנים יציב ועליית שווי מתמדת של נכסיה. על מנת להשיג יעדי אסטרטגיה זו, החברה פועלת באופן הבא:

- ניהול אקטיבי של מכלול הנכסים לצורך יצירת פדיונות גבוהים אצל השוכרים אשר ישמשו כמנוע להמשך צמיחה במחירי השכירות
- הגברת היעילות התפעולית בנכסים
- נקיטת גישה יזומה להשבחת תמהילי הקניונים בהתאם להעדפות הצרכנים
- הגדלת בסיס הנכסים בדרך של מיזוגים, רכישות, יזום והקמת נכסים חדשים
- השקעות תדירות בחידוש ונראות הנכסים, שיפור הנכסים הקיימים ומיצוי הזכויות הקיימות בהם
- התמקדות בנדל"ן מניב מסחרי ומשרדים
- שימור החוסן הפיננסי והנגישות הישירה לשוק ההון

מסחר קמעונאי

איכות גבוהה של ניהול ומיקום מיטבי של הקניונים ממשיכים לתת ביצועים עודפים מהותית על פני השאר. תחום הקמעונאות משתנה בין אם כתוצאה מטעמים המשתנה של הלקוחות, תכתיבי אופנה מתחלפים ושינויים בהרגלי הצריכה ובין אם כתוצאה מאירועים מאקרו-כלכליים העשויים לגרום לשינוי בצריכה הפרטית.

רשתות קמעונאיות וחנויות קטנות שלא יסתגלו למודלים עסקיים חדשים, יחדלו מלהתקיים. בהסתכלות קדימה, אנו מאמינים שלמרות השינויים שעובר שוק הקמעונאות ובכללם הקניות המקוונות, ציבור הלקוחות ימשיך להעדיף קניונים בעלי תמהיל מושלם, חווית קניות, אווירת פנאי וניהול אקטיבי ומעודכן הקשוב לטעם הקהל המשתנה.

החברה מציעה לדייריה גמישות לשינוי בשטחים והתאמתם למודל העסקי שלהם, אשר יקנו לצרכנים חווית קניות ופנאי, שירותי הסעדה, נגישות ושירותי ערך מוסף שונים במטרה למשוך ולעודד צרכנים להגיע לקניון ולשהות בו זמן רב יותר.

במליסרון אנו מאמינים בהקניית חווית צריכה מגוונת.

אחד הקריטריונים החשובים ביותר עבור הצרכן הוא נגישות ונוחות הגעה למרכז הקניות. לכן, מתמקדת החברה בנכסים מסחריים אשר יש להם תשתית תחבורתית נוחה ופועלת באופן תמידי להרחבת שטחי החניה בנכסיה והנגשתם.

האסטרטגיה שלנו היא להמשיך להתמקד ולנהל נכסים מסחריים אשר ימשיכו להיות היעד המועדף לביקור מצד הקהילות השונות והסביבה הקרובה.

מתחמי היי טק ומשרדים

שוק הנדל"ן למשרדים מתאפיין ברמת תחרות גבוהה הנובעת ממבחר גדול של פרויקטים ומבנים קיימים וכן פרויקטים רבים הנמצאים בשלבי הקמה שונים. התחרות בתחום זה הינה בין נכסים במאפיינים דומים ובסמיכות גיאוגרפית.

תנופת הייזום במשק וריבוי האלטרנטיבות הקיימות בשוק, לא צפויה להערכת התאגיד, להיות בעלת השפעה מהותית על מצבו של התאגיד, ממספר סיבות: (1) לחברה חשיפה גדולה יותר לשוכרים מענף ההיי-טק, שם נמשכת הצמיחה; (2) עיקר מתחמי המשרדים של החברה בנויים ומנוהלים כקמפוסים המציעים לחברות, ובראשן חברות ההיי-טק, סביבת עבודה שלמה ומקיפה, הכוללת שירותים ייחודיים שלא ניתנים בבנייני משרדים רגילים כגון, מתחם סגור ומאובטח, הסעדה מגוונת וברמה טובה, חנייה נוחה, שירותים קהילתיים, שטחי מסחר נלווים, שטחים ציבוריים ירוקים נרחבים, סביבת עבודה התומכת בעובדים וזמינות גבוהה של העובדים. הקבוצה מתמודדת עם התחרות בשוק זה באמצעות מיצוב גבוה של נכסיה (בעיקר מבחינת תשתיות, גמר ונגישות), והתאמתם לשוכרים הפוטנציאליים.

החברה מרחיבה פעילות זו ע"י בנייה ייעודית לשוכרים גדולים, לתקופות שכירות ארוכות. הבנייה הייעודית מעניקה פתרון שלם ללקוח, והיא כוללת שיתוף פעולה מלא עם השוכר עד למתן מענה מושלם לכל צרכיו.

בענף המשרדים אנו מתמקדים במתחמי משרדים המהווים קמפוסים לתעשיות עתירות ידע הכוללים עירוב שימושים של מסחר, פנאי ועבודה.

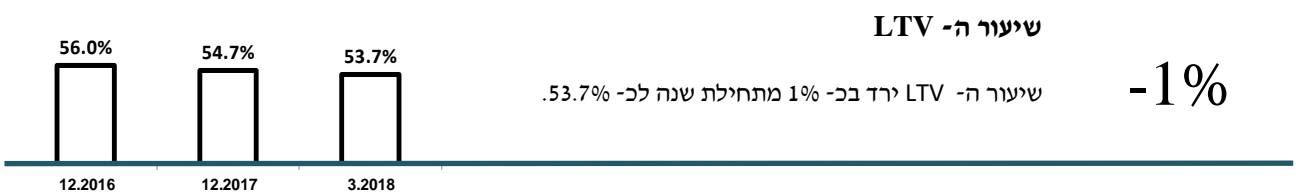
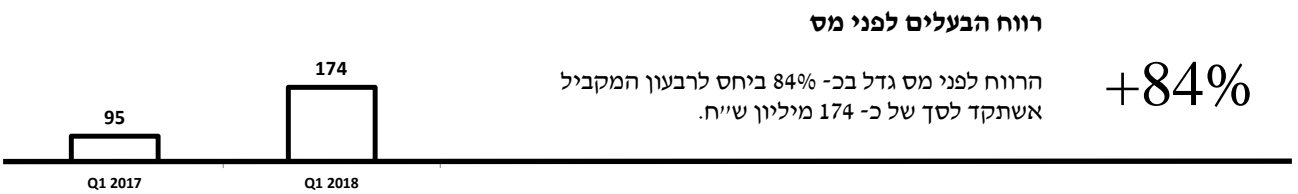
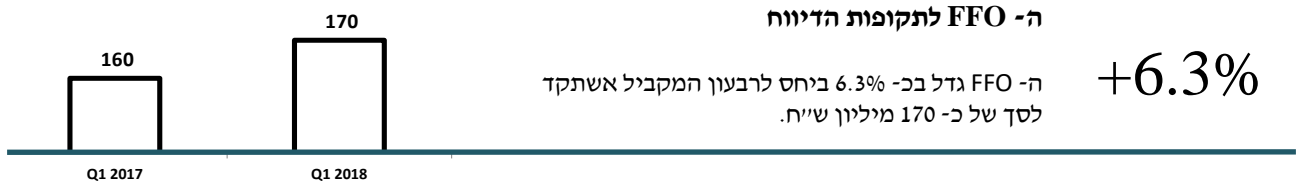
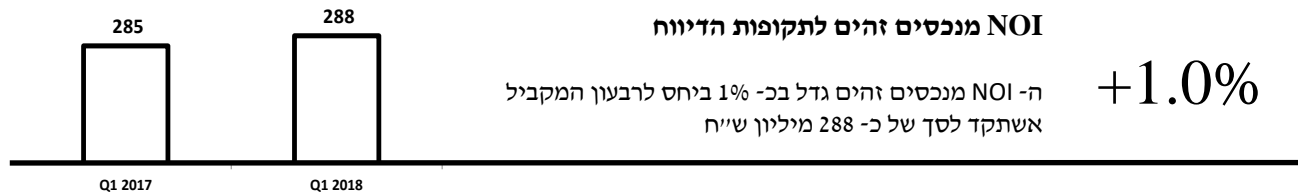
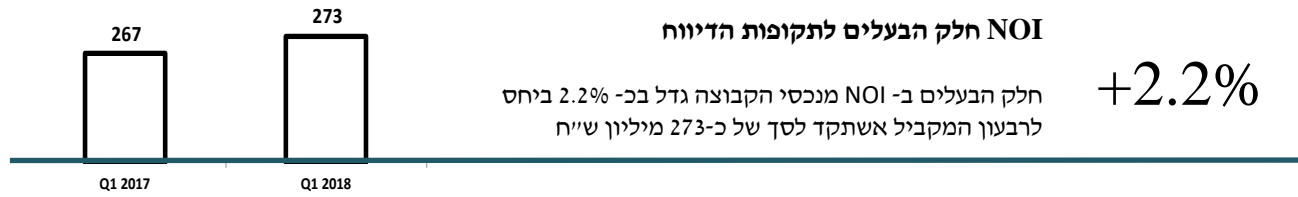
הסביבה העסקית

הסביבה העסקית בה פועלת החברה מושפעת מהמצב הכלכלי והביטחוני במשק, מהמצב בשוקי ההון בארץ ובעולם ובעיקר משינויים מהותיים בשיעורי הריבית ארוכת הטווח ובמרווחי הריבית, המשפיעים על עלות גיוס מקורות החוב ארוכי הטווח של הקבוצה, וכן על שיעורי ההיוון המשוקללים לפיהם משוערכים הנכסים ("Cap Rate").

הנהלת החברה מעריכה כי הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבבעלותה, התחזוקה והניהול השוטף האקטיבי של הנכסים, שיעורי התפוסה הגבוהים והמגוון הרחב של העסקים הקיים בקניונים ובמרכזים מסחריים הממוקמים בעיקר באזורי ביקוש, ימשיכו להניב תשואה עודפת לאור נתוני הצמיחה במשק, נתוני התעסוקה, הריבית הנמוכה ונתוני הגידול הטבעי באוכלוסין.

לנוכח אופי הפעילות של החברה, מבנה ההון שלה ונכסיה, לחברה יכולת טובה לגיוס משאבים גם בשוק ההון וגם ממוסדות פיננסים.

ביצועינו לתקופת הדיווח



טבלה 1 - סיכום נתונים עיקריים על נכסי החברה המהותיים ליום 31 במרץ, 2018

שם הנכס, מיקום	אחוז בעלות אפקטיבי בנכס	סך שטחי השכרה (GLA)	NOI לתקופה המדווחת	שיעור תפוסה	עומס פדיון מצטבר לתקופה	NOI שנתי מותאם (***)	שווי נדל"ן מניב	שווי נדל"ן בהקמה וזכויות
		במ"ר	במיליוני ש"ח	%	%		במיליוני ש"ח	
עופר קריון, קרית ביאליק	100%	87,980	40	99.6%	10.9%	162	2,242	30
קניון עופר, רמת אביב	73.4%	31,675	38	99.7%	11.5%	156	2,283	119
עופר גרנד, חיפה	100%	56,350	27	100%	9.3%	112	1,568	5
עופר הקניון הגדול, פתח תקווה	100%	51,580	24	(*97.1%)	10.6%	107	1,538	-
קניון עופר, רחובות	100%	41,445	22	99.5%	9.7%	91	1,288	44
עופר בילו סנטר אאוטלט, צומת בילו	72%	43,042	14	100%	7.6%	60	828	-
עופר גרנד, באר שבע	100%	50,379	18	95.2%	8.4%	76	1,038	11
פארק עופר פתח תקווה (**)	74%	102,368	21	88.2%	-	89	1,409	225
סך נכסים מהותיים		464,819	204	96.5%		853	12,194	434
שאר הנכסים המניבים		319,933	89	98%		331	4,566	797
בנטרול חלק המיעוט		(48,007)	(20)	-		(83)	(1,232)	(90)
סה"כ נכסים מניבים (נטו)		736,746	273	97%		1,101	15,528	1,141
סך שווי נדל"ן להשקעה חלק הקבוצה האפקטיבי (מאוחד מורחב)							16,669	

(* שיעור התפוסה משקלל תפוסה של 100% בשטחי המסחר בקניון ו- 90% בשטחי המשרדים שבנייתם הושלמה).

(**) ה- NOI המותאם מפארק עופר כולל בתוכו את המבנה הראשון בשלב ב' אשר נבנה ייעודית עבור שוכר והושכר החל מ-Q3/2017.

(***) ה- NOI המותאם כולל הכנסות מחוזים שנחתמו וטרם הניבו באופן שנתי מלא.

טבלה 2 - פריסת פירעונות החוב על פני השנים

סך יתרת ע.ג צמודה	יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (במיליוני ₪)										ריבית אפקטיבית משוקללת	מח"מ	מהות	מקור המימון
	31.3.2018	2027 ואילך	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019				
687	-	-	-	-	-	-	-	646	24	18	4.20%	2.35	בנק לאומי	בנקאי
36	-	-	-	6	6	6	5	5	5	3	6.29%	3.05	אחר	
693	-	-	-	13	1	217	176	197	52	37	4.54%	3.03	מקבץ הלוואות	מוסדי
513	-	-	-	-	-	-	-	494	12	6	4.23%	2.10	סדרה ה'	ציבורי
813	-	-	-	-	135	135	135	135	135	135	3.81%	2.76	סדרה ו'	
93	-	-	-	-	-	-	-	89	2	2	3.46%	2.38	סדרה ז'	
887	-	-	-	-	-	819	19	19	19	10	1.97%	3.45	סדרה ח'	
457	-	-	-	-	-	-	-	430	16	12	2.47%	2.13	סדרה ט'	
1,124	-	-	970	24	24	24	24	24	24	12	1.97%	6.33	סדרה י'	
1,431	-	-	1,235	30	30	30	30	30	30	15	2.51%	6.21	סדרה יא'	
18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18	4.74%	0.17	סדרה יב'	
1,386	-	-	-	-	128	252	252	252	252	252	5.18%	2.42	סדרה יג'	
791	-	661	16	16	16	16	16	16	16	16	2.05%	6.77	סדרה יד'	
1,037	-	-	-	695	235	21	21	21	21	21	3.50%	5.46	סדרה טו'	
370	302	8	8	8	8	8	8	8	8	8	2.23%	7.49	סדרה טז'	
188	101	19	4	19	19	8	8	4	6	-	2.38%	7.72	סדרה יז'	
161	-	-	-	-	-	-	-	-	-	161	0.6%	0.57	סדרה 3	נע"מ
10,687	403	687	2,233	811	602	1,535	695	2,370	622	726	3.26%	4.36	סך פירעונות	

302	661	970	-	-	1,035 ³	2 ¹⁵²	1,823 ¹	-	-			מתוכו פירעון חוב מובטח בשעבוד
-	-	-	-	-	2,401	605	7,261	-	-			שווי הנכס המשועבד
					43%	25%	55% ⁴					שיעור LTV הנכס המשועבד
5,580	101	26	1,263	811	602	500	543	547	622	565		קצב פירעונות קרן שוטפים שנתיים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד

(* השימוש בהנפקת ניירות הערך המסחריים ו/או ניצול מסגרות אשראי חתומות נעשה בטווחים קצרים כמענה ביניים עד לגיוס ציבורי. ככאלו לא נכללו בחישובי המח"מ והריבית האפקטיבית של כלל חוב פיננסי ברוטו של הקבוצה וכן לא נכללו במניין קצב הפרעונות השוטפים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד.

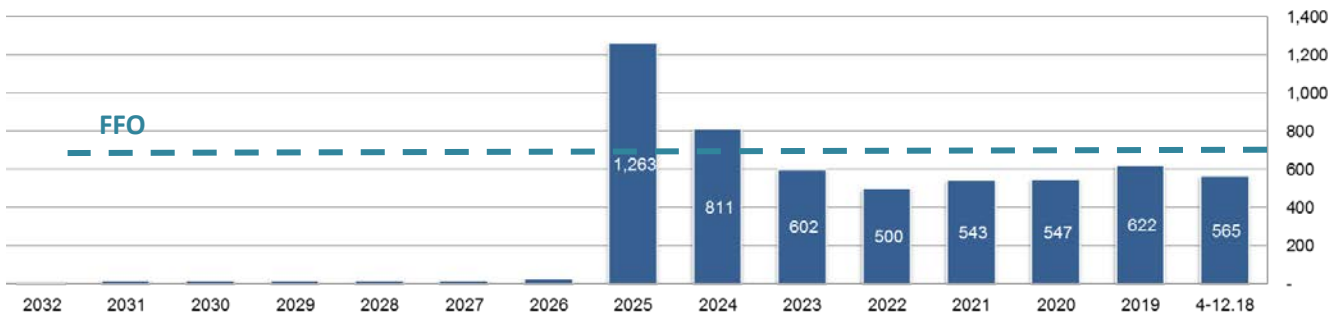
1 רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבדו עופר הקריון, קניון עופר רמת אביב, הקניון הגדול בפתח תקווה וגראנד באר שבע.

2 רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבדו בניין אורן בתוך מתחם פארק עופר פתח תקווה ומתחם העודפים חוצות המפרץ.

3 רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבדו מתחם העודפים בילו סנטר וגרנד עופר חיפה.

4 כולל את יתרת החוב שלא נפרעו מסדרה י' לה שיעבוד שני על הקריון, מסדרה יד' לה שיעבוד שלישי על קניון עופר פתח תקווה ומסדרה ט"ז לה שיעבוד שני על קניון עופר גרנד באר שבע, יחס ה- LTV עולה לכ-55%.

קצב פירעונות קרן שוטפים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד



היציבות התזרימית שנכסי החברה מניבים יחד עם האסטרטגיה הפיננסית מאפשרים לחברה לממן את פעילותה בתנאי מימון תחרותיים ממגוון מקורות זמינים.

מרכיב המימון הוא אחד הגורמים העיקריים להצלחת החברה. באמצעות גיוון מקורות המימון ושמירה על נזילות גבוהה החברה יכולה להמשיך בתנופת הפיתוח שלה.

ניתן לראות בטבלה לעיל כי ה- FFO המייצג מכסה את קצב פירעונות הקרן (מנוטרלים פירעונות בלון של חובות מובטחים בנדל"ן) על פני השנים, ולגבי פירעונות ה"בלון" באותו מועד גם הנכס ישתחרר משעבוד ונוכל למחזר את החוב כנגד שעבודו מחדש.

העקרונות המנחים בניהול החוב הפיננסי הינם: 1. גיוון מקורות המימון 2. שימור יתרות נזילות 3. הארכת מח"מ החוב 4. שימור נתוני מאזן חזקים ויציבים. 5. שמירה על דירוג גבוה.

חוב החברה כולל: סדרות אגרות חוב ציבוריות סחירות, סדרת אגרות חוב לא סחירה, הלוואות פרטיות מגופים מוסדיים, הלוואות ומסגרות אשראי ממקורות בנקאיים וניירות ערך מסחריים.

מתן מענה להיקף פירעונות חוב גדולים ב- 2020

במהלך השנתיים האחרונות, שמה לה החברה כיעד, להקטין משמעותית את היקף פירעונות החוב שהצטברו לשנת 2020 ולהביא לפריסת חוב נוחה יותר וארוכה יותר במח"מ.

בהמשך לאסטרטגיה זו, ביצעה החברה הרבעון שתי עסקאות החלפה נוספות במתווה של הצעת רכש חליפין מותנה (חלקיות) עם טווח כמויות של אג"ח מסדרות ז' ו- ט' שמועד פירעונן הסופי הינו בשנת 2020 וזאת בתמורה להנפקה של אגרות החוב מסדרות י"ד ו- ט"ז (בהתאמה) שמועדי פירעונם הסופי הינם בשנים 2026-2027.

נכון למועד הדוח הכספי יתרת פירעונות החוב לשנת 2020 צומצמה בכ- 1 מיליארד ש"ח במהלך השנתיים האחרונות. חובות אלו נפרסו לאורך כ- 6 שנים נוספות בצורה שמשקפת טוב יותר את יכולת החברה לפרוע את חובותיה בהתאם לתזרים המזומנים מהפעילות השוטפת.

החברה בוחנת בכל עת אפשרויות נוספות לצימצום והחלפת החוב.

לפרטים נוספים ראה ביאור ב.4 לדוחות הכספיים.

טבלה 3 - עלות החוב הכוללת (Total blended cost of debt)

להלן מובא פירוט עלות החוב האפקטיבית המשוקללת (ריבית ריאלית הנזקפת ברווח והפסד) ועלות החוב הנקובה (הריבית התזרימית המשולמת על החוב) ליום תאריך הדוחות ועל פני תקופת פירעון ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה.

31.03.2018	יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (במיליוני ₪)										4-12 2018
	2027 ואילך	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	
10,687	321	687	2,233	811	602	1,535	695	2,370	622	726	סך פירעונות חוב
3.26%	2.24%	2.07%	2.27%	3.38%	3.76%	2.96%	4.34%	3.94%	4.16%	4.32%	ריבית אפקטיבית (ריאלית)
3.48%	2.25%	2.15%	2.06%	3.37%	4.12%	3.47%	4.80%	4.21%	4.68%	4.91%	ריבית נקובה (תזרימית)

ניתן לראות שעל אף שהריבית האפקטיבית המשוקללת ליום 31.03.2018 נאמדת בכ- 3.26%, הריבית האפקטיבית המשוקללת בגין יתרת פירעונות החוב בשנים 2018 - 2021 (המסתכמים לסך של כ- 4.4 מיליארד ש"ח) הינה בשיעור של כ- 4%.

היקף החיסכון בריבית במחזור החובות בארבע השנים הקרובות הינו בעל פוטנציאל כספי גבוה בהתחשב בריביות הגיוס שנקבעו בגיוסי החוב שבוצע במהלך התקופה המדווחת ובתשואות לפדיון שבהן נסחרות אגרות החוב של הקבוצה.

היקפי פירעונות האשראי השוטפים לצד עלויות גיוס החוב הנמוכות מאפשרים לחברה להביא לצמצום משמעותי בעלויות המימון שיביא לשיפור במדד ה- FFO.

טבלה 4 - שיעור ה- LTV (יחס החוב לשווי נדל"ן) של הקבוצה

31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.3.2018	
באלפי ש"ח					
9,332,545	9,190,054	10,081,869	10,617,988	10,682,130	סך חוב פיננסי (מאוחד)
411,529	399,150	111,624	107,882	106,507	בתוספת חלקנו בחוב חברות אקוויטי
(308,833)	(294,470)	(301,517)	(289,416)	(283,384)	בנטרול חלק המיעוט בחוב המאוחד
(302,661)	(263,615)	(182,137)	(95,545)	(101,510)	בנטרול הפרשים חשבונאיים
9,132,580	9,031,119	9,709,839	10,340,909	10,403,743	סך חוב פיננסי לפרעון (מאוחד מורחב)
					בניכוי יתרות (מהמאוחד מורחב):
(114,680)	(197,052)	(132,334)	(210,005)	(583,478)	מזומנים
(308,309)	(258,219)	(235,899)	(554,933)	(463,790)	נכסים פיננסיים סחירים
(544,067)	(523,995)	(367,587)	(402,215)	(400,130)	נכסים פיננסיים מגובים שיעבוד
					סך חלק התאגיד:
8,165,524	8,051,853	8,974,019	9,173,756	8,956,345	בחוב פיננסי נטו
13,613,572	14,532,642	16,018,450	16,782,957	16,669,391	בנדל"ן להשקעה (מאוחד מורחב)
60%	55.4%	56.0%	54.7%	53.7%	יחס LTV (Loan To Value)

טבלה 5: השינויים בשיעור המינוף במהלך התקופה המדווחת	
54.7%	שיעור LTV שחושב ליום 31 בדצמבר, 2017
(1.1%)	תזרים מפעילות שוטפת לתקופה המדווחת
(0.5%)	מימוש נכסים
0.3%	השקעות בנדל"ן בהקמה ו- CAPEX
0.4%	דיבידנד ששולם במהלך התקופה
(0.2%)	קיטון בערך ההתחייבותי בגין שינוי בשיעור המדד
0.1%	חילופי אגרות חוב
53.7%	שיעור LTV מחושב ליום 31 במרץ, 2018

הסבר לשינוי ברמת ה- LTV (יחס החוב לנכסים) במהלך התקופה:

החברה ייצרה תזרים מזומנים שוטף במהלך הרבעון בסך של כ- 181 מיליון ש"ח אשר קוזז בחלקו בשל תשלום דיבידנד בסך 62 מיליון ש"ח.

מימוש נכס מניב שביצעה החברה תרם להקטנת שיעור ה- LTV בכ- 0.5% (לפרטים נוספים ראה ביאור 4 לדוח הכספי).

ירידת המדד מתחילת השנה בשיעור של 0.3% הביאה לירידה של כ- 24 מיליון ש"ח בחוב הפיננסי וגרמה לירידה בשיעור המינוף גם כן.

מאידך, החלפות של סדרות אגרות חוב שבוצעו במהלך הרבעון הביאו לגידול בענ. המתואם של קרן החוב הפיננסי בסך של כ- 14 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים ראה ביאור 4 לדוח הכספי) והמשך התקדמות בהשקעות בנדל"ן בהקמה תרמו לעליה בשיעור המינוף.

דירוג אשראי

בחודש ספטמבר 2015 העלתה חברת הדירוג מעלות Poor's & Standard את דירוג האשראי לזמן ארוך של החברה וחברות בשליטתה ועדכנה את התחזית לדירוג: / Stable ilAA- בשל ירידה עקבית במינוף וצפי להמשך מגמה.

בחודש פברואר 2018 אושרר הדירוג לחברה והועלה הדירוג לסדרות אגרות חוב המובטחות בנכסי נדל"ן ל- AA il בעקבות יישום מתודולוגיה להערכת שיקום חוב.

דירוג האשראי לזמן קצר של החברה נותר ללא שינוי (A-1).

תיק הנכסים בתהליך ייזום ופיתוח

אנו רואים בגידול דרך רכישה, ייזום ופיתוח של נכסים את הפוטנציאל הטוב ביותר לצמיחה ולהשאת רווחים ובוחרים באופן תדיר הזדמנויות לרכישת נכסים חדשים בפעילויות הליבה של התאגיד.

במסגרת זו, החברה התחילה בשנת 2016 בפיתוח הקרקע שנרכשה בספטמבר 2015 במתחם שרונה בתל אביב. החברה קיבלה היתר ראשון לפרויקט וכן התקבל אישור הועדה המקומית להפקדת תוכנית להגדלת זכויות בניה בכ- 50,000 מ"ר נוספים לשימושי משרדים, מסחר ומגורים כך שיוקם מבנה משרדים ומסחר בהיקף של כ- 147⁵ אלף מ"ר אשר מתוכם כ- 10,000 מ"ר למגורים.

להלן פרויקטים בשלבי בניה שונים אשר צפויים להגדיל את היקף נכסי הקבוצה בסך של כ- 2 מיליארד ש"ח:

טבלה 6 - פרויקטים בשלבי תכנון ובנייה לשנים 2018-2022

שם הנכס	שיעור אחזקה אפקטיבי בנכס	סך מ"ר לשיווק בפרויקט	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה ליום 31.03.18 (מיליוני ש"ח)	עלות השלמת בנייה משוערת (מיליוני ש"ח)	ה-NOI צפוי באכלוס הפרויקט
פארק עופר פתח תקווה – שלב ב' בניין 2	74%	12,500	Q3/2018	121	18	11
עופר דודג' סנטר	100%	1,300	Q3/2018	12	10-12	2
עופר אדומים	100%	4,000	Q3/2018	14	23-25	3
פארק עופר יקנעם – בניין נוסף למלנוקס	100%	14,000	Q4/2018	80	62-66	10
עופר רמת אביב	73.4%	3,000	2019	91	22	10
עופר הקריון – תוספת שדרת מסחר	100%	10,000	2019	-	155-165	15-17
באר שבע מגדל מלון ומרפאות	100%	15,000	2020	11	85	8
שער הכרמל	100%	23,000	2020	5	150-160	12-14
פארק עופר פתח תקווה – שלב ב' בניין 3+4	74%	25,000	2020	102	162-168	20-22
מגדל שרונה – תל אביב	50%	147,000	2022	769	1,090-1,190	174-184
סה"כ		254,800		1,205	1,777-1,911	265-281
סה"כ חלק הקבוצה בפרויקטים בפיתוח		170,752		738	1,179-1,262	167-178

⁵ כ- 20,000 מ"ר נוספים מותגים באישור של רשות תעופה אזרחית.

NOI (Net Operating Income)

להערכת הנהלת החברה נתון ה- NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של נדל"ן מניב. בנוסף משמש ה- NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנקח למימון רכישת הנכס, וזאת כאשר סך ה- NOI הינו לאחר קיזוז הוצאות תחזוקה שוטפת לצורך שמירה על הקיים. מודגש בזאת כי ה- NOI:

- א. אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
- ב. אינו משקף מזומנים למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים.
- ג. אינו מהווה תחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.
- ד. מתייחס לכלל הנכסים, כולל נכסים בשליטה משותפת הכלולים בדוחות הכספיים על בסיס אקוויטי.

להלן התפתחות NOI בפועל (במיליוני ש"ח):

רבעון 1 2017	רבעון 2 2017	רבעון 3 2017	רבעון 4 2017	רבעון 1 2018	ברמה רבעונית
285	287	284	286	288	NOI מנכסים קיימים בתקופה (same property)
-	-	1	3	3	NOI מנכסים שאוכלסו בתקופה
2	2	1	2	2	NOI מנכס בתהליך שינוי ייעוד
287	289	286	291	293	סך NOI לתקופה
(20)	(20)	(20)	(20)	(20)	חלק המיעוט ב- NOI לתקופה
267	269	266	271	273	סך NOI חלק הבעלים

סך ה- NOI חלק הבעלים לרבעון גדל בכ- 6 מיליון ש"ח ביחס לרבעון המקביל אשתקד, צמיחה של כ- 2.2%. גידול זה הושג ע"י אכלוס ותחילת הנבה של נכסים שבנייתם הושלמה (מגדל בית עופר רעננה, מגדל עופר הקניון הגדול ובניין 1 בפארק עופר פ"ת שלב ב') ומגידול ב- NOI מנכסים זהים.

ה- NOI מנכסים זהים ברבעון הראשון לשנת 2018 הסתכם לכ- 288 מיליון ש"ח, גידול של כ- 1% ביחס לרבעון המקביל אשתקד.

(Funds From Operations) FFO

לצורך מתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות, מובא להלן מדד ה- FFO (Funds From Operations). מדד זה מקובל בשימוש בעולם ומעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. המדד פורסם ע"י NAREIT (ארגון חברות ה-REIT בארה"ב) וכהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול הכנסות והוצאות מעליית/ירידת שווי נדל"ן והכנסות/הוצאות חד פעמיות, ובתוספת פחת. הנהלת החברה סבורה, כי בנוסף לאמור לעיל, יש לנטרל מחישוב ה- FFO, גם את הוצאות המיסים הנדחים ובגין שנים קודמות ואת הוצאות/הכנסות המימון בגין עלית/ירידת הערך של ההתחייבויות והנכסים הפיננסיים.

יש להדגיש, כי מדד ה- FFO אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, אינו משקף מזומנים שבידי החברה ואינו מחליף את הרווח הנקי המדווח, על פי כללי חשבונאות מקובלים.

הנהלת החברה מוצאת לנכון לנתח את המרכיבים הבונים את רווחי ה- FFO (Top-down) לצורך הגברת השקיפות והעמקת ההבנה ממה מושפע מדד ה- FFO. לפרטים אודות תחשיב נאיבי למדד ה- FFO ראה סעיף 3 לנספח א' בדוח זה.

ה- FFO ברבעון הראשון צמח בכ- 6.3% ביחס לרבעון המקביל אשתקד.

צמיחה זו הושגה בעיקרה ע"י גידול ב-NOI בסך של כ- 6 מיליון ש"ח ומקיטון בהוצאות המסים השוטפים (בנטרול השפעת המדד) של כ- 2 מיליון ש"ח.

שנת 2017	Q1 2017	Q1 2018	במיליוני ש"ח
1,073	267	273	סך NOI חלק הבעלים
			בניכוי חלק הבעלים בהוצאות הבאות:
(50)	(12)	(13)	הנהלה וכלליות (מנוטרל פחת ותשלום מבוסס מניות)
(4)	(1)	(1)	הוצאות שיווק ומיתוג
(297)	(72)	(70)	הוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי
(54)	(18)	(18)	הוצאות מסים שוטפים
(5)	2	4	בנטרול השפעת המדד על הפרשות למסים שוטפים *
(23)	(6)	(5)	בנטרול הוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בגין הפחתת עודפי עלות
640	160	170	סך FFO ריאלי מייצג לפי גישת הנהלה
0.3%	-0.2%	-0.3%	שינוי בשיעור המדד במהלך התקופה

(* בעת ירידת מדד המחירים לצרכן במהלך תקופה מדווחת, חל קיטון בהוצאות המימון לאור רישום הכנסות מימון מירידת המדד (כ- 97% מכלל החוב הפיננסי של החברה צמוד למדד), אשר גורם לגידול בהפרשות למסים שוטפים. השפעת המדד השלילי על המסים השוטפים הינה אירוע עיתי אשר צפוי להתהפך במלואו.

רבעון ראשון 2017	רבעון שני 2017	רבעון שלישי 2017	רבעון רביעי 2017	רבעון ראשון 2018	במיליוני ש"ח
158	169	149	169	166	סה"כ FFO ריאלי לפי גישת הנהלה
2	(13)	7	(1)	4	בנטרול השפעת המדד השלילי על הפרשות למסים שוטפים *
160	156	156	168	170	סה"כ FFO ריאלי מייצג לפי גישת הנהלה (בנטרול השפעת אינפלציה על מסים)

מניתוח השינויים שחלו ב- FFO הרבעוני בנטרול השפעת המדד, ניתן לראות כי רבעונים שני ושלישי במהלך שנת 2017 ספגו גידול עיתי בהוצאות המימון הריאליות לאור הקדמת גיוס החוב שביצעה החברה באמצע חודש יוני 2017.

שיעור הון משוקלל (CAP RATE):

להלן תחשיב שיעור הון משוקלל (Cap Rate) שאינו מבוקר הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31 במרץ, 2018:

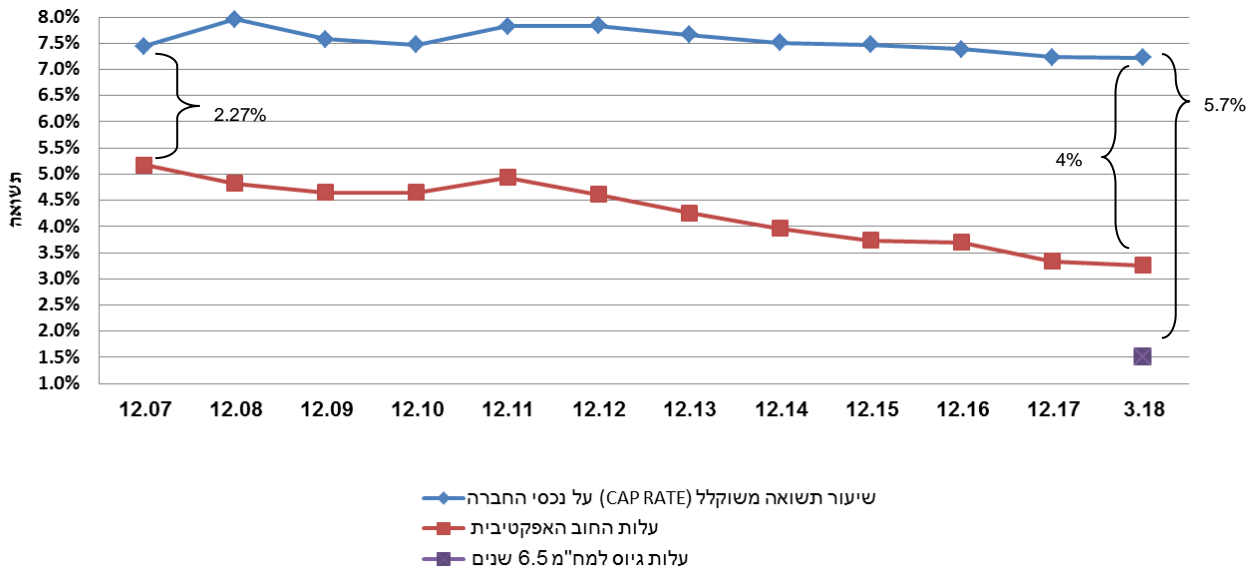
לפי דוח מאוחד	סעיף
17,991	שווי נדל"ן להשקעה במאזן המאוחד*
(348)	בניכוי שווי המימוש לשטחים פנויים
(1,231)	בניכוי שווי המימוש לפרויקטים בהקמה וזכויות
16,412	שווי נטו המימוש לנדל"ן מניב
293	תזרים NOI בפועל ב- Q1/2018
1,173	גילום שנתי של תזרים NOI בפועל ב- Q1/2018
11	תוספת NOI צפויה בגין נדל"ן מניב **
1,184	תזרים NOI צפוי מתוקנן ***
7.22%	שיעור תזרים NOI מתוקנן לשווי נטו המימוש לנדל"ן להשקעה

* כולל נכסים בחברות בשליטה משותפת המוצגות בדוחות הכספיים על בסיס אקוויטי.

** תוספת NOI מתייחסת לתוספות שכ"ד עפ"י חוזי שכירות חתומים ותרומה מלאה בגין הרחבות ו/או פרויקטים בייזום שהושלמו בתקופה. תוספת NOI צפויה לא כוללת את ה- NOI הצפוי משטחים פנויים שטרם שוקו וה- NOI הצפוי מהשלמת פרויקטים בהקמה.

*** NOI צפוי מתוקנן אינו מהווה תחזית של הקבוצה לשנת 2018.

גרף 10 - מרווח בין שיעור התשואה לעלות החוב המשוקללת של הקבוצה על פני שנים



ניתן לראות מהגרף לעיל כי המרווח בין שיעור התשואה המשוקלל על הנכסים המניבים לבין עלות החוב המשוקללת של כלל הקבוצה, גדל על פני השנים.

בעוד שעלויות המימון המשוקללות של החברה על פני השנים ירדו באופן דרמטי, שיעור התשואה המשוקלל מהנכסים לא השתנה באופן מהותי.

סקירה פיננסית של תוצאות החברה

הדוחות הכספיים של הקבוצה ערוכים בהתאם לתקני IFRS על פיהם תוצאות הרווח לאחר מס של חברות בשליטה משותפת מוצגות בשורה אחת "כחלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו" וההשקעות נטו בחברות אלו מוצגות במאזן בסעיף השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

הנהלת החברה מנתחת את ביצועיה העסקיים לפי חלקה היחסי בנכסים וההתחייבויות המנוהלות על ידה דהיינו, בהתבסס על איחוד חלקה היחסי בחברות המוחזקות על ידה.

לתקופה של שלושה חודשים שנתיים ב-31 במרץ, 2017			לתקופה של שלושה חודשים שנתיים ב-31 במרץ, 2018			רווח והפסד
מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד	מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד	
267,311	(13,999)	281,310	273,191	(13,956)	287,147	רווח גולמי מהשכרת נכסים
(9,024)	(3,466)	(5,558)	(148)	305	(453)	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדליין להשקעה, נטו
(13,181)	29	(13,210)	(14,246)	169	(14,415)	הוצאות הנהלה וכלליות
(907)	41	(948)	(1,352)	45	(1,397)	הוצאות פרסום ושיווק
(27)	(2,237)	2,210	1,656	(2,109)	3,765	חלק החברה ברווחי (הפסד) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
(9,102)	55	(9,157)	(854)	2	(856)	הוצאות אחרות, נטו
(140,500)	2,288	(142,788)	(84,066)	1,966	(86,032)	הוצאות מימון, נטו
94,570	(17,289)	111,859	174,181	(13,578)	187,759	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(38,542)	3,732	(42,274)	(44,155)	2,789	(46,944)	מסים על ההכנסה
56,028	(13,557)	69,585	130,026	(10,789)	140,815	רווח לתקופה
-	13,557	(13,557)	-	10,789	(10,789)	חלק המיעוט ברווח
56,028	-	56,028	130,026	-	130,026	רווח כולל חלק הבעלים

הגידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים – בסך כ- 6 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מאכלוס ותחילת הנבה של נכסים שבנייתם הושלמה (מגדל בית עופר רעננה, מגדל עופר הקניון הגדול ובניין 1 בפארק עופר פיית שלב ב') ומגידול ב- NOI מנכסים זהים.

הקיטון בהוצאות המימון נטו בסך כ- 56 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מקיטון בהוצאות בגין עלויות החלפת אגרות החוב שנוקפו להוצאות המימון בסך כ- 42 מיליון ש"ח ומקיטון בהוצאות מימון מהפרשי הצמדה בסך של כ- 11 מיליון ש"ח (לאור שינוי בשיעורי המדד בין התקופות המדווחות).

הקיטון בירידת ערך שווי נדליין להשקעה – בסך כ- 9 מיליון ש"ח נובע בעיקר בשל רווחי הון מממוש הנכס חונים קונים בסך 19 מיליון ש"ח בניכוי ירדות ערך שנרשמו בשל השקעות שטרם קיבלו ביטוי שמאי.

השינויים ברווח הבעלים ביחס לתקופה מקבילה אשתקד

במיליוני ש"ח	מינוח לרבעון ראשון 2017
56	גידול ברווח גולמי מהשכרת נכסים
6	קיטון בירידת ערך שווי הוגן נדליין להשקעה
9	גידול בהוצאות הנהלה כלליות ושיווק
(2)	קיטון בהוצאות מימון נטו
56	קיטון בהוצאות אחרות
8	גידול ברווחי אקוייטי
2	גידול בהוצאות מסים על ההכנסה
(5)	
130	מינוח לרבעון ראשון 2018

ליום ב-31 בדצמבר, 2017			ליום ב-31 במרץ, 2018			המצב הכספי
מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד	מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד	
16,782,957	(924,833)	17,707,790	16,669,391	(913,929)	17,583,320	נדל"ן להשקעה
(1,163,731)	181,537	(1,345,268)	(1,099,179)	176,876	(1,276,055)	התחייבויות לתאגידיים בנקאיים ואחרים וחלויות
(9,272,720)	-	(9,272,720)	(9,406,075)	-	(9,406,075)	אגרות חוב וחלויות
						בנטרול יתרת :
210,005	3,886	206,119	583,478	661	582,817	מזומנים ושווה מזומנים
554,933	-	554,933	463,790	-	463,790	נכסים פיננסיים לזמן קצר
403,222	189,613	213,609	401,842	188,053	213,789	הלוואות שניתנו לזמן ארוך
15,257	(53)	15,310	30,419	(31)	30,450	הלוואות ופיקדונות לזמן קצר
(9,253,034)	374,983	(9,628,017)	(9,025,725)	365,559	(9,391,284)	חוב פיננסי נטו
2,152	(243,210)	245,362	3,918	(242,966)	246,884	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
532,082	-	532,082	531,871	-	531,871	נכסים בלתי מוחשיים
78,184	-	78,184	78,919	-	78,919	נכסים פיננסיים לזמן ארוך
(382,358)	8,203	(390,561)	(426,612)	7,434	(434,046)	נכסים (התחייבויות) שוטפים, נטו
8,504	(139)	8,643	8,510	(157)	8,667	יתרת נכסים לא שוטפים אחרים
(69,994)	12,470	(82,464)	(67,459)	7,419	(74,878)	יתרת התחייבויות לא שוטפות אחרות
168,570	(222,674)	391,246	129,147	(228,270)	357,417	יתרת נכסים (התחייבויות) אחרים
(2,085,290)	149,610	(2,234,900)	(2,090,038)	149,112	(2,239,150)	עתודה למסים
-	622,916	(622,916)	-	627,528	(627,528)	זכויות מיעוט
(5,613,203)	-	(5,613,203)	(5,682,775)	-	(5,682,775)	הון עצמי
(7,698,493)			(7,772,813)			EPRA NAV
44,462			44,468			מספר מניות לתום שנה
173.15			174.80			EPRA NAV למניה (בש"ח)

הסברים לשינויים מהותיים (במאוחד המורחב) במהלך השנה :

נדל"ן להשקעה – שווי הנדל"ן להשקעה ליום 31 במרץ, 2018 הסתכם לסך של 16.7 מיליארד ש"ח (חלקה האפקטיבי של הקבוצה) קיטון של כ- 113 מיליון ש"ח משוויו ליום 31 בדצמבר, 2017. הקיטון נובע בעיקר מגריעת נכס שמומש בסך של 159 מיליון ש"ח בקיזון התקדמות בקצב ההשקעות בפרויקטים שנמצאים בשלבי הקמה בסך כ- 46 מיליון ש"ח.

חוב פיננסי, נטו – החוב הפיננסי נטו, הסתכם ליום 31 במרץ, 2018 לסך של כ- 9 מיליארד ש"ח המהווה קיטון של כ- 228 מיליון ש"ח ביחס לחוב הפיננסי נטו ליום 31 בדצמבר, 2017. הקיטון נובע בעיקר בשל התמורה שהתקבלה ממימוש הנכס לעיל בסך של 178 מיליון ש"ח ושיערוך הערך התחייבותי בגין ירידת המדד בכ- 25 מיליון ש"ח.

עתודה למסים נדחים – יתרת העתודה למסים נדחים ליום 31 במרץ, 2018 שמרה על יציבות והסתכמה לסך של כ- 2.1 מיליארד ש"ח (חלקה האפקטיבי של הקבוצה).

יתרת נכסים (התחייבויות) אחרים – הקיטון בסך כ- 39 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהגדלת הפרשה למוסדות בגין מס ערך מוסף הנגזר ממימוש הנכס לעיל.

נזילות ומקורות מימון:

תזרים מזומנים שנבע מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת בתקופה המדווחת הסתכם לסך של כ- 181 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 77 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עליה של כ- 104 מיליון ש"ח הנובעת בעיקרה מקיטון בתשלומי המסים של כ- 99 מיליון ש"ח בעיקר בגין שנים קודמות, ומקיטון בתשלומי הריבית נטו בסך כ- 7 מיליון ש"ח.

תזרים מזומנים שנבע מפעילות השקעה

תזרים המזומנים שנבע מפעילות השקעה בתקופה המדווחת הסתכם לסך של כ- 200 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של כ- 198 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. התזרים שנבע מפעילות השקעה בתקופה המדווחת כולל בעיקר תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בסך של כ- 178 מיליון ש"ח, מסים עקיפים שהתקבלו בעקבות מימוש נכס בסך של כ- 30 מיליון ש"ח, תמורה ממימוש ניירות ערך סחירים בסך של כ- 85 מיליון ש"ח בקיזוז השקעות בנכסי נדל"ן בסך של כ- 81 מיליון ש"ח ברבעון. בתקופה המקבילה אשתקד עיקר התזרים ששימש לפעילות ההשקעה נבע בעיקר מהשקעות בנכסי נדל"ן בסך של כ- 111 מיליון ש"ח, השקעות בתיק ניירות ערך בסך כ- 98 מיליון ש"ח.

תזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון

תזרים המזומנים ששימש לפעילות המימון בתקופה המדווחת, הסתכם לסך של כ- 5 מיליון ש"ח, לעומת תזרים שנבע מפעילות מימון בסך של כ- 390 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הרכיבים המהותיים של התזרים ששימש לפעילות המימון בתקופה המדווחת כוללים בעיקר תמורה נטו מהנפקת אגרות חוב בסך כ- 186 מיליון ש"ח בקיזוז תשלום דיבידנדים בסך של כ- 62 מיליון ש"ח, פירעון אגרות חוב והלוואות לתאגידים בנקאיים בסך של כ- 71 מיליון ש"ח ופרעון אשראי לזמן קצר בסך 47 מיליון ש"ח. ברבעון המקביל אשתקד עיקר התזרים מפעילות מימון נבע מתמורה נטו מהנפקת אגרות חוב בסך כ- 931 מיליון ש"ח בקיזוז פרעון אשראי לזמן קצר בסך של כ- 421 מיליון ש"ח, תשלום דיבידנדים בסך של כ- 61 מיליון ש"ח ופירעון אגרות חוב והלוואות לתאגידים בנקאיים בסך של כ- 61 מיליון ש"ח.

סיכון נזילות

לחברה גרעון בהון החוזר ליום 31.3.2018 בסך של כ- 171 מיליון ש"ח בהשוואה לגרעון בהון החוזר בסך של כ- 477 מיליון ש"ח ליום 31.12.2017. הקיטון בגרעון נובע בעיקר מגיוס חוב לזמן ארוך תמורת כ- 186 מיליון ש"ח שביצעה החברה במהלך התקופה המדווחת.

להלן פירוט לגבי היקף הנדל"ן אשר אינו משועבד למועד הדוח:

5.3	היקף נדל"ן להשקעה לא משועבד (במיליארדי ש"ח)
31.9%	שיעור שווי נדל"ן להשקעה לא משועבד לסך שווי נדל"ן להשקעה
31.3%	שיעור חוב מובטח לסך שווי נדל"ן להשקעה
45.9%	שיעור חוב מובטח לשווי נדל"ן להשקעה משועבד (יחס LTV בנכסים המשועבדים)

לאור האמור לעיל ולאחר שדירקטוריון החברה בחר, בין היתר, את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות, בדגש על פירעון ההתחייבויות שהקבוצה נדרשת לפרוע במהלך השנתיים החל מיום 31.03.2018, מהם מקורות האשראי ומסגרות האשראי הבלתי מנוצלות הקיימות לקבוצה ותזרים המזומנים מפעילות שוטפת שהקבוצה מניבה, סבור דירקטוריון החברה כי חרף העובדה שלחברה (במאוחד) הון חוזר שלילי ליום 31 במרץ, 2018, בסך של כ- 171 מיליון ש"ח, לא קיימת בעיית נזילות בחברה. כמו כן, להערכת דירקטוריון החברה לא קיים חשש סביר שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד קיומן.

האמור לעיל מבוסס על הערכות החברה בלבד והינו בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות החברה כאמור לעיל מבוססות על הנתונים שבידיה כיום, אולם אין כלל וודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והם תלויים בגורמים חיצוניים, אשר אין לחברה יכולת השפעה עליהם או שהשפעתה עליהם מוגבלת.

התפתחויות עיקריות בתחומי הפעילות בתקופת הדוח ולאחריה

א. הנפקת אגרות חוב:

בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 4 במרץ, 2018 הנפיקה החברה סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה יז') בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת בסך כולל של 188,033,000 ש"ח (ברוטו) לפי מחיר של 1 ש"ח לכל ע.נ. אגרת החוב צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור שנתי של 2.25%. קרן אגרות החוב והריבית ייפרעו ב- 27 תשלומים שאינם שווים כמפורט בלוח תשלומי הקרן שלהלן:

מועד תשלום הקרן (בחודשים ינואר ויולי)	שיעור פירעון הקרן (פעמיים בשנה)
בשנת 2019	1.5%
בשנת 2020	1.0%
בשנים 2021-2022	2.0%
בשנים 2023-2024	5.0%
בשנת 2025	1.0%
בשנים 2026-2032 (בשנת 2032 תשלום אחד בלבד ב-1/1)	5.0%

הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 ביולי 2018 ועד ליום 1 בינואר 2032 (כולל). אגרות החוב אינן מובטחות. החוב שגויס הינו במח"מ של 7.7 שנים בריבית אפקטיבית שנתית של 2.38%.

ב. החלפת אגרות חוב

לפרטים נוספים ראה ביאור ב.4 לדוחות הכספיים.

ג. מימוש נכס

ביום 26 במרץ 2018, התקשרה חברה בת עם צד שלישי בלתי קשור בהסכם למכירת מלוא זכויותיה במרכז המסחרי "עופר חונים קונים", לרבות, בין היתר, מקרקעי המרכז המסחרי וזכויות הבניה. התמורה נקבעה לפי שווי של 178 מ' ש"ח כאשר נכון ליום 31 בדצמבר 2017, עמד שווי הנכס בדוחות הכספיים של החברה על סך של כ- 159 מ' ש"ח. בעקבות המימוש, הוכר רווח בסך של כ- 19 מיליון ש"ח שנוקף לסעיף עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו. לאחר תום תקופת הדיווח, שילמה החברה מס שבח בסך 22.3 מיליון ש"ח כך שהתמורה נטו ממימוש הנכס הינה 156 מיליון ש"ח. ה-NOI שנבע מהנכס לשנת 2017 הינו בסך של כ- 12.7 מיליון ש"ח וכ- 3.3 מיליון ש"ח ברבעון הראשון לשנת 2018.

ד. דיבידנד שהוכרז

ברבעון הראשון לשנת 2018 שילמה החברה דיבידנד בסך 60 מיליון ש"ח בגין רווחי הרבעון הרביעי לשנת 2017. בתאריך 27 בדצמבר, 2017, הודיע דירקטוריון החברה כי בכוונתו לחלק בגין רווחי שנת 2018, דיבידנד בסך כולל של 240 מיליון ש"ח (אשר יחולק באופן רבעוני), והכל בכפוף להחלטה ספציפית של דירקטוריון התאגיד בכל רבעון ובכפוף להוראות הדין. ביום 17 במאי 2018 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ₪ בגין רווחי הרבעון הראשון לשנת 2018, אשר ישולם במהלך חודש יוני 2018.

1. ממשל תאגידי

1.1 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה החליט בהתאם לסעיף 92 (א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט - 1999, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הוא שני דירקטורים. למועד הדוח מכהנים בחברה שלושה דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (ה"ה גדעון שטיאט, עודד שמיר ושלמה שרף). לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של דירקטורים אלה ראה סעיף 15 לפרק הפרטים הנוספים על התאגיד, פרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2017.

תפקידיהם וכישוריהם של חברי הדירקטוריון המנויים לעיל מקנים להם את המיומנות וההבנה המאפשרים להם להבין לעומק את הדוחות הכספיים של החברה ולהעלות לסדר היום של הדירקטוריון סוגיות ושאלות בקשר לדיווח הכספי של החברה.

1.2 דירקטורים בלתי תלויים

נכון ליום פרסומו של דוח זה, החברה לא אימצה את ההוראה בחוק החברות בדבר מינוי דירקטורים בלתי תלויים כהגדרתם בחוק החברות, התשנ"ט - 1999. יצוין כי בפועל מכהן בדירקטוריון החברה דירקטור אחד העונה על הקריטריונים להגדרת דירקטור בלתי תלוי (בנוסף לשלושת הדירקטורים החיצוניים המכהנים בדירקטוריון החברה).

1.3 עסקאות זניחות

לעניין כללים בקשר עם סיווגה של עסקה של החברה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש בה ענין אישי, כעסקה זניחה, ראו סעיף 2.6 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, המצורף לדוח השנתי של החברה לשנת 2017.

1.4 עניינים הנוגעים לתיחום פעילות

למיטב ידיעת החברה, עוסקת בעלת השליטה בחברה, עופר השקעות בע"מ וחברות בשליטתה ("עופר השקעות"), במסגרת עיסוקיה, בין היתר, בתחומי נדל"ן בישראל העשויים להשיק לתיחום פעילותה של החברה. נכון למועד זה, בין החברה לעופר השקעות לא נקבע הסדר לתיחום הפעילות.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, התחייבה החברה כי ככל שיובא לידיעתה כי עופר השקעות התקשרה בעסקאות הנוגעות למכירה ו/או לרכישה של מרכזים מסחריים חדשים בעלי מאפיינים דומים לאלו המוחזקים בידי החברה אשר היו נחשבות לעסקאות מהותיות בחברה לו היו מבוצעות על ידה, יינתן על כך גילוי במסגרת הדוחות התקופתיים של החברה.

1.5 תרומות

מדיניות החברה לגבי תרומות נקבעה לסכום שיהיה לא יותר מ- 0.5% מהרווח הנקי⁶. בתקופת הדוח תרמה הקבוצה סך של כ-271 אלפי ש"ח, לעומת סך של כ-110 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

⁶ "רווח נקי" משמעו - FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה.

2. דיווח פיננסי

2.1. פרטים בדבר הערכות שווי

לדוח רבעוני זה צורפו עדכונים פנימיים להערכות שווי לנכסים כדלקמן: קניון עופר רמת אביב ועופר הקריון אשר סווגו כהערכות שווי מהותיות מאוד בהתאם לעמדה משפטית מספר 105-23: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי". לפרטים אודות נכסים אלו, המסווגים כנכסים מהותיים מאוד בהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון" הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה ראו סעיפים 2.1 ו- 2.2 בהתאמה לעדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח זה. כמו כן ובהתאם, בין היתר, להתחייבויות החברה בהתאם לחלק משטרי הנאמנות לאגרות חוב שהונפקו על ידה וכן בהתאם לעמדה משפטית מספר 103-29 "ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידיים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות", צורפו לדוח רבעוני זה עדכונים פנימיים להערכות שווי לעופר גרנד קניון חיפה, עופר הקניון הגדול פתח תקווה וכן קניון עופר רחובות. לפרטים אודות נכסים אלו, בהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון" הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה ראו סעיפים 3.1-3.4 לעדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח זה. לגילוי אודות הערכת שווי בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ראו נספח ד' לדוח דירקטוריון זה.

2.2. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ, 2018.

אבי לוי
מנכ"ל

ליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריון

היום: 17 במאי, 2018

נספחים

נספח א' - טבלאות עזר ותחשיבים

נספח ב' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב : מליסרון

נספח ג' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב : חברות בנות

נספח ד' - גילוי על הערכת שווי בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל – 1968.

1. דוחות כספיים מאוחדים מורחבים

דוחות כספיים מאוחדים מורחבים של הקבוצה הינם דוחות הקבוצה המוצגים על פי כללי ה- IFRS למעט יישומו של IFRS11 "הסדרים משותפים" שיושם מאז ומעולם.

דהיינו, השקעות בחברות כלולות המוצגות על פי שיטת השווי המאזני (בסיס אקוויטי) בשל קיום הסדר חוזי לשליטה משותפת, מנוטרלות ומושבות ע"י איחוד יחסי של חלק החברה בחברות הנ"ל. חברות מאוחדות בהן זכויות שאינן מקנות שליטה, אוחדו לפי חלקה היחסי של החברה בהן ולא אוחדו במלואן.

1.1. דוח על המצב הכספי מאוחד מורחב

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2017	2017 (באלפי ש"ח)	2018	
			נכסים שוטפים:
210,005	405,045	583,478	מזומנים ושווי מזומנים
554,933	335,594	463,790	נכסים פיננסיים לזמן קצר
15,257	31,425	30,419	הלוואות ופיקדונות לזמן קצר
35,681	31,130	33,024	לקוחות
11,561	20,301	17,164	חייבים ויתרות-חובה
<u>827,437</u>	<u>823,495</u>	<u>1,127,875</u>	
			נכסים לא שוטפים:
403,222	383,642	401,842	הלוואות לזמן ארוך
2,152	5,913	3,918	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
532,082	532,715	531,871	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
78,184	75,311	78,919	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
8,504	8,267	8,510	רכוש קבוע
16,782,957	16,092,267	16,669,391	נדל"ן להשקעה
<u>17,807,101</u>	<u>17,098,115</u>	<u>17,694,451</u>	
<u>18,634,538</u>	<u>17,921,610</u>	<u>18,822,326</u>	
			סך נכסים
			התחייבויות שוטפות:
260,739	411,675	214,255	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
592,818	756,360	591,651	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
95,495	83,302	80,207	ספקים ונותני שירותים
196,104	234,298	251,434	זכאים ויתרות-זכות הפרשות
138,001	180,852	145,159	
<u>1,283,157</u>	<u>1,666,487</u>	<u>1,282,706</u>	
			התחייבויות לא שוטפות:
8,679,902	8,290,811	8,814,424	אגרות חוב
902,992	930,889	884,924	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
2,085,290	1,894,199	2,090,038	מסים נדחים
980	1,237	1,097	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
69,014	67,658	66,362	התחייבויות לאחרים
<u>11,738,178</u>	<u>11,184,794</u>	<u>11,856,845</u>	
			הון עצמי
5,613,203	5,070,329	5,682,775	
<u>18,634,538</u>	<u>17,921,610</u>	<u>18,822,326</u>	סך התחייבויות והון עצמי

1.2. דוח על רווח או הפסד מאוחד מורחב

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2017	31 במרץ 2017	31 במרץ 2018	
1,478,800	360,163	369,157	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
406,272	92,852	95,966	עלויות אחזקה ותפעול
1,072,528	267,311	273,191	רווח גולמי
462,723	(9,024)	(148)	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
4,342	907	1,352	הוצאות שיווק ופרסום
55,454	13,181	14,246	הוצאות הנהלה וכלליות
(28)	(27)	1,656	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
49,341	9,102	854	הוצאות אחרות, נטו
1,426,086	235,070	258,247	רווח מפעולות רגילות
432,237	146,912	88,380	הוצאות מימון
34,779	6,412	4,314	הכנסות מימון
1,028,628	94,570	174,181	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
252,915	38,542	44,155	מסים על ההכנסה
775,713	56,028	130,026	רווח לשנה

2. מידע נוסף

להלן התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 31 במרץ, 2018 (באלפי ש"ח):

סך הכל	הלוואות שניתנו כנגד בטוחות	ניירות ערך מסחריים והלוואות ז"ק	בתוספת הלוואות בחברות בשליטה משותפת	בנטרול זכויות המיעוט בהלוואות מאוחדות	הלוואות בנקאיות וממוסדות פיננסיים	אגרות חוב	
778,988	(9,000)	161,428	4,361	(13,321)	59,410	576,111	חלות שוטפת
598,889	(9,000)	-	4,613	(13,590)	55,626	561,240	שנה שנייה
2,164,757	(9,000)	-	4,879	(177,841)	673,376	1,673,343	שנה שלישית
1,471,340	(9,000)	-	92,654	(21,517)	87,163	1,322,040	שנה רביעית
4,989,640	(364,130)	-	-	(57,114)	235,209	5,175,675	שנה חמישית ואילך
10,003,614	(400,130)	161,428	106,507	(283,384)	1,110,784	9,308,409	סך הכל פירעונות
51,886							יתרת פרמיה
49,624							יתרת הפרשים מקוריים חשבונאיים
10,105,124							סך חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב

3. מדד ה- FFO (Funds From Operations) בהתאם להנחיית הרשות

לצורך מתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות, מובא להלן מדד ה- FFO (Funds From Operations). מדד זה מקובל בשימוש בעולם ומעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. המדד פורסם ע"י NAREIT (ארגון חברות ה-REIT בארה"ב) וכהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול הכנסות והוצאות מעליית/ירידת שווי נדל"ן והכנסות/הוצאות חד פעמיות, ובתוספת פחת. הנהלת החברה סבורה, כי בנוסף לאמור לעיל, יש לנטרל מחישוב ה- FFO, גם את הוצאות המיסים הנדחים ובגין שנים קודמות ואת הוצאות/הכנסות המימון בגין עלית/ירידת הערך של ההתחייבויות והנכסים הפיננסיים.

יש להדגיש, כי מדד ה- FFO אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, אינו משקף מזומנים שבידי החברה ואינו מחליף את הרווח הנקי המדווח, על פי כללי חשבונאות מקובלים.

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017	רבעון ראשון 2017	רבעון ראשון 2018	במיליוני ש"ח
732	985	851	70	141	רווח נקי לתקופה
					התאמות:
(328)	(200)	(491)	6	-	בנטרול התאמת שווי הוגן
-	-	80	73	32	בנטרול התאמת עלות חד פעמית בגין חילופי אגרות חוב
2	-	-	-	-	בנטרול פחת והפחתות
(31)	(32)	(38)	(8)	2	בנטרול הכנסות מימון אחרות שאינן תזרימיות
3	6	4	1	1	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציות לעובדים
1	(5)	8	9	-	בנטרול הוצאות מימון שאינן על החוב הפיננסי
(61)	(69)	(21)	(2)	(4)	בנטרול רווחי חברות בשליטה משותפת
22	7	49	9	1	בנטרול הוצאות (הכנסות) אחרות
211	(109)	208	22	26	בנטרול מסים נדחים ובגין שנים קודמות
68	52	17	4	4	נוסף - FFO חברות בשליטה משותפת
(34)	(35)	(49)	(12)	(12)	בניכוי חלקו של המיעוט ב- FFO
585	600	618	172	191	סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות רשות ני"ע מיוחס לבעלי המניות
(64)	(18)	27	(14)	(25)	הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים
521	582	645	158	166	סה"כ FFO ריאלי לפי גישת הנהלה
8	2	(5)	2	4	בנטרול השפעת המדד השלילי על הפרשות למסים שוטפים (*)
529	584	640	160	170	סה"כ FFO ריאלי מייצג לפי גישת הנהלה (בנטרול השפעת אינפלציה על מסים)
-0.9%	-0.3%	0.3%	-0.2%	-0.3%	שינוי בשיעור המדד במהלך התקופה

נספח ב' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב : מליסרון

מהותיות	שווי שוק 31.03.2018 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 31.03.2018 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 31.03.2018 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 31.03.2018 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 31.03.2018 מיליוני ש"ח	מועדי תשלום ריבית	רישום למסחר בבורסה כן/לא	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקות	ריבית נקובה	סוג ריבית	סך ערך נקוב במועד הנפקה (כולל הרחבות והחלפות) באלפי ש"ח	דירוג בהנפקה ולמועד הדוח		שם חברה מדרגת	סדרה
												למועד הדוח	בהנפקה		
מהותי	577	6	523	513	467	ריבית חצי שנתית קבועה 10/7, 10/10, בשנים 2010-2020	כן	3.1%-5.3%	5.1%	קבועה	641,968	AA	AA	מעלות	אג"ח ה' 25/06/2009 : הרחבות: 23/05/2012 30/05/2012 19/07/2012 : החלפות: 28/01/2017 23/10/2017
מהותי	915	19	840	813	798	ריבית חצי שנתית קבועה 10/4, 10/10, בשנים 2012-2023	כן	1.3%-5.1%	4.9%	קבועה	1,060,073	AA-	AA	מעלות	אג"ח ו' 9/10/2011 : הרחבות: 10/01/2012 11/01/2012 02/05/2013 15/06/2014 31/03/2015
לא מהותי	102	1	93	93	92	ריבית חצי שנתית קבועה 27/4, 27/10, בשנים 2012-2020	כן	2.53%-3.57%	3.4%	קבועה	132,903	AA	AA	מעלות	אג"ח ז' 06/09/2012 : הרחבה: 02/05/2013 : החלפה: 05/03/2018
מהותי	954	6	905	887	887	ריבית חצי שנתית קבועה ב- 1/1, בשנים 2014-2022 וב- 1/7 בשנים 2014 עד 2021.	כן	1.17%-2.68%	2.55%	קבועה	965,253	AA	A+	מעלות	אג"ח ח' 06/06/2013 : הרחבות: 15/06/2014 31/03/2015
לא מהותי	471	3	456	457	457	ריבית קבועה כל רבעון 1/1, 1/7, 1/4, בשנים 2014- 2020	כן	2.47%	2.29%	קבועה	541,963	AA	A+	מעלות	אג"ח ט' 28/08/2013 : החלפה: 05/03/2018
מהותי	1,160	4	1,110	1,124	1,120	ריבית חצי שנתית קבועה 10/7, 10/10, בשנים 2016-2025	כן	1.44%-2.29%	1.76%	קבועה	1,149,817	AA	A+	מעלות	אג"ח י' 31/03/2015 : החלפות: 28/01/2017 23/10/2017
מהותי	1,478	7	1,414	1,431	1,425	ריבית חצי שנתית קבועה 10/7, 10/10, בשנים 2016-2025	כן	2.19%-2.82%	2.3%	קבועה	1,469,530	AA-	A+	מעלות	אג"ח יא' 31/03/2015 : הרחבות: 19/04/2016 12/01/2017 08/06/2017

נספח ב' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב : מליסרון (המשך)

מהותיות	שווי שוק 31.03.2018 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 31.03.2018 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 31.03.2018 מיליוני ש"ח	ע.נ. צמוד מדד 31.03.2018 מיליוני ש"ח	ע.נ. נומינלי 31.03.2018 מיליוני ש"ח	מועדי תשלום ריבית	רישום למסחר בבורסה כן/לא	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקות	ריבית נקובה	סוג ריבית	סך ערך נקוב במועד הנפקה (כולל הרחבות והחלפות) באלפי ש"ח	דירוג בהנפקה ולמועד הדוח		שם חברה מדרגת	סדרה
												למועד הדוח	בהנפקה		
לא מהותי	18	-	18	18	15	ריבית חצי שנתית קבועה - 30/11 ו- 31/5 בשנים 2016- 2018 (2018 תשלום אחד בלבד ב-31/5)	כן	4.74%	5.5%	קבועה	74,799	AA-	AA-	מעלות	אג"ח יב' 05/05/2016
מהותי	1,608	27	1,386	1,386	1,295	ריבית חצי שנתית קבועה - 30/11 ו- 30/5 בשנים 2016- 2023 (2023 תשלום אחד בלבד ב-30/5)	כן	5.18%	5.85%	קבועה	1,765,784	AA-	AA-	מעלות	אג"ח יג' 05/05/2016
מהותי	834	7	797	791	786	ריבית חצי שנתית קבועה - 27/4 ו- 27/10 בשנים 2016- 2026 (2016 תשלום ב-27/10 בלבד ו- 2026 תשלום ב-27/4 בלבד)	כן	1.57%-2.29%	2.15%	קבועה	802,573	AA	AA-	מעלות	אג"ח יד' 19/04/2016 : החלפה 05/03/2018
מהותי	1,087	9	1,039	1,037	1,037	ריבית חצי שנתית קבועה - 30/6 ו-30/12 בשנים 2016-2024 (2016 תשלום ב- 30/12 בלבד)	כן	3.15%-3.79%	3.5%	קבועה	1,062,425	AA-	AA-	מעלות	אג"ח טו' 19/04/2016 : הרחבות 12/01/2017 08/06/2017
לא מהותי	386	4	374	370	370	ריבית חצי שנתית קבועה - 01/4 ו- 01/10 בשנים 2017- 2027	כן	1.69%-2.49%	2.35%	קבועה	375,516	AA	AA-	מעלות	אג"ח יז' 12/01/2017 : החלפה 05/03/2018
לא מהותי	188	-	186	188	188	ראה הערות לנספח ב' בהמשך.	כן	2.38%	2.25%	קבועה	188,033	AA-	AA-	מעלות	אג"ח יח' 06/03/2018

הערות לנספח ב':

1. פירעון קרן אג"ח סדרה ה' - 22 תשלומים. מהם 21 תשלומים שווים חצי שנתיים של 1% מקרן האג"ח כל אחד אשר ישולמו פעמיים בשנה ביום ה-10 בינואר של כל אחת מהשנים 2010 עד 2020 וביום ה-10 ביולי של כל אחת מהשנים 2010 עד 2019. יתרת הקרן (79%) בתשלום אחד ביום 10.7.2020.
2. פירעון קרן אג"ח סדרה ו' - 2.5% ב-10 באוקטובר 2014 וב-10 באוקטובר 2015, 7.5% ב-10 באוקטובר 2016 והיתרה ב-7 תשלומים שווים בשיעור 12.5% אשר ישולמו ב-10 באוקטובר בשנים 2017-2023.
3. פירעון קרן אג"ח סדרה ז' - 17 תשלומים. 16 תשלומים שווים חצי שנתיים של 1% מקרן האג"ח כל אחד אשר ישולמו ביום 27 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2012 עד 2019 וביום 27 באפריל של כל אחת מהשנים 2013 עד 2020. יתרת הקרן (84%) בתשלום אחד ביום 27 באוקטובר 2020.
4. פירעון קרן אג"ח סדרה ח' - 16 תשלומים שווים של 1% מקרן החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, ביום 1 בינואר של כל אחת מהשנים 2014 עד 2021 (כולל) וביום 1 ביולי של כל אחת מהשנים 2014 עד 2021 (כולל). יתרת הקרן (84%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 בינואר 2022.
5. פירעון קרן אג"ח סדרה ט' - 26 תשלומים שווים של 0.75% מקרן החוב, אשר ישולמו ארבע פעמים בשנה, בימים 1 בינואר, 1 באפריל, 1 ביולי, ו-1 באוקטובר, החל מיום 1 בינואר 2014 ועד ליום 1 באפריל 2020 (כולל). יתרת הקרן (80.5%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 ביולי 2020.
6. קרן אגרות החוב סדרות י' ו-יא' תפרענה ב-20 תשלומים, כמפורט להלן: 19 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, ביום 10 בינואר ו-10 ביולי, החל מיום 10 בינואר 2016 ועד ליום 10 בינואר 2025 (כולל). יתרת הקרן (81%) תשולם בתשלום אחד ביום 10 ביולי 2025.
7. פירעון אגרות החוב (סדרה יב') - תיפרע ב-5 תשלומים חצי שנתיים שווים בשיעור של 20% כל אחד, אשר ישולמו פעמיים בשנה, בימים 30 בנובמבר ו-31 במאי, של כל אחת מהשנים 2016 עד 2018 (כולל), למעט בשנה האחרונה (2018) שבה יבוצע תשלום ביום 31 במאי בלבד.
8. פירעון אגרות החוב (סדרה יג') - תיפרע ב-15 תשלומים כמפורט להלן: 14 תשלומים חצי שנתיים שווים, בשיעור של 6.66% כל אחד, אשר ישולמו פעמיים בשנה, בימים 30 בנובמבר ו-30 במאי של כל אחת מהשנים 2016 ועד 2022 (כולל), וכן תשלום נוסף בשיעור של 6.76%, שישולם ביום 30 במאי 2023.
9. פירעון אגרות החוב (סדרה יד') - תיפרע ב-20 תשלומים אשר ישולמו כדלקמן: 19 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן אגרות החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 27 באפריל ו-27 באוקטובר, החל מיום 27 באוקטובר 2016 ועד ליום 27 באוקטובר 2025 (כולל), ותשלום קרן אחרון בשווי של 81% מקרן אגרות החוב ישולם ביום 27 באפריל 2026.
10. פירעון אגרות החוב (סדרה טו') - תיפרע ב-19 תשלומים, כמפורט להלן: 17 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן אגרות החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו-30 בדצמבר, החל מיום 30 בדצמבר 2016 ועד ליום 30 בדצמבר 2024 (כולל), כאשר תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 30 בדצמבר 2016; תשלום נוסף בשיעור של 20% מקרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בדצמבר 2023; ותשלום נוסף בשיעור של 63% מקרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בדצמבר 2024.
11. פירעון אגרות החוב (סדרה טז') - תיפרע ב-21 תשלומים, כמפורט להלן: 20 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 באפריל ו-1 באוקטובר, החל מיום 1 באפריל 2017 ועד ליום 1 באפריל 2027 (כולל). יתרת הקרן (80%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 באפריל, 2027.

12. פרעון אגרות החוב (סדרה י"ז) - תיפרע ב- 27 תשלומים שאינם שווים, פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, כמפורט בלוח תשלומי הקרן שלהלן:

מועד תשלום הקרן (בחודשים ינואר ויולי)	שיעור פירעון הקרן (פעמיים בשנה)
בשנת 2019	1.5%
בשנת 2020	1.0%
בשנים 2021-2022	2.0%
בשנים 2023-2024	5.0%
בשנת 2025	1.0%
בשנים 2026-2032 (בשנת 2032 תשלום אחד בלבד ב-1/1)	5.0%

הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 ביולי 2018 ועד ליום 1 בינואר 2032 (כולל).

13. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ה') ראו סעיף 9 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ה') המצ"ב **כנספת 1** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014 כפי שפורסם ביום 23.3.2015 (אסמכתא מס': 2015-01-057463) (להלן: "הדוח התקופתי של החברה לשנת 2014").
14. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ו') ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ו') המצ"ב **כנספת 2** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
15. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ז') ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ז') המצ"ב **כנספת 3** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
16. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ח') ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ח') המצ"ב **כנספת 4** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
17. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ט') ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ט') המצ"ב **כנספת 5** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
18. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י') המצ"ב **כנספת א'** לדוח הצעת המדף מיום 30.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-066691).
19. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה יא') ראו סעיף 8 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יא') המצ"ב **כנספת ב'** לדוח הצעת המדף מיום 30.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-066691). לפרטים אודות התחייבות לאי יצירת שעבוד צף על כלל נכסי החברה ראו סעיף 5.5 לשטר כאמור.
20. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה יב') ראו סעיף 8 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יב') המצ"ב **כנספת א'** לדוח הצעת מדף מיום 4 במאי 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-059503).
21. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה יג') ראו סעיף 8 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יג') המצ"ב **כנספת ב'** לדוח הצעת מדף מיום 4 במאי 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-059503).
22. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה יד') ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יד') המצ"ב **כנספת א'** לדוח הצעת מדף מיום 18 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-050488).
23. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה טו') ראו סעיף 8 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה טו') המצ"ב **כנספת ב'** לדוח הצעת מדף מיום 18 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-050488). לעניין התחייבות לאי יצירת שעבוד צף על כלל נכסי החברה ראו סעיף 5.5 לשטר כאמור.
24. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות חוב (סדרה טז') ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה טז') המצ"ב **כנספת א'** לדוח הצעת מדף מיום 11 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-005040).
25. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות חוב (סדרה יז') ראו סעיף 9 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יז') המצ"ב **כנספת א'** לדוח הצעת מדף מיום 4 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-017334).

26. הנאמן של אגרות החוב סדרות ה', ו', ז', ח', ט', י', יג', יד' ו-ט"ז- רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, האחראית על הסדרות אצל הנאמן הינה עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דרכי התקשרות: טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222; דוא"ל michal@rpn.co.il; כתובת למשלוח דואר: יד חרוצים 14 תל אביב 67778.
27. הנאמן של אגרת החוב סדרה יא', יב', טו' ו-יז' – הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ. איש הקשר הינו עו"ד דן אבנון, טל' 03-5274867. דואר אלקטרוני hermetic@hermetic.co.il כתובת דואר: רח' הירקון 113 ת"א. ת.ד. 3524 ת"א 61034.
28. למועד הדו"ח ובמהלך תקופת הדוח החברה עמדה ועומדת בכל התנאים וההתחייבויות מכוח שטרי הנאמנות לאגרות החוב של החברה ולא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב של החברה לפירעון מיידי.
29. החברה לא נדרשה במהלך תקופת הדיווח על ידי הנאמנים של אגרות החוב של החברה לבצע פעולות כלשהן ביחס לאגרות החוב.
30. ליום אישור הדוחות הכספיים מדורגות כל אגרות החוב הלא מובטחות וכן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה ב- ilAA-stable ואגרות החוב המובטחות בנכסי נדל"ן של החברה מובטחות בדירוג ilAA. לפרטים בדבר מתן דירוג על ידי חברת הדירוג Standard & Poor's Maalot, לאגרות החוב שהונפקו על ידי התאגיד ראה דוח מיידי של החברה מיום 25 בפברואר 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-015075).
31. אגרות החוב (סדרה יא'), (סדרה יב'), (סדרה יג'), (סדרה טו') ו- (סדרה יז') של החברה אינן מובטחות.
32. בהמשך לאישור האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות חוב (סדרה ה') של התאגיד, מיום 6.3.2012, שועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה זכויות החברה במתחם הקריון בקריית ביאליק, לרבות הפירות ותגמולי הביטוח הנובעים ממנו, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של התאגיד. לפרטים אודות הערכת שווי של מתחם הקריון ראו עדכון פנימי להערכת השווי המצורפת בתור נספח לדוח זה. לפרטים אודות מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה ה'), ראו סעיף 8 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה') המצורף **כנספח 1** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
- להבטחת אגרות חוב (סדרה ו') שעבדה החברה סך של כ-121 מיליון מניות של בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן: "בריטיש"), בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, לרבות כל הזכויות הנובעות מהן והקשורות עימן. מספר המניות המשועבדות נגזר מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ו'), הונה העצמי של בריטיש ומספר המניות המונפק שלה. לפרטים אודות מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה ו') ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') המצורף כנספח 2 לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014. בהתאם להוראות הדין והתחייבויות החברה מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרות יב' ו-יג'), דוחותיה הכספיים של בריטיש ליום 31 בדצמבר 2017 המפורסמים בד בבד עם דוח זה. השווי הבטוחתי ביום 31 במרץ 2018 - עמד על- 23.9% ובסמוך למועד פרסום דוח זה, היינו ביום 17 במאי 2018 - עמד על- 23.5%. הון המניות המונפק של בריטיש ישראל השקעות בע"מ סמוך למועד דוח זה הינו 170,268,320 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א.
33. להבטחת אגרות חוב (סדרה ז') שהונפקו על ידי החברה, נוצרו ונרשמו לטובת הנאמן הבטוחות המפורטות להלן: (א) משכנתא שניה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן, על מלוא זכויות הבעלות של אבנת בע"מ (חברה בשליטת החברה) (להלן: "אבנת") בנכס המשועבד (זכויות הבעלות של אבנת במקרקעין המיוחס לעופר הקניון הגדול פתח תקווה); (ב) שעבוד קבוע ושוטף, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום על כל זכויות אבנת לקבלת פירות הנובעים מהקומה השלישית של הנכס המשועבד וכן שעבוד שני בדרגה על זכויות אבנת השכרות בע"מ לקבלת פירות הנכס המשועבד הנובעים מהקומות הראשונה והשנייה של הנכס; (ג) שעבוד ראשון בדרגה על תגמולי ביטוח בקשר עם הקומה השלישית והזכויות הנוספות וכן שעבוד בדרגה שניה על תגמולי ביטוח בקשר עם הקומות הראשונה והשנייה.
- לפרטים אודות השווי של עופר הקניון הגדול פתח תקווה ראו עדכון פנימי להערכת השווי המצורפת בתור נספח לדוח זה. לעניין מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה ז') ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז') המצורף **כנספח 3** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
34. להבטחת אגרות החוב (סדרה ח') שהונפקו על ידי החברה, נוצרו ונרשמו לטובת הנאמן שעבוד ראשון ויחיד של הזכויות של הקבוצה במ.ק.ח מרכז קניות חיפה בע"מ, חברה בשליטת החברה (כ-100%) המחזיקה בזכויות בעופר גרנד קניון חיפה (להלן: "מ.ק.ח"), לרבות הזכויות החוזיות של מ.ק.ח להירשם כבעלים במקרקעין המיוחסים לגרנד קניון חיפה וכן

הזכויות הנובעות מזכות הבעלות של מ.ק.ח. ובכלל זה זכות מ.ק.ח לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הנכס. לפרטים אודות השווי של עופר גרנד קניון חיפה ראו עדכון פנימי להערכת השווי המצורפת בתור נספח לדוח זה. לפרטים אודות מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה ח') ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') המצורף **כנספח 4** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.

35. אגרות החוב (סדרה ט'), הונפקו כנגד שעבוד ראשון של זכויות הבעלות של מ.ל.א. הנגב השקעות בע"מ (חברה בבעלות מלאה של החברה : להלן: "מ.ל.א."), במקרקעין המיוחסים לקניון עופר גרנד קניון בבאר שבע ובכלל זה זכות מ.ל.א. לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הנכס המשועבד. לעניין מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה ט') ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט') המצורף **כנספח 5** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014. לפרטים אודות השווי של עופר גרנד קניון באר שבע ראו הערכת השווי המצורפת כנספח לדוח תקופתי לשנת 2017.

36. להבטחת אגרות (סדרה י') שועבדו בשעבוד מדרגה שנייה זכויות החברה במתחם הקריון בקריית ביאליק, לרבות הפירות ותגמולי הביטוח הנובעים ממנו. לפרטים אודות השווי של מתחם הקריון ראו עדכון הערכת השווי אשר מפורסם בדוח עם דוח זה. לפרטים אודות מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י') המצורף **כנספח א'** לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 30.3.2015. (מס' אסמכתא: 2015-01-066961).

37. להבטחת אגרות החוב (סדרה יב' ו-יג') ערבה בריטיש בערבות אוטונומית בלתי מסויגת וללא כל תנאי (למעט אלה המנויים בכתבי הערבות), ללא הגבלה בסכום, אשר אינה ניתנת לשינוי אלא באותם התנאים בהם ניתן לשנות את שטר הנאמנות ל- (סדרה יב') או (סדרה יג') של החברה, לפי העניין, לקיום כל התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') ו/או (סדרה יג') של החברה לפי העניין. בנוסף, מלוא הזכויות של החברה מכוח אגרות חוב בין חברתיות בינה לבין בריטיש, אשר במסגרתן מחויבת בריטיש כלפי החברה מכוח אגרות החוב (סדרה א') ו-(סדרה ג') של בריטיש (אשר נמחקו מהמסחר בבורסה), לפי העניין, שועבדו כל אחת בשעבוד קבוע יחיד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, לטובת כל אחד מהנאמנים עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') ואגרות החוב (סדרה יג') של החברה, לפי העניין. לפרטים נוספים לפרטים נוספים ראו סעיף 6 בכל אחד משטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות יב' ו-יג'), לפי העניין, המצורפים **כנספח א'** ו-**כנספח ב'**, בהתאמה, לדוח הצעת מדף מיום 4 במאי 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-059503).

38. הבטחת אגרות החוב (סדרה יד') של החברה הן באמצעות משכנתה מדרגה שלישית, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') של מליסרון, על מלוא זכויות אבנת בעופר הקניון הגדול- פתח תקווה (להלן: "השעבוד מדרגה שלישית" ו-"הקניון"); שעבוד שוטף, שני בדרגה, ללא הגבלה בסכום על כל זכויות אבנת לקבלת פירות הנובעים ו/או שינבעו מהמגדל, המהווה חלק מהקניון, לטובת הנאמן כאמור ("המגדל"); שעבוד קבוע ראשון בדרגה על תגמולי ביטוח בהתאם לפוליסת ביטוח אש מורחב בקשר עם המגדל; שעבוד קבוע שני בדרגה, על תגמולי ביטוח בהתאם לפוליסת ביטוח אש מורחב בקשר עם הקומה השלישית בקניון; שעבוד קבוע, שליש בדרגה על תגמולי ביטוח, בהתאם לפוליסת ביטוח אש מורחב בקשר עם הקומה הראשונה והשנייה בקניון, והכל לטובת הנאמן כאמור. יובהר כי לאחר מחיקת השעבודים הקיימים לטובת אגרות החוב (סדרה א') של אבנת השכרות בע"מ ו/או השעבודים לאגרות החוב (סדרה ז) של החברה, יהפוך השעבוד מדרגה שלישית מאליו ולפי העניין לשעבוד מדרגה שנייה ו/או מדרגה ראשונה, דהיינו, ולשם הדוגמה, ככל שימחקו השעבודים לסדרה א' כאמור, תימחק המשכנתא הראשונה בדרגה בלבד, השעבודים לסדרה ז' כאמור יהפכו לשעבודים מדרגה ראשונה, לפי העניין, ואילו השעבוד מדרגה שלישית יהפוך למשכנתא מדרגה שנייה תוך המרת השעבודים על תגמולי הביטוח, לפי העניין.

39. להבטחת אגרות החוב (סדרה טז'), שועבדו בשעבוד מדרגה שנייה זכויות הבעלות של מ.ל.א. במקרקעין המיוחסים לקניון עופר גרנד קניון בבאר שבע ובכלל זה זכות מ.ל.א. לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הנכס המשועבד. יובהר כי לאחר מחיקת השעבודים הקיימים לטובת אגרות חוב (סדרה ט'), יהפוך מאליו השעבוד כאמור לשעבוד ראשון בדרגה. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה טז') ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה טז') המצורף **כנספח א'** לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 11 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-005040).

40. הבטחות שניתנו להבטחת אגרות החוב של החברה כמפורט לעיל הינן תקפות על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה.

41. להלן תפורט עמידת החברה באמות מידה פיננסיות בהתאם להוראות שטרי הנאמנות לאגרות חוב כמפורט להלן, ויצוין כי נכון למועד הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות כאמור:

מועד בחינה - 31/12/2017	מועד בחינה - 31/03/2018	ההתניה פיננסית	סדרה
הון עצמי-6.2 מיליארד ש"ח	הון עצמי- 6.3 מיליארד ש"ח	הונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים לא יפחת מסכום של 2.5 מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר. "הון עצמי" לעניין זה משמעו, ההון העצמי של התאגיד על פי מאזן מאוחד, לרבות זכויות המיעוט	אגרות חוב (סדרה י'), (סדרה יא'), (סדרה יב'), (סדרה יג'), (סדרה יד'), (סדרה טו'), (סדרה טז'), (סדרה יז')
יחס ההון העצמי - 44.9%	יחס ההון העצמי - 45.6%	יחס ההון העצמי של החברה כולל זכויות מיעוט על פי דוחות הכספיים המאוחדים האחרונים, בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ- 20% מסך המאזן של החברה על פי דוחות הכספיים המאוחדים האחרונים במשך שני רבעונים קלאנדרים רצופים או יותר. לעניין זה "סך המאזן" משמעו, סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים, שווי מזומנים ובטוחות סחירות.	אגרות החוב (סדרה יא'), (סדרה יב'), (סדרה יג'), (סדרה טו'), (סדרה טז'), (סדרה יז')
4.0%	3.9%	היחס בין סך ההתחייבויות לבין סך הנכסים (LTV) של בריטיש (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 5.5.3 בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יב' ויג')), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, לא יעלה על 55%.	אגרות החוב (סדרה יב'), (סדרה יג')

42. אגרות החוב (סדרה ד') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש דצמבר 2007.
43. אגרות החוב (סדרה ה') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש מאי 2009.
44. אגרות החוב (סדרה ו') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אוגוסט 2011.
45. אגרות החוב (סדרה ז') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש יולי 2012.
46. אגרות החוב (סדרה ח') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אפריל 2013.
47. אגרות החוב (סדרה ט') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש יולי 2013.
48. אגרות החוב (סדרה י' ו- סדרה יא') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2015.
49. אגרות החוב (סדרה יב') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אפריל 2007.
50. אגרות החוב (סדרה יג') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש נובמבר 2009.
51. אגרות החוב (סדרה יד') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2016.
52. קרן וריבית אגרות החוב (סדרה טו') אינן צמודות.
53. אגרות החוב (סדרה טז') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש נובמבר 2016.
54. אגרות החוב (סדרה יז') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2017.

נספח ג' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב : חברות בנות

מהותיות	שווי שוק 31.03.2018 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 31.03.2018 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 31.03.2018 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 31.03.2018 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 31.03.2018 מיליוני ש"ח	מועדי תשלום ריבית	רישום למסחר בבורסה כן/לא	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקות	ריבית נקובה	סוג ריבית	סך ערך נקוב במועד הנפקה (כולל הרחבות והחלפות) באלפי ש"ח	דירוג בהנפקה ולמועד הדוח		שם חברה מדרגת	סדרה
												למועד הדוח	בהנפקה		
לא מהותי	225	2	198	199	166	ריבית רבעונית - 27/1, 27/4, 27/7 ו-27/10 בשנים 2006-2020	לא	5.4%	5.3%	קבועה	305,000	AA	AA-	מעלות	א' אבנת השכרות 27/10/05

(* ערך בספרים של יתרות אג"ח חברות בנות – כפי שמופיע בספרי אבנת השכרות בע"מ

הערות לנספח ג' בקשר עם אגרות החוב (סדרה א') של אבנת השכרות (חברה בת, בעקיפין, של החברה) (להלן בנספח זה: "אגרות החוב")

1. קרן וריבית אגרות החוב עומדות לפירעון בתשלומים רבעוניים שווים של כ-7 מיליון ש"ח קרן וריבית עד 27/7/2020, כאשר יתרת הסכום עומדת לפירעון בתשלום אחד בסך כ-125 מיליון ש"ח ביום 27/10/2020.
 2. הנאמן של אגרות החוב הינו הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, האחראים על הסדרה אצל הנאמן הם דן אבנון ו/או מרב עופר-אורן, דרכי התקשרות: טלפון: 03-5274867; פקס: 03-5271451; דוא"ל: hermetic@hermetic.co.il; כתובת למשלוח דואר: רח' הירקון 113, תל אביב 63573 או ת.ד. 3524, תל אביב 61034.
 3. בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב התחייבה אבנת השכרות לעמוד באמת מידה פיננסית לפיה יחס כיסוי החוב יחושב אחת לרבעון ביחס לארבע הרבעונים שקדמו לאותו רבעון. היחס שנקבע הוא היחס שבין: (א) כל התקבולים אשר התקבלו מאת השוכרים בארבעת הרבעונים, בניכוי סכום ההוצאות השוטפות של החברה באותה תקופה ובניכוי סך נוסף של 150 אלפי ש"ח לשנה, צמוד למדד. לבין: (ב) סך התשלומים השנתיים למחזיקי אגרות החוב בגין אותה תקופה (קרן, ריבית והצמדה). יחס זה יהיה 1.2 לפחות. יצוין כי נכון למועד הדוח עומדת החברה באמת המידה הפיננסית שהוגדרה כאמור.
 4. להבטחת פירעון כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות ולהבטחת הקיום המלא של יתר תנאי אגרות החוב, יצרה אבנת השכרות שעבודים בטוחות כמפורט להלן:
 - א. שעבוד שוטף ראשון בדרגה על כל רכושה של אבנת השכרות ועל כל זכויותיה, מכל מין וסוג שהוא, לרבות הונה המונפק.
 - ב. שעבוד קבוע ראשון בדרגה, לרבות דרך המחאת זכויות אבנת השכרות מכוח הסכם השכירות שנחתם בינה לבין אבנת. שעבוד קבוע ראשון בדרגה, לרבות על דרך המחאה, על כל זכויות אבנת השכרות מכוח הסכמי השכירות והסכמי הניהול שנחתמו בין אבנת לבין שוכרי הקניון ושהומחו לאבנת השכרות בהתאם להוראות הסכם השכירות ביניהם.
 - ג. שעבוד קבוע ראשון בדרגה, לרבות על דרך המחאה, על כל זכויות אבנת מכוח הסכמי השכירות והסכמי הניהול אשר יחתמו בעתיד בין אבנת לבין שוכרי הקניון, לרבות בטוחות שימסרו מהשוכרים במסגרת הסכמי השכירות.
 5. ביום 12 באפריל, 2012, העמידה בריטיש לטובת הנאמן לאגרות החוב (ובנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב) ערבות אוטונומית בלתי מסויגת וללא הגבלה בסכום למלוא התחייבות אבנת השכרות כלפי מחזיקי אגרות החוב וזאת חלף סכומי כסף במזומן ("כריות ביטחון") אשר הופקדו במועד הנפקת אגרות החוב אצל הנאמן. שחרור כריות הביטחון כנגד העמדת הערבות כאמור (בהמשך לתיקון מס' 1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב שנחתם ביום 24.4.2012) אושרה באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של אבנת השכרות שהתקיימה ביום 13.2.2012.
- בנוסף לאמור העמידה החברה ביום 27.1.2014, ערבות נוספת אוטונומית ובלתי מסויגת לטובת מחזיקי אגרות החוב וזאת מבלי שלעמדתה של החברה קמה לה החובה לעשות כן ולשם חיזוק מעמדם של מחזיקי אגרות החוב של אבנת השכרות.

נספח ד' - גילוי על הערכת שווי בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1968.

העדכונים הפנימיים הנערכים להערכות השווי של נכסי החברה ברבעון הראשון והשלישי של כל שנה, הינם עדכונים פנימיים של החברה המבוססים על הערכות השווי שנערכו לנכסי החברה על ידי מעריך שווי חיצוני ברבעון שקדם, ובהתחשב באירועים משמעותיים ככל שארעו, בנכס.

הואיל ולאחר בחינה פנימית שנערכה, לא חלו אירועים משמעותיים ברבעון הנוכחי ביחס לאף אחד מהנכסים המפורטים מטה, לא חל שינוי בהערכת השווי של נכסים אלו לעומת הערכת השווי שנערכה כאמור על ידי מעריך שווי חיצוני ליום 31.12.2017.

עוֹפֵר הַקְרִיּוֹן (עֵדְכוֹן פְּנִימִי לְהַעֲרַכַת שׁוּוִי)	זיהוי נושא ההערכה
31/03/2018	עיתוי ההערכה
2,272	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
2,272	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה (מיליוני ש"ח)
- פליקס שופמן סמנכ"ל פיתוח עסקי בקבוצה, להלן פרטי השכלתו ונסיונו: - שמאי מקרקעין מוסמך ובוגר B.A בניהול וכלכלה באוניברסיטת תל אביב.	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס. - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבניה.	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור 7.15% - 8.15% להכנסות משכר דירה שיעור היוון 8.65% - 9.85% להכנסות אחרות. שטח של כ-5,100 מ"ר המושכר לגופים ממשלתיים הוון בשיעור של 6.5%	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

עוֹפֵר רֵמַת אֲבִיב (עֵדְכוֹן פְּנִימִי לְהַעֲרַכַת שׁוּוִי)	זיהוי נושא ההערכה
31/03/2018	עיתוי ההערכה
2,402	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
2,402	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה (מיליוני ש"ח)
- פליקס שופמן סמנכ"ל פיתוח עסקי בקבוצה, להלן פרטי השכלתו ונסיונו: - שמאי מקרקעין מוסמך ובוגר B.A בניהול וכלכלה באוניברסיטת תל אביב.	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס. - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבניה.	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור 6.75% - 7.75% להכנסות משכר דירה שיעור היוון 8.25% - 10% להכנסות אחרות.	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

עופר גרנד קניון חיפה (עדכון פנימי להערכת שווי)	זיהוי נושא ההערכה
31/03/2018	עיתוי ההערכה
1,573	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,573	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה (מיליוני ש"ח)
- פליקס שופמן סמנכ"ל פיתוח עסקי בקבוצה, להלן פרטי השכלתו ונסיונו: - שמאי מקרקעין מוסמך ובוגר B.A בניהול וכלכלה באוניברסיטת תל אביב.	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס. - גישת השוואה ליתרת זכויות הבניה.	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור 7% - 8% להכנסות משכר דירה - שיעור היוון 9%-8.5% להכנסות אחרות.	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

עופר הקניון הגדול פתח תקווה (עדכון פנימי להערכת שווי)	זיהוי נושא ההערכה
31/03/2018	עיתוי ההערכה
1,538	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,538	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה (מיליוני ש"ח)
- פליקס שופמן סמנכ"ל פיתוח עסקי בקבוצה, להלן פרטי השכלתו ונסיונו: - שמאי מקרקעין מוסמך ובוגר B.A בניהול וכלכלה באוניברסיטת תל אביב.	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס. - גישת השוואה ליתרת זכויות הבניה.	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור 6.75% - 7.75% להכנסות משכר דירה - שיעור היוון 10%-8.25% להכנסות אחרות.	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

קניון עופר רחובות (עדכון פנימי להערכת שווי)	זיהוי נושא ההערכה
31/03/2018	עיתוי ההערכה
1,332	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,332	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה (מיליוני ש"ח)
<ul style="list-style-type: none"> - פליקס שופמן סמנכ"ל פיתוח עסקי בקבוצה, להלן פרטי השכלתו ונסיונו: - שמאי מקרקעין מוסמך ובוגר B.A בניהול וכלכלה באוניברסיטת תל אביב. 	זיהוי המעריך ואפיונו
<ul style="list-style-type: none"> - היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס. - גישת השוואה ליתרת זכויות הבניה. 	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
<ul style="list-style-type: none"> - שיעור 6.9% - 7.9% להכנסות משכר דירה - שיעור היוון 8.4% - 10% להכנסות אחרות. 	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

דוחות כספיים ליום

31 במרץ 2018

מליסרון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2018

(בלתי מבוקר)

מליסרון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2018

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

1	דוח סקירה
2	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
3	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
4-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
7-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-17	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מליסרון בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מליסרון בע"מ וחברות בנות (להלן- הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2018 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

המידע הכלול בדוחות הכספיים הביניים המאוחדים, המתייחס לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של הקבוצה בתוצאות העסקיות של יישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מבוסס על דוחות כספיים שחלקם נסקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישויות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

תל-אביב, 17 במאי, 2018

זיו האפט
רואי חשבון

31.12.2017	31.3.2017	31.3.2018
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
206,119	402,782	582,817
554,933	335,594	463,790
15,310	25,783	30,450
36,004	30,853	33,447
13,240	23,193	18,583
825,606	818,205	1,129,087
213,609	215,459	213,789
245,362	230,427	246,884
532,082	532,715	531,871
78,184	75,311	78,919
8,643	8,379	8,667
17,707,790	16,964,264	17,583,320
18,785,670	18,026,555	18,663,450
19,611,276	18,844,760	19,792,537
269,690	420,702	223,263
592,818	756,360	591,651
101,736	92,841	84,750
197,236	240,262	254,591
140,833	190,000	146,735
1,302,313	1,700,165	1,300,990
8,679,902	8,290,811	8,814,424
1,075,578	1,107,829	1,052,792
2,234,900	2,036,234	2,239,150
887	1,118	988
81,577	72,023	73,890
12,072,844	11,508,015	12,181,244
5,613,203	5,070,329	5,682,775
622,916	566,251	627,528
6,236,119	5,636,580	6,310,303
19,611,276	18,844,760	19,792,537

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים לזמן קצר
הלוואות ופקדונות לזמן קצר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים:

הלוואות לזמן ארוך
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
רכוש קבוע
נדליין להשקעה

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות-זכות
הפרשות

התחייבויות לא שוטפות:

אגרות חוב
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
מסים נדחים
התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
התחייבויות לאחרים

הון:

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה
סה"כ הון

17 במאי, 2018

תאריך אישור
הדוחות הכספייםאופיר שריד
סמנכ"ל כספיםאבי לוי
מנכ"לליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריון

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2017	31.3.2017	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
1,547,528	377,220	386,418	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
419,967	95,910	99,271	עלויות אחזקה ותפעול
1,127,561	281,310	287,147	רווח גולמי
491,399	(5,558)	(453)	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
56,306	13,210	14,415	הוצאות הנחלה וכלליות
4,509	948	1,397	הוצאות פרסום ושיווק
21,486	2,210	3,765	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
49,374	9,157	856	הוצאות אחרות, נטו
1,530,257	254,647	273,791	רווח מפעולות רגילות
446,765	149,203	90,940	הוצאות מימון
37,504	6,415	4,908	הכנסות מימון
1,120,996	111,859	187,759	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
270,273	42,274	46,944	מסים על ההכנסה
850,723	69,585	140,815	רווח לתקופה
			רווח כולל אחר לאחר מסים בגין:
(205)	(205)	(8)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
850,518	69,380	140,807	סך הכל רווח כולל לתקופה
			רווח לתקופה המיוחס ל:
775,713	56,028	130,026	בעלי מניות החברה
75,010	13,557	10,789	זכויות שאינן מקנות שליטה
850,723	69,585	140,815	
			סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
775,508	55,823	130,018	בעלי מניות החברה
75,010	13,557	10,789	זכויות שאינן מקנות שליטה
850,518	69,380	140,807	
			רווח למניה רגילה 1 ש"ח
			לבעלי מניות החברה:
17.45	1.26	2.92	רווח בסיסי ומדולל
44,462	44,462	44,464	מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
6,236,119	622,916	5,613,203	4,022,413	(8,021)	(3,855)	13,369	1,529,837	59,460	יתרה ליום 1 בינואר 2018 (מבוקר)
									שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018:
140,807	10,789	130,018	130,026	-	(8)	-	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
-	-	-	-	-	-	(730)	724	6	הנפקת מניות לעובדים
577	-	577	-	-	-	577	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(4,800)	(3,777)	(1,023)	-	(1,023)	-	-	-	-	רכישה נוספת של מניות חברה בת
(60,000)	-	(60,000)	(60,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
(2,400)	(2,400)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
<u>6,310,303</u>	<u>627,528</u>	<u>5,682,775</u>	<u>4,092,439</u>	<u>(9,044)</u>	<u>(3,863)</u>	<u>13,216</u>	<u>1,530,561</u>	<u>59,466</u>	יתרה ליום 31 במרס 2018

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
בלתי מבוקר								
5,627,188	558,714	5,068,474	3,481,700	(8,021)	(3,650)	9,148	1,529,837	59,460
יתרה ליום 1 בינואר 2017 (מבוקר)								
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017:								
69,380	13,557	55,823	56,028	-	(205)	-	-	-
סך הכל רווח כולל לתקופה								
1,032	-	1,032	-	-	-	1,032	-	-
עלות תשלום מבוסס מניות								
(55,000)	-	(55,000)	(55,000)	-	-	-	-	-
דיבידנד שחולק								
(6,020)	(6,020)	-	-	-	-	-	-	-
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת								
<u>5,636,580</u>	<u>566,251</u>	<u>5,070,329</u>	<u>3,482,728</u>	<u>(8,021)</u>	<u>(3,855)</u>	<u>10,180</u>	<u>1,529,837</u>	<u>59,460</u>
יתרה ליום 31 במרץ 2017								

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	
5,627,188	558,714	5,068,474	3,481,700	(8,021)	(3,650)	9,148	1,529,837	59,460	יתרה ליום 1 בינואר 2017
									שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017:
850,518	75,010	775,508	775,713	-	(205)	-	-	-	סך הכל רווח כולל לשנה
4,221	-	4,221	-	-	-	4,221	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(235,000)	-	(235,000)	(235,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
(10,808)	(10,808)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
<u>6,236,119</u>	<u>622,916</u>	<u>5,613,203</u>	<u>4,022,413</u>	<u>(8,021)</u>	<u>(3,855)</u>	<u>13,369</u>	<u>1,529,837</u>	<u>59,460</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2017	31.3.2017	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
850,723	69,585	140,815	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח לתקופה
			התאמות בגין:
			חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בניכוי דיבידנד שהתקבל, נטו
(21,486)	(2,210)	(3,765)	ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(491,399)	5,558	453	פחת והפחתות
2,679	644	655	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
4,221	1,032	577	מסים על ההכנסה
270,273	42,274	46,944	הכנסות מימון מהלוואות שניתנו, נטו
(4,888)	(1,039)	(833)	שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ושינוי בריבית שנצברה
2,669	(5,336)	(6,417)	שערוך והחלפת אגרות חוב ושינויים בריבית שנצברה
52,559	65,527	19,593	שערוך והפחתת נכיון תמורה נדחית
(2,114)	(339)	(260)	שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר
(14,973)	(2,084)	6,022	
648,264	173,612	203,784	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
7,351	12,502	2,557	ירידה בלקוחות
9,489	44	(5,305)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(12,429)	(16,756)	721	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
40,103	28,302	2,560	עלייה בזכאים ויתרות זכות
18,594	(789)	(2,551)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות אחרות
(197)	34	101	עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
62,911	23,337	(1,917)	
			מזומנים מפעילות שוטפת
(214,641)	(119,545)	(20,530)	מס הכנסה ששולם, נטו
496,534	77,404	181,337	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2017	31.3.2017	31.3.2018
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
9,335	2,856	2,941	
(304,061)	(97,611)	85,121	
(373,553)	(110,699)	(80,736)	
(11,739)	-	-	
-	-	30,260	
-	-	178,000	
(2,183)	(517)	(446)	
22,220	8,188	(15,192)	
(659,981)	(197,783)	199,948	
(235,000)	(55,000)	(60,000)	
(10,808)	(6,020)	(2,400)	
(51,869)	(17,901)	(18,460)	
(575,672)	(421,111)	(47,327)	
9,221	2,043	(4,787)	
(1,412)	(353)	(5,153)	
1,851,201	931,264	186,209	
(749,063)	(42,729)	(52,669)	
236,598	390,193	(4,587)	
73,151	269,814	376,698	
132,968	132,968	206,119	
206,119	402,782	582,817	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

הלוואות ושטר הון בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
השקעות בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו
השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
מיסים ששולמו בגין רכישת חברה בת
מיסים עקיפים בגין מימוש נכס
תמורה ממימוש נדלן להשקעה
השקעה ברכוש קבוע
החזר (מתן) הלוואות ופקדונות לזמן קצר וזמן ארוך, נטו

מזומנים, נטו, מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

דיבידנד ששולם
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו
קבלת (החזר) הלוואה מבעלי מניות בחברה בת
רכישה נוספת של מניות חברת בת
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
פרעון ופדיון אגרות חוב

מזומנים, נטו, לפעילות מימון

עלייה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

נספח א' - פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים :

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2017	31.3.2017	31.3.2018
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
30,570	6,600		5,995

ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים :

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2017	31.3.2017	31.3.2018
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
384,382	78,556		71,981
6,962	1,613		1,742

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ביאור 1 - כללי:

א. מליסרון בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל ב-5 באוגוסט 1987 כחברה פרטית מוגבלת במניות, החברה מוגדרת כתושבת ישראל. החברה הינה הבעלים והמפעיל במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים בשליטתה, של קניונים, מרכזי מסחר ופארקים למשרדים מהגדולים והמובילים בארץ. השימושים העיקריים בתחום הפעילות הינם:

קניונים ומרכזים מסחריים - בבעלות הקבוצה 20 קניונים ומרכזים מסחריים בפריסה כלל ארצית, מהקריות בצפון ועד אילת בדרום, מרביתם בערים הגדולות ובאזורי הביקוש. מתוך סך המרכזים המסחריים והקניונים הנ"ל, 18 הינם בבעלות ושליטה מלאה של הקבוצה ו-2 בשליטה משותפת עם צדדים שלישיים.

פארקים למשרדים ותעשייה עתירת ידע וכן בנייני משרדים - בבעלות הקבוצה ארבעה מתחמי נדל"ן למשרדים המושכרים על ידי הקבוצה וכן בנייני משרדים המהווים חלק ממתחמי הקניונים. החברה נסחרת בבורסה החל מיום 29 ביולי 1992.

בעלת השליטה בחברה היא חברת עופר השקעות בע"מ (להלן: "עופר השקעות") המחזיקה בכ-60.82% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. מען החברה: שדרות אבא אבן 1 הרצליה פיתוח.

ב. אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ערוכים בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

ג. הדוחות התמציתיים ביניים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ד. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן הידוע, שערי החליפין של דולר ארה"ב ושיעורי השינוי בתקופות הדיווח:

31.12.2017	31.3.2017	31.3.2018	
100.3	99.8	100.0	מדד המחירים לצרכן (בנקודות)
3.467	3.632	3.514	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2017	31.3.2017	31.3.2018	
0.30	(0.20)	(0.30)	מדד המחירים לצרכן
(9.83)	(5.54)	1.36	דולר של ארה"ב

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שישמו בדוחות הכספיים השנתיים.

דוחות כספיים ביניים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ, 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. יש לעיין בדוחות הכספיים אלה יחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 והביאורים המצורפים להם.

תקנים חדשים אשר נכנסו לתוקף החל מ 1 בינואר 2018:

IFRS 9 – מכשירים פיננסיים

IFRS 9, שפורסם ביולי 2014, משנה את הטיפול החשבונאי במכשירים פיננסיים בשלושה נושאים עיקריים: סיווג ומדידה, ירידת ערך נכסים פיננסיים וחשבונאות גידור (הטיפול החשבונאי בהכרה ובגריעה נותר ללא שינוי). מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 39 "מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה" והוא חל על כל המכשירים הפיננסיים שבתחולת IAS 39.

החברה בחרה ליישם לראשונה את הוראות התקן למפרע ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה, תוך הכרה בהשפעה מצטברת ככל שקיימת ליום 1 בינואר 2018 בדוח על השינויים בהון. לפיכך, באשר למדיניות החשבונאית שיושמה לגבי המכשירים הפיננסיים עד ליום 31 בדצמבר 2017 ראה בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2017. המדיניות החשבונאית המיושמת לגבי המכשירים הפיננסיים החל מיום 1 בינואר 2018 הינה כדלקמן:

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בתחולת התקן נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות מיידית לרווח או הפסד. במועד זה נקבע סיווגם של הנכסים הפיננסיים לצורך מדידה בתקופות עוקבות.

1. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים פיננסיים שהינם מכשירי חוב מסווגים ונמדדים בהתאם לסיווגם לאחת משלוש הקבוצות הבאות: נכסים פיננסיים בעלות מופחתת, נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

נכסים פיננסיים שהינם מכשירי חוב מסווגים בדוחות הכספיים לקבוצה הרלבנטית בהתבסס על הקריטריונים להלן:

(א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן

(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

נכסים פיננסיים שהינם מכשירי חוב מסווגים לקבוצת נכסים פיננסיים בעלות מופחתת רק כאשר הם מוחזקים בהתאם למודל עסקי שמטרתו החזקה על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים בלבד, וכן שהתנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד. לקבוצה נכסים כאלה הנמדדים לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה המיוחסות במישרין, למעט לקוחות שנמדדים לראשונה במחיר העסקה שלהם. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים אלה נמדדים בעלות מופחתת. הכנסות ריבית מוכרות לפי שיטת הריבית האפקטיבית לפי הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי (כלומר לפני ניכוי ההפרשה לירידת ערך), למעט עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, לגביהם הכנסות ריבית מוכרות לפי העלות המופחתת של הנכס הפיננסי (כלומר לאחר ניכוי ההפרשה לירידת ערך). אשראי לזמן קצר (כגון אשראי לקוחות וחיובים אחרים) מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל בערכו הנומינלי.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כמו כן לקבוצה נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. נכסים אלה קיימים במסגרת תיק ניירות ערך סחיר המוחזקים למסחר מאחר והם נרכשו בעיקר למטרת מכירה או רכישה חוזרת בתקופה הקרובה או שמנוהלים יחד לצורך השגת רווחים בזמן הקצר. נכסים אלה נמדדים מדי תקופת דיווח בשווי הוגן כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח או הפסד (סעיף המימון) עם התהוותם.

2. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים פיננסיים שהם מכשירי הון, המהווים השקעות במכשירים הוניים, מסווגים ונמדדים בהתאם לסיווגם לאחת משתי הקבוצות הבאות: נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, כאשר קבוצה זו רלבנטית רק במידה והנכס הפיננסי אינו מוחזק למסחר והחברה בחרה ספציפית לייעד את ההשקעה בו כנמדדת בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר במועד ההכרה לראשונה בו. בחירה זו אינה ניתנת לשינוי בתקופות עוקבות והשינויים שנצברו ברווח כולל אחר בכל מקרה לא ייזקפו בעתיד לרווח או הפסד, גם לא בעת מימוש ההשקעה.

לקבוצה נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. נכסים אלה קיימים במסגרת תיק ניירות ערך סחיר המוחזקים למסחר מאחר והם נרכשו בעיקר למטרת מכירה או רכישה חוזרת בתקופה הקרובה או שמנוהלים לצורך השגת רווחים בזמן הקצר. נכסים אלה נמדדים מדי תקופת דיווח בשווי הוגן כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח או הפסד (בסעיף המימון) עם התהוותם.

ליישום התקן לראשונה לא היתה השפעה מהותית על הנכסים הפיננסיים בדוחות הכספיים של החברה.

התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות בתחולת התקן נמדדות במועד ההכרה לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן ליחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית, למעט במקרה של התחייבות פיננסית אשר נמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביה עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות מסווגות ונמדדות בהתאם לסיווגן לאחת משתי הקבוצות הבאות: התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

לחברה הלוואות ואשראי המוכרים לראשונה לפי שווי הוגן בניכוי עלויות עסקה המיוחסות ישירות, במידה שקיימות (לדוגמה, עלויות גיוס הלוואה). לאחר ההכרה הראשונית, התחייבויות פיננסיות אלה מוצגות על פי תנאיהן לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית המביאה בחשבון גם את עלויות העסקה המיוחסות ישירות. אשראי לזמן קצר (כגון אשראי ספקים וזכאים אחרים) מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל בערכו הנומינלי. רווחים והפסדים מוכרים ברווח או הפסד (בסעיף המימון) כתוצאה מההפחתה השיטתית.

ליישום התקן לראשונה לא היתה השפעה מהותית על ההתחייבויות הפיננסיות בדוחות הכספיים של החברה.

ירידת ערך נכסים פיננסיים:

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות, כגון לקוחות וחייבים אחרים, בגינם בחרה הקבוצה ליישם את ההקלה שנקבעה במודל, לפיה ההפרשה להפסד תימדד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר, מאחר ומתקיימת ההנחה כי סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה ובכל מועד דיווח עוקב הנכס הפיננסי הינו בעל סיכון אשראי נמוך. ירידת הערך נזקפת לרווח או הפסד כנגד הפרשה המקוזזת מהנכס הפיננסי.

ליישום התקן לראשונה לא היתה השפעה מהותית על ירידת הערך של הנכסים הפיננסיים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים של החברה.

גריעת מכשירים פיננסיים:

נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר פקעו הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר החברה העבירה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או נטלה על עצמה מחויבות לשלם את תזרימי המזומנים שהתקבלו במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב משמעותי, ובנוסף העבירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס או לא העבירה ואף לא הותירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס אך העבירה את השליטה על הנכס.

התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר היא מסולקת, דהיינו ההתחייבות נפרעה, בוטלה או פקעה. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב (הקבוצה) פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

כאשר התחייבות פיננסית קיימת מוחלפת בהתחייבות אחרת כלפי אותו מלווה בתנאים שונים מהותית, או כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, ההחלפה או השינוי מטופלים כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה בשוויה ההוגן. ההפרש בין היתרות בדוחות הכספיים של שתי ההתחייבויות הנ"ל נזקף לרווח והפסד לסעיף המימון. במידה שההחלפה או השינוי אינם מהותיים, הם מטופלים כשינוי תנאי ההתחייבות המקורית כאשר הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החדשים, המהוונים לפי שיעור הריבית האפקטיבית הקיימת, משמש לעדכון ההתחייבות הקיימת. העדכון הנ"ל נזקף לרווח והפסד לסעיף המימון.

בעת הבחינה אם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת מובאים בחשבון שיקולים כמותיים ואיכותיים.

התנאים שונים באופן מהותי אם הערך הנוכחי המהוון של תזרימי המזומנים לפי התנאים החדשים, כולל עמלות כלשהן ששולמו, בניכוי עמלות כלשהן שהתקבלו ומהוון באמצעות שיעור הריבית האפקטיבית המקורית, הינו שונה לפחות ב-10% אחוז מהיתרה בספרים של ההתחייבות הקיימת במועד השינוי. בנוסף למבחן הכמותי, החברה בוחנת גם שיקולים איכותיים, בין היתר, האם חלו שינויים גם בפרמטרים כלכליים ופיננסיים מבחינת המלווה, כתוצאה מהשינוי.

ליישום התקן לראשונה לא היתה השפעה מהותית על גריעת מכשירים פיננסיים בדוחות הכספיים של החברה.

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים:

א. שווי הוגן:

מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן:

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי שהוכרו בדוח על המצב הכספי. הטבלה שלהלן מציגה ניתוח של הנכסים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, בהתאם לשיטת ההערכה. הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

רמה 1: שווי הוגן נמדד על ידי שימוש במחירים מצוטטים (לא מותאמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.

רמה 2: שווי הוגן נמדד על ידי שימוש בנתונים נצפים, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.

רמה 3: שווי הוגן נמדד על ידי שימוש בנתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

31.03.2018			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
463,790	-	-	463,790
463,790	-	-	463,790

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

ניירות ערך סחירים

ב. להלן נתונים בדבר השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים שערכם בספרים אינו מהווה קירוב סביר לשווי הוגן:

31.12.2017		31.03.2018	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
9,659,322	9,136,845	9,777,499	9,296,234
231,305	211,606	224,641	205,613
1,235,568	1,147,371	1,203,500	1,121,933

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב סחירות שאינן ניתנות להמרה במניות

אגרות חוב לא סחירות

הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה

- (1) השווי ההוגן של אגרות החוב הסחירות מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך המאזן.
- (2) השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך הנושאות ריבית קבועה ואגרות חוב לא סחירות מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להתחייבויות דומות בעלות מאפיינים דומים.
- (3) הערך בספרים של אגרות החוב כולל פרמיה/ניכיון, התאמות לשווי הוגן שנרשמו בעת רכישת בריטיש וריבית לשלם.

ביאור 4 - מידע נוסף ואירועים מהותיים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

א. הנפקת אגרות חוב:

בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 4 במרץ, 2018 הנפיקה החברה סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה יז') בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת בסך כולל של 188,033,000 ש"ח (ברוטו) לפי מחיר של 1 ש"ח לכל ע.ג. אגרת החוב צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור שנתי של 2.25%. קרן אגרות החוב והריבית ייפרעו ב- 27 תשלומים שאינם שווים כמפורט בלוח תשלומי הקרן שלהלן:

מועד תשלום הקרן (בחודשים ינואר ויולי)	שיעור פירעון הקרן (פעמיים בשנה)
בשנת 2019	1.5%
בשנת 2020	1.0%
בשנים 2021-2022	2.0%
בשנים 2023-2024	5.0%
בשנת 2025	1.0%
בשנים 2026-2032 (בשנת 2032 תשלום אחד בלבד ב-1/1)	5.0%

הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 ביולי 2018 ועד ליום 1 בינואר 2032 (כולל). אגרות החוב אינן מובטחות.

ב. החלפות אגרות חוב:

בהתאם לדוח הצעת מדף (המהווה גם מפרט הצעת רכש) שפרסמה החברה ביום 21 בפברואר, 2018, ודוח משלים לו כפי שפורסם ביום 25 בפברואר, 2018 להצעת רכש חליפין לאגרות החוב (סדרה ט') ולאגרות החוב (סדרה ז') כדלקמן: על פי דוח ההצעה, פנתה החברה לכלל מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') של החברה, בהצעת רכש חליפין מלאה עם טווח כמויות, וזאת בתמורה להנפקה של אגרות החוב (סדרה טז') של החברה (בהתאם ליחס ההחלפה שייקבע במכרז ובכמות כפי שתוחלט לפי שיקול דעתה של החברה אשר יהא במסגרת טווח הכמויות כפי שפורט בדוח ההצעה), בדרך של הרחבת סדרה טז' הרשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"). אגרות החוב (סדרה ט') וסדרה (טז') מובטחות בשעבוד (מדרגה ראשונה ושנייה, בהתאמה) על קניון עופר גרנד קניון באר שבע. במסגרת הצעת רכש החליפין התקיים מכרז על יחס ההחלפה האחיד, שהינו היחס בין כמות אגרות החוב (סדרה טז') אשר תנפיק החברה כנגד קבלת 1 ש"ח ע.ג. אגרות החוב (סדרה ט'), ואשר לא עלה על יחס ההחלפה המקסימאלי לאגרות החוב (סדרה ט') הנקוב בדוח ההצעה.

במכרז התקבלו הזמנות להחלפת 177,071,354 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') והחברה החליטה להענות להזמנות להחלפת 121,125,315 ש"ח ע.ג. אגרות החוב (סדרה ט').

יחס ההחלפה של אגרות החוב (סדרה ט') שנקבע במכרז על יחס ההחלפה הוא 0.987, קרי בגין כל 1 ש"ח ע.ג. (סדרה ט') שנמסרו לחברה בהתאם לדוח ההצעה, הנפיקה החברה 0.987 ש"ח ע.ג. אגרות החוב (סדרה טז') ובסך הכל הנפיקה החברה 119,550,686 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז') בדרך של הרחבת סדרה קיימת. אגרות החוב (סדרה ט') שנירכשו ע"י החברה בוטלו ונמחקו מהמסחר בבורסה, היתרה בספרים של אגרות החוב שהוחלפו הייתה 121,123 אלפי ש"ח (כולל יתרת ריבית לשלם ונכיון מצטבר).

כן פנתה החברה לכלל מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, בהצעת רכש חליפין מלאה עם טווח כמויות, וזאת בתמורה להנפקה של אגרות החוב (סדרה יד') של החברה (בהתאם ליחס ההחלפה כפי שייקבע במכרז ובכמות כפי שתוחלט לפי שיקול דעתה של החברה אשר יהא במסגרת טווח הכמויות כפי שפורט בדוח ההצעה), בדרך של הרחבת סדרה יד' הרשומה למסחר בבורסה.

ביאור 4 - מידע נוסף ואירועים מהותיים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך):

ב. החלפת אגרות חוב (המשך):

אגרות החוב (סדרה ז') וסדרה (יד') מובטחות בשעבוד (מדרגה שנייה ושלישית, בהתאמה) על קניון עופר הקניון הגדול פתח תקווה. במסגרת הצעת רכש החליפין התקיים מכרז על יחס ההחלפה האחד, שהינו היחס בין כמות אגרות החוב (סדרה יד') אשר תנפיק החברה כנגד קבלת 1 ש"ח ע.ג. אגרות החוב (סדרה ז'), ואשר לא עלה על יחס ההחלפה המקסימאלי לאגרות החוב (סדרה ז') הנקוב בדוח ההצעה. במכרז התקבלו הזמנות להזמנת 295,074,249 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') והחברה החליטה להענות להזמנות להחלפת 241,999,556 ש"ח ע.ג. אגרות החוב (סדרה ז'). יחס ההחלפה של אגרות החוב (סדרה ז') שנקבע במכרז על יחס ההחלפה לאגרות החוב (סדרה ז') הוא 1.066, קרי בגין כל 1 ש"ח ע.ג. שנמסרו לחברה בהתאם לדוח ההצעה, הנפיקה החברה 1.066 ש"ח ע.ג. אגרות החוב (סדרה יד') ובסך הכל הנפיקה החברה 257,971,527 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') בדרך של הרחבת סדרה קיימת. אגרות החוב (סדרה ז') שנירכשו ע"י החברה בוטלו ונמחקו מהמסחר בבורסה, היתרה בספרים של אגרות החוב שהוחלפו הייתה 246,596 אלפי ש"ח (כולל יתרת ריבית לשלם ונכיון מצטבר).

שתי עסקאות ההחלפה הינן בבחינת החלפת מכשירי חוב בעלי תנאים שונים משמעותית ולכן טופלו כסילוק ההתחייבות המקורית בגין אגרות החוב (סדרה ט' וסדרה ז') והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה (כולל ריבית לשלם) בגין אגרות החוב (סדרה טז' וסדרה יד' בהתאמה) בשווי הוגן המבוסס על המחיר המצוטט של אגרות חוב אלה בבורסה. בגין שתי עסקאות ההחלפה לעיל הכירה החברה במהלך שנת 2018 בהוצאות חד פעמיות בסך של כ- 31 מיליון ש"ח שנוקפו לסעיף המימון.

לאחר תקופת הדיווח, התקשרה החברה בעסקה עם שני משקיעים מסווגים שבמסגרתה הקצתה החברה למשקיעים אלו, בהנפקה פרטית בדרך של הרחבת סדרה קיימת, 22,829,989 ש"ח ע.ג. אגרות החוב (סדרה יד') וזאת בתמורה לסך של 21,416,500 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה המוחזקות על ידי אותם משקיעים (היינו, בתמורה לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה, תנפיק החברה 1.066 אגרות חוב (סדרה יד') של החברה).

ג. מימוש נכס:

ביום 26 במרץ 2018, התקשרה חברה בת עם צד שלישי בלתי קשור בהסכם למכירת מלוא זכויותיה במרכז המסחרי "עופר חונים קונים", לרבות, בין היתר, מקרקעי המרכז המסחרי וזכויות הבניה. התמורה נקבעה לפי שווי של 178 מיליון ש"ח כאשר נכון ליום 31 בדצמבר 2017, עמד שווי הנכס בדוחות הכספיים של החברה על סך של כ- 159 מיליון ש"ח. בעקבות המימוש, הוכר רווח בסך של כ- 19 מיליון ש"ח שנוקף לסעיף עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו. לאחר תום תקופת הדיווח, שילמה החברה מס שבח בסך 22.3 מיליון ש"ח כך שהתמורה נטו ממימוש הנכס הינה 156 מיליון ש"ח.

ד. התחייבויות תלויות

ביום 28 בפברואר 2018 הוגשה כנגד חברה בת של החברה תביעה לתשלום דמי ייזום או תיווך בקשר רכישת החזקות החברה בחברה הבת. התביעה הועמדה ע"ס של 50 מיליון ש"ח (לצרכי אגרה). בכתב ההגנה שהוגש ע"י החברה-הבת, נדחו כל טענות התובעים במלואן, בין היתר, מחמת היעדר עילה (חוזית או אחרת) והיעדר יריבות. בנוסף, נסמכת החברה הבת על כתב וויתור שמסרו התובעים בעבר בקשר עם רכישת החזקות. לחברה-הבת טענות הגנה נוספות. לדעת יועציה המשפטיים של החברה סיכויי התביעה נמוכים.

ביאור 4 - מידע נוסף ואירועים מהותיים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך):

ה. דיבידנד שהוכרז:

ברבעון הראשון לשנת 2018 שילמה החברה דיבידנד בסך 60 מיליון ש"ח בגין רווחי הרבעון הרביעי לשנת 2017. בתאריך 27 בדצמבר, 2017, הודיע דירקטוריון החברה כי בכוונתו לחלק בגין רווחי שנת 2018, דיבידנד בסך כולל של 240 מיליון ש"ח (אשר יחולק באופן רבעוני), והכל בכפוף להחלטה ספציפית של דירקטוריון התאגיד בכל רבעון ובכפוף להוראות הדין. ביום 17 במאי 2018 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ₪ בגין רווחי הרבעון הראשון לשנת 2018, אשר ישולם במהלך חודש יוני 2018.

מליסרון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2018

לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

בלתי מבוקר

מליסרון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2018

לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

בלתי מבוקר

תוכן העניינים

ע מ ד

- 1 דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר
- 2 סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
- 3 סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
- 4-6 סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
- 7 פרטים על מידע כספי ביניים נפרד

דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מליסרון בע"מ על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 138/ לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 138 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של מליסרון בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 31 במרץ 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 138 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריהם היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

המידע הכלול במידע הכספי הביניים הנפרד המתייחס ליתרה בגין חברות מוחזקות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות, מבוסס על דוחות כספיים שחלקם נסקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 138 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

תל אביב, 17 במאי, 2018

זיו האפט
רואי חשבון

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

31.12.2017	31.3.2017	31.3.2018	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			נכסים
			נכסים שוטפים:
137,515	351,204	518,360	מזומנים ושווי מזומנים
552,455	339,577	461,216	נכסים פיננסיים לזמן קצר
2,956	2,889	2,686	לקוחות
4,424	5,699	5,068	חייבים ויתרות-חובה
736,171	559,906	507,075	חברות בנות
1,433,521	1,259,275	1,494,405	
			נכסים לא שוטפים:
6,221,661	5,575,634	6,361,390	השקעות במוחזקות
5,020,820	5,258,781	4,990,375	הלוואות ושטרי הון למוחזקות
66,034	64,258	66,293	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
2,349	2,210	2,332	רכוש קבוע
2,650,390	2,550,423	2,656,420	נדל"ן להשקעה
13,961,254	13,451,306	14,076,810	
15,394,775	14,710,581	15,571,215	
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות:
208,476	361,707	161,428	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
557,131	718,864	556,551	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
11,000	4,568	7,190	ספקים ונותני שירותים
96,477	115,498	109,665	זכאים ויתרות-זכות
60,752	33,265	65,535	הפרשות
10,083	8,039	11,242	חברות בנות
943,919	1,241,941	911,611	
			התחייבויות לא שוטפות:
8,438,916	8,017,818	8,584,170	אגרות חוב
390,165	371,283	384,215	מסים נדחים
133	257	194	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
8,439	8,953	8,250	התחייבויות לאחרים
8,837,653	8,398,311	8,976,829	
			הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:
1,590,790	1,587,601	1,590,336	הון מניות נפרע וקרנות הון
4,022,413	3,482,728	4,092,439	עודפים
5,613,203	5,070,329	5,682,775	
15,394,775	14,710,581	15,571,215	

17 במאי, 2018

אופיר שריד
סמנכ"ל כספיםאבי לוי
מנכ"לליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריוןתאריך אישור
המידע הכספי הנפרד

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד ממידע כספי ביניים נפרד

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2017	31.3.2017	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
177,998	42,698	42,931	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
13,658	2,849	2,804	עלויות אחזקה ותפעול
164,340	39,849	40,127	רווח גולמי
56,534	(1,912)	(1,977)	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדלין להשקעה
220,874	37,937	38,150	
1,527	203	602	הוצאות שיווק
22,303	5,304	5,626	הוצאות הנהלה וכלליות
22,101	(359)	340	הוצאות (הכנסות) אחרות
174,943	32,789	31,582	רווח מפעולות רגילות
411,519	144,832	85,879	הוצאות מימון
262,321	53,367	44,435	הכנסות מימון
759,255	107,972	140,722	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
785,000	49,296	130,860	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
9,287	6,732	834	מסים על ההכנסה
775,713	56,028	130,026	רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
(205)	(205)	(8)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
775,508	55,823	130,018	

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד ממידע כספי ביניים נפרד.

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2017	31.3.2017	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
775,713	56,028	130,026	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
			התאמות בגין:
(759,255)	(107,973)	(140,722)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, בניכוי דיבידנד שהתקבל נטו
(56,534)	1,912	1,977	ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
629	149	133	פחת והפחתות
4,221	1,032	577	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
9,287	(6,733)	834	מסים על ההכנסה
1,963	633	279	שיערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים אחרים ושינוי בריבית שנצברה
80,729	73,700	26,580	שיערוך והחלפת אגרות חוב ושינוי בריבית שנצברה
(29,863)	(18,172)	832	שיערוך הלוואות לחברות מוחזקות ושינוי בריבית שניצברה
(2,114)	(339)	(259)	שיערוך והפחתת נכיון תמורה נדחית
(14,672)	(2,013)	6,118	שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר
10,104	(1,776)	26,375	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
2,468	2,535	270	ירידה בלקוחות
413	106	22	ירידה בחייבים ויתרות חובה
2,246	202	1,159	שינוי ביתרות חברות בנות, נטו
(2,893)	(9,325)	(3,810)	ירידה בספקים ונותני שירותים
35,593	15,382	(7,053)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(635)	(121)	(189)	ירידה בהתחייבויות אחרות
(105)	19	61	עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
37,087	8,798	(9,540)	
			מזומנים לפעילות שוטפת
(75,040)	(56,832)	(2,000)	מיסי הכנסה ששולמו, נטו
(27,849)	(49,810)	14,835	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד ממידע כספי ביניים נפרד.

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2017	31.3.2017	31.3.2018
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
1,641	669	(637)
138,735	25,882	258,715
(304,232)	(104,013)	85,121
(54,230)	(12,085)	(8,152)
(218,086)	(89,547)	335,047
(235,000)	(55,000)	(60,000)
(565,265)	(410,705)	(47,327)
1,851,201	931,264	186,209
(730,730)	(38,242)	(47,919)
320,206	427,317	30,963
74,271	287,960	380,845
63,244	63,244	137,515
137,515	351,204	518,360

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

הלוואות לשוכרים ואחרים

הלוואות ושטר הון לחברות מוחזקות, נטו

השקעה בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו

נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע

מזומנים, נטו, מפעילות השקעה**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

דיבידנד ששולם

אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו

הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)

פרעון אגרות חוב

מזומנים, נטו, מפעילות מימון**עליה במזומנים ושווי מזומנים****יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה****יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה**

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד ממידע כספי ביניים נפרד.

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
	31.3.2017	31.3.2018
31.12.2017		
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
325,455	60,701	54,782
206,795	28,545	43,131

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד ממידע כספי ביניים נפרד.

ביאור 1 – פרטים על המידע הכספי ביניים הנפרד:

- א. המידע הכספי ביניים הנפרד של מליסרון בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- ב. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 31 במרץ 2018 בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ולמפורט במידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.
- ג. יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד יחד עם מידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.

דוח רבעוני בדבר הערכת
הדירקטוריון וההנהלה את
אפקטיביות הבקרה הפנימית
בתאגיד

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אבי לוי, מנהל כללי;
2. אופיר שריד, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2017 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31.12.2017 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית;

מצ"ב: הצהרות המנהל הכללי וסמנכ"ל כספים.

תאריך: 17 במאי, 2018

מליסרון בע"מ

<u>שמות החותמים</u>	<u>תפקידם</u>	<u>חתימה</u>	<u>תאריך חתימה</u>
ליאורה עופר	יו"ר דירקטוריון	_____	17.5.2018
אבי לוי	מנכ"ל	_____	17.5.2018

הצהרת מנהל כללי

אני, אבי לוי, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2018 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכת העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

היום: 17 במאי, 2018

אבי לוי, מנכ"ל

הצהרת סמנכ"ל הכספים

אני, אופיר שריד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2018 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכת העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

היום: 17 במאי, 2018

דוחות כספיים של בריטיש ישראל
השקעות בע"מ ליום
31 במרץ 2018

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

תמצית נתונים כספיים מאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2018

(בלתי מבוקר)

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
תמצית נתונים כספיים מאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2018
(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

1	דוח סקירה
2-3	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על המצב הכספי
4	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על הרווח הכולל
5-7	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על השינויים בהון
8-10	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-14	ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ביניים

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של בריטיש ישראל השקעות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של בריטיש ישראל השקעות בע"מ וחברות הבנות, הכולל את תמצית הנתונים הכספיים המאוחדים על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2018 ועל הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של תמצית הנתונים הכספיים לתקופת ביניים זו בהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 של רשות ניירות ערך: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פרעון תעודות התחייבות (להלן: "העמדה המשפטית"), כשהיא מוצגת בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על תמצית הנתונים הכספיים לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לעמדה המשפטית כשהוא מוצג בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

תל-אביב, 17 במאי, 2018

זיו האפט
רואי חשבון

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
תמצית נתונים כספיים מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

<u>31.12.2017</u>	<u>31.3.2017</u>	<u>31.3.2018</u>
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>
65,285	45,347	62,216
2,478	2,419	2,573
15,144	15,892	30,199
31,064	26,249	28,658
12,407	28,414	12,891
3,671	1,933	1,812
<u>130,049</u>	<u>120,254</u>	<u>138,349</u>
211,311	214,882	210,904
88,201	88,201	88,201
12,150	11,053	12,627
5,843	5,728	5,792
<u>12,655,400</u>	<u>12,086,841</u>	<u>12,524,900</u>
<u>12,972,905</u>	<u>12,406,705</u>	<u>12,842,424</u>
<u>13,102,954</u>	<u>12,526,959</u>	<u>12,980,773</u>

נכסים

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
 נכסים פיננסיים לזמן קצר
 הלוואות ופקדונות לזמן קצר
 לקוחות
 חייבים ויתרות חובה
 מס הכנסה לקבל
 סך הכל נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים:

הלוואות
 מוניטין
 הוצאות מראש ונכסים אחרים
 רכוש קבוע, נטו
 נדל"ן להשקעה
 סך הכל נכסים לא שוטפים

סך הכל נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
תמצית נתונים כספיים מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

<u>31.12.2017</u>	<u>31.3.2017</u>	<u>31.3.2018</u>
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>
34,967	32,929	35,774
19,362	18,520	19,560
690,398	511,274	453,891
80,077	73,471	61,327
131,907	144,406	180,726
75,291	114,169	75,291
<u>1,032,002</u>	<u>894,769</u>	<u>826,569</u>
402,033	417,620	387,687
184,189	197,584	178,724
4,952,033	5,214,486	4,935,106
60,906	57,954	58,250
1,381,475	1,222,727	1,389,552
743	823	741
<u>6,981,379</u>	<u>7,111,194</u>	<u>6,950,060</u>
<u>8,013,381</u>	<u>8,005,963</u>	<u>7,776,629</u>
170,265	170,265	170,265
699,727	699,727	699,727
44,675	44,675	44,675
25,881	25,881	24,858
<u>3,837,898</u>	<u>3,297,483</u>	<u>3,954,862</u>
<u>4,778,446</u>	<u>4,238,031</u>	<u>4,894,387</u>
<u>311,127</u>	<u>282,965</u>	<u>309,757</u>
<u>5,089,573</u>	<u>4,520,996</u>	<u>5,204,144</u>
<u>13,102,954</u>	<u>12,526,959</u>	<u>12,980,773</u>

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

אשראי לזמן קצר
 חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
 יתרות זכות וחלויות שוטפות של אגרות חוב לחברה אם
 התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 הפרשות
 סך הכל התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות:

הלוואות לזמן ארוך
 אגרות חוב
 אגרות חוב והלוואות חברה אם
 התחייבויות לאחרים
 מסים נדחים
 התחייבויות בגין הטבות לעובדים
 סך הכל התחייבויות לא שוטפות

סך הכל התחייבויות

הון:

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה:

הון מניות
 פרמיה על מניות
 קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
 קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 עודפים

סך הכל הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

סך הכל הון

17 במאי 2018

תאריך אישור
 הדוחות הכספיים

אבי לוי
 יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

אופיר שריד
 דירקטור ואחראי על
 הכספים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים.

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
תמצית נתונים כספיים מאוחדים על הרווח הכולל (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
<u>31.12.2017</u>	<u>31.3.2017</u>	<u>31.3.2018</u>	
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	
1,155,538	280,366	289,786	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
<u>337,569</u>	<u>76,940</u>	<u>80,704</u>	עלות ההכנסות
817,969	203,426	209,082	רווח גולמי
<u>371,525</u>	<u>(9,794)</u>	<u>4,040</u>	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
1,189,494	193,632	213,122	
2,192	548	598	הוצאות פרסום ושיווק
33,638	7,864	8,704	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>30,095</u>	<u>8,553</u>	<u>40</u>	הוצאות תפעוליות אחרות, נטו
1,123,569	176,667	203,780	רווח מפעולות רגילות
258,959	53,190	46,299	הוצאות מימון
<u>9,910</u>	<u>2,351</u>	<u>2,358</u>	הכנסות מימון
874,520	125,828	159,839	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
208,071	32,744	38,068	מסים על ההכנסה
<u>666,449</u>	<u>93,084</u>	<u>121,771</u>	סך הכל רווח כולל
			סך הכל רווח כולל מיוחס ל:
627,305	86,890	116,964	בעלי מניות החברה
<u>39,144</u>	<u>6,194</u>	<u>4,807</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>666,449</u>	<u>93,084</u>	<u>121,771</u>	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון הנפרע
בלתי מבוקר							
5,089,573	311,127	4,778,446	3,837,898	25,881	44,675	699,727	170,265
יתרה ליום 1 בינואר 2018 (מבוקר)							
121,771	4,807	116,964	116,964	-	-	-	-
רווח כולל לתקופה							
(4,800)	(3,777)	(1,023)	-	(1,023)	-	-	-
רכישה נוספת של מניות חברה בת							
(2,400)	(2,400)	-	-	-	-	-	-
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה							
<u>5,204,144</u>	<u>309,757</u>	<u>4,894,387</u>	<u>3,954,862</u>	<u>24,858</u>	<u>44,675</u>	<u>699,727</u>	<u>170,265</u>
יתרה ליום 31 במרץ 2018							

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
בלתי מבוקר							
4,433,932	282,791	4,151,141	3,210,593	25,881	44,675	699,727	170,265
93,084	6,194	86,890	86,890	-	-	-	-
(6,020)	(6,020)	-	-	-	-	-	-
<u>4,520,996</u>	<u>282,965</u>	<u>4,238,031</u>	<u>3,297,483</u>	<u>25,881</u>	<u>44,675</u>	<u>699,727</u>	<u>170,265</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2017 (מבוקר)
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017:
רווח כולל לתקופה
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
יתרה ליום 31 במרץ 2017

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון הנפרע	
4,433,932	282,791	4,151,141	3,210,593	25,881	44,675	699,727	170,265	יתרה ליום 1 בינואר 2017
								שינויים בשנת 2017:
666,449	39,144	627,305	627,305	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
(10,808)	(10,808)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
5,089,573	311,127	4,778,446	3,837,898	25,881	44,675	699,727	170,265	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2017	31.3.2017	
מבוקר		בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
666,449	93,084		121,771
(371,525)	9,794		(4,040)
1,101	259		287
182,865	24,117		8,077
(301)	(71)		(95)
(2,908)	(670)		13
1,726	(3,712)		(3,998)
795	(468)		(655)
7,473	12,681		2,207
485,675	135,014		123,567
4,372	9,187		2,406
3,381	(10,449)		1,316
(4,701)	(6,950)		(1,043)
3,475	2,411		15,628
170	(207)		(1,979)
(77)	3		(2)
6,620	(6,005)		16,326
492,295	129,009		139,893

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח כולל לתקופה

התאמות בגין:

ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נדליין להשקעה, נטו
פחת והפחתות
מסים נדחים, נטו
רווח מנכסים פיננסיים בשווי הוגן
שערוך פקדונות והלוואות שניתנו
שערוך הלוואות לזמן ארוך ושינויים בריבית שנצברה
שערוך אגרות חוב ושינויים בריבית שנצברה
שערוך אגרות חוב לחברה אם ושינויים בריבית שנצברה

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה בלקוחות
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
עלייה בזכאים ויתרות זכות והפרשות
עלייה (ירידה) בהתחייבויות אחרות
עלייה (ירידה) בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

מזומנים נטו מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2017	31.3.2017	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
(296,596)	(92,925)	(69,916)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(1,139)	(182)	(214)	השקעה בנדל"ן להשקעה
-	-	178,000	השקעה ברכוש קבוע ורכוש אחר
-	-	30,260	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
171	-	-	מסים עקיפים בגין מימוש נכס
20,586	14,035	(14,661)	נכסים פיננסיים בשווי הוגן, נטו
(11,739)	-	-	השקעה בפקדונות והלוואות לזמן קצר וזמן ארוך, נטו
(288,717)	(79,072)	123,469	מסים ששולמו בגין רכישת חברות בנות
			מזומנים נטו מפעילות השקעה
561,609	222,472	18,500	תזרימי מזומנים לפעילות מימון
(18,333)	(4,489)	(4,750)	הנפקת אגרות חוב והלוואות לחברה אם
(645,849)	(19,468)	(24,193)	פרעון אגרות חוב
(1,413)	(351)	(353)	פרעון של אגרות חוב לחברה אם
(857)	(455)	(324)	פרעון התחייבות בגין רכישה נוספת של מניות חברה בת
(28,214)	(11,997)	(12,526)	קרן לחידוש ציוד, נטו
(10,013)	(10,013)	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(49,243)	(239,097)	(235,585)	אשראי לזמן קצר, נטו
-	-	(4,800)	אשראי לזמן קצר מחברה אם, נטו
(10,808)	(6,020)	(2,400)	רכישה נוספת של מניות חברה בת
(203,121)	(69,418)	(266,431)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
457	(19,481)	(3,069)	מזומנים נטו לפעילות מימון
64,828	64,828	65,285	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
65,285	45,347	62,216	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
			יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים.

נספח א' - פעילות מימון והשקעה מהותיות שאינן כרוכות בתזרים מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2017	31.3.2017	31.3.2018
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
30,570	6,600	5,995

רכישת נדל"ן להשקעה באשראי

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2017	31.3.2017	31.3.2018
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
234,538	40,903	52,880
7,784	1,871	1,890
61	3	3
71,450	15,070	12,842

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

דיבידנד שהתקבל

מס הכנסה ששולם, נטו

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים.

ביאור 1 - כללי:

א. בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן - "החברה") עוסקת בנדל"ן להשקעה ומחזיקה (באמצעות חברות בנות) במרכזי מסחר, מבני משרדים ומבני תעשייה.

תמצית נתונים כספיים זו נערכה במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. יש לעיין בתמצית נתונים כספיים זו יחד עם התמצית הנתונים הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והביאורים אשר נלוו אליהם.

ב. מתכונת העריכה של תמצית הנתונים הכספיים:

תמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ביניים ערוכה בהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 של רשות לניירות ערך: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פרעון תעודות התחייבות, כשהיא מוצגת בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

ד. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן, שערי החליפין של הדולר ושל האירו ושיעור השינוי בתקופות הדיווח:

31.12.2017	31.3.2017	31.3.2018	
100.3	99.8	100.0	מדד המחירים לצרכן (בנקודות-מדד ידוע)
3.467	3.632	3.514	דולר של ארה"ב (בש"ח ל- 1 דולר)
4.153	3.882	4.329	אירו (בש"ח ל- 1 אירו)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2017	31.3.2017	31.3.2018
%	%	%

0.30	(0.20)	(0.30)	שיעור העלייה (ירידה) של:
(9.83)	(5.54)	1.36	מדד המחירים לצרכן (ידוע)
2.69	(4.00)	4.24	דולר של ארה"ב
			אירו

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

תמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ביניים נערכה לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שיושמו בתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים השנתיים.

תקנים חדשים אשר נכנסו לתוקף החל מ- 1 בינואר 2018:

IFRS 9 – מכשירים פיננסיים

IFRS 9, שפורסם ביולי 2014, משנה את הטיפול החשבונאי במכשירים פיננסיים בשלושה נושאים עיקריים: סיווג ומדידה, ירידת ערך נכסים פיננסיים וחשבונאות גידור (הטיפול החשבונאי בהכרה ובגריעה נותר ללא שינוי). מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 39 "מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה" והוא חל על כל המכשירים הפיננסיים שבתחולת IAS

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

החברה בחרה ליישם לראשונה את הוראות התקן למפרע ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה, תוך הכרה בהשפעה מצטברת ככל שקיימת ליום 1 בינואר 2018 בדוח על השינויים בהון. לפיכך, באשר למדיניות החשבונאית שיושמה לגבי המכשירים הפיננסיים עד ליום 31 בדצמבר 2017 ראה בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2017. המדיניות החשבונאית המיושמת לגבי המכשירים הפיננסיים החל מיום 1 בינואר 2018 הינה כדלקמן:

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בתחולת התקן נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווי ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגבי עלויות עסקה נזקפות מיידית לרווח או הפסד. במועד זה נקבע סיווגם של הנכסים הפיננסיים לצורך מדידה בתקופות עוקבות.

1. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים פיננסיים שהינם מכשירי חוב מסווגים ונמדדים בהתאם לסיווגם לאחת משלוש הקבוצות הבאות: נכסים פיננסיים בעלות מופחתת, נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

נכסים פיננסיים שהינם מכשירי חוב מסווגים בדוחות הכספיים לקבוצה הרלבנטית בהתבסס על הקריטריונים להלן:

(א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן

(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

נכסים פיננסיים שהינם מכשירי חוב מסווגים לקבוצת נכסים פיננסיים בעלות מופחתת רק כאשר הם מוחזקים בהתאם למודל עסקי שמטרתו החזקה על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים בלבד, וכן שהתנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד. לקבוצה נכסים כאלה הנמדדים לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה המיוחסות במישרין, למעט לקוחות שנמדדים לראשונה במחיר העסקה שלהם. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים אלה נמדדים בעלות מופחתת. הכנסות ריבית מוכרות לפי שיטת הריבית האפקטיבית לפי הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי (כלומר לפני ניכוי ההפרשה לירידת ערך), למעט עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, לגביהם הכנסות ריבית מוכרות לפי העלות המופחתת של הנכס הפיננסי (כלומר לאחר ניכוי ההפרשה לירידת ערך). אשראי לזמן קצר (כגון אשראי לקוחות וחיובים אחרים) מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל בערכו הנומינלי.

כמו כן לקבוצה נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. נכסים אלה קיימים במסגרת תיק ניירות ערך סחיר המוחזקים למסחר מאחר והם נרכשו בעיקר למטרת מכירה או רכישה חוזרת בתקופה הקרובה או שמנוהלים יחד לצורך השגת רווחים בזמן הקצר. נכסים אלה נמדדים מדי תקופת דיווח בשווי הוגן כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח או הפסד (סעיף המימון) עם התהוותם.

2. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים פיננסיים שהם מכשירי הון, המהווים השקעות במכשירים הוניים, מסווגים ונמדדים בהתאם לסיווגם לאחת משתי הקבוצות הבאות: נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, כאשר קבוצה זו רלבנטית רק במידה והנכס הפיננסי אינו מוחזק למסחר והחברה בחרה ספציפית לייעד את ההשקעה בו כנמדדת בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר במועד ההכרה לראשונה בו. בחירה זו אינה ניתנת לשינוי בתקופות עוקבות והשינויים שנצברו ברווח כולל אחר בכל מקרה לא ייוקפו בעתיד לרווח או הפסד, גם לא בעת מימוש ההשקעה.

לקבוצה נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. נכסים אלה קיימים במסגרת תיק ניירות ערך סחיר המוחזקים למסחר מאחר והם נרכשו בעיקר למטרת מכירה או רכישה חוזרת בתקופה הקרובה או שמנוהלים לצורך השגת רווחים בזמן הקצר. נכסים אלה נמדדים מדי תקופת דיווח בשווי הוגן כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח או הפסד (בסעיף המימון) עם התהוותם.

ליישום התקן לראשונה לא היתה השפעה מהותית על הנכסים הפיננסיים בדוחות הכספיים של החברה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות בתחולת התקן נמדדות במועד ההכרה לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית, למעט במקרה של התחייבות פיננסית אשר נמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביה עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות מסווגות ונמדדות בהתאם לסיווגן לאחת משתי הקבוצות הבאות: התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת והתחייבויות פיננסייות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

לחברה הלוואות ואשראי המוכרים לראשונה לפי שווי הוגן בניכוי עלויות עסקה המיוחסות ישירות, במידה שקיימות (לדוגמה, עלויות גיוס הלוואה). לאחר ההכרה הראשונית, התחייבויות פיננסיות אלה מוצגות על פי תנאיהן לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית המביאה בחשבון גם את עלויות העסקה המיוחסות ישירות. אשראי לזמן קצר (כגון אשראי ספקים וזכאים אחרים) מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל בערכו הנומינלי. רווחים והפסדים מוכרים ברווח או הפסד (בסעיף המימון) כתוצאה מההפחתה השיטתית.

ליישום התקן לראשונה לא היתה השפעה מהותית על ההתחייבויות הפיננסיות בדוחות הכספיים של החברה.

ירידת ערך נכסים פיננסיים:

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

- (א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשירי חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;
- (ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חזויים - לאורך יתרת תקופת חי המכשיר.

לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות, כגון לקוחות וחייבים אחרים, בגינם בחרה הקבוצה ליישם את ההקלה שנקבעה במודל, לפיה ההפרשה להפסד תימדד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר, מאחר ומתקיימת ההנחה כי סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה ובכל מועד דיווח עוקב הנכס הפיננסי הינו בעל סיכון אשראי נמוך. ירידת הערך נזקפת לרווח או הפסד כנגד הפרשה המקוזזת מהנכס הפיננסי.

ליישום התקן לראשונה לא היתה השפעה מהותית על ירידת הערך של הנכסים הפיננסיים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים של החברה.

גריעת מכשירים פיננסיים:

נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר פקעו הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר החברה העבירה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או נטלה על עצמה מחויבות לשלם את תזרימי המזומנים שהתקבלו במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב משמעותי, ובנוסף העבירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס או לא העבירה ואף לא הותירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס אך העבירה את השליטה על הנכס.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות נגרעת כאשר היא מסולקת, דהיינו ההתחייבות נפרעה, בוטלה או פקעה. התחייבויות פיננסיות מסולקת כאשר החייב (הקבוצה) פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

כאשר התחייבויות פיננסיות קיימת מוחלפת בהתחייבות אחרת כלפי אותו מלווה בתנאים שונים מהותית, או כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, ההחלפה או השינוי מטופלים כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה בשוויה ההוגן. ההפרש בין היתרות בדוחות הכספיים של שתי ההתחייבויות הנ"ל נזקף לרווח והפסד לסעיף המימון. במידה שההחלפה או השינוי אינם מהותיים, הם מטופלים כשינוי תנאי ההתחייבות המקורית כאשר הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החדשים, המהוונים לפי שיעור הריבית האפקטיבית הקיימת, משמש לעדכון ההתחייבות הקיימת. העדכון הנ"ל נזקף לרווח והפסד לסעיף המימון.

בעת הבחינה אם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת מובאים בחשבון שיקולים כמותיים ואיכותיים.

התנאים שונים באופן מהותי אם הערך הנוכחי המהוון של תזרימי המזומנים לפי התנאים החדשים, כולל עמלות כלשהן ששולמו, בניכוי עמלות כלשהן שהתקבלו ומהוון באמצעות שיעור הריבית האפקטיבית המקורית, הינו שונה לפחות ב-10% אחוז מהיתרה בספרים של ההתחייבות הקיימת במועד השינוי. בנוסף למבחן הכמותי, החברה בוחנת גם שיקולים איכותיים, בין היתר, האם חלו שינויים גם בפרמטרים כלכליים ופיננסיים מבחינת המלווה, כתוצאה מהשינוי.

ליישום התקן לראשונה לא היתה השפעה מהותית על גריעת מכשירים פיננסיים בדוחות הכספיים של החברה.

ביאור 3 - אירועים מהותיים במהלך התקופה:

א. מימוש נכס:

ביום 26 במרץ 2018, התקשרה חברת בת עם צד שלישי בלתי קשור בהסכם למכירת מלוא זכויותיה במרכז המסחרי "עופר חונים קונים", לרבות, בין היתר, מקרקעי המרכז המסחרי וזכויות הבניה.
התמורה נקבעה לפי שווי של 178 מיליון ש"ח כאשר נכון ליום 31 בדצמבר 2017, עמד שווי הנכס בדוחות הכספיים של החברה על סך של כ- 159 מיליון ש"ח. בעקבות המימוש, הוכר רווח בסך של כ- 19 מיליון ש"ח שנוקף לסעיף עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו.
לאחר תקופת הדיווח, שילמה החברה מס שבח בסך 22.3 מיליון ש"ח, כך שהתמורה נטו ממימוש הנכס הינה 156 מיליון ש"ח.

ב. התחייבויות תלויות:

ביום 28 בפברואר 2018, הוגשה כנגד החברה תביעה לתשלום דמי ייזום או תיווך בקשר עם רכישת השליטה בחברה. התביעה הועמדה על על סך של 50 מיליון ש"ח (לצרכי אגרה). בכתב ההגנה שהוגש על ידי החברה, נדחו כל טענות התובעים במלואן, בין היתר, מחמת היעדר עילה (חוזית או אחרת) ומחמת העדר יריבות. בנוסף, נסמכת החברה על כתב וויתור שסררו התובעים בעבר בקשר עם רכישת השליטה.
לחברה טענות הגנה נוספות.
לדעת יועציה המשפטית של החברה סיכויי התביעה נמוכים.