



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים

ליום 31 במרץ 2016

חלק א' דוח דירקטוריון

חלק ב' עדכונים לתיאור

עסקי התאגיד

חלק ג' דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2016

חלק ד' דוח אפקטיביות הבקרה

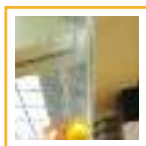
הפנימית על הדיווח

הכספי ועל הגילוי

A ZRIELI GROUP

חלק א'

דוח הדירקטוריון
ליום 31 במרץ 2016



קבוצת עזריאלי בע"מ **דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה**

לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2016

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2016 (להלן: **"תקופת הדוח"** ו- **"הרבעון"**, בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (**"התקנות"**).

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר, 2015, הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה באותו מועד (**"הדוח התקופתי לשנת 2015"**) וכן העדכון לפרק עסקי התאגיד והדוחות הכספיים ליום 31 במרץ, 2016.

קבוצת עזריאלי בע"מ (**"החברה"**; החברה יחד עם כל התאגידים המוחזקים על ידה, במישרין ו/או בעקיפין, תכונה להלן **"הקבוצה"** או **"קבוצת עזריאלי"**), עוסקת בעיקר בתחומי הנדל"ן השונים, כאשר מרבית פעילותה העסקית של הקבוצה הינה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל ובתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים, הן בישראל והן בחו"ל. בנוסף, עוסקת החברה באמצעות החזקתה (בעקיפין) בסונול ישראל בע"מ (**"סונול"**), גם בתחום פעילות נוסף, הכולל תזקיית נפט בשיווק ישיר ומתחמי תדלוק ומסחר. לפרטים אודות התקשרות בהסכם למכירת סונול ראה סעיף 1.1.1 לחלק א' (חלק זה) לדוח. בראייה ארוכת טווח, כפי שדיווחה החברה בעבר, מתעתדת החברה להתמקד בתחומי הליבה של פעילות הנדל"ן ועל כן בוחנת מעת לעת את החזקותיה בתחומים שאינם נדל"ן. בנוסף, ובהתאם לאסטרטגיה של החברה, המשיכה החברה לפתח את פעילות הדיוור מוגן לאחר שהשלימה את הרכישה של בית הדיוור המוגן פאלאס תל אביב ולאחרונה רכשה את בית הדיוור המוגן אחוזות בית ברעננה. בנוסף, ממשיכה החברה לבחון הזדמנויות עסקיות בקשר עם הרחבת פעילותה לתחומים נוספים המשתלבים באסטרטגיה העסקית שלה, ולאחרונה רכשה פעילות בתחום המסחר האלקטרוני (eCommerce). לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.1 לחלק א' לדוח. לחברה פעילויות נוספות כגון, אנרגיה, מים ושפכים אחרים (באמצעות החזקתה בגרנית הכרמל השקעות בע"מ (**"גרנית"** או **"גרנית הכרמל"**)). כמו כן מחזיקה החברה החזקות מיעוט בתאגידים פיננסיים.

בהתאם לאמור לעיל החברה מדווחת על ארבעה תחומי פעילות, המהווים גם מגזרים עסקיים ברי דיווח בדוחותיה הכספיים.

הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2016. הנתונים הכספיים ותוצאות הפעילות של החברה מושפעים מנתונים כספיים ותוצאות הפעילות של החברות המוחזקות על ידה. במקרים מסוימים מובאים פרטים הסוקרים אירועים אשר הינם לאחר תאריך הדוחות הכספיים וסמוך למועד פרסום הדוח, תוך ציון עובדה זו לצידם (**"מועד פרסום הדוח"**) או פרטים ונתונים נוספים ברמת החברה בלבד. מהותיות המידע הכלול בדוח זה נבחנה מנקודת מבטה של החברה. בחלק מהמקרים ניתן תיאור נוסף ומפורט בכדי ליתן תמונה מקיפה של הנושא המתואר, אשר הינו לטעמה של החברה מהותי לצורך דוח זה.

הדוחות הכספיים המצורפים ערוכים על פי כללי הדיווח הבינלאומיים – IFRS. לפרטים נוספים, ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2016.

דוח סולו מורחב – פעילות הנדל"ן המניב

הנהלת החברה מכירה בחשיבות השקיפות למשקיעים, לבעלי מניות, לבעלי האג"ח ולאנליסטים ורואה בכל אלה כשותפים לדרך. לפיכך החליטה החברה לאמץ מדיניות לפיה בדוח הדירקטוריון של החברה יינתן גילוי בדבר תמצית דוחות כספיים סולו מורחב של החברה - קרי - תמצית מאזנים ודוחות רווח והפסד של החברה במאוחד המוצגים על פי כללי ה- IFRS, למעט השקעת החברה בגרנית הכרמל אשר מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני חלף איחוד דוחותיה לדוחות החברה (שאר ההשקעות מוצגות ללא שינוי לדוח המוצג על פי כללי ה- IFRS). הנהלת החברה סבורה, כי דוח זה מוסיף מידע רב המסייע להבנת התרומה הגדולה של פעילות הנדל"ן לסך הרווח של החברה, תוך נטרול סעיפים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים הנובעים מאיחוד גרנית הכרמל כגון לקוחות, מלאי, מכירות ועוד. דוח הסולו המורחב מצורף כנספח ג' לדוח זה. דוח זה אינו מבוקר או נסקר על-ידי רואי החשבון של החברה.

דגשים עיקריים לרבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2016 ועד למועד פרסום הדוח(*)

רווח נקי

- כ- 674 מיליון ש"ח רווח נקי ברבעון, בהשוואה לרווח נקי של כ- 191 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

שיפור ב-NOI ברבעון לעומת הרבעון המקביל

- כ-7% צמיחה ב-NOI (כ-319 מיליון ש"ח), בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד (כ-298 מיליון ש"ח);

שיפור ב-NOI מנכסים דומים בישראל לעומת הרבעון המקביל

- כ-5% צמיחה ב-NOI מנכסים דומים בישראל לעומת הרבעון המקביל. (ראה סעיף 1.1.4 לדוח);

FFO מפעילות נדל"ן מניב לעומת רבעון מקביל

- כ-13% גידול ב-FFO (232 מיליון ש"ח) המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב. (ראה סעיף 1.1.6 לדוח);

ייזום ופיתוח עסקי

- בתקופת הדוח השקיעה החברה סך של כ- 665 מיליון ש"ח ברכישת נכסים, ייזום, הקמת נכסים חדשים ובשדרוג והשבחת נכסים קיימים.

מימוש נכסים בגרנית הכרמל

- בהתאם לאסטרטגיה של הקבוצה, בוחנת החברה באופן שוטף את ההחזקות שאינן בליבת פעילותה בתחום הנדל"ן. לפרטים אודות התקשרות בעסקה למכירת כל זכויותיה של גרנית בסונול ראה סעיף 1.1.1 לפרק א' לדוח. למועד פרסום הדוח החברה ממשיכה לקיים מגעים מעת לעת, עם גורמים שונים למימוש החזקותיה ביחס לגרנית בכללותה ו/או חברות הבנות שלה.

(*) בדגשים שלעיל כללה החברה את עיקרי האמור בדוח זה להלן. לעניין מידע צופה פני עתיד, ובכלל כן, בקשר עם התקדמות הפרויקטים שבהקמה, ראה סעיף 1.1.2 להלן.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1. כללי

1.1.1.

תמצית התפתחויות בתקופת הדוח ולאחריה, עד למועד פרסומו

הסכם לרכישת נכס בחולון

ביום 13 באפריל 2016 השלימה החברה רכישת מלוא זכויות הבעלות בנכס מקרקעין בשטח רשום של כ- 53 דונם הממוקם באזור התעשייה בחולון, עליהם כ-14,300 מ"ר שטח בנוי של מבני מלאכה ומסחר המושכרים לשוכרים שונים, לאחר שקיבלה אישור הממונה על ההגבלים העסקיים, בתמורה לסך של 280 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. ייעוד הקרקע על-פי תב"ע בתוקף הינו אזור תעסוקה מיוחד עם חזית מסחרית והיא כוללת זכויות בניה של כ-193 אלפי מ"ר עילי ומרתפי חניה. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מהימים 2 במרץ 2016, 23 במרץ 2016 ו-14 באפריל 2016 (אסמכתאות: 2016-01-039331, 2016-01-012798 ו-2016-01-048550 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה וביאור 4.ב. לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2016.

השלמת עסקה רכישת "בית ידיעות אחרונות" (הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב)

ביום 31 במרץ 2016, הושלמה רכישת מלוא הבעלות במקרקעין בשטח של כ-8,400 מ"ר בצמוד למרכז עזריאלי תל אביב, עליהם בנוי כיום מבנה המיועד להריסה הידוע כ"בית ידיעות אחרונות". לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מהימים 22 במאי 2013 ו-3 באפריל 2016 (אסמכתאות: 2013-01-068386 ו-2016-01-023433 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה וסעיף 7.8 לתיאור עסקי התאגיד פרק א' לדוח התקופתי לשנת 2015 וביאור 4.ז. לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2016.

הסכם לרכישת בית דיור מוגן ומרכז מסחרי ברעננה

ביום 13 באפריל 2016, קיבלה החברה את אישור הממונה על ההגבלים העסקיים להשלמת רכישת 100% ממניות חברת אחוזות בית רעננה - דיור מוגן בע"מ¹, המחזיקה ומנהלת את "אחוזות בית", בית דיור מוגן, ואת "פארק מול" מרכז מסחרי ברעננה בתמורה לסך של 55 מיליון ש"ח. "אחוזות בית" הוא בית דיור מוגן פעיל ברחוב אחוזה ברעננה, בסמיכות לתוואי כביש 531, הכולל כ-335 יחידות דיור מוגן, וכן מחלקות סיעודיות. "פארק מול" הוא מרכז מסחרי פעיל הסמוך לבית הדיור המוגן ובו כ-20 שוכרים בשטח של כ-4,500 מ"ר. השלמת העסקה צפויה להסתיים בסמוך לאחר פרסום הדוח לפרטים ראה דיווחים מיידיים של החברה מהימים 24 במרץ 2016, 27 במרץ 2016 ו-13 באפריל 2016 (אסמכתאות: 2016-01-013692, 2016-01-014163 ו-2016-01-048331 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך הפניה וביאור 4.ה. לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2016.

זכייה במכרז לרכישת זכויות חכירה בייעוד דיור מוגן בראשון לציון

ביום 13 במרץ 2016, זכתה חברה מאוחדת, במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה במגרש בשטח של 3.4 דונם בייעוד דיור מוגן בשכונת הרקפות במזרח ראשון לציון, המיועדים לבניית לפחות 250 יחידות לדיור מוגן וכ-3,000 מ"ר מסחר, בתמורה לסך של 26 מיליון ש"ח. על פי תנאי המכרז, נדרשת החברה המאוחדת לשלם הוצאות פיתוח בסך של כ-22 מיליון ש"ח. לפרטים ראה דוח מיידי מיום 13 במרץ 2016 (אסמכתא: 2016-01-005097) הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

¹ חברה פרטית שהיא תאגיד מדווח, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968,

הסכם לרכישת פעילות מסחר דיגיטלית

בהמשך לדיווחי החברה לפיהם היא ממשיכה לבחון הזדמנויות עסקיות בקשר עם הרחבת פעילותה לתחומים נוספים המשתלבים באסטרטגיה העסקית שלה ולהשתלב בעולם המסחר הדיגיטלי החדש התופס תאוצה בארץ ובעולם, במטרה ליצור חווית צרכנות ומנוע צמיחה נוסף וזאת בהמשך לפיתוח פעילות הליבה במסחר המסורתי, ביום 18 במאי 2016 התקבל אישורה של הממונה על הגבלים העסקיים להסכם שנחתם עם חברת ביי2 נטוורקס בע"מ, חברה ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב לרכישת פעילותה של המוכרת בתחום המסחר האלקטרוני (eCommerce) בתמורה לסך של 70 מיליון ש"ח בכפוף להתאמות, באופן שהתמורה נטו, למועד הדוח, הינה כ-62 מיליון ש"ח. בנוסף, ישולם סך של כ-5 מיליון ש"ח לשנה, בגין שירותי ניהול בתחום הפעילות שתעניק המוכרת לרוכשת למשך תקופה של 24 חודשים ממועד השלמת העסקה. החברה פועלת להשלמת העסקה. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 3 במאי 2016 (אסמכתא: 2016-01-057901), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

עסקאות מימון

ביום 24 במאי 2016 הועמדה לחברה הלוואה בסך של 550 מיליון ש"ח, מגוף מוסדי שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה, צמודה למדד המחירים לצרכן, בריבית שנתית בשיעור של 1.5%. להבטחת פירעון ההלוואה שיעבדה קנית השלום את מרכז עזריאלי ראשונים בראשון לציון (המצוי בהקמה). לפרטים נוספים ראה דוח מיידי של החברה מיום 2 במאי 2016 (אסמכתא: 2016-01-057004), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה וביאור 8.ב. לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2016.

ביום 2 במאי 2016 התקשרה החברה בהסכם אשראי עם גוף מוסדי, להעמדת הלוואה בסך של 300 מיליון ש"ח, נושאת ריבית שקלית בגובה ריבית פריים מינוס 0.1%, שתיפרע (ריבית וקרן) בתום שישה חודשים ממועד העמדתה. להבטחת פירעון ההלוואה ישמש שעבוד קיים על נכס אשר הועמד למלווה להבטחת הלוואה אחרת שהתקבלה ממנה. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי של החברה מיום 2 במאי 2016 (אסמכתא: 2016-01-057553), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה וביאור 8.ג. לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2016.

בחודש אפריל 2016 הועמדה לחברה הלוואה בסך 250 מיליון ש"ח מגוף מוסדי שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה, אשר תפרע (קרן) בתשלום אחד בתום שנתיים ממועד העמדת ההלוואה. ההלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית שקלית קבועה (משולמת רבעונית) בשיעור שנתי של כ-1.35%. ההלוואה אינה מובטחת ולחברה קיימת התחייבות לעמידה בתניות פיננסיות זהות לתניות שנקבעו בשטרי הנאמנות של אגרות חוב סדרה ב' ו-ג' של החברה ("שטרי הנאמנות"). ההסכם כולל עילות מקובלות לפרעון מיידי, לרבות כאלו שנכללו במסגרת שטרי הנאמנות. בנוסף כולל ההסכם התחייבות שלא להעניק שעבוד צף (שוטף) על נכסיה של החברה, כולם או חלקם, לכל גורם שהוא אלא אם באותו מועד תיצור שעבוד צף לטובת המלווה זהה בדרגתו והיקפו (פארי-פאסו).

הסכם למכירת סונול

בהמשך לדיווחים מיידיים של החברה לפיהם היא בוחנת את מימוש החזקותיה בגרנית הכרמל, אשר אינן בליבת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב, ביום 14 באפריל 2016, התקשרה גרנית הכרמל עם Israel Oil & Gas Fund L.P, שותפות מוגבלת שהתאגדה בישראל ואשר השותף הכללי בה בשליטת מר דוד ויסמן, בהסכם למכירת מלוא החזקותיה של גרנית הכרמל (100%) בסונול בתמורה לסך של 363.5 מיליון ש"ח. במסגרת ההסכם נקבעו תנאים מתלים, הכוללים בעיקרם את קבלת אישור הממונה על הגבלים עסקיים וקבלת אישוריהם של צדדים שלישיים.

מכיוון שהעסקה לא כללה את נכסי הנדל"ן בפי גלילות (לרבות מניות סונול בחברת פי גלילות מסופי נפט וצינורות בע"מ המחזיקה נדל"ן באותו אזור), ביום 10 במאי 2016 התקשרה החברה, במישרין ובעקיפין

באמצעות חברות בשליטתה, עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה, בהסכמי מכר למכירת כל החזקות החברה בקרקעות פי גלילות ובמניות חברת פי גלילות (אשר הינה בעלת זכויות חכירה לגבי קרקע במתחם פי גלילות), בתמורה כוללת של כ-130 מיליון ש"ח. העסקאות אינן מותנות אחת בשניה והשלמת כל אחת מהן מותנית בתנאים מתלים שונים ולפיכך אין וודאות בהשלמתן.

לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 18 ביוני 2015, 26 באוקטובר 2015, 2 בפברואר 2016 ו-14 באפריל 2016 (אסמכתאות: 2015-01-050991, 2015-01-141945, 2016-01-021562 ו-2016-01-048793, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה וביאור 8.א. לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2016.

תשקיף מדף

ביום 11 במאי 2016, פרסמה החברה תשקיף מדף לאחר שקיבלה היתר מרשות ניירות ערך.

נושאי משרה בכירה

פרטים בדבר שינויים בכהונת נושאי משרה בתקופת הדוח נכללו בפירוט בדוח השנתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2015, וכן בדיווח מיידי של החברה מיום 23 במרץ 2016, בדבר מינויו של מר מנחם עינן כדירקטור בחברה (אסמכתא: 2016-01-012291), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

תובענות ייצוגיות

ביום 14 באפריל 2016 הוגשה לביהמ"ש, בקשה משותפת לאישור הסכם פשרה ולמתן תוקף של פסק דין בקשר עם בקשה שהוגשה למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל-אביב כנגד החברה וכנגד חברת הבת, קניית השלום, לתובענה ייצוגית שעניינה הצעת רכש מלאה שהשלימה החברה בספטמבר 2012 למניות הציבור בחברת גרנית הכרמל. בהתאם להסכם הפשרה, ומבלי להודות באיזה מהטענות שהועלו על ידי התובע המייצג ולצרכי פשרה בלבד, ישולם לקבוצת התובעים (כהגדרתם בהסכם הפשרה) סך של 1,250,000 ש"ח (כולל שכר טרחת ב"כ התובע המייצג) כנגד ויתור וסילוק מלאים, מוחלטים וסופיים של התובענה. למועד הדוח, הסכם הפשרה טרם קיבל את אישור ביהמ"ש כנדרש בהתאם להוראות חוק תובענות ייצוגיות תשס"ו-2006. לפרטים נוספים ראה דיווחיה המיידיים של החברה מיום 8 באוגוסט 2013 ומיום 26 באפריל 2016 (אסמכתאות: 2013-01-113148 ו-2016-01-055675, בהתאמה), הנכללים במסגרת דוח זה על דרך ההפניה וביאור 3.א.1. לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2016.

כפי שכבר נמסר בעבר, החברה מנהלת עם מספר גורמים בארץ ובחו"ל מגעים ראשוניים בלבד, בהמשך לדיווחיה בדוח התקופתי לשנת 2015, שעניינם הזדמנויות עסקיות בתחומי הפעילות של החברה או מימוש החזקות שאינן בליבת הפעילות, אשר אין ודאות כי יבשילו כדי משא ומתן. החברה תדווח בעתיד ככל שתהיינה התפתחויות שיחייבו דיווח על פי דין. למועד פרסום הדוח אין בתכנון בטווח הקצר תוכניות החורגות מהמהלך העסקים הרגיל של החברה ואשר עשויות להיות להן השלכה מהותית על עסקי החברה ותוצאותיה.

1.1.2. התפתחויות בייזום ופיתוח

נכון למועד דוח זה, פועלת החברה לפיתוחם של מספר נכסים בהקמה, כמפורט להלן.

להלן ריכוז הנתונים אודות נכסים בהקמה והרחבות ליום 31.3.2016

שם הנכס	מיקום	מועד רכישה	שימוש	שיעור החזקה	שטח קרקע (במ"ר)	מ"ר לשיווק	מועד התחלת בנייה	מועד סיום משוער	שווי הפרוייקט בספרי החברה ליום 31.3.16 ⁽¹⁾ (מליוני ש"ח)	עלות בנייה משוערת כולל קרקע (מליוני ש"ח)
עזריאלי ראשונים	ראשון לציון	אוגוסט 2008	מסחר ומשרדים	100%	19,000	53,000	דצמבר 2011	דצמבר 2016 ⁽³⁾	548	760-770
מרכז עזריאלי שרונה	תל-אביב	מאי 2011	מסחר ומשרדים	100%	9,400	11,500 115,000	מאי 2012	שנת 2017	1,463	1,600-1,660
דיוור מוגן מודיעין	מודיעין	יוני 2014	דיוור מוגן	100%	10,500	*35,000	אפריל 2015	שנת 2018	77	340-350
עזריאלי TOWN ⁽²⁾	תל-אביב	אוקטובר 2012	מסחר, משרדים ומגורים	100%	10,000	75,000	רבעון שלישי 2016 (משוער)	שנת 2020	145	1,000-1,050
קרקע דיוור מוגן להבים	להבים	דצמבר 2014	דיוור מוגן	100%	28,300	*44,000	רבעון שלישי 2016 (משוער)	שנת 2018	24	320-340
הרחבת מרכז עזריאלי תל-אביב ⁽⁴⁾	תל-אביב	מאי 2013	מסחר, משרדים ומגורים	100%	8,400	69,000	רבעון שני 2016 (משוער)	טרם נקבע	570	1,000-1,050
קרקעות חולון	חולון	פברואר 2015	מסחר ומשרדים	100%	12,400	55,000	טרם נקבע	טרם נקבע	65	טרם נקבע
נכס באזור התעשייה בחולון ⁽⁵⁾	חולון	אפריל 2016	מסחר ומשרדים	100%	53,000	193,000	טרם נקבע	טרם נקבע	28	טרם נקבע
קרקע דיוור מוגן ראשון לציון	ראשון לציון	מרץ 2016	דיוור מוגן	100%	3,400	*28,750	טרם נקבע	טרם נקבע	48	טרם נקבע
סה"כ						679,250			2,968	

(1) הנתון משקף את שווי הפרוייקט בספרים – סך הכל היוונים בפרוייקטים שמוצגים לפי עלות כ-48 מיליון ש"ח.

(2) למועד פרסום הדוח טרם קבלה החברה חזקה בנכס זה, הנתונים המוצגים מתייחסים לתב"ע הקיימת על הקרקע. יצוין, כי בחודש נובמבר 2014, נחתמה תוספת להסכם, לפיה נדחה מועד המסירה לחודש אוגוסט 2016.

(3) המשרדים ייפתחו במועד האמור ואילו השטח המסחרי צפוי להפתח בחודש מרץ שנת 2017.

(4) ביום 31 במרץ 2016 קבלה החברה חזקה בנכס זה, הנתונים המוצגים מתייחסים לתב"ע הקיימת על הקרקע.

(5) נכס מניב אשר עד לחודש אפריל 2017, הכנסות בגינו שייכות למוכרת. בנכס זכויות בניה עתידיות בעיקר בייעוד תעסוקה וגם מסחר. לאחר מועד הדוחות הכספיים שילמה החברה את יתרת התשלום בעד הנכס.

(*) הנתון מהווה היקף זכויות בניה במ"ר.

הערכות החברה המצוינות בסעיף 1.1.2 זה, לרבות הטבלה שלעיל, בין היתר בקשר עם ההשקעות והעלויות הצפויות לנכסים בהקמה, אופן מימון הפרוייקטים, המועדים להשלמת הבניה, קבלתם של אישורים רגולטורים שונים הנדרשים לצורך קידום הפרוייקטים בהקמה או תוצאותיהם של הליכים מנהליים ומשפטיים הם מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה ובכלל כן שינויים בתנאי שוק, שינויים בתוכניות החברה, משך הזמן שיידרש לאישור תכנית הבנייה לביצוע ובמחירי תשומות הבניה.

1.1.3. מדד ה- NOI (Net Operating Income) ²

כאמור בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2015³, נתון ה-NOI (שאינו מבוקר) הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב. בנוסף משמש ה- NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס, וזאת כאשר מסך ה- NOI מקוזזות הוצאות תחזוקה שוטפות לצורך שמירה על הקיים.

להלן נתוני ה-NOI בגין הנדל"ן המניב ממגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל, ממגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, ממגזר נדל"ן מניב בארה"ב ומתחום הדיור המוגן.

מיליוני ש"ח	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	31 במרץ 2016	31 במרץ 2015	31 בדצמבר 2015
מרכזים מסחריים וקניונים בישראל	191	180	748
שיעור הגידול	6%		
שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל	92	84	347
שיעור הגידול	10%		
נדל"ן מניב בארה"ב	30	34	132
שיעור הגידול	(12%)		
דיור מוגן	6	-	11
NOI כולל	319	298	1,238
שיעור הגידול	7%		
להסברים לעניין השינוי ב- NOI ראה סעיפים 1.10.1, 1.10.2 ו-1.10.3 להלן.			

1.1.4. מדד ה- same property NOI ⁴

מיליוני ש"ח	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום	
	31 במרץ 2016	31 במרץ 2015
מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל	182	178
מגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	92	84
מגזר נדל"ן מניב בארה"ב	30	34
סה"כ	304	296
שיעור גידול	3%	

² כאמור בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2015, נתון ה-NOI (שאינו מבוקר) הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב ומדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס (לאחר קיזוז הוצאות תחזוקה שוטפות לצורך שמירה על הקיים).

³ פרטים בדבר השימוש שנעשה בנתון זה ודרך חישובו ניתנו בהרחבה בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2015.

⁴ NOI -same property NOI מנכסים דומים שהיו בהחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

התפתחות NOI מנכסים דומים, בפועל, לפי רבעונים (מליוני ש"ח):

שנת 2016					שנת 2015					
רבעון ראשון					רבעון שני		רבעון שלישי		רבעון רביעי	
304					299		303		309	
15					7		12		2	
-					-		-		-	
319					306		315		298	

(*) בכל מגזרי הפעילות של החברה.

(**) NOI מנכסים דומים כולל את נתוני מרכז עזריאלי חולון שנמצא באיכלוס במשך כל התקופות ואיכלוסו טרם הסתיים וכן את התוספת בגין בניית הקומה השניה בקניון אילון.

1.1.5. שיעור היוון משוקלל (Cap Rate)

להלן תחשיב שיעור היות משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב (ללא דיור מוגן)⁵ של הקבוצה
ליום 31 במרץ, 2016:

במליוני ש"ח	
21,553	סך נדל"ן להשקעה בדוח "סולו מורחב" (ראה נספח ג') (*)
2,139	בניכוי שווי המיוחס לנדל"ן להשקעה בהקמה
173	בניכוי שווי המיוחס למקדמות ע"ח רכישת קרקע
731	בניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע
615	בניכוי שווי המיוחס לדיוור מוגן
17,895	סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים פנויים)
313	NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 31.3.16
26	תוספת ל- NOI רבעוני עתידי (**)
339	סה"כ NOI מתוקנן
1,356	NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן (ללא דיוור מוגן)
7.6%	שעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate) (***)

(*) למועד הדוח החברה לא ביצעה הערכות שווי חדשות לנדל"ן המבי שכלל בתחשיב זה. הנתונים מתבססים על הערכות השווי ליום 31 בדצמבר, 2015. הנתון כולל יתרות חובה המופיעות בסעיף המאזני "הלוואות ויתרות חובה" בגין מיצועים המיוחסים לנדל"ן.

(**) הנתון כולל בעיקר הערכות בגין תוספת NOI לשטחים פנויים שטרם אוכלסו ושטחים שיאוכלסו במהלך שנת 2016 באכלוס לשנה שלמה אשר נזקף בגינם שווי בהערכות השווי ליום 31.12.2015.

נתון זה אינו מהווה תחזית של החברה ל- NOI לשנת 2016 וכל מטרתו לשקף את ה- NOI בהנחת אכלוס מלא לשנה שלמה של כל הנכסים המניבים. כמו כן נכסי נדל"ן מניב שיחלו להניב בשנת 2016 כגון: עזריאלי ראשונים לא נכללו ב- NOI המתוקנן.

(*) שיעור NOI שנתי מתוקנן מתוך סך נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שטחים פנויים).

הערכות החברה הנוכרות בסעיף 1.1.5 זה כולל מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה בלתי וודאי והוא מבוסס, בין היתר, על מידע בדבר התקשרות חוזית עם שוכרים למועד הדוח, פרמטרים בחישוב השווי ההוגן והערכות החברה לגבי אכלוס שטחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהערכות המפורטות לעיל ומהמשתמע מהן, מסיבות שונות, ביניהן ביטול מיידי של הסכמי שכירות או משבר עסקי של מי מהשוכרים או שינוי פרמטרים לשווי זהו, או עמידה ביעדי ייזום או איכילוס.

1.1.6. מדד ה-F.F.O בגין פעילות הנדל"ן (Funds From Operations) (מחושב במיליוני ש"ח):

מדד ה-F.F.O הינו מדד מקובל בשימוש בעולם ומעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. המדד מבטא רווח מדווח נקי בנטרול הכנסות והוצאות בעלות אופי הוני ובתוספת חלק החברה בפחת מנדל"ן והפחתות אחרות.

בדוח זה מובא מדד ה-F.F.O בגין פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה.

הנהלת החברה סבורה כי מאחר ומדד ה-F.F.O הינו מדד הנהוג בחברות שתחום פעילותן כולו מתמקד בתחום הנדל"ן המניב, לפיכך נדרשת התאמה של מדד זה בחברות מסוגה של החברה, כך שישקף טוב יותר את פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה, תוך נטרול השפעות שאינן מתחום הנדל"ן, כגון בגין פריטים שאינם תפעוליים, אשר מושפעים משערוך שווי הוגן של נכסים והתחייבויות, בעיקר התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה, רווחי והפסדי הון שונים, הוצאות מיסים נדחים והוצאות מימון בגין עליית ערך של התחייבויות פיננסיות, כמפורט בהנחות היסוד שבבסיס הטבלה שלהלן. יש להדגיש כי ה-F.F.O אינו מייצג תזרים מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים ואינו משקף מזומנים שבידי החברה ואת יכולתה לחלקם ואינו מחליף את הרווח הנקי המדווח. כן מובהר כי מדד זה אינו נתון המבוקר על ידי רואי החשבון של החברה.

לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		
31 במרץ 2015	31 במרץ 2016	מיליוני ש"ח
188	672	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות
(18)	(20)	נטרול (הרווח) הנקי מחברת גרנית הכרמל המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות)
		התאמות לרווח (1):
13	(357)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה
1	2	פחת והפחתות
(39)	(28)	הכנסות מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות
50	(36)	הוצאות (הכנסות) מיסים
2	-	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציה לעובדים
-	(10)	בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
-	7	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים
-	(3)	בניכוי הכנסות מחילוט פקדונות דיירים
27	(425)	סה"כ התאמות לרווח
8	5	בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות – (2)
205	232	סה"כ F.F.O המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב (3)

הערות והנחות:

1. ההתאמות לרווח שלהלן אינן כוללות התאמות בגין חברת גרנית הכרמל שכן רווחיה נטרלו במלואם.
2. חושב לפי ריבית משוקללת של הקבוצה בגין ההשקעות הריאליות הכוללות את: גרנית הכרמל, בנק לאומי ולאומי קארד, בגין 65% מעלות ההשקעות.
3. המיוחס לבעלי מניות בלבד.

1.1.7. מדדי ה-EPRA: שווי נכסי נקי (EPRA NAV ו-EPRA NNNAV)

החברה נכללת במדד ה-EPRA ואף חברה בארגון זה (European Public Real Estate Association) אשר מאגד את חברות הנדל"ן המניב הגדולות. לאור זאת החליטה החברה לאמץ את נייר העמדה שפורסם על ידי ה-EPRA אשר מטרתו להגביר את השקיפות, האחידות וההשוואתיות של מידע פיננסי המדווח על ידי חברות הנדל"ן.

מדד ה-EPRA NAV משקף את השווי הנכסי הנקי של החברה בהנחת המשך פעילות עתידי שמניח אי מימוש של נכסי הנדל"ן ולכן נדרשות התאמות מסוימות כגון הצגה לפי שווי הוגן של נכסים אשר אינם מוצגים כך בדוחות הכספיים וביטול מיסים נדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה.

מדד ה-EPRA NNNAV משקף את השווי הנכסי הנקי של החברה בהנחת מימוש מיידי של פעילות הנדל"ן "Spot" ולכן נדרשות התאמות מסוימות כגון הצגה לפי שווי הוגן של נכסים והתחייבויות אשר אינם מוצגים כך בדוחות הכספיים והתאמות למיסים נדחים.

יש להדגיש כי המדדים שפורטו לעיל אינם כוללים את מרכיב הרווח הצפוי בגין הפרויקטים בהקמה שטרם נרשם בדוחות הכספיים.

נתונים אלו אינם מהווים הערכת שווי של החברה, אינם מבוקרים על ידי רואי החשבון של החברה ואינם מהווים תחליף לנתונים בדוחות הכספיים.

ליים		<u>EPRA NAV</u> (מליוני ש"ח)
31 במרץ 2015	31 במרץ 2016	
13,207	14,025	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
2,782	2,976	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
15,989	17,001	EPRA NAV
132	140	EPRA NAV למניה (ש"ח)
ליים		<u>EPRA NNNAV</u> (מליוני ש"ח)
31 במרץ 2015	31 במרץ 2016	
15,989	17,001	EPRA NAV
10	10	התאמת ערך נכסים לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(364)	(186)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(2,782)	(2,976)	בניכוי עתודה למס שערוך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
12,853	13,849	EPRA NNNAV
106	114	EPRA NNNAV למניה (ש"ח)

1.1.8. תמצית תוצאות החברה (מאוחד)

א. ניתוח הרווח הנקי (מאוחד) מיליוני ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימו ביום		
	31 במרץ 2015	31 במרץ 2016	
821	188	672	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
828	191	674	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
6.77	1.55	5.54	רווח בסיסי למניה (בש"ח)
846	279	648	רווח כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה

בתקופת הדוח רשמה החברה גידול ב- NOI מפעילות הנדל"ן, גידול ברווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה וקיטון בהוצאות המסים לעומת הרבעון המקביל אשתקד.

ב. הרווח הכולל

ההון של החברה והרווח הכולל שלה מושפעים גם מקרנות הון שונות, בעיקר מקרנות הון בגין התאמה לשווי ההון של השקעות המטופלות כנכסים פיננסיים זמינים למכירה ומקרנות בגין הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ.

ההפרש בין הרווח הכולל לרווח הנקי נובע בעיקר מגידול בשווי ההון של נכסים פיננסיים זמינים למכירה בניכוי מס בסך של כ-11 מיליון ש"ח בקיזוז קיטון מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך כ-37 מיליון ש"ח.

ג. מגמות עיקריות במשק בקשר לפעילות נדל"ן מניב

להערכת דירקטוריון החברה לא חל שינוי מהותי בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה כפי שתוארה בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2015 למעט כמפורט להלן. האינדיקטורים לפעילות ברבעון הראשון של שנת 2016, מצביעים על כך שהמשק הישראלי מוסיף לצמוח בקצב המתון ששרר בשנתיים האחרונות. בענף הנדל"ן המניב בישראל נשמרה היציבות, הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות ובשיעור התפוסה בהמשך למגמה שאפיינה את שנת 2015. מדד המחירים לצרכן (הידוע) רשם ירידה של 0.9% ברבעון הראשון של שנת 2016. ריבית בנק ישראל נותרה ברבעון הראשון ללא שינוי ברמה של 0.1%. ריבית הפריים עומדת על שיעור של 1.6%.

בשנים הקרובות עשויים להיות שינויים במאזן התחרות בין השחקנים בענף הנדל"ן המניב, בין היתר, בשל פתיחת מרכזי מסחר חדשים והתרחבות היצע שטחי המסחר בכל אזורי הארץ, ו/או בשל אכלוסם של פרויקטים לשטחי משרדים בעיקר בגוש דן, המציבים בפני הענף אתגרים.

הנהלת החברה מעריכה, כי הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבבעלותה, התחזוקה והניהול השוטף האקטיבי של הנכסים, היותם ממוקמים בעיקר באזורי ביקוש, המיצוב העסקי הגבוה של הנכסים והשקעות החברה בהשבחת נכסיה לשמירת יתרון זה, שיעורי התפוסה הגבוהים, המגוון הרחב של עסקים הקיים בקניונים ובמרכזים המסחריים של הקבוצה והתמהיל המתאים של העסקים ומבנה ההון היציב של החברה, תורמים להקטנת היקף החשיפה של עסקי הקבוצה למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים בשל התממשות מי מגורמי הסיכון של החברה.

1.2. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

תמצית מגזרי הפעילות של הקבוצה⁶

- ☒ **תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל** – לחברה 15 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-302 אלפי מ"ר (מאוחד וחלק החברה), המושכרים לכ-1,700 שוכרים;
- ☒ **תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל** – לחברה 11 נכסים מניבים בתחום זה בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-393 אלפי מ"ר (מאוחד וחלק החברה) המושכרים לכ-550 שוכרים;
- ☒ **תחום נדל"ן מניב בארה"ב** – לחברה 6 נכסים מניבים בתחום זה, בשטח כולל להשכרה של כ-187 אלפי מ"ר (במאוחד) וכ-177 אלפי מ"ר (חלק החברה) המושכרים לכ-250 שוכרים;
- ☒ **תחום מתחמי תדלוק ומסחר ושיווק ישיר (סנוול)** – הקבוצה פועלת בשני ענפים, מתחמי תדלוק ומסחר ושיווק ישיר, באמצעות סנוול ישראל בע"מ. לפרטים אודות הסכם למכירת סנוול ראה סעיף 1.1.1 לעיל.

1.2.1. הנדל"ן המניב:

מצבה העסקי של החברה, תוצאות פעולותיה, הונה ותזרימי המזומנים שלה, מושפעים בעיקר ממצב ענף הנדל"ן. בדוח זה יובאו הסברים אודות השפעות אלו על החברה לתקופת הדוח.

איתנותה של החברה מושפעת בעיקר מהפיזור הרחב של נכסי הנדל"ן המניב בישראל (מרכזים מסחריים, שטחים להשכרה למשרדים ודיור מוגן), תמהיל השוכרים המגוון, המומחיות בייזום, תכנון, ניהול והקמה של נדל"ן מניב ומיצובה העסקי. בנוסף, להערכת החברה, מוניטין רבים נקשרים בשמה בשל העובדה כי המרכזים המסחריים והקניונים שבבעלותה מתאפיינים בשיעורי תפוסה ופדיון גבוהים כל זמן שהחברה מנהלת אותם. כמו כן איתנותה הפיננסית של הקבוצה נובעת, בין היתר, מהיקף התזרים מפעילות שוטפת ושיעור התחייבויותיה הפיננסיות של הקבוצה ביחס לסך נכסיה הנמוך מהמקובל בענף הנדל"ן המניב.

בדוח זה מפרטת החברה את הגורמים שתרמו ליציבות העסקית והשיפור בפעילות העסקית, בעיקר בתחומי הנדל"ן המניב, אשר מהווים את עיקר פעילותה. בנוסף, משקיעה הקבוצה במנועי צמיחה עתידיים, אם באמצעות ייזום והקמת נכסים מניבים חדשים, ואם בפיתוח פעילות הדיור המוגן, אשר למועד הדוח כוללת בית אחד פעיל ופרוייקטים של ייזום בתי דיור מוגן בתהליכי תכנון ו/או הקמה כמפורט ראה סעיף 1.1.2 לעיל.

היקף ההשקעות המוערך של הקבוצה במנועי צמיחה עתידיים והתוספת המשוערת לשטח הנדל"ן המניב שבבעלות החברה, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של הנהלת החברה למועד הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שהעריכה החברה. הגורמים העיקריים העשויים להשפיע על כך הינם: שינויים בתוכניות החברה, עיכובים במתן היתרים או אישורים הנחוצים להתקדמות הפרוייקטים בהקמה והיקלעותה של החברה או מי מחברות הקבוצה לקשיי מימון או קשיים אחרים, באופן אשר ישפיע על היתכנות הפרוייקטים.

שיעור התפוסה הממוצע בנכסי הנדל"ן המניב בישראל שבבעלות הקבוצה גבוה מאד ועומד על כ-97% במגזר מרכזי המסחר והקניונים ועל כ-99% במגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים⁷. שיעור התפוסה הממוצע בנכסי הנדל"ן המניב בארה"ב הינו כ-82%⁸.

הנהלת החברה פועלת בכוונה להמשיך ולהוביל את שוק הנדל"ן המניב, בין היתר, באמצעות רכישת עתודות קרקע, הרחבת נכסים קיימים ורכישה של נכסים דומים נוספים כאמור, שיגרמו לגידול נוסף בתזרים התפעולי של החברה בעתיד, ככל שימצא דירקטוריון החברה לנכון וכן לבחון פיתוח תחומים

⁶ "במאוחד" – לא כולל גרנית הכרמל; "חלק החברה" – בניכוי החזקות מיעוט בחברות מסוימות.

⁷ לא כולל את 2 הבניינים בשלב ב במרכז עזריאלי חולון שנפתחו בסוף שנת 2015 ובסוף הרבעון הראשון 2016 ונמצאים בשלבי איכלוס ראשוניים. אחוז התפוסה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים כולל שלב ב במרכז עזריאלי חולון עומד על כ-93%.

⁸ לאור סיום חוזה עם דייר שמחזיק כ-20 אלפי מ"ר (כ-10% משטחי תחום הפעילות בארה"ב) באחד ממגדלי המשרדים ביוסטון. החברה מנהלת משא ומתן להשכרת יתרת השטחים שהתפנו.

משיקים ו/או סינרגטיים.

עיקר השיקולים של הנהלת החברה להרחבת פעילות הנדל"ן מבוססים על:

א. פוטנציאל הביקוש העתידי להשכרת שטחים בנכס אשר נבחן בין היתר בהתבסס על נתונים קיימים ועתידיים של האזור הגאוגרפי, צפיפות האוכלוסייה, נכסים מתחרים באזור, מצב סוציו-אקונומי של האוכלוסייה, נגישות ועוד.

ב. סיכוני ההקמה שנובעים מעלות ההקמה וממשך תקופת ההקמה הנגזרת מהסדרים רגולטורים, מתקופת הבניה ומעלויות חומרי הגלם.

1.2.2. מגזר סונול

מצבה של החברה ותוצאותיה עשויים להיות מושפעים באופן מסויים גם ממצבה העסקי של סונול.

בתקופת הדוח חל גידול בהפסד של סונול לעומת התקופה המקבילה אשתקד בעיקר כתוצאה מגידול בהוצאות המימון כתוצאה מהשפעת שער החליפין והוצאות אחרות, אשר קוזה בחלקה על ידי גידול בכמויות הדלקים שנמכרו, גידול ברווח המיוחס לחנויות הנוחות וקישון בהפסדי המלאי שנרשמו השנה לעומת התקופה המקבילה אשתקד, כמפורט בסעיף 1.10.4 לדוח זה להלן. לפרטים אודות הסכם למכירת סונול (העסקה טרם הושלמה) ראה סעיף 1.1.1 לעיל.

השפעת תוצאות סונול על דוחות הרווח והפסד של החברה (במיליוני ש"ח):

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2015			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2016			
ללא סונול	השפעת סונול	מאוחד	ללא סונול	השפעת סונול	מאוחד	
225	889	1,114	190	708	898	הכנסות ממכירות מעבודות ומשירותים
383	-	383	416	-	416	הכנסות מדמי שכירות ניהול ואחזקה
(13)	-	(13)	357	-	357	רווח (הפסד) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
13	9	22	10	4	14	הכנסות מימון
3	2	5	11	-	11	הכנסות אחרות
611	900	1,511	984	712	1,696	סה"כ הכנסות
152	746	898	113	558	671	עלות ההכנסות ממכירות מעבודות ומשירותים
85	-	85	99	-	99	עלות ההכנסות מדמי שכירות ניהול ואחזקה
39	127	166	37	126	163	הוצאות מכירה ושיווק
27	16	43	23	16	39	הוצאות הנהלה וכלליות
2	-	2	2	-	2	חלק בתוצאות חברות כלולות נטו ממס
18	11	29	24	13	37	הוצאות מימון
-	-	-	-	2	2	הוצאות אחרות
323	900	1,223	298	715	1,013	סה"כ עלויות והוצאות
288	-	288	686	(3)	683	רווח (הפסד) לפני מס
(97)	-	(97)	(8)	(1)	(9)	הוצאות מסים
191	-	191	678	(4)	674	רווח נקי

1.2.3. פעילויות נוספות

כמו כן לקבוצה פעילויות נוספות הכוללות, בין היתר, את פעילות הדירוג המוגן וכן פעילויות תעשייתיות אחרות באמצעות גרנית הכרמל (אשר שינויים מהותיים בפעילותה עשויים להשפיע על תוצאות הקבוצה) - סופרגז - העוסקת בעיקר בשיווק ואספקת גפ"מ, GES - העוסקת בעיקר בתשתיות מים ושפכים, וכן השקעות בתאגידים בתחום הבנקאות והפיננסים, השקעות בחברות הון סיכון, הזנק וקרנות השקעה.

להלן השינויים בהשקעות הפיננסיות העיקריות בתקופת הדוח: (במיליוני ש"ח)

דיבידנד שהתקבל בתקופת הדוח	שינוי בשווי הוון בתקופת הדוח	שווי הוון של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות כספיים ליום 31.3.16	סה"כ השקעה ליום 31.3.16 לפני התאמה לשינויים בשווי הוון בתקופת הדוח	השקעות במהלך שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2016	שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.15	
-	(1)	953	954	-	954	השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ (*)
10	-	603	603	-	603	השקעה בלאומי קארד בע"מ(**)
10	(1)	1,556	1,557	-	1,557	סה"כ

* השווי ההוון של ההשקעה בבנק לאומי לישראל נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 31.3.16.
 ** השווי ההוון של ההשקעה בלאומי קארד נקבע לפי מעריך שווי בלתי תלוי, על פי הערכת השווי ליום 31.12.2015.

1.3. התוצאות העסקיות וסך הנכסים

להלן התרומה של מגזרי הפעילות של הקבוצה לתוצאות העסקיות: (במיליוני ש"ח)

שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בשלושת החודשים שהסתיימו ביום:		רווח המגזר לשלושה חודשים שהסתיימו ביום:		
31 במרץ 2015	31 במרץ 2016	31 במרץ 2015	31 במרץ 2016	
94%	28%	180	191	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
44%	14%	84	92	משרדים ואחרים בישראל
18%	5%	34	30	נדל"ן מניב בארה"ב
-	1%	-	8	סונול
16%	6%	30	43	אחרים
172%	54%	328	364	סה"כ רווח מיוחס
(7%)	53%	(13)	357	שינויים בשווי ההוון
(3%)	(4%)	(6)	(23)	הוצאות מימון נטו
(51%)	(1%)	(97)	(9)	הוצאות מיסים
(11%)	(2%)	(21)	(15)	הוצאות, ניהול ואחר, נטו
100%	100%	191	674	רווח נקי לתקופה

הכנסות הקבוצה ממגזרי הפעילות לתקופה של שלושה החודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016, הסתכמו לסך של כ- 1,314 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 1,497 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ- 183 מיליון ש"ח. פער המורכב מצד אחד - ירידה בסך של כ- 177 מיליוני ש"ח בהכנסות סונול (בעיקר כתוצאה מירידת מחירי הדלקים), ומצד שני גידול בסך של כ- 33 מיליון ש"ח בהכנסות מגזר הנדל"ן המניב וכן הכנסות מדיוור מוגן אשר קיזזו את הירידה האמורה. ליום 31 במרץ 2016 סך הנכסים במאזן עמד על כ- 27.2 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 26.4 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015, עליה המיוחסת בעיקר להשקעות ושיערוכים במגזרי הנדל"ן המניב, בקיזוז ירידה במזומנים.

להלן חלקם של נכסי מגזרי הפעילות מסך נכסיה של הקבוצה:

שיעור נכסי המגזר מסך הנכסים במאוחד ליום		חלק נכסי המגזר מסך הנכסים (במליוני ש"ח) במאוחד ליום		
31.12.15	31.3.2016	31.12.15	31.3.2016	
42%	42%	11,056	11,329	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
26%	28%	6,830	7,507	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
8%	7%	2,052	1,996	נדל"ן מניב בארה"ב
7%	7%	1,913	1,887	סונול
17%	16%	4,594	4,450	אחרים והתאמות
100%	100%	26,445	27,169	סה"כ

1.4. תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח המאוחד: (במליוני ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2015	ליום 31 במרץ 2015	ליום 31 במרץ 2016	
2,438	3,473	2,203	נכסים שוטפים
24,007	22,653	24,966	נכסים לא שוטפים
3,523	5,248	5,510	התחייבויות שוטפות
9,052	7,576	7,589	התחייבויות לא שוטפות
13,771	13,207	14,025	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
52%	51%	52%	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)

הקבוצה מממנת את פעילותה העסקית בעיקר מהונה העצמי, ממזומנים ושווי מזומנים ובאמצעות אשראי חוץ בנקאי (בעיקר אגרות חוב והלוואות מגופים מוסדיים), אשראי בנקאי (לזמן קצר ולזמן ארוך) וניירות ערך מסחריים. איתנותה הפיננסית של הקבוצה המאופינת במינוף נמוך ובהיקף נרחב של נכסים לא משועבדים, מאפשרת לקבוצה זמינות מקורות להשגת מימון בתנאים נוחים.

1.5. מצב כספי, נזילות ומקורות מימון

(א) אמצעים נזילים בקבוצה

ליום 31 במרץ 2016, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר ופיקדונות והשקעות לזמן קצר) שמחזיקה הקבוצה הסתכם לסך של כ- 663 מיליון ש"ח. החברה רואה באמצעיה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילות שוטפת ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ- 17.9 מיליארד ש"ח בנוסף לכ- 663 מיליון ש"ח שפורטו לעיל), חשיבות לאיתנותה הפיננסית, לגמישות הפיננסית הגבוהה שלה בשל אי תלותה בזמינות מקורות חיצוניים גם לצורכי פרעון חובות וליכולת ניצול הזדמנויות השקעה בתקופות שונות.⁹ בהתייחס למקורות נזילים אפשריים נוספים, מעריכה החברה כי ביכולת הקבוצה לגייס מימון בתנאים נוחים, גם בתנאים הכלכליים השוררים כיום.

⁹ בסעיף 18 בפרק תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2015 פירטה החברה נושאים נוספים בקשר עם פעילות המימון בקבוצה.

להלן טבלת הנכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי¹⁰:

נכסים	שווי הנכסים ליום 31.3.2016 (במיליוני ש"ח) כפי שהם מוצגים בדוחות הכספיים
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל	*8,938
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	*6,234
נכסי נדל"ן אחרים	199
החזקות החברה בחברת לאומי קארד	603
החזקות החברה בחברת גרנית הכרמל	978
החזקות החברה בבנק לאומי	953
סה"כ	17,905

בנוסף, בידי החברה נכסים מניבים משועבדים ששיעור ההלוואה בגינם נמוך משווים ההון.

*לענין שיעבוד מרכז עזריאלי ראשונים בראשון לציון (המצוי בהקמה) לאחר מועד הדוח הכספי ראה סעיף 1.1.1 לעיל.

(ב) דיבידנדים:

החברה: ביום 22 במרץ 2016, אישר דירקטוריון החברה חלוקה במזומן בסך כולל של 400 מיליון ש"ח (כ- 3.3 ש"ח למניה). ביום 4 במאי 2016, שילמה החברה את הדיבידנד לבעלי מניותיה. על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2016 לחברה יתרת עודפים בסך של כ- 11.5 מיליארד ש"ח (כולל קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה). לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 23 במרץ 2016 (אסמכתא: 2016-01-012243) הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

לאומי קארד: ביום 23 בפברואר 2016 החליט דירקטוריון לאומי קארד על חלוקת דיבידנד בסך 50 מיליון ש"ח אשר שולם ביום 1 במרס 2016. חלקה של החברה מסך הדיבידנד האמור הינו 10 מיליון ש"ח.

בנק לאומי: בתקופת הדוח לא חילק בנק לאומי דיבידנד.

(ג) תזרימי מזומנים

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2016, הסתכמו לסך של כ- 227 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ-223 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרימי המזומנים בתקופת הדוח נבעו בעיקר מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ- 319 מיליון ש"ח אשר קוּזו ממסי הכנסה ששולמו.

תזרימי המזומנים שנבע לקבוצה מפעילות שוטפת בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2016 שימש את הקבוצה בעיקר למימון השקעות הנדרשות בפרויקטים בהקמה, לרכישת קרקעות ולפרעון התחייבויות לזמן ארוך.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2016 הסתכמו לסך של כ- 707 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 258 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר התזרים בתקופת הדוח שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 694 מיליון ש"ח. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 375 מיליון ש"ח בקיזוז תמורה שהתקבלה ממכירת הפעילות הסולארית בסך של כ- 151 מיליון ש"ח.

¹⁰ הנכסים שבטבלה אינם כוללים נכסים מניבים המוחזקים על ידי גרנית.

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות מימון בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2016 הסתכמו לסך של כ- 162 מיליון ש"ח, לעומת מזומנים שנבעו מפעילות מימון בסך של כ- 430 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הירידה מול התקופה המקבילה אשתקד נבע מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 619 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה ורכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-51 מיליון ש"ח בתקופה הנוכחית, בקיזוז גידול בקבלת הלוואות לזמן ארוך ואשראי לזמן קצר בסך של כ-374 מיליון ש"ח.

להלן הרכב מקורות המימון של הקבוצה

31.12.2015		31.3.2016		
%	מליוני ש"ח	%	מליוני ש"ח	
מסך המאזן		מסך המאזן		
8%	2,030	13%	3,651	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
11%	2,989	8%	2,072	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
11%	2,963	9%	2,462	אגרות חוב לזמן ארוך
30%	7,982	30%	8,185	סה"כ

גידול בסך כ- 203 מיליון ש"ח בתקופת הדוח נובע בעיקר מקבלת הלוואה לזמן ארוך וגידול באשראי לזמן קצר בקיזוז פרעונות שוטפים של הלוואות ואגרות חוב. למועד הדוח, לחברה גרעון בהון החוזר בסך כ- 3.3 מיליארד ש"ח במאוחד ובסך של כ- 2.3 מיליארד ש"ח בדוח סולו, שנובע, גם מהחלטת הנהלת הקבוצה, בשלב זה, לממן את פעילותה גם באמצעות אשראים לזמן קצר, זאת, לאור ההזדמנות העסקית בשל הריביות הנמוכות לאשראים אלו. החברה מעריכה, כי אם תחליט להמיר אשראי כאמור באשראי לזמן ארוך במועד כלשהו, תוכל לעשות זאת לאור איתנותה הפיננסית ו/או היקף הנכסים הלא משועבדים שלה ולפיכך, קבע דירקטוריון החברה, בישיבתו ביום 24 במאי 2016, לאחר שבחן את מקורות התזרים והמימון של החברה, כי אין בגרעון בהון החוזר האמור כדי להשפיע על יכולתה לפרוע את התחייבויותיה במועד.

הערכת החברה הנוכחית בסעיף 1.5 זה לדוח הדירקטוריון בקשר עם נזילותה וזמינות מקורות מימון שלה, ובפרט באשר לאפשרות המרת החוב לזמן קצר בחוב לזמן ארוך, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות החברה ביחס להתפתחויות בשווקים, רמות האינפלציה ותזרימי המזומנים הצפויים, איתנותה הפיננסית ועל התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי במועד הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שהעריכה החברה. הגורמים העיקריים העשויים להשפיע על כך הינם: שינויים בשוק ההון אשר ישפיעו על התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי, שינויים בתוכניות החברה, לרבות שימוש ביתרות נזילות שיהיו קיימות לצורך ניצול הזדמנויות עסקיות, שינויים בכדאיות ההחזקה באפיקי השקעה שונים או כדאיות השימוש באפיקי מימון שונים, החמרת המצב הכלכלי בישראל או בארה"ב וכניסה למיתון חריף, והיקלעותה של החברה או מי מחברות הקבוצה לקשיי מימון או קשיים אחרים, באופן אשר ישפיע על תזרים המזומנים של החברה.

(ד) דירוג

להלן פרטים בדבר דירוג אגרות החוב, ניירות הערך המסחריים והלוואות פרטיות של החברה:

נייר הערך	חברת הדירוג	הדירוג	תאריך הדירוג
אגרות החוב (סדרה א') של החברה	מידרוג	Aa2 באופק יציב	21 בספטמבר 2014
	מידרוג	Aa1 באופק יציב	1 בנובמבר 2015
	מעלות	AA+ יציב	20 בינואר 2015
אגרות חוב (סדרה ב') של החברה	מעלות	AA+ יציב	21 ביוני 2015
אגרות חוב (סדרה ג') של החברה	מעלות	AA+ יציב	3 בספטמבר 2015
ניירות ערך מסחריים	מעלות	A-1+	20 בינואר 2015
הלוואה פרטית	מעלות	AA+	29 במרץ 2016
הלוואה פרטית	מידרוג	Aa2 באופק יציב	21 בספטמבר 2014

לפרטים נוספים ראה באור 21 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015. לעיון בדוח הדירוג השנתי של מעלות ראה דיווח מיידי של החברה מיום 31.1.16 (אסמכתא: 2016-01-020275), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לעיון בדוח מעלות להלוואה פרטית ראה דיווח המיידי של החברה מיום 29.3.16 (אסמכתא: 2016-01-017358), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לעיון בדוח מידרוג להלוואה פרטית ראה דיווח המיידי של החברה מיום 21 בספטמבר 2014 (אסמכתא: 2014-01-161508), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לעיון בדוח מידרוג להעלאת דירוג אגרות חוב (סדרה א') של החברה ראה דיווח המיידי של החברה מיום 1.11.15 (אסמכתא: 2015-01-146127), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לעיון בדוח מעלות לאגרות חוב (סדרה א') של החברה ראה דיווח המיידי של החברה מיום 20.1.15 (אסמכתא: 2015-01-015679), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לעיון בדוחות מעלות לאגרות חוב (סדרה ב') של החברה ראה דיווח המיידי של החברה מהימים 20.1.15 (אסמכתא: 2015-01-015688) ו-21.6.15 (אסמכתא: 2015-01-052239), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. לעיון בדוח מעלות לאגרות חוב (סדרה ג') של החברה ראה דיווח המיידי של החברה מיום 3.9.15 (אסמכתא: 2015-01-112698), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לעיון בדוח המלא של מעלות ראה דיווח מיידי של החברה מיום 11.2.15 (אסמכתא: 2015-01-029467), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לדירוג נע"מים על ידי מעלות ראה דוח מיידי של החברה מיום 23.6.14 (אסמכתא: 2014-01-096798) ואישור מעלות לדירוג זה מיום 20.1.15 (אסמכתא: 2015-01-015679), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

(ה) התחייבויות ומימון

התחייבויות פיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל) ליום 31 במרץ 2016, במליוני ש"ח:

סה"כ	ריבית קבועה		ריבית משתנה		סה"כ		
	צמוד	צמוד לדולר	לא צמוד	צמוד	ריבית קבועה	ריבית משתנה	סה"כ
הלוואות ז"ק	-	-	-	23	820	-	843
הלוואות ז"א	4,535	1,074	255	-	45	5,864	5,909
סה"כ	4,535	1,074	255	23	865	5,864	6,752

מועד פרעון התחייבויות פיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל) ליום 31 במרץ 2016, במליוני ש"ח:

שנה	קרן	ריבית	סה"כ
1	2,703	159	2,862
2	344	84	428
3	639	75	714
4	673	67	740
5 ואילך	2,393	119	2,512
סה"כ	6,752	504	7,256

מדיניות החברה הינה לממן את פעילותה, מעבר לתזרים החיובי והיציב מפעילות שוטפת ומנכסיה השוטפים, בעיקר באמצעות הלוואות לזמן ארוך, צמודות מדד בריבית קבועה וזאת על מנת למזער סיכוני שוק הנובעים משינויים בשיעורי הריבית במשק ולנטרל סיכון שוק הנובע משינויים במדד המחירים לצרכן, תוך ניצול העובדה

כי עיקר ההכנסות של החברה צמודות מדד.

יחד עם זאת, לאור שיעורי הריבית הנמוכים להלוואות בריבית משתנה לזמן קצר, החליטה החברה לממן את פעילותה גם באמצעות הלוואות זמן קצר כמפורט לעיל.

ליום 31 במרץ 2016, שיעור ההלוואות לזמן קצר עמד על כ- 12% מתוך סך ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל). להערכת החברה שיעור זה הינו נמוך ושמרני לאור יחס המינוף הנמוך וסך הנכסים שאינם משועבדים כמפורט לעיל.

בהתאם למדיניותה, מעת לעת, בוחנת החברה את ההזדמנויות להמרת החוב לזמן קצר לחוב לזמן ארוך, בריבית קבועה. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את מקורות הפירעון למימון התחייבויות הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעון, לרבות בקשר עם התזרים וסך הנכסים שאינם משועבד.

בתקופת הדוח, המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות הינן בעיקר:

- לקבוצה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת לאורך שנים רבות. תזרים זה הסתכם לסך של כ- 227 מליוני ש"ח בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2016, לעומת סך של כ- 223 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- האמצעים הנזילים והנכסים שאינם משועבדים כמפורט בסעיף 1.5(א) לעיל.
- בנוסף לקבוצה נכסים מניבים משועבדים שסכום ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משווי ההון.

1.6. איכות הרווח

לא חלו שינויים בתקופת הדוח בתיאור שכללה החברה בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2015.

1.7. הוצאות הנהלה כלליות ושיווק (סולו מורחב)

הוצאות הנהלה ושיווק של החברה במאוחד (ללא גרנית הכרמל) בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 21 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת סך כ- 23 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הירידה נובעת מהוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 2 מיליון ש"ח שנרשמו בתקופה המקבילה אשתקד.

1.8. הוצאות המימון נטו

הוצאות המימון נטו של הקבוצה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 23 מיליון ש"ח, לעומת כ- 6 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד (גידול של כ- 17 מיליון ש"ח). הגידול בהוצאות המימון נטו נובע בעיקר מהשפעת השינוי בשיעור ירידת המדד על הלוואות ואגרות חוב בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד (שנבע מירידה של כ- 0.9% בשיעור עליית המדד הידוע בתקופת הדוח לעומת ירידה של כ- 1.6% בתקופה המקבילה אשתקד).

1.9. מיסים על הכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה של הקבוצה, בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 9 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מיסים בסך כ- 97 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה בהוצאות המיסים בתקופת הדוח נובעת בעיקר עקב הורדת שיעור מס החברות ל-25% (שיצרה הכנסות מיסים של כ-162 מיליון ש"ח) בקיזוז גידול בהוצאות המס בתקופה הנוכחית עקב הגידול ברווח מהתאמת שווי הון של נדל"ן להשקעה.

1.10. תרומה לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות

החברה יישמה בדוחותיה הכספיים את תקן דיווח כספי בינלאומי 8 בדבר מגזרי פעילות (IFRS8). פילוח החברה למגזרים מבוסס על הדיווחים הניהוליים והפנימיים של החברה. ביחס למגזרי הנדל"ן המניב נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב (לאופן חישוב הנתון ראה סעיף 1.1.7 לדוח הדירקטוריון

ליום 31 בדצמבר 2015). בנוסף, התרומה לתוצאות מביאה בחשבון את חלק החברה בתוצאות החברה המוחזקת (בעקיפין) על ידי החברה, סוגל המהווה מגזר פעילות.

1.10.1. מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום		
31 במרץ 2016	31 במרץ 2015	31 בדצמבר 2015	
מיליוני ש"ח			
234	221	931	הכנסות
6%			אחוז שינוי
191	180	748	NOI
6%			אחוז שינוי

נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב. לפרטים בדבר אופן חישוב הנתון ראו סעיף 1.1.3 לעיל. הגידול ב- NOI נובע בעיקר מאיכלוס הקומה השניה בקניון אילון ופתיחת קניון רמלה בחודש מרץ 2015.

להלן התפתחות NOI של המגזר (במיליוני ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 במרץ 2015	31 במרץ 2016	
178	182	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ¹¹
2	9	בגין נכסים שהקמתם הושלמה בשנת 2015
-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2016
180	191	סה"כ

ה- NOI במגזר הקניונים ומרכזי המסחר בישראל מנכסים דומים (Same Property NOI) הושפע לחיוב בעיקר מ:

- עלייה ריאלית בדמי השכירות בעת חידוש חוזים בנכסים השונים (עקב מימוש אופציות ע"י השוכרים ו/או חתימה על חוזים חדשים).
- איכלוס הקומה השניה בקניון אילון ואיכלוס השטח המסחרי במרכז עזריאלי חולון.

ה- NOI במגזר הקניונים ומרכזי המסחר בישראל מנכסים דומים (Same Property NOI) הושפע לשלילה בעיקר מ:

- שטחים שלא אוכלסו בתקופות של חילופי שוכרים בחלק מהקניונים.
- ירידה ריאלית בדמי השכירות בעת חידוש חוזים בחלק מהנכסים עקב התגברות התחרות בעיקר באזור באר שבע והצפון (עקב מימוש אופציות על ידי השוכרים ו/או חתימה על חוזים חדשים).

יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל - הסתכמה ביום 31 במרץ 2016 בסך של כ- 11.3 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 11.1 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2015. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר ורווחי שיערוך כאמור להלן.

¹¹ NOI - same property NOI מנכסים דומים שהיו בהחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר

הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 74 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ- 11 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי הערכות השווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2015 למעט הערכות השווי לקרקע שתשמש להרחבת מרכז עזריאלי תל אביב ולנכס בהקמה מרכז עזריאלי שרונה שבוצעו ברבעון הנוכחי.

1.10.2. מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2015	31 במרץ 2015	31 במרץ 2016	
מיליוני ש"ח			
420	102	110	הכנסות
		8%	אחוז שינוי
347	84	92	NOI
		10%	אחוז שינוי

הגידול בהכנסות וב- NOI נובע בעיקר מגידול בהכנסות משטחי השכרה קיימים למשרדים (בעיקר המשך איכלוס המשרדים במרכז עזריאלי חולון).

להלן התפתחות NOI של המגזר (במיליוני ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 במרץ 2015	31 במרץ 2016	
84	92	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ¹²
-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2015
-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2016
84	92	סה"כ

נתון ה- NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב. לפרטים בדבר אופן חישוב הנתון ראו סעיף 1.1.3 לעיל.

ה- NOI במגזר המשרדים ואחרים בישראל מנכסים דומים (Same Property NOI) הושפע לחיוב בעיקר מ:

- עלייה ריאלית בדמי השכירות בעת חידוש חוזים בנכסים השונים (עקב מימוש אופציות ע"י השוכרים ו/או חתימה על חוזים חדשים).
- המשך איכלוס מרכז עזריאלי חולון.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל - הסתכמה ביום 31 במרץ 2016 לסך של כ- 7.5 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 6.8 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2015. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר ורווחי שיערוך כאמור להלן.

¹² NOI-same property NOI מנכסים דומים שהיו בהחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר

הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 288 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ- 1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי עדכון להערכות השווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2015 למעט הערכות השווי לקרקע שתשמש להרחבת מרכז עזריאלי תל אביב ולנכס בהקמה מרכז עזריאלי שרונה שבוצעו ברבעון הנוכחי.

1.10.3. מגזר נדל"ן מניב בארה"ב:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2015	31 במרץ 2015	31 במרץ 2016	
מיליוני ש"ח			
236	60	55	הכנסות
		(8%)	אחוז שינוי
132	34	30	NOI
		(12%)	אחוז שינוי

להלן התפתחות NOI של המגזר (במיליוני ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 במרץ 2015	31 במרץ 2016	
34	30	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ¹³
-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2015
34	30	סה"כ

נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב. לפרטים בדבר אופן חישוב הנתון ראו סעיף 1.1.3 לעיל.

▪ ה- NOI במגזר הנדל"ן המניב בארה"ב מנכסים דומים (Same Property NOI) הושפע לשלילה בעיקר מ:

- סיום חוזה עם דייר שמחזיק בשטח של כ- 20 אלפי מ"ר באחד ממגדלי המשרדים ביוסטון.
- שער החליפין הממוצע של הדולר האמריקאי בתקופת הדוח נמוך בכ- 1% משער החליפין של הדולר האמריקאי הממוצע בתקופה המקבילה אשתקד.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר - הסתכמה ביום 31 במרץ 2016 בסך של כ- 2 מיליארד ש"ח, לעומת 2.1 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2015. הירידה נובעת מירידת שער החליפין של הדולר ליום 31 במרץ 2016 לעומת 31 בדצמבר 2015.

¹³ NOI -same property NOI מנכסים דומים שהיו בהחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר

ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 5 מיליון ש"ח, לעומת הפסד של כ-1 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד מירידת שער החליפין של הליש"ט בתקופה.

1.10.4. מגזר סונול:

חלק החברה בתוצאות מגזר סונול הסתכם בתקופת הדוח ברווח של כ- 8 מיליון ש"ח לעומת רווח זניח בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן תמצית נתונים מתוך הדוח המאוחד של חברת סונול: (מליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31 במרץ 2015	31 במרץ 2016	
מליוני ש"ח	מליוני ש"ח		
3,738	891	714	הכנסות נטו
658	144	154	רווח גולמי
39	2	6	רווח תפעולי
13	(1)	(3)	רווח (הפסד) לפני מס

הכנסות:

עיקר הירידה בהכנסות סונול בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבעה מירידת מחירי הדלקים.

הרווח הגולמי

העליה בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מגידול בכמויות הדלקים שנמכרו ומקיטון בהפסדי המלאי והשפעת הפרשי השער על עלות המכר.

הרווח התפעולי

העליה ברווח התפעולי בתקופה המדווחת לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת מהעליה ברווח הגולמי כאמור לעיל בקיזוז גידול בהוצאות מכירה ושיווק והנהלה וכלליות בעיקר עקב עליה בהוצאות עמלות תדלוק אוטומטי ומגידול בהפרשה לחובות מסופקים.

הפסד לפני מס

הגידול בהפסד לפני מס בתקופה המדווחת נובע מגידול בהוצאות מימון בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד בעיקר עקב הפסד מעסקאות הגנה ברבעון הנוכחי לעומת רווח בתקופה המקבילה אשר קוזז בחלקו בירידת הוצאות הריבית שנבעה מירידת ריבית הפריים והיקפי האשראי בקיזוז גידול ברווח התפעולי כאמור לעיל.

1.11. הערה בעניין מידע צופה פני עתיד

כוונות החברה הנוכחות במבוא לדוח הדירקטוריון, הדגשים העיקריים לדוח וסעיפים 1.1 עד 1.10 לדוח הדירקטוריון, בין היתר, בקשר עם ניצול הזדמנויות עסקיות והרחבת הפעילות, נזילות, מקורות מימון והוצאות מימון נטו, קצב התקדמות הפרויקטים בהקמה, העלויות הצפויות להקמתם, השפעות המצב הכלכלי על תחומי הפעילות של החברה ובאשר לאפשרות המרת החוב לזמן קצר בחוב לזמן ארוך ו/או גיוס חוב, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על תוכניות החברה למועד הדוח, הערכות החברה ביחס להתפתחויות בשווקים, רמות האינפלציה ותזרימי המזומנים הצפויים ועל התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי במועד הדוח.

הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שהעריכה החברה. הגורמים העיקריים העשויים להשפיע על כך הינם: שינויים בשוק ההון אשר ישפיעו על התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי, שינויים בתוכניות החברה, לרבות שימוש ביתרות נזילות שיהיו קיימות לצורך ניצול הזדמנויות עסקיות, שינויים בכדאיות ההחזקה באפיקי השקעה שונים או כדאיות השימוש באפיקי מימון שונים, עיכובים במתן היתרים או אישורים הנחוצים להתקדמות הפרויקטים בהקמה, שינויים ברגולציה הקשורה בפעילות החברה, לרבות בתחום התכנון והבניה, התייקרות חומרי גלם המשמשים לבניה, שינויים במדד המחירים לצרכן, החמרת המצב הכלכלי בישראל או בארה"ב וכניסה למיתון חריף והיקלעותה של החברה או מי מחברות הקבוצה לקשיי מימון או קשיים אחרים, באופן אשר ישפיע על תזרים המזומנים של החברה.

2. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

2.1 כללי

הפירוט שלהלן מתייחס לחברה ולחברות בנות שבבעלותה המלאה כמו גם לחברות מוחזקות מהותיות של החברה שחשיפתן לסיכוני שוק עשויה להשפיע באופן מהותי על החברה.

ניהול הסיכונים בחברה ובחברות המוחזקות בקבוצה נקבע ומבוצע במישרין על ידי הנהלותיהן.

האחראית על ניהול סיכוני השוק בחברה הינה סמנכ"לית הכספים, הגב' אירית סקלר-פילוסוף. ברבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2016, לא חלו שינויים מהותיים בגורמי הסיכון, במדיניות החברה בניהול סיכוני השוק, באמצעי הפיקוח ובמימוש מדיניות, לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 ובביאורים לדוחות הכספיים לאותה שנה.

2.2 פוזיציות בנגזרים

לפרטים ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.

2.3 ניתוח מבחני רגישות והשפעות על שווי הוגן של עסקאות הגנה, שערי חליפין, ריבית ומכשירים פיננסיים

ברבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2016 לא חלו שינויים מהותיים בניתוח מבחני הרגישות והשפעות על השווי ההוגן לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 ובביאורים לדוחות הכספיים לאותה שנה.

2.4 טבלת בסיסי הצמדה

ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

2.5 גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב (סדרה ב' ו-סדרה ג')

ראו נספח ד' לדוח הדירקטוריון.

3. היבטי ממשל תאגידי

3.1

הליך אישור הדוחות הכספיים בתאגיד

חברי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים ("הועדה"), הינם פרופ' ניב אחיטוב (יו"ר הועדה ודירקטור חיצוני, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית), מר מנחם עינן (דירקטור רגיל ובעל כשירות מקצועית), מר אפרים הלוי (דירקטור חיצוני ובעל כשירות מקצועית), מר יוסף צ'חנובר (דירקטור בלתי תלוי ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית), מר אורן דרור (דירקטור בלתי תלוי ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית) והגב' ציפה כרמון (דירקטורית בלתי תלוי ובעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית). לפרטים נוספים בדבר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים ראה דוח הממשל התאגידי המצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2015.

הליך אישור הדוחות הכספיים

הועדה התכנסה ביום 22 במאי 2016 לשם בחינת הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2016 והשתתפו כל חבריה לשם גיבוש המלצותיה לדירקטוריון בדבר אישור הדוחות, לאחר שטיטה מתקדמת של הדוח הרבעוני, על כל חלקיו, וכן מצגת החברה בדבר עיקרי התוצאות הכספיות וסוגיות מהותיות לדיון הועברו לחברי הועדה מספר ימים לפני המועד שנקבע לשיבת הועדה.

לאחר שהתקיים בועדה דיון כמפורט לעיל, יצאו מהישיבה המשתתפים שאינם חברי הועדה (למעט מנכ"ל החברה, סמנכ"לית הכספים והיועצת המשפטית של החברה) ואז העמיד יו"ר הועדה להצבעה את המלצת הועדה לדירקטוריון ובירר האם למי מחברי הועדה נותרו שאלות או סוגיות לגביהן לא ניתן מענה. באותה ישיבה החליטה הועדה להמליץ בפני הדירקטוריון על אישור הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2016. המלצות הועדה הועברו לחברי הדירקטוריון בסיום ישיבת הועדה, לקראת ישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ביום 24 במאי 2016.

ביום 24 במאי 2016 אישר דירקטוריון החברה, אשר הוא האורגן המופקד על בקרת העל בחברה, את הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2016. לפרטים בדבר חברי הדירקטוריון ראה תקנה 26 לפרק ד' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2015. טיוטות מתקדמות של הדוחות הכספיים, הביאורים להם, דוח הדירקטוריון ונספחיו וכל דוח ומצגת נלווית להם נשלחו לחברי הדירקטוריון מספר ימים לפני המועד שנקבע לשיבת הדירקטוריון.

נציגי רואה החשבון המבקר של החברה, נתנו את התייחסותם והשיבו, ככל שנדרש, על שאלות שהופנו אליהם מאת חברי הדירקטוריון הנוגעות לסוגיות מהותיות שנבעו מהנתונים שהוצגו בדוחות הכספיים נשוא הדיון. במסגרת הצגת הדוחות בפני הדירקטוריון, נערכה סקירה של ההתפתחויות המהותיות בתקופה והתוצאות הכספיות, תוך השוואה לתקופות קודמות, במהלכה ניתן מענה לשאלות. בנוסף, התקיים דיון בגירעון בהון החוזר והסיבות מדוע אין בו כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה ועל כן אינו מהווה סימן אזהרה. בסיום הדיון בדירקטוריון התקיימה הצבעה במהלכה אושרו הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2016 והוסמכו המורשים לחתום עליהם.

רכישת מניית קניית השלום

3.2

ביום 6 במרץ 2016 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר אישורם של ועדת הביקורת ושל דירקטוריון החברה) את התקשרות החברה עם קרן עזריאלי (ישראל) ע"ר ("קרן התרומות") בהסכם לרכישת מניית קניית השלום מקרן התרומות תמורת סך של 51 מיליון ש"ח. העסקה הושלמה ביום 14 במרץ 2016. לפרטים ראה חלק ב' לדוח זימון אסיפה כפי שפורסם על ידי החברה ביום 27 בינואר 2016 (אסמכתא: 2016-01-018823), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, וכן ביאור ג. לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2016.

אישור גמול לדירקטוריות בעלות שליטה בחברה

3.3

ביום 24 במאי 2016, אישר דירקטוריון החברה לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול של החברה מיום 22 במאי 2016, את המשך תשלום הגמול השנתי וגמול ההשתתפות האמור לה"ה נעמי עזריאלי ושרון עזריאלי המכהנות כדירקטוריות בחברה מאז יוני 2010, באותם תנאים שאושרו בעבר, למעט הצמדות (נכון למועד זה עומדים הסכומים הצמודים על סך של 75,175 ש"ח בגין גמול שנתי וסך 2,660 ש"ח בגין גמול השתתפות). בנוסף, הוראות סעיפים 6(א) ו-5(ב) לתקנות הגמול יחולו גם לעניין נעמי ושרון והן יהיו זכאיות להחזר הוצאות בהתאם להוראות תקנה 6(א) לתקנות הגמול (לרבות החזר בגין טיסות, אש"ל ואירוח) ובהתאם לאמות המידה שאושרו על ידי ועדת הביקורת (כפי שיהיו מעת לעת) ביחס לכל הדירקטורים בחברה ובכפוף לכל דין. אישור הגמול כאמור לעיל הינו לתקופה של שלוש שנים החל מיום 3 ביוני 2016. כן יוסף, כי נעמי ושרון זכאיות לכתבי שיפוי ולביטוח דירקטורים ונושאי משרה באותם התנאים להם זכאים יתר הדירקטורים בחברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי שמפרסמת החברה בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות") בסמוך לפרסום דוח זה.

חידוש פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (לרבות בעלי שליטה)

3.4

ביום 24 במאי 2016 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול), התקשרות לחידוש פוליסת הביטוח של דירקטורים ונושאי משרה (לרבות מקרב בעלי השליטה בחברה) של החברה וחברות הבת של החברה, למעט ביחס לגרנית הכרמל המחזיקה בפוליסה לביטוח נושאי משרה עצמאית, החל מיום 3 ביוני 2016 ועד ליום 2 ביוני 2017. ההתקשרות תהיה על בסיס עיקרי ההתקשרות המפורטים במדיניות התגמול המאושרת של החברה. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי שמפרסמת החברה בהתאם לתקנות ההקלות בסמוך לפרסום דוח זה.

תיחום פעילות

3.5

ביום 24 במאי 2016 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת מיום 22 במאי 2016, נוהל תיחום פעילות בחברה ("הנוהל") אשר יחול על הדירקטורים בחברה ועל בעלי השליטה בחברה. הנוהל קובע את סוגי הפעילויות בהן לא יוכלו להתקשר בעסקאות בישראל ובחו"ל וכן את אופן הגילוי לחברה קודם להתקשרות בעסקאות כאמור ואופן קבלת ההחלטה בחברה האם אותן עסקאות רלוונטיות לחברה. הנוהל יחול על בעלי שליטה וחברי הדירקטוריון בחברה והוא יהיה בתוקף למשך כל תקופת היותם בעלי שליטה בחברה ו/או כהונתם כחברי דירקטוריון החברה, לפי המאוחר, ולגבי דירקטורים למשך תקופה נוספת של שישה חודשים מתום המועד האמור, וזאת כל עוד לא התקבלה החלטה אחרת על-ידי דירקטוריון החברה, לאחר קבלת החלטת ועדת הביקורת של החברה. הנוהל קובע כי לבעל שליטה ו/או לדירקטור בחברה אסור להיות מעורב במישרין או בעקיפין בפעילות עסקית שעשויה לפי חוק החברות להיכנס להגדרת הזדמנות עסקית של החברה, ובכל מקרה הנכנסת לגדר אחת או יותר מהפעילויות עליהן חל הנוהל.

הנוהל מסדיר את תהליך אישור ביצוע העסקה על ידי בעל שליטה ו/או דירקטור ככל שהחברה תבחר שלא לבצע עסקה כאמור בעצמה. על פי הנוהל על בעל שליטה ו/או דירקטור להציג בכתב בפני הנהלת החברה, ולאחר מכן בפני ועדת הביקורת, את מתווה עסקה בקשר לנכס ו/או פעילות הנכנסים לגדר איזה מהפעילויות על פי הנוהל אותה הוא מעוניין לבצע, ולהעביר את מלוא החומר הרלוונטי לעסקה לעיונם. רק אם הנהלת החברה ולאחר מכן ועדת הביקורת יחליטו כי הפעילות המוצעת איננה מעניינת את החברה, יהיה בעל השליטה ו/או הדירקטור בחברה חופשי להתקשר באותה עסקה.

בשל מורכבות הנושאים בהם עוסק הנוהל, לוחות הזמנים לביצוע עסקאות והחשש מפני גופים אחרים שעלולים לסכל את העסקה, יש צורך לקבל החלטות על-פי הנוהל בהתראה קצרה ואף באופן מיידי והכל כמפורט בנוהל. לפיכך, החלטת ועדת הביקורת האם לאשר את הפעילות המוצעת או לחילופין להחזיר את הדיון להנהלת החברה לצורך השלמת פרטים, תינתנה לא יאוחר מחלוף עד 10 ימי עסקים ממועד הצגת ההצעה על-ידי אותו אדם וקבלת החומר והמידע שנדרש, כאשר החלטה כאמור תתקבל ברוב חברים שאינם בעלי עניין אישי בהחלטה.

יובהר, כי הוראות חוק החברות והוראות דינים משלימים כדיני ניירות ערך גוברות על הוראות הנוהל ולפיכך על החברה להתייעץ בכל מקרה על פי נסיבותיו המיוחדות מההיבט המשפטי כפי שיחול באותה עת.

4. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

4.1 תיאור פעילות החברה בתקופת הדוח ועדכון תיאור עסקי התאגיד לתקופת הדוח בהתאם לתקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

לאירועים והתפתחויות בתקופת הדוח ראו פרק ב' לדוח זה – עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2015 וכן ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2016.

4.2 דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה

דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה, בהתאם לתקנות 38 ו-9 לתקנות מצורף בטופס דיווח נפרד במקביל לפרסומו של דוח זה.

4.3 תביעות משפטיות

לפרטים ראו ביאור 3 לדוח הכספי המאוחד ליום 31 במרץ 2016.

4.4 גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד

למועד הדוח לא חל שינוי בפרמטרים לגילוי וצירוף הערכות שווי כפי שפורסמו בדוח התקופתי לשנת 2015. החברה עדכנה את הערכות שווי נכסיה בישראל ליום 31 בדצמבר 2015 וביצעה הערכות שווי חדשות ליום 31 במרץ 2016 לקרקע שתשמש להרחבת מרכז עזריאלי תל אביב ולנכס בהקמה מרכז עזריאלי שרונה. (לפרטים בדבר הפרמטרים לעדכון הערכות השווי בדוחות הרבעוניים ראו ביאור 1'ג' לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2015).

נכון למועד הדוח, ולאחר שנבדקה הקביעה דלעיל, עולה כי הערכת השווי המהותית מאוד הינה ביחס למגדלי עזריאלי בתל אביב (הנכללת בהערכת השווי למרכז עזריאלי כולו, על מרכיביו – קרי - לרבות קניון עזריאלי) בלבד. הערכת שווי זו ליום 31 בדצמבר 2015 צורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015, כפי שפורסמו ביום 23 במרץ 2016 (אסמכתא: 2016-01-012174), והערכת השמאי, לפיה לא חלו שינויים מהותיים בהערכת השווי, מצורפת לדוח זה בקובץ נפרד. פרטים אודות הערכת שווי זו בהתאם להוראות תקנה 38. לתקנות, מצורפת כנספח ה' לדוח הדירקטוריון.

נכון ליום 31 במרץ 2016, שווי נכסי החברה ששוויים ההוגן נקבע באמצעות הערכת שווי מהותית מאוד (שנערכה ליום 31 בדצמבר 2015) עמד על סך של כ- 5 מיליארד ש"ח (המיוחסת הן למגדלי מרכז עזריאלי והן לקניון עזריאלי), מתוך שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ- 21 מיליארד ש"ח (כ- 24% מסך נכסי נדל"ן להשקעה של החברה).

4.5 אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים.

4.6 נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם

בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות דוחות תקופתיים, מצורפים בפרק ג' נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה כחברה אם, בצירוף חוות דעת רואה חשבון מבקר.

4.7 נושאים שרואי החשבון של החברה הפנו לגביהם תשומת לב בחוות דעתם על הדוחות הכספיים

מבלי לסייג את חוות דעתם הפנו רואי החשבון את תשומת הלב לאמור בביאור 3 בדבר תביעות משפטיות בסכומים מהותיים, במצטבר, כנגד החברה וחברות מאוחדות, שהוגשה בקשה להכירן כתביעות ייצוגיות.

דירקטוריון והנהלת החברה מביעים את הערכתם הרבה לנושאי המשרה בחברה, הנהלות החברות השונות בקבוצה ולעובדיהן, על תרומתם הברוכה להישגי הקבוצה ברבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2016.

יובל ברונשטיין, מנכ"ל

דנה עזריאלי,
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 24 במאי 2016

נספח א'

**פוזיציות הקבוצה בנגזרים
ליום 31 במרץ 2016**

נספח א'
פוזיציות הקבוצה בנגזרים
ליום 31 במרץ 2016

פוזיציות הקבוצה בנגזרים ליום 31 במרץ 2016

חברות מאוחדות של גרנית הכרמל התקשרו במהלך השנה לביצוע עסקאות מטבע עתידיות למטרות הגנה.

להלן פירוט ההתקשרויות ליום 31 במרץ 2016:

סכום באלפים	מטבע לקבל	מטבע לשלם	מועד פקיעה / פירעון / מימוש	שווי נאות (אלפי ש"ח)
34,000	דולר	ש"ח	אפריל 2016	4,492
41,000	דולר	ש"ח	מאי 2016	2,688

ההחזקה המירבית בנגזרים בתקופת הדוח של סך כל פוזיציות הרכישה לצורך הגנה על שער חליפין דולר - שקל היתה 75,000 אלפי דולר ארה"ב.

איסוף הנתונים לצורך המדידות האמורות נעשה על בסיס ערכם הנקוב במועד המדידה. המדידה נבדקת בתכיפות של אחת לחודש לפחות.

נספח ב'

**דיווח לפי בסיסי הצמדה
ליום 31 במרץ 2016
(IFRS 7)**

נספח ב'
דיווח לפי בסיסי הצמדה
ליום 31 במרץ 2016 לפי IFRS 7
(אלפי ש"ח)

ליום 31 במרץ 2016						
סה"כ	אחרים	מטבע זר		מטבע ישראלי		
		אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
613,926	-	3,515	78,619	126,334	405,458	מזומנים ושויי מזומנים
48,837	-	-	-	154	48,683	פקדונות והשקעות לזמן קצר
1,129,250	-	-	23,054	1,744	1,104,452	לקוחות
231,423	148,942	-	29,090	13,069	40,322	חייבים ויתרות חובה
159,940	159,940	-	-	-	-	מלאי
16,247	16,247	-	-	-	-	נכסי מיסים שוטפים
3,499	287	-	3,212	-	-	נכסים של קבוצת מימוש
2,203,122	325,416	3,515	133,975	141,301	1,598,915	המוחזקת למכירה
						סה"כ נכסים שוטפים
75,881	-	-	-	8,508	67,373	השקעות והלוואות חברות כלולות
212,451	87,132	-	2,282	59,038	63,999	השקעות, הלוואות ויתרות חובה
1,675,603	-	-	29,335	-	1,646,268	נכסים פיננסיים
47,554	2,756	-	2,756	42,042	-	חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זיכיון
21,481,776	21,481,776	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
1,053,263	1,053,263	-	-	-	-	רכוש קבוע
338,058	338,058	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
37,314	37,314	-	-	-	-	דמי חכירה ששולמו מראש
44,071	44,071	-	-	-	-	נכסי מסים נדחים
24,965,971	23,044,370	-	34,373	109,588	1,777,640	סה"כ נכסים לא שוטפים
27,169,093	23,369,786	3,515	168,348	250,889	3,376,555	סה"כ נכסים

(1) בעיקר לירה שטרלינג.

נספח ב'
דיווח לפי בסיסי הצמדה
ליום 31 במרץ 2016 לפי IFRS 7
(אלפי ש"ח)

(המשך)

ליום 31 במרץ 2016					
סה"כ	אחרים	מטבע זר		מטבע ישראלי	
		אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד
התחייבויות שוטפות					
3,650,963	-	22,894	259,295	1,623,841	1,744,933
494,882	-	1,013	201,202	14,150	278,517
411,900	266,236	143	16,584	23,219	105,718
403,404	-	-	-	398,990	4,414
78,604	78,604	-	-	-	-
69,519	69,519	-	-	-	-
400,000	-	-	-	-	400,000
1,039	85	-	954	-	-
5,510,311	414,444	24,050	478,035	2,060,200	2,533,582
סה"כ התחייבויות שוטפות					
התחייבויות לא שוטפות					
2,071,681	-	-	814,768	891,768	365,145
2,462,354	-	-	-	2,462,354	-
18,026	18,026	-	-	-	-
53,561	46	-	7,964	38,843	6,708
2,983,286	2,983,286	-	-	-	-
7,588,908	3,001,358	-	822,732	3,392,965	371,853
13,099,219	3,415,802	24,050	1,300,767	5,453,165	2,905,435
סה"כ התחייבויות לא שוטפות					
14,069,874	19,953,984	(20,535)	(1,132,419)	(5,202,276)	471,120
סך הכל החשיפה בדוח על המצב הכספי					

(1) בעיקר לירה שטרלינג.

נספח ג'

**דוחות כספיים (סולו מורחב)
ליום 31 במרץ 2016
(בלתי מבוקר ובלתי סקור)**

נספח ג'

דוחות כספיים סולו מורחב

דוחות כספיים סולו מורחב של החברה הינם תמצית דוחות החברה המוצגים על פי כללי ה-IFRS למעט ההשקעה בגרנית אשר מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני חלף איחוד דוחותיה לדוחות החברה (שאר ההשקעות מוצגות ללא שינוי לדוח המוצג על פי כללי ה-IFRS). דוחות אלה אינם מהווים דוחות נפרדים כמשמעותם בתקן חשבונאות בינלאומי 27 וכן אינם מהווים דוחות כספיים נפרדים בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. הדוחות אינם חלק מהמידע שנדרש לפרסמו על פי דיני ניירות ערך אך יחד עם זאת, הנהלת החברה מאמינה כי אנליסטים, משקיעים, בעלי מניות ובעלי אגרות חוב עשויים לקבל מידע בעל ערך מהצגת נתונים אלה.

הנתונים בנספח זה לא בוקרו ונסקרו על ידי רואי החשבון של החברה.

מאזן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
860,618	507,129	575,824
506	814	506
44,478	44,813	43,831
69,023	80,530	148,710
5,505	3,662	7,973
980,130	636,948	776,844

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
נכסי מסים שוטפים

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעות בחברות מוחזקות
הלוואות ויתרות חובה
נכסים פיננסיים
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
רכוש קבוע
נכסים בלתי מוחשיים
נכסי מסים נדחים

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

952,919	1,140,161	978,492
93,190	78,267	93,837
1,581,575	1,660,521	1,585,040
20,516,134	19,151,144	21,469,356
111,491	43,890	110,798
73,952	-	73,691
835	1,087	833
23,330,096	22,075,070	24,312,047
24,310,226	22,712,018	25,088,891

נספח ג'

דוחות כספיים סולו מורחב

מאזן: המשך

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,068,409	1,818,149	2,703,195
125,455	204,221	145,473
362,630	66,693	375,699
295,241	-	297,792
-	320,000	400,000
91,778	66,942	46,739
1,943,513	2,476,005	3,968,898
2,872,842	2,980,432	1,958,143
2,579,151	1,105,209	2,090,171
42,421	40,090	42,557
3,420	3,762	3,429
3,001,313	2,805,829	2,958,198
8,499,147	6,935,322	7,052,498
18,223	18,223	18,223
2,518,015	2,518,015	2,518,015
407,396	475,215	389,431
10,827,591	10,195,477	11,099,635
13,771,225	13,206,930	14,025,304
96,341	93,761	42,191
13,867,566	13,300,691	14,067,495
24,310,226	22,712,018	25,088,891

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
פקדונות מלקוחות דיור מוגן
דיבידנד שהוכרז
התחייבויות בגין מסים שוטפים

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
אגרות חוב
התחייבויות אחרות
הטבות לעובדים
התחייבויות מסים נדחים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

הון מניות רגילות
פרמיה על מניות
קרנות הון
עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

נספח ג'

דוחות כספיים סולו מורחב

דוח רווח והפסד:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,631,581	385,285	422,272
179,071	(12,929)	357,011
8,640	2,952	6,235
(77,480)	19,946	19,393
9,983	(57)	9,989
1,751,795	395,197	814,900
385,222	85,630	98,878
34,068	6,130	6,009
60,030	17,256	15,145
110,239	4,523	20,545
589,559	113,539	140,577
1,162,236	281,658	674,323
(334,571)	(90,465)	58
827,665	191,193	674,381

הכנסות:

מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
רווח (הפסד) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
ונדל"ן להשקעה בהקמה
מימון
חלק בתוצאות חברות מוחזקות, נטו ממס
אחרות

סה"כ הכנסות

עלויות והוצאות:

עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
מכירה ושיווק
הנהלה וכלליות
מימון

סה"כ עלויות והוצאות

רווח לפני מסים על ההכנסה

הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה, כולל מיעוט

נספח ד'

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

נספח ד- גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

להלן פרטים אודות אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור

סדרה	מועד ההנפקה	ערך נקוב במועד ההנפקה	ערך נקוב במועד הדוח	ערך נקוב במועד הדוח, הצמדה	סכום הריבית שנצברה עד למועד הדוח	הערך הכספיים בדוחות	השווי הבורסאי	סוג הריבית	שיעור הריבית	מועדי תשלום קרן	מועדי תשלום ריבית	תנאי הצמדה	פרטים בדבר הנאמן
במיליוני ש"ח													
סדרה ב'	10 בפברואר 2015	623.3	1,223.6	1,223.6	4.0	1,213.5	1,207.6	קבועה	0.65	1 באפריל 2016	החל מיום 1 באוקטובר 2015	הצמדה (קרן)	שם חברת הנאמנות: הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ; כתובת: הרחוב הירקון 113 תל אביב טלפון: 03-5544553; פקס: 03-5271039; כתובת דוא"ל: hermetic@hermetic.co.il איש הקשר אצל הנאמן: דן אבנון או עידן קנובל.
	23 ביוני 2015	600.3								עד 2025 (כולל)	ולאחר מכן 1 באפריל ו-1 באוקטובר 2016 עד 2025 (כולל)	החל מיום 1 ביולי 2016, פעמיים בשנה בימים 1 בינואר ו-1 ביולי בכל אחת מהשנים 2016 עד 2027 (כולל)	
סדרה ג'	6 בספטמבר 2015	1,005.1	1,005.1	1,005.1	9.3	997.2	1,020.6	קבועה	1.64	1 ביולי 2018	החל מיום 1 ביולי 2016, פעמיים בשנה בימים 1 בינואר ו-1 ביולי בכל אחת מהשנים 2016 עד 2027 (כולל)	הצמדה (קרן)	
סה"כ		2,228.7	2,228.7	2,228.7	13.3	2,210.7	2,228.2						

* על אגרות החוב (סדרה ב') ו-(סדרה ג') תחול הגנה, כך שאם המדד הידוע בתאריך הקבוע לתשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי (המצוין בטבלה), יהיה מדד התשלום המדד היסודי.

פרטים נוספים לעניין אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור:

- סדרת אגרות החוב (סדרה ב') וסדרת אגרות החוב (סדרה ג') של החברה הינן מהותיות לחברה ואינן מובטחות בבטוחה כלשהי.
- החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם (חלקי או מלא) של אגרות החוב (סדרה ב') ושל אגרות החוב (סדרה ג'). לפרטים ראה סעיף 9.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') ("שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')") אשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 8 בפברואר 2015 (אסמכתא: 2015-01-027136) וסעיף 9.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') ("שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג')") אשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 3 בספטמבר 2015 (אסמכתא: 2015-01-112788).

3. למועד פרסום הדוח החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') ולפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב' וסדרה ג') לפירעון מיידי.
4. לפרטים בדבר התחייבות שהחברה נטלה על עצמה במסגרת אגרות החוב (סדרה ב') ואגרות החוב (סדרה ג') של החברה ראה סעיפים 5.2-5.6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') ולשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג').

דירוג אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור :

סדרה	שם חברה מדרגת	דירוג שנקבע במועד ההנפקה	דירוג הקבוע למועד פרסום הדוח	תאריך מתן הדירוג העדכני	דירוגים נוספים שנקבעו בין מועד ההנפקה ובין למועד הדוח	
					דירוג	מועד הדירוג
סדרה ב'	מעלות	AA+ יציב	AA+ יציב	21 ביוני 2015	-	-
סדרה ג'	מעלות	AA+ יציב	AA+ יציב	3 בספטמבר 2015	-	-

נספח ה'

פרטים אודות הערכת שווי מהותית מאד

נספח ה' - גילוי על הערכת שווי בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מרכז עזריאלי תל אביב	זיהוי נושא ההערכה
31.3.2016	עיתוי ההערכה
4,987,931 אלפי ש"ח	שווי נושא ההערכה בספרי החברה
רונן כץ ממשרד גרינברג אולפינר ושות'	זיהוי המעריך ואפיונו
גישת היוון תזרימי מזומנים	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו
ראה בסעיף 9.2.9 לדוח התקופתי ליום 31.12.2015	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

חלק ב'

עדכון תיאור עסקי התאגיד
ליום 31 במרץ 2016





קבוצת עזריאלי בע"מ

עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2015 ("הדוח התקופתי")¹

בהתאם לתקנה 39א. לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 להלן פירוט התפתחויות מהותיות אשר אירעו בעסקי החברה במהלך שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2016 וכן עד למועד פרסום הדוח, שטרם ניתן גילוי לגביהם בדוח התקופתי, על פי סדר הסעיפים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. יצוין, כי למונחים בפרק זה תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

בפרק זה: "מועד פרסום הדוח" – 25 במאי 2016; "מועד הדוח על המצב הכספי" ו-"מועד הדוח" – 31 במרץ 2016. "דוח הדירקטוריון" – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2016.

1. התפתחויות שחלו במבנה הקבוצה ועסקיה עד למועד פרסום הדוח

עדכון לסעיף 1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

לפרטים אודות: (1) הסכם לרכישת נכס בחולון; (2) השלמת עסקה רכישת "בית ידיעות אחרונות" (הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב); (3) הסכם לרכישת בית דיור מוגן ומרכז מסחרי ברעננה; (4) זכייה במכרז לרכישת זכויות חכירה בייעוד דיור מוגן בראשון לציון; (5) הסכם לרכישת פעילות מסחר דיגיטלית; (6) עסקאות מימון; (7) הסכם למכירת סונול; (8) קבלת היתר לפרסום תשקיף מדף; (9) שינויים בכהונת נושאי משרה בכירה; ו-(10) תובענות ייצוגיות; ראו סעיף 1.1.1 לפרק א' של דוח זה.

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

עדכון לסעיף 3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

לפרטים אודות מצבת החזקות בעלי עניין בחברה ראה דוח מידי מיום 7 באפריל 2016 (אסמכתא: 2016-01-043786), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

לפרטים בדבר שינויים שחלו בהחזקות The Azrieli Foundation, בעלת עניין בחברה, ראה דיווחים מידיים של החברה מהימים 29 במרץ 2016, 30 במרץ 2016 ו- 3 באפריל 2016 (אסמכתאות: 2016-01-016773, 2016-01-018678 ו- 2016-01-023424), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

לפרטים בדבר שינויים שחלו בהחזקות מר מנחם עינן, דירקטור בחברה, ראה דוח מידי של החברה מיום 3 באפריל 2016 (אסמכתא: 2016-01-024156), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

¹ כפי שפורסם ביום 23 במרץ, 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-012174).

3. **דיבידנדים****עדכון לסעיף 4 לפרק תיאור עסקי התאגיד:**

ביום 4 במאי 2016 שילמה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום כולל של כ- 400 מיליון ש"ח. לפרטים ראו סעיף 1.5(ב) לפרק א' של דוח זה.

4. **נכסים בייזום****עדכון לסעיף 7.7 לפרק תיאור עסקי התאגיד:**

במהלך תקופת הדוח המשיכה הקבוצה להשקיע בפיתוח והקמה של נכסים חדשים וכן בהרחבה ושיפוץ של נכסים קיימים, בין היתר, השכרת שטחים נוספים במרכז עזריאלי שרונה וקבלת טופס אכלוס לחניונים, השלמת פרויקט מרכז עזריאלי חולון וקבלת טופס אכלוס לכלל הפרויקט, קידום פרויקט דיור מוגן במודיעין, פתיחת חנות אורבניקה בקניון עזריאלי תל אביב ושיפוץ קניון עזריאלי ירושלים (מלחה) והנגב.

5. **עתודות קרקע (פרטים נוספים)****עדכון לסעיף 7.8 לפרק תיאור עסקי התאגיד:**

למועד הדוח הושלמה העסקה לרכישת הקרקע להרחבת מרכז עזריאלי בתל אביב (ידיעות אחרונות) והחזקה במגרש נמסרה לחברה. למועד פרסום הדוח, החברה החלה בעבודות פינוי המבנה לצורך הריסתו. בחודש אפריל 2016, אושרה הפקדתה של התב"ע בכפוף לתנאים של הועדה המחוזית. כמו כן, הוגשה בקשה להיתר בניה של בית דיור מוגן בלהבים, וכן בקשה להיתר בניה למגדלי משרדים ביחס לשניים מבין ארבעת המגרשים שנרכשו בחולון.

קרקע פי גלילות

למועד פרסום הדוח, התקשרה החברה בהסכם למכירת קרקע פי גלילות, לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.1 לפרק א' של דוח זה.

לפרטים נוספים באשר לפרויקטים שלעיל וכן בדבר סך ההשקעות בתקופת הדוח שהקבוצה המשיכה להשקיע בפיתוח והקמה של נכסים חדשים וכן בהרחבה של נכסים קיימים, ראו סעיף 1.1.2 לדוח הדיסקטוריון, בפרק א' של דוח זה.

6. **התפתחויות הנוגעות למרכז עזריאלי תל אביב****עדכון לסעיף 9.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:****מגדלי עזריאלי תל אביב**

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2015	לרבעון שהסתיים ביום 31.3.2016	(נתונים לפי 100% *)
2,821,819	2,826,199	שווי הנכס (באלפי ש"ח)
206,354	52,030	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
24,643	(1,031)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	~100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.3%	7.4%	שיעור תשואה (%)
101	102	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (ש"ח) (**)

(*) החל מחודש מרץ 2016 חלק התאגיד בנכס - 100%.

(**) הנתון אינו כולל את שכר הדירה של המלון הממוקם במגדל המרובע במרכז עזריאלי בתל אביב. לו היה נכלל שכר הדירה של המלון, היו דמי השכירות הממוצעים למ"ר לחודש ברבעון הראשון לשנת 2016 עומדים על סך של כ-97 ש"ח למ"ר.

הערכת השווי לנכס זה פורסמה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 והערכת השמאי כי לא חלו שינויים מהותיים בהערכת השווי, מצורפת לדוח זה בקובץ נפרד.

7. סונולעדכון סעיף 11.18.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד

חוק משק הדלק (קידום התחרות) (כללים לעניין התקני תדלוק אוטומטיים כלליים), תשע"א – 2011- בהמשך לאמור בדוח התקופתי לעניין מכירת דלק באמצעות התקן תדלוק אוטומטי, המועד לתחילת יישום התקנות נדחה מיום 1 באפריל 2016 על-ידי ביהמ"ש עליון בהסכמת המדינה, וזאת עד לתוצאות הדיון בעתירה של חברות הדלק נגד התחלת יישום התקנות כאמור.

עדכון סעיף 11.16.4 לפרק תיאור עסקי התאגידמסגרות אשראי

נכון למועד הסמוך לחתימת הדוח, לסונול מסגרות אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך בבנקים מסחריים בהיקף של כ-1,200 מיליון ₪, אשר חלקן מובטחות וחלקן אינן מובטחות בשל עמלות הקצאת האשראי הגבוהות. יתרות האשראי המנוצלות עמדו, נכון ליום 31 במרץ 2016, על סך של כ-905 מיליון ש"ח.

8. פעילויות נוספותעדכון לסעיף 13.3.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד – השקעה בלאומי קארדחוק שרות נתוני אשראי, התשע"ה-2015

ביום 12 באוקטובר 2015 פורסמה הצעת החוק האמורה אשר נועדה להחליף את החוק הקיים, כחלק מיישום המלצות הוועדה לשיפור המערכת לשיתוף נתוני אשראי אשר מונתה על ידי ראש הממשלה ושרת המשפטים ביום 26 באוגוסט 2014. החוק המוצע קובע הסדר כולל להקמתה ולפעילותה של מערכת לשיתוף נתוני אשראי של יחידים, שבמרכזה מאגר ציבורי של נתוני אשראי שיוקם וינוהל בידי בנק ישראל. החוק פורסם ברשומות בחודש אפריל 2016. בהתבסס על הערכתה של לאומי קארד, להערכת החברה, בשלב זה, אין לחוק השפעה מהותית על החברה.

9. מימוןעדכון לסעיף 18.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:התקשרות בהסכמי הלוואה

לפרטים אודות הסכמי הלוואה שהתקשרה החברה עם גופים מוסדיים, ראה סעיף 1.1.1 לחלק א' לדוח.

10. מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברהעדכון לסעיף 18.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד:אגרות חוב (סדרה א') של החברה

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה א') של החברה, הינה 407 מיליון ש"ח.

ניירות ערך מסחריים

בחודש מרץ 2016 הרחיבה החברה סדרת נע"מ לא מדורגת בהיקף של 40 מיליון ש"ח ע"נ, להיקף כולל של 190 מיליון ש"ח. זאת, בנוסף לסדרה הקיימת המדורגת בהיקף כולל של 480 מיליון ש"ח ע"נ. למועד הדוח

לחברה שתי סדרות נע"מ, סדרה מדורגת בהיקף של 480 מיליון ש"ח וסדרה לא מדורגת בהיקף של 190 מיליון ש"ח.

11. דירוג אשראי

עדכון לסעיף 18.11 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

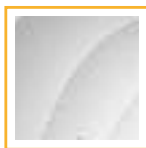
ביום 29 במרץ 2016 קבעה מעלות, דירוג AA+ להלוואה פרטית בהיקף של עד 250 מיליון ש"ח שתיטול החברה. לפרטים ראה דוח מיידי של החברה מיום 29 במרץ 2016 (אסמכתא: 2016-01-017358), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

12. הליכים משפטיים

לעדכון בקשר עם ההליכים המשפטיים המתנהלים כנגד חברות הקבוצה, ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2016.

חלק ג'

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2016



קבוצת עזריאלי בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2016**

(בלתי מבוקרים)

קבוצת עזריאלי בע"מ

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח סקירה של רואי החשבון

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים)

3-4

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

5-6

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או ההפסד ורווח כולל אחר

7-9

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

10-13

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

14-30

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של קבוצת עזריאלי בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **קבוצת עזריאלי בע"מ** החברה וחברות בנות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2016 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופה ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע 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.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-14.4% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2016, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-54.6% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

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 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים 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 בפסקה 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.

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 3 בדבר תביעות משפטיות בסכומים מהותיים, במצטבר, כנגד החברה וחברות מאוחדות, שהוגשה בקשה להכין כתביעות ייצוגיות.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 24 במאי 2016

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי ו תל אביב, 10170101 ת.ד. 16593

תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094822 | info@deloitte.co.il

משרד ייעוץ קריית הממשלה 8 מגדל הרחובות ירושלים, 9107777 ת.ד. 45398 ירושלים, 9107777	משרד חיפה מנחם ורמזי 8 5548 ת.ד. 3105992 חיפה	משרד באר שבע מנחם 12 מנחם 12 מנחם 12 מנחם 12 מנחם 12	משרד אילת מנחם 12 מנחם 12 מנחם 12 מנחם 12 מנחם 12	משרד נתניה מנחם 12 מנחם 12 מנחם 12 מנחם 12 מנחם 12	משרד תל אביב מנחם 12 מנחם 12 מנחם 12 מנחם 12 מנחם 12
טלפון: 03-6094444 פקס: 03-6094440 info@deloitte.co.il	טלפון: 04-6007333 פקס: 04-6072528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6099500 פקס: 08-6099500 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6379676 פקס: 08-6371628 info-ailat@deloitte.co.il	טלפון: 08-6379676 פקס: 08-6371628 info-ailat@deloitte.co.il	טלפון: 03-6094444 פקס: 03-6094440 info@deloitte.co.il

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות והשקעות לזמן קצר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
מלאי
נכסי מסים שוטפים

934,724	586,269	613,926
36,302	51,692	48,837
1,102,160	1,286,098	1,129,250
167,227	175,564	231,423
173,450	187,395	159,940
14,894	7,867	16,247
2,428,757	2,294,885	2,199,623
8,850	1,178,490	3,499

נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה

2,437,607	3,473,375	2,203,122
-----------	-----------	-----------

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעות והלוואות חברות כלולות
השקעות, הלוואות ויתרות חובה
נכסים פיננסיים
חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זיכיון
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
רכוש קבוע
נכסים בלתי מוחשיים
דמי חכירה ששולמו מראש
נכסי מסים נדחים

70,755	42,654	75,881
218,321	193,872	212,451
1,659,927	1,726,213	1,675,603
44,372	30,478	47,554
20,528,554	19,202,064	21,481,776
1,059,657	983,405	1,053,263
342,955	383,210	338,058
36,637	39,450	37,314
46,320	51,865	44,071

24,007,498	22,653,211	24,965,971
------------	------------	------------

סה"כ נכסים לא שוטפים

26,445,105	26,126,586	27,169,093
------------	------------	------------

סה"כ נכסים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
(המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

2,030,205	2,898,088	3,650,963	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
524,638	654,666	494,882	ספקים ונותני שירותים
375,208	365,592	411,900	זכאים ויתרות זכות
402,066	107,012	403,404	פקדונות מלקוחות
77,515	39,797	78,604	הפרשות
110,241	83,764	69,519	התחייבויות בגין מסים שוטפים
-	320,000	400,000	דיבידנד שהוכרז
3,519,873	4,468,919	5,509,272	
3,387	778,617	1,039	התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה

סה"כ התחייבויות שוטפות

3,523,260	5,247,536	5,510,311
-----------	-----------	-----------

התחייבויות לא שוטפות

2,989,456	3,160,207	2,071,681	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
2,962,731	1,509,475	2,462,354	אגרות חוב
18,981	20,563	18,026	הטבות לעובדים
53,685	52,070	53,561	התחייבויות אחרות
3,027,164	2,833,681	2,983,286	התחייבויות מסים נדחים
9,052,017	7,575,996	7,588,908	

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

9,052,017	7,575,996	7,588,908
-----------	-----------	-----------

הון

18,223	18,223	18,223	הון מניות רגילות
2,518,015	2,518,015	2,518,015	פרמיה על מניות
407,396	475,215	389,431	קרנות הון
10,827,591	10,195,477	11,099,635	עודפים
13,771,225	13,206,930	14,025,304	סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

98,603	96,124	44,570
--------	--------	--------

סה"כ הון

13,869,828	13,303,054	14,069,874
------------	------------	------------

סה"כ התחייבויות והון

26,445,105	26,126,586	27,169,093
------------	------------	------------

24 במאי, 2016

אירית סקלר פילוסוף	יובל ברונשטיין	דנה עזריאלי	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
4,464,202	1,114,063	897,570
1,622,543	383,025	416,224
180,307	(12,929)	357,011
21,008	22,454	13,615
20,476	4,859	10,970
6,308,536	1,511,472	1,695,390
3,558,968	898,203	671,134
385,098	85,614	98,847
678,872	165,843	162,621
198,563	42,650	39,238
8,562	1,833	2,053
173,679	28,901	36,875
112,349	129	1,702
5,116,091	1,223,173	1,012,470
1,192,445	288,299	682,920
(364,780)	(97,106)	(8,539)
827,665	191,193	674,381
(977)	-	-
18,172	66,909	11,230
1,506	21,178	(37,483)
19,678	88,087	(26,253)
18,701	88,087	(26,253)
846,366	279,280	648,128

הכנסות

ממכירות, מעבודות ומשירותים
מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
ונדל"ן להשקעה בהקמה
מימון
אחרות

סה"כ הכנסות

עלויות והוצאות

עלות ההכנסות ממכירות, מעבודות ומשירותים
עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
מכירה ושיווק
הנהלה וכלליות
חלק בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
מימון
אחרות

סה"כ עלויות והוצאות

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר:

סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

רווח אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס

סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס

הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סך הכל

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח אחר כולל
(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

רווח נקי לשנה מיוחס ל:
בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

820,991	187,906	672,044
6,674	3,287	2,337
<u>827,665</u>	<u>191,193</u>	<u>674,381</u>

סה"כ רווח כולל לשנה מיוחס ל:
בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

839,538	275,243	646,959
6,828	4,037	1,169
<u>846,366</u>	<u>279,280</u>	<u>648,128</u>

<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
------------	------------	------------

רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 0.1 ש"ח ע.נ.
המיוחס לבעלים של החברה:

6.77	1.55	5.54
------	------	------

הממוצע המשוקלל של מספר המניות ששימש לצורך חישוב הרווח
הבסיסי והמדולל למניה

<u>121,272,760</u>	<u>121,272,760</u>	<u>121,272,760</u>
--------------------	--------------------	--------------------

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
יתרה ליום 1 בינואר 2016										
18,223	2,518,015	391,356	30,469	(30,974)	18,641	(2,096)	10,827,591	13,771,225	98,603	13,869,828
-	-	-	-	-	-	-	672,044	672,044	2,337	674,381
-	-	11,145	-	-	-	-	-	11,145	85	11,230
-	-	-	(36,230)	-	-	-	-	(36,230)	(1,253)	(37,483)
-	-	11,145	(36,230)	-	-	-	672,044	646,959	1,169	648,128
-	-	-	-	-	-	-	(400,000)	(400,000)	-	(400,000)
-	-	-	-	(28)	-	-	-	(28)	28	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,918	2,918
-	-	-	-	-	7,148	-	-	7,148	(58,148)	(51,000)
-	-	-	-	(28)	7,148	-	(400,000)	(392,880)	(55,202)	(448,082)
18,223	2,518,015	402,501	(5,761)	(31,002)	25,789	(2,096)	11,099,635	14,025,304	44,570	14,069,874
יתרה ליום 31 במרץ 2016										

רווח נקי לתקופה
שינוי בשווי הוגן של נכסים
פיננסיים זמינים למכירה, נטו
ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
סה"כ רווח כולל לתקופה

דיבידנד לבעלי מניות החברה
קרן הון בשל עסקאות עם צדדים
קשורים
השקעת זכויות שאינן מקנות
שליטה בחברה בת
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
בחברה בת

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2015

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
18,223	2,518,015	373,253	29,054	(30,974)	18,641	(2,096)	10,327,571	13,251,687	96,867	13,348,554
-	-	-	-	-	-	-	187,906	187,906	3,287	191,193
-	-	66,909	-	-	-	-	-	66,909	-	66,909
-	-	-	20,428	-	-	-	-	20,428	750	21,178
-	-	66,909	20,428	-	-	-	187,906	275,243	4,037	279,280
-	-	-	-	-	-	-	(320,000)	(320,000)	-	(320,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,780)	(4,780)
-	-	-	-	-	-	-	(320,000)	(320,000)	(4,780)	(324,780)
18,223	2,518,015	440,162	49,482	(30,974)	18,641	(2,096)	10,195,477	13,206,930	96,124	13,303,054

יתרה ליום 1 בינואר 2015

רווח נקי לתקופה
שינוי בשווי הוגן של נכסים
פיננסיים זמינים למכירה, נטו
ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
סה"כ רווח כולל לתקופה

דיבידנד לבעלי מניות החברה
גריעת זכויות שאינן מקנות שליטה
בשל מימוש חברה בת
סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 במרץ 2015

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015

סך הכל	זכויות שאינן שליטה	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות	קרן הון מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	פרמיה על מניות	הון מניות	
13,348,554	96,867	13,251,687	10,327,571	(2,096)	18,641	(30,974)	29,054	373,253	2,518,015	18,223	יתרה ליום 1 בינואר 2015
827,665	6,674	820,991	820,991	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
18,172	69	18,103	-	-	-	-	-	18,103	-	-	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
(977)	(6)	(971)	(971)	-	-	-	-	-	-	-	הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
1,506	91	1,415	-	-	-	-	1,415	-	-	-	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
846,366	6,828	839,538	820,020	-	-	-	1,415	18,103	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
(320,000)	-	(320,000)	(320,000)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
(312)	(312)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(4,780)	(4,780)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	גרעת זכויות שאינן מקנות שליטה בשל מימוש חברות בת
(325,092)	(5,092)	(320,000)	(320,000)	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה
13,869,828	98,603	13,771,225	10,827,591	(2,096)	18,641	(30,974)	30,469	391,356	2,518,015	18,223	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

827,665	191,193	674,381	רווח נקי לתקופה
103,153	25,972	26,482	פחת והפחתות
103,000	-	-	ירידת ערך מוניטין
(6,311)	-	(2,899)	חילוט פקדונות דיירים דיור מוגן
			הפסד (רווח), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
(180,307)	12,929	(357,011)	בהקמה
140,741	(27,049)	19,951	הוצאות (הכנסות) מימון ואחרות, נטו
(1,846)	(3,301)	(46)	רווח מממוש רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
8,562	1,833	2,053	חלק בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,493	1,993	-	שינוי בזקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות ובהטבות לעובדים
364,780	97,106	8,539	הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
116	(192)	-	שינוי בנכסים פיננסיים
9,437	42	-	הפסד מממוש השקעה בחברה בת (נספח א')
(197,601)	(91,638)	(93,013)	מסי הכנסה ששולמו, נטו
(2,715)	598	(4,768)	שחיקת (שיערוך) נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
67,841	53,896	13,510	שינוי במלאי
137,504	(48,699)	(49,289)	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
6,566	32,593	(3,979)	שינוי בחייבים בגין הסדר זיכיון
(154,688)	(14,467)	(13,938)	שינוי בספקים וזכאים אחרים
25,796	-	7,785	קבלת פקדונות מדיירים דיור מוגן
(6,864)	-	(393)	החזר פקדונות מדיירים דיור מוגן
13,475	(9,699)	(342)	שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
1,260,797	223,110	227,023	מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

7,157	5,361	662	תמורה מממוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
2,836	-	4,536	תמורה מממוש נדל"ן להשקעה
(4,815)	(31,289)	(28,447)	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
(1,016,466)	(335,708)	(613,828)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
(118,589)	(43,703)	(26,454)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(3,435)	(11,818)	(6,113)	השקעה ומתן הלוואות לחברות כלולות
10,049	(5,027)	(12,535)	שינוי בפקדונות לזמן קצר
15,279	-	(106)	שינוי בהשקעות מוגבלות
(5,304)	5,178	855	תקבול (תשלום) עבור סילוק מכשירים פיננסיים נגזרים, נטו
2,338	253	595	שינוי בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
14,874	(7,098)	-	שינוי בניירות ערך סחירים, נטו
(44,862)	(296)	(284)	מתן הלוואות לזמן ארוך
15,593	4,334	10,556	גביית הלוואות לזמן ארוך
45,937	14,578	15,375	ריבית ודיבידנד שהתקבלו
(254,661)	-	-	רכישת חברות שאוחדו לראשונה (נספח ב')
415,948	52,265	-	תמורה מממוש השקעות בחברות מוחזקות, נטו (נספח א')
-	(8,226)	(51,387)	תשלומים למוסדות בגין רכישת נדל"ן
115,174	115,174	-	תמורה ממכירת השקעות
(22,745)	(12,114)	-	מס הכנסה ששולם בגין מכירת חברות
(825,692)	(258,136)	(706,575)	

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

-	-	(51,000)
(320,000)	-	-
(406,994)	(66,531)	(52,585)
2,209,284	618,871	-
112,203	102,030	250,000
(876,330)	(196,502)	(124,458)
(202,735)	32,515	185,877
(6,034)	(1,684)	(1,262)
8,802	2,196	1,845
(437)	(125)	-
-	-	2,918
(231,501)	(61,268)	(49,076)

286,258	429,502	162,259
---------	---------	---------

721,363	394,476	(317,293)
---------	---------	-----------

163,578	163,578	934,724
---------	---------	---------

50,487	24,174	590
--------	--------	-----

(704)	4,041	(4,095)
-------	-------	---------

934,724	586,269	613,926
---------	---------	---------

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
חלוקת דיבידנד לבעלי מניות
פרעון אגרות חוב
הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
פרעון פקדונות מלקוחות
פקדונות מלקוחות שהתקבלו
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
השקעת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
ריבית ששולמה

מזומנים, נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

שינוי במזומנים נטו שסווגו לקבוצת מימוש מוחזקת למכירה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות
במטבע חוץ

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016, פעולות שאינן במזומן כוללות יתרות זכאים בגין דיבידנד בסך של 400,000 אלפי ש"ח (31 במרץ 2015 - 320,000 אלפי ש"ח), יתרות זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים בסך של 84,484 אלפי ש"ח (31 במרץ 2015 - 95,442 אלפי ש"ח, 31 בדצמבר 2015 - 73,677 אלפי ש"ח).

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

נספח א' -

תמורה ממכירת השקעה בחברת עוגנים בירוק בע"מ שאוחדה בעבר:

(2,975)	(2,975)	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
105	105	-	רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
24,081	24,081	-	נדל"ן להשקעה
(7,317)	(7,317)	-	התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
(4,365)	(4,365)	-	התחייבויות למיסים נדחים, נטו
(4,780)	(4,780)	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
(42)	(42)	-	הפסד ממימוש השקעה בחברה בת
4,707	4,707	-	

תמורה ממכירת השקעה בחברת דרך הים התפלה (אחזקות) בע"מ
שאוחדה בעבר: (ראה ביאור 5)

80,488	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
3,799	-	-	השקעות והלוואות
822,932	-	-	חייבים בגין הסדר זיכיון
126,037	-	-	רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
(697,358)	-	-	התחייבויות לזמן ארוך, נטו
(23,481)	-	-	התחייבויות למיסים נדחים, נטו
60,661	-	-	השקעות מוגבלות
(9,395)	-	-	הפסד ממימוש השקעה בחברה בת
363,683	-	-	
47,558	47,558	-	חייבים בגין מכירת השקעה בחברת ס. סופר סולאר בע"מ שאוחדה
415,948	52,265	-	בעבר, נטו
			סה"כ תמורה ממכירת השקעות, נטו

נספח ב' -

רכישת חברה שאוחדה לראשונה - פאלאס אמריקה חברה
לדירוג מוגן בע"מ

10,574	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר)
284,721	-	-	התחייבויות בגין פקדונות מלקוחות
(141,927)	-	-	נכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
(552,083)	-	-	נדל"ן להשקעה
54,189	-	-	התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
89,865	-	-	עתודה למיסים נדחים, נטו
(254,661)	-	-	

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2016

ביאור 1 - כללי

א. קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה" ו/או "הקבוצה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא מרכז עזריאלי 1, תל-אביב. החברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ונכללת במדד "תל-אביב 25". לחברה סדרת אגרות חוב (סדרה א') הנכללת ברצף המוסדי וסדרות אגרות חוב שהונפקו לציבור (סדרה ב' וסדרה ג'). הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרץ 2016, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת.

נכון למועד פרסום הדוח, מחזיקה Azrieli Holdings Inc. בעלת השליטה בחברה (להלן - "עזריאלי החזקות") במישרין ו/או בעקיפין (באמצעות החזקתה במלוא הון המניות של חברת Nadav Investments Inc (להלן - "החברה האם")), (שתיהן חברות פרטיות הרשומות בקנדה), בכ- 55.62% מהון המניות של החברה ובכ- 61.31% מזכויות ההצבעה בחברה.

כפי שנמסר לחברה, ביום 13 באפריל 2015 חולקו מעזבונו של מר דוד עזריאלי ז"ל מניותיו בעזריאלי החזקות ובתאגיד החזקות קנדי שבשליטתו (להלן - "תאגיד החזקות דוד"). בעקבות החלוקה כאמור, כל אחת מבין שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי מחזיקה, במישרין ובאמצעות תאגיד החזקות דוד בכ- 27.24% מזכויות ההון בעזריאלי החזקות ובכ- 33.13% מזכויות ההצבעה בעזריאלי החזקות, וביחד הן מחזיקות בכ- 81.73% מזכויות ההון בעזריאלי החזקות ובכ- 99.39% מזכויות ההצבעה בה. יתר מניות עזריאלי החזקות מוחזקות בעיקר על ידי ה- Azrieli Foundation מקנדה (בעלת עניין בחברה), שבעקבות חלוקת העזבון מחזיקה (בעקיפין, באמצעות החזקה במניות תאגיד החזקות דוד) בכ- 15.93% ממניות עזריאלי החזקות, ללא זכויות הצבעה (החזקה המהווה, בעקיפין, החזקה בכ- 8.86% מזכויות ההון של החברה) וזאת בנוסף ובנפרד מהחזקתה במישרין בכ- 8.55% מזכויות ההון וההצבעה בחברה, (לפרטים בדבר מכירת מניות שהוחזקו על ידי Azrieli Foundation בתקופת הדוח, ראה ביאור 14').

כפי שנמסר לחברה, כל בעלי המניות בעזריאלי החזקות קשורים ביניהם בהסכם בעלי מניות, אשר, בין היתר, מקנה לכל אחת משרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי את הזכות למנות אחד משלושת הדירקטורים בדירקטוריונים של עזריאלי החזקות ונדב השקעות.

לאור האמור לעיל, למועד הדוח, שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי הן בעלות השליטה בחברה.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2015 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2016

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

(1) בעריכת תמצית הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשות הנהלות הקבוצה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שההנחות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

ההערכות ושיקול הדעת, בהם השתמשה ההנהלה לצורך יישום המדיניות החשבונאית והכנת הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים היו זהים לאלה בהם השתמשה להכנת הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015.

(2) בהמשך לביאור 3(ג)1 לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 31 במרץ 2016 עדכנה הקבוצה את הערכות השווי לנכס קרקע נדל"ן להשקעה ולנכס נדל"ן להשקעה בהקמה בישראל (המיוחסים למגזר מרכזי המסחר והקניונים ולמגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים).

הערכות השווי בוצעו על-ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי ובעל כישורים מקצועיים מתאימים.

הערכת השווי של הקרקע נערכה בשיטת ההשוואה ושל הנדל"ן בהקמה בשיטת היוון תזרימי המזומנים הצפויים לנבוע מהנכס, בניכוי יתרת עלויות הקמה ורווח יזמי. שיעורי ההיוון ששימשו את מעריך השווי הינם בטווח של 8.5%-8%. שיעור ההיוון נקבע בהתחשב בסוג הנכס, רמת הסיכון ואי הוודאות באשר לקבלת תזרים המזומנים הצפוי, גודל הנכס ועיתוי השלמת ההקמה.

לגבי יתר הנכסים, להערכת החברה לא אירעו שינויים משמעותיים בשווי הנדל"ן ביחס למועד האחרון בו נערכה הערכת שווי.

ג. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

(1) יתרות במטבע חוץ או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.

(2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.

(3) להלן נתונים על שערי החליפין המשמעותיים והמדד:

מדד בישראל		שער החליפין היציג של	
"יידוע"	"בגין"	הדולר	האירו
בסיס 1993	בסיס 1993	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 יורו)
219.35	218.90	3.766	4.286
219.79	220.46	3.98	4.274
221.35	221.13	3.902	4.247
%	%	%	%

תאריך הדוחות הכספיים:

ליום 31 במרץ 2016

ליום 31 במרץ 2015

ליום 31 בדצמבר 2015

שיעורי השינוי:

לתקופה של שלושה חודשים

שהסתיימה:

ביום 31 במרץ 2016

ביום 31 במרץ 2015

לשנה שהסתיימה

ביום 31 בדצמבר 2015

(0.91)	(1.01)	(3.49)	0.91
(1.60)	(1.30)	2.34	(9.55)
(0.90)	(1.00)	0.33	(10.11)

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2016

ביאור 3 - התחייבויות תלויות

להלן פרטים על תביעות חדשות מהותיות שנתקבלו (ככל שנתקבלו), תביעות שהסתיימו ושינויים מהותיים בתביעות מהותיות קיימות, ככל שהיו. בשאר התביעות לא חל שינוי מהותי מאז הדוח הכספי המבוקר ליום 31 בדצמבר 2015 (ראה ביאור 33 לדוחות הכספיים השנתיים).

א. תביעות ייצוגיות:

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
1. תביעה נגד החברה וחברה מאוחדת	אם לא תאושר כתובענה ייצוגית - 4,561 ש"ח.	בחודש אוגוסט 2013, הוגשו כנגד החברה וכנגד קנית השלום למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל-אביב בקשה לסעד הערכה, בהתאם לסעיף 338 לחוק החברות התשנ"ט - 1999, ובקשה לביטול הצעת הרכש, וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, על ידי מבקש הטוען להיותו ניצע במסגרת הצעת רכש מלאה שהשלימה החברה בסוף חודש ספטמבר 2012, למניות שהוחזקו על ידי הציבור בחברת גרנית הכרמל השקעות בע"מ (וזאת על אף שחלפה תקופת ששת (6) החודשים שנקבעה בדין להגשת תביעה לסעד הערכה).	ביום 14.4.2016 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו (להלן - "בית המשפט"), בקשה לאישור הסכם פשרה ולמתן תוקף של פסק דין להסכם פשרה (להלן - "הסכם הפשרה"), אשר נחתם בעניין תובענה ובקשה לאישור תובענה ייצוגית, שהגיש המבקש (להלן - "התובענה" ו-"התובע המייצג", בהתאמה) נגד החברה ונגד חברה בת של החברה.
אם תאושר כתובענה ייצוגית רק לגבי הקבוצה של הניצעים, שלגבי מניותיהם בוצעה רכישה כפויה - כ-18 מיליוני ש"ח.	אם תאושר כתובענה ייצוגית לגבי כלל קבוצת הניצעים - כ-157 מיליוני ש"ח.	בתביעה נטען, בין היתר, כי על המבקש נכפה למכור את מניותיו לחברה, במסגרת הצעת הרכש, במחיר נמוך משווי המניות וכן כי לא התקיימו התנאים לביצוע רכישה כפויה על פי הצעת הרכש ועל כן לא ניתן היה למחוק את גרנית הכרמל השקעות בע"מ מהמסחר.	הסכם הפשרה קובע כי מבלי להודות באיזה מהטענות שהועלו על ידי התובע המייצג ולצרכי פשרה בלבד, כנגד ויתור וסילוק מלאים, מוחלטים וסופיים של התובענה, ישולמו לקבוצת התובעים (כהגדרתם בהסכם הפשרה) סכומים לא מהותיים.
			יובהר, כי בשלב זה הסכם הפשרה טרם קיבל אישור בית המשפט כנדרש בהתאם להוראות חוק תובענות ייצוגיות תשס"ז - 2006.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2016

ביאור 3 - התחייבויות תלויות (המשך)

א. תביעות ייצוגיות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
2. תביעה נגד סונול וחברות דלק אחרות	תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית בסך 1 מיליארד ש"ח, מחודש אוגוסט 2011, כאשר מתוך זה, חלקה היחסי של סונול לפי נתח השוק שלה הינו בשיעור נטען של 21%	תביעה ובקשה להכיר בה כתביעה ייצוגית מאוגוסט 2011, בטענה כי חברות הדלק הטעו את הרגולטור לאורך השנים ובאופן כזה העמיסו על מרווח השייוק שנגבה על ידי הוצאות שאסור היה להן להעמיס. כן נטען, כי חברות הדלק מכרו בנזין במחיר יקר מהמותר להן.	התובעים הודיעו על הסתלקותם מהתביעה ובהתאם ניתן פסק דין על ידי בית המשפט המאשר הסתלקות זו.
3. תביעה נגד סונול וחברה מאוחדת	תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית בסך של 50 מיליון ש"ח, מחודש אוגוסט 2012.	תביעה ובקשה להכיר בה כתביעה ייצוגית, בטענה כי סונול הפרה חובה חקוקה של תקנות רישוי עסקים (תנאים תברואתיים בתחנות דלק), תש"ל - 1969.	להערכת הנהלת סונול, בהתבסס על יועציה המשפטית, סיכויי בקשת האישור והתביעה מוערכים בפחות מ-50%. יחד עם זאת בין הצדדים נחתם הסכם פשרה שטרם אושר על ידי בית המשפט, במסגרתו התחייבה סונול לשלם סכום שאינו מהותי.
4. שתי תביעות נגד סונול	שתי תביעות ובקשות (חלקן בעילות חופפות) לאישורן כתביעות ייצוגיות בסך של 899.4 מיליון ש"ח ומיליארד ש"ח משנת 2011.	שתי תביעות שהוגשו נגד סונול ובקשה להכירן כתביעות ייצוגיות הנידונות בבית המשפט המחוזי. האחת עניינה בגבייה שביצעה סונול מלקוחות הקשורים עמה בהסכם "דלקן" הרוכשים סולר. לטענת התובעים, הגבייה בוצעה במחירים גבוהים מהמחירים אותם גובה סונול מקהל לקוחותיה הרחב או מהמחירים אשר פורסמו בתחנות התדלוק, וזאת בניגוד לדין ו/או להסכם הדלקן בין התובעים לבין סונול.	ביום 4 במאי 2016 הוגש לבית המשפט המחוזי בלוד הסכם פשרה חתום על ידי סונול ועל ידי התובעים הייצוגיים, אשר לפיו תשיב סונול ללקוחות הדלקן המוגדרים בהסכם הפשרה, סכומים שאינם עולים על הסכום המופרש בדוחות הכספיים בגין שתי תביעות אלו. יצוין כי הסכם הפשרה טעון אישור בית המשפט המחוזי.
		השנייה עניינה בטענה כי סונול הטעתה את לקוחותיה הקשורים עמה בהסכם דלקן, וגבתה מהם מחירים בעבור דלקים הגבוהים באופן משמעותי מהמחירים אותה גובה מקהל לקוחותיה הרחב או מהמחירים אשר פורסמו בתחנות התדלוק, וכן כי סונול העלתה מחיר מחירון המומלץ לסולר ללא קשר למחירי עלות הסולר או למחיר הסולר בתחנה.	בדיון מיום 10 במאי 2016 בבית המשפט בסוגיית אישור הסכם הפשרה, נתבקשה סונול להמציא נתונים נוספים. בשלב זה אין ביכולת סונול להעריך את השלכת בקשה זו על החלטת בית המשפט לאישור הסכם הפשרה שהוגש.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2016

ביאור 3 - התחייבויות תלויות (המשך)

ב. תביעות נוספות

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
1. רשויות מקומיות שונות נגד סופרגז	דרישות בסך של כ-66 מיליון ש"ח	בשנים 2005-2015 קיבלה סופרגז דרישות לתשלום ארנונה על צוברי גז, מעירית כרמיאל ומעיריות נוספות.	בחודש פברואר 2016 ניתן פסק דין של בית המשפט העליון בתביעה שהתנהלה בין שתי חברות גז לבין מספר רב של עיריות, על פיו אין לחייב את חברות הגז בתשלום ארנונה בגין צוברי גז הטמונים בשטחן. קביעה זו מחזקת באופן ניכר את טענות סופרגז לעניין דרישות תשלום הארנונה. לאור האמור, סבורה הנהלת סופרגז, בהתבסס על יועציה המשפטיים, כי סיכוייה של סופרגז להדוף את דרישות הארנונה גבוהים מ-50%.
2. תביעה נגד חברה מאוחדת של ג'י.אי.אס	כ-5.6 מיליון ש"ח (במסגרת תביעה שכנגד מחודש אפריל 2011, בתביעה של חברה בת של ג'י.אי.אס נגד התובעת בסך 5.2 מיליון ש"ח לסעדי אכיפה הצהרתיים וצו מניעה קבוע מנובמבר 2010).	תביעה על סך של 5.2 מיליון ש"ח משנת 2010 מצד החברה המאוחדת של ג'י.אי.אס. בגין סיומו שלא כדין של הסכם התפעול של מתקן טיהור השפכים "עין בוקק", חוב שוטף והשקעות במתקן ותביעה שכנגד על סך 5.6 מיליון ש"ח מצד המועצה האזורית "תמר" בגין נזקים נטענים.	בית המשפט מינה מומחה מקצועי לבחינת הטענות המקצועיות שהעלו הצדדים האחד כלפי משנהו. ביום 20 במרץ 2016 התקבלה טיוטת חוות הדעת של המומחה, אולם ההליך טרם הסתיים. להערכת הנהלת ג'י.אי.אס, בהתבסס על יועציה המשפטיים, הסיכוי לחיובה של החברה המאוחדת של ג'י.אי.אס בסכומים מהותיים נמוך מ-50%.

ג. תביעות נוספות (ברובן משפטיות ובסכומים לא מהותיים) הנובעות ממהלך העסקים הרגיל הוגשו כנגד חברות הקבוצה.

ד. להערכת הנהלת החברה (וביחס לחברות בקבוצת גרנית, בהתבסס על הערכות הנהלותיהן) ההפרשות שנרשמו ליישוב תוצאות התביעות המפורטות לעיל, הינן נאותות.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2016

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

- א.** ביום 22 במרץ 2016 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 400 מיליון ש"ח (המגלם 3.30 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 4 במאי 2016.
- ב.** ביום 13 באפריל 2016 השלימה החברה עסקה, שנחתמה ב-2 במרץ 2016, בין החברה לבין לודז'יה רוטקס השקעות בע"מ (להלן - "המוכרת"), לאחר שנתקבל אישור הממונה על ההגבלים העסקיים, אשר היווה תנאי מתלה לעסקה, בקשר לרכישת מלוא זכויות הבעלות של המוכרת בנכס מקרקעין בשטח רשום של כ-53 דונם הממוקם באזור התעשייה בחולון, עליהם כ-14,300 מ"ר שטח בנוי של מבני מלאכה ומסחר המושכרים לשוכרים שונים. תמורת הנכס שילמה החברה סך של כ-280 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. ייעוד הקרקע עפ"י התב"ע בתוקף הינו אזור תעסוקה מיוחד עם חזית מסחרית והיא כוללת זכויות בנייה של כ-193 אלף מ"ר עילי ומרתפי חנייה.
- ג.** ביום 6 במרץ 2016, אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה בהסכם לרכישת מניה אחת של קנית השלום השקעות בע"מ (להלן - "קנית השלום"), חברה בת אשר החברה החזיקה בה בשיעור של כ-99.1%, מקרן עזריאלי (ישראל) (ע"ר), בתמורה לסך של 51 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישה מחזיקה החברה ב-100% מהון המניות המונפק של קנית השלום.
- להשלמת העסקה לא הייתה השפעה על דוח הרווח וההפסד של החברה.
- ד.** ביום 4 בינואר 2016 אישרה מליאת הכנסת את החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מספר 216) התשע"ו - 2016, אשר קבע, בין היתר, הורדת שיעור מס חברות, החל משנת 2016 ואילך בשיעור של 1.5%, כך שיעמוד על 25.25% כתוצאה מהשינוי בשיעור המס חל קיטון ביתרות התחייבויות המסים הנדחים בסך 170 מיליון ש"ח וקיטון ביתרות נכסי המסים הנדחים בסך 3 מיליון ש"ח. עדכון יתרות המסים הנדחים נרשם כנגד הכנסות מסים נדחים בסך 162 מיליון ש"ח והרווח הכולל האחר של החברה גדל ב-167 מיליון ש"ח.
- ה.** ביום 23 במרץ 2016 התקשרה חברה מאוחדת (להלן - "הרוכשת"), עם צדדים שלישיים לא קשורים (להלן - "המוכרים"), בהסכם מותלה (להלן - "ההסכם" או "העסקה") לרכישה של 100% ממניות חברה פרטית שהיא תאגיד מדווח, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, המחזיקה ומנהלת את "אחוזת בית", בית דיור מוגן ואת "פארק מול" מרכז מסחרי ברעננה (להלן - "החברה הנרכשת").
- להלן עיקרי ההתקשרות:
- הנכס - "אחוזת בית" הוא בית דיור מוגן פעיל ברחוב אחוזה ברעננה, בסמיכות לתוואי כביש 531, הכולל כ-335 יחידות דיור מוגן, וכן מחלקות סיעודיות.
 - "פארק מול" הוא מרכז מסחרי פעיל הסמוך לבית הדיור המוגן ובו כ-20 שוכרים בשטח של כ-4,500 מ"ר.
 - התמורה - תמורת מניות החברה הנרכשת, תשלם הרוכשת תמורה כוללת בסך של 55 מיליון ש"ח. מלוא התמורה עתידה להיות משולמת במועד השלמת העסקה כהגדרתו בהסכם.
 - שיפוי - במסגרת ההתקשרות התחייבה המוכרת כי היא, ביחד עם אחרים, אחראית לשיפוי החברה הנרכשת ו/או החברה בגין פעילות עבר של החברה הנרכשת שאינה קשורה לבית הדיור המוגן ולמרכז המסחרי.
 - תנאי מתלה - השלמת העסקה מותנית בקבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים ככל שנדרש, עד ולא יאוחר מ-120 יום ממועד חתימת ההסכם.
- לאחר תאריך המאזן, ביום 13 באפריל 2016 הודיע הממונה על ההגבלים העסקיים על הסכמתו לביצוע העסקה. החברה והמוכר פועלים להשלמת ביצוע העסקה בהתאם לתנאי ההסכם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2016

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ו. ביום 31 במרץ 2016 מכרה קרן עזריאלי קנדה (Azrieli Foundation), בעלת עניין בחברה, כ-5% ממניות החברה וזאת כחלק מהיערכות לקראת הרפורמה במדדים שהוכרזה לאחרונה על ידי הבורסה.

כתוצאה מהמכירה מחזיקה קרן עזריאלי קנדה ב-8.55% ממניות החברה.

ז. בהמשך לביאור 14 ו' לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 31 במרץ 2016 שילמה החברה סך של 302 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ, המהווה את יתרת התמורה בקשר לרכישת זכויות במגרש סמוך למרכז עזריאלי תל אביב, בשטח של כ-8,400 מ"ר בצומת הרחובות דרך מנחם בגין ונח מוזס בתל-אביב, עליהם בנוי כיום מבנה המיועד להריסה, הידוע כ"בית ידיעות אחרונות". במועד זה נמסרה החזקה במגרש לחברה. הנכס שוערך בדוחות הכספיים והועמד על שוויו ההוגן. לפרטים נוספים ראה ביאור 2ב'(2).

ביאור 5 - קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה

בהמשך לאמור בביאור 9 לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר הסכמים למכירת זכויות במספר מחברות ג'י.אי.אס לטין אמריקה הולדינגס אס איי (להלן - "לטין אמריקה") והשלמת העסקה למכירת דרך הים התפלה (אחזקות) בע"מ (להלן - "דרך הים") ביום 2 ביוני 2015:

השפעת פעילות לטין אמריקה על תוצאות הפעילות והמצב הכספי בדוחות המאוחדים, זניחה.

תוצאותיה הכספיות של דרך הים אוחדו ונכללו בדוחות הכספיים עד לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2015.

נכסי והתחייבויות לטין אמריקה לימים 31 במרץ 2016 ו-31 בדצמבר 2015 הוצגו בדוחות הכספיים כקבוצת מימוש המוחזקת למכירה.

נכסי והתחייבויות חברת דרך הים, עד להשלמת העסקה, הוצגו בדוחות הכספיים כקבוצת מימוש המוחזקת למכירה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2016

ביאור 5 - קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה (המשך)

א. נכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		נכסים של קבוצות מימוש המסווגות כמוחזקות למכירה: (*)
2015	2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		
936	27,249	346	מזומנים ושויי מזומנים
-	42,587	-	השקעות בניירות ערך ופקדונות לקוחות
7,347	63,246	2,779	חייבים ויתרות חובה
388	8,437	201	השקעות והלוואות לזמן ארוך
-	3,653	-	השקעות מוגבלות
-	75,745	-	חייבים בגין הסדר זכיון
-	837,584	-	רכוש קבוע, נטו
179	18,670	173	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
-	100,506	-	נכסי מסים נדחים
-	813	-	
8,850	1,178,490	3,499	
			התחייבויות של קבוצות מימוש המסווגות כמוחזקות למכירה: (*)
554	6,022	215	ספקים ונותני שירותים
1,237	25,239	730	זכאים ויתרות זכות
39	2,072	-	התחייבויות מיסים שוטפים
1,557	715,130	94	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
-	6,822	-	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
-	23,332	-	התחייבויות מסים נדחים
3,387	778,617	1,039	
			נכסים של קבוצות מימוש המסווגות כמוחזקות למכירה, נטו
5,463	399,873	2,460	

(*) ליום 31 במרץ 2015 נכסים והתחייבויות של קבוצת המימוש הנם בגין דרך הים בלבד, לימים 31 במרץ 2016 ו-31 בדצמבר 2015 בגין לטין אמריקה בלבד.

ב. תוצאות ותזרימי קבוצת המימוש המסווגת כמוחזקת למכירה, אוחדו באופן מלא במסגרת דוח הרווח והפסד ותזרימי המזומנים, לפי העניין.

להלן טבלת נתונים כספיים מהותיים בקשר לפעילות קבוצת המימוש:

ל ש נ ה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		מחזור מכירות (הפסד) רווח לפני מס (הפסד) רווח לאחר מס
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2015	2016	
2015	2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		
78,055	35,246	488	
6,361	(2,017)	207	
6,694	(903)	207	

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2016

ביאור 5 - קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה (המשך)

ג. שווי הוגן:

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם, למעט המפורט להלן:

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד:

ליום 31 במרץ 2015		
נתונים ששימשו בקביעת השווי ההוגן	שווי הוגן רמה 2	הערך בספרים
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שיעור היוון של 2.37%-2.58%	1,076,910	837,584
שיעור היוון של 2.52%	791,688	715,130

חייבים בגין הסדר זיכיון

התחייבויות לתאגידים בנקאיים

ביאור 6 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים:

פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה הקבוצה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים, זהה בקירוב לשווי ההוגן.

ליום 31 בדצמבר 2015		ליום 31 במרץ 2015		ליום 31 במרץ 2016	
הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
45,639	55,074	31,692	42,101	49,805	59,740
106,825	72,433	107,012	72,084	105,612	71,520
3,300,780	3,388,536	3,912,077	4,111,041	3,374,790	3,478,283
3,173,645	3,264,573	1,903,543	2,088,274	3,119,812	3,230,274
6,474,425	6,653,109	5,815,620	6,199,315	6,494,602	6,708,557
(6,535,611)	(6,670,468)	(5,890,940)	(6,229,298)	(6,550,409)	(6,720,337)

נכסים שאינם שוטפים:

חייבים בגין הסדר זיכיון (*)

התחייבויות שוטפות:

פקדונות מלקוחות

התחייבויות שאינן שוטפות:

הלוואות מתאגידים בנקאיים

ומנותני אשראי אחרים (*)

אגרות חוב (*)

עודף התחייבויות על נכסים

(*) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2016

ביאור 6 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן:

שיעורי הריבית ששימשו להיוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים, היכן שמתייחס, מבוססים על עקומת התשואה הממשלתית לכל סוג הלוואה והלוואה, לתאריך הדוח, בתוספת מרווח אשראי קבוע מתאים, והיו כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2015	2015	2016
%	%	%
3.31-5.7	2.97	3.15-5.7
1.45	1.45	1.45
1.0-4.2	(0.04)-3.9	0.74-4.13
1.2-1.6	(0.05)-0.55	0.8-1.55

נכסים שאינם שוטפים:

חייבים בגין הסדר זיכיון

התחייבויות שוטפות:

פקדונות מלקוחות

התחייבויות שאינן שוטפות:

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
אגרות חוב

ג. רמות שווי הוגן:

הטבלה להלן מציגה ניתוח של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בשיטת הערכה.

הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

- רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.
- רמה 2 - נתונים נצפים, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל (באשר להשקעות בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד מבוצע שימוש בעסקאות שוק עדכניות בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון).
- רמה 3 - נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

ליום 31 במרץ 2016			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
506	-	-	506
-	154	-	154
952,946	-	-	952,946
-	693,323	-	693,323
-	29,335	-	29,335
953,452	693,323	29,489	1,676,264
-	7,334	-	7,334
-	7,334	-	7,334
953,452	693,323	22,155	1,668,930

נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:

ניירות ערך

חוזי אקדמה על מטבע חוץ

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

מניות סחירות

מניות לא סחירות

נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך

רווח והפסד:

השקעות לא סחירות

סה"כ נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות:

נגזרים שאינם משמשים לגידור:

חוזי אקדמה על מטבע חוץ

סה"כ התחייבויות פיננסיות

סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2016

ביאור 6 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. רמות שווי הוגן: (המשך)

ליום 31 במרץ 2015			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
814	-	-	814
-	2,594	-	2,594
1,043,366	-	-	1,043,366
-	-	658,912	658,912
-	23,934	-	23,934
1,044,180	26,528	658,912	1,729,620
-	240	-	240
-	240	-	240
1,044,180	26,288	658,912	1,729,380

נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:

ניירות ערך
חוזי אקדמה על מטבע חוץ

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

מניות סחירות
מניות לא סחירות

נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך

רווח והפסד:

השקעות לא סחירות

סה"כ נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות:

נגזרים שאינם משמשים לגידור:
חוזי אקדמה על מטבע חוץ

סה"כ התחייבויות פיננסיות

סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות

ליום 31 בדצמבר 2015			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
506	-	-	506
-	1,584	-	1,584
953,652	-	-	953,652
-	-	681,113	681,113
-	25,162	-	25,162
954,158	26,746	681,113	1,662,017
-	56	-	56
-	56	-	56
954,158	26,690	681,113	1,661,961

נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:

ניירות ערך

נגזרים שאינם משמשים לגידור:

חוזי אקדמה על מטבע חוץ

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

מניות סחירות
מניות לא סחירות

נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך

רווח והפסד:

השקעות לא סחירות

סה"כ נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות:

חוזי אקדמה על מטבע חוץ שאינם משמשים לגידור

סה"כ התחייבויות פיננסיות

סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2016

ביאור 6 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3:

הטבלה להלן מציגה התאמה בין יתרת הפתיחה לבין יתרת הסגירה בהתייחס למכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2015	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
658,912	658,912	681,113
22,201	-	12,210
<u>681,113</u>	<u>658,912</u>	<u>693,323</u>

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:
יתרה לתחילת השנה
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו:
ברוח כולל אחר

ביאור 7 - דיווח מגזרי

א. כללי:

החברה מיישמת את IFRS 8, "מגזרי פעילות" (להלן - "IFRS 8"). בהתאם להוראות התקן, מגזרים תפעוליים מזהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים.

פעילותה העסקית של החברה מתמקדת בעיקר בתחום הנדל"ן המניב, כאשר מרבית פעילותה העסקית של הקבוצה הינה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בעיקר בישראל ובתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בעיקר בישראל. כמו כן, לחברה נדל"ן מניב בארה"ב (שטחי השכרה למשרדים). כמו כן, עוסקת החברה, באמצעות החזקתה (בעקיפין) בסונוול ישראל בע"מ, גם בתחום פעילות נוסף, הכולל תזקי נפט בשיווק ישיר ומתחמי תדלוק ומסחר (לפרטים אודות התקשרות בהסכם למכירת סונוול, לאחר תאריך המאזן, ראה ביאור 8א'). בנוסף, עוסקת החברה בפיתוח תחום הדיור המוגן, לאחר שהשלימה את הרכישה של בית הדיור המוגן "פאלאס" בתל-אביב ולאחרונה רכשה את בית הדיור המוגן "אחוזת בית" ברעננה. לחברה פעילויות נוספות כגון אנרגיה, מים ושפכים אחרים (באמצעות החזקתה בגרנית הכרמל השקעות בע"מ).

להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה:

מגזר א' - מרכזי המסחר והקניונים בישראל.

מגזר ב' - שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל.

מגזר ג' - נדל"ן מניב בארה"ב.

מגזר ד' - סונוול (לפרטים אודות התקשרות בהסכם למכירת סונוול לאחר תאריך המאזן, ראה ביאור 8א').

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2016

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016 (בלתי מבוקר)

מאחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	סונול אלפי ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב אלפי ש"ח	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל אלפי ש"ח	מרכזי המסחר והקניונים בישראל אלפי ש"ח	
1,313,794	201,062	714,131	54,761	109,562	234,278	הכנסות: סך הכנסות מחיצוניים
950,335	157,359	705,916	25,252	18,041	43,767	סך הוצאות המגזר
363,459	43,703	8,215	29,509	91,521	190,511	רווח המגזר (NOI) רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
357,011	-	-	(5,297)	288,025	74,283	
(21,505) (23,260) 9,268 (2,053)						הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו הכנסות אחרות, נטו חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
682,920						רווח לפני מסים על ההכנסה
24,751,466 2,417,627	2,032,166	1,886,623	1,996,435	7,507,567	11,328,675	מידע נוסף: נכסי מגזר (*) נכסים שלא הוקצו (**)
27,169,093						סך הכל נכסים במאחד

(*) נכסי מגזר אחרים כוללים נכסים בתחום הדיור המוגן בסך 860 מיליון ש"ח.

(**) כולל נכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1.6 מיליארד ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2016

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2015 (בלתי מבוקר)

מאחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	סונול אלפי ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב אלפי ש"ח	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל אלפי ש"ח	מרכזי המסחר והקניונים בישראל אלפי ש"ח
1,497,088	223,228	890,835	60,437	101,827	220,761
1,168,923	192,815	890,495	26,562	18,235	40,816
328,165	30,413	340	33,875	83,592	179,945
(12,929)	(396)	-	(1,093)	(721)	(10,719)
(23,387)					
(6,447)					
4,730					
(1,833)					
288,299					
23,775,587	2,455,057	2,176,985	2,079,323	6,361,715	10,702,507
2,350,999					
26,126,586					

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

רווח המגזר (NOI)
הפסד, נטו מהתאמת שווי
הוגן של נדל"ן להשקעה
ונדל"ן להשקעה בהקמה

הוצאות לא מיוחסות
הוצאות מימון, נטו
הכנסות אחרות, נטו
חלק החברה בתוצאות
חברות כלולות, נטו ממס

רווח לפני מסים על
ההכנסה

מידע נוסף:

נכסי מגזר (*)
נכסים שלא הוקצו (**)

סך הכל נכסים במאחד

(*) נכסי מגזר אחרים כוללים נדל"ן להשקעה לדיור מוגן בסך 77 מיליון ש"ח.
(**) כולל נכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1.7 מיליארד ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2016

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2015

מרכזי המסחר והקניונים בישראל אלפי ש"ח	שטחי השכרה למשרדים ואחרים ישראל אלפי ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב אלפי ש"ח	סונול אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	מאוחד אלפי ש"ח
הכנסות:					
931,135	419,607	236,247	3,737,834	761,922	6,086,745
סך הכנסות מחיצוניים					
183,508	72,122	104,602	3,807,306	661,816	4,829,354
סך הוצאות המגזר					
747,627	347,485	131,645	(69,472) (1)	100,106	1,257,391
רווח (הפסד) המגזר (NOI)					
122,972	70,294	(28,294)	-	15,335	180,307
רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה					
הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו הכנסות אחרות, נטו חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס					
					(95,147) (152,671) 11,127 (8,562)
רווח לפני מסים על ההכנסה					
					1,192,445
מידע נוסף ליום 31 בדצמבר 2015:					
11,055,969	6,829,670	2,052,023	1,912,532	1,978,533	23,828,727
נכסי המגזר (2)					
					2,616,378
נכסים שלא הוקצו (3)					
					26,445,105
סך הכל נכסים במאוחד					
373,734	535,870	48,387	55,612	(4) 765,444	1,779,047
השקעות הוניות					

- (1) כולל הפחתת מוניטין בסך 103 מיליון ש"ח.
(2) נכסי מגזר אחרים כוללים נכסים בתחום הדיור המוגן בסך של 803 מיליון ש"ח.
(3) בעיקר נכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1.6 מיליארד ש"ח.
(4) כולל רכישת פאלאס תל-אביב בית דיור מוגן בסך 694 מיליון ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2016

ביאור 8 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

א. בהמשך לאמור בביאור 10' הדוחות הכספיים השנתיים, בקשר למכירת מלוא החזקותיה של גרנית הכרמל בסונול, ביום 14 באפריל 2016 התקשרה גרנית הכרמל עם Israel Oil & Gas Fund L.P שותפות מוגבלת שהתאגדה בישראל (להלן - "הרוכשת"), בהסכם למכירת מלוא החזקותיה של גרנית הכרמל (100%) בחברת סונול ישראל בע"מ (להלן - "ההסכם" ו-"סונול", בהתאמה).

סך התמורה מסתכמת ל-363.5 מיליון ש"ח, מתוכם סך של 187.5 מיליון ש"ח ישולם במזומן עם השלמת העסקה (בכפוף להתאמות מסוימות שנקבעו בהסכם); סך של 21 מיליון ש"ח מתוך התמורה ישולם במזומן בתוך 18 חודשים ממועד ההשלמה; סך של 52.5 מיליון ש"ח הופחת מהתמורה כנגד דיבידנדים שחולקו ותחלק סונול עד להשלמת העסקה וסך 5 מיליון ש"ח ישולם כנגד פירעון חובות מסוימים של חייבים של סונול.

סך של 97.5 מיליון ש"ח מתוך התמורה, ישולם במועד ההשלמה בדרך של נטילת התחייבות של הרוכשת לפרוע הלוואה, המובטחת בשעבוד על מלוא המניות הנמכרות, אשר תישא ריבית שנתית בשיעור פריים + 1% ותשולם על בסיס רבעוני (להלן - "ההלוואה"). קרן ההלוואה תשולם בתשלום אחד בתוך 60 חודשים ממועד השלמת העסקה. להבטחת פירעון ההלוואה התחייבה הרוכשת (1) שלא לבצע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, עד לפירעונה המלא של ההלוואה (קרן וריבית) למעט אם מתקיימים תנאים מצטברים מסוימים כפי שהוסכם על ידי הצדדים ו-(2) עמידה בהגבלות על שינוי שליטה ברוכשת.

תנאים מתלים - השלמת העסקה הותנתה בתנאים מתלים הכוללים בעיקרם קבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים וקבלת אישור צדדים שלישיים. ההסכם כולל תנאים מקובלים לביטול.

ערבות רוכשת - להבטחת התחייבויותיה של הרוכשת על פי ההסכם, למעט בקשר עם ההלוואה כהגדרתה לעיל, ניתנה למוכרת, במועד חתימת ההסכם, ערבות לביצוע השלמת העסקה.

התחייבות לאי תחרות - עוד הוסכם כי ממועד השלמת העסקה ולמשך 4 שנים, החברה וגרנית הכרמל לא יתחרו בעסקי סונול. האמור לא יחול לגבי פעילותה ותוכניתה העסקית של קבוצת סופרגז.

ככל שתושלם העסקה ותתקבל מלוא התמורה, ההשפעה על תוצאות החברה אינה צפויה להיות מהותית לטובה או לרעה.

העסקה אינה כוללת את נכסי הנדל"ן של סונול באזור פי גלילות ואת מניות סונול בחברת פי גלילות מסופי נפט וצינורות בע"מ המחזיקה נדל"ן באותו אזור. לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ביום 10 במאי 2016, התקשרה החברה, במישרין ובעקיפין באמצעות חברות בשליטתה, בהסכמי מכר למכירת כל החזקות החברה בקרקעות פי גלילות ובמניות חברת פי גלילות (אשר הינה בעלת זכויות חכירה לגבי קרקע במתחם פי גלילות), לצד שלישי, בתמורה כוללת של כ-130 מיליון ש"ח.

ב. ביום 24 במאי 2016 הועמדה לחברה הלוואה בסך 550 מיליון ש"ח מגוף מוסדי שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה, צמודה למדד המחירים לצרכן, בריבית שנתית בשיעור של 1.5%. פירעון קרן ההלוואה יחל מתום השנה השנייה שלאחר מועד העמדת ההלוואה ויתבצע ב-40 תשלומים רבעוניים שווים (תשלום הקרן האחרון יבוצע 12 שנים לאחר מועד העמדת ההלוואה). הריבית בגין ההלוואה תשולם מידי רבעון, עד למועד הפרעון הסופי. לחברה זכות לפירעון מוקדם (מלא או חלקי) של ההלוואה כנגד תשלום עמלת פירעון מוקדם במנגנון שהוגדר בהסכם.

להבטחת פירעון ההלוואה שיעבדה קניית השלום השקעות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, למלווה, בשעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, את מרכז עזריאלי ראשונים בראשון לציון (המצוי בהקמה במועד זה), לרבות זכויותיה לקבלת דמי שכירות משוכרי הנכס וזכויותיה מכח פוליסות הביטוח בקשר עימו.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2016

ביאור 8 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות הכספיים (המשך)

ב. (המשך)

במסגרת הסכם ההלוואה התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') של החברה (להלן - "אגרות החוב"), קרי יחס חוב נטו למאזן שלא יעלה על 60% והון עצמי שלא יפחת מ-5 מיליארד ש"ח (להלן - "אמות המידה הפיננסיות") ובנוסף התחייבה לשמור על יחס חוב לבטוחה (LTV) שלא יעלה על 80%. בנוסף כולל ההסכם מגבלות ביחס לחלוקת דיבידנד המקבילות להתחייבות בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (קרי, כי לא יבוצעו חלוקות אם כתוצאה מביצוען יפחת ההון העצמי מ-6 מיליארד ש"ח ויחס החוב למאזן יעלה על 50%). כן התחייבה החברה כי לא תיצור שעבוד צף (שוטף) על נכסיה של החברה, כולם או חלקם, לכל גורם שהוא אלא אם באותו מועד תיצור לטובת המלווה שעבוד צף זהה בדרגתו והיקפו (פארי-פאסו) (התחייבות כאמור קיימת גם בשטרי הנאמנות לאגרות החוב). עילות ההעמדה לפרעון מידי הינן כמקובל בהסכמים מסוג זה ובשטרי הנאמנות לאגרות החוב, לרבות עילה הנוגעת להעמדתו של חוב משמעותי אחר של החברה לפרעון מידי.

ג. ביום 2 במאי 2016 התקשרה החברה בהסכם אשראי עם גוף מוסדי שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה, להעמדת הלוואה בסך 300 מיליון ש"ח שתפרע (ריבית וקרן) בתום שישה חודשים ממועד העמדתה. ההלוואה נושאת ריבית שקלית בגובה ריבית פריים מינוס 0.1%. כבטוחה להלוואה ישמש שעבוד קיים על נכס אשר הועמד למלווה להבטחת הלוואה אחרת שהתקבלה ממנה. במסגרת ההלוואה התחייבה החברה לעמידה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') של החברה (להלן - "אגרות החוב"), קרי, יחס חוב נטו למאזן שלא יעלה על 60% והון עצמי שלא יפחת מ-5 מיליארד ש"ח. עילות ההעמדה לפרעון מידי הינן כמקובל בהסכמים מסוג זה ובשטרי הנאמנות לאגרות החוב, לרבות עילה הנוגעת להעמדתו של חוב משמעותי אחר של החברה לפרעון מידי. בהסכם נקבע כי אם החברה תעניק בעתיד שעבוד צף (שוטף) לגורם אחר, היא תעניק באותו מועד לטובת המלווה, שיעבוד צף זהה בדרגתו והיקפו (פארי-פאסו).

לפרטים נוספים אודות אמות המידה הפיננסיות, התחייבויות ביחס לחלוקת דיבידנד ואודות עילות להעמדה לפרעון מידי בשטרי הנאמנות לאגרות החוב, ראו ביאור 21ב(3) לדוחות הכספיים השנתיים.

ד. ביום 2 במאי 2016, התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה (בהקמה) (להלן - "הרוכשת"), בהסכם (להלן - "ההסכם") עם חברת ביי2 נטוורקס בע"מ, שהיא חברה ציבורית שמיניתיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב (להלן - "המוכרת"), לרכישת פעילותה של המוכרת בתחום המסחר האלקטרוני (eCommerce) (להלן - "תחום הפעילות"), כמפורט להלן:

הפעילות הנרכשת - על פי ההסכם תרכוש הרוכשת מהמוכרת 100% ממניות נטקס ניו מדיה בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של המוכרת העוסקת בתחום הפעילות (ששמה המסחרי "Buy2"), וכן כל הזכויות בנכסים (מוחשיים ושאנים מוחשיים) בתחום הפעילות, המוחזקים במישרין על ידי המוכרת.

התמורה - תמורת הפעילות הנרכשת תשלם הרוכשת למוכרת סך של 70 מיליון ש"ח, בכפוף להתאמות אשר למועד הדוח צפויות לעמוד על סך של כ-8 מיליון ש"ח, באופן שהתמורה נטו, למועד הדוח, הינה כ-62 מיליון ש"ח.

בנוסף, ישולם סך של כ-5 מיליון ש"ח לשנה, בגין שירותי ניהול בתחום הפעילות שתעניק המוכרת לרוכשת למשך תקופה של 24 חודשים ממועד השלמת העסקה, אשר ישולמו על בסיס רבעון קלאנדרי, לאורך תקופת השירותים. עוד הוסכם כי ממועד השלמת העסקה ולמשך 4 שנים, המוכרת לא תתחרה בתחום הפעילות.

ביום 18 במאי 2016 התקבל אישורה של הממונה על ההגבלים העסקיים והחברה פועלת להשלמת העסקה.

ה. לעניין תביעות שהוגשו או התבררו לאחר מועד הדוח כספי - ראו ביאור 3 בדבר התחייבויות תלויות.

נספח לדוח כספי מאוחד

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2016

(בלתי מבוקר)

קבוצת עזריאלי בע"מ

**מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2016**

(בלתי מבוקר)

**ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2016

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

א	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
ב	נתונים על המצב הכספי
ג	נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
ד-ה	נתונים על תזרימי המזומנים
ו	נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

**הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של **קבוצת עזריאלי בע"מ** (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2016 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 1,080 מיליון ש"ח ליום 31 במרץ 2016 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 30 מיליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

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 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת לבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור ו' בדבר תביעה משפטית כנגד החברה וחברה מוחזקת שהוגשה בקשה להכירה כתביעה ייצוגית.

**בריטמן אלמגור זר ושות'
רואי חשבון**

תל-אביב, 24 במאי 2016

תל אביב - משרד ראשי						
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 1016701701 ת.ד. 16592						
תל אביב, 6116402 טלפון: 03-6085555 פקס: 03-6094822 info@deloitte.co.il						
משרד ייעוץ	משרד חקירה	משרד באר שנוע	משרד אילת	משרד סמנת	משרד סמנת	משרד סמנת
משרד ייעוץ קרית ווארני מסלול הר חובבים ירושלים, 9727777 ת.ד. 42798 ירושלים, 9727777	משרד חקירה מסלול החקירה 5548 ת.ד. 3105582 ירושלים, 9727777	משרד באר שנוע מסלול 12 מסלול החקירה מסלול החקירה ת.ד. 309 מסלול 3498588	משרד אילת מסלול 12 מסלול החקירה מסלול החקירה ת.ד. 309 מסלול 3498588	משרד סמנת מסלול 12 מסלול החקירה מסלול החקירה ת.ד. 309 מסלול 3498588	משרד סמנת מסלול 12 מסלול החקירה מסלול החקירה ת.ד. 309 מסלול 3498588	משרד סמנת מסלול 12 מסלול החקירה מסלול החקירה ת.ד. 309 מסלול 3498588
טלפון: 02-5258888 פקס: 02-5274773 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-6073333 פקס: 04-6072528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6099900 פקס: 08-6099900 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6376676 פקס: 08-6377628 info-ait@deloitte.co.il	טלפון: 08-6376676 פקס: 08-6377628 info-ait@deloitte.co.il	טלפון: 08-6376676 פקס: 08-6377628 info-ait@deloitte.co.il	טלפון: 08-6376676 פקס: 08-6377628 info-ait@deloitte.co.il
מסלול: 09-6623444 פקס: 09-6623440 info@deloitte.co.il	מסלול: 07-4222221 פקס: 07-4222221 info@deloitte.co.il	מסלול: 08-6099900 פקס: 08-6099900 info@deloitte.co.il	מסלול: 08-6376676 פקס: 08-6377628 info-ait@deloitte.co.il	מסלול: 08-6376676 פקס: 08-6377628 info-ait@deloitte.co.il	מסלול: 08-6376676 פקס: 08-6377628 info-ait@deloitte.co.il	מסלול: 08-6376676 פקס: 08-6377628 info-ait@deloitte.co.il

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
לקוחות

חייבים ויתרות חובה

סה"כ נכסים שוטפים

761,281	369,330	445,515
506	814	506
7,375	7,831	6,205
142,801	128,253	225,155
911,963	506,228	677,381

נכסים לא שוטפים

נכסים פיננסיים
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
השקעות בחברות מוחזקות
הלוואות לחברות מוחזקות
רכוש קבוע
יתרות חובה

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

1,581,575	1,660,521	1,585,040
7,565,747	7,243,008	8,401,680
6,909,576	6,545,827	7,222,504
3,413,982	3,266,846	3,467,694
7,147	5,136	7,267
5,915	6,728	5,680
19,483,942	18,728,066	20,689,865
20,395,905	19,234,294	21,367,246

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
דיבידנד שהוכרז

התחייבויות בגין מיסים שוטפים

סה"כ התחייבויות שוטפות

1,019,599	1,463,784	2,414,714
51,417	63,747	54,711
33,778	29,186	37,279
-	320,000	400,000
37,683	32,615	26,248
1,142,477	1,909,332	2,932,952

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
אגרות חוב
התחייבויות אחרות
התחייבויות מסים נדחים
הטבות לעובדים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

1,733,284	1,845,736	1,104,417
2,579,151	1,105,209	2,090,171
15,595	15,462	15,751
1,151,592	1,148,408	1,196,061
2,581	3,217	2,590
5,482,203	4,118,032	4,408,990

הון

הון מניות

פרמיה

קרנות הון

עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

סה"כ התחייבויות והון

18,223	18,223	18,223
2,477,664	2,477,664	2,477,664
447,747	515,566	429,782
10,827,591	10,195,477	11,099,635
13,771,225	13,206,930	14,025,304
20,395,905	19,234,294	21,367,246

24 במאי, 2016

אירית סקלר פילוסוף
סמנכ"ל כספים

יובל ברונושטיין
מנכ"ל

דנה עזריאלי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי
הנפרד

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

הכנסות

מדמי שכירות ניהול ואחזקה
רווח, (הפסד) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
ונדל"ן להשקעה בהקמה
מימון
אחרות
סה"כ הכנסות

458,981	110,032	114,581
(18,693)	(10,986)	364,915
145,406	8,019	24,392
10,042	(47)	9,974
595,736	107,018	513,862

עלויות והוצאות

עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
מכירה ושיווק
הנהלה וכלליות
מימון
סה"כ עלויות והוצאות

14,395	2,231	3,272
25,087	5,032	3,388
49,072	14,919	13,504
63,307	(8,536)	8,512
156,861	13,646	28,676

רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

438,875	93,372	485,186
492,110	123,076	244,063

רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה

930,985	216,448	729,249
(109,994)	(28,542)	(57,205)

רווח נקי לתקופה

820,991	187,906	672,044
---------	---------	---------

רוח כולל אחר:

סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס
סך הכל

10,286	66,909	1,491
2,940	15,027	(24,778)
5,399	5,401	(1,798)
18,625	87,337	(25,085)

סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס

(78)	-	-
------	---	---

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

18,547	87,337	(25,085)
--------	--------	----------

סה"כ רווח כולל לתקופה

839,538	275,243	646,959
---------	---------	---------

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

820,991	187,906	672,044	רווח נקי לתקופה
894	216	240	פחת והפחתות
(20)	47	26	הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע
			הפסד (רווח), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
			ונדל"ן להשקעה בהקמה
18,693	10,986	(364,915)	הכנסות מימון ואחרות, נטו
(84,014)	(18,793)	(21,385)	חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
(492,110)	(123,076)	(244,063)	הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
109,994	28,542	57,205	מסי הכנסה ששולמו, נטו
(70,709)	(22,177)	(26,650)	שינוי בנכסים פיננסיים
151	(157)	-	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
(34,996)	(8,254)	(27,526)	שינוי בספקים וזכאים אחרים
(6,151)	17	6,124	שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
(11,288)	(5,106)	9	שחיקת (שערוך) נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(2,715)	598	(4,768)	שינוי בזקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות והטבות לעובדים
2,637	1,716	-	
251,357	52,465	46,341	מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

436	129	239	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(445,891)	(133,518)	(443,004)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
(4,815)	(31,289)	(28,447)	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
(3,468)	(539)	(625)	רכישת רכוש קבוע
(781)	-	(77,636)	השקעות בחברות מוחזקות
2,338	253	595	שינוי בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
(163,590)	(91,092)	(43,440)	מתן הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות, נטו
31,021	1,047	13,021	ריבית ודיבידנד שהתקבלו
1,962	-	-	החזר השקעה בחברה מוחזקת
-	(8,226)	(51,387)	תשלומים למוסדות בגין רכישת נדל"ן
(582,788)	(263,235)	(630,684)	מזומנים, נטו - פעילות השקעה

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים
(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

2,209,284	618,871	-	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(320,000)	-	-	חלוקת דיבידנד לבעלי מניות
(44,183)	(44,183)	(44,183)	פרעון אגרות חוב
-	-	250,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(624,913)	(104,254)	(104,056)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(53,116)	114,994	190,274	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
223	217	275	פקדונות מלקוחות, נטו
(91,927)	(25,548)	(22,404)	ריבית ששולמה

1,075,368	560,097	269,906
.....		

מזומנים, נטו - פעילות מימון

743,937	349,327	(314,437)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
19,330	19,330	761,281	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
(1,986)	673	(1,329)	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ

761,281	369,330	445,515
=====	=====	=====

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) פעולות שאינן במזומן, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016, כוללות זכאים בגין דיבידנד בסך 400,000 אלפי ש"ח (31 במרץ 2015 - 320,000 אלפי ש"ח) וזכאים בגין רכישות באשראי של נכסים שוטפים בסך של 26,981 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2015 - 29,666 אלפי ש"ח, 31 במרץ 2015 - 35,303 אלפי ש"ח).

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים נוספים למידע הכספי הביניים הנפרד

א. כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

ב. הגדרות:

החברה - קבוצת עזריאלי בע"מ.

חברה מוחזקת - חברה מאוחדת, חברה מאוחדת באיחוד יחסי וחברה כלולה.

ג. מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור ב' למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ד. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח:

ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

ה. אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח:

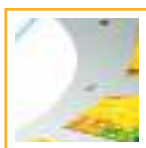
ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים, המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

ו. התחייבות תלויה:

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
תביעה נגד החברה וחברה מוחזקת	אם לא תאושר כתובענה ייצוגית - 4,561 ש"ח. אם תאושר כתובענה ייצוגית רק לגבי הקבוצה של הניצעים, שלגבי מניותיהם בוצעה רכישה כפויה - כ-18 מיליוני ש"ח. אם תאושר כתובענה ייצוגית לגבי כלל קבוצת הניצעים - כ-157 מיליוני ש"ח.	בחודש אוגוסט 2013, הוגשו כנגד החברה וכנגד חברה מוחזקת למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל-אביב בקשה לסעד הערכה, בהתאם לסעיף 338 לחוק החברות התשנ"ט-1999, ובקשה לביטול הצעת הרכש וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, על ידי מבקש הטוען להיותו ניצע במסגרת הצעת רכש מלאה שהשלימה החברה בסוף חודש ספטמבר 2012, למניות שהוחזקו על ידי הציבור בחברת גרנית הכרמל השקעות בע"מ (וזאת על אף שחלפה תקופת ששת (6) החודשים שנקבעה בד"ן להגשת תביעה לסעד הערכה). בתביעה נטען, בין היתר, כי על המבקש נכפה למכור את מניותיו לחברה, במסגרת הצעת הרכש, במחיר נמוך משווי המניות וכן כי לא התקיימו התנאים לביצוע רכישה כפויה על פי הצעת הרכש ועל כן לא ניתן היה למחוק את גרנית הכרמל השקעות בע"מ מהמסחר.	ביום 14.4.2016 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו (להלן - "בית המשפט"), בקשה לאישור הסכם פשרה ולמתן תוקף של פסק דין להסכם הפשרה (להלן - "הסכם הפשרה"), אשר נחתם בעניין תובענה ובקשה לאישור תובענה כייצוגית, שהגיש המבקש (להלן - "התובענה" ו-"התובע המייצג", בהתאמה) נגד החברה ונגד חברה מוחזקת של החברה. הסכם הפשרה קובע כי מבלי להודות באיזה מהטענות שהועלו על ידי התובע המייצג ולצרכי פשרה בלבד, כנגד ויתור וסילוק מלאים, מוחלטים וסופיים של התובענה, ישולמו לקבוצת התובעים (כהגדרתם בהסכם הפשרה) סכומים לא מהותיים. יובהר, כי בשלב זה הסכם הפשרה טרם קיבל אישור בית המשפט כנדרש בהתאם להוראות חוק תובענות ייצוגיות תשס"ז - 2006.

חלק ד'

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי
ליום 31 במרץ 2016



דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח
הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג

מצורף בזאת דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א):

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. יובל ברונשטיין, מנהל כללי;
2. אירית סקלר פילוסוף, סמנכ"ל כספים;
3. מיכל קמיר, יועצת משפטית ומזכירת חברה;
4. יאיר חורש, חשב ראשי לחשבונאות ודוחות כספיים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות 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, בקורות 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.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015 (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 בדצמבר, 2015 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 שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים:

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, יובל ברונשטיין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2016 (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 הערכתי 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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 התקופתי האחרון 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.

24 במאי, 2016

יובל ברונשטיין, מנכ"ל

הצהרת מנהלים:

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2):

אני, אירית סקלר פילוסוף, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2016 (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 הדוחות.
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 הערכתי 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, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, 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 התקופתי האחרון 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.

24 במאי, 2016

אירית סקלר פילוסוף, סמנכ"ל כספים