



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים
ליום 30 בספטמבר 2016

חלק א' דוח דירקטוריון

חלק ב' עדכונים לתיאור
עסקי התאגיד

חלק ג' דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2016

חלק ד' דוח אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח
הכספי ועל הגילוי

A ZRIELI GROUP

חלק א'

דוח הדירקטוריון
ליום 30 בספטמבר 2016



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

לתשעת ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ ("החברה"); החברה יחד עם כל התאגידים המוחזקים על ידה, במישרין ו/או בעקיפין, תכונה להלן "הקבוצה" או "קבוצת עזריאלי" מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לתשעת ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016 (להלן: "תקופת הדוח" ו- "הרבעון", בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 30 בספטמבר, 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 במאחד המוצגים על פי כללי ה- IFRS, למעט השקעות החברה בגרנית הכרמל השקעות בע"מ ("גרנית" או "גרנית הכרמל") ובעזריאלי אי קומרס בע"מ¹ ("עזריאלי אי קומרס") אשר מוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני חלף איחוד דוחותיהן 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 ועזריאלי אי קומרס כגון לקוחות, מלאי, מכירות ועוד. דוח הסולו המורחב מצורף כנספח ב' לדוח זה. דוח זה אינו מבוקר או נסקר על-ידי רואי החשבון של החברה.

¹ לשעבר נטקס ניו מדיה בע"מ, חברה שנרכשה על-ידי החברה במסגרת עסקה לרכישת פעילות בתחום המסחר האלקטרוני. לפרטים ראה סעיף 1.3 להלן.

דגשים עיקריים לרבעון ולתקופה של תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016 ועד למועד פרסום הדוח(*)

רווח נקי

- כ- 1,198 מיליון ש"ח רווח נקי בתשעת החודשים, בהשוואה לרווח נקי של כ- 539 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- כ- 279 מיליון ש"ח רווח נקי ברבעון, בהשוואה לרווח נקי של כ- 102 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

FFO מפעילות נדל"ן מניב

- בתשעת החודשים - כ- 9% גידול ב-FFO (704 מיליון ש"ח) המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב (ראה סעיף 1.3.5 להלן).
- ברבעון - כ- 8% גידול ב-FFO (244 מיליון ש"ח) המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב (ראה סעיף 1.3.5 להלן).

שיפור ב-NOI ברבעון לעומת הרבעון המקביל

- כ-4% צמיחה ב-NOI (כ-328 מיליון ש"ח), בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד (כ-315 מיליון ש"ח).

שיפור ב-NOI מנכסים דומים בישראל ברבעון לעומת הרבעון המקביל

- כ- 3% צמיחה ב-NOI מנכסים דומים בישראל לעומת הרבעון המקביל (ראה סעיף 1.3.3 להלן).

רווח כולל

- כ- 1,211 מיליון ש"ח רווח כולל בתשעת החודשים, בהשוואה לרווח כולל של כ- 619 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- כ- 292 מיליון ש"ח רווח כולל ברבעון, בהשוואה לרווח כולל של כ- 83 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

ייזום ופיתוח עסקי

- בתקופת הדוח השקיעה החברה סך של כ- 2,277 מיליון ש"ח ברכישת נכסים, ייזום, הקמת נכסים חדשים ובשדרוג והשבחת נכסים קיימים (ראה סעיף 1.3 להלן).

מימוש נכסים בגרנית הכרמל

- בהתאם לאסטרטגיה של הקבוצה, בוחנת החברה באופן שוטף את ההחזקות שאינן בליבת פעילותה בתחום הנדל"ן. לפרטים אודות השלמת העסקה למכירת כל זכויותיה של גרנית בסונול ראה סעיף 1.3 להלן.

(*) בדגשים שלעיל כללה החברה את עיקרי האמור בדוח זה להלן. לעניין מידע צופה פני עתיד, ובכלל כך, בקשר עם התקדמות הפרויקטים שבהקמה, ראה סעיף 1.3.1 להלן.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

תמצית מגזרי הפעילות של הקבוצה למועד הדוח

למועד הדוח, פעילותה העסקית של הקבוצה מתמקדת בתחומי הנדל"ן השונים, כאשר מרבית פעילותה העסקית של הקבוצה הינה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל ובתחום שטחי ההשכרה למשרדים ואחרים הן בישראל והן בחו"ל. כמו כן, פועלת הקבוצה בתחום הדיור המוגן, בתחום גרנית הכולל בעיקר פעילויות אנרגיה, מים ושפכים וכן לקבוצה פעילויות נוספות של מסחר אלקטרוני והחזקות מיעוט בתאגידים פיננסיים. לאור השלמת העסקה למכירת החזקות הקבוצה בסונוול, החל מהדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2016, הפכה פעילות סונוול לפעילות מופסקת, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, ומוצגת בדוחות רווח והפסד של החברה בנפרד מהפעילות הנמשכת (ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים). לאור האמור, החל מדוח זה, החלה החברה לדווח על פעילותה בתחום גרנית כמגזר פעילות נפרד, כהגדרת מונח זה בכללי החשבונאות המקובלים. בנוסף, החל מדוח זה, פעילות החברה בתחום הדיור המוגן החלה להיות מתוארת בדוחותיה הכספיים של החברה כמגזר פעילות נפרד זאת לאור ביסוס והרחבת הפעילות והשקעה בפרויקטים בייזום בתחום. מגזר הדיור המוגן ומגזר גרנית ייחשבו מעתה כתחומי פעילות נפרדים לצורך דוחותיה הרבעוניים והתקופתיים של החברה. לפרטים אודות תחום פעילות גרנית בהתאם לתוספת הראשונה ("תוספת ברנע") לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט-1969 ראה סעיף 9 לחלק ב' לדוח זה (עדכון תיאור עסקי התאגיד ליום 30 בספטמבר 2016). לפרטים אודות תחום הדיור המוגן בהתאם להנחיית גילוי נדל"ן להשקעה ובהתאם לתוספת ברנע בהתאם לטיוטת התיקון לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה) (תיקון) התשע"ד-2013, כפי שפורסמה על-ידי רשות ניירות ערך בחודש דצמבר 2013 ותוספת ברנע, ראה סעיפים 7 ו-13.1 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2015 שפורסם ביום 23 במרץ 2016 (מספר אסמכתא: 012174-01-2016) וסעיף 10 לחלק ב' לדוח זה.

למועד פרסום הדוח מדווחת החברה לציבור על חמישה תחומי פעילות²:

- ☒ **תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל** – לחברה 16 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-310 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 7 נכסים מניבים בתחום זה, בשטח כולל להשכרה של כ-199 אלפי מ"ר (במאוחד) וכ-189 אלפי מ"ר (חלק החברה) המושכרים לכ-250 שוכרים;
- ☒ **תחום הדיור המוגן** – לחברה 2 בתי דיור מוגן פעילים בשטח בנוי עילי של כ-49 אלפי מ"ר, אשר כוללים כ-559 יחידות דיור מוגן וכן שלושה פרויקטים בייזום והקמה לבניית כ-840 יח"ד בשטח כולל של כ-107 אלפי מ"ר;
- ☒ **תחום גרנית** – החברה מחזיקה באמצעות גרנית הכרמל ב-100% מהזכויות בחברת סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ ("סופרגז"), העוסקת בשיווק תחליפי אנרגיה; ו-ב-100% (באמצעות גרנית הכרמל) בחברת ג"י. אי. אס. גלובל אנזימנטל סולושנס בע"מ ("GES") העוסקת בטיפול במים, שפכים וכימיקלים.

שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב למועד פרסום הדוח:

- ☒ מגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל: כ-97%;
- ☒ מגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל כ-99%³;
- ☒ מגזר נדל"ן מניב בארה"ב הינו כ-85%⁴;
- ☒ מגזר הדיור המוגן בישראל: כ-96%;

² "במאוחד" – לא כולל גרנית הכרמל; "חלק החברה" – בניכוי החזקות מיעוט בחברות מסוימות.

³ לא כולל את 2 הבניינים בשלב ב במרכז עזריאלי חולון שנפתחו בסוף שנת 2015 ובסוף רבעון ראשון 2016 ונמצאים בשלבי איכלוס.

⁴ שיעור התפוסה המוצג כולל שטח שאוכלס לאחר מועד הדוח, על-ידי שוכר חדש בחלק מן השטח אשר פונה על-ידי דייר קודם שהחזיק כ-20 אלפי מ"ר (כ-10% משטחי תחום הפעילות בארה"ב) באחד ממגדלי המשרדים ביוסטון. החברה ממשיכה לנהל משא ומתן להשכרת יתרת השטחים הפנויים. שיעור התפוסה האמור נכון למועד הדוח (30 בספטמבר 2016) במגזר נדל"ן מניב בארה"ב עמד על כ-83%.

פעילויות נוספות:

- ☒ פעילות המסחר האלקטרוני – ראה להלן פירוט אודות פעילות המסחר האלקטרוני;
- ☒ השקעות פיננסיות⁵ - השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ ובלאומי קארד בע"מ. ראה להלן שינויים בהשקעות בתקופת הדו"ח (במיליוני ש"ח):

דיבידנד שהתקבל בתקופת הדוח	שינוי בשווי הון בתקופת הדוח	שווי הון של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות כספיים ליום 30.9.16	סה"כ השקעה ליום 30.9.16 לפני התאמה לשינויים בשווי הון בתקופת הדוח	השקעות במהלך תשע"ח החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016	שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.15	
-	53	1,007	954	-	954	השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ (*)
10	-	603	603	-	603	השקעה בלאומי קארד בע"מ (**)
10	53	1,610	1,557	-	1,557	סה"כ

* השווי ההון של ההשקעה בבנק לאומי לישראל נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 30.9.16.

** השווי ההון של ההשקעה בלאומי קארד נקבע לפי מעריך שווי בלתי תלוי, על פי הערכת השווי ליום 31.12.2015.

מנועי צמיחה של הקבוצה:

ייזום נדל"ן מניב - כפי שדיווחה החברה בעבר, מתמקדת החברה בתחומי הליבה של פעילות הנדל"ן. מנוע הצמיחה העיקרי של הקבוצה הינו ייזום של פרויקטי נדל"ן מניב: קניונים, משרדים, נדל"ן מניב בארה"ב ודוור מוגן. נכון למועד הדו"ח לחברה 9 פרויקטים בשלבי ייזום שונים בישראל. פרויקט עזריאלי שרונה בת"א, אשר הקמתו צפויה להסתיים בשנת 2017, צפוי לכלול כ-115,000 מ"ר של משרדים וקניון "בוטיק" בשטח של כ-11,500 מ"ר. למועד פרסום הדוח, נחתמו מספר הסכמים עם שוכרים ביחס לכ-50% משטחי ההשכרה למשרדים בפרוייקט זה. בנוסף, משלימה החברה בימים אלו את הקמת קניון ומגדל המשרדים בעזריאלי ראשונים בעיר ראשלי"צ אשר צפויים להיפתח בתחילת שנת 2017. עזריאלי ראשונים ממוקם בסמיכות לכביש 431 ולתחנת הרכבת ראשונים דבר המאפשר נגישות רבה.

פרויקט נוסף שיוקם על ציר מנחם בגין צפון, בסמוך למגדלי עזריאלי, הינו פרוייקט עזריאלי TOWN, אשר ביום 31 באוגוסט 2016 קיבלה החברה את החזקה במגרש והוא צפוי להסתיים בשנת 2020. נכון למועד פרסום הדוח, חתמה החברה הסכמי שכירות ביחס לשטחים המהווים מעל למחצית משטחי ההשכרה למשרדים. בנוסף, לחברה מספר פרויקטים נוספים בשלבי ייזום והקמה אשר טרם נקבע מועד להשלמתם: הרחבת קניון עזריאלי תל אביב והקמת מגדל רביעי למרכז עזריאלי תל אביב על הקרקע אשר רכשה החברה מידיעות אחרונות והועברה לחזקת החברה בחודש מרץ 2016. כמו כן, בעיר חולון רכשה החברה מספר קרקעות לפיתוח אזור התעסוקה והמסחר, בסמוך למרכז עזריאלי חולון. בתחום הדיור המוגן לחברה שלוש קרקעות בשלבי ייזום שונים (ראה הרחבה בהמשך).

לפירוט בדבר הפרויקטים בהקמה ראה סעיף 1.3.1 להלן.

השבחת נכסים - החברה פועלת לקידום והשבחת נכסים קיימים, לרבות בדרך של הוספת שטחי מסחר ושטחים להשכרת משרדים. לפרטים נוספים ראה סעיף 5 לפרק ב' של דוח זה.

דיור מוגן - כפי שדיווחה החברה בעבר, בוחנת החברה מעת לעת את הרחבת פעילותה ובכלל זה, כניסה לתחומי נדל"ן משיקים. כך, בשנת 2014, החלה החברה לפתח את פעילות הדיור המוגן, עם רכישת קרקע לדיור מוגן בעיר מודיעין. כיום, לחברה שני בתי דיור מוגן פעילים: פאלאס תל אביב, אשר נרכש בשנת 2015 ופאלאס רעננה (לשעבר אחוזת בית רעננה), אשר רכישתו הושלמה ברבעון השני לשנת 2016. כמו כן, לחברה שני פרוייקטים נוספים בשלבי הקמה, האחד,

⁵ כמו כן לחברה השקעות זניחות בחברות הון סיכון, הזנק וקרנות השקעה כמפורט בדוח התקופתי לשנת 2015.

בעיר מודיעין והשני, ביישוב להבים, אשר צפויים להיפתח בשנת 2018. פרויקט נוסף של החברה, בעיר ראשון לציון, נמצא בשלבי תכנון.

הרחבת פעילות משרדים בחו"ל - כחברה יזמית, בוחנת החברה מעת לעת, יעדי צמיחה וגידול להרחבת פעילותה ובוחנת הזדמנויות בין היתר לרכישת נדל"ן מניב וקרקעות לייזום גם בחו"ל. כחלק מאסטרטגיה זו, בחודש אוגוסט 2016 רכשה החברה נכס, הידוע כ-Lake Aspen II בעיר אוסטיין, טקסס שבארצות הברית.

פעילות המסחר האלקטרוני (eCommerce) - בהמשך לדיווחי החברה לפיהם היא ממשיכה לבחון הזדמנויות עסקיות בקשר עם הרחבת פעילותה לתחומים נוספים המשתלבים באסטרטגיה העסקית שלה תוך השתלבות בעולם המסחר הדיגיטלי התופס תאוצה בארץ ובעולם ויצירת מנוע צמיחה נוסף, במטרה ליצור חווית צרכנות, בד בבד עם פיתוח פעילות הליבה במסחר המסורתי, רכשה החברה פעילות בתחום המסחר האלקטרוני (eCommerce) מידי חברת ביי2 נטוורקס בע"מ.

הערכות החברה המצוינות בסעיף זה, בין היתר בקשר עם המועדים להשלמת הבניה והיקפי הפרויקטים הם מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק 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 הבינוי לביצוע.

1.2. הסביבה העסקית - פעילות 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 בתשעת החודשים הראשונים 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) נותר ללא שינוי בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2016. ריבית בנק ישראל נותרה בתשעת החודשים הראשונים ללא שינוי ברמה של 0.1%. ריבית הפריים עומדת על שיעור של 1.6%.

להערכת החברה, בשנים הקרובות עשויים להיות שינויים במאזן התחרותי 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. לאחרונה, ניכרת עלייה בחשיפת החברה לענף ההיי-טק בשל גידול בהשכרת משרדים לחברות מתחום תחום זה.

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 בהשבת 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.

הערכות החברה לעיל בעניין השינויים בענף הנדל"ן המניב בישראל והשפעתם על תוצאות החברה, הינן הערכות סובייקטיביות בלבד והינן מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. התוצאות וההשפעות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות וביניהן, התגברות נוספת של התחרות, ירידה בביקושים והרעה במצב הכלכלי בישראל.

1.3. תמצית התפתחויות בתקופת הדוח ולאחריה, עד למועד פרסומו

השלמת רכישת 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.⁶

השלמת 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".⁷

השלמת רכישת עזריאלי TOWN

ביום 31 באוגוסט 2016, הושלמה עסקה לרכישת הקרקע המיועדת לפרויקט עזריאלי TOWN, החברה שילמה את יתרת התמורה ונמסרה לה החזקה במגרש.⁸

השלמת רכישת בית דיור מוגן ומרכז מסחרי ברעננה

ביום 25 במאי 2016, הושלמה רכישת 100% ממניות חברת אחוזת בית רעננה - דיור מוגן בע"מ⁹, המחזיקה ומנהלת את "אחוזת בית" (כיום "פאלאס רעננה"), בית דיור מוגן, ואת "פארק מול" מרכז מסחרי ברעננה בתמורה לסך של 55 מיליון ש"ח, זאת לאחר קבלת אישורה של הממונה על ההגבלים העסקיים מיום 13 באפריל 2016.¹⁰

זכייה במכרז לרכישת זכויות חכירה ביעוד 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 ביעוד דיור מוגן בשכונת הרקפות במזרח ראשון לציון, המיועדים לבניית לפחות 250 יחידות לדיור מוגן וכ-3,000 מ"ר מסחר, בתמורה לסך של 26.6 מיליון ש"ח. על פי תנאי המכרז, שילמה החברה המאוחדת הוצאות פיתוח בסך של כ-22 מיליון ש"ח.¹¹

רכישת בניין משרדים באוסטין, טקסס ארה"ב

בחודש אוגוסט 2016 רכשה חברה מאוחדת בניין משרדים (שבנייתו הושלמה בחודש אוגוסט 2015) הממוקם בעיר אוסטין, טקסס בארה"ב בתמורה לסך של 40.5 מיליון דולר. גודלו של הנכס 128,990 Sqf (11,984 מ"ר) והוא מאוכלס על-ידי שוכר בודד עם חוזה שכירות עד לשנת 2028 ללא אופציה ליציאה מוקדמת. הנכס נרכש בשיעור תשואה ממוצע לתקופת החוזה של כ-8%. לצורך רכישת הנכס נטלה החברה המאוחדת הלוואה בסך 22 מיליון דולר לתקופה של 7 שנים הנושאת ריבית דולרית קבועה של 3.65%.

⁶ 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 3.3. לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016.

⁷ 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 3.3. לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016.

⁸ לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 1 בספטמבר 2016 (אסמכתא: 2016-01-115657), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

⁹ במועד העסקה היתה אחוזת בית חברת אג"ח, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות"). ביום 29 ביוני 2016 הודיעה אחוזת בית על פירעון סופי ומלא של אגרות החוב (סדרה א') עם תשלום הפדיון המוקדם ביום 29 ביוני 2016 והחברה חדלה להיות תאגיד מדווח כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.

¹⁰ לפרטים ראה דיווחים מיידיים של החברה מהימים 24 במרץ 2016, 27 במרץ 2016, 13 באפריל 2016 ו-25 במאי 2016 (אסמכתאות: 2016-01-013692, 2016-01-014163 ו-2016-01-048331 ו-2016-01-034146, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך הפניה וביאור 3.3. לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016.

¹¹ לפרטים ראה דוח מיידי מיום 13 במרץ 2016 (אסמכתא: 2016-01-005097) הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

השלמת רכישת פעילות מסחר דיגיטלית

ביום 2 ביוני 2016 (לאחר קבלת אישורה של הממונה על ההגבלים העסקיים מיום 18 במאי 2016), הושלמה עסקה לרכישת פעילות בתחום המסחר האלקטרוני (eCommerce) מידי חברת ביי2 נטוורקס בע"מ, חברה ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, בתמורה לסך של 70 מיליון ש"ח בכפוף להתאמות, באופן שהתמורה נטו, למועד הדוח, הינה כ-62 מיליון ש"ח. בנוסף, החברה תשלם סך של כ-5 מיליון ש"ח לשנה, בגין שירותי ניהול בתחום הפעילות שתעניק המוכרת לרוכשת למשך תקופה של 24 חודשים.¹²

עסקאות מימון

<u>מועד</u>	<u>סוג גיוס</u>	<u>סך שגויס (במיליוני ש"ח)</u>	<u>שיעור ריבית שנתית</u>	<u>מח"מ</u>	<u>בטוחות</u>	<u>הערות</u>
יולי 2016	הנפקת אג"ח (סדרה ד')	2,194	1.34	7.6	אין	בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 5 ביולי 2016 (אסמכתא: 2016-01-075079) שפורסם מכח תשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 10 במאי 2016 (אסמכתא: 2016-01-063049). לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ד') ראה ביאור 3.יג. לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016.
מאי 2016	מימון פרטי מגוף מוסדי	550	1.5	6.5	כן	דוח מיידי מיום 2.5.16 (אסמכתא: 2016-01-057004) (נכלל על דרך ההפניה) וביאור 3ח. לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016.
מאי 2016	מימון פרטי מגוף מוסדי	300	פרים 0.1% (-)	0.3	כן	דוח מיידי מיום 2.5.16 (אסמכתא: 2016-01-057553) (נכלל על דרך ההפניה) וביאור 3ט. לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016.
אפריל 2016	מימון פרטי מגוף מוסדי	250	1.35%	1.7	לא	לחברה 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).

¹² לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מהימים 3 במאי 2016 ו-2 ביוני 2016 (אסמכתאות: 2016-01-057901 ו-2016-01-043209), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

יצוין כי בחודשים יולי ואוגוסט 2016 פרעה הקבוצה בפרעון מוקדם הלוואות בסך כולל של כ- 900 מיליון ש"ח (מתוכם סך של כ- 300 מיליון ש"ח הלוואות לזמן קצר והיתרה ברובה הלוואות לזמן ארוך שהיו מיועדות לפרעון בחודש מרץ 2017). חלק מן ההלוואות האמורות הובטחו בבטחונות שונים שסולקו לאחר פרעון ההלוואות.

תשקיף מדף

ביום 10 במאי 2016, פרסמה החברה תשקיף מדף לאחר שקיבלה היתר מרשות ניירות ערך.

השלמת מכירת סונוול

ביום 24 ביולי, 2016 השלימה גרנית הכרמל את עסקת מכירת מלוא החזקותיה (100%) בחברת סונוול. העסקה הושלמה ללא שינויים מהותיים. במועד ההשלמה ולאחריו שילמה הרוכשת את חלק התמורה שיועד לתשלום במועד ההשלמה.¹³ בנוסף, מכרו החברה וגרנית לצדדי ג' אחרים את כל החזקותיהן, לרבות באמצעות סונוול, 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. עסקאות אלו טרם הושלמו. כמו כן, לאחר קבלת התמורה ביצעה גרנית הכרמל פרעון מוקדם להלוואות זמן ארוך אשר להבטחתה שועבדו מניות סונוול. לאור האמור לעיל מוצגת סונוול בדוחות הכספיים כפעילות מופסקת. לפרטים נוספים ראה ביאורים 3יב' ו-4 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016.

נושאי משרה בכירה

ביום 23 במרץ 2016, דיווחה החברה על מינויו של מר מנחם עינן כדירקטור בחברה (אסמכתא: 2016-01-012291), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. ביום 9 באוגוסט אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויו של מר עינן וכן אישרה את חידוש כהונתם של הדירקטורים החיצוניים, ה"ה אפרים הלוי וניב אחיטוב לתקופה כהונה שלישית בת שלוש שנים (אסמכתא: 2016-01-100267), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. במהלך הרבעון השני של שנת 2016 סיימו את כהונתם בחברה מר עופר אברם, סמנכ"ל, ראש תחום המשרדים בחברה וגב' מיכל קמיר, יועצת משפטית, מזכירת חברה וממונה על האכיפה הפנימית בחברה. במקומם מונו ה"ה גדעון אברמי (לשעבר מנכ"ל חברת הניהול של קניון עזריאלי ירושלים (מלחה)) ורן טל, בהתאמה.

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 ("בית המשפט") כנגד החברה וכנגד חברת הבת, קנית 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. ביום 19 בספטמבר 2016, התקיים דיון בבית המשפט, בו קיבלו הצדדים את המלצת בית המשפט, לפיה המבקש יסתלק מהבקשה לאישור התובענה כייצוגית (בהתאם להוראות סעיף 16 לחוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו-2006) והמשיבות (החברה וחברה בת של החברה) תשלמנה למבקש גמול בסך 50,000 ש"ח ושכר טרחה לבא כוח המבקש בסך 250,000 ש"ח בתוספת מע"מ, וזאת מבלי להכיר בטענה כלשהי של המבקש. הסכמות אלו קיבלו תוקף של פסק דין.¹⁴

¹³ לפרטים נוספים ראה דיווחי החברה מהימים 18 ביוני 2015, 26 באוקטובר 2015, 2 בפברואר 2016, 14 באפריל 2016, 19 ביוני 2016 ו-24 ביולי 2016 (אסמכתאות: 2015-01-050991, 2015-01-141945, 2016-01-021562, 2016-01-048793, 2016-01-052239 ו-2016-01-088873 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה וביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016.

¹⁴ לפרטים נוספים ראה דיווחי 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.

* * *

כפי שכבר נמסר בעבר, החברה מנהלת עם מספר גורמים בארץ ובחו"ל מגעים ראשונים 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 ממהלך העסקים הרגיל של החברה ואשר עשויות להיות להן השלכה מהותית על עסקי החברה ותוצאותיה.

1.3.1. התפתחויות בייזום ופיתוח

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

להלן ריכוז הנתונים אודות נכסים בהקמה והרחבות ליום 30.9.2016

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 30.9.16 (מליוני ש"ח)	עלות שהושקעה (ללא היוונים והתאמות לשוכרים) ליום 30.9.16 (מליוני ש"ח)	עלות בנייה משוערת כולל קרקע (מליוני ש"ח)
עזריאלי ראשונים	ראשון לציון	אוגוסט 2008	מסחר ומשרדים	100%	19,000	50,000	דצמבר 2011	מרץ 2017	606	586	760-770
עזריאלי שרונה	תל-אביב	מאי 2011	מסחר ומשרדים	100%	9,400	11,500 115,000	מאי 2012	שנת 2017	1,674	1,375	1,600-1,660
דיור מוגן מודיעין	מודיעין	יוני 2014	דיור מוגן	100%	10,500	*35,000	אפריל 2015	שנת 2018	117	113	350-360
עזריאלי TOWN ⁽¹⁾	תל-אביב	אוקטובר 2012	מסחר, משרדים ומגורים	100%	10,000	75,000	ספטמבר 2016	שנת 2020	474	291	1,000-1,050
דיור מוגן להבים	להבים	דצמבר 2014	דיור מוגן	100%	28,300	*44,000	אוגוסט 2016	שנת 2018	28	27	320-340
הרחבת מרכז עזריאלי תל-אביב ⁽²⁾	תל-אביב	מאי 2013	מסחר, משרדים ומגורים	100%	8,400	69,000	ספטמבר 2016 **	טרם נקבע	577	407	1,000-1,050
קרקעות חולון מנור	חולון	פברואר 2015	מסחר ומשרדים	100%	6,200	28,000	רבעון שני 2017	שנת 2020	33	36	210-230
נכס באזור התעשייה בחולון – לודז'יה ⁽³⁾	חולון	אפריל 2016	מסחר ומשרדים	100%	59,200	220,000	טרם נקבע	טרם נקבע	324	343	טרם נקבע
קרקע דיור מוגן ראשון לציון	ראשון לציון	מרץ 2016	דיור מוגן	100%	3,400	*28,750	טרם נקבע	טרם נקבע	50	50	טרם נקבע
סה"כ						676,250			3,883	3,228	

(1) ביום 31 באוגוסט 2016, קיבלה החברה חזקה בנכס זה, הנתונים המוצגים מתייחסים לתב"ע הקיימת על הקרקע.

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

(3) כולל בתוכו קרקע נוספת (כ-6,200 מ"ר וביחס אליהם שטחי שיווק של כ-27,000 מ"ר) אשר נרכשה במקור במסגרת מכרז רמ"י והיוותה חלק מקרקעות חולון מנור. ביחס לנכס שנרכש מלודז'יה נקבע, כי עד חודש אפריל 2017 הכנסות בגינו שייכות למוכרת.

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

(**) החלו עבודות פינוי המתחם לצורך הריסת המבנה.

הערכות החברה המצוינות בסעיף 1.3.1 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 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 שכן עשויות להתמש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה ובכלל כך שינויים בתנאי שוק, שינויים בתוכניות החברה, משך הזמן שיידרש לאישור תכנית הבינוי לביצוע ובמחירי תשומות הבניה.

1.3.2. מדד ה- NOI (Net Operating Income)¹⁵

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 ומגזר הדיור המוגן.

מיליוני ש"ח	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2015	31 בדצמבר 2015
מרכזים מסחריים וקניונים בישראל	196	190	579	556	748
שיעור הגידול	3%		4%		
שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל	92	86	275	254	347
שיעור הגידול	7%		8%		
נדל"ן מניב בארה"ב	32	34	91	101	132
שיעור הגידול	(6%)		(10%)		
דיור מוגן	8	5	20	5	12
שיעור הגידול	60%		300%		
NOI כולל	328	315	965	916	1,239
שיעור הגידול	4%		5%		
להסברים לעניין השינוי ב- NOI ראה סעיפים 1.10.1, 1.10.2, 1.10.3 ו-1.10.4 להלן.					

1.3.3. מדד ה- same property NOI¹⁶

מיליוני ש"ח	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום		
	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2015	
מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל	192	190	546	540	
מגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	92	86	275	254	
מגזר נדל"ן מניב בארה"ב	30	34	89	101	
מגזר דיור מוגן	6	5	-	-	
סה"כ	320	315	910	895	
שיעור גידול	2%		2%		

¹⁵ 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).

¹⁶ NOI-same property NOI מנכסים דומים שהיו בהחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

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

שנת 2015		שנת 2016			
רבעון שלישי	רבעון רביעי	רבעון ראשון	רבעון שני	רבעון שלישי	
315	323	319	319	320	NOI מנכסים דומים בכל התקופות (*) (**) (***)
-	-	-	2	8	NOI מנכסים שנרכשו/הופעלו
-	-	-	-	-	NOI מנכסים שנמכרו בתקופה
315	323	319	321	328	סה"כ NOI בתקופה
(*) בכל מגזרי הפעילות של החברה.					
(**) NOI מנכסים דומים כולל את נתוני מרכז עזריאלי חולון שנמצא באיכלוס במשך כל התקופות ואיכלוסו טרם הסתיים.					

1.3.4. שיעור היוון משוקלל (Cap Rate)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב (ללא דיור מוגן)¹⁷ של הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2016:

במליוני ש"ח	
23,324	סך נדל"ן להשקעה בדוח "סולו מורחב" (ראה נספח ג') (*)
3,478	בניכוי שווי המיוחס לנדל"ן להשקעה בהקמה
498	בניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע
1,045	בניכוי שווי המיוחס לדיור מוגן
18,303	סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים פנויים)
320	NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 30.9.16
21	תוספת ל- NOI רבעוני עתידי (**)
341	סה"כ NOI מתוקנן
1,364	NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן (ללא דיור מוגן)
7.5%	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate) (***)

(*) הנתונים מתבססים על עדכון הערכות השווי ליום 30 ביוני, 2016 (למועד הדוח החברה לא ביצעה הערכות שווי חדשות לנדל"ן המניב שנכלל בתחשיב זה), וכוללים יתרות חובה המופיעות בסעיף המאזני "הלוואות ויתרות חובה" בגין מיצועים המיוחסים לנדל"ן.

(**) הנתון כולל בעיקר הערכות בגין תוספת NOI לשטחים פנויים שטרם אוכלסו, שטחים שאוכלסו ושיאוכלסו במהלך שנת 2016 באכלוס לשנה שלמה אשר נזקף בגינם שווי בעדכון הערכות השווי ליום 30.06.2016 או שנרכשו לאחריה.

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.

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

הערכות החברה הנזכרות בסעיף 1.3.4 זה כולל מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. 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 ומהמשטמה מהן, מסיבות שונות, ביניהן ביטול מיידי של הסכמי שכירות או משבר עסקי של מי מהשוכרים או שינוי פרמטרים לשווי הוגן או אי עמידה ביעדי ייזום או איכלוס.

¹⁷ מאחר ושוויים של נכסי דיור מוגן נגזר ממדד ה- FFO ולא ממדד ה- NOI הרי שנכסים אלו לא נכללו בתחשיב זה. שיעור ההיוון המשוקלל של הדיור המוגן למועד הדוח הינו 7.5%.

1.3.5. 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 בפתח 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 משערך שווי הוגן של נכסים והתחייבויות, בעיקר התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה, רווחי והפסדי הון שונים, הוצאות מיסים נדחים והוצאות מימון בגין עליות 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.

לתשעת החודשים שהסתיימו ביום		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		
30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2016	מיליוני ש"ח
533	1,195	101	279	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות
71	(14)	88	10	נטרול ההפסד (הרווח) הנקי מחברת גרנית הכרמל ומעזריאלי אי קומרס המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות)
				התאמות לרווח: ⁽¹⁾
(35)	(518)	5	(127)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה
4	5	2	2	פחת והפחתות
(43)	(26)	1	1	הוצאות (הכנסות) מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות
99	28	29	49	הוצאות מיסים
3	-	-	-	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציה לעובדים
(10)	(10)	(10)	-	בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסים זמינים למכירה
8	40	8	30	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים ⁽²⁾
(3)	(11)	(3)	(5)	בניכוי הכנסות מחילוט פקדונות דיירים
23	(492)	32	(50)	סה"כ התאמות לרווח
21	15	5	5	בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות ⁽³⁾
648	704	226	*244	סה"כ ה-F.F.O המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב ⁽⁴⁾

הערות והנחות:

- (1) ההתאמות לרווח שלהלן אינן כוללות התאמות בגין חברת גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס שכן תוצאותיהן נוטרלו במלואם.
- (2) חישוב ה-FFO השתנה כך שפקדונות הדיירים בדיוור המוגן יחשבו כנתקבלו או כהושבו במועד חתימת ההסכם או סיומו, לפי הענין.
- (3) חושב לפי ריבית משוקללת של הקבוצה בגין ההשקעות הריאליות הכוללות את: גרנית הכרמל, עזריאלי אי קומרס, בנק לאומי ולאומי קארד, בגין 65% מעלות ההשקעות המיוחס לבעלי מניות בלבד.
- (4) המיוחס לבעלי המניות בלבד.
- (*) כולל תקבול של כ-16 מיליון ש"ח בגין דירות בפאלאס רעננה שאוכלסו לראשונה. כמו כן כולל גידול בהוצאות ריבית לאור היקף הגיוס שנעשה ברבעון לשם שיחלוף הלוואות של הקבוצה העומדות להיפרע בתקופה הקרובה. ככל שהחוב שגויס ישחלף את הלוואות הקיימות ה-FFO צפוי לגדול.

1.3.6. 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.

ליום		<u>EPRA NAV</u> (מליוני ש"ח)
30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2016	
13,544	14,588	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
2,937	2,979	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
16,481	17,567	EPRA NAV
136	145	EPRA NAV למניה (ש"ח)
ליום		<u>EPRA NNNAV</u> (מליוני ש"ח)
30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2016	
16,481	17,567	EPRA NAV
8	13	התאמת ערך נכסים לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(202)	(81)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(2,937)	(2,979)	בניכוי עתודה למס שערוך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
13,350	14,520	EPRA NNNAV
110	120	EPRA NNNAV למניה (ש"ח)

1.3.7. תמצית תוצאות החברה (מאוחד)

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעת החודשים שהסתיימו ביום		לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימו ביום		
31 בדצמבר 2015	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2016	
821	533	1,195	101	279	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
828	539	1,198	102	279	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
7.59	5.07	9.93	1.57	2.35	רווח בסיסי למניה מפעילות (בש"ח)
(0.82)	(0.68)	(0.07)	(0.74)	(0.05)	רווח (הפסד) בסיסי למניה מפעילות מופסקת (בש"ח)
846	619	1,211	83	292	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, קיטון בהוצאות המסים וקיטון בהפסד מפעילות מופסקת לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

ב. הרווח הכולל

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

ההפרש בין הרווח הכולל לרווח הנקי בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016 נובע בעיקר מגידול בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה בניכוי מס בסך של כ- 54 מיליון ש"ח בקיזוז קיטון מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך כ- 41 מיליון ש"ח. ההפרש בין הרווח הכולל לרווח הנקי בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016 נובע בעיקר מגידול בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה בניכוי מס בסך של כ- 39 מיליון ש"ח בקיזוז קיטון בהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך כ- 26 מיליון ש"ח.

1.4. התוצאות העסקיות וסך הנכסים

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

שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בתשעת החודשים שהסתיימו ביום:		שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בשלושת החודשים שהסתיימו ביום:		רווח המגזר לתשעה חודשים שהסתיימו ביום:		רווח המגזר לשלושה חודשים שהסתיימו ביום:		
30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2016	
103%	48%	187%	70%	556	579	190	196	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
47%	23%	84%	33%	254	275	86	92	שטחי השכרה משודדים ואחרים בישראל
19%	8%	33%	12%	101	91	34	32	נדל"ן מניב באר"ב
1%	2%	5%	3%	5	20	5	8	דיוור מוגן
13%	5%	8%	4%	68	66	8	11	גרנית
-	-	-	(1%)	1	(2)	-	(2)	אחרים
183%	86%	317%	121%	985	1,029	323	337	סה"כ רווח מיוחס
7%	43%	(5%)	45%	36	518	(5)	127	שינויים בשווי ההון
(18%)	(9%)	(37%)	(20%)	(97)	(115)	(38)	(56)	הוצאות מימון נטו
(45%)	(13%)	(77%)	(32%)	(242)	(157)	(78)	(90)	הוצאות מיסים
(12%)	(6%)	(11%)	(12%)	(61)	(69)	(11)	(33)	הוצאות, ניהול ואחר, נטו
115%	101%	187%	102%	621	1,206	191	285	רווח מפעילות נמשכת
(15%)	(1%)	(87%)	(2%)	(82)	(8)	(89)	(6)	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת
100%	100%	100%	100%	539	1,198	102	279	רווח נקי לתקופה

הכנסות הקבוצה ממגזרי הפעילות לתקופה של תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016, הסתכמו לסך של כ- 1,764 מליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 1,759 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 5 מיליון ש"ח. הפער מורכב בעיקר מגידול בסך של כ- 88 מליוני ש"ח בהכנסות מגזר הנדל"ן המניב בקיזוז ירידה בסך של כ-85 במגזר גרנית בעיקר בהכנסות GES כתוצאה ממכירת דרך הים ברבעון המקביל אשתקד. ליום 30 בספטמבר 2016 סך הנכסים במאזן עמד על כ- 28.3 מיליארד ש"ח, לעומת כ-26.4 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015, עליה המיוחסת בעיקר להשקעות ושיערוכים במגזרי הנדל"ן המניב וגידול במזומנים, בקיזוז ירידה בנכסים כתוצאה ממכירת מגזר סונוול.

להלן חלקם של נכסי מגזרי הפעילות מסך נכסיה של הקבוצה :

שיעור נכסי המגזר מסך הנכסים במאוחד ליום		חלק נכסי המגזר מסך הנכסים (במיליוני ש"ח)		
31.12.2015	30.9.2016	31.12.2015	30.9.2016	
42%	42%	11,056	11,899	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
26%	28%	6,830	7,990	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
8%	7%	2,052	2,194	נדל"ן מניב בארה"ב
3%	5%	803	1,393	דיוור מוגן
4%	5%	1,175	1,293	גרנית
17%	13%	4,529	3,566	אחרים והתאמות
100%	100%	26,445	28,335	סה"כ

1.5 תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח המאוחד: (במיליוני ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2015	ליום 30 בספטמבר 2015	ליום 30 בספטמבר 2016	
2,438	2,607	2,117	נכסים שוטפים
24,007	23,722	26,217	נכסים לא שוטפים
3,523	3,623	3,584	התחייבויות שוטפות
9,052	9,063	10,117	התחייבויות לא שוטפות
13,771	13,544	14,588	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
52%	51%	51%	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.

1.6 מצב כספי, נזילות ומקורות מימון (במיליוני ש"ח)

הסברים והערות	31.12.2015	30.9.2016	הסעיף
הגידול נובע בעיקר מגידול בנדל"ן להשקעה, גידול במזומנים בקיזוז ירידה בנכסים כתוצאה ממכירת פעילות סונול.	26,445	28,335	סך המאזן
הקיטון נובע מגריעת היתרות בגין פעילות סונול שנמכרה בקיזוז גידול במזומנים	2,438	2,117	רכוש שוטף
הגידול נובע מהתקדמות ההשקעות בפרויקטים בהקמה ובנכסים המניבים, מרכישת קרקעות, בניין משרדים ובית דיוור מוגן ומשיערוכים.	20,529	23,237	נדל"ן להשקעה
הגידול נובע מנטילת הלוואות לזמן קצר ומגידול בחלויות של הלוואות ואגרות חוב לזמן ארוך.	2,030	2,396	אשראי ז"ק
הקיטון נובע מפרעונות ומסיווג לחלות שוטפת בקיזוז נטילת הלוואות חדשות.	2,989	2,489	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
הגידול נובע מהנפקת אג"ח בקיזוז פרעונות שוטפים וסיווג לחלות שוטפת.	2,963	4,514	אגרות חוב, נטו
הגידול נובע מהרווח הכולל בתקופה בקיזוז חלוקת דיבידנד.	13,870	14,634	הון

(א) אמצעים נזילים בקבוצה

ליום 30 בספטמבר 2016, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות והשקעות לזמן קצר) שמחזיקה הקבוצה הסתכם לסך של כ- 1,616 מיליון ש"ח. החברה רואה באמצעיה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילות שוטפת ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ- 19.3 מיליארד ש"ח בנוסף לכ- 1.6 מיליארד 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 שונות¹⁸. בהתייחס למקורות נזילים אפשריים נוספים, מעריכה החברה כי ביכולת הקבוצה לגייס מימון בתנאים נוחים, גם בתנאים הכלכליים השוררים כיום.

להלן טבלת הנכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי¹⁸:

נכסים	שווי הנכסים ליום 30.9.2016 (במיליון ש"ח) כפי שהם מוצגים בדוחות הכספיים
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל	10,072
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	6,607
נכסי נדל"ן אחרים	236
החזקות החברה בעזריאלי אי קומרס	66
החזקות החברה בחברת לאומי קארד	603
החזקות החברה בחברת גרנית הכרמל	753
החזקות החברה בבנק לאומי	1,007
סה"כ	19,344

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

(ב) דיבידנדים

סך	מועד תשלום	מועד אישור	
400 מיליון ש"ח ¹⁹	4.5.2016	22.3.2016	קבוצת עזריאלי
50 מיליון ש"ח ²⁰	1.3.2016	23.2.2016	לאומי קארד
---	---	---	בנק לאומי

¹⁸ נכסי הנדל"ן שבטבלה אינם כוללים נכסי נדל"ן המוחזקים על-ידי גרנית.

¹⁹ ליום 30 בספטמבר 2016 לחברה יתרת עודפים בסך של כ- 12.1 מיליארד ש"ח (כולל קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה).

²⁰ חלקה של החברה מסך הדיבידנד האמור הינו 10 מיליון ש"ח.

(ג) תזרימי מזומנים

הסברים והערות	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2015 מיליוני ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2016 מיליוני ש"ח	
בתקופה ובתקופה המקבילה נבעו בעיקר מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ- 965 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה כ- 916 מיליון ש"ח) ותזרים שוטף מסונול עד למכירתה אשר קוזז ממסי הכנסה ששולמו.	907	1,003	תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת
עיקר התזרים בתקופת הדוח שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 1,807 מיליון ש"ח ולרכישת חברות שאוחדו לראשונה. סכום זה קוזז על-ידי התמורה ממכירת סונול בסך כ- 116 מיליון ש"ח. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 838 מיליון ש"ח ולרכישת חברת פאלאס דיור מוגן בקיזוז תמורה נטו שהתקבלה ממכירת דרך הים והפעילות הסולארית בסך של כ- 509 מיליון ש"ח.	622	1,827	תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה
עיקר הגידול מול התקופה המקבילה אשתקד נבע מגידול בקבלת הלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 1,028 מיליון ש"ח בתקופה לעומת אשתקד בקיזוז גידול של 80 מיליון ש"ח בסך הדיבידנד שחולק, ובקיזוז רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 51 מיליון ש"ח בתקופה הנוכחית.	566	1,453	תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות מימון

הסברים והערות	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2015 מיליוני ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2016 מיליוני ש"ח	
ברבעון וברבעון המקביל נבעו בעיקר מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ- 328 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל כ- 315 מיליון ש"ח) אשר קוֹזַז ממסי הכנסה ששולמו ובתוספת תזרים שוטף מפעילות סונול ברבעון המקביל בלבד.	304	292	תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת
עיקר התזרים בתקופת הדוח שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 582 מיליון ש"ח בקיזוז התמורה ממכירת סונול בסך של כ- 116 מיליון ש"ח. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 233 מיליון ש"ח ולרכישת חברת פאלאס דיור מוגן.	470	474	תזרימי מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
עיקר הגידול מול התקופה המקבילה אשתקד נבע מגידול בהנפקת אג"ח בסך של כ- 1,180 מיליון ש"ח ברבעון לעומת אשתקד בקיזוז גידול של כ- 460 מיליון ש"ח בפרעון הלוואות לזמן ארוך ואשראי לזמן קצר ברבעון לעומת הרבעון המקביל.	401	1,197	תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

להלן הרכב מקורות המימון של הקבוצה

31.12.2015		30.9.2016		
מסך המאזן	מיליוני ש"ח	מסך המאזן	מיליוני ש"ח	
8%	2,030	8%	2,396	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
11%	2,989	9%	2,489	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
11%	2,963	16%	4,514	אגרות חוב לזמן ארוך
30%	7,982	33%	9,399	סה"כ

גידול בסך כ- 1,417 מיליון ש"ח בתקופת הדוח נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב, קבלת הלוואות לזמן ארוך וגידול באשראי לזמן קצר בקיזוז פרעונות שוטפים של הלוואות ואגרות חוב ובקיזוז פרעון מוקדם של הלוואות. למועד הדוח, לחברה גרעון בהון החוזר בסך כ- 1.5 מיליארד ש"ח במאוחד ובסך של כ- 0.7 מיליארד ש"ח בדוח סולו, שנובע, בין היתר 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 22 בנובמבר 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 הנוכרית בסעיף 1.6 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, 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

למועד הדוח מדורגת החברה בדירוג AA+ על-ידי מעלות ובדירוג Aa1 על-ידי מידרוג. לפרטים בדבר דירוג אגרות החוב, ניירות הערך המסחריים והלוואות פרטיות של החברה ראה הדוח התקופתי לשנת 2015. ממועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2015 ועד למועד פרסום דוח זה, חלו העדכונים הבאים: לעיון בדוח מעלות להלוואה פרטית ראה דיווחה המידי של החברה מיום 29 במרץ 2016 (אסמכתא: 2016-01-017358), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה; לעיון בדוח מידרוג לאגרות חוב (סדרה ד') של החברה ראה דיווחה המידי של החברה מיום 5 ביולי 2016 (אסמכתא: 2016-01-074611), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה; לעיון בדוח מידרוג לאגרות חוב (סדרה א' וסדרה ד') ראה דיווחה המידי של החברה מיום 20 ביולי 2016 (אסמכתא: 2016-01-086899), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

(ה) התחייבויות ומימון

התחייבויות פיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס) ליום 30 בספטמבר 2016, במליוני

ש"ח:

סה"כ	סה"כ		ריבית משתנה		ריבית קבועה			
	ריבית משתנה	ריבית קבועה	לא צמוד	צמוד לליש"ט	לא צמוד	צמוד לדולר ארה"ב	צמוד מדד	
982	982	-	961	21	-	-	-	הלוואות ז"ק
7,961	42	7,919	42	-	252	1,145	6,522	הלוואות ז"א
8,943	1,024	7,919	1,003	21	252	1,145	6,522	סה"כ

מועד פרעון התחייבויות פיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל) ליום 30 בספטמבר 2016, במליוני ש"ח:

שנה	קרי	ריבית	סה"כ
1	2,317	154	2,471
2	741	121	862
3	623	110	733
4	900	94	994
5 ואילך	4,362	249	4,611
סה"כ	8,943	728	9,671

מדיניות החברה הינה לממן את פעילותה, מעבר לתזרים החיובי והיצבי 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 30 בספטמבר 2016, שיעור ההלוואות לזמן קצר עמד על כ- 11% מתוך סך ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס). 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. לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') של החברה ופרעון מוקדם של הלוואות לזמן ארוך ואשראי לזמן קצר שארעו במהלך הרבעון, ראה סעיף 1.3 לחלק א' לדוח.

בתקופת הדוח, המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות הינן בעיקר:

- לקבוצה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת לאורך שנים רבות. תזרים זה הסתכם לסך של כ- 1,003 מיליוני ש"ח בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016, לעומת סך של כ- 907 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- האמצעים הנזילים והנכסים שאינם משועבדים כמפורט בסעיף 1.6 (א) לעיל.
- בנוסף לקבוצה נכסים מניבים משועבדים שסכום ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משווי ההון.

1.7. הוצאות הנהלה כלליות ושיווק (סולו מורחב)

הוצאות הנהלה ושיווק של החברה במאוחד (ללא גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס) בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 69 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת סך של כ- 64 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות הנהלה ושיווק של החברה במאוחד (ללא גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס) ברבעון הסתכמו לסך של כ- 26 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת סך של כ- 22 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בתקופת הדוח וברבעון נובע מגידול בהוצאות השיווק.

1.8. הוצאות המימון נטו

הוצאות המימון נטו של הקבוצה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 115 מיליון ש"ח, לעומת כ- 97 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המימון נובע בעיקר מהשפעת השינוי בשיעור עליית המדד על הלוואות ואגרות חוב בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד ומגידול בהיקף החוב. הוצאות המימון נטו של הקבוצה ברבעון השלישי 2016 הסתכמו לסך של כ- 56 מיליון ש"ח, לעומת כ- 37 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המימון נטו נובע בעיקר מהשפעת השינוי בשיעור עליית המדד על הלוואות ואגרות חוב בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד ומגידול בהיקף החוב.

1.9. מיסים על הכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה של הקבוצה, בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 157 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מיסים בסך של כ- 242 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) והקטינה את הוצאות המס השוטף בתקופת הדוח בקיזוז גידול בהוצאות המס בתקופה הנוכחית הנובע בעיקר מעלייה 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. לפרטים בדבר פתיחת תחום פעילות גרנית ותחום פעילות דיור מוגן למגזרים ברי דיווח ראה סעיף 1.1 לעיל וסעיף זה להלן. 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 גרנית המהווה מגזר פעילות.

1.10.1. מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2015	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2016	
מיליוני ש"ח					
931	695	723	243	250	הכנסות
		4%		3%	אחוז שינוי
748	556	579	190	196	NOI
		4%		3%	אחוז שינוי

נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב. לפרטים בדבר אופן חישוב הנתון ראה סעיף 1.3.2 לעיל. הגידול ב- NOI בתשעת החודשים נובע בעיקר מאיכלוס הקומה השניה בקניון אילון ופתיחת קניון רמלה בחודש מרץ 2015.

להלן התפתחות NOI של המגזר (במיליוני ש"ח):

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2016	
540	546	190	192	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה²¹
16	27	-	-	בגין נכסים שהקמתם הושלמה בשנת 2015
-	6	-	4	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2016
556	579	190	196	סה"כ

ה- NOI במגזר הקניונים ומרכזי המסחר בישראל מנכסים דומים (Same Property NOI) הושפע לחיוב בעיקר מעלייה ריאלית בדמי השכירות בעת חידוש חוזים בנכסים השונים (עקב מימוש אופציות ע"י השוכרים ו/או חתימה על חוזים חדשים) ואיכלוס הקומה השניה בקניון אילון בקיזו שטחים שלא אוכלסו בתקופות של חילופי שוכרים בחלק מהקניונים.

יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל - הסתכמה ביום 30 בספטמבר 2016 בסך של כ- 11.9 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 11.1 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2015. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר רכישת קרקעות ורווחי שיערוך כאמור להלן.

²¹ NOI - same property NOI מנכסים דומים שהיו בחזקת 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- 119 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ- 56 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי עדכון להערכות השווי שנערכו על-ידי שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני 2016, למעט הערכות השווי לקרקע שתשמש להרחבת מרכז עזריאלי תל אביב ולנכס בהקמה מרכז עזריאלי שרונה שבוצעו ברבעון הראשון והערכות שווי לקרקע שתשמש להקמת עזריאלי טאון ולנכס בהקמה עזריאלי ראשונים שבוצעה ברבעון השלישי.

1.10.2. מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2015	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2016	
מיליוני ש"ח					
420	308	334	104	114	הכנסות
		8%		10%	אחוז שינוי
347	254	275	86	92	NOI
		8%		7%	אחוז שינוי

הגידול בהכנסות וב- NOI נובע בעיקר מגידול בהכנסות משטחי השכרה קיימים למשרדים וכן מהמשך איכלוס המשרדים במרכז עזריאלי חולון.

להלן התפתחות NOI של המגזר (במיליוני ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2015
92	86	275	254
-	-	-	-
-	-	-	-
92	86	275	254

ה- NOI במגזר המשרדים ואחרים בישראל מנכסים דומים (Same Property NOI) הושפע לחיוב בעיקר מעלייה ריאלית בדמי השכירות בעת חידוש חוזים בנכסים השונים (עקב מימוש אופציות ע"י השוכרים ו/או חתימה על חוזים חדשים) והמשך איכלוס מרכז עזריאלי חולון.

²² NOI-same property NOI מנכסים דומים שהיו בהחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל - הסתכמה ביום 30 בספטמבר 2016 לסך של כ- 8 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 6.8 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2015. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר, רכישת קרקעות ורווחי שיערוך כאמור להלן.

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- 391 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ- 17 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי עדכון להערכות השווי שנערכו על-ידי שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני 2016, למעט הערכות השווי לקרקע שתשמש להרחבת מרכז עזריאלי תל אביב ולנכס בהקמה מרכז עזריאלי שרונה שבוצעו ברבעון הראשון והערכות שווי לקרקע שתשמש להקמת עזריאלי טאון ולנכס בהקמה עזריאלי ראשונים שבוצעה ברבעון השלישי.

1.10.3. מגזר נדל"ן מניב בארה"ב:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר 2015	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2016	
מיליוני ש"ח					
236	179	167	59	57	הכנסות
		(7%)		(3%)	אחוז שינוי
132	101	91	34	32	NOI
		(10%)		(6%)	אחוז שינוי

להלן התפתחות NOI של המגזר (במיליוני ש"ח)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2016	
101	89	34	30	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה²³
-	-	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2015
-	2	-	2	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2016
101	91	34	32	סה"כ

ה- NOI במגזר הנדל"ן המניב בארה"ב מנכסים דומים (Same Property NOI) הושפע לשלילה בעיקר מסיום חוזה עם דייר שהחזיק בשטח של כ- 20 אלפי מ"ר באחד ממגדלי המשרדים ביוסטון (שהושכר כבר בחלקו לאחר מועד הדוח) והשפעת שער החליפין הממוצע של הדולר האמריקאי שהיה נמוך בתקופת הדוח בכ- 1% משער החליפין בתקופה המקבילה אשתקד.

²³ NOI - same property NOI מנכסים דומים שהיו בהחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר - הסתכמה ביום 30 בספטמבר 2016 בסך של כ- 2.2 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 2.1 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2015. עיקר השינוי נובע מרכישת בניין המשרדים באוסטין טקסס ארצות הברית בקיזוז ירידה בעקבות ירידת שער הדולר.

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- 8 מיליון ש"ח, ונבע מירידת שער החליפין של הליש"ט בתקופה.

1.10.4. מגזר דיור מוגן :

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר :

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2015	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2016	
מיליוני ש"ח					
36	18	64	18	30	הכנסות
		256%		67%	אחוז שינוי
12	5	20	5	8	NOI
		300%		60%	אחוז שינוי

הגידול בהכנסות וב- NOI נובע בעיקר מרכישת פאלאס רעננה בשנת 2016 וכן מכך שחברת פאלאס תל אביב נרכשה בחודש יולי 2015 ולא נכללה בתקופה המקבילה באופן מלא.

להלן התפתחות NOI של המגזר (במיליוני ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2015
6	5	-	-
בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ²⁴			
-	-	18	5
בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2015			
2	-	2	-
בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2016			
8	5	20	5
סה"כ			

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר דיור מוגן - הסתכמה ביום 30 בספטמבר 2016 לסך של כ- 1.4 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 0.8 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2015. עיקר השינוי נובע מרכישת פאלאס רעננה.

²⁴ 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- 16 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד לא נרשם רווח או הפסד). הנכסים מוצגים לפי עדכון להערכות השווי שנערכו על-ידי שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני 2016.

1.10.5. מגזר גרנית

להלן תמצית נתונים מתוך הדוח המאוחד של חברת גרנית (במיליוני ש"ח):

הערות והסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
		30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2016	
	במיליוני ש"ח					
עיקר הירידה בהכנסות בתקופת הדוח נובעת ממכירת דרך הים בשנת 2015.	731	558	473	134	136	הכנסות
	87	68	66	8	11	רווח המגזר

1.11. הערה בעניין מידע צופה פני עתיד

כוונות החברה הנזכרות 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, 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 תזרימי 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. עם מכירת סונול במהלך הרבעון, הפסיקה הקבוצה לקנות ולמכור נגזרים ולקחת על עצמה התחייבויות לצורך ניהול סיכוני שוק. כמו כן הפסיקה הקבוצה לבצע עסקאות עתידיות במט"ח שנועדו לגדר חשיפה תזרימית וכן קטנה החשיפה לשינוי במחיר תזיקי הנפט על ערך המלאי. למעט האמור לעיל ברבעון שהסתיים ביום 30 ספטמבר 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

לחברה אין פוזיציות בנגזרים לתאריך הדוח.

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

ברבעון שהסתיים ביום 30 ספטמבר 2016 לאור מכירת פעילות סונול, אין יותר השפעה לשינויים במחירי תזיקי הנפט על ערך המלאי. כמו כן אין יותר השפעה של עסקאות אקדמה דולר /שקל על הרגישות לשער החליפין של הדולר מול השקל. למעט האמור לעיל 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.

2.4. טבלת בסיסי הצמדה

ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון.

2.5. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב (סדרה ב', סדרה ג', סדרה ד')

ראה נספח ג' לדוח הדירקטוריון.

הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 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.

3. היבטי ממשל תאגידי

3.1. הליך אישור הדוחות הכספיים בתאגידי

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 תלוייה 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 20 בנובמבר 2016 לשם בחינת הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 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 והיועץ המשפטי 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 30 בספטמבר 2016. המלצות הועדה הועברו לחברי הדירקטוריון בסיום ישיבת הועדה, לקראת ישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ביום 22 בנובמבר 2016.

ביום 22 בנובמבר 2016 אישר דירקטוריון החברה, אשר הוא הארגון המופקד על בקרת העל בחברה, את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2016. לפרטים בדבר חברי הדירקטוריון ראה תקנה 26 לפרק ד' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2015. טיטות 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 30 בספטמבר 2016 והוסמכו המורשים לחתום עליהם.

3.2. רכישת מנית קנית השלום

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 מנית קנית 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 ג3. לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016.

3.3. אישור גמול לדירקטוריות בעלות שליטה בחברה

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 שפירסמה החברה בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תשי"ס-2000 ("תקנות ההקלות") ביום 25 במאי 2016 (אסמכתא מספר: 033138-01-2016), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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

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 של החברה בהתאם לתקנות ההקלות מיום 25 במאי 2016 (אסמכתא מספר: 033144-01-2016), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3.5. תיחום פעילות

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.

3.6. הארכת תקופת כהונתם של הדירקטורים החיצוניים של החברה

ביום 9 באוגוסט 2016 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מינויים של הדירקטורים החיצוניים המכהנים בחברה, פרופ' ניב אחיטוב ומר אפרים הלוי לתקופת כהונה נוספת, שלישית במספר. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי על תוצאות האסיפה מיום 9 באוגוסט 2016 (אסמכתא: 2016-01-100267), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3.7. תיקון תקנון החברה

ביום 9 באוגוסט 2016 אושרו באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, תיקונים לתקנון החברה שעיקרם התאמת הוראות תקנון החברה להוראות הדין, ובכלל זה, תיקון הוראות התקנון המתייחסות לשיפוי, ביטוח ומתן פטור לנושאי משרה, וכן הגדרת המונח "נפגע הפרה" כך שהגדרה זו תחול על כל חיקוק בגינו ניתן לקיים הליך מנהלי. לפרטים ראה דוח מיידי על שינוי תקנון החברה מיום 9 באוגוסט 2016 (אסמכתא: 2016-01-100270), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3.8. אישור מדיניות תגמול חדשה, תיקון תקנון החברה, אישור הארכת הסכם ליו"ר הדירקטוריון ועדכון שכר מנכ"ל

ביום 6 באוקטובר 2016, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מדיניות תגמול חדשה לחברה לתקופה של שלוש שנים. כן אושרו באותה אסיפה תיקון לתקנון החברה והארכת הסכם ליו"ר הדירקטוריון של החברה גב' דנה עזריאלי (ללא שינוי מהסכם היו"ר שבתוקף). בנוסף, אושר עדכון להסכם הניהול עם מנכ"ל החברה. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי על זימון האסיפה מיום 28 באוגוסט 2016 (אסמכתא: 2016-01-111643) ודוח מיידי על תוצאות האסיפה מיום 6 באוקטובר 2016 (אסמכתא: 2016-01-060735), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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 ראה פרק ב' לדוח זה – עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2015 וכן ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 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 ראה ביאור 3 לחיד הדוח הכספי המאוחד ליום 30 בספטמבר 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 30 ביוני 2016, ביצעה הערכות שווי לראשונה ליום 31 במרץ 2016 לקרקע שתשמש להרחבת מרכז עזריאלי תל אביב ולנכס בהקמה עזריאלי שרונה וליום 30 בספטמבר 2016 לקרקע שתשמש להקמת עזריאלי טאון ולנכס בהקמה עזריאלי שרונים (לפרטים בדבר הפרמטרים לעדכון הערכות השווי בדוחות הרבעוניים ראה 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 30 ביוני 2016, צורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2016, כפי שפורסמו ביום 25 באוגוסט 2016 (אסמכתא: 109996-01-2016) והערכת השמאי, לפיה לא חלו שינויים מהותיים בהערכת השווי, מצורפת לדוח זה. פרטים אודות הערכת שווי זו בהתאם להוראות תקנה 38. לתקנות, מצורפת כנספת ד' לדוח הדירקטוריון.

נכון ליום 30 בספטמבר 2016, שווי נכסי החברה ששוויים ההוגן נקבע באמצעות הערכת שווי מהותית מאוד (שנערכה ליום 30 ביוני 2016) 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- 23 מיליארד ש"ח (כ- 22% מסך נכסי נדל"ן להשקעה של החברה).

4.5. אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים.

4.6. נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם

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

דירקטוריון והנהלת החברה מביעים את הערכתם הרבה לנושאי המשרה בחברה, הנהלות החברות השונות בקבוצה ולעובדיהן, על תרומתם הברוכה להישגי הקבוצה ברבעון שהסתיים ביום 30 ספטמבר 2016.

יובל ברונשטיין, מנכ"ל

דנה עזריאלי,
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 22 בנובמבר 2016

נספח א'

**דיווח לפי בסיסי הצמדה
ליום 30 בספטמבר 2016
(IFRS 7)**

נספח א'
דיווח לפי בסיסי הצמדה
ליום 30 בספטמבר 2016 לפי IFRS 7
(אלפי ש"ח)

ליום 30 בספטמבר 2016						
סה"כ	אחרים	מטבע זר		מטבע ישראלי		
		אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
						נכסים שוטפים
1,562,488	-	1,500	64,288	3,579	1,493,121	מזומנים ושווי מזומנים
53,072	-	-	-	154	52,918	פקדונות והשקעות לזמן קצר
283,782	-	-	8,213	-	275,569	לקוחות
139,193	72,287	-	17,317	8,132	41,457	חייבים ויתרות חובה
59,776	59,776	-	-	-	-	מלאי
18,139	18,139	-	-	-	-	נכסי מיסים שוטפים
						נכסים של קבוצת מימוש
958	-	-	958	-	-	המוחזקת למכירה
2,117,408	150,202	1,500	90,776	11,865	1,863,065	סה"כ נכסים שוטפים
						נכסים לא שוטפים
79,716	578	-	-	-	79,138	השקעות והלוואות חברות כלולות
335,805	158,693	-	-	41,819	135,293	השקעות, הלוואות ויתרות חובה
1,721,091	87,923	-	23,775	-	1,609,393	נכסים פיננסיים
						חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זיכיון
50,363	3,251	-	3,251	43,861	-	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
23,236,558	23,236,558	-	-	-	-	רכוש קבוע
425,655	425,655	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
346,324	346,324	-	-	-	-	נכסי מסים נדחים
21,976	21,976	-	-	-	-	
26,217,488	24,280,958	-	27,026	85,680	1,823,824	סה"כ נכסים לא שוטפים
28,334,896	24,431,160	1,500	117,802	97,545	3,686,889	סה"כ נכסים

(1) בעיקר לירה שטרלינג.

נספח א'
דיווח לפי בסיסי הצמדה
ליום 30 בספטמבר 2016 לפי IFRS 7
(אלפי ש"ח)

(המשך)

ליום 30 בספטמבר 2016					
סה"כ	אחרים	מטבע זר		מטבע ישראלי	
		אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד
התחייבויות שוטפות					
חלויות שוטפות ואשראי					
מתאגידים בנקאיים ומנותני					
2,396,138	-	20,565	258,513	1,120,453	996,607
אשראי אחרים					
192,111	-	1,085	12,236	-	178,790
ספקים ונותני שירותים					
185,663	97,985	86	5,276	22,722	59,594
זכאים ויתרות זכות					
760,316	-	-	-	717,921	42,395
פקדונות מלקוחות					
12,273	12,273	-	-	-	-
הפרשות					
37,635	37,635	-	-	-	-
התחייבויות בגין מסים שוטפים					
התחייבויות של קבוצת מימוש					
המוחזקת למכירה					
90	-	-	90	-	-
3,584,226	147,893	21,736	276,115	1,861,096	1,277,386
סה"כ התחייבויות שוטפות					
התחייבויות לא שוטפות					
הלוואות מתאגידים בנקאיים					
ומנותני אשראי אחרים					
2,489,189	-	-	886,756	1,316,378	286,055
אגרות חוב					
4,514,338	-	-	-	4,514,338	-
7,590	7,590	-	-	-	-
הטבות לעובדים					
49,008	44	-	4,057	39,459	5,448
התחייבויות אחרות					
3,056,721	3,056,721	-	-	-	-
התחייבויות מסים נדחים					
10,116,846	3,064,355	-	890,813	5,870,175	291,503
סה"כ התחייבויות לא שוטפות					
13,701,072	3,212,248	21,736	1,166,928	7,731,271	1,568,889
סה"כ התחייבויות					
סך הכל החשיפה בדוח על המצב הכספי					
14,633,824	21,218,912	(20,236)	(1,049,126)	(7,633,726)	2,118,000

(1) בעיקר לירה שטרלינג.

נספח ב'

**דוחות כספיים (סולו מורחב)
ליום 30 בספטמבר 2016
(בלתי מבוקר ובלתי סקור)**

נספח ב'

דוחות כספיים סולו מורחב

דוחות כספיים סולו מורחב של החברה הינם תמצית דוחות החברה המוצגים על פי כללי ה-IFRS למעט ההשקעות בגרנית ובעזריאלי אי קומרס אשר מוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני חלף איחוד דוחותיהן 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 30 בספטמבר	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים

נכסים שוטפים

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

860,618	1,014,363	1,506,626
506	541	4,155
44,478	50,356	93,993
69,023	65,538	105,277
5,505	5,134	8,369

סה"כ נכסים שוטפים

980,130	1,135,932	1,718,420
---------	-----------	-----------

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

952,919	1,056,267	778,288
93,190	81,221	209,803
1,581,575	1,657,128	1,633,168
20,516,134	20,140,632	23,236,558
111,491	111,664	110,294
73,952	74,192	86,544
835	1,087	833

סה"כ נכסים לא שוטפים

23,330,096	23,122,191	26,055,488
------------	------------	------------

סה"כ נכסים

24,310,226	24,258,123	27,773,908
------------	------------	------------

נספח ב'

דוחות כספיים סולו מורחב

מאזן: המשך

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

1,068,409	1,229,644	2,334,916	חלויות שוטפות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
125,455	114,590	143,088	ספקים ונותני שירותים
362,630	419,058	288,179	זכאים ויתרות זכות
295,241	288,554	654,501	פקדונות מלקוחות דיור מוגן
91,778	75,139	23,500	התחייבויות בגין מסים שוטפים
1,943,513	2,126,985	3,444,184	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

2,872,842	2,915,646	2,451,944	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
2,579,151	2,582,101	4,155,700	אגרות חוב
42,421	41,806	45,172	התחייבויות אחרות
3,420	3,287	5,203	הטבות לעובדים
3,001,313	2,948,153	3,039,853	התחייבויות מסים נדחים
8,499,147	8,490,993	9,697,872	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

18,223	18,223	18,223	הון מניות רגילות
2,518,015	2,518,015	2,518,015	פרמיה על מניות
407,396	467,290	428,539	קרנות הון
10,827,591	10,540,448	11,622,768	עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

13,771,225	13,543,976	14,587,545	
96,341	96,169	44,307	
13,867,566	13,640,145	14,631,852	סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

24,310,226	24,258,123	27,773,908	
------------	------------	------------	--

נספח ב'

דוחות כספיים סולו מורחב

דוח רווח והפסד:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2015	2015	2016	2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,631,581	426,801	453,547	1,206,914	1,296,101	הכנסות:
					מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
					רווח (הפסד) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
179,071	(5,038)	127,261	36,013	517,727	להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
8,640	4,317	584	12,120	9,563	מימון
21,447	246	(4,714)	11,413	25,903	חלק בתוצאות חברות מוחזקות, נטו ממס (*)
9,983	9,994	30	9,945	9,973	אחרות
1,850,722	436,320	576,708	1,276,405	1,859,267	סה"כ הכנסות
385,222	110,384	124,535	283,879	324,836	עלויות והוצאות:
34,068	7,965	10,463	19,848	23,505	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
60,030	14,456	15,666	43,834	45,178	מכירה ושיווק
110,239	35,548	50,665	85,145	111,863	הנהלה וכלליות
					מימון
589,559	168,353	201,329	432,706	505,382	סה"כ עלויות והוצאות
1,261,163	267,967	375,379	843,699	1,353,885	רווח לפני מסים על ההכנסה
(334,571)	(76,925)	(90,736)	(222,757)	(147,520)	הוצאות מסים על ההכנסה
926,592	191,042	284,643	620,942	1,206,365	רווח מפעילות נמשכת לתקופה, כולל המיעוט
(98,927)	(88,800)	(5,634)	(81,718)	(8,501)	הפסד מפעילות מופסקת לתקופה,
					כולל המיעוט (*)
827,665	102,242	279,009	539,224	1,197,864	רווח נקי לתקופה, כולל המיעוט

(*) מספרי ההשוואה הוצגו מחדש בשל פעילות מופסקת, ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים.

נספח ג'

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

נספח ג- 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, לרבות הצמדה	סכום הריבית שנצברה עד למועד הדוח	הערך בדוחות הכספיים	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	1,101.2	1,101.2	3.6	1,091.7	1,084.3	קבועה	0.65	1 באפריל 2016 עד 2025 (כולל)	החל מיום 1 באוקטובר 2015 ולאחר מכן 1 לעלייה במדד המחירי הממוצע עד 2025 (כולל)	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירי הממוצע עד 2025 (כולל)	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											
סדרה ג'	6 בספטמבר 2015	1,005.1	1,005.1	1,005.1	4.1	997.6	1,025.6	קבועה	1.64	1 ביולי 2018 עד 2027 (כולל)	החל מיום 1 ביולי 2016, פעמיים בשנה בימים 1 בינואר ו-1 ביולי בכל אחת מהשנים עד 2016 (כולל) 2027	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירי הממוצע עד 2016 (כולל) 2027	
סדרה ד'	7 ביולי 2016	2,194.1	2,194.1	2,194.1	6.9	2,185.7	2,153.8	קבועה	1.34	החל מיום 5 ביולי 2018 פעמיים בשנה בימים 5 בינואר ו-5 ביולי של כל אחת מהשנים עד 2017 ועד 2030 (כולל)	החל מחודש ינואר 2017 וריבית) לעלייה במדד המחירי הממוצע עד 2017 ועד 2030 (כולל)	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירי הממוצע עד 2017 ועד 2030 (כולל)	
סה"כ		4,422.8	4,300.4	4,309.3	14.6	4,275.0	4,263.7						

* על אגרות החוב (סדרה ב'), (סדרה ג') ו-(סדרה ד') 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 :

1. סדרת אגרות החוב (סדרה ב'), סדרת אגרות החוב (סדרה ג') וסדרת אגרות החוב (סדרה ד') של החברה הינן מהותיות לחברה ואינן מובטחות בבטוחה כלשהי.
2. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם (חלקי או מלא) של אגרות החוב (סדרה ב'), של אגרות החוב (סדרה ג') ושל אגרות החוב (סדרה ד'). 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), וסעיף 9.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') ("**שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד')**") אשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 5 ביולי 2016 (אסמכתא : 2016-01-075079), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.
3. החברה, בתום תקופת הדיווח, ולמועד פרסום הדוח, עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'), לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') ולפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב', סדרה ג' וסדרה ד') לפירעון מיידי.
4. לפרטים בדבר התחייבות שהחברה נטלה על עצמה במסגרת אגרות החוב (סדרה ב'), אגרות החוב (סדרה ג') ואגרות החוב (סדרה ד') של החברה ראה סעיפים 5.2-5.6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'), לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') ולשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד').

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 ¹	-	-
סדרה ג'	מעלות	AA+ יציב	AA+ יציב	3 בספטמבר 2015 ²	-	-
סדרה ד'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1 באופק יציב	20 ביולי 2016 ³	-	-

¹ לעיון בדוח הדירוג של מעלות לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21 ביוני 2015 (אסמכתא : 2015-01-052239) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

² לעיון בדוח הדירוג של מעלות לאגרות החוב (סדרה ג') של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 3 בספטמבר 2015 (אסמכתא : 2015-01-112698), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

³ לעיון בדוח הדירוג של מידרוג לאגרות החוב (סדרה ד') ראה דוח מיידי של החברה מיום 20 ביולי 2016 (אסמכתא : 2016-01-086899), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

נספח ד

פרטים אודות הערכת שווי מהותית מאוד

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

מרכז עזריאלי תל אביב	זיהוי נושא ההערכה
30.9.2016	עיתוי ההערכה
5,020,265 אלפי ש"ח	שווי נושא ההערכה בספרי החברה
רון כץ ממשד 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 30 בספטמבר 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 תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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" - 23 בנובמבר 2016; "מועד הדוח על המצב הכספי" ו-"מועד הדוח" - 30 בספטמבר 2016; "דוח הדירקטוריון" - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתשעת ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016.

1. התפתחויות שחלו במבנה הקבוצה ועסקיה עד למועד פרסום הדוח

עדכון לסעיף 1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

לפרטים אודות: (1) השלמת רכישת נכס בחולון; (2) השלמת עסקה רכישת "בית ידיעות אחרונות" (הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב); (3) השלמת רכישת עזריאלי TOWN; (4) השלמת רכישת בית דיור מוגן ומרכז מסחרי ברעננה; (5) זכייה במכרז לרכישת זכויות חכירה ביינעוד דיור מוגן בראשון לציון; (6) רכישת בניין משרדים באוסטין טקסס, ארה"ב; (7) השלמת רכישת פעילות מסחר דיגיטלית; (8) עסקאות מימון, גיוס חוב ותשקיף מדף; (9) השלמת מכירת סונוול; (10) שינויים בכהונת נושאי משרה בכירה; ו-(11) תובענות ייצוגיות; ראו סעיף 1.3 לפרק א' של דוח זה.

2. תחומי הפעילות העיקריים של הקבוצה

עדכון לסעיף 2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

החל מתקופת דוח זה, פעילותה של גרנית הכרמל השקעות בע"מ ("גרנית" או "גרנית הכרמל") ופעילות החברה בתחום הדיור המוגן, החלו להיות מתוארות בדוחות הכספיים של החברה כמגזרי פעילות נפרדים (מגזר גרנית ומגזר דיור מוגן, בהתאמה), כהגדרת מונח זה בכללי החשבונאות המקובלים. זאת, לאחר השלמת העסקה למכירת החזקות הקבוצה בסונוול והפיכתה של הפעילות הנותרת בגרנית לכדי מגזר בר דיווח בהתאם לספים הכמותיים הנדרשים בתקן IFRS 8 ולאור רצון החברה להרחיב את פעילותה בתחום הדיור המוגן ולהפוך לשחקן משמעותי בתחום. החל מהדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2016, הפכה סונוול, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, לפעילות מופסקת של החברה המוצגת בדוחות רווח והפסד של החברה בנפרד מהפעילות הנמשכת (ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016), ואינה נחשבת עוד כאחד מתחומי הפעילות של החברה. מגזר גרנית ומגזר הדיור המוגן ייחשבו מעתה כתחומי פעילות נפרדים לצורך דוחותיה הרבעוניים והתקופתיים של החברה. לפרטים אודות גרנית בהתאם לתוספת ברנע לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט-1969 ראה סעיף 9 להלן.

לפרטים אודות תחום הדיור המוגן בהתאם להנחיית גילוי נדל"ן להשקעה ובהתאם לתוספת ברנע בהתאם לטיטוט התיקון לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט התשקיף - מבנה וצורה) (תיקון) התשע"ד-2013, כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך בחודש דצמבר 2013 ותוספת ברנע, ראה סעיפים 7 ו-13.1 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2015 שפורסם ביום 23 במרץ 2016 (אסמכתא: 2016-01-012174) וסעיף 10 להלן.

¹ כפי שדווח על-ידי החברה ביום 23 במרץ, 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-012174), והנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

עדכון לסעיף 3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

לפרטים אודות מצבת החזקות בעלי עניין בחברה ראה דוח מיידי מיום 13 באוקטובר 2016 (אסמכתא: 2016-01-063066), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים בדבר שינויים שחלו בהחזקות The Azrieli Foundation, בעלת עניין בחברה, ראה דיווחים מיידיים של החברה מהימים 29 במרץ 2016, 30 במרץ 2016 ו- 3 באפריל 2016 (אסמכתאות: 2016-01-016773, 2016-01-018678 ו- 2016-01-023424, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים בדבר שינויים שחלו בהחזקותיו של מר מנחם עינן, דירקטור בחברה, ראה דוח מיידי של החברה מיום 3 באפריל 2016 (אסמכתא: 2016-01-024156), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

4. 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 1.6 (ב) לפרק א' של דוח זה.

5. 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 בעזריאלי שרונה וקבלת טופס 4 לחניונים (לא לאכלוס), השלמת פרויקט מרכז עזריאלי חולון וקבלת טופס אכלוס לכלל הפרויקט. ביחס לפרויקט הדיור המוגן במודיעין, התקבל היתר לבניית קומת המרתף בפרויקט וכן התקבל היתר בניה עילי ביחס למרבית יחידות הדיור. בקניון עזריאלי תל אביב נפתחה חנות אורבניקה וכן החל שיפוץ קניון עזריאלי ירושלים (מלחה). שיפוץ קניון עזריאלי באר שבע הסתיים. כמו כן, הושלמה הקמת מועדון "זאפה" בקניון עזריאלי חיפה והמועדון נפתח לקהל הרחב. בבית הדיור המוגן בפאלאס רעננה פועלת החברה לקידום תב"ע לתוספת זכויות בניה וכן החלה החברה בשיפוץ המבנים.

ביחס לדיור מוגן בלהבים הוגשו בקשות להיתרי בניה לפרויקט ונתקבל היתר לעבודות ביסוס וחפירה. בחודש אוקטובר 2016, הוגש ערר על ידי תושבי להבים כנגד החלטת רשות הרישוי אשר את ההיתר העילי בפרויקט. החברה פועלת לדחייה על הסף של הערר ונקבע דיון ליום 6 בדצמבר 2016.

עזריאלי TOWN - ביום 31 באוגוסט 2016, הושלמה העסקה ביחס לקרקע, החברה שילמה את יתרת התמורה ונמסרה לה החזקה במגרש. כמו כן הגישה החברה בקשה להיתר בניה עילי בחודש מאי 2016 אשר נמצא בהליכי אישור של הועדה המקומית. בחודש ספטמבר 2016, אישרה הועדה המקומית את בקשת החברה להיתר דיפון, חפירה וביסוס לפרויקט והחברה פועלת למילוי התנאים הקבועים בו לצורך קבלת ההיתר. נכון למועד הדוח החברה סיימה את עבודות ההריסה של המבנה בנכס וממשיכה בביצוע העבודות. נכון למועד פרסום הדוח, חתמה החברה על הסכמים להשכרת 26 אלף מ"ר של שטחי משרדים בפרויקט המהווים למעלה ממחצית משטחי ההשכרה למשרדים בפרויקט.

6. 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.

ביחס למגרשים שרכשה החברה בחולון (לרבות מגרש שנרכש מלודז'יה), אשר הינם בייעוד מסחר ומשרדים הוגשו בקשות להיתרי בניה עבור דיפון חפירה ומרתפים.

קרקע פי גלילות

בתקופת הדוח, התקשרו החברה וגרנית בהסכם למכירת כל החזקותיהן בקרקעות בפי גלילות, לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3 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 1.3.1 לפרק א' של דוח זה.

7. 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	לרבעון שהסתיים ביום 30.6.2016	לרבעון שהסתיים ביום 30.9.2016	(נתונים לפי 100% *)
2,821,819	2,826,199	2,845,593	2,849,006	שווי הנכס (באלפי ש"ח)
206,354	52,030	51,221	51,235	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
24,643	(1,031)	14,953	(1,873)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	~100%	~100%	~100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.3%	7.4%	7.2%	7.2%	שיעור תשואה (%)
101	102	102	104	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 השלישי לשנת 2016 על סך של כ-99 ש"ח למ"ר, ברבעון השני לשנת 2016 עומדים על סך של כ-98 ש"ח למ"ר, ברבעון הראשון לשנת 2016 עמדו על סך של כ-97 ש"ח למ"ר ובשנת 2015 על כ-97 ש"ח למ"ר.

עדכון הערכת השווי לנכס זה, פורסמה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2016 והערכת השמאי כי לא חלו שינויים מהותיים בהערכת השווי, מצורפת לדוח זה בקובץ נפרד.

8. סונול

לעניין השלמת מכירת סונול ביום 24 ליולי 2016 ראו סעיף 1.3 לפרק א' של דוח זה.

9. מגזר גרנית

לפרטים אודות מגזר גרנית ראה נספח א' לפרק ב' זה.

10. מגזר הדיור המוגן

לפרטים אודות מגזר הדיור המוגן ראה נספח ב' לפרק זה.

11. פעילויות נוספות

עדכון לסעיף 13.3.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד – השקעה בלאומי קארד:

דוח סופי של הוועדה להגברת התחרות בשירותים בנקאיים ופיננסיים נפוצים ("וועדת שטרום")

בהמשך לגילוי שנמסר בדוח התקופתי לשנת 2015, בעניין דוח הביניים של וועדת שטרום, ביום 7 ביולי 2016, פרסמה וועדת שטרום את הדוח הסופי שלה. על בסיס הדוח פורסם תזכיר החוק להגברת התחרות ולצמצום הריכוזיות וניגודי העניינים בשוק הבנקאות בישראל, התשע"ו-2016 ("התזכיר"), אשר אושר על-ידי הממשלה ביום 2 באוגוסט 2016 ועבר בקריאה ראשונה בכנסת ביום 3 באוגוסט 2016. התזכיר מחייב את בנק לאומי ובנק הפועלים, בתוך 3 שנים, למכור את החזקותיהם בחברות כרטיסי האשראי המוחזקות על ידם וכן אושר עליהם לתפעל הנפקת כרטיסי חיוב, לסלוק כרטיסי חיוב ולהחזיק בתאגיד המתפעל הנפקה או סולק כאמור. התזכיר קובע מגבלות נוספות על פעילות בנק הפועלים ובנק לאומי, בתחום כרטיסי האשראי, עם השלמת המכירה ולמשך תקופה של 5 שנים.

תזכיר חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים חוץ-מוסדיים) (תיקון), התשע"ו-2016 ("תזכיר חוק הפיקוח")

ביום 13 ביולי 2016 פורסם תזכיר חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים חוץ-מוסדיים) (תיקון), התשע"ו-2016, שעניינו מתן אפשרות לנותני שירותים פיננסיים מסוימים לפעול, בכפוף לקבלת הרישיון המתאים, אף בתחום הנפקת כרטיסי חיוב כמנפיקים.

חוק נתוני אשראי, התשע"ו - 2016

במהלך הרבעון השני 2016, הושלם הליך חקיקת חוק נתוני אשראי, התשע"ו – 2016, שענינו שמירת מידע לצורך מסירתו למאגר נתוני האשראי וכן פורסמה טיוטת תקנות מכוחו.

טיוטת מתווה להקמת בנק חדש

ביום 14 ביוני 2016 פרסם הפיקוח על הבנקים טיוטת מתווה להקמת בנק חדש בישראל, כאשר חלקו הראשון של המסמך מתמקד במתווה למתן רישיון בנק לחברות כרטיסי האשראי ואילו חלקו השני של המסמך מתמקד בתנאים הנדרשים וההקלות להקמת בנק חדש מהיסוד. ההקלות נוגעות בין היתר לדרישות מיכון ותפעול, דרישות ההון, תהליך קבלת הרישיון ובנקאות דיגיטלית. כמו כן המתווה כולל בניית מודל פיקוחי ורגולציה מתאימים לבנקים חדשים וקטנים.

מסמך עקרונות בנושא אסדרת שירותי התשלום בישראל

ביום 5 באוקטובר 2016 פרסם בנק ישראל מסמך עקרונות בנושא אסדרת שירותי התשלום בישראל. העקרונות שבמסמך נסמכים על הוראות הדירקטיבה האירופית לשירותי תשלום (Payment Services Directive - PSD). בין הנושאים המטופלים במסמך העקרונות הכלליים, בין היתר, אסדרה ורישוי לגופים המספקים שורה של שירותים ובכלל זאת שירותי תשלום הכוללים העברה לצד שלישי או תשלום בגין מוצר או שירות; הנפקת אמצעי תשלום וסליקת עסקות; העקרונות כוללים גם הסדרת גישה למערכות תשלומים וביטול חוק כרטיסי חיוב, תשמ"ו-1986. עקרונות אלה צפויים להיות משולבים בחקיקה במספר שלבים. בשלב זה מקודמת חקיקה המסדירה את פעילותם של גופים חוץ בנקאיים בתחום השירותים הפיננסיים, אשר צפויים לספק גם שירותי תשלום (ראו: הצעת חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותי אשראי ופיקדון), התשע"ו-2016, וחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016).

12. מימון**עדכון לסעיף 18.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:**התקשרות בהסכמי הלוואה

לפרטים אודות הסכמי הלוואה שהתקשרה החברה עם גופים מוסדיים, ראה סעיף 1.3 לחלק א' לדוח. לפרטים אודות פירעון מוקדם של הלוואות בחודשים יולי ואוגוסט 2016 ראה סעיף 1.3 לחלק א' לדוח.

13. מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברה**עדכון 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.

אגרות חוב (סדרה ד') של החברה

ביום 5 ביולי 2016, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד 2.2 מיליארד ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ד') חדשה, מכח תשקיף מדף של החברה. ביום 7 ביולי 2016 הודיעה החברה כי בהתאם לתוצאות ההנפקה, הוקצו 2.194 מיליארד ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה לסך של 2.194 מיליארד ש"ח (2.177 מיליארד ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה). לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ד') ראו ביאור 3 יג לדוחות הכספיים (חלק ג' לדוח).

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. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2016 הקטינה החברה את הסדרה המדורגת מ-480 מיליון ש"ח ע"נ לכ- 471 מיליון ש"ח ע"נ. לאחר תאריך המאזן ליום 30 בספטמבר 2016 נפרעו 5 מיליון ש"ח מסדרה זו, ונכון למועד פרסום הדוח, לחברה שתי סדרות נע"מ, סדרה מדורגת בהיקף של כ-466 מיליון ש"ח וסדרה לא מדורגת בהיקף של 190 מיליון ש"ח.

14. 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.

ביום 5 ביולי 2016 קבעה מידרוג, דירוג Aa1 באופק יציב להנפקת סדרת אג"ח חדשה (סדרה ד') בסכום כולל של עד 2.2 מיליארד ש"ח, שתגייס החברה. לפרטים ראה דוח מיידי של החברה מיום 29 במרץ 2016 (אסמכתא: 2016-01-074611), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 20 ביולי 2016 אישרה מידרוג, דירוג Aa1 באופק יציב לסדרות אג"ח (סדרה א' וסדרה ד') של החברה. לפרטים ראה דוח מיידי של החברה מיום 20 ביולי 2016 (אסמכתא: 2016-01-086899), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

15. הליכים משפטיים

לעדכון בקשר עם ההליכים המשפטיים המתנהלים כנגד חברות הקבוצה, ראו ביאור 3 יח לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016.

נספח א' – פרטים אודות מגזר גרנית

1. מידע כללי על מגזר גרנית

למועד הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016, החברה מחזיקה באמצעות קנית השלום ב-100% מההון המונפק והנפרע של גרנית הכרמל אשר פעילה בעיקר הן בשיווק תחליפי אנרגיה (גפ"מ וגז טבעי), באמצעות החברה הבת סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ ("סופרגז") והן בנושאי טיפול במים, שפכים וכימיקלים, באמצעות החברה הבת ג"י. אי. אס. גלובל אנורומנטל סולושנס בע"מ ("GES").

מידע כספי לגבי פעילות גרנית

להלן יוצג מידע כספי אודות פעילות גרנית

לתקופה שנתיימה ביום			
31.12.2014 (באלפי ש"ח)	31.12.2015 (באלפי ש"ח)	30.09.2016 (באלפי ש"ח)	
הכנסות			
856,518	731,309	472,578	מחיצוניים
-	-	-	מתחומי פעילות אחרים
856,518	731,309	472,578	סה"כ
עלויות מיוחסות			
783,121	643,854	406,861	עלויות שאינן מהוות ההכנסות מתחומי פעילות אחרים
-	-	-	עלויות המהוות הכנסות של תחומי פעילות אחרים
783,121	643,854	406,861	סה"כ
73,397	87,455	65,717	רווח מפעולות המיוחס לתחום הפעילות
185,709	190,372	145,058	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
597,412	453,482	261,803	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
70,627	86,723	66,136	רווח מפעולות המיוחס לבעלים של החברה האם
2,770	732	(419)	רווח מפעולות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
2,578,984	1,175,267	1,293,029	סך הנכסים המיוחס לתחום הפעילות

תחליפי אנרגיה

2. מידע כללי

גרנית פועלת בשיווק תחליפי אנרגיה, באמצעות סופרגז.

2.1. שיווק תחליפי אנרגיה

סופרגז עוסקת בשיווק תחליפי אנרגיה כדוגמת גפ"מ, גז טבעי וגז טבעי דחוס ("גט"ד" או "CNG"). השימוש העיקרי בתחליפי האנרגיה הנו להפעלת מבערים בתעשייה, להפעלת תנורים במאפיות ובמסעדות, לחימום מוסדות, לחימום לולים בחקלאות וכן לבישול והסקה במשקי בית. במסגרת פעילותה זו מבצעת סופרגז רכישה מקומית, יבוא, אחסון, שיווק והפצה של גפ"מ וגז טבעי ללקוחות תעשייה, עסקיים, מוסדיים וביתיים.

2.2. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על פעילות סופרגז

פעילותה של סופרגז כפופה לחוקים, תקנות וצווים הנוגעים, בין היתר, לקביעת הוראות ספציפיות בנוגע לשיווק המוצרים, לקביעת תקני איכות, בטיחות, ביטחון, אחסון, סימון וזיהוי מוצרים, הובלה, ניהול עסקים תקין, הגנת הצרכן, איכות סביבה, פיקוח על מחירים ולמגבלות חקיקה ותקינה שונים. לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על פעילות סופרגז ראה סעיף 16 להלן.

דרישות רגולטוריות שונות, לרבות כאלו המחייבות עמידה בדרישות בטיחות מחמירות לצורך אספקת גפ"מ וגט"ד, מטילות על סופרגז חובה לביצוע השקעות כספיות ניכרות לשם עמידה בהן. ראה הרחבה בסעיף 16 להלן.

2.3. שינויים בהיקף פעילות סופרגז וברווחיותה

ראה סעיף 1.10.5 לפרק א' של דוח זה (תרומת מגזר גרנית לתוצאות הפעילות).

2.4. התפתחויות בשווקים של פעילות סופרגז, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

בשנים האחרונות ניכרת התגברות בתחרות בשיווק תחליפי האנרגיה, בעיקר עקב עלייה במספר המתחרים, אשר מובילה לירידת מחירים בתחום. יחד עם זאת רמת השרות והמוניטין של סופרגז מהווים גם הם מרכיבים בהחלטת הלקוחות לגבי בחירת ספק בתחום זה.

2.5. גורמי ההצלחה הקריטיים בפעילות סופרגז ושינויים החלים בהם

גורמי ההצלחה העיקריים הינם: מערכי שיווק, הפצה ולוגיסטיקה מפותחים, אמינות אספקה, יכולת מתן אשראי ללקוחות, מערך בילינג וגביה מפותח, ידע מקצועי, רמת בטיחות, טיב שירות ומחיר.

2.6. שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות

לפרטים אודות מערך חומרי הגלם והספקים, ראה סעיף 13 להלן.

2.7. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של פעילות סופרגז ושינויים החלים בהם

העיסוק בשיווק גפ"מ מחייב רישוי כספק גז. קבלת רישיון זה ועמידה בתנאיו, כמו גם בתנאי הוראות חוק נוספות החלות על הפועלים בתחום, כרוכות בהשקעות ניכרות בכוח אדם ובציוד.

עיסוק בנושאי הגז הטבעי מחייב התקשרות לרכישת גז טבעי. פעילות בתחום הגט"ד מחייבת קבלת רישיון ממשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים ("משרד התשתיות הלאומיות").

לסופרגז התקשרויות בהסכמים ארוכי טווח עם ספקים ולקוחות אשר עלולות להוות חסם יציאה מהתחום. כמו כן פינוי אתרים ומתקנים שונים עשוי להיות כרוך בעלויות וגם הוא יכול להוות חסם יציאה.

2.8. מבנה התחרות בפעילות סופרגז ושינויים החלים בו

לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו, ראה סעיף 8 להלן.

3. מוצרים ושירותים

3.1. תחליפי אנרגיה

כאמור לעיל, עיסוקה העיקרי של סופרגז, הוא בתחום של שיווק גפ"מ, גז טבעי ו-CNG. מוצרי סופרגז משמשים כאנרגיה להפעלת מבערים בתעשייה, הפעלת תנורים במאפיות ובמסעדות, לחימום מוסדות, לחימום לולים בחקלאות וכן לבישול והסקה במשקי בית. הגפ"מ משווק ללקוחות במיכלי גז ניידים (בקיבולות של 12 ק"ג ו-48 ק"ג) וכן באמצעות מילוי גז במיכלי צובר ניידים המצויים בחצרי הלקוחות. כמו כן, משווקת סופרגז ללקוחותיה מכשירים המופעלים באמצעות גפ"מ (מחממי מים, תנורי הסקה וצלעות חימום ביתי). הגז הטבעי משווק ללקוחות באמצעות רשת החלוקה של הגז הטבעי ישירות למפעלים או באמצעות שינוע גט"ד במיכליות למפעלים אשר טרם הגיעה אליהם רשת החלוקה.

4. פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

הכנסות סופרגז מפעילות שיווק תחליפי אנרגיה לשנים 2014 ו-2015, ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016, הסתכמו לסך של 544,384 אלפי ש"ח, 498,921 אלפי ש"ח ו-358,411 אלפי ש"ח, בהתאמה, המהווים שיעור של 24% ו-21% מסך הכנסות החברה, בהתאמה.

5. לקוחות

על לקוחות סופרגז בתחום תחליפי האנרגיה נמנים לקוחות תעשייה, לקוחות מסחריים ומוסדיים שונים, לקוחות מתחומי החקלאות, המסחר ומשקי בית פרטיים. בנוסף סופרגז היא ספקית הגפ"מ היחידה לצה"ל, למשטרה ולשב"ס.

התקשרויות סופרגז עם לקוחותיה המסחריים כוללות התקנת הציוד, אחסנת הגפ"מ ובחלק מהלקוחות אספקת ציוד קצה. תקופת ההתקשרות בין סופרגז ללקוחותיה מושפעת, בין היתר, מהיקף ההשקעה בציוד שהועמד לרשות הלקוח. עם לקוחותיה המוסדיים, ההתקשרויות מבוצעת לרוב על בסיס זכייה במכרזים.

סופרגז אינה תלויה בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות, אשר אובדנם ישפיע עליה באופן מהותי. כמו כן, לסופרגז אין לקוח בודד שההכנסות ממנו מהוות 10% או יותר מסך הכנסות סופרגז.

6. שיווק והפצה

שיווק תחליפי אנרגיה

סופרגז משווקת את מוצריה באופן ישיר וכן על ידי סוכנים עצמאיים אשר פועלים לאיתור לקוחות ולהתקשרות עימם. מכירות גפ"מ ללקוחות ביתיים ועסקיים קטנים מתבצעות גם באמצעות מוקדים טלפוניים הממוקמים בסניפי סופרגז השונים. אספקת הגפ"מ ללקוחות מתבצעת באמצעות הובלה של מיכלי גז ניידים (בקיבולת של 12 ק"ג ו-48 ק"ג) ובאמצעות הובלה של גפ"מ על ידי מיכליות לצורך מילוי למיכלי צובר ניידים (בנפחים שונים) המצויים בחצרי הלקוחות.

סופרגז, באמצעות חברות בנות בבעלותה המלאה, פועלת לשיווק גז טבעי וגט"ד בקרב לקוחות תעשייתיים ומוסדיים פוטנציאליים באזורים שונים ברחבי מדינת ישראל. לצורך שיווק הגז הטבעי גייסה סופרגז אנשי מקצוע המתמחים בתכנון והקמה של מערכות גז טבעי וגט"ד על מנת לספק ללקוחות שירותי הסבה של מערכות האנרגיה המותקנות אצל הלקוחות לעבודה בגז טבעי. אספקת הגז הטבעי ללקוחות נעשית באמצעות צינור הגז המוליך ממאגר תמר אל תחנת הקליטה של הגז הטבעי בחופי מדינת ישראל, ומשם אל רשת ההולכה הארצית ורשתות החלוקה האזוריות. בנוסף, משווקת סופרגז CNG במיכליות למפעלים אשר טרם נפרסה אליהם רשת ההולכה.

7. צבר הזמנות

מרבית ההזמנות של מוצרי תחליפי האנרגיה נמסרות תקופה קצרה לפני מועד האספקה.

8. תחרות

שוק תחליפי האנרגיה מתאפיין בקיומה של תחרות, הן בסוגי המוצרים והן בכל הנוגע לשיווק והפצה ללקוחות מסחריים, מוסדיים וללקוחות פרטיים. למוצרים אותם משווקת סופרגז קיימת תחרות מצד מוצרי דלק שונים שמשמשים אף הם להפעלת מבערים ותנורים לתעשייה. בשנים האחרונות, התגברה

התחרות בין החברות הפעילות בתחום שהובילה, בין היתר, לגידול בהנחות ללקוחות, ולגמישות באשראי הניתן ללקוחות ובתנאי התשלום. השוק מתאפיין בתחרות חריפה, שכן המוצר המשווק על ידי סופרגו ומתחריה בשוק הינו אחד.

בשיווק גפ"מ המתחרות המרכזיות של סופרגו הן פזגו בע"מ, החברה האמריקאית-ישראלית לגז בע"מ (הידועה בשם אמישראל) ודורגו החדשה בע"מ. כן קיימות בשוק זה מספר חברות גז קטנות נוספות. להערכת הנהלת סופרגו נכון למועד הדוח, נתח השוק של סופרגו בשיווק גפ"מ הינו כ- 18%.

בשיווק הגז הטבעי באמצעות רשת החלוקה, המתחרות המרכזיות של סופרגו הן דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ, דלק גז טבעי בע"מ, אמישראל, ועושרד גז טבעי בע"מ.

השיקולים העיקריים אותם הלקוח מביא בחשבון בעת בחירת ספק הגפ"מ והגז הטבעי הינם: מערך טכני והנדסי מקצועי, אמינות אספקה, בטיחות, שירות ומחיר המוצר. סופרגו משקיעה מאמצים לשיפור השירות ללקוחותיה, בין היתר, באמצעות שיפור הזמינות, הבטיחות והאמינות. כמו כן, פועלת סופרגו באופן שוטף להעמקת הידע המקצועי של עובדיה.

9. עונתיות

צריכות הגפ"מ מושפעת מעונתיות. מכירות הגפ"מ בתקופת החורף גבוהה יותר מאחר והגפ"מ משמש, בין היתר, לחימום ולהסקה.

10. רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים

10.1. תחליפי אנרגיה

סופרגו מפעילה שני מתקנים לוגיסטיים ראשיים לאחסון, מילוי וניפוק גפ"מ: (1) מתקן אחסון, מילוי וחלוקה בקרית אתא בשטח כולל של כ-15 דונם. שטח זה חכור על ידי סופרגו ממנהל מקרקעי ישראל. המתקן כולל מחסני גפ"מ בעלי נפח אחסון כולל של כ-300 טון בצוברים וכ-250 טון במיכלים; (2) מרכז לוגיסטי מרכזי, הממוקם באזור התעשייה ברמלה בשטח כולל של כ-4.4 דונם. שטח זה חכור על ידי סופרגו ממנהל מקרקעי ישראל. מתקן זה כולל מחסן לאחסון בלוני גפ"מ בעלי נפח אחסון כולל של 100 טון, מחסני ציוד, מחלקת חימום והסקה, בית מלאכה, מעבדה ומפעל לעיבוד שבבי; (3) בנוסף, חוכרת סופרגו נפח אחסון של כ-1,500 טון במתקני קצא"א באשקלון, המאפשר לה בין היתר לייבא גפ"מ, לאגור מלאי גפ"מ ועל ידי כך להקטין יבוא הגפ"מ בעונת החורף.

בנוסף, סופרגו מאחסנת גפ"מ גם בצוברים המותקנים בחצרי הלקוחות, והיא משאילה ללקוחותיה ציוד שבבעלותה (מיכלי גז, וסתים ומוני גז) וזאת כנגד הפקדת פיקדון בהתאם לתקנות הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה) (משק הגז – החלפת ספק גז), תשנ"א-1991.

לסופרגו היתרים להקמת והפעלת מחסני גפ"מ ברחבי הארץ, ובכללם למרכז הלוגיסטי ברמלה ולמתקן המילוי, האחסון והחלוקה של סופרגו בקרית אתא. מזה מספר שנים למתקן בקרית אתא אין רישיון עסק וזאת בשל סירובה של הרשות המקומית הרלוונטית להעניק רישיון עסק, כאמור. בנוגע להליכים משפטיים בנושא חוות הגז בקרית אתא ובאשר לתנאים הנדרשים להפעלתה, ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015 וביאור 31 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016. לסופרגו אישור כיבוי אש למתקן קרית אתא בתוקף עד לחודש ינואר 2017, במסגרתו יפעל המתקן בהיקף מצומצם כמתקן מילוי והפצה תוך הפחתת כמויות הגפ"מ המוחזקות, הכל בהתאם למגבלות הקבועות באישור האמור.

היתר רעלים - בעקבות התנהלות סופרגו אל מול המשרד להגנת הסביבה, התקבל אישורו של המשרד להמשך הפעלתה של חוות הגז בקרית אתא במתווה אשר פורט באישור בתוקף עד ליום 3 ביוני, 2017, המתיר לסופרגו לעשות שימוש במתקן בכפוף לתנאים, אשר פורטו בהיתר.

סופרגו מחזיקה במפעל לדחיסת גז טבעי באזור התעשייה אלון תבור, בשטח כולל של כ-11 דונם. המפעל כולל מערכת מתקדמת לטיפול בגז טבעי המגיע למפעל באמצעות רשת ההולכה ודחיסתו ללחץ גבוה. הגט"ד מובל אל חצרי הלקוחות באמצעות מיכליות כביש אותן מחזיקה סופרגו.

11. נכסים לא מוחשיים

11.1. סימני מסחר

לסופרגז סימני מסחר רשומים אשר באמצעותם מזהים אותה כתורה ותיקה, מוכרת ובעלת מעמד דומיננטי בשוק הישראלי. הסימנים המסחריים המרכזיים הינם: "סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ", הכולל את הלוגו של סופרגז, וכן "סופרגז טבעי" הכולל את הלוגו של סופרגז טבעי.

11.2. זכויות הפצה

במהלך השנים רכשה סופרגז זכויות להפצת גז מסוכנים שעבדו עימה באזורים גאוגרפיים שונים. התשלומים ששולמו בגין רכישת הזכויות מוצגים בדוחות הכספיים כזכויות הפצה בעלות מופחתת של 53 מיליוני ש"ח.

11.3. רישיונות

לסופרגז רישיון ספק גז מטעם משרד התשתיות הלאומיות לרכישת גז"מ ושיווקו במכלים מיטלטלים ונייחים, אחסון גז"מ במיכלים מיטלטלים, הובלת גז"מ, מילוי גז"מ במכלים מיטלטלים ואחסון גז"מ בצובר, רכישת גז"מ ושיווק במכלים שלא למילוי חוזר ורכישת גז"מ ושיווקו לכלי רכב המונעים בגז בתחנות תדלוק. כמו כן, לסופרגז לבית בע"מ, שהינה חברה בת בבעלות מלאה של סופרגז, רישיון ספק גז לרכישת גז"מ ושיווקו במכלים מיטלטלים ונייחים.

לסופרגז טבעי רישיון ספק CNG מרשות הגז שבמשרד התשתיות הלאומיות, למילוי ופריקת מיכלי לחץ נייחים באמצעות תחנת דחיסה קבועה או מתקן פריקה קבוע וכן להובלת ואחסנת מיכלי לחץ נייחים לצרכנים והובלתם בחזרה למתקן הדחיסה למילוי באמצעות מיכליות כביש ל-CNG.

לסופר אנ.ג.י. בע"מ ("סופר אנ.ג.י.") ולסופר אנ.ג.י. חדרה והעמקים בע"מ ("סופר אנ.ג.י. חדרה") רישיונות להקמה והפעלה של רשת לחלוקת גז טבעי.

12. הון אנושי

12.1. מבנה ארגוני ומצבת עובדים

סופרגז שמה דגש מיוחד על איכות ההון האנושי, באמצעות העסקת כוח אדם מקצועי, בעל ידע ובעל ניסיון רב במגוון התחומים הנדרשים במסגרת תחומי פעילותה. מרבית עובדי החברה, בעיקר בשדרת הניהול שלה, הינם בעלי ותק משמעותי בחברה וניסיון רב בתחומי פעילותה.

12.2. להלן תרשים המתאר את המבנה הארגוני של סופרגז למועד הדו"ח:



נכון ליום 30 בספטמבר 2016 מועסקים בסופרגו כ- 340 עובדים. התפלגות העובדים בתחומים העיקריים הינה כמפורט להלן:

מס' עובדים 30.9.2015	מס' עובדים 30.9.2016	תפקיד
6	6	נושאי משרה ועובדי הנהלה בכירה
252	241	שיווק ומכירות
29	26	כספים
4	4	מחשוב
2	2	משאבי אנוש ומנהל
69	64	הנדסה תפעול ורכש
362	343	סה"כ עובדים

12.3. השקעות בהכשרה, הדרכה ופיתוח ההון האנושי

סופרגו מקיימת הכשרות מקצועיות והדרכות לעובדיה בהתאם לתפקיד העובד ולצורכי סופרגו. עובדי סופרגו, משתתפים, בין היתר, בתערוכות, ימי עיון והשתלמויות בנושאים שונים הנוגעים לסופרגו. הדרכות בנושאי בטיחות, אש, עבודה בגובה וכיו"ב נערכות בהתאם לחובות הקבועות בהוראות הדין החלות על סופרגו ופעילותה. כמו כן, ניתן דגש מיוחד להדרכות בתחום בטיחות ושירות.

12.4. הסכמי העסקה

255 עובדים המועסקים על ידי סופרגו וחברות בנות שלה, מועסקים על פי הוראות שני הסכמים קיבוציים המתעדכנים במו"מ אחת לתקופה (כשלוש שנים). ההסכמים הקיבוציים האמורים מצויים בימים אלו במו"מ לקראת הארכתם (לפי הסדרי המו"מ המוסכמים). עד לחידושם הפורמלי, ההסכמים הקיבוציים ממשיכים לחול, מתחדשים מאליהם לתקופה נוספת, כחוק. במקרי חילוקי דעות במו"מ חלים סעיפי שקט תעשייתי עד לפתרון המחלוקות.

ההסכמים הקיבוציים מסדירים את מכלול יחסי העבודה ובין היתר, תנאי העבודה (לרבות לקבוצות ייחודיות כגון הטכנאים), הפרשות סוציאליות (פנסיה או ביטוח מנהלים, קרן השתלמות, חופשה, מחלה, הבראה וכדומה), השתתפות בהוצאות כגון טלפון ורכב, הודעה מוקדמת, פיטורים, שמירה על סודיות ואי-תחרות, משמעת ועוד.

תנאי עבודתם של יתר העובדים, הכוללים גם את נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה מוסדרים באמצעות הסכמים אישיים ושכרם ותנאיהם נקבעים פרטנית.

13. חומרי גלם וספקים

13.1. תחליפי אנרגיה

לסופרגו, כמו לחברות גז אחרות בישראל, יש תלות בבתי זיקוק לנפט בע"מ ("בז"ן") ובבתי זיקוק לנפט אשדוד בע"מ ("בז"א") כספקיות עיקריות ומרכזיות של גפ"מ. במקרה בו בז"ן ובז"א לא יספקו לסופרגו את כמות הגפ"מ שהיא מבקשת לרכוש אצלן, וסופרגו תידרש להגדיל את כמות הגפ"מ המיובאת על ידה במישרין, תידרש תקופת היערכות והדבר עשוי להיות כרוך בעלויות נוספות. ייבוא כאמור יהא כפוף ומותנה במציאת פתרון לבעיה קיימת של העדר מקומות אחסון מספיקים לגפ"מ המיובא ואפשרות לפריקתו. עם זאת יצוין, כי בז"ן ובז"א מחויבות על פי דין להימנע מאפליה באספקת גפ"מ ללקוחותיהן. בשל הגידול בצריכת הגפ"מ בחודשי החורף וחוסר היכולת של בתי הזיקוק בישראל לספק כמויות אלו, נוצר מחסור בגפ"מ בחודשי החורף. לפיכך, סופרגו מייבאת גפ"מ. מחיר הגפ"מ המיובא הוא, בדרך כלל, גבוה יותר ממחיר רכישתו מבתי הזיקוק בישראל.

בשנים 2014 ו-2015 ובתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016, רכשה סופרגו מבתי זיקוק בישראל כ- 83%, כ- 73% וכ- 78%, מכלל הגפ"מ שנרכש על ידה, בהתאמה. יתרת הגפ"מ שנרכש על ידי סופרגו באותן השנים נרכש בעיקר מייבוא.

תקנות הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה) (מכירת גז על ידי בתי זיקוק וספקי גז), תש"ע-2009 קובעות מהן המכסות אשר תסופקנה על ידי בתי הזיקוק לחברות שיווק הגז בחודשי מחסור. לעניין תקנות אלו - ראו סעיף 16 להלן.

סופרגז רוכשת את הגז הטבעי אותו היא משווקת ללקוחותיה משותפות תמר, המפיקה את הגז הטבעי ממאגר "תמר" שבים התיכון. לסופרגז, כמו ליתר משווקי הגז הטבעי, תלות מוחלטת בשותפות תמר שהינה המקור הבלעדי לאספקת גז טבעי.

מאגר "לוויתן" הממוקם סמוך למאגר "תמר" מהווה מקור גז פוטנציאלי לשימוש עתידי. על-פי מידע פומבי המצוי בידי החברה, כמות הגז המוערכת במאגר "לוויתן" גדולה משמעותית מהכמות במאגר "תמר". נכון למועד הדוח, עדיין לא ניתן לעשות שימוש מסחרי במאגר "לוויתן".

14. מיסוי

לפרטים בדבר המיסוי החל על סופרגז, ראו ביאור 30 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015.

15. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

15.1. כללי

סופרגז רואה בשמירה על איכות הסביבה, במניעת פגיעה בסביבה ובהקפדה על בטיחות מירבית בכל מרכיבי פעילותה העסקית, ערך ראשון במעלה. סופרגז משקיעה זמן ומשאבים רבים לצורך הגשמת מטרה זו. עם זאת, בשל פעילותה של סופרגז ועיסוקה בחומרים מסוכנים, כרוכים בה מספר סיכונים סביבתיים הנובעים מן האפשרות שפעילותה של סופרגז תוביל לפגיעות שונות בסביבה. לשם התמודדות עם סיכונים סביבתיים אלה פועלת סופרגז להגברת הבטיחות בפעילויותיה השונות ולעמידה בהוראות הדין המחייבות בנוגע לכך.

סופרגז פועלת באופן שוטף ליישום ולעמידה בהוראות הדין והרגולציה החלות עליה, ובכלל זה הוראות והנחיות משרד האנרגיה והמשרד להגנת הסביבה. כן נמצאת סופרגז בקשר רציף עם הרשויות המקומיות הרלוונטיות לפעילותה, רשות כיבוי האש וכן כל רשות רלוונטית אחרת. כל זאת, על מנת למנוע פגיעה בסביבה ולמזער סיכונים סביבתיים פוטנציאליים.

15.2. סיכונים סביבתיים בעלי השלכה מהותית

הגפ"מ הנו חומר מסוכן, הן לעוסקים בו והן לסביבה. פעילות ו/או שימוש בלתי נאותים בו עלולים לגרום להתפוצצות, התלקחות או הרעלה וכתוצאה מכך לגרום לפגיעה בבני אדם, בסביבה וברכוש. לפיכך, העיסוק בגפ"מ מחייב הקפדה יתירה על כללי בטיחות שונים ונקיטה באמצעי זהירות שונים, אשר סופרגז פועלת לאורם ולהטמעתם בקרב עובדיה וספקיה. בשל האמור וכפי שיפורט עוד להלן, פעילותה של סופרגז כפופה להוראות דין שונות; להוראות רגולטוריות שונות; היא טעונה אישורים ורישיונות שונים והיא מבוקרת על ידי רשויות מינהליות שונות, כגון: משרד האנרגיה והמשרד להגנת הסביבה.

לסופרגז היתרים להקמת והפעלת מחסני גפ"מ ברחבי הארץ, ובכללם למרכז הלוגיסטי ברמלה ולמתקן המילוי, האחסון והחלוקה של סופרגז בקרית אתא. מזה מספר שנים למתקן בקרית אתא אין רישיון עסק וזאת בשל סירובה של הרשות המקומית להעניק רישיון עסק, כאמור. בנוגע להליכים משפטיים בנושא חוות הגז בקרית אתא ובאשר לתנאים הנדרשים להפעלתה, ראו ביאור 633 ו-733 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015.

היתר רעלים: חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993, קובע כי החזקת גפ"מ באתר, שהיקף אחסון הגפ"מ בו עולה על 8,000 ק"ג, מצריך "היתר רעלים" מאת הממונה המוסמך לכך על ידי השר להגנת הסביבה. כמו כן, היתר רעלים נדרש גם למפעל הדחיסה של הגז הטבעי באלון תבור. לסופרגז היתרי רעלים למתקני המילוי והניפוק שבבעלותה.

15.3. חבות אזרחית, נזיקית, פלילית וסנקציות מנהליות

לאור אופי פעילותה ועיסוקה חשופה סופרגז לתביעות אזרחיות, פליליות, מנהליות ונזיקיות שונות. זאת, בין היתר, במקרים של נזקים שיתרחשו כתוצאה מאירועים שונים הקשורים לגפ"מ או הגז הטבעי. דבר זה עלול להשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות של סופרגז, על עסקיה ועל

המוניטין שלה. על מנת לבטח את נכסיה ואת חביוותיה הנובעות מהעיסוק בחומרים מסוכנים כאמור, רוכשת סופרגז פוליסות ביטוח מקובלות הנהוגות בישראל. פוליסות אלה כפופות להחרגות ומגבלות שונות. אין כל ודאות שהכיסויים ו/או גבולות האחריות בפוליסות, מכסים את כל הסיכונים הכרוכים בפעילות סופרגז.

כמו כן, בשל הוראות הדין והרגולציה החלות עליה, חשופה סופרגז לנקיטת הליכים פליליים נגדה, לרבות הגשת כתבי אישום נגד נושאי משרה בה וכנגדה, וכן להפעלת סנקציות מינהליות שונות כנגדה. הרשעה בעבירות פליליות עלולה להביא לרישום פלילי כנגד נושאי המשרה בסופרגז וכנגד החברה ולהשתת קנסות כבדים על סופרגז. סנקציות מינהליות כנגד סופרגז עלולות להביא להטלת איסורים (זמניים או קבועים) על פעילות סופרגז או חלקים ממנה.

16. מגבלות ופיקוח על פעילות סופרגז

להלן סקירה תמציתית של חוקים, תקנות, צווים מגבלות ודרישות הנוגעים לפעילות סופרגז:

רישוי ובטיחות

חוק הגז (בטיחות ורישוי), תשמ"ט-1989 ("חוק הגז"), מסדיר את נושא הרישוי לספקי גז ואת נושא הבטיחות בעיסוק בגז. בין היתר, מחייב החוק קבלת רישיון לאספקת גז ולביצוע עבודות גז, קבלת היתר להתקנת מתקני גז. כמו כן, מחייב חוק הגז לבצע בדיקות תקופתיות למערכות הגז.

בנוסף קיימים תקנים מחייבים למיכלי גז, למערכות גז, להתקנת מערכת גז מרכזית וכו'. התקינה כוללת, בין היתר, חובת סימון, הוראות טכניות, בדיקות לחץ ובדיקות בטיחות שיש לערוך קודם לאספקת גז וכן ביצוע בדיקות תקופתיות שוטפות למיכלי גז ומערכות ולמתקני גז.

מאחר וגז מוגדר כחומר מסוכן, פעולות שונות שנעשות בגז טעונות היתרים לפי חוק החומרים המסוכנים, תשנ"ג-1993 ("חוק החומ"ס"). במסגרת חוק החומ"ס נקבע שאדם לא יעסוק ברעלים אלא אם כן יש בידו היתר רעלים מאת הממונה כהגדרתו בחוק החומ"ס. לסופרגז היתר רעלים כללי לפעילותה וכן למתקניה הטעונים היתר רעלים כאמור.

במסגרת פעילותה, מובילה סופרגז, הן בעצמה והן באמצעות קבלני משנה, גפ"מ וכן גט"ד, אשר כאמור נחשבים לחומרים מסוכנים. לצורך פעילות זו סופרגז הנה בעלת רישיון מתאים להובלה וכן רישיון הובלת חומרים מסוכנים בהתאם לתקנות התעבורה.

רכישת גפ"מ מבתי הזיקוק

בשנת 2007 הוסר הפיקוח על בתי הזיקוק בדרך של קביעת מחיר מרבי לגפ"מ ובמקומו מתקיים פיקוח בדרך של דיווח על רווחיות, מחירים וכמויות. באחד או יותר מן המקרים הבאים: (1) מקרה בו בתי הזיקוק לא יקיימו את חובות הדיווח החלות עליהם ביחס לכמויות מוצרי נפט ומחיריהם; (2) מקום בו יתברר כי בית הזיקוק מכר גפ"מ במחיר העולה על מחיר הייבוא בחודש הקודם לחודש בו בוצעה המכירה; או (3) כי בית הזיקוק סיפק גפ"מ לצרכנים שונים במחיר שונה באותו מועד, אזי ישוב לחול הפיקוח על המחיר המרבי של גפ"מ בשער בתי הזיקוק.

בנוסף, בשנת 2009 הותקנו תקנות¹ המסדירות את נושא מכירת הגפ"מ על ידי בתי הזיקוק. התקנות מגדירות בין היתר, מיהם ספקי גז חדשים, קטנים וגדולים ובהתאם מהן הקצבות הגז לאותם ספקים בחודשי מחסור, דהיינו, בחודשים בהם אין בידי בית הזיקוק לספק את מלוא הביקוש ממנו לגז.

פיקוח על מחירי גפ"מ

צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על גפ"מ), התש"ע - 2010 קובע, שרמת הפיקוח על גפ"מ תהיה דיווח על רווחיות ומחירים לפי פרק ז' לחוק הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, תשנ"ו-1996 ("חוק הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים"). בהתאם לצו האמור, פורסם בחודש מאי 2010 אופן הדיווח על רווחיות גפ"מ, כאשר בהתאם לאמור בו חברות שיווק הגז, ובכללן סופרגז, תמצאנה למפקח על המחירים מידי שנה נתונים כאמור באופן הדיווח על הרווחיות.

¹ תקנות הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה) (מכירת גז על ידי בתי זיקוק וספקי גז), תש"ע-2009.

בחודש ספטמבר 2011 פורסם דוח הוועדה לשינוי כלכלי חברתי ("ועדת טרכטנברג"), במסגרתו הציעה ועדת טרכטנברג בטווח הקצר להטיל פיקוח על מחיר הגפ"מ בשער בית הזיקוק ולצרכן, שיביא להפחתת מחירו. במקביל הציעה ועדת טרכטנברג להקים צוות ממשלתי שיציע רפורמה נוספת בענף הגפ"מ.

בחודש מאי 2013 התקבל במשרדי סופרגז מכתב מאת משרד התשתיות הלאומיות ממנו עולה כי מנהל מינהל הדלק והגז והמפקחת על המחירים במשרד האנרגיה שוקלים להמליץ להטיל פיקוח על מחירי הגפ"מ במכירה באמצעות מרכזיות ובאמצעות מיכלים למגזר הפרטי, וזאת בהמשך לפיקוח ברמת דיווח על רווחיות כמתואר לעיל. מכתב הפניה כולל טיוטא ראשונית של ייחוס עלויות סופרגז למרווח הגפ"מ, שנערכה על ידי מינהל הדלק, אשר על פי האמור במכתב הפניה מתבסס על נתונים שהגישה סופרגז ועיבודים שנערכו על-ידי משרד התשתיות הלאומיות. סופרגז השיבה למשרד האנרגיה ובין היתר דחתה את מרבית החישובים וההנחות שבבסיס המכתב האמור.

למועד פרסום הדו"ח לא הוחלט באם יוטל פיקוח כאמור. ככל שיוטל פיקוח לא ברור באיזה אופן הוא יוטל ומה תהיינה השלכותיו. לפיכך, סופרגז אינה יכולה לצפות מה תהיה השפעת הפיקוח על החברה, אם וככל שיוטל.

בנוסף, צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת רמת פיקוח ומחירים מרביים לפיקדון בעד ציוד גז), תשע"ו-2015 מגדיר את מחירי הפיקדון המרביים שרשאי ספק גז לגבות מצרכן גז בתי בעד הספקת ציוד גז ואוסר גביית פיקדון בגין ציוד גז שאינו מפורט בצו. בנוסף, נקבעו בצו, בין היתר, הוראות בדבר עדכון מחיר הפיקדון והחזרת הפיקדון לצרכן.

קידום התחרות במשק הגז

במסגרת הגברת התחרות בגז לצריכה ביתית הותקנו חוקים ותקנות הנוגעים להתנהלות חברות הגז מול הצרכנים הביתיים. חוקים ותקנות אלו, מסדירים בין היתר, את אופן החלפת ספק גז, איסור ביצוע פעולות שימור ללקוחות שמסרו הודעת החלפת ספק גז, החזרת פקדונות הגז, הענקת אופציה לספק גז נכנס לרכוש את צוברי הגז מספק הגז היוצא וכו'.

בנוסף חלות על סופרגז הוראות שונות במסגרת היותה גוף המספק שירות לצרכנים, הן במסגרת חוק הגנת הצרכן (כגון קביעת שעות הגעת טכנאי, זמן מירבי למענה אנושי לטלפון וכו') וכן במסגרת חקיקה ספציפית (כגון אילו שירותים נכללים במסגרת מחיר הגז, הוראות שונות לגבי אופן חיוב צריכת הגז, התנהלות אל מול חייבים וכו').

בחודש יוני 2015 נכנסו לתוקף תקנות העוסקות במסירת מידע הנוגע להספקת גז. תקנות אלה מטילות חובה על ספק גז למסור לצרכן בחשבונית הגז את כתובות הצרכנים הנוספים הקשורים לאותה מערכת גז מרכזית או קוד זיהוי לאתר האינטרנט של הספק, שבו תהיה גישה לאותן כתובות. בנוסף, על ספק הגז להעביר, בתחילת כל חודש, למנהל מנהל הגז דוח שבו יפורטו המחירים הממוצעים שבהם חייב את הצרכנים הביתיים בחודשיים שקדמו לדיווח, בפילוח לפי רשות מקומית, סוג תשתית גז (מיכלים 48/12, מיכל מיטלטל, מיכל ניח) וסוג השירות הניתן (כגון: התקנה, חיבור, ואספקה). מנהל מינהל הגז רשאי לפרסם את הדוח גם באתר האינטרנט של משרד התשתיות הלאומיות. כמו כן, ספק הגז שיש לו אתר אינטרנט מחוייב בפרסום הדוח המתאים באתר זה.

בנוסף, במסגרת טיטות חוק ההסדרים 2017-2018 נכללים תיקוני חקיקה נוספים שמטרתם הגברת התחרות במשק הגז ומטפלים בין היתר, בשינוי הרוב הדרוש של בעלי הדירות להחלפת ספק גז, מניעת הפליה בין צרכנים המחוברים לאותו צובר ובדמי הפיקדון.

טיטות הצעת חוק הגז הפחממני המעובה, התשע"ו-2015, טיטות תקנות שונות וצווים שונים

טיטות הצעת החוק, טיטות התקנות החדשות והצווים החדשים (אשר פורסמו להערות הציבור) מבקשות להסדיר, בין היתר, את חובת הרישוי של ספקי הגפ"מ (לרבות באמצעות סוכן) והעוסקים בעבודות גפ"מ, תקופת תוקף הרישיון של ספקי גפ"מ, חובת ביצוע בדיקות למתקני גפ"מ ומכשירים צורכי גפ"מ טרם הספקת גפ"מ ואחת לתקופה שתקבע, חובה לספק גפ"מ רק לצרכן שיש עמו הסכם בכתב, חובת עריכת ביטוח לכיסוי חבות ספק גפ"מ בשל כל אירוע, בסכום שלא יפחת מחמישה מיליוני דולר ארה"ב, סדר הפעולות שיש לבצע בעת אירוע גז וכו'.

בנוסף להיבט הבטיחותי, הצעת חוק הגז מציעה להסמיך את שר התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים, בהתייעצות עם הממונה על הגנת הצרכן ובאישור ועדת הכלכלה של הכנסת, לקבוע אמות מידה לענין הרמה, הטיב והאיכות של השירותים שנותן בעל רישיון ספק גז. בתחילת שנת 2016 העבירה סופרגז את התייחסותה להצעת החוק כאמור ובה טענה, בין היתר, כי יש בתיקון המוצע הוראות רבות שאינן סבירות, אינן חוקתיות ואף הוראות אשר יפגעו בשוק הגז. במדינת ישראל, בימים אלו, פועל משרד התשתיות הלאומיות על מנת לפרסם טיוטה חדשה של הצעת החוק, תוך התייחסות להערות סופרגז וחברות גז נוספות. כמו כן, העבירה סופרגז את הערותיה אף לטיוטות התקנות והצווים השונים וממתינה כעת לטיוטות מעודכנות בנושא.

פעילות הגז הטבעי

על פעילות סופרגז בתחום שיווק הגז הטבעי חלות הוראות חוק משק הגז הטבעי, תשס"ב-2002 ("חוק משק הגז"), שהינו החוק המרכזי המסדיר את משק הגז הטבעי בישראל. חוק משק הגז קובע, בין היתר, כי אין לעסוק בפעילויות הקמה והפעלה של מערכת הולכה או חלק ממנה, הקמה והפעלה של רשת חלוקה או חלק ממנה והקמה והפעלה של מתקן איחסון, אלא על פי רישיון שנתן השר לתשתיות לאומיות, ובהתאם לתנאיו.

בנוסף, בחוק משק הגז נקבע, כי לא יעסקו במכר ושיווק גז טבעי: (א) בעל רישיון הולכה; (ב) ספק חשמל.

בהתאם לחוק משק הגז, העיסוק במכר ובשיווק של גז טבעי אינו טעון רישיון, אולם שר התשתיות רשאי לקבוע, בהתקיים התנאים הקבועים בחוק משק הגז ובהסכמת שר האוצר ובאישור ועדת הכלכלה של הכנסת, כי לתקופה שתיקבע, עיסוק בשיווק גז טבעי יהיה טעון רישיון.

בחודש אפריל 2013 פורסמו ברשומות צו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על גז טבעי וקביעת רמת פיקוח), התשע"ג-2013, והודעת המפקחת על המחירים במשרד התשתיות הלאומיות, לפיהם, על כל משווק או מי שחתום על חוזה לשיווק או מכר גז טבעי, לדווח על רווחיות והמחירים של הגז הטבעי, אחת לחצי שנה, במועדים ובאופן אותם פרסמה המפקחת.

הגבלים עסקיים

מאז שנת 1999 מפעילה סופרגז תוכנית אכיפה פנימית במתכונת שהגדירה הרשות להגבלים עסקיים ("הרשות להגבלים עסקיים"). סופרגז מעדכנת מעת לעת את תוכנית האכיפה הפנימית ופועלת בהתאם למתווה אשר הוגדר במסגרתה לשם אכיפה פנימית יעילה ואפקטיבית של הוראות חוק ההגבלים העסקיים, תשמ"ח-1988 ("חוק ההגבלים העסקיים"), התקנות והצווים שהוצאו מכוחו. ההשתתפות בתוכנית מגבירה את מודעות עובדי ומנהלי סופרגז כאמור לדרישות חוק ההגבלים העסקיים ופותרת ערוצי תקשורת בין העובדים לבין ההנהלה הבכירה של סופרגז כמו גם בינם לבין הממונה על האכיפה הפנימית של חוק ההגבלים העסקיים, כפי שמונה על ידי הנהלת סופרגז. מעבר לאמור, באמצעות תוכנית האכיפה עושה סופרגז כל שביכולתה כדי להבטיח שסופרגז, מנהליה ועובדיה פועלים ויפעלו בהתאם להוראות הדין, ובצורה זו מקטינה את חשיפתה וחשיפת מנהליה ועובדיה להליכים משפטיים בנושא זה.

ביום 13 בספטמבר 2016, הגיעו אל משרדי סופרגז חוקרים מטעם רשות ההגבלים העסקיים, לצורך איסוף מסמכים בקשר עם חקירה שמנהלת הרשות, בחשד לעבירה על חוק ההגבלים העסקיים.

תקינה ובקרת איכות

סופרגז משווקת את מוצריה בהתאם לתקנים שונים הרלבנטיים לשיווק ואספקת גז. המתפרסמים מעת לעת מכוחו של חוק התקנים, תשי"ג-1953. התקנים מפרטים דרישות טכניות החלות על מוצרים לרבות לעניין, מפרטי המוצר, דרכי ייצור, אחסון, ניפוק, תפעול וכד'.

סופרגז הינה בעלת הסמכה לתקן איכות ISO 9001-2000, שעניינו הבטחת איכות תהליכי הניהול התומכים ביצור. לסופרגז מערכת בקרת איכות, אבטחה וניהול האיכות בהתאם לדרישות התקן. אחת לחצי שנה מקיים מכון התקנים מבדק עמידה בנהלים ובדרישות. בנוסף, הוסמכה סופרגז לתקן הבטיחות OHSAS 18001. כמו כן, לסופרגז מערכות לבקרת איכות, אבטחה וניהול האיכות בהתאם לדרישות התקנים כאמור. העמידה בנהלים ובדרישות נבדקת על ידי מכון התקנים מדי חצי שנה. קיימים עובדים ספציפיים בסופרגז האחראיים על נושאים של הבטחת איכות.

17. הסכמים מהותיים

17.1. הקמה והפעלה של רשתות חלוקת גז טבעי

בתחום ההקמה וההפעלה של רשתות חלוקת גז טבעי פועלת סופרגז באמצעות החברות סופר אנ.ג'י. וסופר אנ.ג'י. חדרה אשר מוחזקות בשיעורים שווים על ידי סופרגז ועל ידי שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ.

בחודש נובמבר 2009 ניתן לסופר אנ.ג'י. רישיון להקמת רשת חלוקת גז טבעי באזור המרכז ולהפעלתה למשך 25 שנים. על פי תנאי הרישיון, סופר אנ.ג'י. מחויבת להשקיע בהקמת רשת החלוקה סך של כ-160 מיליון ש"ח, שיפרסו על פני 8 שנים, בהתאם לאבני הדרך שנקבעו ברישיון ותקבל את הכנסותיה מדמי חיבור חד פעמיים ומתעריף דמי החלוקה לפי גודל הלקוח (היקף צריכת גז טבעי).

לסופר אנ.ג'י. מספר חוזים חתומים עם לקוחות לשירותי חלוקת גז טבעי. בחודש ספטמבר 2015 התקבל אישור להזרמת גז טבעי לצינור חלוקה באזור התעשייה רמלה. נכון למועד הדוח הצרכנים באזור האמור טרם החלו לצרוך גז טבעי.

לאור קשיים בירוקרטיים ורגולטורים אשר מעכבים את התקדמות פריסת הרשת ואת חיבור הצרכנים, פועלת סופר אנ.ג'י. לעדכן את לוחות הזמנים שנקבעו ברשיון.

בחודש אפריל 2013 ניתן לסופר אנ.ג'י. חדרה רישיון להקמה של רשת חלוקת גז טבעי באזור חדרה והעמקים ולהפעלתה למשך 25 שנים. על פי תנאי הרישיון, סופר אנ.ג'י. חדרה מחויבת להשקיע בהקמת רשת החלוקה סך של כ-217 מיליון ש"ח, שיפרסו על פני 5 שנים, בהתאם לאבני הדרך שנקבעו ברישיון ותקבל את הכנסותיה מדמי חיבור חד פעמיים ומתעריף דמי החלוקה לפי גודל הלקוח (היקף צריכת גז טבעי).

סופר אנ.ג'י. חדרה פועלת להשלמת תכנון מקטעים ראשונים ברשת החלוקה וממשיכה לפתח את הקמת הרשת. בחודש אוגוסט 2015 החלה בעבודת פריסת צנרת בקרבת העיר חדרה. לאור קשיים בירוקרטיים ורגולטורים אשר מעכבים את התקדמות פריסת הרשת ואת חיבור הצרכנים, פועלת סופר NG חדרה לעדכן את לוחות הזמנים שנקבעו ברשיון.

בעלי מניותיהן של סופר אנ.ג'י. וסופר אנ.ג'י. חדרה אף נתנו, בהתאם להחזקותיהם, ערבות לטובת רשות הגז הטבעי בהתאם לתנאי המכרז והרישיון.

טיפול במים, שפכים וכימיקלים

18. מידע כללי על GES

בענף המים, השפכים, הכימיקלים ואיכות הסביבה, פועלת גרנית באמצעות GES וחברות מאוחדות שלה ("פעילות GES"). עוסקת בתכנון הנדסי, הקמה וייצור, תפעול ותחזוקה של מתקני טיוב וסינון מים, התפלת מי-ים, תחנות שאיבה ובריכות מים, טיפול במי בארות ובמי קולחין וטיהור שפכים סניטאריים, תעשייתיים, עירוניים ואורגניים. כמו כן, GES בעצמה ובאמצעות חברות בנות שלה עוסקת בשיווק ופיתוח של מוצרים כימיים לצורך טיפול והגנה על מתכות, וכן בייבוא ושיווק של שמנים, דבקים וכימיקלים לתעשייה.

18.1 מבנה התחרות בפעילות GES ושינויים החלים בו

GES והחברות המאוחדות שלה פועלות בתחום זה באמצעות שתי חטיבות:

חטיבת מים ושפכים

החטיבה עוסקת בייצור, הקמת, תפעול ותחזוקת מתקנים להתפלת מי-ים ומים מליחים; טיפול בשפכים והשבת מי קולחין; השבת מים וטיפול בשפכים במגזר התעשייתי; טיהור מים ושפכים במגזר העירוני; יישום כימיקלים מיוחדים לטיפול במים ושפכים, התפלה ומגדלי קירור לסקטור המוניציפאלי והתעשייתי; מתן שירותי הפעלה ואחזקת מערכות; תכנון וייצור מערכות לטיפול בשפכים ובמים. כיום GES מתפעלת כ-70 מתקנים בכל רחבי הארץ (כ-40 מתקנים לטיפול במים וכ-30 מתקנים לטיפול בשפכים).

חטיבת כימיקלים לתעשייה

החטיבה עוסקת בייצור, ייבוא ושיווק של כימיקלים ותהליכי גימור למתכות; כימיקלים להכנת שטח לצביעה ומסירי צבע לתעשייה; חומרי ציפוי אלקטרו-כימיים לתעשיות ההייטק והאלקטרוניקה; חומרי ניקוי לתעשייה; דבק וחומרי סיכה מיוחדים לתעשייה.

18.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על פעילות GES

פעילות GES בתחומי פעילותה כפופה לחוקים, תקנות, צווים והיתרים שונים בתחום הבריאות. כך, בכל הנוגע לאיכות מי שתיה ואיכות מי קולחין כפופה פעילותה להוראות פקודת בריאות העם והתקנות מכוחה. בכל הנוגע לאיכות הסביבה כפופה פעילות GES להוראות היתרי הזרמה לים וצווי הרשאה להזרמה לנחל מכוח החוק למניעת זיהום הים ממקורות יבשתיים, תשמ"ח-1988, חוק המים, תשי"ט-1959 ותקנות המים (מניעת זיהום מים) (שימוש בבוצה וסילוקה), התשס"ד-2004. כן כפופה פעילות GES, בין היתר, להוראות היתרי רעלים מכוח חוק החומ"ס ולהוראות ספציפיות בנוגע לאספקת שירותים ולשיווק המוצרים. עוד כפופה פעילות GES לתקינה בנושאי איכות, בטיחות, ביטחון, אחסון חומרי גלם ומוצרים, סימונם, זיהום והובלתם וכן להוראות הדין בכל הנוגע לרישוי עסקים ודיני הגנת הצרכן. לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות, ראה סעיף 30 להלן.

18.3 שינויים בהיקף פעילות GES וברווחיות

ראה סעיף 1.10.5 לפרק א' של דוח זה (תרומת מגזר גרנית לתוצאות הפעילות).

18.4 התפתחויות בשווקים של פעילות GES, או שינויים במאפייני לקוחותיה

בשנים האחרונות, קיימת מגמת התפתחות בתחום המים והשפכים. העלייה במודעות למחסור במים נקיים באזורים שונים בעולם, לרבות בישראל, לצד התפתחויות טכנולוגיות שהביאו להפחתת עלויות הטיפול במים, יוצרות הזדמנויות בתחום ההתפלה והטיפול במים ושפכים.

18.5 גורמי ההצלחה הקריטיים בפעילות GES והשינויים החלים בהם

בתחום המים והשפכים

אינטגרציה ויישום של טכנולוגיות ושיטות טיפול מתקדמות במים ושפכים המובילים להתייעלות אנרגטית ותפעולית הינם גורם המשפיע על עלויות הייצור במתקני מים ושפכים המוקמים והמופעלים על-ידי GES. התייעלות זו מובילה לזכייה במכרזים והתקשרות בהסכמים בתחום המים והשפכים למכירה של מתקנים לטיפול במים ושפכים ותפעולם, בארץ ובח"ל.

בתחום הכימיקלים

ייצור והפצה של כימיקלים איכותיים של יצרנים מובילים בעולם ללקוחות הדורשים מוצרים איכותיים ולא דווקא זולים.

18.6 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם

מספר גורמים, המפורטים להלן, תומכים בהמשך פעילות ההקמה, שדרוג, תפעול ותחזוקה של מתקנים לטיפול והתפלה של בארות וטיפול בשפכים, טיהורם והשבתם לשימוש בתעשייה ובחקלאות ויתכן אף לצמיחה בשימוש באמצעים כאמור. כך, ניתן למנות, את המחסור במי שתיה בחלק מאזורי הארץ, העלויות הגבוהות של מים השפירים המשמשים הן לשתייה והן לתעשייה בצד הפגיעה בבארות בשל המלחת אקוויפרים וזיהומם בשנים קודמות וכן ההקפדה באכיפת הרגולציה המסדירה טיפול בשפכים מוניציפאליים ותעשייתיים לפרטים אודות מערך חומרי הגלם והספקים, ראה סעיף 27 להלן.

18.7 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של פעילות GES ושינויים החלים בהם

חסמי הכניסה העיקריים לכניסה לפעילות בתחום עיסוקה של GES בפעילות ההתפלה והטיפול במים ושפכים הינם צבירת ניסיון מוכח בהקמה והפעלה של מתקנים דומים, שהינה דרישת סף במרבית המכרזים וההתקשרויות בתחום, כוח אדם מיומן ומנוסה ובכלל זה מהנדסי וטכנאי מים ושפכים וכן קבלת רישיונות קבלן מתאימים הדרושים לצורך הקמה של מתקנים מסוג זה.

החסמים העיקריים ליציאה מתחום זה הינם סיום השלמת הקמת מתקנים לאספקתם התחייבה GES, תום תקופת האחראיות שהוענקה במסגרת הסכמי הקמת המתקנים, סיום הסכמי תחזוקה ותפעול בהם מחויבת GES.

בתחום הכימיקלים בו עוסקת GES, חסמי הכניסה העיקריים הינם קיומם של מתקן ייצור מתאים המחייב אישורי רשויות שונות ובראשן מהמשרד להגנת הסביבה והידע הדרוש לצורך ייצור החומרים וכן התקשרויות עם יצרנים מובילים בעולם לשם קבלת זכויות שימוש בקניין הרוחני לצורך ייצור ואספקת מוצרים מוכנים לצורך מכירה והפצה.

החסמים העיקריים ליציאה מתחום זה נוגעים בעיקר לסיום הסכם השכירות של שטח מתקן הייצור והחובות החלות על GES בקשר עם דרישות הדין והמשרד להגנת הסביבה בפינוי קרקע בה התבצעה פעילות מסוג זה.

18.8 מבנה התחרות בפעילות GES ושינויים החלים בו

לפרטים אודות מבנה התחרות בפעילות GES ושינויים החלים בו, ראה סעיף 22 להלן.

19. מוצרים ושירותים

19.1 תחום מים ושפכים

המערכות העיקריות לטיפול במים ושפכים שבשימוש GES הינן: מערכות ממברנליות בלחץ גבוה להפרדת מלחים, מערכות סינון וטיהור באמצעות כימיקלים, מערכות אנאירוביות ואירוביות לטיפול בשפכים תעשייתיים ומוניציפאליים ומערכות לטיפול בבוצה. המערכות כוללות יחידות מינון, פיקוד ובקרה.

GES מציעה ללקוחותיה מגוון רחב של מערכות ופתרונות לטיפול במים ובשפכים, שהעיקריים ביניהם הינם: מערכות טיפול במים מליחים ובמי-ים; מערכות לטיפול בשפכים; מתקני טיוב והשבחת בארות; שיטות טיפול במים המבוססות על טכנולוגיות מגוונות; טיפול במערכות קיטור ומרכזי אנרגיה; מתקנים להתפלת קולחין לרמת השקיה.

GES מציעה ללקוח פיקוח וניהול על הפרויקט לרבות הקמה, שירותי גיבוי ותמיכה מקצועיים, הכוללים הדרכת מפעילים באתר הלקוח, ייעוץ וליווי מקצועי בהפעלת הפרויקט, שירותי תחזוקה ותפעול, ניטור ופיקוח לצורך ביצוע אופטימיזציה תהליכית וביצוע סקרים תקופתיים ואחזקה שוטפת של הפרויקט.

19.2. תחום הכימיקלים

מוצריה ושירותיה העיקריים של GES בתחום הכימיקלים כוללים טיפולי שטח, דבקים וחומרי אטימה, כימיקלים לציפויים אלקטרוליטיים ומעגלים מודפסים, חומרי סיכה מיוחדים לתעשייה, מוצרים לאחזקה בתעשייה, מחזור חומרי ניקוי לתעשייה, תוספי דלק.

20. לקוחות

על לקוחות GES נמנים תאגידי מים ורשויות מקומיות, חברות ממשלתיות וחברות תעשייתיות.

21. שיווק והפצה

GES משקיעה מאמץ רב בפעולות שיווק מגוונות, בכל אחד מתחומי הפעילות שלה. פעולות שיווק אלו כוללות את הפעולות להלן:

- (1) סוכני מכירות פנים ארציים - חלק מאנשי GES הם סוכני מכירות פנים-ארציים הנמצאים בשטח באופן יום-יומי על מנת לאתר לקוחות חדשים, לתת מענה ללקוחות קיימים ולשווק את מוצרי GES.
 - (2) מפיצים - בתחום הכימיקלים קיימים כ-10 מפיצים (בעיקר בתי מסחר) גדולים בכל הארץ אשר באמצעותם משווקת GES חלק ממוצריה.
 - (3) ניהול ותחזוקה של אתרי מידע באינטרנט בכתובות: www.ges.co.il, ו- [www.ges-
texma.co.il](http://www.ges-
texma.co.il), הכוללים תיאור נרחב של פעילויות ומוצרי החברה ופרטים של אנשי קשר.
 - (4) פעילות בקרב אנשי מקצוע - GES מנהלת קשרים עם אנשי מקצוע במסגרת תערוכות (בארץ ובחו"ל), כנסים מקצועיים, הדרכות, השתלמויות וכדומה.
 - (5) מכרזים - ל-GES מערך איתור מכרזים ובקשות לקבלת הצעות לביצוע פרויקטים הרלוונטיים לתחומי פעילותה, לרבות הכנת הצעות למכרזים והצעות לבקשות כאמור.
- בנוסף, GES מקיימת פעילות יצוא בכל תחומי הפעילות שלה. רוב מוצרי GES המשווקים בחו"ל, משווקים תחת המותג "GES".

22. תחרות

בתחומי פעילותה של GES קיימת לה תחרות מצד מספר רב של חברות העוסקות בהקמת המערכות לטיפול במים וטיהור שפכים, וכן חברות העוסקות בייצור ויבוא כימיקלים. התחרות קיימת הן בתחום של חיפוש ואיתור לקוחות חדשים והן במתן שירותים איכותיים בכל תחומי הפעילות של GES. התחרות סבה סביב מחיר, איכות השירות, תנאי המימון וכן המפרט הטכני.

23. כושר ייצור

מערך הייצור של GES מרוכז בשני אתרים: עכו דרום ואסקר (באזור עכו).

תחום מים ושפכים

מערך הייצור האחראי על בניית מערכות לטיפול במים ושפכים נמצא באתר אסקר המצוי בשטח המוניציפאלי של המועצה האזורית מטה אשר. ל-GES היכולת לייצר במקביל מספר רב של מתקנים.

תחום כימיקלים

באתר עכו דרום המצוי בשטח המוניציפאלי של עיריית עכו נמצא מערך הייצור האחראי על ייצור כימיקלים ייחודיים לטיפול במים, שפכים, התפלה ומגדלי קירור לסקטור המוניציפאלי והתעשייתי.

כל המוצרים המוגמרים בתחום הכימיקלים מיוצרים לפי הזמנת הלקוח. על פי מדיניות GES, אתר הייצור לא מייצר מלאי קבוע של חומרים מוגמרים אלא על פי הזמנות מלקוחות.

GES מנצלת כ-60% מפרוטנציאל הייצור של אתר הייצור. כושר הייצור הפרוטנציאלי הינו כ-5,000 טון כימיקלים מסוגים שונים בהנחה שעבודת הייצור תתבצע בשתי משמרות ביממה, כאשר כיום, העבודה מתבצעת במשמרת אחת.

24. רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים

ל-GES ולחברת הבת בבעלותה המלאה גיי.איי.אס תפעול מתקנים בע"מ, מספר מתקני טיפול במים ושפכים במסגרת הסכמי BOT ו-BOO עם המגזר הפרטי והמוניציפלי. ל-GES מכוונות וציוד המשמשים לייצור כימיקלים ומתקן איוד לטיפול בשפכים תעשייתיים הנמצאים באתר הייצור בעכו דרום.

מערך הייצור של GES מרוכז בשני אתרים: עכו דרום ואסקר (באזור עכו), החכורים מצד שלישי. לחטיבת המים והשפכים של GES יכולת לייצר במקביל מספר רב של מתקנים.

25. נכסים לא מוחשיים

25.1. סימני המסחר

ל-GES סימן מסחר על סחורות ושירותים המסופקים על ידי הכוללים: מתן פתרונות לטיפול באיכות הסביבה, התפלת מי-ים ומים מליחים, טיפול בשפכים והשבת קולחים, השבת מים ויישום כימיקלים מיוחדים לטיפול במים.

חשיבות רישומם של סימני המסחר הינה רבה, שכן באמצעותם מזהים את מוצרי GES בתחום פעילותה עם GES.

25.2. זכויות הפצה

בתחום הכימיקלים ל-GES ישנם מספר רב של הסכמי שיווק והפצה עם חברות בארץ ובעולם המובילות בתחומן. על פי ההסכמים הללו, GES הינה הנציגה הרשמית בתחום שיווק, ייצור ויבוא של אותן החברות בארץ.

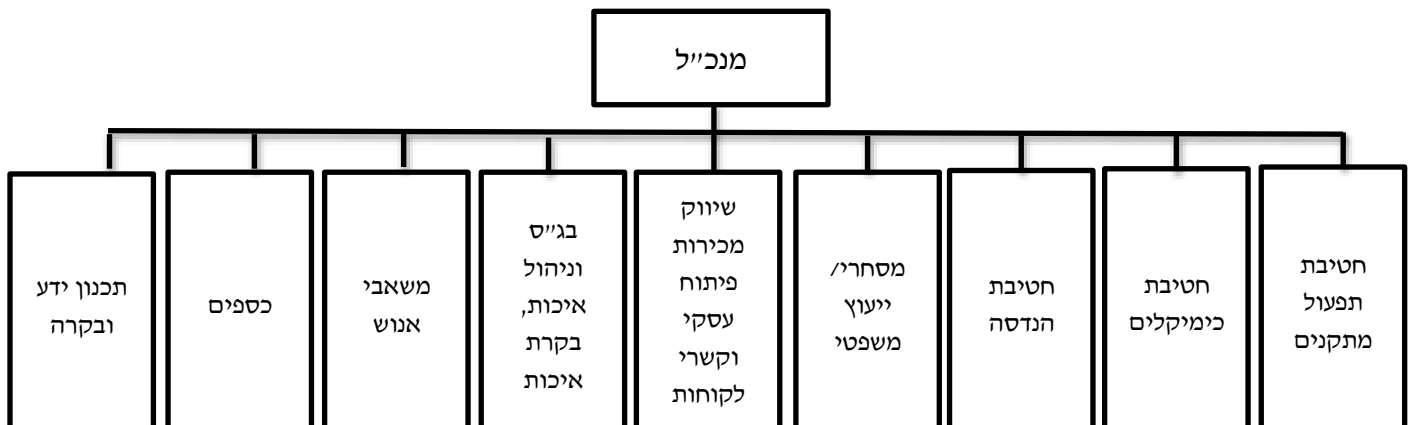
25.3. הסכמי שיווק והפצה

בתחום הכימיקלים קיים מספר רב של הסכמי שיווק והפצה עם חברות בארץ ובעולם המובילות בתחומן. על פי ההסכמים הללו, GES הינה הנציגה הרשמית בתחום השיווק, הייצור והיבוא של אותן החברות בארץ.

26. הון אנושי

נכון ליום 30 בספטמבר 2016 מועסקים ב-GES כ-206 עובדים.

26.1. להלן תיאור המבנה הארגוני של GES:



26.2. התפלגות העובדים לפי תפקידים :

להלן פירוט התפלגות העובדים ב- GES :

מס' עובדים 30.9.2015	מס' עובדים 30.9.2016	תפקיד / חטיבה
22	24	הנהלת GES
חטיבת מים ושפכים		
85	91	ייצור ותפעול
21	21	שיווק ומכירות
חטיבת כימיקלים		
33	33	ייצור ותפעול
34	37	שיווק ומכירות
195	206	סה"כ עובדים

26.3. השקעות GES באימונים והדרכה

ל-GES תכניות שנתיות סדורות בנושאי אימון והדרכה. ההדרכות והאימונים מבוצעים בתחומים עיקריים כדלקמן: (1) הדרכות המחויבות על פי דין, כגון חוקי בטיחות (כולל בנהיגה), ואבטחת איכות; (2) הדרכות שמטרתן להגביר ולשפר את המיומנות המקצועית של עובדי GES בתחומי עיסוקם השונים, במערכות הפנימיות של GES וכלפי לקוחותיה וספקיה; (3) הדרכות לפיתוח אישי של מנהלים ועובדים.

במקרים מסויימים, GES אף משתתפת בתשלום שכר הלימוד של עובדיה במוסדות לימוד מקצועיים ואקדמיים, בהתאם לתכנית השתלמות מקצועית סדורה המותאמת לצרכיו של העובד, על פי צורכי ויכולות המערכת כחלק משימור ופיתוח עובדים אלה ב-GES.

26.4. הטבות וטיבם של הסכמי העסקה

ב-GES מועסקים עובדים קבועים, כאשר 49 מהם הינם עובדים עליהם חלים הסכמים קיבוציים מיוחדים.

יתר העובדים ב-GES הינם עובדים המועסקים על פי הסכמי עבודה אישיים, עובדים זמניים המועסקים על-פי דיני העבודה הכלליים ועובדי קבלן המועסקים בהתאם להסכמים עם חברות ההשמה.

חלוקת העובדים הקבועים, חודשיים וזמניים, הינה כדלקמן:

עובדים קבועים נחלקים לשתי קבוצות, כדלקמן:

(1) עובדים קבועים המועסקים על פי הסכם קיבוצי - נכון למועד הדו"ח, מונה קבוצה זו 49 עובדים (דור א' ודור ב'). תנאי עבודתם קבועים בהסכם קיבוצי משנת 1988 העומד בתוקף עד היום. עובדי GES המועסקים במחלקת ייצור, בית מלאכה ופקידים זוטרים (על פי רשימת מקצועות מוסכמת) כפופים לתנאי ההסכם הקיבוצי האמור.

(2) עובדים קבועים על פי הסכמים אישיים - נכון למועד הדוח, מונה קבוצה זו 157 עובדים. בין GES לבין עובדים אלה קיימים הסכמי העסקה סטנדרטיים הקובעים, על פי רוב, את שכר העובד, שעות העבודה, תנאים סוציאליים, כגון ביטוח מנהלים, קופות גמל, קרן פנסיה, קרן השתלמות, זכאות לחופשה, דמי הבראה וימי מחלה, השתתפות בהוצאות טלפון נייד, החזר הוצאות אש"ל, תקופת הודעה מוקדמת להתפטרות ולפיטורים, שמירה על סודיות ואי-תחרות. רוב העובדים מועסקים על בסיס שכר גלובלי. כמחצית העובדים מקבלים לשימושם רכב חברה לצורך מילוי תפקידם. לאנשי מכירות ניתנים תמריצים רבעוניים. כל החוזים האישיים כוללים הוראה מפורשת בדבר החלת סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, תשכ"ג-1963 והיתרה מכוסה בהפרשת מלאות לפיצויים.

עובדים חודשיים מועסקים על פי הסכמים אישיים מיוחדים בהיקף משרה חלקי ומקבלים את שכרם לפי שעה. רוב העובדים החודשיים הינם סטודנטים העובדים במסגרת GES כחלק מביצוע עבודת גמר או סטאז'. בתום התקופה הם מסיימים את העסקתם או נקלטים ב-GES כעובדים מן המניין.

בנוסף, ל-GES הסכמים עם מספר חברות השמה להעסקת עובדים מקצועיים זמניים. העובדים הזמנים מועסקים בדרך כלל לצרכים ספציפיים ולתקופות זמן מוגדרות מראש.

26.5. התחייבויות בגין סיום יחסי עובד-מעביד

התחייבויות GES וחברות הבנות שלה ביחס לעובדים בגין סיום יחסי עובד-מעביד מכוסות על ידי תשלומים שוטפים לחברות ביטוח בגין פוליסות ביטוח מנהלים, קרנות פנסיה וקופות גמל, ובאמצעות הפרשה בדוחות הכספיים של הקבוצה המשקפת את התחייבויותיה שאינן מכוסות כאמור.

27. חומרי גלם וספקים

חומרי הגלם העיקריים שבהם משתמשת GES לפעילות המים והשפכים הינם: ציוד מוגמר הכולל משאבות, ממברנות, תאי לחץ, מיכלים וכימיקלים לתפעול מתקני מים ושפכים. חומרי גלם ופרטי ציוד אלה נרכשים מחברות מובילות בעולם. כל החלקים וחומרי הגלם הנרכשים נבדקים על ידי מעבדת בקרת איכות ומחלקת אבטחת איכות של GES על פי תקנים בינלאומיים. בחלק מהמקרים מיוצרים פרטי ציוד במיוחד עבור GES על פי דרישות מוגדרות לפרויקטים ספציפיים, במיוחד כאשר נדרשות יכולות טובות במיוחד ואיכות חומרים על פי דרישת המזמין. זמני האספקה של ציוד זה נע בין חודש לתקופה העולה על שנה. חומרי הגלם המהותיים נרכשים בעיקר מספקים מקומיים ובנוסף קיים יבוא של חלקים בעיקר מארה"ב, קנדה, קוריאה וארצות אירופה.

בפעילות הכימיקלים, עושה GES שימוש בחומרי גלם רבים לצרכיה ולצרכי לקוחותיה, כאשר העיקריים ביניהם הינם: חומצה חנקתית 60% וחומצת מלח טכנית. חומרי גלם הללו נרכשים בעיקר מהשוק המקומי. כל חומרי הגלם הנרכשים נבדקים על ידי מעבדת בקרת איכות ומחלקת אבטחת האיכות של GES. זמן אספקתם של חומרי הגלם בתחום הכימיקלים הוא מידי כאשר המדובר ברכישה משוק המקומי וכחודשיים במקרה של יבוא. רוב חומרי הגלם המיובאים נרכשים מספקים בארה"ב ובמדינות אירופה.

28. מיסוי

לפרטים בדבר המיסוי החל על GES, ראו ביאור 30א לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015.

29. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

29.1. פעילותה של GES בתחום המים והשפכים כפופה להוראות איכות הסביבה הרלוונטיות לתחום הפעילות. הפעילות בתחום המים והשפכים נעשית בפיקוח של משרד הבריאות המבצע בדיקות שגרתיות לבדיקת איכות המים המופקים במתקני הטיהור ובמתקן ההתפלה, וכן בפיקוח של המשרד להגנת הסביבה ורשות המים באשר לאיכות הטיפול בשפכים במכוני הטיהור ועמידה בהיתר ההפקה. בנוסף, במסגרת פעילות זו מתקיים פיקוח גם מצד רשויות ממשלתיות, כגון נציבות המים ומנהל משק המים, הרשויות המקומיות ותאגדי המים והביוב.

GES מטפלת באופן מלא ובהתאם להוראות הדין ולדרישות המשרד להגנת הסביבה ואיגוד ערים להגנת הסביבה, בשפכי התעשייה הנוצרים בייצור הכימיקלים באתר הייצור של GES בעכו דרום. כמו כן, מטפלת וסוחרת GES בחומרים מסוכנים ורעילים במסגרת פעילותה העסקית לייצור מוצרים בתחום הכימיקלים לתעשייה והמים והפצתם ובמסגרת תחזוקת מתקני GES לטיפול במים ושפכים. ל-GES היתרי רעלים בתוקף ואישור חומרים מסוכנים.

באתר ייצור הכימיקלים של GES ישנו מתקן לטיפול בשפכים. המתקן מטפל בשפכי אתר הייצור ובשפכי לקוחות המובלים למתקן GES באישור המשרד להגנת הסביבה.

בנוסף, הואיל ונתח רחב מפעילות GES מבוסס על שימוש בכימיקלים, מצויה GES בפיקוח המשרד להגנת הסביבה והרשויות העירוניות והיא מחויבת לשמירת איכות הסביבה ולעבודה על פי תקני, חוקי ותקנות איכות הסביבה של המשרד להגנת הסביבה ואיגודי ערים רלוונטיים ובכלל זה הוראות חוק החומרים המסוכנים.

29.2. מדיניות GES בניהול סיכונים סביבתיים

מדיניות GES היא לעמוד באופן מלא בכל דרישות הוראות הדין הנוגעות לאיכות הסביבה. עסקי GES הינם בתחום טיפול בשפכים תעשייתיים וסניטריים, מחזור חומרים וטיפול והשבחת מים. GES מיישמת על בסיס קבוע את תקן ISO 14001 לאיכות סביבה ומוסמכת מדי שנה על ידי מכון התקנים.

GES מפעילה תוכנית אכיפה סביבתית פנימית במסגרתה מבוצעות בדיקות תקופתיות על מנת לוודא עמידה של פעילות החברה באתרים השונים בדרישות דיני איכות הסביבה השונים ורישיונות העסק החלים על המתקנים השונים המופעלים ע"י GES. מבצעת ניטור תעסוקתי וסביבתי מידי שנה על מנת לוודא שלא קיימות חריגות מהרמה המותרת על פי התקינה.

GES מבצעת אחת לשלוש שנים "סקר סיכונים סביבתי" (JSA), בכל אתרי החברה ומבצעת את הפעולות המתקנות הנדרשות על פי הסקר.

GES מעסיקה מנהל בטיחות ואיכות סביבה במשרה מלאה שאחריותו כוללת ניהול, פיקוח חודשי באתרים, הדרכה והקמת צוותי חירום לאירוע סביבתי, תחקור אירועים ויישום פעולות מתקנות, על מנת לצמצם את החשיפה לסיכונים סביבתיים.

GES מבצעת באופן שנתי בדיקות רפואיות תעסוקתיות לעובדים החשופים לחומרים מסוכנים ולרעש במסגרת עבודתם על פי הוראות הדין. הבדיקות לעובדים והמעקב הרפואי מבוצעות על ידי המרפאה התעסוקתית של בית חולים רמב"ם.

30. מגבלות ופיקוח על פעילות GES

30.1. מים ושפכים

פעילות זו בישראל כפופה להוראות חוק שונות המסדירות את נושא ההגנה על הסביבה ואיכות המים והשפכים המטופלים ע"י GES במתקנים השונים, שהעיקריות ביניהן הינן חוק המים ותקנותיו, החוק למניעת זיהום הים ממקורות יבשתיים, תקנות המים (מניעת זיהום מים – שימוש בבוצה וסילוקה), פקודת בריאות העם ותקנותיה, חוק תאגידי מים וביוב וכלליהם, חוק החומרים המסוכנים, חוק הגנת הסביבה (פליטות והעברות לסביבה - חובות דיווח ומרשם) ועוד. חוקים, פקודות ותקנות אלה קובעים שורה של הוראות בדבר שמירה על מקורות המים ומניעת זיהום המים, איכות המים והקולחין המופקים במתקנים, סוגי השפכים המטופלים, אופן סילוק הבוצה והשפכים במקרים שונים, החומרים המסוכנים בהם נעשה שימוש ואופן אחסונם פליטת חומרים מזהמים ממתקני GES ועוד. בנוסף לאמור פועלת GES בהתאם ומכוח לאישורים, היתרים והוראות ספציפיות של הרשויות השונות.

30.2. כימיקלים

פעילות זו כפופה להוראות חוק שונות המסדירות את נושא ההגנה על הסביבה, ובראשן חוק חומרים מסוכנים, ותקנותיו חוק אוויר נקי, חוק הגנת הסביבה (פליטות והעברות לסביבה - חובות דיווח ומרשם) ועוד. חוקים פקודות ותקנות אלה מסדירים את אופן מניעת פליטת חומרים מזהמים ממתקני הייצור של GES והדיווח על פליטתם, רכש, אחסון, ייצור והמסחר בחומרים המסוכנים המופצים ע"י GES ועוד. בנוסף לאמור פועלת GES בהתאם ומכוח לאישורים, היתרים והוראות ספציפיות של הרשויות השונות.

בחודש פברואר 2013 פורסמו תקנות ארגון הפיקוח על העבודה (תוכנית לניהול הבטיחות), התשע"ג-2013 ("תקנות הבטיחות"). תקנות הבטיחות, נכנסו לתוקף בחודש אוגוסט 2014 (18 חודשים מיום פרסומן), והן חלות על מפעל, כמשמעותו בפקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970, שמועסקים בו 50 עובדים לפחות. על-פי תקנות הבטיחות, חטיבת הכימיקלים נדרשת לערוך תכנית לניהול הבטיחות והבריאות התעסוקתית, במטרה למנוע תאונות עבודה ומחלות מקצוע, לצמצם את הסיכונים לעובדים ולמלא אחר דרישות החקיקה בנושאי בטיחות ובריאות תעסוקתית. כמו-כן, קובעות תקנות הבטיחות כי המחזיק במקום העבודה (כהגדרתו בתקנות) יהיה אחראי למילוי אחר האמור בהן, יפעל להבטחת יישומה של התכנית וינקוט אמצעים מתאימים כדי להבטיח שכל עובד שמינה ימלא אחר ההוראות. נכון למועד הדו"ח, GES מעריכה כי לתקנות הבטיחות לא צפויה השפעה מהותית על אופן ועלויות הפעילות של GES.

GES מחזיקה בכל הרישיונות וההיתרים הנדרשים על פי דין, כאמור לעיל.

פעילויות אחרות ומידע על מגזר גרנית בכללותה

31. מידע כללי

מעבר לפעילויות המתוארות לעיל, גרנית שותפה בשיעור 50% בשותפות מוגבלת שהקימה ומפעילה אתר תיירות ייחודי בשם "מיני ישראל" בו מוצגים דגמים מוקטנים של אתרים ידועים בישראל.

32. הון חוזר

למועד הדו"ח, למגזר גרנית (סופרגו ו-GES) הון חוזר (נטו) בסך של כ- 90 מיליון ש"ח הכולל את סך הנכסים השוטפים (הכוללים בעיקר מזומנים, חייבים, לקוחות ומלאי) בניכוי התחייבויות שוטפות (הכוללות בעיקר התחייבויות שוטפות לבנקים, חלויות שוטפות של אגרות חוב וכן יתרות ספקים וזכאים אחרים). ההון החוזר אינו כולל יתרות של קבוצת גרנית מול חברת האם, קנית השלום.

33. מימון

33.1. מקורות מימון

סופרגו ו-GES מממנות את פעילותן מאמצעים עצמיים, מאשראי בנקאי קצר מועד ומכספים שהתקבלו מהנפקת אגרות חוב בלתי סחירות למשקיעים מוסדיים.

33.2. הלוואות ושיעורי ריבית

להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות לזמן ארוך והלוואות לזמן קצר ממקורות בנקאיים וממקורות שאינם בנקאיים נכון ליום 30 בספטמבר 2016:

זמן קצר			זמן ארוך			
שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת	סכום (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת	סכום (אלפי ש"ח)	
4%	4%	716	5.26%	4.9%	402,282	מקורות חוץ בנקאיים - צמוד מדד
—	—	—	3.77%	3.77%	38,151	מקורות בנקאיים - צמוד מדד
2.1%, 2.65%	2.1%, 2.65%	23,112	2.12%	2.12%	151	מקורות בנקאיים - שקלי
—	—	23,828	—	—	440,584	סה"כ התחייבויות פיננסיות

33.3. הנפקת אגרות חוב

בחודש יולי 2007 הנפיקה חברה מאוחדת של סופרגו, אשר הוקמה לצורך ההנפקה ואליה הועברה, רוב פעילות הגז הביתי וחלק מפעילות הגז המסחרי לשיווק גז במיכלי גז מטלטלים, למשקיעים מוסדיים בדרך של הנפקה פרטית, אגרות חוב בערך נקוב כולל של כ- 600 מיליון ש"ח. אגרות החוב המדורגות בדירוג Aa1, על ידי חברת מידרוג בע"מ, הן לתקופה של 18 שנה והן נפרעות בתשלומי קרן רבעוניים החל משנת 2010. אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן (קרן וריבית) ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 4.9%, המשולמת אחת לרבעון קלנדרי. ליום 30 בספטמבר 2016 התחייבות סופרגו בגין אגרות החוב מסתכמת לכ- 394 מיליון ש"ח.

בחודש יוני 2014 השלימה סופרגו הליך לשינוי אגרות החוב שהונפקו על ידה בשנת 2007 הכולל הקדמת תשלומי קרן מסוימים (המהווים כ- 11.5% מיתרת אגרות החוב), אשר בהתאם לתנאי ההנפקה המקוריות היו צפויים להיפרע במהלך חמש השנים הקרובות, ולהשטח תשלומי קרן רבעוניים כך שיהיו אחידים ושווים. בהתאם לכך פרעה סופרגו 51,829,380 ע"נ בסך כולל של כ- 75 מיליון ש"ח, הכולל סך של כ- 12.3 מיליון ש"ח ששולם בגין הקדמת מועד הפירעון. בנוסף

התחייבה גרנית הכרמל, כי במקרה בו קנית השלום השקעות תחדל מלהיות בעלת שליטה בסופרגז אזי, תציע גרנית הכרמל הצעה למחזיקי אגרות החוב לרכישתן של אגרות החוב בהיקף של לא פחות מ- 45 מיליון ע"נ ובמחיר המשקף את ערכן המתואם של אגרות החוב באותו מועד.

אגרות החוב מובטחות בשעבוד שוטף, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל נכסי החברה המאוחדת של סופרגז. בנוסף שעבדה סופרגז בשעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, את כל מניות החברה המאוחדת שבבעלותה ובהחזקתה לרבות הזכויות הנובעות ממניות אלו. בהתאם לתנאי האג"ח נדרשת החברה המאוחדת של סופרגז לעמוד באמות מידה פיננסיות. חריגה מאמות המידה הפיננסיות תאפשר לבעלי אגרות החוב לדרוש האצת הפירעון או פירעון מוקדם. ליום 30 בספטמבר 2016 עומדת החברה המאוחדת של סופרגז באמות המידה שנקבעו.

33.4. מסגרות אשראי

במגזר גרנית, לסופרגז ול-GES מסגרות אשראי לזמן קצר המוסכמות עם הבנקים בהיקף של כ- 240 מיליון ש"ח, אשר חלקן מובטחות וחלקן אינן מובטחות בשל עמלות הקצאת האשראי הגבוהות. יתרות האשראי המנוצלות למועד הדוח מסתכמות בסך של כ- 75 מיליון ש"ח (כולל ניצול בגין ערבויות). האשראי לזמן קצר מבנקים נושא ריבית שקלית, לא צמודה בריבית משתנה שהיא פונקציה של ריבית הפריים. ריבית הפריים משתנה מדי חודש על פי קביעת בנק ישראל.

להבטחת האשראי הבנקאי שניתן לסופרגז נרשם לטובת הבנקים המממנים את פעילותה שעבוד שוטף, ללא הגבלה בסכום, ושעבוד קבוע על הון המניות הבלתי נדרש ו/או בלתי נפרע שלה, המוניטין שלה, ניירות ערך ומסמכים משועבדים. במסגרת השעבוד השוטף התחייבה סופרגז שלא ליצור שעבודים נוספים ללא הסכמת הבנקים ובכפוף לתנאים כמפורט באגרות החוב. למיטב ידיעת החברה, קיים בין הבנקים בעלי השעבודים הסכם בין-בנקאי, אשר על פיו הם בעלי שיעבוד פרי פסו על נכסי סופרגז. להבטחת האשראי הבנקאי שניתן ל-GES הועמדה ערבות של גרנית. בנוסף, ל-GES הסכמי הלוואות לזמן ארוך מול בנקים שנועדו לממן הקמת מתקנים להתפלה וטיפול במים ושפכים. הסכמי הלוואות אלו מגובים בתזרימי הכנסות מתפעול מתקנים אלו המשועבדים לטובת הבנקים המממנים ובחלקם מגובים בערבות גרנית.

34. יעדים ואסטרטגיה עסקית

סופרגז ו-GES נוהגות לבחון את תוכניותיהן האסטרטגיות מעת לעת ולעדכן את יעדיהן בהתאם להתפתחויות שחלות בשווקים בהן הן פועלות. סופרגז שואפת להרחיב את מגוון פתרונות האנרגיה שהיא מספקת ללקוחותיה ולהגדיל ולגוון את לקוחותיה בתחומי פעילותה. כמו כן, פועלות סופרגז ו-GES לשיפור מתמיד של השירות ללקוחות והקפדה על כללי הבטיחות ואיכות הסביבה וכן פועלות לאיתור הזדמנויות עסקיות חדשות.

נספח ב' – מגזר הדיור המוגן

1. מידע כללי על מגזר הדיור המוגן

1.1 כללי

פעילות הקבוצה בתחום הדיור מוגן מרוכזת כיום תחת המותג "פאלאס" ("פאלאס" או "רשת פאלאס") והיא עוסקת בהפעלה וייזום של בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי, המאופיינים ברמת גימור גבוהה ומתן שירותים נלווים ברמה גבוהה, ואשר מיועדים לדיירים המסוגלים לקיים אורח חיים עצמאי. כמפורט להלן, בכל בתי הדיור המוגן המנוהלים על-ידי פאלאס מופעלות מחלקות סיעודיות (בין אם בכתלי בתי הדיור המוגן ובין אם בסמוך אליהם). אף בבתי דיור מוגן המצויים בייזום ובהקמה מתוכננת הקמה של מחלקות סיעודיות.

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2016, המשיכה פאלאס לפתח את פעילות הדיור המוגן, וזאת לאחר שרכשה במהלך שנת 2015 את בית הדיור המוגן "פאלאס תל אביב" ובמהלך שנת 2016 את בית הדיור המוגן "פאלאס רעננה", כפי שיפורט להלן. בנוסף, רכשה פאלאס זכויות בשלושה אתרים שונים בייעוד של בתי דיור מוגן.

למועד דוח זה, פאלאס מחזיקה ומפעילה שני בתי דיור מוגן יוקרתיים כמפורט להלן:

(1) **פאלאס תל-אביב** - בית דיור מוגן במרכז תל אביב, הכולל מרכז רפואי מתקדם להחלמה וסיעוד, הידועים גם כ-"פאלאס תל אביב", אשר כולל 231 יחידות דיור מוגן ו-"פאלאס מדיקל", אשר בו 132 מיטות ב-4 מחלקות שונות (יחד: "**פאלאס תל אביב**");

(2) **פאלאס רעננה** - בית דיור מוגן ברעננה, הכולל מחלקה סיעודית, הידוע גם כ-"פאלאס רעננה" (לשעבר "אחוזת בית"), ואשר כולל 328 יחידות דיור ו-67 מיטות סיעודיות ("**פאלאס רעננה**"), וכן מרכז מסחרי פעיל הממוקם בסמוך לבית הדיור המוגן וידוע בשם "פארק מול".

כמו כן, פאלאס רכשה זכויות בשלושה אתרים עליהם היא מתכננת ומקימה בתי דיור מוגן נוספים המצויים בשלבי ייזום והקמה שונים הכוללים את: (1) פאלאס מודיעין – בית דיור מוגן בעיר מודיעין אשר למועד הדוח נמצא בהליכי הקמה מתקדמים ואשר צפוי לכלול כ-240 יחידות דיור וכ-136 מיטות סיעודיות ("**פאלאס מודיעין**"); (2) פאלאס להבים – קרקע הממוקמת במועצה המקומית להבים, ואשר נמצאת בהליכי תכנון מתקדמים להקמת כפר גמלאים אשר צפוי לכלול כ-350 יחידות דיור וכ-144 מיטות סיעודיות ("**פאלאס להבים**"); ו- (3) פאלאס ראשון לציון – בחודש מרץ 2016 זכתה הקבוצה במכרז רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה במגרש ביעוד דיור מוגן בשטח של כ-3.4 דונם הממוקם בשכונת הרקפות במזרח ראשון לציון, המיועדת לבניית כ-250 יחידות דיור ואגף סיעודי וכ-3,000 מ"ר שטחי מסחר ("**פאלאס ראשון לציון**").

1.2 מבנה תחום פעילות הדיור המוגן והשינויים החלים בו¹

למיטב ידיעת פאלאס, בשנים האחרונות חלה עלייה בתוחלת החיים של אוכלוסיית הגיל השלישי בישראל בצד עליה ברמת החיים של אוכלוסייה זו. בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה,² בסוף שנת 2015 חיו בישראל כ-938,900 תושבים בני 65 ומעלה, המהווים שיעור של כ-11.1% מאוכלוסיית תושבי המדינה. קרוב למחציתם (כ-44%) מעל גיל 75. על-פי תחזיות האוכלוסייה, עד שנת 2035 ימנו בני ה-65 ומעלה כ-1,660,000 איש ויהיו כ-14.6% מהאוכלוסייה. בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולפרסומי סטנדרד אנד פורס מעלות ("**מעלות**")³, לצד עלייה בתוחלת החיים, חלה עלייה ניכרת ברמת חייהם של בני הגיל השלישי, המתבטאת בעלייה בהשתתפותם בשוק העבודה הישראלי, בשיפור ברווחתם הפיזית, הכלכלית והחברתית, ובעלייה בשביעות רצונם הכללית מחייהם. בתחום הדיור לבני הגיל השלישי, ניתן להבחין בין שני סוגי פתרונות עיקריים: בתי אבות ובתי דיור מוגן. לרוב בתי האבות מתאפיינים בדיירים בני הגיל

¹ מידע זה נלקח מהמקורות הבאים:
משאב (מאגר מידע ארצי לתכנון בתחום הדיור) - קשישים בישראל שנתון סטטיסטי 2014 - <https://goo.gl/ouxS3D>
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – הודעה לתקשורת לרגל יום האזרח הוותיק שחל ביום 1 באוקטובר, 2015 - <https://goo.gl/Cgl8GN>
עמידר – דיור מוגן - <https://goo.gl/JAkoGT>
Standard & Poor's Maalot - שוק הדיור המוגן בישראל - פוטנציאל להתרחבות - 2015 - <https://goo.gl/O4nLuM>
מידרוג - דירוג חברות דיור מוגן בישראל - דוח מתודולוגי 2014 - <https://goo.gl/1wAjC9>
גלובס 100 - דירוג דיור מוגן לשנת 2015 - <https://goo.gl/BjoRip>
² הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – הודעה לתקשורת לרגל יום האזרח הוותיק שחל ביום 1 באוקטובר, 2016 - <https://goo.gl/EzVAjZ>
³ מעלות – שוק הדיור המוגן בישראל, יוני 2015 - <https://goo.gl/F3oj4I>

השלישי ממעמד סוציו-אקונומי בינוני-נמוך, אשר אינם עצמאים וזקוקים לשירותים סיעודיים ורפואיים צמודים. הדיירים בבתי האבות המסורתיים, חולקים לרוב חדר אחד וסדר יומם מוכתב על-ידי מפעיל בית האבות. בהתאם לפרסומי מעלות, בבתי האבות בישראל קיימות כ-10,000 יחידות דיור.

בשונה מבתי האבות, שוק הדיור המוגן פונה לאוכלוסייה מבוגרת מבוססת כלכלית ועצמאית ברובה. בתי הדיור המוגן מאופיינים במתקנים ושירותים חדישים ויוקרתיים, ובכלל זה בקומפלקסים מפוארים הכוללים שטחים ציבוריים נרחבים ובהם מתקנים כגון: בריכת שחייה, ספא וחדרי כושר, חדרי חוגים, מסעדה, קפטריה, מרפאה וכדומה. בתי הדיור המוגן מספקים פתרון מגורים מכובד ואיכותי לבני הגיל השלישי, ומאפשרים לדיירים לקיים חיים עצמאיים ביחידות הדיור לצד חיי חברה במתחמים הציבוריים ומתן מענה רפואי ראשוני ומענה סיעודי בשעת הצורך. בהתאם לפרסומי מעלות, למועד הדוח שוק הדיור המוגן כולל כ-12,500 יחידות דיור מוגן. כעולה מהפרסומים שפורטו לעיל, כתוצאה מהעלייה והשיפור בתוחלת החיים של בני הגיל השלישי שנסקרה לעיל, ועקב רצונם של אותם דיירים לקיים אורח חיים פעיל וחברתי, חלה עלייה בביקוש ליחידות הדיור המוגן.

חוק הדיור המוגן, תשע"ב-2012 ("חוק הדיור המוגן") אשר נכנס לתוקפו בשנת 2012 הסדיר לראשונה את הפעילות בתחום הדיור המוגן בישראל. במסגרת חוק הדיור המוגן נקבעו כללים שונים בקשר עם ההיתרים והדרישות להפעלת בתי דיור מוגן, לרבות החובה בקבלת רישיון לצורך הפעלת בית דיור מוגן, וכן נקבעו סנקציות בגין הפרת כללים אלו. לפרטים נוספים אודות הרגולציה בתחום הדיור המוגן ראו סעיף 3 להלן.

הסכם הדייר

התקשרויות פאלאס עם הדיירים בבתי הדיור המוגן נעשות באמצעות הסכמי דייר המעניקים לדיירים את זכות השימוש ביחידת הדיור ובשטחים הציבוריים וכן מעניקים להם את הזכויות לסל השירותים שכל בית דיור מוגן מציע ומספק לדייריו, וזאת בין היתר, לאור הוראות חוק הדיור המוגן ומכוח הסכם ההתקשרות הרלבנטי. נוסח ההסכמים עם הדיירים משתנה בין בתי הדיור המוגן השונים אותם מפעילה פאלאס (בין היתר, בשים לב לכך שחלקם נרכשו מבעלים קודמים), ובהתאם לתקופה בה נחתמו והוראות הדין באותה עת.

ככלל, ההתקשרות נעשית באמצעות המסלול הסטנדרטי, הוא מסלול חילוט הפיקדון, הכולל הפקדת פיקדון על-ידי הדייר למשך תקופת ההסכם. לרוב, גובה הפיקדון יקבע בהתאם למיקום הבית והשירותים אותם הוא מציע, גודל הדירה ורמת הגימור, רמות הביקוש, ועוד ("הפיקדון"). במסגרת הסכם הדייר נקבעת התקופה על-פניה יחולט הפיקדון (לרוב על-פני 12 שנים) ("תקופת החילוט") והשיעור בו הוא יחולט מדי שנה (לרוב שיעור הנע בין 3% ל-4% בתוספת מע"מ כדון). בתום תקופת החילוט מסתיים חילוט הפיקדון ויתרת הקרן בתוספת הפרשי הצמדה מושבת לדייר או שאריו עם פקיעת הסכם הדייר והשימוש ביחידת הדיור.

בנוסף קובע הסכם הדייר מהן הבטוחות שיועמדו להבטחת הפיקדון.

לאור חוסנה הפיננסי של הקבוצה, פאלאס מאפשרת לדיירים גם התקשרות במסלולים חלופיים למסלול חילוט הפיקדון כמתואר לעיל, ובכלל זה מסלול שכירות בו הדייר משלם מדי חודש דמי שכירות וכיו"ב, אך היקפם נמוך משמעותית מהמסלול שתואר לעיל.

בנוסף על חילוט הפיקדון ו/או תשלום דמי השכירות כמתואר לעיל, הסכם הדייר קובע את גובה דמי האחזקה החודשיים שייגבו מהדייר. בכפוף להוראות חוק הדיור המוגן, פאלאס רשאית להעלות את דמי האחזקה בשיעור ריאלי ובכפוף לעלייה בפועל של הוצאות התפעול של הבית, ובכל מקרה בלא יותר משיעור העלייה המקסימאלי המפורט בהסכם הדייר.

מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום פעילות הדיור המוגן

1.3

לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות ראה סעיף 3 להלן.

1.4 שינויים בהיקף פעילות הדיור המוגן וברווחיותו

בהתאם לפרסומים השונים כמפורט בסעיף 1.2 לעיל, העלייה בתוחלת החיים בשילוב עם הגידול באוכלוסייה והעלייה ברמת החיים בקרב אוכלוסיית הגיל השלישי אליה פונה פאלאס מביאה לגידול בהיקף הביקוש לפתרונות דיור מוגן איכותיים ויוקרתיים בישראל ולהרחבת פעילות פאלאס בתחום.

בנוסף, העמקת המודעות של קהל היעד ליתרונות הדיור המוגן וההכרה בכך שבתי הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי הינם פתרון מגורים מכובד ואיכותי לאוכלוסייה זו, תוך בידול תחום פעילות זה מהתדמית שנלווית לבתי האבות המסורתיים, תורמת להתפתחותו של תחום זה. כמפורט בסעיף 1.1 לעיל, במועד דוח זה טרם הושלמה הקמת בתי הדיור המוגן במודיעין, להבים וראשון לציון, והנהלת פאלאס צופה כי עם השלמתם ואכלוסם יהיה בכך בכדי להגדיל את היקף פעילותה בתחום הדיור המוגן ולהפוך את פאלאס לשחקן משמעותי ומוביל בשוק הדיור המוגן בישראל.

המידע בדבר הגורמים שלהערכת הנהלת פאלאס יש בהם כדי להשפיע על היקף הפעילות בתחום הדיור המוגן והשלכתו על רווחיות פאלאס כאמור לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות פאלאס. הערכות אלו מבוססות על מקורות מידע חיצוניים והערכות סובייקטיביות של הנהלת פאלאס. התוצאות בפועל, עלולות להיות שונות מהערכות שנחזו כאמור.

1.5 התפתחויות בשווקים או שינויים במאפייני הלקוחות

כאמור לעיל, היקף הפעילות בתחום הדיור המוגן נמצא בגידול, וזאת כפועל יוצא של הגידול בתוחלת החיים של אוכלוסיית הגיל השלישי. מגמה זו מאופיינת אף ברצונם של חלקים מתוך אוכלוסייה זו לשמר רמת חיים ואיכות חיים גבוהות להן היו מורגלים במשך שנות חייהם, ותחושת הבדידות וחוסר העצמאות שנוצרת עקב הקושי בנגישות לשירותים השונים בקהילה לעומת המענה לצרכים שנותן הדיור המוגן. כמו כן, בעוד שבעבר אוכלוסיית הגיל השלישי נרתעה ממעבר לדיור מוגן בשל התדמית השלילית שדבקה בו ורמת השירותים הירודה שאפיינה אותו, כיום מסגרת הדיור המוגן מעניקה איכות חיים גבוהה תוך הקפדה על מסגרת בטוחה המשמרת את עצמאותו של הדייר, דואגת לבריאותו, מבטיחה סדר יום פעיל, הכולל תרבות, ספורט, חברה וקהילה ומאפשרת מחיה ברמת נוחות גבוהה במרכזים מפוארים. כניסה לתחום הדיור המוגן של שחקנים מובילים כדוגמת פאלאס, המביאים לענף סטנדרט בניה מודרנית של בתי דיור מוגן ברמה גבוהה, תורמת אף היא לשיפור תדמית זו. התפתחויות אלו, הביאו עימן דרישות שוק חדשות להרחבת השירותים המוצעים במסגרת הדיור המוגן. על כן, בשנים האחרונות גוברת הדרישה למסגרת המציעה בנוסף על השירותים הבסיסיים, מגוון פעילויות חברתיות ותרבותיות כגון בריכת שחייה, ספא, חוגים, מסעדה, קפטריה, שירותי רפואה משלימה, ועוד.

1.6 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום פעילות הדיור המוגן והשינויים החלים בהם

לעמדת הנהלת פאלאס, קיימים מספר גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות הכוללים: (1) ידע, ניסיון וניהול: תחום הדיור המוגן הינו מורכב ודורש ניסיון וידע בנושאים הייחודיים לאוכלוסיית הגיל השלישי, בדגש על תפעול בתי דיור מוגן. ליכולת לנהל בית דיור מוגן באופן מיטבי, יש חשיבות רבה בהתמודדותה של פאלאס מול המתחרים הקיימים בענף; (2) איתנות פיננסית: יכולתה של הקבוצה לעמוד בעלויות הכרוכות בהקמה, רכישה ו/או הפעלת בתי דיור מוגן ברמה גבוהה ויוקרתית, הינה קריטית לקיום פעילותה של פאלאס ומיצובה כשחקן מוביל בשוק הדיור המוגן ועשויה להוות שיקול מרכזי בעת בחירת בית דיור מוגן על-ידי דייר פוטנציאלי. בנוסף, יכולתה של פאלאס להעמיד בטוחות לדיירים ולהחזיר את כספי הפיקדון שהופקדו על-ידם, כמתחייב מחוק הדיור המוגן מהווה להערכת הנהלת פאלאס גורם הצלחה מרכזי; (3) מבנה בית הדיור המוגן, יחידות הדיור וסביבתו: הואיל ותחום הדיור המוגן נמצא במגמת התפתחות מתמדת, הן מבחינת איכות המבנים, יחידות הדיור והן מבחינת רמת ומגוון השירותים, יש צורך לשמור על סטנדרט גבוה של בניה וגימור של בית הדיור המוגן ושל השטחים הציבוריים בו, דבר המהווה גורם הצלחה קריטי בתחום; (4) מיקום ופריסה ארצית: מיקום מרכזי ונגיש המאפשר גם גישה למרכזים סביבתיים, מוסדות תרבות ופנאי, גישה נוחה לתחנות רכבת ותחבורה ציבורית וכן לצירי תנועה מרכזיים, באזור של בית הדיור המוגן מהווה יתרון ושיקול מרכזי בבחירת בית דיור מוגן. כמו כן, מיקומו של בית הדיור המוגן ביחס למקום מגוריהם של ילדיו ומשפחתו ומרכז חיו

הקודם של הדייר, הינו גורם משמעותי ביותר המשפיע על בחירת הדייר בבית דיור מוגן זה או אחר. מיקום אטרקטיבי יותר של בית הדיור ממתג את בית הדיור כמקום יוקרתי יותר, ומשפיע על המחיר וגובה דמי הפיקדונות אותם ניתן לגבות בגין יחידת הדיור; (5) גודל מרכז המגורים: למרכז מגורים גדול הכולל מאות יחידות דיור יתרונות לגודל וזאת נוכח כמות ומגוון הדיירים המתגוררים בו, דבר שמאפשר ויוצר שפע של פעילויות וחיי חברה וקהילה תוססים; (6) מוניטין ומיתוג: למיתוג נכון של בית דיור, דהיינו ייחוס של ערכים חיוביים כגון איכות, הנאה, יוקרה, תמורה הולמת לכסף, מיתוג החברה המנהלת את בית הדיור המוגן, מוניטין רב שנים, יציבות החברה וכיו"ב, וליצירת עמדה ותפיסה חיוביים בקרב הצרכנים בנוגע לבית הדיור, ישנה חשיבות במיצוב בית הדיור המוגן ביחס למתחריו; (7) שביעות רצון הדיירים: דיירים המבטאים שביעות רצון גבוהה מרמת חייהם בבית הדיור המוגן מהווים כלי שיווק מרכזי ללקוחות פוטנציאליים בעל יחס עלות תועלת גבוה. פאלאס מקפידה להיות קשובה לצרכי הדיירים ולספק להם מענה מהיר, תוך שמירה על רמת שירות גבוהה ומענה אישי לכל דייר ודייר. כמו כן, פאלאס מקיימת אירועים שונים רב דוריים המערבים את דיירי הבתים ומשפחותיהם וזאת על מנת לחשוף את בתי הדיור המוגן של פאלאס והשירותים שהם מספקים ללקוחות פוטנציאליים רבים ככל הניתן.

1.7 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום פעילות הדיור המוגן והשינויים החלים בהם

להערכת הנהלת פאלאס, חסמי הכניסה העיקריים לתחום הדיור המוגן הינם:

- (1) הצורך בידע, ניסיון ומוניטין ייחודיים הנדרשים להקמה וניהול של בית דיור מוגן;
 - (2) הצורך בהשקעות הוניות מהותיות לצורך רכישה או הקמה של בתי דיור מוגן חדשים ברמת גימור גבוהה ושיווקם;
 - (3) מחסור בקרקעות בעלות פוטנציאל כדאיות כלכלית להקמת בתי דיור מוגן;
 - (4) יכולת העמידה בדרישות רגולציה הקובעות תנאי סף להפעלת בתי דיור מוגן;
 - (5) דרישה לאיתנות פיננסית ותזרים מזומנים שוטף לצורך הבטחת היכולת להשבת פיקדונות, ובין היתר העמדת הבטחות לדיירים בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן.
- להערכת הנהלת פאלאס, חסמי היציאה העיקריים מתחום הדיור המוגן הינם:

- (1) קושי במציאת רוכש לפעילות זו עקב היקף ההשקעה המהותי, הידע והניסיון הנדרשים לתפעול בית הדיור המוגן בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן;
- (2) התחייבויות חוזיות ארוכות טווח וקושי בפינוי דיירים תוך זמן קצר.

1.8 תחליפים לתחום הדיור המוגן ושינויים החלים בהם

למועד הדוח, החלופה המרכזית לתחום הדיור המוגן הינו מגורים של בני הגיל השלישי במשקי בית. כך לדוגמה בשנת 2015 כ-97% מבני ה-65 ומעלה וכ-89% מבני ה-85 ומעלה התגוררו במשקי בית⁴. בין הסיבות שניתן למנות כמובילות לשיעורים גבוהים אלו, ניתן למנות את השיפור באורח חייהם ובריאותם של אוכלוסיית הגיל השלישי בשנים האחרונות המאפשרים חיים עצמאיים ואת הגידול במגוון השירותים המוצעים לאוכלוסיית הגיל השלישי בביתם (לדוגמה – מוקדי חירום, רפואה עד הבית, וכיו"ב). כמו כן, האפשרות להיעזר במטפלים המתגוררים במשק הבית מקלה על הישארות בני הגיל השלישי בביתם.

חלופה נוספת לתחום הפעילות הינה בתי האבות אשר לרוב מתאפיינים בדיירים בני הגיל השלישי ממעמד סוציו-אקונומי בינוני-נמוך, שאינם עצמאיים וזקוקים לשירותים סיעודיים ורפואיים צמודים ואשר עלות המגורים בהם נמוכה יותר ביחס לבתי הדיור המוגן.

יצוין כי הנהלת פאלאס מעריכה שהתחליפים הקיימים בשוק אינם מספקים מענה מלא בתחום חיי החברה והתרבות אותם פאלאס מציעה בבתי הדיור המוגן ולתחושת הביטחון שבתי הדיור המוגן מספקים לדייריהם, דבר המהווה שיקול משמעותי בבחירת החלופה לדיור מוגן.

⁴ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – הודעה לתקשורת לרגל יום האזרח הוותיק שחל ביום 1 באוקטובר, 2016 - <https://goo.gl/EzVAjZ>

2. תחרות

למיטב ידיעת פאלאס למועד הדוח פועלים בישראל למעלה מ-50 גופים המפעילים כ-100 בתי דיור מוגן, ביניהם ניתן למנות את מרכז משען, מגדלי הים התיכון, אחוזות רובינשטיין בית בכפר ועוד, כאשר מחציתם ממוקמים במחוז תל אביב. להערכת הנהלת פאלאס, בין הגורמים המשפיעים על מבנה התחרות בתחום ניתן למנות את הגורמים הבאים: (1) מיקום גיאוגרפי, המהווה שיקול מרכזי בבחירת בית הדיור המוגן על-ידי הדיירים הפוטנציאליים הנוטים להעדיף בית דיור מוגן הממוקם בסמוך למקום מגורי בני משפחתם או בסמוך לסביבת מגוריהם הקודמת; (2) צביון הדיירים בבית הדיור המוגן ואורח חייהם וזאת בשל חשיבותם של חיי החברה והתרבות שבתי הדיור המוגן מציעים לדיירים; (3) רמת יחידות הדיור, השטחים הציבוריים ויתר המתקנים שבית הדיור המוגן מציע לדייריו; (4) גובה הפיקדון ודמי השימוש שנגבים מהדיירים. להערכת פאלאס, נכון מועד דוח זה נתח השוק של רשת פאלאס בשוק הדיור המוגן הינו כ-4.5%, בהתבסס על הבתים הקיימים כיום וללא התייחסות לפעילות מחלקות המדיקה.

שיטות עיקריות להתמודדות עם התחרות

על-מנת לשמר את מעמדה התחרותי של פאלאס בשוק הדיור המוגן ולהתמודד עם התחרות הקיימת, פאלאס פועלת, בין היתר, באמצעים הבאים:

(1) שמירה והקפדה על רמת שירותים ותחזוקה גבוהה בבתי הדיור המוגן. להערכת פאלאס, רמת אחזקה והשירותים שפאלאס מעניקה לדייריה הינה מהגבוהות שישן בתחום זה.

(2) הקמת בתי דיור מוגן חדשים במיקומים גיאוגרפיים אטרקטיביים ותחרותיים, הנבנים ברמת גימור גבוהה הכוללת שטחים ציבוריים, מתקני נוחות יוקרתיים ואשר יכללו תשתית להענקת שירותים פונקציונאליים לצרכי הדיירים.

(3) שמירה והקפדה על שביעות רצון גבוהה של הדיירים, הקשבה לצרכיהם השונים ומתן מענה אישי ומהיר.

(4) קיום מערך שיווק ומכירות אפקטיבי ומיתוג הרשת כרשת יוקרתית תחת המותג "פאלאס".

להערכת פאלאס, מעמדה התחרותי מושפע לטובה מהגורמים הבאים: מוניטין ומיתוג גבוה של הבתים הקיימים (פאלאס ת"א ופאלאס רעננה), מערך ניהולי ושירותי מוקפד, איתנות הפיננסית של הקבוצה, פריסה באזורי שיווק מבוקשים ועוד.

להערכת פאלאס, מעמדה התחרותי עשוי להיות מושפע לרעה מהגורמים הבאים: כניסה ו/או התרחבות של מתחרים לשוק הדיור המוגן, ובעיקר באיזורים הגאוגרפיים בהם פועלת פאלאס.

3. מגבלות ופיקוח על תחום פעילות פאלאס

הפעילות בתחום הדיור המוגן מוסדרת בעיקרה במסגרת הוראות חוק הדיור המוגן הקובע, בין היתר, חובת קבלת רישיון הפעלה לשם ניהול והפעלה של בית דיור מוגן, הוראות בקשר עם הדרישות והתנאים לקבלת רישיון להפעלת בית דיור מוגן, המערכת החוזית בין המפעיל לבין הדייר, החובה לערוך הסכם התקשרות בכתב, קביעת בטוחות להבטחת השבת כספי הפיקדון של הדיירים, ועוד.

3.1 חוק הדיור המוגן

חוק הדיור המוגן קובע, בין היתר, כי הפעלת בתי דיור מוגן חייבת בקבלת רישיון הפעלה מטעם הממונה על בתי דיור מוגן במשרד הרווחה והשירותים החברתיים ובעמידה במספר תנאים הקבועים בחוק האמור, ובכלל זה היותו של מבקש הרישיון הבעלים או חוכר של מקרקעי בית הדיור המוגן שלגביו מתבקש הרישיון, העדר הרשעה של מבקש הרישיון ומנהל בית הדיור המוגן בעבירות מסוימות, הוכחת יציבות כלכלית של מבקש הרישיון לשם הבטחת פעילותו התקינה של בית הדיור המוגן וכיו"ב. הפעלת בית דיור מוגן ללא רישיון הפעלה או שלא על-פי תנאי הרישיון, מהווה עבירה שבצידה קבועים עונשי מאסר וקנסות שונים.

כמו כן, חוק הדיור המוגן מסדיר נושאים נוספים, ובכלל זה את הנושאים הבאים: (1) החובה לערוך הסכם התקשרות בכתב בין בעל רישיון ההפעלה של בית הדיור המוגן ("המפעיל") לבין המבקש להיות דייר בבית הדיור המוגן; (2) פירוט שירותי חובה בסיסיים שאותם מחויב המפעיל לספק לדיירים; (3) חובת הקמת מחלקה סיעודית לבתי דיור מוגן המונים 250 יחידות דיור

לפחות⁵; (4) הגבלה על העלאה שרירותית של דמי הניהול וכל תשלום אחר שאין לדייר אפשרות ממשית לוותר עליו; (5) זכות הדיירים להקמת נציגות דיירים בבית הדיור המוגן, ועוד.

בנוסף, חוק הדיור המוגן קובע כי בכל מקרה בו הדייר נדרש להפקיד סכומים על חשבון הפיקדון⁶ העולים על שיעור של 7% מדמי הפיקדון או 70,000 ש"ח, לפי הנמוך מביניהם, יידרש המפעיל להעמיד לדייר בטוחה להבטחת כספי הפיקדון, בהתאם לבחירתו של המפעיל ועל-פי החלופות שלהלן: (1) ערבות בנקאית; (2) ביטוח הדייר אצל מבטח וציון הדייר כמוטב בלתי חוזר בחוזה הביטוח, ובלבד שדמי הביטוח שולמו מראש; (3) העברת 40% מסך הפיקדון לנאמן לפי חוזה נאמנות שהדייר צוין כנהנה בו; או (4) רישום משכנתא ראשונה על המקרקעין לטובת הדייר. יצוין כי הדייר רשאי לוותר על קבלת הבטוחה כאמור ובלבד שהויתור נעשה בכתב. כמו כן, המפעיל מחויב לשאת בשיעור של 20% מעלות העמדת הבטוחה וביתרת העלות, בשיעור של 80% כאמור, יישא הדייר. חוק הדיור המוגן מונה עילות למימוש הבטוחה על-ידי הדייר, וביניהן חדלות פירעון של המפעיל, צו להקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק, צו למינוי כונס נכסים או בנסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת מהשבת דמי הפיקדון.

3.2 הצעת חוק לתיקון חוק הדיור המוגן

ביום 3 בפברואר 2016, אושרה בקריאה טרומית בכנסת הצעת חוק לתיקון חוק הדיור המוגן ("הצעת החוק") שעניינה תיקון ההוראות הנוגעות לבטוחות המשמשות להבטחת כספי הפיקדון של הדיירים. בהתאם להצעת החוק, יתוקנו הוראות חוק הדיור המוגן כדלקמן: (1) הטלת חובה על המפעיל להעמיד בטוחה לשם הבטחת מלוא כספי הפיקדון שהופקדו על-ידי הדייר (היינו, החל "מהשקל הראשון"); (2) נשיאת המפעיל במלוא עלויות הכרוכות בהעמדת הערבות (להבדיל מהחובה לשאת ב-20% מהעלויות האמורות בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן כיום); (3) ביטול החלופה השלישית והרביעית המנויות בחוק הדיור המוגן (שעניינן הפקדה אצל נאמן ורישום משכנתא) והותרת שתי חלופות בלעדיות כבטוחות פיננסיות: (א) ערבות בנקאית; או (ב) ביטוח הדייר המוגן אצל מבטח, תוך ציון שמו כמוטב בלתי חוזר בחוזה הביטוח ותשלום מראש של דמי הביטוח; (4) שלילת זכותו של דייר לוותר על בטוחה כאמור באופן שבו העמדת הבטוחה הינה קוגנטית.

כעולה מדברי ההסבר להצעת החוק, מטרת התיקון לחוק הינה הרחבת ההגנה על כספי הפיקדון אותם מפקידים הדיירים בכניסתם לבית הדיור המוגן, על-ידי חיוב המפעילים בהעמדת בטוחות פיננסיות. למועד הדוח ולמיטב ידיעת הנהלת פאלאס, נראה כי החלופה הישימה הרלוונטית על-פי הצעת החוק, אם וככל שתאושר, הינה ערבות בנקאית.

מובהר כי הצעת החוק מצויה בשלבי חקיקה ראשוניים בלבד, טרם נידונה בוועדת העבודה, הרווחה והבריאות של הכנסת וטרם הוכנה לקריאה ראשונה. למועד הדוח, להנהלת פאלאס אין ודאות כי הצעת החוק תאושר ואין לפאלאס יכולת להעריך את השפעת התיקון האמור (באם יעבור) על פעילותה ועל צרכיה התזרימיים.

3.3 תקנות דיור מוגן

נכון למועד הדוח, טרם הושלמה חקיקת משנה מכוח הוראות חוק הדיור המוגן. בין טיטות התקנות שהוכנו עד כה ניתן למנות את התקנות הבאות:

טיטות תקנות הדיור המוגן (בקשה לרישיון הפעלה של בית דיור מוגן) המפרטת את התנאים והמסמכים הנדרשים לצורך הגשת בקשה למתן רישיון הפעלה של בית דיור מוגן או חידושו;

טיטות תקנות הדיור המוגן (מסמך גילוי) המתייחסת למסמך הגילוי אותו מחויב המפעיל להציג לדייר זמן סביר לפני כריתת הסכם ההתקשרות ביניהם;

טיטות תקנות הדיור המוגן (ועד דיירים) הקובעת נהלים לעניין הקמת ועד דיירים בבית הדיור המוגן וכללים בדבר אופן פועלו;

טיטות תקנות הדיור המוגן (מפרט דירה) המחייבת את המפעיל לצרף להסכם ההתקשרות עם מי שמבקש להיות דייר, טופס מפרט דירה.

⁵ יצוין כי הוראות חוק הדיור המוגן המתייחסות להקמת מחלקה סיעודית צפויות להיכנס לתוקף בחלוף חמש שנים ממועד כניסתו לתוקף של החוק, היינו ביום 3 בדצמבר, 2017.

⁶ "פיקדון" – תשלום שמשלם דייר לבעל רישיון הפעלה על פי הסכם ההתקשרות, לרבות כבטוחה לעמידתו בתנאי הסכם ההתקשרות, אשר בהתאם לתנאי הסכם ההתקשרות על בעל רישיון הפעלה להשיבו, כולו או חלקו, לדייר בסיום ההתקשרות, בניכוי כל סכום שנכסה מאותו תשלום בהתאם להוראות הסכם ההתקשרות והדין;

3.4 תשומים וסיעודיים- פקודה ותקנות בריאות העם

פקודת בריאות העם, 1940, תקנות בריאות העם (רישום בתי חולים), תשכ"ו-1966, ותקנות בריאות העם (צוות סיעודי במרפאות), תשמ"א-1981, קובעות כי הפעלת בתי חולים, לרבות מחלקות לתשומים וסיעודיים, מחייבת קבלת היתר ממשרד הבריאות וכפופה לפיקוחו. התקנות האמורות כוללות הוראות בדבר המבנה הפיזי, תקינות הציד, אופן הניהול, זכויות המתאשפזים ותקני כוח האדם והכשרתו.

3.5 דיני עבודה

פאלאס מעסיקה עובדים בפעילות הדיור המוגן וכן התקשרה עם חברות וקבלני כוח אדם לקבלת שירותים שונים בבתי הדיור המוגן, לרבות בתחום הניקיון, השמירה והאבטחה. לפיכך, כפופה פאלאס לדיני עבודה ובפרט לדין החל על העסקת עובדי קבלן, לרבות חוק העסקת עובדים על-ידי קבלני כוח אדם, תשנ"ו-1996, התקנות שהותקנו מכוחו והחוק להגברת האכיפה של דיני עבודה, תשע"ב-2011.

3.6 דיני תכנון ובנייה, נגישות ובטיחות בעבודה וכן חקיקה צרכנית

במסגרת הליכי התכנון, הייזום והקמת המבנים של בתי הדיור המוגן, כפופה פאלאס, בין היתר, לדיני התכנון והבנייה, לרבות החלטותיהן של רשויות מקומיות וועדות התכנון השונות וכן כפופה לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 וחקיקת המשנה מכוחו ולדיני הבטיחות בעבודה. בנוסף, חלים על פעילות בתי הדיור המוגן חוקים צרכניים, כגון: חוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981 וחוק הפיקוח על מצרכים ושירותים, תשי"ח-1957.

4. הליכים משפטיים

נכון למועד הדוח אין הליכים משפטיים מהותיים בתחום פעילות הדיור המוגן.

5. יעדים ואסטרטגיה עסקית

הקבוצה בוחנת באופן שוטף מיזמים שונים להקמת בתי דיור מוגן חדשים, איתור קרקעות מתאימות ורכישת בתי דיור מוגן קיימים. הקבוצה שמה לה למטרה, להיות שחקן מוביל בשוק הדיור המוגן, הן מבחינת היקף יחידות הדיור המוצעות לדיירים והן מבחינת רמת השירותים הניתנים.

6. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

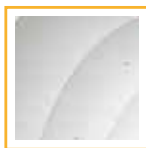
במהלך הרבעון האחרון של שנת 2016 ובמהלך שנת 2017 בכוונת פאלאס לפעול לקידום הנושאים הבאים:

- (1) קידום פעולות ההקמה בפאלאס מודיעין;
- (2) קידום פעולות הרישוי וההקמה בפאלאס להבים;
- (3) סיום תכנון והגשת בקשה להיתר בפאלאס ראש"צ;
- (4) תחילת שיפוצים בפאלאס רעננה;
- (5) המשך שיווק משמעותי של הבתים בהקמה והגדלת מספר ההתקשרויות בהסכמים מקדימים עם דיירים פוטנציאליים אשר ישלמו את דמי הרצינות;
- (6) המשך הקמת מערך הניהול והשליטה הרשתי וביסוסו כמסגרת כללית לניהול מערך הבתים הקיימים ובתי הדיור המוגן בהקמה;
- (7) חיזוק המותג "פאלאס" וביסוסו כמותג מוביל בשוק הדיור המוגן.

הצפי להתפתחות בשנה הקרובה כמפורט לעיל כולל מידע צופה פני עתיד. מידע זה הינו בלתי וודאי ומבוסס על האינפורמציה הקיימת בפאלאס נכון לתאריך הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המשתמעות ממידע זה.

חלק ג'

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2016



קבוצת עזריאלי בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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

7-11

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

12-17

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

18-37

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 30 בספטמבר 2016 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-7.3% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2016, והכנסותיהן מפעילות נמשכת הכלולות באיחוד מהוות כ-12.5% וכ-21.2%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך והכנסותיהן מפעילות מופסקת, הכלולות, מהוות כ-40.8% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופות 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 מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי 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 ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 22 בנובמבר 2016

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב 6781101 ת.ד. 16593

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

משרד ייעוץ	משרד חשב	משרד באר שבע	משרד אילת	Deloitte	Deloitte Analytics	Seker - Deloitte
משרד ייעוץ קריית הממשלה 3 מגדל הר חצבים ירושלים, 9777003 ת.ד. 45398 ירושלים, 9145101	משרד חשב מנזר המנחם 5 ת.ד. 9648 חיפה, 3105502	משרד באר שבע מלכות 12 מאירק היסטוריה עמרי ת.ד. 1389 נאור, 8498538	משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 883 אילת, 8810402	תל אביב, 6781101 מרכז עזריאלי 3	מנחם תקהל, 4923388 ת.ד. 7796	מרכז ישראלי 7 ת.ד. 8458 פתח תקווה, 4258487
טלפון: 03-5018888 פקס: 02-5374172 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-6607333 פקס: 04-6672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909500 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6371628 פקס: 08-6371628 info-ailat@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	טלפון: 077-0322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 09-8602444 פקס: 09-8602440 info@deloitte.co.il

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
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	1,065,449	1,562,488
36,302	53,303	53,072
1,102,160	1,139,014	283,782
167,227	161,130	139,193
173,450	176,458	59,776
14,894	11,365	18,139
2,428,757	2,606,719	2,116,450
8,850	-	958

נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה

2,437,607	2,606,719	2,117,408
-----------	-----------	-----------

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	51,583	79,716
218,321	199,382	335,805
1,659,927	1,733,983	1,721,091
44,372	38,776	50,363
20,528,554	20,191,552	23,236,558
1,059,657	1,055,858	425,655
342,955	365,783	346,324
36,637	38,998	-
46,320	46,339	21,976

24,007,498	23,722,254	26,217,488
------------	------------	------------

סה"כ נכסים לא שוטפים

26,445,105	26,328,973	28,334,896
------------	------------	------------

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 30 בספטמבר	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

2,030,205	2,214,428	2,396,138	חלויות שוטפות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
524,638	492,279	192,111	ספקים ונותני שירותים
375,208	352,303	185,663	זכאים ויתרות זכות
402,066	396,766	760,316	פקדונות מלקוחות
77,515	76,547	12,273	הפרשות
110,241	90,575	37,635	התחייבויות בגין מסים שוטפים
3,519,873	3,622,898	3,584,136	
3,387	-	90	התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה

סה"כ התחייבויות שוטפות

3,523,260	3,622,898	3,584,226
-----------	-----------	-----------

התחייבויות לא שוטפות

2,989,456	3,046,569	2,489,189	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
2,962,731	2,976,413	4,514,338	אגרות חוב
18,981	19,203	7,590	הטבות לעובדים
53,685	53,244	49,008	התחייבויות אחרות
3,027,164	2,967,873	3,056,721	התחייבויות מסים נדחים
9,052,017	9,063,302	10,116,846	

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

18,223	18,223	18,223	הון מניות רגילות
2,518,015	2,518,015	2,518,015	פרמיה על מניות
407,396	467,290	428,539	קרנות הון
10,827,591	10,540,448	11,622,768	עודפים
13,771,225	13,543,976	14,587,545	סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

98,603	98,797	46,279
--------	--------	--------

סה"כ הון

13,869,828	13,642,773	14,633,824
------------	------------	------------

סה"כ התחייבויות והון

26,445,105	26,328,973	28,334,896
------------	------------	------------

22 בנובמבר, 2016

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

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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	(*)2015	2016	(*)2015	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
732,349	134,634	139,173	558,652	476,120
1,622,543	424,539	451,064	1,200,136	1,287,556
179,071	(5,038)	127,261	36,013	517,727
18,144	5,327	3,331	19,695	17,135
16,008	10,170	1,134	16,082	13,075
2,568,115	569,632	721,963	1,830,578	2,311,613
480,606	81,945	89,150	365,747	292,151
385,098	110,368	124,505	283,836	324,740
155,842	39,418	44,914	113,465	119,102
101,631	24,071	25,418	74,667	72,645
8,562	1,689	2,452	4,894	6,292
145,210	42,556	59,602	116,688	132,204
8,918	223	843	8,657	884
1,285,867	300,270	346,884	967,954	948,018
1,282,248	269,362	375,079	862,624	1,363,595
(355,656)	(78,320)	(90,436)	(241,682)	(157,230)
926,592	191,042	284,643	620,942	1,206,365
(98,927)	(88,800)	(5,634)	(81,718)	(8,501)
827,665	102,242	279,009	539,224	1,197,864
(977)	24	-	24	-
18,172	(59,560)	39,389	72,761	54,184
1,506	40,324	(26,001)	6,990	(41,409)
19,678	(19,236)	13,388	79,751	12,775
18,701	(19,212)	13,388	79,775	12,775
846,366	83,030	292,397	618,999	1,210,639

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 מפעילות נמשכת

הפסד מפעילות מופסקת (לאחר מס)

(ראה ביאור 4)

רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר:

סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו

ממס:

רווח (הפסד) 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

(*) הוצג מחדש בשל פעילות מופסקת, ראה ביאור 4.

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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2015	2015	2016	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

רווח נקי לשנה מיוחס ל:

בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

820,991	101,262	278,999	532,853	1,195,177
6,674	980	10	6,371	2,687
<u>827,665</u>	<u>102,242</u>	<u>279,009</u>	<u>539,224</u>	<u>1,197,864</u>

סה"כ רווח כולל לשנה מיוחס ל:

בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

839,538	80,676	293,160	612,289	1,209,200
6,828	2,354	(763)	6,710	1,439
<u>846,366</u>	<u>83,030</u>	<u>292,397</u>	<u>618,999</u>	<u>1,210,639</u>

ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
7.59	1.57	2.35	5.07	9.93
(0.82)	(0.74)	(0.05)	(0.68)	(0.07)
<u>6.77</u>	<u>0.83</u>	<u>2.30</u>	<u>4.39</u>	<u>9.86</u>

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

פעילות נמשכת
פעילות מופסקת

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>	<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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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	קרן הון מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
(בלתי מבוקר)											
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	יתרה ליום 1 בינואר 2016
-	-	-	-	-	-	-	1,195,177	1,195,177	2,687	1,197,864	רווח נקי לתקופה שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
-	-	54,099	-	-	-	-	-	54,099	85	54,184	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
-	-	-	(40,076)	-	-	-	-	(40,076)	(1,333)	(41,409)	סה"כ רווח כולל לתקופה
-	-	54,099	(40,076)	-	-	-	1,195,177	1,209,200	1,439	1,210,639	דיבידנד לבעלי מניות החברה דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	(400,000)	(400,000)	-	(400,000)	קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(75)	(75)	השקעת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
-	-	-	-	(28)	-	-	-	(28)	28	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
-	-	-	-	-	-	-	7,148	7,148	(58,148)	(51,000)	סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה
-	-	-	-	(28)	7,148	-	(400,000)	(392,880)	(53,763)	(446,643)	יתרה ליום 30 בספטמבר 2016
18,223	2,518,015	445,455	(9,607)	(31,002)	25,789	(2,096)	11,622,768	14,587,545	46,279	14,633,824	

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 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
-	-	-	-	-	-	-	532,853	532,853	6,371	539,224
-	-	72,691	-	-	-	-	-	72,691	70	72,761
-	-	-	-	-	-	-	24	24	-	24
-	-	-	6,721	-	-	-	-	6,721	269	6,990
-	-	72,691	6,721	-	-	-	532,877	612,289	6,710	618,999
-	-	-	-	-	-	-	(320,000)	(320,000)	-	(320,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,780)	(4,780)
-	-	-	-	-	-	-	(320,000)	(320,000)	(4,780)	(324,780)
18,223	2,518,015	445,944	35,775	(30,974)	18,641	(2,096)	10,540,448	13,543,976	98,797	13,642,773

יתרה ליום 1 בינואר 2015

רווח נקי לתקופה
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
רווח אקטוארי בגין תוכנית הטבה מוגדרת, 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 30 בספטמבר 2015

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 מיחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
18,223	2,518,015	406,066	15,621	(31,002)	25,789	(2,096)	11,343,769	14,294,385	45,603	14,339,988
-	-	-	-	-	-	-	278,999	278,999	10	279,009
-	-	39,389	-	-	-	-	-	39,389	-	39,389
-	-	-	(25,228)	-	-	-	-	(25,228)	(773)	(26,001)
-	-	39,389	(25,228)	-	-	-	278,999	293,160	(763)	292,397
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(75)	(75)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,514	1,514
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,439	1,439
18,223	2,518,015	445,455	(9,607)	(31,002)	25,789	(2,096)	11,622,768	14,587,545	46,279	14,633,824

יתרה ליום 1 ביולי 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 זכויות שאינן מקנות שליטה השקעת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2016

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 שליטה	סך הכל
יתרה ליום 1 ביולי 2015										
18,223	2,518,015	505,574	(3,245)	(30,974)	18,641	(2,096)	10,439,162	13,463,300	96,443	13,559,743
-	-	-	-	-	-	-	101,262	101,262	980	102,242
-	-	(59,630)	-	-	-	-	-	(59,630)	70	(59,560)
-	-	-	-	-	-	-	24	24	-	24
-	-	-	39,020	-	-	-	-	39,020	1,304	40,324
-	-	(59,630)	39,020	-	-	-	101,286	80,676	2,354	83,030
18,223	2,518,015	445,944	35,775	(30,974)	18,641	(2,096)	10,540,448	13,543,976	98,797	13,642,773
יתרה ליום 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2015	2015	2016	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
827,665	102,242	279,009	539,224	1,197,864
103,153	26,197	16,229	76,374	69,110
103,000	80,000	-	80,000	25,227
(6,311)	(3,227)	(5,170)	(3,227)	(10,869)
(180,307)	5,038	(127,261)	(36,013)	(517,727)
140,741	22,209	54,741	106,856	114,037
(1,846)	952	(169)	(2,447)	(306)
8,562	1,689	2,452	4,894	6,292
2,493	31	31	3,145	31
364,780	75,729	90,436	241,582	166,134
116	91	(62)	81	(71)
9,437	-	5,634	8,627	5,634
(197,601)	(48,495)	(68,167)	(167,331)	(204,358)
(2,715)	61	972	(7,277)	(2,592)
67,841	5,744	(1,494)	64,834	(1,062)
137,504	170,035	(1,756)	117,957	66,163
6,566	(4,175)	(1,684)	12,177	(8,207)
(154,688)	(160,259)	8,695	(157,735)	52,811
25,796	10,959	48,399	10,959	61,177
(6,864)	(4,083)	(9,793)	(4,083)	(15,377)
13,475	23,064	462	17,914	(459)
1,260,797	303,802	291,504	906,511	1,003,452

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה	
פחת והפחתות	
ירידת ערך מוניטין	
חילוט פקדונות דיירים דיור מוגן	
הפסד (רווח), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן	
להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	
הוצאות מימון ואחרות, נטו	
הפסד (רווח) מממוש כרוש קבוע, נדל"ן להשקעה	
ונכסים בלתי מוחשיים, נטו	
חלק בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת	
השווי המאזני	
שינוי בזקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות	
ובהטבות לעובדים	
הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד	
שינוי בנכסים פיננסיים	
הפסד מממוש השקעה בחברה בת (נספח א')	
מסי הכנסה ששולמו, נטו	
שחיקת (שיערוך) נכסים פיננסיים שיועדו בשווי	
הוגן דרך רווח והפסד	
שינוי במלאי	
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים	
שינוי בחייבים בגין הסדר זיכיון	
שינוי בספקים וזכאים אחרים	
קבלת פקדונות מדיירים דיור מוגן	
החזר פקדונות מדיירים דיור מוגן	
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים	

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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2015	2015	2016	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
7,157	326	670	6,446	2,173
2,836	172	-	172	4,536
(4,815)	(1,674)	-	(2,889)	-
(1,016,466)	(231,074)	(559,279)	(834,705)	(1,777,859)
(118,589)	(18,424)	(11,258)	(95,123)	(98,269)
(3,435)	(6,492)	(7,474)	(21,035)	(15,997)
10,049	8,725	1,856	(6,917)	(12,944)
15,279	43	(57)	15,127	(357)
(5,304)	5,214	-	(506)	725
2,338	193	3,238	2,338	3,979
14,874	-	-	14,874	-
(44,862)	(5,053)	(347)	(9,117)	(1,176)
15,593	2,605	1,738	13,239	16,329
45,937	12,857	3,650	41,634	25,941
(254,661)	(227,593)	-	(254,641)	(60,864)
415,948	-	116,339	415,948	116,339
-	-	(22,796)	-	(29,396)
115,174	-	-	115,174	-
(22,745)	(9,931)	-	(22,045)	-
(825,692)	(470,106)	(473,720)	(622,026)	(1,826,840)

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

תמורה מממוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
תמורה מממוש נדל"ן להשקעה
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן
להשקעה בהקמה
רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
השקעה ומתן הלוואות לחברות כלולות
שינוי בפקדונות לזמן קצר
שינוי בהשקעות מוגבלות
תקבול (תשלום) עבור סילוק מכשירים פיננסיים
נגזרים, נטו
שינוי בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח
והפסד, נטו
שינוי בניירות ערך סחירים, נטו
מתן הלוואות לזמן ארוך
גביית הלוואות לזמן ארוך
ריבית ודיבידנד שהתקבלו
רכישת חברות שאוחדו לראשונה (נספח ב')
תמורה מממוש השקעות בחברות מוחזקות, נטו
(נספח א')
מוסדות בגין רכישת נדל"ן
תמורה ממכירת השקעות
מס ששולם בגין מכירת חברות

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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2015	2015	2016	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
-	-	-	-	(51,000)
(320,000)	-	-	(320,000)	(400,000)
(406,994)	(8,430)	(8,370)	(398,537)	(401,458)
2,209,284	996,858	2,176,535	2,209,284	2,176,535
112,203	-	83,363	112,030	1,139,994
(876,330)	(499,502)	(686,846)	(812,710)	(860,682)
(202,735)	(32,596)	(305,773)	(41,919)	5,135
(6,034)	(1,674)	(984)	(4,548)	(3,902)
8,802	2,689	1,682	6,361	5,228
(437)	-	(75)	(125)	(75)
-	-	1,514	-	4,432
(231,501)	(56,043)	(63,625)	(183,809)	(160,470)
286,258	401,302	1,197,421	566,027	1,453,737
721,363	234,998	1,015,205	850,512	630,349
163,578	827,037	492,043	163,578	934,724
50,487	-	56,765	51,423	888
(704)	3,414	(1,525)	(64)	(3,473)
934,724	1,065,449	1,562,488	1,065,449	1,562,488

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 במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
שינוי במזומנים נטו מקבוצת מימוש מוחזקת
למכירה
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות
מזומנים המוחזקות במטבע חוץ

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016 נכלל שינוי בחיובים בגין מכירת השקעה בחברה מוחזקת בסך 125,088 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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2015	2015	2016	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(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:

80,488	-	79,678	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
3,799	-	3,799	-	השקעות והלוואות
822,932	-	822,932	-	חייבים בגין הסדר זיכיון
126,037	-	126,037	-	רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
(697,358)	-	(697,358)	-	התחייבויות לזמן ארוך, נטו
(23,481)	-	(23,481)	-	התחייבויות למיסים נדחים, נטו
60,661	-	60,661	-	השקעות מוגבלות
(9,395)	-	(8,585)	-	הפסד ממימוש השקעה בחברה בת
363,683	-	363,683	-	

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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2015	2015	2016	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
-	-	(183,085)	-	(183,085)
-	-	73,246	-	73,246
-	-	684,366	-	684,366
-	-	37,045	-	37,045
-	-	12,420	-	12,420
-	-	7,100	-	7,100
-	-	(72,094)	-	(72,094)
-	-	(311,938)	-	(311,938)
-	-	(97,500)	-	(97,500)
-	-	(27,587)	-	(27,587)
-	-	(5,634)	-	(5,634)
-	-	116,339	-	116,339
47,558	-	-	47,558	-
415,948	-	116,339	415,948	116,339

נספח א' - (המשך)

תמורה ממכירת השקעה בחברת סונול ישראל
בע"מ שאוחדה בעבר:

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
השקעות והלוואות
רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
דמי חכירה ששולמו מראש
נדל"ן להשקעה
נכסי מיסים נדחים
הפרשות והטבות לעובדים
התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
הלוואה שניתנה בגין מכירת ההשקעה
חייבים בגין מכירת ההשקעה
הפסד ממימוש השקעה בחברה בת

חייבים בגין מכירת השקעה בחברת ס. סולאר
בע"מ שאוחדה בעבר, נטו

סה"כ תמורה ממכירת השקעות, נטו

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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2015	2015	2016	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
10,574	10,574	-	10,574	-
284,721	284,721	-	284,721	-
(141,927)	(141,907)	-	(141,907)	-
(552,083)	(552,083)	-	(552,083)	-
54,189	54,189	-	54,189	-
89,865	89,865	-	89,865	-
(254,661)	(254,641)	-	(254,641)	-
-	-	-	-	(31,361)
-	-	-	-	327,655
-	-	-	-	(13,460)
-	-	-	-	(530,627)
-	-	-	-	212,454
-	-	-	-	(35,339)
-	-	-	-	5,025
-	-	-	-	(65,360)
-	-	-	-	35,032
-	-	-	-	(25,303)
-	-	-	-	6,078
-	-	-	-	(7,124)
-	-	-	-	824
-	-	-	-	(222)
-	27,048	-	-	-
(254,661)	(227,593)	-	(254,641)	(60,864)

נספח ב' -

רכישת חברה שאוחדה לראשונה -

פאלאס אמריקה חברה לדיור מוגן בע"מ:

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר)
 התחייבויות בגין פקדונות מלקוחות
 נכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
 נדל"ן להשקעה
 התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
 עתודה למיסים נדחים, נטו

רכישת חברה שאוחדה לראשונה -

אחוזת בית רעננה דיור מוגן בע"מ ראה ביאור 3ה':

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר)
 התחייבויות בגין פקדונות מלקוחות
 נכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
 נדל"ן להשקעה
 התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות

רכישת חברה שאוחדה לראשונה -

עזריאלי אי קומרס בע"מ (לשעבר: נטקס ניו מדיה בע"מ) ראה ביאור 3:

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
 נכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
 התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות

רכישת חברה שאוחדה לראשונה -

חברת ביו קלין אייר אינוביישן בע"מ:

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
 נכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
 עתודה למיסים נדחים, נטו

מקדמה על חשבון רכישת חברה -

דיור מוגן מודיעין בע"מ

סה"כ רכישת חברות שאוחדו לראשונה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2016

ביאור 1 - כללי

א. קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה") 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". הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 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")), (שתייהן 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.

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:**

(1) 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 הזיהם לאלו שיושמו 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.

(2) התוספת למדיניות החשבונאית - כתוצאה מרכישת חברת נטקס ניו מדיה בע"מ (ראה ביאור 3):

• נכסים בלתי מוחשיים:

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בנפרד, נמדדים עם ההכרה הראשונית, לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות. נכס בלתי מוחשי הנובע מפיתוח עצמי, יוכר אם, ורק אם, יוכחו התנאים הבאים: היתכנות טכנולוגית של השלמת הנכס הבלתי מוחשי, כך שהוא יהיה זמין לשימוש או מכירה; כוונה ויכולת להשתמש בנכס הבלתי מוחשי או למוכרו; האופן בו הנכס הבלתי מוחשי יצור הטבות כלכליות עתידיות; קיומם של המשאבים הנדרשים, טכניים פיננסיים ואחרים, הזמינים להשלמת הנכס הבלתי מוחשי, והיכולת למדוד באופן מהימן את ההוצאות בגינו במהלך פיתוחו.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2016

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים: (המשך)

(2) (המשך):

• נכסים בלתי מוחשיים: (המשך)

הקבוצה מהונת עלויות פיתוח תוכנה לשימוש עצמי, החל מהמועד בו מתקיימים הקריטריונים להכרה בנכס בלתי מוחשי הנובע מפיתוח עצמי שפורטו לעיל. היוון העלויות, כאמור, מופסק כאשר התוכנה הושלמה מהותית והיא מוכנה לשימושה המיועד. שיפורים ושדרוגים המוסיפים פונקציונאליות לתוכנה, מהווים לעלות.

לאחר ההכרה הראשונית, נכסים בלתי מוחשיים מוצגים על פי עלותם בניכוי הפחתה מצטברת ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

על פי הערכת ההנהלה, לנכסים הבלתי מוחשיים אורך חיים מוגדר. הנכסים מופחתים על פני אורך החיים השימושיים שלהם, כמפורט להלן:

תוכנה ואתרי אינטרנט - 5 שנים.
זכויות פרסום - לפי ניצול בפועל.

• הוצאות מחקר ופיתוח:

הוצאות מחקר ופיתוח נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן (למעט האמור בסעיף נכסים בלתי מוחשיים לעיל).

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 שההוצאות 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, ליום 30 ביוני 2016 עדכנה הקבוצה את הערכות השווי לחלק מנכסי הנדל"ן להשקעה שלה בישראל (המיוחסים למגזר מרכזי המסחר והקניונים, למגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים ולמגזר אחרים בתחום הדיור המוגן).

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

הערכות השווי לנכסי הנדל"ן להשקעה להשכרה ובהקמה נערכו בעיקר בשיטת היוון תזרימי המזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים.

שעורי ההיוון ששימשו את מעריך השווי הינם בעיקר בטווח 6.75%-8.75%. שיעורי ההיוון נקבעו בהתחשב בסוג הנכס ויעודו, מיקום הנכס, גובה השכירות מול מחיר השוק וטיב השוכרים.

הערכות השווי של הקרקעות לימים 31 במרץ 2016 ו-30 בספטמבר 2016 נערכו בשיטת ההשוואה (לפרטים נוספים ראה ביאורים 3' ו-3'טז') ושל הנדל"ן בהקמה בשיטת היוון תזרימי המזומנים הצפויים לנבוע מהנכס, בניכוי יתרת עלויות הקמה ורווח יזמי. שיעורי ההיוון ששימשו את מעריך השווי עבור הנדל"ן בהקמה, הינם בטווח של 7.75%-8.5%. שיעור ההיוון נקבע בהתחשב בסוג הנכס, רמת הסיכון ואי הוודאות באשר לקבלת תזרימי המזומנים הצפוי, גודל הנכס ועיתוי השלמת ההקמה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2016

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת: (המשך)

(2) (המשך)

בעבור אחד מנכסי נדלן להשקעה בהקמה אותו שיערכה החברה לראשונה ליום 30 בספטמבר 2016, כללה החברה עלות נוספת בגין המקרקעין (להלן: "העלות הנוספת"), בסכום לא מהותי לחברה, בעקבות שומת היטל השבחה שנתקבלה במהלך תקופת הדוח ושמרביתה שולמה תחת מחאה על ידי החברה. יתרת הסכום העודף מתוך התשלום הנזכר לעיל על העלות הנוספת הוכר כנכס במסגרת הנכסים השוטפים בספרי החברה לאור צפי החברה להשבת הסכומים, וזאת בהסתמך על חוות דעת שמאי בלתי תלוי.

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	
"ידוע"	"בגין"	הדולר	האירו
בסיס 1993	בסיס 1993	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 יורו)
221.35	221.13	3.758	4.203
222.92	222.02	3.923	4.4038
221.35	221.13	3.902	4.247
%	%	%	%

תאריך הדוחות הכספיים:

ליום 30 בספטמבר 2016
 ליום 30 בספטמבר 2015
 ליום 31 בדצמבר 2015

שיעורי השינוי:

לתקופה של תשעה חודשים

שהסתיימה:

-	-	(3.69)	(1.03)	ביום 30 בספטמבר 2016
(0.20)	(0.60)	0.87	(6.79)	ביום 30 בספטמבר 2015

לתקופה של שלושה חודשים

שהסתיימה:

0.40	-	(2.29)	(1.89)	ביום 30 בספטמבר 2016
0.30	(0.40)	4.09	4.37	ביום 30 בספטמבר 2015

לשנה שהסתיימה

(0.90)	(1.00)	0.33	(10.11)	ביום 31 בדצמבר 2015
--------	--------	------	---------	---------------------

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2016

ביאור 3 - 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.
- המוכרת זכאית לכל ההכנסות בניכוי הוצאות הניהול של הנכס (NOI) ב-12 החודשים ממועד חתימת ההסכם, בסכום מוערך בסך של 10 מיליון ש"ח.
- ג.** ביום 6 במרץ 2016, אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה בהסכם לרכישת מניה אחת של קניית השלום בע"מ (להלן - "קניית 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 קניית 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%. 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, אשר כלל במועד ההתקשרות 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.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2016

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ה. (המשך)

ביום 13 באפריל 2016 הודיע הממונה על ההגבלים העסקיים על הסכמתו לביצוע העסקה וביום 25 במאי 2016 הושלמה העסקה.

ביום 29 ביוני 2016 חדלה החברה הנרכשת להיות תאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 לאחר שהחברה הנרכשת פדתה בפדין מוקדם את אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה לציבור. לפרטים ראה ביאור 3'יא' להלן.

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 ליום 31 במרץ 2016 והועמד על שווי ההוגן. לפרטים נוספים ראה ביאור 2'ב' (2).

ח. ביום 24 במאי 2016 הועמדה לחברה הלואה בסך 550 מיליון ש"ח מגוף מוסדי שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה, צמודה למדד המחירים לצרכן, בריבית שנתי 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 קנית 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.

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%, החל מהדוחות השנתיים של 2017. 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 לפירעון מידי הינן כמקובל בהסכמים מסוג זה ובשטרי הנאמנות לאגרות החוב, לרבות עילה הנוגעת להעמדתו של חוב משמעותי אחר של החברה לפירעון מידי.

לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה במגבלות החוזיות שנקבעו.

ט. ביום 2 במאי 2016 התקשרה החברה בהסכם אשראי עם גוף מוסדי שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה, להעמדת הלואה בסך 300 מיליון ש"ח שתיפרע (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 הלואה 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 לפירעון מידי הינן כמקובל בהסכמים מסוג זה ובשטרי הנאמנות לאגרות החוב, לרבות עילה הנוגעת להעמדתו של חוב משמעותי אחר של החברה לפירעון 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).

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2016

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ט. (המשך)

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

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים נפרעה ההלוואה.

י. ביום 2 במאי 2016, התקשרה החברה (להלן - "הרוכשת"), בהסכם (להלן - "ההסכם") עם חברת ביי2 נטוורקס בע"מ, שהיא חברה ציבורית שמניותיה 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 (ששמה שונה ביום 14 ביולי 2016 ל- "עזריאלי אי קומרס בע"מ"), חברה פרטית בבעלות מלאה של המוכרת העוסקת בתחום הפעילות (ששמה המסחרי "Buy2"), וכן כל הזכויות בנכסים (מוחשיים ושאינם מוחשיים) בתחום הפעילות, המוחזקים במישרין על ידי המוכרת.

התמורה - תמורת המניות והפעילות 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 קלאנדר, 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 וביום 2 ביוני 2016 הושלמה העסקה.

יא. ביום 7 ביוני 2016, החליט דירקטוריון חברה מאוחדת אחוזת בית רעננה דיור מוגן בע"מ, על ביצוע פדיון מוקדם מלא לאגרות החוב (סדרה א') שלה. הסכום הכולל שנפרע למחזיקי אגרות החוב הינו בסך 209,813 אלפי ש"ח.

תשלום הפדיון המוקדם בוצע ביום 29 ביוני 2016 עבור כל יתרת קרן אגרות החוב שבמחזור. לפדיון המוקדם של אגרות החוב היתה השפעה שולית על התוצאות של הקבוצה.

יב. ביום 10 במאי 2016, התקשרה החברה, במישרין ובעקיפין באמצעות חברות בשליטתה, בהסכמי מכר למכירת כל החזקות החברה בקרקעות פי גלילות ובמניות חברת פי גלילות מסופי נפט וצינורות בע"מ (אשר הינה בעלת זכויות חכירה לגבי קרקע במתחם פי גלילות), לצדדים שלישיים, בתמורה כוללת של כ-130 מיליון ש"ח. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם הושלמו העסקאות.

יג. בחודש יולי 2016, הנפיקה החברה לציבור כ-2,194.1 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ד') רשומות על שם, על בסיס תשקיף מדף של החברה. אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 1.34% לשנה.

תשלומי הקרן ישולמו ב-25 תשלומים חצי שנתיים שווים בימים 5 בינואר ו-5 יולי של כל אחת מהשנים 2018 עד 2030 (כל תשלום יהא בשיעור של 4% מהערך הנקוב של הקרן החל מיום 5 ביולי 2018). הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים החל מיום 5 בינואר 2017 של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2030. אגרות החוב הונפקו ללא ניכיון.

תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ-2,194 מיליון ש"ח ולאחר ייחוס הוצאות ההנפקה, הסתכמה התמורה נטו בכ-2,177 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב הינו 1.45% לשנה.

ביום 5 ביולי 2016 דירגה מידרוג את אגרות החוב (סדרה ד') בדירוג Aa1 באופק יציב. אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה כלשהיא.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2016

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

יג. (המשך)

בעת ההנפקה התחייבה החברה לעמוד בהתחייבויות ואמות מידה פיננסיות, שעיקרן כדלקמן:

(1) כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') לא נפרעו במלואן, החברה לא תשעבד ולא תמשכן בשעבוד צף (שוטף) את כלל נכסי זכויות החברה, קיימים או עתידיים, למעט בתנאים מסוימים שנקבעו בשטר הנאמנות.

(2) שמירה על הון עצמי מינימלי (הון המיוחס לבעלי המניות של החברה, ללא זכויות מיעוט) של לפחות חמישה מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדריים רצופים או יותר, על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים.

היחס בין החוב הפיננסי נטו למאזן נטו, בהתאם להגדרות שבשטר הנאמנות, לא יעלה על 60% במשך שני רבעונים קלנדריים רצופים או יותר.

במסגרת שטר הנאמנות נקבע כי חלק אמות המידה הפיננסיות האמורות, החברה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לשעבד (בעצמה או באמצעות חברה מוחזקת) לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), בשעבוד קבוע, נכסים מותרים בהתאם להגדרות שנקבעו בשטר הנאמנות (כלומר, ככל ותשעבד החברה נכסים מותרים כאמור, והשעבודים יהיו בתוקף, לא תהא החברה מחויבת באמות המידה הפיננסיות האמורות).

(3) החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות, תשנ"ט - 1999), לבעלי מניותיה אם: (1) הונה העצמי של החברה (הון המיוחס לבעלי המניות של החברה, ללא זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו, בהפחתת סכום החלוקה, יפחת מסכום של שישה מיליארד ש"ח; (2) היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין המאזן נטו של החברה בהתאם להגדרות בשטר הנאמנות בהפחתת סכום החלוקה, יעלה על שיעור של 50%; (3) מתקיימת עילה לפירעון מיידי בהתאם להגדרות בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד') במועד ההחלטה לביצוע החלוקה או כתוצאה ממנה.

עוד נקבע כי במידה ודירוג אגרות החוב (סדרה ד') של החברה יפחת מדירוג Aa2 של מידרוג או דירוג מקביל לדירוג זה אשר ייקבע על ידי חברה אחרת שתדרג את אגרות החוב, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב. במקרה האמור, שיעור הריבית השנתי שיווסף לריבית השנתית בגין אגרות החוב יהיה בטווח של 1%-0.25% בהתאם לדירוג אגרות החוב.

כמו כן, אגרות החוב (סדרה ד') תעמודנה לפירעון מיידי בהתקיים תנאים מסוימים וביניהם: מחיקה או פירוק החברה, כינוס נכסים, פיגור בתשלומים לפי אגרות החוב, עיקולים על כל או רוב נכסי החברה, שינויי שליטה, הפרת תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות בהפרה יסודית, אי עמידה באמות מידה הפיננסיות שלעיל, ביצוע חלוקה בניגוד למגבלה על ביצוע חלוקה שלעיל, השעיה ממסחר של אגרות החוב (למעט עילה של אי בהירות), דרישה לפירעון מיידי של נושים פיננסיים מעל 200 מיליון ש"ח או סדרת אג"ח אחרת של החברה, הפסקת דירוג אגרות החוב עקב נסיבות בשליטת החברה, דירוג אגרות החוב הנמוך מדירוג Baa3, או מכירה של רוב נכסי החברה.

לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה במגבלות החוזיות שנקבעו.

יד. בחודש אוגוסט 2016 רכשה חברה מאוחדת בניין משרדים (שבנייתו הושלמה בחודש אוגוסט 2015) הממוקם בעיר אוסטין, טקסס בארה"ב בתמורה לסך של 40.5 מיליון דולר. גודלו של הנכס Sqf 128,990 (11,984 מ"ר) והוא מאוכלס על ידי שוכר בודד עם חוזה שכירות עד לשנת 2028 ללא אופציה ליציאה מוקדמת.

לצורך רכישת הנכס, נטלה החברה המאוחדת הלוואה בסך 22 מיליון דולר לתקופה של 7 שנים הנושאת ריבית דולרית קבועה של 3.65%.

טו. בחודשים יולי ואוגוסט 2016 פרעה הקבוצה בפרעון מוקדם הלוואות בסך של כ-900 מיליון ש"ח שכנגד חלקם היו בטוחות, מתוכם סך של כ-300 מיליון ש"ח הלוואות לזמן קצר והיתרה ברובה הלוואות לזמן ארוך שהיו מיועדות לפרעון בחודש מרץ 2017.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2016

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

טז. בהמשך לביאור 14 ה' לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 31 באוגוסט 2016 שילמה החברה סך של כ-134 מיליון ש"ח המהווים את יתרת התמורה בקשר לרכישת זכויות שירותי בריאות כללית במגרש בשטח של כ-10 דונם, המצוי בדרך מנחם בגין 146 במע"ר הצפוני בתל-אביב, המיועד לבניית פרויקט עזריאלי Town בן כ-75 אלף מ"ר המורכבים משטחי משרדים ומסחר להשכרה, בהיקף של כ-58 אלף מ"ר (כ-48 אלף מ"ר משרדים וכ-10 אלף מ"ר מסחר) ושטחי מגורים בהיקף של כ-17 אלף מ"ר. הנכס שוערך בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016 והועמד על שווי ההוגן. לפרטים נוספים ראה ביאור 2 ב' (2).

יז. בהמשך לאמור בביאור 37ד' לדוחות הכספיים השנתיים, ב-9 באוגוסט 2016 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות תיקונים בתקנון החברה, אשר עניינם בעיקר עדכונים בהתאם להוראות החקיקה שהשתנו, הרחבת החבובות ו/או ההוצאות בגין תהא רשאית החברה להעניק שיפוי ו/או ביטוח לדירקטורים ונושאי משרה וזאת, בין השאר, בהתאם לחוק ההגבלים העסקיים, תשמ"ח - 1988, וכן הרחבת הגדרת המונח "נפגע הפרה" כך שהגדרה זו תחול על כל חיקוק בגינו ניתן לקיים הליך מינהלי.

יח. תביעות תלויות:

(1) בהמשך לביאור 33 ב' (1) לדוחות הכספיים השנתיים בתקופת הדוח הגיעו הצדדים להסכם פשרה בסכומים לא מהותיים, אשר קיבל תוקף של פסק דין.

(2) בהמשך לביאור 33 ג' (2) לדוחות הכספיים השנתיים, 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 ומספר עיריות אף שלחו כבר הודעה על ביטול החיובים. לאור האמור, סבורה הנהלת סופרגז, בהתבסס על יעציה המשפטיים, כי סיכוייה של סופרגז להדוף את דרישות הארנונה גבוהים מ-50%.

ביאור 4 - פעילות מופסקת

א. בהמשך לאמור בביאור 10ה' לדוחות 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 נקבעה על 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, שולם 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 שהוסכמו 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 אישורי צדדים שלישיים. ההסכם כלל תנאים מקובלים לביטול.

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2016

ביאור 4 - פעילות מופסקת

א. (המשך)

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

ביום 24 ביולי 2016 הושלמה העסקה ללא שינויים מהותיים, לאחר קבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים. במועד ההשלמה ולאחריו שילמה הרוכשת את חלק התמורה שיועד לתשלום במועד ההשלמה. יתרת התמורה תשולם בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם.

העסקה אינה כוללת את קרקעות פי גלילות ומניות חברת פי גלילות מסופי נפט וצינורות בע"מ. לפרטים נוספים ראה ביאור 3 יב'.

בהתאם להוראות IFRS 5 "נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו", תוצאות סונוול מוצגות בנפרד בדוח רווח והפסד כפעילות שהופסקה ומידע השוואתי בדוח רווח והפסד הוצג מחדש ("Re-present"), בהתאם לסעיף 34 ל-IFRS 5.

נכון ליום 31 בדצמבר 2015 לא הייתה פעילות סונוול פעילות מופסקת. מספרי ההשוואה לשנת 2015 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015 הוצגו מחדש בדוחות רווח והפסד המאוחדים, על מנת להציג בנפרד את הפעילות המופסקת מהפעילות השוטפת.

ב. להלן התוצאות המיוחסות לפעילות המופסקת:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2015	2016	2015	2016	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	3,740,421	962,148	2,882,791	1,595,571	תוצאות הפעילות המופסקת:
	3,830,228	1,053,539	2,964,609	1,589,537	הכנסות
					הוצאות
	(89,807)	(91,391)	(81,818)	6,034	רווח (הפסד) לפני מסים על
	9,120	2,591	100	8,901	ההכנסה
	(98,927)	(88,800)	(81,718)	(2,867)	מסים על ההכנסה
					הפסד לאחר מיסים על ההכנסה
	-	(4,772)	-	(4,772)	עלויות והוצאות מכירה
					הפסד ממכירת פעילות
	-	(862)	-	(862)	מופסקת, נטו ממס
	(98,927)	(5,634)	(81,718)	(8,501)	הפסד לתקופה
	268,603	105,759	163,243	186,602	תזרימי מזומנים מפעילות
					מופסקת:
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות
	(39,070)	(6,396)	(28,082)	130,694	שוטפת
	(106,350)	(18,507)	(50,637)	(63,925)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות)
					שנבעו מפעילות השקעה
	22	116	51	(14)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
					השפעת תנודות בשער החליפין
	123,205	80,972	84,575	253,357	על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות
					מופסקת

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2016

ביאור 4 - פעילות מופסקת (המשך)

ג. השפעת המימוש על הדוחות על המצב הכספי של הקבוצה:

למועד המימוש	
אלפי ש"ח	
(בלתי מבוקר)	
54,729	מזומנים ושווי מזומנים
817,176	לקוחות
29,877	חייבים ויתרות חובה
116,577	מלאי
3,913	נכסי מסים שוטפים
71,365	השקעות והלוואות לזמן ארוך
12,420	נדל"ן להשקעה
624,973	רכוש קבוע, נטו
59,393	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
37,045	דמי חכירה ששולמו מראש
24,189	נכסי מסים נדחים
(677,308)	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
(377,671)	ספקים ונותני שירותים
(233,794)	זכאים אחרים, לרבות מכשירים נגזרים
(1,456)	התחייבויות מסים שוטפים
(66,637)	הפרשות
(151,797)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים לזמן ארוך
(12,254)	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
(12,010)	הטבות לעובדים
(17,089)	התחייבויות מסים נדחים
301,641	נכסים והתחייבויות, נטו
171,068	תמורה שהתקבלה במזומנים ושווי מזומנים (בניכוי עלויות מכירה)
(54,729)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים שנגרעה
116,339	תזרים מזומנים חיובי, נטו

(*) עסקאות בין חברתיות (בין הקבוצה וסוגול) בוטלו בתוצאות החברה המוכרת/ נותנת השירות, בהתאם לעניין. כמו כן, נכס או התחייבות המתייחסים לעסקה בינחברתית בוטלו בנכסי או התחייבויות הפעילות המופסקת, לפי העניין.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2016

ביאור 5 - שווי הוגן

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 לשווים ההוגן.

ליום 31 בדצמבר 2015		ליום 30 בספטמבר 2015		ליום 30 בספטמבר 2016		
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
55,074	45,639	47,825	40,029	67,661	54,409	נכסים שאינם שוטפים: חייבים בגין הסדר זיכיון (*)
72,433	106,825	72,834	108,212	71,423	105,815	התחייבויות שוטפות: פקדונות מלקוחות
3,388,536	3,300,780	3,513,097	3,376,332	3,299,466	3,239,737	התחייבויות שאינן שוטפות: הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (*)
3,264,573	3,173,645	3,289,355	3,181,947	5,233,237	5,177,292	אגרות חוב (*)
6,653,109	6,474,425	6,802,452	6,558,279	8,532,703	8,417,029	
(6,670,468)	(6,535,611)	(6,827,461)	(6,626,462)	(8,536,465)	(8,468,435)	עודף התחייבויות על נכסים

(*) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה.

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 2015	ליום 30 בספטמבר 2015		ליום 30 בספטמבר 2016	
%	%	%	%	
3.31-5.7	3.79-5.7	3.0-3.39		נכסים שאינם שוטפים: חייבים בגין הסדר זיכיון
1.45	1.45	1.45		התחייבויות שוטפות: פקדונות מלקוחות
1.0-4.2	0.76-4.33	0.69-3.96		התחייבויות שאינן שוטפות: הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
1.2-1.6	1.03-1.77	1.06-1.70		אגרות חוב

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2016

ביאור 5 - שווי הוגן (המשך)

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 30 בספטמבר 2016			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
577	-	-	577
1,006,633	-	-	1,006,633
-	87,923	602,760	690,683
-	23,775	-	23,775
1,007,210	111,698	602,760	1,721,668

נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:

ניירות ערך

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

מניות סחירות

מניות לא סחירות

נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך

רווח והפסד:

השקעות לא סחירות

סה"כ נכסים פיננסיים

ליום 30 בספטמבר 2015			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
541	-	-	541
1,034,183	-	-	1,034,183
-	-	670,075	670,075
115	-	-	115
-	29,724	-	29,724
1,034,839	29,724	670,075	1,734,638
-	606	-	606
-	606	-	606
1,034,839	29,118	670,075	1,734,032

נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:

ניירות ערך

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

מניות סחירות

מניות לא סחירות

נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך

רווח והפסד:

חוזי אקדמה על מטבע חוץ

השקעות לא סחירות

סה"כ נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות:

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 30 בספטמבר 2016

ביאור 5 - שווי הוגן (המשך)

ג. רמות שווי הוגן: (המשך)

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

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2015	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
658,912	658,912	681,113
-	-	(87,923)
22,201	7,992	9,570
-	3,171	-
681,113	670,075	602,760

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

יתרה לתחילת השנה

העברות אל רמה 2

סך הרווחים שהוכרו:

ברוח כולל אחר

ברוח והפסד

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2016

ביאור 6 - דיווח מגזרי

א. כללי:

החברה מיישמת את IFRS 8, "מגזרי פעילות" (להלן - "IFRS 8"). בהתאם להוראות התקן, מגזרים תפעוליים מזוהים 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 בתחומי הנדל"ן השונים, כאשר מרבית פעילותה העסקית של הקבוצה הינה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל ובתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים וקרקעות ביעוד למגורים להשכרה בישראל. החברה פועלת בנוסף בתחום נדל"ן מניב בארה"ב (שטחי השכרה למשרדים). החברה פועלת גם בתחום הדיור המוגן לאחר שהשלימה את הרכישה של בית הדיור המוגן "פאלאס" בתל-אביב, ולאחרונה רכשה את בית הדיור המוגן "פאלאס" ברעננה (לשעבר - "אחוזה בית"). החל מהדוח הרבעוני ליום 30 בספטמבר 2016, לאור ביסוס והרחבת הפעילות והשקעה בפרויקטים ביזום בתחום, החברה מדווחת על פעילותה בתחום הדיור המוגן כמגזר פעילות נפרד, כהגדרת מונח זה בכללי החשבונאות המקובלים. כמו כן, עוסקת החברה, באמצעות החזקתה בגרנית בתחומי תחליפי האנרגיה, המים ואיכות הסביבה. לאור השלמת העסקה למכירת החזקות הקבוצה בסונול (החל מהדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2016, הפכה פעילות סונול לפעילות מופסקת, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים (לפרטים נוספים ראה ביאור 4)), החל מדוח זה, החלה החברה לדווח על פעילותה בתחום גרנית כמגזר פעילות נפרד, כהגדרת מונח זה בכללי החשבונאות המקובלים.

לחברה פעילויות נוספות המסווגות כמגזרי פעילות אחרים, ביניהם השקעות פיננסיות ופעילות בתחום המסחר האלקטרוני (eCommerce) אשר נרכשה לאחרונה.

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' - דיור מוגן.

מגזר ה' - גרנית.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2016

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 (בלתי מבוקר)

מאחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	גרנית אלפי ש"ח	דיוור מוגן 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
1,763,676	3,542	472,578	64,242	166,582	334,119	722,613
734,910	4,356	406,861	44,683	75,820	59,485	143,705
1,028,766	(814)	65,717	19,559	90,762	274,634	578,908
517,727 (73,728) (115,069) 12,191 (6,292) 1,363,595	-	-	16,371	(8,316)	390,932	118,740
24,846,556 3,488,340 28,334,896	77,286	1,293,029	1,392,556	2,194,241	7,990,061	11,899,383

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

רווח המגזר (NOI)
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
רווח לפני מסים על ההכנסה

נכסי מגזר

נכסים שלא הוקצו (*)

(*) בעיקר מזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-3.3 מיליארד ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2016

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015 (בלתי מבוקר)

מאחד אלפי ש"ח	התאמות(**) אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	גרנית אלפי ש"ח	דיוור מוגן 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	
1,758,788	-	778	557,874	17,868	178,953	308,418	694,897	סך הכנסות מחיצוניים
774,047	-	43	490,167	12,650	77,826	54,586	138,775	סך הוצאות המגזר
984,741	-	735	67,707	5,218	101,127	253,832	556,122	רווח המגזר (NOI) רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
36,013 (63,668) (96,993) 7,425	-	-	-	(396)	(2,442)	(16,825)	55,676	הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו הכנסות אחרות, נטו חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
(4,894)								רווח לפני מסים על ההכנסה
862,624								
23,688,592	2,008,801	-	1,467,141	637,288	2,075,516	6,605,189	10,894,657	נכסי מגזר
2,640,381								נכסים שלא הוקצו (*)
26,328,973								

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

(**) נכסי מגזר של פעילות מופסקת.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2016

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 (בלתי מבוקר)

מאחד	אחרים	גרנית	דיוור מוגן	נדל"ן מניב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
590,237	3,028	136,146	29,771	56,692	114,373	250,227
253,511	4,290	125,065	21,961	24,998	22,780	54,417
336,726	(1,262)	11,081	7,810	31,694	91,593	195,810
127,261	-	-	-	(2,931)	51,957	78,235
(30,476)						
(56,271)						
291						
(2,452)						
375,079						

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

רווח (הפסד) המגזר (NOI)
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
רווח לפני מסים על ההכנסה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2016

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015 (בלתי מבוקר)

מאחד	אחרים	גרנית	דיוור מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
559,173	262	134,377	17,868	59,257	104,114	243,295
236,366	16	125,982	12,650	25,516	18,542	53,660
322,807	246	8,395	5,218	33,741	85,572	189,635
(5,038)	-	-	-	(2,379)	(3,151)	492
(19,436)						
(37,229)						
9,947						
(1,689)						
269,362						

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

רווח המגזר (NOI)
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
רווח לפני מסים על ההכנסה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2016

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2015

מאחד אלפי ש"ח	התאמות(**) אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	גרנית אלפי ש"ח	דיוור מוגן 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	
2,354,892	-	1,038	731,309	35,556	236,247	419,607	931,135	הכנסות:
								סך הכנסות מחיצוניים
1,028,029	-	124	643,854	23,819	104,602	72,122	183,508	סך הוצאות המגזר
1,326,863	-	914	87,455	11,737	131,645	347,485	747,627	רווח המגזר (NOI)
								רווח (הפסד), נטו
								מהתאמת שווי הוגן
								של נדל"ן להשקעה
								ונדל"ן להשקעה
								בהקמה
179,071	-	-	-	14,099	(28,294)	70,294	122,972	
(95,148)								הוצאות לא מיוחסות
(127,066)								הוצאות מימון, נטו
7,090								הכנסות אחרות, נטו
								חלק החברה
								בתוצאות חברות
(8,562)								כלולות, נטו ממס
1,282,248								רווח לפני מסים על
								ההכנסה
23,828,727	1,912,532	-	1,175,267	803,266	2,052,023	6,829,670	11,055,969	מידע נוסף ליום 31
2,616,378								בדצמבר 2015:
								נכסי המגזר
								נכסים שלא הוקצו (*)
26,445,105								סך הכל נכסים
								במאחד
1,779,047	55,612	-	48,706	716,738	48,387	535,870	373,734	השקעות הוניות

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

(**) נכסי מגזר והשקעות הוניות של פעילות מופסקת.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2016

ביאור 7 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

א. ביום 6 באוקטובר 2016, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את ההחלטות הבאות:

- (1)** אישור מדיניות תגמול עדכנית לנושאי המשרה בחברה בהתאם לסעיף 267 א' לחוק החברות, ובהתאם תיקון תקנון החברה בנוגע לסעיף הפטור במדיניות התגמול העדכנית.
- (2)** אישור עדכון הסכם הניהול עם מנכ"ל החברה מר יובל ברונשטיין, לפיו יעודכנו דמי הניהול החודשיים המשולמים לחברת הניהול בבעלותו המלאה, לסך של 313 אלפי ש"ח, צמודים למדד חודש יוני 2016. יתר תנאי ההעסקה של מר יובל ברונשטיין נותרים ללא שינוי.
- (3)** אישור הארכת הסכם הניהול עם יו"ר הדירקטוריון של החברה גב' דנה עזריאלי, לתקופה בת שלוש שנים, ללא שינוי מההסכם שבתוקף.

ב. לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ביום 20 בנובמבר 2016, התקבלה במשרדי סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ (להלן - "סופרגז"), חברה בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה, תובענה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, שהוגשה כנגד שלוש חברות גז וביניהן סופרגז. במסגרת הבקשה נטען, בין היתר, כי סופרגז וחברות הגז הנוספות הפרו לכאורה את חוק ההגבלים העסקיים בהיותן צד להסדר כובל. בין הסעדים המבוקשים קיימת דרישה להשבת סכומים שנגבו, לפי הטענה, ביתר מלקוחות החברות הנתבעות, כאשר הבקשה אינה נוקבת בסכום.

בשלב המקדמי בו מצוי ההליך, סופרגז אינה יכולה להעריך את סיכויי הבקשה.

נספח לדוח כספי מאוחד

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2016

(בלתי מבוקר)

קבוצת עזריאלי בע"מ

**מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 2016 ולתקופה של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ-754 מיליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2016 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-60 מיליון ש"ח וכ-8 מיליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. 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 מוצמצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו 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.

בריטמן אלמגור זר ושות'
רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 22 בנובמבר 2016

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב 6701101 תד. 16593
תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094822 | info@deloitte.co.il

משרד ייעוץ ופיקוח	משרד חשבונאות	משרד באר שבע	משרד אילת	Deloitte	Deloitte Analytics	Seker - Deloitte
משרד ייעוץ ופיקוח תל אביב 6116402 טל. 03-6085555 פקס 03-6094822 info@deloitte.co.il	משרד חשבונאות תל אביב 6116402 טל. 03-6085555 פקס 03-6094822 info@deloitte.co.il	משרד באר שבע תל אביב 6116402 טל. 03-6085555 פקס 03-6094822 info@deloitte.co.il	משרד אילת תל אביב 6116402 טל. 03-6085555 פקס 03-6094822 info@deloitte.co.il	תל אביב 6116402 טל. 03-6085555 פקס 03-6094822 info@deloitte.co.il	תל אביב 6116402 טל. 03-6085555 פקס 03-6094822 info@deloitte.co.il	תל אביב 6116402 טל. 03-6085555 פקס 03-6094822 info@deloitte.co.il

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
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	905,599	1,322,400
506	541	577
7,375	7,866	7,069
142,801	142,661	169,272
<u>911,963</u>	<u>1,056,667</u>	<u>1,499,318</u>

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

1,581,575	1,657,128	1,633,168
7,565,747	7,407,140	9,255,730
6,909,576	6,718,525	7,589,590
3,413,982	3,487,871	3,750,237
7,147	6,438	8,187
5,915	6,246	6,637
<u>19,483,942</u>	<u>19,283,348</u>	<u>22,243,549</u>
<u>20,395,905</u>	<u>20,340,015</u>	<u>23,742,867</u>

סה"כ נכסים

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות בגין מיסים שוטפים
סה"כ התחייבויות שוטפות

1,019,599	1,175,996	2,069,998
51,417	37,102	57,442
33,778	26,610	56,856
37,683	38,482	19,028
<u>1,142,477</u>	<u>1,278,190</u>	<u>2,203,324</u>

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	1,763,955	1,529,466
2,579,151	2,582,101	4,155,700
15,595	16,223	16,617
1,151,592	1,153,044	1,247,122
2,581	2,526	3,093
<u>5,482,203</u>	<u>5,517,849</u>	<u>6,951,998</u>

הון

הון מניות
פרמיה
קרנות הון
עודפים
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

18,223	18,223	18,223
2,477,664	2,477,664	2,477,664
447,747	507,641	468,890
10,827,591	10,540,448	11,622,768
<u>13,771,225</u>	<u>13,543,976</u>	<u>14,587,545</u>
<u>20,395,905</u>	<u>20,340,015</u>	<u>23,742,867</u>

סה"כ התחייבויות והון

22 בנובמבר, 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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2015 (*)	2016	2015 (*)	2016	
	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
458,981	115,783	131,151	339,292	361,385	הכנסות
(18,693)	(3,517)	177,137	(45,756)	507,086	מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
145,406	48,181	48,943	123,329	124,401	רווח (הפסד) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
10,042	10,029	(9)	10,031	9,965	להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
595,736	170,476	357,222	426,896	1,002,837	מימון
					אחרות
					סה"כ הכנסות
14,395	3,377	3,489	8,759	9,934	עלויות והוצאות
25,087	5,369	6,739	14,572	14,109	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
49,072	12,305	11,038	36,680	36,886	מכירה ושיווק
63,307	25,324	39,733	53,742	77,139	הנהלה וכלליות
156,861	46,375	60,999	113,753	138,068	מימון
					סה"כ עלויות והוצאות
438,875	124,101	296,223	313,143	864,769	רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
591,037	92,209	60,299	378,561	483,565	חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
1,029,912	216,310	356,522	691,704	1,348,334	רווח לפני מסים על ההכנסה
(109,994)	(26,248)	(71,889)	(77,133)	(144,656)	מסים על ההכנסה
919,918	190,062	284,633	614,571	1,203,678	רווח מפעילות נמשכת
(98,927)	(88,800)	(5,634)	(81,718)	(8,501)	הפסד מפעילות מופסקת (לאחר מס)
820,991	101,262	278,999	532,853	1,195,177	רווח נקי לתקופה
					רוח כולל אחר:
					סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
10,286	(67,552)	39,389	64,769	44,552	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה,
2,940	26,835	(17,599)	6,581	(27,694)	נטו ממס
5,399	20,131	(7,629)	8,086	(2,835)	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
18,625	(20,586)	14,161	79,436	14,023	חלק ברווח הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס
					סך הכל
					סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
(78)	-	-	-	-	הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת,
					נטו ממס
18,547	(20,586)	14,161	79,436	14,023	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
839,538	80,676	293,160	612,289	1,209,200	סה"כ רווח כולל לתקופה

(*) הוצג מחדש בשל פעילות מופסקת, ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים.

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2015	2015	2016	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

820,991	101,262	278,999	532,853	1,195,177
894	229	251	664	724
(20)	(29)	9	(8)	35
18,693	3,517	(177,137)	45,756	(507,086)
(84,014)	(32,570)	(10,034)	(72,911)	(55,145)
(492,110)	(3,409)	(54,665)	(296,843)	(475,064)
109,994	26,248	71,889	77,133	144,656
(70,709)	(19,515)	(29,292)	(52,369)	(72,418)
151	91	(62)	116	(71)
(34,996)	2,969	(37,968)	(23,170)	8,094
(6,151)	(3,978)	6,564	(10,199)	12,886
(11,288)	10	213	(10,662)	513
(2,715)	61	972	(7,277)	(2,592)
2,637	31	-	2,698	-
-	-	1,350	-	1,350
251,357	74,917	51,089	185,781	251,059

רווח נקי לתקופה
פחת והפחתות
הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע
הפסד (רווח) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
הכנסות מימון ואחרות, נטו
חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
מסי הכנסה ששולמו, נטו
שינוי בנכסים פיננסיים
שינוי בלקוחות וחיובים אחרים
שינוי בספקים וזכאים אחרים
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
שחיקת (שערור) נכסים פיננסיים שיועדו בשווי
הוגן דרך רווח והפסד
שינוי בזקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות
והטבות לעובדים
קבלת פקדונות מדיירים דיור מוגן

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

436	70	146	287	35,193
(445,891)	(95,146)	(278,533)	(362,875)	(1,158,617)
(4,815)	(334)	-	(1,549)	-
(3,468)	(1,171)	(561)	(2,392)	(36,992)
(781)	-	(13,630)	-	(91,266)
2,338	193	3,238	2,338	3,979
(163,590)	(152,473)	125,759	(221,888)	(275,419)
31,021	10,638	2,443	12,749	28,792
1,962	1,962	-	1,962	-
-	-	(73,357)	-	(98,680)
-	-	(22,796)	-	(22,796)
(582,788)	(236,261)	(257,291)	(571,368)	(1,615,806)

תמורה ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן
להשקעה בהקמה
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
השקעות בחברות מוחזקות
שינוי בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך
רווח והפסד, נטו
קבלת (מתן) הלוואות לזמן ארוך חברות
מוחזקות, נטו
ריבית ודיבידנד שהתקבלו
החזר השקעה בחברות מוחזקות
רכישת חברות מוחזקות
מוסדות בגין רכישת נדל"ן

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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2015	2016	2015	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
2,209,284	996,858	2,176,535	2,209,284	2,176,535
(320,000)	-	-	(320,000)	(400,000)
(44,183)	-	-	(44,183)	(166,541)
-	-	-	-	800,000
(624,913)	(474,629)	(625,890)	(601,883)	(752,865)
(53,116)	(1,938)	(309,744)	102,290	353,654
223	433	570	751	1,017
(91,927)	(28,477)	(41,053)	(72,510)	(85,740)
<u>1,075,368</u>	<u>492,247</u>	<u>1,200,418</u>	<u>1,273,749</u>	<u>1,926,060</u>
743,937	330,903	994,216	888,162	561,313
19,330	574,395	328,009	19,330	761,281
(1,986)	301	175	(1,893)	(194)
<u>761,281</u>	<u>905,599</u>	<u>1,322,400</u>	<u>905,599</u>	<u>1,322,400</u>

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
חלוקת דיבידנד לבעלי מניות
פירעון אגרות חוב
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
בנקאיים ואחרים
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
בנקאיים ואחרים
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
ומאחרים, נטו
פיקדונות מלקוחות, נטו
ריבית ששולמה

מזומנים, נטו - פעילות מימון

עליה במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות
מזומנים המוחזקות במטבע חוץ

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(*) פעולות שאינן במזומן כוללות שינוי ביתרות זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 בסך של 6,833 אלפי ש"ח, (לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 - 433 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 3 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.
- ה. אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח:**
- ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים, המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.
- ו. התחייבות תלויה:**
- בהמשך לביאור כ' בדוחות על המידע הכספי הנפרד לשנת 2015, בתקופת הדוח הגיעו הצדדים להסכם פשרה בסכומים שאינם מהותיים, אשר קיבל תוקף של פסק דין.

חלק ד'

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי
ליום 30 בספטמבר 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. רן טל, סמנכ"ל יועץ משפטי ומזכיר החברה;
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 ואשר 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.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2016 (להלן – הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

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 השלישי 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני 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.

22 בנובמבר, 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 השלישי 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 הדיוח הכספי ועל הגילוי:
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיוח 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 הדיוח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישורין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיוח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
- ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיוח 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 הרבעוני 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.

22 בנובמבר, 2016

אירית סקלר פילוסוף, סמנכ"ל כספים