



קבוצת עזריאלי



קבוצת עזריאלי בע"מ

דו"ח תקופתי לשנת 2017



קבוצת עזריאלי בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2017

חלק א' | תיאור עסקי התאגיד

חלק ב' | דוח דירקטוריון

חלק ג' | דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2017

חלק ד' | פרטים נוספים על התאגיד

חלק ה' | ממשל תאגידי

חלק ו' | דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית

על הדיווח הכספי ועל הגילוי





קבוצת עזריאלי

תיאור עסקי התאגיד

חלק א'

פרק א' | תיאור עסקי החברה

הקדמה והגדרות כלליות.....א-1

חלק ראשון: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה.....א-4

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיהא-4

2. תחומי הפעילות העיקריים של הקבוצהא-9

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיהא-10

4. דיבידנדים.....א-11

חלק שני: מידע אחר.....א-12

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה.....א-12

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה.....א-15

חלק שלישי: תיאור עסקי הקבוצה בפעילות נדל"ן להשקעה - מצרפי.....א-19

7. גילוי מצרפי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה.....א-19

חלק רביעי: תיאור עסקי הקבוצה - תאור עסקי הקבוצה לפי תחומי פעילות ונכסים מהותיים.....א-41

8. תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל.....א-41

9. תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל.....א-50

10. תחום נדל"ן מניב בארה"ב.....א-62

11. תחום דיור מוגן.....א-65

12. מגזר גרנית.....א-70

13. מגזר סונול - פעילות מופסקת.....א-87

חלק חמישי: פעילויות נוספות.....א-88

14. קבוצת עזריאלי - פעילויות נוספות.....א-88

95-א	חלק שישי: עניינים המשותפים לפעילות הקבוצה בכל תחומי פעילותה
95-א	15. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים
95-א	16. נכסים בלתי מוחשיים
96-א	17. הון אנושי
99-א	18. הון חוזר
100-א	19. מימון
108-א	20. ביטוח
108-א	21. מיסוי
108-א	22. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
109-א	23. מגבלות ופיקוח על התאגיד
113-א	24. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה
113-א	25. הליכים משפטיים
113-א	26. יעדים ואסטרטגיה עסקית
114-א	27. צפי להתפתחות
114-א	28. דיון בגורמי סיכון

הקדמה והגדרות כלליות

קבוצת עזריאלי בע"מ, מתכבדת להגיש בזאת את דוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2017 ("מועד הדוח"), הסוקר את הקבוצה ומתאר את התפתחות עסקיה בשנת 2017 ("תקופת הדוח") ועד למועד פרסום הדוח. הדוח נערך בהתאם להוראות תקנה 8 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. נתונים המופיעים בדוח הינם נכונים למועד הדוח. עם זאת, במקרים מסוימים מופיעים בדוח פרטים הסוקרים אירועים שחלו לאחר מועד הדוח ועד סמוך לפני מועד פרסומו ביום 21 במרץ 2018 ("מועד פרסום הדוח") ובמקרים כאמור מצינת החברה, כי אלה נמסרים נכון למועד הרלבנטי.

את פרק א' של הדוח (פרק זה) יש לקרוא יחד עם החלקים האחרים שלו, לרבות הביאורים לדוחות הכספיים.

מהותיות

מהותיות המידע הכלול בדוח זה, ובכלל זה, תיאור עסקאות מהותיות ו/או פרויקטים מהותיים נבחנת מנקודת ראותה של החברה. יובהר, כי בחלק מהמקרים החברה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, החליטה להרחיב את התיאור הנדרש על מנת ליתן תמונה מקיפה יותר של הנושא הנדון.

מידע צופה פני עתיד

תיאור עסקי התאגיד בפרק א' זה כולל בחלקו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע כאמור המוצג להלן ויצוין כמידע צופה פני עתיד, כולל תחזיות, אומדנים, הערכות או מידע אחר שהינם בגדר מידע בלתי וודאי המתייחס לאירוע עתידי והנסמך, בין היתר, על פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, פרסומי בנק ישראל, פרסומים של גורמים מקצועיים רלוונטיים אחרים ובנוסף על הערכות פנימיות של החברה המבוססות על מצבור של סטטיסטיקות, ניסיון ומידע שאגרה החברה במהלך השנים. התוצאות בפועל עלולות להיות שונות באופן מהותי מאלה שנחזו במסגרת המידע צופה פני העתיד כאמור, כתוצאה ממספר רב של גורמים, לרבות כתוצאה מגורמי הסיכון, כולם או חלקם, כמתואר בסעיף 28 להלן והכל כפי שיפורט בהתייחסויות הספציפיות למידע צופה פני עתיד בהמשך הפרק. משפטים הכוללים ביטויים כגון: "צפוי", "מתכוונת", "מעריכה" "חזוה" "צופה" וביטויים דומים מצביעים על כך שמדובר במידע הצופה פני עתיד. מידע זה משקף את נקודת המבט הנוכחית של החברה בנוגע לאירועים עתידיים המבוססים על הערכות ולכן נתונים לסיכונים ולחוסר וודאות.

הגדרות

בפרק זה, תינתן למונחים המפורטים להלן, המשמעות הרשומה לצידם:

הבורסה	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
"גרנית" או "גרנית הכרמל"	גרנית הכרמל השקעות בע"מ, חברה בת של החברה בבעלות מלאה
"דוח הדירקטוריון"	דוח הדירקטוריון של החברה על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2017, הכלול בפרק ב' לדוח התקופתי
"הדוח התקופתי" או "הדוח"	הדוח התקופתי של החברה לשנת 2017
"הדוחות הכספיים"	הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 הכלולים בפרק ג' לדוח התקופתי
"החברה"	קבוצת עזריאלי בע"מ
"חוק החברות"	חוק החברות, התשנ"ט-1999
"חוק ניירות ערך"	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968
"לאומי קארד"	לאומי קארד בע"מ
"מידרוג"	מידרוג בע"מ
"מעלות"	סטנדרד & פורס מעלות בע"מ
"נדב השקעות"	Nadav Investments Inc., חברה פרטית שהתאגדה על פי הדין הקנדי, הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאה של עזריאלי החזקות
"סונול"	סונול ישראל בע"מ
"סופרגז"	סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ, חברה בת של גרנית בבעלות מלאה
"עזריאלי אי-קומרס"	עזריאלי אי-קומרס בע"מ, חברה בת של החברה בבעלות מלאה
"עזריאלי החזקות"	Azrieli Holdings Inc., חברה פרטית שהתאגדה לפי הדין הקנדי, הנמצאת בבעלות ובשליטה של ה"ה שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי
"קבוצת גרנית" או "קבוצת גרנית הכרמל"	גרנית הכרמל ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות לה

החברה ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות לה	"קבוצת עזריאלי" או "הקבוצה"
קניית השלום השקעות בע"מ, חברה בת של החברה בבעלות מלאה	"קניית השלום"
עמותת קרן עזריאלי (ישראל) ע.ר. 580503118, עמותה רשומה בישראל ללא מטרת רווח שפועלת בין היתר לקידום החינוך והתרבות באמצעות פרויקטים בתחומי התרבות הרווחה והמדע	"קרן עזריאלי ישראל"
The Azrieli Foundation הינה קרן קנדית ציבורית רשומה למטרות צדקה, שמקום התאגדותה ומושבה בקנדה, ואשר נכסיה מיועדים לתרומות ולמימון פעילות פילנתרופית בישראל ובקנדה אשר הינה בעלת עניין בחברה	"קרן עזריאלי קנדה"
תשקיף הנפקה לציבור שפרסמה החברה ביום 12 במאי, 2010, כפי שתוקן בימים 12, 25 ו-30 במאי 2010.	"התשקיף"
תשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 10 במאי 2016, ונושא את התאריך 11 במאי, 2016. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 10 במאי 2016 (אסמכתא: 2016-01-063049) הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה	"תשקיף מדף"
G.E.S. - Global Environmental Solutions Ltd., חברה פרטית שהתאגדה בישראל והינה חברה בת של גרנית בבעלות מלאה	"GES"

חלק ראשון: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1 כללי

החברה התאגדה ביום 6 בינואר 1983, כחברה פרטית על-פי דיני מדינת ישראל. ביום 3 ביוני 2010, הונפקו לראשונה מניות החברה לציבור והחלו להיסחר בבורסה ביום 7 ביוני 2010, והחברה הפכה לחברה ציבורית, כמשמעות מונח זה בחוק החברות. החל מיום 1 ביולי 2010, נכללות מניות החברה במדד תל אביב 35 (לשעבר מדד תל אביב 25). אגרות החוב של החברה (סדרה ב' וסדרה ג') נכללות, בין היתר, במדד תל בונד 40, ואגרות החוב של החברה (סדרה ד') נכללות, בין היתר, במדד תל בונד 20.

למועד פרסום הדוח, ה"ה שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי הן בעלות השליטה בחברה¹.

נכון למועד הדוח, עוסקת הקבוצה בעיקר בתחומי הנדל"ן השונים, כאשר מרבית פעילותה העסקית של הקבוצה הינה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל, בתחום שטחי ההשכרה למשרדים ואחרים, בישראל ובחו"ל ובתחום הדיור המוגן. תחום פעילות נוסף של החברה מרוכז תחת גרנית הכרמל, העוסקת באמצעות חברות בנות (סופרגז ו-GES) בשיווק תחליפי אנרגיה ובטיפול במים, שפכים וכימיקלים ("תחום גרנית"). כמו כן, לקבוצה פעילויות נוספות של מסחר אלקטרוני והחזקות מיעוט בתאגידים פיננסיים, הכל כפי שיפורט להלן.

עד לחודש יולי 2016 החזיקה החברה, באמצעות גרנית, בסונוול. לאור השלמת העסקה למכירת החזקות הקבוצה בסונוול, הפכה פעילות סונוול לפעילות מופסקת. בראייה ארוכת טווח, כפי שדיווחה החברה בעבר, מתעתדת החברה להתמקד בתחומי הליבה של פעילות הנדל"ן ועל כן בוחנת מעת לעת את החזקותיה בתחומים שאינם נדל"ן.

בבעלות החברה נכסים מניבים בשטח כולל להשכרה של כ-1,145 אלפי מ"ר ובנוסף כ-644 אלפי מ"ר פרויקטים בהקמה. שיעור התפוסה הממוצע בישראל עומד על כ-99%², כאשר 92% משווי הנדל"ן המניב להשקעה ובהקמה (במיוחד) מיוחס לנדל"ן בישראל.

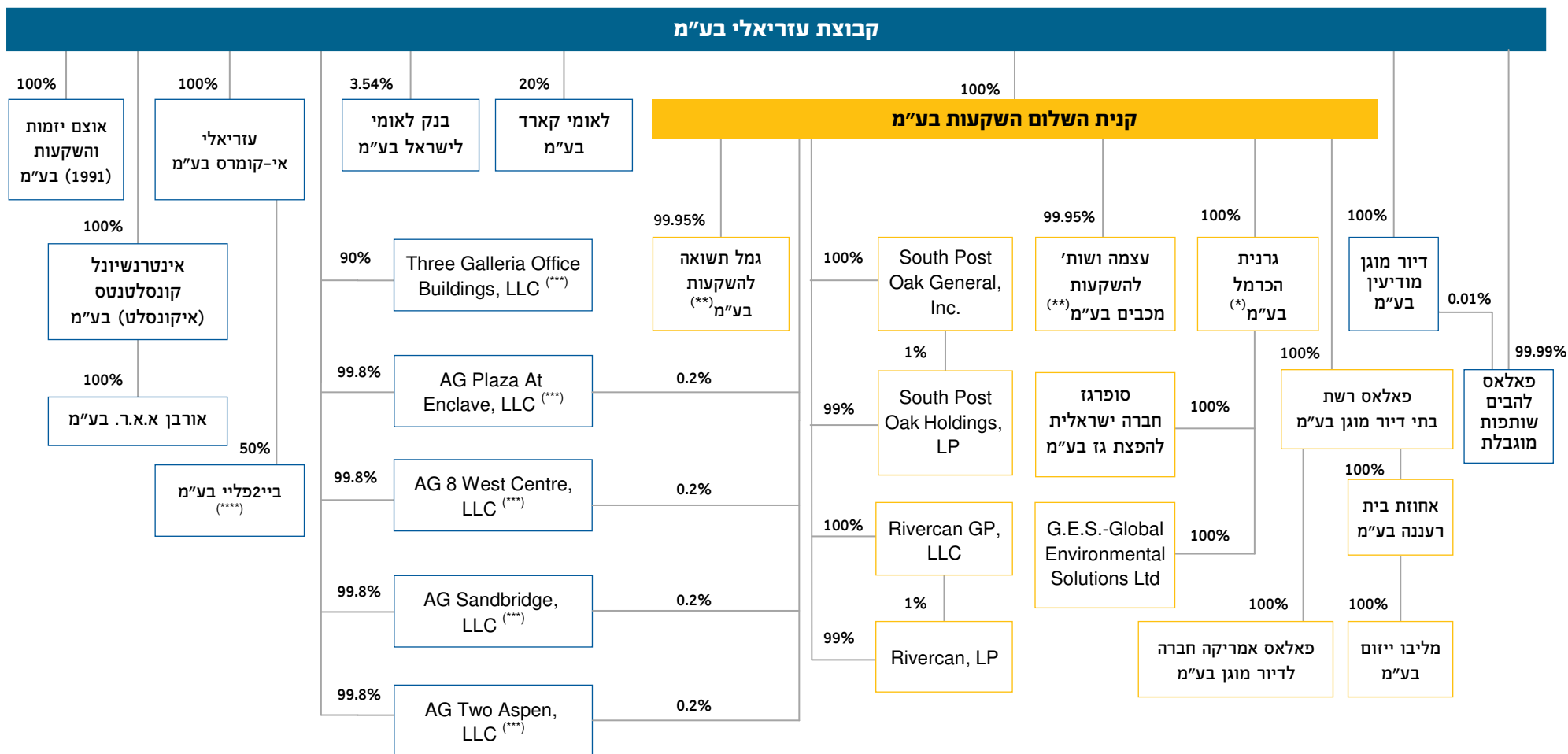
קבוצת עזריאלי הינה קבוצת הנדל"ן המובילה בישראל, הוקמה על ידי מר דוד עזריאלי ז"ל. בחודש יולי 2014, מונתה הגב' דנה עזריאלי לתפקיד יו"ר פעילה לדירקטוריון החברה, זאת לאחר שנים רבות שבהן כיהנה בתפקידי מפתח בקבוצה. פעילות הקבוצה מתבצעת באמצעות מטה ניהולי הכולל אנשי מקצוע בעלי ותק וניסיון ניהולי רב, אשר מרביתם מלווים את החברה וחברות הקבוצה במשך שנים רבות. החברה מעריכה, כי יו"ר הדירקטוריון, הגב' דנה עזריאלי, וכן נושאי המשרה והמנהלים המנוסים בחברה אשר נחשבים מקצועיים ומובילים בתחום, מהווים מגורמי ההצלחה לתוצאותיה העסקיות של החברה.

¹ לפרטים נוספים ראו דוח מיידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה מיום 7 בינואר, 2018 (אסמכתא 002572-01-2018), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

² לא כולל את שני הבניינים בשלב ב' במרכז עזריאלי חולון שנפתחו בסוף שנת 2015 ובסוף רבעון ראשון 2016 ונמצאים בשלבי איכלוס וכן את המשרדים בראשונים ושרונה שנפתחו בתקופת הדוח.

1.2 תרשים מבנה ההחזקות העיקריות של הקבוצה למועד פרסום הדוח*

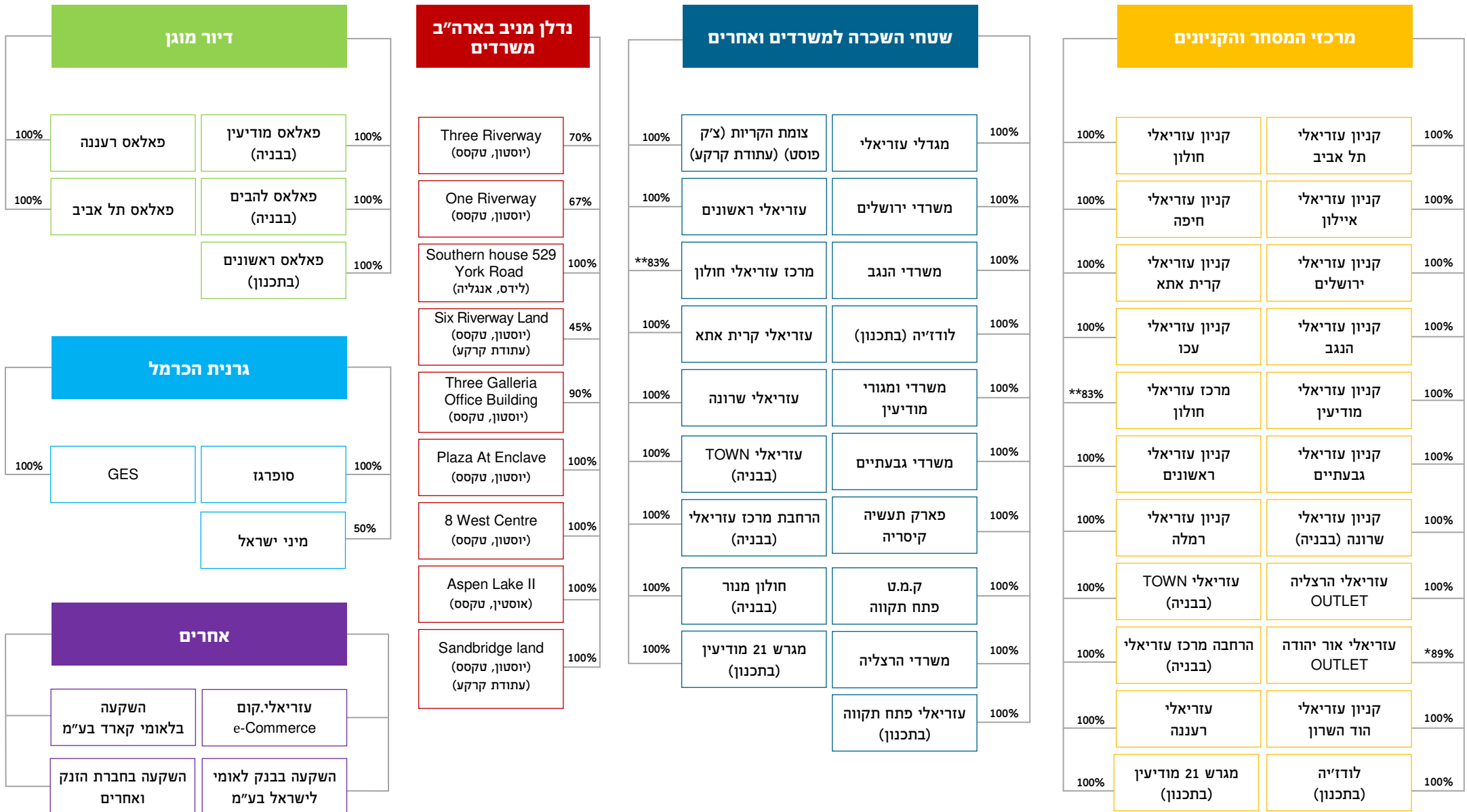
1.2.1 להלן תרשים מעודכן למועד פרסום הדוח, כדלקמן:



(*) החזקות עיקריות בלבד.
 (**) 0.05% בחברות אלו מוחזק על-ידי IC.
 (***) בעקיפין, באמצעות חברות ו/או שותפויות.
 (****) 50% ע"י גוליבר תיירות בע"מ.

* התרשים אינו כולל חברות שאינן פעילות נכון למועד פרסום הדוח וכן אינו כולל חברות ניהול נכסים.

1.2.2 נכון למועד פרסום הדוח, תרשים החזקות הקבוצה בנכסים בשרשור סופי, בחלוקה לפי תחומי פעילות, הינו כדלקמן:



(*) אחוז ההחזקה נקבע לאחר הפחתת חנויות שאינן בבעלות החברה.
 (***) עיריית חולון מחזיקה ב-17% הנותרים מהנכס.

1.3 תמצית ההתפתחויות העיקריות שחלו במבנה הקבוצה ועסקיה בשנת 2017 ועד למועד פרסום הדוח

1.3.1 נכסים בייזום

בתקופת הדוח המשיכה הקבוצה להשקיע בפיתוח והקמה של נכסים חדשים וכן בהרחבה ושיפוץ של נכסים קיימים. לפרטים אודות התפתחויות נכסים בייזום של הקבוצה במהלך תקופת הדוח ראו סעיף 7.7 לפרק א' לדוח.

1.3.2 רכישה של נכסי נדל"ן מניב

ביום 11 בינואר 2018, זכתה הקבוצה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרש המצוי במע"ר מודיעין-מכבים-רעות, בשטח של כ-5.3 דונם, המיועד לבניית 80 יחידות דיור למגורים, 50 חדרי מלון, משרדים ומסחר בתמורה לסך של כ-101.5 מיליון ש"ח. החברה תבחן אפשרות לפעול להגדלת זכויות הבניה במגרש.

בתקופת הדוח רכשה הקבוצה קרקע בפתח תקווה בשטח של כ-19 דונם, ובכוונתה להקים על הקרקע פרוייקט משרדים. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 18 בספטמבר 2017, מיום 9 בנובמבר 2017 ומיום 11 בינואר 2018 (אסמכתאות: 2017-01-093630, 2017-01-098386 ו-2018-01-004960, בהתאמה). לפרטים נוספים אודות התפתחויות בעתודות הקרקע של הקבוצה בתקופת הדוח, ראו סעיף 7.8 לפרק א' לדוח.

בסוף שנת 2017 הגדילה הקבוצה את אחזקותיה בשני נכסיה הממוקמים ביוסטון טקסס: RIVERWAY 1 ו-RIVERWAY 3. לפרטים נוספים ראו סעיף 10.9 לפרק א' לדוח.

1.3.3 עסקאות מימון

בתקופת הדוח הנפיקה החברה אגרות חוב באמצעות הרחבת סדרות האג"ח (ב'-ד') של החברה, על בסיס תשקיף מדף. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של 1,364.6 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות ההנפקה, הסתכמה התמורה נטו, בכ-1,354 מיליון ש"ח. לאחר תקופת הדוח, הנפיקה החברה אגרות חוב באמצעות הרחבת סדרת האג"ח (ד') של החברה, על בסיס תשקיף מדף. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של 1,409.4 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות ההנפקות, הסתכמה התמורה נטו, בכ-1,400 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 19.5 לפרק א' לדוח.

1.3.4 שינויים בנושאי משרה בכירה

בחודש אוקטובר 2017, הודיע מר יובל ברונשטיין, מנכ"ל החברה דאז, על סיום כהונתו ביום 31 בדצמבר, 2017. ביום 19 באוקטובר, 2017, מינה דירקטוריון החברה את מר אייל חנקין כמנכ"ל החברה וזאת החל מיום 1 בינואר, 2018. בחודש נובמבר 2017 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה את התקשרות החברה בהסכם עם חברה בבעלותו המלאה של מר חנקין ("חברת הניהול"), אשר תובא לאישור האסיפה הכללית הקרובה, בהתאם לדוח זימון אסיפה שיפורסם בסמוך למועד דוח זה. חברת הניהול זכאית לתשלום חודשי קבוע של 313 אלפי ש"ח, צמודים למדד חודש יוני 2016, כפי שפורסם בחודש יולי 2016 ("תשלומים חודשיים"), וזכאית להטבות נלוות, לרבות העמדת כלי רכב (קבוצה 7) וטלפון נייד. כל אחד מהצדדים להסכם יוכל להביא את ההסכם לסיומו, מכל סיבה שהיא, בהודעה מוקדמת בכתב של שלושה חודשים. בנוסף, חברת הניהול תהיה זכאית לגמול הסתגלות בסך השווה ל-9 תשלומים חודשיים. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידיים של החברה מיום 22 באוקטובר 2017 (אסמכתאות: 2017-01-092377, 2017-01-092380 ו-2017-01-092392), הנכללים בדוח זה על דרך ההפנייה, וכן ביאור ג'36 (6) לדוחות הכספיים.

ביום 21 במרץ 2017 סיים את כהונתו מבקר הפנים של החברה, מר גלי גנה, ובמקומו מינה דירקטוריון החברה את מר משה כהן לתפקיד. לפרטים נוספים ראו סעיף 6 לפרק ה' לדוח.

ביום 23 במאי 2017 מונה מר מנחם עינן, דירקטור מן המניין, כחבר בוועדות הביקורת, התגמול והאכיפה של החברה.

בחודש אוגוסט 2017 הודיע מר דור לב-רן, סמנכ"ל הנדסה ובינוי, על כוונתו לסיים את כהונתו בחברה. החברה מינתה את מר שרון אריה להחליף את מר לב-רן בתפקידו כסמנכ"ל הנדסה ובינוי, החל מיום 1 דצמבר 2017. לפרטים נוספים וכן לפרטים אודות שינויים בנושאי המשרה של הקבוצה בתקופת הדוח ראו סעיף 17 לפרק א' לדוח.

1.3.5 שומת מס

ביום 5 בדצמבר 2016 הוציאה רשות המיסים לחברה ולקניית השלום, שומות מס לפי מיטב השפיטה ("השומה") בסך כולל של כ-170 מיליון ש"ח בגין השנים 2011-2014 (כולל) כולל ריבית והפרשי הצמדה, וזאת בנוסף למס ששולם ביחס לשנים אלו. יצוין כי ביחס לחלקים מסכום השומה נכללת בדוחותיה הכספיים של החברה התחייבות למיסים. החברה חולקת על עמדותיה של רשות המיסים וסבורה, בין היתר, בהסתמך על יועציה המקצועיים, כי קיימות לה טענות טובות כנגד עמדות אלה. על כן, החברה הגישה השגה על השומה בחודש ינואר 2017. לאחר שהדיונים בהשגה עם רשות המיסים הסתיימו ללא הסכמה, התקבלו בתחילת חודש ינואר 2018 צווים לפי סעיף 152(ב) לפקודת מס הכנסה. ביום 30 בינואר 2018 הגישה החברה ערעור לבית המשפט על צווים אלו. להערכת החברה, לא צפוי שתהא לשומה שהתקבלה כאמור השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מיום 6 בדצמבר, 2016 (אסמכתא: 01-2016-136948) ומיום 2 בינואר 2018 (אסמכתא: 01-2018-000994), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

2. תחומי הפעילות העיקריים של הקבוצה

למועד הדוח מדווחת החברה לציבור על חמישה תחומי פעילות³:

1. **תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל:** בתחום פעילות זה מתמקדת הקבוצה בעיקר בייזום, הקמה, רכישה, השכרה, ניהול ואחזקה של קניונים ומרכזים מסחריים בישראל. נכון למועד הדוח, בבעלות הקבוצה 17 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל, בשטח להשכרה כולל של כ-332 אלפי מ"ר המושכרים (מאוחד וחלק החברה) לכ-1,900 שוכרים, כאשר מרבית הקניונים והמרכזים המסחריים פרוסים בערים הגדולות בישראל. במסגרת תחום פעילות זה, מעניקה החברה שירותי ניהול למרכזי המסחר והקניונים המוחזקים על ידה, כאשר הניהול נעשה באמצעות החברה ו/או חברות ניהול ייעודיות ביחס לכל קניון או מרכז מסחרי, הנמצאות בבעלות הקבוצה, המתקשרות עם השוכרים בהסכמי ניהול. בכל הקניונים והמרכזים המסחריים חניונים (עיליים או תת קרקעיים), המשמשים את קהל המבקרים ואת קהל השוכרים הפוטנציאליים. לפרטים נוספים אודות תחום מרכזי המסחר והקניונים ראו סעיף 8 לפרק א' לדוח.

2. **תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל:** בתחום פעילות זה מתמקדת החברה בעיקר בייזום, הקמה, רכישה, השכרה, ניהול ואחזקה של בנייני משרדים ופארקים למשרדים ותעשייה עתירת ידע, שטחים לוגיסטיים ואחסנה בישראל. נכון למועד הדוח, בבעלות הקבוצה 13 נכסים מניבים בתחום השכרה למשרדים ואחרים בישראל, בשטח להשכרה כולל של כ-541 אלפי מ"ר (מאוחד וחלק החברה) המושכרים לכ-600 שוכרים. מרבית השטחים המניבים של הקבוצה בתחום פעילות זה, מצויים בפרויקטים המשלבים אזורי מסחר. לפרטים נוספים אודות תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, ראו סעיף 9 לפרק א' לדוח.

3. **תחום נדל"ן מניב בארה"ב:** למועד הדוח בבעלות הקבוצה 7 נכסי משרדים להשכרה מחוץ לישראל, בשטח להשכרה כולל של כ-223 אלפי מ"ר (חלק החברה כ-213 אלפי מ"ר) המושכרים לכ-170 שוכרים. לפרטים נוספים אודות תחום הנדל"ן המניב בארה"ב, ראו סעיף 10 לפרק א' לדוח.

4. **תחום הדיור המוגן:** לחברה שני בתי דיור מוגן פעילים בשטח בנוי עילי של כ-49 אלפי מ"ר (ללא שטחים המיוחסים לאגף הסיעודי ולשטחי מסחר), אשר כוללים כ-560 יחידות דיור מוגן וכן שלושה פרויקטים בייזום והקמה לבניית כ-840 יחידות דיור בשטח כולל של כ-86 אלפי מ"ר (ללא שטחים המיוחסים לאגף הסיעודי ולשטחי מסחר). לפרטים נוספים אודות תחום הדיור המוגן, ראו סעיף 11 לפרק א' לדוח.

5. **תחום גרנית:** החברה מחזיקה (באמצעות גרנית הכרמל) ב-100% מהזכויות בחברת סופרגז, העוסקת בשיווק תחליפי אנרגיה, וב-100% (באמצעות גרנית הכרמל) בחברת GES העוסקת בטיפול במים, שפכים וכימיקלים. לפרטים נוספים אודות תחום גרנית, ראו סעיף 12 לפרק א' לדוח.

נכסים ופעילויות אחרות:

לפרטים בדבר נכסים ופעילויות אחרות שאינן נכללות בתחומי הפעילות שתוארו לעיל, לרבות פעילות בתחום המסחר האלקטרוני (e-Commerce), השקעות בתאגידיים בתחום הבנקאות והפיננסים, וכן השקעות בחברות הזנק וקרנות השקעה, ראו סעיף 14 לפרק א' לדוח.

³ לאור השלמת העסקה למכירת החזקות הקבוצה בסוגול, החל מהדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2016, הפכה פעילות סוגול לפעילות מופסקת, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, ומוצגת בדוחות רווח והפסד של החברה בנפרד מהפעילות הנמשכת (ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים). לאור האמור, החל מדוח הרבעון השלישי לשנת 2016, החלה החברה לדווח על פעילותה בתחום גרנית כמגזר פעילות נפרד, כהגדרת מונח זה בכללי החשבונאות המקובלים. בנוסף, החל מדוח הרבעון השלישי לשנת 2016, פעילות החברה בתחום הדיור המוגן החלה להיות מתוארת בדוחותיה הכספיים שלהחברה כמגזר פעילות נפרד זאת לאור ביסוס והרחבת הפעילות והשקעה בפרויקטים בייזום בתחום זה.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

למיטב ידיעת החברה, לא בוצעו השקעות בהון החברה בשנתיים האחרונות וכן לא בוצעה כל עסקה מהותית אחרת על-ידי בעל עניין במניות החברה מחוץ לבורסה, במהלך השנתיים שקדמו ליום 31 בדצמבר 2017, וכן עד למועד פרסום דוח זה, למעט כמפורט להלן:

נושא הדוח	מועד פרסום הדוח	אסמכתא ⁴
קן עזריאלי קנדה מכרה 6,063,638 מניות רגילות של החברה, בעסקאות מחוץ לבורסה וזאת כחלק מהיערכות לקראת הרפורמה במדדים שהוכרזה על-ידי הבורסה.	29 במרץ 2016	2016-01-016773
	30 במרץ 2016	2016-01-018678
	3 באפריל 2016	2016-01-023424
שינויים שחלו בהחזקותיו של מר מנחם עינן, דירקטור בחברה	3 באפריל 2016	2016-01-024156
	1 בינואר 2017	2017-01-000042
שינויים שחלו בהחזקותיו של מר יוסף צ'חנובר, דירקטור בחברה	30 באפריל 2017	2017-01-043860
שינויים שחלו בהחזקותיה של מגדל אחזקות ביטוח ופיננסיים בע"מ, אשר חדלה להיות בעלת עניין בחברה	6 ביוני 2017	2017-01-057501

לפרטים אודות מצבת החזקות בעלי עניין בחברה ראו דוח מידי מיום 7 בינואר 2018 (אסמכתא: 2018-01-002572), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

⁴ כל הדיווחים בסעיף זה להלן נכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

4. חלוקת דיבידנדים

4.1 להלן פרטים אודות חלוקת דיבידנדים במהלך השנים 2016, 2017 ו-2018 (עד למועד פרסום הדוח):

מועד ההחלטה	מועד החלוקה	סכום דיבידנד למניה (בש"ח)	סכום הדיבידנד (במליוני ש"ח)
22.3.2016	4.5.2016	3.2983	400
21.3.2017	10.5.2017	3.9580	480
20.03.2018	2.5.2018	4.28	520

(א) החלוקות המפורטות לעיל לא הצריכו קבלת אישור בית משפט.

(ב) יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, הינה כ-13.8 מיליארד ש"ח (יתרה זו כוללת גם את קרן ההערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה וכן רווחי שערך נדל"ן).

(ג) לפרטים נוספים בדבר חלוקת הדיבידנד בחברה ומגבלה על חלוקת דיבידנד, ראו ביאורים 22ב'-ג' ו-20ב' (2) לדוחות הכספיים.

חלק שני: מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן יובאו נתונים כספיים של החברה, כפי שמפורטים בדוחותיה הכספיים (במיליוני ש"ח) של החברה, לשנים 2015-2017:

שנת 2017:

מאחד	התאמות*	גרנית	דירור מוגן	נדרל"ן מניב בארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
הכנסות							
2,592	19	705	126	221	489	1,032	סך הכנסות מחיצוניים
-	-	-	-	-	-	-	סך הכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
2,592	19	705	126	221	489	1,032	סה"כ
עלויות מיוחסות							
1,149	65	601	87	100	92	204	עלויות שאינן מהוות ההכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
-	-	-	-	-	-	-	עלויות המהוות הכנסות של תחומי פעילות אחרים בקבוצה
1,149	65	601	87	100	92	204	סה"כ
1,443	(46)	104	39	121	397	828	רווח מפעולות המיוחס לתחום הפעילות (NOI) בתחומי הנדרל"ן המניב)
818	19	403	-	100	92	204	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
331	46	198	87	-	-	-	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
500	-	-	81	(186)	630	(25)	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדרל"ן להשקעה
1,439	(46)	104	39	117	397	828	רווח מפעולות המיוחס לבעלים של החברה האם
4	-	-	-	4	-	-	רווח מפעולות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
26,803	-	1,265	1,725	1,983	9,462	12,368	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות

* התאמות למאחד נובעות בעיקר מפעילות בתחום המסחר האלקטרוני - לפרטים ראו סעיף 14 לפרק א' לדוח.

מאחד	התאמות *	גרנית	דיוור מוגן	נדל"ן מניב בארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
הכנסות							
2,405	7	653	95	229	447	974	סך הכנסות מחיצוניים
-	-	-	-	-	-	-	סך הכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
2,405	7	653	95	229	447	974	סה"כ
עלויות מיוחסות							
1,026	12	570	66	105	78	195	עלויות שאינן מהוות ההכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
-	-	-	-	-	-	-	עלויות המהוות הכנסות של תחומי פעילות אחרים בקבוצה
1,026	12	570	66	105	78	195	סה"כ
1,379	(5)	83	29	124	369	779	רווח מפעולות המיוחס לתחום הפעילות (NOI) בתחומי הנדל"ן המניב)
757	5	374	-	105	78	195	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
269	7	196	66	-	-	-	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
711	-	-	56	(82)	517	220	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1,374	(5)	83	29	119	369	779	רווח מפעולות המיוחס לבעלים של החברה האם
5	-	-	-	5	-	-	רווח מפעולות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
25,262	-	1,298	1,495	2,176	8,219	12,074	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות

* התאמות למאחד נובעות מפעילויות בתחום הביטוח והמסחר האלקטרוני - לפרטים ראו סעיף 14 לפרק א' לדוח. להסברי הדירקטוריון ביחס לנתונים הכספיים של החברה כפי שמופיעים בדוחותיה הכספיים המאוחדים, ראו דוח הדירקטוריון של החברה בפרק ב' לדוח.

מאחד	התאמות*	גרנית	דיוור מוגן	נדל"ן מניב בארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
הכנסות							
2,355	1	730	36	237	419	932	סך הכנסות מחיצוניים
-	-	-	-	-	-	-	סך הכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
2,355	1	730	36	237	419	932	סה"כ
עלויות מיוחסות							
1,029	-	644	24	105	72	184	עלויות שאינן מהוות ההכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
-	-	-	-	-	-	-	עלויות המהוות הכנסות של תחומי פעילות אחרים בקבוצה
1,029	-	644	24	105	72	184	סה"כ
1,326	1	86	12	132	347	748	רווח מפעולות המיוחס לתחום הפעילות (NOI) בתחומי הנדל"ן המניב)
816	-	455	-	105	72	184	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
213	-	189	24	-	-	-	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
179	-	-	14	(28)	70	123	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1,314	1	86	12	126	344	745	רווח מפעולות המיוחס לבעלים של החברה האם
12	-	-	-	6	3	3	רווח מפעולות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
23,829	1,913	1,175	803	2,052	6,830	11,056	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות

* התאמות למאחד נובעות מפעילויות בתחום הביטוח למעט סך הנכסים הכוללים גם את נכסי הפעילות המופסקת ראו סעיף 5 לפרק א' לדוח.

הסברי הדירקטוריון ביחס לנתונים הכספיים של החברה כפי שמופיעים בדוחותיה הכספיים המאוחדים, ראו דוח הדירקטוריון של החברה בפרק ב' לדוח.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

להלן תובאנה הערכות החברה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות עיקריות בסביבה המאקרו כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעתה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחומי פעילותה של הקבוצה. לפרטים בדבר מגבלות רגולטוריות על החברה ראו סעיף 23 לפרק א' לדוח.

הערכות החברה בסעיף זה ובדוח זה להלן מתבססות, בין היתר, על נתונים שפורסמו על-ידי גורמים שלישיים ולא נבדקו עצמאית על-ידי החברה. כל התייחסות המופיעה בסעיף זה הינה בבחינת מידע אשר אינו בשליטתה של החברה ואשר אינו ודאי והן מתבססות, בין היתר, על נתונים שפורסמו על ידי בנק ישראל, כמפורט להלן.

6.1 הפעילות בישראל

כחברה הפועלת בשוק הישראלי, חשופה החברה לשינויים מאקרו כלכליים במצב המשק בכלל ובענף הנדל"ן המניב בפרט. להלן יפורטו הגורמים הכלכליים המרכזיים המשפיעים על פעילות החברה וחברות הקבוצה בישראל.

ישראל	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
פרמטרים מאקרו כלכליים			
תוצר מקומי גולמי (PPP)*	285.8 מיליארד דולר	300.9 מיליארד דולר	315.6 מיליארד דולר
תוצר לנפש (PPP)*	34,117 דולר	35,220 דולר	36,250 דולר
שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)*	3.7%	5.3%	4.9%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)*	1.7%	3.2%	2.9%
שיעור אינפלציה**	(1.0)%	(0.2)%	0.4%
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך*** (שקלי)	2.1%	2.2%	1.7%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך**** (דירוג מקומי)	A+/STABLE	A+/STABLE	A+/POSITIVE
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (דירוג בינלאומי)****	A+/STABLE	A+/STABLE	A+/STABLE
שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה**	3.902	3.845	3.467

* מקור: אתר קרן המטבע הבינלאומית www.imf.org World Economic Outlook Database, נתוני 2017 מבוססי תחזית מאוקטובר 2017.

** מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: www.cbs.gov.il.

*** מקור: תשואה על חוב ממשלתי, אתר בנק ישראל: www.boi.org.il, תשואה לפידיון של אגרות חוב לא צמודות בריבית קבועה ל-10 שנים ברוטו. נתוני 2017 מבוססי תחזית מאוגוסט 2017.

**** מקור: דוח דירוג של S&P בכתובת www.standardandpoors.com, מעודכן לאוגוסט 2017 מאתר משרד האוצר.

6.1.1 כללי

1. **מצב מדיני-בטחוני** - פעילות החברה מושפעת מהמצב המדיני בטחוני בישראל. הנהלת החברה מעריכה, כי הידרדרות משמעותית וארוכת טווח במצב המדיני בטחוני עלולה להביא לירידה בפעילות בקניונים ובמרכזים המסחריים, לירידה בביקושים ולירידת מחירים בתחום הנדל"ן המניב.
2. **זמינות ועלות אשראי** - שינויים בעלות המימון ובזמינותו והיקף האשראי הזמין במערכת הבנקאית והחץ בנקאית משפיעים על ענף הנדל"ן ורווחיותו. כתוצאה מיישום רפורמות מבניות שיושמו בשנים האחרונות בשוק ההון (כגון רפורמת בכר, הרפורמה בפנסיה והרפורמה במס) נתח האשראי הבנקאי מסך האשראי למגזר העסקי פוחת, והתפתח שוק אשראי חוץ-בנקאי המהווה אלטרנטיבה למימון נכסים ופרויקטים. שוק ההון המקומי מהווה אף הוא מקור לגיוס כספים למימון פעילותה העסקית של החברה, בדרך של הנפקת אגרות חוב ואף מהווה היום את מקור המימון העיקרי של החברה.
- בשל איתנותה הפיננסית של החברה, נגישותה למקורות מימון בנקאיים ואחרים והיקף שעבודים כנגד נכסים נמוך יחסית בהתחשב בהיקף פעילותה, לא צפויים, להערכת החברה, קשיים בגיוס המימון הנדרש לה.
3. **תנודות בשיעור האינפלציה, במדד המחירים לצרכן ובשיעורי הריבית** - ענף הנדל"ן חשוף לסיכונים הנובעים משינויים בשיעורי הריבית, בשיעור האינפלציה, ובמדד המחירים לצרכן. החברה מממנת את מרבית פעילותה העסקית באמצעות הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן או צמודות לריבית הפריים או לריבית בנק ישראל. בנוסף, מרבית הכנסות החברה מדמי שכירות גם הן צמודות למדד המחירים לצרכן. מדד המחירים לצרכן (הידוע) עלה בשנת 2017 בשיעור של 0.3% לעומת ירידה של 0.3% במהלך 2016. בסוף שנת 2017 עמדו הציפיות לאינפלציה לשנת 2018 משוק ההון על רמה של 0.7%, והציפיות הנגזרות מהריביות הפנימיות של הבנקים ברמה של 0.3%⁵. ריבית הפריים נותרה בשנת 2017 בשיעור של 1.60% בדומה לשנת 2016. ריבית בנק ישראל נותרה בשנת 2017 בשיעור של 0.1% בדומה לשנת 2016⁶.
4. **תנודות בשער החליפין של דולר ארה"ב** - לחברה נכסי נדל"ן בארה"ב בהיקף של כ-8% מסך נכסי הנדל"ן של הקבוצה. נכסים אלו מומנו בהלוואות צמודות לדולר ארה"ב. לשינוי בשער החליפין של דולר ארה"ב קיימת השפעה על ההכרש בין שווי נכסי הנדל"ן להלוואות בגינם. בשנת 2017 נחלש הדולר אל מול השקל, משער חליפין של 3.845 ש"ח לדולר בסוף שנת 2016, לשער חליפין של 3.467 ש"ח לדולר בסוף שנת 2017.

6.1.2 השפעות על תחומי הנדל"ן המניב בישראל

1. **ענף הנדל"ן המניב בישראל** - לתיאור המגמות הקשורות בענף הנדל"ן המניב בישראל, בקשר עם כל אחד מתחומי פעילותה של החברה ראו סעיפים 8.1, 9 ו-11.1 להלן.
2. **שיעור הצמיחה והצריכה לנפש בישראל** - בהיבט הריאלי, בשנת 2017 הצמיחה של המשק הישראלי נמשכת, והפעילות הריאלית מעידה על המשך הצמיחה בשנים הקרובות. התוצר המקומי הגולמי (תמ"ג) גדל בכ-3.3% בשנת 2017, לעומת 4.0% ב-2016. כמו כן, נשמרה רמת תעסוקה גבוהה ושיעור האבטלה המשיך לרדת עד לרמה של כ-4.2% בממוצע שנתי (4.2% ברבעון הרביעי של 2017). בשנה זו התמתנה העליה בשיעור ההוצאה לצריכה פרטית ב-3%, לאחר עלייה של 6.3% ב-2016. בניכוי גידול האוכלוסייה ב-1.9% עלתה ההוצאה לצריכה פרטית לנפש בשנת 2017 ב-1.4%. לפי פרסומי בנק ישראל, בינואר 2018 עודכנה התחזית המקור-כלכלית, ולפיה צפויה הצמיחה בשנת 2018 להסתכם בכ-3.4%. גם לפי תחזיות קרן המטבע העולמית, התוצר בישראל יצמח בשנתיים הקרובות סביב 3% בשנה. תחזית הצמיחה בישראל נובעת גם מגורמים פנימיים שבהם צריכה

⁵ בנק ישראל - הודעה לעיתונות מיום 19 בדצמבר 2017, הציפיות לאינפלציה מהמקורות השונים. אתר בנק ישראל: <http://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/20-12-2017.aspx>

⁶ בנק ישראל - הודעה לעיתונות מיום 28 בפברואר 2018, הודעה המוניטרית החליטה להותיר את הריבית לחודש פברואר 2018 ברמה של 0.1%, אתר בנק ישראל: <http://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/26-2-18.aspx>

פנימית חזקה, גידול בהשקעות וביצוע וגם מגורמים בכלכלה העולמית בהם, סחר עולמי שגדל בקצב מהיר, סביבת הריבית הנמוכה, שינויים במדיניות המיסוי בארה"ב וגאות בשוק ההון.

6.1.3 נתונים אשר עשויים להשפיע על תוצאותיו של תחום גרנית

תוצאות תחום גרנית חשופות בעיקר להשפעות הבאות: (1) שינויים במחירי הדלקים המשפיעים על הביקוש למוצרי גפ"מ וגז טבעי של סופרגז; (2) השפעות של התחרות הקיימת בשוק תחליפי האנרגיה אשר עלולה להשפיע לרעה על עסקי סופרגז, לרבות קיטון בשיעורי הרווח ואבדן נתח שוק; (3) שינויים רגולטוריים שחלים מעת לעת על פעילות תחום גרנית ועלולים להשפיע על עסקי התחום, מצבו הכספי ותוצאות פעילות תחום גרנית; (4) תלות בבתי זיקוק שהינם הספק העיקרי לגפ"מ ובמאגר הגז תמר שהינו הספק היחיד לגז טבעי של סופרגז; (5) מאחר והחברות בתחום גרנית (סופרגז ו-GES) עוסקות בפעילות הכפופה לרגולציה סביבתית, לרבות זו המסדירה תחום הטיפול, הייצור והשימוש של מים, שפכים וחומרים מסוכנים ורעילים, היא חשופה לנזקים שעלולים להיגרם בשל מוצרים אלו או בשל כשלים ותקלות בפעילות זו.

6.2 הפעילות בארה"ב

לשנה שנסתיימה ביום			ארה"ב
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	
פרמטרים מאקרו כלכליים			
18,121	18,624	19,362	תוצר מקומי גולמי (PPP) ⁽¹⁾ (מיליארד דולר ארה"ב)
56,437	57,608	59,495	תוצר לנפש (PPP) ⁽¹⁾ (דולר ארה"ב)
3.98%	2.78%	3.96%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) ⁽¹⁾
3.24%	2.07%	3.28%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) ⁽¹⁾
0.7%	2.1%	2.1%	שיעור אינפלציה ⁽²⁾
2.27%	2.45%	2.40%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ⁽³⁾
AA+/Stable	AA+/Stable	AA+/Stable	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ⁽⁴⁾
3.902	3.845	3.467	שער חליפין ש"ח לדולר ארה"ב ⁽⁵⁾

(1) נתוני התוצר מבוססים על פרסום של קרן המטבע הבינלאומית מחודש אוקטובר, 2017 (www.imf.org).

(2) בהתאם לפרסומי US Department of Labor.

(3) על-פי ה-US Department of Treasury, בהתייחס לאגרות חוב לתקופה של 10 שנים החל מיום 31.12.2017.

(4) בהתאם לדירוג S&P (www.standardandpoors.com).

(5) על פי נתוני בנק ישראל.

פעילות החברה בארה"ב מושפעת בעיקר מהמצב הכלכלי במשק האמריקאי ככלל ובתחום הנדל"ן המסחרי המניב בפרט, ביקוש והיצע באזור בו ממוקמים נכסי החברה ומגובה דמי השכירות בהם. למיטב ידיעת החברה, בדומה לשנים האחרונות, גם במהלך שנת 2017, המשיכה כלכלת ארה"ב להיות יציבה. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2017 הכלכלה האמריקאית צמחה בקצב שנתי של 2.6% וזאת לאחר קצב צמיחה שנתי של 3.2% בשלושת החודשים שקדמו לרבעון זה. קצב הגידול בשנת 2017 כולה עמד על 2.3%, גבוה יותר מהגידול בשיעור של 1.5% שהיה בשנת 2016. לפרטים אודות אזור יוסטון, טקסס, בו נכון למועד הדוח, עיקר פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב בארה"ב ראו סעיף 0 לפרק א' לדוח.

המידע שלעיל בסעיפים 6.1 ו-6.2 בדבר הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, כולל מידע המתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה, שהינם מידע צופה פני עתיד כהגדרתן בחוק ניירות ערך. הערכות החברה הינן בהתחשב בניסיון העבר וכן מפרסומים וסקרים שנכתבו על ידי גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק הישראלי, ענף הנדל"ן, תחום גרנית ותחום הדיור המוגן, ומצב המשק במדינות בהן פועלת החברה,

כמפורט לעיל בסעיף זה. הנתונים לעיל הינם אומדנים בלבד ויתכן שאינם מלאים, אולם להערכת החברה, יש בהם כדי לתת תמונה כללית, גם אם אינה מדויקת, לגבי השווקים בהם היא פועלת בתחומי פעילותה השונים. לאור האמור ובשל העובדה שמדובר בגורמים שאינם בשליטתה של החברה, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מההערכות המפורטות לעיל אם יחול שינוי באחד הגורמים שהובאו בחשבון בהערכות אלו, המצב הפוליטי ו/או הכלכלי ו/או הבטחוני ישתנה לרעה או בשל התממשותם של מי מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 28 לפרק א' לדוח ובעיקר משבר פיננסי עולמי, מצב המשק בישראל ובארה"ב והמצב הבטחוני בישראל, שינויים בשערי ריבית ומדדים רלוונטיים, ירידה בביקוש לשטחי השכרה ומחירי ההשכרה, התרופפות באיתנות של שוכרים עיקריים, ועלויות מקורות מימון.

חלק שלישי: תיאור עסקי הקבוצה בפעילות נדל"ן להשקעה - מצרפי

7. גילוי מצרפי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה⁷

הגילוי ביחס לפעילות הנדל"ן להשקעה של החברה נערך 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 ("הנחיית הגילוי") ואשר אומצה על ידי החברה אף טרם כניסת התיקון האמור לתוקפו.

7.1 כללי

הקבוצה החלה את פעילותה בתחומי הנדל"ן להשקעה בשנת 1983 ומאז ונכון למועד פרסום הדוח פועלת הקבוצה בייזום, הקמה, רכישה, השכרה, ניהול ואחזקה של קניונים ומרכזים מסחריים בישראל וכן פארקים למשרדים ותעשייה עתירת ידע, מבני משרדים ומבני תעשייה, מלאכה ואחסנה בישראל. החל משנת 2001 החלה הקבוצה לפעול גם מחוץ לישראל (במיוחד בארה"ב) בעיקר בתחום המשרדים להשכרה ובשנת 2014, החלה הקבוצה לפתח גם את פעילות הדיור המוגן.

כחברה יזמית, בוחנת החברה מעת לעת, יעדי צמיחה וגידול להרחבת היקף פעילותה ובודקת הזדמנויות לרכישת נדל"ן מניב וקרקות לייזום נדל"ן בישראל ובחו"ל בתחומי הליבה שלה (שטחי מסחר ומשרדים) וגם בתחומים משיקים כגון דיור מוגן ושטחי אחסנה (לוגיסטיקה). בבסיס מדיניותה של החברה הנחת היסוד לפיה מיקומו של הנכס הינו המרכיב החשוב ביותר להצלחתו. בהתאם, בעת בחינת מיקומו של נכס פוטנציאלי, מייחסת החברה משקל רב, לפוטנציאל הצמיחה של האוכלוסייה באזור הנבחן ולהתפתחות האורבאנית הצפויה בו, בהתבסס, בין היתר, על מחקר אורבאני, פילוח האוכלוסייה הקיימת והצפויה, התחרות באזור וצרכי המסחר הייחודיים או האופייניים לאותו אזור.

אסטרטגיית הקבוצה ופעילותה בתחומי הנדל"ן להשקעה מבוצעת הן באמצעות ייזום, פיתוח והקמה של נכסים חדשים והן על ידי רכישת נכסים מניבים קיימים, שדרוגם ומיקסום הפוטנציאל בהם. בתקופת הדוח נרשמה עלייה מסוימת במרווחים בין שיעורי ההיוון על הנכסים לבין עלויות המימון, מגמה, אשר להערכת החברה מאפשרת ייזום ורכישה של נכסים מניבים, גם בתשואות ייזום או שיעורי היוון לרכישה נמוכים יותר בהשוואה לשיעורים בתקופות קודמות.

הקבוצה מנהלת ומפעילה בעצמה (באמצעות חברות בשליטתה המלאה) את הנכסים בישראל, הקמתם והשבחתם, תוך ניצול הידע והניסיון שנצבר בקבוצה במטרה לתת ערך מוסף לנכסיה, לשוכרים ולקהל המבקרים בנכסים.

נכסי החברה בתחום מרכזי המסחר והקניונים ממוקמים במרכזי שכונות מגורים ובכניסות לאזורים אורבאניים, ככל הניתן, על צירי תנועה ראשיים. בשל מיקום הנכסים, הנגישות הנוחה אליהם (Accessibility), חניונייהם המרווחים, תמהיל השוכרים ומגוון הפעילויות בהם, הם מהווים מוקד משיכה לקהל יעד רחב ומגוון. חלק מהמרכזים המסחריים כוללים שטחי משרדים להשכרה שנועדו ליתן מענה משלים לצרכי קהל היעד בהתאם לאופי המרכז המסחרי ומיקומו.

נכסי החברה בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, לרבות הנכסים שבהקמה, ממוקמים בעיקר באזור המרכז (בו קיימת דרישה ערה למבני משרדים מסוגים שונים) בסמוך לצירי תחבורה מרכזיים; מאופיינים ברמת גימור וניהול גבוהה, בשטחי משרד וקומה נרחבים יחסית, וכוללים חניונים ייעודיים.

בהתאם למדיניותה, להשאת רווחיה ועל מנת לשכלל את חווית המשתמשים בנכסים של הקבוצה פועלת החברה, במידת הצורך, לשדרוגם של נכסיה הקיימים, תוך ניצול שטחי המסחר או המשרדים והאחרים הקיימים והפוטנציאליים, שיפור תמהיל השוכרים והתאמתו לקהל היעד, שיפוץ הנכסים, חידוש המערכות בהם והטמעת שיפורים טכנולוגיים ו/או דיגיטליים.

⁷ הגילוי ניתן במאחד לתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל, לתחום שטחי ההשכרה למשרדים ואחרים בישראל, לתחום הנדל"ן המניב בארה"ב ולתחום הדיור המוגן של הקבוצה.

כפי שדיווחה החברה בעבר, החברה בוחנת, 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. נכון למועד פרסום הדוח, 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 פרויקטים נוספים בשלבי הקמה, האחד, בעיר מודיעין והשני, ביישוב להבים, אשר צפויים להיפתח בשנים 2018 ו-2019, בהתאמה. פרויקט נוסף של החברה, בעיר ראשון לציון, נמצא בשלבי תכנון.

להלן יובאו נתונים מצרפיים אודות נכסי נדל"ן להשקעה שבבעלות הקבוצה. הנתונים יובאו במרוכז אודות נכסים מארבעת תחומי הפעילות של נדל"ן להשקעה שבבעלות הקבוצה, קרי: פעילות מרכזי המסחר והקניונים בישראל, תחום פעילות שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, תחום הנדל"ן המניב בחו"ל ותחום הדיור המוגן בישראל. להרחבה אודות תחומי הפעילות ואודות נכסים מהותיים ונכס מהותי מאוד ראו סעיפים 8, 9, 10 ו-0 לפרק א' לדוח.

לפרטים אודות עתודות קרקע, ראו סעיף 7.8 לפרק א' לדוח.

7.2 תמצית התוצאות בתחומי נדל"ן להשקעה*

7.2.1 תמצית התוצאות המצרפיות בארבעת תחומי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	
במליוני ש"ח			
1,607	1,745	1,868	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
179	711	500	רווחים משיערוכים (מאוחד)
1,418	2,012	1,885	רווחי הפעילות (מאוחד)**
-	1,280	1,294	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
-	1,275	1,290	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
1,238	1,301	1,385	סה"כ NOI (מאוחד)**
1,227	1,296	1,381	סה"כ NOI (חלק התאגיד)**

* (1) הנתונים אינם כוללים את רכיב הנדל"ן להשקעה המופיע בדוחות הכספיים ביחס לסוגול אשר אינו מהווה חלק ממגזר הנדל"ן המניב של החברה.

(2) לפירוט ביחס למדדים פיננסיים נוספים שנבחנו על ידי החברה ראו סעיפים 2.7-2.8 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון).

** הנתונים כוללים את ה-NOI של המדיקל בפאלאס תל אביב ומחלקות הסייעוד בפאלאס רעננה לפי גישת ההנהלה הרואה בהם חלק מה-NOI של בתי הדיור מוגן למרות שאינם מהווים נדל"ן להשקעה (ולכן בטבלאות של פרק הנדל"ן להלן לא יכללו נתונים לגביו) וכן מפאת חוסר מהותיות בהצגתם בנפרד.

7.2.2 תמצית התוצאות בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	
במליוני ש"ח			
932	974	1,032	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
123	220	(25)	רווחים (הפסדים) משיערוכים (מאוחד)
871	999	803	רווחי הפעילות (מאוחד)
-	769	782	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
-	769	782	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
748	779	828	סה"כ NOI (מאוחד)
745	779	828	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

7.2.3 תמצית התוצאות בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	
במליוני ש"ח			
419	447	489	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
70	517	630	רווחים משיערוכים (מאוחד)
417	886	1,027	רווחי הפעילות (מאוחד)
-	369	378	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
-	369	378	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
347	369	397	סה"כ NOI (מאוחד)
345	369	397	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

7.2.4 תמצית התוצאות בתחום הנדל"ן המניב בארה"ב

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	
במליוני ש"ח			
237	229	221	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
(28)	(82)	(186)	רווחים (הפסדים) משיערוכים (מאוחד)
104	42	(65)	רווחי הפעילות (מאוחד)
-	119	109	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
-	114	105	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
132	124	121	סה"כ NOI (מאוחד)
126	119	117	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

7.2.5 תמצית התוצאות בתחום הדיור המוגן

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	
במיליוני ש"ח			
36	95	126	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
14	56	81	רווחים משיערוכים (מאוחד)
26	85	120	רווחי הפעילות (מאוחד)
-	23	25	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
-	23	25	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
12	29	39	סה"כ NOI (מאוחד)
12	29	39	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

7.3 האזורים הגיאוגרפיים בהם פועלת החברה בתחומי הנדל"ן להשקעה

למועד הדוח פועלת החברה בשני אזורים גיאוגרפיים עיקריים, ישראל וארה"ב. עיקר פעילות החברה מתבצעת בישראל, בה פועלת החברה בכל רחבי הארץ, לרבות צפון, מרכז דרום ואזורים אורבאנים אחרים, ללא העדפה לאזורים מסוימים ומבלי להשקיע תשומות ניהוליות מיוחדות באזורים ספציפיים. להערכת החברה מהווה מדינת ישראל אזור גיאוגרפי אחד מבחינת הסיכונים והתשואות שבפעילות הנדל"ן המניב. בארה"ב פועלת החברה למועד הדוח בעיקר בעיר יוסטון, טקסס.

לפרטים בדבר הפרמטרים המקרו כלכליים המשפיעים על הפעילות בישראל ובארה"ב ראו סעיף 6 לפרק א' לדוח.

7.4 פילוח פעילות הנדל"ן להשקעה

להלן יובאו פרטים בדבר פעילות הנדל"ן להשקעה של החברה בארבעה תחומים: הקניונים ומרכזי המסחר בישראל, השכרת שטחי משרדים ואחרים בישראל, בתי דיור מוגן והקרקות המיועדות לתחום זה ונדל"ן מניב בארה"ב, באופן מאוחד, בפילוח לפי השימושים השונים בשטחי כל תחום. כל הנתונים בטבלאות להלן אינם כוללים את רכיב הנדל"ן להשקעה המופיע בפעילות גרנית הכרמל. שימוש המסחר בישראל בטבלאות שלהלן משויך לתחום הפעילות מרכזי המסחר והקניונים ואילו השימושים משרדים, תעשייה ומגורים משויכים בישראל לתחום פעילות שטחי השכרה

למשרדים ואחרים בישראל (ואינם מהווים תחומי פעילות לכשעצמם). בנוסף, החל מהרבעון השלישי 2016 פעילות החברה בתחום הדיור המוגן החלה להיות מתוארת בדוחותיה הכספיים של החברה כמגזר פעילות נפרד, זאת לאור ביסוס והרחבת הפעילות והשקעה בפרויקטים בייזום בתחום ולכן נכלל התחום כטור נפרד בטבלאות שלהלן. נתוני מגזר הנדל"ן המניב בארה"ב מופיעים כולם תחת אזור ארה"ב, כאשר הסכומים ביחס לאזור זה מתורגמים לש"ח לפי שער המרה של 1 דולר ארה"ב=3.467 ש"ח.

פילוח השימושים להלן הינו במתכונת בה מוצג המידע בפני הנהלת הקבוצה. ככלל, בנכסים בהם עיקר השימוש הינו מסחר, הוצמד החניון לשימוש זה, ואילו בנכסים בהם עיקר השימוש הינו משרדים הוצמד החניון לשימוש זה. באשר למרכז עזריאלי בתל אביב, לצרכי הדוח, שטחי החניון מחולקים באופן שווה בין השימושים מסחר ומשרדים, וזאת בשל תרומתו הדומה לשני השימושים. באשר להרצליה ביזנס פארק, החל משנת 2016 לצרכי הדוח, שטחי החניון מחולקים 25% למסחר ו-75% למשרדים לאור הגידול בשימוש בחניון על ידי הבאים לשטחי המסחר. באשר לראשונים, שטחי החניון מחולקים 33% למסחר ו-67% למשרדים לפי הערכת החברה בקשר עם השימוש שנעשה בהם.

בדוח להלן יהיו למונחים הבאים המשמעות שבצידיים:

"שטח" - השטח בגינו משולמים דמי שכירות, בתוספת שטחים בלתי מושכרים (לא כולל שטחים שנמכרו או נרכשו לאחר מועד הדוח, ככל שישנם). ביחס לדיור מוגן השטח מתייחס לכלל השטח המבונה של הבית, לאור העובדה כי שיעור שטחי הציבור בבית הדיור מוגן שמפעילה החברה מתוך סך שטחי הבית הוא גדול באופן יחסי ושטחי הציבור נועדו אף הם לשרת את דיירי הבתים.

"הכנסות" - כל התשלומים המשולמים על ידי השוכר, לרבות, דמי שכירות, דמי ניהול, רווח מחשמל, דמי חניה ותשלומים נוספים, אם ישנם.

1. פילוח שטחי נדל"ן מניב (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2017 (במ"ר)

אזור	שימושים	משרדים	תנשייה	מסחר	מגורים	דיור מוגן*	חניונים	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
ישראל	במאוחד	510,241	22,521	332,341	8,698	48,939	652,495	1,575,235	80%
	חלק התאגיד	510,241	22,521	332,341	8,698	48,939	652,495	1,575,235	81%
ארה"ב	במאוחד	223,137	-	-	-	-	167,905	391,042	20%
	חלק התאגיד	213,226	-	-	-	-	165,127	378,353	19%
סה"כ	במאוחד	733,378	22,521	332,341	8,698	48,939	820,400	1,966,277	100%
	חלק התאגיד	723,467	22,521	332,341	8,698	48,939	817,622	1,953,588	100%
אחוז מסך שטח הנכסים	במאוחד	37%	1%	17%	-	3%	42%	100%	100%
	חלק התאגיד	37%	1%	17%	-	3%	42%	100%	100%

* 559 יחידות דיור - ההתייחסות ליחידות דיור מחוברות היא כיחידה אחת.

2. פילוח שטחי נדל"ן מניב (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2016 (במ"ר)

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דיוור מוגן*	חניונים	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
ישראל	במאוחד	360,688	22,521	309,987	8,698	48,939	541,954	1,292,787	79%
	חלק התאגיד	360,688	22,521	309,987	8,698	48,939	541,954	1,292,787	80%
ארה"ב	במאוחד	198,905	-	-	-	-	139,223	338,128	21%
	חלק התאגיד	188,995	-	-	-	-	136,445	325,440	20%
סה"כ	במאוחד	559,593	22,521	309,987	8,698	48,939	681,177	1,630,915	100%
	חלק התאגיד	549,683	22,521	309,987	8,698	48,939	678,399	1,618,227	100%
אחוז מסך שטח הנכסים	במאוחד	34%	1%	19%	1%	3%	42%	100%	100%
	חלק התאגיד	34%	1%	19%	1%	3%	42%	100%	100%

* 559 יחידות דיוור - ההתייחסות ליחידות דיוור מחוברות היא כיחידה אחת.

3. פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב (מצרפי) - לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2017⁸

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דיוור מוגן*	סה"כ	שווי הנכסים	אחוז מסך שווי הנכסים
ישראל (מיליוני ש"ח)	במאוחד	7,832	96	11,673	165	1,161	20,927	91%	91%
	חלק התאגיד	7,832	96	11,673	165	1,161	20,927	92%	92%
ארה"ב (מיליוני דולר ארה"ב)	במאוחד	566	-	-	-	-	566	9%	9%
	חלק התאגיד	545	-	-	-	-	545	8%	8%
סה"כ (מיליוני ש"ח)	במאוחד	9,794	96	11,673	165	1,161	22,889	100%	100%
	חלק התאגיד	9,721	96	11,673	165	1,161	22,816	100%	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	במאוחד	43%	-	51%	1%	5%	100%	100%	100%
	חלק התאגיד	43%	-	51%	1%	5%	100%	100%	100%

* השווי הינו ברוטו ללא קיזוז יתרת פקדונות מדיירים. השווי בקיזוז יתרת פקדונות דיירים הינו כ-503 מיליון ש"ח.

⁸ שווים הוגן של נכסיה המניבים של הקבוצה בישראל, הינו בהתאם להערכות שווי שקיבלה הקבוצה, אשר בוצעו על ידי שמאי מקרקעין מוסמך ובלתי תלוי בחברה או בחברות הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2017. לגבי הנכסים בחו"ל, הערכות השווי בוצעו על ידי שמאי מקרקעין מוסמכים שלאור השיפוץ שניתן להם מוגדרים כתלויים בהתאם הנחיית רשות ניירות ערך (למעט נכס לא מהותי בסך של כ-39 מיליון ש"ח ששווי עודכן על ידי החברה).

4. פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב (מצרפי) - לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2016⁹

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דירור מוגן *	סה"כ	אחוז מסך שווי הנכסים
ישראל (מיליוני ש"ח)	במאוחד	5,162	92	10,950	143	1,086	17,433	89%
	חלק התאגיד							
ארה"ב (מיליוני דולר ארה"ב)	במאוחד	560	-	-	-	-	560	11%
	חלק התאגיד							
סה"כ (מיליוני ש"ח)	במאוחד	7,315	92	10,950	143	1,086	19,586	100%
	חלק התאגיד							
אחוז מסך שווי הנכסים	במאוחד	37%	-	56%	1%	6%	100%	100%
	חלק התאגיד							

* השווי הינו ברטו ללא קיזוז יתרת פקדונות מדיירים. השווי בקיזוז יתרת פקדונות דיירים הינו כ-460 מיליון ש"ח.

5. פילוח NOI נדל"ן מניב (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2017

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דירור מוגן *	סה"כ	אחוז מסך NOI של הנכסים
ישראל (מיליוני ש"ח)	במאוחד	387	7	828	3	39	1,264	91%
	חלק התאגיד							
ארה"ב (מיליוני דולר ארה"ב)	במאוחד	35	-	-	-	-	35	9%
	חלק התאגיד							
סה"כ (מיליוני ש"ח)	במאוחד	508	7	828	3	39	1,385	100%
	חלק התאגיד							
אחוז מסך NOI של הנכסים	במאוחד	37%	-	60%	-	3%	100%	100%
	חלק התאגיד		1%	60%	-	3%	100%	

* הנתון כולל את ה-NOI של המדיקל בפאלאס תל אביב ומחלקות הסיעוד בפאלאס רעננה כאמור לעיל.

⁹ שווים הוגן של נכסיה המניבים של הקבוצה בישראל, הינו בהתאם להערכות שווי שקיבלה הקבוצה, אשר בוצעו על ידי שמאי מקרקעין מוסמך ובלתי תלוי בחברה או בחברות הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2016. לגבי הנכסים בחו"ל, הערכות השווי בוצעו על ידי שמאי מקרקעין מוסמכים שלאור השיפוי שניתן להם מוגדרים כתלויים בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך (למעט נכס לא מהותי בסך של כ-40 מיליון ש"ח ששווי עודכן על ידי החברה).

6. פילוח NOI נדל"ן מניב (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2016

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דירור מוגן *	סה"כ	אחוז מסך NOI של הנכסים
ישראל (מיליוני ש"ח)	במאוחד	359	7	779	3	29	1,177	90%
	חלק התאגיד	359	7	778	3	29	1,176	91%
ארה"ב (מיליוני דולר ארה"ב)	במאוחד	32	-	-	-	-	32	10%
	חלק התאגיד	31	-	-	-	-	31	9%
סה"כ (מיליוני ש"ח)	במאוחד	483	7	779	3	29	1,301	100%
	חלק התאגיד	478	7	778	3	29	1,295	100%
אחוז מסך NOI של הנכסים	במאוחד	37%	1%	60%	-	2%	100%	100%
	חלק התאגיד	37%	1%	60%	-	2%	100%	100%

* הנתון כולל את ה- NOI של המדיקל בפאלאס תל אביב ומחלקות הסייעוד בפאלאס רעננה כאמור לעיל.

7. פילוח NOI נדל"ן מניב (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2015

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דירור מוגן *	סה"כ	אחוז מסך NOI של הנכסים
ישראל (מיליוני ש"ח)	במאוחד	338	6	748	3	12	1,107	89%
	חלק התאגיד	335	6	745	3	12	1,101	90%
ארה"ב (מיליוני דולר ארה"ב)	במאוחד	34	-	-	-	-	34	11%
	חלק התאגיד	32	-	-	-	-	32	10%
סה"כ (מיליוני ש"ח)	במאוחד	470	6	748	3	12	1,239	100%
	חלק התאגיד	461	6	745	3	12	1,227	100%
אחוז מסך NOI של הנכסים	במאוחד	38%	-	61%	-	1%	100%	100%
	חלק התאגיד	38%	-	61%	-	1%	100%	100%

* הנתון כולל את ה- NOI של המדיקל בפאלאס תל אביב כאמור לעיל.

8. פילוח רווחי (הפסדי) שערך נדל"ן (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2017

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דיוור מוגן	סה"כ	אחוז מסך רווחי השערך
ישראל (מיליוני ש"ח)	במאוחד	604	4	(25)	22	81	686	138%
	חלק התאגיד	604	4	(25)	22	81	686	136%
ארה"ב (מיליוני דולר ארה"ב)	במאוחד	(53)	-	-	-	-	(53)	(38%)
	חלק התאגיד	(51)	-	-	-	-	(51)	(36%)
סה"כ (מיליוני ש"ח)	במאוחד	418	4	(25)	22	81	500	100%
	חלק התאגיד	428	4	(25)	22	81	510	100%
אחוז מסך רווחי השערך	במאוחד	84%	1%	(5%)	4%	16%	100%	100%
	חלק התאגיד	84%	1%	(5%)	4%	16%	100%	100%

9. פילוח רווחי (הפסדי) שערך נדל"ן (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2016

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דיוור מוגן	סה"כ	אחוז מסך רווחי השערך
ישראל (מיליוני ש"ח)	במאוחד	510	3	220	4	56	793	112%
	חלק התאגיד	510	3	220	4	56	793	111%
ארה"ב (מיליוני דולר ארה"ב)	במאוחד	(21)	-	-	-	-	(21)	(12%)
	חלק התאגיד	(20)	-	-	-	-	(20)	(11%)
סה"כ (מיליוני ש"ח)	במאוחד	428	3	220	4	56	711	100%
	חלק התאגיד	434	3	220	4	56	717	100%
אחוז מסך רווחי השערך	במאוחד	60%	-	31%	1%	8%	100%	100%
	חלק התאגיד	61%	-	30%	1%	8%	100%	100%

10. פילוח רווחי (הפסדי) שערוך נדל"ן (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2015

אחוז מסך רווחי השערוך	סה"כ	דיוור מוגן	מגורים	מסחר	תעשייה	משרדים	שימושים	אזורים
116%	207	14	14	123	2	54	במאחד	ישראל (מיליוני ש"ח)
115%	206	14	14	122	2	54	חלק התאגיד	
(16%)	(7)	-	-	-	-	(7)	במאחד	ארה"ב (מיליוני דולר ארה"ב)
(15%)	(7)	-	-	-	-	(7)	חלק התאגיד	
100%	179	14	14	123	2	26	במאחד	סה"כ (מיליוני ש"ח)
100%	179	14	14	122	2	27	חלק התאגיד	
	100%	8%	8%	68%	1%	15%	במאחד	אחוז מסך רווחי השערוך
	100%	8%	8%	68%	1%	15%	חלק התאגיד	

11. פירוט דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בפועל לפי אזורים ושימושים

שימושים		משרדים		תעשיה		מסחר		מגורים	
לשנה שנכתימה ביום									
		31.12.16		31.12.17		31.12.16		31.12.17	
ישראל (בש"ח)	85	77	28	28	199	200	38	39	
מקסימום (*)	106 (**)	104 (**)	-	-	329	325	-	-	
מינימום (*)	35	35	-	-	69	68	-	-	
ארה"ב (בדולר)	18	19	-	-	-	-	-	-	

המקסימום מייצג את ממוצע שכר הדירה למ"ר בנכס שבו ממוצע השכירות הוא הגבוה ביותר ואילו המינימום מייצג את ממוצע שכר הדירה למ"ר בנכס שבו ממוצע השכירות הוא הנמוך ביותר. הממוצע חושב על פי השטחים המתאימים לשימוש בלבד. הטבלה אינה כוללת נתונים ביחס לדיור המוגן אשר ביחס אליו התשלום הממוצע של דיירים ליחידת דיור בשנת 2017 הינו 11,328 ש"ח לחודש (בשנת 2016 11,284 ש"ח לחודש) (כולל הכנסות מחילוט פקדונות וכן תשלום דמי אחזקה חודשיים).

* הטווח הרחב במחירי השכירות בכל השימושים נובע, בין היתר, מהשונות בטיב הנכס המושכר, בסוג היחידה המושכרת בנכס, אפילו באותו מבנה ובפרמטרים נוספים שאינם באים לידי ביטוי בטבלה זו.

** המקסימום מייצג את ממוצע שכר הדירה למ"ר של מגדלי מרכז עזריאלי ולא כולל את שכר הדירה של המלון. אם היה הממוצע כולל את שכר הדירה של המלון היה הממוצע לשנת 2017 כ-101 ש"ח למ"ר ולשנת 2016 כ-99 ש"ח למ"ר.

12. פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים*

שימושים		משרדים			תעשיה			מסחר			דיור מוגן			מגורים		
באחוזים (%)																
		ליום 31.12.17			ליום 31.12.17			ליום 31.12.17			ליום 31.12.17			ליום 31.12.17		
		לשנת 2016			לשנת 2017			לשנת 2016			לשנת 2017			לשנת 2016		
ישראל	**99%	**99%	**99%	100%	100%	100%	97%	98%	98%	92%	97%	99%	100%	100%	100%	
ארה"ב	84%	85%	83%	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	

* שיעור התפוסה הממוצע חושב על בסיס נתוני הסכמי השכירות לתחילת תקופה ולסוף כל תקופה.

** לא כולל את שני הבניינים בשלב ב' במרכז עזריאלי חולון שנפתחו בסוף שנת 2015 ובסוף רבעון ראשון 2016 ונמצאים בשלבי איכלוס וכן את המשרדים בראשונים ושרונה שנפתחו בתקופת הדוח. אחוז התפוסה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים כולל הנ"ל עומד על כ-95% ליום 31.12.2017 ועל כ-94% לשנת 2017.

13. מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים*

מגורים		דיוור מוגן		מסחר		תעשייה		משרדים		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום										
31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.17	
1	1	2	2	16	17	1	1	10	12	ישראל
--	-	--	-	--	-	--	-	7	7	ארה"ב
1	1	2	2	16	17	1	1	17	19	סה"כ נכסים מניבים

* ישנם מספר נכסים שהינם בעלי מספר שימושים שונים, ובמקרים כאמור סווגו הנכסים בטבלה בכל אחד מהשימושים כאמור.

14. כילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף השנה) לפי אזורים ושימושים*

מגורים		דיוור מוגן**		מסחר		תעשייה		משרדים		שימושים
לשנה שהסתיימה ביום (באחוזים)										
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	
2.45%	2.15%	4.93%	6.28%	7.11%	7.09%	7.38%	7.40%	6.95%	5.94%	ישראל
---	---	---	---	---	---	---	---	5.74%	5.81%	ארה"ב

שיעור התשואה הינו חלוקה של NOI בפועל בשווי הנכס לסוף שנה. במקרה של רכישת נכסים או סיום הקמתם במהלך השנה המדד אינו משקף את שיעור התשואה השנתי מנכסים אלו. שיעור התשואה בפועל אינו מהווה את שיעור ההיוון שבו השתמשה הקבוצה לשערוך נכסיה.

* הנתונים אינם מייצגים תשואה מייצגת אלא חלוקת NOI בפועל בשווי הנכסים ואינם לוקחים בחשבון השפעות אחרות כגון נכסים שאוכלסו, נכסים שנרכשו במהלך התקופה, הכנסות צפויות משטחים פנויים, השקעות צפויות בנכס ועוד.

** במגזר הדיוור מוגן חושב לפי שווי נטו (בקיצוץ יתרת פקדונות מדיירים) לסוף תקופה.

7.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (במיליוני ש"ח)

תקופת הכרה בהכנסה	הכנסות מרכיבים קבועים	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)
רבעון 1	426	220	32
רבעון 2	422	245	35
רבעון 3	418	206	25
רבעון 4	411	250	32
שנת 2018			
שנת 2019	1,473	883	142
שנת 2020	1,166	913	209
שנת 2021	849	557	115
שנת 2022 ואילך	1,933	1,068	480
סה"כ	7,098	4,342	1,070

סכומי ההכנסות בטבלה לעיל, הכוללות הכנסות משכר דירה, דמי ניהול וחניה חושבו על בסיס הסכומים הבסיסיים שנקבעו בהסכמי השכירות כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 31 בדצמבר 2017, ובהתבסס על ההנחות הבאות: (1) לא נלקחו בחשבון מימושי אופציות של השוכרים להארכת תקופת השכירות הכלולות בחוזי השכירות, מאחר ומקבל החלטות התפעולי הראשי אינו סוקר באופן שוטף את נתוני ההכנסות הצפויות תחת הנחת מימוש אופציות שהוענקו לשוכרים להארכת תקופת השכירות (2) לא נלקחו בחשבון חוזי שכירות שתקופת השכירות על פיהם הסתיימה וטרם נחתמו עם השוכרים חוזי שכירות חדשים; (3) לא נלקחה בחשבון האפשרות של מכירת הנכסים או רכישת נדל"ן מניב חדשים; (4) לא נלקחו בחשבון קנסות בגין יציאה מוקדמת, ככל שקיימים; (5) לא נלקחו בחשבון לצורך חישוב דמי השכירות, התוספות לדמי השכירות בגין אחוזים מהפדיון ו-(6) לא חל שינוי במקדמות דמי הניהול לכל שוכר ביחס לשנת 2017.

הכנסות החברה כוללות מרכיבים משתנים בגין הכנסה נוספת מדמי פדיון בלבד. החברה לא עורכת אומדנים להכנסות ממרכיבים משתנים, אשר הינם בהיקף לא מהותי ביחס להכנסות החברה מנכסיה המניבים ולפיכך המידע אינו מצוי בידה.

סכומי ההכנסות המפורטים בטבלה לעיל הינם בהנחה, שהאופציות להארכת תקופת השכירות הכלולות בחוזי השכירות לא תמומשנה. זאת, על אף שרבים מהשוכרים בשטחיה של החברה נוהגים, בדרך כלל, להאריך את הסכמי השכירות עם סיומם בהתאם לאופציות להארכה הקבועות בהסכמים.

הנתונים שלעיל מתבססים על הערכת החברה בהתחשב בהסכמים חתומים למועד הדוח ומהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות וביניהן, בשל ביטול מוקדם של חוזי שכירות או בשל משבר עסקי של מי מהשוכרים.

7.6 שוכרים עיקריים

בשנת 2017 לא היה לחברה שוכר אשר ההכנסה ממנו היוותה 10% או יותר מסך הכנסותיה.

ההכנסות מענף האופנה היוו בשנת 2017 כ-17% מהכנסות פעילות נדל"ן מניב של הקבוצה וכ-48% מהכנסות תחום מרכזי המסחר והקניונים של החברה. אם וכאשר יחולו שינויים מהותיים בעלויות בתחום וככל שהשפעת השינויים תימשך לאורך זמן, עלול הדבר להשפיע אף על רווחיותה של החברה.

יחד עם זאת, מרבית הסכמי השכירות כוללים דמי שכירות קבועים, כך שחשיפת החברה בהיבט זה מוגבלת בטווח הקצר.

7.7 נכסים בהקמה בישראל(*) (רמה מצרפית) לפי שימושים

לשנה שהסתיימה ביום			שימושים	כרמטרים
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017		
2	4	3	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	
31	49	39	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר) (1)	
86	207	37	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
401	941	504	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
135-175	90-130	30-40	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אמדן) (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	מסחר (4)
35-55	163-195	360-400	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אמדן לתום התקופה) (במיליוני ש"ח) (2)	
26%	29%	3%	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	
-	כ-45	-	הכנסה שנתית צפויה מפרוייקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אמדן) (במיליוני ש"ח)	
4	4	3	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	
171	227	176	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר) (1)	
312	441	50	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
1,400	2,043	507	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
410-450	245-285	145-185	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אמדן) (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	משרדים ואחרים (4)
155-225	480-575	1,580-1,720	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אמדן לתום התקופה) (במיליוני ש"ח) (2)	
20%	47%	15%	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	
1-כ	כ-165	-	הכנסה שנתית צפויה מפרוייקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אמדן) (במיליוני ש"ח)	
-	2	2	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	
-	48	49	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר) (1)	
-	16	29	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
-	523	545	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
-	35-75	50-100	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אמדן) (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	מגורים (4)
-	490-535	560-620	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אמדן לתום התקופה) (במיליוני ש"ח) (2)	
-	-	-	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרוייקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אמדן) (במיליוני ש"ח)	

לשנה שהסתיימה ביום			פרמטרים	שימושים
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017		
1	2	2	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	
35	79	79	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר) (1)	
18	111	120	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
74	207	331	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
80-100	185-225	245-255	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אמדן) (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	דיוור מוגן
166-176	275-305	190-200	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אמדן לתום התקופה) (במיליוני ש"ח) (2)	
0%	8%	20%	שיעור מהשטח הנבנה לגבי נחתמו חוזים (%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אמדן) (במיליוני ש"ח) (3)	

* לחברה לא קיימים נכסים בהקמה מחוץ לישראל.

- (1) שטח לשיווק.
- (2) יתרת תקציב ההקמה מתום התקופה העוקבת.
- (3) אין פרויקטים שצפוי שיסתיימו בתקופה העוקבת ונחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח.
- (4) פרויקטים המשלבים מספר שימושים פוצלו בין השימושים השונים.

נכסים בייזום - פרטים נוספים:

להלן פירוט בדבר הנכסים החדשים העיקריים המצויים בייזום למועד הדוח בתחומי הפעילות של נדל"ן להשקעה ובתחום הדיוור המוגן (לפרטים נוספים ראו סעיף 4.1 לדוח הדירקטוריון בפרק ב' של דוח זה):

עזריאלי שרונה, תל אביב

החברה הינה בעלת מלוא זכויות החכירה במגרש בשטח של כ-9.4 דונם במתחם "שרונה" בדרום הקריה בתל אביב, המיועד לבניית פרויקט משרדים ומסחר. בחודש מאי 2017, נתקבל אישור אכלוס למרתפים ואישור לאכלוס למגדל המשרדים נתקבל ביוני 2017. הקמת מגדל המשרדים בפרוייקט הושלמה ברבעון השני לשנת 2017. הקמתו של קניון "בוטיק" בעל קונספט מסחרי חדשני במתחם, צפויה להסתיים ברבעון השלישי של שנת 2018.

לפרטים נוספים ראו סעיף 4.1.1 לדוח הדירקטוריון.

עזריאלי TOWN

ביום 22 באוקטובר, 2012, זכתה החברה במכרז לרכישת זכויות כללית שירותי בריאות במגרש בשטח של כ-10 דונם המצוי בדרך מנחם בגין 146 במע"ר הצפוני בתל אביב. הפרוייקט ממוקם על ציר מנחם בגין צפון, בסמוך למגדלי עזריאלי וחלק המסחר והמשרדים בפרוייקט צפויים להסתיים בשנת 2020. בחודש ינואר 2017 התקבל אישור הועדה המקומית לבקשת החברה להיתר דיפון, חפירה וביסוס לפרוייקט והחברה החלה בביצוע עבודות על פי ההיתר. בחודש אפריל 2017, אישרה הוועדה המקומית את הבקשה להיתר עילי ולמרתפים לפרוייקט והחברה פועלת למילוי התנאים הקבועים באישור, לצורך קבלת ההיתר. נכון למועד פרסום הדוח, חתמה החברה על הסכמים להשכרת שטחים בהיקף של כ-26 אלף מ"ר, המהווים למעלה ממחצית משטחי ההשכרה למשרדים בפרוייקט. נכון למועד פרסום הדוח, מקדמת החברה תב"ע לתוספת זכויות למשרדים ולמגורים.

לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 1 בספטמבר 2016 (אסמכתא: 115657-01-2016), הנכלל במסגרת דוח זה על דרך הפניה. סעיף 4.1.1 לדוח הדירקטוריון.

פאלאס דיור מוגן מודיעין

בחודש מאי 2014 השלימה החברה עסקה לרכישת 100% ממניות חברה פרטית שהינה בעלת 100% מהזכויות לחכירה מהוונת של כ-10.5 דונם המצויים בעיר מודיעין המיועדים על פי התב"ע שבתוקף לבית דיור מוגן. במקרקעין מוקם בית דיור מוגן לאוכלוסיה מבוגרת ובו כ-239 יחידות דיור מוגן וכ-136 מיטות סיעודיות, מתוכן 34 יחידות החלמה, בשטח בנוי של כ-35,000 מ"ר (עיקרי ושירות). למועד פרסום הדוח, החברה ממשיכה בביצוע העבודות, כאשר עבודות השלד נסתיימו והחברה מבצעת עבודות גמר. החברה צפויה לקבל טופס 4 ברבעון השלישי של שנת 2018. החברה ממשיכה בפעולות שיווק של יחידות הדיור. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 1 במאי 2014 (אסמכתא: 01-055626-2014) הנכלל במסגרת דוח זה על דרך ההפניה וכן ראו סעיף 4.1.1 לדוח הדירקטוריון.

פאלאס דיור מוגן להבים

בחודש דצמבר 2014 זכתה הקבוצה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לחכירת קרקע בישוב להבים שבדרום, בשטח של כ-28 דונם. בכוונת החברה להקים במקרקעין בית דיור מוגן לאוכלוסיה מבוגרת ובו כ-350 יחידות דיור מוגן, אגף סיעודי עם השגחה רפואית מלאה וכן שטחי מסחר בהיקף של עד כ-1,500 מ"ר. בחודש אוקטובר 2016, הוגש ערר על ידי תושבי להבים כנגד החלטת רשות הרישוי לאשר את ההיתר העילי בפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח נתקבלה החלטת ועדת הערר אשר דחתה את טענות העוררים, למעט ביחס למספר המחלקות הסיעודיות בפרויקט. ועדת הערר אישרה הקמתה של מחלקה סיעודית אחת בלבד. עוד נקבע בהחלטת ועדת הערר, כי בכפוף להמלצת משרד הבריאות עשויה להתאפשר הקמת מחלקה סיעודית נוספת. החברה קיבלה את המלצת משרד הבריאות והגישה לוועדה המקומית, בקשה להיתר הכוללת, בין היתר, תוספת למחלקה סיעודית בהתאם להמלצת משרד הבריאות. בחודש יולי 2017, נתקבל לפרויקט היתר להקמת 350 יחידות דיור, מחלקה סיעודית, שטחים נלווים, מסחר ומרתף תת קרקעי. עבודות השלד בפרויקט מתקדמות. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 2 בדצמבר 2014 (אסמכתא: 01-212310-2014) הנכלל במסגרת דוח זה על דרך ההפניה וכן סעיף 4.1.1 לדוח הדירקטוריון.

קרקעות חולון מנור

בחודש פברואר 2015, זכתה החברה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל לרכישת 4 מגרשים ביעוד תעסוקה באזור התעסוקה של העיר חולון, בשטח כולל של 12.4 דונם, בתמורה לסך של כ-64 מיליון ש"ח. שניים מבין המגרשים האמורים (כ-6.2 דונם) ימשו את החברה להקמת פרויקט ביעוד מסחר ומשרדים בהיקף שטחי שיווק של כ-28 אלף מ"ר. בחודש יולי 2017 אושרה בקשת החברה להיתר מרתפים אשר נתקבל בחודש פברואר 2018. בחודש ספטמבר 2017, החלה החברה בעבודות דיפון לאחר קבלת היתר. בחודש יולי 2017, הגישה החברה בקשה להיתר עילי לוועדה המקומית. למועד פרסום הדוח אישרה הוועדה את ההיתר בתנאים והחברה פועלת למילוי התנאים.

הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב

בחודש מאי 2013, התקשרה החברה בהסכם לרכישת מלוא הבעלות במקרקעין בשטח של כ-8,400 מ"ר בצומת הרחובות דרך מנחם בגין ונח מוזס בתל אביב בצמוד למרכז עזריאלי תל אביב, עליהם היה בנוי מבנה הידוע כ"בית ידיעות אחרונות" בשטח של כ-18,000 מ"ר. ביום 31 במרץ 2016, הושלמה העסקה והחזקה במגרש נמסרה לחברה. בחודש מאי 2017, קיבלה החברה היתר שינויים ביחס להיתר החפירה והדיפון שניתן לה. בחודש פברואר 2018 השלימה החברה את הריסתו של המבנה האמור. נכון למועד פרסום הדוח ממשיכה החברה בעבודות חפירה ודיפון. סך הזכויות הקיימות במגרש נכון למועד הדוח, הינן 41,275 מ"ר שטחים עיקריים עיליים לשימושי מסחר, מגורים ומשרדים ו-44,400 מ"ר שטחי שירות עיליים. הזכויות כוללות עד 19,000 מ"ר מבנה חניה עילי הניתן להמרה לשימושי התב"ע, בין היתר, למסחר. החברה פועלת לשינוי התב"ע ובחודש אפריל 2016, אושרה הפקדתה (בכפוף לתנאים של הוועדה המחוזית) של התב"ע ביעוד עירוני-מעורב, המאפשר שימושים של מסחר, משרדים, מלונאות, מגורים ודיור מוגן בהיקף זכויות בניה על-קרקעיות של כ-147,260 מ"ר ברוטו ובנוסף כ-3,000 מ"ר שטחי מסחר עיקריים תת-קרקעיים. במסגרת החלטת הוועדה התחיבה

החברה, להקצות, מתוך הזכויות האמורות בפרויקט עד שתי קומות ציבוריות עבור עיריית תל אביב-יפו וכן התחייבה לביצוע מטלות שונות בסביבת הפרויקט לרבות במרכז עזריאלי. לאחר דיון בוועדה המחוזית בקשר עם התנגדויות לתכנית ההרחבה, קבלה החברה בחודש אוקטובר 2017 את אישור הוועדה המחוזית לפרסום התוכנית האמורה למתן תוקף. בכוונת החברה להקים שטחי מסחר שיהוו הרחבה של הקניון הקיים ומגדל רב קומות, בכפוף לקבלת האישורים הסטטוטוריים הנדרשים.

לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 3 באפריל 2016 (אסמכתא: 2016-01-023433) הנכלל במסגרת דוח זה על דרך ההפניה וכן סעיף 4.1.1 לדוח הדירקטוריון.

השבחת נכסים קיימים:

במהלך תקופת הדוח המשיכה החברה לקדם השבחת נכסים קיימים, בין היתר כדלקמן:

קניון עזריאלי עכו - החברה פועלת להוצאת היתר לתוספת קומות משרדים וחניה.

קניון עזריאלי ירושלים - החברה פועלת לקידום תב"ע להרחבת הקניון, דיור מוגן ושטחי משרדים. לאחר תקופת הדוח סיימה החברה את שיפוץ הקניון.

קניון עזריאלי גבעתיים - החברה משפצת את מתחם המזון המהיר בקניון.

עזריאלי תל-אביב - החברה ממשיכה בשיפוץ מתחם המזון המהיר בקניון ושדרוג המעליות במשרדים וכן פועלת לשיפוץ השטחים הציבוריים בפרויקט.

הרצליה ביזנס פארק - החברה פועלת לקידום תב"ע לתוספת קומות בפרויקט ותוספת שטחי מסחר.

פאלאס רעננה דיור מוגן - החברה פועלת לקידום תב"ע לתוספת זכויות בניה לדיור מוגן ולמחלקה סיעודית, מעל מבנה המרכז המסחרי עזריאלי רעננה. בנוסף, שיפוץ המבנים בפאלאס רעננה נמצא בשלבים מתקדמים.

עזריאלי ראשונים - החברה פועלת לקידום תב"ע לתוספת שטחי משרדים במגדל המשרדים בפרויקט.

החברה בוחנת מעת לעת, אפשרות לקידום תב"ע להוספת זכויות בנייה בפרויקטים שלה.

הערכות החברה בסעיף 7.7 זה הם מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה ובכלל כן שינויים בתנאי שוק, משך הזמן שיידרש לאישור תכניות הבינוי לביצוע ובמחירי תשומות הבניה.

7.8 קרקעות (מצרפי)

בתבולה שלהלן מוצג ריכוז של נתונים אודות עתודות קרקע של החברה:

לשנה שנסתיימה ביום:		אזור
31.12.2016	31.12.2017	
483	550	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מיליוני ש"ח)
96.9	109.7	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (אלפי מ"ר)
6	6	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מיליוני דולר ארה"ב)
13.7	13.7	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (אלפי מ"ר)

למועד הדוח, הבניה בחלק מעתודות הקרקע של החברה אינה אפשרית בשל מגבלות תכנוניות ואחרות.

עתודות קרקע - פרטים נוספים:

להלן פירוט בדבר הקרקעות המיועדות להקמה למועד הדוח בתחומי הפעילות של נדל"ן להשקעה ובתחום הדיור המוגן (לפרטים נוספים ראו סעיף 4.1.1 לדוח הדירקטוריון בפרק ב' של דוח זה):

נכס באזור התעשייה בחולון - חולון 3 (לשעבר לודז'יה)

נכס הכולל מקרקעין בשטח רשום של כ-53 דונם הממוקם באיזור התעשייה חולון, אשר רכישתו הושלמה בחודש אפריל 2016 ושני מגרשים נוספים אשר נרכשו במקור במסגרת מכרז רמ"י והיוו חלק מקרקעות חולון מנור. המוכרת היתה זכאית לכל ההכנסות בניכוי הוצאות הניהול של הנכס (NOI) ב-12 החודשים ממועד חתימת ההסכם, בסכום המוערך בסך של כ-10 מיליון ש"ח. למועד הדוח ממוקמים על הקרקע בלודז'יה כ-14.3 אלפי מ"ר שטחים בנויים של מבני מלאכה ומסחר המושכרים לשוכרים שונים. בחודש מרץ 2017, אישרה הועדה המקומית את הבקשה להיתר הריסה, דיפון וחפירה לפרוייקט ובחודש ספטמבר 2017, התקבל ההיתר כאמור. בחודש ינואר 2018, השלימה החברה את פינוי השוכרים מהמבנים ובחודש מרץ 2018, החלה החברה בהריסתם. בחודש מרץ 2018, אישרה רשות הרישוי המקומית בחולון את הבקשה להיתר הבניה למרתפי החניה במתחם בתנאים והחברה כועלת להשלמת תנאים אלו.

לפרטים נוספים ראו 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 הפניה וביאור 13' לדוחות הכספיים.

קרקע בפתח תקוה

ביום 17 בספטמבר 2017, התקשרה הקבוצה בהסכם לרכישת קרקע בפתח תקוה בשטח של כ-19 דונם, בתמורה לסך של 91 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. ביום 9 בנובמבר 2017 הושלמה העסקה ונמסרה לקבוצה החזקה בקרקע. הקרקע מצויה בחלקו המזרחי של אזור התעשייה קריית אריה בפתח תקוה ומצויה בסמיכות לפרוייקט משרדים בבעלות הקבוצה. הקרקע כוללת זכויות לבניה של כ-53,000 מ"ר וכן מרתפי חניה. נכון למועד פרסום הדוח, בוחנת החברה אפשרות לקדם תב"ע לתוספת זכויות, בהתבסס על תוכנית מתאר שמקדמת העירייה באיזור ובכוונת הקבוצה, להקים על הקרקע פרוייקט משרדים. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידים של החברה מיום 18 בספטמבר 2017 ומיום 9 בנובמבר 2017 (אסמכתאות: 2017-01-093630 ו-2017-01-098386 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך הפניה.

קרקע לדיור מוגן בראשון לציון

ביום 13 במרץ 2016, זכתה חברה מאוחדת של החברה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרש בשטח של 3.4 דונם ביעוד דיור מוגן בשכונת הרקפות במזרח ראשון לציון, המיועדים לבניית 250 יחידות דיור מוגן וכ-3000 מ"ר מסחר, בתמורה לסך של כ-26 מיליון ש"ח. על פי תנאי המכרז, שילמה החברה המאוחדת הוצאות פיתוח בסך של כ-22 מיליון ש"ח. בחודש נובמבר 2017 הוגשה לוועדה המקומית תכנית לצורך דיון בבקשה להגדלת שטחים בפרויקט כך שהיקף הזכויות הכולל בפרויקט (כולל שטחי מרתפים) יעמוד על סך של כ-61,000 מ"ר. לאחר קבלת אישור הוועדה המקומית, תועבר התכנית לדיון בוועדה המחוזית להפקדה. בחודש ינואר 2018, אושרה להפקדה על ידי הוועדה המקומית תב"ע לבניית שטחי מרתפים.

לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 13 במרץ 2016 (אסמכתא: 2016-01-005097) הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

מכירת קרקע פי גלילות

ביום 10 במאי 2016, מכרו החברה וגרנית לרבות באמצעות סונוול, לצדדי ג' את כל החזקותיהן, בקרקע פי גלילות ובמניות חברת פי גלילות (אשר הינה בעלת זכויות חכירה לגבי קרקע במתחם פי גלילות), בתמורה כוללת של כ-130 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח, הושלמו העסקאות והתמורה בגינן שולמה בהתאם להוראות הסכמי המכר.

7.9 רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

תקופה (שנה שהסתיימה ביום)			פרמטרים (נתוני שטח באלפים וסכומים במיליונים)	אזור
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017		
--	--	--	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	נכסים שנמכרו
--	--	--	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד)	
--	--	--	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד)	
--	--	--	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד)	
--	--	--	רווח / הפסד בגין מימוש הנכסים (מאוחד)	
(1) 4	(2) 3	(3) 1	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנרכשו
654	847	91	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (4)	
(5) 20	(6) 19	(8)	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד)	
45	85	19	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד)	
--	--	--	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	
--	--	--	תמורה ממכירת נכסים בתקופה (מאוחד)	נכסים שנמכרו
--	--	--	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד)	
--	--	--	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד)	
--	--	--	רווח / הפסד בגין מימוש הנכסים (מאוחד)	
--	(2) 2	(9)	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	
--	174	(9)	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד)	נכסים שנרכשו
--	(7) 13	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד)	
--	24	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד)	

ישראל
(ש"ח)

ארה"ב
(דולר
ארה"ב)

- בשנת 2015 רכשה הקבוצה את הנכסים הבאים: (א) קרקע בעכו; (ב) קרקעות בחולון- לפרטים ראו סעיף 7.7 לפרק א' לדוח; (ג) בית דיור מוגן פאלאס תל אביב לפרטים ראו סעיף 11.1 לפרק א' לדוח; (ד) קרקע פי גלילות.
- בשנת 2016 רכשה הקבוצה את הנכסים הבאים: (א) קרקע לודזיה בחולון לפרטים ראו סעיף 7.8 לפרק א' לדוח; (ב) קרקע לדיור מוגן בראשון לציון לפרטים ראו סעיף 7.8 לפרק א' לדוח; (ג) בית דיור מוגן פאלאס רעננה (במסגרת רכישת חברת אחוזת בית) לפרטים ראו סעיף 11.1 לפרק א' לדוח; (ד) בנין משרדים באוסטין, טקסס, ארה"ב לפרטים ראו סעיף 10.1 לפרק א' לדוח; (ה) קרקע ביוסטון, טקסס, ארה"ב;
- בשנת 2017 רכשה הקבוצה את הנכסים הבאים: קרקע בפתח תקווה לפרטים ראו סעיף 7.8 לפרק א' לדוח.
- העלויות כוללות את כל סכום הרכישה גם אם טרם שולם ואינן כוללות מיסי רכישה ועלויות סגירת עסקה.
- ה-NOI כולל את הדיור מוגן פאלאס תל אביב בלבד, שאר הנכסים שנרכשו הם קרקעות.
- ה-NOI כולל את הדיור מוגן פאלאס רעננה והמרכז מסחרי ברעננה בלבד, שאר הנכסים שנרכשו הם קרקעות.
- ה-NOI כולל את בנין המשרדים באוסטין בלבד, הנכס הנוסף הינו קרקע.
- הנכס הנרכש הוא קרקע.
- בסוף שנת 2017 הגדילה הקבוצה את החזקותיה בשני נכסיה הממוקמים ביוסטון טקסס: Riverway 1 ו-Riverway 3. לפרטים נוספים ראו סעיף 10.9 לפרק א' להלן.

7.10 התאמות שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי הנדרשות ברמת התאגיד

ליום (מאוחד) (במיליוני ש"ח)			
31.12.2016	31.12.2017		
19,586	22,889	סה"כ נכסים מניבים (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלאות שווי הוגן נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.17 ו-31.12.16 מס' 4+3)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
3,714	1,887	סה"כ נכסים מניבים בהקמה (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה 7.7) - בישראל	
483	550	סה"כ קרקעות להשקעה בישראל (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה 7.8)	
23	21	סה"כ קרקעות להשקעה בארה"ב (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה 7.8)	
23,806	25,347	סה"כ מאוחד	
(89)	(110)	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי חייבים	התאמות
-	(40)	קרקע המוצגת במסגרת נכס מוחזק למכירה	
6	9	התאמות אחרות ¹⁰	
(83)	(141)	סה"כ התאמות	
23,723	25,206	סה"כ, אחרי התאמות	
20,003	23,319	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדו"ח על המצב הכספי
3,720	1,887	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
23,723	25,206	סה"כ	

להסבר ביחס לשינויים בסעיפי נדל"ן להשקעה בין השנים 2016 ל-2017 ראו סעיפים 2.10.2, 2.11.2, 2.13.2 בפרק ב' לדוח זה.

7.11 התאמות לרווחי FFO

החברה אינה נדרשת לערוך גילוי של FFO מאחר וסך הכנסות החברה מנדל"ן להשקעה נמוכות מ-90% מסך הכנסות החברה במאוחד בשנת הדיווח ובשנה שקדמה לה. לאור זאת החברה מחשבת את רווחי FFO עבור פעילות הנדל"ן המניב בלבד עם ההתאמות המתבקשות. לפרטים וחישוב רווחי FFO בגין פעילות הנדל"ן המניב של החברה ראו סעיף 2.7 לדוח הדירקטוריון.

¹⁰ בשנים 2017 ו-2016 ההתאמות הינן בגין עלויות לא מהותיות בגין פרויקטים בשלבי תכנון מוקדמים.

חלק רביעי: תיאור עסקי הקבוצה – תאור עסקי הקבוצה לפי תחומי פעילות ונכסים מהותיים

8. תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל

8.1 מידע כללי על תחום הפעילות

8.1.1 כללי

מרבית הקניונים והמרכזים המסחריים של הקבוצה פרוסים בערים מרכזיות בישראל וממוקמים בסמוך לצירי תנועה ראשיים המאפשרים גישה נוחה וחניה פתוחה או מקורה. מרכזי המסחר והקניונים מתוכננים באופן מיטבי בהתאם לצרכי האוכלוסייה באזור בו ממוקם הקניון, כאשר הם מציעים תמהיל רחב ומגוון של חנויות מתחומי אופנה, הנעלה, תכשיטים, מתנות, כלי בית, תקשורת, אלקטרוניקה ומחשבים, אופטיקה, מרכזי בילוי ומזון לרווחת המבקרים, נגישות נוחה ומספר רב של מקומות חניה. החברה שמה דגש על תמהיל השוכרים בכל אחד מהקניונים ומרכזי המסחר שבבעלותה, אשר להערכתה יהוו מוקד למשיכת קהל לכל אחד מהם, בהתאם למאפייני הקהל המקומי, ומבצעת פעולות שיווק מתאימות, שדרוג ושיפוץ למערכות ולחזות הקניונים והתאמות טכנולוגיות. במהלך תקופת הדוח, הרחיבה החברה את אמצעי השיווק של הקניונים באמצעות שימוש במרחב הדיגיטלי בו נמצאים רוב צרכני הקצה של מרכזי המסחר והקניונים לצרכים אחרים, באמצעות שיווק פרסונלי ומבצעי קידום מכירות אטרקטיבי, באופן היכול להקנות לצרכן הקצה, בין היתר, חוויית קניה ייחודית אשר תתחיל במרחב הדיגיטלי ותסתיים ברכישות בקניונים של הקבוצה. כך למשל, במהלך שנת 2016 השיקה החברה את אפליקציית קניוני עזריאלי, אשר מאגדת הצעות ייחודיות ומבצעים לביצוע רכישות בקניוני הקבוצה, יכולת לתשלום החניה בקניון וכן מידע שימושי למבקרים. כמו כן, השיקה הקבוצה כרטיס מתנה (Azrieli Gift Card) אשר מונפק באופן דיגיטלי או ככרטיס פיזי וניתן למימוש במגוון רחב של רשתות המצויות בקניוני הקבוצה.

החברה מתמקדת באופן שוטף בהשבחת נכסיה הקיימים של הקבוצה ופועלת לאופטימיזציה בניצול שטחיה המסחריים ויצירת תמהיל מתאים ועכשווי של השוכרים תוך בידול הפרויקטים לשם שמירה על היתרון היחסי ביחס למתחרים הקיימים והעתידיים של הקבוצה.

מרבית חוזי השכירות של הקבוצה בישראל הם לתקופות של שלוש עד חמש שנים וכוללים לרוב אופציה לתקופות שכירות נוספות (בדרך כלל שלוש עד חמש שנים נוספות), למעט הסכמים בגין היקף שטחים להשכרה גדול יחסית, אשר לרוב נחתמים לתקופות שכירות ארוכות יותר הנעות, בין 8 ל-25 שנים (כולל הארכות ומימוש אופציות). עיקר הסכמי השכירות כוללים דמי שכירות המורכבים מדמי שכירות קבועים או מדמי שכירות הנגזרים כאחוז מפדיון השוכר בשוכר, לפי הגובה מביניהם, אולם במרבית המקרים, דמי השכירות המשולמים בפועל לחברה הינם דמי השכירות הקבועים, והכנסות החברה מדמי שכירות תלויי פדיון הינן בהיקף לא מהותי. שיעור התפוסה בנכסי הקבוצה בתחום פעילות זה, ממועד אכלוס מרכזי המסחר והקניונים בישראל ונכון למועד הדוח, הינו כ-98%.

המרכזים המסחריים והקניונים של הקבוצה בישראל מנוהלים ביחס לכל קניון או מרכז מסחרי, באמצעות חברות ניהול ייעודיות שמקימה הקבוצה, המתקשרות עם השוכרים בהסכמי ניהול לצורך ניהול ותחזוקת השטחים הציבוריים, בתמורה לדמי ניהול.

במרבית הסכמי הניהול נקבע, כי דמי הניהול ישולמו על בסיס עלות שירותי הניהול (cost) בתוספת תקורה. שירותי הניהול כוללים, בין היתר, שירותי שיווק של הקניון ו/או המרכז המסחרי הן לקהל המבקרים והן לשוכרים הפוטנציאליים, שירותי שמירה, ניקיון שטחים ציבוריים, טיפול בשטחי גינון, תחזוקת מעליות ומערכות ציבוריות. חברות הניהול גובות מהשוכרים את דמי הניהול או דמי התחזוקה, המשמשים, בין היתר, למימון אחזקת השטחים הציבוריים. חברת הניהול שוכרת מחברות הקבוצה, לפי העניין, בכל אחד מהקניונים ומרכזי המסחר, שטח בהיקף קטן הנמצא במיקום לא מרכזי בקניון או במרכז המסחרי, המשמש כמשרדי חברת הניהול ומחסניה, וזאת בתמורה לדמי שכירות קבועים. במרבית הסכמי הניהול שבין חברות הניהול לבין השוכרים, מתחייבות חברות הניהול לתחזק ולהפעיל את השטחים הציבוריים שבקניונים ומרכזי המסחר, לרבות ניקיון, שמירה, חידוש, פרסום, ביטוח, בתנאים ובהיקפים שיקבעו על ידי חברות הניהול מעת לעת.

בכל המרכזים המסחריים והקניונים של הקבוצה חניונים (עיליים ו/או תת קרקעיים), המשמשים את קהל המבקרים ואת קהל השוכרים הפוטנציאליים, כאשר חלק מהחניונים פתוחים לקהל הרחב וחלקם בתשלום.

בחלק מהקניונים והמרכזים המסחריים קיימים מעל או בסמוך לאזורי המסחר, שטחים המיועדים להשכרה למשרדים. לפרטים נוספים בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים, ראו סעיף 9 להלן.

8.1.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

ענף מרכזי המסחר והקניונים בישראל מושפע מהפעילות הכלכלית במשק, מהמצב המדיני והביטחוני בישראל. בתחום מרכזי המסחר והקניונים פועלים גופים שונים המאתרים, מתכננים, מקימים, משכירים ומתחזקים נכסים המיועדים להשכרה לשימושים שונים.

בהתבסס, בין היתר, על פרסומים פומביים, בתחילת הדרך, נשענו מרבית הקניונים על שוכרי עוגן גדולים (כדוגמת סופרמרקטים, בתי כלבו ובתי קולנוע), אשר נחשבו למושכי קהל. אולם, בשנים האחרונות, השתנתה התפיסה בקניונים בישראל וחלה מגמה הפוכה, של צמצום שטחי העוגנים, בשל דמי השכירות הנמוכים למ"ר המשולמים על ידי שוכרים אלו והשטחים הנרחבים שהם תופסים. יחד עם זאת, ישנם כיום עוגנים "חדשים" בדמות חנויות אופנה גדולות ומובילות.

במקביל, החברה פועלת לשילוב מוקדי בילוי חדשניים כדוגמת מועדון "זאפה", מסעדות ובתי קפה באופן שיוצר חווית קניה חדשנית של בילוי, פנאי וקניות וכן פועלת להשבחת נכסיה בדרך של שיפוץ ורענון מתחמי המזון המהיר והשטחים הציבוריים.

יצוין, כי בשנים האחרונות חל גידול בשטחי המסחר המיועדים לענף האופנה בתחום הקניונים בישראל וכן בנכסיה של החברה בתחום פעילות זה. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.6 לפרק זה לעיל.

בשנים האחרונות ניתן לראות מגמת התחזקות של רשתות אופנה ממותגות על-חשבון חנויות בודדות בעלות אופי מקומי, לרבות רשתות אופנה בינלאומיות, הקמת מרכזי סחר חוץ עירוניים זולים (power centers), המתחרים בקניונים. בנוסף, ניתן להבחין במגמה הולכת וגוברת במסגרתה אוחזות מספר קבוצות קמעונאות במספר גדל והולך של מותגים מובילים, וכתוצאה מכך מרחיבות את השטחים המושכרים על ידן בכל קניון ובהכרח משפרות את כח המיקוח שלהן מול הקניונים. כמו כן, אנו עדים להתפתחות פורמטים חדשים של חנויות גדולות וממותגות הפונות לכל המשפחה. בצד זאת, יצוין, כי מעת לעת, נקלעות רשתות שונות וביניהן רשתות אופנה לקשיים פיננסיים, אך המגוון הרחב של עסקים והתמהיל בקניונים ובמרכזים המסחריים של הקבוצה תורמים להקטנת היקף החשיפה לאירועים מסוג זה.

בנוסף, בשנים האחרונות חלו תמורות בהרגלי הקניה של הצרכן הישראלי, בין היתר לאור רפורמת "שמים פתוחים" אשר הביאה להוזלת מחירי הטיסות ליעדים שונים בחו"ל ובכך איפשרה ביצוען של יותר רכישות מחוץ לישראל וכן, הקמעונות המקוונת, אשר מביאה לפתח ביתו של הצרכן מגוון גדול יותר של מוצרים, שירות מהיר ונוח יותר ובעיקר התאמה אישית של מוצרים על פי העדפותיו והרגליו של הצרכן. הקבוצה פועלת לפיתוח דרכים לשילוב בין הקמעונות הדיגיטלית החדשה לבין חווית הקניונים הפופולרית, באופן שמייצר חווית צרכנות חדשנית זאת, בין היתר, באמצעות אתר עזריאלי.קום ואפליקציה ייעודית.

8.1.3 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

תחום פעילות זה כפוף בעיקרו לדיני המקרקעין ודיני התכנון והבנייה. בנוסף מושפעת הפעילות בתחום זה מעדכוני חקיקה בתחום רישוי עסקים, מיסוי מקרקעין ומיסוי עירוני. לפירוט בנושא המגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על הקבוצה, ראו סעיף 23 לפרק א' לדוח.

8.1.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

במהלך השנים האחרונות גדל היקף פעילותה של הקבוצה בתחום מרכזי המסחר והקניונים, בעיקר בשל ייזום והקמה של נכסים מניבים חדשים כדוגמת קניון עזריאלי ראשונים אשר נפתח לקהל בחודש מרץ 2017 (לפירוט נכסים בהקמה ראו סעיף 7.7 לעיל) או הרחבת ושיפוץ הקיימים (הקמת הקומה השנייה בקניון עזריאלי איילון, שיפוץ קניון עזריאלי הנגב ושיפוץ קניון עזריאלי ירושלים) וכן רכישת נכסים מניבים קיימים (רכישת קניון עזריאלי גבעתיים, רכישת קניון עזריאלי חיפה ורכישת מלוא השליטה בקניון עזריאלי הוד השרון).

האינדיקטורים לפעילות בשנת 2017, מצביעים על כך שהמשק הישראלי מוסיף לצמוח. התוצר המקומי הגולמי, במחירים קבועים והתוצר המקומי הגולמי לנפש עלו בשנת 2017 בכ-3.4% ובכ-1.4% בהתאמה. כמו כן נרשם גידול בצריכה הפרטית ובצריכה הפרטית לנפש בכ-3.3% ובכ-1.4% בהתאמה. שיעור הבלתי מועסקים נמוך ועומד בחודש ינואר 2018 על כ-3.7% והשכר הממוצע במשק עלה. בענף הנדל"ן המניב בישראל נשמרה היציבות, הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות ובשיעור התפוסה. מדד המחירים לצרכן (הידוע) רשם עליה של 0.1% ברבעון הרביעי של שנת 2017 ועלה בשיעור של 0.3% בשנת 2017 כולה. ריבית בנק ישראל במהלך שנת 2017 עומדת על שיעור היסטורי נמוך ברמה של 0.1%. ריבית הפריים עומדת על שיעור של 1.6%.

עם זאת, לעיתים מורגשת סביבה מאתגרת בניהול משאים ומתנים עם השוכרים לקראת חתימה על הסכמי שכירות חדשים או חידוש חוזים קיימים.

תקופת הדוח התאפיינה בעליה מתונה בממוצע הפדיונות¹¹ בקניוני הקבוצה. להערכת החברה, בשנים הקרובות עשויים לחול שינויים במאזן התחרותי בין השחקנים בענף הנדל"ן המניב, בין היתר, לאור צפי לקיטון במספר הפרויקטים המשמעותיים החדשים המציעים שטחי מסחר, דבר העשוי לחזק את הקניונים המובילים הקיימים כיום.

להסברי הדירקטוריון אודות שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה של הקבוצה למועד הדוח ראו סעיף 2.10.12 לפרק ב' לדוח.

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

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.

8.1.5 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

החברה מעריכה, כי גורמי הצלחה העיקריים בתחום הינם, בין היתר: איתור מרכזי מסחר וקניונים באזורים בהם רמת הביקוש גבוהה יחסית; מיקום גיאוגרפי נכון של מרכזי מסחר וקניונים כמענה על צרכיהם של התושבים בכל איזור; מומחיות בייזום, תכנון אדריכלי ייחודי, ניהול והקמה של מרכזי מסחר וקניונים באמצעות צוות הניהול המקצועי; יצירת תמהיל שוכרים מגוון ואיכותי בעלי איתנות פיננסית, ידע וניסיון בשיווק, ניהול ותפעול נכסים; מוניטין חיובי ומיצוב עסקי ואיתנות פיננסית המאפשרת ייזום בעלויות מימון נמוכות יחסית ומתן מענה מידי להזדמנויות עסקיות אטרקטיביות.

8.1.6 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום הפעילות

במסגרת תחום החזקה והניהול של הנכסים המניבים אין לקבוצה ספקים מהותיים עימם היא מתקשרת והיא אינה רוכשת חומרי גלם בהיקפים מהותיים.

8.1.7 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

חסמי כניסה – להערכת החברה, גופים הפועלים בתחום מרכזי מסחר וקניונים, נדרשים להון עצמי ואיתנות פיננסית. חסם הכניסה העיקרי לייזום והקמת מרכז מסחרי, לאחר מציאת קרקע מתאימה באזור ביקוש, הוא ההכרח באיתנות פיננסית המאפשרת קבלת מימון לצורכי ההקמה, בין היתר, בשל מגמה מתרחבת לפיה, יזמים מגדילים תקציבי השקעות לשוכרי נכסים מניבים בעת אכלוסם לראשונה של שטחים בייזום. כמו כן, בעיקר נדרשים ידע מקצועי, ניסיון בתחום היזמות, מוניטין חיובי בענף, זמינות מקורות מימון בתנאים טובים ועתודות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי רמת ביקוש

¹¹ נתוני הפדיון מבוססים על נתונים שנמסרים על ידי השוכרים. כמו כן, לא כל השוכרים מדווחים לקבוצה על נתוני הפדיון.

גבוהה לשטחי השכרה למטרות מסחר. בנוסף, נדרשים גופים הפועלים בתחום מרכזי המסחר והקניונים לעמוד בדרישות רגולטוריות גבוהות, בין היתר רגולציה בתחומי, תכנון ובניה, רישוי עסקים, בטיחות, נגישות, הגבלים עסקיים ואיכות הסביבה. יצוין, כי על אף חסמי הכניסה הגבוהים, בשנים האחרונות ניתן היה להצביע על גידול משמעותי בהקמה וייזום של מרכזי מסחר רבים, בכל חלקי הארץ אך יתכן, כי בעתיד תחול ירידה בייזום והקמת פרויקטים משמעותיים של קניונים ומרכזי מסחר גדולים ומעבר לייזום מרכזיים קטנים ושכונתיים.

להערכת החברה, חסמי הכניסה של קניונים (Malls) הינם גבוהים משמעותית מאלו של מרכזי הסחר החוץ עירוניים, וזאת בשל עלויות ההקמה הגבוהות המאפיינות את הקניונים (לרבות עלות הקרקע, שהינה יקרה יותר הואיל ומיקומי הקניונים קרובים יותר למרכזי ערים).

חסמי יציאה - יציאה מתחום פעילות זה תלויה, בעיקר, ביכולת לממש נכסים, שהינה פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק וכן עלויות שונות, לרבות בקשר עם מיסוי מקרקעין.

8.1.8 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לתיאור מבנה התחרות בתחום פעילות זה, ראו סעיף 8.4 להלן.

8.1.9 אופן ביצוע רכישות או הקמה של נכסים

לפרטים בדבר אופן ביצוע הרכישות או הקמה של נכסים ראו סעיף 8.1.9 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2013 כפי שתוקן ביום 23 במרץ 2014 (אסמכתא: 2014-01-021204) ("הדוח התקופתי לשנת 2013").

8.2 נכסים מהותיים

בטבלה שלהלן מובא ריכוז נתונים אודות נכסים מהותיים של הקבוצה בתחום פעילות מרכזי המסחר והקניונים ליום 31.12.2017, אשר הוערכו על ידי מעריך השווי מר רונן כץ, שותף במשרד גרינברג אולפינר ושות' (*). בשיטת היוון ההכנסות:

לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)	פריט מידע											שנה	שם הנכס ומאפייניו			
	יחס כדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ממוצעת למ"ר	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מהשימוש העיקרי - מסחר (בש"ח)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור על תשואה על העלות (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (במיליוני ש"ח)	שווי הוגן / ערך בספרים בסוף תקופה (במיליוני ש"ח)					
הנחות נספחות בבסיס ההערכה	שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות - 7.00% ¹³ . שיעור היוון משוקלל - 7.07%	15%12	325	100%	(36)	0%	29%	7.13%	6.85%	148	118	2,162	שנת 2017	ישראל	אזור	קניון עזריאלי תל-אביב (1)
		14%	329	100%	-	0%	29%	7.10%	6.76%	147	118	2,181	שנת 2016	מסחר	שימוש עיקרי עלות הקמה (במיליוני ש"ח)	
													512	2017- בשנים 2016 -100%, בשנת 2015 99.1%	חלק התאגיד (%)	
14%	326	100%	58	0%	28%	7.22%	6.77%	145	119	2,150	שנת 2015	שטח [מ"ר]	36,400			
											ישראל	אזור				
שיעור היוון לדמי השכירות - 7.00% ¹⁷ . שיעור היוון משוקלל - 7.04%	13%16	268	100%	3	0%	25%	7.25%	7.08%	115	104	1,628	שנת 2017	ישראל	אזור	קניון עזריאלי אילון (2)	
	13%	261	100%	24	0%	25%	7.23%	7.05%	113	103	1,610	שנת 2016	מסחר	שימוש עיקרי עלות הקמה (במיליוני ש"ח)		
461												חלק התאגיד (%)				
שיעור היוון לדמי השכירות - 7.00% ¹⁹ . שיעור היוון משוקלל - 7.07%	13%	258	100%	(13)	0%	23%	7.25%	6.76%	107	98	1,580	שנת 2015	100%	חלק התאגיד (%)		
												שטח [מ"ר]	33,269			

¹² יחס כדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ודמי ניהול ממוצעים למ"ר 18%
¹³ כ-29% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הווננו לפי שיעור היוון של 6.75%
¹⁴ כ-25% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הווננו לפי שיעור היוון של 6.75%
¹⁵ כ-25% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הווננו לפי שיעור היוון של 6.75%
¹⁶ יחס כדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ודמי ניהול ממוצעים למ"ר 15%
¹⁷ כ-41% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הווננו לפי שיעור היוון של 6.75%
¹⁸ כ-39% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הווננו לפי שיעור היוון של 6.75%
¹⁹ כ-25% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הווננו לפי שיעור היוון של 6.75%

לפי תקנה 8(ט) (לפי העניין)	כריט מידע											שנה	שם הנכס ומאפייניו		
	יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ממוצעת למ"ר **	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מהשימוש העיקרי - מסחר (בש"ח)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) במיליוני (ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בתקופה במיליוני (ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (במיליוני (ש"ח))	שווי הוגן/ערך בספרים בסוף תקופה (במיליוני (ש"ח))				
שיעור היוון לדמי השכירות- 6.75% שיעור היוון משוקלל- 6.87%	13% ²⁰	283	100%	29	0%	32%	7.02%	7.01%	144	129	2,058	שנת 2017	ישראל	אזור	קניון עזריאלי ירושלים (ללא מרכיב המשרדים)
													ש"ח	ציון מטבע הפעילות	
שיעור היוון לדמי השכירות- 6.80% שיעור היוון משוקלל- 7.09%	12%	278	100%	76	0%	31%	7.15%	7.01%	138	125	1,974	שנת 2016	מסחר	שימוש עיקרי	
													447	עלות הקמה (במיליוני (ש"ח))	
שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות- 7.00% ²¹ שיעור היוון משוקלל- 7.14%	12%	282	99%	(9)	0%	31%	7.31%	7.33%	138	125	1,880	שנת 2015	100%	חלק התאגיד (%)	
													39,985	שטח [מ"ר]	
--	--	--	--	121	--	--	--	--	752	706	11,984	2017	יתר הנכסים (למעט מהותיים ומהותיים מאוד) ***		
--	--	--	--	556	--	--	--	--	692	731	10,943	2016	יתר הנכסים (למעט מהותיים ומהותיים מאוד) ***		
--	--	--	--	118	--	--	--	--	638	696	9,880	2015	יתר הנכסים (למעט מהותיים ומהותיים מאוד) ***		

* מר רונן כץ הינו שמאי מקרקעין מוסמך, בעל תואר ראשון בכלכלה חקלאית ומינהל בפקולטה לחקלאות של האוניברסיטה העברית בירושלים, בעל נסיון משנת 1997 כשמאי מקרקעין.
** הנתון הינו למיטב ידיעת החברה, אינו כולל הסכמי שכירות שאינם כוללים דמי שכירות מפדיון והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים או מאת צדדים שלישיים אחרים (לפי העניין), על כן אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.
*** בכל מגזרי הנדלן.
(1) הנתונים כוללים 50% מרווחי חניון מרכז עזריאלי (50% נוספים נכללו בנכס מהותי מאוד - משרדי מרכז עזריאלי שהערכת שווי בגינם מצורפת לדוח זה).
(2) החברה רשומה בלשכת רישום המקרקעין כחוכרת של קניון עזריאלי איילון לתקופה של 49 שנים המסתיימת ביום 1 באוגוסט, 2031, עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים. עיריית רמת גן הינה הבעלים של מתחם מקומות החנייה הצמוד אליו ואשר כולל כ-2,350 מקומות חניה. עיריית רמת גן התחייבה (ונרשמה זיקת הנאה בגין כך), כי תאפשר זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל וכן זכות חניה פתוחה לציבור, ובכלל זה לבאי הקניון, במקומות החניה שהוכשרו (למעט 250 מקומות חניה אשר השימוש בהם ייפסק ככל שהעירייה תממש זכויות בניה בהם), וזאת כל עוד החברה תמשיך לחכור ולהפעיל את קניון עזריאלי איילון. בשל מצוקת חניה ושימוש מגדלי המשרדים השכנים באזורי החניה סביב הקניון, במהלך שנת 2015 נחתם הסכם מול עיריית רמת גן להסדרת החניה באמצעות סימונה בכחול לבן, תוך שמירת זכויות החברה בחניון ומתן חניה חינם לבאי הקניון בשעות מסוימות.

²⁰ יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ודמי ניהול ממוצעים למ"ר 15.5%
²¹ כ-30% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הונו לפי שיעור היוון של 6.75%.

8.3 בטבלה שלהלן מובא ריכוז נתונים אודות מבנה מניב בהקמה מהותי של הקבוצה, ליום 31.12.2017. יודגש, כי השימושים של נכס זה יחולקו בין תחום הפעילות של מרכזי המסחר והקניונים בישראל לבין תחום הפעילות של שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, בהתאם לשימושים השונים שבייעוד זכויות הבניה בנכס.

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישת הקרקע	חלק התאגיד בפועל (%)	שיטת הצגה ברוח המאוחד	מועד סיום בניה משוער	שטחי נכס מיועדים (לפי שימושים) (מ"ר)	סך כל ההשקעה הצפויה כולל קרקע בניה ופיתוח (במיליוני ש"ח)
הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב	תל אביב	מאי 2013	100%	שווי הוגן	טרם נקבע	150,000 מ"ר למשרדים, מסחר ומגורים	2,300-2,500

שם הנכס ומאפייניו	תקופת הדיווח	נתונים כספיים					שם מעריך השווי וניסיון	מודל הערכה	הנחות נוספות בבסיס הערכה	
		נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים		עלות מצטברת בסוף שנה כולל קרקע בניה פיתוח ומימון (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	שווי הוגן / ערך בספרים בתום תקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)				שיעור השלמה ברוח [הנדסי] (%)
		נכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים (לסוף שנה) (%)	שיעור השלמה ברוח [הנדסי] (%)							
הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב	שנת 2017	458	708	88	2%	-	מר רונן כץ הינו שמאי מקרקעין מוסמך, בעל תואר ראשון בכלכלה חקלאית ומינהל בפקולטה לחקלאות של האוניברסיטה העברית בירושלים, בעל נסיון משנת 1997 כשמאי מקרקעין.	מוצג לפי שווי הוגן בגישת ההשוואה	ל.ר.	
יתר הנכסים בהקמה 2017		1,069	1,179	(29)	-	-	-	-	-	

8.4 תחרות

מעבר לאמור לעיל, להערכת החברה, תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל מתאפיין בשנים האחרונות בתחרותיות גבוהה ולמיטב ידיעת החברה, קיימים בישראל מעל 300 מרכזי מסחר. כל מרכז מסחרי מותאם במבנהו, בגודלו ובתמהיל עסקיו למאפייני הביקוש של השוכרים שטחים באיזור הגיאוגרפי בו הוא מצוי. התחרות בתחום זה סבה סביב מספר פרמטרים, שהעיקריים שבהם הינם: (1) מיקומם הגיאוגרפי של הנכסים ורמת הביקוש לשטחי השכרה באותו אזור; (2) רמת הפידיונות בנכסים; (3) גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה; (4) איכות הבניה של המבנים המושכרים; (5) רמת השירותים הנלווים ו-(6) המוניטין של המשכיר.

למועד הדוח פועלת החברה בתחום פעילות זה בעיקר בייזום והקמה של מרכזים מסחריים, ומתמקדת באיתור עתודות קרקע במיקומים אטרקטיביים ובעלי פוטנציאל הכנסות גבוה, ולפיכך התחרות מול גופים המתמקדים בעיקר ברכישות של מרכזים מסחריים קיימים, הינה קטנה יותר. במתחמים ומרכזים מסחריים הממוקמים באזורי מגורים עשויה להתפתח תחרות גם מול יזמים מקומיים. מגמות השוק בשנים האחרונות והניסיון להתאים את מאפייני מרכז המסחר בצורה מדויקת לביקושים המקומיים ולתחליפים העומדים לנגד עיני הצרכן, טשטשו את קווי הפרדה בין סוגי המרכזים המסחריים.

בשל התגברות התחרות בענף, תוספת שטחי מסחר באזורים רבים ומגמות של עליה במסחר מקוון, פעלה החברה במהלך שנת 2017 ותמשיך לפעול לפיתוח תחום השיווק לצרכני הקצה. בין היתר, ממשיכה החברה בפעילות מיתוג של קניוני הקבוצה באמצעות שפה תקשורתית אחידה בנכסים עצמם, פעולות שיווק וקמפיינים במדיות השונות ותכנון פעולות שיווק, מיתוג ובידול נוספות ומבצעי מכר לכלל קניוני הקבוצה (Hard Sale).

למיטב ידיעת החברה, פועלים בישראל מספר גופים המחזיקים בנתחים משמעותיים של נכסים בתחום מרכזי המסחר והקניונים, ביניהם, ריט 1 בע"מ, גזית גלוב בע"מ, מליסרון בע"מ, מבני תעשיה בע"מ, אמות השקעות בע"מ, כלכלית ירושלים בע"מ וביג מרכזי קניות (2004) בע"מ. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, בשנים האחרונות מצטרפים לשוק שחקנים חדשים כגון הגופים המוסדיים (בין בעצמם ובין באמצעות גוף מנהל המכיר את תחום הפעילות היטב) וקרנות השקעה, המחפשים תשואה אלטרנטיבית עבור העמיתים ועבור עצמם.

להערכת החברה, מיקומו הגיאוגרפי של המרכז המסחרי ובידולו משפיעים באופן ישיר על מאפייניו ועל תמהיל השוכרים בו, שכן כל מרכז מתאים עצמו למידות השוק הגיאוגרפי בו הוא ממוקם, בכדי ליצור מוקד משיכה ייחודי לו ולהתמודד עם מרכזים קיימים באיזור אשר יצרו הרגלי קניה של הצרכנים. על פי רוב ישקלו שוכרים תועלת של שטח במרכז מסחרי בעל מיקום גיאוגרפי טוב יותר, בעל תמהיל מתאים לפעילותם העסקית אל מול עלותו ובעל תפיסה תדמיתית גבוהה יותר.

מול הצרכן הפרטי מתאפיינת התחרות גם היא בעיקר במיקום הגיאוגרפי ומול מרכזים אחרים מסוג פאוור סנטר וחנויות ברחובות העיר. מרבית מרכזי המסחר והקניונים משרתים את הקהל המתגורר או מועסק באזור הגיאוגרפי בו ממוקם המרכז המסחרי. יחד עם זאת, קניון עזריאלי בתל אביב, בשל מיקומו, נגישותו וקרבתו לתחנת הרכבת ולצמתים ראשיים, משרת קהל צרכנים מכל הארץ.

להערכת החברה, על התחרות מול הצרכן הפרטי משפיעים, בין היתר, תמהיל השוכרים, סוגי החנויות ומיתוגן, האווירה וחוויית הקניה, הטבות לצרכנים, אירועים יזומים במסגרת המרכז המסחרי, נגישות למרכז המסחרי וחניה זמינה (חינם או בתשלום). על כן, נדרשים הקניונים והמרכזים המסחריים לשיפוץ, שדרוג והתאמת תמהיל השוכרים בהם מעת לעת.

להערכת החברה, היקף פעילותה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל גדול, והיא אחת מהחברות המובילות בתחום בישראל. למועד הדוח, פועלים במרכזים המסחריים והקניונים של הקבוצה כ-1,900 שוכרים המפעילים חנויות ומסחר. להערכת החברה, הגורמים והשיטות המסייעים להתמודדותה של הקבוצה עם התחרות בתחום הינם כדלקמן:

- רוב המרכזים המסחריים והקניונים של הקבוצה מתאפיינים בתכנון איכותי ותמהיל שוכרים איכותי אותו מקפידה החברה לתחזק לאורך השנים, התורמים ליתרון התחרותי שלה ומציעים למבקרי המרכזים המסחריים והקניונים חוויית קניה איכותית;
- היקף הפעילות של החברה בתחום מאפשר לחברה להתקשר עם רשתות ונותני שירותים בתנאים מיטיבים, וכן מאפשר לה להתמחות בניהול מרכזי מסחר וקניונים באופן יעיל שיש בו כדי להביא לחסכון בעלויות ובכח אדם;
- מרבית שוכריה של החברה הינם רשתות גדולות ו/או חברות בעלות איתנות פיננסית גבוהה והסכמי השכירות עימם הינם לתקופה ארוכה יחסית;

- מרכזי המסחר והקניונים של החברה ממוקמים באזורי ביקוש גבוהים, המאפשרים לחברה להשכיר את הנכסים לסוגים רבים ומגוונים של שוכרים;
- התמחות הקבוצה בתכנון והקמה של מרכזי מסחר וקניונים בהתאם לצרכי השוכרים וקהל המבקרים במרכז ו/או הקניון;
- היקף הפעילות וניסיונה של החברה בתחום, מאפשר לה לבצע פעולות שיווקיות גם לצרכני הקצה, מבקרי הקניונים וכן לאמץ חדשנות בתחום הקמעונאות אשר משפרת את חוויות הקנייה במרכזי הקניות של החברה, לרבות בשימוש במדיה דיגיטלית. לפרטים אודות פעילות המסחר הדיגיטלית של החברה ראו סעיף 14.1 לפרק א' לדוח.

8.5 יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום

לפירוט יעדי החברה והאסטרטגיה של הקבוצה, ראו סעיף 26 לפרק א' לדוח.

9. תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל

9.1 מידע כללי על תחום הפעילות

9.1.1 כללי

בתחום פעילות זה פועלת הקבוצה, למועד הדוח, בייזום, הקמה, רכישה, השכרה, ניהול ואחזקה של פארקים למשרדים ותעשייה עתירת ידע, מבני משרדים ומבני תעשייה, מלאכה, אחסנה ומגורים בישראל. הפארקים למשרדים ומבני המשרדים מיועדים בעיקרם לעסקים בתחומי המקצועות החופשיים, נותני השירותים, הנהלות גופים פיננסיים, מלונאות, שירותי רפואה ותעשיית ההיי-טק, המאופיינים במספר רב של עובדים ודרישה לשטחי חניה צמודים.

מרבית חוזי השכירות של הקבוצה הם לתקופות של כחמש שנים בממוצע, כאשר נתונה לשוכר אופציה לתקופות שכירות נוספות של כחמש שנים ודמי השכירות הינם בסכום קבוע לכל מ"ר מהשטחים המושכרים. בעת האחרונה, ניכרת מגמה של התקשרות בהסכמי שכירות ביחס לשטחים גדולים, לתקופות ארוכות יותר, של כ-10 שנים.

כל שטחי הנדל"ן להשכרה למשרדים ואחרים של הקבוצה בישראל כוללים גם חניונים (עיליים או תת קרקעיים), המשמשים את השוכרים וקהל לקוחותיהם.

בתחום פעילות זה, שטחיה המניבים של הקבוצה המושכרים לצדדים שלישיים, נחלקים בעיקר לשני סוגים:

- **פארקים לעסקים ולתעשיות עתירות ידע** - הקבוצה מתמחה במתן מענה לדרישות המיוחדות של תעשיות עתירות ידע והקמת מבנים ייעודיים המותאמים מראש לצורכי השוכרים. הבנייה הייעודית מעניקה פתרון כולל ושלם לשוכרים, הכוללת בחובה את ליווי השוכר החל בשלב הכנת תוכניות העבודה לצרכי התכנון המבוקש של השוכרים, תכנון המבנה והקמתו בשיתוף פעולה מלא עם השוכר ועד למתן מענה לכל דרישות השוכר באשר לפנים המושכר. הפארקים העסקיים מקנים סביבת עבודה איכותית ונקייה במיקום מרכזי, תשתיות איכותיות, שטחים ירוקים ואזורי חניה.
- **מגדלי משרדים** - לקבוצה מגדלי משרדים המושכרים בתפוסה גבוהה לשוכרים רבים ומגוונים, במרבית המקרים, לתקופות שכירות ארוכות.

תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים של הקבוצה בישראל מנוהל ביחס לכל מבנה או קבוצת מבנים, באמצעות החברה או חברות ניהול ייעודיות הנמצאות בבעלות הקבוצה, המתקשרות עם השוכרים בהסכמי ניהול. במרבית הסכמי הניהול נקבע, כי דמי הניהול ישולמו על בסיס עלות שירותי הניהול (cost) בתוספת תקורה. חברות הניהול גובות מהשוכרים את דמי הניהול או דמי התחזוקה, המשמשים, בין היתר, למימון אחזקת השטחים הציבוריים, כאשר במרבית הסכמי הניהול שבין החברה או חברות הניהול לבין השוכרים, מתחייבות חברות הניהול לתחזק ולהפעיל את השטחים הציבוריים, לרבות ניקיון, שמירה, חידוש וביטוח, בתנאים ובהיקפים שיקבעו על ידי חברות הניהול מעת לעת.

9.1.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים מושפע בעיקר מהפעילות הכלכלית בארץ ובעולם. בתחום פעילות זה פועלים גופים שונים המאחרים, מתכננים, מקימים, משכירים ומתחזקים נכסים המיועדים להשכרה לשימושים שונים. בישראל קיימות חברות רבות בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים, ביניהן, חברות גדולות, ותיקות ומובילות, המחזיקות נכסים בהיקפים גדולים, וכן יזמים קטנים ומקומיים הפועלים באזורים גיאוגרפיים מסוימים. הפעילות בתחום זה מתאפיינת בכך שחלק מעלויות ההקמה או הרכישה של נכסי הנדל"ן ממומן על ידי מקורות עצמיים והיתרה ממומנת באשראי ממקורות חיצוניים.

9.1.3 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

תחום פעילות זה כפוף בעיקרו לדיני המקרקעין ודיני התכנון והבנייה. בנוסף מושפעת הפעילות בתחום זה מעדכוני חקיקה בתחום רישוי עסקים, מיסוי מקרקעין ומיסוי עירוני. לפירוט בנושא המגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על הקבוצה, ראו סעיף 23 לפרק א' לדוח.

9.1.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

למיטב ידיעת החברה, בשנת 2017 נמשכה היציבות בתחום המשרדים, אשר התבטאה ביציבות בביקושים לשטחי משרדים וביציבות בגובה דמי השכירות בפרויקטים רבים. עקב מחסור בהיצע שטחי משרדים איכותיים זמינים בתל אביב ובהרצליה, אופיינה תקופת הדוח בעליה מתונה של דמי השכירות בפרויקטים מובילים בתל אביב ובהרצליה

בנוסף, האיתנות הנרשמת בתעשיית ההיי טק, מייצרת, ולהערכת החברה תמשיך לייצר, בשנים הקרובות, ביקושים לשטחי משרדים בשל הצפי בהמשך עליית מספר המועסקים בענפי טכנולוגיית המידע, אבטחת מידע וסייבר. לאור האמור, ניכרת עלייה בחשיפת החברה לענף ההיי-טק בשל גידול בהשכרת משרדים לחברות מתחום זה.

למועד הדוח שמרה הקבוצה על שיעורי תפוסה גבוהים מאוד בנכסיה המניבים בתחום ואף הגדילה את סך הכנסותיה מדמי שכירות. החברה מעריכה שאיתנותה הפיננסית, איתנותם של השוכרים של החברה המהווים בחלקם את הפירמות המובילות במשק (שוכרי AAA), נזילותה הגבוהה ומעמדה בשוק הפיננסי מהווים יתרונות ומחזקים את מעמדה בתחום. לפרטים בדבר התפתחות ההכנסות מתחום פעילות זה ראו סעיף 2.11.2 לדוח הדירקטוריון.

בנוסף, בשנים האחרונות פועלת החברה להרחבת פעילותה בתחום פעילות זה, בין היתר, בייזום והקמה של פרויקטים חדשים (עזריאלי שרונה בתל אביב, מרכז עזריאלי חולון, מגדל המשרדים במרכז עזריאלי ראשונים). כמו כן, כחלק מהאסטרטגיה העסקית בוחנת החברה הזדמנויות השקעה אטרקטיביות ויצירת מנועי צמיחה חדשים גם בתחומים משיקים, ואפשרויות ליצירת סינרגיה עם שאר תחומי פעילותה, כגון הקמת מבני אחסנה לוגיסטיים.

להערכת החברה, לאור האמור לעיל ובשל הגידול הצפוי בהיצע בנייני משרדים חדשים באזור המרכז עשויה לחול ירידה מתונה במחירי השכירות באזורים בעלי ביקוש נמוך יותר (בני ברק, רמת גן ופרברי תל-אביב). להערכת החברה, לא צפויה בגין ירידה זו השפעה מהותית מאוד לטווח ארוך על מחירי השכירות בנכסי החברה, המאופיינים בעיקרם ברמת בינוי, במיקום ובניהול איכותיים אשר רמת הביקוש להם מצויה בשנים האחרונות בעליה מתמדת. כמו כן, חלק גדול מהגידול בהיצע המשרדים באזור המרכז מורכב מבניינים המוקמים במסגרת קבוצות רכישה, או בניינים המיועדים למכירה למספר רב של רוכשים, אשר לא צפויים להשפיע מהותית על מחירי השכירות באזור המרכז. להערכת החברה, אלו עשויים להגדיל את היצע שטחי ההשכרה למשרדים ביחס לשטחי השכרה שהיקפם 200-500 מ"ר. בנוסף, להערכת החברה, בשנים הקרובות עשויים להיות שינויים במאזן התחרותי בין השחקנים בענף הנדל"ן המניב, בין היתר, בשל אכלוסם של פרויקטים לשטחי משרדים בעיקר בגוש דן, המציבים בפני הענף אתגרים.

הערכות החברה לעיל בעניין השינויים בתחום 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 בביקוש לשטחי משרדים והרעה במצב הכלכלי בישראל.

9.1.5 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

החברה מעריכה, כי גורמי הצלחה העיקריים של החברה בתחום הינם, בין היתר: פריסה גיאוגרפית ומיקום הנכסים המניבים באזורים מבוקשים ברחבי הארץ למשרדים, מסחר ותעשייה; איכות הנכסים; מומחיות בייזום ותכנון אדריכלי; ניהול והקמה של נכסים המותאמים לשוכרים פוטנציאלים, שלגביהם התקשרה החברה בחוזה שכירות מראש באמצעות צוות הניהול המקצועי המועסק בקבוצה; רמת ביקוש והיצע של נכסים מסוג דומה, המכתיבים את תנאי חוזה השכירות והפוטנציאל לשינויים בו; ידע וניסיון בשיווק, ניהול ותפעול נכסים; מוניטין חיובי; ומיצוב עסקי ואיתנות פיננסית המאפשרת מענה מידי להזדמנויות עסקיות אטרקטיביות.

9.1.6 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום הפעילות

במסגרת תחום פעילות זה, אין לקבוצה ספקים מהותיים עימם היא מתקשרת והיא אינה רוכשת חומרי גלם בהיקפים מהותיים.

9.1.7 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

חסמי כניסה - להערכת החברה, גופים הפועלים בתחום פעילות זה, נדרשים, בעיקר, להון עצמי ואיתנות פיננסית. כמו כן קיימת חשיבות לידע מקצועי, ניסיון בתחום היזמות, מוניטין חיובי בענף ועתודות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי רמת ביקוש גבוהה לשטחי השכרה למבני משרדים. בייזום בתחום, נדרשת איתנות פיננסית המאפשרת את הפעילות בתחום היזמות בעלויות מימון נמוכות יחסית.

חסמי יציאה - יציאה מתחום פעילות זה תלויה, בעיקר, ביכולת לממש נכסים, שהינה פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק וכן בעלויות שונות, לרבות בקשר עם מיסוי מקרקעין.

9.1.8 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לתיאור מבנה התחרות בתחום פעילות זה, ראו סעיף 9.3 להלן.

9.1.9 אופן ביצוע רכישותיה של החברה

לתיאור אופן רכישות זכויותיה של הקבוצה בנכסים ומימושם, ראו סעיף 8.1.9 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2013, הנכלל במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

9.2 פרטים על נכסיה המהותיים מאוד של הקבוצה בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים

9.2.1 מגדלי עזריאלי תל אביב

בטבלאות שלהלן מוצג ריכוז נתונים אודות מגדלי המשרדים במרכז עזריאלי תל אביב, אשר, למועד הדוח, מהווה 10% מסך נכסי החברה ועונה על הגדרת נכס מהותי מאד. הערכת השווי בגין נכס זה, המוגדרת הערכת שווי מהותית מאד, מצורפת לדוח זה כנספח ד' לדוח הדירקטוריון.

הקבוצה, באמצעות חברת קניית השלום, הינה בעלת מלוא זכויות החכירה במרכז המכונה "מרכז עזריאלי". מרכז עזריאלי משתרע על חטיבת קרקע בשטח כולל של כ-33 דונם, הממוקמת במרכז תל אביב, בצומת שהינו עורק תחבורה מרכזי ובסמוך לעורקי התנועה הראשיים של תל אביב (נתיבי איילון, דרך השלום, דרך מנחם בגין) ולתחנת רכבת השלום הממוקמת על מחלף השלום.

למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח, מרכז עזריאלי הינו מרכז העסקים הגדול במדינת ישראל, בעל שטח בנוי כולל של כ-328,393 מ"ר ברוטו, המורכב מחניון תת-קרקעי ומחסנים (בשטח 122,258 מ"ר), קניון הכולל 3 קומות מסחריות וקומה ציבורית (בשטח 61,110 מ"ר), גשרי מעבר ציבוריים מעל דרך מנחם בגין ורכבת השלום (בשטח 1,365 מ"ר) ושלושה מגדלים: המגדל העגול (בשטח 55,823 מ"ר), הכולל 38 קומות משרדים ועוד קומת גג המשמשת מצפה מבקרים ומסעדה; המגדל המשולש (בשטח 47,348 מ"ר), הכולל 35 קומות משרדים ועוד 2 קומות שירות; והמגדל המרובע שהינו מגדל בשימושים מעורבים (בשטח 40,489 מ"ר), הכולל 18 קומות משרדים מעל 13 קומות המלון. לפרטים בדבר תכניות החברה להרחבת המרכז והשלמת רכישת בית ידיעות אחרונות ראו סעיף 7.7 לפרק א' לדוח.

פירוט ליום 31.12.2017	
שם הנכס:	מגדלי עזריאלי
מיקום הנכס:	תל אביב
שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים.	משרדים - 131,255 מ"ר; מלון - 18,000 מ"ר; משרדים בשימוש הקבוצה - 1,855 מ"ר
חלק החברה בנכס:	100%
מבנה ההחזקה בנכס:	באמצעות קניית השלום המוחזקת 100% ע"י קבוצת עזריאלי בע"מ
חלק התאגיד בפועל בנכס:	100%
ציון שמות השותפים לנכס:	-
תאריך רכישת הנכס:	הקרקע נרכשה באוגוסט 1992.
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):	חכירה מהוונת.
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:	-
מצב רישום זכויות משפטיות:	בחדש יולי 2014 הושלם רישום זכויות החכירה של קניית השלום בלשכת רישום מקרקעין.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	אין נושאים מהותיים מיוחדים. לפרטים נוספים ראו הערכת השווי המצורפת לדוח זה.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד

לפרטים בדבר רישומן של זכויות בנכס, שעבודים וערבויות, הנוגעים למגדלי מרכז עזריאלי, ראו סעיף 1 לפרק א' לדוח. יוער כי כל שטחי מרכז עזריאלי מיועדים להשכרה בשוק החופשי, למעט שטח בשימוש עצמי של קניית השלום וחברות הקבוצה (בקומת המשרדים האחרונה של המגדל העגול וחלק מקומה 33 ועוד שטחים זניחים כגון ארכיון, גלריה, מחסן וכו'), ולמעט שטח של כ-5,500 מ"ר המצוי במרתפי הפרויקט אשר משמש כתחנת משנה של חברת החשמל ואשר הוחזר בשנת 2006 בחכירת משנה לחברת החשמל לישראל בע"מ בתמורה לסכום של כ-14 מיליון ש"ח וזאת למלוא תקופת החכירה של קניית השלום (שטח כאמור לא נלקח בחשבון בהערכת השווי של המרכז המצורפת לדוח זה).

לחברת הירדן מ.ה.י. בע"מ, המפעילה את המלון הממוקם במגדל המרובע של מגדלי עזריאלי, רישיון עסק להפעלת המלון, אשר למועד הדוח, תוקפו עד ליום 31 בדצמבר 2018.

9.2.3 נתונים עיקריים

נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 100%	שנת 2017	שנת 2016	שנת 2015	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף התקופה (במיליוני ש"ח)	3,008	2,878	2,822	1,292
עלות ההקמה (במיליוני ש"ח)				
רווחי שערך (מיליוני ש"ח)	111	53	25	אוגוסט 1992
מועד הרכישה של הקרקע				
שיעור תפוסה ממוצע (%)	~100%	100%	100%	-
שטחים מושכרים (מ"ר)	148,001	149,264	149,529	-
סה"כ הכנסות (במיליוני ש"ח) (*) לשנה	245	243	239	-
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (ש"ח) (**)	106	104	101	-
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בחוזים שנחתמו בתקופה (***) (ש"ח)	122	126	123	-
NOI (במיליוני ש"ח)	210	209	206	-
NOI מותאם (במיליוני ש"ח)	217	215	213	-
שיעור תשואה בפועל (%)	7.0%	7.3%	7.3%	-
שיעור תשואה מותאם (%)	7.2%	7.5%	7.6%	-
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	125	131	135	-

(*) ההכנסות וה-NOI כוללים 50% מהכנסות ו-NOI החניון.

(**) לא כולל את שכר הדירה של המלון. אם היה הממוצע כולל את שכר הדירה של המלון היה הממוצע לשנת 2017 כ-101 ש"ח, לשנת 2016 כ-99 ש"ח למ"ר, ולשנת 2015 כ-97 ש"ח למ"ר.

(***) עם שוכרים חדשים בלבד (לא כולל הארכות חוזים לשוכרים קיימים).

9.2.4 פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017	נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 100%
(במיליוני ש"ח)			
הכנסות:			
173	177	179	מדמי שכירות - קבועות
-	-	-	מדמי שכירות - משתנות*
37	38	38	מדמי ניהול
24	24	24	מהפעלת חניונים
5	5	4	אחרות
239	244	245	סה"כ הכנסות
עלויות:			
33	35	35	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת
-	-	-	הוצאות אחרות
33	35	35	סה"כ עלויות:
206	209	210	רווח:
206	209	210	NOI:

(* אין תוספת פדיון בגין השכרה למשרדים.)

9.2.5 שוכרים עיקריים בנכס

אין לחברה שוכר עוגן (כהגדרתו בהנחיית הגילוי) או שוכר עיקרי בנכס שההכנסה ממנו מניבה 20% או יותר מהכנסות הנכס.

9.2.6 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתחתיים ביום 31.12.2022 ואילך	לשנה שתחתיים ביום 31.12.2021	לשנה שתחתיים ביום 31.12.2020	לשנה שתחתיים ביום 31.12.2019	לשנה שתחתיים ביום 31.12.2018	
מיליוני ש"ח (נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 100%)					
135	81	145	173	218	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)*
135	81	145	173	218	סה"כ

* לא נלקחו בחשבון לצורך חישוב דמי השכירות, התוספות לדמי השכירות בגין אחוזים מהפדיון שכן לא נמצא בידי הנהלת החברה אומדן לסכומים אלו. בשנת 2017 כלל הרכיב המשתנה סך של כ-0.8 מיליון ש"ח, ובשנת 2016 כ-0.4 מיליוני ש"ח (בגין שנת 2015 לא היה רכיב משתנה).

סכומי ההכנסות בטבלה לעיל, חושבו על בסיס הסכומים הבסיסיים שנקבעו בהסכמי השכירות כשהם צמודים למדד המחיריים לצרכן הידוע ביום 31 בדצמבר 2017, ובהתבסס על ההנחות הבאות: (1) לא נלקחו בחשבון מימושי האופציות להארכת תקופות השכירות הכלולות בחוזי השכירות (זאת על אף שרבים מהשוכרים בשטחיה של החברה נוהגים, בדרך כלל, להאריך את הסכמי השכירות עם סיומם); (2) לא נלקחו בחשבון חוזי שכירות שתקופת השכירות על פיהם הסתיימה וטרם נחתמו עם השוכרים חוזי שכירות חדשים; (3) לא נלקחה בחשבון האפשרות של מכירת הנכסים או רכישת נכסי

נדל"ן מניב חדשים; (4) לא נלקחו בחשבון קנסות בגין יציאה מוקדמת, ככל שקיימים; ו-5) לא יחול שינוי במקדמות דמי הניהול לכל שוכר ביחס לשנת 2017.

סכומי ההכנסות המפורטים בטבלה שלעיל הינם בהנחה, כי האופציות להארכת תקופת השכירות הכלולות בחוזי השכירות לא תמומשנה, זאת על אף שרבים מהשוכרים בשטחיה של החברה נוהגים, בדרך כלל, להאריך את הסכמי השכירות עם סיומם.

הנתונים שלעיל מתבססים על הערכת החברה בהתחשב בהסכמים חתומים למועד הדוח ומהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות וביניהן, בשל ביטול מוקדם של חוזי שכירות או בשל משבר עסקי של מי מהשוכרים.

9.2.7 מימון ספציפי לנכס

הלוואות	מימון ספציפי		
89	מוצג חלויות שוטפות:	31.12.2017 (מיליוני ש"ח)	יתרות בדוח על המצב הכספי
266	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
89	מוצג כחלויות שוטפות:	31.12.2016 (מיליוני ש"ח)	
355	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
354	שווי הוגן ליום 31.12.2017 (מיליוני ש"ח)		
אוגוסט 2013	תאריך נטילת הלוואה מקורי		
710,000	גובה הלוואה מקורי (מיליוני ש"ח)		
1.16%	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2017 (%)		
הקרן מוחזרת בהחזרים חצי שנתיים שווים עד לאוגוסט 2021. הריבית משולמת על היתרה הבלתי מסולקת כל חצי שנה.	מועדי פרעון קרן וריבית		
למלווה תעמוד הזכות להעמיד את הלוואה לפירעון מיידי בהתקיים עילות מקובלות הקבועות בהסכם הכוללות, בין היתר - שינוי מהותי לרעה במצבת השוכרים במגדל העגול או כאשר היחס בין יתרת הלוואה נכון למועד החישוב לבין שוויו של המגדל העגול (כפי שיקבע על ידי שמאי אשר יערוך אחת לשנה שמאות למגדל העגול) (LTV), יעמוד החל בתום שנתיים ממועד העמדת הלוואה על לא יותר מ- 70% (ושיעורו פוחת על פני תקופת הלוואה עד לשיעור של 25%, שנה אחת לפני פירעון מלוא הלוואה). יחס זה עומד ליום 31 בדצמבר 2017 על כ-28%.	תניות פיננסיות מרכזיות		
-	תניות מרכזיות אחרות		
כן	האם התאגיד עומד בתניות מרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח		
לא	האם מסוג non-recourse		

הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2017 (במיליוני ש"ח)	פירוט	סוג
355	חלק מקומת הלובי, קומת הגג וקומות 11-49 של המגדל העגול משועבדים בשעבוד קבוע לקבוצת גוף מוסדי (ראו גם סעיף 19.3 להלן)	שעבודים דרגה ראשונה
<p>(1) קניית השלום העמידה לעיריית תל-אביב ערבות בסכום של 8 מיליון ש"ח, צמודה למדד מחירי תשומות לבנייה למגורים (אשר נכון ליום 31 בדצמבר, 2017, עומדת על סך של כ-24 מיליון ש"ח), אשר נועדה להבטיח את השלמת קיום התחייבויות קניית השלום בקשר לביצוע עבודות הפיתוח והבינוי של הפרויקט. ערבות זו צפויה להיות מושבת לקניית השלום עם הוצאת תעודת גמר לפרויקט. למועד הדוח, פועלת קניית השלום לקבלת תעודת גמר כאמור והיא לא צופה, כי יחולטו סכומים כלשהם מערבות זו.</p> <p>האמור בסעיף זה הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על הערכות החברה על בסיס ניסיון העבר והתוצאות בפועל עלולות להיות שונות, בעיקר בשל דרישות של רשויות אשר אינן ידועות למועד הדוח.</p>		
<p>(2) ביום 28 בפברואר, 2008, נחתם על ידי קניית השלום כתב התחייבות לעיריית תל-אביב וכן הועמדה ערבות בנקאית נוספת בסך של כ-8 מיליון ש"ח, צמודה למדד המחירים לצרכן (אשר ליום 31 בדצמבר, 2017, עמדה על סך של כ-9 מיליון ש"ח), בקשר למתן טופס 4 למגדל המרובע שבפרויקט, במסגרתו התחייבה לפעול להקמת צוות היגוי שיבחן הצורך בהקמת מנהרה נוספת מתחת למחלף קפלן, וכן התחייבה לבנות על חשבונה את המנהרה, ככל שיקבע כאמור. ככל שתירש בנייתה של המנהרה האמורה, מעריכה קניית השלום את עלות הקמתה בסך של כ-7 מיליון ש"ח.</p>		

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017	
2,822	2,878	3,008	השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)
רונן כץ ממשרד גרינברג אולפינר ושות'	רונן כץ ממשרד גרינברג אולפינר ושות'	רונן כץ ממשרד גרינברג אולפינר ושות'	זהות מעריך השווי ²²
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי²³			
149,529	149,264	149,255	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) ²⁴
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת השווי ²⁵
100.3	101.1	101.7	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי
213	215	217	NOI מייצג לצורך הערכת שווי (במיליוני ש"ח) ²⁶
ראו בפרמטרים מרכזים אחרים להלן			הוצאות תקופתיות ממוצעות לשנה לשמירה על הקיים
7.37%	7.34%	7.06%	שיעור היוון משוקלל שנלקח לצורך הערכת השווי
הופחתו השקעות צפויות בנכס וכן השקעות בגין התחייבות לעירית ת"א לפי חוזה. סה"כ הפחתת שווי הנכס בגין האמור לעיל הסתכם לכ-68 מליון ש"ח.	הופחתו השקעות צפויות בנכס וכן השקעות בגין התחייבות לעירית ת"א לפי חוזה. סה"כ הפחתת שווי הנכס בגין האמור לעיל הסתכם לכ-54 מליון ש"ח.	הופחתו השקעות צפויות בנכס וכן השקעות בגין התחייבות לעירית ת"א לפי חוזה. סה"כ הפחתת שווי הנכס בגין האמור לעיל הסתכם לכ-66 מליון ש"ח.	פרמטרים מרכזיים אחרים
שינויי בשווי במיליוני ש"ח			ניתוחי רגישות לשווי
(95)	(97)	(105)	עליה של 0.25%
101	103	113	ירידה של 0.25%
125	126	133	עליה של 5%
(125)	(126)	(133)	ירידה של 5%
			שיעורי היוון
			דמ"ש ממוצעים למ"ר

²² מר רונן כץ הינו שמאי מקרקעין מוסמך, בעל תואר ראשון בכלכלה חקלאית ומינהל בפקולטה לחקלאות של האוניברסיטה העברית בירושלים, בעל נסיון משנת 1997 כשמאי מקרקעין.

²³ הערכת השווי מצורפת כנספח ד' לדוח הדירקטוריון.

²⁴ לא כולל שטח בשימוש עצמי של החברה כ-1,855 מ"ר בקומת המשרדים האחרונה ובחלק מקומה 33 של המגדל העגול.

²⁵ מייצג יחס שטח משוק מתוך סך השטח אך בשמאות נלקח שווי גם לשטחים הפנויים.

²⁶ כולל 50% מ-NOI מייצג חניון שנכלל בשווי הנכס (ה-50% הנותרים נכללו בהערכת שווי הקניון).

9.3 תחרות

ענף הנדל"ן המניב בכלל ותחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בפרט, מתאפיין ברמת תחרותיות גבוהה. התחרות בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל מתאפיינת ברמת תחרות גבוהה, אשר סבה סביב מספר פרמטרים, שהעיקריים שבהם הינם: (1) מיקומם הגיאוגרפי של הנכסים ורמת הביקוש לשטחי השכרה באותו אזור; (2) גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה; (3) איכות הבניה של המבנים המושכרים; (4) רמת השירותים הנלווים ו- (5) המוניטין של המשכיר. התחרות בענף זה מתקיימת הן בשלב איתור המקרקעין למטרות ייזום, פיתוח והקמת נכסים והן בשלב השכרת הנכסים. הקבוצה חשופה בישראל לתחרות מצד מספר רב של חברות העוסקות בהשכרת נדל"ן עסקי, באזורי ביקוש דומים לאזורים בהם ממוקמים נכסי הקבוצה, כאשר במרבית המקרים, התחרות הינה תחרות מקומית. כך לדוגמא, התחרות במרכז עזריאלי הינה בנייני המשרדים היוקרתיים בתל אביב והתחרות בהרצליה ביזנס פארק הינה חלופות אחרות של בנייני משרדים באזור זה.

למיטב ידיעת החברה, פועלים בישראל מספר גופים המחזיקים בנתחים משמעותיים של שטחי השכרה למשרדים ואחרים, ביניהם, ריט 1 בע"מ, גב-ים לקרקעות בע"מ, נצבא החזקות 1995 בע"מ, מבני תעשייה בע"מ, לוינשטין נכסים בע"מ ואמות השקעות בע"מ. להערכת החברה, היקף פעילותה בתחום שטחי ההשכרה למשרדים ואחרים בישראל הינו מהמשמעותיים מבין החברות המובילות בתחום, במיוחד לאחר השלמת הפרויקטים המצויים בשלבי הקמה שונים נכון למועד הדוח.

הגורמים המסייעים להתמודדותה של החברה בתחרות בתחום הינם כדלקמן:

- היקף הפעילות של החברה בתחום מאפשר לחברה להתקשר עם חברות ונותני שירותים בתנאים מיטביים וכן מאפשר לה להתמחות בניהול פארקים מסחריים ובנייני משרדים באופן יעיל שיש בו כדי להביא לחסכון בעלויות וכח אדם.
- מרבית שוכריה של החברה הינם חברות בעלות איתנות פיננסית גבוהה והסכמי השכירות עימם הינם לתקופה ארוכה יחסית.
- שטחי ההשכרה למשרדים ואחרים של החברה ממוקמים באזורי ביקוש גבוהים, המאפשרים לחברה להשכיר את הנכסים לסוגים רבים ומגוונים של שוכרים.
- מאפיינים ייחודיים של נכסי הקבוצה, כגון: מרכז מסחרי צמוד לשטחי המשרדים להשכרה, נגישות לתחבורה ציבורית, לרבות רכבת ומגרשי חניה תת קרקעיים לנוחות השוכרים ולקוחותיהם.
- רוב שטחי המשרדים של החברה מתאפיינים באיכותיות ויוקרתיות, המבדלות את נכסי החברה מנכסי החברות המתחרות ומחזקות את היתרון התחרותי שלה.

9.4 יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום

לפירוט יעדי החברה והאסטרטגיה של הקבוצה, ראו סעיף 26 לפרק א' לדוח.

9.5 נכסים מהותיים

בטבלה שלהלן מובא ריכוז נתונים אודות נכסים מהותיים של הקבוצה בתחום פעילות שטחי השכרה למשרדים ליום 31.12.2017, אשר הוערכו על ידי מעריך השווי מר רונן כץ, שותף במשרד גרינברג אולפינר ושות' (*). בשיטת היוון ההכנסות:

לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)	כריט מידע											שנה	שם הנכס ומאפייניו		
	הנחות נספוח בבסיס ההערכה	יחס כדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ממוצעת למ"ר	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מהשימוש העיקרי - (בש"ח)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי (הפסדי) שערוך (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (במיליוני ש"ח)				
שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות - 7.25%. שיעור היוון משוקלל - 7.34%	.ל.ר.	105	92%	388	0%	1%	7.79%	0.69%	15	16	2,165	שנת 2017 (עד חודש יוני היה 2017 נכס בהקמה)	ישראל	אזור	עזריאלי שרונה תל-אביב
												ש"ח	מטבע הפעילות		
												משרדים	שימוש עיקרי		
												1,514	עלות הקמה (מיליוני ש"ח)		
100%	חלק התאגיד (%)														

10. תחום נדל"ן מניב בארה"ב

10.1 כללי

למועד פרסום הדוח בבעלות הקבוצה שבעה (7) נכסי משרדים להשכרה מחוץ לישראל (שישה בארה"ב), בשטח להשכרה כולל של כ-223 אלפי מ"ר (חלק החברה כ-213 אלפי מ"ר) המושכרים לכ-170 שוכרים. נכסי החברה בתחום פעילות זה אינם עולים כדי נכסים מהותיים או נכסים מהותיים מאוד. לפרטים מצרפיים בדבר כלל נכסי הנדל"ן המניב של החברה בתחום פעילות זה (לרבות עתודות קרקע בסעיף 7.8 לעיל), ראו סעיף 7 לפרק א' לדוח, תחת האיזור הגיאוגרפי ארה"ב.

כמחצית מנכסי המשרדים של הקבוצה בתחום פעילות זה הינם מרובי דיירים (Multi-Tenant) והמחצית השניה הינה נכסים עם מספר דיירים מצומצם, כולם ברמת איכות גבוהה (Class A), אשר כוללים גם חניונים (עיליים או תת קרקעיים), המשמשים את השוכרים. מיקום הנכסים הוא באזורים בעלי רמות ביקוש גבוהות וריכוז של מבני משרדים נוספים. בשונה מנכסי הנדל"ן של החברה בישראל, בחלק מנכסי החברה בארה"ב מחזיקה החברה בנכס ביחד עם שותף מקומי אחד או יותר. למועד הדוח, החברה בוחנת באופן שוטף את הרחבת פעילותה בשווקים נוספים, בעיקר בצפון אמריקה (בנוסף ליוסטון ואוסטין שבטקסס), בדגש על שווקים בהן אוכלוסיית המטרופולין מונה יותר משני מיליון תושבים.

מבני המשרדים בתחום הפעילות מיועדים בעיקרם לעסקים (בין היתר מתעשיית האנרגיה) ושל נותני שירותים, המאופיינים במספר רב של עובדים ודרישה לשטחי חניה צמודים. מרבית חוזי השכירות של הקבוצה בתחום פעילות זה הינם לתקופות של בין שלוש לעשר שנים, כאשר פעמים רבות ניתנת לשוכר אופציה לתקופות שכירות נוספות של כחמש שנים. דמי השכירות הינם בסכום קבוע לכל מ"ר (או המידה הנהוגה בארה"ב - SQF) בשטח המושכר, כאשר פעמים רבות חוזה השכירות כולל עלייה בדמי השכירות במהלך תקופת השכירות.

בשונה מנכסי המשרדים של הקבוצה בישראל, מנוהלים שטחי המשרדים של הקבוצה בארה"ב על ידי חברות ניהול מקצועיות ומקומיות, עמן התקשרה החברה בהסכמים, ואשר לקבוצה זכות לבטלם בהודעה מוקדמת בת 30 יום. חברות הניהול גובות מהשוכרים את שכר הדירה וכן הוצאות שוטפות כגון, אבטחה, ניקיון, תחזוקה, מיסים עירוניים, ביטוח, טיפול בשטחי גיבון, תחזוקת מעליות ומערכות ציבוריות. החברה בוחנת באופן שוטף אפשרויות התייעלות הן בתפעול והן בניהול הנכסים.

10.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

בשנים 2011-2017, הרחיבה החברה את פעילותה בארה"ב וביצעה מספר עסקאות רכישה, הראשונה של שלושה מגדלי משרדים באזור "גלריה" בעיר יוסטון, טקסס, ושתי עסקאות נוספות של רכישה שני מבני משרדים באזור ה-"Energy Corridor" ו-"West Belt" שבעיר יוסטון, טקסס. במהלך שנת 2016 רכשה החברה בניין משרדים באוסטין, טקסס וכן חטיבת קרקע שצמודה לנכס שבבעלות החברה בעיר יוסטון. בסוף שנת 2017 רכשה החברה 33.33% ו-25% ב-1 Riverway ו-3 Riverway, בהתאמה, נכסים בהם הקבוצה כבר מחזיקה 33.33% ו-45%. עיקר נכסי הקבוצה בארה"ב ממוקמים במטרופולין יוסטון, אשר מונה יותר מכ-6 מיליון נפש²⁷, בו חל גידול אוכלוסייה גבוה מהממוצע בארה"ב במהלך 30 השנים האחרונות. לגידול זה תרמו בין היתר איכות חיים גבוהה, שיעור אבטלה נמוך, העדר מס הכנסה ברמה המדינתית ויוקר מחיה אטרקטיבי.

תחום נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה בארה"ב מושפע מהפעילות הכלכלית במשק האמריקאי, ובעיקר מהפעילות הכלכלית ביוסטון ומשוק השכרת המשרדים בה.

תהליך ההתאוששות ביוסטון לאחר המשבר הכלכלי שהחל בשנת 2008 היה בין המהירים ברחבי ארה"ב, ונתונים טובים המשיכו להירשם בכלכלה המקומית בעיקר בזכות הקשר החזק שיש לכלכלה המקומית עם שוק האנרגיה שחוה עליית מחירים משמעותית עד לאמצע שנת 2014. בקיץ 2014 החלה מגמת ירידה במחירי האנרגיה בעולם, מגמה שהשפיעה על הכלכלה המקומית בשנים 2015-2016. במהלך שנת 2017 נבלמה מגמת הירידה במחירי האנרגיה בעולם והמחירים החלו

²⁷ הנתונים מתוך פרסומים של חברת ייעוץ הנדל"ן Cushman and Wakefield.

לעלות באופן מתון. מצב שוק העבודה במטרופולין יוסטון ממשיך להיות יציב ובעל שיעור בלתי מועסקים נמוך. בחודש אוקטובר 2017 עמד שיעור הבלתי מועסקים במטרופולין על 4.1% לעומת 5.3% שנה לפני כן.²⁸

השפעת התנודות במחירי האנרגיה על שוק הנדל"ן למשרדים ביוסטון באה לידי ביטוי בשנים 2016-2017 בדרכים שונות כגון: שיעור גבוה של שטחי משרדים פנויים, תחרותיות גבוהה בהתקשרויות עם דיירים חדשים, דבר אשר הסב עלויות גבוהות יותר בתהליך ההתקשרות עם דיירים אלה. כמו כן, חברות האנרגיה הציגו שטחים גדולים בשוק שכירויות המשנה, דבר שהוביל לירידה במספר עסקאות השכירות החדשות (לעומת השנים 2014-2015), ירידה במספר הפרויקטים שהיו בתכנון לקראת התחלת הבנייה, וירידה במחירי השכירות. במקביל, גדלה נכונותם של בעלי הנכסים לתת תמריצים לשוכרים חדשים כדוגמת תקציב גבוה "לשיפורים במושכר" ו"תקופת גרייס" ארוכה.

בנוסף להשפעה של תחום הגז והאנרגיה על כלכלת יוסטון, למיטב ידיעת החברה, הכלכלה המקומית מושפעת גם מהמרכז הרפואי הגדול המצוי בתחומה, שהינו המרכז הרפואי הגדול בעולם (Houston Texas Medical Center) וכן מגידול בפעילות נמל יוסטון שבו בוצעו בשנים האחרונות השקעות נרחבות על מנת שיתאים לספינות המשא והמיכליות שהחלו לפעול בשנים האחרונות באיזור. ביוני 2016 הושלם פרוייקט משמעותי להתאמת תעלת פנמה לכלי התחבורה הימית החדשים. שיתוף הפעולה האסטרטגי שבין תעלת פנמה לנמל יוסטון צפוי להביא לעלייה ניכרת בפעילות של הנמל המקומי ולהוות יתרון ניכר על פני נמלים מתחרים אחרים.²⁹

בחודש אוגוסט 2017, היכתה את העיר יוסטון הסופה הטרופית "Harvey" אשר גרמה להצפות רבות בעיקר במבני מגורים. החברה מחזיקה שני נכסי משרדים ביוסטון אשר בהם נגרמו נזקי מים במהלך הסופה. החברה צפויה להשלים את תיקון הנזקים בנכסים האמורים במהלך הרבעון השלישי לשנת 2018. יצוין, כי נכסים אלו מבוססים בפוליסת ביטוח. לפרטים אודות התשלום הצפוי של החברה בגין השתתפות עצמית ראו ביאור 13'ח(2) לדוחות הכספיים של החברה.

במהלך שנת 2016 רכשה החברה לראשונה נכס בעיר אוסטיין, טקסס. זהו נכס חדש שבנייתו הושלמה בשנת 2015 ומאוכלס כולו על ידי חברת היי טק. אחד ממנועי הצמיחה לביקוש לשטחי משרדים בעיר אוסטיין הוא של חברות היי-טק רבות שמרכזות את פעילות המחקר והפיתוח שלהן בעיר זו.

10.3 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

תחום פעילות זה כפוף בעיקרו לדיני המקרקעין ודיני התכנון והבנייה המקומיים. בנוסף מושפעת הפעילות בתחום זה מחקיקה ומרגולציה של רשויות בתחומי איכות הסביבה, בטיחות, רישוי עסקים, מיסוי מקרקעין ומיסוי עירוני. לפירוט בנושא רפורמת המס בארה"ב ראו ביאור 29'א(2) לדוחות הכספיים. לפירוט בנושא המגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על הקבוצה בכללה, ראו סעיף 23 לדוח.

10.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

כאמור לעיל, במהלך שנת 2017 המשיכה המגמה של גידול בשטחים הפנויים בשוק המשרדים ביוסטון, אם כי הצטמצמה לעומת שנת 2016. הגידול בשטחים הפנויים נובע בעיקר בשל ירידה בביקושים מצד חברות האנרגיה כתוצאה מירידה במחירי האנרגיה וכן מגידול בשטחי המשרדים שיצאו לשוק בשכירות משנה. שיעור השטחים הפנויים הכולל במטרופולין יוסטון גדל מ-15.7% ל-17.3% במהלך שנת 2017 כשבמבני משרדים ברמת Class A שיעור השטחים הפנויים עמד בסוף 2017 על 15.5% (סה"כ שטחים פנויים להשכרה כולל שוק שכירויות המשנה עמד לסוף 2017 על 20.9%).³⁰ בנוסף, למיטב ידיעת החברה, בשנת 2017 מחירי שכר הדירה נשארו ברמה דומה לזו של 2016 אך עלות התמריצים לשוכרים בעסקאות חדשות עלו לאור התחרות בין בעלי הנכסים ולאור התחרות הנובעת משוק שכירות המשנה.

10.5 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

החברה מעריכה, כי גורמי הצלחה העיקריים של החברה בתחום פעילות זה הינו הידע, המומחיות והנסיון שלה באיתור וברכישה של נכסים אטרקטיביים אשר יניבו תשואה גבוהה ואיתור חברות ניהול מקומיות המתמחות בשוק המקומי, לצורך ניהול הנכסים ושיווק השטחים בהם. החברה מעריכה כי גורמי הצלחה ברכישת נכסים כאמור בתחום הפעילות

²⁸ הנתונים מתוך פרסומים של חברת תיווך הנדל"ן Cushman and Wakefield.

²⁹ הנתונים מתוך פרסומים של חברת ייעוץ הנדל"ן Cushman and Wakefield.

³⁰ ע"פ נתונים המופיעים MarketView, Houston, Office Q4 2017 שפורסם ע"י CBRE ברבעון הרביעי של 2017.

הינם, בין היתר, איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות בשוק תוך יכולת תגובה מהירה, רכישת נכסים במיקומים אטרקטיביים, בעלי ביקוש גבוה ופוטנציאל השבחה, רכישת נכסים ברמת בניה וגימור גבוהים, רכישת נכסים בעלי מגוון שירותים נלווים שאינם קיימים בנכסים סמוכים אשר נמצאים בתחרות על חוזים חדשים, עריכת בדיקות נאותות קפדניות, בין היתר באשר למבנה ההוצאות הצפוי בנכס ופוטנציאל הגדלת הרווח, איתנות השוכרים בנכס וטיב הבטחות וכן הכרת השווקים הפיננסיים והשחקנים השונים בהם לצורך השגת תנאי מימון אטרקטיביים.

10.6 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

חסמי כניסה - להערכת החברה, גופים הפועלים בתחום פעילות זה, נדרשים, בעיקר, להון עצמי ואיתנות פיננסית המאפשרים את רכישתם של נכסים קיימים בעלויות מימון נמוכות יחסית. כמו כן קיימת חשיבות לידע מקצועי, ניסיון בתחום הרכישות והניהול של נכסים מניבים ובנוסף ידע וניסיון בתחום האשראי והמימון. מוניטין חיובי הינו אלמנט חשוב נוסף הן במהלך מכרזים לרכישת נכסים מניבים והן כדי למשוך שוכרים אטרקטיביים לנכסים.

חסמי יציאה - יציאה מתחום פעילות זה תלויה, בעיקר, ביכולת לממש נכסים, שהינה פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק וכן בעלויות שונות, לרבות בקשר עם מיסוי מקרקעין.

10.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

ענף הנדל"ן המניב בארה"ב וביוסטון בפרט, מתאפיין ברמת תחרות גבוהה. התחרות בתחום זה סבה סביב מספר פרמטרים, שהעיקריים שבהם הינם: (1) מיקומם הגיאוגרפי של הנכסים ורמת הביקוש לשטחי השכרה באותו אזור; (2) גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה; (3) מתן תמריצים לשוכרים חדשים או בעת חידוש הסכם שכירות, כגון שיפורים במושכר או תקופת שכירות מסוימת שבה השוכר לא יחוייב בשכר דירה; (4) איכות הבניה של המבנים המושכרים; (5) רמת השירותים הנלווים ו- (6) המוניטין של המשכיר. התחרות בענף זה מתקיימת הן בשלב רכישת הנכסים והן בשלב השכרת הנכסים. לתיאור מבנה התחרות בתחום פעילות זה, ראו סעיף 10.10 להלן.

10.8 אופן ביצוע רכישותיה של החברה

לצורך התפתחותה של הקבוצה בתחום פעילות זה, מתמקדת הקבוצה למועד הדוח ברכישה של נכסים מניבים קיימים ומאוכלסים, ואינה מקימה נכסים חדשים בעצמה. כמו כן, מתקשרת החברה בדרך כלל בהסכמי מימון עם גופים מממנים שונים לצורך רכישת הנכסים בתחום פעילות זה, על פי רוב בתנאי non-recourse (בהחרגות מקובלות בארה"ב לגביהן ניתנת ערבות של החברה). לתיאור אופן רכישות זכויותיה של הקבוצה בכללה בנכסים ומימושם, ראו סעיף 8.1.9 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2013, סעיף הנכלל במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

10.9 רכישות שבוצעו בתקופת הדוח

בסוף שנת 2017 רכשה החברה 33.33% ו-25% ב-1 Riverway ו-3 Riverway, בהתאמה, כך שלאחר השלמת רכישות כאמור, מחזיקה הקבוצה 66.66% ו-70% מנכסים אלו, בהתאמה, לפרטים ראו ביאור 13'ח(3) לדוחות הכספיים.

10.10 תחרות

תחום הנדל"ן המניב בארה"ב מתאפיין ברמת תחרות גבוהה, בדרך כלל, בכל הקשור לדמי השכירות, איכות גימור המבנה ומאפיינים ייחודיים של הנכס. הקבוצה חשופה בארה"ב לתחרות מצד מספר רב של חברות העוסקות בהשכרת נדל"ן עסקי, באזורי ביקוש דומים לאזורים בהם ממוקמים נכסי הקבוצה. שוק המשרדים להשכרה ביוסטון, טקסס, מונה כ-213.2 מיליון SQF שטחי השכרה למשרדים (מתוכם כ-116 מיליון SQF מוגדרים כ-Class A), וכולל מספר רב של נכסים. למיטב ידיעת החברה, פועלים ביוסטון מספר גופים המחזיקים בנתחים משמעותיים של תחום שטחי השכרה למשרדים³¹, וחלקה של הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב בארה"ב הינו זניח.

הגורמים המסייעים להתמודדותה של החברה בתחרות בתחום זה הינם כדלקמן: (1) שטחי ההשכרה למשרדים של החברה ממוקמים באזורי ביקוש גבוהים ואטרקטיביים, המאפשרים לחברה להשכיר את הנכסים לסוגים רבים ומגוונים של שוכרים; (2) רוב נכסי הקבוצה בתחום פעילות זה הינם בעלי מאפיינים מיוחדים וביניהם: דירוג של ארגון הבנייה הירוקה

³¹ ע"פ נתונים המופיעים MarketView insert, Houston, Office Q4 2017, שפורסם ע"י CBRE ברבעון הרביעי של 2017.

(Leed Certificate), שוכרים בעלי איתנות פיננסית, מיקום אטרקטיבי בסמוך למרכזים מסחריים גדולים וכן יחס חניית גבוה ביחס לגודל הנכס; (3) רוב שטחי המשרדים של החברה בתחום פעילות זה מתאפיינים ברמת בניה וגימור גבוהים ושייכים לרמת הדירוג הגבוהה של נכסי המשרדים (Class A).

הקבוצה מתקשרת בתחום פעילות זה בהסכמי ניהול עם גורמים מקומיים שהינם בעלי ניסיון רב והיכרות עמוקה עם השוק המקומי לצורך ניהול והשכרת הנכסים.

10.11 יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום

לפירוט יעדי החברה והאסטרטגיה של הקבוצה, ראו סעיף 26 לדוח.

11. תחום דיור מוגן

11.1 מידע כללי על מגזר הדיור המוגן

פעילות הקבוצה בתחום הדיור מוגן מבוצעת באמצעות תאגידים המוחזקים על ידי במישרין ובשרשור, 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 ככלל לדיירים המסוגלים לקיים אורח חיים עצמאי. ברשת פאלאס מועסקים במישרין ובעקיפין, נכון למועד פרסום הדוח כ-470 עובדים. כמפורט להלן, בכל בתי הדיור המוגן של רשת 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.

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

- **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 136 מיטות ב-4 מחלקות שונות (יחד: "פאלאס תל אביב");

- **פאלאס רעננה** - בית דיור מוגן ברעננה, הכולל מחלקה סיעודית, ידוע גם כ-"פאלאס רעננה" (לשעבר אחוזת בית), ואשר כולל 326 יחידות דיור ו-67 מיטות סיעודיות בשתי מחלקות ("פאלאס רעננה"), וכן מרכז מסחרי פעיל הממוקם בסמוך לבית הדיור המוגן וידוע בשם עזריאלי רעננה (לשעבר "פארק מול").

כמו כן, פאלאס רכשה זכויות בשלושה אתרים עליהם היא מתכננת ומקימה בתי דיור מוגן נוספים המצויים בשלבי ייזום והקמה שונים כמפורט להלן:

(1) פאלאס מודיעין - בית דיור מוגן בעיר מודיעין אשר למועד הדוח נמצא בהליכי הקמה מתקדמים וצפוי לכלול כ-239 יחידות דיור וכ-136 מיטות סיעודיות, מתוכן 34 יחידות החלמה ("פאלאס מודיעין"); לפרטים נוספים ראו סעיף 7.7 לפרק א' לדוח.

(2) פאלאס להבים - קרקע הממוקמת במועצה המקומית להבים, ואשר נמצאת בשלבי הקמה לבניית כפר גמלאים אשר צפוי לכלול כ-350 יחידות דיור וכ-36 מיטות סיעודיות ("פאלאס להבים"). ביום 30 ביולי, 2017, קיבלה פאלאס היתר להקמתו של פאלאס להבים; לפרטים נוספים ראו סעיף 7.7 לפרק א' לדוח.

(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, ומיועדת לבניית כ-250 יחידות דיור, אגף סיעודי וכ-3,000 מ"ר שטחי מסחר ("פאלאס ראשון לציון"). לפרטים נוספים ראו סעיף 7.7 לפרק א' לדוח.

11.2 מבנה תחום פעילות הדיור המוגן והשינויים החלים בו³²

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,³³ בסוף שנת 2016 חיו בישראל כ-978,400 תושבים בני 65 ומעלה, המהווים שיעור של כ-11.3% מאוכלוסיית תושבי המדינה. קרוב למחציתם (כ-44%) מעל גיל 75. על-פי תחזיות האוכלוסייה, עד שנת 2040 ימנו בני ה-65 ומעלה כ-1,900,000 איש ויהוו כ-14.3% מהאוכלוסייה. בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולפרסומי סטנדרד אנד פורס מעלות ("מעלות"),³⁴ 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 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. כתוצאה מהעלייה והשיפור בתוחלת החיים של בני הגיל השלישי כאמור לעיל ועקב רצונם של אותם דיירים לקיים אורח חיים פעיל וחברתי, חלה עלייה בביקוש ליחידות הדיור המוגן.

חוק הדיור המוגן, תשע"ב-2012 אשר נכנס לתוקפו בשנת 2012 והתקנות על-פיו (יחד: "**חוק הדיור המוגן**") מסדירים 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 23.1.3 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 הזכאות 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 כדין). בתום תקופת החילוט מסתיים חילוט הפיקדון ויתרת הקרן בתוספת הפרשי הצמדה מושבת לדייר או יורשיו עם פקיעת הסכם הדייר והפסקת השימוש ביחידת הדיור.

בנוסף קובע הסכם הדייר מהן הבטוחות שיועמדו להבטחת הפיקדון.

³² מידע זה נלקח מהמקורות הבאים:

משאב (מאגר מידע ארצי לתכנון בתחום הזיקנה) - קשישים בישראל שנתון סטטיסטי 2016: <https://goo.gl/ouxS3D>
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - הודעה לתקשורת לרגל יום האזרח הוותיק הבין לאומי מיום 27 בספטמבר, 2017 - <https://goo.gl/cxEkj4>
עמידר - דיור מוגן - <https://goo.gl/JAkoGT>

³³ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - הודעה לתקשורת לרגל יום האזרח הוותיק שחל ביום 1 באוקטובר, 2016 - <https://goo.gl/EzVAjZ>

³⁴ מעלות - שוק הדיור המוגן בישראל, יוני 2015 - <https://goo.gl/F3oj4l> והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - תוחלת חיים בישראל 2016 - <https://goo.gl/8cHQCE>

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.

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

לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות ראו סעיף 23.1.3 להלן.

11.4 שינויים בהיקף פעילות הדיור המוגן וברווחיותו

בהתאם לפרסומים השונים כמפורט בסעיף 11.2 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. למועד דוח, לפאלאס זכויות בשלושה אתרים עליהם היא מתכננת ומקימה בתי דיור מוגן נוספים (פאלאס מודיעין, פאלאס להבים ופאלאס ראשון לציון), והנהלת פאלאס צופה כי עם השלמתם ואכלוסם יהיה בכך בכדי להגדיל את היקף פעילותה בתחום הדיור המוגן ולהפוך את פאלאס לגורם משמעותי ומוביל בשוק הדיור המוגן בישראל.

המידע בדבר הגורמים שלהערכת הנהלת פאלאס יש בהם כדי להשפיע על היקף פעילותה בתחום הדיור המוגן והשלכתם על מיצובה של פאלאס כגורם משמעותי ומוביל בשוק הדיור המוגן כאמור לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות הנהלת פאלאס. הערכות אלו מבוססות על מקורות מידע חיצוניים והערכות סובייקטיביות של הנהלת פאלאס. התוצאות בפועל, עלולות להיות שונות מהערכות שנחזו כאמור.

11.5 התפתחויות בשווקים או שינויים במאפייני הלקוחות

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 גופים 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.

11.6 גורמי הצלחה 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 ויוקרתיים, הינה קריטית לקיום פעילותה של פאלאס ומיצובה כגוף 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 ויחידות 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 לצידי 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 חייו 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.

11.7 חסמי 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 חדישים 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 הבטוחות 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.

11.8 תחליפים לתחום הדיור המוגן ושינויים החלים בהם

למועד הדוח, החלופה המרכזית לתחום הדיור המוגן הינו מגורים של בני הגיל השלישי במשקי בית. בשנת 2016 כ-96% מבני ה-65 ומעלה וכ-82% מבני ה-85 ומעלה התגוררו במשקי בית³⁵. 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.

³⁵ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - הודעה לתקשורת לרגל יום האזרח הוותיק הבין-לאומי, 27 בספטמבר, 2017 - <https://goo.gl/cxEk4>

חלופה נוספת לתחום הפעילות הינה בתי האבות אשר לרוב מתאפיינים בדיירים בני הגיל השלישי ממעמד סוציו-אקונומי בינוני-נמוך, שאינם עצמאים 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 מציעה פאלאס בבתי הדיור המוגן ולתחושת הביטחון שבתי הדיור המוגן מספקים לדייריהם, המהווים שיקול משמעותי בבחירת החלופה לדיור מוגן.

11.9 אופן ביצוע רכישותיה של הקבוצה בתחום הדיור המוגן

לתיאור אופן רכישות זכויותיה של הקבוצה בנכסים ומימושם, ראו סעיף 8.1.9 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2013, הנכלל (הסעיף האמור) במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

11.10 רכישות שבוצעו בתקופת הדוח ולאחריה

בתקופת הדוח ולאחריה, לא בוצעו רכישות.

11.11 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:

- שמירה והקפדה על רמת שירותים ותחזוקה גבוהה בבתי הדיור המוגן. להערכת פאלאס, רמת אחזקה והשירותים שפאלאס מעניקה לדייריה הינה מהגבוהות שישנן בתחום זה.
- 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.
- שמירה והקפדה על שביעות רצון גבוהה של הדיירים, הקשבה לצרכיהם השונים ומתן מענה אישי ומהיר.
- 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, איתנותה 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.

11.12 יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום

לפירוט יעדי החברה והאסטרטגיה של הקבוצה, ראו סעיף 26 לדוח.

12.1 מידע כללי על מגזר גרנית

למועד הדוח, החברה מחזיקה, באמצעות קניית השלום, ב-100% מההון המונפק והנפרע של גרנית הכרמל אשר פעילה בעיקר הן בשיווק תחליפי אנרגיה (גפ"מ וגז טבעי), באמצעות החברה הבת סופרגז והן בנושאי טיפול במים, שפכים וכימיקלים, באמצעות החברה הבת GES.

12.2 תחליפי אנרגיה – מידע כללי

גרנית פועלת בשיווק תחליפי אנרגיה, באמצעות סופרגז.

12.2.1 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.

12.2.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על פעילות סופרגז

לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על פעילות סופרגז ראו סעיף 12.15 להלן.

12.2.3 שינויים בהיקף פעילות סופרגז וברווחיותה

ראו סעיף 3.1 לדוח הדירקטוריון (תרומת מגזר גרנית לתוצאות הפעילות).

12.2.4 התפתחויות בשווקים של פעילות סופרגז, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

בשנים האחרונות ניכרת התגברות בתחרות בשיווק תחליפי האנרגיה במשק הגפ"מ, 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.

12.2.5 גורמי ההצלחה הקריטיים בפעילות סופרגז והשינויים 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.

12.2.6 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות

לפרטים אודות מערך חומרי הגלם והספקים, ראו סעיף 12.13 להלן.

12.2.7 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של פעילות סופרגז ושינויים החלים בהם

העיסוק בשיווק גפ"מ מחייב קבלת רישיון ספק גז ממשד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים ("משרד האנרגיה"). 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 ספק גט"ד ממשד האנרגיה.

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.

12.2.8 מבנה התחרות בפעילות סופרגז ושינויים החלים בו

לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו, ראו סעיף 12.8 להלן.

12.3 מוצרים ושירותים

תחליפי אנרגיה

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 נייחים 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.

12.4 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

הכנסות סופרגז מפעילות שיווק תחליפי אנרגיה לשנים 2015 ו-2016 ולתקופת הדוח, הסתכמו לסך של 499 מיליוני ש"ח, 505 מיליוני ש"ח, ו-556 מיליוני ש"ח, בהתאמה, המהווים שיעור של 21% מסך הכנסות החברה במאוחד בכל אחת מהשנים.

12.5 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 שהכנסות ממנו מהוות 10% או יותר מסך הכנסות סופרגז.

12.6 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 (בקיבולות של 12 ק"ג ו-48 ק"ג) ובאמצעות הובלה של גפ"מ על ידי מיכליות לצורך מילוי למיכלי צובר נייחים (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 וכן התקשרה עם מספר חברות הנדסה המתמחות בתחומים אלו וזאת על מנת לספק ללקוחות שירותי הסבה של מערכות האנרגיה המותקנות אצל הלקוחות לעבודה בגז טבעי. אספקת הגז הטבעי ללקוחות נעשית באמצעות צינור המוליך גז ממאגר תמר אל תחנת הקליטה של הגז הטבעי בחופי מדינת ישראל, ומשם אל רשת ההולכה הארצית ורשתות החלוקה האזוריות. לסופרגז תלות בצינור הגז האמור. בנוסף, משווקת סופרגז CNG במיכליות למפעלים אשר טרם נפרסה אליהם רשת ההולכה.

12.7 צבר הזמנות

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

12.8 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 משמשים אף הם

להפעלת מבערים ותנורים לתעשייה. בשנים האחרונות, התגברה התחרות בין החברות הפעילות בתחום שהובילה, בין היתר, לגידול בהנחות ללקוחות, לגמישות באשראי הניתן ללקוחות ובתנאי התשלום. השוק מתאפיין בתחרות חריפה, שכן המוצר המשווק על ידי סופרגו ומתחריה בשוק הינו אחיד.

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, ואמישראל.

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.

12.9 עונתיות

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

12.10 רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים

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 מרשות 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 מרשות 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 על מנת לספקו ללקוחות אלו, וכן משאילה ללקוחותיה ציוד שבבעלותה (מיכלי גז, וסתים ומוני גז) וזאת כנגד הפקדת פיקדון מתאים, בהתאם לצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת רמת פיקוח ומחירים מרביים לפיקדון בעד ציוד גז), תשע"ו-2015.

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.

12.11 נכסים לא מוחשיים

12.11.1 סימני מסחר

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

12.11.2 זכויות הפצה

במהלך השנים רכשה סופרגו זכויות להפצת גז מסוכנים שעבדו עימה באזורים גאוגרפיים שונים. התשלומים ששולמו בגין רכישת הזכויות מוצגים בדוחות הכספיים כזכויות הפצה בעלות מופחתת של 46 מיליוני ש"ח.

12.11.3 רישיונות

לסופרגז רישיון ספק גז מטעם משרד האנרגיה לרכישת גפ"מ ושיווקו במכלים מיטלטלים ונייחים, אחסון גפ"מ במיכלים מיטלטלים, הובלת גפ"מ, מילוי גפ"מ במכלים מיטלטלים ואחסון גפ"מ בצובר, רכישת גפ"מ ושיווק במכלים שלא למילוי חוזר ורכישת גפ"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 גפ"מ ושיווקו במכלים מיטלטלים ונייחים.

לסופרגז טבעי רישיון ספק CNG מרשות הגז שבמשרד האנרגיה, למילוי מיכליות כביש לגט"ד באמצעות תחנת דחיסה קבועה ולהובלת גט"ד לצרכנים באמצעות מיכליות כביש לגט"ד.

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

12.12 הון אנושי

12.12.1 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.

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



נכון ליום 31 בדצמבר 2017 מועסקים בסופרגז 354 עובדים. התפלגות העובדים בתחומים העיקריים הינה כמפורט להלן:

תפקיד	מס' עובדים 31.12.2017	מס' עובדים 31.12.2016
נושאי משרה ועובדי הנהלה בכירה	6	6
שיווק, מכירות ושירות	239	250
כספים	38	27
מחשוב	4	4
משאבי אנוש ומנהל	2	2
הנדסה תפעול ורכש	65	63
סה"כ עובדים	354	352

12.12.3 השקעות בהכשרה, הדרכה ופיתוח ההון האנושי

סופרגז מקיימת הכשרות מקצועיות והדרכות לעובדיה בהתאם לתפקיד העובד ולצורכי סופרגז. עובדי סופרגז, משתתפים, בין היתר, בתערוכות, ימי עיון והשתלמויות בנושאים שונים הנוגעים לסופרגז. הדרכות בנושאי בטיחות, אש, עבודה בגובה

וכיו"ב נערכות בהתאם לחובות הקבועות בהוראות הדין החלות על סופרגז ופעילותה. כמו כן, ניתן דגש מיוחד להדרכות בתחום בטיחות ושירות.

12.12.4 הסכמי העסקה

255 עובדים המועסקים על ידי סופרגז וחברות בנות שלה, מועסקים על פי הוראות שני הסכמים קיבוציים המתעדכנים במשא ומתן אחת לתקופה (כשלוש שנים).

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.

12.13 חומרי גלם וספקים

תחליפי אנרגיה

לסופרגז, 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 לסופרגז את כמות הגפ"מ שהיא מבקשת לרכוש אצלן, וסופרגז 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, סופרגז מייבאת גפ"מ. מחיר הגפ"מ המיובא הוא, בדרך כלל, גבוה יותר ממחיר רכישתו מבתי הזיקוק בישראל.

בשנים 2015, 2016 ו-2017, רכשה סופרגז מבתי זיקוק בישראל כ-73%, כ-73% וכ-68%, מכלל הגפ"מ שנרכש על ידה, בהתאמה. יתרת הגפ"מ שנרכש על ידי סופרגז 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 12.15 להלן.

לסופרגז, כמו ליתר משווקי הגז הטבעי, תלות במאגר "תמר", שהינו המקור הבלעדי לאספקת גז טבעי לישראל. לסופרגז הסכם לרכישת גז טבעי עם שותפות תמר, המפיקה את הגז הטבעי ממאגר "תמר", ולעיתים היא רוכשת גז טבעי בעסקאות מזדמנות מגופים שונים. בשנים האחרונות נמצאו מספר מאגרי גז נוספים ובכלל זה מאגר "לויתן" ומאגרי "כריש" ו"תנין" המהווים מקור גז פוטנציאלי לשימוש עתידי. נכון למועד הדוח, עדיין לא ניתן לעשות שימוש מסחרי במאגרים אלו.

בחודש פברואר 2018, חתמה סופרגז טבעי עם צד ג', על הסכם לרכישת גז טבעי בהיקף של כ-400 מיליון ש"ח לצורך שיווקו ללקוחותיה. האספקה צפויה להתחיל במהלך שנת 2020 וזאת לתקופה של כ-7 שנים. ההסכם כולל מנגנוני התחייבות לרכישה מינימלית ופיצוי כמקובל בעסקאות דומות.

12.14 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

12.14.1 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 סופרגו להגברת הבטיחות בפעילויותיה השונות ולעמידה בהוראות הדין המחייבות בנוגע לכך.

סופרגו פועלת באופן שוטף ליישום ולעמידה בהוראות הדין והרגולציה החלות עליה, ובכלל זה הוראות והנחיות משרד האנרגיה והמשרד להגנת הסביבה. כן נמצאת סופרגו 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.

12.14.2 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 סופרגו פועלת לאורם ולהטמעתם בקרב עובדיה וספקיה. בשל האמור וכפי שיפורט עוד להלן, פעילותה של סופרגו 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.

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 להעניק רישיון עסק, כאמור. בנוגע להליכים משפטיים בנושא חוות הגז בקרית אתא ובאשר לתנאים הנדרשים להפעלתה, ראו ביאורים 4'32 ו-5'33 לדוחות הכספיים. לסופרגו אישור כיבוי אש למתקן קרית אתא בתוקף עד לחודש ינואר 2019.

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. בעקבות התנהלות סופרגו אל מול המשרד להגנת הסביבה, התקבל אישורו של המשרד להמשך הפעלתה של חוות הגז בקרית אתא במתווה אשר פורט באישור שניתן עד ליום 4 ביוני 2018 והמתיר לסופרגו לעשות שימוש במתקן בכפוף לתנאים, אשר פורטו בהיתר. כמו כן, לסופרגו היתרי רעלים למתקני המילוי והניפוק שבבעלותה.

12.14.3 חבות אזרחית, נזיקית, פלילית וסנקציות מנהליות

לאור אופי פעילותה ועיסוקה חשופה סופרגו 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 סופרגו, על עסקיה ועל המוניטין שלה. על מנת לבטח את נכסיה ואת חבוייתה הנובעות מהעיסוק בחומרים מסוכנים כאמור, רוכשת סופרגו 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 סופרגו.

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

12.15 מגבלות ופיקוח על פעילות סופרגו

פעילותה של סופרגו 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. דרישות רגולטוריות שונות, לרבות כאלו המחייבות עמידה בדרישות בטיחות מחמירות לצורך אספקת גפ"מ ו"גט", מטילות על סופרגו חובה לביצוע השקעות כספיות ניכרות לשם עמידה בהן. להלן סקירה תמציתית של חוקים, תקנות, צווים ומגבלות ודרישות המהותיים לפעילות סופרגו:

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 גפ"מ ולמערכות 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 תקנות³⁶ 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.

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

בחודש מאי 2013 התקבל במשרדי סופרגז מכתב מאת משרד האנרגיה ממנו עולה כי מנהל מינהל הדלק והגז והמפקחת על המחירים במשרד האנרגיה שוקלים 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 האנרגיה. סופרגז השיבה למשרד האנרגיה ובין היתר דחתה את מרבית החישובים וההנחות שבבסיס המכתב האמור.

למועד פרסום הדוח לא ידוע לסופרגז, האם הוחלט באם יוטל פיקוח כאמור. יצוין, כי בדוח מבקר המדינה מחודש אוקטובר 2017 נכללה המלצה לפיה על משרד האנרגיה והאוצר להידרש לנתונים עדכניים בדבר רווחיות ספקי הגפ"מ במגזר הביתי, תוך בדיקה של השפעת שינויי החקיקה שבוצעו בשנים האחרונות על התחרות בשוק זה. ככל שיוטל פיקוח

³⁶ תקנות הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה) (מכירת גז על ידי בתי זיקוק וספקי גז), תש"ע-2009.

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 לפיקודן בעד ציוד גז), תשע"ו-2015 מגדיר את מחירי הפיקודן המרביים שרשאי ספק גז לגבות מצרכן גז ביתי בעד הספקת ציוד גז ואוסר גביית פיקודן בגין ציוד גז שאינו מפורט בצו. בנוסף, נקבעו בצו, בין היתר, הוראות בדבר עדכון מחיר הפיקודן והחזרת הפיקודן 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 ק"ג, מיכל מיטלטל, מיכל נייד) וסוג השירות הניתן (כגון: התקנה, חיבור, ואספקה). מנהל מנהל הגז רשאי לפרסם את הדוח גם באתר האינטרנט של משרד האנרגיה. כמו כן, ספק הגז שיש לו אתר אינטרנט מחוייב בפרסום הדוח המתאים באתר זה.

בנוסף, במסגרת חוק ההסדרים לשנים 2017-2018 נערכו 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 הפיקודן.

טיטת הצעת חוק הגז הפחמני המעובה, התשע"ו-2015, טיטת תקנות שונות וצווים שונים

טיטת 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 שתיקבע, 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 גפ"מ. נכון למועד פרסום הדוח, סופרגז איננה יודעת להעריך אם ומתי תקודם הצעת החוק האמורה.

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 האנרגיה, 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 תכנית 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 ופוחתת 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 תכנית 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. למיטב ידיעת סופרגז, עד כה טרם הסתיימה חקירת רשות ההגבלים עסקיים בנושא זה.

תקינה ובקרת איכות

סופרגז משווקת את מוצריה בהתאם לתקנים שונים הרלבנטיים לשיווק ואספקת גפ"מ 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. אחת לחצי שנה מקיים מכון התקנים מבדק עמידה בנהלים ובדרישות. בנוסף, הוסמכה סופרגז לתקן הבטיחות OHSAS 18001. לסופרגז מערכות לבקרת איכות, אבטחה וניהול האיכות בהתאם לדרישות התקנים כאמור. העמידה בנהלים ובדרישות נבדקת על ידי מכון התקנים מדי חצי שנה. בסופרגז עובדים ספציפיים האחראיים על נושאים של הבטחת איכות.

12.16 הסכמים מהותיים

הקמה והפעלה של רשתות חלוקת גז טבעי

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

בחודש נובמבר 2009 ניתן לסופר אנג'י. רישיון להקמת רשת חלוקת גז טבעי באזור המרכז ולהפעלתה למשך 25 שנים. על פי תנאי הרישיון, סופר אנג'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 אנג'י. מספר חוזים חתומים עם לקוחות לשירותי חלוקת גז טבעי ואף החלה הזרמת הגז הטבעי באזור התעשייה רמלה. לאור קשיים בירוקרטיים ורגולטורים אשר מעכבים את התקדמות פריסת הרשת ואת חיבור הצרכנים, פועלת סופר אנג'י. לעדכן את לוחות הזמנים ואת תנאי הרישיון.

בחודש אפריל 2013 ניתן לסופר אנג'י. חדרה רישיון להקמה של רשת חלוקת גז טבעי באזור חדרה והעמקים ולהפעלתה למשך 25 שנים. על פי תנאי הרישיון, סופר אנג'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 אנג'י. חדרה פועלת להשלמת תכנון מקטעים ברשת החלוקה וממשיכה לפתח את הקמת הרשת. לאור קשיים בירוקרטיים ורגולטורים אשר מעכבים את התקדמות פריסת הרשת ואת חיבור הצרכנים, פועלת סופר אנג'י. חדרה לעדכן את לוחות הזמנים ואת תנאי הרישיון.

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

טיפול במים, שפכים וכימיקלים

12.17 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 ובארות מליחות, תחנות שאיבה ובריכות מים, טיפול במי בארות ובמי קולחין וטיהור שפכים סניטאריים, תעשייתיים ומוניציפאליים. כמו כן, GES בעצמה ובאמצעות חברות בנות שלה עוסקת בשיווק ופיתוח של מוצרים כימיים לצורך טיפול והגנה על מתכות, טיפול במים וכן בייבוא ושיווק של שמנים, דבקים וכימיקלים לתעשייה.

12.17.1 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; מתן שירותי הפעלה ואחזקת מערכות; תכנון וייצור מערכות לטיפול בשפכים ובמים. כיום GES מתפעלת כ-110 מתקנים בכל רחבי הארץ.

חטיבת כימיקלים לתעשייה

החטיבה עוסקת בייצור, ייבוא ושיווק של כימיקלים ותהליכי גימור למתכות; כימיקלים להכנת שטח לצביעה ומסירי צבע לתעשייה; יישום כימיקלים מיוחדים לטיפול במים ושפכים, התפלה ומגדלי קירור לסקטור המוניציפאלי והתעשייתי; חומרי ציפוי אלקטרו-כימיים לתעשיות ההייטק והאלקטרוניקה; חומרי ניקוי לתעשייה; דבק וחומרי סיכה מיוחדים לתעשייה, כימיקלים למים ופעילות מחזור סולבנטים למכונות שטיפת חלקים.

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

ראו סעיף 12.28 להלן.

12.17.3 שינויים בהיקף פעילות GES וברווחיותו

ראו סעיף 3.1 לדוח הדירקטוריון (תרומת מגזר גרנית לתוצאות הפעילות).

12.17.4 התפתחויות בשווקים של פעילות GES, או שינויים במאפייני לקוחותיה

בשנים האחרונות חלה התפתחות בתפיסה ובגישה לתחום המים והשפכים, בעיקר נוכח העלייה במודעות למחסור במים נקיים באזורים שונים בעולם, לרבות בישראל, לצד התפתחויות טכנולוגיות בתחומים אלה, אשר הובילו להפחתת עלויות הטיפול במים ולרוויה בתחום הקמת מתקני ההתפלה והטיפול במים בישראל, אף שבצפון הארץ קיים עדיין מחסור במים. מאידך, הגברת רגולציה ואכיפה יוצרות הזדמנויות בתחום הטיפול בשפכים.

12.17.5 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 ובחו"ל.

בתחום הכימיקלים

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

12.17.6 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 אך לצמיחה בשימוש באמצעים כאמור. כך, ניתן למנות, את המחסור במי שתיה בחלק מאזורי הארץ, העלויות הגבוהות של המים 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, ראו סעיף 12.26 להלן.

12.17.7 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של פעילות GES ושינויים החלים בהם

חסמי הכניסה העיקריים 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 הצורך בקבלת רישיונות קבלן מתאימים הדרושים לצורך הקמה של מתקנים מסוג זה.

החסמים העיקריים ליציאה מתחום זה הינם התחייבויות להשלמת הקמת מתקנים, תקופת האחריות המוענקת במסגרת הסכמי הקמת המתקנים, ומשך ההתחייבויות מכח הסכמי תחזוקה ותפעול.

חסמי הכניסה העיקריים בפעילות הכימיקלים 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 מפעילות זו נוגעים בעיקר לסיום הסכם השכירות של שטח מתקן הייצור והחובות החלות בקשר עם דרישות הדין והמשרד להגנת הסביבה לפינוי קרקע בה התבצעה פעילות מסוג זה.

12.17.8 מבנה התחרות בפעילות GES ושינויים החלים בו

לפרטים אודות מבנה התחרות בפעילות GES ושינויים החלים בו, ראו סעיף 12.21 להלן.

12.18 מוצרים ושירותים

12.18.1 תחום מים ושפכים

המערכות העיקריות לטיפול במים ושפכים שבשימוש GES הינן: מערכות ממברנליות בלחץ גבוה להפרדת מלחים, מערכות סינון וטיהור באמצעות כימיקלים ומסננים שונים, 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 של 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.

12.18.2 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 וכימיקלים למים.

12.19 לקוחות

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

12.20 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. מאמצי מכירה ממוקדים בחו"ל, תוך התמקדות בשווקים מתאימים הן גיאוגרפית והן מול לקוחות פוטנציאליים העוסקים בפעילות רלוונטית.
 3. מפיצים - בתחום הכימיקלים קיימים כ-10 מפיצים (בעיקר בתי מסחר) גדולים בכל הארץ אשר באמצעותם משווקת GES חלק ממוצריה.
 4. ניהול ותחזוקה של אתרי מידע באינטרנט בכתובות: www.ges.co.il, ו-www.ges-texma.co.il, הכוללים תיאור נרחב של פעילויות ומוצרי החברה ופרטים של אנשי קשר.
 5. פעילות בקרב אנשי מקצוע - GES מנהלת קשרים עם אנשי מקצוע במסגרת תערוכות (בארץ ובחו"ל), כנסים מקצועיים, הדרכות, השתלמויות וכדומה.
 6. 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".

12.21 תחרות

בתחומי פעילותה של GES קיימת 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. לפעילות חטיבות GES בתחומי הפרויקטים והתפעול מספר רב של מתחרים ובהם: נירוסופט, רימון, א.ל.ד, אלקו, וינטר, אודיס, IDE, פלגי מים, לסיקו, שטאנג, מקורות ייזום, ת.ג.ל, מנרב, ברן, שיכון ובינוי מים, EPT, האצ'יסון, לודן, אלעד, ג'טליין וד.ש. מתן שירותים.

בתחום הכימיקלים בכל אחד מקווי המוצר של החטיבה קיימים מספר מתחרים משמעותיים המייצרים ו/או מייבאים מוצרים תחליפיים למוצרי החטיבה כגון: אמזה ואלעד טכנולוגיות בתחום הכימיקלים, נלקו ומגדלי ירושלמי בתחום הכימיקלים למים, ליוגב, פרונט ורוטל בתחום הדבקים וחברות האנרגיה הגדולות (פז ודלק) בתחום הסיכה.

GES מתמודדת עם התחרות, בין היתר, בדרך של הטמעת טכנולוגיות חדשות ומתקדמות, ניתוח והבנה של צרכי הלקוח והתמקצעות המאפשרים הצעת מוצר איכותי, מתקדם ויעיל בהשוואה למוצרים מקבילים. פעילות זו מבוצעת באמצעות התקשרות עם ספקים חדשים בשווקים קיימים, פיתוח טכנולוגיות חדשות באמצעות ספקים חדשים והטמעת טכנולוגיות מתקדמות של ספקים קיימים.

12.22 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 מתקנים. הייצור יכול להתבצע עצמאית, כפי שנעשה בתקופה האחרונה מטעמי התייעלות באמצעות קבלני משנה תוך פיקוח עליהם.

תחום כימיקלים

באתר עכו דרום המצוי בשטח המוניציפאלי של עיריית עכו נמצא מערך הייצור האחראי על ייצור כימיקלים ייחודיים לטיפול במתכות, 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% מפותנציאל הייצור של אתר הייצור. כושר הייצור הפוטנציאלי הינו כ-5,000 טון כימיקלים מסוגים שונים בהנחה שעבודת הייצור תתבצע בשתי משמרות ביממה, כאשר כיום, העבודה מתבצעת במשמרת אחת.

12.23 רכוש קבוע, מקרקעין ומיתקנים

ל-GES ולחברת הבת בבעלותה המלאה ג'י.א.אס תפעול מתקנים בע"מ, מספר מתקני טיפול במים ושפכים במסגרת הסכמי BOT ו-BOO עם המגזר הפרטי והמוניציפלי. ל-GES מכונות 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), תחת הסכמי שכירות מצד שלישי.

12.24 נכסים לא מוחשיים

12.24.1 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.

12.24.2 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.

12.24.3 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.

12.25 הון אנושי

נכון ליום 31 בדצמבר 2017 מועסקים ב-GES 188 עובדים.

12.25.1 תיאור המבנה הארגוני של GES:



12.25.2 התפלגות העובדים לפי תפקידים:

להלן פירוט התפלגות העובדים ב-GES:

מס' עובדים 31.12.2016	מס' עובדים 31.12.2017	תפקיד / חטיבה
23	23	מנהלת GES
		חטיבת מים ושפכים
94	78	ייצור ותפעול
20	17	שיווק ומכירות
		חטיבת כימיקלים
32	30	ייצור ותפעול
41	40	שיווק ומכירות
210	188	סה"כ עובדים

12.25.3 הטבות וטיבם של הסכמי העסקה

ב-GES מועסקים עובדים קבועים, כאשר 33 מהם הינם עובדים עליהם חלים הסכמים קיבוציים מיוחדים. ל-GES אין תלות בעובד מסוים.

יתר העובדים ב-GES הינם עובדים המועסקים על פי הסכמי עבודה אישיים, עובדים זמניים המועסקים על-פי כללי ההסכם הקיבוצי המיוחד ודיני העבודה הכלליים, עובדים עונתיים 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 הדוח, מונה קבוצה זו 33 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 155 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.

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

12.25.4 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.

12.26 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 הגלם 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 מיידי כאשר מדובר ברכישה מהשוק המקומי וכחודשיים במקרה של יבוא. רוב חומרי הגלם המיובאים נרכשים מספקים בארה"ב ובמדינות אירופה.

12.27 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

12.27.1 פעילותה של GES בתחום טיפול בשפכים תעשייתיים וסניטריים, מחזור חומרים וטיפול והשבחת מים וייצור והפצה של כימיקלים (לרבות דבקים, גריזים, שמנים) כפופה להוראות הנוגעות לאיכות הסביבה והרלוונטיות לתחום הפעילות, כמו גם להיבטי בריאות ובטיחות. הפעילות בתחומים אלו נעשית בפיקוח של משרד הבריאות, המבצע בדיקות שגרתיות לבדיקת איכות המים המופקים במתקני הטיהור ובמתקן ההתפלה, וכן בפיקוח של המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ורשות המים באשר לאיכות הטיפול בשפכים במכוני הטיהור ועמידה בהיתר ההפקה. בנוסף, במסגרת פעילות זו מתקיים פיקוח גם מצד רשויות ממשלתיות, כגון המשרד להגנת הסביבה, נציבות המים ומנהל משק המים, הרשויות המקומיות ותאגידי המים והביוב ורשויות רישוי עסקים רלוונטיות. GES מחויבת לעמוד בתקנים מחמירים במי השתייה המותפלים במתקניה, ובמי הקולחין המוזרמים לנחלים ולים או המשמשים לחקלאות, וזאת מכוח הוראות הדין השונות, ומכוח ההיתרים שניתנו לה.

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.

ההשלכות של כשל בטיפול בתוצרי לוואי (כגון בוצה ורכוז) הנוצרים במסגרת פעילותה של GES, הינן סכנה לזיהום סביבתי ולזיהום קרקע. חריגה מהוראות הדין ודרישות המשרד להגנת הסביבה ואיגוד ערים להגנת הסביבה, עלולה להוביל לנזקים בריאותיים או לנזקים סביבתיים ובהם אספקת מי שתייה באיכות לא ראויה, פגיעה בגידולים חקלאיים וזיהום קרקע. 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.

12.27.2 מדיניות GES בניהול סיכונים סביבתיים

GES מקפידה לעמוד באופן מלא בכל דרישות הוראות הדין הנוגעות לאיכות הסביבה. GES מיישמת על בסיס קבוע את תקן ISO 14001 לאיכות סביבה ומוסמכת מדי שנה על ידי מכון התקנים. GES מפעילה תכנית 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 על-ידי GES. GES מבצעת ניטור תעסוקתי רפואי 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.

במסגרת פעילויות GES הן בתחום הטיפול במים ושפכים והן בתחום הייצור והפצת הכימיקלים, נעשה שימוש בחומרים המוגדרים כחומרים מסוכנים, זאת מכוח היתרי רעלים ורישיונות מתאימים, אשר ניתנו לצורך טיפול במים ושפכים, כמו גם בהיותם חומר גלם לייצור כימיקלים אשר מוגדרים גם הם כחומרים מסוכנים. כשלים בייצור, בתפעול, האחסון או השימוש או שינוע חומרים אלה עלולים להוביל לפגיעה סביבתית או לתאונות כגון: התלקחות, זיהום אוויר, זיהום קרקע ועוד. פעילות GES בתחומים כאמור מבוצעת תחת תכנית אכיפה סביבתית במסגרתה מופו וממופות חשיפות ועל בסיסן של אלה ניתנים דגשים ומבוצעות פעולות מניעה ומושקעים משאבי ניהול ותשומות ניכרים.

12.28 מגבלות ופיקוח על פעילות GES

12.28.1 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.

12.28.2 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.

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

12.29 מגזר גרנית - פעילויות אחרות

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.

12.30 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.

13. מגזר סונול - פעילות מופסקת

13.1

עד לחודש יולי 2016, פעלה הקבוצה באמצעות סונול בשני ענפי פעילות עיקריים: שיווק ישיר ומתחמי תדלוק ומסחר. הקבוצה החזיקה, באמצעות גרנית הכרמל, ב- 100% מהזכויות בסונול.

13.2

בהתאם לאסטרטגיה של הקבוצה להתמקד בתחומי הליבה של פעילות הנדל"ן ובתוך כך בחינה שוטפת של ההחזקותיה שאינן בליבת פעילותה, ביום 14 באפריל 2016, התקשרה גרנית הכרמל בעסקה למכירת מלוא החזקותיה (100%) בחברת סונול ל- Israel Oil & Gas Fund L.P., שותפות מוגבלת שהתאגדה בישראל ואשר השותף הכללי בה בשליטת מר דוד ויסמן, בתמורה לסך כולל של 363.5 מיליון ש"ח, שרובו ישולם במועד השלמת העסקה (בכפוף להתאמות מסוימות שנקבעו בהסכם), וחלקו ישולם במועד מאוחר למועד השלמת העסקה. במסגרת העסקה, הוסכם כי, ממועד השלמת העסקה ולמשך 4 שנים, החברה וגרנית הכרמל, לא יתחרו בעסקי סונול. התחייבות זו לא חלה לגבי פעילותה ותכניתה העסקית של קבוצת סופרגו.

ביום 24 ליולי 2016, לאור התקיימות התנאים המתלים שנקבעו בהסכם, הושלמה העסקה, ללא שינויים מהותיים. במועד ההשלמה ולאחריו שילמה הרוכשת את חלק התמורה שיועד לתשלום במועד ההשלמה. לפרטים נוספים ראו 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 8 לדוחות הכספיים.

13.3

לאור מכירת סונול ובהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, החל ממועד השלמת העסקה סונול מוצגת בדוחות הכספיים כפעילות מופסקת. לפרטים נוספים ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים.

14. קבוצת עזריאלי - פעילויות נוספות

לקבוצה פעילויות שונות שאינן נכללות בתחומי הפעילות שתוארו לעיל, והן אינן עונות על הסף הכמותי להצגה בדוחות הכספיים כמגזרים ברי דיווח. פעילויות אלו כוללות בעיקר:

14.1 פעילות הסחר האלקטרוני

ביום 2 ביוני 2016 השלימה החברה עסקה לרכישת פעילות בתחום המסחר האלקטרוני (eCommerce) מידי חברת ביי2נטוורקס בע"מ. פעילות זו מרוכזת כיום בעזריאלי אי-קומרס (לשעבר, נטקס ניו-מדיה בע"מ).

חברה זו הפעילה ומפעילה מאז 2010 אתר סחר אלקטרוני, אשר פעל עד חודש פברואר 2017, תחת שם המותג Buy2. החל מחודש פברואר 2017 הושק אתר זה מחדש על-ידי עזריאלי אי-קומרס, תחת שם המותג Azrieli.com בכתובת www.azrieli.com ("עזריאלי.קום" או "אתר הסחר האלקטרוני").

עזריאלי.קום מציע גולשים מגוון מוצרים ושירותים, המסופקים על-ידי בתי עסק שונים בתחומים שונים, ובהם חשמל ואלקטרוניקה, אופנה, לבית ולגן, הורים וילדים ועוד. כמו כן, במסגרת אתר הסחר האלקטרוני ניתנות לגולשים הטבות המשתנות מעת לעת, לרבות משלוחים חינם ומשלוחים מהירים עד בית הלקוח וכן פריסת תשלומים.

עזריאלי.קום מאפשר פתרון כולל לשיווק ומכירה מקוונת לבתי עסק המבקשים למכור מוצרים ושירותים בעזריאלי.קום, לרבות אחסנה של המוצרים במרכז לוגיסטי מרכזי, מכירתם, אספקתם והפצתם של המוצרים לבית הלקוח, באמצעות צדדים שלישיים. עזריאלי אי-קומרס שוקדת על פיתוח יחסים ארוכי טווח וממשקי עבודה עם בתי העסק הפעילים בעזריאלי.קום, מתוך כוונה לשמר ולהגביר את שיתוף הפעולה. לצד מכירת המוצרים של בתי העסק, מבצעת עזריאלי אי-קומרס רכישה סלקטיבית של מוצרים אותם היא מוכרת באתר הסחר האלקטרוני ומספקת אותם ללקוחות באמצעות צדדים שלישיים.

בנוסף לפעילות האמורה, כחלק מפעילות עזריאלי.קום מוצגים באתר מגוון מוצרי תיירות פנים ותיירות חוץ (פעילות זו הינה בשיתוף עם צד ג'). עזריאלי אי-קומרס מעסיקה כ-80 עובדים ומשרדיה ממוקמים באזור התעשייה בהוד השרון.

תיאור כללי של פעילות הסחר האלקטרוני

בשנים האחרונות חלו תמורות בהרגלי הקניה של הצרכן הישראלי בצד תמורות טכנולוגיות המאפשרות ביצוען של רכישות מקוונות ומביאות לידי של הצרכן מגוון גדול יותר של מוצרים ושירותים המוצעים באופן מקוון. רכישות האונליין מאפשרות מתן שירות מהיר ונח המותאם אישית להעדפות והרגלי הצריכה של הצרכן. פעילות המסחר האלקטרונית מתפתחת בישראל בקצב מואץ בשנים האחרונות ותחום זה צפוי להכפיל את עצמו עד שנת 2021 ולהגיע לכ-15 מיליארד ש"ח בשנה, תוך שהוא צפוי להוות כ-12% משוק הקמעונות בישראל באותה השנה³⁷.

בד בבד עם העלייה במגוון המוצרים הנרכשים באופן מקוון על-ידי הצרכן הישראלי, ניכר גידול בביצוע רכישות אונליין מאתרים בינלאומיים (כגון: ebay, Aliexpress, נקסט ואמזון). להערכת עזריאלי אי-קומרס, היקף הפעילות מושפע מהיקפי הצריכה הפרטית ומשינויים בהרגלי הגלישה של הצרכנים בישראל. בנוסף, השימוש הגובר במרחב האינטרנטי באמצעות מכשירים ניידים, כדוגמת טאבלטים וטלפונים סלולריים, עשוי לתרום לחשיפה וזמינות גדולים יותר של שירותי המסחר האלקטרוני.

חסמי כניסה ויציאה

בניית מערך ספקים, תוך פיתוח הקשרים ושימור מערכת היחסים עימם עשויה להוות חסם כניסה בפני שחקנים חדשים בטווח הקצר והבינוני. בנוסף, פיתוח הטכנולוגיה הדרושה לצורך הפעלת פעילות הסחר האלקטרוני בצורה ובהיקף דומים והצורך לייצר שיעור גבוה של תנועת גולשים, עשויים להוות חסמי כניסה בפני שחקנים חדשים לתחום, בין היתר, בשל

³⁷ גאוקרטיגורפיה, נתונים מתוך מחקר מקיף עבור קבוצת עזריאלי על ענף המסחר בישראל, מרץ 2018.

החשיבות הגבוהה לאמינות האתר והעלויות הגבוהות הכרוכות בגיוס תנועת הגולשים. כמו-כן, בניית מאגר משתמשים רשומים, לרבות אפשרות הדיוור לו, מהווה אף היא חסם כניסה.

חסמי יציאה יכולים לנבוע מהצורך להסב מערך הסכמים מורכב עם ספקים שונים וכן מהצורך לשמר את שם המותג ואמינותו בקרב ציבור הלקוחות.

מגבלות ופיקוח על הפעילות

פעילות המסחר האלקטרוני כפופה לחוקים שונים, כגון: חוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981 ותקנות מכוחו, חוק הגנת הפרטיות, תשמ"א-1981, חוק התקשורת (בזק ושידורים), תשמ"ב-1982, וחוק כרטיסי חיוב, תשמ"ו-1986.

בנוסף, היות והרכישות בעזריאלי.קום מתבצעות באמצעות כרטיסי אשראי, חלות הוראות ומגבלות שונות הנדרשות על-ידי חברות כרטיסי האשראי, לרבות תקן האבטחה PCI.

תחרות

שוק הסחר האלקטרוני הינו שוק תחרותי וכולל תחרות מצד אתרים בינלאומיים המציעים משלוחים לישראל (כגון: ebay, אמזון ו-Aliexpress) בצד אתרי מסחר אלקטרוני ישראליים, כגון: וואלה! שופס, שופרסל, get it וכן אתרי אינטרנט של חברות אחרות, במסגרתם מציעות החברות את המוצרים שלהן למכירה באופן ישיר.

להערכת עזריאלי אי-קומרס גורמי ההצלחה בפעילות הסחר האלקטרוני, הינם, בין היתר: (א) הצעת מוצרים ושירותים איכותיים בתנאים אטרקטיביים לגולשים; (ב) התקשורת עם בתי עסק אמינים, בתמהיל אשר נותן מענה לקשת רחבה של גולשים; (ג) תנועת גולשים וגודל רשימת דיוור; (ד) שירות לקוחות אמין וזמין; (ה) חידושים ושיפורים טכנולוגיים התורמים לשיפור איכות היישומים באתר, בדגש על בניית ממשקים פשוטים וידידותיים למשתמש; (ו) עמידה בהתחייבות למועדי אספקה, אשר תורמת להגברת מספר הרכישות החוזרות של לקוחות עזריאלי.קום.

הערכות החברה בקשר עם פעילות המסחר האלקטרוני, לרבות התפתחות פעילות זו בישראל, העלייה ברכישות המקוונות והיקפי הפעילות בתחום, הינם מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על פרסומים בתחום ועל הערכות סובייקטיביות של הנהלת החברה למועד הדוח. אין כל וודאות בהתממשות הערכות אלה, כולן או חלקן, והן גם עשויות להתמש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה של החברה ובכלל כן שינויים בתנאי שוק, תחרות גוברת והרעה במצב הכלכלי שעלול להשפיע על הרגלי הצריכה של הלקוחות.

14.2 השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה בתחום הבנקאות והפיננסים

14.2.1 השקעה בלאומי קארד

ביום 26 במאי 2008, השקיעה החברה, כהשקעה פיננסית פאסיבית, סך של 360 מיליוני ש"ח בחברת לאומי קארד (סך ההשקעה בניכוי דיבידנד ותמורה ממכירת Visa Europe Ltd.³⁸ שהתקבלו למועד הדוח עומד על סך של 274 מיליון ש"ח), ובתמורה הקצתה לאומי קארד לחברה מניות המהוות 20% מהונה המונפק והנפרע של לאומי קארד (לאחר הכסף ועל בסיס דילול מלא) ("הסכם ההשקעה"). השקעת החברה בלאומי קארד מוצגת בספריה כנכס פיננסי זמין למכירה בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים. שווי השקעת החברה בלאומי קארד נכון ליום 31 בדצמבר 2017, בהתאם להערכת שווי בלתי תלויה, עמד על כ-536 מיליון ש"ח.

במסגרת הסכם ההשקעה החברה התחייבה לקיים ולמלא דרישות רגולטוריות שתוטלנה, אם וככל שתוטלנה, על בעלי המניות בלאומי קארד בתוקף היותה תאגיד עזר, כמשמעות המונח בחוק הבנקאות (רישוי) התשמ"א-1981. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, לא הוטלו על החברה דרישות רגולטוריות כאמור למעט כמפורט להלן.

ביום 6 במאי 2010, לצורך הבהרה של חוסר השפעה המהותית של החברה בלאומי קארד, החליט דירקטוריון החברה לוותר באופן בלתי חוזר על זכויות ההצבעה של החברה בקשר עם שני אחוזים (2%) מהון המונפק והנפרע של לאומי

³⁸ לפרטים אודות המחלוקת בין החברה לבין בנק לאומי, והסדרתה, בנוגע למכירת Visa Europe Ltd., ראה ביאור 11(2) לדוחות הכספיים.

קארד שבהחזקתה, באופן, שלאור הויתור האמור, החברה מחזיקה ב-20% מההון המונפק והנפרע של לאומי קארד וב-18% מזכויות ההצבעה בה.

במסגרת הסכם ההשקעה, התחייבו החברה ולאומי קארד, זה כלפי זה, בין השאר, כדלקמן:

- 1. המלצה על מינוי דירקטורים** - החברה תהא זכאית להמליץ על מינוי שני דירקטורים לדירקטוריון לאומי קארד, וכן על העברתם מתפקידם ומינוי אחרים תחתם, כאשר דירקטור אחד יכהן כדירקטור חיצוני על פי הוראות נוהל בנקאי תקין. ההסכם קובע שאם יפחת שיעור החזקותיה של החברה ויעמוד על פחות מ-20% בשל מכירה של מניות או העברתן לצד שלישי שאינו מורשה, או פחות מ-18% כתוצאה מהנפקה פרטית של מניות לאומי קארד או פחות מ-15%, החברה תהא זכאית להמליץ על מינוי דירקטור אחד בלבד. זכותה של החברה למינוי דירקטורים תפקע בכל מקרה בו החזקותיה ירדו לשיעור שהינו פחות מ-10% בשל מכירה של מניות או העברתן לצד שלישי שאינו מורשה או בכל מקרה אחר בו פחתו החזקותיה לשיעור שהינו פחות מ-8%. ביום 6 במאי 2010, בהמשך להחלטה האמורה לעיל מאותו מועד, החליט דירקטוריון החברה לוותר באופן בלתי חוזר על הזכות להמליץ על מינוי דירקטור נוסף בלאומי קארד כדירקטור חיצוני. למועד הדוח, בדירקטוריון לאומי קארד, המונה 8 דירקטורים (מתוכם 3 דירקטורים חיצוניים) מכהן דירקטור אחד בלבד מטעם החברה.
- 2. כתב שיפוי** - החברה העניקה במסגרת ההסכם ללאומי קארד כתב שיפוי, בתנאים back to back לתנאי כתב השיפוי שהעמיד בנק לאומי לישראל בע"מ ("בנק לאומי") לטובת הדירקטורים המכהנים בלאומי קארד (וכל עוד לא שונה ללא הסכמת החברה מראש ובכתב), לפיו, בכל מקרה בו תחויב לאומי קארד בשיפוי הדירקטורים המכהנים בה מטעם החברה, תשפה החברה את לאומי קארד, עם קבלת דרישתה בכתב, בגין כל סכום ששולם על ידי לאומי קארד כאמור.
- 3. זכויות בהעברת מניות** - לחברה תהא זכות הצטרפות למכירה ו/או העברת השליטה בלאומי קארד לצד שלישי שאינו נעבר מורשה של לאומי אחזקות פיננסיות בע"מ ("לאומי אחזקות"), בעל השליטה בלאומי קארד, וזאת עד פקיעתה של הזכות בהתאם להוראות ההסכם או קרות אירועים מסוימים המפורטים בהסכם, כדוגמת הנפקה לציבור. בנוסף הוענקו ללאומי אחזקות זכות סירוב ראשון וזכות לחייב את החברה להצטרף (Bring Along) בעת העברת מניות.
- 4. מימון בעלי מניות** - הצדדים התחייבו להעמיד מימון ללאומי קארד באופן יחסי לשיעור החזקותיהם באותה עת, בהתאם להחלטת דירקטוריון לאומי קארד. במסגרת ההסכם נקבעו נוסחאות דילול על פיהם ידולל צד אשר לא יממן את חלקו כאמור לעיל.

מדיניות דיבידנד בלאומי קארד

חלוקת הדיבידנד בלאומי קארד כפופה להוראות המפקח על הבנקים, לרבות עמידה במגבלות הלימות ההון המתחייבות מתוקף הוראות באזל. חלוקת דיבידנד מתאפשרת בכפוף להוראות חוק החברות, הקובע בין היתר, כי החברה רשאית לבצע חלוקה מתוך רווחיה ובלבד שלא קיים חשש סביר שהחלוקה תמנע מן החברה את היכולת לעמוד בחביותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד פירעון. בהתאם למסמך מדיניות חלוקת דיבידנד, אשר עודכן ואושר בדירקטוריון לאומי קארד, ביום 22 בפברואר 2017 הוחלט על חלוקת דיבידנד בסך 50 מיליון ש"ח (כ-0.2 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 1 במרץ 2017. חלקה של החברה מסך הדיבידנד האמור הינו 10 מיליון ש"ח. ביום 19 בפברואר 2018 הוחלט על חלוקת דיבידנד בסך 50 מיליון ש"ח (כ-0.2 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 4 במרץ 2018 חלקה של החברה מסך הדיבידנד האמור הינו 10 מיליון ש"ח. נתוניה הכספיים של לאומי קארד מתפרסמים לציבור באתר האינטרנט של לאומי קארד.³⁹

מועדון לקוחות

ביום 26 במאי 2008, התקשרה החברה עם לאומי קארד בהסכם לשיתוף פעולה להקמת מועדון לרווחת לקוחות המרכזים המסחריים והקניונים שבבעלות החברה ו/או חברות קשורות של החברה, שחבריו יחזיקו כרטיס לאומי קארד שיעניק הטבות ושירותים מיוחדים ("הסכם מועדון הלקוחות").

³⁹ <https://www.leumi-card.co.il/he-il/GeneralPages/Pages/FinancialReport.aspx>

הסכם מועדון הלקוחות מסדיר את היחסים בין הצדדים, ובין היתר, קובע הוראות בדבר תנאי כרטיס המועדון שיונפק ללקוחות המרכזים המסחריים והקניונים של החברה ועיצובו, לרבות זכויות החברה בסימן המסחרי של המועדון ומאגר המידע על חבריו ורישומם על שמה.

ביום 7 בינואר 2010, התקשרה החברה עם לאומי קארד בהסכם רישיון לשימוש בסימני מסחר, לפיו החברה מעניקה ללאומי קארד רישיון בלעדי, לעשות שימוש בכל סימני המסחר הרשומים על שם החברה בקשר עם הסימן "מולטי עזריאלי", בקשר למועדון לקוחות בשם זה.

הרישיון יהיה בתוקף במשך כל תקופת הסכם מועדון הלקוחות ובכפוף לתנאיו. במהלך שנת 2011 רשמה החברה את הסימן "מולטי עזריאלי" כסימן מסחר.

במסגרת ההסכם, החברה התחייבה להעסיק צוות ניהול אשר ינהל את פעילות המועדון במשך כל תקופת ההסכם, בעלות שנתית שלא תעלה על סך של 250,000 ש"ח, אשר תמומן על ידי לאומי קארד. בנוסף, לא היו ולא צפויות להיות לחברה הכנסות או הטבות כלשהן בקשר עם הסכם מועדון הלקוחות. למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח, מועדון הלקוחות מונה כ-150,000 כרטיסי מועדון תקפים, וזאת, למיטב ידיעת החברה, מתוך כ-2.65 מיליון כרטיסי אשראי תקפים המוחזקים על ידי לקוחות לאומי קארד.

כרטיס המועדון מקנה הנחות בחלק מהרשתות המצויות בקניוני הקבוצה. ובחניונים של קניוני הקבוצה.

התפתחויות במהלך תקופת הדוח

בחודש אוקטובר 2017 הודיעה שופרסל בע"מ כי בכוונתה להתקשר עם חברת כרטיסי אשראי אחרת חלף לאומי קארד בע"מ בפעילות המשותפת של מועדון הלקוחות. בשים לב לשווי החזקותיה בלאומי קארד והשפעות מקזוזות אחרות, ההשפעה של הודעה זו אינה מהותית עבור החברה.

חוק הריכוזיות

בחודש דצמבר 2013, פורסם החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות התשע"ד-2013 ("חוק הריכוזיות"), המיישם את עיקרי המלצות הועדה להגברת התחרותיות במשק. החוק כולל שלושה פרקים עיקריים, כדלקמן: (א) הגבלת השליטה בחברות במבנה פירמידלי; (ב) הפרדה בין תאגידים ריאליים משמעותיים ובין גופים פיננסיים משמעותיים; (ג) שקילת שיקולי ריכוזיות כלל-משקית ושיקולי תחרותיות ענפית בהקצאת זכויות. שני הפרקים האחרונים עשויים להיות רלוונטיים לחברה, וזאת אם לא יחול שינוי בנסיבותיה, בהיקף פעילותה והחזקותיה כפי שהם למועד הדוח.

יצירת הפרדה בין גופים פיננסיים משמעותיים וגופים ריאליים משמעותיים (כהגדרת מונחים אלו בחוק הריכוזיות). המגבלות העיקריות שנקבעו בחוק הריכוזיות לעניין הפרדה בין גופים פיננסיים משמעותיים וגופים ריאליים משמעותיים, הינן, בין היתר: (1) ככלל, תאגיד ריאלי משמעותי או השולט בו לא ישלוט בגוף פיננסי משמעותי ולא יחזיק יותר מ-10% מסוג מסוים של אמצעי השליטה בגוף פיננסי משמעותי ולא יחזיק ביותר מ-5% מאמצעי השליטה בגוף פיננסי משמעותי שאין לו בעל שליטה; ו-(2) מי שמחזיק ביותר מ-5% מסוג מסוים של אמצעי שליטה בתאגיד ריאלי משמעותי לא ישלוט בגוף פיננסי משמעותי; והכל בכפוף, לתנאים, חריגים ומגבלות כפי שנקבעו בהוראות חוק הריכוזיות. על אף האמור, תאגיד ריאלי משמעותי אשר ערב פרסום חוק הריכוזיות, החזיק כדן באמצעי שליטה בתאגיד פיננסי משמעותי, בשיעור העולה על שיעורי ההחזקה המפורטים לעיל, רשאי להחזיק באותם אמצעי שליטה עד תום 6 שנים, מיום פרסום חוק הריכוזיות (קרי, עד יום 11 בדצמבר 2019). חוק הריכוזיות קובע כי הועדה לצמצום הריכוזיות תפרסם את רשימת הגורמים הריכוזיים והכוללת את רשימת התאגידים שנכללים בהגדרת תאגיד ריאלי משמעותי⁴⁰ ורשימת הגופים הנכללים בהגדרת גוף פיננסי משמעותי. ביום 11 בדצמבר 2014, פרסמה ועדת הריכוזיות את רשימת הגופים הריכוזיים במשק באתר משרד האוצר.⁴¹

על פי הרשימה, קבוצת עזריאלי נכללה ברשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים. בחודש אפריל 2015, פרסם הממונה על ההגבלים העסקיים רשימה מעודכנת של הגופים הפיננסיים המשמעותיים לפי חוק הריכוזיות, וכלל בה את לאומי קארד (שלא נכללה ברשימה המקורית). ככל שהקבוצה תמשיך להיחשב כתאגיד ריאלי משמעותי, וככל שלאומי קארד

⁴⁰ הגדרה הכוללת בעיקר מחזור מכירות קובע מעל 6 מיליארד ש"ח או אשראי קובע מעל 6 מיליארד ש"ח. להגדרות מדויקות יש לעיין בנוסח המחייב של חוק הריכוזיות.

⁴¹ כתובת אתר משרד האוצר: <http://mof.gov.il/Committees/Pages/CentralizationDecreaseCommittee.aspx>

תמשיך להיחשב גוף פיננסי משמעותי, עד ליום 11 בדצמבר 2019, הקבוצה תידרש לצמצם את החזקותיה במניות לאומי קארד מתחת לשיעור החזקה של 10%.

יצוין כי מעת לעת מפרסמת ועדת הריכוזיות עדכונים ברשומות לרשימות התאגידים הריאליים המשמעותיים, הגופים הפיננסיים המשמעותיים והגורמים הריכוזיים. בעדכון האחרון שפורסם לרשימות אלו, ביום 25 בדצמבר 2017, קבוצת עזריאלי המשיכה להכלל ברשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים, ולאומי קארד המשיכה להכלל ברשימת הגופים הפיננסיים המשמעותיים.

הוראות ניהול בנקאי תקין מס' 312

ביום 10 ביולי 2014 פרסם המפקח על הבנקים עדכון להוראת ניהול בנקאי תקין מספר 312, בעניין עסקי תאגיד בנקאי עם אנשים קשורים ("התיקון"). בעקבות התיקון, מוגדרות בעלות השליטה בקבוצת עזריאלי, בני זוג, צאצאיהן והסמוכים על שולחן כ-"איש קשור" לתאגיד בנקאי, זאת בנוסף לקבוצת עזריאלי, אשר נכללה בהגדרת "איש קשור" כבר קודם לתיקון. להרחבה זו עשויה להיות השפעה על היקף האשראי שקבוצת עזריאלי או מי מהתאגידים בה יוכל ליטול מבנק לאומי או חברת לאומי קארד, ואולם בשלב זה לחברה לא ידוע על השפעה כזו.

החוק להגברת התחרות ולצמצום הריכוזיות בשוק הבנקאות בישראל

ביום 23 בינואר 2017 התקבל החוק להגברת התחרות ולצמצום הריכוזיות בשוק הבנקאות בישראל, התשע"ז-2017 ("החוק"). החוק אוסר על בנק בעל היקף פעילות רחב לתפעל הנפקת כרטיסי חיוב, לסלוק כרטיסי חיוב ולהחזיק בתאגיד המתפעל הנפקה או סולק כאמור. הוראה זו חלה על בנק לאומי ובנק הפועלים וזאת החל מתום 3 שנים ממועד הפרסום או לאחר 4 שנים ממועד הפרסום, אם בתקופה של 3 שנים, יפחת שיעור החזקותיו של הבנק באמצעי השליטה בחברה ל-40% או פחות ו-25% לפחות מאמצעי השליטה בחברת כרטיסי החיוב הונפקו לציבור.

בנוסף החוק כולל שורה של הוראות שנועדו להקל על החברות המופרדות והשחקנים להתחרות ובכלל זה:

הגבלה על תפעול והנפקה שרשאי בנק לבצע בעזרת חברת כרטיסי אשראי אחת ל-52% מסך כרטיסי החיוב החדשים המונפקים ללקוחותיו; הגבלה של מסגרות אשראי בכרטיסי האשראי של לקוחות בנק הפועלים ולאומי אשר לא יעלו בכל שנה על 50% מסך המסגרות שהיו קיימות בשנת 2015; מתן גישה למידע ושימוש בו על-ידי חברות כרטיסי האשראי; הפצת כרטיסים חוץ בנקאיים על-ידי הבנק; הסדרת עבודה עם סולקים מתארחים והסדרת עבודה מול מאגדים. לחוק השלכות על פעילותה של לאומי קארד, בין היתר, בהיבטים של גיוס מקורות מימון (לרבות בקשר עם מגבלות הקבועות בחוק הבנקאות (רישוי) ומגבלות מכח הוראה 313 לענין מגבלת לווה בודד בבנקים), ערוצי מכירה והפצה לפעילותה העסקית, התקשרות עם בנקים לצורך הנפקה והפצת כרטיסי חיוב ובתחום הסליקה בהיבט עבודה מול סולק מתארח ומאגדים.

בעקבות החוק הוכנסו שינויים להוראת ניהול בנקאי תקין החלה על לאומי קארד (הוראה מס' 470) בעניין כרטיסי חיוב.

חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו - 2016

חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו - 2016 ("חוק הפיקוח") קובע חובות רישוי ופיקוח על גופים העוסקים בשורה של שירותים פיננסיים ובכלל זה נותני אשראי (חוץ בנקאי), נותני שירותים בנקאיים פיננסיים, כהגדרתם בחוק הפיקוח וגם פלטפורמות לתיווך באשראי בין מלווים לבין לווים שהם יחידים או תאגידים, המוגבלים להלוואות של מיליון שקלים חדשים.

עמלות סליקה

ביום 16 בינואר 2018 הודיעה נגידת בנק ישראל על כוונתה להפחית את העמלה הצולבת בעסקאות חיוב נדחה בשלוש פעימות החל משנת 2019 עד לשיעור של 0.5% ב-1 בינואר 2024. המתווה יפחית מהותית את הכנסותיה של לאומי קארד מעמלה צולבת (הן ביחס לכרטיסים בנקאיים והן ביחס ללקוחות חוץ בנקאיים). ביום 25 בפברואר 2018 הודיעה נגידת בנק ישראל על קיצור תקופת הפחתה, כך שזו תגיע לשיעור של 0.5% ב-1 בינואר 2023. היות ומדובר במתווה הפחתה מדורג עד שנת 2023 והיות ובמהלך השנים הבאות ייתכנו שינויים והתפתחויות בתחומי הפעילות של לאומי קארד, אין ביכולתה של לאומי קארד לחזות את מידת השפעה של הפחתת העמלה הצולבת על תוצאותיה העסקיות בעתיד.

ביום 16 בינואר 2018 העבירה רשות ההגבלים עסקיים לידי לאומי קארד טיוטה לתנאי פטור הסליקה המקומי הכולל בין היתר דרישה להתחשבות בין מנפיק לסולק עבור עסקאות המבוצעות בתשלום בודד, לא יאוחר מיום לאחר מועד ביצוע העסקה וכן חובה לצרף להסכם הסליקה הצולבת, באופן שוויוני וללא עלות, כל מנפיק, סולק או מי מטעמם שביקש

להצטרף להסכם. לאומי קארד מעריכה כי ככל שלא ינקטו צעדים רגולטוריים משלימים, הוראה זו עלולה להשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות של החברה במידה והיא תיושם במתכונתה כעת.

חוק אשראי הוגן

ביום 26 ביולי 2017 התקבל תיקון מס' 5 לחוק הסדרת הלוואות חוץ בנקאיות, התשנ"ג-1993, שמבסגרתו שונה שם החוק לחוק אשראי הוגן. החוק קובע הוראות ביחס לריבית המקסימלית שניתן לגבות בגין אשראי, וכן שורה של הוראות גילוי נאות בעת מתן הלוואה, ומגבלות שונות בקשר עם העמדת הלוואה לפירעון מיידי. כמו כן, החוק קובע שורה של סנקציות בגין הפרת הוראותיו, לרבות סנקציות פליליות.

חוק לצמצום השימוש במזומן, התשע"ח - 2018

ביום 18 במרץ 2018 פורסם ברשומות, החוק לצמצום השימוש במזומן התשע"ח - 2018 אשר יכנס לתוקפו ביום 1 בינואר 2019. מטרתו של החוק האמור, הינה להגביל באופן מדורג את השימוש במזומן ובשיקים סחירים. החוק קובע הוראות ומגבלות שונות על השימוש במזומן ובשיקים סחירים כך שעוסק לא ייתן ולא ייקבל תשלום במזומן בעבור עסקה במסגרת עסקו, ואדם לא ישלם לעוסק כאמור, אם מחיר העסקה עולה על סך של 11,000 ש"ח. כמו כן, החוק מגביל עסקאות במזומן בין שני צדדים שאינם "עוסקים", עד לסך של 50,000 ש"ח. החוק מתיר לאורגנים שיוסמכו לכך ברשות המיסים (כגון פקידי שומה), להטיל עיצומים כספיים על אדם או עוסק שהפרו את הוראות החוק. החוק מתיר לשר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, לקבוע כללים לחיוב עוסקים בהחזקת אמצעי ייעודי המשמש לקריאת כרטיסי חיוב או לסליקת אמצעי תשלום אחר.

רגולציה של שירותי תשלום בישראל

בנק ישראל ורגולטורים נוספים מקדמים שורה של הוראות בקשר עם הסדר שירותי התשלום בישראל.

ביום 24 ביוני 2017 פורסם דוח סופי של הוועדה הבין-משרדית לקידום השימוש באמצעי תשלום מתקדמים בישראל, תוך קריאה לגיבוש תזכיר חוק לאסדרת שירותי תשלום, חשבון תשלום ושירותי סליקה והנפקה. בהמשך לדוח פורסם תזכיר חוק שירותי תשלום המתייחס, בין היתר לארנק אלקטרוני, טכנולוגיית NFC וצ'ק דיגיטלי ואשר נועד להחליף את חוק כרטיסי חיוב, התשמ"ו-1986.

ביום 24 בספטמבר 2017 פורסמו תנאי הפטור החדש של שב"א אשר אושרו על-ידי הממונה על ההגבלים העסקיים. בין היתר הפטור מתייחס לתחומי הפעילות של שב"א, ובמיוחד פרוטוקול אשראית EMV ("הפרוטוקול"), חיבור מסופים ועוד. רשות ההגבלים הורתה לשב"א להעביר ללא תמורה את הזכויות בפרוטוקול התקשורת לפיו פועלים גופים שונים בתחום כרטיסי חיוב לעמותה, ותקנון העמותה לניהול ותפעול הפרוטוקול, נדון בוועדת כרטיסי חיוב בבנק ישראל.

תקן EMV

ביום 26 ביולי 2017 פרסמה המפקחת על הבנקים עדכון חוזר בדבר "סולקים וסליקת עסקאות בכרטיסי חיוב" לעניין שימוש בתקן EMV לפיו, החל מיום 1 בינואר 2018, יחובר מסוף חדש אך ורק למערכת כרטיסי חיוב החדשה התומכת בתקן בכפוף לחריגים הקבועים בחוזר. מועד כניסתו לתוקף של מנגנון הסתת האחריות בקשר עם תקן EMV נדחה ליום 1 בינואר 2019.

14.2.2 השקעה בבנק לאומי

ביום 30 באפריל 2009, רכשה החברה מצדדים שלישיים, בלתי קשורים לחברה, כהשקעה פיננסית פאסיבית, מניות רגילות של בנק לאומי, שהינו תאגיד בנקאי שמניותיו רשומות למסחר בבורסה, שהיוו כ-4.8% מהון המניות המונפק והנפרע של בנק לאומי, וזאת בתמורה לסך כולל של כ-742 מיליוני ש"ח. במהלך שנים 2016-2017 ועד למועד פרסום הדוח מימשה החברה חלק מהחזקותיה בבנק לאומי תמורת סך כולל של כ-283 מיליון ש"ח והחזקתה כיום מהווה כ-3.54% מהון המניות המונפק והנפרע של בנק לאומי. (למועד הדוח, סך ההשקעה בניכוי דיבידנד שהתקבל הינו כ-369 מיליון ש"ח). שווי השקעת החברה בבנק לאומי נכון ליום 31 בדצמבר 2017, עמד על כ-1,132 מיליון ש"ח. השקעת החברה בבנק לאומי מוצגת בספריה כנכס פיננסי זמין למכירה בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים.

לפרטים אודות המחלוקת בין החברה לבין בנק לאומי, והסדרתה, בנוגע למכירת Visa Europe Ltd, ראה ביאור (2)11 לדוחות הכספיים.

בשנת 2017 רשמה החברה רווח כולל (לפני מס) בסך כ-295 מיליון ש"ח בגין השקעה זו. לפרטים ראו סעיף 3.2.1 לדוח הדירקטוריון.

במועד הרכישה ביום 30 באפריל 2009, עמד שער המניה על 1,055 (באגורות). ליום 31 בדצמבר 2017 (יום המסחר האחרון של השנה), עמד שער המניה על 2,100 אגורות ואילו בסוף יום המסחר של יום 19 במרץ 2018 עמד שער המניה על 2,185 אגורות.

ביום 29 במרס 2017 אישר דירקטוריון הבנק מדיניות חלוקת דיבידנד, החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2017. בהתאם למדיניות זו, הבנק יחלק מדי רבעון, דיבידנד בגובה 20% מהרווח הנקי של הבנק בהתאם לדוחות הכספיים של הבנק לרבעון שחלף ובכפוף, בין היתר, לכך שהבנק יעמוד ביעדי הלימות ההון שלו, גם לאחר חלוקת הדיבידנד. ביום 20 בנובמבר 2017, אישר דירקטוריון בנק לאומי שינוי במדיניות חלוקת הדיבידנד משיעור של 20% כל רבעון לשיעור של עד 40% כל רבעון מהרווח הנקי בגין אותו רבעון החל מרווחי הרבעון השלישי של שנת 2017. בשנת 2017 חילק בנק לאומי דיבידנד לבעלי מניותיו, בסך של 627 מיליון ש"ח. סך הדיבידנדים שהתקבלו על ידי החברה בגין החלוקה כאמור הינו כ-23 מיליון ש"ח. ביום 5 במרץ 2018 הוחלט על חלוקת דיבידנד בסך כ-342 מיליון ש"ח (כ-0.22 ש"ח למניה), אשר ישולם ביום 28 במרץ 2018. חלקה של החברה מסך הדיבידנד האמור הינו כ-12 מיליון ש"ח.

נתוני הכספיים של בנק לאומי מתפרסמים לציבור באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת: www.magna.isa.gov.il ובאתר הבורסה בכתובת www.tase.co.il.

14.2.3 השקעות בחברות הזנק עתירות ידע וקרנות השקעה

ליום 31 בדצמבר 2017, לחברה השקעות ב-4 חברות הזנק וקרנות השקעה פעילות, המוצגות בשווי הוגן בסך של כ-17 מיליון ש"ח, לעומת שווי הוגן בסך של כ-24 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016.

14.2.4 החזקות בחברות זרות נוספות

במהלך שנת 2017, הפסיקה החברה את פעילותה של Azrieli Insurance Corporation בברבדוס, ששימשה מבטח משנה של חברות המעניקות שירותי ביטוח רכוש והחזקה באמצעות אוצם יזמות והשקעות (1991) בע"מ (חברת בת המוחזקת 100% על ידי החברה).

בנוסף מחזיקה החברה בכ-3.8% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת Health and Fitness East Med. B.V, המפעילה מכוני כושר של רשת "הולמס פלייס" ביוון.

חלק שישי: עניינים המשותפים לפעילות הקבוצה בכל תחומי פעילותה⁴²

15. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

משרדי החברה ממוקמים בקומה ה-48 ובחלק מקומה 33 של המגדל העגול במרכז עזריאלי בתל אביב. החברה שוכרת את משרדיה, בשטח ברוטו של 1,855 מ"ר, מקנית השלום, לתקופה ארוכת טווח, בסכומים שאינם מהותיים.

לחברה אין רכוש קבוע מהותי.

עיקר הרכוש הקבוע של פאלאס תל אביב הינו מבנה המכיל את מחלקות הסיעוד וההחלמה, ראו סעיף 11.1 לפרק א' לעיל.

עיקר הרכוש הקבוע של פאלאס מודיעין הינו מחלקות הסיעוד וההחלמה שנמצאות בהקמה.

עיקר הרכוש הקבוע של סופרגז הינו ציוד המושאל ללקוחותיה המשמש לצורך אספקת הגפ"מ, כגון: מיכלי גז נייחים או ניידים, מונים, וסתים וציוד גז נוסף, המותקנים אצל לקוחות סופרגז (הן הלקוחות הביתיים והן הלקוחות המסחריים והמוסדיים). על פי רוב, בתום ההתקשרות על הלקוח להשיב לסופרגז את הציוד שהושאל לו.

16. נכסים בלתי מוחשיים

הסימן המסחרי העיקרי של החברה וחברות הקבוצה (לא כולל גרנית וחברות בנות שלה), המצוי בהליכים רישום, הינו סימן מעוצב הכולל את הכיתוב "קבוצת עזריאלי" ולוגו הקבוצה:



נכון למועד פרסום הדוח, בבעלות החברה סימני מסחר רשומים, בין היתר, סימן המסחר Multi Azrieli. כמו כן, הגישה הקבוצה בקשות נוספות לרישום סימני מסחר, אשר נמצאות עדיין בהליכי רישום ובחינה, בעיקר בגין נכסים חדשים (כדוגמת סימני מסחר של רשת הדיור המוגן של הקבוצה - פאלאס דיור מוגן) ונכסים בהקמה וכן בגין אתר הסחר האלקטרוני שהשיקה החברה בחודש פברואר 2017. Azrieli.com. כמו-כן נרשמו סימני מסחר של צורת הכדור אשר מופיעה בכניסה לחלק מקניוני החברה. רישום סימני המסחר הינו בתוקף ל-10 שנים וניתן לחידוש, בהחלטת החברה, לתקופות נוספות של 10 שנים כל אחת, ללא הגבלה, בכפוף לתשלום אגרת חידוש.

⁴² האמור בחלק זה "עניינים המשותפים לפעילות הקבוצה בכל תחומי פעילותה", אינו כולל את תחום הפעילות גרנית הכרמל וחברות בשליטתה, וכן של פעילות המסחר האלקטרוני אלא אם צוין במפורש אחרת.

17.1 כללי

החברה שמה דגש מיוחד על איכות ההון האנושי, בייחוד בשדרת הניהול של החברה, באמצעות העסקת כוח אדם מקצועי, בעל ידע ובעל ניסיון רב במגוון התחומים הנדרשים במסגרת תחומי הפעילות של החברה. מרבית עובדי החברה, בעיקר בשדרת הניהול שלה, הינם בעלי ותק משמעותי בחברה וניסיון רב בתחומי פעילותה. אלא אם צוין אחרת, הפירוט בסעיף זה, אינו כולל התייחסות להיבטי הון אנושי ביחס למגזר גרנית (לפרטים בדבר ההון האנושי במגזר גרנית ראו סעיפים 12.12 ו-12.25 בפרק א' לדוח). לאור האמור, בסעיף זה המונח "קבוצה" אינו כולל את מגזר גרנית ופעילות המסחר האלקטרוני.

17.2 מבנה ארגוני ומצבת עובדים

בתרשים שלהלן מתואר המבנה הארגוני של הקבוצה למועד פרסום הדוח:



נכון ליום 31 בדצמבר 2017, מועסקים בחברות הקבוצה 327 עובדים. התפלגות העובדים בתחומים העיקריים הינה כמפורט להלן:

מחלקה	מספר עובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2017	מספר עובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2016
מטה הנהלה	58	55
תחום מרכזים מסחריים וקניונים	170	162
תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	89	74
תחום גדל"ן מניב בארה"ב *	1	1
מטה הדיור המוגן**	9	8
סה"כ	327	300

* עובד אחד ממטה ההנהלה משויך לתחום הנדל"ן המניב בארה"ב.
 ** לפירוט ביחס לכלל עובדי תחום הדיור המוגן ראו סעיף 11.1 לעיל.

בהנהלת הקבוצה והמטה מועסקים 58 עובדים, ביניהם מנכ"ל הקבוצה, משנה למנכ"ל וראש תחום הקניונים, סמנכ"ל כספים, סמנכ"ל, יועץ משפטי ומזכיר החברה, סמנכ"ל וראש תחום המשרדים, מנהל פיתוח עסקי חו"ל, סמנכ"ל, ראש תחום הדיור המוגן וסמנכ"ל הנדסה ובינוי. חברי המטה הניהולי של הקבוצה הינם בעלי ניסיון ניהולי רב, ורובם מלווים את הקבוצה במשך שנים ארוכות. הגידול במספר העובדים לעומת שנה קודמת מיוחס לצמיחה בפעילות החברה בתחום הנדל"ן. בתחום מרכזי המסחר והקניונים של הקבוצה מועסקים 170 עובדים, מהם 154 עובדים בצוותי הניהול והאחזקה של מרכזי המסחר והקניונים, העוסקים בניהול השוטף של מרכזי המסחר והקניונים ו-16 עובדים במתן שירותי שיווק לכל מרכזי המסחר והקניונים של הקבוצה.

בתחום שטחי ההשכרה למשרדים ואחרים בישראל מועסקים 89 עובדים, מהם 85 עובדים בצוותי הניהול והאחזקה של התחום, העוסקים בניהול השוטף של המשרדים ו-4 העוסקים במתן שירותי שיווק.

למועד הדוח, תחום נדל"ן מניב בארה"ב מנוהל על ידי מטה החברה ומנהל פיתוח עסקי חו"ל ושירותי ניהול ושירותים נוספים ניתנים לקבוצה בתחום זה על ידי חברות ניהול מקצועיות מקומיות.

נכון למועד הדוח, בין החברה וחברות הקבוצה שיתוף פעולה והסכמות בקשר עם מתן שירותי ניהול בינן לבין עצמן, הכוללים, בין היתר, ייעוץ פיננסי, ייעוץ אסטרטגי וייעוץ ניהולי שוטף, וזאת בתמורה לתשלום חודשי. כמו כן קיימים הסכמי ניהול עם חברות בקבוצה הנגזרים בחלקם כאחוז מסך ההוצאות של אותה חברה. סך התשלומים ששולמו בין חברות הקבוצה (כולל הסכם ניהול בין גרנית הכרמל לקניית השלום) בגין שירותי ניהול אלה, בשנים 2016 ו-2017, הסתכמו לסך של כ-52 מיליוני ש"ח וכ-52 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

17.3 שינויים בנושאי משרה בכירה בתאגיד

בחודש אוקטובר 2017 הודיע מר יובל ברונשטיין, מנכ"ל החברה דאז, על סיום כהונתו ביום 31 בדצמבר 2017. ביום 19 באוקטובר 2017, מינה דירקטוריון החברה את מר אייל חנקין כמנכ"ל החברה, החל מיום 1 בינואר 2018. בחודש נובמבר 2017 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה את התקשרות החברה בהסכם עם חברה בבעלותו המלאה של מר חנקין ("חברת הניהול"), אשר תובא לאישור האסיפה הכללית הקרובה, בהתאם לדוח זימון אסיפה שיפורסם בסמוך למועד דוח זה. חברת הניהול זכאית לתשלום חודשי קבוע של 313 אלפי ש"ח, צמודים למדד חודשי יוני 2016, כפי שפורסם בחודש יולי 2016 ("תשלומים חודשיים"), וזכאית להטבות נלוות, לרבות העמדת כלי רכב (קבוצה 7) וטלפון נייד. כל אחד מהצדדים להסכם יוכל להביא את ההסכם לסימו, מכל סיבה שהיא, בהודעה מוקדמת בכתב של שלושה חודשים. בנוסף, חברת הניהול תהיה זכאית לגמול הסתגלות בסך השווה ל-9 תשלומים חודשיים. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מיום 22 באוקטובר 2017 (אסמכתאות: 2017-01-092377, 2017-01-092380 ו-2017-01-092392), הנכללים בדוח זה על דרך ההפנייה, וכן ביאור 36ג(6) לדוחות הכספיים.

ביום 21 במרץ 2017 סיים את כהונתו מבקר הפנים של החברה, מר גלי גנה, ובמקומו מינה דירקטוריון החברה את מר משה כהן לתפקיד. לפרטים נוספים ראו סעיף 6 לפרק ה' לדוח.

ביום 23 במאי 2017 מונה מר מנחם עינן, דירקטור מן המניין, כחבר בוועדות הביקורת, התגמול והאכיפה של החברה.

בחודש אוגוסט 2017 הודיע מר דור לב-רון, סמנכ"ל הנדסה ובינוי, על כוונתו לסיים את כהונתו בחברה. החברה מינתה את מר שרון אריה להחליף את מר לב-רון בתפקידו כסמנכ"ל הנדסה ובינוי, החל מחודש דצמבר 2017.

לפרטים נוספים אודות נושאי המשרה הבכירה בתאגיד ראו פירוט ביחס לתקנה 26 ולתקנה 26א' בפרק ד' לדוח.

17.4 השקעות בהכשרה, הדרכה ופיתוח ההון האנושי

החברות בקבוצה מקיימות הכשרות והדרכות מעת לעת לעובדיהן, בהתאם לתפקיד העובד ולצורכי הקבוצה, על מנת להבטיח כי לעובדים הכשרה מספקת. החברה עורכת אחת לשנה הדרכה מרכזת לנושאי משרה ועובדים בחברה בהתאם לתוכנית האכיפה הפנימית של החברה, לרבות בתחומי ניירות ערך, רישוי עסקים, דיני עבודה, איכות סביבה, בטיחות ונגישות, מניעת הטרדה מינית וכן הדרכות נוספות הנערכות מעת לעת בהתאם לצורך. עובדי החברות בקבוצה מתעדכנים בתחומים המשיקים לתחום עיסוקם בקבוצה, מדי פעם, באמצעות השתתפות בתערוכות, ימי עיון, סמינרים והשתלמויות מקצועיות.

17.5 הטבות שניתנו לעובדים וטיבם של הסכמי ההעסקה

העסקתם של עובדי הקבוצה נעשית בחוזים אישיים, ללא תחולה של הסכמים קיבוציים כלשהם.

תנאי ההעסקה של עובדי הקבוצה כוללים בחלק מהמקרים, בין היתר: דמי אשל, הוצאות נסיעה/אחזקת רכב/העמדת רכב צמוד, ביטוח מנהלים/קרן פנסיה, קרן השתלמות, חופשה שנתית, דמי הבראה, ביטוח בריאות בסיסי, ביטוח אובדן כושר עבודה, תשלום בגין שעות נוספות גלובליות, החזר הוצאות ומשכורת 13.

בנוסף, פוליסת ביטוח צד שלישי של הקבוצה הינה פוליסה מורחבת, הכוללת כיסוי לאחריות מקצועית לחברות הניהול ולעובדי החברה שהינם בעלי מקצועות חופשיים, בגבול אחריות של 2 מיליון דולר למקרה ולתקופת ביטוח, כחלק מגבול האחריות של הפוליסה.

בנוסף לאמור לעיל, מכוסות מלוא התחייבויות החברה וחברות הקבוצה בגין הזכויות הסוציאליות של העובדים ובגין סיום יחסי עובד-מעביד, על ידי הפקדות בקופות לפיצויים ובפוליסות ביטוח ו/או על ידי הפרשות הקיימות בספרי החברה. לתיאור התחייבויותיה של החברה בגין הזכויות הסוציאליות של העובדים ובגין סיום יחסי עובד-מעביד, ראו ביאור 21 לדוחות הכספיים.

17.6 העסקת נושאי משרה ועובדי ההנהלה הבכירה בקבוצה

נכון למועד הדוח, חברי ההנהלה הבכירה של הקבוצה מועסקים כעובדים בהסכמי עבודה אישיים או באמצעות הסכמי ניהול.

החברה מעריכה, כי הקבוצה בראשותה של יו"ר הדירקטוריון, הגב' דנה עזריאלי, ומנכ"ל הקבוצה, מר אייל חנקין, וכן נושאי המשרה והמנהלים המנוסים בחברה אשר נחשבים מקצועיים ומובילים בתחום, מהווים מגורמי הצלחה לתוצאותיה העסקיות של החברה.

פעילותה של הקבוצה נוסדה על ידי מר דוד עזריאלי ז"ל והתפתחה, בין היתר, על בסיס הידע והניסיון הרבים שצברה במשך שנים רבות בענף הנדל"ן המניב, בעיקר בישראל. מר מנחם עינן, אשר הצטרף אליו וכיהן כמנכ"ל החברה במשך 20 שנה, מכהן למועד הדוח כדירקטור בחברה. לפרטים בדבר ההסכם עם מר עינן שפקע בפברואר 2017 ראו דוח מיידי מיום 22 במרץ 2017 (אסמכתא: 2017-01-027009), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

17.7 תוכנית תגמול לנושאי משרה בחברה

לפרטים בדבר מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה שאושרה ביום 6 באוקטובר 2016, על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (אסמכתא: 2016-01-060735), ראו דיווח מיידי מיום 28 לאוגוסט 2016 (אסמכתא: 2016-01-111643) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

18.1 הון חוזר

נכון ליום 31 בדצמבר 2017, לקבוצה הון חוזר שלילי (ללא גרנית הכרמל ועזריאלי אי-קומרס) בסך של כ-1.3 מיליארד ש"ח לעומת הון חוזר שלילי בסך של כ-1.7 מיליארד ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2016. הגרעון בהון החוזר נובע בין היתר גם מהחלטת הנהלת הקבוצה, בשלב זה, לממן את פעילותה באמצעות אשראים לזמן קצר לאור ההזדמנות העסקית בשל הריביות הנמוכות לאשראים אלו. לפרטים אודות הערכת דירקטוריון החברה בדבר הגרעון בהון החוזר ראו סעיף 6.3 לדוח הדירקטוריון.

החברה מעריכה כי אם תחליט להמיר אשראי כאמור באשראי לזמן ארוך במועד כלשהו, תוכל לעשות זאת ולפיכך אין בגרעון בהון החוזר האמור כדי להשפיע על יכולתה לפרוע את התחייבויותיה במועד.

לפרטים בדבר אמצעי הנזילים של החברה ואפשרויות גיוס האשראי של החברה ראו סעיף 5.2 לדוח הדירקטוריון.

18.2 אשראי לקוחות

בתחום נכסי הנדל"ן המניב לא קיים אשראי לקוחות שכן הסכמי השכירות עם השוכרים כוללים הוראות לתשלום דמי שכירות מראש, לתקופות של חודש או רבעון. הקבוצה גובה את דמי השכירות על-פי תנאי הסכם השכירות, בדרך-כלל, באמצעות הוראות קבע, העברות בנקאיות והמחאות דחיות. השוכרים מעמידים, טרם מסירת המושכר לידיהם, בטחונות לביצוע התחייבויותיהם על פי הסכמי השכירות והסכמי הניהול (ערבויות בנקאיות, פיקדונות, שטרי חוב, ערבויות אישיות וכיו"ב). המקרים בהם לא משולמים דמי שכירות מראש אינם מהותיים לקבוצה.

18.3 אשראי ספקים

החברה מקבלת אשראי מספקיה (בעיקר קבלני הביצוע וספקי שירותי התחזוקה) לתקופות ממוצעות הנעות בין 15 ל-60 יום, לאחר שהושלם השירות המבוקש (בממוצע - תקופה של כ-45 יום). היקף האשראי מספקים בקבוצה, הסתכם נכון ליום 31 בדצמבר 2017, בכ-218 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ-155 מיליוני ש"ח ביום 31 בדצמבר 2016.

18.4 הון חוזר מגזר גרנית

למועד הדוח, למגזר גרנית (סופרגז ו-GES) הון חוזר (נטו) בסך של כ-84 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, קניית השלום.

19.1 כללי

אלא אם מצוין אחרת, הפירוט בסעיפים 19.1-19.16 להלן, אינו כולל התייחסות להיבטי מימון ביחס לגרנית הכרמל וחברות נוספות בשליטתה. לפרטים אודות מימון גרנית הכרמל ראו סעיף 19.17 לפרק א' לדוח. בסעיף זה המונח "קבוצה" אינו כולל את גרנית הכרמל ופעילויות אחרות של גרנית הכרמל.

הקבוצה מממנת את פעילותה מאמצעים עצמיים, מאשראי בנקאי ממוסדות פיננסיים ומאשראי פיננסי חוץ בנקאי, לרבות באמצעות הנפקת אגרות חוב מגופים מוסדיים. לקבוצה התחייבויות לתאגידי בנקאיים ומקורות מימון חוץ בנקאיים, המסתכמות נכון ליום 31 בדצמבר 2017, לסך של כ-9 מיליארד ש"ח (כולל חלויות שוטפות). מרבית ההסכמים כוללים הוראות לפיהן לחברה זכות לפירעון מוקדם המותנית, ברוב המקרים, בתשלום קנס פירעון מוקדם לגורם המממן. בנוסף, הסכמי ההלוואה עם התאגידי הבנקאיים כוללים תנאים מסוימים שבקורותם רשאים הבנקים להעמיד לפירעון מידי את סכומי ההלוואות (בעיקר בעת שינוי מבנה ושינוי שליטה בחברה, פיגור בתשלומים, כינוס נכסים ושינוי לרעה בשווי בטחונות, אם וככל שהועמדו ביטחונות). למיטב ידיעת החברה, למועד פרסום הדוח לא התקיימו התנאים להעמדת ההלוואות לפירעון מידי. לפרטים בדבר סך ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2017 ראו סעיפים 5.5 ו-5.6 לדוח הדירקטוריון. לפרטים בדבר פירעונות צפויים לפי שנים ראו דוח מידי בדבר מצבת התחייבויות החברה מיום 21 במרץ 2018 המתפרסם במקביל לדוח זה. לפרטים נוספים בנוגע למימון החברה בכללו, ראו סעיף 5 לדוח הדירקטוריון.

19.2 יתרת ההלוואות של הקבוצה (שאינן מיועדות לשימוש ייחודי) ליום 31 בדצמבר 2017

להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית (אשר כמפורט להלן למועד הדוח זהה לריבית הממוצעת) על הלוואות לזמן ארוך והלוואות לזמן קצר שהיו בתוקף במהלך שנת 2017, ושאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי הקבוצה, תוך הבחנה בין מקורות אשראי בנקאיים ומקורות אשראי חוץ בנקאיים:

ליום 31 בדצמבר 2017					
הלוואות לזמן קצר			הלוואות לזמן ארוך		
שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת	סכום (במיליוני ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת	סכום (במיליוני ש"ח)
-	-	-	1.28%	1.26%	6,250
-	-	-	-	-	-
0.4%	0.4%	582	1.35%	1.35%	250
1.88%	1.88%	19	-	-	-
0.45%	0.45%	601	1.28%	1.26%	6,500
מקורות חוץ בנקאיים - מימון צמוד מדד					
מקורות בנקאיים - מימון צמוד מדד					
מקורות חוץ בנקאיים - מימון שקלי					
מקורות בנקאיים - מט"ח					
סה"כ התחייבויות פיננסיות					

19.3 אשראי בר דיווח אשר הועמד לחברה

להלן פירוט יתרות ההלוואות המהותיות שהועמדו לרשות החברה ליום 31 בדצמבר 2017 (במיליוני ש"ח).⁴³

מועד פירעון הלוואות לזמן ארוך	החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות	ערבויות/ בטוחות	הצמדה	מועדי תשלום ריבית	מועדי תשלום קרן	סוג ושיעור ריבית שנתית	יתרה (כולל חלויות שוטפות) ליום 31 בדצמבר, 2017 (מיליוני ש"ח)	סכום ההלוואה שניטלה (מיליוני ש"ח)	סוג ההלוואה			ייעוד ההלוואה	מועד העמדת ההלוואה
									זמן ארוך	זמן קצר	תאגיד בנקאי		
עד חודש אוגוסט 2021	כן - לתוצאות החישוב של עמידה באמות המידה ראו ביאור 20' לדוח הכספי	שיעבוד זכויות קנית השלום בחלק מקומת הלובי, בקומת הגג ובקומות 11-49 של המגדל העגול במרכז עזריאלי בתל-אביב. זכות לפירעון מידי בהתקיים עליות מקובלות הקבועות בהסכם הכוללות, בין היתר - שינוי מהותי לרעה במצבת השוכרים או יחס בין יתרת ההלוואה למועד החישוב לבין שווי המגדל העגול (על פי שיערוך שמאות חיצונית אחת לשנה) (LTV), החל בתום שנתיים ממועד העמדת ההלוואה יעלה על 70% (על פני תקופת ההלוואה פוחת השיעור ל-25%).	מדד המחירים לצרכן	חצי שנתי	חצי שנתי	1.16%	355	710	X		קבוצת גוף מוסדי	מימון מרכז עזריאלי	אוגוסט 2013
אפריל 2028	כן - לתוצאות החישוב של עמידה באמות המידה ראו ביאור 20' (8) לדוח הכספי	קנית השלום שיעבדה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום את מרכז עזריאלי ראשונים בראשון לציון, לרבות זכויותיה לקבלת דמי שכירות משוכרי הנכס וזכויותיה מכח פוליסות הביטוח בקשר עימו. אמות מידה פיננסיות בהתאם לקבוע בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') של החברה קרי: יחס חוב נטו למאזן נטו שלא יעלה על 60% והון עצמי של יפחת מ-5 מיליארד ש"ח. בנוסף, התחייבה החברה החל מ-1.4.2018 לשמור על יחס חוב לבטוחה (LTV) שלא יעלה על 80%. בנוסף, מגבלות ביחס לחלוקת דיבידנד, כך שלא יבוצעו חלוקות אם כתוצאה מביצוען יפחת ההון העצמי מ-6 מיליארד ש"ח ויחס החוב למאזן יעלה על 50%. התחייבות לאי יצירת שעבוד צף זהה בדרגתו ובהיקפו (פארי-פאסו).	מדד המחירים לצרכן	רבעוני	רבעוני החל מ- 7/18	1.5%	554	550	X		גוף מוסדי	צרכים שוטפים	מאי 2016

⁴³ בהתאם לעמדה משפטית מספר 15-104: אירוע אשראי בר דיווח, מיום 30 באוקטובר 2011, כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017, והפרמטרים שאישר הדירקטוריון לבחינת מהותיות בנוהל דיווחים במסגרת תוכנית האכיפה הפנימית.

לחברה קיימות הלוואות נוספות שאינן מהותיות מתאגידים בנקאיים שיתרתן בספרים נכון ליום 31 בדצמבר 2017 עומדת על כ-0.2 מיליארד ש"ח. הלוואות אלו נושאות ריבית קבועה בטווח שבין 4.2%-5.8% אשר תיפרענה בשנים 2018-2020. בנוסף, החברה התחייבה כלפי חלק מהתאגידים הבנקאיים שלא ליצור שיעבוד שוטף על כלל נכסיה ללא קבלת הסכמתם וכי במקרה של הפרה כלפי התאגידים הבנקאיים הם יהיו רשאים להעמיד לפרעון מוקדם גם הלוואות אחרות שניתנו לחברה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2017, סך האשראי לזמן ארוך שהתקבל מבנק לאומי, מסתכם לסך של כ-148 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2017, היקף נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה שאינו משועבד הינו בסך של כ-18.7 מיליארד ש"ח, כמפורט בסעיף 5.7 לרוח הדירקטוריון, מתוך סך נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה בסך של כ-25.2 מיליארד ש"ח. לפרטים אודות אשראי חוץ בנקאי ראו בסעיף זה להלן.

19.4 אשראי בר דיווח אשר הועמד לחברות הקבוצה

להלן פירוט יתרות הלוואות המהותיות שהועמדו לרשות חברות הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2017 (במיליוני ש"ח):

מועד פרעון הלוואות לזמן ארוך	ערבויות / שעבוד	הצמדה	שיעור ריבית שנתית	מועדי תשלום ריבית	מועדי תשלום קרן	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017 (חלק החברה) (במיליוני ש"ח)	סכום ההלוואה שניטלה	סוג ההלוואה			מועד העמדת ההלוואה	התאגיד הלווה	
								זמן ארוך	זמן קצר	תאגיד בנקאי / מוסד פיננסי			
עד חודש מרץ 2021	שעבוד הנכס וכל הזכויות הנלוות והנובעות ממנו. ערבות של החברה, אשר ניתנת למימוש רק במספר מקרים מסוימים שהוגדרו בהסכם הלוואה. התחייבות החברה לשיפוי המממן על נזקיו במקרה של הפרות מסוימות של התחייבויות הרוכשת בהסכם הלוואה	דולר ארה"ב	5.998%	חודשי	חודשי	417	130 מיליוני דולר	X		מוסד פיננסי זר א'	רכישת Three Galleria	פברואר 2014	בעלי מניות בנכס ⁴⁴

למספר חברות בקבוצה קיימות הלוואות נוספות שאינן מהותיות שיתרתן בספרים נכון ליום 31 בדצמבר 2017 עומדת על כ-786 מיליון ש"ח. מתוכן סך של כ-752 מיליון ש"ח צמודות מט"ח ונושאות ריבית בטווח שבין 3.2%-5.5% אשר תיפרענה בשנים 2018-2032 ולא קיימות אמות מידה פיננסיות להלוואות אלו. יתרה של כ-34 מיליון ש"ח מהווה הלוואה שקלית בריבית משתנה שכנגדה ישנם שיעבודים והתניות פיננסיות והיא עומדת לפרעון בשנים 2018-2022.

⁴⁴ ההלוואה נלקחה ע"י Three Galleria Office Buildings, LLC שמוחזקת בעקיפין 90% על ידי החברה. סכום ההלוואה המוצג הינו בגין 100% מההלוואה.

19.5 מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברה

ניירות ערך מסחריים

למועד פרסום הדוח, לחברה שתי סדרות נע"מ - סדרה מדורגת בהיקף של כ-361 מיליון ש"ח (לאחר שפרעה במהלך תקופת הדוח כ-74 מיליון ש"ח) וסדרה לא מדורגת בהיקף של 190 מיליון ש"ח. לפרטים אודות ניירות הערך המסחריים של החברה ראו ביאור 20א' לדוחות הכספיים. לפרטים בדבר דירוג ניירות ערך מסחריים של החברה ראו סעיף 19.12 להלן.

הלוואות לזמן ארוך מגופים מוסדיים

לחברה קיימות הלוואות מגופים מוסדיים שאינן מהותיות, שיתרתן בספרים ליום 31 בדצמבר 2017 עומדת על כ-0.4 מיליארד ש"ח. הלוואות אלו נושאות ריבית קבועה בטווח שבין 1.35%-0.74%, אשר תיפרענה בשנים 2018-2023. להלוואות התניות פיננסיות שנכון למועד הדוח החברה עומדת בהן.

אגרות חוב (סדרה א') של החברה

ביום 31 במרץ 2017 נפרעו אגרות החוב (סדרה א') של החברה.

אגרות חוב (סדרה ב') של החברה

ביום 29 במרץ 2017, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד 263 מיליון ש"ח ערך נקוב שהוצעו בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, מכח תשקיף מדף. ביום 30 במרץ 2017 הודיעה החברה כי בהתאם לתוצאות ההנפקה הוקצו כ-229 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספים של סדרת אגרות חוב (סדרה ב') בתמורה לסך של כ-223 מיליון ש"ח (כ-221 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה).

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, הינה 1,208 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאיהן, המועד הסופי הקבוע לפירעון אגרות החוב (סדרה ב') של החברה הינו 1 באפריל 2025. לפרטים בדבר דירוג האשראי הנוכחי של אגרות החוב (סדרה ב'), ראו סעיף 19.12 לפרק א' לדוח.

אגרות חוב (סדרה ג') של החברה

ביום 29 במרץ 2017, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד 220 מיליון ש"ח ערך נקוב שהוצעו בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, מכח תשקיף מדף. ביום 30 במרץ 2017 הודיעה החברה כי בהתאם לתוצאות ההנפקה הוקצו כ-179 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספים של סדרת אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה לסך של כ-182 מיליון ש"ח (כ-180 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה).

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, הינה 1,184 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאיהן, המועד הסופי הקבוע לפירעון אגרות החוב (סדרה ג') של החברה הינו 1 ביולי 2027. לפרטים בדבר דירוג האשראי הנוכחי של אגרות החוב (סדרה ג'), ראו סעיף 19.12 לפרק א' לדוח.

אגרות חוב (סדרה ד') של החברה

ביום 29 במרץ 2017, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד 1,090 מיליון ש"ח ערך נקוב שהוצעו בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, מכח תשקיף מדף. ביום 30 במרץ 2017 הודיעה החברה כי בהתאם לתוצאות ההנפקה הוקצו כ-984 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספים של סדרת אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה לסך של כ-960 מיליון ש"ח (כ-955 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה).

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, הינה 3,177 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאיהן, המועד הסופי הקבוע לפירעון אגרות החוב (סדרה ד') של החברה הינו 5 ביולי 2030.

לאחר תקופת הדוח, ביום 31 בינואר 2018, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד 1,490 מיליון ש"ח ערך נקוב שהוצעו בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, מכח תשקיף מדף. ביום 1 בפברואר 2018 הודיעה החברה כי בהתאם לתוצאות ההנפקה הוקצו כ-1,367 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספים של סדרת אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה לסך של כ-1,409 מיליון ש"ח (כ-1,400 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה).

לפרטים בדבר דירוג האשראי הנוכחי של אגרות החוב (סדרה ד'), ראו סעיף 19.12 לפרק א' לדוח.

לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב של החברה ראו נספח ה' לדוח הדירקטוריון וכן ביאור 20ב' לדוחות הכספיים.

19.6 מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברות הקבוצה

בשנת הדוח ולמועד הדוח, למעט כמפורט אודות מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברה בסעיף 19.5 לעיל, לא נעשה שימוש במימון פיננסי חוץ בנקאי לחברות הקבוצה.

19.7 הלוואות בין חברתיות

להלן פירוט יתרות הלוואות שהועמדו בין חברות הקבוצה, לא כולל יתרות חו"ז בינחברתיות, ליום 31 בדצמבר 2017 (במיליוני ש"ח), שהינם בסכומים העולים על 20 מיליון ש"ח:

יתרת סכום הלוואה ליום 31.12.17 (במיליוני ש"ח)	הצמדה	ריבית שנתית	מועד פירעון אחרון	סכום הלוואה המקורי (במיליוני ש"ח)	מועד העמדת הלוואה	התאגיד הלווה בקבוצה	התאגיד המלווה בקבוצה
74	-	-	ינואר 2019	74	ינואר 2009	גמל תשואה	קנית השלום (1)
(3) 99	דולר ארה"ב	ליבור + 7.1%	פברואר 2021	99	פברואר 2011	AG Galleria Office Buildings LP	קנית השלום (2)
270	מדד	1.5%	דצמבר 2017	270	ינואר 2017	גמל תשואה	קנית השלום (4)
41	-	-	מרץ 2021	41	מרץ 2016	פאלאס אמריקה חברה לדיור מוגן	קנית השלום (5)
55	-	-	מאי 2021	55	מאי 2016	פאלאס רשת בתי דיור מוגן	קנית השלום (6)

* לתיאור יתרת הלוואות שהועמדו מהחברה לחברות הקבוצה, ראו תקנה 11 בפרק ד' של דוח זה.

1. כנגד הלוואה, הנפיקה גמל תשואה לקנית השלום שטר הון בסך של 74 מיליוני ש"ח שאינו נושא ריבית והצמדה, ומועד פירעונו יהא לא מוקדם מיום 1 בינואר 2019, אולם הצדדים יכולים להסכים על הארכת מועד הפירעון. פירעון שטר ההון אינו מובטח בבטוחה כלשהי והינו נדחה בפני התחייבויות אחרות של גמל תשואה וקודם רק לחלוקת עודפי הרוכש בפירוקה.
2. הלוואה הינה בסך כ-28 מיליון דולר ארה"ב.
3. יתרת הלוואה כולל ריבית שלא שולמה ליום 31 בדצמבר 2017 הינה כ-168 מיליון ש"ח.
4. כנגד הלוואה, הנפיקה גמל תשואה לקנית השלום אגרת חוב בסך של 270 מיליוני ש"ח. במידה ובמועד הפירעון לא תפרע גמל תשואה את הקרן, את הריבית ואת הפרשי הצמדה שהצטברו עד מועד הפירעון, יראו באגרת החוב כאילו נפרעה והונפקה מחדש ביום העוקב למועד הפירעון.
5. כנגד הלוואה, הנפיקה פאלאס אמריקה חברה לדיור מוגן לקנית השלום שטרי הון בסך כולל של כ-41 מיליוני ש"ח שאינם נושאים ריבית והצמדה, ומועד פירעונם יהא לא מוקדם מיום 23 במרץ 2021. פירעון שטרי ההון אינו מובטח בבטוחה כלשהי והינו נדחה בפני התחייבויות אחרות של פאלאס אמריקה חברה לדיור מוגן וקודם רק לחלוקת עודפי הרוכש בפירוקה.
6. כנגד הלוואה, הנפיקה פאלאס רשת בתי דיור מוגן לקנית השלום שטר הון בסך של כ-55 מיליוני ש"ח שאינו נושא ריבית והצמדה, ומועד פירעונו יהא לא מוקדם מיום 25 במאי 2021. פירעון שטר ההון אינו מובטח בבטוחה כלשהי והינו נדחה בפני התחייבויות אחרות של פאלאס רשת בתי דיור מוגן וקודם רק לחלוקת עודפי הרוכש בפירוקה.

19.8 מגבלות אשראי

לתיאור התחייבויות החברה בקשר עם הנפקת אגרות החוב (סדרה ב'), אגרות החוב (סדרה ג') ואגרות החוב (סדרה ד') כלפי מחזיקי אגרות החוב ראו ביאור 20ב' לדוחות הכספיים.

19.9 מסגרות אשראי

נכון למועד הדוח, לא הועמדו לקבוצה מסגרות אשראי מחייבות או מסגרות אשראי לא מחייבות.

19.10 אשראי בנקאי וחוץ בנקאי שנתקבל בין תאריך הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 ועד סמוך למועד פרסום הדוח

החברה לא נטלה אשראי בנקאי וחוץ בנקאי בתקופה שבין 31 בדצמבר 2017 ועד סמוך למועד פרסום הדוח למעט הרחבת סדרה ד' של אגרות החוב כאמור בסעיף 19.5 לעיל.

19.11 הלוואות שנפרעו בין תאריך הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 ועד סמוך למועד פרסום הדוח

לא נפרעו הלוואות כאמור מעבר לפירעונות שוטפים בהתאם ללוח סילוקין של כל הלוואה.

19.12 דירוג אשראי

19.12.1 ביום 11 בינואר 2018 אישרה מעלות את דרוג החברה AA+/Stable/IL-A-1 אשר ניתן לחברה ביום 19 בינואר 2017 על ידי מעלות (אסמכתא: 2017-01-008085). לעיון בדוח המלא של מעלות ראו דוח מידי של החברה מיום 11 בינואר 2018 (אסמכתא: 2018-01-005065), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה. ביום 31 בדצמבר 2017 אישרה מידרוג את דרוג החברה Aa1.il באופק יציב אשר ניתן לחברה ביום 28 במרץ 2017 (אסמכתא: 2017-01-030939). לעיון בדוח המלא של מדרוג ראו דוח מידי של החברה מיום 31 בדצמבר 2017 (אסמכתא: 2017-01-123126), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

למועד הדוח, אגרות החוב (סדרות ב'-ג') של החברה מדורגות על ידי מעלות בדירוג AA+ יציב. לפרטים נוספים וכן לפרטים בדבר היסטוריית הדירוג של אגרות החוב (סדרות ב'-ג') של החברה ראו דיווח מידי של החברה מיום 28 במרץ, 2017 (2017-01-030966).

אגרת החוב (סדרה ד') של החברה, מדורגת למועד הדוח על ידי מידרוג בדירוג Aa1.il באופק יציב. לפרטים נוספים וכן לפרטים בדבר היסטוריית הדירוג של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה ראו דיווח מידי של החברה מיום 31 בינואר, 2018 (2018-01-010804).

ניירות הערך המסחריים של החברה מדורגים על ידי מעלות בדירוג IL-A-1. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 23 ביוני, 2014 (2014-01-096798).

ביום 11 בינואר 2018 אישרה מעלות את דרוג החברה AA+/Stable/IL-A-1 אשר ניתן לחברה ביום 19 בינואר 2017 על ידי מעלות (אסמכתא: 2017-01-008085). לעיון בדוח המלא של מעלות ראו דוח מידי של החברה מיום 11 בינואר 2018 (אסמכתא: 2018-01-005065), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה. ביום 31 בדצמבר 2017 אישרה מידרוג את דרוג החברה Aa1.il באופק יציב אשר ניתן לחברה ביום 28 במרץ 2017 (אסמכתא: 2017-01-030939). לעיון בדוח המלא של מדרוג ראו דוח מידי של החברה מיום 31 בדצמבר 2017 (אסמכתא: 2017-01-123126), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

למועד הדוח, אגרות החוב (סדרות ב'-ג') של החברה מדורגות על ידי מעלות בדירוג AA+ יציב. לפרטים נוספים וכן לפרטים בדבר היסטוריית הדירוג של אגרות החוב (סדרות ב'-ג') של החברה ראו דיווח מידי של החברה מיום 28 במרץ, 2017 (2017-01-030966).

אגרת החוב (סדרה ד') של החברה, מדורגת למועד הדוח על ידי מידרוג בדירוג Aa1.il באופק יציב. לפרטים נוספים וכן לפרטים בדבר היסטוריית הדירוג של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה ראו דיווח מידי של החברה מיום 31 בינואר, 2018 (2018-01-010804).

ניירות הערך המסחריים של החברה מדורגים על ידי מעלות בדירוג IL-A-1. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 23 ביוני, 2014 (2014-01-096798).

חברת הדירוג	תאריך הדירוג	הדירוג	הערות
מעלות	מרץ 2016	AA+	דירוג להלוואה פרטית בסך 250 מיליון ש"ח דירוג נוכחי

לעיון בדוח מעלות להלוואה פרטית בסך 250 מיליון ש"ח ראו דוח מידי של החברה מיום 29 במרץ 2016 (017358-01-2016), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

19.13 שעבודים

לפרטים בדבר שעבודים שונים אותם יצרו החברה וחברות הקבוצה להבטחת התחייבויותיהן ראו ביאור 31'א' לדוחות הכספיים.

19.14 ערבויות

במהלך העסקים הרגיל, מוצאות לבקשת החברה וחברות הקבוצה, על ידי תאגידים בנקאיים, ערבויות בנקאיות בקשר עם נכסיהן, לרבות ערבויות להבטחת התחייבויותיה של החברה וחברות הקבוצה. למידע בדבר ערבויות אותן העמידה החברה, בין היתר בקשר עם מימון רכישת נכסים בחו"ל, ראו ביאור 31'ב' לדוחות הכספיים.

19.15 אשראי בריבית משתנה

לקבוצה מספר הלוואות באשראי בריבית משתנה. עיקר האשראי נלקח במטבע שקלי צמוד לפריים או ריבית בנק ישראל והיתר במט"ח צמוד לליבור, בתוספת מרווח שנקבע ביחס לכל הלוואה. האשראי הנ"ל משתנה בהתאם לשינויים בריבית הליבור או הפריים או ריבית בנק ישראל.

להלן פירוט טווח הריבית (הנקובה) לתקופות הדוח, וכן שיעור הריבית הסמוך לתאריך פרסום הדוח, בגין הלוואות בריבית משתנה:

סוג אשראי	מטבע	היקף האשראי סמוך למועד פרסום הדוח (במיליון ש"ח)	טווח הריבית בתקופות הדיווח (ב-%)	
			31.12.2016	31.12.2017
אשראי חוץ בנקאי	ש"ח	544	0.4%	0.4%
אשראי בנקאי	ש"ח	34	2.7%	2.7%
אשראי בנקאי	ליש"ט	20	2.2%	1.88%

החברה ו/או חברות הקבוצה יגייסו כספים נוספים, בהתאם להחלטת החברה, לצורך תפעול עסקיה, המשך הקמת הפרויקטים שביזום והשקעה בפרויקטים חדשים.

19.16 השלכות רגולטוריות

הוראות המפקח על הבנקים בישראל כוללות מגבלות קבוצת לווים ו"לווה בודד" המשפיעות על העמדת אשראי מעבר להיקפים מסוימים, ביחס לסך החבות של קבוצת לווים אחת ולסך כל החבויות של ששת הלווים הגדולים של התאגיד הבנקאי. קבוצת עזריאלי ביחד עם גרנית הכרמל, וחברות בשליטתה עשויים להיחשב ל"קבוצת לווים" אחת לעניין זה.

בהתאם להוראות סעיף 26 לחוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות התשע"ד-2013, אמורות להיקבע הוראות לעניין מגבלות על אשראי שיינתן לתאגיד או לקבוצה עסקית, בידי גופים פיננסיים. קבוצה עסקית מוגדרת בסעיף האמור כ-"בעל שליטה והחברות שבשליטתו", ללא תלות בהכללתו של מי מהם ברשימת הגופים הריכוזיים. במסגרת דוח הועדה לבחינת הסדרי חוב בישראל ('ועדת אנדרון'), שפורסם בחודש נובמבר 2014, נכללו מספר המלצות בעניין זה, ובכלל זה הגבלת אשראי לקבוצות עסקיות שהאשראי הקובע שלהן עולה על 5% מהאשראי העסקי במשק, והטלת חובת דיווח לועדה לצמצום הריכוזיות על חברות שהאשראי הקובע שלהן עולה 3% מהיקף האשראי העסקי במשק. למועד הדוח, המלצות אלה טרם הפכו לדברי חקיקה או הוראות מחייבות ולחברה לא ידועה על מגבלות אחרות הנובעות מחוק הריכוזיות. יצוין, כי ככל הידוע להנהלת החברה, למועד הדוח מגבלת לווים אינה חלה על קבוצת עזריאלי ו/או גרנית הכרמל.

19.17 מימון קבוצת גרנית הכרמל

19.17.1 מקורות מימון

למועד הדוח, סופרגו ו-GES מממנות את פעילותן מאמצעים עצמיים, מאשראי בנקאי קצר מועד והלוואות זמן ארוך ייעודיות לפרויקטים וכן מכספים שהתקבלו מהנפקת אגרות חוב בלתי סחירות למשקיעים מוסדיים.

19.17.2 הלוואות ושעורי ריבית בקבוצת גרנית הכרמל

להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות לזמן ארוך והלוואות לזמן קצר ממקורות בנקאיים וממקורות שאינם בנקאיים בגרנית הכרמל, סופרגו ו-GES נכון ליום 31 בדצמבר 2017 וליום 31 בדצמבר 2016:

ליום 31 בדצמבר 2017:

זמן קצר			זמן ארוך			מקורות חוץ בנקאיים - צמוד מדד
שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצע	סכום (מיליוני ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצע	סכום (מיליוני ש"ח)	
-	-	-	5.26%	4.9%	351	מקורות חוץ בנקאיים - צמוד מדד
-	-	-	3.8%	3.77%	37	מקורות בנקאיים - צמוד מדד
2.1%-2.85%	-	28	-	-	-	מקורות בנקאיים - שקלי
2.1%-2.85%	-	28	-	-	388	סה"כ התחייבויות פיננסיות

ליום 31 בדצמבר 2016:

זמן קצר			זמן ארוך			מקורות חוץ בנקאיים - צמוד מדד
שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצע	סכום (מיליוני ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצע	סכום (מיליוני ש"ח)	
-	-	-	5.26%	4.9%	384	מקורות חוץ בנקאיים - צמוד מדד
-	-	-	3.61%	3.77%	38	מקורות בנקאיים - צמוד מדד
2.1-2.4%	-	19	-	-	-	מקורות בנקאיים - שקלי
2.1-2.4%	-	19	-	-	422	סה"כ התחייבויות פיננסיות

19.17.3 מסגרות אשראי

במגזר גרנית, לסופרגו ול-GES מסגרות אשראי לזמן קצר המוסכמות עם הבנקים בהיקף של כ-155 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 לסופרגו 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 סופרגו 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 סופרגו. להבטחת האשראי הבנקאי שניתן ל-GES הועמדה ערבות של גרנית. בנוסף, ל-GES הסכם הלוואה לזמן ארוך מול אחד הבנקים שנועד לממן הקמת מתקן לטיפול בשפכים בשיטת BOT. הסכם הלוואה זה מגובה בתזרימי הכנסות מתפעול המתקן ואלו משועבדים לטובת הבנק הממן ומגובה בערבות גרנית.

19.17.4 אגרות חוב שהנפיקה סופרגז

בחודש יולי 2007 הנפיקה חברה מאוחדת של סופרגז, אשר הוקמה לצורך ההנפקה ואליה הועברו 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 31 בדצמבר 2017 התחייבות סופרגז בגין אגרות החוב מסתכמת לכ-351 מיליון ש"ח.

בחודש יוני 2014 השלימה סופרגז 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 צפויות להיפרע במהלך חמש השנים הקרובות, ולהשטח תשלומי קרן רבעוניים כך שיהיו אחידים ושווים. בהתאם לכך פרעה סופרגז 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 קניית 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 31 בדצמבר 2017 עומדת החברה המאוחדת של סופרגז באמות המידה שנקבעו. לפרטים נוספים ראו ביאור 20.5 (5) לדוחות הכספיים.

19.17.5 לפרטים אודות מגבלות לרבות אמות מידה פיננסיות של חברות מאוחדות של גרנית הכרמל ראו ביאור 9' לדוחות הכספיים.

20. ביטוח

מערך הביטוח של הקבוצה לביטוח רכוש ואחריות כולל פוליסות ביטוח המכסות סיכונים מסוימים בנכסי הקבוצה, וזאת עד לסכומים הקבועים בפוליסות אלה. בין פוליסות אלה: ביטוח רכוש על בסיס כל הסיכונים בערך כינון הכולל כיסוי אש, שבר מכני, אבדן דמי שכירות ואבדן רווחים משבר מכני, ביטוח טרור ומלחמה, ביטוח אחריות כלפי צד ג', ביטוח חבות מעבידים, ביטוח עבודות קבלניות וביטוח Crime.

סכומי ביטוח רכוש הקבוצה נקבעו על ידה על-פי הערכתה, ומערך הביטוחים נסקר אחת לתקופה על ידי יועצי הביטוח של החברה בדירקטוריון.

לפרטים בדבר הכיסוי הביטוחי החל על נושאי המשרה בחברה ראו ביאור 36' לדוחות הכספיים.

21. מיסוי

לפרטים בדבר המיסוי החל על החברה וחברות הקבוצה (כולל קבוצת גרנית), ראו ביאור 29 לדוחות הכספיים.

22. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

במסגרת פעילותה בתחום הנדל"ן (לרבות פעילות הייזום ופעילות הדיור המוגן), נדרשת הקבוצה, בין היתר, לעמוד בתנאים ודרישות של חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, לרבות תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), תש"ל - 1970, תקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), התשס"ג - 2003 וכו', וזאת בין היתר, במסגרת אישור תוכניות מתאר, היתרי בניה, הליכי רישוי שונים על-פי דיני התכנון והבניה וביצוע עבודות בניה והקמה. חברות הקבוצה אחראיות מכוח היותן בעלים או חוכרים של מקרקעין, בנסיבות מסוימות, על פי דין, לקיום הוראות דיני הגנת הסביבה, לרבות על פי חוק המים, התשי"ט - 1959, חוק רישוי עסקים, התשכ"ח - 1968 וחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג - 1993, חוק למניעת מפגעים, התשכ"א - 1961, כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים

למערכת הביוב), תשע"א-2011, חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד - 1984, חוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012 ועוד. להחמרה ניכרת ברגולציה המתוארת לעיל יכול שתהיה השלכה מהותית על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה והיקף ההוצאות שידרש בשל כך. יצוין בהקשר זה, כי נכון למועד פרסום הדוח תלויות ועומדות מספר הצעות חוק, אשר אם יתקבלו, יהא בהן, כדי להשפיע על פעילות הקבוצה, ובהן הצעת חוק מניעת זיהום קרקע ושיקום קרקעות מזוהמות, התשע"א-2011 והצעת חוק הדיור המוגן שאין ודאות באשר לסיכויי אישורה.

יצוין, כי במהלך השנים האחרונות חלה עליה משמעותית בפעילות בתחום איכות הסביבה בארץ ובעולם, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, בפיקוח ואכיפה על ידי גופים ממשלתיים ובפעילות ארגוני סביבה. להערכת הקבוצה, מגמה זו צפויה להימשך בשנים הבאות. הקבוצה משקיעה משאבים רבים בהבטחת עמידתה בהוראות דיני איכות הסביבה החלים עליה ופועלת למנוע ולמזער את הסיכונים הסביבתיים מפעילותה.

מדיניות הקבוצה הינה לעמוד בהוראות ובדרישות הדינים, בכלל זה הדינים הסביבתיים וכן בדרישות הגופים המפקחים השונים. לשם כך לכל פרויקט של הקבוצה מוצמדים יועצים סביבתיים מקצועיים המסייעים לקבוצה ומלווים אותה לכל אורכו.

מתחם בצומת הצ'ק פוסט בחיפה - בהתאם לדף מידע שהתקבל מעיריית חיפה, המגרש הנמצא בצומת הצ'ק פוסט בחיפה, עשוי להיות מושפע מחומרים מסוכנים למועד פרסום הדוח, לא קיבלה החברה כל עדכון נוסף מהרשויות בנוגע לחומרים מסוכנים כאמור. החברה מבצעת בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה בדיקות שונות בקרקע.

שטחי השכרה לסולר - בחלק מנכסיה המניבים של הקבוצה, משכירה הקבוצה לחברות הסולר שטחים ("המושכר") לצורך התקנה והפעלה של אנטנות סלולאריות ו/או משרדים זעירים ("ציוד התקשורת"). בהתאם למרבית ההסכמים בין החברה ו/או חברות הניהול של הקבוצה לבין חברות הסולר, האחריות בגין קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לשם הקמת והפעלת האנטנות ו/או המשרדים והאחריות לעמוד בהוראות הדינים הסביבתיים השונים מוטלת על חברות הסולר, ובכלל זה להחזיק, כל עוד הן שוכרות את המושכר, אישור מאת הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה בדבר הוראות ומגבלות בנוגע לשימוש בציוד התקשורת ולפעול בהתאם לאישור זה, וכן מתחייבות כי תעמודנה בהוראות הבטיחות שיפורסמו על-ידי החברה או חברות הניהול. בנוסף, במסגרת הסכמים אלה, מתחייבות חברות הסולר לשפות ולפצות את החברה ו/או חברות הניהול בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו כתוצאה מפעולות חברות הסולר במושכר ובגין אחריותן על פי דין לכל מעשה או מחדל של חברות הסולר והן מתחייבות לבטח את חבותן על פי דין בגין פגיעה ו/או נזק העלולים להיגרם לצד שלישי. לבסוף, על-פי הוראות מרבית ההסכמים כאמור, מתחייבת כל חברת סולר לשתף פעולה עם חברות הסולר האחרות עמן התקשרה החברה, בכל הקשור להפעלת ציוד התקשורת במושכר.

כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המזרמים למערכת הביוב), התשע"א-2011 - בתקופת הדוח פועלת החברה ביחס למספר קניונים בבעלותה מול תאגידי המים והביוב ברשויות הרלוונטיות על מנת להסדיר את נושא השפכים שמזרמים בתי עסק מסוימים השוכרים שטחים באותם נכסים, אשר לכאורה מייצרים חריגות בערכי השפכים המזרמים למערכת הביוב העירונית. החברה שכרה יועצים מקצועיים בנושא ורואה חשיבות רבה בהקפדה על נושא איכות הסביבה.

23. מגבלות ופיקוח על התאגיד

להלן סקירה תמציתית של חוקים, תקנות, צווים מגבלות ודרישות בהם מחוייבת הקבוצה בתחומי פעילותה השונים:

23.1 בישראל

23.1.1 פעילות בתחום הנדל"ן

פעילותה של החברה בישראל כפופה לדיני המקרקעין, לרבות בדבר מיסוי מקרקעין ודיני שכירות ושאלה וכן הוראות וחוזים של רשות מקרקעי ישראל ורשויות מקומיות, לדיני תכנון ובניה ולדיני איכות סביבה.

23.1.2 חוקים כללים הנוגעים לתחומי פעילותה של הקבוצה

במסגרת פעילותה, כפופה החברה וחברות הקבוצה לחוקי עזר עירוניים בכל אחת מהרשויות המקומיות בהן ממוקמים נכסיה המניבים של הקבוצה, אם וככל שרלוונטי, לרבות בדבר פתיחת בתי עסק וסגירתם, חוק למניעת העישון

במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, התשמ"ג-1983, תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות), תשע"ג-2013, כללי תאגידי מים וביוב, חוק הגנת הפרטיות, תשמ"א-1981, חוק התקשורת (בזק ושידורים), תשמ"ב-1982 (שבו סעיפים העוסקים ב"ספאם") וכיו"ב.

בנוסף, חלק מחברות הקבוצה רוכשות חשמל בחיבור מתח גבוה, ומספקות את החשמל לשוכרים לפי תעריף מתח נמוך כפי שנקבע ומתעדכן מעת לעת על-ידי רשות החשמל. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, משרד האנרגיה ורשות החשמל פועלים להסדרת נושא חלוקת החשמל במרכזי המסחר והקניונים ברחבי הארץ.

חוק הריכוזיות

בהמשך לתיאור בסעיף 14.2.1 לעיל, אודות חוק הריכוזיות, ושלושת פרקיו העיקריים, פרק נוסף בחוק הריכוזיות עוסק במגבלות ושיקולים שעל רגולטור לשקול בעת שהוא מבקש להקצות זכות בתחום תשתית חיונית כמפורט בתוספת לחוק. הועדה לצמצום הריכוזיות תפרסם רשימת גורמים ריכוזיים, אשר לצורך השתתפותם במכרז על אותה הקצאת זכות בתשתית חיונית תהא חובה לשקול שיקולי ריכוזיות כלל משקית בהתייעצות עם הוועדה. יצוין, כי הארכת תוקפה של זכות או חידושה, דינה כדין הקצאת זכות, אם הגורם המחזיק בזכות מחזיק בה תקופה העולה על 10 שנים (בתקופה אחת או במצטבר) והקצאה או הארכה הקודמת לא נבחנו בהתאם לחוק הריכוזיות ב-10 שנים שקדמו להארכה. ביום 11 בדצמבר 2014 פרסמה ועדת הריכוזיות את רשימת הגורמים הריכוזיים במשק. קבוצת עזריאלי וקבוצת גרנית הכרמל נמנות ברשימה האמורה. למועד הדוח החברה בוחנת את תחולת הוראות החוק כאמור ובכלל זה את השלכותיו, ככל שקיימות, בקשר עם השתתפות החברות בקבוצת גרנית הכרמל במכרזים לתשתיות חיוניות וזאת ככל שבמועדים הרלוונטיים כאמור לעיל, תיכלל החברה ברשימת הגופים הריכוזיים שתפורסם וככל שתחזיק באותה חברה.

יצוין כי בעדכון האחרון שפורסם לרשימת הגורמים הריכוזיים ביום 25 בדצמבר 2017, קבוצת עזריאלי וגרנית הכרמל המשיכו להכלל ברשימת הגורמים הריכוזיים במשק.

לפרטים נוספים אודות חוק הריכוזיות, והמגבלות החלות על הקבוצה מכוחו ראו "חוק הריכוזיות" בסעיף 14.2.1 לעיל, תחת "השקעה בלאומי קארד".

תקנות הגנת הפרטיות (אבטחת מידע), התשע"ז-2017

ביום 8 במאי 2017 אושרו תקנות הגנת הפרטיות (אבטחת מידע), התשע"ז-2017, על-ידי ועדת חוקה חוק ומשפט. מטרת התקנות היא, בין היתר, לקבוע עקרונות אבטחת מידע הקשורים בניהול ובשימוש במידע במאגרי מידע, בהתבסס על תקני אבטחת מידע מקובלים בעולם והכל במטרה לספק הגנה על זכויות נושאי המידע במאגר המידע מפני שימוש לרעה במידע אודותיהם. התקנות קובעות שורה של הוראות בקשר עם הגדרת סיכונים ועדכוןם התקופתי, קביעת נהלי אבטחת מידע בהתאם לרגישות המאגר וכן מתייחסות להיבטים הפיזיים של שמירת המאגר והצורך באבטחתו.

23.1.3 דיוור מוגן

מגבלות ופיקוח על תחום פעילות הדיוור המוגן

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

הוראות דין נוספות החלות על תחום הדיוור המוגן מעוגנות בתקנות הדיוור המוגן אשר נכנסו לתוקפן בסמוך למועד הגשת דוח זה, כמפורט להלן.

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 לפחות⁴⁵; (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 הפיקדון⁴⁶ העולים על שיעור של 7% מדמי הפיקדון או 70,000 ש"ח, לפי הנמוך מבניהם, 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 שהוויתור 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.

הצעת חוק לתיקון חוק הדיור המוגן

ביום 25 ביולי 2017, אושרה בקריאה ראשונה בכנסת הצעת חוק הדיור המוגן (תיקון)(הבטחת כספי הפיקדון), תשע"ז-2017 ("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"), באופן שבו המפעיל לא יהא רשאי לקבל מדייר סכום העולה על 7% מהפיקדון, או 70,000 ש"ח, לפי הנמוך, אלא בכפוף לרישום משכנתא ראשונה של שמו של הדייר, או לחלופין, בכפוף למסירת ערבות בנקאית; (2) נשיאת המפעיל במלוא העלויות הכרוכות בהעמדת הבטוחות המפורטות לעיל (להבדיל מהחובה לשאת ב-20% מהעלויות האמורות בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן כיום); (3) ביטול החלופה השנייה והשלישית המנויות בחוק הדיור המוגן (שעניינן ביטוח הדייר אצל מבטח וציון הדייר כמוטב בלתי חוזר בחוזה הביטוח, והפקדה אצל נאמן) והותרת שתי חלופות בלעדיות כבטוחות פיננסיות: (א) רישום משכנתא; או (ב) העמדת ערבות בנקאית; (4) שלילת זכותו של דייר לוותר על בטוחה כאמור באופן שבו העמדת הבטוחה הינה קוגנטית.

כמו-כן, בהתאם להוראות הצעת החוק, תוקם ועדת חריגים במשרד הרווחה, אשר תהא רשאית לפטור מפעיל, לבקשתו, באופן מלא או חלקי, מהעמדת הבטוחות במסגרת חוק הדיור המוגן, ולקבוע תנאים לפטור כאמור, או לחלופין, להורות על המצאת בטוחה חלופית.

עוד קובעת הצעת החוק, כי נציגי הדיירים ימנו מטעמם, ובהסכמת המפעיל, רואה חשבון אשר יבדוק את היציבות הכלכלית של בית הדיור המוגן, כאשר המפעיל והדיירים יישאו בכל העלויות הכרוכות בכך באופן שווה.

⁴⁵ יצוין כי הוראות חוק הדיור המוגן המתייחסות להקמת מחלקה סיעודית נכנסו לתוקף בחלוף חמש שנים ממועד כניסתו לתוקף של החוק, היינו ביום 3 בדצמבר, 2017.

⁴⁶ "פיקדון" - תשלום שמשלם דייר לבעל רישיון הפעלה על פי הסכם התקשרות, 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 שנוכה מאותו תשלום בהתאם להוראות הסכם ההתקשרות והדין;

מובהר, כי הצעת החוק עברה בקריאה ראשונה בלבד, וכי בנוסח הסופי של החוק, אם וככל שיאושר בקריאה שנייה ושלישית, ייתכנו שינויים ביחס לנוסח שתואר לעיל, כמו גם הוספת הוראות מעבר מתאימות. להערכת החברה, אין להצעת החוק האמורה, אם תתקבל בנוסחה הנוכחי, כדי להשפיע השפעה מהותית על החברה או רווחיה.

תקנות דיור מוגן

בסמוך למועד הדוח, נכנסו לתוקפן התקנות הבאות:

תקנות הדיור המוגן (טופס של מפרט דירה), תשע"ח-2017 - תקנות אלו פורסמו ביום 3 בדצמבר, 2017, והן נכנסו לתוקפן ביום 17 בינואר, 2018. בתמצית, תקנות אלו מטילות על המפעיל חובה לצרף לכל הסכם התקשרות עם דיירים (הנוגע לאכלוסה של דירה בבית דיור מוגן) מפרט מפורט ומדויק, הכולל התייחסות לכל הפרטים והנתונים המפורטים בתקנות האמורות. כמו-כן, התקנות קובעות כי לגבי הסכמים שבין בית הדיור המוגן לבין הדיירים הנוגעים לאכלוסם של בתי דיור מוגן הנמצאים בשלבי תכנון והקמה, ואשר בנייתם טרם נסתיימה, ישנה חובה לצרף להסכמים אלו גם תכנית של הדירה העתידית, הכוללת מידות מדויקות, וזאת בנוסף למפרט של הדירה העתידית.

תקנות הדיור המוגן (ועד דיירים), תשע"ח-2017 - תקנות אלו פורסמו ונכנסו לתוקפן ביום 3 בדצמבר, 2017. בתמצית, תקנות אלו עוסקות בזכותם של דיירי בית הדיור המוגן למנות נציגות מטעמם, והן מפרטות את האופן שבו תיבחר הנציגות, את סמכויותיה, את אופן כינוס ישיבותיה, אופן ההצבעה בה, תקופת כהונתה וכיו"ב.

תקנות הדיור המוגן (תנאים לעניין ניסיון, הכשרה מקצועית וותק של מנהל בית דיור מוגן), תשע"ח-2017 - תקנות אלו פורסמו ונכנסו לתוקפן ביום 14 בדצמבר, 2017. תקנות אלו קובעות את התנאים המקדמיים, ואת דרישות הניסיון וההכשרה המקצועית הנדרשים ממנהל בית דיור מוגן, הכוללים בין היתר, חובה המוטלת על מנהל בית דיור המוגן לעבור קורס והכשרה בהתאם לקריטריונים שונים שנקבעו בתקנות, וכן דרישת ניסיון ניהולי קודם בת 3 שנים לפחות. כמו-כן, תקנות אלו מטילות חובה על בעליו של בית הדיור המוגן לוודא את אכיפתן של תקנות אלו, ואת יישומן. עוד מעגנות התקנות את האיסור המוטל על מנהל בית דיור מוגן לפעול בניגוד עניינים במסגרת תפקידו.

למעט לגבי התקנות המפורטות לעיל, למועד דוח זה, טרם נכנסו לתוקפן תקנות נוספות החלות על תחום הדיור המוגן. למיטב ידיעת החברה, בשלב זה ישנן תקנות נוספות הנוגעות לחתום הדיור המוגן, ואשר טרם הושלמה חקיקתן, כמפורט להלן: טיוטת 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.

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

תשויים 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 לתשויים וסיעודיים, מחייבת קבלת היתר ממשדד הבריאות וכפופה לפיקוחו. התקנות האמורות כוללות הוראות בדבר המבנה הפיזי, תקינות הצידוד, אופן הניהול, זכויות המתאשפזים ותקני כוח האדם והכשרתו.

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.

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.

23.1.4 רישוי עסקים

במסגרת פעילותן של חברות הקבוצה, נדרשות חלק מחברות הקבוצה לקבל רישיון עסק לפי חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, כל נכסי הקבוצה הינם בעלי רישיון עסק בתוקף או בהליכים לחידושו או הנפקתו של רישיון עסק (לרבות כזה אשר תוקפו הסתיים), כנדרש לפי חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968. כמו כן, במסגרת הסכמי השכירות בהם מתקשרת הקבוצה עם השוכרים השונים, מחויב השוכר בהחזקת רישיון עסק כנדרש על-פי דין לשם ניהול עסקו בנכס.

23.1.5 הגבלים עסקיים

במסגרת הרחבת פעילותה של הקבוצה, בין היתר, באמצעות רכישת מניות בחברות שהינן חברות בעלות הזכויות בנכסי מקרקעין על ידי הקבוצה וחברות הקבוצה, עשויה לחייב, בנסיבות מסוימות, לאשר את המיזוג בהתאם לחוק הגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988.

לפרטים בדבר מגבלות ופיקוח בתחום פעילותה של גרנית, ראו סעיפים 12.2.2 ו-12.15 לפרק א' לדוח.

23.2 מחוץ לישראל

פעילות הקבוצה בארה"ב ובאנגליה, כפופה לחוקים ולתקנות במדינות האמורות, ובין היתר, בתחום המקרקעין, התכנון והבניה וההשכרה, איכות הסביבה וכן דינים במישור המוניציפאלי ובקשר עם מיסוי מקרקעין.

24. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה

הקבוצה הינה צד להסכמי שיתוף פעולה עם צדדים שלישיים בחלק מהפרויקטים שבפעילותה של הקבוצה.

למעט הסכמים אשר פורטו בפרק זה, בפרק הפרטים הנוספים (פרק ד' לדוח), ובביאורים לדוחות הכספיים החברה אינה צד להסכמים מהותיים שאינם במהלך העסקים הרגיל או שלא תוארו בפרק א' לדוח.

25. הליכים משפטיים

נכון למועד הדוח, החברה ו/או חברות בקבוצה אינן צד להליכים משפטיים תלויים מהותיים, למעט כמפורט בדוח זה ובביאור 32 לדוחות הכספיים. בנוסף, נכון למועד דוח זה, מנהלות החברה ו/או חברות הקבוצה הליכים שונים, כקבוע בדין, בין היתר, לבירור דרישות שקיבלו מהרשויות המקומיות השונות בגין תשלומי חובה והיטלים, בסך כולל שאינו מהותי לחברה. לגבי חלק מההליכים החברה כללה הפרשות בדוחות הכספיים על בסיס חוות הדעת של יועציה החיצונים של החברה, בנסיבות כל עניין.

26. יעדים ואסטרטגיה עסקית

כחברה מובילה בתחומי פעילותה, מתמקדת החברה בענף הנדל"ן המניב, בעיקר בישראל. החברה מתמקדת באופן שוטף בהשבחת נכסיה הקיימים של הקבוצה, ופועלת לאופטימיזציה בניצול שטחיה המסחריים ויצירת תמהיל מתאים של השוכרים בהתאם לצרכי הביקוש המשתנים, הגדלת מספר המבקרים תוך שימור ושיפור האטרקטיביות של קנייניה ומרכזיה המסחריים, הגדלת הפדיון של השוכרים והמשך מתן שירותי הניהול לנכסיה באמצעות צוות הניהול של הקבוצה, שמירה על רמת שוכריה וחידוש הסכמי השכירות עימם לתקופות נוספות ארוכות טווח.

האסטרטגיה העסקית של הקבוצה הינה בעיקר, להמשיך ולהשקיע בהרחבת פעילותה הענפה בתחום המרכזים המסחריים והקניינים (לרבות פאוור סנטרים) ושטחי ההשכרה למשרדים ואחרים בישראל ובחו"ל, באמצעות רכישת קרקעות לייזום והקמת נכסים ו/או רכישת נכסים נוספים. כמו כן, החברה שמה דגש על השבחת הנכסים הקיימים, קידום תוכניות בנייה והרחבות לניצול אופטימלי של הזכויות בנכסיה. החברה מקפידה לשמור על איתנותה הפיננסית הגבוהה ורמת המינוף נמוכה יחסית.

אחד מיעדי החברה הינו השקעה בהיקף של עד כ-15% משווי הנדל"ן להשקעה של החברה במדינות מערביות (בעיקר ארה"ב) בעלות דירוג השקעה גבוה, בכפוף לעיתוי הנכון ועלות מתאימה.

להערכת החברה, מנועי הצמיחה העיקריים שלה, הינם, בין היתר, הפרויקטים הנמצאים בתכנון ובהקמה, ייזום והקמה של נכסים חדשים באמצעות איתור קרקעות לרכישה תוך התחשבות באזורי ביקוש, מרכזי אוכלוסיה גדולים, בצמתי תנועה מרכזיים ונגישות גבוהה לכלי תחבורה ציבוריים.

כמו כן, החברה בוחנת מעת לעת אפשרויות נוספות להרחבת תחומי פעילותה בתחומי פעילות אחרים הסנרגטיים או משיקים לעסקי החברה כמנועי צמיחה נוספים, תוך ניצול מצבי שוק ו/או מצבי משבר בחברות מטרה מובילות אשר מניבות תזרים מזומנים. בתקופת הדוח המשיכה החברה לפתח את פעילות הדיור המוגן לאחר שרכשה בשנת 2014 שתי קרקעות לגביהן החלה בתוכניות הייזום של בתי דיור מוגן, רכישת בית דיור המוגן הותיק "פאלאס תל אביב" בשנת 2015, וכן רכישת פאלאס רעננה (לשעבר אחוזת בית רעננה) בשנת 2016, והיא בוחנת אתרים נוספים. החברה שואפת להמשיך ולפתח את פעילות הדיור המוגן וליצור פורטפוליו משמעותי בפריסה ארצית וברמת גימור של 4-5 כוכבים. בתקופת הדוח, המשיכה החברה לבחון מיזמים שונים להקמת בתי דיור מוגן חדשים, איתור קרקעות מתאימות ורכישת בתי דיור מוגן קיימים במטרה להיות שחקן מוביל בשוק הדיור המוגן, הן מבחינת היקף יחידות הדיור המוצעות לדיירים והן מבחינת רמת השירותים הניתנים.

כפי שדווחה, החברה בוחנת באופן שוטף את ההחזקות שאינן בליבת פעילותה בתחום הנדל"ן. לפרטים אודות עסקה שהושלמה למכירת סונול ראו סעיף 13 לעיל.

יעדי החברה למועד פרסום הדוח מבוססים על הערכות ההנהלה ביחס למצב המשקים לאותו מועד ואין כל וודאות שהאמור לעיל אכן יתממש. לפרטים נוספים ראו דוח הדירקטוריון.

27. צפי להתפתחות

כפי שדיווחה החברה בעבר, בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו, המשיכה הקבוצה לבחון הזדמנויות עסקיות, בישראל ובחו"ל, בקשר עם הרחבת פעילותה, בעיקר בתחום הנדל"ן, לרבות תחומי נדל"ן משיקים כמו אחסנה ולוגיסטיקה ופיתוח תחום הדיור המוגן. הזדמנויות אלו נבחנות גם בדרך של רכישת עתודות קרקע וייזום נכסים וגם בדרך של רכישת נכסים ו/או פעילויות מצדדים שלישיים ו/או השבחת הנכסים הקיימים בבעלות הקבוצה, אשר חלקם התממשו כאמור בדיווחי החברה. החברה עוסקת באופן שוטף באיתור הזדמנויות להרחבת שטחי מסחר ומשרדים בנכסיה הקיימים כתוספת לפרויקטים קיימים ופועלת לקידום של השבחת נכסים אלו וצפויה להמשיך בפעילות זו גם בשנת 2018. בנוסף, לאחר מכירת סונול, ממשיכה החברה לבחון באופן שוטף את יתר ההחזקות שאינן בליבת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב ובכלל זאת מכירת החזקותיה בגרנית הכרמל (כולה או חלקיה השונים) ו/או החזקותיה הפיננסיות, והכל בהתאם לשיקול דעתה בקשר עם העיתוי, המבנה והתמורה בעסקה. למועד פרסום הדוח אין בתכנון בטוח הקצר תוכניות החורגות ממהלך העסקים הרגיל של החברה ואשר עשויות להיות להן השלכה מהותית על עסקי החברה ותוצאותיה.

28. דיון בגורמי סיכון

להערכת החברה, הקבוצה חשופה למספר גורמי סיכון עיקריים, הנובעים מהסביבה הכלכלית ומהמאפיינים הייחודיים של הקבוצה.

המידע בדבר גורמי הסיכון להם חשופה הקבוצה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. ציפיות החברה בנושא זה מתבססות על ניסיון העבר, על היכרות הקבוצה את השווקים בהם היא פועלת ועל הערכותיה באשר להתפתחות הכלכלית והעסקית. עם זאת, הערכת הקבוצה בדבר גורמי הסיכון שלהן ובכלל זה מידת השפעתן על עסקי הקבוצה, הינה בגדר מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, המבוססת על המידע הקיים בקבוצה נכון למועד הדוח וכן כוללת הערכות וניתוח של הקבוצה. השפעת התממשותו של גורם סיכון מסוים עשויה להשתנות מהערכותיה של הקבוצה, בין היתר בשל גורמים אשר אינם בהכרח בשליטת הקבוצה. כמו כן, לאור המשך בחינת הקבוצה את הרחבת פעילותה, בעיקר בתחום הנדל"ן, הקבוצה עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים, והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של הקבוצה. על אף האמור לעיל יצוין, כי פעילות הקבוצה מתאפיינת בכמות גדולה של שוכרים, בריבוי תחומים ובפיזור גיאוגרפי. מאפיינים אלה מאפשרים לקבוצה להקטין את חשיפתה לשינויים בתחום פעילות מסוים וכן להקטין את חשיפתה לפעילות שוכר ספציפי.

28.1 סיכונים מאקרו כלכליים ופיננסיים

28.1.1 שיעורי הצמיחה והצריכה בישראל

פעילות החברה תלויה, בין היתר, בצמיחה במשק הישראלי ובשיעורי הצריכה לנפש, אשר משפיעים על הביקוש לשטחי הנדל"ן המניב של החברה ועל איתנותם של שוכרים מהותיים בנכסים של הקבוצה ויכולתם לעמוד בהתחייבויותיהם כלפיה.

28.1.2 שינוי במדד תשומות הבנייה

להתייקרות תשומות הבניה עשויה להיות השפעה על מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלני המשנה. בעוד שעלויות הבניה צמודות לרוב למדד תשומות הבניה, ההכנסות, צמודות לרוב, למדד המחירים לצרכן. בשל כך, עלולה החברה להיות חשופה להשפעות שליליות במקרים של שינויים במדדים אלה.

28.1.3 שינויים בשיעורי הריבית במשק

מרבית התחייבויות הקבוצה והתוכניות הזמיות של הקבוצה מושפעים משינויים בשיעורי הריבית במשק ובתנאי התאגידים הבנקאיים למתן אשראי בנקאי. עלייה לטווח ארוך בשיעורי הריבית במשק, עשויים להשפיע, על הוצאות המימון של הקבוצה בגין כל פרויקט, על שיעורי התשואה של הנכסים, על שווי הנכסים המניבים ועל רווחיות הקבוצה.

28.1.4 מצב בטחוני

לשינויים והחמרה במצב הביטחוני והמדיני עשויה להיות השפעה על פעילות החברה ופגיעה בתוצאותיה העסקיות, הן בהיבט של נכונות קהל המבקרים לבקר במרכזים המסחריים והקניונים של הקבוצה, באזורים מתוחים ובכלל, והן בהיבט של ביקוש שטחי השכרה, מחסור בכוח אדם בענף הבנייה, התייקרויות בעלויות הבניה וכו'.

28.1.5 שינויים רגולטוריים בסביבתה העסקית של החברה

פעילות הקבוצה חשופה למגבלות רגולטוריות שונות, לרבות בהתאם לדיני ההגבלים העסקיים, לדיני ניירות ערך, דיני החברות ודיני הפיקוח על הבנקים. החמרת הרגולציה בתחומים הקשורים לחברה, כמו גם השלכות אשר עשויות להיות לשינויים רגולטוריים נוספים עלולות לצמצם ו/או להגביל את פעילותה של החברה, בין היתר באמצעות שינויים ארגונים והצבת תנאים על פעילותה העסקית של החברה ועל החזקותיה הפיננסיות.

28.1.6 שינויים בשווי השקעות פיננסיות זמינות למכירה

לאור מצב שוק ההון בישראל, החברה חשופה במידה מסוימת לשינויים לרעה בערכן של החברות בהן השקיעה כנכס פיננסי זמין למכירה. ירידת ערכן של חברות אלה עלולה להשפיע לרעה על הרווח הכולל של החברה ועל הונה העצמי.

28.2 סיכונים ענפיים

28.2.1 ירידה בביקוש לשטחים להשכרה

ירידה בביקוש לשטחים להשכרה ו/או אי חידוש הסכמי שכירות קיימים עלולה להביא לירידה בשיעורי התפוסה בנכסיה של הקבוצה, לירידה בהכנסות מדמי שכירות ובשווי הנכסים ובהכרח לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה.

28.2.2 ירידה במחירי השכירות

ירידה בביקוש לשטחים להשכרה ביחד עם חרפת התחרות בענף, עלולה להביא לשחיקה בדמי השכירות של החברה, לירידה בשווי הנכסים ולפגיעה בתוצאותיה הכספיות.

28.2.3 איתנות של שוכרים עיקריים

פגיעה באיתנות הפיננסית של שוכרים ובמיוחד שוכרים עיקריים עלולה להביא לגידול בהפרשות לחובות מסופקים, או לחלופין, לסיום הסכמי השכירות ו/או שינוי שוכרים מנכסי הקבוצה, ובשל כך לירידה בהכנסות הקבוצה מדמי שכירות ובהכרח לפגיעה בתוצאות העסקיות של החברה.

28.2.4 תחרות

ענף הנדל"ן המסחרי המניב בישראל נתון לתחרות רבה. לפרטים אודות השפעת מתחרי הקבוצה על תוצאותיה העסקיות, ראו סעיפים 8.4 ו-9.3 לדוח.

28.2.5 אישורים מרשויות

פעילות ענף הנדל"ן המניב מאופיינת בצורך בקבלת אישורים מגורמים שונים ברשויות השונות, בעיקר בתחום אישורי זכויות ושימושים (תב"ע), קבלת היתרי בנייה, קבלת רישונות עסק וכו'. עיכוב בקבלת אישור או אי קבלתו עלולים לגרום לפגיעה ברווחיות הפרויקט או לנשיאה בהוצאות כספיות שונות לצורך עמידה בדרישות הרשויות לשם קבלת האישורים.

28.2.6 דרישות חוקיות ורגולטוריות, לרבות בנוגע לשמירה על איכות הסביבה

חברות הקבוצה כפופות לדרישות חוקיות ורגולטוריות בהיבטים שונים, ובין היתר בסוגיות הקשורות באיכות הסביבה (מטרדים, זיהום תת קרקעי ועילי, פסולת רעילה וכד'), ועליהן לשאת בעלויות הכרוכות בעמידה בהן, באופן העלול להשפיע על תוצאותיהן לרעה. החמרה בדרישות רגולטוריות כגון אלה תאלץ את הקבוצה להקצות משאבים כספיים נוספים לנושא זה.

28.2.7 שינויים בנטל המס

חברות הקבוצה כפופות לחוקי המס בארצות בהן הן פועלות. שינויים בשיעורי המס הנוכחיים או העתידיים, או שינויים אחרים בחוקי המס המשפיעים על חבות המס של החברות יגרמו לשינוי בתוצאותיה הכספיות של החברה.

28.3 סיכונים ייחודיים לחברה

28.3.1 תנודות במדד המחירים לצרכן

לקבוצה הלוואות ואגרות חוב ופקדונות מדיירים בתחום הדיור המוגן הצמודים למדד המחירים לצרכן, ולכן הקבוצה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן. יחד עם זאת, מרבית הכנסותיה של הקבוצה מדמי השכירות בתחום מרכזי המסחר והקניונים ובתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר עלייה במדד המחירים לצרכן עשויה להביא לגידול בהכנסות מדמי השכירות ולהקטנה החשיפה בגין סיכון זה.

28.3.2 סיכוני מטבע חוץ

לחברה נכסים והתחייבויות הנקובים במטבעות חוץ שונים. לאור העובדה שסך ההתחייבויות במטבע חוץ לא תמיד שוות בערךן לסך הנכסים במטבע חוץ, חשופה החברה לשינויים אפשריים בשער החליפין של מטבעות החוץ אל מול השקל. יחד עם זאת, הכנסותיה של הקבוצה מדמי השכירות בתחום נדל"ן מניב ארה"ב נקובות במטבע חוץ, כאשר עלייה בשער החליפין של מטבע החוץ עשויה להביא לגידול בהכנסות מדמי השכירות ולהקטנת החשיפה בגין סיכון זה.

28.3.3 תלות במקורות מימון

פעילות החברה ממומנת גם ממקורות מימון חיצוניים ושינוי לרעה בתנאי העמדת האשראי ו/או אי חידוש אשראי קיים עשוי להביא לפגיעה מהותית בתוצאות החברה.

28.3.4 עלויות גיוס חוב

לשינויים בשיעורי הריבית במשק עלולה להיות השפעה על עלות גיוס החוב על ידי החברה וכן על הוצאות המימון.

28.4 סיכונים יחודיים לדיור מוגן

רגולציה בפעילות הדיור המוגן

תחום הדיור המוגן התפתח מאוד בשנים האחרונות ויחד עימו הרגולציה בתחום. לפרטים אודות חוק הדיור המוגן הקובע בין היתר את התנאים לקבלת רישיון לצורך הפעלת בית דיור מוגן ראו סעיף 23.1.3 לחלק א לדוח. בחודש יולי 2017 אושרה בקריאה ראשונה בכנסת, הצעת חוק המבקשת לערוך שינוי משמעותי בהסדרת הבטחת כספי הפקדון של הדיירים בדיור המוגן. אם וככל שתאושר הצעת החוק כאמור במתכונתה המוצעת, יחויבו בתי דיור מוגן להעמיד אחת משתי הבטוחות הבאות: (א) משכנתא מדרגה ראשונה לטובת הדייר במקרקעי בית הדיור המוגן; או (ב) בטוחה פיננסית (ערבות בנקאית) באופן שעלול להגדיל את הוצאות המימון של החברה. עוד קובעת הצעת החוק, כי בעל הרישיון הוא זה שישא בעלות העמדת אחת מהבטוחות הנזכרות וכי הדייר לא יהא רשאי לוותר עליה. נכון למועד פרסום הדוח, הצעת החוק האמורה נמצאת בהכנה לקראת קריאה שניה ושלישית.

להלן עיקר גורמי הסיכון שתוארו לעיל אשר דורגו, בהתאם להערכת החברה, על-פי מידת ההשפעה העשויה להיות להם על עסקי החברה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
סיכונים מקרו כלכליים			
		X	שיעורי הצמיחה והצריכה בישראל
		X	המצב הביטחוני בישראל
	X		שינויים בשיעורי הריבית במשק
X			שינויים במדד תשומות הבנייה
	X		שינויים רגולטוריים
X			שינויים בשווי השקעות פיננסיות זמינות למכירה
סיכוני ענפיים			
		X	ירידה בביקוש לשטחים להשכרה
		X	ירידה במחירי השכירות
X			איתנות של שוכרים עיקריים
		X	סביבה תחרותית
X			אישורים מרשיות
	X		דרישות רגולטוריות ואיכות סביבה
	X		שינויים בנטל המס
סיכונים ייחודיים			
	X		תנודות במדד המחירים לצרכן
X			סיכוני מטבע חוץ
	X		תלות במקורות מימון
	X		עלויות גיוס חוב
X			סיכונים ייחודיים לפעילות הדיור המוגן

**אייל חנקין,
מנכ"ל**

**דנה עזריאלי,
יו"ר הדירקטוריון**

תאריך הדוח: 20 במרץ 2018



קבוצת עזריאלי

דוח דירקטוריון

חלק ב'

בעלי מניות יקרים,



שנת 2017 היתה שנה טובה ומוצלחת עבור קבוצת עזריאלי. במהלך השנה היינו עדים לשיפורים בכל המגזרים בהם אנו פועלים. בתחום הקניונים, היתה זו שנה של שינוי במגזר הקמעונאי העולמי. על אף התמורות הרבות שחלו בתחום זה, קניוני הקבוצה המשיכו להפגין עוצמה ויציבות אשר נובעים מהמיצוב הגבוה, המיקום הנגיש וכמובן השירותים שאנו מספקים לכלל השוכרים ובאי הקניון. תחום המשרדים המשיך להציג נתוני צמיחה מרשימים ובשנה זו התקשרנו בהסכמי שכירות עם חלק מהחברות הגדולות והמובילות בעולם, וביניהן אמזון, פייסבוק ואחרות. תחום הדיור המוגן תחת המותג "פאלאס", רשם שנה נוספת של צמיחה והמשך

תפעול וניהול מוצלח של שני בתי הדיור המוגן שרכשנו וכן המשך ייזום של שלושה בתים נוספים, הנמצאים בשלבים שונים של פיתוח והקמה. בשנת 2018 אנו צפויים להתחיל באכלוס בית הדיור המוגן בפאלאס מודיעין. פורטפוליו המשרדים בארה"ב הוכיח את יציבותו וחוסנו גם בתקופה של אתגרים לא צפויים כפי שחוינו השנה.

אנו ממשיכים להתמקד בתחומי הליבה של פעילות הנדל"ן המניב, בראיה אסטרטגית ארוכת טווח. מטרתנו העיקרית הינה להמשיך להקים, לנהל ולהפעיל פורטפוליו איכותי של נכסים, הכל תוך יצירת ערך לכלל בעלי המניות של החברה. הקבוצה מחזיקה בצבר יוצא דופן של פרויקטי ייזום בהיקף של מאות אלפי מ"ר, אשר צפויים לתרום משמעותית לצמיחה העתידית של הקבוצה, לצד ההשקעה בשימור איכותו וערכו של פורטפוליו הנכסים הפעילים. תיק הנכסים שלנו מורכב מנכסים המתאפיינים במיקום מרכזי, נגישות נוחה ובסמיכות לנתיבי תחבורה ציבורית, דבר המאפשר לשמר את ערכם, גם בתקופות של סביבה כלכלית משתנה.

שנת 2017 התאפיינה בעשייה ענפה של פעילות הנדל"ן, אשר במהלכה השקענו כ-1.2 מיליארד ש"ח בתיק הנכסים הקיים ובייזום ורכישה של נכסים חדשים. הגדלנו את תיק הנכסים שלנו בכ-195 אלפי מ"ר, עם השלמת פרויקט עזריאלי שרונה ומרכז עזריאלי ראשונים. נתונים אלה מהווים עדות מוחשית לגודלה ועוצמתה של קבוצת עזריאלי ולפעילות הייזום וההקמה הייחודית בהיקפה בשוק הישראלי. בשנת 2018, אנו צפויים להמשיך בפעילותנו רחבת ההיקף, אשר ממשיכה להוות בסיס איתן לצמיחה של החברה.

לצד גודלה המרשים של הקבוצה, הפעילות הענפה וההשקעות הרבות בהשבת נכסים, אנו שומרים כל העת בקפדנות על משמעת פיננסית יוצאת דופן עם מינוף פיננסי נמוך. השכלנו השנה לנצל את סביבת הריבית העולמית הנמוכה ולמחזר חובות, בדרך של גיוס חוב באמצעות הנפקת אג"ח בריביות הנמוכות ביותר בהן גייסה החברה. מהלכי מחזור חובות צפויים לתרום גם הם להמשך הצמיחה ויצירת הערך לבעלי המניות.

אנו ממשיכים לפעול בתחום המסחר האלקטרוני (פעילות האי-קומרס) בישראל, אשר הפך חלק בלתי נפרד מחיי המסחר בארץ ובעולם, על מנת ליצור מנוע צמיחה נוסף, בד בבד עם פיתוח פעילות הליבה במסחר המסורתי. אנו רואים בפעילות המסחר הדיגיטלי, רובד נוסף לפעילות הקניונים, אשר יחד יהוו בסיס לשימור המיצוב והמובילות של הקבוצה בשוק. אנו פועלים כל העת, להתאים עצמנו לטעמים ולצרכים המשתנים של השוק ומאמינים, כי נדע לנצל את הטכנולוגיות המתפתחות לחיזוק פעילות הקניונים.

בעודנו מתמודדים עם המגמות העולמיות המשתנות בענף הקמעונאות, אנו מאמינים שלקבוצת עזריאלי יש 3 מאפיינים עיקריים המבדלים אותה מחברות נדל"ן אחרות: (1) הנכסים המסחריים שלנו מצויים במיקומי מפתח שהוכיחו את יציבותם בעתות שינוי; (2) החזון צופה פני עתיד שלנו, שמכוחו שילבנו בעיתוי הנכון את העולם הדיגיטלי במבנה פעילות הקניונים שלנו, תוך חיזוק החוויה הצרכנית והתאמתה למגמות העכשוויות; (3) הפיזור הרחב של תיק הנכסים המגוון של החברה, הכולל את מגזר המשרדים הצומח ואת מגזר הפעילות החדש דיור מוגן, תורמים להקטנת היקף החשיפה לתנודות בשוק. הודות לכך, תיק הנכסים שלנו בכללותו מפגין חוזקה וצמיחה.

ברצוני לברך את מר אייל חנקין, מנכ"ל החברה, עם כניסתו לתפקיד בחודש ינואר 2018. אני מאמינה, כי לאייל כל היכולות והכלים להוביל את קבוצת עזריאלי קדימה, תוך שמירה על ערכי הקבוצה המורשת שלה וההיסטוריה וימשיך לקדמה כקבוצה מובילה בתחומה.


שלכם,

דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון

קבוצת עזריאלי

כרטיס ביקור

קבוצת עזריאלי מתמקדת בתחום הנדל"ן המניב והינה חברת הנדל"ן הגדולה בישראל.

בתחום הקניונים מחזיקה הקבוצה במספר קניונים מובילים, בין היתר בקניון עזריאלי ירושלים, קניון עזריאלי איילון וקניון עזריאלי תל אביב. כמו כן, החברה מחזיקה ומנהלת נכסי משרדים אשר חלקם מן הבולטים בישראל, כדוגמת מרכז עזריאלי ת"א ומגדל עזריאלי שרונה, שבנייתו הושלמה לאחרונה. החברה פועלת בתחום הדיור המוגן ומנהלת שני בתי דיור מוגן פעילים. בארה"ב, לחברה מספר נכסי משרדים, המרוכזים בעיקר בעיר יוסטון, טקסס.

הקבוצה יוזמת ומקימה פרויקטים בהיקף של מאות אלפי מ"ר, הכוללים שטחי משרדים, מסחר ודיור מוגן. אלה צפויים לתרום משמעותית לצמיחה העתידית של הקבוצה, לצד השקעה בשימור איכותו וערכו של פורטפוליו הנכסים הפעילים.

בנוסף לתחום הנדל"ן, לקבוצה החזקות ופעילויות נוספות: פלטפורמת סחר קמעונאי אלקטרוני AZRIELI.com, והחזקה בחברת סופרגז, העוסקת בשיווק תחליפי אנרגיה ובחברת GES העוסקת בטיפול במים, שפכים וכימיקלים (באמצעות החזקה בבעלות מלאה בגרנית הכרמל). כמו כן, לחברה החזקות פיננסיות הכוללות החזקות במניות בנק לאומי (3.5%) והחזקות בלאומי קארד (20%).

קבוצת עזריאלי בולטת בקרב חברות הנדל"ן באיתנות הפיננסית שלה. החברה פועלת בשיעור מינוף של חוב נטו של כ-27% בלבד מסך המאזן. הקבוצה שמה דגש על מציאת המיקומים הטובים ביותר לנכסי הנדל"ן שלה - כאלו שלאורך זמן יאפשרו גישה תחבורתית טובה, ויהיו חלק משמעותי מסביבתם האורבנית. מיקום הנכסים ואיכותם מתוכננים כך, שימשו כפלטפורמה הטובה ביותר לשוכרי הנכסים ולמבקרים בקניונים של הקבוצה. כקבוצת הנדל"ן המובילה והאיתנה בישראל, בכוונתה להמשיך בעשייה בענף הנדל"ן, ולהוות גורם מוביל בייזום וניהול של נכסי נדל"ן מניב איכותיים, מודרניים וחדשניים בישראל ובחול.

נפעל כקבוצה להמשיך ולהתמקד בעסקי הליבה של פעילות הקבוצה, תוך השקעה במנועי צמיחה חדשים ושימוש בטכנולוגיות מתקדמות.

נוסדה בשנת 1983

2.7 מיליארד ש"ח דיבידנד
מאז ההנפקה

מעל 1.1 מיליון מ"ר של שטח להשכרה
ומעל 0.6 מיליון מ"ר נוספים בייזום

חברת הנדל"ן הגדולה בישראל
29.7 מיליארד ש"ח סך מאזן

99% שיעור תפוסה* ממוצע בישראל

* בניטרול נכסים באיכלוס

17 קניונים

332 אלף מ"ר | 98% תפוסה



13 נכסי משרדים

541 אלף מ"ר | 99% תפוסה*



2 בתי דיור מוגן

49 אלף מ"ר | 560 יח"ד | 99% תפוסה



7 נכסי משרדים בחו"ל

223 אלף מ"ר | 84% תפוסה

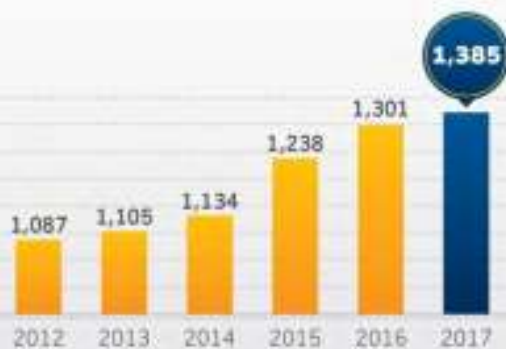


נדל"ן בייזום

9 נכסים | 644 אלף מ"ר



NOI



FFO מפעילות הנדל"ן המניב



חלוקת דיבידנד



דיבידנד לחלוקה (מלש"ח) — דיבידנד לסניה בש"ח



תמצית ביצועים ודגשים פיננסיים לשנת 2017

כ- **6.5% צמיחה** ב-NOI (כ-1,385 מיליון ש"ח), בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (כ-1,301 מיליון ש"ח)

כ- **2% צמיחה** ב-same property NOI בישראל בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד

כ- **9% גידול** ב-FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב ללא תרומת תחום הדיור מוגן וכ- **8% גידול** לכלל פעילות הנדל"ן המניב

גידול של כ-20% ברווח הנקי המנוטרל* (שעמד בשנת 2017 על כ-1,034 מיליון ש"ח בהשוואה לכ-864 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד)

* רווח נקי בקיזוז השפעת שערוכי נדל"ן נטו ממס, והשפעות שינוי שיעור המס



1 | הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1 כללי

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 לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 ולתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 ("תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("התקנות").

הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017.¹ 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 ("מועד פרסום הדוח"), תוך ציון עובדה זו לצדם 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.

1.2 נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

1.2.1 תמצית מגזרי הפעילות לשנת 2017

בשנת 2017, המשיכה קבוצת עזריאלי למקד את פעילותה העסקית בתחומי הנדל"ן השונים, ובעיקר בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל, בתחום שטחי ההשכרה למשרדים (ואחרים) בישראל וכן בתחום הנדל"ן המניב בחו"ל (בעיקר בארה"ב). כמו כן, פעלה החברה בתחום הדיור המוגן, בתחום גרנית (הכולל בעיקר פעילויות שיווק תחליפי אנרגיה, טיפול במים, שפכים וכימיקלים), וכן בפעילויות נוספות של סחר מקוון והחזקות מיעוט בתאגידים פיננסיים. מנוע הצמיחה העיקרי של הקבוצה הינו ייזום של פרויקטים של נדל"ן מניב: קניונים, משרדים ודיור מוגן. נכון למועד הדוח לחברה תשעה פרויקטים בשלבי ייזום שונים בישראל, בהיקף מתוכנן של כ-644 אלף מ"ר, וכן קרקעות לפיתוח. להלן תיאור קצר של חמשת מגזרי הפעילות המדווחים של הקבוצה, וכן של הפעילויות הנוספות ("אחרים").

1. **תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל** - לקבוצה 17 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל;

2. **תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל** - לקבוצה 13 נכסי משרדים מניבים בישראל;

3. **תחום נדל"ן מניב בארה"ב** - לקבוצה 7 נכסי משרדים בחו"ל, בעיקר בארה"ב;

4. **תחום הדיור המוגן** - לקבוצה 2 בתי דיור מוגן פעילים בישראל;

5. **תחום גרנית** - הקבוצה מחזיקה בפעילות לשיווק תחליפי אנרגיה ובפעילות לטיפול במים, שפכים וכימיקלים.²

פעילויות נוספות - הקבוצה מחזיקה בפעילות סחר מקוון באמצעות אתר Azrieli.com, וכן מחזיקה בתאגידים פיננסיים: כ-3.5% ממניות בנק לאומי לישראל בע"מ ו-20% ממניות לאומי קארד בע"מ.

ייזום - לקבוצה תשעה פרויקטי נדל"ן מניב בישראל בתחומי קניונים, משרדים ודיור מוגן, בהיקף מתוכנן של כ-644 אלף מ"ר, וכן קרקעות לפיתוח.

¹ הדוחות הכספיים המצורפים ערוכים על פי כללי הדיווח הבינלאומיים - IFRS. לפרטים נוספים, ראו ביאור א' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017.

² הקבוצה מחזיקה באמצעות גרנית הכרמל השקעות בע"מ ("גרנית" או "גרנית הכרמל") ב-100% מהזכויות בחברת סופרגו חברה ישראלית להפצת גז בע"מ ("סופרגו") העוסקת בשיווק תחליפי אנרגיה; וב-100% בחברת ג"י. אי. אס. גלובל אנורומנטל סולושנס בע"מ ("GES") העוסקת בטיפול במים, שפכים וכימיקלים.

1.2.2. פילוח שווי הנכסים לפי מגזרי פעילות

להלן פילוח סך הנכסים במאזן לפי מגזרי פעילות:³

פילוח הנכסים ביחס לסך המאזן		פילוח סך הנכסים במאזן לפי מגזרי פעילות		
31.12.2017		השוואת נכסי המגזרים לאשתקד		
		31.12.2016	31.12.2017	נכון לתאריך
<p> ■ מרכזי מסחר וקניונים בישראל ■ שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל ■ מדל"ן מניב בארה"ב ■ דיור מוגן ■ גרנית ■ אחרים והתאמות </p>	41%	12,074	12,368	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
	31%	8,219	9,462	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
	7%	2,176	1,983	מדל"ן מניב בארה"ב
	6%	1,495	1,725	דיור מוגן
	4%	1,298	1,265	גרנית
	11%	3,321	3,340	אחרים והתאמות
		28,583	30,143	סך הכל

הנתונים במיליוני ש"ח.

פעילות מרכזי המסחר והקניונים מהווה כ-41% מסך הנכסים במאזן. יתר מגזרי הנדל"ן המניב מהווים גם הם יחדיו בקירוב כ-44% מסך הנכסים במאזן. להערכת החברה, חלקם היחסי של מרכזי המסחר והקניונים צפוי לקטון לאורך זמן, עקב הייזום הבולט יותר של הקבוצה, בשנים הקרובות, בתחומי המשרדים והדיור המוגן.

1.2.3. תמצית התפתחויות עיקריות בתקופת הדוח ולאחריה

1.2.3.1. הסכם לרכישת קרקע בפתח תקווה

בנובמבר 2017 השלימה הקבוצה עסקה לרכישת קרקע בפתח תקווה בשטח של כ-19 דונם, תמורת 91 מיליון ש"ח. הקרקע מצויה בחלקו המזרחי של אזור התעשייה קריית אריה בפתח תקווה, בסמיכות לפרויקט משרדים בבעלותה. הקרקע כוללת זכויות לבניה של כ-53,000 מ"ר וכן מרתפי חניה. בכוונת הקבוצה להקים על הקרקע פרויקט משרדים.

1.2.3.2. רכישת חלקו של השותף בחלק מהנכסים בארה"ב

בסוף שנת 2017 רכשה הקבוצה את חלקו של אחד השותפים בפרויקטים מ-One Riverway ו-25% מ-Three Riverway, תמורת הזרמת הון בסך כ-2.4 מיליון דולר ונטילת חלקו של השותף האמור, בהלוואות בהיקף של כ-38.7 מיליון דולר ארה"ב, כך שחלקה בבעלות נכסים אלה עלה ל-66.66% ו-70% בהתאמה.

1.2.3.3. תחילת אכלוס בניין המשרדים עזריאלי שרונה

במהלך הרבעון השני לשנת 2017 קיבל פרויקט עזריאלי שרונה בתל-אביב אישור אכלוס (למגדל המשרדים). פרויקט עזריאלי שרונה כולל מגדל משרדים בשטח להשכרה של כ-118,000 מ"ר, שהקמתו הסתיימה ברבעון השני של שנת 2017, וקניון "בוטיק" בעל קונספט מסחרי חדשני בשטח של כ-10,500 מ"ר, שהקמתו צפויה להסתיים ברבעון השלישי של שנת 2018. למועד פרסום הדוח, מגדל המשרדים נמצא בשלבי אכלוס מתקדמים. ביחס לכ-95% משטחי ההשכרה למשרדים, נחתמו חוזים, אשר חלקם כוללים אופציות להשכרת שטחים נוספים.

³ החברה יישמה בדוחותיה הכספיים את תקן דיווח כספי בינלאומי 8 בדבר מגזרי פעילות (IFRS8).

1.2.3.4. עזריאלי ראשונים

בשנת 2017 השלימה הקבוצה את הקמת קניון ומגדל המשרדים בעזריאלי ראשונים בעיר ראשון לציון, והקניון נפתח לקהל הרחב בחודש מרץ 2017. הפרויקט ממוקם בסמיכות לכביש 431 ולתחנת הרכבת ראשונים, ובכך מתאפשרת נגישות רבה לפרויקט. למועד פרסום הדוח, ביחס ל-98% משטחי המשרדים נחתמו הסכמי שכירות.

1.2.3.5. קרקע במודיעין

בחודש ינואר 2018 זכתה הקבוצה, במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרש המצוי במע"ר מודיעין-מכבים-רעות, בשטח של כ-5.3 דונם, המיועד לבניית 80 יחידות דיור למגורים, 50 חדרי מלון, משרדים ומסחר בתמורה לסך של כ-101.5 מיליון ש"ח. הקבוצה תבחן אפשרות לפעול להגדלת זכויות הבניה במגרש.

1.2.3.6. עסקאות מימון⁴

בתקופת הדוח ובמהלך הרבעון הראשון של שנת 2018, הרחיבה החברה את סדרות אגרות החוב ב-'ד' לפרטים אודות הרחבת סדרות אגרות החוב כאמור ראה סעיף 19.5 לפרק א' של דוח זה.

1.2.3.7. מינוי מנכ"ל חדש לחברה

מר אייל חנקין מונה כמנכ"ל החברה והחל לכהן ביום 1 בינואר 2018.⁵ בטרם מונה לתפקיד זה כיהן במשך כשמונה שנים כמנכ"ל סופרגו.

1.2.3.8. תביעות

לעדכון בקשר עם ההליכים המשפטיים המתנהלים אשר מי מחברות הקבוצה הינה צד להן, ראו ביאור 32 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2017, חלק ג' לדוח זה.

1.2.3.9. שומות מס הכנסה

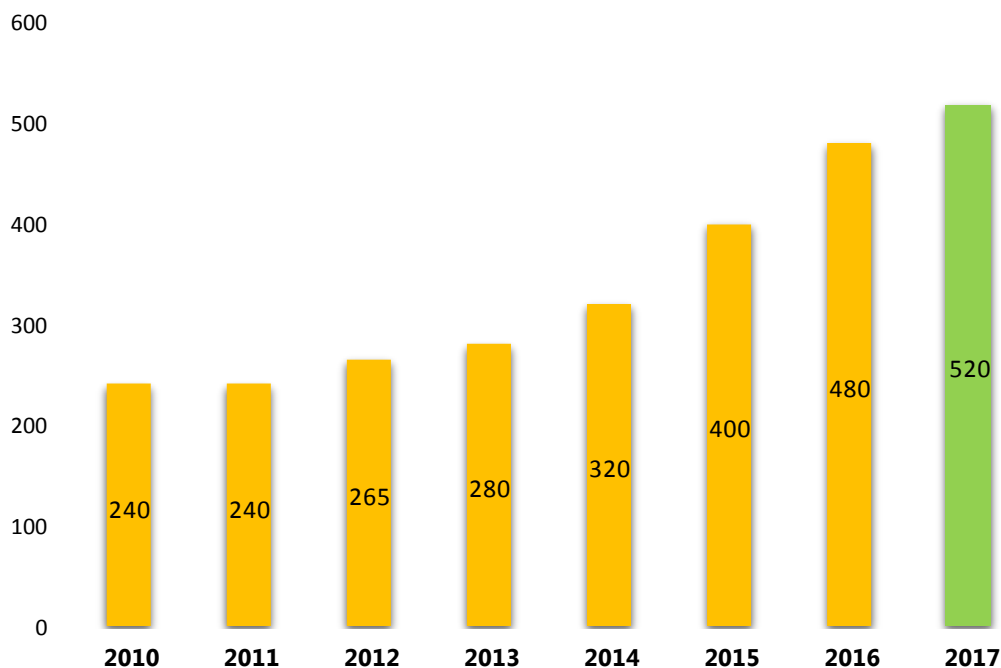
ראה סעיף 1.3.5 בפרק א' וכן באור 129' לדוחות הכספיים.

⁴ בהתאם לדוחות הצעת מדף שפורסמו ביום 29 במרץ 2017 (אסמכתא: 2017-01-032703) וביום 31 בינואר 2018 (אסמכתא: 2018-01-010993) שפורסם מכח תשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 11 במאי 2016 (אסמכתא: 2016-01-063049) ("תשקיף מדף"). הדיווחים כאמור נכללים על דרך ההפניה לדוח זה. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרות ב-'ד') ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים.
⁵ לתנאי כהונה והעסקה של מר חנקין, ראו ביאור 36 ג' (6) לדוחות הכספיים.

1.2.4 דיבידנדים

מאז הנפקתה לציבור, החברה חילקה דיבידנדים מידי שנה, בסכומים גדלים. סכום הדיבידנד השנתי גדל ב-117% בשבע השנים האחרונות. סך הדיבידנד המצטבר שחילקה החברה, מאז רשמה את מניותיה למסחר בשנת 2010 הוא כ-2.75 מיליארד ש"ח, לרבות דיבידנד לשנת 2017, אשר הוכרז, אך טרם שולם. התרשים הבא מציג את פירוט סכומי הדיבידנדים שחולקו בשנים האחרונות:

דיבידנדים שחילקה החברה מאז רשמה מניותיה למסחר בבורסה



הנתונים במיליוני ש"ח.
השנים מתייחסות לשנים שבגינן חולקו הדיבידנדים. הדיבידנד בפועל שולם בשנה העוקבת.
הדיבידנד לשנת 2017 הוכרז אך טרם שולם.

2.1 הסביבה העסקית

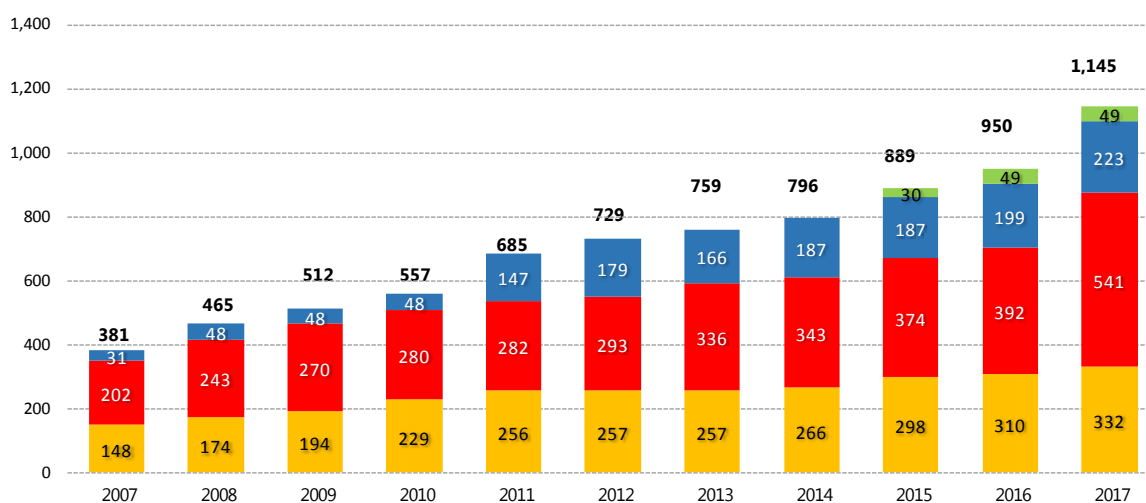
להערכת הנהלת החברה, לא חל שינוי מהותי בסביבה העסקית בה היא פועלת, כפי שתוארה בדוח הדירקטוריון אשתקד (ליום 31 בדצמבר 2016). להלן אינדיקטורים מאקרו-כלכליים הרלוונטיים לכלל הפעילות בישראל, על בסיס פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה:⁶

- האינדיקטורים לפעילות המשק ברבעון הראשון של שנת 2018, מצביעים על כך שהמשק הישראלי מוסיף לצמוח. בשנת 2017 שיעור הצמיחה הריאלי עמד על כ-3.4%.
- נכון לראשית 2018, מדינת ישראל מונה מעט יותר מ-8.5 מיליון תושבים, קצב גידול האוכלוסייה הוא מהגבוהים במדינות ה-OECD ועומד על כ-1.9% בשנה (הודות לילודה הגבוהה ועלייה בתוחלת החיים). לפי תחזיות גידול האוכלוסייה, באמצע העשור הבא אוכלוסיית ישראל תמנה כ-10 מיליון תושבים ובשנת 2035 יחיו בישראל מעל 12 מיליון תושבים.
- שיעור הבלתי מועסקים מכוח העבודה נמוך ועמד על כ-3.7% נכון לחודש ינואר 2018.
- מדד המחירים לצרכן (הידוע) עלה בכ-0.3% בשנת 2017. ריבית בנק ישראל נותרה כל השנה ללא שינוי ברמה של 0.1%.
- ריבית הפריים נותרה ללא שינוי בשיעור של 1.6%.
- כפי שיפורט בהרחבה בהמשך, בענף הנדל"ן המניב בישראל נשמרה היציבות בשנת 2017, הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות ובשיעור התפוסה בהמשך למגמה שאפיינה את שנת 2016.
- הנהלת החברה מעריכה, כי גורמים שונים באופן הפעילות של הקבוצה תורמים להקטנת היקף החשיפה של עסקי הקבוצה למשבר או לחוסר יציבות משמעותיים בשל התממשות מי מגורמי הסיכון של החברה:
- לקבוצה פיזור רחב של תיק נכסי הנדל"ן שבבעלותה - הן בהיבט הגיאוגרפי והן בין תחומי הפעילות השונים שלה.
- תיק הנכסים מאופיין בנכסים רבים הממוקמים באזורי ביקוש, הבנויים ומתוחזקים ברמה גבוהה מאוד.
- המיצוב העסקי הגבוה של הנכסים והשקעות החברה בהשכחת נכסיה לשמירת יתרון זה.
- שיעורי התפוסה הגבוהים, שהם פועל יוצא של הגורמים שהוזכרו לעיל.
- המגוון הרחב של עסקים הקיים בקניונים ובמרכזים המסחריים של הקבוצה, המפחיתים חשיפתה של הקבוצה לסקטור כזה או אחר.
- התמהיל המתאים של העסקים, המאפיין את השוכרים במרכזים המסחריים ובמשרדים.
- לבסוף, מבנה ההון היציב של החברה והשמרנות הפיננסית שלה, מאפשרים לה לשרוד ביתר קלות תנודות במחזורי העסקים וברווחיות.

הערכות הקבוצה לעיל בעניין השינויים בענף הנדל"ן המניב בישראל והשפעתם על תוצאות הקבוצה, הינן הערכות סובייקטיביות בלבד והינן מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק 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.

⁶ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה www.cbs.gov.il

פילוח שטחי ההשכרה נכון לתום שנת 2017



■ קניונים ושטחי מסחר - ישראל ■ משרדים ואחרים - ישראל ■ נדל"ן מניב בחו"ל (בעיקר ארה"ב) ■ דיור מוגן

הנתונים באלפי מ"ר.

2.3 שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב

להלן שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה, לפי מגזרי הפעילות:

- מגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל הינו כ-98%;
- מגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל הינו כ-99%⁷;
- מגזר נדל"ן מניב בארה"ב הינו כ-84%;
- מגזר הדיור המוגן בישראל הינו כ-99%.

⁷ לא כולל את שני הבניינים בשלב ב' במרכז עזריאלי חולון שנפתחו בסוף שנת 2015 ובסוף רבעון ראשון 2016 ונמצאים בשלבי איכלוס וכן את המשרדים בראשונים ושרונה שנפתחו בתקופת הדוח.

2.4 נתוני הרווחיות התפעולית של הנכסים - NOI

מדד ה-NOI (Net Operating Income) מציג את הרווחיות התפעולית נטו של נכסי הנדל"ן: רווח לאחר ניכוי הוצאות התפעול של הנכס, ולפני ניכוי מסים וריביות. המדד הוא אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב, משום שחלוקתו בשיעור ההיוון המתאים לנכסים מספקת אינדיקציה לקביעת שווים של נכסי הנדל"ן מניב.⁸ בנוסף, משמש ה-NOI, לאחר הפחתת הוצאות תחזוקה שוטפת לצורך שמירה על הקיים, למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס.

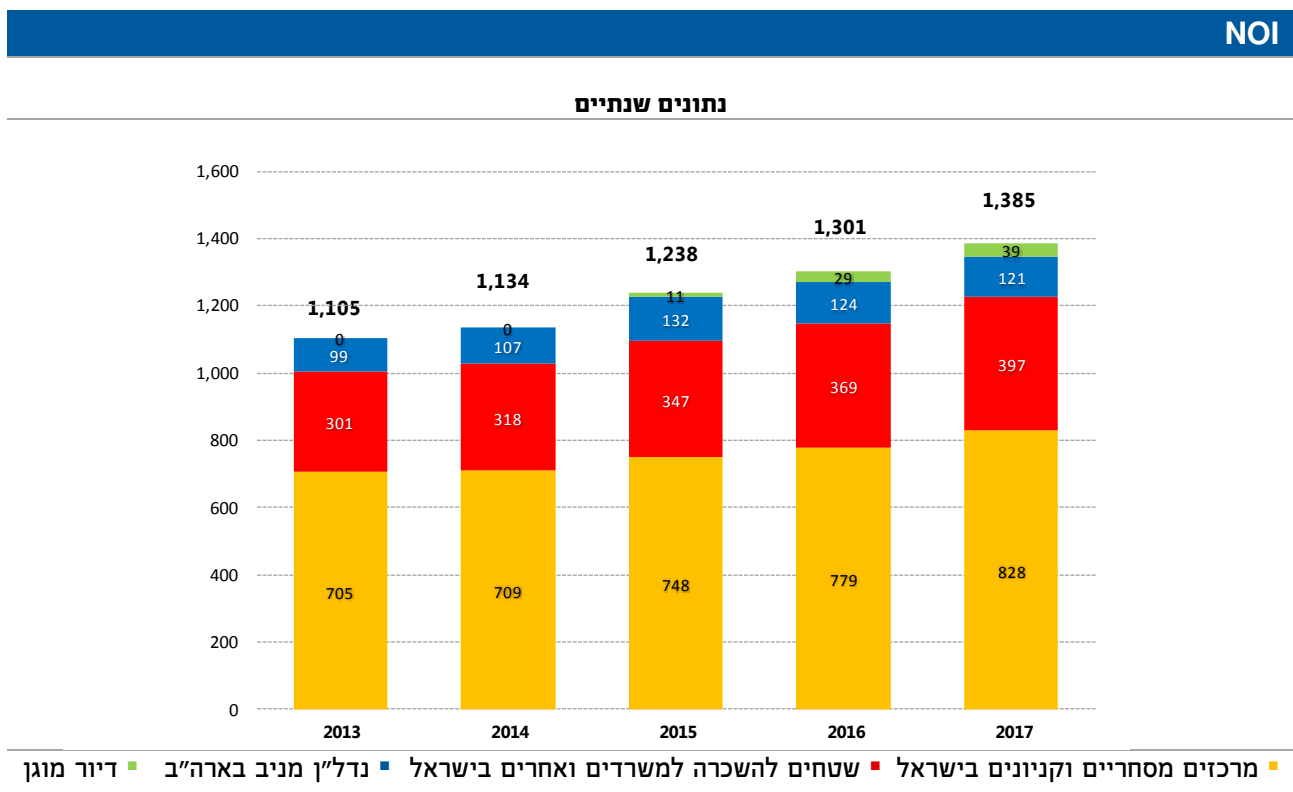
נדגיש, כי פרמטרים אלה אינם מציגים תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אינם משקפים מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה (כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים) ואינם אמורים להיחשב כתחליף לרווח הנקי להערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

2.4.1 נתוני הרווחיות התפעולית של הנכסים - NOI

לצורך חישוב ה-NOI נלקחים בחשבון בצד ההכנסות כל התקבולים משוכרים (לרבות דמי שכירות, דמי ניהול ותשלומים אחרים) ולצורך חישוב העלויות נלקחות בחשבון כל ההוצאות התפעוליות בגין הנכסים לרבות עלויות ניהול, אחזקה ונוספות.⁹

במהלך השנים 2007 - 2017 רשמה הקבוצה צמיחה מתמדת בשיעור שנתי ממוצע של 9.7% ובסך הכל בשנים 2007 - 2017, גידול של כ-152% בנתוני NOI בפועל בכל תחומי פעילות הנדל"ן המניב שלה בישראל ובחולל.

להלן נתוני ה-NOI בגין תיק נכסי הנדל"ן המניב:¹⁰



הנתונים במיליוני ש"ח.

להסברים לעניין השינוי ב-NOI ראו סעיפים 2.10.2, 2.11.2, 2.12.2, ו-2.13.2 להלן.

⁸ אינדיקציות נוספות הינן, לדוגמה: שווי שוק של נכסים דומים באותו אזור ומחירי מכירה של נכסים דומים בעסקאות אחרונות שבוצעו.
⁹ הקבוצה עורכת את דוחותיה הכספיים על בסיס התקינה הבינלאומית ולכן בחישוב עלות השכרת והפעלת הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה לא נלקח בחשבון פחת. כמו כן לצורך חישוב הפרמטרים דלעיל, לא נלקח בחשבון רווח משערוך נכסים.
¹⁰ לרבות נכסים ממגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל, ממגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, ממגזר נדל"ן מניב בארה"ב ומגזר הדיור המוגן.

2.4.2 נתוני הרווחיות התפעולית של נכסים זהים - Same Property NOI

מדד ה-NOI מושפע משינויים במצבת הנכסים. כלומר, כאשר נכס נמכר או כאשר מתווסף נכס חדש לתיק הנכסים של החברה, הדבר יבוא לידי ביטוי בשינוי ב-NOI. לעומתו, מדד ה-Same Property NOI מנטרל שינויים אלה, ומאפשר בחינת שינויים ברווחיות תיק נכסים קבוע של הקבוצה לאורך זמן. לצורך חישובו נלקחים בחשבון רק נכסים שהיו חלק מתיק הנכסים של הקבוצה במהלך כל תקופת הניתוח. להלן מדד זה עבור השנים 2016 - 2017:

Same Property NOI

נתונים שנתיים



■ מרכזים מסחריים וקניונים בישראל ■ שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל ■ נדל"ן מניב בארה"ב ■ דיור מוגן

הנתונים במיליוני ש"ח.

NOI נכסים זהים כולל את נתוני מרכז עזריאלי חולון שנמצא באכלוס במשך כל התקופות ואכלוסו טרם הסתיים.

מדד ה-NOI מנכסים זהים עלה בכ-1% בין השנים 2016 ל-2017. עליה זו נבעה מגידול של כ-2% במגזר מרכזי המסחר והקניונים, מגידול של כ-2% במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים ומגידול של כ-9% במגזר הדיון מוגן בקיזוז ירידה של כ-8% במגזר נדל"ן מניב ארה"ב. ההבדל בין מדד ה-NOI למדד ה-Same Property NOI נובע בעיקרו מפתיחתו של פרויקט ראשונים במרץ 2017, רכישת פאלאס רעננה בחודש מאי 2016, פתיחת המשרדים בשרונה בחודש יולי 2017 ורכישת בניין המשרדים באוסטין, טקסס ארה"ב בחודש אוגוסט 2016.

2.5 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 ההנהלה לאמץ מדיניות לפיה בדוח הדירקטוריון 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 ובעזריאלי אי קומרס בע"מ ("עזריאלי אי קומרס"),¹¹ 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 ג' לדוח זה. דוח זה אינו מבוקר או נסקר על-ידי רואי החשבון של החברה.

2.6 שיעור היוון משוקלל (CAP RATE)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב, ללא דיור מוגן,¹² של הקבוצה לשנת 2017:

חישוב שיעור היוון המשוקלל לשנת 2017	
25,317	סך נדל"ן להשקעה בדוח "סולו מורחב" ⁽¹⁾
(1,895)	בניכוי שווי המיחוס לנדל"ן להשקעה בהקמה
(531)	בניכוי שווי המיחוס לעתודות קרקע
(1,162)	בניכוי שווי המיחוס לדיור מוגן מניב
21,729	סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים פנויים)
351	NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 31.12.2017 (ללא דיור מוגן)
51	תוספת ל-NOI רבעוני עתידי ⁽²⁾
402	סה"כ NOI מתוקנן
1,608	NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן (ללא דיור מוגן)
7.4%	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate)⁽³⁾

הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.

(1) דוח סולו מורחב - ראו נספח ג'. על פי הערכות שווי שהתקבלו ליום 31 בדצמבר, 2017. הנתון כולל יתרות חובה המופיעות בסעיף המאזני "הלוואות ויתרות חובה" בגין מיצועים המיוחסים לנדל"ן.

(2) הנתון כולל התאמה ל-NOI כפי שנכלל בהערכות השווי ליום 31.12.2017 ולכן כולל בין היתר תוספת NOI לשטחים פנויים שטרם אוכלסו במלואם ושטחים שאוכלסו במהלך שנת 2017 באכלוס לשנה שלמה.

(3) שיעור NOI שנתי מתוקנן מתוך סך נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שטחים פנויים). למבחן הרגישות לשינויים בריביות שיעורי היוון של הנדל"ן להשקעה - נא ראו נספח א' לפרק זה. נתון זה אינו מהווה תחזית של החברה ל-NOI לשנת 2018 וכל מטרתו לשקף את ה-NOI בהנחת אכלוס מלא לשנה שלמה של כל הנכסים המניבים.

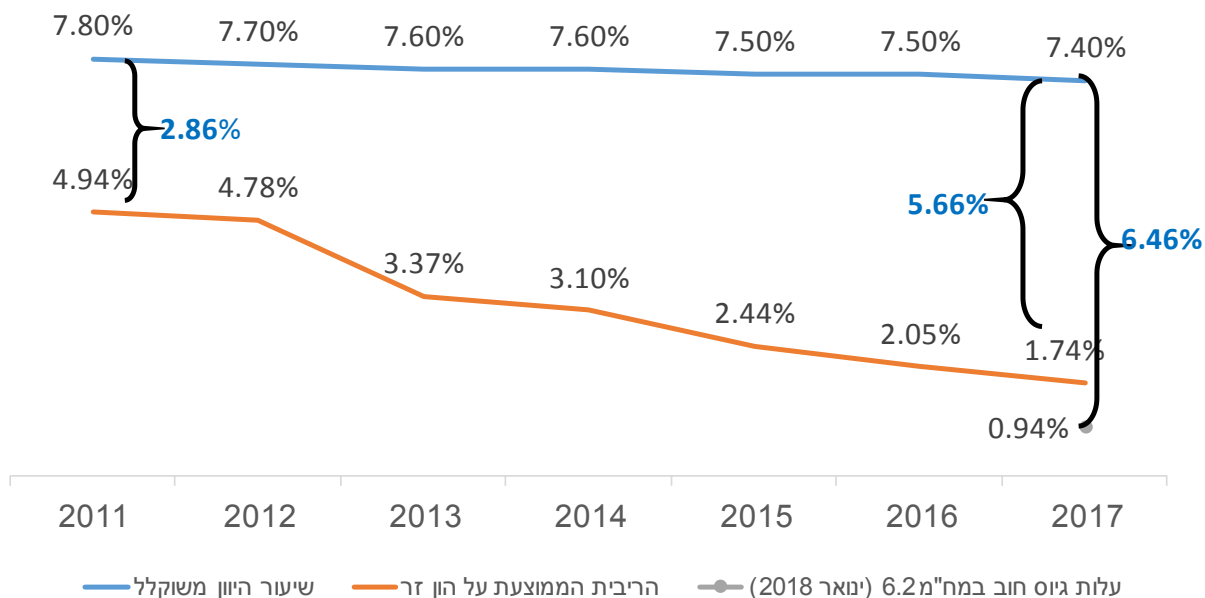
הערכות החברה הנזכרות בסעיף זה, כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה בלתי וודאי והוא מבוסס, בין היתר, על מידע בדבר התקשרות חוזית עם שוכרים למועד הדוח, פרמטרים בחישוב השווי ההוגן והערכות החברה לגבי אכלוס שטחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהערכות המפורטות לעיל ומהמשתמע מהן, מסיבות שונות, ביניהן ביטול מידי של הסכמי שכירות או משבר עסקי של מי מהשוכרים או שינוי בפרמטרים לשווי הוגן או אי עמידה ביעדי ייזום או אכלוס.

¹¹ לשעבר נטקס ניו מדיה בע"מ אשר נרכשה על-ידי החברה במסגרת עסקה לרכישת פעילות בתחום המסחר האלקטרוני. לפרטים ראו סעיף 14.1 לפרק א' לדוח זה.

¹² מאחר ושוויים של נכסי דיור מוגן נגזר ממדד ה-FFO ולא ממדד ה-NOI הרי שנכסים אלו לא נכללו בתחשיב זה. שיעור היוון המשוקלל של הדיור המוגן למועד הדוח הינו 8.75%.

שיעור ההיוון המשוקלל של נכסי הקבוצה ירד בשנים האחרונות רק במעט, למרות הירידה הניכרת בשיעור הריבית במשק בשנים האחרונות. מאידך, בהתאם לאותה ירידה בשיעור הריבית במשק, עלויות המימון של הקבוצה ירדו משמעותית בשנים האחרונות. על כן, נוצרו בשנים האחרונות פערים גדולים בין שיעור ההיוון המשוקלל של נכסי הקבוצה לבין עלויות המימון, כמתואר בתרשים הבא:

הפער בין שיעור ההיוון המשוקלל לבין שיעור הריבית הממוצע של החוב



הנתונים נכונים לסוף כל שנה.

2.7 תזרים המזומנים מפעילות הנדל"ן (FFO)

מדד ה-FFO (Funds From Operations) מציג את תזרים המזומנים מפעילות הנדל"ן, והוא מדד מקובל בשימוש בעולם ומעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. המדד מבטא רווח מדווח נקי בנטרול הכנסות והוצאות בעלות אופי הוני ובתוספת חלק החברה בפחת מנדל"ן והפחתות אחרות.

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

יש להדגיש כי מדד ה-FFO 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.

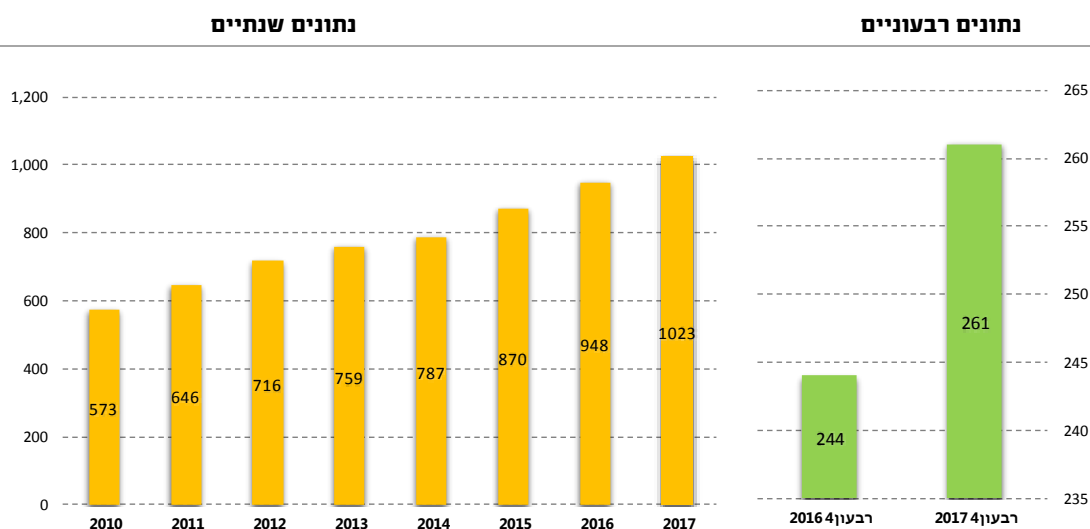
FFO מפעילות הנדל"ן המניב			
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	
821	1,810	1,456	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות
78	(10)	(20)	נטרול ההפסד (הרווח הנקי) נטו מחברת גרנית הכרמל ומעזריאלי אי קומרס המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות) התאמות לרווח: ⁽¹⁾
(179)	(716)	(510)	עליית ערך נדל"ן להשקעה
6	9	7	פחת והפחתות
(56)	(80)	(169)	(הכנסות) מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות
171	(117)	253	הוצאות (הכנסות) מיסים
1	-	-	התאמות בגין חברות כלולות
2	-	-	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציה לעובדים
(10)	(10)	(33)	בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
15	59	47	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים ⁽²⁾
(6)	(17)	(21)	בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים
(56)	(872)	(426)	סה"כ התאמות לרווח
27	20	13	בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות ⁽³⁾
870	948	1,023	סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב ⁽⁴⁾ ⁽⁵⁾
40	56	38	סה"כ תזרים מימון נכסים בייזום ⁽⁶⁾
910	1,004	1,061	סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב, ללא תזרים מימון נכסים בייזום

הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.

- ההתאמות לרווח שלהלן אינן כוללות התאמות בגין חברת גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס שכן תוצאותיהן נטרלו במלואם.
 - פיקדונות הדיירים בדיור המוגן יחשבו כנתקבלו או כהושבו במועד חתימת ההסכם או סיומו, לפי הענין.
 - חושב לפי ריבית משוקללת של הקבוצה בגין השקעות הריאליות הכוללות את: גרנית הכרמל, עזריאלי אי קומרס, בנק לאומי ולאומי קארד, בגין 65% מעלות השקעות.
 - המיוחס לבעלי המניות בלבד.
 - כולל FFO מתחום הדיור המוגן בסך של כ-45 מיליון ש"ח בשנת 2017 ובסך של כ-54 מיליון ש"ח בשנת 2016.
 - חושב לפי עלויות האשראי שהונוו לנכסים כשירים ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוח הכספי.
- בחישוב ה-FFO נכללות גם הוצאות מימון תזרימיות בקשר עם פרויקטים בהקמה בתקופת הדוח, הנתון הושפע לשלילה מהקדמת גיוס חוב שימשם להחלפת חובות בחודשים הקרובים.

בשנים האחרונות, ה-FFO של קבוצת עזריאלי גדל באופן עקבי, מידי שנה. תוך שבע שנים צמח ה-FFO מפעילות הנדל"ן המניב בכ-79%: מ-573 מיליון ש"ח בשנת 2010, ל-1,023 מיליון ש"ח בשנת 2017. התרשים הבא מתאר את התפתחות ה-FFO של פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה בשנים האחרונות:

התפתחות FFO מפעילות הנדל"ן המניב בשנים האחרונות



הנתונים במיליוני ש"ח.

2.8 מדדי ה-EPRA (European Public Real Estate Association)

קבוצת עזריאלי היא חברת הנדל"ן הישראלית היחידה הנכללת במדדי EPRA, המאגד את חברות הנדל"ן המניב הציבוריות באירופה. השתייכות קבוצת עזריאלי למדדי EPRA מאפשרת לה חשיפה גדולה יותר למשקיעים בינלאומיים, על פי משקלה במדד.

לאור זאת החליטה הקבוצה לאמץ את נייר העמדה שפורסם על ידי EPRA, אשר מטרתו להגביר את השקיפות, האחידות וההשוואתיות של מידע פיננסי המדווח על ידי חברות הנדל"ן הנכללות במדד. להלן דיווח אודות שני מדדים פיננסיים, אשר חושבו בהתאם לנייר עמדה זה.

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

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

2.8.1. מדד EPRA - שווי נכסי נקי (NAV)

מדד ה-EPRA NAV משקף את השווי הנכסי הנקי של הקבוצה 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.

יש לציין כי כל הנכסים בייזום נכללים במדד בשווים הנוכחי, כלומר על בסיס עלות היסטורית לרבות השקעות שבוצעו בנכסים, ולא ניתן שווי להכנסה עתידית של נכסים אלו, כאשר יאוכלסו ויניבו רווח.

EPRA NAV		
31.12.2016	31.12.2017	
15,273	16,281	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
2,826	3,044	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
18,099	19,325	EPRA NAV
149	159	EPRA NAV למניה (ש"ח)

הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צוין אחרת.

2.8.2. מדד EPRA NNNAV

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 הנדחים.

EPRA NNNAV		
31.12.2016	31.12.2017	
18,099	19,325	EPRA NAV
13	19	התאמת ערך נכסים לשווי הוגן (ללא מיעוט)
-	(324)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(2,826)	(3,044)	בניכוי עתודה למס שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
15,286	15,976	EPRA NNNAV
126	132	EPRA NNNAV למניה (ש"ח)

הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צוין אחרת.

נכסי הנדל"ן המניב של קבוצת עזריאלי*

קניונים ומרכזים מסחריים

קניון עזריאלי אילון
 קניון עזריאלי הוד השרון
 עזריאלי הרצליה אאוטלט
 קניון עזריאלי גבעתיים
 קניון עזריאלי ירושלים
 קניון עזריאלי מודיעין
 קניון עזריאלי
 מרכז עזריאלי חולון
 קניון עזריאלי חולון

קניון עזריאלי רמלה
 עזריאלי רעננה
 קניון עזריאלי חיפה
 קניון עזריאלי עכו
 קניון עזריאלי קרית אתא
 עזריאלי אור יהודה אאוטלט
 קניון עזריאלי הנגב
 קניון עזריאלי ראשונים

משרדים ואחרים בישראל

מגדלי עזריאלי
 עזריאלי שרונה
 מרכז עזריאלי חולון לעסקים
 עזריאלי קיסריה
 מרכז עזריאלי הרצליה
 עזריאלי מודיעין
 עזריאלי מודיעין מגורים

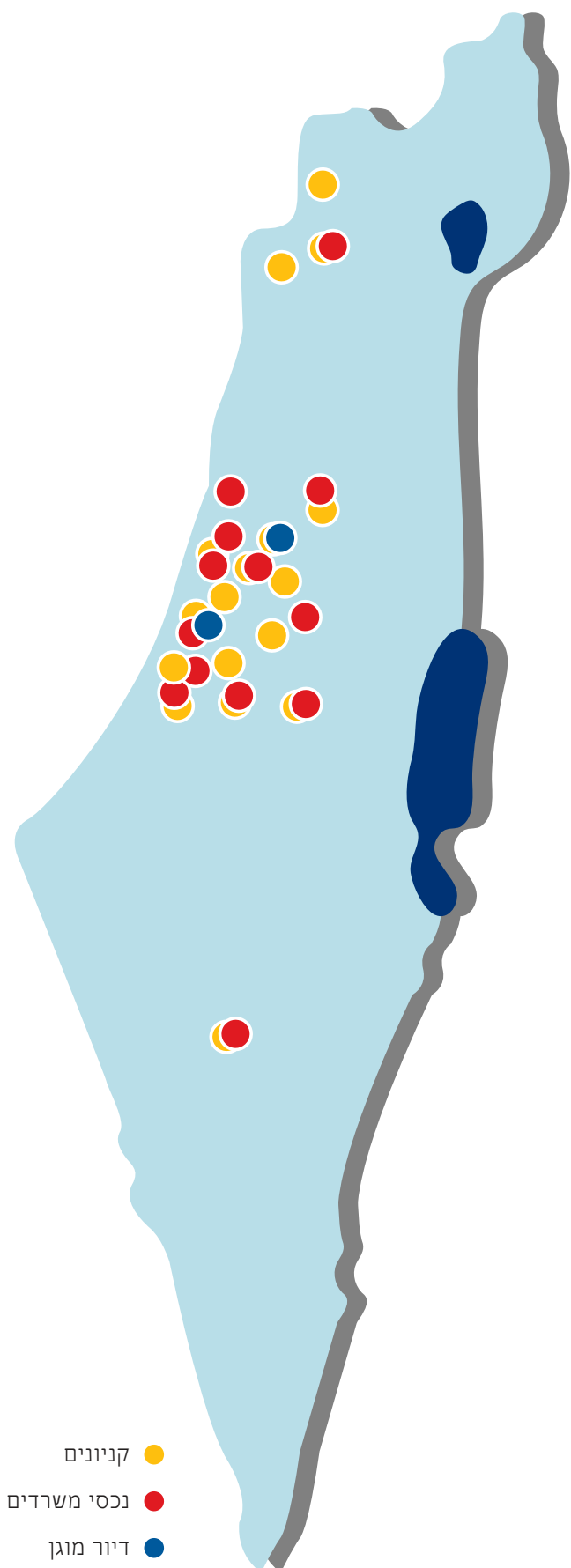
עזריאלי פתח תקוה
 עזריאלי ירושלים
 עזריאלי גבעתיים
 עזריאלי קרית אתא
 עזריאלי הנגב
 מרכז עזריאלי ראשונים

דיור מוגן

פאלאס תל אביב
 פאלאס רעננה

חו"ל

GALLERIA
 PLAZA
 8 WEST
 3 Riverway
 1 Riverway
 LEEDS
 Aspen Lake II



קניונים ●
 נכסי משרדים ●
 דיור מוגן ●

332,000 מ"ר	17 קניונים
541,000 מ"ר	13 נכסי משרדים
49,000 מ"ר 560 יח"ד	2 בתי דיור מוגן
223,000 מ"ר	7 נכסי משרדים בחו"ל
1,145,000 מ"ר	סה"כ

2.10 תחום המרכזים המסחריים והקניונים בישראל

2.10.1 תיאור תחום המרכזים המסחריים והקניונים בישראל

מרכזי המסחר מהווים וימשיכו להוות חלק משמעותי בשוק הקמעונאי בישראל. הקניונים ומרכזי המסחר הגדולים בישראל, מספקים לצרכן אפשרויות מגוונות יותר של חוויות קניה ותמהיל רחב. בין היתר, ניתן למצוא רשתות אופנה ואטרקציות שונות לכל המשפחה, מסעדות ובתי קפה המרוכזים כולם תחת קורת גג אחת והכל במיקום נגיש בסמיכות לתחבורה ציבורית וחניה נוחה לבאים ברכב. בניגוד לסוגים אחרים של שטחי מסחר, אשר בהם חלק מהמאפיינים האמורים הללו נעדרים.

הצריכה הפרטית בישראל וכמוה גם הפעילות העסקית בקניונים צפויים להמשיך ולצמוח, על רקע גידול מהיר באוכלוסייה ובהוצאה של משקי הבית, זאת על אף העלייה ברכישות מקוונות ומדיניות "שמיים פתוחים" אשר הוזילה את מחירי הטיסות לחו"ל¹³.

לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אוכלוסיית ישראל, גדלה בקצב שנתי מהיר של כ-1.9% בשנה (כ-50 אלף משקי בית חדשים בשנה בישראל)¹⁴, אשר גבוה משמעותית מקצב גידול האוכלוסין במדינות המפותחות. נוסף על כך, הצריכה הפרטית בישראל גדלה בשנים האחרונות בקצב מהיר של כ-3.3% בשנת 2017 ושל כ-6.1% בשנת 2016 במונחים ריאליים¹⁵. כחלק מהגידול בצריכה הפרטית, גדלה גם ההוצאה השנתית לצריכה של משקי הבית ובכללה גדל גם מרכיב ההוצאה על הלבשה והנעלה וסל בילוי¹⁶.

יודגש, כי יחס שטח המסחר לנפש בישראל עומד על כ-1.1 מ"ר לנפש לעומת יחס גדול יותר של שטחי מסחר לנפש במדינות מפותחות רבות (כדוגמת ארה"ב, שם יחס זה עומד על כ-5 מ"ר לנפש)¹⁷.

קבוצת עזריאלי מחזיקה ומנהלת פורטפוליו קניונים ומרכזים מסחריים באיכות גבוהה ובפריסה ארצית, הממוקמים במרכזי הערים עם גישה תחבורתית נוחה ובמקרים רבים, בסמיכות לתחנות רכבת. החברה פועלת בנכסיה בראייה ארוכת טווח, החל משלב איתור הקרקעות, ייזום והקמה של נכסים דרך החזקתם, ניהולם והשבחתם לאורך השנים.

קניוני הקבוצה מתאפיינים בעיקר:

- **תמהיל מגוון ומתעדכן** - תמהיל המסחר בתחום הקניונים הינו דינמי ומתחדש בהתאם לצרכי השוק ולטעמי קהל הצרכנים. כך לדוגמה, בעבר אופיינו הקניונים בנוכחות גדולה של סופרמרקטים או חנויות אלקטרוניקה וכיום תמהיל השוכרים בקניונים השתנה. בתחום האופנה ניכר, כי מותגים חדשים מחליפים מעת לעת את אלו שהפכו עם השנים לרלוונטיים פחות, כאשר רשתות אופנה בינלאומיות תופסות נתח גדול יותר משוק האופנה המקומי. פורטפוליו הנכסים האיכותי וניהולו, מקנה לחברה יתרון המאפשר לה להביא רשתות אופנה מהמובילות בעולם, לפתוח חנויות דגל בקניוני הקבוצה.
- **מגמת הגדלת שטחי חנויות** - בעת האחרונה, נראה, כי מותגים בינלאומיים ובעקבותיהם גם מותגים מקומיים, מבקשים להגדיל את שטחי המסחר ולשלב מותגים משלימים בחנות אחת על מנת ליצור תמהיל מוצרים רחב יותר ולהביא לשיפור חווית הלקוח ולהגדלת סל הקניה.
- **הקניונים כמתחם בילוי** - החברה פועלת לשפר את חוויות הבילוי וההסעדה בקניון וזאת באמצעות היצע של מסעדות ובתי קפה בקניונים וכן באמצעות שיפוץ מתחמי המזון המהיר, בעיצוב מודרני והוספת אפשרויות בילוי כדוגמת מועדון "זאפה" אשר מהווים מוקד משיכה לקהל הרחב. עוד פועלת הקבוצה ליצירת מתחמי בילוי משפחתי בקניוניה לרבות איזורי משחק, חדרי החתלה והנקה.
- **חדשנות** - בשנים האחרונות פועלת החברה להטמעת שיפורים טכנולוגיים בחוויית הקניה ולמובילות וחדשנות בתחום הקניונים לרבות בדרך של יצירת אפליקציה ייחודית אשר מעניקה הנחות בלעדיות לבאי הקניון ומאפשרת ערוץ שיווק ישיר על בסיס העדפות לקוח. מטרתה של החדשנות הטכנולוגית, הינה להביא להעצמת חווית הלקוח בבואו לקניון תוך שילוב העולם הדיגיטלי והפיזי.

¹³ גאוקרטוגרפיה, נתונים מתוך מחקר מקיף עבור קבוצת עזריאלי על ענף המסחר בישראל, מרץ 2018.

¹⁴ למ"ס - נתוני אוכלוסיה <http://cbs.gov.il/publications18/yarhon0218/pdf/b1.pdf>

¹⁵ החשבונות הלאומיים של ישראל לשנת 2017, למ"ס, תאריך פרסום 11.03.2018

¹⁶ http://cbs.gov.il/reader/newhodaot/hodaa_template.html?hodaa=201808069

¹⁷ עיבודי גיאוקרטוגרפיה לסקרי הוצאות של משקי הבית בישראל -

http://cbs.gov.il/webpub/pub/text_page.html?publ=25&CYear=2015&CMonth=1

¹⁷ גאוקרטוגרפיה, נתונים מתוך מחקר מקיף עבור קבוצת עזריאלי על ענף המסחר בישראל, מרץ 2018.

שטחי המסחר בקניונים ומרכזי המסחר של קבוצת עזריאלי מושכרים לכ-1,900 שוכרים שונים.

פעילות סחר מקוון - רובד נוסף של פעילות הקבוצה בעולם הסחר האלקטרוני הינו אתר האינטרנט Azrieli.com. האתר מספק פלטפורמת מסחר מקוון אשר תשתלב ותחזק את פעילות הקניונים ומרכזי המסחר באמצעות פעילות אונליין בדרך של מכירה משולבת.

2.10.2. ביצועי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל ושינויים בשווי

לקבוצת עזריאלי 17 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-332 אלפי מ"ר.

יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל - בשנת 2017 גדלה יתרת הנדל"ן להשקעה במגזר זה בכ-294 מיליון ש"ח. היתרה הסתכמה ביום 31 בדצמבר 2017 לסך של כ-12.4 מיליארד ש"ח, לעומת כ-12.1 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2016. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר - ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-25 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ-220 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2017. ההפסד מהתאמת שווי הוגן בתקופת הדוח, נבע בעיקר מהשקעות בנכסים הן שבוצעו והן שצפויות להתבצע בקיזוז הפחתה קלה בשיעור ההיוון.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל					
לשנה שהסתיימה ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2016	31.12.2017	אחוז שינוי	31.12.2016	31.12.2017	אחוז שינוי
974	1,032	6%	251	259	3%
779	828	6%	200	210	5%

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול ב-NOI נובע בעיקר מפתיחת קניון עזריאלי ראשונים ברבעון הראשון של שנת 2017.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל				
לשנה שהסתיימה ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	
769	782	197	197	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
3	7	-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו או הקמתם הושלמה בשנת 2016
-	-	-	-	NOI בגין נכסים שהופסקה הפעלתם בשנת 2016
-	31	-	11	NOI בגין נכסים שנרכשו או שהקמת הסתיימה בשנת 2017
7	8	3	2	NOI בגין נכסים שהופסקה הפעלתם בשנת 2017 *
779	828	200	210	סך NOI מכלל הנכסים

*פינוי שטח במתחם לבנייה לודז'יה כחלק מההכנות לעבודות החפירה.
הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI במגזר הקניונים ומרכזי המסחר בישראל מנכסים זהים (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) והושפע לשלילה משטחים שלא אוכלסו בתקופות של חילופי שוכרים בחלק מהקניונים ומגידול בעלויות השמירה והניקיון.

2.11.1. תיאור תחום המשרדים

כלכלת ישראל ממשיכה לשמור על צמיחה רציפה ב-15 השנים האחרונות, ובשנת 2017 נרשם גידול של כ-3% בתמ"ג. הצמיחה בשנה זו הקיפה את כל רכיבי התוצר, יצוא הסחורות חזר להתרחב לראשונה מזה שנתיים והאינפלציה נותרה ברמה נמוכה. נמשכה הירידה בשיעור האבטלה ושיעור השתתפות התעסוקה המשיך לעלות. לצד הצמיחה שנרשמה, ממשלות ישראל פעלו בצעדים לעידוד תעסוקה מקומית. בין היתר, ועדת הכספים הורידה את מס החברות משיעור של 25% ל-23% בשתי פעימות על מנת לעודד את הגעתן של חברות זרות לישראל, ולהעלות את הצמיחה במשק.

בשנת 2017 שיעור התפוסה הממוצע ברחבי הארץ בשוק המשרדים ממשיך להיות גבוה, עם עלייה קלה בדמי השכירות. בשנה האחרונה נבנו שטחי משרדים בהיקף של כ-500,000 מ"ר במרכז הארץ, מתוכם כ-320,000 מ"ר בעיר תל אביב. על אף תנופת הבנייה בשנה האחרונה, שוק המשרדים שמר על שיעורי תפוסה גבוהים ברחבי הארץ, ונמשכת יציבות ברמת המחירים¹⁸.

העיר תל-אביב מהווה את מרכז העסקים של ישראל, ובה הביקוש הגדול ביותר לשטחי השכרה למשרדים בישראל. לקבוצה מספר נכסי השכרה למשרדים בעיר תל-אביב, פרויקט עזריאלי תל-אביב, עזריאלי שרונה וכן פרויקטים בייזום והקמה, עזריאלי טאון והרחבת מרכז עזריאלי. אחת מן התמורות שחלו בתחום המשרדים בשנת 2017 היתה התרחבות משמעותית של חברות ענק בינלאומיות בתחום ההיי-טק, אשר נכנסות לראשונה או מרחיבות את נוכחותן בישראל במיוחד באיזור המרכז.

פורטפוליו הנכסים של החברה להשכרת שטחי משרדים מורכב רובו ממגדלי משרדים המסווגים ברמה גבוהה (Class A), והללו ממוקמים לרוב במתחמי עסקים מרכזיים בסמיכות לצירי תנועה ראשיים במרכזי הערים. מיקומם, איכותם ומיצובם של שטחי המשרדים, מאפשרים לחברה לשמור על רמת איכלוס גבוהה ולאורך זמן להגדיל את שכר הדירה. החברה יוזמת ומקימה פרויקטי משרדים בהיקפים משמעותיים, אשר עומדים בסטנדרטים בינלאומיים של מרכזי תעסוקה בערים הגדולות בעולם, בכל הנוגע לניהול הנכס ואיכותו.

כמו-כן, לחברה שטחי השכרה למשרדים המהווים חלק מן הקניונים, בהם ניתן למצוא שוכרים קטנים אשר מציעים שירותים לציבור (כדוגמת: מכונים רפואיים, קופות חולים ונותני שירותים עצמאיים). השילוב בין משרדים ומסחר מגדיל את תעבורת המבקרים בנכסים אלו.

נכסי ההשכרה למשרדים של החברה מתאפיינים בעיקר:

- **מיצוב:** בין נכסי החברה מצויים פרויקטים הנחשבים מובילים ומשמעותיים ביותר בתחום שטחי ההשכרה למשרדים בישראל וכן מהווים אייקון בנוף הישראלי בכלל והתל-אביבי בפרט, כדוגמת מרכז עזריאלי תל-אביב ומגדל עזריאלי שרונה.
- **מיקום:** החברה עוסקת בייזום שטחי השכרה למשרדים ופועלת לאיתור והקמה של נכסיה בתחום זה באזורים בהם הביקוש למשרדים גבוה. לרוב, מצויים הפרויקטים של החברה בלב מתחמי העסקים של ישראל ובקרבה למרכזי הערים וכן, מתאפיינים בגישה נוחה של תחבורה פרטית וציבורית. כך לדוגמא, לחברה מספר פרויקטים באזור המערב הצפוני של תל-אביב הן מניבים והן בייזום והקמה.
- **קומות רחבות היקף:** פורטפוליו הנכסים של החברה כולל מספר פרויקטים בעלי שטחי קומה גדולים. אלו מספקים מענה לביקוש הגובר מצד חברות גדולות המעוניינות ליצור אתר מרכזי אחד לעובדים ופרישתם על פני מספר קומות קטן יותר. כך לדוגמא, תכנון פרויקט עזריאלי שרונה ומרכז עזריאלי חולון, מאפשר לשוכרים לאחד מספר אתרים אשר בעבר היו פרוסים ברחבי הארץ.
- **סטנדרט בנייה:** הקבוצה מקפידה על סטנדרטים גבוהים של בנייה בכל נכסיה, הבאים לידי ביטוי בעיצוב האדריכלי, בפונקציונליות של הנכסים ובהקפדה על איכויות בנייה גבוהות ועל פרטים, כגון: מעליות חדשניות ומהירות, תאורה מתקדמת ועוד. כל זאת, מתוך ראייה ארוכת טווח, כי הנכסים יוחזקו וינהלו על-ידי הקבוצה לאורך שנים רבות.

¹⁸ הנתון לקוח מתוך שנתון מא.ן נכסים לשנת 2017, מקבוצת CBRE.

- **יעילות תפעולית:** גודלם של נכסי החברה מאפשר יעילות תפעולית המתבטאת, בין היתר, ביכולת להטמיע שיפורים טכנולוגיים ושיפורי תשתית לרבות, התקנת רשתות תקשורת מורכבות והתייעלות אנרגטית (Leed Certificate), אשר מאפשרות לחברות בינלאומיות גדולות, הדורשות עמידה בתקינה מחמירה לשכור שטחים בנכסי החברה.

- **ניהול:** כלל נכסי המשרדים להשכרה של הקבוצה מנוהלים על ידי חברות ניהול אשר הינן חברות בת של החברה ומחויבות לסטנדרט שירותים גבוה.

שטחי המשרדים של קבוצת עזריאלי בישראל מושכרים לכ-600 שוכרים שונים. בכל אחד מנכסי הקבוצה ישנו תמהיל של שוכרים מענפים שונים. חלק מהשוכרים של שטחי המשרדים של החברה הן חברות ענק מקומיות או בינלאומיות.

2.11.2. ביצועי מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל ושינויים בשווי

לקבוצת עזריאלי 13 נכסים מניבים בתחום זה בישראל, בשטח כולל להשכרה של כ-541 אלפי מ"ר.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל - בשנת 2017 גדלה יתרת הנדל"ן להשקעה במגזר זה בכ-1,243 מיליון ש"ח. היתרה הסתכמה ביום 31 בדצמבר 2017 לסך של כ-9.5 מיליארד ש"ח, לעומת כ-8.2 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2016. עיקר השינוי נובע מגידול בשווי ההוגן כאמור להלן ומהשקעות בנכסי המגזר.

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-630 מיליון ש"ח לעומת כ-517 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הרווח בתקופת הדוח נובע משערוך של מגדל המשרדים בשרונה ומגדלי עזריאלי בתל-אביב. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2017.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל					
לשנה שהסתיימה ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2016	31.12.2017	אחוז שינוי	31.12.2016	31.12.2017	אחוז שינוי
447	489	9%	113	134	19%
369	397	8%	95	111	17%
			הכנסות		
			NOI		

הנתונים במיליוני ש"ח.

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

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל				
לשנה שהסתיימה ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	
369	378	95	96	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	-	-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו או הקמתם הושלמה בשנת 2016
-	-	-	-	NOI בגין נכסים שהופסקה הפעלתם בשנת 2016
-	19	-	15	NOI בגין נכסים שנרכשו או שהקמת הסתיימה בשנת 2017
369	397	95	111	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI במגזר המשרדים ואחרים בישראל מנכסים זהים (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 אכלוס מרכז עזריאלי חולון והושפע לשלילה מגידול בעלויות השמירה והניקיון.

2.12 תחום הדיור המוגן

2.12.1 תיאור תחום הדיור המוגן

הדיור המוגן הפרטי בישראל פונה לרוב לאוכלוסיית הגיל השלישי ממעמד סוציו אקונומי בינוני-גבוה, ומציע שירותי דיור, לצד שירותים משלימים רבים, אשר מטרתם לאפשר לדיירים לשמור על אורח חיים עצמאי ומספק. ענף הדיור המוגן מצוי בצמיחה, בשל העלייה בתוחלת החיים וברמת החיים. קיים גידול מתמיד בדרישה לפתרונות דיור לגיל השלישי בכל העולם. בארץ מדובר בתחום שאינו מפותח, בהשוואה למדינות מערביות בחו"ל.

החברה רואה בתחום הדיור המוגן, תחום סינרגטי לפעילויות האחרות שלה, תוך שימוש, בין היתר, בידע שנצבר במטה הניהולי של הקבוצה לאורך השנים, בתחומי פעילותה בנדל"ן המניב. בכל הנוגע לייזום תחום הדיור המוגן, לקבוצה יתרונות בולטים באיתור קרקעות, רכישה, פיתוח, בנייה יעילה וניהול התהליכים הסטטוטוריים, לרבות מיצוי התב"ע וכן יתרון לגודל בקשר עם אחזקה והתפעול של בתי הדיור המוגן הפעילים. לבסוף, קיימת סינרגיה בין תחום המסחר לתחום הדיור המוגן, כאשר קיים ביקוש לקרבה של בתי דיור מוגן למרכזיים מסחריים אשר ישרתו את דיירי בית הדיור המוגן.

כניסתה של הקבוצה לתחום הדיור המוגן, נעשתה באמצעות רכישת קרקע במודיעין בשנת 2014, ובהמשך, בשנת 2015 השלימה הקבוצה את רכישתו של בית הדיור המוגן הפעיל - פאלאס תל-אביב, שהוא מבתי הדיור המוגן היוקרתיים הקיימים בישראל. מאז רכישת פאלאס תל-אביב, פועלת הקבוצה תחת המותג "פאלאס", להמשך תפעול מוצלח והשבחה של שני בתי הדיור המוגן הפעילים, פאלאס תל-אביב ופאלאס רעננה (לשעבר "אחוזת בית") וכן לייזום שלושה פרויקטים נוספים, הנמצאים בשלבים שונים של פיתוח והקמה במודיעין, להבים וראשון לציון. ברבעון השלישי של שנת 2018 צפויה החברה לסיים את הקמתו של בית הדיור המוגן במודיעין.

2.12.2 ביצועי מגזר הדיור המוגן ושינויים בשווי

לקבוצת עזריאלי שני בתי דיור מוגן פעילים בשטח בנוי עילי של כ-49 אלפי מ"ר (ללא שטחים המיוחסים לאגף הסיעודי ולשטחי מסחר), אשר כוללים כ-560 יחידות דיור מוגן וכן שלושה פרויקטים בייזום והקמה לבניית כ-840 יח"ד בשטח כולל של כ-86 אלפי מ"ר (ללא שטחים המיוחסים לאגף הסיעודי ולשטחי מסחר).

יתרת נכסי המגזר של הקבוצה במגזר דיור מוגן - בשנת 2017 גדלה יתרת נכסי המגזר במגזר הדיור המוגן בכ-230 מיליון ש"ח. היתרה הסתכמה ביום 31 לדצמבר 2017 לסך של כ-1.7 מיליארד ש"ח, לעומת כ-1.5 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2016. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסים בהקמה ומגידול בשווי ההוגן.

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-81 מיליון ש"ח לעומת כ-56 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על-ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2017.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר הדיור המוגן:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר דיור מוגן					
לשנה שהסתיימה ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2016	31.12.2017	אחוז שינוי	31.12.2016	31.12.2017	אחוז שינוי
95	126	33%	31	31	-
29	39	34%	10	9	(10%)

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול בהכנסות וב-NOI בשנת 2017 נובע בעיקר מרכישת פאלאס רעננה במהלך שנת 2016.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר דיור מוגן				
לשנה שהסתיימה ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	
23	25	10	9	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
6	14	-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו או הקמתם הושלמה בשנת 2016
-	-	-	-	NOI בגין נכסים שהופסקה הפעלתם בשנת 2016
-	-	-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו או שהקמת הסתיימה בשנת 2017
29	39	10	9	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

בשנת 2017 ה-NOI במגזר הדיור המוגן מנכסים זהים (Same Property NOI), הושפע לחיוב בעיקר מגידול בתפוסות במחלקות הסיעודיות וההחלמה.

2.13 תחום הנדל"ן המניב בארה"ב

2.13.1 תיאור תחום הנדל"ן המניב בארה"ב

קבוצת עזריאלי החלה לפעול לגיוון השקעותיה בנדל"ן מניב בחו"ל בשנת 2001. בשנים האחרונות, הקבוצה הרחיבה משמעותית את פעילותה, באמצעות רכישת בנייני משרדים ביוסטון ובאוסטין, טקסס.

קבוצת עזריאלי שואפת להגדיל את תיק הנדל"ן המניב בחו"ל לכ-15% מסך נכסי הנדל"ן שלה. הקבוצה מתרכזת ברכישת נכסים קיימים איכותיים מדרג A, בשווי מינימלי של כ-40 מיליון דולר. ארה"ב ממשיכה להיות יעד עיקרי, אולם החברה תבחן מעת לעת פעילות במדינות מערביות נוספות. עיקר הנכסיה של הקבוצה בחו"ל מתרכז באזורי מטרופולין חזקים, שבהן אוכלוסייה של לפחות 2 מיליון איש. סוגי הנכסים בהם מתמקדת הקבוצה הינם משרדים, וכן בוחנת גם נכסים מתחומים משיקים אחרים כגון לוגיסטיקה ו-Data Centers.

בחלק מנכסיה בחו"ל, מחזיקה הקבוצה יחד עם שותפים מקומיים. אולם, רוב הזכויות והשליטה בנכסי הקבוצה בחו"ל, מוחזקים על ידה. ניהול הנכסים מתבצע באמצעות חברות ניהול מקומיות, תוך בקרה של מטה קבוצת עזריאלי.

בחלק מנכסי הקבוצה, בוצע לאחרונה שיפוץ משמעותי של המבנים לרבות בשטחים הציבוריים, על מנת להתמודד עם התחרות בשוק.

הנכסים הקיימים בארה"ב ממומנים בנפרד מהמימון התאגידי, באמצעות הלוואות דולריות ללא זכות חזרה ללווה (non-recourse), למעט מקרים יוצאי דופן המוגדרים בהסכם הלוואה ונחשבים כמקובלים בשוק האמריקאי.

בשנת 2017 נחתמו חוזי שכירות משמעותיים בפרויקט "גלריה", בהיקפים של מעל 150 אלף סקוור פוט (sqf), אך קיים פער זמנים בין מועד האכלוס בפועל על ידי הדיירים למועד החתימה. נכון לסוף שנת 2017, שיעור האכלוס בפרויקט האמור עומד על כ-76%. בסוף שנת 2017 רכשה הקבוצה את חלקו של אחד השותפים בפרויקטים 33.33%-מ- One Riverway ו-25% מ-Three Riverway, תמורת הזרמת הון בסך כ-2.4 מיליון דולר ארה"ב ונטילת חלקו של השותף האמור, בהלוואות בהיקף של כ-38.7 מיליון דולר ארה"ב, כך שחלקה בבעלות נכסים אלה עלה ל-66.66% ו-70% בהתאמה.

2.13.2 ביצועי מגזר נדל"ן מניב בארה"ב ושינויים בשווי

לקבוצת עזריאלי 7 נכסים מניבים בתחום זה, בעיקר בארה"ב, בשטח כולל להשכרה של כ-223 אלפי מ"ר (במאוחד) וכ-213 אלפי מ"ר (חלק החברה) המושכרים לכ-170 שוכרים.¹⁹

¹⁹ "חלק החברה" - בניכוי החזקות מיעוט בחברות מסוימות.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מגזר - הסתכמה ביום 31 בדצמבר 2017 בסך של כ-2.0 מיליארד ש"ח, לעומת כ-2.2 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2016. עיקר השינוי נובע מירידת שער החליפין של הדולר ליום 31 בדצמבר 2017 לעומת 31 בדצמבר 2016, ומירידה בשווי ההוגן כאמור להלן, בקיזוז רכישת חלק השותף בשני נכסים כאמור לעיל.

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-186 מיליון ש"ח, לעומת הפסד של כ-82 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר ההפסד בתקופת הדוח נבע מהשקעות בנכסים שבוצעו וצפויות להתבצע וכן מהפרשות החברה לתיקון נזקי הסופה הטרונית "Harvey", בחלק מנכסי החברה ביוסטון ארה"ב וכן מעליית שיעורי היוון בחלק מהנכסים. החברה רשמה הכנסות אחרות בסך של כ-64 מיליון ש"ח בשל סכומים לקבל מחברת הביטוח לשיפוי כנגד הנזקים האמורים לעיל.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב						
לשנה שהסתיימה ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			
31.12.2016	31.12.2017	אחוז שינוי	31.12.2016	31.12.2017	אחוז שינוי	
60	61	2%	16	15	(6%)	הכנסות
32	34	6%	9	9	-	NOI

הנתונים במיליוני דולר ארה"ב.

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב						
לשנה שהסתיימה ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			
31.12.2016	31.12.2017	אחוז שינוי	31.12.2016	31.12.2017	אחוז שינוי	
229	221	(3%)	62	53	(15%)	הכנסות
124	121	(2%)	33	30	(9%)	NOI

הנתונים במיליוני ש"ח.

הירידה בהכנסות וב-NOI נובעת בעיקר מהשפעת ירידת שער החליפין של דולר ארה"ב בקיזוז גידול ב-NOI בשנת 2017 בשל רכישת בנין משרדים באוסטין טקסס ארה"ב בחודש אוגוסט 2016.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב				
לשנה שהסתיימה ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	
119	109	33	30	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
5	12	-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו או הקמתם הושלמה בשנת 2016
-	-	-	-	NOI בגין נכסים שהופסקה הפעלתם בשנת 2016
-	-	-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו או שהקמת הסתיימה בשנת 2017
124	121	33	30	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI במגזר הנדל"ן המניב בארה"ב מנכסים זהים (Same Property NOI) הושפע לשלילה בעיקר מהירידה בשער החליפין הממוצע של הדולר האמריקאי שהיה נמוך בתקופת הדוח בכ-6% משער החליפין בתקופה המקבילה אשתקד.

3 | פעילויות שאינן בתחום הנדל"ן

3.1 מגזר גרנית

קבוצת עזריאלי מחזיקה באמצעות גרנית הכרמל ב-100% מהזכויות בחברת סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ ("סופרגז") העוסקת בשיווק תחליפי אנרגיה; וב-100% מהזכויות בחברת ג"י. אי. אס. גלובל אנוירומנטל סולושנס בע"מ ("GES") העוסקת בטיפול במים, שפכים וכימיקלים.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר גרנית:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר גרנית					
לשנה שהסתיימה ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2016	31.12.2017	אחוז שינוי	31.12.2016	31.12.2017	אחוז שינוי
653	705	8%	180	170	(6%)
83	104	25%	17	23	35%

הכנסות נטו
רווח המגזר

הנתונים במיליוני ש"ח.

עיקר הגידול בהכנסות וברווח בתקופת הדוח נובע מתוצאות סופרגז.

רווח מפעילות מופסקת סונול - בחודש יולי 2016, השלימה גרנית את מכירת מלוא החזקותיה (100%) בסונול. בהתאם להוראות IFRS 5, תוצאות סונול מוצגות במספרי ההשוואה לדוח רווח והפסד כפעילות שהופסקה.

3.2 פעילויות נוספות

3.2.1 השקעות בתאגידים פיננסיים

לקבוצת עזריאלי השקעות בתחום הפיננסי - השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ ובלאומי קארד בע"מ.²⁰ להלן תמצית שינויים בהשקעות בשנת 2017:

שינויים בהשקעה בחברות פיננסיות			
סה"כ	לאומי קארד ⁽²⁾	בנק לאומי ⁽¹⁾	
1,602	562	1,040	שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.16
(203)	-	(203)	תמורה ממכירות
1,399	562	837	סה"כ השקעה ליום 31.12.17 ⁽³⁾
1,668	536	1,132	שווי הוגן של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות הכספיים
269	(26)	295	שינוי בשווי הוגן בתקופת הדוח
33	10	23	דיבידנד שהתקבל בשנת 2017 ⁽⁴⁾

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) השווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 31.12.2017.

(2) השווי ההוגן של ההשקעה בלאומי קארד נקבע על ידי מעריך שווי בלתי תלוי, על פי הערכת שווי ליום 31.12.2017. לעניין תמורה שהתקבלה ממכירת ויזה אירופה ראו ביאור 11 (2) לדוחות הכספיים.

(3) לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בתקופת הדוח.

(4) לענין דיבידנד שהוכרז על ידי בנק לאומי ולאומי קארד לאחר מועד הדוח הכספי ראה סעיף 14.2 לפרק א.

למועד הדוח שיעור ההחזקה של החברה בחברת לאומי קארד הינו 20%. לפרטים אודות החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, תשע"ד-2013 ("חוק הריכוזיות"), ראו סעיף 14.2.1 לפרק א' של דוח זה.

3.2.2 פעילות באמצעות פלטפורמת סחר מקוון - Azrieli.com

לפרטים אודות פעילות הסחר המקוון של הקבוצה ראו סעיף 14.1 בפרק א' לדוח זה.

²⁰ כמו כן לחברה השקעות זניחות בחברת הזנק וקרנות השקעה כמפורט בסעיף 14.2.3 בפרק א' לדוח.

4 | פיתוח עסקי - מנועי צמיחה

4.1 סקירת פעילות הפיתוח העסקי

4.1.1 ייזום נדל"ן מניב

מנוע הצמיחה העיקרי של קבוצת עזריאלי הינו מומחיות בייזום ותכנון אדריכלי ייחודי של פרויקטי נדל"ן מניב: קניונים, משרדים ודירור מוגן. נכון למועד הדוח לחברה תשעה פרויקטים בשלבי ייזום שונים בישראל.

ריכוז הנתונים אודות נכסים בייזום						
שם הנכס	שימוש	מ"ר לשיווק	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה ⁽¹⁾	עלות שהושקעה ⁽²⁾	עלות בנייה משוערת כולל קרקע
עזריאלי שרונה ת"א	מסחר	10,500	רבעון שלישי 2018	269	318	330 - 340
פאלאס דיור מוגן מודיעין	דיור מוגן	35,000	רבעון שלישי 2018	303	269	380 - 390
פאלאס דיור מוגן להבים	דיור מוגן	שלב א: 32,000 שלב ב: 12,000	שלב א: 2019 שלב ב: טרם נקבע	60	57	380 - 390
עזריאלי TOWN ת"א ⁽³⁾	מסחר, משרדים ומגורים	75,000	מסחר ומשרדים: 2020 מגורים: טרם נקבע	538	347	1,060 - 1,110
המנור חולון	מסחר ומשרדים	28,000	2020	41	42	220 - 240
הרחבת מרכז עזריאלי ת"א ⁽⁴⁾	מסחר, משרדים ומגורים	150,000	טרם נקבע	708	428	2,300 - 2,500
חולון 3 - אזור תעשייה חולון ⁽⁵⁾	מסחר ומשרדים	220,000	טרם נקבע	329	349	טרם נקבע
קרקע דיור מוגן ראשון-לציון	דיור מוגן ומסחר	28,750	טרם נקבע	52	51	310 - 320
קרקע פתח תקווה	משרדים	53,000	טרם נקבע	91	97	טרם נקבע
סה"כ		644,250		2,391	1,958	

נתוני העלויות במיליוני ש"ח.

כלל הנכסים מוחזקים בשיעור 100%.

1. ליום 31.12.2017.

2. ללא היוונים והתאמות לשוכרים, ליום 31.12.2017.

3. הנתונים המוצגים מתייחסים לתב"ע הקיימת על הקרקע. נכון למועד פרסום הדוח, מקדמת הקבוצה תב"ע לתוספת זכויות למשרדים ולמגורים.

4. באוקטובר 2017 התקבל אישור הועדה המחוזית לפרסום תכנית למתן תוקף להגדלת זכויות לבניית המגדל הרביעי והרחבת הקניון, בהיקף כולל של כ-150 אלף מ"ר, המהווה גידול שטחי הבניה בכ-80 אלף מ"ר.

5. כולל בתוכו קרקע נוספת (שטחי שיווק של כ-27,000 מ"ר) אשר נרכשה במקור במסגרת מכרז רמ"י והיוותה חלק מקרקעות חולון מנור.

במהלך תקופת הדוח המשיכה החברה בעבודות הפיתוח וההקמה של נכסיה המפורטים לעיל, ובהשגת האישורים הנדרשים לצורך המשך פיתוחם בהתאם ללוחות הזמנים המתוכננים וללא עיכובים משמעותיים. כמו כן, חלה התקדמות במשאים ומתנים להשכרת השטחים המצויים בהקמה, ביחס לעשרות אלפי מ"ר. לפרטים נוספים ראה סעיפים 7.7-7.8 לפרק א' של דוח זה, תיאור עסקי התאגיד.

עזריאלי שרונה תל אביב - הקרקע בשטח של כ-9,400 מ"ר נרכשה במאי 2011, והבנייה החלה במאי 2012. הקמתו של מגדל המשרדים בשטח להשכרה של כ-118,000 מ"ר הסתיימה ברבעון השני של שנת 2017. בבסיסו של מגדל המשרדים בשרונה ימוקם קניון עזריאלי שרונה בשטח של כ-10,500 מ"ר. מיקום הקניון בסמיכות למתחם השימור בשרונה, ישלב חווית קניות מקורה וממוזגת, יחד עם אפשרויות בילוי במסעדות ובבתי הקפה במתחם. בנייתו של הקניון צפויה להסתיים ברבעון השלישי של שנת 2018. מגדל המשרדים נמצא בשלבי שיווק מתקדמים. ביחס לכ-95% משטחי ההשכרה למשרדים נחתמו חוזים, אשר חלקם כוללים אופציות להשכרת שטחים נוספים.

דיור מוגן "פאלאס מודיעין" - הקרקע בשטח של כ-10,500 מ"ר נרכשה בשנת 2014, והבנייה בה החלה בחודש אפריל 2015. פרויקט זה הינו פרויקט הדיור המוגן הראשון בעיר מודיעין. הפרויקט צפוי לכלול כ-239 יחידות דיור מוגן וכ-136 מיטות סיעודיות (מתוכן 34 יחידות החלמה), בשטח בנוי של כ-35,000 מ"ר (עיקרי ושירות). הפרויקט מאופיין בסטנדרט בנייה גבוה וצפוי לכלול בין היתר, בריכת שחייה, ספא, חדר כושר, חדרי הסבה (לאונג'), מסעדה, אולם אירועים, בית כנסת, מרפאה, ספרייה ועוד. בנוסף, כולל הפרויקט שטחי מסחר בהיקף של כ-800 מ"ר ובהם חנויות, מסעדות ובתי קפה, אשר יתנו שירות לדיירי המתחם ולמבקרים. בסמיכות לפרויקט הקימה החברה "בית יום לקשיש" אשר ישרת את תושבי העיר בני הגיל השלישי.

דיור מוגן "פאלאס להבים" - הקרקע בשטח של כ-28,300 מ"ר נרכשה בחודש דצמבר 2014 והבנייה בה החלה בחודש אוגוסט 2016. הפרויקט צפוי להיבנות ככפר גמלאים בסטנדרטים גבוהים וחדשניים. הפרויקט צפוי לכלול כ-350 יחידות דיור מוגן ואגף סיעודי וכן שירותים נלווים כגון בריכת שחיה, מרכז ספורט ושטחי מסחר בהיקף של עד כ-1,500 מ"ר.

עזריאלי TOWN ת"א - הקרקע בשטח של כ-10,000 מ"ר נרכשה בחודש אוקטובר 2012, והבנייה החלה בחודש ספטמבר 2016. הפרויקט צפוי לכלול מרכז מסחרי בשטח של כ-4,000 מ"ר ושני מגדלים - מגדל משרדים שיכלול שטחים להשכרה בהיקף של כ-50,000 מ"ר ומגדל מגורים, שיכלול כ-210 דירות להשכרה. הפרויקט ממוקם בסמיכות לתחנות הרכבת במרכז העיר תל-אביב ובעתיד לתחנת הרכבת הקלה ובאזור מתוכנן להיבנות גשר עמק ברכה, אשר צפוי לחבר את מזרח העיר למרכז העיר, במעבר דרך הפרויקט. הקבוצה פועלת לשינוי התב"ע על מנת להגדיל את זכויות הבנייה במתחם. נכון למועד פרסום הדוח, חתמה הקבוצה על הסכמים להשכרת כ-26 אלף מ"ר של שטחי משרדים בפרויקט, המהווים למעלה ממחצית משטחי ההשכרה למשרדים בפרויקט.

המנור חולון - קרקע המצויה בסמוך למרכז עזריאלי חולון והינה בשטח של כ-6,200 מ"ר, נרכשה בחודש פברואר 2015. בניית הפרויקט החלה בחודש אוגוסט 2017. התכנית היא להקמת כ-28 אלף מ"ר משרדים ומסחר. מועד הסיום המשוער של הפרויקט הוא שנת 2020.

הרחבת מרכז עזריאלי תל-אביב - הקרקע בשטח של כ-8,400 מ"ר נרכשה בחודש מאי 2013, והבנייה החלה בחודש ספטמבר 2016. הקרקע המצויה בסמיכות למרכז עזריאלי תל-אביב תאפשר את הקמתו של המגדל הרביעי והרחבתו של קניון עזריאלי תל-אביב. החברה פועלת לשינוי התב"ע ובחודש אפריל 2016, אושרה הפקדתה (בכפוף לתנאים של הועדה המחוזית) של התב"ע ביעוד עירוני-מעורב, המאפשר שימושים של מסחר, משרדים, מלונאות, מגורים ודיור מוגן בהיקף זכויות בניה על-קרקעיות של כ-147,260 מ"ר ברטו ובנוסף כ-3,000 מ"ר שטחי מסחר עיקריים תת-קרקעיים. במסגרת החלטת הועדה התחיבה החברה, להקצות, מתוך הזכויות האמורות בפרויקט עד שתי קומות ציבוריות עבור עיריית תל אביב-יפו וכן התחיבה לביצוע מטלות שונות בסביבת הפרויקט לרבות במרכז עזריאלי. לאחר דיון בועדה המחוזית בקשר עם התנגדויות לתכנית ההרחבה, קבלה החברה בחודש אוקטובר 2017 את אישור הוועדה המחוזית לפרסום התוכנית האמורה למתן תוקף. בכוונת החברה להקים שטחי מסחר שיהוו הרחבה של הקניון הקיים ומגדל רב קומות, בכפוף לקבלת האישורים הסטטוטוריים הנדרשים.

חולון 3 - אזור תעשייה חולון - הקרקע בשטח של כ-59,200 מ"ר. הבנייה בפרויקט החלה בחודש מרץ 2018. השטח נמצא בסמוך למרכז עזריאלי חולון, עליו מתוכנן להיבנות פרויקט תעסוקה ומסחר גדול ביותר, אשר יכלול כ-220,000 מ"ר של שטחי השכרה למשרדים ומתחם בילוי וקניות לכל המשפחה. הפרויקט מצוי בסמיכות לצירי תחבורה מרכזיים.

דיור מוגן "פאלאס ראשון לציון" - הקרקע בשכונת גבעת הרקפות מזרח ראשון לציון, בשטח של כ-3,400 מ"ר נרכשה בחודש מרץ 2016, והפרויקט מצוי בשלבי תכנון. החברה מתעתדת להקים על הקרקע בית דיור מוגן אשר צפוי לכלול כ-250 יחידות דיור וכ-3,000 מ"ר שטחי מסחר. החברה פועלת לקידום תב"ע להגדלת זכויות הבניה בפרויקט.

קרקע בפתח תקווה - לפרטים אודות רכישת קרקע בפתח תקווה ראה סעיף 1.2.3.1 לפרק זה לעיל.

הערכות החברה המצוינות בסעיף 4.1.1 זה, בין היתר בקשר עם ההשקעות והעלויות הצפויות לנכסים בהקמה, אופן מימון הפרויקטים, המועדים להשלמת הבניה, קבלתם של אישורים רגולטורים שונים הנדרשים לצורך קידום הפרויקטים בהקמה או תוצאותיהם של הליכים מנהליים ומשפטיים הם מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה ובכלל כך שינויים בתנאי שוק, שינויים בתוכניות החברה, משך הזמן שיידרש לאישור תכנית הבינוי לביצוע ובמחירי תשומות הבניה.

לפירוט בדבר הפרויקטים בהקמה ראו סעיף 7.7 לפרק א' לדוח זה.

הנהלת החברה פועלת להמשיך ולהוביל את שוק הנדל"ן המניב, בין היתר, באמצעות רכישת עתודות קרקע, הרחבת נכסים קיימים ורכישה של נכסים דומים נוספים כאמור, על מנת להביא לגידול נוסף בתזרים התפעולי של החברה בעתיד, זאת ככל שימצא דירקטוריון החברה לנכון וכן לבחון פיתוח תחומים משיקים ו/או סינרגטיים.

נכסים בייזום

עזריאלי שרונה (מסחר)



שימוש | מסחר ומגורים
שטח להשכרה | 10,500 מ"ר
מועד משוער לסיום | רבעון שלישי 2018
סטאטוס | הקמה

עזריאלי טאון



שימוש | מסחר, משרדים ומגורים
שטח להשכרה | 75,000 מ"ר
מועד משוער לסיום | משרדים ומסחר - 2020
סטאטוס | מגורים - טרם נקבע
הקמה

עזריאלי חולון המנור



שימוש | מסחר ומשרדים
שטח להשכרה | 28,000 מ"ר
מועד משוער לסיום | 2020
סטאטוס | הקמה

בית דיור מוגן פאלאס להבים



שימוש | שטח בנוי
מספר יחידות דיור | מספר יחידות דיור
מועד משוער לסיום | מועד משוער לסיום
סטאטוס | שטח בנוי | 44,000 מ"ר | 350 יח"ד | שלב א - 2019 | שלב ב - טרם נקבע
הקמה

קרקע פתח תקווה



שימוש | משרדים
שטח להשכרה | 53,000 מ"ר
מועד משוער לסיום | טרם נקבע
סטאטוס | תכנון

הרחבת מרכז עזריאלי ת"א



שימוש | מסחר, משרדים ומגורים
שטח להשכרה | 150,000 מ"ר
מועד משוער לסיום | טרם נקבע
סטאטוס | הקמה

עזריאלי חולון 3



שימוש | מסחר ומשרדים
שטח להשכרה | 220,000 מ"ר
מועד משוער לסיום | טרם נקבע
סטאטוס | תכנון

בית דיור מוגן כאלאס מודיעין



שימוש | שטח בנוי
מספר יחידות דיור | מספר יחידות דיור
מועד משוער לסיום | מועד משוער לסיום
סטאטוס | שטח בנוי | 35,000 מ"ר | 239 יח"ד | רבעון שלישי 2018
הקמה

בית דיור מוגן פאלאס ראשון לציון



שימוש | שטח קרקע
מספר יחידות דיור | מספר יחידות דיור
מועד משוער לסיום | מועד משוער לסיום
סטאטוס | שטח קרקע | 28,750 מ"ר | 250 יח"ד | טרם נקבע
תכנון

4.1.2 השבחת נדל"ן מניב

מנוע צמיחה נוסף של החברה הינו פעילות ההשבחה שמבצעת החברה בנכסיה הקיימים. כמו כן, בוחנת החברה מעת לעת, אפשרויות לקידום תב"ע להוספת זכויות בנייה בנכסיה.

נכון למועד פרסום הדוח, פועלת החברה להשבחת נכסיה כדלקמן:

קניון עזריאלי עכו - החברה פועלת להוצאת היתר לתוספת קומות משרדים וחניה.

קניון עזריאלי ירושלים - החברה פועלת לקידום תב"ע להרחבת הקניון, דיור מוגן ושטחי משרדים. לאחר תקופת הדוח סיימה החברה את שיפוץ הקניון.

קניון עזריאלי גבעתיים - החברה משפצת את מתחם המזון המהיר בקניון.

עזריאלי תל-אביב - החברה ממשיכה בשיפוץ מתחם המזון המהיר בקניון ושדרוג המעליות במשרדים וכן פועלת לשיפוץ השטחים הציבוריים בפרויקט.

הרצליה ביזנס פארק - החברה פועלת לקידום תב"ע לתוספת קומות בפרויקט ותוספת שטחי מסחר.

פאלאס רעננה דיור מוגן - החברה פועלת לקידום תב"ע לתוספת זכויות בניה לדיור מוגן ולמחלקה סיעודית, מעל מבנה המרכז המסחרי עזריאלי רעננה. כמו כן, שיפוץ המבנים בפאלאס רעננה נמצא בשלבים מתקדמים.

עזריאלי ראשונים - החברה פועלת לקידום תב"ע לתוספת שטחי משרדים במגדל המשרדים בפרויקט.

4.1.3 איתור ורכישת נכסים בתחומי פעילות החברה

אחד ממנועי הצמיחה העיקריים של החברה הינו הידע, המומחיות והנסיון שלה באיתור וברכישה של נכסים אטרקטיביים אשר יניבו תשואה גבוהה ואשר הינם בעלי ביקוש גבוה ופוטנציאל השבחה. החברה מעריכה, כי גורמי ההצלחה ברכישת נכסים כאמור בתחומי פעילותה הינם, בין היתר, איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות בשוק, מוניתין חיובי ומיצוב עסקי ואיתנות פיננסית המאפשרים רכישת נכסים מניבים ומתן מענה מידי להזדמנויות עסקיות אטרקטיביות.

כפי שדיווחה הקבוצה בעבר, בוחנת הקבוצה מעת לעת את הרחבת פעילותה ובכלל זה, כניסה לתחומי נדל"ן משיקים לרבות על דרך איתור ורכישת נכסים מניבים כאמור.

4.1.4 פעילות סחר מקוון (e-Commerce)

בהמשך לדיווחי החברה לפיהם היא ממשיכה לבחון הזדמנויות עסקיות בקשר עם הרחבת פעילותה לתחומים נוספים המשתלבים באסטרטגיית 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 (e-Commerce) מידי חברת בי2 נטוורקס בע"מ.

5.1 שיעור המינוף של הקבוצה
להלן תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח הכספי המאוחד:

תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח המאוחד		
31.12.2016	31.12.2017	
1,877	1,940	נכסים שוטפים
26,706	28,203	נכסים לא שוטפים
3,315	2,829	התחייבויות שוטפות
9,952	10,993	התחייבויות לא שוטפות
15,273	16,281	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
53%	54%	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)
27%	27%	חוב נטו למאזן (באחוזים)

הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צוין אחרת.

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. בתקופת הדוח ולאחריה, הנפיקה החברה לציבור, אגרות חוב על דרך הרחבת סדרות אגרות חוב (ב'–ד') ועל בסיס תשקיף מדף.

איתנותה הפיננסית של הקבוצה המאופיינת במינוף נמוך ובהיקף נרחב של נכסים לא משועבדים, מאפשרת לקבוצה זמינות מקורות להשגת מימון בתנאים נוחים.²¹ שיעור המינוף של הקבוצה נמוך ביחס לרבות ממתחרותיה הבולטות. המינוף הנמוך של הקבוצה, משתלב עם היזמות רחבת ההיקף של החברה בתחום הנדל"ן ומאפשר גמישות גם בעיתות משבר.

²¹ לפרטים נוספים ראו סעיף 19 לפרק א'.

5.2 הרכב מקורות המימון

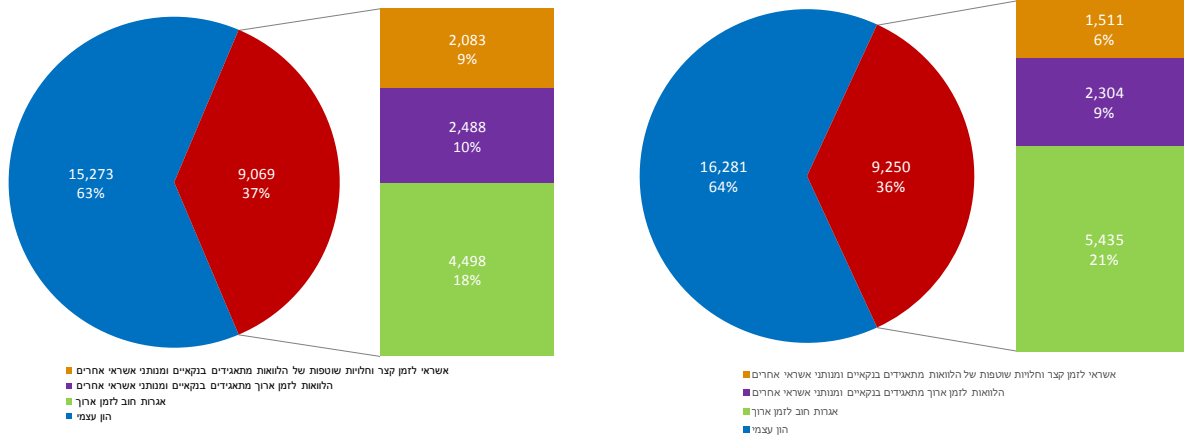
לקבוצה ישנם שלושה אפיקי חוב עיקריים: חוב בנקאי, הלוואה פרטית מגופים מוסדיים או אג"ח ציבוריות. נגישותה של הקבוצה כיום, לכל אחד מאפיקי הגיוס הללו הינה גבוהה ביותר.

התרשים הבא מציג התפלגות חלקו של ההון הזר מסך ההון של החברה, וכן התפלגותו לפי סוגים:

הרכב ההון של הקבוצה והתפלגות החוב

31.12.2016

31.12.2017



הנתונים במיליוני ש"ח, ובאחוזים ביחס לסך המאזן.

הגידול בסך החוב בסך של כ-181 מיליון ש"ח בתקופת הדוח נובע בעיקר מהנפקת אגרות החוב ברבעון הראשון של שנת 2017 בקיזוז פירעונות שוטפים של הלוואות ואגרות חוב. למועד הדוח, לקבוצה במאוחד גרעון בהון החוזר בסך כ-0.9 מיליארד ש"ח (בדוח הנפרד כ-0.5 מיליארד ש"ח), שנובע, בין היתר מהחלטת הנהלת החברה, בשלב זה, לממן את פעילותה גם באמצעות אשראי לזמן קצר, זאת, לאור ההזדמנות העסקית בשל הריביות הנמוכות לאשראי מסוג זה.

הקבוצה 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 20 במרץ 2018, לאחר שבחן את מקורות התזרים והמימון של הקבוצה, כי אין בגרעון בהון החוזר האמור כדי להשפיע על יכולתה לפרוע את התחייבויותיה במועד.

הערכת הקבוצה הנזכרות בסעיף 5.2 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 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.

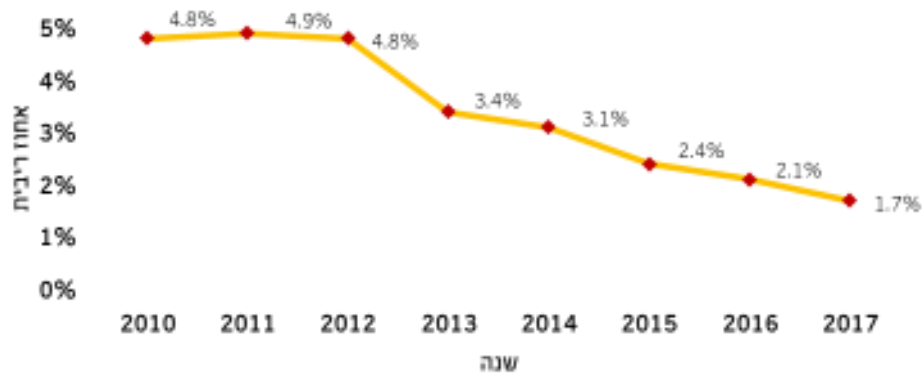
לענין בטוחות ושיעבודים שנתנו כנגד החוב וכן לענין התניות פיננסיות בקשר עם החוב ראו ביאור 31 לדוחות הכספיים.

5.3 עסקאות מימון בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו

בתקופת הדוח ובמהלך הרבעון הראשון של שנת 2018, גייסה החברה חוב בריביות נמוכות, המאפיינות את תנאי השוק הנוכחיים, תוך שמירה על דירוג האשראי הגבוה של החברה והארכת מח"מ החוב של ההלוואות. הפחתת הריבית הממוצעת על החוב תביא לחיסכון של כ-35 מיליון ש"ח בהוצאות הריבית השנתיות של החברה.

החברה פעלה בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו, לגיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב ציבוריות בהיקף של כ-2.8 מיליארד ש"ח במח"מ ממוצע של כ-6 שנים ובריבית משוקללת צמודת מדד בשיעור של כ-1.2%. לפרטים בדבר גיוסי החוב ראו סעיף 19 לפרק א' של דוח זה.

הורדת הריבית הממוצעת לאורך השנים



◆ שיעור ריבית לתום השנה

הארכת משך חיי חוב ממוצע



◆ מח"מ לתום השנה

5.4 דירוג

דירוג האשראי של החברה הוא גבוה ומשקף את חוסנה הפיננסי, איכות נכסיה, ואת שיעור המינוף הנמוך שלה. לתום שנת 2017 דירוג האשראי לתאריך הדוח של אגרות החוב של הקבוצה הינו AA+/Stable/ila-1+ על-ידי מעלות, ודירוג Aa1 על-ידי מידרוג.

בשנים האחרונות, שמרה עזריאלי על דירוג אשראי יציב, ואף שיפרה אותו במעט בשנים האחרונות:

- בנובמבר 2015 העלתה חברת הדירוג מידרוג מקבוצת Moody's את דירוג האשראי של עזריאלי מ-Aa2 ל-Aa1. אופק הדירוג יציב.
 - בינואר 2015 העלתה חברת S&P מעלות את דירוג האשראי של עזריאלי מ-AA ל-AA+. אופק הדירוג יציב.
- פרמטרים שונים שהשפיעו על הדירוג הגבוה של החברה הם יחס המינוף הנמוך, יכולת החזר החוב הגבוהה (יחס חוב ל-FFO), פיזור גדול של נכסים ושוכרים, תחומי פעילות שונים ומגוונים של נדל"ן מניב, מיקומים מצוינים של הנכסים, ריבוי נכסים לא משועבדים והתמקדות בפעילות הליבה של החברה שהינה נדל"ן מניב.

5.5 התחייבויות ומימון

להלן סיכום ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס):

פילוח ההתחייבויות הפיננסיות								
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	
602	602	-	582	20	-	-	-	הלוואות ז"ק
8,231	34	8,197	34	-	250	1,169	6,778	הלוואות ז"א
8,833	636	8,197	616	20	250	1,169	6,778	סה"כ

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 31.12.2017.

ליום 31 בדצמבר 2017, שיעור ההלוואות לזמן קצר עמד על כ-7% מתוך סך ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס). להערכת הנהלת החברה שיעור זה הינו נמוך ושמרני לאור יחס המינוף הנמוך, וסך הנכסים שאינם משועבדים כמפורט להלן.

מדיניות החברה בדבר מימון פעילותה, מעבר לתזרים החיובי והיציב מפעילות שוטפת ומנכסיה השוטפים, מיושמת בעיקר באמצעות נטילת 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 הכנסות 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.

5.6 גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב (סדרה ב', סדרה ג' וסדרה ד')

לפרטים בדבר גילוי ייעודי עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), אגרות החוב (סדרה ג') ואגרות החוב (סדרה ד') של החברה ראו נספח ד' לפרק זה.

5.7 מועד פירעון התחייבויות פיננסיות של הקבוצה

להלן מועדי וסכומי פירעון ההתחייבויות הפיננסיות (למעט גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס):

תחזית פירעון ההתחייבויות הפיננסיות			
שנה	קרן	ריבית	סה"כ
1	1,443	151	1,594
2	900	136	1,036
3	856	118	974
4	1,217	85	1,302
5 ואילך	4,417	312	4,729
סה"כ	8,833	802	9,635

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 31.12.2017.

בשנה החולפת, המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה היו בעיקר:

- תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת אשר הסתכם לסך של כ-1,219 מיליוני ש"ח בשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2017, לעומת סך של כ-1,290 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- האמצעים הנזילים והנכסים שאינם משועבדים.
- לקבוצה נכסים מניבים משועבדים שסכום ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משווים ההוגן.

5.8 נכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי

ליום 31 בדצמבר 2017, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות והשקעות לזמן קצר) שמחזיקה הקבוצה הסתכם לסך של כ-1,209 מיליון ש"ח. החברה רואה באמצעיה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילותה השוטפת ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ-21 מיליארד ש"ח בנוסף לכ-1.2 מיליארד ש"ח שפורטו לעיל), חשיבות לאיתנותה הפיננסית, לגמישות הפיננסית הגבוהה שלה בשל אי תלותה בזמינות מקורות חיצוניים גם לצורכי פירעון חובות וליכולת ניצול הזדמנויות השקעה בתקופות שונות.²² בהתייחס למקורות נזילים אפשריים נוספים, מעריכה הקבוצה, כי ביכולתה לגייס מימון בתנאים נוחים, בתנאים הכלכליים השוררים כיום.

נכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי

נכסים	שווי הנכסים ליום 31.12.2017
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל	10,313
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	7,908
נכסי נדל"ן אחרים (בעיקר דיור מוגן)	471
החזקות החברה בעזריאלי אי קומרס	55
החזקות החברה בחברת לאומי קארד	536
החזקות החברה בחברת גרנית הכרמל	590
החזקות החברה בבנק לאומי	1,132
סה"כ	21,005

הנתונים הם כפי שהם מוצגים בדוחות הכספיים ובמיליוני ש"ח. בנוסף, בידי הקבוצה נכסים מניבים משועבדים ששיעור ההלוואה בגינם נמוך משווים ההוגן.

²² לפירוט אודות נושאים נוספים בקשר עם פעילות המימון בקבוצה ראו סעיף 19 לפרק תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לרוח זה.

מצב כספי, נזילות ומקורות מימון

31.12.2016	31.12.2017	הסעיף
28,583	30,143	סך המאזן ⁽¹⁾
1,877	1,940	נכסים שוטפים ⁽²⁾
23,723	25,206	נדל"ן להשקעה ⁽³⁾
2,083	1,511	אשראי ז"ק ⁽⁴⁾
2,488	2,304	הלוואות מתאגידיים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים ⁽⁵⁾
4,498	5,435	אגרות חוב, נטו ⁽⁶⁾
15,316	16,321	הון עצמי ⁽⁷⁾

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) הגידול נובע בעיקר מגידול בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה כתוצאה מהשקעות ומגידול בשווי ההון.
- (2) הגידול נובע בעיקר מסיווג קרקע והשקעה במניות לנכס מוחזק למכירה.
- (3) הגידול נובע מהתקדמות ההשקעות בפרויקטים בהקמה ובנכסים המניבים ומגידול בשווי ההון.
- (4) הקיטון נובע בעיקר מפירעון יתרות שהיו מסווגות כחלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב לזמן ארוך.
- (5) הקיטון נובע מפירעונות שוטפים בקיזוז מיחזור הלוואות שנפרעו והוצגו ביום 31.12.2016 כחלות שוטפות.
- (6) הגידול נובע מהנפקת אג"ח בסוף הרבעון הראשון לשנת 2017 בקיזוז פירעונות שוטפים.
- (7) הגידול נובע בעיקר מהרווח הכולל בקיזוז חלוקת דיבידנד.

6.1 תמצית התוצאות העסקיות להלן הרווח הנקי המאוחד של קבוצת עזריאלי:

ניתוח הרווח הנקי המאוחד			
נכון לתאריך	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות	821	1,810	1,456
רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה	828	1,808	1,448
רווח בסיסי למניה (ש"ח)	6.77	14.93	12.01
רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת (ש"ח)	7.59	15.00	12.01
רווח כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה	846	1,893	1,476

הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צוין אחרת.

הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם ל-1,448 מיליון ש"ח בהשוואה ל-1,808 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח בתקופת הדוח הושפע מגידול ב-NOI מפעילות הנדל"ן בסך של 84 מיליון ש"ח בקיזוז קיטון ברווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של 211 מיליון ש"ח (500 מיליון בתקופה לעומת 711 מיליון בתקופה המקבילה אשתקד). כמו כן בתקופה המקבילה אשתקד רשמה הקבוצה הכנסת מסים בסך של כ-394 מיליון ש"ח עקב ירידת שיעור המס שלא חזרה על עצמה בתקופת הדוח.

6.2 איכות הרווח

הרווח הנקי של הקבוצה מורכב ומושפע בעיקר מהמרכיבים הבאים:

- רווח מפעילות הנדל"ן המניב - מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל, מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל; מגזר נדל"ן מניב בארה"ב ומגזר הדיור מוגן;
- שינויים בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה;
- חלק הקבוצה ברווחי מגזר גרנית הכרמל;
- פעילות המטה של הקבוצה הכוללת הוצאות מימון נטו, הוצאות הנהלה וכלליות ושיווק;
- הוצאות מיסים נדחים ושוטפים;
- חלק הקבוצה בתוצאות עזריאלי אי קומרס.

הרווח ממגזר הנדל"ן מושפע בעיקר מהכנסות השכירות בנכסים השונים, המושפעות בעיקר מביקוש והיצע להשכרת שטחים.

ברוחי הקבוצה עשויה לחול תנודתיות גבוהה בין תקופות דיווח שונות וזאת בעיקר בשל שינויים בשווי הנדל"ן המניב כאמור לעיל המושפע, בין היתר, משינויים בשיעורי ההיוון וכן משינוי בהיקף ההכנסות, כתוצאה משינויים בתנאי השוק ו/או מעליית מדד המחירים לצרכן. בנוסף, הוצאות המימון של הקבוצה מושפעות בין היתר משינויים בריבית משתנה ושינויים במדד המחירים לצרכן.

הקבוצה בוחנת לפחות אחת לחצי שנה את שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בישראל ובכל מועד בו קיימות אינדיקציות לשינויים מהותיים בשווי. השווי ההוגן נקבע, בעיקר, בהתבסס על הערכות שווי שבוצעו בעיקר על ידי שמאים בלתי תלויים בחברה. השווי ההוגן נמדד בהתבסס על היוון תזרימי מזומנים על בסיס חוזים חתומים ודמי שכירות ראויים לשטחים פנויים למועד הבחינה, הנתמכים בהשוואתם לחידושים הנעשים במיקומים דומים לזה של הנכס סמוך למועד הערכת השווי וכן שימוש בשיעורי היוון הנבדקים בין היתר על ידי ניתוח עסקאות השוואה סמוך

למועד הערכת השווי. הקבוצה בוחנת כל רבעון את הצורך בעדכון השווי של נכסי הנדל"ן להשקעה על ידי בחינת שינויים מקרו כלכליים, שינויים בסביבת הנכסים ובהכנסות הנובעות מהם וכן מקיימת שיחות עם שמאי מקרקעין בלתי תלוי לבחינת שינויים בשיעורי ההיוון. כמו כן, לגבי נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה נלקחים בחשבון העלויות שהושקעו בפועל בתקופה, תחזית העלויות להשלמה העדכנית וחוזי שכירות שנחתמו במהלך התקופה. במידה ולהערכת הנהלה החברה חלו שינויים מהותיים בשווי הנכסים, כפי שהוגדרו בנהלי הקבוצה, הרי שמבוצעות הערכות שווי עדכניות לנכסים הרלוונטיים, על ידי החברה או על ידי שמאי.

שינויים בהנחות המשמשות מומחים חיצוניים ו/או שינויים בהערכות הנהלת הקבוצה המתבססת על ניסיונה המצטבר יכולים להביא לשינוי בשווי ההוגן אשר נזקף לדוח רווח והפסד ובכך להשפיע על מצבה הכספי של הקבוצה ותוצאות פעילותה. לפרטים נוספים ראו ביאור 35 לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לפי מגזרי פעילות ראו סעיף 7.4 בפרק א' לדוח זה. כמו כן ראו ביאורים 13 ו-37 לדוחות הכספיים המצורפים.

6.3 הרווח הכולל

ההון של הקבוצה 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 המוצג בסעיף 6.1 לעיל, נובע בעיקר מגידול השווי ההוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה בניכוי מס בסך של כ-204 מיליון ש"ח בקיזוז סך של כ-62 מיליון ש"ח שסווג לרווח והפסד ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה נטו ממס ובקיזוז קיטון מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך כ-114 מיליון ש"ח.

6.4 תוצאות הפעילות

להלן פירוט בדבר הוצאות הנהלה כלליות ושיווק, הכנסות אחרות, הוצאות מימון, ומיסים על הכנסה בשנת 2017, לעומת שנת 2016:

תוצאות הפעילות				
2016	2017	רבעון רביעי 2016	רבעון רביעי 2017	
276	306	84	88	(1) הוצאות הנהלה כלליות ושיווק
9	124	(3)	71	(2) הכנסות (הוצאות) אחרות נטו
110	90	(5)	44	(3) הוצאות (הכנסות) המימון נטו
49	408	(108)	69	(4) הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) הגידול בהוצאות בשנת 2017 וברבעון הרביעי של שנת 2017 מול התקופות המקבילות אשתקד, נובע בעיקר מרכישת פעילות הסחר המקוון במהלך שנת 2016.
סך התרומות של החברה במאוחד בשנת 2017 הסתכמו לכ-14 מיליון ש"ח.
- (2) הכנסות אחרות נטו בשנת 2017 נובעות בעיקר בשל סכומים לקבל מחברת הביטוח כשיפוי כנגד נזקי הסופה שפגעה בנכסי החברה ביוסטון, טקסס, מדיביינדים מבנק לאומי ומלאומי קארד ומתמורה ממכירת ויזה אירופה כאמור לעיל (בשנת 2016 בעיקר דיבייננד מלאומי קארד).
- (3) הקיטון בהוצאות המימון נטו נובע בעיקר מרווח ממכירת מניות בנק לאומי בשנת 2017 בקיזוז גידול בהוצאות הצמדה על הלוואות, אגרות חוב ופיקדונות דיירים בדיוור מוגן כתוצאה מעליה בשיעור המדד הידוע בתקופת הדוח בכ-0.3% לעומת ירידה של כ-0.3% בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המימון נטו של הקבוצה ברבעון, הסתכמו לסך של כ-44 מיליון ש"ח, לעומת הכנסות מימון נטו בסך של כ-5 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד (גידול של כ-49 מיליון ש"ח). הגידול בהוצאות המימון נטו נובע בעיקר מרווח ממכירת מניות בנק לאומי שנרשם ברבעון המקביל אשתקד ולא חזר ברבעון השנה וכן מגידול בהוצאות הצמדה על הלוואות, אגרות חוב ופיקדונות דיירים בדיוור מוגן כתוצאה מעליה בשיעור המדד הידוע ברבעון בכ-0.1% לעומת ירידה של כ-0.3% בתקופה המקבילה אשתקד.
- (4) הגידול בהוצאות מיסים בתקופת הדוח מיוחס בעיקר להורדת שיעור מס החברות בתקופה המקבילה אשתקד (שיצרה הכנסות מסים כתוצאה מירידה בעתודה למסים נדחים בסך כ-394 מיליון ש"ח), בקיזוז קיטון בהוצאות המס בתקופה הנוכחית עקב הקיטון בהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובקיזוז ירידה בהוצאת המס השוטפת הנובעת מירידת שיעור המס השוטף. הוצאות מסים על ההכנסה של הקבוצה, ברבעון הרביעי לשנת 2017 הסתכמו לסך של כ-69 מיליון ש"ח, לעומת הכנסות מיסים בסך של כ-108 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בהוצאות המיסים ברבעון הנוכחי מיוחס בעיקר להורדת שיעור מס החברות בתקופה המקבילה אשתקד (שיצרה הכנסות מסים כתוצאה מירידה בעתודה למסים נדחים בסך כ-234 מיליון ש"ח).

תזרימי מזומנים

להלן פירוט תזרימי המזומנים שהפיקה הקבוצה בשנת 2017, בהשוואה לשנת 2016:

תזרימי מזומנים לשנה		
שנה	2017	2016
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת ⁽¹⁾	1,219	1,290
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה ⁽²⁾	(349)	(2,578)
תזרימי מזומנים נטו שנבעו (ששמשו) לקבוצה מפעילות מימון ⁽³⁾	(506)	1,069

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) עיקר התזרים בתקופה ובתקופה המקבילה אשתקד, נבעו בעיקר מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ-1,385 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה כ-1,301 מיליון ש"ח) בתוספת פיקדונות נטו מדיוור מוגן ובקיזוז מסי הכנסה ששולמו. התקופה המקבילה כללה תזרים שוטף ממגזר סונול בסך של כ-187 מיליון ש"ח.

(2) עיקר התזרים בתקופת הדוח שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-1,065 מיליון ש"ח בקיזוז קיטון בפקדונות לזמן קצר ותמורה נטו ממימוש מניות בנק לאומי. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-2,015 מיליון ש"ח להשקעה בפקדונות לזמן קצר ולרכישת חברות שאוחדו לראשונה בקיזוז תמורה ממכירת סונול בסך כ-116 מיליון ש"ח והתמורה ממימוש חלק מהחזקותיה של החברה בבנק לאומי.

(3) עיקר התזרים בתקופת הדוח שימש לחלוקת דיבידנד בסך של כ-480 מיליון ש"ח. עיקר הקיטון מול התקופה המקבילה אשתקד נובע מהנפקת אג"ח וקבלת הלוואות לזמן ארוך נטו בסכומים גבוהים יותר בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן פירוט תזרימי המזומנים שהפיקה הקבוצה ברבעון האחרון של שנת 2017, בהשוואה לרבעון המקביל בשנת 2016:

תזרימי מזומנים לרבעון		
רבעון	רבעון רביעי 2017	רבעון רביעי 2016
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת ⁽¹⁾	273	287
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה ⁽²⁾	(228)	(140)
תזרימי מזומנים נטו ששימשו לקבוצה מפעילות מימון ⁽³⁾	(87)	(384)

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) עיקר התזרים ברבעון וברבעון המקביל אשתקד נבעו בעיקר מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ-360 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה כ-338 מיליון ש"ח) בתוספת פיקדונות נטו מדיוור מוגן ובקיזוז מסי הכנסה ששולמו.

(2) עיקר התזרים ברבעון האחרון לשנת 2017, שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-393 מיליון ש"ח בקיזוז קיטון בפיקדונות לזמן קצר. עיקר התזרים ברבעון המקביל אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-207 מיליון ש"ח, בקיזוז התמורה ממימוש חלק מהחזקותיה של החברה בבנק לאומי.

(3) עיקר הקיטון מול התקופה המקבילה אשתקד נבע מפרעון אשראי לזמן קצר בסך של כ-32 מיליון ש"ח ברבעון לעומת פרעון בסך של כ-314 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

7.1 כללי

יצוין, כי בדוחות הכספיים של החברה לא הוצג מגזר בר-דיווח שהוא "מגזר פעילות פיננסי" ונכון ליום 31 בדצמבר 2017 לא קיימת לחברה "פעילות פיננסית מהותית" כאמור בתקנה 10(ב)(7) לתקנות.

7.2 תיאור סיכוני שוק

לפרטים בדבר סיכוני השוק של החברה ראו ביאורים 33 ו-34 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017.

7.3 מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

לפרטים בדבר ניהול סיכוני השוק של החברה ראו ביאורים 33 ו-34 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017.

7.4 אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות

ועדת הכספים והדירקטוריון דנים לפחות אחת לרבעון בחשיפות החברה לסיכוני השוק ובפעולות בהן נקטה הנהלת החברה וככל הנדרש קובעים קריטריונים ומגבלות כמותיים. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את היקפי הפעילות והסיכון הנגזר מהפעילות.

7.5 ניתוח מבחני רגישות והשפעות על שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה

הקבוצה מבצעת מבחני רגישות לשינויים בשיעורי ההיוון המשפיעים על השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה.

לפרטים ראו נספח א' לפרק זה.

לפרטים בדבר היבטי הממשל התאגידי בחברה, לרבות שאלון ממשל תאגידי, תגמול נושאי משרה בכירה, מדיניות התרומות, פרטים אודות המבקר הפנים ורואה החשבון המבקר ותוכנית אכיפה פנימית בחברה ראו פרק ממשל תאגידי המצורף לפרק ה' לדוח זה. לפרטים אודות הדירקטורים בחברה ראו פרק פרטים נוספים על התאגידי המצורף כפרק ד' לדוח זה.

9.1 דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה

דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה, בהתאם לתקנה 99 לתקנות מצורף בטופס דיווח נפרד במקביל לפרסומו של דוח זה.

9.2 תביעות משפטיות

לפרטים אודות תביעות משפטיות ראו ביאור 32 לדוחות הכספיים.

9.3 גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד

הנחיית רשות ניירות ערך²³ קובעת, כי הערכת שווי מהותית הינה הערכת שווי המקיימת אחד מהמבחנים: (1) נושא הערכות השווי מהווה לפחות 5% מסך נכסי החברה כפי שמוצגים בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של תקופת הדיווח ("המבחן המאזני") (2) השפעת השינוי בשווי כתוצאה מהערכת השווי על הרווח הנקי או על הרווח הכולל, לפי העניין, מהווה לפחות 5% מסך הרווח הנקי או הרווח הכולל בהתאמה של החברה לתקופת הדיווח וכן מהווה לפחות 2.5% מההון העצמי של החברה לתום תקופת הדיווח²⁴ ("המבחן התוצאתי"). בנוסף קובעת ההנחיה כי הערכת שווי מהותית מאד, אותה יש לצרף לדוחות הכספיים של תאגיד מדווח, הינה הערכת שווי המקיימת ככל מהותיות (10% במקום 5%-1-5% במקום 2.5%).

עוד קבעה רשות ניירות ערך, כי מקום בו הערכת השווי עומדת במבחנים הכמותיים אך שיקולים איכותיים הביאו להחלטה אחרת של התאגיד, והוחלט לא לצרפה, התאגיד יתן גילוי להחלטתו, תוך פירוט תוצאות המבחנים הכמותיים והנימוקים והשיקולים אשר היוו בסיס להחלטה זו.

למועד הדוח, אימץ דירקטוריון החברה את הפרמטרים שקבעה רשות ניירות ערך כמפורט לעיל ביחס לצירוף הערכת שווי מהותית מאד.

נכון למועד הדוח, ולאחר שנבדקה הקביעה דלעיל, מצורפת הערכת השווי המהותית מאוד ביחס למגדלי עזריאלי בתל אביב בלבד (הנכללת בהערכת השווי למרכז עזריאלי כולו, על מרכיביו - קרי - לרבות קניון עזריאלי), המצורפת כנספח ב' לדוח זה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2017, שווי נכסי החברה ששוויים ההוגן נקבע באמצעות הערכת שווי מהותית מאוד (שנערכה ליום 31 בדצמבר, 2017) עמד על סך של כ-5.2 מיליארד ש"ח (המיוחסת הן למגדלי מרכז עזריאלי והן לקניון עזריאלי), מתוך שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ-25.2 מיליארד ש"ח (כ-21% מסך נכסי נדל"ן להשקעה של החברה).

9.4 אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

ראו ביאור 38 לדוחות הכספיים.

9.5 נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם

בהתאם לתקנה 99 לתקנות, מצורפים בפרק ג' נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה כחברה אם, בצירוף חוות דעת רואה חשבון מבקר.

²³ עמדה משפטית מספר 105-23 בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי אשר עודכנה לאחרונה ביולי 2014.
²⁴ כאשר הכוונה הינה להשפעת נושא הערכת השווי לאחר השפעת המס, ככל שישנה כזו ובערכים מוחלטים.

9.6 הערה בעניין מידע צופה פני עתיד

כוונות החברה הנזכרות במבוא לדוח הדירקטוריון, והדגשים העיקריים 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 במדרד המחירים לצרכן, החמרת המצב הכלכלי בישראל או בארה"ב וכניסה למיתון חריף והיקלעותה של החברה או מי מחברות הקבוצה לקשיי מימון או קשיים אחרים, באופן אשר ישפיע על תזרים המזומנים של החברה.

דירקטוריון והנהלת החברה מביעים את הערכתם הרבה לנושאי המשרה בחברה, הנהלות החברות השונות בקבוצה ולעובדיהן, על תרומתם הברוכה להישגי הקבוצה בשנת 2017.

אייל חנקין, מנכ"ל

דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 20 במרץ 2018

נספח א'

מבחני רגישות
31 בדצמבר 2017

נספח א' - מבחני רגישות

רגישות לשינויים בריביות שיעורי ההיוון של נדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2017

דרך קביעת השווי מיליוני ש"ח	רווח מהשינויים בגורם השוק			שווי הוגן של נכס מיליוני ש"ח	הפסד מהשינויים בגורם השוק			שיעור השינוי
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
	ירידה אבסולוטית של 2%	ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	עליה אבסולוטית של 2%	
היוון תזרימים	297	70	33	642	(30)	(57)	(152)	5.75% - 6.50%
היוון תזרימים	6,813	1,910	885	16,843	(810)	(1,587)	(3,792)	6.75% - 7.5%
היוון תזרימים	1,517	470	223	3,997	(203)	(386)	(888)	7.51% - 8%
היוון תזרימים	153	53	25	382	(23)	(43)	(93)	8.01% - 8.5%
היוון תזרימים	164	69	38	1,422	(16)	(40)	(91)	8.51% - 9.5%
	<u>8,944</u>	<u>2,572</u>	<u>1,204</u>	<u>23,286</u>	<u>(1,082)</u>	<u>(2,113)</u>	<u>(5,016)</u>	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

שיעור היוון משוקלל:

נספח ב'

הערכת שווי מהותית מאד

31 בדצמבר 2017

(מצורפת כקובץ נפרד)

נספח ג'

דוחות כספיים סולו מורחב
ליום 31 בדצמבר, 2017

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים סולו מורחב

31 בדצמבר 2017

נספח ג'

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים סולו מורחב

נספח ג'

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' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. הדוחות אינם חלק מהמידע שנדרש לפרסום 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	
2016	2017
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
667	1,022
614	105
70	59
104	195
7	20
<u>1,462</u>	<u>1,401</u>
-	40
<u>1,462</u>	<u>1,441</u>
779	792
224	283
1,625	1,685
23,723	25,206
128	171
86	85
1	1
<u>26,566</u>	<u>28,223</u>
<u>28,028</u>	<u>29,664</u>

נכסים

נכסים שוטפים

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

נכסים מוחזקים למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

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

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים סולו מורחב

נספח ג'

מאזן - המשך

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
2,026	1,443
155	218
304	364
659	689
22	4
<u>3,166</u>	<u>2,718</u>
2,451	2,268
4,150	5,122
45	49
5	3
<u>2,898</u>	<u>3,187</u>
<u>9,549</u>	<u>10,629</u>
18	18
2,518	2,518
499	531
<u>12,238</u>	<u>13,214</u>
15,273	16,281
40	36
<u>15,313</u>	<u>16,317</u>
<u>28,028</u>	<u>29,664</u>

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
פקדונות מלקוחות דיור מוגן
התחייבויות בגין מסים שוטפים

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

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

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

הון מניות רגילות
פרמיה על מניות
קרנות הון
עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים סולו מורחב

נספח ג'

דוח רווח והפסד:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2016	2017
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
1,755	1,875
711	500
39	81
22	21
10	127
<u>2,537</u>	<u>2,604</u>
446	484
40	44
64	70
135	161
-	4
<u>685</u>	<u>763</u>
1,852	1,841
(35)	(393)
1,817	1,448
(9)	-
<u>1,808</u>	<u>1,448</u>

הכנסות:

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

סה"כ הכנסות

עלויות והוצאות:

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

סה"כ עלויות והוצאות

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח מפעילות נמשכת לשנה, כולל המיעוט

הפסד מפעילות מופסקת לשנה, כולל המיעוט

רווח נקי לשנה, כולל המיעוט

נספח ד'

גילוי ייעודי
למחזיקי אגרות החוב

נספח ד- גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

להלן פרטים אודות אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור

סדרה	מועד ההנפקה	ערך נקוב בהנפקה	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	1,207.7	1,207.7	2.0	1,192.6	1,211.5	קבועה	0.65	1 באפריל 2016 עד 2025 (כולל)	החל מיום 1 באוקטובר 2015 ולאחר מכן 1 לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2014 (כולל)	הצמדה (קרן) וריבית (לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2014)	שם חברת הנאמנות: הרמטיק נאמנות בע"מ; (1975)
	23 ביוני 2015	600.3											
	30 במרץ 2017	228.8											
סדרה ג'	6 בספטמבר 2015	1,005.1	1,184.1	1,184.1	9.7	1,177.9	1,247.6	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 2016 עד 2027 (כולל)	הצמדה (קרן) וריבית (לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2015)	כתובת: הרחוב הירקון 113 תל אביב טלפון: 03-5544553; פקס: 03-5271039; כתובת דוא"ל: hermetic@hermetic.co.il
	30 במרץ 2017	179.0											
סדרה ד'	7 ביולי 2016	2,194.1	3,177.7	3,190.5	21.0	3,142.3	3,286.2	קבועה	1.34	החל מיום 5 ביולי 2018 בשנה בימים 5 בינואר ו-5 ביולי של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2030 (כולל)	החל מחודש ינואר 2017 פעמיים בשנה בימים 5 בינואר ו-5 ביולי של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2030 (כולל)	הצמדה (קרן) וריבית (לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2016)	איש הקשר אצל הנאמן: דן אבנון או עידן קנובל.
	30 במרץ 2017	983.6											
	1 בפברואר 2018	1,367.0											
סה"כ		7,181.2	5,569.5	5,582.3	32.7	5,512.8	5,745.3						

* 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 (הסעיפים האמורים) בדוח זה על דרך ההפניה.
3. החברה, בתום תקופת הדיווח, ובמהלכה, 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').
5. לפרטים נוספים אודות תנאיהן של אגרות החוב סדרות ב', ג' ו-ד' של החברה, לרבות התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות ומגבלות בקשר לחלוקת דיבידנד ראה באור 20ב. לפרק ג' של דוח זה.

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 לבין מועד הדוח
					מועד הדירוג
סדרה ב'	מעלות	AA+ יציב	AA+ יציב	28 במרץ 2017 ^(*)	21 ביוני 2015 27 במרץ 2017 AA+ יציב AA+ יציב
סדרה ג'	מעלות	AA+ יציב	AA+ יציב	28 במרץ 2017 ^(*)	3 בספטמבר 2015 AA+ יציב
סדרה ד'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1 באופק יציב	31 בינואר 2018 ^(**)	20 ביולי 2016 27 במרץ 2017 28 במרץ 2017 31 בדצמבר 2017 28 בינואר 2018 Aa1 באופק יציב Aa1 באופק יציב Aa1 באופק יציב Aa1 באופק יציב Aa1 באופק יציב

* לעיון בדוח הדירוג של מעלות לאגרות החוב (סדרות ב'-ג') ראה דוח מיידי של החברה מיום 28 במרץ 2017 (אסמכתא: 2017-01-030966), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

** לעיון בדוח הדירוג של מידרוג לאגרות החוב (סדרה ד') ראה דוח מיידי של החברה מיום 31 בינואר 2018 (אסמכתא: 2018-15-010795), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.



קבוצת עזריאלי

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2017

חלק ג'

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים לשנת 2017

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים
לשנת 2017

תוכן העניינים

ע מ ו ד

2	דוח רואי החשבון המבקרים - בקרה פנימית על דיווח כספי
3	דוח רואי החשבון המבקרים - דוחות כספיים שנתיים
	הדוחות הכספיים:
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6-7	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
8-10	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
11-14	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-127	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
קבוצת עזריאלי בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של קבוצת עזריאלי בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2017. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו (להלן - "תקן ביקורת 104"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על נדל"ן להשקעה; (3) בקרות על הכנסות מדמי שכירות מנדל"ן להשקעה; (4) בקרות על הכנסות מלקוחות גז בחברת סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ; (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 104. על-פי תקן זה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2017.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 והדוח שלנו, מיום 20 במרץ 2018, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited**

תל-אביב, 20 במרץ 2018

תל אביב - משרד ראשי						
מרכז ישראלי ו תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 טלפון: 03-6085555 פקס: 03-6094022 info@deloitte.co.il						
משרד נצרת מנ"כ אבן עננר 9 בצרת, 16109	משרד נתניה Seker - Deloitte נכבד ישראלי 7 ת.ד. 8458	משרד פתח תקווה Deloitte Analytics החלקים 7 ת.ד. 8712	משרד אילת המרכז העירוני 503 ת.ד. 80110402	משרד באר שבע מחצית 12 מחלק התעשייה/עבר ת.ד. 1309	משרד חיפה מגלה החורף 5 5048 ת.ד. 3105502	משרד ירושלים קרית המדע 3 תנ"ך תרומים ירושלים, 914510
טלפון: 073-3994455 פקס: 073-3994455 info.nazareth@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il	טלפון: 073-3994163 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-elat@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info.jer@deloitte.co.il

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-3% וכ-5% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016, והכנסותיהן מפעילות נמשכת הכלולות באיחוד מהוות כ-22%, כ-22% וכ-31% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2017, 2016 ו-2015, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את חלקה של הקבוצה בתוצאות פעילות המופסקת של חברות מאוחדות לשעבר אשר תוצאות פעילותן הסתכמו להפסד של כ-9 מיליון ש"ח וכ-99 מיליון ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973, על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות הבנות שלה לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 והדוח שלנו מיום 20 במרץ 2018, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 20 במרץ, 2018

תל אביב - משרד ראשי						
מרכז ישראלי ו תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 טלפון: 03-6085555 פקס: 03-6094022 info@deloitte.co.il						
משרד ירושלים קרית המדע 3 תנודת הירושלמי ירושלים, 9145101 ת.ד. 45396	משרד חיפה מגלה החופר 5 ת.ד. 5048 חיפה, 3105502	משרד באר שבע מרחבי 12 מחלק התעשייה/מערב ת.ד. 1300 עומד, 8496500	משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 503 אילת, 8110402	משרד ספק טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	משרד ספק טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	משרד ספק טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il
משרד נצרת מנחם בגין עמוד 9 נצרת, 16100	משרד נתניה Seker - Deloitte נכרי ישראלי 7 ת.ד. 8458 נתניה, 4250407	משרד פתח תקווה Deloitte Analytics המרכז 7 ת.ד. 0712 פתח תקווה, 4959368	משרד רמת גן המרכז העירוני ת.ד. 503 רמת גן, 5110402	משרד ספק טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	משרד ספק טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	משרד ספק טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il
משרד ספק טלפון: 073-3994455 פקס: 073-3994455 info-nazareth@deloitte.co.il	משרד ספק טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il	משרד ספק טלפון: 073-3994163 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	משרד ספק טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-elad@deloitte.co.il	משרד ספק טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	משרד ספק טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	משרד ספק טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2016	2017		
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		
			נכסים
			נכסים שוטפים
715	1,064	4	מזומנים ושווי מזומנים
658	145	4	פקדונות והשקעות לזמן קצר
288	285	5	לקוחות
137	226	6	חייבים ויתרות חובה
61	64	7	מלאי
17	29	29	נכסי מסים שוטפים
<u>1,876</u>	<u>1,813</u>		
1	127	(3)11	נכסים המוחזקים למכירה ונכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה
<u>1,877</u>	<u>1,940</u>		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
79	86	9	השקעות והלוואות חברות כלולות
340	346	10	השקעות, הלוואות ויתרות חובה
1,713	1,685	11	נכסים פיננסיים
53	50	12	חייבים לזמן ארוך בגין הסדרי זיכיון
23,723	25,206	13	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
445	500	14	רכוש קבוע
333	310	15	נכסים בלתי מוחשיים
20	20	29	נכסי מסים נדחים
<u>26,706</u>	<u>28,203</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u><u>28,583</u></u>	<u><u>30,143</u></u>		סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2016	2017		
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
2,083	1,511	20	חלויות שוטפות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
219	296	17	ספקים ונותני שרותים
200	201	18	זכאים ויתרות זכות
764	792	19	פקדונות מלקוחות
12	13		הפרשות
37	16	29	התחייבויות בגין מסים שוטפים
<u>3,315</u>	<u>2,829</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
2,488	2,304	20	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
4,498	5,435	20	אגרות חוב
8	6	21	הטבות לעובדים
45	49		התחייבויות אחרות
2,913	3,199	29	התחייבויות מסים נדחים
<u>9,952</u>	<u>10,993</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
		22	הון
18	18		הון מניות רגילות
2,518	2,518		פרמיה על מניות
499	531		קרנות הון
12,238	13,214		עודפים
<u>15,273</u>	<u>16,281</u>		סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה
43	40		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>15,316</u>	<u>16,321</u>		סה"כ הון
<u>28,583</u>	<u>30,143</u>		סה"כ התחייבויות והון

20 במרץ, 2018

אירית סקלר פילוסוף
סמנכ"ל כספים

אייל חנקין
מנכ"ל

דנה עזריאלי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	ביאור
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
			הכנסות
1,623	1,745	1,868	מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
732	660	724	ממכירות, מעבודות ומשירותים
			רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן
179	711	500	להשקעה בהקמה
18	49	94	מימון
16	14	129	אחרות
<u>2,568</u>	<u>3,179</u>	<u>3,315</u>	סה"כ הכנסות
			עלויות והוצאות
385	445	484	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
481	420	474	עלות ההכנסות ממכירות, מעבודות ומשירותים
156	172	192	מכירה ושיווק
101	104	114	הנהלה וכלליות
9	8	6	חלק בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
145	159	184	מימון
9	5	5	אחרות
<u>1,286</u>	<u>1,313</u>	<u>1,459</u>	סה"כ עלויות והוצאות
1,282	1,866	1,856	רווח לפני מסים על ההכנסה
(355)	(49)	(408)	מסים על ההכנסה
<u>927</u>	<u>1,817</u>	<u>1,448</u>	רווח מפעילות נמשכת
(99)	(9)	-	הפסד מפעילויות שהופסקו (לאחר מס)
<u>828</u>	<u>1,808</u>	<u>1,448</u>	רווח נקי לשנה
			רווח כולל אחר:
(1)	-	-	סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
-	(20)	(62)	סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: סכומים אשר סווגו לרווח או הפסד ממימוש נכסים פיננסיים
18	116	204	זמינים למכירה, נטו ממס
1	(11)	(114)	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
<u>19</u>	<u>85</u>	<u>28</u>	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
<u>18</u>	<u>85</u>	<u>28</u>	סך הכל
<u>846</u>	<u>1,893</u>	<u>1,476</u>	רווח כולל אחר לשנה, נטו ממס
			סה"כ רווח כולל לשנה

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>
<u>מיליוני ש"ח</u>	<u>מיליוני ש"ח</u>	<u>מיליוני ש"ח</u>
821	1,810	1,456
7	(2)	(8)
<u>828</u>	<u>1,808</u>	<u>1,448</u>
839	1,895	1,488
7	(2)	(12)
<u>846</u>	<u>1,893</u>	<u>1,476</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
7.59	15.00	12.01
(0.82)	(0.07)	-
<u>6.77</u>	<u>14.93</u>	<u>12.01</u>
<u>121,272,760</u>	<u>121,272,760</u>	<u>121,272,760</u>

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

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

**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

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

סך הכל	זכויות שאינן שליטה	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת מיליוני ש"ח			קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	פרמיה על מניות	הון מניות
					קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים			
15,316	43	15,273	12,238	(2)	26	(31)	19	487	2,518	18
1,448	(8)	1,456	1,456	-	-	-	-	-	-	-
204	-	204	-	-	-	-	-	204	-	-
(62)	-	(62)	-	-	-	-	-	(62)	-	-
(114)	(4)	(110)	-	-	-	-	(110)	-	-	-
1,476	(12)	1,488	1,456	-	-	-	(110)	142	-	-
(480)	-	(480)	(480)	-	-	-	-	-	-	-
9	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(471)	9	(480)	(480)	-	-	-	-	-	-	-
16,321	40	16,281	13,214	(2)	26	(31)	(91)	629	2,518	18

יתרה ליום 1 בינואר 2017

רווח נקי לשנה שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס סכומים אשר סווגו לרווח או הפסד ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לשנה

דיבידנד לבעלי מניות החברה השקעת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016

סך הכל	זכויות שאינן שליטה	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת מיליוני ש"ח			קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	פרמיה על מניות	הון מניות	
					קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים				
13,870	99	13,771	10,828	(2)	19	(31)	30	391	2,518	18	יתרה ליום 1 בינואר 2016
1,808	(2)	1,810	1,810	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
116	-	116	-	-	-	-	-	116	-	-	סכומים אשר סווגו לרווח או הפסד ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
(20)	-	(20)	-	-	-	-	-	(20)	-	-	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
(11)	-	(11)	-	-	-	-	(11)	-	-	-	
1,893	(2)	1,895	1,810	-	-	-	(11)	96	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
(400)	-	(400)	(400)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
4	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	השקעת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
(51)	(58)	7	-	-	7	-	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
(447)	(54)	(393)	(400)	-	7	-	-	-	-	-	סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה
15,316	43	15,273	12,238	(2)	26	(31)	19	487	2,518	18	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת מיליוני ש"ח			קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	פרמיה על מניות	הון מניות
					קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים			
13,349	97	13,252	10,328	(2)	19	(31)	29	373	2,518	18
828	7	821	821	-	-	-	-	-	-	-
18	-	18	-	-	-	-	-	18	-	-
(1)	-	(1)	(1)	-	-	-	-	-	-	-
1	-	1	-	-	-	-	1	-	-	-
846	7	839	820	-	-	-	1	18	-	-
(320)	-	(320)	(320)	-	-	-	-	-	-	-
(5)	(5)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(325)	(5)	(320)	(320)	-	-	-	-	-	-	-
13,870	99	13,771	10,828	(2)	19	(31)	30	391	2,518	18

יתרה ליום 1 בינואר 2015

רווח נקי לשנה
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים
למכירה, נטו ממס
הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה
מוגדרת, נטו ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לשנה

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

יתרה ליום 31 בדצמבר 2015

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2015	2016	2017
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
828	1,808	1,448
103	88	64
103	32	-
(6)	(17)	(21)
(179)	(711)	(500)
140	116	(46)
(2)	(1)	-
9	8	6
2	-	-
365	58	408
9	6	-
(198)	(242)	(186)
(3)	(4)	4
68	(2)	(3)
138	(4)	(48)
7	(11)	2
(155)	93	24
26	101	112
(7)	(28)	(45)
13	-	-
1,261	1,290	1,219

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לשנה
פחת והפחתות
ירידת ערך נכסים בלתי מוחשיים
חילוט פקדונות דיירים דיור מוגן
רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
הוצאות (הכנסות) מימון ואחרות, נטו
רווח ממימוש רכוש 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
הפסד ממימוש השקעה בחברה בת (נספח א')
מסי הכנסה ששולמו, נטו
שערוך 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 בדיור מוגן
החזר פקדונות מדיירים בדיור מוגן
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

7	3	2
3	5	-
-	-	8
(5)	-	-
(1,016)	(2,008)	(1,052)
(119)	(118)	(86)
(3)	(17)	(15)
10	(618)	514
15	-	3
(5)	1	-
2	5	3
15	-	-
(45)	(3)	(1)
16	16	6
46	28	38
-	80	233
(255)	(61)	6
416	116	22
-	-	(17)
-	(7)	(13)
115	-	-
(23)	-	-
(826)	(2,578)	(349)

תמורה ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
מקדמות על חשבון מימוש נדל"ן להשקעה
מקדמות ששולמו 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
השקעה 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
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו
רכישת חברות שאוחדו לראשונה (נספח ב')
תמורה ממימוש השקעות בחברות מוחזקות, נטו (נספח א')
מיסים ששולמו בגין נכסים פיננסיים
מוסדות בגין רכישת נדל"ן
תמורה ממכירת השקעות
מס ששולם בגין מכירת חברות
מזומנים, נטו - פעילות השקעה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
-	(51)	-
(320)	(400)	(480)
(407)	(410)	(645)
2,209	2,177	1,354
112	1,140	244
(876)	(885)	(742)
(203)	(309)	(66)
(6)	(4)	(7)
9	6	10
-	4	5
(232)	(199)	(179)
286	1,069	(506)
721	(219)	364
164	935	715
50	1	-
-	(2)	(15)
935	715	1,064

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
 השקעת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
 ריבית ששולמה

מזומנים, נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

שינוי במזומנים נטו שסווגו לקבוצת מימוש מוחזקת למכירה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות
 במטבע חוץ

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(*) פעילות שלא במזומן כוללת שינוי ביתרות זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים לשנת 2017 בסך 39 מיליון ש"ח. בשנת 2016 הפעילות שאינה במזומן כללה שינוי בחייבים בגין מכירת השקעה בחברה מוחזקת בסך 125 מיליון ש"ח.

(**) בקשר לתזרימי מזומנים מפעילות מופסקת, ראה ביאור 8.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2015	2016	2017
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
-	(181)	-
-	73	-
-	684	-
-	37	-
-	12	-
-	7	-
-	(72)	-
-	(312)	-
-	(98)	22
-	(28)	-
-	(6)	-
-	116	22
(3)	-	-
24	-	-
(7)	-	-
(4)	-	-
(5)	-	-
5	-	-
79	-	-
4	-	-
823	-	-
126	-	-
(697)	-	-
(23)	-	-
61	-	-
(9)	-	-
364	-	-
47	-	-
47	-	-
416	116	22

נספח א' -

תמורה ממכירת השקעה בחברת סונול ישראל בע"מ שאוחדה בעבר (ראה ביאור 8):

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 (נפרעה) בגין מכירת ההשקעה
חייבים בגין מכירת ההשקעה
הפסד ממימוש השקעה בחברה בת

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

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
נדל"ן להשקעה
התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
התחייבויות למיסים נדחים, נטו
זכויות שאינן מקנות שליטה

תמורה ממכירת השקעה בחברת דרך הים התפלה (אחזקות) בע"מ

שאוחדה בעבר:

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
השקעות והלוואות
חייבים בגין הסדר זיכיון
רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
התחייבויות לזמן ארוך, נטו
התחייבויות למיסים נדחים, נטו
השקעות מוגבלות
הפסד ממימוש השקעה בחברה בת

חייבים בגין מכירת השקעה בחברה מאוחדת

סה"כ תמורה ממכירת השקעות, נטו

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2015	2016	2017
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
-	-	(1)
-	-	(124)
-	-	(3)
-	-	134
-	-	6
-----	-----	-----
-	(31)	-
-	328	-
-	(13)	-
-	(531)	-
-	212	-
-	(35)	-
-----	-----	-----
-	5	-
-	(80)	-
-	38	-
-	11	-
-	(26)	-
-----	-----	-----
-	6	-
-	(7)	-
-	1	-
-	-	-
-----	-----	-----
10	-	-
285	-	-
(142)	-	-
(552)	-	-
54	-	-
90	-	-
(255)	-	-
-----	-----	-----
(255)	(61)	6
-----	-----	-----

נספח ב' -

הגדלת חלקנו בשותפויות בארה"ב (ראה ביאור 13ח'3):
הון חוזר (למעט מזומנים ושוי מזומנים)
נדל"ן להשקעה
נכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות

רכישת חברה שאוחדה לראשונה -

אחזת בית רעננה דיור מוגן בע"מ (ראה ביאור 13ט'2):
הון חוזר (למעט מזומנים ושוי 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 9ה):
הון חוזר (למעט מזומנים ושוי מזומנים)
נכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
זכאים בגין רכישת השקעה

רכישת חברה שאוחדה לראשונה -

חברת ביו קלין אייר אינוביישן בע"מ:

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

רכישת חברה שאוחדה לראשונה

פאלאס אמריקה חברה לדיור מוגן בע"מ:

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

סה"כ רכישת חברות שאוחדו לראשונה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה:

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 35". לחברה סדרות אגרות חוב שהונפקו לציבור (סדרה ב', סדרה ג' וסדרה ד'). הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2017, 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 - "נדב השקעות")), (שתיהן חברות פרטיות הרשומות בקנדה), בכ- 55.62% מהון המניות של החברה ובכ- 61.31% מזכויות ההצבעה בחברה.

כפי שנמסר לחברה, ביום 13 באפריל 2015 חולקו מעזבונו של מר דוד עזריאלי ז"ל מניותיו בעזריאלי החזקות ובתאגיד החזקות קנדי שבשליטתו (להלן - "תאגיד החזקות דוד"). בעקבות החלוקה כאמור, כל אחת מבין שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי מחזיקה, במישרין ובאמצעות תאגיד החזקות דוד בכ- 27.24% מזכויות ההון בעזריאלי החזקות ובכ- 33.13% מזכויות ההצבעה בעזריאלי החזקות, וביחד הן מחזיקות בכ- 81.73% מזכויות ההון בעזריאלי החזקות ובכ- 99.39% מזכויות ההצבעה בה. יתר מניות עזריאלי החזקות מוחזקות בעיקר על ידי ה- Azrieli Foundation מקנדה (בעלת עניין בחברה), שבעקבות חלוקת העזבונו 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, ביום 20 במרץ 2017, נחתם הסכם בעלי מניות (להלן - "הסכם 2017") בין שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי (בעצמן ובאמצעות חברות בשליטתן), בעלות השליטה בעקיפין בחברה ודירקטוריות בחברה (להלן - "בעלות השליטה"). צדדים נוספים להסכם 2017 הם עזריאלי החזקות, נדב השקעות ותאגיד החזקות דוד (שלושתם "תאגידי החזקות"). הסכם 2017 מחליף ובא במקום הסכם בעלי המניות הקודם שנערך בין הצדדים בחודש נובמבר 2012 (להלן - "הסכם 2012"), והוא מסדיר את היחסים בין בעלות השליטה, בעצמן ובאמצעות תאגידי החזקות, בקשר עם זכויותיהן בחברה. בדומה להסכם 2012, תנאי הסכם 2017 כוללים הסכמות בקשר עם מכירה והעברת מניות בחברה ובתאגידי החזקות, לרבות תקופת חסימה, זכות סירוב ראשון, זכות הצעה ראשונה, זכות הצטרפות והחרגה בקשר עם מכירות מסוימות של מניות (טפטוף) בבורסה. הסכם 2017 קובע גם כי אופן השימוש בזכויות ההצבעה בחברה יקבע על ידי בעלות השליטה (בהחלטה ברוב קולות), ובלבד שלגבי החלטות למינוי דירקטורים בחברה, לכל אחת מבעלות השליטה תהיה הזכות שזכויות ההצבעה תשמשה למינוי דירקטור אחד שייקבע על ידה ואילו אופן השימוש בזכויות ההצבעה בחברה לגבי החלטות למינוי דירקטורים נוספים תתקבלנה ברוב קולות. יובהר כי אין בהסכם 2017 כדי לשנות את זהות בעלות השליטה בחברה (ובכלל זה בעזריאלי החזקות) או את שיעור החזקתן בהון ובזכויות ההצבעה בחברה וכי למועד הדוח, שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי הן בעלות השליטה בחברה.

החברה עוסקת (הן במישרין והן באמצעות חברות מוחזקות בהן היא משקיעה ומפתחת) בעיקר בתחומי הפעילות הבאים:

- (1) בייזום, רכישה, ניהול והשכרה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל.
- (2) בייזום, רכישה, ניהול והשכרה בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל.
- (3) ברכישה, ניהול והשכרה בתחום הנדל"ן המניב בארה"ב.
- (4) בייזום, רכישה והפעלה של בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי.
- (5) בפעילויות תחליפי אנרגיה, מים ושפכים באמצעות החזקתה בגרנית הכרמל השקעות בע"מ.

לפרטים בדבר פעילויות נוספות של החברה, ראה ביאור 37'א.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי (המשך)

ב. הגדרות:

- בעלי עניין - כהגדרתם בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, על תקנותיו.
- בעל שליטה - כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) תש"ע-2010.
- קניית השלום - קניית השלום השקעות בע"מ.
- גרנית - גרנית הכרמל השקעות בע"מ.
- ג'י.אי.אס - ג'י.אי.אס. גלובל אנוירומנטל סולושנס בע"מ.
- סופרגז - סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לתוקף או אומצו באימוץ מוקדם במועד הדוחות הכספיים, כמפורט בביאור 2 לב'.

הדוחות הכספיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 20 במרץ 2018.

ב. הדוחות הכספיים כוללים את דרישות הגילוי בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").

ג. תקופת המחזור התפעולי:

תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה אינה עולה על 12 חודשים.

ד. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו בדוח על הרווח הכולל:

הוצאות החברה בדוח על הרווח הכולל מוצגות לפי שיטת סיווג המבוססת על מאפיין הפעילות של ההוצאה.

ה. מטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת בעיקר ש"ח (להלן - "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה מוצגים בש"ח, שהוא מטבע הפעילות של החברה. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מוצגים במיליוני ש"ח. לעניין שערי החליפין והשינויים בהם במהלך התקופות המוצגות - ראה ביאור 2 ל'.

(2) תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות

בהכנת הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה, עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של אותה חברה (להלן - "מטבע חוץ") נרשמות לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. בתום כל תקופת דיווח, פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף לאותו מועד; פריטים לא-כספיים הנמדדים בשווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי החליפין למועד בו נקבע השווי ההוגן; פריטים לא-כספיים הנמדדים במונחי עלות היסטורית מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף במועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מטבע חוץ: (המשך)

(3) אופן הרישום של הפרשי שער

הפרשי שער מוכרים בדוח רווח והפסד בתקופה בה הם נבעו, פרט למקרים שלהלן -

- הפרשי שער בגין עסקאות שנועדו לגדר סיכוני מטבע חוץ מסוימים.
- הפרשי שער בגין פריטים כספיים לקבל או לשלם מפעילות חוץ, אשר יישובם אינו מתוכנן או צפוי לקרות ועל כן מהווים חלק מהשקעה נטו בפעילות חוץ, מוכרים ברווח הכולל האחר בסעיף "הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ", ונזקפים לרווח והפסד בעת מימוש ההשקעה נטו בפעילות חוץ, וכן בעת מימוש חלקי של ההשקעה נטו, בפעילות חוץ הכרוך באיבוד שליטה.

(4) תרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ שמטבע הפעילות שלהן שונה מש"ח (מטבע הפעילות של הקבוצה) והינו בעיקר דולר ארה"ב

לצורך הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים, הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ, מוצגים עפ"י שערי החליפין שבתוקף לתום תקופת הדיווח. פריטי הכנסות והוצאות מתורגמים לפי ממוצע שערי החליפין בתקופת הדיווח, אלא אם כן חלה במהלכה תנודתיות משמעותית בשערי החליפין. במקרה זה, תרגום פריטים אלה נעשה לפי שערי החליפין במועד ביצוע העסקאות, הפרשי התרגום, מוכרים ברווח הכולל האחר במסגרת סעיף "הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ". הפרשי תרגום אלו מסווגים לרווח והפסד במועד מימוש פעילות החוץ בגינה נוצרו הפרשי התרגום, וכן בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ הכרוך באיבוד שליטה.

1. דוחות כספיים מאוחדים:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת. עקרון זה חל על כל המושקעות.

דוחות כספיים של חברות מאוחדות הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים לפני איחודם, למדיניות החשבונאית המיושמת על ידי הקבוצה.

לצורך האיחוד, מבוטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

2. זכויות שאינן מקנות שליטה:

זכויות שאינן מקנות שליטה הן ההון בחברה בת שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם.

עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה, תוך שימור שליטה (ראה ביאור 9ג) - עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה תוך שימור שליטה, מטופלות כעסקאות הוניות. כל הפרש בין התמורה ששולמה או התקבלה לשינוי בזכויות שאינן מקנות שליטה נזקף לחלק הבעלים של החברה ישירות לקרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. צירופי עסקים:

רכישת פעילויות וחברות מאוחדות המהוות עסק נמדדות תוך שימוש בשיטת הרכישה (Acquisition method). עלות צירוף העסקים נמדדת כשווי ההוגן המצרפי (למועד ההחלפה) של נכסים שניתנו, התחייבויות שהתהוו.

עלויות עסקה, הקשורות במישרין לצירוף העסקים נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

הנכסים וההתחייבויות המזוהים של העסק הנרכש, העומדים בתנאים להכרה בהתאם ל-IFRS 3 (מתוקן) "צירופי עסקים" מוכרים לפי שווים ההוגן במועד הרכישה, פרט למספר סוגי נכסים, אשר נמדדים בהתאם להוראות התקנים המתייחסים.

מוניטין הנובע מצירוף עסקים נמדד בגובה עודף עלות הרכישה, על חלק החברה בשווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת שהוכרו במועד הרכישה. אם, לאחר הערכה חוזרת, סך זכויות הקבוצה בשווי ההוגן נטו בנכסים המזוהים, בהתחייבויות ובהתחייבויות תלויות שהוכרו, עולה על עלות צירוף העסקים, העודף מוכר מיידית ברווח או הפסד.

זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת נמדדות לראשונה במועד צירוף העסקים בגובה חלקן בשווי ההוגן של הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של הישות הנרכשת, למעט חלקן במוניטין.

ט. הסדרים משותפים:

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, יתקבלו בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בעסקה המשותפת.

פעילות משותפת:

פעילות משותפת היא הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים, ומחויבויות בנוגע להתחייבויות, המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים פעילות משותפת, הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בחלקה היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. דוח רווח והפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.

י. מוניטין:

מוניטין הנובע מרכישה של חברה מאוחדת מוצג במסגרת נכסים בלתי מוחשיים ונמדד בגובה עודף עלות הרכישה, על חלק החברה בשווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת שהוכרו במועד הרכישה.

מוניטין מוכר לראשונה כנכס לפי עלותו, ונמדד בתקופות עוקבות לפי עלותו בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

לצורך בחינת ירידת ערך, מוניטין מוקצה לכל אחת מהיחידות מניבות המזומנים של הקבוצה שצפויה להן תועלת מהסינרגיה של צירוף העסקים. יחידות מניבות מזומנים להן הוקצה מוניטין, נבדקות לצורך בחינת ירידת ערך מדי שנה או בתדירות גבוהה יותר כאשר יש סימנים המעידים על ירידת ערך אפשרית של יחידה כאמור. כאשר סכום בר השבה של יחידה מניבה מזומנים נמוך מערכה הפנקסני של אותה יחידה, מוקצה ההפסד מירידת הערך ראשית להפחתת הערך הפנקסני של מוניטין כלשהו המיוחס ליחידה מניבת המזומנים. לאחר מכן, מוקצה יתרת ההפסד מירידת ערך, אם נותרה, לנכסים אחרים של היחידה מניבת המזומנים, באופן יחסי לערכם בספרים. הפסד מירידת ערך של מוניטין אינו מבוטל בתקופות עוקבות.

בעת מימוש של חברה מאוחדת, סכום המוניטין המתייחס נכלל בקביעת הרווח או ההפסד מהמימוש.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. נכסים בלתי שוטפים וקבוצת מימוש מוחזקת למכירה:

נכסים לא שוטפים או קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה, למעט נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן, נמדדים לפי הנמוך מבין ערכם בספרים לבין שוים ההוגן בניכוי עלויות מימוש.

בתקופות עוקבות, נכסים ברי פחת המסווגים כמוחזקים למכירה אינם מופחתים הפחתה תקופתית.

יב. פעילויות שהופסקו

פעילויות, אשר מומשו או מסווגות כמוחזקות למכירה מהוות פעילויות שהופסקו כאשר הן מייצגות תחום פעילות עסקית או אזור גיאוגרפי של פעילויות שהוא עיקרי ונפרד, או כאשר הן מהוות חלק מתכנון יחיד ומתואם למימוש של תחום פעילות עסקית, או אזור גיאוגרפי של פעילויות, שהוא עיקרי ונפרד. הכנסות והוצאות אשר שייכות לפעילויות שהופסקו מוצגות בדוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר נטו, בניכוי מסים על הכנסה בכל התקופות המוצגות במסגרת סעיף "רווח מפעילויות שהופסקו (לאחר מס)". תזרימי המזומנים בגין פעילויות שהופסקו מוצגים במקובץ בביאור פעילות מופסקת בכל תקופות הדיווח המוצגות בהתאם לסיווג של פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון.

נתוני ההשוואה בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר בגין תוצאות הפעילות שהופסקה, מותאמים למפרע.

יג. אובדן שליטה

בעת אובדן שליטה, הקבוצה גורעת את הנכסים ואת ההתחייבויות של החברה הבת, זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה ורכיבים אחרים של הון המיוחסים לחברה הבת. ההפרש בין התמורה ושוויה ההוגן של יתרת ההשקעה לבין היתרות שנגרעו מוכר ברווח והפסד בסעיף הכנסות אחרות. הסכומים שהוכרו בהון דרך רווח כולל אחר בהתייחס לאותה חברה בת מסווגים מחדש לרווח או הפסד או לעודפים, באותו אופן שהיה נדרש אילו החברה הבת היתה מממשת בעצמה את הנכסים או ההתחייבויות המתחייבים.

יד. מכשירים פיננסיים:

(1) נכסים פיננסיים

כללי

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר.

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה לפי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בקטגוריית שווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויין ההוגן.

נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות החוזיות של הקבוצה לתזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי פוקעות, או כאשר הקבוצה מעבירה את זכויות לקבל את תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי בעסקה בה כל הסיכונים וההטבות מהבעלות על הנכס הפיננסי עוברים למעשה.

נכסים פיננסיים מסווגים לקטגוריות המפורטות להלן. הסיווג לקטגוריות אלו תלוי בטבעו ובמטרת החזקתו של הנכס הפיננסי המוחזק והוא נקבע במועד ההכרה הראשוני של הנכס הפיננסי, או בתקופות דיווח עוקבות במידה וניתן לסווג מחדש את הנכסים הפיננסיים לקטגוריה אחרת:

- נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד;
- הלואאות וחייבים; וכן
- נכסים פיננסיים זמינים למכירה.

לעניין פרסום תקן סופי IFRS 9 "מכשירים פיננסיים", ראה ביאור 2 לב'.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מכשירים פיננסיים: (המשך)

(1) נכסים פיננסיים

הלוואות וחייבים

לקוחות, פקדונות והשקעות לזמן קצר וחייבים ויתרות חובה עם תשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאין להם ציטוט בשוק פעיל, מסווגים כהלוואות וחייבים. הלוואות וחייבים נמדדים בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית בניכוי ירידת ערך, אם ישנה כזו. הכנסות ריבית מוכרות בשיטת הריבית האפקטיבית, למעט בגין חייבים לזמן קצר כאשר סכומי הריבית בהם יש להכיר אינם מהותיים.

מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים יתרות מזומנים הניתנים לשימוש מיידי ופקדונות לפי דרישה. שווי מזומנים כוללים השקעות לזמן קצר אשר משך הזמן ממועד ההפקדה המקורי ועד למועד הפדיון הינו עד 3 חודשים, ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי.

נכסים פיננסיים זמינים למכירה

השקעות במכשירי הון סחירים ולא סחירים (ראה ביאור 11), שאינם מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר לא סווגו כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד או כהלוואות וחייבים, מסווגים כנכסים פיננסיים זמינים למכירה. השקעות במכשירי הון הנסחרים בשוק פעיל, מוצגות לפי שוויין הוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי הוגן נזקפים ישירות לרווח הכולל האחר לסעיף "שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה", למעט הפסדים מירידת ערך, אשר בתנאים מסוימים נזקפים לדוח רווח והפסד.

הכנסות מדיבידנדים בגין השקעה במכשירי הון זמינים למכירה מוכרות בדוח רווח והפסד כאשר נוצרת לקבוצה הזכות לקבל תשלומים בגינם.

לעניין אופן קביעת השווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה שאינם נסחרים בשוק פעיל, ראה ביאור 3ב'(4).

לעניין פרסום תקן סופי IFRS 9 "מכשירים פיננסיים", ראה ביאור 2 לב'.

(2) **התחייבויות פיננסיות**

הקבוצה מכירה לראשונה במכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר ההתחייבויות הפיננסיות מוכרות לראשונה במועד קשירת העסקה (date trade) בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר.

התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בתוספת כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר מחויבות הקבוצה, כמפורט בהסכם, פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה.

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: משיכות יתר מבנקים, הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, אגרות חוב, פקדונות מלקוחות, ספקים וזכאים אחרים.

נכס פיננסי והתחייבות פיננסית מקוזזים והסכומים מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי כאשר לקבוצה קיימת באופן מיידי (currently) זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו-זמנית.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מכשירים פיננסיים: (המשך)

(3) נכסים והתחייבויות צמודי מדד שאינם נמדדים בשווי הוגן

ערכם של נכסים והתחייבויות פיננסיות צמודי מדד, שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, משוערך בכל תקופה בהתאם לעליית/ירידת המדד בפועל.

(4) הון מניות

עלויות תוספתיות המתייחסות ישירות להנפקת מניות רגילות ואופציות למניות, מוצגות כהפחתה מההון.

(5) פקדונות מלקוחות

במסגרת עיסוקה, מקבלת סופרגז מלקוחותיה פיקדונות בגין מיכלים וציוד מושאל אחר. הפיקדון יוחזר בהתאם למחירי הפיקדון שגובה החברה המאוחדת מלקוחותיה, כשהוא צמוד למדד מיום עדכונם האחרון. בהתאם ל- IAS 39 שווי הוגן של התחייבות פיננסית עם מאפיין דרישה, לא יהיה נמוך מהסכום שישולם על פי דרישה, מהוון מהמועד הראשון בו ניתן לדרוש את הסכום. לפיכך מוצגים הפיקדונות בערכם המלא. כמו כן, מאחר ולסופרגז אין זכות בלתי מותנית לדחות את הסילוק של ההתחייבויות בגין הפקדונות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תאריך הדוח, ומכיוון שלקוחות החברה המאוחדת זכאים לדרוש החזר הפיקדון בכל עת, מוצגים הפקדונות כהתחייבויות שוטפות, על בסיס ערכם המלא.

פקדונות מדיירים בדירור מוגן מהווים התחייבות פיננסית עם מאפיין דרישה ולפיכך מוצגים בזמן קצר לפי השווי ההוגן הזהה לשווי ההתחייבות לתאריך המאזן.

טו. רכוש קבוע:

(1) הכרה ומדידה

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך.

העלות כוללת הוצאות הניתנות לייחוס במישרין לרכישת הנכס. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה, וכן עלויות אשראי שהווננו. עלות תוכנה שנרכשה, המהווה חלק בלתי נפרד מתפעול הציוד הקשור, מוכרת כחלק מעלות ציוד זה.

חלקי חילוף, ציוד עזר וציוד גיבוי מסווגים כרכוש קבוע כאשר הם עומדים בהגדרת רכוש קבוע בהתאם ל- IAS 16, אחרת הם מסווגים כמלאי.

כאשר לחלקי רכוש קבוע משמעותיים (לרבות עלויות של בדיקות תקופתיות משמעותיות) יש אורך חיים שונה, הם מטופלים כפריטים נפרדים (רכיבים משמעותיים) של הרכוש הקבוע.

רווח או הפסד מגרעת פריט רכוש קבוע נקבע לפי השוואת התמורה, נטו מגרעת הנכס לערכו בספרים, ומוכר בסעיף הכנסות אחרות או הוצאות אחרות, לפי העניין, בדוח רווח והפסד.

(2) עלויות עוקבות

עלויות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע ועלויות עוקבות אחרות, מוכרות כחלק מהערך בספרים של אותו פריט, אם צפוי כי ההטבה הכלכלית העתידית הגלומה בהן תזרום אל הקבוצה ואם עלותו ניתנת למדידה באופן מהימן. הערך בספרים של החלק שהוחלף נגרע. עלויות תחזוקה שוטפות של פריט רכוש קבוע נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. רכוש קבוע: (המשך)

(3) פחת

פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של הנכס, או סכום אחר המחליף את העלות, בניכוי ערך השייר של הנכס.

נכס מופחת, כאשר הוא זמין לשימוש, דהיינו כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר. נכסים חכורים בחכירות מימוניות, לרבות קרקעות מופחתים על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה ותקופת השימוש בנכסים, אלא אם צפוי באופן סביר שהקבוצה תקבל בעלות על הנכס בתום תקופת החכירה. קרקעות בבעלות אינן מופחתות.

אומדן אורך החיים השימושי לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואתיות הינו כדלקמן:

שיעורי פחת %	אורך חיים שימושיים בשנים	
2-10 (בעיקר 2-4)	10-50 (בעיקר 25-50)	בניינים
3-33 (בעיקר 10-15)	3-30 (בעיקר 6-10)	מכונות וציוד
6-33	3-17	רהוט וציוד משרדי
15-20	5-6	כלי רכב
20-33	3-5	מחשבים
לאורך תקופת השכירות שאינה עולה על אורך חייו הכלכלי של הנכס.		התקנות ושיפורים במושכר

האומדנים בדבר שיטת הפחת, אורך החיים השימושיים וערך השייר, נבחנו מחדש לפחות בכל סוף שנה ומותאמים בעת הצורך.

לעניין הפסקת הפחתת פריטי רכוש קבוע המסווגים כמוחזקים למכירה, ראה סעיף יא' לעיל.

טז. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נדל"ן להשקעה, המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלות או בחכירה מימונית וכן זכויות בנדל"ן המוחזקות על ידי הקבוצה בחכירה תפעולית אשר היו מקיימות אחרת את ההגדרה של נדל"ן להשקעה. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות הכוללת את עלויות העסקה. בתקופות העוקבות להכרה הראשונית, נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, ולגבי נכס מסוויים גם כאלו שמקורם בשינויים בשערי חליפין, נכללים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה".

נדל"ן להשקעה, כאמור, כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח. נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את שווי. עלויות אשראי מהוונות לנדל"ן להשקעה בהקמה. כאשר לא ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי עלות בתקופת ההקמה עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. נדל"ן להשקעה: (המשך)

עלויות ישירות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לרווח והפסד במועד שבו נמכר הנכס, ומקוזזות מהרווח שבמימוש. ההפרש שבין התמורה המתקבלת ממימוש נדל"ן להשקעה לבין שווי ההוגן, הינו רווח (הפסד) הון ממימוש, הנזקף, במועד השלמת עסקת המימוש, לרווח והפסד ומוצג בסעיף "רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה".

יז. עלויות אשראי:

עלויות אשראי ספציפי ועלויות אשראי שאינו ספציפי, מהוונות לנכסים כשירים ונדל"ן להשקעה בהקמה במהלך התקופה הנדרשת להשלמה ולהקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד. עלויות אשראי שאינו ספציפי מהוונות באותו אופן לאותה השקעה בנכסים כשירים ובנדל"ן להשקעה בהקמה או לאותו חלק ממנה שלא ממומן באשראי ספציפי, תוך שימוש בשיעור שהוא הממוצע המשוקלל של שיעורי העלות בגין אותם מקורות אשראי שעלותם לא הוונה באופן ספציפי.

כל יתר עלויות האשראי מוכרות בדוח רווח והפסד במועד היווצרותן.

בדוח על תזרימי המזומנים, מסווגת הקבוצה תזרימי מזומנים בגין תשלומי ריבית אשר מהוונים על נכסים כשירים כתזרימי מזומנים ששימשו לפעילות מימון, באופן אשר עקבי עם מדיניות הקבוצה לגבי תשלומי ריבית בדוח על תזרימי המזומנים, כאמור בביאור 2 כט'.

יח. נכסים בלתי מוחשיים, פרט למוניטין:

נכסים בלתי מוחשיים הם נכסים לא כספיים ניתנים לזיהוי וחסרי מהות פיזית. נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר אינם מופחתים, ונבדקים לצורך בחינת ירידת ערך אחת לשנה, או בכל עת שקיים סימן, המצביע כי ייתכן שחלה ירידת ערך בהתאם להוראות IAS 36. אומדן משך החיים השימושיים של נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר, נבחן בתום כל שנת דיווח. שינוי אומדן אורך החיים השימושיים של נכס בלתי מוחשי המשתנה מבלתי מוגדר למוגדר, מטופל בדרך של "מכאן ולהבא".

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר, מופחתים בקו ישר על פני אורך החיים השימושיים המשוער שלהם בכפוף לבחינת ירידת ערך. שינוי אומדן אורך החיים השימושיים של נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים מוגדר, מטופל בדרך של "מכאן ולהבא".

לעניין הטיפול החשבונאי במוניטין - ראה ביאור 2 י'.

אורך החיים השימושיים בו נעשה שימוש בהפחתת נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר הינו כדלקמן:

זכויות הפצה	-	20 שנים או בהתאם לתקופת ההסכם.
תוכנה	-	3-6 שנים.
הסדר זיכיון	-	על פני תקופת הזיכיון.
אחרים	-	על פני תקופת ההנאה.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. נכסים בלתי מוחשיים, פרט למוניטין: (המשך)

נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו במסגרת צירופי עסקים

נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו במסגרת צירופי עסקים מוכרים בנפרד ממוניטין כאשר הם עומדים בהגדרת נכס וניתנים לזיהוי. נכסים בלתי מוחשיים ניתנים לזיהוי כאשר הינם ניתנים להפרדה או נובעים מזכויות חוזיות או משפטיות אחרות. נכסים בלתי מוחשיים כאלה יוכרו במועד צירוף העסקים בשוויים ההוגן.

בתקופות העוקבות להכרה הראשונית, נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו במסגרת צירופי עסקים מוצגים לפי עלותם בניכוי הפחתה והפסדים מירידת ערך שנצברו. הפחתת נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים מוגדר, מחושבת על בסיס הקו הישר על פני משך החיים השימושיים המשוער שלהם. אומדן משך החיים ושיטת ההפחתה נבחנים בתום כל שנת דיווח כאשר השפעת שינויי אומדן מטופלת בדרך של "מכאן ולהבא".

יט. נכסים חכורים:

(1) חכירות, לרבות חכירות של קרקעות ממנהל מקרקעי ישראל או מצדדים שלישיים אחרים, בהן נושאת הקבוצה, באופן מהותי, בכל הסיכונים והתשואות מהנכס, מסווגות כחכירות מימוניות. בעת ההכרה לראשונה נמדדים הנכסים החכורים ומוכרת התחייבות בסכום השווה לנמוך מבין השווי ההוגן והערך הנוכחי של דמי החכירה המינימאליים העתידיים. במדידת ההתחייבות בגין חכירת קרקעות בחכירה לא מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל, הונו תשלומי החכירה המינימאליים העתידיים בשיעור ריבית ריאלית של 5% בהתבסס על ריבית היוון ששימשה את מנהל מקרקעי ישראל במועד ההתקשרות בחכירה. תשלומים עתידיים למימוש אופציה להארכת תקופת החכירה מול מנהל מקרקעי ישראל, אינם מוכרים כחלק מהנכס וההתחייבות המתייחסת, מאחר והם מהווים דמי חכירה מותנים, הנגזרים משווי ההוגן של הקרקע במועדי החידוש העתידיים של הסכם החכירה. לאחר ההכרה לראשונה, מטופל הנכס בהתאם למדיניות החשבונאית הנהוגה לגבי נכס זה.

יתר החכירות מסווגות כחכירות תפעוליות, פרט לחכירות של נדל"ן שסווג כנדל"ן להשקעה, כאשר הנכסים החכורים אינם מוכרים בדוח על המצב הכספי של הקבוצה. נכסי נדל"ן בחכירה תפעולית אשר סווגו על ידי הקבוצה כנדל"ן להשקעה, מוכרים בדוח על המצב הכספי של הקבוצה לפי שוויים ההוגן, והחכירה מטופלת כחכירה מימונית.

תקופת החכירה וסכומי ההפחתות מביאים בחשבון אופציה להארכת תקופת החכירה, במידה ובמועד ההתקשרות בחכירה היה וודאי באופן סביר שהאופציה תמומש.

בחכירה של קרקע ומבנים, מרכיבי הקרקע והמבנים נבחנים בנפרד לצרכי סיווג החכירות, כאשר שיקול משמעותי בסיווג מרכיב הקרקע הינו העובדה כי קרקע בדרך כלל בעלת אורך חיים בלתי מוגדר.

(2) **תשלומי חכירה**

תשלומים במסגרת חכירה תפעולית נזקפים לרווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, לאורך תקופת החכירה.

תשלומי חכירה מינימאליים, המשתלמים במסגרת חכירה מימונית, נחלקים בין הוצאות המימון לבין הפחתת יתרת ההתחייבות. הוצאת המימון מוקצית לכל תקופה מתקופת החכירה, כך שמתקבל שיעור ריבית תקופתית קבוע, על היתרה הנותרת של ההתחייבות. תשלומי החכירה המינימאליים מתעדכנים, בגין דמי חכירה מותנים, כאשר ההתניה מתבררת.

לעניין פרסום תקן חדש בנושא חכירות IFRS 16 "חכירות" - ראה ביאור 2 לב'.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. מלאי:

מלאי הוא נכס המוחזק לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל, בתהליך ייצור לצרכי מכירה או חומרים שייצרכו בתהליך הייצור או במהלך הספקת השירותים.

(1) מלאי גז

המלאי נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות מלאי הגז מחושבת לפי שיטת "נכנס ראשון - יוצא ראשון" (FIFO), והיא כוללת את העלויות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר מכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלויות הנדרשות לביצוע המכירה.

(2) מלאי מוצרים עזריאלי אי קומרס

מלאי מוצג לפי הנמוך מבין עלותו לבין השווי מימוש נטו שלו. עלות המלאי כוללת את כל עלויות הרכישה. שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

העלות מחושבת על בסיס "נכנס ראשון - יוצא ראשון".

(3) מלאי אחר

נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי נקבעת בעיקרה לפי שיטת ממוצע נע.

כא. ירידת ערך נכסים פיננסיים שאינם נגזרים:

ירידת ערך של נכס פיננסי שאינו מוצג בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נבחנת כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לכך שאירוע הפסד התרחש לאחר מועד ההכרה לראשונה בנכס ואירוע הפסד זה השפיע באופן שלילי על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים של הנכס הניתן לאמידה מהימנה.

ראייה אובייקטיבית לכך שחלה ירידת ערך של נכסים פיננסיים עשויה לכלול הפרת חוזה על ידי חייב, ארגון מחדש של סכום המגיע לקבוצה המתבסס על תנאים אשר הקבוצה לא היתה שוקלת במקרים אחרים, קיום סממנים לכך שחייב או מנפיק חוב יפשוט רגל, שינויים שליליים בסטטוס התשלומים של לווים, שינויים בסביבה הכלכלית שמעידים על חדלות פרעון של מנפיקי חוב או היעלמות שוק פעיל עבור נייר ערך, מידע נצפה שמצביע על כך שקיימת ירידה הניתנת למדידה בתזרים מזומנים צפוי מקבוצה של נכסים פיננסיים.

בבחינת ירידת ערך של נכסים פיננסיים זמינים למכירה שהם מכשירים הוניים, בוחנת הקבוצה גם את הפער שבין השווי ההוגן של הנכס לעלותו המקורית, למשך הזמן בו השווי ההוגן של הנכס נמוך מעלותו המקורית ולשינויים בסביבה הטכנולוגית, הכלכלית או המשפטית או בסביבת השוק בה פועלת החברה שהנפיקה את המכשיר. ירידת הערך תחשב כמשמעותית, בדרך כלל בעת ירידה בסך של 30% מהעלות המקורית ותחשב כמתמשכת כאשר ירידת הערך הינה על פני שנה. מדיניות זו נקבעה בהתחשב באופיין של שתי ההשקעות המהותיות של החברה, ראה ביאור 11 (1) ו-(2).

הקבוצה בוחנת ראיות לירידת ערך לגבי הלוואות, לקוחות וחייבים הן ברמת הנכס הבודד והן ברמה קבוצתית. יתרות הלקוחות, הלוואות וחייבים שהינן משמעותיות באופן פרטני נבחנות ספציפית לירידת ערך. יתרות הלקוחות, הלוואות וחייבים, אשר בגינן לא זוהתה ירידת ערך ספציפית מקבוצות יחדיו ולגביהן נבחנת קיומה של ירידת ערך קבוצתית, במטרה לאתר ירידת ערך שהתרחשה וטרם זוהתה. לגבי יתרות הלקוחות, הלוואות וחייבים שאינן מהותיות באופן פרטני, מבוצעת בחינה קבוצתית לירידת ערך על ידי קיבוצן בהתאם למאפייני סיכון דומים.

קבוצת עזריאלי בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. ירידת ערך נכסים פיננסיים שאינם נגזרים: (המשך)

בבחינה קבוצתית של ירידת ערך, הקבוצה עושה שימוש במגמות היסטוריות של ההסתברות להפרה, עיתוי קבלת ההחזר וסך ההפסד בפועל, בהתאם לשיקול דעת ההנהלה בדבר השאלה האם ההפסדים בפועל צפויים להיות גדולים או קטנים יותר בהשוואה להפסדים העולים מהמגמות היסטוריות לאור המצב הכלכלי ותנאי האשראי הקיימים.

הפסד מירידת ערך של נכס פיננסי, הנמדד לפי עלות מופחתת, מחושב כהפרש בין ערך הנכס בספרים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, מהוון בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של הנכס. הפסדים נזקפים לדוח רווח והפסד ומוצגים כהפרשה להפסד כנגד יתרות הלקוחות, החייבים וההלוואות. הכנסת ריבית בגין נכסים שערכם נפגם מוכרת באמצעות שימוש בשיעור הריבית ששימש להיוון תזרימי המזומנים העתידיים לצורך מדידת ההפסד מירידת ערך.

הפסדים מירידת ערך בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה מוכרים על ידי העברת ההפסד המצטבר שנזקף לקרן הון בגין נכסים זמינים למכירה, לרווח והפסד. ההפסד המצטבר אשר מסווג מהרווח הכולל האחר לרווח והפסד הינו ההפרש בין עלות הרכישה, לבין השווי ההוגן הנוכחי בניכוי ירידות ערך אשר הוכרו בעבר דרך רווח והפסד.

הפסד מירידת ערך מבוטל כאשר ניתן לייחסו באופן אובייקטיבי לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד מירידת הערך. ביטול הפסד מירידת ערך בגין נכסים פיננסיים הנמדדים לפי עלות מופחתת, נזקף לרווח והפסד. ביטול הפסד מירידת ערך בגין נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהינם מכשירי הון, נזקף ישירות לרווח הכולל האחר.

לעניין פרסום תקן סופי IFRS 9 "מכשירים פיננסיים", ראה ביאור 2 לב'.

כב. ירידת ערך נכסים שאינם פיננסיים:

בתום כל תקופת דיווח, בוחנת הקבוצה האם קיימים סימנים כלשהם המעידים על ירידת ערך של נכסיה המוחשיים והבלתי מוחשיים, למעט מלאי. במידה וקיימים סימנים כאמור, נאמד הסכום בר-ההשבה של הנכס במטרה לקבוע את סכום ההפסד מירידת ערך שנוצר, אם בכלל. כאשר לא ניתן לאמוד את הסכום בר-ההשבה של נכס בודד, אומדת הקבוצה את הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת-המזומנים אליה שייך הנכס. נכסים משותפים מוקצים אף הם ליחידות המניבות מזומנים הבודדות במידה וניתן לזהות בסיס סביר ועקבי להקצאה כזו. במידה ולא ניתן להקצות את הנכסים המשותפים ליחידות מניבות המזומנים הבודדות על בסיס האמור, מוקצים הנכסים המשותפים לקבוצות הקטנות ביותר של יחידות מניבות-מזומנים שלגביהן ניתן לזהות בסיס הקצאה סביר ועקבי.

סכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי ההוגן של הנכס בניכוי עלויות מכירה לבין שווי השימוש בו. בהערכת שווי השימוש, אומדני תזרימי המזומנים העתידיים מנוכים לערכם הנוכחי תוך שימוש בשיעור ניכיון לפני מס המשקף את הערכות השוק הנוכחיות לגבי ערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים לנכס בגינם לא הותאם אומדן תזרימי המזומנים העתידיים.

כאשר סכום בר-ההשבה של נכס (או של יחידה מניבה-מזומנים) נאמד כנמוך מערכו הפקטני, הערך בספרים של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) מופחת לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד מירידת ערך מוכר מיידית כהוצאה ברווח והפסד, אלא אם כן הנכס הרלוונטי נמדד על פי מודל הערכה מחדש. במקרה זה, ההפסד מירידת ערך מטופל כקיטון בקרן הערכה מחדש, עד לאיפוסה ויתרת הקיטון, אם קיימת, מוכרת בדוח רווח והפסד.

כאשר הפסד מירידת ערך שהוכר בתקופות קודמות מתבטל, הערך בספרים של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) מוגדל בחזרה לאומדן סכום בר-ההשבה העדכני, אך לא יותר מערכו בספרים של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) שהיה קיים אילו לא הוכר בגינו בתקופות קודמות הפסד מירידת ערך. ביטול הפסד מירידת ערך מוכר מיידית ברווח והפסד.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. הפרשות:

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה בצורה מהימנה, וכאשר צפוי כי תידרש זרימת הטבות כלכליות לסילוק המחויבות.

(1) תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

(2) אחריות

הפרשה לאחריות מוכרת כאשר המוצרים או השרות בגינם ניתנה האחריות, נמכרים. ההפרשה מבוססת על נתונים היסטוריים כמו גם על הערכות ההנהלה ועל שקלול כל התוצאות האפשריות בהסתברויות שלהן.

כד. הכנסות:

(1) מכירת מוצרים

הקבוצה מכירה בהכנסה כאשר קיימת ראייה משכנעת (בדרך כלל ביצוע של הסכם מכירה) שהסיכונים המשמעותיים וההנאות מהבעלות על המוצר עוברים לקונה, קבלת התמורה צפויה, קיימת אפשרות להעריך באופן מהימן את אפשרות החזרת המוצר והעלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות לאמידה באופן מהימן, כאשר אין להנהלה מעורבות נמשכת עם הסחורה, וכן כאשר ההכנסה ניתנת למדידה באופן מהימן. אם צפוי כי תוענק הנחה וסכומה ניתן למדידה באופן מהימן, ההנחה מנוכה מההכנסה ממכירת המוצרים.

במכירת מוצרי הקבוצה בישראל, העברת הסיכונים והתשואות מתקיימת, ככלל, במועד מסירת המוצר ללקוח. לגבי מכירות מוצרי הקבוצה מחוץ לישראל, ככלל, העברת הסיכונים והתשואות מתקיימת במועד העמסת המוצרים על כלי התחבורה של המוביל.

ההכנסה ממכירת מוצרים במהלך העסקים הרגיל נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שנתקבלה או העומדת להתקבל, בניכוי הנחות מסחריות והנחות כמות.

(2) הכנסות מדמי שכירות

הכנסות מדמי שכירות בגין נדל"ן להשקעה מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת השכירות הרלוונטית.

(3) הכנסות מדמי ניהול, אחזקה והכנסות נטו משימוש בחשמל

הכנסות מדמי ניהול, אחזקה והכנסות נטו משימוש בחשמל, נזקפות באופן יחסי על פני תקופת מתן השירות הרלוונטית.

(4) הכנסות מדיבידנד

הכנסה מדיבידנד בגין השקעות, מוכרת במועד בו נוצרה הזכאות לבעלי המניות לקבלה.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כד. הכנסות: (המשך)

(5) הכנסות מדיור מוגן

- (1) ההכנסות מדמי ניהול ואחזקה נזקפות לדוח רווח והפסד עם ביצוע השירות.
- (2) ההכנסות מחילוט פקדונות נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן.
- (3) הכנסות והוצאות מימון בגין שערך יתרת פקדונות נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

(6) הכנסות ממתן שירותים דיור מוגן

ההכנסות ממתן שירותים נזקפות באופן יחסי על פני תקופת ההסכם או עם מתן השירות, באם סבירות זרימתן של ההטבות הכלכליות המיוחסות למתן השירות הינה ודאית.

כה. הסדרי זיכיון למתן שירותים:

הסדרי זיכיון למתן שירותים הינם הסדרים בהם המדינה (או מנפיק הזיכיון) מתקשרת בחוזה עם גוף מהסקטור הפרטי שבו אותו מפעיל מתחייב לתכנן, לבנות ולממן רכוש או תשתית כלשהם לשירות הציבור ובתמורה להקמת הרכוש מקבל המפעיל זיכיון מהמדינה להפעיל את הרכוש לתקופה מוגדרת, וכן לספק שירותים נלווים הקשורים ברכוש. להלן הסדרי הזיכיון העיקריים של הקבוצה:

הקבוצה, באמצעות ג'י.א.אס אנירומנטל סולושנס בע"מ, עם רשויות מהמגזר הציבורי למתן שירותים מסוג BOT (Build, Operate, Transfer) להקמת מתקנים, טיפול בשפכים וטיוב בארות.

בהתאם ל-IFRIC 12 התשתית המוקמת אינה מוכרת כרכוש קבוע בדוחות הכספיים של הקבוצה. חלק מהסדרי הזיכיון של הקבוצה מטופלים לפי מודל של נכס פיננסי וחלק אחר של הסדרי הזיכיון מטופלים לפי מודל משולב הכולל הן נכס פיננסי והן נכס בלתי מוחשי. תקופת ההסדר נחלקת לשתי תקופות: תקופת הקמה ותקופת תפעול שהחלה בעת השלמת הקמת התשתית. זכויות הקבוצה בגין הזיכיון מוכרות בחלקן כנכס פיננסי, חייבים בגין הסדר זיכיון, אשר בתחולת IAS 39 (הלוואות וחייבים), מאחר שלקבוצה קיימת זכות בלתי מותנית לקבל ממעניק הזיכיון תקבולים מובטחים תמורת השירותים. הנכס מוכר בתקופת ההקמה בהתייחס לעלויות ההקמה ובתוספת המרווח הקבלי המקובל בהתאם להערכת הקבוצה, ומסולק באמצעות התקבולים בתקופת התפעול. לאחר הכרה ראשונית, מוכרת הכנסת ריבית במשך תקופת ההסדר לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

זכויות הקבוצה בגין הזכויות מוכרות בחלקן כנכס בלתי מוחשי, בגין הסדר זכיון, המשקף את הזכות הקיימת לחברה לגבות תשלום, שאינו מובטח על ידי מעניק הזיכיון, בהתאם למידת השימוש של ציבור המשתמשים בתשתית. הנכס הבלתי מוחשי מוכר על פני תקופת ההקמה ועלותו נקבעת בהתייחס לעלויות ההקמה בתוספת המרווח הגולמי להערכת החברה.

כו. הכנסות והוצאות מימון:

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו (לרבות נכסים פיננסיים מהסכמי זיכיון), הכנסות מדיבידנד בגין מניות סחירות, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ורווחים ממכשירים מגדרים המוכרים ברווח והפסד. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית.

הכנסות מדיבידנדים בגין מניות סחירות המוכרות כהכנסה ביום האקס. שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד כוללים גם הכנסות מדיבידנדים וריביות.

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית והפסדים ממכשירי גידור המוכרים ברווח והפסד, על הלוואות שנתקבלו, אגרות חוב שהונפקו ושינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. עלויות האשראי, שאינן מהוונות על נכסים כשירים, נזקפות לדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

רווחים והפסדים מהפרשי שער בגין נכסים והתחייבויות פיננסיים מדווחים בנטו כהכנסות מימון או הוצאות מימון, כתלות בתנודות שער החליפין, וכתלות בפוזיציה שלהן (רווח או הפסד נטו).

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כז. מסים על הכנסה:

(1) כללי

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון העצמי.

(2) מסים שוטפים

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופת דיווח שונות או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

הפרשה בגין עמדות מס לא וודאיות לרבות הוצאות מס וריבית נוספות, מוכרת כאשר יותר צפוי מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות.

נכסים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה, לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו, או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

(3) מסים נדחים

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי. המסים הנדחים בגין מרכיב המבנה של נדל"ן להשקעה מחושבים בהתאם למודל עסקי שמטרתו הינה צריכה משמעותית לאורך זמן של כל ההטבות הכלכליות הגלומות בו.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, מאחר ולהערכת הנהלת הקבוצה, ההפרשים הזמניים נשואי מסים נדחים אלו, הינם בשליטת הקבוצה ואינם צפויים להתהפך בעתיד הנראה לעין.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

כח. רווח למניה:

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח.

כט. סיווג ריבית ששולמה, דיבידנדים ששולמו, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו ומסי הכנסה ששולמו נטו בדוח על תזרימי המזומנים:

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה כתזרימי מזומנים מפעילות השקעה, וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות המימון. תזרימי מזומנים בגין מיסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

(3) להלן נתונים על שערי החליפין 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)

תאריך הדוחות הכספיים:

221.35	221.57	3.467	4.153	ליום 31 בדצמבר 2017
220.68	220.68	3.845	4.044	ליום 31 בדצמבר 2016
221.35	221.13	3.902	4.247	ליום 31 בדצמבר 2015

%	%	%	%
---	---	---	---

שיעורי השינוי:

לשנה שהסתיימה ביום:

0.30	0.40	(9.83)	2.69	31 בדצמבר 2017
(0.30)	(0.20)	(1.46)	(4.78)	31 בדצמבר 2016
(0.90)	(1.00)	0.33	(10.11)	31 בדצמבר 2015

לא. תיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות

- תיקון IAS 7 "דוח על תזרימי מזומנים" (בדבר גילויים אודות שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון):

התיקון קובע כי נדרש לתת גילוי למידע שיאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להעריך את השינויים בהתחייבויות אשר נובעות מפעילויות מימון, הן שינויים הכרוכים בתזרימי מזומנים והן שינויים שאינם כרוכים בתזרימי מזומנים.

התיקון מיושם בדרך של 'מכאן ולהבא' לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2017 או לאחריו. במועד היישום לראשונה של התיקון, לא נדרש להציג מידע השוואתי (ראה ביאור 20ה' "שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון" בדבר הגילוי הנדרש).

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לב. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

▪ IFRS 9 "מכשירים פיננסיים":

כללי:

תקן דיווח כספי בינלאומי (2014) IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" (להלן - "התקן") הינו התקן הסופי של פרויקט מכשירים פיננסיים. התקן מבטל את השלבים הקודמים של IFRS 9 שפורסמו בשנים 2009, 2010 ו-2013. התקן הסופי כולל הוראות סיווג ומדידה של נכסים פיננסיים אשר תוקנו ביחס לאלו שפורסמו בשלב הראשון בשנת 2009, וכן, כולל את הוראות הסיווג והמדידה של התחייבויות פיננסיות כפי שפורסמו בשלב השני בשנת 2010, מציע מודל מעודכן יותר ומבוסס עקרונות לגבי חשבונאות גידור ומציג מודל חדש לבחינת הפסד חזוי מירידת ערך כמפורט להלן. בנוסף, מבטל התקן את פרשנות IFRIC 9 "בחינה מחדש של נגזרים משובצים".

נכסים פיננסיים:

התקן קובע כי הנכסים הפיננסיים יוכרו וימדדו כלהלן:

- מכשירי חוב יסווגו ויימדדו לאחר ההכרה לראשונה תחת אחת החלופות הבאות: עלות מופחתת, שווי הוגן דרך רווח או הפסד, או שווי הוגן דרך רווח כולל אחר. קביעת מודל המדידה יהיה בהתחשב במודל העסקי של הישות בנוגע לניהול נכסים פיננסיים ובהתאם למאפיינים של תזרימי המזומנים החוזיים הנבעים מאותם נכסים פיננסיים.
- ניתן לייעד מכשירי חוב אשר על פי המבחנים נמדד בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אך ורק כאשר הייעוד מבטל חוסר עקביות בהכרה ובמדידה שהיה נוצר אילו הנכס היה נמדד בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.
- ככלל, מכשירי הון יימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
- ניתן לייעד במועד ההכרה לראשונה מכשירי הון לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. מכשירים שיועדו כאמור, לא יהיו כפופים יותר לבחינה לירידת ערך ורווח או הפסד בגינם לא יועבר לרווח או הפסד, לרבות בעת המימוש.
- נגזרים משובצים לא יופרדו מחוזה מארח הנמצא בתחולת התקן. חלף זאת, חוזים מעורבים יימדדו בכללותם בעלות מופחתת או בשווי הוגן, בהתאם למבחני המודל העסקי ותזרימי המזומנים החוזיים.
- מכשירי חוב יסווגו מחדש רק כאשר הישות משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסים פיננסיים.
- השקעות במכשירי הון שאין להם מחיר מצוטט בשוק פעיל לרבות נגזרים על מכשירים אלו יימדדו לפי שווי הוגן. חלופת המדידה לפי עלות בנסיבות מסוימות בוטלה. יחד עם זאת התקן מצוין שבנסיבות מסוימות עלות עשויה להיות אומדן נאות לשווי הוגן.

התחייבויות פיננסיות:

- התקן קובע גם את ההוראות הבאות בדבר התחייבויות פיננסיות:
- השינוי בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית המיועדת בעת ההכרה לראשונה לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, המיוחס לשינויים בסיכון האשראי של ההתחייבות, ייזקף ישירות לרווח כולל אחר אלא אם זקיפה זו יוצרת או מגדילה חוסר עקביות במדידה החשבונאית (Accounting Mismatch).

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לב. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות: (המשך)

▪ IFRS 9 "מכשירים פיננסיים": (המשך)

התחייבויות פיננסיות (המשך)

- כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת או מסולקת, סכומים שנזקפו לרווח כולל אחר לא יסווגו לרווח או הפסד.
- כל הנגזרים, בין אם נכסים או התחייבויות, יימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לרבות מכשיר פיננסי נגזר המהווה התחייבות הקשור למכשיר הוני לא מצוטט שלא ניתן למדוד את שווי ההוגן באופן מהימן.

גידור:

התקן קובע הוראות גידור חדשות ונותן אפשרות לבחור כמדיניות חשבונאית האם ליישם את הוראות הגידור החדשות שיפורטו להלן בקצרה, או לחלופין את אלו הקיימות על פי IAS 39. כאשר יושלם בעתיד פרויקט הגידור, תיבחן שוב על ידי ה-IASB אפשרות בחירת המדיניות האמורה.

במסגרת התקן נותרו על כנם שלושת סוגי חשבונאות הגידור: גידורי תזרים מזומנים, שווי הוגן והשקעה נטו בפעילות חוץ. עם זאת, בוצעו שינויים מהותיים ביחס לסוגי העסקאות הכשירות לחשבונאות גידור, בייחוד הרחבת הסיכונים הכשירים לחשבונאות גידור של פריטים לא-פיננסיים. כמו כן, חלו שינויים באופן בו חוזי אקדמה ואופציות נגזרים יטופלו כאשר הם מהווים מכשירים מגדרים.

בנוסף, הוחלפו חלק מבדיקות אפקטיביות הגידור במבחן עקרוני יותר המבוסס על "יחסים כלכליים". הערכת אפקטיביות הגידור למפרע לא תידרש עוד.

דרישות הגילוי ביחס לפעילויות ניהול הסיכונים של החברה הורחבו במסגרת התקן החדש.

ירידת ערך:

מודל ירידת הערך החדש המבוסס על הפסדי אשראי צפויים ייושם למכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת או לפי שווי הוגן דרך רווח כולל אחר, חייבים בגין חכירה, נכסי חוזה המוכרים לפי IFRS 15 ומחויבויות בכתב למתן הלוואות וחוזי ערבות פיננסית.

ההפרשה לירידת ערך תהיה לגבי הפסדים חזויים לפי הסתברות לחדלות פירעון ב-12 החודשים הקרובים (בשנה הקרובה), או לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime). בחינה לכל אורך חיי המכשיר נדרשת אם סיכון האשראי עלה משמעותית ממועד ההכרה לראשונה בנכס. גישה אחרת חלה אם הנכס הפיננסי נוצר או נרכש כאשר הוא פגום (credit-impaired).

התקן מוסיף הנחיות הצגה וגילויים בקשר עם ירידות ערך של מכשירים פיננסיים.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לב. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות: (המשך)

▪ IFRS 9 "מכשירים פיננסיים": (המשך)

מועד תחילה ואפשרויות אימוץ מוקדם:

התקן יכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

ככלל, הוראות התקן לגבי נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות ייושמו למפרע, למעט חריגים מסוימים אשר נקבעו בהוראות המעבר של התקן. עוד נקבע, כי על אף היישום למפרע, חברות המיישמות את התקן לראשונה אינן צריכות לתקן את מספרי ההשוואה שלהן לתקופות קודמות. חברות רשאיות לבצע הצגה מחדש של מספרי ההשוואה אך ורק כאשר תיקונם כאמור אינו עושה שימוש במידע בדיעבד (hindsight). הוראות המתייחסות לגידור ייושמו, ככלל, בדרך של 'מכאן ולהבא' עם יישום למפרע מוגבל.

יצוין כי הקבוצה ייעדה את ההשקעות ההוניות (במניות בנק לאומי לישראל ולאומי קארד) לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

הקבוצה בחנה את השלכות יישום התקן ולהערכת הקבוצה ליישום התקן לא צפויה להיות השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים.

▪ IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות":

התקן החדש קובע מנגנון מקיף ואחיד המסדיר את הטיפול החשבונאי בהכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות. התקן מבטל את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 18 "הכנסות" ותקן חשבונאות בינלאומי IAS 11 "חוזי הקמה" והפרשנויות הנלוות להם. עיקרון הליבה של התקן הוא שההכרה בהכנסה תשקף את העברת הסחורות או השירותים ללקוחות בסכום המייצג את ההטבות הכלכליות שהישות צופה לקבל בתמורה להם. לשם כך, קובע התקן כי ההכרה בהכנסה תתקיים כאשר הישות מעבירה ללקוח את הסחורות ו/או השירותים המנויים בחוזה עמו באופן שהלקוח משיג שליטה על אותם סחורות או שירותים.

התקן קובע מודל בעל חמישה שלבים ליישום עקרון זה:

1. זיהוי החוזה (או החוזים) עם הלקוח.
2. זיהוי מחויבויות הביצוע בחוזה.
3. קביעת מחיר העסקה.
4. הקצאת מחיר העסקה למחויבויות הביצוע.
5. הכרה בהכנסה כאשר הישות משלימה מחויבות ביצוע.

יישום המודל תלוי בעובדות ובנסיבות ספציפיות לחוזה ומחייב, לעיתים, הפעלת שיקול דעת נרחב.

בנוסף, קובע התקן דרישות גילוי נרחבות לגבי חוזים עם לקוחות, האומדנים המשמעותיים והשינויים בהם אשר שימשו בעת יישום הוראות התקן, וזאת על מנת לאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את המהות, הכמות, העיתוי והמהימנות של ההכנסות ושל תזרימי המזומנים הנובעים מהחוזים עם הלקוחות.

התקן יכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. ככלל, התקן ייושם למפרע, אולם ישויות תהיינה רשאיות לבחור התאמות מסוימות במסגרת הוראות המעבר של התקן לעניין יישומו לתקופות דיווח קודמות.

הקבוצה בחנה את השלכות יישום התקן ולהערכת הקבוצה ליישום התקן לא צפויה להיות השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לב. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות: (המשך)

▪ IFRS 16 "חכירות":

התקן החדש אשר פורסם בחודש ינואר 2016 מבטל את IAS 17 "חכירות" והפרשנויות הנלוות לו, וקובע את הכללים להכרה, מדידה, הצגה וגילוי של חכירות ביחס לשני הצדדים לעסקה, דהיינו הלקוח ('חוכר') והספק ('מחכיר').

התקן החדש מבטל את ההבחנה הקיימת כיום לגבי חוכר, בין חכירות מימוניות לחכירות תפעוליות וקובע מודל חשבונאי אחיד ביחס לכל סוגי החכירות. בהתאם למודל החדש, בגין כל נכס חוכר, החוכר נדרש מחד להכיר בנכס בגין זכות השימוש ומאידך בהתחייבות פיננסית בגין דמי החכירה.

הוראות ההכרה בנכס והתחייבות כאמור לא יחולו לגבי נכסים החכורים לתקופה של עד 12 חודשים בלבד וכן ביחס לחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך (דוגמת, מחשבים אישיים).

התקן אינו משנה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר.

התקן יכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי, אך זאת בתנאי כי IFRS 15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות" מיושם אף הוא. ככלל, התקן ייושם למפרע, אולם ישויות תהיינה רשאיות לבחור התאמות מסוימות במסגרת הוראות המעבר של התקן לעניין יישומו לתקופות דיווח קודמות.

החברה טרם בחנה את השפעת הוראות התקן על חוזים לחכירת נכסים שברשותה.

ביאור 3 - אומדנים קריטיים וקביעת השווי ההוגן

א. כללי:

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשות הנהלות החברות בקבוצה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם הפנסי של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי הנהלות החברות בקבוצה באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

ב. אומדנים קריטיים:

להלן מידע בדבר אומדנים קריטיים, שנערכו תוך יישום המדיניות החשבונאית והם בעלי השפעה מהותית על הדוחות הכספיים:

(1) שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה - (ראה ביאורים ג'1, 13 ו-35) בהתאם ל-IFRS ובהתאם לבחירת הקבוצה מוצג הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה על פי השווי ההוגן המבוסס בעיקר על הערכות שווי של מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים.

השווי ההוגן נבחן לפחות פעם בשנה ובכל מועד בו קיימות אינדיקציות לשינוי מהותי בשווי. גם אם לא התקיימו האינדיקציות, רשאית הנהלת החברה, לפי שיקול דעתה, לבחור לבצע הערכות שווי. בכל מקרה בו החליטה הנהלת החברה לעדכן את השווי ההוגן של כלל הנכסים או חלקם, לפי העניין, יכלול דוח הדייקטוריון לאותו רבעון את הסברי הדייקטוריון בקשר עם עדכון השווי שערך בעצמו, כמתחייב על פי דין.

שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד ובשל כך עשויים להשפיע בצורה מהותית על תוצאותיה של החברה.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 3 - אומדנים קריטיים וקביעת השווי ההוגן (המשך)

ב. אומדנים קריטיים: (המשך)

(2) התחייבויות תלויות (ראה ביאור 32) - בהערכות סיכויי התביעות המשפטיות שהוגשו כנגד החברה, חברות מאוחדות וחברות כלולות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיות כמו גם על הערכות הנהלותיהן. הערכות אלה של היועצים המשפטיים וההנהלות מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

(3) ירידת ערך נכסים (למעט מוניטין) (ראה ביאור 15) - הקבוצה בוחנת בכל תאריך מאזן אם אירעו אירועים או חלו שינויים בנסיבות המצביעים על כך שחלה ירידת ערך באחד או יותר מהנכסים הלא כספיים. בהתקיים סימנים לירידת ערך, נערכת בחינה באם הסכום בו מוצגת ההשקעה בנכס ניתן להשבה מתוך תזרימי המזומנים המהווים הצפויים מאותו הנכס, ובמידת הצורך נרשמת הפרשה לירידת ערך עד גובה הסכום שהינו בר השבה. היוון תזרימי המזומנים מחושב לפי שיעור היוון אחרי מסים, המשקף את הערכות השוק לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים המתייחסים לנכס. קביעת האומדנים של תזרימי המזומנים מתבססת על ניסיון העבר של נכס זה או נכסים דומים, ועל מיטב הערכת החברה לגבי התנאים הכלכליים שישררו במהלך יתרת אורך החיים השימושיים של הנכס. בקביעת מחיר מכירה נטו של חלק מהנכסים נעשה שימוש בהערכות מעריך שווי.

לגבי נכסי מקרקעין, האומדנים מביאים בחשבון גם את מצב השוק באזור בו מצוי הנכס.

בנוגע לירידת ערך מוניטין, ראה ביאור 2'.

שינויים בהערכות הקבוצה כאמור עשויים להוביל לשינויים מהותיים בערכם בספרים של הנכסים ובתוצאות הפעילות.

(4) שווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה (ראה ביאור 11) - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים שאינם נסחרים בשוק פעיל (לדוגמא, השקעות במכשירי הון שאינם סחירים) נקבע תוך שימוש בטכניקות הערכה. הקבוצה משתמשת בשיקול דעת בקביעת המתודולוגיה הנאותה וכן בקביעת ההנחות, המתבססות על פרקטיקה מקובלת ותנאים נוכחיים בשוק וכן מתבססת על חישובי שווי הוגן של מעריכים חיצוניים, בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים. שינויים בהנחות עשויים להביא להכרה בירידת ערך או בהפסדים בתקופות עתידיות.

(5) מסים על ההכנסה (ראה ביאור 29) - הקבוצה כפופה לחוקי המס. שיקול דעת נרחב נדרש לצורך קביעת ההתחייבות למס שוטף של כל אחת מחברות הקבוצה.

לקבוצה עסקאות רבות, אשר תוצאות המס לגביהן אינן וודאיות. הקבוצה מכירה בהתחייבויות בגין תוצאות המס של עסקאות אלה, בהתבסס על אומדני ההנהלה, אשר מסתמכת על יועצים מקצועיים, בנוגע לעיתוי וגובה חבות המס הנובעת מעסקאות אלה. כאשר תוצאת המס של עסקאות אלה שונה מאומדני ההנהלה, יוקטנו / יוגדלו הוצאות המסים וההתחייבויות למסים שוטפים במועד קביעת השומה הסופית.

(6) הבחנה בין נדל"ן להשקעה לעסק:

בכל עסקת רכישה נדל"ן להשקעה בוחנת הקבוצה האם רכישה נדל"ן להשקעה מהווה רכישה נכס/ קבוצה של נכסים או עסקת צירוף עסקים. שיקול הדעת של הקבוצה מתבסס על מספר הנכסים הנרכשים, קיומם של שירותים נלווים בהיקף משמעותי (תחזוקה, ניקיון, אבטחה, הנהלת חשבונות וכו') הקשורים לתפעול הנכס ומורכבות ניהול הנכס.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 3 - אומדנים קריטיים וקביעת השווי ההוגן (המשך)

ג. קביעת שווי הוגן:

כחלק מכללי המדיניות החשבונאית ודרישות הגילוי, נדרשת הקבוצה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים ושאינם פיננסיים. ערכי השווי ההוגן נקבעו לצרכי מדידה ו/או גילוי על בסיס השיטות המתוארות להלן. מידע נוסף לגבי ההנחות ששימשו בקביעת ערכי השווי ההוגן ניתן בביאורים המתייחסים לאותו נכס או התחייבות.

(1) נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה - כאמור בביאור 2 טז' הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי ההוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות לפחות אחת לשנה על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים וקרקעות ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי ההוגן.

בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, שיעורי ההיוון, שיעורי התפוסה, שיעורי תחלופת דיירים, מחירי מכירה, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעולו. בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, משך הקמת הפרויקט, מחירי מכירה, גובה דמי השכירות, העלות הנוספת הדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית, פרמיית הסיכון של הפרויקט, ניכוי רווח יזמי ושיעור ההיוון הנדרש. בקביעת השווי ההוגן של קרקעות שהחברה טרם החלה בהקמתם, נלקחים בחשבון, בין היתר, מיקום הקרקע, הזכויות ועסקאות השוואה של קרקעות דומות תוך ביצוע התאמות נדרשות. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם, בין השאר, בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

החברה בוחנת בדוחותיה הרבעוניים את הצורך בעדכון השווי של נכסי הנדל"ן להשקעה על ידי בחינת שינויים מקרו כלכליים העשויים להשפיע באופן מהותי על השווי ההוגן של הנכסים ו/או כאשר חל אירוע מהותי בנכס שהוגדר כנכס מהותי או מהותי מאד בדוחות החברה, בגין אכלוס, שינוי מהותי במחירי השכירות וכד'. כמו כן, לגבי נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה נלקחים בחשבון העלויות שהושקעו בפועל בתקופה, תחזית העלויות להשלמה העדכנית וחוזי שכירות שנחתמו במהלך התקופה. בעת סיווג נכס נדל"ן שהיה בהקמה לראשונה כנדל"ן להשקעה, וככל שלא התקבלה לגביו הערכת שווי בששת החודשים שקדמו למועד הסיווג, תבוצע לגביו הערכת שווי חיצונית לסוף הרבעון בו סווג לראשונה כנדל"ן להשקעה.

(2) ירידת ערך מוניטין - לצורך הקביעה האם חלה ירידת ערך של מוניטין, מבצעת הנהלת החברה אומדן של שווי השימוש של יחידות מניבות מזומנים להן הוקצה המוניטין. לצורך חישוב שווי השימוש מחשבת הקבוצה את אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, הנובעים מכל אחת מהיחידות מניבות המזומנים, וכן את שיעור הניכיון המתאים בכדי לחשב את הערך הנוכחי.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 3 - אומדנים קריטיים וקביעת השווי ההוגן (המשך)

ג. קביעת שווי הוגן: (המשך)

(3) השקעות במניות - השווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה (בעיקר השקעות בבנק לאומי ובלאומי קארד) נקבע תוך התייחסות למחיר המכירה המוצע המצוטט לסגירה שלהם (Quoted closing bid price), למועד הדיווח. בהעדר מחירי ציטוט, מבוצעות הערכות שווי בשיטת היוון תזרימי המזומנים בהנחת "עסק חיי" ו/או שיטת השווי הנכסי הנקי.

(4) הלוואות וחייבים לרבות לקוחות וחייבים אחרים - השווי ההוגן של הלוואות וחייבים לרבות לקוחות וחייבים אחרים, למעט בגין עבודות הקמה בתהליך אך כולל חייבים בגין הסדרי זיכיון, נקבע על בסיס הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים, המהווים על פי שיעור ריבית השוק המשקלל בין השאר את סיכון הלוואה למועד המדידה. לקוחות וחייבים לזמן קצר ללא שיעור ריבית נקוב נמדדים בסכום החשבונית המקורית, אם השפעת ההיוון אינה מהותית. השווי ההוגן של הלוואות וחייבים נקבע במועד ההכרה הראשוני. בתקופות עוקבות למועד ההכרה הראשוני, מחושב השווי ההוגן לצורך מתן גילוי בלבד.

(5) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים - השווי ההוגן, אשר נקבע לצורך מתן גילוי, מחושב על בסיס הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים בגין מרכיב הקרן והריבית, המהווים על פי שיעור ריבית השוק למועד הדיווח.

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות והשקעות לזמן קצר

א. הרכב מזומנים ושווי מזומנים:

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
211	210
481	778
23	27
-	49
<u>715</u>	<u>1,064</u>

יתרות בבנקים
פקדונות לזמן קצר - בש"ח לא צמוד
פקדונות לזמן קצר בדולר
קרנות כספיות
סה"כ מזומנים ושווי מזומנים

ב. פקדונות והשקעות לזמן קצר:

ליום 31 בדצמבר 2017 הסעיף כולל פקדונות לזמן קצר מעל 3 חודשים ופקדון בסך של כ- 37 מיליון ש"ח הנמצא בחשבון מיוחד כאמור בביאור 20ב(5), בריבית בטווח 1.2%-0.01%.

ביאור 5 - לקוחות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
270	267
29	31
<u>299</u>	<u>298</u>
(11)	(13)
<u>288</u>	<u>285</u>

חובות פתוחים
הכנסות לקבל
בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

לפרטים בדבר יתרות בגין צדדים קשורים ובעלי ענין - ראה ביאור 36ג'.
לפרטים בדבר ניהול סיכון האשראי על ידי הקבוצה - ראה ביאור 33ב'.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
43	35	מוסדות
21	23	הוצאות מראש
35	54	פקדונות בנאמנות
2	2	מקדמות לספקים
5	5	חלויות שוטפות של חייבים בגין הסדר זיכיון
5	8	חייבים בגין עבודות בביצוע
5	10	הכנסות לקבל
-	68	שיפוי מביטוח לקבל (*)
21	21	חייבים אחרים
<u>137</u>	<u>226</u>	

(*) ראה ביאור 13 ח'2).
לפרטים בדבר יתרות בגין צדדים קשורים ובעלי ענין - ראה ביאור 36 ג'.

ביאור 7 - מלאי

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
4	3	חומרי גלם
9	9	תוצרת בעיבוד
40	43	תוצרת גמורה
8	9	חומרי עזר חלפים והתקנות
<u>61</u>	<u>64</u>	

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 8 - פעילות מופסקת

ביום 14 באפריל 2016 התקשרה גרנית הכרמל עם Israel Oil & Gas Fund L.P שותפות מוגבלת שהתאגדה בישראל שהשותף הכללי בה בשליטת מר דוד ויסמן (להלן - "הרוכשת"), בהסכם למכירת מלוא החזקותיה של גרנית הכרמל (100%) בחברת סונול ישראל בע"מ (להלן - "ההסכם" ו-"סונול", בהתאמה). ביום 24 ביולי 2016 הושלמה העסקה.

סך התמורה נקבע על 363.5 מיליון ש"ח, מתוכם סך של 187.5 מיליון ש"ח שולם במזומן עם השלמת העסקה (בכפוף להתאמות מסוימות שנקבעו בהסכם); סך של 21 מיליון ש"ח מתוך התמורה שולם במזומן בתוך 18 חודשים ממועד ההשלמה; סך של 52.5 מיליון ש"ח הופחת מהתמורה כנגד דיבידנדים שחולקו על ידי 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.

העסקה אינה כוללת את קרקעות פי גלילות ומניות חברת פי גלילות מסופי נפט וצינורות בע"מ. לפרטים נוספים ראה ביאור 11 (3).

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

להלן התוצאות המיוחסות לפעילות המופסקת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
			תוצאות הפעילות המופסקת
3,740	1,596	-	הכנסות
3,830	1,590	-	הוצאות
(90)	6	-	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
9	9	-	מיסים על ההכנסה
(99)	(3)	-	הפסד לאחר מיסים על ההכנסה
-	(5)	-	עלויות והוצאות מכירה
-	(1)	-	הפסד ממכירת פעילות מופסקת, נטו ממס
(99)	(9)	-	הפסד לשנה
			תזרימי מזומנים מפעילות מופסקת
268	186	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(39)	131	22	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה
(106)	(64)	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
123	253	22	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מופסקת

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 9 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות

א. חברות מאוחדות ושותפויות מהותיות המוחזקות על-ידי החברה:

שיעורי בעלות ושליטה של החברה המחזיקה ליום 31 בדצמבר 2017 %	תחום פעילות	מדינת ההתאגדות	
			חברות מאוחדות:
100.00	נדל"ן מניב	ישראל	קנית השלום השקעות בע"מ (ג)
100.00	נדל"ן מניב	ישראל	גמל תשואה להשקעות בע"מ
100.00	נדל"ן מניב	ישראל	עצמה ושות' להשקעות מכבים בע"מ
100.00	דיור מוגן	ישראל	פאלאס אמריקה חברה לדיור מוגן בע"מ
100.00	דיור מוגן	ישראל	אחזת בית רעננה - דיור מוגן בע"מ (ד)
100.00	נדל"ן מניב	ישראל	אוצם יזמות והשקעות (1991) בע"מ
100.00	נדל"ן מניב	ארה"ב	AG Plaza at Enclave Inc.
100.00	החזקות	ישראל	גרנית הכרמל השקעות בע"מ (ב)
100.00	טיפול במים, שפכים וכימיקלים	ישראל	ג'י.א.י.אס. גלובל אניורומנטל סולושנס בע"מ
100.00	שיווק תחליפי אנרגיה	ישראל	סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ
100.00	מסחר אלקטרוני	ישראל	עזריאלי אי קומרס בע"מ (ה)
			שותפות - מוחזקת על ידי החברה AG
90.00	נדל"ן מניב	ארה"ב	Galleria office buildings, LP
100.00	דיור מוגן	ישראל	דיור מוגן מודיעין בע"מ
100.00	נדל"ן מניב	ארה"ב	AG Two Aspen, LP

ב. מגבלות החלות על גרנית הכרמל השקעות בע"מ (להלן - "גרנית") בקשר לחברות הבנות שלה:

- (1) יכולתן של החברות הבנות של גרנית לחלק דיבידנדים לגרנית מותנית בעמידתן באמות מידה פיננסיות שנטלו על עצמן בקשר עם אשראי שקיבלו מתאגידים בנקאיים או בקבלת הסכמת התאגידים הבנקאיים ובהוראות הדין.
- (2) במסגרת מכרזים שזכו בהם חברות בקבוצת גרנית ו/או בקשר עם הסכמים לקבלת אשראי, הוטלו על גרנית מגבלות בהעברת השליטה ו/או הבעלות ולפיהם העברת השליטה ו/או הבעלות, כפופה לאישור גופים המממנים או הרשויות הממשלתיות הרלוונטיות, לפי העניין.
- (3) בנוגע למכירת מלוא החזקותיה של גרנית הכרמל בסונוול בשנת 2016, ראה ביאור 8 בדבר פעילות מופסקת.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 9 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות (המשך)

ג. ביום 6 במרץ 2016, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ולאחריה דירקטוריון החברה באותו מועד, אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה בהסכם לרכישת מניה אחת של 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.

לעסקה לא היתה השפעה על דוח הרווח והפסד של החברה.

ד. לפרטים בנוגע לרכישת אחזת בית רעננה - דיור מוגן בע"מ בשנת 2016 - ראה ביאור ט'2).

ה. ביום 2 במאי 2016, התקשרה החברה 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 שנרכשה - על פי ההסכם רכשה החברה 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 שילמה החברה למוכרת סך של 70 מיליון ש"ח, בכפוף להתאמות. התמורה נטו, למועד הדוח, הינה כ-62 מיליון ש"ח.

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

ביום 18 במאי 2016 התקבל אישורה של הממונה על ההגבלים העסקיים וביום 2 ביוני 2016 הושלמה העסקה.

ביאור 10 - השקעות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
116	115	הלוואות שניתנו (ראה ב' להלן) בניכוי חלויות שוטפות
(1)	(1)	
115	114	המחאות ושטרות לגביה הוצאות מראש
2	1	
2	1	רשויות (ראה ג' להלן) נכסים בגין הטבות לעובדים
70	73	
2	2	יתרות חובה בגין מיצוע הכנסות מדמי שכירות השקעות מוגבלות (ראה ד' להלן)
90	110	
22	19	חייבים אחרים
37	26	
<u>340</u>	<u>346</u>	

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 10 - השקעות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך (המשך)

ב. מידע נוסף:

- (1) לפרטים בדבר הלוואה לרוכש של סונול, ראה ביאור 8 בדבר פעילות מופסקת.
- (2) הלוואות שאינן צמודות בסך של 106 מיליון ש"ח ניתנו בריבית בטווח של 10% - 2% (בשנת 2016 כ-102 מיליון ש"ח).
- כמו כן, הלוואות צמודות מדד בסך של 2 מיליון ש"ח ניתנו בריבית בטווח של 4% - 0% ו-7 מיליון ש"ח בריבית בטווח של 8% - 4% (בשנת 2016 - סך של 3 מיליון ש"ח ו-11 מיליון ש"ח, בהתאמה).
- ג. סכום של כ-70 מיליון ש"ח הינו חלק משומת היטל השבחה ששילמה החברה תחת מחאה. על השומה הוגש ערר ונקבע דיון אצל שמאי מכריע.
- ד. כבטחון לפירעון אגרות חוב שהנפיקה חברה מאוחדת של סופרגז (ראה ביאור 20ב'5), העמידה החברה המאוחדת לטובת נאמן אגרות החוב, פקדון צמוד מדד, אשר יעמוד על סכום התשלום הרבעוני (קרן וריבית) הגבוה ביותר הצפוי להשתלם, בהתאם ללוח הסיילוקין של האג"ח, עד לפירעונו.

ביאור 11 - נכסים פיננסיים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
1,690	1,668
23	17
<u>1,713</u>	<u>1,685</u>

נכסים פיננסיים זמינים למכירה

נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

(1) השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ (להלן - "בנק לאומי")

ביום 30 באפריל 2009 רכשה החברה כ-4.8% ממניות בנק לאומי (כ-71 מיליון מניות) בתמורה לסך השווה ל-742 מיליון ש"ח. בשנת 2017 מכרה החברה כ-11.7 מיליון מניות בתמורה לסך של כ-203 מיליון ש"ח (בשנת 2016 מכרה החברה כ-5 מיליון מניות בתמורה לסך של כ-80 מיליון ש"ח) כך שליום 31 בדצמבר 2017 מחזיקה החברה בכ-3.5% ממניות בנק לאומי. כתוצאה ממכירת המניות נרשמו בשנת 2017 הכנסות מימון בסך של כ-81 מיליון ש"ח (בשנת 2016 נרשמו הכנסות מימון בסך של כ-26 מיליון ש"ח).

לתאריך הדוח על המצב הכספי יתרת השקעת החברה במניות בנק לאומי הינה בסך של כ-1,132 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2016 - 1,040 מיליון ש"ח) בהתאם לשווי מניות בנק לאומי בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

בשנת 2017 קיבלה החברה דיבידנד בסך של כ-23 מיליון ש"ח. לאחר תאריך הדוחות הכספיים, ב-5 במרץ 2018 הוחלט בבנק לאומי על חלוקת דיבידנד אשר ישולם ביום 28 במרץ 2018, כאשר חלקה של החברה בדיבידנד הינו כ-12 מיליון ש"ח.

(2) השקעה בלאומי קארד בע"מ (להלן - "לאומי קארד")

לתאריך הדוח, החברה מחזיקה ב-20% מההון המונפק והנפרע של לאומי קארד וב-18% מזכויות ההצבעה בה.

ללאומי אחזקות פיננסיות בע"מ (להלן - "לאומי אחזקות") זכות סירוב ראשונה במכירת המניות המוחזקות על ידי החברה לצד ג' שאינו נעבר מורשה של החברה כמוגדר בהסכם.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - נכסים פיננסיים (המשך)

(2) השקעה בלאומי קארד בע"מ (להלן - "לאומי קארד") (המשך)

החל מיום 26 במאי 2008 משמש מר מנחם עינן כנציג החברה בדירקטוריון של לאומי קארד.

לתאריך הדוח על המצב הכספי דירקטוריון לאומי קארד, מונה 8 דירקטורים (מתוכם 3 דירקטורים חיצוניים).

לאור מספר הדירקטורים ומבנה השליטה בלאומי קארד, החברה הגיעה למסקנה שאין לה השפעה מהותית בלאומי קארד ולכן ההשקעה מוצגת כ"נכס פיננסי זמין למכירה".

בחודש אפריל 2015 פרסם הממונה על ההגבלים העסקיים רשימה של הגופים הפיננסיים המשמעותיים לפי החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד - 2013, וכלל בה גם את לאומי קארד. ככל שהקבוצה תמשיך להיחשב כתאגיד ריאלי משמעותי, וככל שלאומי קארד תמשיך להיחשב גוף פיננסי משמעותי, עד ליום 11 בדצמבר 2019, הקבוצה תידרש לצמצם את החזקותיה במניות לאומי קארד מתחת לשיעור החזקה של -10%.

לתאריך הדוח על המצב הכספי יתרת השקעת החברה בלאומי קארד הסתכמה לסך של כ-536 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2016 - כ-562 מיליון ש"ח).

השווי ההוגן נקבע על ידי מעריך חיצוני בלתי תלוי, כאשר הערכת השווי התבססה על גישת היוון תזרימי המזומנים העתידיים (D.C.F), בהתבסס על הרווח הנקי כפי שנגזר מהתחזית העתידית, התאמות לרווח ובניכוי השקעות. בקביעת סכום בר ההשבה של ההשקעה על בסיס תזרימי המזומנים נלקח מחיר הון משוקלל (WACC) של 8.5% ושיעור הצמיחה לטווח ארוך נקבע בשיעור של 2.5%.

בהתאם לדיווחים מיידים שפרסם בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן - "בנק לאומי"), בימים 3 בנובמבר 2015, ו-23 בדצמבר 2015, התקבלה אצל בנק לאומי הודעה מאת החברות Visa Inc. (להלן - "ויזה") ו- Visa Europe Ltd. (להלן - "ויזה אירופה") בדבר התקשרותן בהסכם, לפיו תרכוש ויזה את ויזה אירופה, וכי התמורה הכוללת שתשולם במסגרת העסקה מוערכת בעד כ-21.2 מיליארד יורו והיא תורכב מתשלום במזומן ובמניות. עוד עדכן בנק לאומי בדיווחיו השונים, כי העסקה תושלם במהלך שנת 2016.

עוד נטען בדיווחים של בנק לאומי כי בנק לאומי הינו חבר בויזה אירופה, וכי בהתאם לאופן חלוקת התמורה בין החברים בויזה אירופה, דיווח בנק לאומי על רישום קבלת תמורה במזומן בגין עסקת הרכישה בסך של כ-69 מיליון יורו (כ-300 מיליון ש"ח), וכן רישום הכנסה בסך של כ-78 מיליון ש"ח בגין הזכות לתשלומים עתידיים במזומן ובמניות להמרה לטובת בנק לאומי בלבד. החברה, כבעלת החזקה של 20% במניות לאומי קארד, חלקה על טענות בנק לאומי בנדון ופנתה אל בנק לאומי ואל נציגיו בלאומי קארד והבהירה כי הכספים שהתקבלו אצל בנק לאומי, בעקבות עסקת רכישת חברת ויזה אירופה על ידי ויזה, מקורם בפעילות חברת לאומי קארד מול חברת ויזה אירופה, ועל כן על בנק לאומי להעביר ללאומי קארד את התמורה שהתקבלה אצלו כאמור.

בחודש אפריל 2017 הסכימו הצדדים כי בנק לאומי יעביר לחברה, בגין עסקת ויזה אירופה, סך של כ-32 מיליון ש"ח אשר הוכרו כהכנסות אחרות בדוחות לשנת 2017. רוב הסכום הועבר לחברה בשנת 2017.

בשנת 2017 קיבלה החברה דיבידנד בסך של כ-10 מיליון ש"ח מלאומי קארד (בשנת 2016 - כ-10 מיליון ש"ח). לאחר תאריך הדוחות הכספיים, ב-4 במרץ 2018 קיבלה החברה דיבידנד נוסף בסך כ-10 מיליון ש"ח מלאומי קארד.

(3) 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.

לאחר מועד הדוח על המצב הכספי הושלמו העסקאות.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 12 - חייבים לזמן ארוך בגין הסדרי זיכיון

א. הסדר זיכיון לתכנון, הקמה ותפעול מתקן לטיהור שפכים:

לג'י.אי.אס. הסדרי זיכיון מול רשויות מקומיות המוגדרים על פי IFRIC 12 כנכס פיננסי - חייבים בגין הסדרי זיכיון. לגבי אחד המתקנים נחתם בשנת 2000 הסכם בין חברה בת של ג'י.אי.אס. לבין רשות מקומית לתכנון, מימון הקמה ותחזוקה של מתקן טיהור שפכים (להלן - "המט"ש"). במסגרת ההסכם התחייבה החברה להקים ולתפעל את המט"ש לתקופה של 30 שנה ובתמורה זכאית החברה לתשלום מוסכם למ"ק הצמוד למדד המחירים לצרכן. במהלך שנת 2012 נחתמה תוספת להסכם לפיה החברה תבצע הרחבה למט"ש הקיים. בשנת 2015 הושלמה הרחבת המט"ש.

ג'י.אי.אס. מטפלת בהרחבת המתקן והפעלתו לאורך חייו השימושיים, כמודל משולב הכולל נכס פיננסי - חייבים בגין הסדר זיכיון ונכס בלתי מוחשי. ג'י.אי.אס. מכירה בהכנסה לאורך תקופת ההקמה בהתאם ל-IAS 11 ובגין השירותים שהיא מעניקה בהתאם ל-IAS 18.

ב. הסדר זיכיון לתכנון, הקמה ותפעול מתקן לטיפול בשפכים והשבתם לתהליכי ייצור במי תהליך:

בתאריך 2 באפריל 2015 נחתם הסכם בין החברה המאוחדת ג'י.אי.אס. תפעול מתקנים בע"מ לבין צד ג' ("המזמין") לשיקום, שדרוג והפעלת מתקן להשבת מים משפכים.

במסגרת ההסכם, לאחר סיום ההקמה התחייבה החברה לתפעל את המתקן לתקופה של 10 שנים עם אופציה להארכה לעוד 3 שנים נוספות.

ג'י.אי.אס. תפעול מתקנים בע"מ מטפלת בשיקום, שדרוג המתקן והפעלתו לאורך חייו השימושיים כנכס פיננסי - חייבים בגין הסדר זיכיון. ג'י.אי.אס. תפעול מתקנים מכירה בהכנסה לאורך תקופת ההקמה בהתאם ל-IAS 11 ובגין השירותים שהיא מעניקה בהתאם ל-IAS 18.

שדרוג המתקן הושלם והפעלתו החלה באפריל 2017.

ג. להלן מועדי הגבייה של יתרת החייבים בגין הסדרי זיכיון לאחר תאריך הדוחות הכספיים:

ליום 31 בדצמבר 2017

שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	מעל חמש שנים	סה"כ
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
5	5	4	4	37	55

חייבים בגין הסדר זיכיון

ליום 31 בדצמבר 2016

שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	מעל חמש שנים	סה"כ
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
5	5	5	4	39	58

חייבים בגין הסדר זיכיון

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

א. התנועה וההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2016			ליום 31 בדצמבר 2017			
סך הכל	נדל"ן להשקעה בהקמה	קרקע, מבנים ושטחי מסחר להשכרה	סך הכל	נדל"ן להשקעה בהקמה	קרקע, מבנים ושטחי מסחר להשכרה	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
20,271	1,876	18,395	23,723	3,720	20,003	יתרה לתחילת השנה
						תוספות במהלך השנה:
						השקעות
2,004	1,177	827	1,123	732	391	התאמת שווי הוגן
711	546	165	500	453	47	הפרשי תרגום נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ כניסה לאיחוד (*)
(28)	-	(28)	(206)	-	(206)	מעבר ממקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
531	-	531	124	-	124	מעבר מנדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
257	257	-	-	-	-	
-	(136)	136	-	(3,000)	3,000	
3,475	1,844	1,631	1,541	(1,815)	3,356	סה"כ תוספות
						גרעות במהלך השנה:
11	-	11	18	18	-	מיון לרכוש קבוע
-	-	-	40	-	40	מיון לנכסים המוחזקים למכירה (**)
12	-	12	-	-	-	יציאה מאיחוד
23	-	23	58	18	40	סה"כ מימושים
23,723	3,720	20,003	25,206	1,887	23,319	יתרה לתום השנה

(*) ראה ביאורים 13ח(3) ו-13ט'(2).

(**) ראה ביאור 11(3).

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. מידע נוסף:

- (1) קניית השלום חוכרת בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם "מרכז עזריאלי" מעיריית תל-אביב-יפו לתקופה של 200 שנים. תקופת החכירה הינה עד ליום 6 בפברואר, 2195. על זכויות החכירה של קניית השלום בחלק מקומת הלובי, בקומת הגג ובקומות 11-49 של המגדל העגול, המהווה חלק ממרכז עזריאלי בתל-אביב, חלים שעבודים לטובת גוף מוסדי אשר העמיד הלוואה לחברה.
- (2) החל מיום 24 בדצמבר 2003, חוכרת קניית השלום בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם קניון "עזריאלי מודיעין" מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 98 שנים לגבי יחידות ששימשו למגורים ולתקופה של 49 שנים לגבי יחידות ששימשו ליעוד אחר (קניון ומשרדים) עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים ו-49 שנים, בהתאמה. לתאריך אישור הדוחות הכספיים הסכם החכירה טרם נחתם בפועל.
- (3) החברה חוכרת בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם קניון "עזריאלי ירושלים (מלחה)" מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים המסתיימת ביום 15 באוגוסט, 2039 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.
- (4) החברה חוכרת בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם קניון "עזריאלי איילון" מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים המסתיימת ביום 1 באוגוסט, 2031 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.
- (5) הקבוצה חוכרת בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם קניון עזריאלי אור יהודה OUTLET מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים המסתיימת ביום 24 במרץ 2040 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.
- (6) החברה חוכרת בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם קניון עזריאלי גבעתיים מרשות מקרקעי ישראל לתקופות של 49 שנים המסתיימות ביום 5 בספטמבר 2053 ו-9 בפברואר 2051.
- (7) החברה חוכרת בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם קניון עזריאלי חיפה מרשות מקרקעי ישראל לתקופות של 49 שנים המסתיימות ביום 31 באוקטובר 2042 ו-2 במרץ 2035 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים. על הזכויות במקרקעין חלים שעבודים לטובת בנק שהעמיד הלוואות לחברה.
- (8) הקבוצה חוכרת בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקמו מבני תעשייה בפארק תעשייה קיסריה מהחברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד, לתקופה של 49 שנים המסתיימת ביום 7 ביולי 2053 ו-12 במרץ 2049 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.
- (9) הקבוצה חוכרת בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם קניון עזריאלי רמלה מרשות מקרקעי ישראל עד ליום 14 בינואר 2050. לתאריך אישור הדוחות הכספיים הסכם החכירה טרם נחתם. על הזכויות במקרקעין חלים שעבודים לטובת גוף מוסדי אשר העמיד הלוואה לחברה.
- (10) קניית השלום חוכרת בחכירה מהוונת חלקים מהקרקע עליה הוקם מרכז עזריאלי חולון, מעיריית חולון, על פי שיעור חלקה בעסקה, לתקופה של 99 שנים עם אופציה ל-99 שנים נוספות בתשלום.
באשר להתקשרות הקבוצה באמצעות קניית השלום עם עיריית חולון, ראה ביאור 30 ב' (8).
- (11) החברה חוכרת בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם מגדל שרונה וקניון שרונה הנמצא בהקמה, מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים, המסתיימת ביום 29 במאי 2060 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים מתום תקופת החכירה.
- (12) הקבוצה זכאית להירשם כבעלת זכויות חכירת משנה במסגרת מערכת הסכמים עם צד ג', בפאלאס תל אביב דיור מוגן, עד לשנת 2097.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. מידע נוסף: (המשך)

- (13) על הזכויות במקרקעין במרכז עזריאלי ראשונים חלים שעבודים לטובת גוף מוסדי אשר העמיד הלוואה לחברה.
- (14) יתר הנכסים המניבים הינם בבעלות חברות הקבוצה.
- (15) באשר לבטחונות ושעבודים נוספים - ראה ביאור 31.
- (16) לקבוצה מספר פרויקטים יזמיים נוספים בתחום מרכזי מסחר והקניונים, בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים ובתחום הדיור המוגן:
- פרויקט עזריאלי טאון (ראה ביאור 13ג') - בתל-אביב בשטח של כ-10 דונם. הקרקע עליה מוקם הפרויקט חלקה בבעלות וחלקה חכורה בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל ל-49 שנים, המסתיימת ב-8 במאי 2061 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.
 - הרחבת מרכז עזריאלי ת"א (ראה ביאור 13ד') - בתל-אביב, בשטח של כ-8.4 דונם, בבעלות. בחודש אוקטובר 2017 קיבלה החברה אישור של הועדה המחוזית, לפרסום תוכנית למתן תוקף לתוספת זכויות למסחר, משרדים, מלונאות, מגורים ודיור מוגן, כך שהיקף זכויות הבנייה הכולל על קרקעות הפרויקט יעמוד על כ-150 אלף מ"ר.
 - לודז'יה (ראה ביאור 13ה') - בחולון בשטח של כ-53 דונם, בבעלות.
 - חולון המנור - בחולון בשטח של 12.4 דונם, בבעלות.
 - מגרש בעכו - בשטח של כ-4 דונם, חכור בחכירה מהוונת מעיריית עכו לתקופה המסתיימת ביום 11 באוקטובר 2114.
 - פתח תקוה - ביום 17 בספטמבר 2017 התקשרה החברה באמצעות חברה בת (בעקיפין) בבעלותה המלאה (להלן - "הרוכשת") בהסכם עם צדדים שלישיים לא קשורים לרכישת קרקע בפתח תקוה (להלן - "הקרקע") בתמורה לסך של 91 מיליון ש"ח. הקרקע הינה בשטח של כ-19 דונם ומצויה בחלקו המזרחי של אזור התעשייה קרית אריה בפתח תקוה, בסמיכות לפרויקט משרדים בבעלות הרוכשת. הקרקע כוללת זכויות לבניה של כ-53,000 מ"ר וכן מרתפי חניה. בכוונת החברה להקים על הקרקע פרויקט משרדים בהתאם לשימושים המותרים על פי התב"ע החלה על הקרקע.
 - פאלאס דיור מוגן מודיעין - במודיעין בשטח של 10.5 דונם. הקרקע עליה מוקם הפרויקט, חכורה בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל ל-49 שנים, המסתיימת ב-25 בינואר 2063 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.
 - פאלאס דיור מוגן להבים - בלהבים בשטח של 28 דונם, חכור בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל ל-49 שנים, המסתיימת ב-30 בנובמבר 2063 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.
 - פאלאס דיור מוגן ראשון לציון - בראשון לציון בשטח של כ-3.4 דונם חכור בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל ל-49 שנה המסתיימת ביום 12 במרץ 2065 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. מידע נוסף: (המשך)

(17) חלק מנכסי חברות מאוחדות רשומים בלשכת מרשם המקרקעין על שמן. חלק אחר טרם נרשם מסיבות טכניות. הסיבה העיקרית להעדר הרישום נובעת מכך שהליכי הסדרי הקרקעות והסדרי החלוקה מחדש של הקרקעות עדיין אינם מוסדרים.

(18) בנוגע לטכניקות הערכת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה, ראה ביאור 35ב'(3). כמו כן, שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מוצג בספרי החברה, תוך התאמות חשבונאיות בגין יתרות חובה בגין מיצוע הכנסות מדמי שכירות (ראה ביאור 10).

(19) סכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
1,623	1,745	1,868
385	445	484

הכנסות שכירות, ניהול ואחזקה
הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מדמי
שכירות, ניהול ואחזקה

ג. בחודש דצמבר 2012 נחתם הסכם עם שירותי בריאות כללית (להלן - "כללית") לפיו רכשה החברה את זכויות כללית במגרש בשטח של כ-10 דונם המצוי בדרך מנחם בגין 146 במע"ר הצפוני בתל-אביב, בתמורה לסך של 240 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). המגרש הנרכש מיועד לבניית פרויקט עזריאלי טאון בן כ-75 אלפי מ"ר.

ביום 31 באוגוסט 2016 הושלמה העסקה והנכס שוערך בדוחות הכספיים והועמד על שווי ההוגן.

ד. ביום 22 במאי 2013, התקשרה החברה בהסכם לרכישת מלוא זכויות צד שלישי בלתי קשור במגרש סמוך למרכז עזריאלי בתל אביב, בשטח של כ-8,400 מ"ר בצומת הרחובות דרך מנחם בגין ונח מוזס בתל אביב, בתמורה לסך של 374 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה למדד דצמבר 2012.

ביום 31 במרץ 2016, שילמה החברה סך של 302 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, המהווה את יתרת התמורה. במועד זה נמסרה החזקה במגרש לחברה. הנכס שוערך בדוחות הכספיים והועמד על שווי ההוגן.

ה. 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.

בנוסף, המוכרת הייתה זכאית לכל ההכנסות בניכוי הוצאות הניהול של הנכס (NOI) ב-12 החודשים ממועד חתימת ההסכם, בסכום מוערך בסך של 10 מיליון ש"ח.

ו. בנוגע להתקשרות בהסכמים למכירת קרקעות בפי גלילות - ראה ביאור 11(3).

ז. ביום 11 בינואר 2018, לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, זכתה חברה מאוחדת בבעלות מלאה, במרכז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרש המצוי במע"ר מודיעין-מכבים-רעות, בשטח של כ-5.3 דונם, המיועד לבניית 80 יחידות דיור למגורים, 50 חדרי מלון, משרדים ומסחר, בתמורה לסך של כ-101.5 מיליון ש"ח. החברה תבחן אפשרות לפעול להגדלת זכויות הבנייה במגרש.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ח. נדל"ן מניב ארה"ב:

(1) 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%. כבטוחה שועבדו זכויות הרוכשת בנכס וניתנו ערבויות ושיפויים של החברה רק במקרים מיוחדים בלבד, כמקובל בעסקאות מסוג זה.

(2) בחודש אוגוסט 2017, הייתה את העיר יוסטון בארה"ב, הסופה הטרופית "Harvey" אשר גרמה להצפות רבות בעיקר במבני מגורים בעיר. חברה מאוחדת מחזיקה בחלקים משני נכסי משרדים ביוסטון אשר בהם נגרמו נזקי מים במהלך הסופה. נכסים אלו מבוטחים בפוליסות בטוח. התשלומים בגין השתתפות עצמית בפוליסות הביטוח האמורות מסתכמים לסך של כ-10.6 מיליון דולר, חלק החברה המאוחדת בהשתתפות העצמית למועד הדוח על המצב הכספי, הינו כ-7.2 מיליון דולר (לפרטים בדבר הכנסות משיפוי מחברת הביטוח - ראה ביאור 27).

(3) בחודש דצמבר 2017, רכשה חברה מאוחדת את חלקו של אחד השותפים בשיעורים של 33.33% ו-25% בשני נכסי משרדים ביוסטון טקסס הידועים כ-"One Riverway" ו-"Three Riverway" בהתאמה, כך שלאחר השלמת הרכישות כאמור, מחזיקה הקבוצה ב-66.66% ו-70% מנכסים אלו, בהתאמה, וזאת תמורת הזרמת הון בסך כ-2.4 מיליון דולר ונטילת חלקו של השותף האמור בהלוואות בהיקף של כ-38.7 מיליון דולר.

ט. דיור מוגן:

(1) ביום 13 במרץ 2016, זכתה חברה מאוחדת של החברה 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 כ-26 מיליון ש"ח. על פי תנאי המכרז, שילמה החברה המאוחדת הוצאות פיתוח בסך של כ-22 מיליון ש"ח.

(2) ביום 25 במאי 2016, השלימה חברה מאוחדת (להלן - "הרוכשת") עסקה עם צדדים שלישיים לא קשורים (להלן - "המוכרים"), לרכישה של 100% ממניות חברה פרטית שליום הרכישה היתה תאגיד מדוח, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, המחזיקה ומנהלת את "אחוזת בית", בית דיור מוגן ואת "פארק מול" מרכז מסחרי ברעננה (להלן - "החברה הנרכשת").

להלן עיקרי העסקה:

- הנכס - "אחוזת בית" הוא בית דיור מוגן פעיל ברחוב אחוזה ברעננה, בסמיכות לתוואי כביש 531, אשר כלל במועד ההתקשרות כ-328 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, שילמה הרוכשת תמורה כוללת בסך של 55 מיליון ש"ח. מלוא התמורה שולמה במועד השלמת העסקה.
- 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.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ט. דיור מוגן: (המשך)

(2) (המשך)

ביום 29 ביוני 2016 חדלה החברה הנרכשת להיות תאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968 לאחר שהחברה הנרכשת פדחה בפדיון מוקדם את אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה לציבור. לפרטים ראה ביאור 20ב' (6) להלן.

י. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים:

להלן דמי החכירה המינימאליים העתידיים להתקבל בגין חוזי חכירה לתקופות ההסכם (כולל הכנסות משכר דירה, דמי ניהול וחניה ולא כולל אופציות הארכה):

<u>הכנסות מרכיבים קבועים</u>		<u>תקופת ההכרה בהכנסה</u>
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>מיליוני ש"ח</u>	<u>מיליוני ש"ח</u>	
1,234	1,677	עד שנה
2,445	3,488	משנה ועד ארבע שנים
1,692	1,933	מעל ארבע שנים
<u>5,371</u>	<u>7,098</u>	

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 14 - רכוש קבוע

א. התנועה וההרכב:

סה"כ מיליוני ש"ח	התקנות ושיפורים במושכר מיליוני ש"ח	כלי רכב מיליוני ש"ח	ריהוט, ציוד ומחשוב מיליוני ש"ח	מכונות וציוד מיליוני ש"ח	קרקעות ומבנים לפי עלות מיליוני ש"ח	
						עלות:
2,255	12	83	194	949	1,017	יתרה ליום 1 בינואר 2016
66	1	11	7	31	16	תוספות
(8)	-	(7)	-	(1)	-	גריעות
11	-	-	-	-	11	מיון מנדל"ן להשקעה
1	-	-	1	-	-	כניסה לאיחוד
(1,302)	-	(37)	(91)	(308)	(866)	יציאה מאיחוד (2)
<u>1,023</u>	<u>13</u>	<u>50</u>	<u>111</u>	<u>671</u>	<u>178</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
83	2	12	6	35	28	תוספות
(5)	-	(3)	-	(2)	-	גריעות
18	-	-	-	-	18	מיון מנדל"ן להשקעה
(5)	-	-	-	(2)	(3)	השפעת שינויים בשערי חליפין
<u>1,114</u>	<u>15</u>	<u>59</u>	<u>117</u>	<u>702</u>	<u>221</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
						פחת שנצבר והפסד מירידת ערך:
1,196	10	38	140	623	385	יתרה ליום 1 בינואר 2016
64	1	6	8	35	14	פחת לשנה (1)
(6)	-	(5)	-	(1)	-	גריעות
1	-	-	1	-	-	כניסה לאיחוד
(677)	-	(22)	(74)	(214)	(367)	יציאה מאיחוד (2)
<u>578</u>	<u>11</u>	<u>17</u>	<u>75</u>	<u>443</u>	<u>32</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
39	1	5	4	25	4	פחת לשנה
(3)	-	(2)	-	(1)	-	גריעות
<u>614</u>	<u>12</u>	<u>20</u>	<u>79</u>	<u>467</u>	<u>36</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
						עלות מופחתת:
<u>500</u>	<u>3</u>	<u>39</u>	<u>38</u>	<u>235</u>	<u>185</u>	ליום 31 בדצמבר 2017
<u>445</u>	<u>2</u>	<u>33</u>	<u>36</u>	<u>228</u>	<u>146</u>	ליום 31 בדצמבר 2016

(1) הוצאות הפחת לשנת 2016 כוללות הוצאות בסך של 25 מיליון ש"ח בגין פעילות מופסקת (ראה גם ביאור 8).

(2) מכירה של סונול ישראל בע"מ - לפרטים נוספים ראה ביאור 8.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 14 - רכוש קבוע (המשך)

ב. בדבר שעבודים - ראה ביאור 31.

ג. פרטים בדבר זכויות במקרקעין המשמשות את הקבוצה כרכוש קבוע

(1) לחברות מאוחדות בקבוצת גרנית מבנים על קרקעות בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל לתקופות שונות עד 2059. עלותם המופחתת של המבנים על קרקעות חכורות והקרקעות החכורות, ליום 31 בדצמבר 2017 הינה 55 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2016 - 59 מיליון ש"ח).

(2) בנוגע לזכויות במקרקעין של המחלקות הסיעודיות של הדיור המוגן ראה ביאורים 13ב' (12) ו- 13ב' (16).

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 15 - נכסים בלתי מוחשיים

א. התנועה וההרכב:

מוניטין מיליוני ש"ח	קשרי לקוחות מיליוני ש"ח	זכויות הפצה וזכויות נפט לתדקי נפט ואחרים מיליוני ש"ח	הסדרי זיכיון מיליוני ש"ח	תוכנה מיליוני ש"ח	אחרים (א) מיליוני ש"ח	סה"כ מיליוני ש"ח	
עלות:							
296	135	107	19	64	56	677	יתרה ליום 1 בינואר 2016
-	-	-	1	2	3	6	תוספות
43	8	-	-	41	9	101	כניסה לאיחוד (ג')
(169)	(28)	18	-	(37)	(37)	(253)	יציאה מאיחוד (ב')
170	115	125	20	70	31	531	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
-	-	-	-	2	-	2	תוספות
170	115	125	20	72	31	533	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

(א) בסעיף אחרים נכללו בעיקר סכומים בגין מותג, סימנים מסחריים ורישיונות זכויות לאספקת גז טבעי.

(ב) לפרטים נוספים - ראה ביאור 8 בדבר פעילות מופסקת.

(ג) לפרטים נוספים - ראה ביאורים 13ט'(2) ו-9ה'.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 15 - נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

א. התנועה וההרכב: (המשך)

סה"כ מיליוני ש"ח	אחרים מיליוני ש"ח	תוכנה מיליוני ש"ח	הסדרי זיכיון מיליוני ש"ח	זכויות אספקה וזכויות הפצה לתזקי נפט ואחרים מיליוני ש"ח	קשרי לקוחות מיליוני ש"ח	מוניטין מיליוני ש"ח
333	28	57	2	24	102	120
24	6	7	1	5	5	-
3	1	1	-	-	1	-
(194)	(26)	(34)	-	33	(22)	(145)
32	3	-	-	-	-	29
198	12	31	3	62	86	4
25	5	10	1	5	4	-
223	17	41	4	67	90	4
310	14	31	16	58	25	166
333	19	39	17	63	29	166

הפחתות והפסדים מירידת ערך:

יתרה ליום 1 בינואר 2016

הפחתה לשנה (1)

כניסה לאיחוד (2)

יציאה מאיחוד (3)

ירידת ערך

יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

הפחתה לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

הערך בספרים:

ליום 31 בדצמבר 2017

ליום 31 בדצמבר 2016

(1) הוצאות הפחת לשנת 2016 כוללות הוצאות בסך של 3 מיליון ש"ח בגין פעילות מופסקת (ראה גם ביאור 8).

(2) לפרטים נוספים - ראה ביאורים 13ט' (2) ו-9ה'.

(3) לפרטים נוספים - ראה ביאור 8 בדבר פעילות מופסקת.

מיליוני ש"ח	סכום מקורי של מוניטין:
292	ליום 31 בדצמבר 2015
178	ליום 31 בדצמבר 2016
178	ליום 31 בדצמבר 2017

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 15 - נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

ב. הקצאת מוניטין ליחידות מניבות-מזומנים:

המוניטין הוקצה ליחידות המניבות-מזומנים לצורך בחינת ירידת ערך כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
49	-	-	פעילות א' - דלקים (1)
63	63	63	פעילות ב' - גז (2)
64	77	77	פעילות ג' - דיור מוגן
-	26	26	פעילות ד' - אי קומרס (3)
<u>176</u>	<u>166</u>	<u>166</u>	

הנחות מפתח ששימשו לחישוב סכום בר השבה:

- (1) לפרטים בדבר מכירת סונול ישראל בע"מ - ראה ביאור 8.
- (2) בחינת ירידת ערך מוניטין נקבעה בהסתמך על היוון תזרימי מזומנים העתידיים שיווצרו מהשימוש המתמשך ביחידות ובהתבסס על ההנחות הבאות:
- (א) תזרים המזומנים נאמד בהתבסס בעיקר על תוצאות הפעילות בפועל ועל תוכנית עסקית לחמש השנים הקרובות.
- (ב) שיעור הצמיחה השנתי החזוי העיקרי שנכלל בתחזית תזרימי המזומנים בשנה המייצגת הינו 2.3% (אשתקד - 2.5%) בהתאם להערכת ההנהלה. שיעור צמיחה זה מתבסס על שיעור הצמיחה לטווח ארוך של התוצר הגולמי המקומי, שיעור צמיחת האוכלוסייה בישראל, מגמות עסקיות בפעילות בכל תחום, ועל התגברות צפויה של התחרות למוצרים השונים.
- (ג) לצורך אמידת מחיר ההון של הפעילויות נעשתה אמידה של מחיר ההון המשוקלל לפני מס (WACC), תוך שימוש במודל ה-CAPM לחישוב מחיר ההון והנחות נוספות בדבר מחיר החוב ומבנה החוב הראויים שלה. בקביעת הסכום בר השבה של היחידות נלקח שיעור היוון של 13.80% (2016 - 14%), אומדן שיעור ההיוון נעשה בהסתמך בין היתר על מחיר ההון של כל פעילות (כולל התייחסות לריבית חסרת סיכון, פרמיית סיכון, פרמיית השוק והביטה), מחיר חוב והשוואה לחברות ציבוריות דומות וחברות מתחרות אחרות, בהתאם לעניין.
- (3) בחינת ירידת ערך מוניטין נקבעה בהסתמך על היוון תזרימי המזומנים העתידיים שיווצרו מהשימוש המתמשך ביחידה ובהתבסס על ההנחות הבאות:
- (א) תזרים המזומנים נאמד בהתבסס על תחזיות לתשע השנים הקרובות אשר לוקח בחשבון שהחברה נמצאת בשלבי חדירה לשוק המסחר האלקטרוני בישראל.
- (ב) שיעור הצמיחה השנתי החזוי העיקרי שנכלל בתחזית תזרימי המזומנים בשנה המייצגת הינו 8%, המייצג את הצפי לצמיחת שוק המסחר האלקטרוני בישראל.
- (ג) לצורך אמידת מחיר ההון של הפעילות נעשתה אמידה של מחיר ההון המשוקלל לפני מס (WACC), תוך שימוש במודל ה-CAPM לחישוב מחיר ההון והנחות נוספות. בקביעת הסכום בר השבה של היחידות, נלקח שיעור היוון של 15.96%.
- האומדנים וההנחות נקבעו בהתאם להערכות ההנהלות בקבוצה לגבי מגמות עתידיות בענף, והם מתבססים על מקורות חוץ ופנים (נתונים היסטוריים) ובהתאם להנחות כלכליות של מעריכי שווי בלתי תלויים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 16 - דמי חכירה ששולמו מראש

חכירות בהן הקבוצה היא החוכרת:

לחברה מאוחדת הסכמי חכירה לכ-3 שנים. לפרטים בדבר מכירת סונול - ראה ביאור 8.

להלן תשלומי חכירה והכנסות מחכירת משנה שנזקפו לדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
179	2	3	תשלומי חכירה מינימאליים שהוכרו כהוצאה
21	1	-	תשלומי חכירה מותנים שהוכרו כהוצאה
(7)	-	-	הכנסה בגין חכירת משנה
<u>193</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	

ביאור 17 - ספקים ונותני שירותים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
150	211	חובות פתוחים
69	85	המחאות לפרעון
<u>219</u>	<u>296</u>	

ביאור 18 - זכאים ויתרות זכות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
44	43	מקדמות מלקוחות והכנסות מראש
14	8	התחייבויות לגמר עבודות בביצוע
31	37	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת
77	70	ריבית והוצאות לשלם
27	27	מוסדות
-	8	מקדמה על חשבון מכירת נדל"ן להשקעה
7	8	אחרים
<u>200</u>	<u>201</u>	

למידע נוסף בדבר זכאים המהווים צדדים קשורים ובעלי עניין - ראה ביאור 36ג.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 19 - פקדונות מלקוחות

א. סופרגז גובה מלקוחותיה פיקדון להבטחת השבת הציוד שנמסר להם בעת ההתקשרות עמה, אותו היא מחויבת להשיב להם בעת סיום ההתקשרות והשבת הציוד וזאת בהתאם לצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת רמת פיקוח ומחירים מירביים לפיקדון בעד ציוד גז) התשע"ו - 2015.

ב. התחייבות בגין פקדונות דיור מוגן והתחייבויות בגין פקדונות שמירת דירה

לקבוצה התחייבויות בגין פקדונות שקליים שהתקבלו מדיירים עמם נחתמו חוזים בפרויקטים של דיור מוגן, המופעלים על ידי הקבוצה. ההתחייבויות בגין הפקדונות השקליים, צמודות למדד המחירים לצרכן ומוצגות לאחר שחיקה בהתאם להסכמים איתם חתמו חברות הקבוצה עם דיירים.

בהתאם להסכמים עם חלק מהדיירים, שיעור מסויים מיתרת הפקדונות משמש כתשלום מראש עבור זכויות השימוש של הדייר בנכס ולא יוחזר לדייר. רכיב ההכנסה שהתקבלה מראש נכלל כחלק מההתחייבות בגין הפקדונות ונזקף לדוח רווח והפסד כהכנסה מדמי שימוש לאורך תקופת ההסכם.

כמו כן, ישנן התחייבויות בגין פקדונות שמירת דירות.

ביאור 20 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. התחייבויות שוטפות:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2016</u>	<u>2017</u>	
<u>מיליוני ש"ח</u>	<u>מיליוני ש"ח</u>	
		אשראי מתאגידים בנקאיים
1	-	משיכות יתר
38	47	הלוואות לזמן קצר
<u>39</u>	<u>47</u>	
-----	-----	
		אשראי מנותני אשראי אחרים
655	582	ניירות ערך מסחריים (*)
2	1	הלוואות לזמן קצר
<u>657</u>	<u>583</u>	
-----	-----	
		חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך
392	90	חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים
352	362	חלויות שוטפות של הלוואות מאחרים
643	429	חלויות שוטפות של אגרות חוב
<u>1,387</u>	<u>881</u>	
-----	-----	
<u>2,083</u>	<u>1,511</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
=====	=====	

(*) ביום 23 ביוני 2014 הנפיקה החברה סדרה (מדורגת) של ניירות ערך מסחריים למשקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968, בהיקף כולל של 480 מיליון ש"ח ע.ג. קרן ניירות הערך נושאת ריבית שקלית משתנה המורכבת מריבית פריים פחות 1.2% ומשולמת בתום 20 תקופות של 90 ימים או בעת פירעון או בתחנת יציאה, המוקדם מביניהם. ניירות הערך המסחריים לא יירשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

ניירות הערך המסחריים קיבלו דירוג "ilA-1+" ממעלות.

מאז פרעה החברה כ-89 מיליון ש"ח ע.ג. מתוך סדרה זו, ויתרת סדרת ניירות הערך המסחריים המדורגת ליום 31 בדצמבר 2017 הינה כ-391 מיליון ש"ח ע.ג..

בחודש מרץ 2015, הנפיקה החברה סדרת ניירות ערך מסחריים חדשה לא מדורגת בהיקף של 116 מיליון ש"ח ע.ג., בחודשים יוני 2015 ומרץ 2016 הרחיבה החברה סדרה זו להיקף כולל של כ-190 מיליון ש"ח ע.ג. קרן ניירות הערך נושאת ריבית שקלית משתנה שתורכב מריבית פריים פחות 1.2% ותשלום בתום 20 תקופות של 90 ימים או בעת פרעון או בתחנת יציאה, המוקדם מביניהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 20 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות:

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
5,141	5,864	אגרות חוב
-----	-----	אגרות חוב (1), (2), (3), (4), (5)
602	244	הלוואות מבנקים
-----	-----	
2,630	2,512	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
-----	-----	הלוואות לזמן ארוך מאחרים
8,373	8,620	
(1,387)	(881)	בניכוי חלויות שוטפות
-----	-----	
6,986	7,739	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
-----	-----	
2,488	2,304	מוצג בסעיפים הבאים:
4,498	5,435	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
-----	-----	אגרות חוב
6,986	7,739	
-----	-----	

(1) בשנת 2007 ביצעה החברה הנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים של אגרות חוב (סדרה א') בערך נקוב של 740 מיליון אגרות חוב בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. אגרות החוב היו צמודות למדד המחירים לצרכן (קרן וריבית) ונשאו ריבית בשיעור של 4.8% לשנה. החברה פרעה בחודש מרץ של כל אחת מהשנים 2008 עד 2016, סך השווה ל-5% מסכום הקרן (37 מיליון ש"ח) ובחודש מרץ 2017 סך השווה ל-55% מסכום הקרן (407 מיליון ש"ח). תשלומי הריבית בוצעו אחת לשלושה חודשים.

בחודש מרץ 2017 חל הפירעון האחרון של אגרות החוב (סדרה א') (יתרתן ליום 31 בדצמבר 2016 הייתה 488 מיליון ש"ח).

(2) בחודש פברואר 2015, הנפיקה החברה לציבור כ-623.3 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ב') רשומות על שם, על בסיס תשקיף מדף של החברה. אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 0.65% לשנה.

תשלומי הקרן ישולמו ב-10 תשלומים שנתיים שווים ביום 1 באפריל של כל אחת מהשנים 2016 עד 2025 (כל תשלום יהא בשיעור של 10% מהערך הנקוב של הקרן). הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים החל מיום 1 באוקטובר 2015 ובימים 1 באפריל ו-1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2016 ועד 2025. אגרות החוב הונפקו ללא ניכיון.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 20 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(2) (המשך)

תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ-623.3 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות ההנפקה, הסתכמה התמורה נטו בכ- 618.9 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב הינו 0.78% לשנה.

ביום 20 בינואר 2015 דירגה מעלות את אגרות החוב (סדרה ב') בדירוג ilAA+ (אופק יציב).

אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה כלשהיא.

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

(א) כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') 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.

(ב) 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, עלה על 60% במשך שני רבעונים קלנדריים רצופים או יותר.

במסגרת שטר הנאמנות נקבע כי חלף 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 ב'), 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).

(ג) החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות), 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 (כהגדרת מונחים אלה בשטר הנאמנות) בהפחתת סכום החלוקה, יעלה על שיעור של 50%; (3) מתקיימת עילה לפירעון מיידי בהתאם להגדרות שבשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') במועד ההחלטה לביצוע החלוקה או כתוצאה ממנה.

לתאריך המאזן החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות, כאשר הונה העצמי של החברה למועד המאזן עומד על כ-16.3 מיליארד ש"ח והיחס בין החוב הפיננסי נטו למאזן נטו, עומד על כ-27%.

עוד נקבע כי במידה ודירוג אגרות החוב (סדרה ב') של החברה יפחת מדירוג ilAA של מעלות 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 שייסוּף לריבית השנתית בגין אגרות החוב יהיה בטווח של 0.25%-1% בהתאם לדירוג אגרות החוב.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 20 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(2) (המשך)

כמו כן, אגרות החוב (סדרה ב') 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 BBB-, או מכירה של רוב נכסי החברה.

בחודש יוני 2015 הנפיקה החברה לציבור כ-600.3 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות על דרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ב') במחיר 100.24 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב (ניכיון בשיעור של 0.44% ביחס לערך המתואם), על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת ההנפקה, ברוטו, הסתכמה לסך של כ-599.1 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות ההנפקה, הסתכמה התמורה נטו בכ-593.6 מיליון ש"ח.

בחודש מרץ 2017 הנפיקה החברה לציבור 228.8 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות של אגרות חוב (סדרה ב') במחיר 97.45 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב (ניכיון בשיעור של כ-2.55% ביחס לערך המתואם), וזאת בדרך של הרחבת סדרות אגרות החוב, על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של 223 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות ההנפקה, הסתכמה התמורה נטו, בכ-221.2 מיליון ש"ח.

יתרת אגרות החוב (סדרה ב') קרן והפרשי הצמדה (בניכוי הוצאות הנפקה וניכיון) ליום 31 בדצמבר 2017 הינה בסך של 1,193 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2016 - 1,092 מיליון ש"ח).

(3) בחודש ספטמבר 2015, הנפיקה החברה לציבור כ-1,005.1 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ג') רשומות על שם, על בסיס תשקיף מדף של החברה. אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 1.64% לשנה.

תשלומי הקרן ישולמו ב-10 תשלומים שנתיים שווים ביום 1 ביולי של כל אחת מהשנים 2018 עד 2027 (כל תשלום יהא בשיעור של 10% מהערך הנקוב של הקרן). הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים החל מיום 1 ביולי 2016 ובימים 1 בינואר ו-1 ביולי של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2027. אגרות החוב הונפקו ללא ניכיון.

תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ-1,005.1 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות ההנפקה, הסתכמה התמורה נטו בכ-996.9 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב הינו 1.78% לשנה.

ביום 3 בספטמבר 2015 דירגה מעלות את אגרות החוב (סדרה ג') בדירוג ilAA+.

אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה כלשהיא.

בעת ההנפקה התחייבה החברה לעמוד בהתחייבויות ואמות מידה פיננסיות, בדומה להתחייבויות לאמות המידה הפיננסיות להן התחייבה בנוגע לאגרות החוב (סדרה ב') (לתיאור התנאים ועמידה באמות המידה הפיננסיות - ראה סעיף 2 לעיל).

עוד נקבע כי במידה ודירוג אגרות החוב (סדרה ג') של החברה יפחת מדירוג ilAA של מעלות 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 ששיוסף לריבית השנתית בגין אגרות החוב יהיה בטווח של 0.25%-1% בהתאם לדירוג אגרות החוב.

כמו כן, אגרות החוב (סדרה ג') תעמודנה לפירעון מיידי בהתקיים תנאים מסוימים בדומה לתנאים שנקבעו בקשר לאגרות החוב (סדרה ב') (לתיאור התנאים ראה סעיף 2 לעיל).

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 20 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(3) (המשך)

בחודש מרץ 2017 הנפיקה החברה לציבור 179 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות של אגרות חוב (סדרה ג') במחיר של 101.4 אגרות לכל 1 ש"ח ערך נקוב (פרמיה בשיעור של כ-1% ביחס לערך המתואם), וזאת בדרך של הרחבת סדרות אגרות החוב, על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של 181.5 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות ההנפקה, הסתכמה התמורה נטו, בכ-180.8 מיליון ש"ח.

יתרת אגרות החוב (סדרה ג') קרן והפרשי הצמדה (בניכוי הוצאות הנפקה) ליום 31 בדצמבר 2017 הינה בסך של 1,178 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2016 - 998 מיליון ש"ח).

(4) 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 ובניכוי 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 מדרוג את אגרות החוב (סדרה ד') בדירוג Aa1 באופק יציב וביום 20 ביולי 2016, אישרה מדרוג דרוג זה.

אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה כלשהיא.

בעת ההנפקה התחייבה החברה לעמוד בהתחייבויות ואמות מידה פיננסיות בדומה להתחייבויות לאמות המידה הפיננסיות להן התחייבה בנוגע לאגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') (לתיאור התנאים - ראה סעיף 2 לעיל).

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 שייסוף לריבית השנתית בגין אגרות החוב יהיה בטווח של 0.25%-1% בהתאם לדירוג אגרות החוב.

כמו כן, אגרות החוב (סדרה ד') תעמודנה לפירעון מיידי בהתקיים תנאים מסוימים בדומה לתנאים שנקבעו בקשר לאגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') (לתיאור התנאים ועמידה באמות המידה הפיננסיות - ראה סעיף 2 לעיל).

בחודש מרץ 2017 הנפיקה החברה לציבור 983.6 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות של אגרות חוב (סדרה ד') במחיר של 97.6 אגרות לכל 1 ש"ח ערך נקוב (ניכיון בשיעור של כ-2.7% ביחס לערך המתואם), וזאת בדרך של הרחבת סדרות אגרות החוב, על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של 960 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות ההנפקה, הסתכמה התמורה נטו, בכ-955.3 מיליון ש"ח.

יתרת אגרות החוב (סדרה ד') קרן והפרשי הצמדה (בניכוי הוצאות הנפקה) ליום 31 בדצמבר 2017 הינה בסך של 3,142 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2016 - 2,179 מיליון ש"ח).

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 20 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(4) (המשך)

בחודש פברואר 2018, לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה לציבור 1,367 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות של אגרות החוב (סדרה ד') במחיר של 103.1 אגרות לכל 1 ש"ח ע.ג. (הונפקו בערכן המתואם ללא ניכיון) וזאת בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב, על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של 1,409 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות ההנפקה הסתכמה התמורה נטו, בכ- 1,400 מיליון ש"ח.

(5) בחודש יולי 2007 הנפיקה חברה מאוחדת של סופרגז, אשר הוקמה לצורך ההנפקה ואליה הועברה, בעיקרה, פעילות הגז הביתי, 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. יתרת אגרות החוב מוצגת בניכוי הוצאות הנפקה. שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב הינו 5.26% לשנה.

בנוסף, בהתאם לתנאי האג"ח כל התקבולים המתקבלים מלקוחות סופרגז לבית מפקדים בחשבון מיוחד, אשר זכויות החתימה בו נתונים לחברה ולנאמן האג"ח. לאחר ביצוע התשלום הרבעוני למחזיקי אגרות החוב, ובתנאי שיחס כיסוי החוב עומד על 126.5% לפחות, מועברים עודפי התקבולים לחברה.

בחודש יוני 2014 השלימה החברה המאוחדת של סופרגז הליך לשינוי אגרות החוב הכולל הקדמת תשלומי קרן מסוימים (המהווים כ-11.5% מיתרת אגרות החוב), אשר בהתאם לתנאי ההנפקה המקוריים היו צפויות להיפרע במהלך חמש השנים הקרובות, ולהשטחת תשלומי קרן רבעוניים כך שיהיו אחידים ושווים. בהתאם לכך פרעה החברה המאוחדת של סופרגז 51,829,380 ע.ג. בסך כולל של כ-75 מיליון ש"ח, הכולל סך של כ-12.3 מיליון ש"ח ששולם בגין הקדמת מועד הפירעון. בנוסף נקבע כי במקרה בו קנית השלום תחדל מלהיות בעלת שליטה בחברה, אזי תציע גרנית הצעה למחזיקי אגרות החוב לרכישתן של אגרות החוב בהיקף של לא פחות מ-45 מיליון ע.ג..

אגרות החוב מובטחות בשעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל נכסי החברה המאוחדת של סופרגז. בנוסף שיעבדה 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, כמתואר להלן.

האצת הפירעון:

(א) אם היחס בין התזרים הפנוי הרבעוני הממוצע בשנה האחרונה של פעילות הגז הביתית (תזרים התקבולים מהפעילות הביתית בניכוי רכישות גז בפועל והוצאות בגין הסכם השירותים בגין פעילות הגז הביתית), לבין התשלום הרבעוני (קרן וריבית) שצפוי להשתלם למחזיקי האג"ח במועד תשלום הקרן העוקב הצפוי (להלן "יחס כיסוי החוב") יפחת מ-111%.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 20 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(5) (המשך)

(ב) אם שיעור המרווח של פעילות הגז המסחרי במיכלים יפחת מ-12% (למועד הדוחות הכספיים שיעור המרווח כ-70%).

העמדה לפירעון מיידי ומימוש בטוחות:

1. אם יחס כיסוי החוב יפחת מ-103%.
2. במקרה של חדלות פירעון.
3. אי פרעון תשלום קרן או ריבית.
4. החלטה על פירוק החברה המאוחדת של סופרגז או כינוס נכסיה.
5. הטלת עיקול או הוצאה לפועל על כל נכסי החברה המאוחדת של סופרגז או נכסיה המהותיים.
6. הפרה יסודית של תנאי האג"ח.
7. במקרה שהחברה המאוחדת של סופרגז תאבד את רישיון הגז.
8. במקרה של שינוי בשליטה כך שגרנית תחדל, בתנאים מסויימים, לשלוט בסופרגז.
9. הורדת דירוג האג"ח מתחת ל-Baa1, או אי קיום מעקב דירוג.

בנוסף, קיימות עילות להחלפתה של סופרגז כספק שירותים בעסקה שעיקרן: יחס כיסוי החוב יפחת מ-106%, אירועי חדלות פירעון של סופרגז ואובדן רישיון ספק הגז של סופרגז.

למועד הדוחות הכספיים עומדת החברה המאוחדת של סופרגז באמות המידה הנדרשות, כאשר יחס כיסוי החוב למועד הדוח הינו 370%.

יתרת אגרות החוב בניכוי הוצאות הנפקה ליום 31 בדצמבר 2017 הינה בסך של 351 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2016 - 384 מיליון ש"ח).

(6) 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 כ-210 מיליון 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.

לפרטים בנוגע לרכישת אחוזת בית ברעננה - דיור מוגן בע"מ בשנת 2016 - ראה ביאור 13ט' (2).

(7) ביום 21 במאי 2014, התקשרה החברה בהסכם הלוואה, עם מספר חברות בקבוצת גוף מוסדי שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה, לקבלת הלוואה בסך של 300 מיליון ש"ח, צמודה למדד המחירים לצרכן, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 0.74%. פירעון הלוואה (קרן וריבית) יתבצע ב-36 תשלומים רבעוניים שווים צמודים לשיעור עליית המדד, החל מתום שלושה חודשים ממועד העמדת הלוואה. להבטחת פירעון הלוואה שיעבדה חברה מאוחדת, לטובת המלווה, את זכויותיה במקרקעין, עליהם נבנה קניון עזריאלי רמלה, לרבות זכויותיה לקבלת דמי שכירות משוכרים בקניון, וכן ישועבדו זכויותיה של החברה מכוח פוליסת הביטוח בקשר עם הקניון. למלווה תעמוד הזכות להעמיד את הלוואה לפירעון מידי בהתקיים עילות מקובלות הקבועות בהסכם הלוואה, הכוללות, בין היתר - אם יחול שינוי שליטה, במקרה של העמדה לפירעון מיידי של חוב של החברה למוסדות פיננסיים אחרים, או הטלת עיקול בסכומים ובתנאים שהוגדרו בהסכם הלוואה וכן אם לאחר אכלוס הקניון ופתיחתו לקהל הרחב יהיה ה-LTV גבוה מהיחס שנקבע בהסכם הלוואה ולא הועמדה בטוחה אחרת או משלימה. עוד נקבע כי אם החברה תעניק בעתיד שעבוד צף (שוטף) לגורם אחר, היא תעניק באותו מועד למלווה שעבוד צף זהה בדרגתו ובהיקפו (פארי-פאסו).

ליום 31 בדצמבר 2017 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות, כאשר יחס ה-LTV הנדרש בהתאם להסכם במועד זה הינו 60% ועומד בפועל על 38%.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 20 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

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

להבטחת פירעון הלוואה שיעבדה קניית השלום, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, למלווה, בשעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, את מרכז עזריאלי ראשונים בראשון לציון, לרבות זכויותיה לקבלת דמי שכירות משוכרי הנכס וזכויותיה מכח פוליסות הביטוח בקשר עימו.

במסגרת הסכם הלוואה 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 מיום 1 באפריל 2018. 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, כאשר הונה העצמי של החברה עומד על כ-16.3 מיליארד ש"ח והיחס בין החוב הפיננסי נטו למאזן נטו עומד על כ-27%.

(9) בחודשים יולי ואוגוסט 2016 פרעה הקבוצה בפירעון 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 לפירעון בחודש מרץ 2017.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 20 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ג. פרטים בדבר ריבית והצמדה:

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		מטבע	
2016	2017	2016	2017	2017			
ערך בספרים	ערך נקוב	ערך בספרים	ערך נקוב	ריבית נקובה			
מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		%			
1		-				לא צמוד	משיכות יתר מבנקים
18		28		2.10-2.85		לא צמוד	הלוואות לזמן קצר מבנקים (*)
20		19		1.88		מט"ח	הלוואות לזמן קצר מבנקים
2		1		4.00		מדד	הלוואות לזמן קצר מנותני אשראי אחרים
655		582		בנק ישראל + 0.3		לא צמוד	ניירות ערך מסחריים
5,141	5,037	5,864	5,869	0.65-4.90		מדד	אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה במניות
562		210		3.77-5.80		מדד	הלוואות מבנקים לזמן ארוך
40		34		2.12-2.70		לא צמוד	הלוואות מבנקים לזמן ארוך (*)
1,213		1,092		0.74-1.50		מדד	הלוואות לזמן ארוך מאחרים
250		250		1.35		לא צמוד	הלוואות לזמן ארוך מאחרים
1,167		1,170		3.16-5.998		צמוד לדולר	הלוואות לזמן ארוך מאחרים
9,069	5,037	9,250	5,869				סך הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

(*) חלק מההלוואות השקליות נושאות ריבית משתנה התלויה בריבית הפריים. שיעור ריבית הפריים לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 הינו 1.6%.

לפרטים בדבר הלוואות מובטחות בשעבודים - ראה ביאור 31.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 20 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ד. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות בחברה:

בהתקיים תנאים מסוימים כמפורט בהסכמי הלוואות, (בעיקר בעת שינוי מבנה ושליטה בחברה, פיגור בתשלומים, כינוס נכסים ושינוי לרעה בשווי בטחונות) רשאים נותני הלוואות להעמיד לפרעון מידי את סכומי הלוואות. סך האשראי בגינו התחייבה החברה לתנאים האמורים הסתכם ליום 31 בדצמבר 2017 לכ-1,516 מיליון ש"ח. לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה במגבלות החוזיות שנקבעו.

כמו כן, להלוואה, אשר יתרתה לתאריך הדוחות הכספיים עומדת על סך 355 מיליון ש"ח, נדרש, בהתאם להסכם, כי יחס ה-LTV יהיה נמוך מ-50%. לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה במגבלה החוזית שנקבעה, כאשר יחס ה-LTV עמד בפועל על 28%, ולהלוואה נוספת אשר יתרתה לתאריך הדוחות הכספיים עומדת על סך 250 מיליון ש"ח, קיימת התחייבות לעמידה בתניות פיננסיות זהות לתניות שנקבעו לאגרות חוב (סדרה ב') (לתיאור התנאים ועמידה באמות המידה הפיננסיות - ראה סעיף ב'(2) לעיל).

ה. שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילות מימון:

הטבלה להלן מפרטת את השינויים בהתחייבויות של הקבוצה הנובעות מפעילויות מימון, כולל הן שינויים הנובעים מתזרימי מזומנים והן שינויים שאינם במזומנים. התחייבויות הנובעות מפעילויות מימון הינן התחייבויות שלגביהן תזרימי מזומנים סווגו, או תזרימי מזומנים עתידיים יסווגו, בדוח על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים מפעילויות מימון.

יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	שינויים אחרים (ב)	שינויים שאינם במזומנים		תזרימי מזומנים מפעילויות מימון (א)	יתרה ליום 1 בינואר 2017
		הפרשי הצמדה והפרשי שער	צירופי עסקים		
		מיליוני ש"ח			
630	-	-	-	(66)	696
					אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
2,756	1	(112)	133 (ג)	(498)	3,232
5,864	4	10	-	709	5,141
<u>9,250</u>	<u>5</u>	<u>(102)</u>	<u>133</u>	<u>145</u>	<u>9,069</u>
					אגרות חוב

(א) תזרימי מזומנים מפעילויות מימון כוללים את תזרימי המזומנים נטו המוצגים בדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים הנובעים מפעילויות מימון.

(ב) כולל ריבית שנצברה וריבית ששולמה

(ג) ראה ביאור 13 ח'3).

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 21 - הטבות לעובדים

הטבות לעובדים כוללות הטבות לאחר סיום העסקה, הטבות אחרות לטווח ארוך, הטבות בגין פיטורין, הטבות לטווח קצר, לרבות בשל שכר ומשכורת.

באשר להטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, לקבוצה תוכניות הטבה מוגדרות בגין היא מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים, בפוליסות ביטוח מתאימות. כמו כן לקבוצה תוכנית הפקדה מוגדרת בגין חלק מעובדיה אשר חל לגביהם סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963.

ביאור 22 - הון

א. הון המניית וזכויות המניות לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016:

מונפק ונפרע		ר ש ו ם	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2016	2017	2016	2017
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
12,127,276	12,127,276	12,750,150	12,750,150

מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב

כל מניה רגילה בת 0.1 ש"ח ע"נ שנפרעה במלואה מקנה זכות להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות. לכל בעל מניה יהיה קול אחד עבור כל מניה שבבעלותו, שנפרעה במלואה. לכל המניות זכויות שוות ביניהן ביחס לסכומי ההון ששולמו או שזוכו כמשולמים על ערכן הנקוב, בכל הקשור לדיבידנד, חלוקת מניות הטבה וכל חלוקה אחרת, החזר ההון והשתתפות בחלוקת עודף נכסי החברה בפירוק.

ב. דיבידנד:

דירקטוריון החברה דן בנושא חלוקת דיבידנד בחברה (לאחר המלצת ועדת מאזן) מדי שנה. במסגרת זו, נבחנו רצון וכוונת החברה לשתף את בעלי מניותיה ברווחי החברה, אל מול היות החברה, חברה יזמית בהיקפים משמעותיים וצרכי ההשקעות שלה לאור פעילותה הקיימת וכן תוכניותיה העתידיות, תוך התחשבות במכלול שיקולים עסקיים.

במסגרת זו, דירקטוריון החברה וועדת המאזן בוחנים האם חלוקת דיבידנד עומדת במבחן הרווח ובמבחן יכולת הפירעון הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות. כמו כן, נבחנים מגבלות על חלוקה בחברה, ובכלל זה התחייבות החברה לנאמן, הכוללת מגבלות על חלוקה בחברה, בקשר לשטרות הנאמנות של אגרות החוב של החברה (סדרות ב', ג' ו-ד'), ראה ביאורים 20ב'(2), (3) ו-4), וביחס לחלק מההלוואות לזמן ארוך, ראה ביאור 20ב'(8).

ג. ביום 22 במרץ 2016, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 400 מיליון ש"ח (המגלם 3.30 ש"ח למניה), בגין שנת 2015, אשר שולם ביום 4 במאי 2016.

ביום 21 במרץ 2017 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 480 מיליון ש"ח (המגלם 3.96 ש"ח למניה), בגין שנת 2016 אשר שולם ביום 10 במאי 2017.

באשר להחלטת דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בגין שנת 2017 בסך 520 מיליון ש"ח לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 38 א'.

ד. יתרת העודפים לחלוקה ליום 31 בדצמבר 2017 הינה 13,843 מיליון ש"ח (יתרה זו כוללת גם את קרן ההערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה וכן רווחי שערך נדל"ן).

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 23 - הכנסות

הרכב ההכנסות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
538	536	605	מכירות
52	68	59	ביצוע עבודות ושירותים
42	41	16	חוזי הקמה
100	15	44	הסכמי זיכיון ואחרים
732	660	724	סך הכנסות ממכירות מעבודות ומשירותים (*)
1,623	1,745	1,868	דמי שכירות, ניהול ואחזקה ודיר מוגן
2,355	2,405	2,592	סך הכנסות

(*) כולל הכנסות משיווק תחליפי אנרגיה לשנת 2017 בסך 556 מיליון ש"ח (לשנים 2016 ו-2015 - 505 מיליון ש"ח ו-499 מיליון ש"ח, בהתאמה).

ביאור 24 - עלות ההכנסות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
309	295	358	א. לפי מקורות ההכנסה:
52	72	61	מכירות
38	40	22	ביצוע עבודות ושירותים
82	13	33	חוזי הקמה
481	420	474	הסכמי זיכיון ואחרים
385	445	484	דמי שכירות, ניהול ואחזקה
866	865	958	סך עלות ההכנסות
348	260	294	ב. לפי מרכיביה:
130	190	194	גז וחומרים אחרים שנצרכו (*)
15	21	25	שכר עבודה ועבודות חוץ
358	394	446	פחת והפחתות
851	865	959	הוצאות ייצור ואחרות
-	1	-	בניכוי גידול/בתוספת קיטון במלאי עבודות בתהליך
15	(1)	(1)	בניכוי גידול/בתוספת קיטון במלאי מוצרים גמורים
866	865	958	

(*) קניות הגז מבתי זיקוק לנפט אשדוד בע"מ ומבתי זיקוק לנפט בע"מ הינן מעל 10% מהרכישות.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 25 - הוצאות מכירה ושיווק

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
62	73	78	שכר, משכורות והוצאות נלוות
32	34	48	פרסום
27	31	33	פחת והפחתות
5	5	5	אחזקת מבנים ומתקנים
4	4	4	דמי שכירות וארנונה
11	11	10	הובלות ואחזקת רכב מסחרי
15	14	14	הוצאות מכירה ושיווק אחרות
<u>156</u>	<u>172</u>	<u>192</u>	

ביאור 26 - הוצאות הנהלה וכלליות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
37	34	39	דמי ניהול, שכר, משכורות והוצאות נלוות (*)
33	35	37	דמי ייעוץ משפטיות וביקורת
1	2	3	הפרשה לחובות מסופקים ואבודים
6	8	6	פחת והפחתות
24	25	29	הוצאות הנהלה וכלליות אחרות
<u>101</u>	<u>104</u>	<u>114</u>	

(*) בשנת 2015 כולל תשלום מבוסס מניות בסך 3 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין - ראה ביאור 36ב'.

ביאור 27 - הכנסות אחרות

הכנסות אחרות כולל בעיקר דיבידנדים שהתקבלו מהשקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה (לאומי ולאומי קארד) בסך של 33 מיליון ש"ח (בכל אחת מהשנים 2015 ו-2016 - 10 מיליון ש"ח), הכנסות בגין רכישת ויזה אירופה בסך של כ-30 מיליון ש"ח (ראה ביאור 11(2)) והכנסות משיפוי מחברת בטוח בגין נזקים מסופה בטקסס בסך 64 מיליון ש"ח (ראה ביאור 13ח'2).

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 28 - הכנסות והוצאות מימון

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2015	2016	2017	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
11	15	8	
-	2	3	הכנסות ריבית על הלוואות וחייבים
2	3	-	הכנסות מימון מנכס פיננסי בגין הסדר זיכיון
1	2	2	רווח משינוי בשערי חליפין, נטו
			הכנסות ריבית מפיקדונות בבנקים
			סיווג לרווח או הפסד של רווחים שהוכרו ברווח כולל אחר
-	26	81	בעת מימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה (ראה ביאור
4	1	-	11(1))
			הכנסות מימון אחרות
18	49	94	הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד
123	117	92	הוצאות מימון
52	86	107	הוצאות מימון על אגרות חוב
10	8	11	הוצאות בנקים שונות ועמלות
-	-	1	הפסד משינוי בשערי חליפין, נטו
(1)	(1)	2	הצמדת פקדונות לקוחות
1	5	9	הוצאות מימון אחרות
185	215	222	הוצאות מימון
(40)	(56)	(38)	בניכוי עלויות אשראי שהונו
145	159	184	הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד
127	110	90	הוצאות מימון נטו שנזקפו לרווח והפסד

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 29 - מסים על הכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה:

(1) תיקונים לפקודת מס הכנסה וחוק מס שבח מקרקעין

(א) 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% (בשנת 2015 שיעור המס עמד על 26.5%).

ביום 29 בדצמבר 2016 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2017 ו-2018), התשע"ז - 2016, במסגרתו שיעור מס החברות יופחת מ-25% ל-24% בשנת 2017 על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2017 וימשיך ויפחת ל-23% בשנת 2018 ואילך על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2018.

כתוצאה מהחקיקות האמורות, חל קיטון בהתייבויות המיסים הנדחים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 בסך של כ-420 מיליון ש"ח וקיטון ביתרות נכסי המיסים הנדחים בסך 12 מיליון ש"ח שנזקף כנגד רווח כולל אחר לשנת 2016 בסך של כ-408 מיליון ש"ח, מתוכם סך של כ-393 מיליון ש"ח נרשמו כנגד הכנסות מיסים בשנת 2016.

(ב) בחודש אוגוסט 2013 פורסם ברשומות "חוק ההסדרים" (להלן - "החוק") במסגרתו נוסף סעיף 1א100 לפקודת מס הכנסה הקובע כי רווחי שיערוך יהיו ברי מיסוי וזאת בהתבסס על מנגנון של מכירה ורכישה רעיונית של נכס בכל עת שבוצע לגביו שיערוך ומשערוך זה גם חולקו רווחים. בהתאם, נקבעה הוראה מקבילה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) לעניין מס שבח לגבי זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין שבשלה נרשמה בדוחות הכספיים של החברה חלוקה מרווחי שיערוך כאילו הזכות נמכרה ביום חלוקת רווחי השיערוך ונרכשה מחדש באותו יום.

בהוראות התחולה נקבע כי הן תחולנה על נכסים מחוץ לישראל ביום כניסתן לתוקף של תקנות שיותקנו על ידי שר האוצר, וייקבעו הוראות למניעת כפל מס כמשמעותם בסעיף 200 לפקודת מס הכנסה. כמו כן, בהגדרת "רווחי שיערוך" נקבע שמדובר ב"עודפים שלא התחייבו במס חברות מהסוג שקבע שר האוצר". נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

לאור האופן בו מתקבלת ההחלטה על חלוקת דיבידנד בחברה, כאמור בביאור 22ב', לחקיקה האמורה אין השלכות מהותיות על החברה.

(ג) ביום 17 בספטמבר 2009 פורסמו תקנות מס הכנסה (קביעת שיעור ריבית לעניין סעיף 3(י)) (תיקון), התשס"ט-2009, במסגרתן שונה באופן מקיף הוראות תקנות מס הכנסה (קביעת שיעור ריבית לעניין סעיף 3(י)), התשמ"ו-1986.

בתקנות נקבע מנגנון לעדכון שנתי של שיעור הריבית. לאור האמור מפורסמות ברשומות הודעות שר האוצר בדבר קביעת שיעור הריבית לעניין סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה כדלהלן:

שיעור הריבית לעניין סעיף 3(י) לפקודה לשנת 2017 נקבע על 2.56% (2016 - 2.56%, 2015 - 3.05%).

ביום 21 בינואר 2018 פורסמה ברשומות הודעת שר האוצר בדבר קביעת שיעור הריבית לעניין סעיף 3(י) לפקודה לשנת 2018 בשיעור של 2.61%.

לעומת זאת, כאשר ההלוואה ניתנת במטבע חוץ (כהגדרתו בתקנות) שיעור הריבית לעניין סעיף 3(י) נקבע כשיעור השינוי בשער החליפין של אותו מטבע חוץ בתוספת 3%.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 29 - מסים על הכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה:

(2) לחברה ולחברה בת החזקה (90%-99%) בשותפויות אמריקאיות המחזיקות בנכסי מקרקעין. רווחי (הפסדי) השותפויות האמריקאיות מהשכרת נכסי המקרקעין וממכירתם מיוחסים, במישרין, לשותפים, על פי חלקם בהון, כיוון שבהתאם לדיני המס בארה"ב, שותפות אשר התאגדה בארה"ב נחשבת כשקופה לצורכי מס.

לפיכך, לקבוצה ייוחסו רווחי (הפסדי) השותפויות האמריקאיות, אשר בהן היא מכהנת כשותף מוגבל, ובהתאם לתחייב במס בארה"ב בגין הרווחים, שיוחסו להן כאמור, לפי שיעור מס החברות הפדראלי (בשיעור של מ-15% עד 35%) ובמס מדינתי (state tax) הנהוג בטקסס (אשר שיעורו ביום 31 בדצמבר 2017 הוא 0.75% מה-"taxable margin" כהגדרתו בחוק), המהווה הוצאה לצורך חישוב המס הפדראלי. בנוסף לכך, בתנאים מסוימים עשוי להיות מוטל "מס סניף" בשיעור של 12.5% על חלק מרווחי השותפויות (אף אם טרם חולקו בפועל). אם רווחים כאמור יושקעו מחדש לצורך פעילות בארה"ב ובכפוף לעמידה בתנאים נוספים, "מס הסניף" עשוי להידחות.

באופן דומה, השותפים הכלליים בשותפויות האמריקאיות יתחייבו במס בארה"ב בגין חלקם (1% ברווחים (בהפסדים) מהשכרת נכסי המקרקעין ו/או ממכירתם, בהתאם לשיעורי המס שצוינו לעיל (למעט "מס סניף").

בהתאם להוראות סעיף 63 לפקודה, השותפים המוגבלים (החברה וחברת הבת שלה) יתחייבו במס חברות בישראל בגין חלקם ברווחים מהשכרת המקרקעין בארה"ב וברווח ההון הריאלי שינבע ממכירתם על ידי השותפויות האמריקאיות.

מס שישולם בארה"ב ואשר לא ניתן יהיה לקבל בגינו זיכוי ממס בישראל בשנת המס שבה הוא שולם, בין היתר, בשל הפסדים לצורכי מס שיהיו לחברה הבת, היא ניתן לקבל בגינו זיכוי (בערכים מתואמים לפי שיעור עליית מדד המחירים לצרכן) מהמס שיוטל על החברה הבת בישראל בגין הכנסות מהשכרה בחו"ל ב-5 השנים העוקבות.

(3) לחברה החזקה (100%) בחברות בנות בארה"ב אשר חייבות במס בארה"ב. החברות הבנות חייבות בשיעור מס פדראלי על הכנסה השוטפת של החברות ועל רווחי ההון ממכירת נכסי הנדל"ן של 35%, ובמס מדינתי (State tax) הנהוג בטקסס.

ביום 1 בינואר 2018 נכנסה לתוקף רפורמה במס החברות בארה"ב, לאחר שחקיקתה הושלמה למעשה, על ידי אישורה בבית הנבחרים והסנאט של ארה"ב וחתימתה על ידי נשיא ארה"ב, בחודש דצמבר 2017. השינוי העיקרי אשר לו השפעה על הקבוצה, הינו הורדת שיעור המס הפדרלי אשר יופחת ויעמוד החל משנת המס 2018 ואילך על 21% במקום 35% עד לתום שנת המס 2017. לאור האמור לעיל הקטינה החברה את התחייבויותיה למיסים נדחים בסך של כ-15 מיליון ש"ח.

ב. הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
(194)	(171)	(176)	הכנסות (הוצאות) מסים שוטפים בגין התקופה השוטפת מסים בגין שנים קודמות, נטו
1	4	8	
<u>(193)</u>	<u>(167)</u>	<u>(168)</u>	
<u>(162)</u>	118	<u>(240)</u>	הכנסות (הוצאות) מסים נדחים סך הוצאות מסים על הכנסה
<u>(355)</u>	<u>(49)</u>	<u>(408)</u>	

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 29 - מסים על הכנסה (המשך)

ג. מסים על ההכנסה בגין מרכיבי רווח כולל אחר:

2015			2016			2017			
סכומים בניכוי מס	הכנסות (הוצאות) מס (*)	סכומים לפני מס	סכומים בניכוי מס	הכנסות (הוצאות) מס (*)	סכומים לפני מס	סכומים בניכוי מס	הוצאות מס (*)	סכומים לפני מס	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
1	-	1	(11)	-	(11)	(114)	-	(114)	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
18	(13)	31	116	(18)	134	204	(65)	269	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה
-	-	-	(20)	6	(26)	(62)	19	(81)	סכומים אשר סווגו לרווח או הפסד ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה
(1)	-	(1)	-	-	-	-	-	-	הפסדים אקטואריים בגין תוכנית הטבה מוגדרת
<u>18</u>	<u>(13)</u>	<u>31</u>	<u>85</u>	<u>(12)</u>	<u>97</u>	<u>28</u>	<u>(46)</u>	<u>74</u>	סה"כ רווח כולל אחר

(*) המסים הנדחים חושבו לפי שיעור מס של 23% (בשנת 2016 לפי 24%-23% ובשנת 2015 לפי 26.5%).

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 29 - מסים על הכנסה (המשך)

ד. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים על ההכנסה לבין הוצאות המסים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
1,282	1,866	1,856	רווח לפני מסים על ההכנסה
26.5%	25%	24%	שיעור המס העיקרי של החברה
340	467	445	מס מחושב לפי שיעור המס העיקרי של החברה
			תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:
4	(13)	(16)	שיעורי וחוקי מס שונים בחברות בנות הפועלות מחוץ לישראל
2	2	1	נטרול מס מחושב בגין חלק החברה בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הכנסות פטורות
(4)	(3)	(7)	רישום עתודה למס על השקעה בחברה מאוחדת הוצאות לא מוכרות
3	-	-	חלק החברה בשותפויות
2	2	1	ניצול ויצירת מסים נדחים בגין הפסדים והטבות משנים קודמות בגינם לא נרשמו מסים נדחים הפסדים והטבות לצורכי מס מהתקופה בגינם לא נרשמו מסים נדחים
(2)	(1)	(1)	מסים בגין שנים קודמות
(9)	(11)	(3)	הבדלים בהגדרות הון, נכסים והוצאות לצורכי מס ואחרים
14	6	21	השפעת השינוי בשיעור המס הסטטוטורי הפרשים אחרים
(1)	(4)	(7)	
6	1	(2)	
-	(393)	(24)	
-	(4)	-	
<u>355</u>	<u>49</u>	<u>408</u>	הוצאות מסים על הכנסה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 29 - מסים על הכנסה (המשך)

ה. נכסי והתחייבויות מסים נדחים:

(1) נכסי והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו

המסים הנדחים בגין חברות בישראל מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל. מסים נדחים בגין חברות בנות הפועלות מחוץ לישראל חושבו לפי שיעורי המס הרלוונטיים בכל מדינה.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים:

סך הכל	אחרים (2)	ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס	מכשירים פיננסיים (1)	הטבות לעובדים	נכסי נדל"ן	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
(2,980)	62	74	(106)	11	(3,021)	מס נדחה ליום 1 בינואר 2016
(284)	(3)	8	(1)	(3)	(285)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד (3)
(26)	-	-	(26)	-	-	שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
394	(1)	(11)	-	-	406	השפעת השינוי בשיעור המס שנזקפה לרווח והפסד
14	-	-	14	-	-	השפעת השינוי בשיעור המס שנזקפה לרווח כולל אחר
(7)	(48)	(17)	13	(4)	49	יציאה מאיחוד
(4)	-	77	-	1	(82)	כניסה לאיחוד
(2,893)	10	131	(106)	5	(2,933)	מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2016
(258)	1	(7)	(6)	-	(246)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(46)	-	-	(46)	-	-	שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
18	-	(10)	-	-	28	השפעת השינוי בשיעור המס שנזקפה לרווח והפסד
(3,179)	11	114	(158)	5	(3,151)	מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2017

(1) בעיקר בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה ונכס פיננסי חייבים בגין הסדר זיכיון.

(2) בעיקר חובות מסופקים והפרשי הצמדה על פקדונות מלקוחות.

(3) בשנת 2016 כולל הכנסות מיסים נדחים בסך של 7 מיליון ש"ח בגין פעילות מופסקת.

(*) המיסים הנדחים חושבו לפי שיעור מס של 23% (בשנת 2016 - בעיקר לפי שיעור מס של 23%. לפרטים בדבר שינויים בשיעור המס - ראה ביאור 29א'(1)ב').

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 29 - מסים על הכנסה (המשך)

ה. נכסי והתחייבויות מסים נדחים: (המשך)

(2) נכסי מסים נדחים שלא הוכרו

נכסי מסים נדחים לא הוכרו בגין הפריטים הבאים:

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
108	107	הפסדים לצורך מס
152	152	הפסד הון לצרכי מס
7	7	הפרש ריאלי מניירות ערך
<u>267</u>	<u>266</u>	

(3) הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות

- (א)** הפסדים עסקיים שוטפים לצרכי מס של חברות מאוחדות המועברים לשנה הבאה מגיעים נכון ליום 31 בדצמבר 2017 לסך של כ-512 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2016 - כ-492 מיליון ש"ח).
- ליום 31 בדצמבר 2017 חברות מאוחדות רשמו נכס מסים נדחים בסכום של 88 מיליון ש"ח בגין הפסדים עסקיים שנצברו (31 בדצמבר 2016 - 94 מיליון ש"ח) בהתאם להערכת ההנהלה כי קיימת רמת בטחון גבוהה למימוש הפסדים אלו בשנים הקרובות.
- (ב)** לחברה ולחברות מאוחדות הפסדי הון צבורים לצרכי מס בסך של כ-264 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2016 - כ-302 מיליון ש"ח). החברה וחברות מאוחדות רשמו נכסי מסים נדחים בסכום של 26 מיליון ש"ח בגין הפסדי הון שנצברו (31 בדצמבר 2016 - 35 מיליון ש"ח).
- (ג)** לפי חוקי המס הקיימים בישראל, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצורכי מס ועל ניצול ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי. נכסי מסים נדחים לא הוכרו בגין הפסדים והפרשים כאמור, במקרים בהם אין זה צפוי כי בשנים הקרובות תהיה הכנסה חייבת מספיקה, שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הטבות המס.
- (ד)** הקבוצה אינה יוצרת מיסים נדחים המתייחסים להשקעות בחברות מאוחדות לגביהן ההחלטה לממשן נתונה בידי הקבוצה כל אימת שאין החלטה לממשן בעתיד הנראה לעין.

1. שומות מס:

לחברה ולחלק מהחברות המאוחדות שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2010.

בהמשך לשומות מס לפי מיטב השפיטה שהוציאה רשות המסים לחברה ולקניית השלום, חברה בת בבעלות מלאה של החברה ביום 5 בדצמבר 2016, ביום 1 בינואר 2018 נתקבלו בידי החברה וקניית השלום, צווים לפי סעיף 152(ב) לפקודת מס הכנסה בסך כולל של כ-170 מיליון ש"ח (כולל ריבית והפרשי הצמדה) בגין השנים 2011-2014 (כולל) וזאת בנוסף למס ששולם בגין שנים אלו. יצוין כי ביחס לחלקים מסכום השומה נכללת בדוחותיה הכספיים של החברה התחייבות למיסים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 29 - מסים על הכנסה (המשך)

1. שומות מס: (המשך)

החברה חולקת על עמדותיה של רשות המיסים וסבורה, בין היתר, בהסתמך על יועציה המקצועיים, כי קיימות לה טענות טובות כנגד עמדות אלה. לפיכך הגישה החברה, בחודש ינואר 2018, ערעור לבית המשפט המחוזי על הצווים שיצאו. להערכת החברה, לא צפוי שתהא לשומה שנתקבלה השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות של החברה.

לחלק מהחברות המאוחדות שומות מס סופיות עד וכולל שנות המס 2012-2015.

ליתר חברות הקבוצה, למעט החברות האמורות לעיל, יש שומות מס סופיות עד וכולל שנים 2012-2013, במסגרת סעיף 145 (א)(2) - לפקודת מס הכנסה (התיישנות).

ביאור 30 - התקשרויות

לחברות המאוחדות התקשרויות והתחייבויות לתאריך הדוח על המצב הכספי כדלקמן:

א. התקשרויות מהותיות:

מיליוני ש"ח

3	לרכישת רכוש קבוע	(1)
934	לביצוע פרויקטים	
54	לשכירויות וחכירות (*)	
5	להסכמי חכירה תפעוליים בגין כלי רכב	
	להלן מועדי הפרעון של התחייבויות לשכירויות וחכירות:	(*)
13	2018	
11	2019	
10	2020	
2	2021	
18	2022 ואילך	
<u>54</u>		

(2) באשר להתקשרויות עם צדדים קשורים ובעלי עניין, ראה ביאור 36.

ב. התקשרויות נוספות:

(1) החברה וחברות בנות שלה התקשרו עם חברת או.פי.סי. רותם בע"מ (להלן - או.פי.סי.), שהינה יצרן חשמל פרטי בהסכם לרכישת חשמל. כמו כן, חברות הקבוצה התקשרו בהסכם מקביל ביניהן, המסדיר את היחסים בין חברות הקבוצה ביחס להסכם האמור. בהתאם להסכם, תמכור או.פי.סי. חשמל לחברות הקבוצה בהיקף שנקבע בהסכם תמורת תעריף משתנה, בהתאם לצריכה בפועל, המבוסס על תעריפי חברת חשמל לישראל בע"מ (להלן - "חברת חשמל"), בניכוי הנחה בשיעורים שונים שנקבעו בהסכם, התלויים בהיקפי הצריכה של החברות. ההסכם בתוקף לתקופה של 15 שנים החל מחודש יולי 2013. בהסכם נקבעו תנאים מיוחדים המאפשרים לצדדים לבטלו, תוך מתן הודעה מראש. במקרה שתחנת הכח של או.פי.סי. לא תעבוד ולא תספק חשמל מכל סיבה שהיא, יסופק חשמל ישירות מחברת חשמל. בהסכם נקבעו היקפי מקסימום ומינימום של צריכת חשמל של חברות הקבוצה. במקרה של אי עמידה בהיקפי המינימום, תפחת ההנחה באופן מדורג.

לחברות הקבוצה שמורה האופציה לרכישת 100 מגה וואט שעה נוספים במקרה של הקמת תחנת כח נוספת על ידי החברה האם של או.פי.סי.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 30 - התקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות נוספות: (המשך)

(2) בחודש יולי 2013 חתמה סופרגז טבעי בע"מ (להלן - "סופרגז טבעי"), חברה מאוחדת של סופרגז, עם השותפים באחזקת תמר, על הסכם לאספקת גז טבעי לתקופה של 5 שנים, לפיו תרכוש סופרגז טבעי מהמוכרים גז טבעי לצורך שיווקו ללקוחותיה. בשל אי קיום תנאים שהוגדרו בהסכם לא חלה על סופרגז טבעי מחוייבות לרכישת גז טבעי.

בחודש פברואר 2018 חתמה סופרגז טבעי עם צד ג' על הסכם לרכישת גז טבעי בהיקף של כ-400 מיליון ש"ח לצורך שיווקו ללקוחותיה.

תקופת האספקה צפויה להתחיל במהלך שנת 2020 וזאת לתקופה של כ-7 שנים. ההסכם כולל מנגנוני התחייבות לרכישה מינימלית ופיצוי כמקובל בעסקאות דומות.

(3) לחברות מוחזקות של סופרגז (50%), רישיונות להקמה והפעלה של רשת חלוקת גז טבעי באזור המרכז ובאזור חדרה והעמקים. הרישיונות לאזור המרכז וחדרה והעמקים התקבלו בחודשים נובמבר 2009 ואפריל 2013, בהתאמה, והינם לתקופה של 25 שנים. על פי תנאי הרישיונות מחויבות החברות להשקיע בהקמת רשת החלוקה באזור המרכז סכום של כ-160 מיליון ש"ח ובאזור חדרה והעמקים סכום של כ-218 מיליון ש"ח בהתאם לאבני הדרך שנקבעו ברישיונות. עד ליום 31 בדצמבר 2017 הושקע סך כולל של כ-152 מיליון ש"ח. על פי תנאי הרישיונות, החברות תקבלנה את הכנסותיהן מדמי חיבור חד פעמיים ומתעריף דמי חלוקה, כמפורט ברישיון. למועד הדוח החברות נמצאות עדיין בשלבי ההקמה של רשת החלוקה. לאור קשיים בירוקרטיים ורגולטוריים אשר מעכבים את התקדמות פריסת הרשת ואת חיבורי הצרכנים, פועלות חברות החלוקה לעדכן את לוחות הזמנים שנקבעו ברישיונות. הנהלת סופרגז מעריכה כי לאור כך שהעיקובים המתוארים לעיל אינם בשליטתה ו/או נגרמו בעטייה של סופרגז, יעודכנו התנאים שנקבעו ברישיונות. לצורך עמידה בתנאי הרישיון העמידו החברות המוחזקות על ידי סופרגז ערבויות אוטונומיות בלתי מותנות לטובת מדינת ישראל בסך כולל של כ-18 מיליון ש"ח, אשר יעמדו למשך כל תקופת הרישיון ולמשך 6 חודשים ו-24 חודשים בהתאמה, לאחר מועד סיום וביטול הרישיון. לצורך העמדת הערבות העמידה סופרגז ערבות לחברות המוחזקות בגין חלקה היחסי (50%).

(4) סופרגז התקשרה עם חברה צד ג' בהסכם לשיתוף פעולה בנושא הגז הטבעי, במסגרתו הוסכם, בין היתר כי: (1) החברה צד ג' תהיה זכאית ל-30% מהרווח מפעילות שיווק הגז הטבעי של סופרגז שיופק באמצעות רשת החלוקה ללקוחות באזורים בהם לסופרגז ולחברה צד ג' יש רישיונות להקמה ולהפעלה של רשת חלוקת גז טבעי (2) תוקם חברה אשר תשמש כקבלן ההקמה של רשתות החלוקה אשר תוחזק 70% על ידי החברה צד ג' ו-30% על ידי סופרגז.

(5) לעזריאלי אי קומרס בע"מ (להלן - "עזריאלי אי קומרס") שיתופי פעולה עם מספר חברות מסחריות בתחום האינטרנט, שיש בהם כדי לתרום לפעילות עזריאלי אי קומרס ולשירותים אותם היא מספקת לגולשי האינטרנט וללקוחותיה.

(6) ביום 20 במאי 2015 התקשרה חברה מאוחדת, אחוזת בית רעננה דיור מוגן בע"מ, בהסכם נאמנות עם חברה לנאמנויות, לפיו תשמש כנאמן של דיירי הדיור המוגן לשם רישום המשכנתאות לטובתם. בהתאם להסכם רשמה החברה המאוחדת לטובת החברה לנאמנויות משכנתא מדרגה ראשונה בלשכת רישום המקרקעין, על רוב תתי החלקות המהוות את המקרקעין של בית הדיור המוגן. החברה המאוחדת פועלת להשלמת רישום המשכנתא לטובת החברה לנאמנויות על כל תתי החלקות של בית הדיור המוגן.

(7) ביום 16 בנובמבר 2014 התקשרה אחוזת בית רעננה - דיור מוגן בע"מ (להלן - "אחוזת בית") עם בעלי שליטה שלה לשעבר בחוזה הפרדת פעילויות העבר ("חוזה הפרדת פעילויות העבר"), לפיו התחייבו בעלי השליטה שלה לשעבר לשפות את אחוזת בית בגין כלל חובות העבר באופן שבו אחוזת בית לא תידרש לשאת בעצמה בכל חוב עבר וכן כי אחוזת בית תעביר לבעלי השליטה שלה לשעבר נכסים שמקורם בפעילות עבר.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 30 - התקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות נוספות: (המשך)

(7) (המשך)

לעניין זה חובות עבר - כל חבות מכל מין וסוג שהוא החלה על אחוזת בית והנובעת, במישרין או בעקיפין, מהחובות הידועים, ההליכים המשפטיים הקיימים וכן החובות הנוספים, ללא יוצא מן הכלל, ולרבות הוצאות משפטיות, הוצאות יועצים וכל הוצאה ו/או תשלום חבות נוספת בקשר לכך, והכל למעט: (1) חובות בקשר עם המקרקעין, פעילות בית הדיור המוגן "אחוזת בית" והמרכז המסחרי "פארק מול", במישרין ו/או בעקיפין, בין שעילתם קודמת למועד חתימת חוזה הפרדת פעילות העבר ובין לאחריו; (2) התחייבויות לפרעון הלוואות/שטרי הון מכל מין וסוג שהוא, לרבות בנקים וצדדים שלישיים אחרים - והכל כפי שמפורט בחוזה. מובהר כי במסגרת העברת השליטה באחוזת בית קיבלו חברה מוחזקת של החברה ואחוזת בית כתב התחייבות מבעלי השליטה לשעבר, לפיו התחייבות בעלי השליטה לשעבר בגין פעילויות העבר באחוזת בית נותרה בעינה.

להבטחת השיפוי כאמור לעיל, העמידו בעלי השליטה לשעבר פיקדון בנאמנות בסך של כ-5.2 מיליון ש"ח.

(8) מרכז עזריאלי חולון

הקבוצה, באמצעות קניית השלום, הינה בעלת זכויות חכירה בחטיבת מקרקעין בשטח כולל של כ-30 דונם באזור התעשייה המזרחי בחולון (בסעיף זה - "חטיבת המקרקעין") וזאת מכוח הסכם שנחתם בין עיריית חולון לבין קניית השלום ביום 5 ביוני 2008 (בסעיף זה - "ההסכם") ואושר על ידי שר הפנים בחודש דצמבר 2008. במסגרת ההסכם, קניית השלום העמידה לטובת החברה הכלכלית לפיתוח חולון בע"מ, ערבויות אשר נועדו להבטיח את קיום ההתחייבויות של קניית השלום על פי ההסכם. נכון למועד הדוח הכספי יתרת ערבות בדק עומדת על סך 1.1 מיליון ש"ח.

חטיבת המקרקעין כולה הינה בבעלות עיריית חולון ללא כל שעבוד או משכנתא ידועים. בהתאם להסכם, הפרויקט הינו להקמת פארק עסקים (בלא יותר מארבעה שלבי משנה) הכולל מבנים לתעשייה עתירת ידע, משרדים, אולמות תצוגה ומסחר, שטחי שירות ושטחי חנייה וכן שימושים נוספים ("הפרויקט"). הפרויקט נבנה ומופעל כנכס מניב (להשכרה) בדרך של עסקה משותפת, כאשר פרטי העסקה המהותיים הינם כדלהלן:

(א) עיריית חולון מחכירה, על פי ההסכם, לקניית השלום ל-99 שנים, עם אופציה ל-99 שנים נוספות בתשלום, 83% מהשטחים והמקרקעין של הפרויקט.

(ב) הפרויקט מנוהל ומופעל על ידי החברה כנכס מניב המשותף לשני הצדדים, כאשר שטחי הפרויקט מושכרים כמאגר משותף לשני הצדדים. השטחים מושכרים באמצעות חברת ניהול בבעלות מלאה של החברה וחלוקת תקבולי דמי השכירות מתבצעת באמצעות מנגנון שהוסכם על ידי שני הצדדים.

(ג) ניהול הפרויקט מבוצע על ידי חברת ניהול. הניהול מבוצע על בסיס $COST+15\%$ והוא מהווה את שכרה של חברת הניהול.

(ד) ההסכם קובע מגבלות שונות על העברת זכויות בשטחי הפרויקט ו/או בזכויות ובהתחייבויות של קניית השלום על פיו. עוד קובע ההסכם כי העברת מניות, לרבות בדרך של הנפקה לציבור, במניות קניית השלום בשיעור של עד 25% תהא מותרת. עוד מובהר כי ההוראות הנוגעות להעברת זכויות ולשינוי במבנה הבעלות לא תחולנה על חברת אם או חברת בת או חברה קשורה לקניית השלום.

(ה) הקבוצה מטפלת בפרויקט זה כפעילות משותפת.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 31 - שעבודים וערבויות

א. שעבודים שוטפים וקבועים:

מובטח על ידי	ליום 31 בדצמבר		
	2016	2017	
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
בחברה מאוחדת שעבוד שוטף על כרטיסי אשראי. בחברה מאוחדת נוספת שעבודים שוטפים על כלל נכסי החברה המאוחדת ושעבודים קבועים על מניות חברה מוחזקת שלה, מוניטין ונכס של החברה המוחזקת שלה. בנוסף נרשמו שעבודים קבועים ושוטפים על נכסים של חברות מאוחדות שלה, לרבות על הזכויות הקיימות בהסכמים כלשהם.	9	10	אשראי לזמן קצר מבנקים
שעבוד על זכויות קבלת כספים בגין נדל"ן להשקעה של החברה וחלק מהחברות המוחזקות. ערך הנכסים המשועבדים בספרים - כ-5.7 מיליארד ש"ח.	2,664	2,517	הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים (כולל ריבית שנצברה המוצגת בזמן קצר).
בחברה מאוחדת נרשם שעבוד שוטף על כל נכסי חברה מאוחדת שלה, לרבות זכויות הנובעות מהן ושעבוד קבוע על מניות חברה מוחזקת שלה, זכויות ביטוח וזכויות הנובעות מנכס של חברה מאוחדת. ערך הנכס המשועבד של החברה המאוחדת - כ-0.1 מיליארד ש"ח.			
בחברה מאוחדת נוספת שעבוד קבוע על נכסי החברה המאוחדת כולל נכסי מקרקעין, פקדונות בבנקים ותקבולים מלקוחות. ערך נכסי המקרקעין המשועבדים של החברה המאוחדת - כ-0.4 מיליארד ש"ח.			
בחברה מאוחדת אגרות חוב מובטחות בשעבוד שוטף ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל נכסי החברה המאוחדת. בנוסף שעבדה החברה המוחזקת בשעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, את כל מניות החברה המאוחדת שבבעלותה ובהחזקתה לרבות הזכויות הנובעות ממניות אלו. ערך הנכסים המשועבדים של החברה המאוחדת - כ-0.3 מיליארד ש"ח.	398	362	אגרות חוב (כולל ריבית שנצברה המוצגת בזמן קצר)

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 31 - שעבודים וערבויות (המשך)

א. שעבודים שוטפים וקבועים: (המשך)

מובטח על ידי	ליום 31 בדצמבר		פקדונות דיירים בדיור מוגן
	2016	2017	
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
במועד כניסת דיירים, רשמה חברה מאוחדת הערת אזהרה לטובת הדיירים או המפקידים שמטרתם הבטחת השבת יתרת כספי הפקדון. בימים אלה המקרקעין מצויים בהליך של רישום הבית המשותף. עם השלמת ההליך תרשום החברה המאוחדת משכנתא לכל דייר על דירתו וזאת חלף הערת האזהרה.	630	664	

עפ"י הוראות חוק הדיור המוגן שנכנסו לתוקפן ב-3 ביוני 2015, על החברה המאוחדת להעניק לדיירים בטוחות האופציות לבטוחות כוללות, בין היתר, ערבות בנקאית או משכנתא. החברה המאוחדת פועלת כאמור לרישום משכנתאות לטובת הדיירים. במידה ולא יושלם תהליך רישום של בית משותף ולא תהיה אפשרות לרישום משכנתאות לטובת הדיירים, תבחן החברה המאוחדת אופציות נוספות כמתחייב בחוק.

בחברה מאוחדת נוספת נרשמה, לטובת הדיירים, במהלך תקופת הדוח, משכנתא מדרגה ראשונה, בלשכת רישום המקרקעין.

בנוסף להבטחת חלק מהתחייבויות החברה המאוחדת בגין פיקדונות, נרשמו לטובת הדיירים הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.

(*) החברה התחייבה כלפי תאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ובשטרי הנאמנות לאגרות החוב, שלא ליצור שעבודים שוטפים על כלל נכסיה. החברה תהיה רשאית ליצור שעבוד צף כאמור לעיל, ובלבד שבד בבד עם יצירתו תיצור שעבוד צף גם לטובת המלווה. כמו כן התחייבה החברה, באופן בלתי חוזר כלפי תאגיד בנקאי, כי לא יצרה ולא תיצור שעבוד צף על כלל רכושה ונכסיה, בין שהינם בבעלותה ובין שהיו בבעלותה בעתיד לרבות על המוניטין והון המניות שלה וכן התחייבה כלפי תאגיד בנקאי אחר שלא להתחייב בכל דרך שהיא ליצור שעבוד צף כאמור ללא הסכמת התאגיד הבנקאי בכתב ומראש.

(**) כמו כן, להבטחת תנאים הקשורים בכתב אישור של מרכז ההשקעות, נרשם בחברה מאוחדת שעבוד שוטף על כל המכונות, הציוד, המתקנים והמקרקעין שלה לטובת מדינת ישראל.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 31 - שעבודים וערבויות (המשך)

ב. לחברה ולחברות המאוחדות התחייבויות על תנאי:

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
		(1) ערבויות פיננסיות לתאגידי בנקאיים:
		ערבויות פיננסיות לתאגידי בנקאיים עבור חברות כלולות וצדדים שלישיים.
3	-	
		ערבויות פיננסיות לתאגידי בנקאיים שניתנו על ידי חברה מאוחדת עבור חברה מאוחדת שלה.
60	75	
		(2) ערבויות ביצוע ואחרות:
		- ערבויות ביצוע ללקוחות ולאחרים כולל ערבויות מכרזים.
42	52	
		- ערבויות לרשויות - מזה סך של כ-73 מיליון ש"ח בגין דרישות להיטלי השבחה.
130	131	
		(3) ערבויות למשכיר בגין זכויות שימוש במחלקות סיעודיות
1	1	
		(4) ערבויות להתחייבויות בגין דיירים
6	5	
		(5) ערבות שניתנה על ידי חברה מאוחדת לטובת חברה מאוחדת שלה בגין התחייבויות לתאגידי בנקאיים.
41	34	
		(6) ערבות שניתנה על ידי חברה מאוחדת לטובת חברה מאוחדת שלה בגין התחייבויות ללקוחותיה.
24	24	
		(7) ערבויות וכתבי שיפוי שניתנו על ידי חברה מאוחדת כלפי בנקים המממנים פרויקטים של בעלי שליטה לשעבר של החברה המאוחדת, אשר יישארו בתוקפם עד לסיום אותם הפרויקטים. בגין ערבויות אלו קיבלה החברה המאוחדת שיפוי מבעלי השליטה לשעבר (ראה ביאור 30ב' (7)).
3	3	

(*) בנוסף לפרטים בדבר ערבויות בקשר למכירת סונול, ראה ביאור 8 בדבר פעילות מופסקת.

(**) בנוסף ערבויות שניתנו על ידי החברה וחברה מוחזקת לשותפויות מוגבלות מאוחדות שלהן בחו"ל ולחברות מאוחדות שלה בחו"ל בגין התחייבויות לתאגידי פיננסיים, אשר ניתנות למימוש רק במספר מקרים מסוימים שהוגדרו בהסכמי ההלוואות (Bad Boy).

(***) בקשר עם פרויקט BOT לטיפול בפסולת עירונית מוצקה באזור השפד"ן, החברה ערבה כלפי שיקון ובינו בע"מ (להלן - "ש"ב") לקיום התחייבויות חברה מאוחדת בבעלות מלאה ג'י.א.ס גלובל אנירומנטל סולושנס בע"מ (להלן - "GES"), בהסכם בעלי המניות בין GES לבין ש"ב בקשר לחברה ייעודית לפרויקט אשר הוקמה - זירו וויסט בע"מ, הכל בכפוף וכאמור בהסכם בעלי המניות בין GES לש"ב כבעלות מניות בזירו וויסט בע"מ. ערבות זו תפוג בסיום ההקמה של הפרויקט וקבלת אישור ההפעלה המסחרית שלו, או ככל שהחברה היעודית לא תזכה במכרז בקשר עם הפרויקט.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 32 - התחייבויות תלויות

א. תביעות ייצוגיות ותביעות אשר הוגשו בגין בקשות לאישורן כתביעות ייצוגיות:

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
1. תביעה נגד סופרגז	תביעה בסך כולל של כ-40 מיליון ש"ח.	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מחודש מרץ 2014. ענינה של התביעה בטענה לגביית כספים על ידי סופרגז שלא כדין ו/או בניגוד למוסכם בכך שסופרגז מעלה את תעריפי הגז למ"ק ודמי השימוש הקבועים, מבלי לפרט את אופן החישוב ו/או לידע את הלקוחות בדבר העלאת המחירים. כן נטען בתביעה כי סופרגז מעלה מחירים, לגביהם התחייבה במסגרת הסכמי הנחה מול המבקשים זאת בניגוד להסכמים ומבלי לעדכן את המבקשים בדבר העלאת המחירים מראש ו/או בדיעבד.	ביום 2 בפברואר 2017 אישר בית המשפט את הגשת התביעה כייצוגית אך ורק בעילה של הפרת חובת היידוע אודות העלאת מחירי גז או דמי שימוש קבועים, החל מ-7 שנים קודם להגשת התביעה. להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת סופרגז, בהסתמך על יועציה המשפטיים, ככל שהליך הגישור לא יצליח, בגין מרבית לקוחות סופרגז, סיכויי סופרגז לדחות את הסעד הכספי בתובענה, עולים על 50%. בגין מעוט לקוחות, בהתאם לתחשיבי סופרגז, הנהלת סופרגז בדעה כי החשיפה לסעד כספי, אם בכלל, אינה מהותית.
2. תביעה נגד שלוש חברות גז וביניהן סופרגז	תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית מחודש נובמבר 2016. בין הסעדים המבוקשים קיימת דרישה להשבת סכומים שנגבו, לפי הטענה, ביתר מלקוחות החברות הנתבעות, כאשר הבקשה אינה נוקבת בסכום.	תובענה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית בטענה כי סופרגז וחברות הגז הנוספות הפרו לכאורה את חוק ההגבלים העסקיים בהיותן צד להסדר כובל וקימו של קרטל בין סופרגז וחברות גז נוספות.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת סופרגז, בהסתמך על יועציה המשפטיים, סיכויי הבקשה לאישור התובענה הייצוגית נמוכים מ-50%.
3. תביעה נגד סופרגז וחברה בת שלה	תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית מחודש מרץ 2018. סכום התביעה לא ניתן להערכה בשלב זה, אך הוא עולה על הסך של 3 מיליון ש"ח, וייתכן שמגיע לסך של כ-26 מיליון ש"ח.	תובענה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית בטענה כי סופרגז מפרה את הוראות הדין כאשר היא גובה מלקוחותיה סכום עבור חיבורם מחדש לאספקת גז, לאחר שאותם לקוחות נותקו מאספקת גז עקב סיום מועד תוקף הבדיקה התקנית של מיתקן הגז של הלקוחות.	לנוכח השלב המקדמי בו מצוי ההליך, אין אפשרות להעריך את סיכויי הבקשה לייצוגיות.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 32 - התחייבויות תלויות (המשך)

א. תביעות ייצוגיות ותביעות אשר הוגשו בגין בקשות לאישורן כתביעות ייצוגיות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
4. תביעה נגד עזריאלי אי קומרס	תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית מחדש ינואר 2017 בסך של כ-10 מיליון ש"ח.	תובענה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית. בבסיס התובענה טענות להצגת מחיר ליחידת מידה על פי תקנות לחוק הגנת הצרכן.	להערכת החברה, בהסתמך על הערכת עזריאלי אי קומרס, בהסתמך על יועציה המשפטיות, לא ניתן להעריך בשלב זה את סיכויי התביעה. עם זאת, להערכת הנהלת עזריאלי אי קומרס, ככל שקיימת חשיפה כספית, הרי שהיא נמוכה באופן משמעותי מהסכום הנטען בבקשת האישור.

ב. תביעות נוספות

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
1. עיריה נגד סופרגז.	כ-13 מיליון ש"ח.	דרישה לתיקון שומת ארנונה (כולל הפרשי הצמדה וריבית) עבור חוות מיכלי גז לשנים החל מ- 1997 עד 2004. בנוסף קיבלה סופרגז דרישות תשלום נוספות עד וכולל שנת 2017.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת סופרגז בהתבסס על יועציה המשפטיות של סופרגז, בכל הנוגע לתביעת התשלום הרטרואקטיבית, הסיכויים להדוף את דרישת העירייה לתשלום ארנונה בגין שנים שעברו (עד וכולל שנת 2015), גבוהים מ-50%. לגבי דרישת השומה לשנים 2016-2017, לדעת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת סופרגז בהסתמך על יועציה המשפטיות, הסכום הנדרש על ידי העירייה יופחת. בדוחות הכספיים של סופרגז נכללה הפרשה נאותה בנדון.
2. מפעילת סוכנות נגד סופרגז.	כ-34 מיליון ש"ח.	תביעה משנת 2004 בגין החזרי כספים בגין השקעות שבוצעו בסוכנות, אשר הופעלה במשך מספר שנים ע"י התובעת, ולאחר מכן הושבה לסופרגז.	הדיון בתביעה הועבר לבוררות. להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת סופרגז בהתבסס על יועציה המשפטיות של סופרגז, סיכויי התביעה להתקבל מעבר לסכום ששולם, הינם נמוכים מ-50%.
3. מפעילת סוכנות נגד סופרגז	כ-16.4 מיליון ש"ח.	תביעה מאוקטובר 2012 שהוגשה על ידי סוכן לשעבר של סופרגז וחברות בבעלותו, בטענה כי סופרגז חייבת להם כספים בגין עבודות שנעשו על ידם, תשלומים ונזקים נטענים נוספים.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת סופרגז, בהסתמך על יועציה המשפטיות של סופרגז, סיכויי התביעה בעניין נמוכים מ-50%.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 32 - התחייבויות תלויות (המשך)

ב. תביעות נוספות (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
4. דרישת תשלום מסופרגז	דרישה על סך כולל של כ-117.2 מיליון ש"ח.	בשנים 2011-2012 שלחה הועדה המקומית של עיריית קריית אתא שומות היטל השבחה בגין אישורה של תמ"א 32/ג, זאת בעקבות בקשת סופרגז להוצאת היתר בנייה במתחם מתקן הגז של סופרגז בקריית אתא.	בדצמבר 2012 נתקבלה החלטת ועדת הערר לפיה אין במהות התביעה אירוע תכנוני המקים חבות בהיטל השבחה. עיריית קריית אתא פנתה בבקשת רשות ערעור לבית המשפט, אשר בחודש נובמבר 2015 אישר את בקשתה להגשת ערעור. בחודש ינואר 2016 הוגש ערעור שכנגד לפיו, לפני אישור תמ"א 32 חוות הגז לא הייתה כפופה לחובת הטמנה ולכן הפיצי המגיע לסופרגז גבוה יותר. למועד הדוח טרם ניתנה החלטה.
5. כתב אישום נגד סופרגז ודירקטורים בה.	פילי.	בחודש אוקטובר 2011 הגישה עיריית קריית אתא שני הליכים כנגד סופרגז בבית המשפט לעניינים מקומיים בקריות - (1) כתב אישום על פי חוק רישוי עסקים בגין הפעלת חוות הגז בקריית אתא ללא רישיון עסק. הליך זה הוגש הן כנגד סופרגז והן כנגד הדירקטורים בה. (2) בקשה למתן צו הפסקת עיסוק בעסק במסגרתה מבוקש כי יינתן כנגד סופרגז צו אשר יורה לה להפסיק באופן מיידי את פעילות חוות הגז בשל העדר רישיון עסק. בקשה זו הוגשה כבקשת ביניים במסגרת הליך כתב האישום הנזכר.	להערכת הנהלת החברה בהתבסס על הערכת הנהלת סופרגז בהסתמך על יועציה המשפטית של סופרגז, הסיכויים שסופרגז תחויב בהיטל השבחה נמוכים מ-50%.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 32 - התחייבויות תלויות (המשך)

ב. תביעות נוספות (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
6. תביעת ספק נגד ג'.א.אס ואחרים	כ-19 מיליון ש"ח (חלק ג'.א.אס 9.5 מיליון ש"ח)	תביעה מחודש דצמבר 2013 של קבלן משנה בגין חוב לו הוא זכאי לטענתו מג'.א.אס ומצדדים נוספים בגין גמר חשבון בפרויקט בו שימשה ג'.א.אס קבלן ראשי ביחד עם צד שלישי נוסף.	בחודש פברואר 2018 נחתם הסכם פשרה לסילוק מלא ומוחלט של כל התביעות והטענות של הצדדים, לפיו תשלם ג'.א.אס סכום שאינו מהותי. ג'.א.אס עדכנה את ההתחייבויות בספריה בהתאם.
7. תביעה נזיקית כנגד סופרגז	תביעה נזיקית על סך של כ-36 מיליון ש"ח, אשר תוקנה והועמדה על סך של כ-70 מיליון ש"ח.	בחודש אוגוסט 2015 הוגשה כנגד סופרגז תביעה נזיקית בגין נזקים נטענים שאירעו במפעל הלקוח כתוצאה מכשל נטען במערכת הגז.	סופרגז הגישה כתב הגנה וכן הודעת צד שלישי כנגד המבטחת של התובעת. להערכת הנהלת סופרגז, גובה חשיפתה בתביעה הנדונה אינו עולה על השתתפותה העצמית בהתאם לפוליסת הביטוח שברשותה. בדוחות הכספיים של סופרגז נכללה הפרשה המשקפת את עליית סכום ההשתתפות העצמית.
8. תביעה כנגד אחוזת בית רעננה דיור מוגן בע"מ	כ-10 מיליון ש"ח	תביעות בגין ליקויי בנייה שנגרמו לטענת התובעים בקשר עם פרויקטים שבנתה אחוזת בית בעבר.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת אחוזת בית, בהסתמך על יועציה המשפטיים של אחוזת בית, תידרש אחוזת בית לשלם סכום חלקי מתוך התביעות האמורות. בהתאם רשמה אחוזת בית הפרשה בספריה כנגד התביעות האמורות מול נכס שיפוי מבעלי השליטה הקודמים של אחוזת בית (ראה ביאור 30 ב'7)).

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 32 - התחייבויות תלויות (המשך)

סיכויי התביעה	מהות התביעה	סכום התביעה	הצדדים	ב. תביעות נוספות (המשך)
לבקשת חברות הגז האחרות הנתבעות בהליך זה, החליט בית המשפט על עיכוב ההליכים בתיק זה. להערכת החברה, בהתבסס על הערכת סופרגז, בהסתמך על יועציה המשפטיים, בידה הוכחות משמעותיות לצורך דחיית התביעה נגדה. אף על פי כן, לאור השלב המוקדם בו מצוי ההליך, אין אפשרות להעריך את סיכויי בשלב זה.	בחודש מרץ 2017 הוגשה תביעה כספית נגד סופרגז ושת חברות גז נוספות, בגין הפרות לכאורה של חוק ההגבלים העסקיים וכן הפרה של הוראות שונות של חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה), תשמ"ט - 1989.	כ-71 מיליון ש"ח כנגד כלל הנתבעות	9. תביעה נגד סופרגז ושת חברות גז נוספות	
				ג. תביעות נוספות (ברובן משפטיות ובסכומים לא מהותיים) הנובעות ממהלך העסקים הרגיל הוגשו כנגד חברות הקבוצה.
				ד. כנגד התביעות רשמה הקבוצה הפרשות בסך של כ-4 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2016 - כ-8 מיליון ש"ח). להערכת הנהלת החברה (וביחס לחברות בקבוצת גרנית, בהתבסס על הערכות הנהלות החברות בקבוצת גרנית) ההפרשות שנרשמו ליישוב תוצאות התביעות המפורטות לעיל, הינן נאותות.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 33 - ניהול סיכונים פיננסיים

א. כללי:

הקבוצה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי.
- סיכון נזילות.
- סיכון שוק (הכולל סיכון מטבע, סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר).

בביאור זה ניתן מידע בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון. גילוי כמותי נוסף נכלל לאורך כל דוחות כספיים מאוחדים אלה.

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים הפיננסיים של החברה והחברות הבנות שלה (למעט ניהול הסיכונים של מגזר גרנית, של פאלאס, אחוזת בית רעננה ועזריאלי אי קומרס אשר מבוצע על ידן) (להלן - "החברה") ולפקח עליה מצויה בידי הנהלת החברה.

בחברה קיימת ועדת כספים, האחראית, בין היתר, על פיקוח ומעקב אחר ניהול הסיכונים הפיננסיים של החברה וכן מפקחת על ההנהלה אחר יישום החלטותיה.

האחראית בחברה לניהול הסיכונים הפיננסיים הינה סמנכ"ל הכספים של החברה, גב' אירית סקלר פילוסוף.

מנהלי החברה בוחנים באופן שוטף את סיכוני השוק בתחום הריבית, המדד ושער החליפין ופועלים לצמצום החשיפה הכלכלית בסיכונים אלה, תוך בחינת שיקולי עלות-תועלת, כגון שינויים בהרכב האשראי הבנקאי לזמן ארוך ולזמן קצר.

ב. סיכון אשראי:

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שייגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות וחייבים אחרים, מהלוואות לזמן ארוך שניתנו ומהשקעות בניירות ערך.

לקבוצה אין סיכון אשראי משמעותי הנובע מלקוחותיה במגזר מרכזי המסחר והקניונים, במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים ובמגזר נדל"ן מניב בארה"ב, זאת היות והקבוצה נוהגת לגבות את הכנסותיה בגין שכירות ודמי ניהול מראש. כמו כן, במרבית המקרים, להבטחת תשלום דמי השכירות נדרשים השוכרים להעמיד ערבויות אישיות של צדדים שלישיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או פיקדונות לשביעות רצונה של החברה.

לקבוצה אין סיכון אשראי משמעותי הנובע מלקוחותיה במגזר הדיור המוגן, זאת היות והקבוצה נוהגת לגבות מהדייר חלק משמעותי מהפיקדון שנדרש הדייר להפקיד לפני כניסתו לדירה.

לקבוצה סיכון אשראי בגין יתרות של חברות כרטיסי אשראי הנובעות מסליקה שוטפת של כרטיסי אשראי של לקוחות בתחום המסחר האלקטרוני. עזריאלי אי קומרס בוחנת באופן שוטף הערכות אשראי של לקוחות וכוללת הפרשות ספציפיות לחובות מסופקים, המשקפות בצורה נכונה, להערכת הנהלת עזריאלי אי קומרס, את ההפסד הגלום בחובות שגבייתם מוטלת בספק.

לקבוצה סיכון אשראי הנובע מחברות בקבוצת גרנית. הכנסות החברות בקבוצת גרנית נובעות בעיקר ממכירות בישראל ללקוחות בתחום תחליפי אנרגיה וכן ממכירות ללקוחות בתחום המים והשפכים.

בחברות בקבוצת גרנית קיים נוהל למתן אשראי ללקוח הכולל הנחיות לביצוע בעת פתיחת לקוח חדש, הנוהל כולל בין השאר בדיקת התנאים הפיננסיים שלו, בדיקת איתנות ובקרת אשראי של הלקוח המסתמכת על ניסיון העבר ודירוגים חיצוניים וכן, במידת האפשר, קבלת בטחונות כגון: ערבויות בנקאיות, ערבויות אישיות, שעבודי מקרקעין, רכבים ושטרי חוב.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 33 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון אשראי: (המשך)

כמו כן כולל הנהל היררכיית סמכויות לאישור סכום האשראי המקסימלי ללקוח החל ממנהל האשראי ועד לוועדת אשראי בראשות מנכ"ל כל חברה בת. נוהל סמכויות אישור האשראי מובא לאישור פורום הכספים של הדירקטוריון בכל אחת מחברות הבת. הנהל קובע ומגדיר מסגרת אחריות לגביית התשלום מהלקוחות וכן דרכי הטיפול ביתרת לקוחות בפיגור. מעקב שוטף אחר תקבולים מלקוחות מתנהל על ידי מחלקות האשראי והגביה ועל ידי וועדות אשראי והנהלת כל חברה בת.

החברות בקבוצת גרנית מכירות בהפרשה לחובות מסופקים המשקפת את הערכתן לגבי הפסד הגלום בחובות שגבייתם מוטלת בספק. הפרשה זו מורכבת מיתרות ספציפיות, וכן מרכיב הפסד כללי הנקבע לקבוצות מסוימות של לקוחות דומים לגבי הפסדים שהתרחשו אך טרם זוהו.

ההפרשה הכללית להפסד הנ"ל נקבעת בהתבסס על מידע היסטורי לגבי סטטיסטיקת תשלומים בהתייחס לנכסים כספיים דומים.

ג. סיכון נזילות:

סיכון נזילות מתבטא באי יכולת עמידה בהתחייבויותיה הפיננסיות של הקבוצה בהגיע מועד תשלומן. גישת הקבוצה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד. הקבוצה מוודאת קיומם של רמות מספקות של מזומנים ו/או קווי אשראי על פי דרישה לתשלום הוצאות התפעול הצפויות, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות; האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם.

הקבוצה בדעה כי בעת הצורך גורמים מממנים יעניקו לה את האשראים שיהיו דרושים לה לצרכי פעילותה.

ד. סיכונים שוק:

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שערי חליפין של מטבע חוץ, מדד המחירים לצרכן, שיעורי ריבית, מחירים של מכשירים הוניים וסיכונים מחירי סחורות, ישפיעו על הכנסות הקבוצה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים ועל יתרות המלאי.

מטרת ניהול סיכונים השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכונים שוק במסגרת פרמטרים מקובלים.

סיכון מטבע

מטבע הפעילות של החברה הינו ש"ח.

לקבוצה הלוואות בדולר ארה"ב, על כן תוצאותיה הכספיות חשופות לסיכון של שינוי בשער החליפין של הדולר. רוב הכנסותיה של הקבוצה במגזר נדל"ן מניב ארה"ב נקובות בדולר ארה"ב, כך שעליה בשער החליפין כאמור מביאה לגידול בהכנסות משכר דירה ובשווי הנכס ומקטינה סיכון זה.

חברות בקבוצת גרנית חשופות לסיכון מטבע בגין קניות חומרי גלם, רכוש קבוע ומכירות לייצוא הנקובים במטבעות השונים ממטבע הפעילות. המטבעות בהם נקובות עיקר העסקאות שאינם ש"ח הם האירו ודולר ארה"ב. (מרבית רכישות תזקיקי הנפט צמודים לדולר של ארה"ב). החברות בוחנות באופן שוטף את הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות הנקובים במט"ח על מנת לצמצם את הסיכונים שינבעו מהשינויים בשערי החליפין. החברות בוחנות שימוש בעסקאות אקדמה לצורך גידור סיכון המטבע שלהן.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 33 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ד. סיכוני שוק: (המשך)

סיכון שערי ריבית

לקבוצה אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך בריבית משתנה, על כן, תוצאותיה הכספיות (הוצאות/הכנסות מימון) חשופות לסיכון של שינוי בריבית.

סיכוני מדד

לקבוצה הלוואות ואגרות חוב צמודות מדד, על כן תוצאותיה הכספיות (הכנסות/הוצאות מימון) חשופות לסיכון של השינוי במדד.

רוב הכנסותיה של הקבוצה במגזר מרכזי המסחר והקניונים ובמגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים צמודות למדד המחירים לצרכן כך שעלייה במדד כאמור מביאה לגידול בהכנסות משכר דירה ומקטינה סיכון זה. בנוסף, לעליית המדד השפעה על חישוב שווי הנדל"ן להשקעה בשל הגידול בהכנסות שכר הדירה.

לחברות בתחום הדיור המוגן חשיפה בגין השפעת שינויים במדד המחירים לצרכן על פיקדונות הדיירים בבית הדיור המוגן הצמודים למדד.

סיכון מטבע - מזומנים

ליום 31 בדצמבר 2017, חלק קטן מהמזומנים מנוהלים בחו"ל במטבע דולר ולפיכך עשויה החברה להיות חשופה לתנודות בשערי החליפין של המטבע. ככלל ולמעט כפי שפירטה החברה בתשקיף משנת 2010, החברה אינה מבצעת פעולות הגנה כנגד חשיפות אלה.

כמו כן, לחברה החזקה מהותית במניות בנק לאומי אשר נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. שינויים בשער מניית בנק לאומי עשויים להשפיע על ההון העצמי. החברה אינה נוהגת לבצע הגנה כנגד חשיפות אלה (ראה גם ביאור 2כא').

סיכוני מחירי סחורות

המלאי בסופרגז מורכב בעיקרו מתזקיני נפט ועל כן היא חשופה לשינויים במחירי תזקיני הנפט. סופרגז פועלת לצמצום כמויות המלאי החשוף ומוסתת את כמויות מלאי התזקינים בהתאם לתחזית המכירות.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 34 - מכשירים פיננסיים

א. סיכון אשראי:

(1) חשיפה לסיכון אשראי

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית. החשיפה המרבית לסיכון האשראי בתאריך הדוח על המצב הכספי, היתה כדלקמן:

הערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:

658	144	פקדונות והשקעות לזמן קצר
288	285	לקוחות
61	153	חייבים ויתרות חובה
5	8	חייבים בגין עבודות בביצוע
154	141	הלוואות - שאינן שוטפות
22	19	השקעות מוגבלות
78	85	הלוואות לחברות כלולות
58	55	חייבים בגין הסדר זיכיון
<u>1,324</u>	<u>890</u>	

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין לקוחות, חייבים ויתרות חובה, לרבות מכשירים פיננסיים נגזרים, חייבים בגין עבודות בביצוע, הלוואות לזמן ארוך, לתאריך הדוח, לפי אזורים גיאוגרפיים, הינה בעיקר מקומית והחשיפה לחו"ל הינה זניחה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 34 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. סיכון אשראי:

(2) גיול חובות והפסדים מירידת ערך

להלן גיול חובות של לקוחות, חייבים ויתרות חובה, לרבות מכשירים פיננסיים נגזרים, חייבים בגין עבודות בביצוע, הלוואות לזמן ארוך:

ליום 31 בדצמבר 2016		ליום 31 בדצמבר 2017		
ירידת ערך	ברוטו	ירידת ערך	ברוטו	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
1	492	1	573	אינם בפיגור
-	6	-	2	פיגור של 0-30 יום
-	8	1	8	פיגור של 31-120 יום
1	3	1	6	מעל 121 יום עד שנה
9	10	10	11	פיגור של מעל שנה
<u>11</u>	<u>519</u>	<u>13</u>	<u>600</u>	

התנועה בהפרשה לירידת ערך בגין יתרות לקוחות, חייבים ויתרות חובה והלוואות - שאינן שוטפות במשך השנה, היתה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
175	11	יתרה ליום 1 בינואר
5	3	השבת ערך הפסד שהוכר מירידת ערך
(159)	-	יציאה מאיחוד
(10)	(1)	חובות מסופקים שהפכו לאבודים
<u>11</u>	<u>13</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

מספר פעמים בכל תקופת דיווח בוחנת הקבוצה את ירידת הערך ומביאה בחשבון את תקופת החוב, הביטחונות העומדים לרשותה, מצבם הפיננסי של החייבים וסיכויי ההליכים המשפטיים נגדם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 34 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון נדילות:

להלן מועדי הפירעון החזויים של ההתחייבויות הפיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית:

ליום 31 בדצמבר 2017

ללא מועד פרעון/לפי דרישה	2022 ואילך	2021	2020	2019	2018	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
-	-	-	-	-	630	630	630
-	-	-	-	-	296	296	296
-	-	-	-	-	46	46	46
792	-	-	-	-	-	792	792
-	969	767	401	457	532	3,126	2,765
-	4,003	634	643	647	522	6,449	5,901
-	-	-	48	-	-	48	48
<u>792</u>	<u>4,972</u>	<u>1,401</u>	<u>1,092</u>	<u>1,104</u>	<u>2,026</u>	<u>11,387</u>	<u>10,478</u>

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

אשראי מתאגידים בנקאיים, ומנותני אשראי אחרים

לזמן קצר (1)

ספקים

זכאים

פקדונות מלקוחות

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (2)

אגרות חוב (2)

פקדונות מלקוחות - זמן ארוך

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 34 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון נזילות: (המשך)

(המשך) להלן מועדי הפירעון החזויים של ההתחייבויות הפיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2016

ללא מועד פרעון/לפי דרישה	2021 ואילך	2020	2019	2018	2017	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
-	-	-	-	-	696	696	696
-	-	-	-	-	219	219	219
-	-	-	-	-	56	56	56
764	-	-	-	-	-	764	764
-	1,379	383	457	516	827	3,562	3,244
-	3,481	499	501	414	720	5,615	5,171
-	-	-	44	-	-	44	44
764	4,860	882	1,002	930	2,518	10,956	10,194

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

אשראי מתגידים בנקאיים, ומנותני אשראי אחרים

(1) לזמן קצר

ספקים

זכאים

פקדונות מלקוחות

(2) הלוואות מתגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

אגרות חוב (2)

פקדונות מלקוחות - זמן ארוך

(*) באשר לערבויות - ראה ביאור 31ב'.

(1) הערך בספרים כולל ריבית שנצברה ליום 31 בדצמבר 2017 ו-2016.

(2) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה ליום 31 בדצמבר 2017 ו-2016.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 34 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכוני מדד ומטבע חוץ:

(1) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד ומטבע חוץ, המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2017

מטבע זר		מטבע ישראלי
אחר (*)	דולר	צמוד מדד
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
4	201	98
(23)	(1,221)	(8,025)
(19)	(1,020)	(7,927)

נכסים
התחייבויות
סך הכל היתרה המאזנית, נטו

(*) בעיקר אירו וליש"ט

ליום 31 בדצמבר 2016

מטבע זר		מטבע ישראלי
אחר (*)	דולר	צמוד מדד
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
3	134	93
(21)	(1,194)	(7,728)
(18)	(1,060)	(7,635)

נכסים
התחייבויות
סך הכל היתרה המאזנית, נטו

(*) בעיקר אירו וליש"ט

(2) ניתוח רגישות

התחזקות הש"ח כנגד המטבעות הבאים לתאריך 31 בדצמבר 2017 ועליה במדד המחירים לצרכן, הייתה מגדילה (מקטינה) את ההון ואת הרווח או ההפסד, נטו ממס, בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים, ובמיוחד שערי הריבית, נשארו קבועים. הניתוח לגבי שנת 2016 נעשה בהתאם לאותו בסיס.

ליום 31 בדצמבר 2017

רווח (הפסד)	הון
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(60)	(60)
(23)	(23)

עליה במדד המחירים לצרכן ב-1%
עליה בשער החליפין של דולר ארה"ב ב-3%

ליום 31 בדצמבר 2016

רווח (הפסד)	הון
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(57)	(57)
(24)	(24)

עליה במדד המחירים לצרכן ב-1%
עליה בשער החליפין של דולר ארה"ב ב-3%

לירידת שער החליפין של דולר ארה"ב בשיעור דומה ולירידה במדד המחירים לצרכן בשיעור דומה לתאריך 31 בדצמבר 2017 הייתה השפעה זהה, אם כי בכיוון הפוך, ובאותם סכומים, בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 34 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון שיעורי ריבית:

סוג ריבית

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

הערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
		מכשירים בריבית קבועה
		נכסים פיננסיים
743	200	
		התחייבויות פיננסיות
8,405	8,700	
		מכשירים בריבית משתנה
		נכסים פיננסיים
158	141	
		התחייבויות פיננסיות
734	664	

(1) ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים בריבית קבועה

נכסים והתחייבויות בריבית קבועה של הקבוצה אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, לכן לשינוי בשיעורי הריבית לתאריך הדוח, לא צפויה כל השפעה על הרווח או ההפסד בגין שינויים בערך הנכסים והתחייבויות בריבית קבועה.

(2) ניתוח רגישות לגבי מכשירים בריבית משתנה

שינוי של 1% בשיעורי הריבית במועד הדיווח היה מגדיל או מקטין את ההון ואת הרווח או ההפסד, נטו ממס, בסכום של 4 מיליון ש"ח. ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים נשארו קבועים.

ה. סיכון מחיר אחר:

ניתוח רגישות של מחיר ניירות ערך - נכסים פיננסיים זמינים למכירה - (ראה ביאור 11(1)).

אם מחירי ניירות הערך המוחזקים היו גבוהים ב-1%, ההשפעה לאחר מס הייתה כדלקמן:

הרווח נטו לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 לא היה מושפע מאחר והשקעות אלו מטופלות כזמינות למכירה ולא התבצע מימוש שלהן וכן לא חלה ירידה בערכן.

הרווח הכולל האחר היה גדל בכ-9 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017 כתוצאה משינוי בשווי ההוגן של המניות.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 35 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

לצורך מדידת שוויים ההוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.

רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכוללים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם.

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

ליום 31 בדצמבר 2017			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
11,842	11,842	-	נדל"ן להשקעה:
8,332	8,075	257	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
1,887	1,887	-	מקרקעין ושטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
1,212	1,212	-	נדל"ן להשקעה בהקמה בישראל
23,273	23,016	257	דיר מוגן
			סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל
1,933	1,933	-	נדל"ן מניב ארה"ב
25,206	24,949	257	סה"כ נדל"ן להשקעה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 35 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן: (המשך)

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2016

סה"כ מיליוני ש"ח	רמה 3 מיליוני ש"ח	רמה 2 מיליוני ש"ח
11,103	10,922	181
5,630	5,267	363
3,720	3,720	-
1,136	1,086	50
<u>21,589</u>	<u>20,995</u>	<u>594</u>
2,134	1,960	174
<u>23,723</u>	<u>22,955</u>	<u>768</u>

נדל"ן להשקעה:

מרכזי מסחר וקניונים בישראל
מקרקעין ושטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
נדל"ן להשקעה בהקמה בישראל
דיר מוגן
סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל

נדל"ן מניב ארה"ב

סה"כ נדל"ן להשקעה

נכסים והתחייבויות פיננסיות:

ליום 31 בדצמבר 2017

סה"כ מיליוני ש"ח	רמה 3 מיליוני ש"ח	רמה 2 מיליוני ש"ח	רמה 1 מיליוני ש"ח
1	-	-	1
1,132	-	-	1,132
623	536	87	-
17	-	17	-
<u>1,773</u>	<u>536</u>	<u>104</u>	<u>1,133</u>

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 שווי הוגן של נכסים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר 2016

סה"כ מיליוני ש"ח	רמה 3 מיליוני ש"ח	רמה 2 מיליוני ש"ח	רמה 1 מיליוני ש"ח
1	-	-	1
1,040	-	-	1,040
650	562	88	-
23	-	23	-
<u>1,714</u>	<u>562</u>	<u>111</u>	<u>1,041</u>

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 שווי הוגן של נכסים פיננסיים

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 35 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3:

(1) תנועה בנדל"ן להשקעה שנמדד בשווי הוגן

סה"כ מיליוני ש"ח	נדל"ן בארה"ב מיליוני ש"ח	נדל"ן בישראל				מרכזי מסחר וקניונים מיליוני ש"ח	
		בהקמה מיליוני ש"ח	דיור מוגן מיליוני ש"ח	משרדים ואחרים מיליוני ש"ח	נדל"ן מניב מיליוני ש"ח		
22,955	1,960	3,720	1,086	5,267	10,922	יתרה ליום 1 בינואר 2017	
483	(186)	453	59	180	(23)	רווחים או הפסדים שהוכרו: ברוח או הפסד	
124	124	-	-	-	-	כניסה לאיחוד (*)	
1,026	67	732	17	36	174	רכישות	
-	-	(3,036)	-	2,448	588	מיונים	
585	174	36	50	144	181	העברות מרמה 2	
(18)	-	(18)	-	-	-	העברות לרכוש קבוע	
(206)	(206)	-	-	-	-	הפרשי תרגום נטו, הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	
<u>24,949</u>	<u>1,933</u>	<u>1,887</u>	<u>1,212</u>	<u>8,075</u>	<u>11,842</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	

(*) ראה ביאור 13 ח' (3).

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 35 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(1) תנועה בנדל"ן להשקעה שנמדד בשווי הוגן (המשך)

סה"כ מיליוני ש"ח	נדל"ן בארה"ב מיליוני ש"ח	נדל"ן בישראל				מרכזי מסחר וקניונים מיליוני ש"ח	
		בהקמה מיליוני ש"ח	דיור מוגן מיליוני ש"ח	משרדים ואחרים מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		
20,062	2,011	1,875	589	4,996	10,591		יתרה ליום 1 בינואר 2016
							רווחים או הפסדים שהוכרו:
725	(81)	546	56	106	98		ברוח או הפסד
531	-	-	462	-	69		כניסה לאיחוד (*)
1,465	59	1,177	2	62	165		רכישות
(12)	-	-	-	(12)	-		יציאה מאיחוד (**)
-	-	(137)	(23)	161	(1)		מיונים
(32)	-	3	-	(35)	-		העברות מרמה 2
							העברות ממקדמות על חשבון נדל"ן
256	-	256	-	-	-		להשקעה
(11)	-	-	-	(11)	-		העברות לרכוש קבוע
(29)	(29)	-	-	-	-		הפרשי תרגום נטו, הנובעים מתרגום
							דוחות כספיים של פעילויות חוץ
<u>22,955</u>	<u>1,960</u>	<u>3,720</u>	<u>1,086</u>	<u>5,267</u>	<u>10,922</u>		יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

(*) ראה ביאור 13 ט'2).

(**) ראה ביאור 8 בדבר פעילות מופסקת.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 35 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(2) תנועה בנכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
		נכסים פיננסיים זמינים למכירה:
681	562	יתרה לתחילת השנה
		סך ההפסדים שהוכרו:
(31)	(26)	ברווח כולל אחר
(88)	-	העברה לרמה 2
<u>562</u>	<u>536</u>	

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 35 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(3) תיאור של טכניקות הערכה

טווח	נתונים אחרים	טווח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2017 מיליוני ש"ח	תיאור המכשיר הנמדד
		8.5% 2.5%	שיעור ההיוון המשוקלל (WACC) שיעור צמיחה	היוון תזרימי מזומנים	(1) 536	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
40 - 5 אלפי מ"ר	שטח לשיווק (באלפי מ"ר)	6.75% - 8% 12 - 52 אלפי ש"ח 90% - 100%	שיעור ההיוון העיקרי שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח (4) שיעור תפוסה (**)(4)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	(3) 11,657	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
			התאמה ספציפית לגודל	שיטת השוואה	185	מקרקעין
משרדים ואחרים בישראל:						
151 - 2 אלפי מ"ר	שטח לשיווק (אלפי מ"ר)	6.75% - 8.5% 6 - 17 אלפי ש"ח 83% - 100%	שיעור ההיוון העיקרי (4) שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח שיעור תפוסה (**)(4)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	(3)(2) 7,798	שטחי השכרה למשרדים קיימים
		28 ש"ח 7.50%	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בש"ח (*) שיעור ההיוון העיקרי	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	(3) 95	שטחי השכרה לאחרים
			התאמה ספציפית לגודל	שיטת השוואה	182	מקרקעין

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 35 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

		(3) תיאור של טכניקות הערכה (המשך)				
טווח	נתונים אחרים	טווח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2017 מיליוני ש"ח	תיאור המכשיר הנמדד
1,143 - 2,095 ש"ח למ"ר	אומדן יתרת עלות בניה צפויה למ"ר שטח לשיווק	מסחר 128 - 235 ש"ח 8.5%	אומדן שכר דירה למ"ר בש"ח שיעור ההיוון העיקרי	היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו	(3) 269	בניינים בהקמה בישראל
4,000-4,286 למ"ר ש"ח	אומדן יתרת עלות בניה צפויה למ"ר זכויות בניה	1.3-2.0 מיליון ש"ח 9.5%	אומדן פקדון דיירים כנגד יחידות דיור שיעור ההיוון העיקרי	היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו	(5) (3) 271	
		10%	שיעור תחלופה שנתי של דיירים		1,246	גישת ההשוואה
			התאמה ספציפית למיקום גודל וסטנדרט אומדן היטל השבחה	גישת העלות	101	
89 - 3 אלפי מ"ר	שטח לשיווק (אלפי מ"ר)	17-20 דולר 5.75% - 7.75% 6 - 13 אלפי ש"ח 76% - 100%	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בדולר (*) שיעור ההיוון העיקרי שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח שיעור התפוסה (**)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	(3) 1,912	נדל"ן מניב ארה"ב
			גודל וסטנדרט	גישת ההשוואה	21	

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 35 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(3) תיאור של טכניקות הערכה (המשך)

טווח	נתונים אחרים	טווח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2017 מיליוני ש"ח	תיאור המכשיר הנמדד
		0.8 - 3.9 מיליון ש"ח	אומדן פקדון דיירים כנגד יחידת דיור			
		8.75%	שיעור היוון	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	(3) 1,160	דיור מוגן
		10%	שיעור תחלופה שנתי של דיירים			
				גישת העלות	52	

(*) מחושב על בסיס ממוצע שכר דירה למטר לשיווק בכל נכס בנפרד.

(**) מחושב על בסיס כל נכס בנפרד.

(1) אומדן השווי ההוגן יגדל אם שיעור הצמיחה יעלה ו/או שיעור ההיוון המשוקלל יקטן.

(2) אומדן השווי ההוגן יגדל אם תשלומי השכירות יגדלו ו/או שיעור ההיוון המשוקלל יקטן. עליה או ירידה של 5% בדמי שכירות ממוצעים למ"ר, תגדיל או תפחית את שווי השוק של המשרדים במרכז עזריאלי בכ-133 מיליון ש"ח, בהתאמה. כמו כן, ירידה או עליה של 0.25% בשיעור ההיוון תגדיל את שווי השוק שלהם בכ-113 מיליון ש"ח או תפחית אותם בכ-105 מיליון ש"ח, בהתאמה.

(3) אומדן השווי ההוגן יגדל אם עלויות הבנייה למטר רבוע יקטנו, תשלומי השכירות יגדלו, שיעור ההיוון המשוקלל יקטן ו/או עליית ערך יחידות דיור מוגן.

(4) כולל נכסים באיכלוס.

(5) מתייחס לדיור מוגן.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 35 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(3) תיאור של טכניקות הערכה

טווח	נתונים אחרים	טווח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2016 מיליוני ש"ח	תיאור המכשיר הנמדד
		9% 2.5%	שיעור ההיוון המשוקלל (WACC) שיעור צמיחה	היוון תזרימי מזומנים	(1) 562	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
40 - 5 אלפי מ"ר	שטח לשיווק (באלפי מ"ר)	6.75% - 8% 13 - 53 אלפי ש"ח 79% - 100%	שיעור ההיוון העיקרי שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח (4) שיעור תפוסה (** (4)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	(3) (2) 10,922	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
משרדים ואחרים בישראל:						
151 - 2 אלפי מ"ר	שטח לשיווק (אלפי מ"ר)	7% - 8.5% 6 - 17 אלפי ש"ח 81% - 100%	שיעור ההיוון העיקרי (4) שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח שיעור תפוסה (** (4)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	(3) (2) 5,143	שטחי השכרה למשרדים קיימים
		28 ש"ח 7.75%	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בש"ח (*) שיעור ההיוון העיקרי	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	(2) 92	שטחי השכרה לאחרים
			התאמה ספציפית לגודל אומדן היטל השבחה	שיטת ההשוואה	32	מקרקעין

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 35 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

		(3) תיאור של טכניקות הערכה (המשך)				
טווח	נתונים אחרים	טווח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2016 מיליוני ש"ח	תיאור המכשיר הנמדד
1,040 - 740 למ"ר	אומדן יתרת עלות בניה צפויה למ"ר	משרדים 100 - 62 ש"ח מסחר 233 - 177 ש"ח	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בש"ח (*)	היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתם	2,428	בניינים בהקמה בישראל
		7.75% - 8.5%	שיעור ההיוון העיקרי התאמה ספציפית למיקום גודל וסטנדרט אומדן היטל השבחה	גישת ההשוואה	1,079	
				גישת העלות	213	
89 - 3 אלפי מ"ר	שטח לשיווק (אלפי מ"ר)	16-20 דולר	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בדולר (*)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	(3) 1,960	נדל"ן מניב ארה"ב
		5.75% - 7.75%	שיעור ההיוון העיקרי שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח שיעור התפוסה (**)			
		9 - 14 אלפי ש"ח 73% - 100%				
		0.7 - 3.6 מיליון ש"ח	אמדן פקדון דיירים כנגד יחידת דיור	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	(3) 1,086	דיור מוגן
		8.75%	שיעור היוון			
		10%	שיעור תחלופה שנתי של דיירים			

(*) מחושב על בסיס ממוצע שכר דירה למטר לשיווק בכל נכס בנפרד.

(**) מחושב על בסיס כל נכס בנפרד.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 35 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(3) תיאור של טכניקות הערכה (המשך)

(1) אומדן השווי ההוגן יגדל אם שיעור הצמיחה יעלה ו/או שיעור ההיוון המשוקלל יקטן.

(2) אומדן השווי ההוגן יגדל אם תשלומי השכירות יגדלו ו/או שיעור ההיוון המשוקלל יקטן. עליה או ירידה של 5% בדמי שכירות ממוצעים למ"ר, תגדיל או תפחית את שווי השוק של המשרדים במרכז עזריאלי בכ-126 מיליון ש"ח, בהתאמה. כמו כן, ירידה או עליה של 0.25% בשיעור ההיוון תגדיל את שווי השוק שלהם בכ-103 מיליון ש"ח או תפחית אותם בכ-97 מיליון ש"ח, בהתאמה.

(3) אומדן השווי ההוגן יגדל אם עלויות הבנייה למטר רבוע יקטנו, תשלומי השכירות יגדלו, שיעור ההיוון המשוקלל יקטן ו/או עליית ערך יחידות דיור מוגן.

(4) כולל נכסים באיכלוס.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 35 - שווי הוגן (המשך)

- ג. בדבר תיאור תהליכי הערכה ששימשו בקביעת השווי ההוגן - ראה ביאור 3ג.
ד. שווי הוגן של פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי:

(1) שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

להלן פרטים אודות השווי ההוגן של פריטים מסויימים, אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי.

ליום 31 בדצמבר				רמת השווי ההוגן	
2016		2017			
שווי הוגן מיליוני ש"ח	הערך בספרים מיליוני ש"ח	שווי הוגן מיליוני ש"ח	הערך בספרים מיליוני ש"ח		
71	58	74	55	2	נכסים שאינם שוטפים: חייבים בגין הסדר זיכיון (1)
3,271	3,243	2,823	2,765	2	התחייבויות שאינן שוטפות: הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (1) אגרות חוב (2)
5,180	5,171	6,170	5,901	1	
8,451	8,414	8,993	8,666		
<u>(8,380)</u>	<u>(8,356)</u>	<u>(8,919)</u>	<u>(8,611)</u>		עודף התחייבויות על נכסים

- (1) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה.
(2) ראה ביאור 3ג, בדבר הבסיס לקביעת השווי ההוגן.

(2) 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		
2016	2017	
%	%	
3.1	1.11-1.88	נכסים שאינם שוטפים: חייבים בגין הסדר זיכיון
1.15 - 4.63	0.76 - 4.36	התחייבויות שאינן שוטפות: הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים אגרות חוב
1.13 - 1.83	0.62 - 0.92	

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 36 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. חברה אם, בעל שליטה וחברות בנות:

כאמור בביאור 1א' החברה הינה חברה המוחזקת בידי חברת Nadav Investments Inc. (חברה תושבת קנדה) (להלן - "החברה האם") חברה הנשלטת על-ידי גב' שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי. באשר לחברות בנות מהותיות ראה ביאור 9א', בדבר ישויות הקבוצה.

ב. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים המועסקים בחברה):

הטבות בגין העסקת אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים המועסקים בחברה) כוללות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר						
2015		2016		2017		
סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	
מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		
15.8	12	21.4	15	28.6	19	הטבות לזמן קצר (1) (2)
-	1	0.5	2	0.3	2	הטבות אחרות לזמן ארוך
2.3	3	-	-	-	-	תשלומים מבוססי מניות
<u>18.1</u>		<u>21.9</u>		<u>28.9</u>		

(1) ראה גם ביאור 36ג' להלן.

(2) כולל 8 דירקטורים שאינם מועסקים בחברה (בשנים 2015 ו-2016 - 7 דירקטורים).

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 36 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין:

ליום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2015	2016	2017
היתרה במאזן		סכומי העסקאות		
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח

בעל עניין וחברות קשורות בבעלות בעל עניין

		1.4	1	1	הכנסות שכ"ד
		12.5	12.4	14	תרומות (7)
0.6	0.2				זכאים ויתרות זכות

חברות כלולות

		5.2	5.8	4.6	הכנסות מימון
216.2	228.8				הלוואות ושטרי הון לחברות כלולות

סכומי העסקאות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח

אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) בחברה (*)

8.6	8.5	9.7	בעלי עניין המועסקים בחברה
2	2	2	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
0.2	0.2	0.2	גמול דירקטורים לבעלי עניין שאינם מועסקים בחברה
2	2	2	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
1.5	2.7	1.6	גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה (**)
5	6	6	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

(*) מידע זה כלול בסעיף ב' לעיל.

(**) ראה ביאור 36ג'(9).

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 36 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(1) ביום 28 בדצמבר 2014, לאחר קבלת אישור ועדת הגמול ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית של החברה, התקשרות בהסכם ניהול עם הגב' דנה עזריאלי ביחס לתנאי כהונתה והעסקתה כיו"ר פעיל לדירקטוריון החברה, הסכם אשר נכנס לתוקפו ביום 1 בינואר 2015 ועיקרו מפורטים להלן:

שירותי הניהול, כהגדרתם להלן, יוענקו לחברה על ידי הגב' דנה עזריאלי באמצעות חברה בבעלותה המלאה של הגב' דנה עזריאלי (להלן - "חברת הניהול"), ובמסגרתם תשמש הגב' דנה עזריאלי כיו"ר פעיל של דירקטוריון החברה בהיקף משרה מלאה (100%) (מובהר כי הגב' דנה עזריאלי רשאית להמשיך בביצוע פעולות נוספות, לרבות פעילויות פילנתרופיות בהן היא מעורבת, מעת לעת, ובלבד שביצוען לא יפגע במילוי תפקידה בחברה), ותעניק לחברה באמצעות חברת הניהול את השירותים הבאים: יו"ר האקזקטיבה של הנהלת החברה, פיקוח על יישום החלטות אסטרטגיות, גיבוש החלטות עסקיות וניהוליות בקשר עם יזום וניהול נכסי החברה, פיתוח עסקי, מימון ותקציב, יעדים ובחינת תחומי פעילות חדשים, מתן יעוץ ניהולי ומקצועי שוטף להנהלת החברה ולמנהלי תחומי הפעילות העיקריים, פיקוח, ליווי וניתוח הזדמנויות עסקיות והובלת עסקאות ורכישות בארץ ובחו"ל, פיקוח על פרויקטים קיימים ומעקב אחר התקדמותם, פיקוח על יזום והקמה ועל הפיתוח העסקי בחו"ל, אחריות על התוויות קשרי הקהילה של החברה וייצוגה בכנסים בארץ ובחו"ל (להלן - "שירותי הניהול").

בתמורה למתן שירותי הניהול תשלם החברה לגב' דנה עזריאלי (באמצעות חברת הניהול) תמורה כדלקמן:

רכיב קבוע - דמי ניהול שנתיים בסך של כ-2.7 מיליון ש"ח (נומינאלי) (המהווים נכון לחודש דצמבר 2014 דמי ניהול חודשיים בסך של כ-225,000 ש"ח), בתוספת מע"מ כדין, כשהם צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2014, אשר התפרסם ביום 15 בדצמבר 2014 (להלן - "דמי הניהול הקבועים") (במקרה של ירידה במדד בחודש מסוים, לא תבוצע כל הורדה בתמורה, אולם ההורדה תופחת מעליות מדד עתידיות). דמי הניהול הקבועים ישולמו בכל חודש קלנדארי שוטף.

רכיב משתנה - בגין שירותי הניהול תהא חברת הניהול זכאית למענק שנתי, בגין כל שנה קלנדארית, הנגזר מהרווח המתואם כמפורט להלן:

"הרווח המתואם" לעניין סעיף זה, בגין כל שנה קלנדארית - רווח שנתי לפני מס, בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה, בנטרול הסכומים המפורטים להלן: (1) דיבידנד שקיבלה מנכסים פיננסיים זמינים למכירה שנכלל ברווח השנתי לפני מס; (2) רווח (הפסד) הנובע משערוך נכסי נדל"ן; (3) תוצאות חברות אשר אינן עוסקות בתחומי הליבה (נדל"ן) של החברה ונכללו ברווח השנתי לפני מס; (4) הפרשי הצמדה שנצברו על התחייבויות פיננסיות; (5) הוצאות ריבית בשיעור הריבית האפקטיבית המשוקללת בפועל לאותה שנה, של החברה וחברות בשליטתה שעוסקות בפעילות הליבה של החברה, בגין הלוואות (בין אם נלקחו ובין אם לאו), בשיעור מימון של 65% על עלות הרכישה ההיסטורית בספרים של ההשקעה בחברות שאינן בפעילות הליבה; (6) סך הכולל של דמי הניהול (כולל מענק) לגב' דנה עזריאלי לאותה שנה כפי שנכלל ברווח השנתי לפני מס; ו-(7) רווח (הפסד) מנכסים פיננסיים (ניירות ערך סחירים) המוחזקים למסחר, לרבות ריביות ודיבידנדים בגינם.

סוף ומדרגות מענק - בשנה בה הרווח המתואם יהיה פחות מ-925 מיליון ש"ח - אין זכאות למענק. בשנה בה הרווח המתואם יהיה בסך של 925 מיליון ש"ח ועד 1,050 מיליון ש"ח - ישולם מענק בשיעור של 0.5% מההפרש בין הסף למענק לבין הרווח המתואם בפועל; בשנה בה הרווח המתואם יעלה על סך של 1,050 מיליון ש"ח - בגין חלק הרווח המתואם העולה על סך של 1,050 מיליון ש"ח - ישולם סכום בשיעור של 0.75% מהסכום העולה על 1,050 מיליון ש"ח בתוספת 0.5% מההפרש שבין 925 מיליון ש"ח לבין 1,050 מיליון ש"ח.

תקרה ותשלום בגין שנה לא מלאה - סך המענק השנתי בגין כל שנה קלנדארית כאמור לא יעלה על סכום של 1.5 מיליון ש"ח. היה ושירותי הניהול הוענקו לחברה במהלך חלק משנה קלנדארית, תהא חברת הניהול זכאית למענק שיחושב לפי החלק היחסי בתוצאות החישוב השנתי, על בסיס 365 יום שנה, בהתאם לחלק מהשנה בה הועמדו שירותי הניהול ועל בסיס הדוחות השנתיים המאוחדים לאותה שנה בה החל או הסתיים הסכם הניהול.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 36 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(1) (המשך)

סעיף השבה - אם וככל שיתברר, בדיעבד, כי הנתונים עליהם התבססה החברה בעת הענקת מענק שנתי כאמור לגב' דנה עזריאלי הינם מוטעים וכי נדרשת הצגתם מחדש בדוחותיה הכספיים של החברה, אזי תשיב הגב' דנה עזריאלי לחברה את הפער בין סכום המענק ששולם לה בהתבסס על הנתונים המוטעים כאמור לסכום המענק השנתי לו היא זכאית בהתבסס על הנתונים לאחר הצגתם מחדש כאמור.

החזר הוצאות, רכב ותקשורת - החברה תישא בכל הוצאותיה של חברת הניהול במסגרת מתן שירותי הניהול, לרבות הוצאות אירוח, הוצאות נסיעה ואש"ל בארץ ובחו"ל, הכל בהתאם לנוהלי החברה וכנגד הצגת אסמכתאות מתאימות עד לסכום מקסימאלי כפי שייקבע על ידי דירקטוריון החברה מעת לעת ואשר ייקבע על ידו כמתאים, בשים לב לפעילותה של החברה והיקפה. בנוסף תישא החברה בהוצאות העמדת והחזקת רכב לצורך מתן שירותי הניהול, בעלויות שימוש בטלפון ותקשורת וכן תהא רשאית מעת לעת ובהתאם למדיניות התגמול, להעניק לגב' דנה עזריאלי תנאים נלווים נוספים כגון: מחשב נייד, חיבור לאינטרנט, מינויים לעיתונים כלכליים ועיתונים יומיים, מימון השתתפות בכנסים מקצועיים, ספרות מקצועית, השתלמויות ועוד. החזר הוצאות רכב ותקשורת לא יעלה על סכום מקסימאלי כפי שייקבע מעת לעת בוועדת הביקורת ואשר ייקבע על ידה כמתאים, בשים לב לפעילותה של החברה והיקפה.

כן כולל ההסכם התחייבות של החברה להכללה במסגרת פוליסת ביטוח נושאי משרה, ולהענקת כתבי פטור ושיפוי בנוסח המקובל שמוענק לשאר נושאי המשרה בחברה והכל בכפוף להוראות חוק החברות ולאישורים הנדרשים על פיו, תקנון החברה ומדיניות התגמול של החברה.

תוקף ההסכם וביטולו - הסכם הניהול נכנס לתוקף החל מיום 1 בינואר 2015 לתקופה של 3 שנים החל ממועד זה, וזאת אלא אם תוקפו הוארך לפני כן בהסכמת הצדדים ובכפוף לקבלת כלל האישורים הדרושים על פי דין. הסכם הניהול יהא ניתן לביטול על ידי חברת הניהול מצד אחד ועל ידי החברה, באמצעות החלטת דירקטוריון, מצד שני, בכפוף להודעה מוקדמת של 6 חודשים מראש (ללא תקופת הסתגלות), למעט במקרים חריגים בהם ניתן יהיה לביטול לאלתר על ידי החברה. ביום 6 באוקטובר 2016, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את הארכת הסכם הניהול עם הגב' דנה עזריאלי, לתקופה בת שלוש שנים, ממועד אישור האסיפה כאמור, ללא שינוי מההסכם שבתוקף.

סך דמי הניהול לשנת 2017 הסתכמו לסך של כ-4.4 מיליון ש"ח (בשנת 2016 - כ-3.7 מיליון ש"ח).

(2) האסיפה הכללית של גרנית אישרה:

(א) מתן שיפוי מראש לכל נושאי המשרה הזכאים בגרנית ובחברות מאוחדות שלה לרבות נושאי משרה הנחשבים כבעלי שליטה בעבר, בהווה ובעתיד. ההתחייבות לשיפוי מוגבלת לסוגי האירועים ולסכומים כמפורט בהחלטה שנתקבלה. השיפוי הינו בגין התקופה בה הייתה גרנית חברה ציבורית (עד לחודש ספטמבר 2012) ובקשר עם כהונתם של נושאי המשרה באותו מועד.

סכום השיפוי המירבי לכל נושאי המשרה במצטבר, לא יעלה על 20% מההון העצמי של גרנית לפי הדוחות הכספיים האחרונים והידועים במועד קבלת ההחלטה ביחס לשיפוי, בתוספת סכומים שיתקבלו, מחברת הביטוח.

(ב) מתן פטור מראש לכל נושאי המשרה הזכאים בגרנית ובחברות מאוחדות שלה לרבות נושאי משרה הנחשבים כבעלי שליטה, מאחריות בשל נזק עקב הפרת חובת זהירות כלפי גרנית.

(ג) ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בגרנית ובחברות הבנות שלה, עבור תקופה של 12 חודשים החל מיום 9 באוגוסט 2017 בגבול אחריות כולל למקרה ולתקופה של 30 מיליון דולר ארה"ב.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 36 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(2) (המשך)

(ד) אושרה הרחבת השיפוי הניתן לדירקטורים ונושאי המשרה של גרנית, באופן שיחול גם על אירועים הנובעים מחוק ייעול אכיפה, במגבלות החוק. כן הגבילה גרנית את סכום השיפוי בדיעבד ל-20% מהונה העצמי לפי הדוחות הכספיים, כפי שיהיו במועד מתן השיפוי בפועל. כמו כן אושר מתן שיפוי גם לגב' דנה עזריאלי, הנחשבת כבעלת שליטה בחברה. מתן הפטור לגב' דנה עזריאלי כפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של גרנית.

(3) באשר לערבויות שהעמידה הקבוצה לחברות בקבוצה ראה ביאור 31ב'.

(4) ביום 18 במרץ 2015 אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת הביקורת, וזאת למען הזהירות בלבד, התקשרות בהסכם לקבלת שירותי יעוץ מחברה בבעלות ובשליטה מלאה של מנחם עינן (להלן - "חברת הניהול") ("להלן - "הסכם הייעוץ"). על פי הסכם הייעוץ תספק חברת הניהול שירותי יעוץ בעניינים אסטרטגיים שונים בהתאם לדרישת החברה ועד להיקף של 40 שעות חודשיות וזאת בתמורה לדמי ייעוץ חודשיים בסך של כ-60 אלפי ש"ח, צמוד למדד ובתוספת החזר הוצאות סבירות. בנוסף, נקבע כי ככל שיושלמו הליכי מימוש של סונוול ישראל בע"מ ו/או סופרגז חברה ישראלית לגז בע"מ, מקבוצת גרנית הכרמל השקעות בע"מ שבשליטת החברה, תהא זכאית חברת הניהול למענק חד פעמי בסך של 500 אלפי ש"ח בגין כל אחד מהמימושים, בהתאם למועד הקבוע בהסכם. ההסכם הינו לתקופה של 24 חודשים החל מיום 1 במרץ 2015 (להלן - "תקופת ההסכם"), כאשר לכל צד הזכות לסיים את הסכם הייעוץ בכל עת לאחר תקופה של 12 חודשים ממועד כניסתו לתוקף, ובמקרה כאמור, החברה תמשיך לשלם לחברת הניהול דמי ייעוץ חודשיים למשך כל יתרת תקופת ההסכם (והכל למעט אם הופר ההסכם). במסגרת ההסכם התחייבה חברת הניהול לסודיות ואי תחרות. ביום 28 בפברואר 2017, הסכם זה הסתיים.

בשנת 2016 קיבל מר עינן מענק בסך של 400 אלפי ש"ח, בהתאם לסיכום בין הצדדים, בעקבות מימוש סונוול ישראל בע"מ.

החל מחודש מרץ 2016 משמש מר עינן כדירקטור בחברה. בחודש אוגוסט 2016 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויו כדירקטור.

בהתאם להחלטות ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, שנתקבלו בימים 19 ו-21 במרץ 2016 (בהתאמה), החל מיום 1 במרץ 2017 מקבל מר עינן גמול דירקטורים בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס - 2000.

(5) ביום 2 באפריל 2013 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר יובל ברונשטיין (להלן - "מר ברונשטיין") למנכ"ל החברה וזאת החל מיום 1 במאי 2013, חלף כהונתו כסמנכ"ל הכספים של החברה.

ביום 20 ביוני 2013 אישרה האסיפה הכללית את תנאי התקשרות החברה בהסכם עם חברה בבעלותו המלאה של מר ברונשטיין (להלן - "חברת הניהול של מר ברונשטיין").

חברת הניהול של מר ברונשטיין הייתה זכאית לתשלום חודשי קבוע של 255,000 ש"ח, צמוד לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש פברואר 2013, כפי שפורסם ביום 15 במרץ 2013 ולהטבות נלוות, לרבות העמדת כלי רכב (קבוצה 7) וטלפון נייד.

כל אחד מהצדדים להסכם יכול היה להביא את ההסכם לסימו, מכל סיבה שהיא בהודעה מוקדמת בכתב של שלושה חודשים.

בנוסף, חברת הניהול של מר ברונשטיין היתה זכאית לגמול הסתגלות בסך השווה ל-9 תשלומים חודשיים.

ביום 6 באוקטובר 2016 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה עדכון הסכם הניהול עם מר ברונשטיין, לפיו עודכנו דמי הניהול החודשיים ששולמו לחברת הניהול של מר ברונשטיין, לסך של 313 אלף ש"ח, צמודים למדד חודש יוני 2016. יתר תנאי ההעסקה של מר יובל ברונשטיין נותרו ללא שינוי.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 36 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(5) (המשך)

למר ברונשטיין הוענקו 82,454 יחידות פאנטום במסגרת כהונתו כסמנכ"ל הכספים של החברה, בהתאם לאישור דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית מחודש מאי 2010. עם אישור תנאי ההתקשרות כמנכ"ל החברה, תנאי יחידות הפאנטום נותרו ללא שינוי. סך העלות שנזקפה לדוח רווח והפסד בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 הסתכמה לכ-1.1 מיליון ש"ח.

בנוסף, בשנת 2017 קיבל מר ברונשטיין מענק בסך של 941 אלפי ש"ח (2016 - 941 אלפי ש"ח וב-2015 - 652 אלפי ש"ח).

בחודש אוקטובר 2017 הודיע מר יובל ברונשטיין על סיום כהונתו ביום 31 בדצמבר 2017.

(6) ביום 19 באוקטובר 2017 מינה דירקטוריון החברה את מר אייל חנקין (להלן - "מר חנקין") כמנכ"ל החברה וזאת החל מיום 1 בינואר 2018.

בחודש נובמבר 2017 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון את התקשרות החברה בהסכם עם חברה בבעלותו המלאה של מר חנקין (להלן - "חברת הניהול של מר חנקין"), אשר תובא לאישור האסיפה הכללית הקרובה.

חברת הניהול של מר חנקין זכאית לתשלום חודשי קבוע של 313 אלפי ש"ח, צמודים למדד חודשי יוני 2016, כפי שפורסם בחודש יולי 2016, וזכאית להטבות נלוות, לרבות העמדת כלי רכב (קבוצה 7) וטלפון נייד.

כל אחד מהצדדים להסכם יוכל להביא את ההסכם לסיימו, מכל סיבה שהיא, בהודעה מוקדמת בכתב של שלושה חודשים.

בנוסף, חברת הניהול של מר חנקין תהיה זכאית לגמול הסתגלות בסך השווה ל-9 תשלומים חודשיים.

(7) א. ביום 5 במאי 2010, סמוך לפני הנפקת החברה לציבור, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה מיום 5 במאי 2010, כי במסגרת התרומות השנתיות הניתנות על ידי החברה למוסדות ללא כוונת רווח, שאת היקפן יקבע דירקטוריון החברה מעת לעת, תעביר החברה, בין היתר, באמצעות תרומות לקרן עזריאלי (ישראל) (ע"ר), (להלן - "קרן התרומות"). החלטת התקבלה על בסיס בחינת מטרותיה העיקריות של קרן התרומות, אשר הינן לפעול לקידום החינוך והתרבות בישראל, באמצעות פרויקטים בתחום החינוך, התרבות, הרווחה והמדע, ביצוע פרויקטים ומחקרים לבד ו/או ביחד עם ארגונים אחרים, לרבות על ידי מתן מענקים לארגונים ו/או ליחידים לצורך ביצוע פרויקטים ו/או מחקרים התואמים את מטרות קרן התרומות אשר נבחנו ונמצאו מתאימות למדיניות התרומות של החברה. אין בהחלטה האמורה כדי למנוע מדירקטוריון החברה להחליט לתרום לגופים אחרים ללא כוונת רווח, שמטרותיהם יתאימו למדיניות התרומות של החברה, כפי שתהיה מעת לעת.

במסגרת החלטת האסיפה הכללית האמורה, נקבע, כי בתקופה שעד חודש מאי 2015 תתרום החברה לקרן התרומות, בכל שנה קלנדארית, בעצמה ו/או באמצעות חברות בשליטתה (למעט גרנית), סך המהווה 1.5% מהרווח השנתי של החברה, ובכל מקרה לא יותר מסך של 14 מיליון ש"ח.

התרומות שהעבירה החברה לקרן התרומות שימשו לביצוע תרומות ולצרכי השוטפים של קרן התרומות. תרומה זו נחשבה כתרומה מתוך תקציב התרומות הכולל השנתי של החברה, כפי שנקבע מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 36 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(7) (המשך)

א. (המשך)

מבקר הפנים בחברה מונה על-ידי דירקטוריון החברה, לבחון מדי שנה קלנדארית ועד למועד חתימת הדוחות הכספיים לאותה שנה, את היקף התרומות הכולל שתרמה קרן התרומות באותה שנה והתאמתה לשיקולים שעמדו בבסיס החלטת האסיפה הכללית שאישרה את התרומה השנתית כאמור לעיל וימסור דוח בכתב לוועדת הביקורת. לאור תיקון 16 לחוק החברות שקיצר את העסקה ל-3 שנים, ביום 14 במרץ 2013 אישרה וועדת הביקורת של החברה את סבירות התקופה שנקבעה ל-5 שנים (קרי - מאי 2015).

בחודש מאי 2015 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) את התקשרות החברה עם קרן התרומות, בהסדר תרומה חדש אשר על פיו הוארך הסדר התרומה לעמותה לתקופה נוספת של חמש שנים, שתחילתה ביום 1 ביוני 2015 וסופה ביום 31 במאי 2020.

ב. ביום 13 במרץ 2014, נחתם הסכם תרומה (להלן - "הסכם התרומה") בין עזריאלי החזקות לבין עמותת קרן עזריאלי (ישראל) ("ע"ר) עמותה הרשומה בישראל (להלן - "קרן התרומות") ללא מטרת רווח שפועלת בין היתר לקידום החינוך והתרבות באמצעות פרויקטים בתחומי התרבות הרווחה והמדע.

על-פי תנאי הסכם התרומה, העניקה עזריאלי החזקות תרומה לקרן התרומות, ללא תמורה, הכוללת 6,902,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ כל אחת של החברה (להלן - "מניות התרומה"), המהוות כ-5.69% מהונה המונפק של החברה.

בהתאם להוראות הסכם התרומה, תרומת מניות התרומה לקרן התרומות נעשתה בכפוף ל-3 תנאים כדלקמן:

(א) על קרן התרומות להחזיק במניות התרומה, לא להעביר אותן ולא לעשות בהן כל דיספוזיציה אחרת במשך תקופה של 10 שנים לפחות ממועד החתימה על הסכם התרומה (להלן - "תקופת ההגבלה"); בתום תקופת ההגבלה כאמור, כל העברת מניות התרומה על ידי קרן התרומות תדרוש החלטה ברוב מיוחד של לפחות 75% מחברי הוועד (או כל אורגן אחר שנדרש), הזכאים להשתתף בהצבעה בהחלטה זו ("אישור מיוחד").

(ב) בתום תקופת ההגבלה ובכפוף לקבלת האישור המיוחד כאמור, כל העברה עתידית של מניות התרומה תהא כפופה לזכות סירוב ראשון לטובת עזריאלי החזקות;

(ג) כל זכויות ההצבעה מכח מניות התרומה תישארנה בידי עזריאלי החזקות וקרן התרומות חתמה לצורך כך על יפוי הכוח הנדרשים. במקרה של מכירה עתידית של מניות התרומה על ידי קרן התרומות תעבורנה זכויות ההצבעה במניות התרומה לרוכש.

בעקבות קבלת מניות התרומה הפכה קרן התרומות לבעלת עניין, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן - "חוק ניירות ערך"), בחברה. בעקבות הוראות הסכם התרומה עזריאלי החזקות וקרן התרומות נחשבות "מחזיקים ביחד" כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. לעניין חובות החלות או מתייחסות על פי חוק החברות לבעלי שליטה בחברה, החברה בחרה להתייחס לקרן התרומות כאילו היא בעלת שליטה בחברה וזאת אף אם הדבר אינו מתחייב מהוראות הדין וזאת כל עוד לא נתנה החברה דיווח אחר.

בנוגע להתקשרות החברה בהסכם לרכישת מניה אחת של קניית השלום מקרן התרומות - ראה ביאור ג'.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 36 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(7) (המשך)

ג. ביום 24 במרץ 2014 העבירה עזריאלי החזקות ל-The Azrieli Foundation, קרן רשומה למטרות צדקה, שמקום מושבה בקנדה ואשר נכסיה מיועדים לתרומות ולמימון פעילות פילנתרופית בישראל ובקנדה (להלן - "קרן עזריאלי קנדה"), 460,000 מניות החברה כתרומה וללא תמורה, המהוות כ-0.38% מהונה המונפק של החברה. לאחר העברת מניות החברה, החזיקה קרן עזריאלי קנדה ב-13.68% מהון המניות של החברה.

בשנים 2015 ו-2016 מכרה קרן עזריאלי קנדה חלק ממניות החברה שהוחזקו על ידה, ולאחר מכירת המניות ולמועד הדוח מחזיקה קרן עזריאלי קנדה ב-8.55% מהון המניות של החברה.

(8) בחודש נובמבר 2014, התקשרה גמל תשואה להשקעות בע"מ (להלן - "גמל תשואה") בהסכם עם קרן עזריאלי (ישראל) ע.ר. (להלן - "קרן התרומות") (ראה סעיף 7 לעיל), לפיו תשכיר גמל תשואה בתנאי שוק לקרן התרומות, החל מחודש ינואר 2015, שטח של כ-457 מ"ר בשטחי המשרדים בפרויקט הרצליה ביזנס פארק הנמצא בבעלות הקבוצה וכן תעניק לקרן התרומות, שירותי ניהול ותחזוקה כפי שהיא מעניקה לשאר השוכרים בפרויקט, הכוללים, בין היתר, ניקיון, תחזוקה, ביטוח מבנה, ביטוח צד שלישי לשטחים ציבוריים, תשלומי מיסים עירוניים בגין שטחים ציבוריים וגיבון, וזאת לתקופה של חמש שנים, עם אופציה להאריך את התקופה בחמש שנים נוספות, וזאת בתמורה לתשלום חודשי בסך של כ-58 אלפי ש"ח.

עוד סוכם כי גמל תשואה תקבל פיצוי חד פעמי מקרן התרומות בגין תקציב ההשקעות שהועמד ביחס לשטח הישן בסך של 313 אלפי ש"ח צמוד למדד וזאת בהתאם להסכם הקודם משנת 2010.

בחודש אוקטובר 2013, התקשרה גמל תשואה, בהסכם עם קנדן מגורים בע"מ (להלן - "קנדן מגורים"), אשר הינה חברה בשליטת בעלת השליטה ויו"ר הדירקטוריון הגב' דנה עזריאלי, לפיו תשכיר גמל תשואה בתנאי שוק לקנדן מגורים, החל מחודש אוקטובר 2013, שטח של כ-190 מ"ר בשטחי המשרדים בפרויקט הרצליה ביזנס פארק הנמצא בבעלות הקבוצה וכן תעניק לקנדן מגורים שירותי ניהול ותחזוקה כפי שהיא מעניקה לשאר השוכרים בפרויקט, הכוללים, בין היתר, ניקיון, תחזוקה, ביטוח מבנה, ביטוח צד שלישי לשטחים ציבוריים, תשלומי מיסים עירוניים בגין שטחים ציבוריים וגיבון, וזאת לתקופה של שנתיים עם אופציה להאריך את התקופה בשנתיים נוספות עד ליום 14 באוקטובר 2017, בתמורה לתשלום חודשי בסך של כ-22 אלפי ש"ח. בחודש אוקטובר 2017 הוארך ההסכם באותם תנאים בשנתיים נוספות, עד ליום 14 באוקטובר 2019.

החברה סיווגה את העסקאות כעסקאות זניחות, בתנאי שוק ובמהלך עסקים רגיל, וקבעה כי אין מדובר בעסקאות הדורשות אישורים מיוחדים בהתאם לחוק החברות (הסיווג נעשה ביחס לכל עסקה בנפרד).

(9) גמול דירקטורים - בהתאם להחלטת הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה מיום 10 במאי 2010 ומיום 24 באוגוסט 2010, הגמול לדירקטורים החיצוניים, אשר ימונו בחברה, יהיה בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן - "הגמול"). הגמול השנתי וגמול ההשתתפות (לרבות גמול כדירקטור חיצוני מומחה) ישולמו בהתאם לסכום המרבי הקבוע בתקנות הגמול, בהתאם לדרגת ההון של החברה, כפי שתהא מעת לעת.

בהתאם להחלטת הדירקטוריון והאסיפה הכללית מיום 6 במאי 2010 התשלום לדירקטורים בחברה, למעט הדירקטורים החיצוניים והבלתי תלויים ולמעט דירקטורים המקבלים (בעצמם או באמצעות חברות ניהול בשליטתם) שכר מאת החברה, בסך של 65 אלפי ש"ח וגמול השתתפות בישיבה בסך של 2,300 ש"ח. סכומי הגמול יוצמדו למדד בהתאם להוראות תקנות הגמול. בנוסף, הוראות סעיפים 5(ב) ו-6(א) לתקנות הגמול יחולו על הגמולים המשולמים לדירקטורים, בשינויים המחויבים.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 36 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(9) (המשך)

ביום 13 במאי 2013, בעקבות תיקון 16 לחוק החברות, אישר דירקטוריון החברה לאחר שהתקבל אישור וועדת התגמול של החברה, את המשך תשלום הגמול השנתי וגמול ההשתתפות האמור לנעמי עזריאלי ושרון עזריאלי באותם תנאים כמפורט לעיל. ביום 24 במאי, 2016 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל אישור וועדת הביקורת של החברה בכובעה כוועדת התגמול מיום 22 במאי 2016, את המשך תשלום הגמול השנתי וגמול ההשתתפות האמור לנעמי עזריאלי ושרון עזריאלי באותם תנאים כמפורט לעיל. אישור הגמול כאמור לעיל הינו לתקופה של שלוש שנים החל מיום 3 ביוני 2016.

אישורים אלו דווחו לציבור בהתאם לתקנה 1ב'(3) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס - 2000.

ד. פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי משרה ודירקטורים:

(1) פטור:

בהתאם להחלטת הדירקטוריון ואסיפת בעלי המניות של החברה מיום 6 במאי 2010, העניקה החברה לנושאי משרה ולדירקטורים, כפי שיהיו מעת לעת, למעט הדירקטוריות בעלות השליטה בעקיפין, שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי, פטור מראש ובדיעבד מאחריותם, כולה או מקצתה, בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות של הדירקטורים ונושאי המשרה כלפיה וכלפי חברות בנות שלה ובתוקף היותם נושאי משרה ו/או דירקטורים בחברה או נושאי משרה ו/או דירקטורים מטעם החברה בחברות בנות. לפרטים אודות תיקון לתקנון החברה בנושא הפטור, ראה ביאור 36ד'(3).

(2) שיפוי:

ביום 6 במאי 2010 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה מתן שיפוי לכל נושאי המשרה בחברה והדירקטורים של החברה כפי שיהיו מעת לעת, בשל כל חבות או הוצאה כמפורט להלן, שתוטל עליהם עקב פעולות שעשו (לרבות פעולות שעשו לפני הענקת כתב השיפוי) ו/או שיעשו בתוקף היותם נושאי משרה ו/או דירקטורים בחברה או נושאי משרה ו/או דירקטורים מטעם החברה בחברות בנות או קשורות של החברה או כל חברה אחרת בהן לחברה אינטרס: (א) חבות כספית שתוטל על נושא משרה ו/או דירקטור לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט ובלבד שפעולות אלה נוגעות לאחד או יותר מהאירועים המפורטים בכתב השיפוי; (ב) הוצאות הדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שיוציא נושא המשרה ו/או דירקטור או שיחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו יזוכה, או באישום פלילי שבו יורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית; (ג) הוצאות הדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שיוציא נושא המשרה ו/או דירקטור עקב חקירה או הליך שיתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו ובלי שתוטל עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

סכום השיפוי שתשלם החברה לכל נושאי המשרה (לרבות הדירקטורים), במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שיוצאו להם על ידי החברה על פי החלטת השיפוי, בגין אחד או יותר מהאירועים המפורטים בכתב השיפוי לא יעלה על 20% מההון המיוחס לבעלי מניות החברה לפי הדוח הכספי האחרון (המבוקר או הסקור) של החברה, שפורסם לפני מועד השיפוי.

לאחר קבלת אישורם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 28 ביוני 2011, אישרה האסיפה הכללית תיקון בנוסח כתבי הפטור והשיפוי אשר העניקה ומעניקה החברה לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה, לרבות לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה אשר נחשבים בעלי שליטה ו/או שלבעלי השליטה בחברה עניין אישי בהענקתם, כפי שיקהנו מעת לעת, על מנת להתאימם להוראות סעיף 56ח' לחוק ניירות ערך, באופן שיכללו התחייבות לשיפוי בגין תשלומים לנפגעי הפרה והוצאות בקשר עם הליכי איכיפה מנהלית לרבות הוצאות התדיינות סבירות.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 36 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ד. פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי משרה ודירקטורים: (המשך)

(2) שיפוי: (המשך)

ביום 28 בדצמבר 2014, לאחר קבלת אשור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית של החברה הארכת תוקפם של כתבי שיפוי לדירקטורים שהינן בעלות השליטה בעקיפין בחברה (ה"ה דנה, שרון ונעמי עזריאלי) לתקופה נוספת של שלוש שנים החל מיום 15 באוגוסט 2014, זאת ללא שינוי בתנאי כתב השיפוי (אשר הינו זהה לנוסח לו זכאים יתר הדירקטורים כמתואר בביאור), למעט ביחס לרכיב הפטור, אשר לא נכלל בכתב השיפוי שאושרה הארכת תוקפו כאמור.

ביום 9 באוגוסט 2016 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה תיקונים בתקנון החברה, אשר עניינם בעיקר עדכונים בהתאם להוראות החקיקה שהשתנו, הרחבת החוביות 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.

ביום 6 באוקטובר 2016 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה תיקון לסעיף הפטור שהופיע בתקנון החברה כך שלאחר התיקון לתקנון החברה יכולה לפטור, מראש ובדיעבד נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת זהירות כלפיה במידה המרבית המותרת על-פי כל דין, בכפוף לכך שהפטור לא יחול על החלטה או עסקה שלבעל השליטה בחברה או נושא משרה בחברה, ענין אישי בה.

ביום 27 באפריל 2017, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה תיקון והארכת תוקפם של כתבי שיפוי שהוענקו לגב' דנה עזריאלי, גב' שרון עזריאלי וגב' נעמי עזריאלי, אשר הינן בעלות השליטה בעקיפין בחברה ("דירקטוריות שהינן בעלות השליטה"), לתקופה נוספת של שלוש שנים, והענקת פטור מאחריות לדירקטוריות שהינן בעלות השליטה, לתקופה של שלוש שנים, וזאת החל מיום 27 באפריל 2017.

ביום 27 באפריל 2017, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, הענקת כתבי שיפוי ופטור מעודכנים לדירקטורים בחברה כפי שיכהנו בה בעת לעת, למעט דירקטורים שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם.

(3) ביטוח:

ביום 24 במאי 2016, אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול מאותו מועד), התקשרות לחידוש פוליסת הביטוח של החברה לדירקטורים ונושאי המשרה (לרבות מקרב בעלי השליטה בחברה) של החברה וחברות הבת של החברה, למעט ביחס לקבוצת גרנית הכרמל, המחזיקה בפוליסה לביטוח נושאי משרה עצמאית החל מיום 3 ביוני 2016 ועד ליום 2 ביוני 2017, שהייתה בהתאם למדיניות התגמול של החברה (כפי שהיתה באותה עת). ביום 1 ביוני 2017 אישרה ועדת התגמול התקשרות לחידוש פוליסת הביטוח של דירקטורים ונושאי משרה של החברה (לרבות מקרב בעלי השליטה בחברה) וחברות הבת של החברה (למעט ביחס לגרנית הכרמל המחזיקה בפוליסה לביטוח נושאי משרה עצמאית) החל מיום 3 ביוני 2017 ועד ליום 2 ביוני 2018 (להלן - "ההתקשרות"). ההתקשרות הינה בהתאם למסגרת ההתקשרות המפורטת במדיניות התגמול המאושרת של החברה, וכמפורט להלן:

(1) גבול האחריות במסגרת פוליסת הביטוח לא יעלה על 100 מיליון דולר ארה"ב, למקרה ולתקופת ביטוח, בתוספת הוצאות הגנה משפטית סבירות בישראל מעבר לגבול האחריות, ולגבי תביעות המוגשות מחוץ לישראל - הוצאות הגנה משפטית סבירות מעבר לגבול האחריות, בהתאם להוצאות משפט הנהוגות בישראל ובהתאם לדין הישראלי.

(2) השתתפות עצמית לתביעה לחברה בלבד לא תעלה על 150 אלפי דולר ארה"ב, בהתאם לעילת התביעה ומקום הגשתה, ובפרמיה שנתית ששולמה ו/או תשולם לא תעלה על סך של 250 אלפי דולר ארה"ב.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 36 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ד. פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי משרה ודירקטורים: (המשך)

(3) ביטוח:

(3) פוליסת הביטוח הורחבה לכסות תביעות שתוגשנה כנגד החברה (להבדיל מתביעות כנגד דירקטורים ו/או נושאי המשרה בה) שעניין הפרת חוקי ניירות ערך לפחות בישראל (coverage for securities claims entity) ונקבעו סדרי תשלום של תגמולי ביטוח, לפיהם זכותם של הדירקטורים ו/או נושאי המשרה לקבלת שיפוי מהמבטח על פי הפוליסה קודמת לזכותה של החברה.

(4) הפוליסה מכסה גם את אחריותם של בעלי השליטה וזאת בתוקף תפקידיהם כדירקטורים ו/או נושאי משרה בחברה ותנאי הכיסוי בגינם לא עולים על אלה של יתר הדירקטורים ו/או נושאי המשרה בחברה.

פוליסה מסוג POSI - ביום 3 ביוני 2010 רכשה החברה פוליסת ביטוח מסוג POSI (Public Offering of Insurance Securities) המכסה את אחריות החברה, הדירקטורים ונושאי המשרה בה, בעלי השליטה בחברה וגורמים נוספים אשר נטלו חלק בהנפקה לציבור של מניות החברה על פי תשקיף שפורסם בחודש מאי 2010 (להלן "ההנפקה"), מפני תביעות שתוגשנה כנגדם בקשר עם ההנפקה וזאת לתקופה של עד 7 שנים ממועד ההנפקה. גבול האחריות המקסימאלי של המבטח על פי פוליסה זו הינו 100 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח, בתוספת הוצאות הגנה משפטית סבירות, מעבר לגבול האחריות, בהתאם לדין הישראלי, הפרמיה השנתית הינה בסך של 250 אלף דולר ארה"ב. ההשתתפות העצמית לתביעה לחברה בגין תביעות על פי פוליסה זו לא תעלה על 35 אלפי דולר ארה"ב.

ה. עסקאות זניחות:

ביום 24 בנובמבר, 2010, החליט דירקטוריון החברה לאמץ קווים מנחים וכללים בדבר סיווגן של עסקאות שאינן חריגות של החברה או חברה מאוחדת שלה עם בעלי עניין בה או עם בעלי שליטה, כעסקה זניחה. קווים מנחים אלה נקבעו, בין היתר, בשים לב להיקף נכסי החברה, למגוון פעילויותיה, לאופי העסקאות המתבצעות על ידה ולמידת השפעתן על פעילות החברה ותוצאותיה. בחודש מאי 2015 אימץ דירקטוריון החברה נוהל אב לעסקאות עם צדדים קשורים, אשר איגד ואיחד נהלים שאושרו בחברה בשנים שקדמו לאישורו לרבות לגבי סיווג עסקאות זניחות.

כללים וקווים מנחים אלו ישמשו מחד, לבחינת הצורך באישור העסקה במוסדות הרלוונטיים בחברה ומאידך לבחינת חובת ו/או היקף הגילוי בדוח התקופתי ובתשקיף (לרבות בדוחות הצעת מדף), ו/או מסירת דיווח מיידי בגין עסקה כאמור. יצוין כי בחינת העסקאות היא ברמת הקבוצה לרבות בחברות מהותיות בשליטת החברה.

דירקטוריון החברה קבע כי עסקה זניחה בחברה הינה עסקה של החברה עם בעלי שליטה או עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי, שאינה חריגה (קרי - במהלך העסקים הרגיל, בתנאי שוק ואינה מהותית) והיא עומדת במבחנים הבאים:

(1) לעניין חובת מתן דיווח מיידי בקשר עם עסקה זניחה- עסקה בודדת בחברה או בחברה בת בשליטתה, הינה עסקה זניחה אם היקפה הכספי לא עולה על שיעור של 0.1% מההון העצמי המאוחד של החברה לפי דוחות כספיים אחרונים; במקרה של עסקאות נמשכות (לרבות שכירויות, חכירות וכיוצא בזה), לפי סכום העסקה החודשי או סך העסקה לכל תקופת ההתקשרות לפי הקצר/הנמוך מביניהם. לצרכי דיווח מיידי, תיבחן זניחותה של עסקה על בסיס העסקה המסוימת הבודדת וכלל שזו תעבור את רף הזניחות, תדווח החברה על העסקה בדיווח מיידי.

(2) לעניין מתן פירוט בדוח השנתי בקשר עם עסקאות זניחות- הסך הכולל של כל העסקאות מסוג מסוים בחברה או בחברה בת בשליטתה, בשנה קלנדרית, לא עלה על שיעור של 0.5% מההון העצמי המאוחד של החברה לפי דוחות שנתיים אחרונים. החברה תכלול את סוגי העסקאות וסכומן המצטבר במסגרת הדוח השנתי שלה רק אם עולה הסכום הכולל על השיעור הנקוב לעיל. לצרכי דיווח במסגרת דוח תקופתי, דוחות כספיים ותשקיף (לרבות דוח הצעת מדף), תיבחן הזניחות של מצרף כלל העסקאות מאותו סוג של החברה עם בעל השליטה או עם תאגידים בשליטתו של בעל השליטה על בסיס שנתי.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 36 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. עסקאות זניחות: (המשך)

- (3) עסקאות שלובות- בעת סיווג עסקאות כזניחות או כאלה שאינן זניחות, תיבחן כל עסקה בפני עצמה, אולם זניחותן של עסקאות שלובות או תלויות האחת בשנייה או עסקאות מאותו הסוג ייבחנו באופן מצרפי כעסקה אחת. ביחס לעסקאות רב שנתיות (הסכמים לתקופה של מספר שנים), יחושב היקף העסקה, לצרכי בחינת רף הזניחות, על בסיס שנתי (קרי - הסך הכספי השנתי הנובע מהעסקה עובר את רף הזניחות כאמור לעיל). בעסקאות ביטוח תיבחן הפרמיה כסכום העסקה, ללא קשר להיקף הביטוחי הניתן. עסקאות ביטוח רב שנתיות תימדדנה על בסיס דמי הביטוח השנתיים המשולמים או הנגבים.
- (4) עסקאות זניחות בחברות הבנות- העסקאות שסווגו כזניחות על ידי החברות המוחזקות של החברה ייחשבו כזניחות גם ברמת החברה, ואילו אלה שסווגו על ידן כלא זניחות, ייבחנו ברמת החברה. במקרה שאין לחברה מידע זמין המאפשר בחינת סיווג העסקאות כעסקאות זניחות או שאינן זניחות, אזי ייחשב צירוף כל העסקאות מאותו סוג כעסקה זניחה או שאינה זניחה, למעט אם לפי הנתונים שבידי החברה התקיים אחד משני התנאים: (1) מבחינה הפרמטר הכמותי שלעיל, העסקה עצמה כעסקה בודדת אינה זניחה; (2) מצרף העסקאות הינו מהותי עבור החברה.
- (5) בחינה שאינה כמותית- על אף האמור לעיל, בחינת השיקולים האיכותיים של עסקה זניחה מבחינה כמותית עשויה להוביל לסיווג כעסקה שאינה זניחה, אם מבחינת אופייה, מהותה והשפעתה על החברה היא נתפסת כאירוע משמעותי על ידי הנהלת החברה ומשמשת בסיס לקבלת החלטות ניהוליות חשובות או אם במסגרת העסקה של החברה עם בעלי שליטה או עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בה עניין אישי צפוי הצד השני לקבל טובות הנאה שיש חשיבות במסירת דיווח עליהם לציבור המשקיעים. מובהר, כי גם אם עמדה עסקה של החברה עם בעלי שליטה או עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי במבחן הכמותי שלהלן, היא לא תיחשב זניחה אם שיקולים איכותיים כאמור מעידים על היבט מהותי שלה.

הגורם המאשר

בהתאם לסעיף 22.3 לתקנון החברה, קבע הדירקטוריון כי בחינת סיווגה של עסקת בעלי עניין כעסקה זניחה תתבצע על ידי סמנכ"ל הכספים בשיתוף עם היועץ המשפטי, ככל שיידרש, ובכל אישור עסקה כעסקה זניחה יתועד הליך הבחינה והסיווג.

בהתאם לנוהל האב בחברה, בחינת סיווגה של עסקה של החברה עם בעלי שליטה או עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי כעסקה זניחה תתבצע על ידי סמנכ"ל הכספים והיועץ המשפטי, ככל שיידרש, ובכל אישור עסקה כעסקה זניחה יתועד הליך הבחינה והסיווג. כמו כן, הסמ"כ הדירקטוריון את מנכ"ל החברה או את סמנכ"ל הכספים, לאשר ביצוע עסקאות שעונות להגדרת זניחות בהתאם לנוהל זה, כפוף לשני החריגים הבאים: (א) מצב בו לשני הגורמים האמורים עניין אישי באותה עסקה, שאז יוחלף אותו גורם בנושא משרה בכיר אחר בחברה; ו-(ב) עסקה שעניינה תנאי כהונה והעסקה של נושא משרה או התקשרות עם בעל שליטה או עם - קרובו במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות חברה שבשליטתו, לעניין קבלת שירותים ממנו בידי החברה, ואם הוא עובד החברה ואינו נושא משרה בה באשר להעסקתו בחברה שאז יתבצע הליך האישור על פי חוק החברות.

הליך תחרותי או הליך אחר

בחודש מאי 2015 אישרה ועדת ביקורת תוספת לנוהל, לפיה, אלא אם יוחלט אחרת על ידי ועדת הביקורת, הנהלת החברה תקיים בעסקאות חריגות ובעסקאות שאינן זניחות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, הליך תחרותי או הליך אחר בחברה בפיקוחה של ועדת הביקורת, בהתאם לעקרונות שלהלן.

בעסקאות לרכישת שירותים ו/או רכישת ציוד ומערכות, אשר היקף ההוצאה השנתית בגינו עולה על הרף הכמותי שנקבע בנוהל, יוצגו לוועדת הביקורת הצעות מ-3 ספקים רלוונטיים שונים בתחום הנדרש לפחות, שניתנו בהתאם למפרט דרישות שייקבע על ידה בהתאם לצרכיה, ובהתאם לנהלי הרכש בקבוצה, כפי שהיו מעת לעת, בצירוף המלצה לוועדת הביקורת למציע הנבחר והנימוקים לבחירה. ההזמנה להציע הצעות תפוקח על ידי סמנכ"ל הכספים בחברה, אשר יהא רשאי להורות, לפי שיקול דעתו, על ביצוע שינויים ו/או שיפורים בהליך ו/או ניהול משא ומתן עם המציעים.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 36 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. עסקאות זניחות: (המשך)

(5) (המשך)

באשר לעסקאות השכרת שטחים מניבים, שהינה ליבת הפעילות של החברה, ולאור העובדה כי במהלך העסקים הרגיל ההליך המתאים אינו בהכרח הליך תחרותי במיוחד כאשר הליך כאמור עלול ליצור יתרון עסקי לחברות מתחרות מול שוכרים פוטנציאליים טובים לחברה ומשך הזמן לקיומו של הליך כאמור עלול לסכן עסקאות טובות, אימצה החברה הליך אחר לפיו עסקה אשר היקף ההכנסה השנתית בגינה עולה על הרף הכמותי שנקבע בנהל, ובהנחה שהחלו שלבי השיווק בגין אותו הנכס (קרי, תמחור, הוצאה למתווכים וכדומה) תפעל החברה לאיסוף נתונים השוואתיים לעסקה (מחיר למ"ר, הטבות והשקעות, שוכרים ואפיונם, התאמה לתמהיל), בנכסים דומים של החברה ונכסים דומים של צדדים שלישיים באותו אזור, וככל שנדרש, תיעזר ביועצים חיצוניים לצורך כך. ועדת הביקורת ו/או הדירקטוריון, יהיו רשאים לבקש מהנהלת החברה פרטים נוספים או עבודת השוואה מהיבטים אחרים. הנהלת החברה תציג בפני ועדת הביקורת את פרטי העסקה המוצעת לאישור והנימוקים על יתרונותיה מול עסקאות השוואה. יובהר, כי ככל שמדובר בעסקה אשר ועדת ביקורת תקבע כי בשל היקפה ותוכנה אינה אופיינית לחברה (כדוגמת הקמה או רכישה של בניין שלם לצורך השכרתו לשוכר אחד שהינו צד קשור), תקבע ועדת הביקורת את ההליכים והעסקה תאושר בהתאם לדרישות החוק.

עסקאות צדדים קשורים ברכישות מוצרים מחברות בבעלות גרנית הכרמל, שפעילותן אינן בליבת הפעילות של הקבוצה ומוצריהם נמכרים לרוב 'over the counter' לא ייחשבו כעסקה תחת הנהל.

עסקאות ביחס לתנאי כהונה והעסקה, עסקאות אחרות עם חברות מקבוצת גרנית ו/או תרומות לגופים שלבעל השליטה עניין אישי בהן, ידונו בועדת הביקורת אשר תקבע, בכל עסקה, מהו ההליך המתאים לאישורה. אין באמור כדי לגרוע מחובות אישור ההתקשרויות האמורות לפי כל דין.

בסוגי עסקאות בהן לא נקבע בפרק זה האם קיימת חובה לקיים הליך תחרותי או הליך אחר, תחליט ועדת הביקורת מראש, אד-הוק, בכל עסקה קונקרטי עתידית, האם ינוהל הליך תחרותי או הליך אחר ואת אופיו כאמור.

פיקוח ובקרה

סקירה דו רבעונית פנימית - עד לימים 15.7 ו-15.1 בכל שנה, ידווח לסמנכ"ל הכספים של החברה על עסקאות כאמור בנהל (לרבות עסקאות זניחות ושאינן זניחות) שהחברה התקשרה בהן בשני הרבעונים שחלפו וכן בדבר עסקאות עם חברות קשורות שחברות אחרות בקבוצה התקשרו בהן, תוך ציון תנאיה של כל עסקה (היקף כספי שנתי, היקף כספי כללי, מהות העסקה, זהות הצד הקשור ותנאים מהותיים אחרים).

מעקב שנתי

אחת לשנה, טרם הדיון בדוחות הכספיים השנתיים של החברה, או במקרים מיוחדים אם ביקשה זאת ועדת הביקורת קודם לכן, ידווח המרכז לוועדת הביקורת על עסקאות כאמור בנהל (לרבות עסקאות זניחות ושאינן זניחות ולרבות התקשרויות החברה בהסכמי שכירות עם צדדים קשורים לאור התחייבות החברה במסגרת תשקיף ההנפקה לציבור של החברה שפורסם בחודש מאי 2010) ואשר החברה התקשרה בהן במהלך השנה שחלפה ובמהלך החודשים שעד למועד אישור הדוח הכספי במוסדות החברה, ככל שרלבנטי. הדיווח יכול גם עסקאות צדדים קשורים בחברות אחרות בקבוצה שהובאו לידיעת המרכז במהלך אותה תקופה, תוך ציון תנאיה של כל עסקה (היקף כספי שנתי, היקף כספי כללי, מהות העסקה, זהות הצד הקשור ותנאים מהותיים אחרים), וכן בדבר סך כל עסקאות צדדים קשורים באותה שנה. במסגרת המעקב השנתי כאמור, יצרף הממונה הצהרה בחתימתו לפיה, למיטב ידיעתו והבנתו, בוצעו בחברה כל התהליכים הרלוונטיים למיפוי ואיתור עסקאות עם צדדים קשורים וכן כי בוצעו כל הבדיקות הנדרשות מכח ההתחייבות התשקיפית הכל בהתאם לאמור בנהל וכי ניתן גילוי נאות בדוחות הכספיים השנתיים לעסקאות עליהן דיווח.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 36 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. עסקאות זניחות: (המשך)

(5) (המשך)

דירקטוריון החברה יבחן מעת לעת ולפחות פעם בשלוש שנים, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת, את יישום הנהל על ידי החברה ואת הצורך בעדכון הנהל ו/או אמות המידה בו ו/או ההליכים שנקבעו לאישור העסקאות, בשים לב לעסקאות צדדים קשורים בהן מתקשרת החברה, לשינויים מהותיים בהיקף פעילותה של החברה והחברות המוחזקות של החברה והנתונים הכספיים הרלוונטיים ולשינויים בהוראות הדין הרלוונטיות. האמור בנוהל אינו גורע מסמכות ועדת הביקורת להחליט לקיים מעת לעת דיון בהיבטים שונים הקשורים לעסקאות בעלי עניין ולזמן לדיונים אלה את הגורמים הנוגעים בדבר, לרבות הנהלת החברה, המרכז, מבקר הפנים והיועץ המשפטי.

לאחר דיון ביישום הוראת נוהל עסקאות זניחות וסקירת תמורת העסקאות הזניחות אשר נחתמו בשנת 2017 ומאפייניהן האחרים אל מול תנאי השוק, שהתקיים ביום 18 במרץ 2018 וב-20 במרץ 2018, קבעו ועדת הביקורת והדירקטוריון, בהתאמה, כי כולן עסקאות שאושרו כדין בשנת 2017 לרבות בחברות המהותיות בשליטת החברה ובוצעו בתנאי שוק מקובלים וכי אין בהן כדי להשפיע באופן מהותי על המצב העסקי של החברה ועל תוצאות פעילותה. כמו כן נקבע כי כל העסקאות אשר נבחנו כאמור, נמצאו כעסקאות אשר עונות על הגדרת "עסקה זניחה" בהתאם לנוהל החברה בדבר עסקאות זניחות, וכי נוהל זה יושם באופן נאות על ידי החברה.

ביאור 37 - דיווח מגזרי

א. כללי:

החברה מיישמת את IFRS 8, "מגזרי פעילות" (להלן - "IFRS 8"). בהתאם להוראות התקן, מגזרים תפעוליים מזהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל החלטות 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 וקרקות ביעוד למגורים להשכרה בישראל. החברה פועלת בנוסף בתחום נדל"ן מניב בארה"ב (שטחי השכרה למשרדים) ובתחום הדיור המוגן. כמו כן, עוסקת החברה, באמצעות החזקתה (100%) בגרנית בשיווק תחליפי אנרגיה (באמצעות סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ המוחזקת 100% על ידי גרנית), ובאמצעות החזקתה (באמצעות גרנית) בחברת ג'י.אי.אס. גלובל אנירומנטל סולושנס בע"מ בתחום הטיפול במים, שפכים וכימיקלים.

לחברה פעילויות נוספות ביניהן השקעות פיננסיות ופעילות בתחום המסחר האלקטרוני (eCommerce) אשר נרכשה בחודש יוני 2016.

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

ביאור 37 - דיווח מגזרי (המשך)

א. כללי: (המשך)

במגזרי הפעילות הבאים: מרכזי המסחר והקניונים בישראל, שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, נדל"ן מניב בארה"ב ודירור מוגן, קובצו הנתונים של כל אחד מהמגזרים.

להלן שיקולי הדעת שהופעלו על ידי ההנהלה ביישום הקריטריונים לקיבוץ כל אחד ממגזרים אלו:

הנהלת הקבוצה בחנה את המאפיינים הכלכליים של כל אחד ממגזרים אלו והגיעה למסקנה כי בכל אחד מהם המאפיינים הכלכליים הינם דומים, לנוכח העובדה כי כל אחד מהמגזרים מתנהל באותו אזור גאוגרפי (ישראל או ארה"ב), נקוב באותו מטבע (בשקל חדש או בדולר ארה"ב), נתון לתנאים פוליטיים וחוקיים דומים ובעל שיעורי רווחיות דומים. בנוסף, בחנה הנהלת הקבוצה כי כל אחד ממגזרים אלו דומה בכל המאפיינים הבאים:

- מהות הפרויקטים - כלל הפרויקטים במסגרת כל אחד ממגזרים אלו הינם באותו תחום פעילות.
- מהות תהליכי הפיתוח והייזום - כלל הפרויקטים במסגרת כל אחד ממגזרים אלו כרוכים בתהליכי פיתוח וייזום דומים.
- סוג הלקוחות - כלל הפרויקטים במסגרת כל אחד ממגזרים אלו משווקים אל קבוצת לקוחות דומה (לקוחות עסקיים, אוכלוסיית הגיל השלישי).
- השיטות שמשמשות לשיווק הפרויקטים - השיטות לשיווק כלל הפרויקטים במסגרת כל אחד ממגזרים אלו הינן דומות וכוללות תהליכי פרסום ושיווק זהים.
- מהות הסביבה המפקחת - על כל הפרויקטים בכל אחד ממגזרים אלו חלים חוקים, תקנות וכללים דומים לרבות בתחום המקרקעין, התכנון, הבניה וההשכרה, איכות הסביבה, דינים במישור המוניציפאלי ובקשר עם מיסוי מקרקעין וכן חוקים ותקנות בתחום הדיור המוגן.

בהתבסס על השיקולים שפורטו לעיל, הנהלת הקבוצה סבורה כי הקיבוץ של כל אחד מהמגזרים: מרכזי המסחר והקניונים בישראל, שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, נדל"ן מניב בארה"ב ודירור מוגן הינו בהתאם ל-IFRS 8.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 37 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

מאחד מיליוני ש"ח	אחרים מיליוני ש"ח	גרנית מיליוני ש"ח	דיר מוגן מיליוני ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב מיליוני ש"ח	שטחי השכרה		
					למשרדים ואחרים ישראל מיליוני ש"ח	מרכזי המסחר והקניונים בישראל מיליוני ש"ח	
2,592	19	705	126	221	489	1,032	הכנסות: סך הכנסות מחיצוניים
1,149	65	601	87	100	92	204	סך הוצאות המגזר
1,443	(46)	104	39	121	397	828	רווח (הפסד) המגזר (NOI) רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
500	-	-	81	(186)	630	(25)	
(115)							הוצאות לא מיוחסות
(90)							הוצאות מימון, נטו
124							הכנסות אחרות, נטו
(6)							חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
1,856							רווח לפני מסים על ההכנסה
							מידע נוסף ליום 31 בדצמבר 2017:
26,803		1,265	1,725	1,983	9,462	12,368	נכסי המגזר
3,340							נכסים שלא הוקצו (*)
30,143							סך הכל נכסים במאחד
		51	138	191	598	321	השקעות הוניות

(*) בעיקר נכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1.7 מיליארד ש"ח ומזומנים ופקדונות לזמן קצר בסך 1.1 מיליארד ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 37 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016

מאחד מיליוני ש"ח	אחרים מיליוני ש"ח	גרנית מיליוני ש"ח	דיר מוגן מיליוני ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב מיליוני ש"ח	שטחי השכרה		
					מרכזי המסחר והקניונים בישראל מיליוני ש"ח	למשרדים ואחרים ישראל מיליוני ש"ח	
2,405	7	653	95	229	447	974	הכנסות: סך הכנסות מחיצוניים
1,026	12	570	66	105	78	195	סך הוצאות המגזר
1,379	(5)	83	29	124	369	779	רווח (הפסד) המגזר (NOI) רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
711	-	-	56	(82)	517	220	הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו הכנסות אחרות, נטו חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
(115)							רווח לפני מסים על ההכנסה
(110)							מידע נוסף ליום 31 בדצמבר 2016:
9							נכסי המגזר
(8)							נכסים שלא הוקצו (*)
1,866							סך הכל נכסים במאחד
25,262		1,298	1,495	2,176	8,219	12,074	השקעות הוניות
3,321							
28,583		43	638	233	1,038	639	

(*) בעיקר נכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1.6 מיליארד ש"ח ומזומנים ופקדונות לזמן קצר בסך 1.3 מיליארד ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 37 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015

מאחד מיליוני ש"ח	התאמות(**) מיליוני ש"ח	אחרים מיליוני ש"ח	גרנית מיליוני ש"ח	דיר מוגן מיליוני ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב מיליוני ש"ח	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל מיליוני ש"ח	מרכזי המסחר והקניונים בישראל מיליוני ש"ח	
2,355	-	1	730	36	237	419	932	הכנסות: סך הכנסות מחיצוניים
1,029	-	-	644	24	105	72	184	סך הוצאות המגזר
1,326	-	1	86	12	132	347	748	רווח המגזר (NOI) רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
179	-	-	-	14	(28)	70	123	הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו הכנסות אחרות, נטו חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
(94) (127) 7								
(9)								רווח לפני מסים על ההכנסה
1,282								מידע נוסף ליום 31 בדצמבר 2015: נכסי המגזר נכסים שלא הוקצו (*)
23,829 2,616	1,913	-	1,175	803	2,052	6,830	11,056	
26,445								סך הכל נכסים במאחד
		-	49	717	48	536	374	השקעות הוניות

(*) בעיקר נכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1.6 מיליארד ש"ח, ומזומנים ופקדונות לזמן קצר בסך כ-0.9 מיליארד ש"ח.
(**) נכסי מגזר והשקעות הוניות של פעילות מופסקת.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 38 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות כספיים

- א. לפי החלטת הדירקטוריון מיום 20 במרץ 2018 נקבע כי יחולק דיבידנד בסך כולל של 520 מיליון ש"ח.
- ב. לפרטים בדבר הרחבת אגרות החוב (סדרה ד') לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 20ב'(4).
- ג. בנוגע לצווים לפי סעיף 152(ב) לפקודת מס הכנסה שנתקבלו בידי החברה וקניית השלום, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, וערעור שהגישה החברה בעקבותיו לבית המשפט המחוזי על הצווים שהוצאו, ראה ביאור 29 ו'.
- ד. בנוגע לזכיית החברה, באמצעות חברה בת בבעלות מלאה, במכרז לרכישת זכויות חכירה במגרש המצוי במע"ר מודיעין-מכבים-רעות לאחר תאריך המאזן, ראה ביאור 13ז'.
- ה. לעניין עדכוני תביעות לאחר מועד הדוח על המצב הכספי - ראה ביאור 32 בדבר התחייבויות תלויות.

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי נפרד

לשנת 2017

ערוך בהתאם להוראות תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי נפרד
לשנת 2017

תוכן העניינים

ע מ ד

א	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים
ב	נתונים על המצב הכספי
ג	נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
ד-ה	נתונים על תזרימי המזומנים
ו-יג	מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ-317 מיליון ש"ח וכ-756 מיליון ש"ח, לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016, בהתאמה, ואשר הרווח מפעילות נמשכת מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-66 מיליון ש"ח, כ-48 מיליון ש"ח וכ-196 מיליון ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2017, 2016 ו-2015, בהתאמה, ותוצאות מפעילות מופסקת אשר הסתכמו לסך הפסד של כ-9 מיליון ש"ח וכ-99 מיליון ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישומו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 20 במרץ 2018

תל אביב - חשד ראשי						
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 טלפון: 03-6085555 פקס: 03-6094022 info@deloitte.co.il						
חשד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הירושלמי ירושלים, סניף 45396, ת.א.	חשד חיפה מגדל החמור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3166502	חשד באר שבע מבשרת 12 מנזר התעשייה עבר ת.ד. 1369 נוער, 8241500	חשד אילת המרכז העירוני 581, ת.ד. אילת, 8810402	חשד סתה תקווה Deloitte Analytics המקום 7 ת.ד. 6712 פחח תקווה, 4959904	חשד נתניה Seker - Deloitte נכרי ישראלי 7 ת.ד. 8458 נתניה, 4250407	חשד נצרת חורן אבן עומר 9 נצרת, 16109
טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info.jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info.hifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-ilat@deloitte.co.il	טלפון: 073-3994163 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il	טלפון: 073-3994455 פקס: 073-3994455 info.nazareth@deloitte.co.il

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על המצב הכספי

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2016</u>	<u>2017</u>
<u>מיליוני ש"ח</u>	<u>מיליוני ש"ח</u>
454	826
612	101
10	14
101	96
-	5
<u>1,177</u>	<u>1,042</u>
-	40
<u>1,177</u>	<u>1,082</u>
1,625	1,685
9,480	10,397
7,931	8,610
3,832	3,711
8	9
8	18
<u>22,884</u>	<u>24,430</u>
24,061	25,512

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות והשקעות לזמן קצר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
נכסי מסים שוטפים
סה"כ נכסים שוטפים

נכסים מוחזקים למסחר

נכסים לא שוטפים

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

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

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

התחייבויות לא שוטפות

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

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

הון מניות

פרמיה

קרנות הון

עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

סה"כ התחייבויות והון

20 במרץ, 2018

<u>אירית סקלר פילוסוף</u> סמנכ"ל כספים	<u>אייל חנקין</u> מנכ"ל	<u>דנה עזריאלי</u> יו"ר הדירקטוריון	<u>תאריך אישור המידע הכספי הנפרד</u>
---	----------------------------	--	--------------------------------------

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
459	471	514	הכנסות
(19)	614	455	מדמי שכירות ניהול ואחזקה
146	188	215	רווח, (הפסד) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
10	10	63	ונדל"ן להשקעה בהקמה
596	1,283	1,247	מימון
			אחרות
			סה"כ הכנסות
14	14	21	עלויות והוצאות
25	23	26	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
49	51	53	מכירה ושיווק
68	91	104	הנהלה וכלליות
156	179	204	מימון
			סה"כ עלויות והוצאות
440	1,104	1,043	רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
591	814	642	חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
1,031	1,918	1,685	רווח לפני מסים על ההכנסה
(110)	(99)	(229)	מסים על ההכנסה
921	1,819	1,456	רווח מפעילות נמשכת
(99)	(9)	-	הפסד מפעילויות שהופסקו (לאחר מס)
822	1,810	1,456	רווח נקי לשנה
			רווח כולל אחר:
10	106	204	סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
-	(20)	(62)	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
3	(9)	(81)	סכומים אשר סווגו לרווח או הפסד ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
4	8	(29)	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
17	85	32	חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס
839	1,895	1,488	רווח כולל אחר לשנה, נטו ממס
			סה"כ רווח כולל לשנה

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
822	1,810	1,456
1	1	1
19	(614)	(455)
(84)	(103)	(180)
(492)	(805)	(642)
110	99	229
(71)	(88)	(68)
(35)	51	1
(6)	14	(7)
(11)	1	-
(3)	(4)	4
3	-	-
-	2	-
<u>253</u>	<u>364</u>	<u>339</u>

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לשנה
פחת והפחתות
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 בלקוחות וחייבים אחרים
שינוי בספקים וזכאים אחרים
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
שחיקת (שערוך) 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

-	36	(3)	תמורה (השקעה) ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(446)	(1,263)	(486)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
(5)	-	-	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
(3)	(38)	-	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(1)	(110)	(80)	השקעות בחברות מוחזקות
2	5	3	שינוי בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
(164)	(290)	183	קבלת (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות, נטו
-	(99)	-	רכישת חברות מוחזקות
31	34	57	ריבית ודיבידנד שהתקבלו
2	2	12	החזר השקעה בחברה מוחזקת
-	80	233	תמורה ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו
-	(611)	511	שינוי בפקדונות לזמן קצר
-	-	(17)	מיסים ששולמו בגין נכסים פיננסיים
-	-	8	מקדמות ע"ח מימוש נדל"ן להשקעה
<u>(584)</u>	<u>(2,254)</u>	<u>421</u>	מזומנים, נטו - פעילות השקעה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
			תזרימי מזומנים - פעילות מימון
2,209	2,177	1,354	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(320)	(400)	(480)	חלוקת דיבידנד לבעלי המניות
(44)	(167)	(609)	פרעון אגרות חוב
-	800	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(625)	(770)	(473)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(53)	45	(74)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
-	1	1	פקדונות מלקוחות, נטו
(92)	(103)	(102)	ריבית ששולמה
<u>1,075</u>	<u>1,583</u>	<u>(383)</u>	מזומנים, נטו - פעילות מימון
			עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
744	(307)	377	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
19	761	454	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
(2)	-	(5)	
<u>761</u>	<u>454</u>	<u>826</u>	מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(*) פעולות שלא במזומן כוללות גידול ביתרות זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים לשנת 2017 בסך של 32 מיליון ש"ח (בשנת 2016 - 5 מיליון ש"ח).

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

א. כללי:

הגדרות

החברה - קבוצת עזריאלי בע"מ.
חברה מוחזקת - ראה ביאור 9 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017.

ב. אופן עריכת הנתונים הכספיים:

הנתונים הכספיים מתוך הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (להלן - "הנתונים הכספיים"), נערכו בהתאם להוראות תקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

כמו כן, נכללים במסגרת הביאורים שיובאו להלן, גילויים בנוגע למידע מהותי נוסף, בהתאם לדרישות הגילוי האמורות בתקנה האמורה וכמפורט בתוספת העשירית, ככל שמידע זה לא נכלל בדוחות המאוחדים באופן המתייחס במפורש לחברה עצמה כחברה אם.

(1) מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, הוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות, לרבות מוניטין.

ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך הוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

ז. יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) בגין עסקאות אלו, עד למידה שאינן מוכרות בדוחות המאוחדים של החברה, שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות כך שהרווח (הפסד) הנפרד של החברה זהה לרווח (הפסד) המאוחד של החברה המיוחס לבעלים של החברה האם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ג. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

(1) ניהול סיכון נזילות

התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהווים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

ליום 31 בדצמבר 2017

ללא מועד פרעון / לפי דרישה	ליום 31 בדצמבר 2017				תזרים מזומנים חזוי מיליוני ש"ח	הערך בספרים מיליוני ש"ח	
	2021 ואילך	2020	2019	2018			
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
-	-	-	-	602	602	602	התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
-	-	-	-	88	88	88	אשראי מתאגידים בנקאיים, ומנותני אשראי אחרים לזמן קצר (1)
-	-	-	-	30	30	30	ספקים זכאים
-	613	319	217	443	1,592	1,522	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (2)
-	4,382	582	588	466	6,018	5,545	אגרות חוב (2)
-	-	17	-	-	17	17	פקדונות מלקוחות - זמן ארוך
-	4,995	918	805	1,629	8,347	7,804	סך הכל

ליום 31 בדצמבר 2016

ללא מועד פרעון / לפי דרישה	ליום 31 בדצמבר 2016				תזרים מזומנים חזוי מיליוני ש"ח	הערך בספרים מיליוני ש"ח	
	2020 ואילך	2019	2018	2017			
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
-	-	-	-	675	675	675	התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
-	-	-	-	60	60	60	אשראי מתאגידים בנקאיים, ומנותני אשראי אחרים לזמן קצר (1)
-	-	-	-	26	26	26	ספקים זכאים
2	-	-	-	-	2	2	פקדונות מלקוחות דיור מוגן הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (2)
-	938	217	443	507	2,105	1,994	אגרות חוב (2)
-	3,664	442	359	665	5,130	4,781	פקדונות מלקוחות - זמן ארוך
-	-	16	-	-	16	16	
2	4,602	675	802	1,933	8,014	7,554	סך הכל

(1) הערך בספרים כולל ריבית שנצברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016.

(2) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016.

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ג. נכסים והתחייבויות פיננסיים: (המשך)

(2) פרטים בדבר השקעות בחברות אחרות:

פרטים בדבר השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה

לפרטים בדבר השקעות החברה בבנק לאומי לישראל בע"מ ולאומי קארד בע"מ, ראה ביאור 11 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017.

ד. מסים על הכנסה:

(1) פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה ושינויים בשיעורי המס:

לפרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה ושינויים בשיעורי המס, ראה ביאור 29 א' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017.

(2) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2015	2016	2017
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(75)	(62)	(74)
1	-	6
(74)	(62)	(68)
(36)	(37)	(161)
(110)	(99)	(229)

מסים שוטפים:

בגין התקופה השוטפת
 התאמות בגין שנים קודמות, נטו

הוצאות מסים נדחים:

סך הוצאות מסים על הכנסה

(3) שומות מס:

ראה ביאור 29' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017.

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ד. מסים על הכנסה: (המשך)

(4) מסים על ההכנסה בגין מרכיבי רווח כולל אחר:

2015			2016			2017			
סכומים בניכוי מס	הכנסה (הוצאת) מס	סכומים לפני מס	סכומים בניכוי מס	הכנסה (הוצאת) מס	סכומים לפני מס	סכומים בניכוי מס	הכנסה (הוצאת) מס	סכומים לפני מס	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
10	(8)	18	106	(18)	124	204	(65)	269	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה
-	-	-	(20)	6	(26)	(62)	19	(81)	סכומים אשר סווגו לרווח או הפסד ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה
3	-	3	(9)	-	(9)	(81)	-	(81)	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
4	(4)	8	8	-	8	(29)	-	(29)	חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס
17	(12)	29	85	(12)	97	32	(46)	78	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

(*) המסים הנדחים חושבו בשנת 2017 לפי שיעור מס (בשנת 2016 לפי שיעור מס של 23%-24% ובשנת 2015 לפי 26.5%).

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ד. מסים על הכנסה: (המשך)

(5) ביאור מסים נדחים:

נכסי והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים:

סך הכל מיליוני ש"ח	אחרים (2) מיליוני ש"ח	ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס מיליוני ש"ח	מכשירים פיננסיים (1) מיליוני ש"ח	הטבות לעובדים מיליוני ש"ח	נכסי נדל"ן ונכסים קבועים מיליוני ש"ח	
(1,152)	54	14	(85)	1	(1,136)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר 2016
(200)	(5)	(3)	(1)	-	(191)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(17)	8	-	(25)	-	-	שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
165	2	(2)	-	-	165	השפעת השינוי בשיעור המס שנזקפה לרווח והפסד
5	(9)	-	14	-	-	השפעת השינוי בשיעור המס שנזקפה לרווח כולל אחר
(1,199)	50	9	(97)	1	(1,162)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2016
(162)	(6)	(9)	(7)	-	(140)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(46)	-	-	(46)	-	-	שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
1	-	-	-	-	1	השפעת השינוי בשיעור המס שנזקפה לרווח והפסד
(1,406)	44	-	(150)	1	(1,301)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2017

(1) בעיקר בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה.

(2) בעיקר בגין קרן ההון שנוצרה בגין אשראי שניתן לחברות בנות שלא בתנאי שוק.

(3) המסים הנדחים חושבו בשנים 2016 - 2017 בעיקר לפי שיעור מס של 23%.

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ה. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:

(1) באשר להשקעות מהותיות בחברות המוחזקות במישרין על ידי החברה ראה ביאור 9 א' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017.

(2) א. קניית השלום השקעות בע"מ (להלן - "קניית השלום") הנפיקה לחברה אגרות חוב בסך 1,220 מיליון ש"ח, צמודות למדד המחירים לצרכן. הפרשי ההצמדה בגין ההלוואה לא יהיו נמוכים, בכל מקרה, מהריבית שנקבעה לעניין סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה. הקרן והפרשי ההצמדה יפרעו בסכום אחד ביום 31 בדצמבר 2017 ובמידה ולא תפרע קניית השלום את הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה עד למועד הפרעון, יראו באגרות החוב כאילו נפרעו והונפקו מחדש ביום העוקב למועד הפרעון. היתרה, נכון ליום 31 בדצמבר 2017, הינה 1,412 מיליון ש"ח.

ב. קניית השלום הנפיקה לחברה אגרות חוב בסך 1,080 מיליון ש"ח צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור 1% לשנה (בשנת 2016 - 4.8%). הריבית והפרשי ההצמדה בגין ההלוואה לא יהיו נמוכים, בכל מקרה, מהריבית שנקבעה לעניין סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה. הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה יפרעו בסכום אחד ביום 31 בדצמבר 2017. במידה וקניית השלום לא תפרע את הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה עד למועד הפרעון, יראו באגרות החוב כאילו נפרעו והונפקו מחדש ביום העוקב למועד הפרעון. היתרה, נכון ליום 31 בדצמבר 2017 הינה 1,381 מיליון ש"ח.

בנוסף קבלה החברה הלוואות ללא מועד פרעון לקניית השלום, שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2017 הינה כ-66 מיליון ש"ח אשר אינן צמודות למדד ונושאות ריבית בהתאם לתקנות מס הכנסה.

האשראי ליום 31 בדצמבר 2017 מוצג ונמדד בשווי הוגן במועד ההכרה לראשונה, על פי הערך הנוכחי של ההחזרים הצפויים. ההפרש בין השווי ההוגן שנמדד במועד ההכרה לראשונה לבין סכום ההלוואה שניתן בפועל, נזקף לקרן הון מעסקאות עם בעל שליטה, והינו בסך של כ-121 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2016 - כ-139 מיליון ש"ח).

(3) הסדרים מהותיים בין החברה לחברות מוחזקות

א. בין החברה לבין מספר חברות המוחזקות על ידה וחברות אחרות בקבוצה קיימים הסכמים, לפיהם זכאית החברה לדמי ניהול בשיעור קבוע מכלל הוצאותיהם של אותן החברות. בשנים 2017 ו-2016 קיבלה החברה דמי ניהול כאמור בסך כולל של כ-28 מיליון ש"ח וכ-19 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ב. בין החברה לבין מספר חברות המוחזקות על ידה קיימים הסכמים, לפיהם זכאית החברה לסכומים עבור קרן פחת ותחלופה להחלפתם ו/או תיקונם היסודי של מתקנים וציוד המשמשים את כלל השוכרים במקרקעין של החברה. בשנים 2017 ו-2016 קיבלה החברה תקבולים כאמור בסך כולל של כ-11 מיליון ש"ח וכ-5 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ג. בין החברה לבין מספר חברות המוחזקות על ידה, קיימים הסכמים, לפיהם זכאית החברה לסכומים עבור שכר דירה בגין שימוש החברות בשטחים בבעלותה. בשנים 2017 ו-2016 קיבלה החברה שכר דירה כאמור בסך כולל של 2 מיליון ש"ח.

ד. החברה העמידה למספר חברות המוחזקות על ידה הלוואות, כמפורט להלן:

הלוואות בסך כ-143 מיליון ש"ח צמודות לדולר האמריקאי ונושאות ריבית בשיעור של כ-10% לשנה.

הלוואה בסך כ-42 מיליון ש"ח צמודה לדולר האמריקאי ונושאת ריבית בשיעור של כ-6.5% לשנה.

שטרי הון בסך כ-821 מיליון ש"ח צמודות למדד ואינן נושאות ריבית לתקופה של 5 שנים. היתרה מוצגת בניכוי קרן הון.

בנוגע להלוואות לקניית השלום, ראה סעיף 2 לעיל.

יתר ההלוואות נושאות ריבית בהתאם לתקנות מס הכנסה.

הריבית והפרשי ההצמדה שנצברו בגין הלוואות אלה והוצגו בדוח על הרווח הנקי של החברה לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 הינם בסך כולל של כ-133 מיליון ש"ח וכ-148 מיליון ש"ח, בהתאמה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ה. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות: (המשך)

(3) הסדרים מהותיים בין החברה לחברות מוחזקות (המשך)

ה. החברה נושאת בהוצאות משרדיות, ביטוח, שכר ונלוות של עובדים בכירים בקבוצה (להלן - "הוצאות הקבוצה"). בין החברה לבין מספר חברות המוחזקות על ידה וחברות אחרות בקבוצה קיימות הסכמות, לפיהן זכאית החברה להחזר בגין סכומים ששולמו על ידה עבור החברות. בשנים 2017 ו-2016 קיבלה החברה תקבולים כאמור בסך כולל של כ-29 מיליון ש"ח וכ-27 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ו. בין החברה לחברות מוחזקות על ידה קיים הסכם, לפיו זכאיות החברות המוחזקות לשכר דירה, דמי ניהול ודמי חניה בגין שטחים שבבעלותם. בשנים 2017 ו-2016 שילמה החברה שכר דירה, דמי ניהול ודמי חניה כאמור בסך כולל של 5 מיליון ש"ח וכ-6 מיליון ש"ח בהתאמה.

(4) באשר לרכישת מניה אחת של חברה מוחזקת בשנת 2016, ראה ביאור 9ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017.

ו. ערבויות:

(1) ביום 4 בפברואר 2011 העמידה החברה לטובת מוסד פיננסי אמריקאי ערבות בגובה ההלוואה שנלקחה על ידי ישות מאוחדת מוגבלת שלה, אשר ניתנת למימוש רק במספר מקרים מסוימים שהוגדרו בהסכם ההלוואה. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2017 הינה 417 מיליון ש"ח.

(2) ביום 1 בינואר 2012 העמידה החברה לטובת מוסד פיננסי אמריקאי, ערבות בגובה ההלוואה שנלקחה על ידי ישות מאוחדת מוגבלת שלה, אשר ניתנה למימוש רק במספר מקרים מסוימים שהוגדרו בהסכם ההלוואה. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2017 הינה 221 מיליון ש"ח.

(3) ביום 21 בספטמבר 2014 העמידה החברה לטובת מוסד פיננסי אמריקאי, ערבות בגובה ההלוואה שנלקחה על ידי ישות מאוחדת מוגבלת שלה, אשר ניתנה למימוש רק במספר מקרים מסוימים שהוגדרו בהסכם ההלוואה. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2017 הינה 159 מיליון ש"ח.

(4) ביום 1 באוגוסט 2016 העמידה החברה לטובת מוסד פיננסי אמריקאי, ערבויות בגובה ההלוואה שנלקחה על ידי ישות מאוחדת מוגבלת שלה, אשר ניתנה למימוש רק במספר מקרים מסוימים שהוגדרו בהסכם ההלוואה. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2017 הינה 74 מיליון ש"ח.

ז. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות:

לפרטים בדבר מגבלות חוזיות בהן התחייבה החברה ראה ביאור 20 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017.

ח. דיבידנדים מחברות מוחזקות במישרין על ידי החברה:

לחברות המוחזקות במישרין על-ידי החברה לא קיימות מגבלות חוזיות על חלוקת דיבידנדים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ט. שעבודים:

- (1) החברה התחייבה לתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ובשטרי הנאמנות לאגרות החוב, שלא תיצור שעבודים שוטפים על כלל נכסיה. החברה תהיה רשאית ליצור שעבוד צף כאמור לעיל, ובלבד שבד בבד עם יצירתו תיצור שעבוד צף גם לטובת המלווה. כמו כן, התחייבה החברה באופן בלתי חוזר, לתאגיד בנקאי כי לא יצרה ולא תיצור שעבוד צף על כלל רכושה ונכסיה, בין שהינם בבעלותה ובין שיהיו בבעלותה בעתיד, לרבות על המוניטין והון המניות שלה וכן התחייבה, כלפי תאגיד בנקאי אחר, שלא להתחייב בכל דרך שהיא ליצור שעבוד צף כאמור לעיל, ללא הסכמת התאגיד הבנקאי בכתב ומראש.
- (2) ליום 31 בדצמבר 2017 לחברה נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה שאינם משועבדים בסך של כ-9,468 מיליון ש"ח ונכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ-987 מיליון ש"ח משועבדים בשעבוד קבוע לשם הבטחת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2017 הינן בסך של כ-175 מיליון ש"ח. בנוסף, כנגד הלוואות של החברה בסך 1,096 מיליון ש"ח, משועבדים נכסים של חברות מוחזקות בסך של 2,622 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 13' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017.
- (3) ליום 31 בדצמבר 2017 לחברה נכסים פיננסיים זמינים למכירה שאינם משועבדים בסך של כ-1.7 מיליארד ש"ח, ראה גם ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017.
- (4) באשר לשיעבודים, ראה ביאור 31 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017.

י. התקשרויות עם צדדים קשורים ובעלי עניין:

באשר להתקשרויות עם צדדים קשורים ובעלי עניין ראה ביאור 36 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017.

כ. אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

באשר לאירועים מהותיים לאחר תאריך המאזן, ראה ביאור 38 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017.



קבוצת עזריאלי

פרטים נוספים על התאגיד

חלק ד'

פרק ד' | פרטים נוספים על התאגיד

- תקנה 25א - מען רשום.....1-1
- תקנה 10א - תמצית דוחות על תוצאות הפעולות של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2017.....1-1
- תקנה 10ג - שימוש בתמורת ניירות ערך.....2-1
- תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי.....2-1
- תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות במישרין ובעקיפין בתקופת הדוח.....2-1
- תקנה 13 - רווח של חברות בנות וקשורות מהותיות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי.....3-1
- תקנה 20 - מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר/ הפסקת מסחר - מועדים וסיבות.....4-1
- תקנה 21 - תשלומים לנושאי משרה בכירה.....4-1
- תקנה 21א - השליטה בחברה.....4-1
- תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה.....5-1
- תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה.....5-1
- תקנה 24א - הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים.....5-1
- תקנה 24ב - מרשם בעלי המניות של החברה.....5-1
- תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד (נכון למועד הדוח).....6-1
- תקנה 26א - נושאי משרה בכירה של התאגיד למועד פרסום הדוח.....11-1
- תקנה 26ב - מורשה חתימה של התאגיד.....12-1
- תקנה 27 - רואי החשבון של החברה.....12-1
- תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנון.....12-1
- תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטוריון.....12-1
- תקנה 29א - החלטות החברה.....12-1
- פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה:.....12-1
- נספח א - תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי.....13-1

פרק ד' | פרטים נוספים על התאגיד

תקנה 25א - מען רשום

מספר חברה ברשם החברות: 9-096071-51

פקסימיליה: 03-6081380

דואר אלקטרוני: rant@azrieli.com

תאריך הדוח: 20 במרץ, 2018

שם החברה: קבוצת עזריאלי בע"מ

כתובת: מרכז עזריאלי 1, תל אביב, 6702101

טלפון: 03-6081400

תאריך הדוח על המצב הכספי: 31.12.2017

תקנה 10א - תמצית דוחות על תוצאות הפעולות של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2017 (במליוני ש"ח)

1-12/2017	10-12/2017	7-9/2017	4-6/2017	1-3/2017	
					הכנסות
1,868	477	480	459	452	מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
724	177	150	172	225	ממכירות, מעבודות ומשירותים
500	15	(31)	531	(15)	רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה
94	-	77	4	13	מימון
129	76	8	35	10	אחרות
3,315	745	684	1,201	685	סה"כ הכנסות
					עלויות והוצאות
484	117	135	117	115	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
474	117	98	110	149	עלות ההכנסות ממכירות, מעבודות ומשירותים
192	53	51	45	43	מכירה ושיווק
114	35	26	28	25	הנהלה וכלליות
6	2	1	1	2	חלק בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
184	46	18	78	42	מימון
5	5	-	-	-	אחרות
1,459	375	329	379	376	סה"כ עלויות והוצאות
1,856	370	355	822	309	רווח לפני מסים על ההכנסה
(408)	(70)	(90)	(179)	(69)	מסים על ההכנסה
1,448	300	265	643	240	רווח נקי לתקופה
1,456	308	265	643	240	מיוחס ל:
					בעלים של החברה
(8)	(8)	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,448	300	265	643	240	

תקנה 10 ג - שימוש בתמורת ניירות ערך

אגרות חוב (סדרה ב')

ביום 29 במרץ 2017 הונפקו כ-229 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') בתמורה לסך של כ-223 מיליון ש"ח (כ-221 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות ההנפקה), וזאת על דרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 29 במרץ 2017 (אסמכתא: 2017-01-032703, "דוח הצעת מדף"), הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה, ושפורסם מכוח תשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 10 במאי 2016 (אסמכתא: 2016-01-063049, "תשקיף מדף"), הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה.

אגרות חוב (סדרה ג')

ביום 29 במרץ 2017 הונפקו כ-179 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה לסך של כ-182 מיליון ש"ח (כ-181 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות ההנפקה), וזאת על דרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ג') של החברה בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם מכוח תשקיף מדף.

אגרות חוב (סדרה ד')

ביום 29 במרץ 2017 הונפקו כ-984 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה לסך של כ-960 מיליון ש"ח (כ-955 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות ההנפקה), וזאת על דרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ד') של החברה בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם מכוח תשקיף מדף.

ביום 31 בינואר 2018, הונפקו כ-1,367 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה לסך של כ-1,409 מיליון ש"ח (כ-1,400 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות ההנפקה), וזאת על דרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ד') של החברה בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 31 בינואר 2018 (אסמכתא: 2018-01-010993), הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה ושפורסם מכוח תשקיף מדף.

התמורה שהתקבלה מהנפקות אלו, שימשה ותשמש את החברה, בין היתר, למחזור חוב פיננסי קיים ולצרכי מימון שוטפים, מעת לעת, בהתאם ליעדיה והתוכניות העסקיות של החברה.

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי

ראה **נספח א'** לפרק זה.

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות במישרין ובעקיפין בתקופת הדוח

בתקופת הדוח לא חלו שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות של החברה.

בסוף שנת 2017 הגדילה הקבוצה את החזקותיה בשני נכסיה הממוקמים ביוסטון טקסס RIVERWAY 1 ו-3 לפרטים נוספים ראה סעיף 10.9 לפרק א' של דוח זה.

תאריך השינוי	מהות השינוי	שם החברה	שם המחזיק	הערות
דצמבר 2017	רכישת 33.33% ב-RIVERWAY1	South Post OAK LP	קניית השלום השקעות בע"מ	ראה סעיף 10.9 לפרק א' לדוח זה
דצמבר 2017	רכישת 45% ב-RIVERWAY3	Rivercan LP	קניית השלום השקעות בע"מ	ראה סעיף 10.9 לפרק א' לדוח זה

תקנה 13 - רווח של חברות בנות וקשורות מהותיות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי (במליוני ש"ח)

הכנסות החברה מהחברה הקשורה		רווח (הפסד) במליוני ש"ח			עיסוק עיקרי	החברה המוחזקת
		רווח נקי	רווח כולל	דיבידנד		
ריבית והפרשי הצמדה*	דמי ניהול					
89	-	-	638	665	יזום, ניהול, בניה, רכישה והשכרה של מבני מסחר ומשרדים בישראל ובארה"ב. החזקה בגרנית הכרמל	קנית השלום השקעות בע"מ
14	-	-	23	23	יזום, בניה והשכרה של מבני מסחר (אור יהודה ורמלה)	אוצם יזמות והשקעות בע"מ (1991)
-	4	-	(91)	(65)	החזקה 90% מהזכויות בבנייני משרדים הממוקמים ביוסטון, טקסס, ארה"ב הידועים בשם Galleria	AG Galleria Office Buildings, LP
-	-	-	91	91	יזום, ניהול, בניה, רכישה והשכרה של מבני מסחר ומשרדים בישראל	גמל תשואה להשקעות בע"מ
3	-	-	10	10	יזום, ניהול, בניה, רכישה והשכרה של מבני משרדים בישראל	עצמה ושות' להשקעות מכבים בע"מ
(1)	-	-	9	20	החזקה 100% מהזכויות בבניין משרדים ביוסטון, טקסס, ארה"ב - "Houston Dow Center"	AG Plaza at Enclave
-	-	-	57	69	חברת החזקות פרטית המחזיקה, בין היתר, סופרגז ו-GES	גרנית הכרמל השקעות בע"מ
-	-	-	1	1	טיפול במים, שפכים וכימיקלים	ג'י.אי.אס. גלובל אנורומנטל סולושנס בע"מ
-	-	-	55	66	שיווק תחליפי אנרגיה	סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ
-	-	-	48	48	הפעלת בית דיור מוגן לסיעוד והחלמה	פאלאס אמריקה חברה לדיור מוגן בע"מ
8	-	-	22	22	הפעלת בית דיור מוגן ומרכז מסחרי	אחוזת בית רעננה - דיור מוגן בע"מ
2	-	-	44	44	הקמה בית דיור מוגן	דיור מוגן מודיעין בע"מ
2	-	-	(44)	(44)	תחום המסחר האלקטרוני (eCommerce)	עזריאלי אי-קומרס בע"מ
(2)	-	-	18	18	הוקמה במטרה להחזיק 100% מהזכויות בבניין משרדים באוסטין, טקסס, ארה"ב - "Aspen lake 2"	AG Two Aspen LLC

* כולל קרן הון.

תקנה 20 - מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר / הפסקת מסחר - מועדים וסיבות

א. מניות/ ניירות ערך

ביום 2 באפריל 2017 נרשמו למסחר בבורסה, כ-229 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב'), כ-179 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') וכ-984 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד'), בדרך של הרחבת סדרות אגרות החוב (סדרות ב'-ד').

ביום 4 בפברואר 2018 נרשמו למסחר בבורסה כ-1,367 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד'), בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ד').

לפרטים נוספים ראה תקנה 10ג' לפרק ד' זה.

ב. הפסקות מסחר

בתקופת הדוח לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך שהנפיקה החברה.

תקנה 21 - תשלומים לנושאי משרה בכירה

לפירוט התגמולים שניתנו בתקופת הדוח, כמפורט בתוספת השישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970, ראה סעיף 1 לפרק ה' לדוח זה - ממשל תאגידי.

תקנה 21א - השליטה בחברה

למועד פרסום הדוח, מחזיקה Azrieli Holdings Inc. ("עזריאלי החזקות"), חברה פרטית שהתאגדה לפי הדין הקנדי במישרין ובעקיפין, באמצעות החזקתה במלוא הון המניות של חברת Nadav Investments Inc. ("נדב השקעות"), חברה פרטית שהתאגדה לפי הדין הקנדי, שהיא בעלת השליטה במישרין בחברה, ב-55.62% מהון המניות וב-61.31% מזכויות ההצבעה של החברה בפועל ובדילול מלא. כפי שנמסר לחברה, עזריאלי החזקות נמצאת בשליטתן של שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי, בין במישרין ובין באמצעות תאגידי החזקות קנדיים.

עד פטירתו בחודש יולי 2014, החזיק מר דוד עזריאלי ז"ל במישרין ובעקיפין בכ-44.77% מהון המניות בעזריאלי החזקות ובכל זכויות ההצבעה בעזריאלי החזקות (לרבות בזכויות ההצבעה במניות ילדיו שהוחזקו על ידיו בנאמנות). לאחר פטירתו של מר דוד עזריאלי ז"ל, מניות עזריאלי החזקות שהוחזקו על ידו ומניותיו בתאגיד החזקות קנדי שבשליטתו ("תאגיד החזקות דוד") הועברו לעזבונו, ושרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי מונו כ-3 הדירקטוריות של עזריאלי החזקות ושל נדב השקעות. כפי שנמסר לחברה, ביום 13 באפריל 2015 חולקו מעזבונו של מר עזריאלי ז"ל מניותיו בעזריאלי החזקות ובתאגיד 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) ב-15.93% ממניות עזריאלי החזקות, ללא זכויות הצבעה (החזקה המהווה, בעקיפין, החזקה בכ-8.86% מזכויות ההון של החברה) וזאת בנוסף ובנפרד מהחזקתה במישרין ב-8.55% מזכויות ההון וההצבעה בחברה. כפי שנמסר לחברה, ביום 20 במרץ 2017, נחתם הסכם בעלי מניות ("הסכם 2017") בין שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי (בעצמן ובאמצעות חברות בשליטתן), בעלות השליטה בעקיפין בחברה ודירקטוריות בחברה ("בעלות השליטה"). צדדים נוספים להסכם 2017 הם עזריאלי החזקות, נדב השקעות ותאגיד החזקות דוד (שלושתם "תאגידי ההחזקות"). הסכם 2017 מחליף ובא במקום הסכם בעלי המניות הקודם שנערך בין הצדדים בחודש נובמבר 2012

¹ הכוללות את כל זכויות ההצבעה מכח מניות התרומה כהגדרתן בפרק א' לדוח זה.

"הסכם 2012"), והוא מסדיר את היחסים בין בעלות השליטה, בעצמן ובאמצעות תאגידי החזקות, בקשר עם זכויותיהן בחברה. בדומה להסכם 2012, תנאי הסכם 2017 כוללים הסכמות בקשר עם מכירה והעברת מניות בחברה ובתאגידי החזקות, לרבות תקופת חסימה, זכות סירוב ראשון, זכות הצעה ראשונה, זכות הצטרפות והחרגה בקשר עם מכירות מסוימות של מניות (טפטוף) בבורסה. הסכם 2017 קובע גם כי אופן השימוש בזכויות ההצבעה בחברה יקבע על ידי בעלות השליטה (בהחלטה ברוב קולות), ובלבד שלגבי החלטות למינוי דירקטורים בחברה, לכל אחת מבעלות השליטה תהיה הזכות שזכויות ההצבעה תשמנה למינוי דירקטור אחד שיקבע על ידה, ואילו אופן השימוש בזכויות ההצבעה בחברה לגבי החלטות למינוי דירקטורים נוספים תתקבלנה ברוב קולות. ביחד עם הסכם 2017 נחתם הסכם נוסף בין כל בעלי המניות הישירים בעזריאלי החזקות (לרבות בעלות השליטה). הסכם נוסף זה נדרש על פי חוקי קנדה, כדי להבטיח את הכפפת עזריאלי החזקות לחלק מהוראות הסכם 2017. יובהר, כי אין בהסכם 2017 כדי לשנות את זהות בעלות השליטה בחברה (ובכלל זה בעזריאלי החזקות) או את שיעור החזקתן בהון ובזכויות ההצבעה בחברה וכי למועד פרסום הדוח, שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי הן בעלות השליטה בחברה. לפרטים ראו דוח מידי מיום 21 במרץ 2017 (אסמכתא: 2017-01-026388), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה

לפרטים בדבר עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה או תאגיד בשליטתה או חברה קשורה שלה התקשרו בהן, ראה סעיף 2 לדוח הממשל התאגידי של החברה המצורף כפרק ה' לדוח זה.

תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ראו דוח מידי בדבר מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה שפרסמה החברה ביום 7 בינואר 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-002572), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

תקנה 24א - הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

נכון ליום 31 בדצמבר 2017, הון המניות הרשום של החברה הינו 127,501,500 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ כל אחת, והון המניות המונפק של החברה הינו 121,272,760 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ כל אחת.

תקנה 24ב - מרשם בעלי המניות של החברה

שם בעל המניות	מספר חברה	מען	סוג מניות	כמות מניות	ע"נ
החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ	510356603	יהודה הלוי 62, ת"א	רגילות 0.1 ש"ח ע"נ	121,272,760	0.1 ש"ח

תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד (נכון למועד הדוח)

להלן פרטים אישיים ומקצועיים לגבי הדירקטורים של החברה:

(1)	שם הדירקטור:	דנה עזריאלי, יו"ר פעיל לדירקטוריון
מספר זיהוי:	321657744	
תאריך לידה:	3 ביוני, 1967	
מענו להמצאת כתבי-דין:	מרכז עזריאלי 1, תל-אביב	
נתינות:	ישראלית	
חברות בוועדות דירקטוריון:	לא	
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	לא	
תפקיד שממלא בחברה, בחברה או בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	יו"ר פעיל לדירקטוריון	
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	1 ביוני, 2010	
השכלה:	תואר ראשון בסוציולוגיה ואנתרופולוגיה מ-Swarthmore College; Juris Doctor במשפטים מ-Vermont Law School. חברה בלשכת עורכי הדין במדינת מסצ'וסטס, ארה"ב ובלשכת עורכי הדין בישראל.	
עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידיים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	סגן יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה; מכהנת כדירקטורית בחברות Nadav Investments Inc., Azrieli Holdings Inc., קנדן מגורים בע"מ, דן בריבוע בע"מ, קנדן אחזקה וניהול מבנים בע"מ, קנדן שירותי ניהול בע"מ וקנדן אחזקות בע"מ. יו"ר קרן עזריאלי ישראל, ע"ר ודירקטורית בקרן עזריאלי קנדה, עמותה קנדית ללא מטרת רווח.	
קרבת משפחה לבעל ענין:	בעלת שליטה. לפרטים, ראו תקנה 21א' לעיל.	
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעלת כשירות מקצועית	

(2)	שם הדירקטור:	שרון עזריאלי
מספר זיהוי:	HM841817	
תאריך לידה:	4 באוגוסט, 1960	
מענו להמצאת כתבי-דין:	מרכז עזריאלי 1, תל-אביב	
נתינות:	קנדית	
חברות בוועדות דירקטוריון:	לא	
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	לא	
תפקיד שממלא בחברה, בחברה או בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	לא	
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	1 ביוני, 2010	
השכלה:	דוקטור במוזיקה מאוניברסיטת מונטריאול, תואר שני במוזיקה מאוניברסיטת מונטריאול, תואר ראשון באומנות ממכללת Vassar, תעודה מבית הספר Juilliard, תואר עמית מבית ספר לעיצוב של פרסונס.	
עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידיים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	זמרת אופרה, חזנית ואמנית; מו"ל של מגזיני עיצוב פנים; חברת ועד מנהל בקרן עזריאלי ישראל, ע"ר ודירקטורית בקרן עזריאלי קנדה, עמותה קנדית ללא מטרת רווח. מכהנת כ- President of the Directors Board -ב Opera Cares Foundation; Sharon; Orchestre de Chambre McGill Azrieli Foundation for the Arts (SAFA); Shir Chadash Synagogue. דירקטורית בארגונים הבאים:	
קרבת משפחה לבעל ענין:	7809298 Canada Inc.; 7807872 Canada Inc.; Vancouver Home Magazine Inc.; Toronto Home Magazine Inc.; Montreal Home Magazine Inc.; McCord Museum (Montreal); Canadian Vocal Arts Institute; America-Israel Cultural Foundation (AICF), בעלים ומנהלת של חברות פרטיות זרות.	
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעלת שליטה. לפרטים ראו תקנה 21א' לעיל.	
	לא	

(3) שם הדירקטור:		נעמי עזריאלי
מספר זיהוי:	HB510031	
תאריך לידה:	26 בספטמבר, 1965	
מענו להמצאת כתיב בי-דין:	מרכז עזריאלי 1, תל-אביב	
נתינות:	קנדית	
חברות בועדות דירקטוריון:	לא	
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	לא	
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אין	
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	1 ביוני, 2010	
השכלה:	דוקטור (D.Phil) בהיסטוריה בינלאומית מאוניברסיטת אוקספורד, אנגליה, Master International Affairs ביחסים בינלאומיים, מימון וכלכלה מאוניברסיטת קולומביה, ניו-יורק, תואר ראשון מאוניברסיטת פנסילבניה במדעי המדינה ולימודי רוסיה.	
עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	מנכ"ל ודירקטורית של קרן עזריאלי קנדה, עמותה קנדית ללא מטרת רווח. חברת ועד מנהל בקרן עזריאלי ישראל, ע"ר. בעלים ומנהלת של חברות פרטיות זרות. דירקטורית ונשיאה בתאגידים: Canpro Investments Ltd., Omico Investments Ltd.	
קרבת משפחה לבעל ענין:	דירקטורית בגופים הבאים: Canadian Society for Yad Vashem, Technion International Board, Yeshiva University, Brain Canada Foundation, Weizmann Institute of Science בעלת שליטה. לפרטים, ראו תקנה 21א' לעיל.	
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעלת כשירות מקצועית	

(4) שם הדירקטור:		יוסף צ'חנובר
מספר זיהוי:	5991468	
תאריך לידה:	1 באוקטובר, 1933	
מענו להמצאת כתיב בי-דין:	מרכז עזריאלי 1, תל-אביב	
נתינות:	ישראלית	
חברות בועדות דירקטוריון:	ועדת הביקורת, ועדת תגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת אכיפה ("כל הוועדות")	
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	אין	
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אין	
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	6 במאי, 2010	
השכלה:	דוקטורט בפילוסופיה מאוניברסיטת בוסטון, תואר שני במשפטים מאוניברסיטה העברית, השלים לימודיו לקראת תואר שני במנהל עסקים באוניברסיטה העברית (חסר עבודת גמר), תואר שני במשפטים מאוניברסיטת ברקלי קליפורניה. חבר בלשכת עורכי הדין במדינת ניו-יורק, ארה"ב ובלשכת עורכי הדין בישראל.	
עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	יועץ לקרן אתגר 2 באמצעות חברת עתידים ניהול קרנות בע"מ. דירקטור בהראל השקעות ביטוח ושירותים פיננסים בע"מ, במפעל הפיס וחבר במועצת המנהלים של מוזיאון ישראל. יושב ראש ומנכ"ל חברת עתידים ניהול קרנות בע"מ, חברת ע.י.צ ניהול השקעות בע"מ וחברת י.צ עטרה מיזמים בע"מ.	
קרבת משפחה לבעל ענין:	אין	
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	דירקטור מומחה; בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	

(5) שם הדירקטור:		ציפורה כרמון
מספר זיהוי:	51528933	
תאריך לידה:	7 בדצמבר, 1952	
מענו להמצאת כתיבי בי-דין:	מרכז עזריאלי 1, ת"א	ישראלית
נתינות:	ישראלית	כל הוועדות
חברות בוועדות דירקטוריון:	כל הוועדות	בלתי תלויה
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	בלתי תלויה	אין
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	19 במאי, 2013	
השכלה:	בוגרת סוציולוגיה וחינוך, האוניברסיטה העברית בירושלים; מוסמכת מנהל עסקים, UCLA, קליפורניה, ארה"ב.	
עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	מנהלת ובעלים של חברת T.C. Exports Ltd ב-21 השנים האחרונות; דירקטורית בדלתא גליל תעשיות בע"מ.	
קרבת משפחה לבעל ענין:	אין	
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	דירקטורית מומחית; בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	

(6) שם הדירקטור:		אפרים הלוי, דירקטור חיצוני
מספר זיהוי:	49871718	
תאריך לידה:	2 בדצמבר, 1934	
מענו להמצאת כתיבי בי-דין:	מרכז עזריאלי 1, תל-אביב	ישראלית
נתינות:	ישראלית	כל הוועדות
חברות בוועדות דירקטוריון:	כל הוועדות	דח"צ
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	דח"צ	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	24 באוגוסט, 2010	
השכלה:	מוסמך למשפטים - האוניברסיטה העברית בירושלים. לימודי ניהול לבכירים בהובלת תהליכים - אוניברסיטת תל-אביב.	
עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	2003-2011 - ראש מרכז שאשא למחקרים אסטרטגיים באוניברסיטה העברית.	
קרבת משפחה לבעל ענין:	לא	
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעל כשירות מקצועית	

(7) שם הדירקטור:		ניב אחיטוב, דירקטור חיצוני
מספר זיהוי:	008115693	
תאריך לידה:	16 באוגוסט, 1943	
מענו להמצאת כתיב בי-דין:	מרכז עזריאלי 1, תל-אביב	
נתינות:	ישראלית וקנדית	
חברות בוועדות דירקטוריון:	כל הוועדות	
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	דח"צ	
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	לא	
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	24 באוגוסט, 2010	
השכלה:	<p>תואר ראשון במתמטיקה ובפיזיקה מהאוניברסיטה העברית. תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב. תואר שני במערכות מידע מאוניברסיטת תל אביב. תואר דוקטור בניהול (התמחות במערכות מידע) מאוניברסיטת תל אביב.</p>	
עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידי נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	<p>דקאן הפקולטה ללימודי הי-טק, המרכז ללימודים אקדמיים; פרופסור אמריטוס של הפקולטה לניהול באוניברסיטת תל אביב; חבר הנהלת תיאטרון בית לסיין; חבר ההנהלה של עמותת קשת אילון; חבר ועדת השקעות "משתתף ברווחים" במגדל ביטוח; דירקטור חיצוני ברפק תקשורת ותשתיות בע"מ; דירקטור חיצוני בדיסקונט השקעות; יו"ר הוועד המנהל של עמותת הל"ל.</p>	
קרבת משפחה לבעל ענין:	לא	
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	<p>דירקטור מומחה; בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית</p>	

(8) שם הדירקטור:		אורן דרור
מספר זיהוי:	024973315	
תאריך לידה:	2 באוגוסט, 1970	
מענו להמצאת כתיב בי-דין:	מרכז עזריאלי 1, תל-אביב	
נתינות:	ישראלית	
חברות בוועדות דירקטוריון:	כל הוועדות	
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	דירקטור בלתי תלוי	
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	לא	
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	18 בנובמבר 2014	
השכלה:	<p>בוגר כלכלה ומזרח אסיה באוניברסיטה העברית בירושלים. לימודי מחקר בתחומי הניהול והשיווק במשך שנתיים באוניברסיטת Waseda טוקיו יפן - בית הספר למסחר.</p>	
עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידי נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	<p>מנכ"ל ודירקטור בחברת דרור ליאת השקעות בע"מ (חברה בשליטתו); דירקטור בכיר וסמנכ"ל תחום חברות תקשורת - הנהלה איזורית מזרח תיכון במיקרוסופט אינטרנשיונל; דירקטור בכיר סמנכ"ל מכירות במיקרוסופט ישראל; מנכ"ל ודירקטור בחברת N.B.X. - E - SERVICE SOLUTIONS LTD (חברה בשליטתו); סמנכ"ל בחברת VATBOX Ltd (באמצעות חברת דרור ליאת השקעות בע"מ).</p>	
קרבת משפחה לבעל ענין:	<p>בן דוד מדרגה רביעית של בעלות השליטה והדירקטוריות דנה, שרון ונעמי עזריאלי.</p>	
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	<p>דירקטור מומחה; בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית</p>	

שם הדירקטור:	(9) מנחם עינן
מספר זיהוי:	008995383
תאריך לידה:	17 ביוני 1939
מענו להמצאת כתבי בי-דין:	מרכז עזריאלי 1 תל-אביב
נתינות:	ישראלית
חברות בועדות דירקטוריון:	כל הוועדות
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	נוסף על היותו דירקטור בחברה כיהן מר עינן כיועץ חיצוני של החברה עד ליום 28 בפברואר 2017.
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	22 במרץ, 2016
השכלה:	תואר ראשון במדעי הרוח מאוניברסיטת תל אביב; תואר במנהל עסקים מאוניברסיטת UCLA.
עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	דירקטור ומשנה פעיל ליו"ר דירקטוריון החברה עד לחודש פברואר 2015; כיהן כיו"ר דירקטוריון גרנית הכרמל השקעות בע"מ, ודירקטור בטמבור בע"מ, סונול ישראל בע"מ, סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ וחברת גי.אי.אס גלובל אנזימונטל סולושנס בע"מ עד פברואר 2015. מכהן כדירקטור בחברת לאומי קארד בע"מ, חבר ועד מנהל בקרן עזריאלי ישראל, ע"ר
קרבת משפחה לבעל ענין:	לא
בעל מומחיות חשבונאית וכיננסית או כשירות מקצועית:	בעל כשירות מקצועית

תקנה 26א : נושאי משרה בכירה של התאגיד למועד פרסום הדוח

שם	אייל חנקין	אירית סקלר פילוסוף	ארנון תורן	גדעון אברמי	רן טל	ישראל קרן	אברהם יעקובי	משה כהן	רפי וונש	שרון אריה	יורם פולק בן פורת
מספר זיהוי	024604332	025710542	054121678	56524325	027474824	003105657	052253747	051209971	028145738	023544612	056000813
תאריך לידה	3 בנובמבר 1969	31 באוקטובר 1973	14 ביולי 1957	6 ביולי 1960	22 במאי 1974	17 בספטמבר 1947	31 במרץ 1954	3 באפריל 1952	15 בפברואר 1971	02 ביולי 1968	29 ביולי 1959
מועד תחילת כהונה	1 בינואר 2018	1 במאי 2013	1 בנובמבר 2013	15 במאי 2016	1 באוגוסט 2016	1 ביולי 2002	1 ביולי 1987	22 במרץ 2017	15 באוקטובר 2010	01 בדצמבר 2017	22 במרץ 2016
תפקיד שממלא בחברה/חברה בת/חברה קשורה או בעל עניין	מנכ"ל החברה. מנכ"ל קניית השלום השקעות בע"מ. יו"ר דירקטוריון גרנית הכרמל וחברות בנות שלה החל מיום 1 בינואר 2018 (חלף מר יובל ברונשטיין שסיים כהונתו). דירקטור בעזריאלי אי קומרס בע"מ	סמנכ"ל כספים ואחריות לניהול סיכונים פיננסים בחברה וכן דירקטורית במיני ישראל ובחברת סונאפקו	משנה למנכ"ל וראש תחום הקניונים. דירקטור בעזריאלי אי קומרס בע"מ	סמנכ"ל, ראש תחום המשרדים	סמנכ"ל, יועץ משפטי ומוזכיר החברה	מנכ"ל חברות הנכס גמל תשואה להשקעות בע"מ, עוצמה ושות' להשקעות - מכבים בע"מ, אורבן א.א.ר. בע"מ, עזריאלי רעננה וחברת הניהול הרצליה ביזנס פארק תפעול בע"מ	חשב ראשי בקבוצת עזריאלי בע"מ	המבקר הפנימי	מנהל פיתוח עסקי	סמנכ"ל הנדסה ובינוי	סמנכ"ל, ראש תחום הדיור המוגן
השכלה	תואר ראשון במדעי המחשב וניהול מאוניברסיטת תל אביב; תואר שני Executive MBA Kellogg- בתכנית Recanati של אוניברסיטת Northwestern אביב ואוניברסיטת תל אביב	בוגרת מנהל עסקים במסלול חשבונאות, המכללה למנהל; מוסמך תואר שני במשפטים, אוניברסיטת בר אילן. בעלת רישיון בראיית חשבון (ISR) C.P.A.	תואר ראשון בכלכלה וסוציולוגיה מהאוניברסיטה העברית	תואר ראשון בהיסטוריה במשפטים מאוניברסיטת חיפה תואר שני במשפטים מהאוניברסיטה העברית בירושלים	תואר ראשון בהיסטוריה כללית מאוניברסיטת תל אביב	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה מאוניברסיטת בר-אילן. בעל רישיון בראיית חשבון (ISR) C.P.A.	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה מאוניברסיטת תל אביב	רואה חשבון, בוגר כלכלה וחשבונאות באוניברסיטת תל אביב	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מהאוניברסיטה העברית בירושלים	בוגר הטכניון בלימודי הנדסה אזרחית	בוגר הטכניון בלימודי מנהל עסקים וניהול בתי מלון
ניסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות	מנכ"ל סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ בשמונה השנים שקדמו למינויו כמנכ"ל	חשבת בקבוצת עזריאלי ב-13 שנים שקדמו למועד תחילת הכהונה	מנהל תחום המשרדים בקבוצת עזריאלי, ומנכ"ל מרכז עזריאלי בתל אביב, בשש השנים שקדמו למינויו הנוכחי; דירקטור בחברת ורדינון נדל"ן והשקעות בע"מ	מנכ"ל מגדלי עזריאלי 2001-2004. מנכ"ל קניון ירושלים, מלחה-2005-2016	מנהל נכסים, שיווק נכסים וניהול פרויקטים של לוגיסטיקה והקמת נכסים בקבוצת עזריאלי	חשב מנהל בקבוצת עזריאלי	חשב מנהל בקבוצת עזריאלי	שותף מנהל בחייקין כהן רובין ושות'; דירקטור ומנהל בחברות פרטיות הקשורות לחייקין כהן רובין ושות' רואי חשבון ; מבקר פנים ; במספר רב של חברות ציבוריות וגופים ציבוריים	סגן נשיא לאיזור קוויבק באלעד גרופ קנדה אינק. מנהל כספים באלעד גרופ קנדה אינק	מנהל פיתוח דיור מוגן בקבוצה בשלוש השנים האחרונות קודם לכן - בהון חברה לניהול נכסים מקבוצת נכסים ובניין ומנכ"ל רשת מגדלי הים התיכון - דיור מוגן 14 שנים	מנהל פיתוח דיור בלימודי מנהל עסקים וניהול בתי מלון

אף אחד מנושאי המשרה אינו בעל עניין בחברה או בעל קירבה משפחתית עם נושא משרה אחר בחברה או עם בעל עניין אחר בחברה.

נושאי משרה בכירה שתקופת כהונתם הסתיימה במהלך תקופת הדוח ובתקופה שלאחריה עד למועד הדוח:

שם	יובל ברונשטיין	דור לב-רן	גלי גנה
מספר זיהוי	024297996	029444668	059674770
תפקיד שמילא בתאגיד	מנכ"ל החברה	סמנכ"ל הנדסה ובינוי	המבקר הפנימי
מועד תחילת כהונה	1 במאי, 2013	16 במרץ, 2015	נובמבר 2009
מועד סיום כהונה	31 בדצמבר, 2017	15 בספטמבר, 2017	21 במרץ, 2017

תקנה 26ב - מורשה חתימה של התאגיד

ראה סעיף 8 לפרק ה' לדוח זה - ממשל תאגידי.

תקנה 27 - רואי החשבון של החברה

רואי החשבון המבקרים של החברה הם בריטמן אלמגור זהר ושות', רואי חשבון, מרכז עזריאלי 1, תל אביב.

תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנון

לא בוצע שינוי בתקופת הדוח.

תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטוריון

ראה סעיף 4 לפרק ה' לדוח זה - ממשל תאגידי.

תקנה 29א - החלטות החברה

ראה סעיף 4 לפרק ה' לדוח זה - ממשל תאגידי.

פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה:

לתיאור ההסדרים החלים בגין פטור, שיפוי וביטוח לדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, ראה ביאור 36ד. לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2017.

אייל חנקין, מנכ"ל

דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 20 במרץ, 2018

נספח א - תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי

במליוני ש"ח				השיעור ב-%									
ערבויות שהעמידה החברה לחברה המוחזקת	ני"ע הניתנים למימוש לזכויות בהון או לזכות הצבעה בחברה המוחזקת בידי החברה	מדינת ההתאגדות של החברה	אופן ההצגה בדוחות הכספיים	יתרת ההלוואות מהחברה	ערך ההשקעה (בספרים *)	עלות המניות המוחזקות	סמכות למנות דירקטורים	בהצבעה	בהון	ע"ג כולל בש"ח של מניות מוחזקות	ע"ג כולל בש"ח של המניות	סוג המניות	שם החברה
-	-	ישראל	חברה מאוחדת	(1) 2,606	7,907	51	100%	100%	100%	114	114	רגילות	חברות בהחזקה ישירה
-	-	ישראל	חברה מאוחדת	(1) 40	79	30	100%	100%	100%	3,900	3,900	רגילות	קניית השלום השקעות בע"מ אינטרנשיונל קונסולטנטס (איקונסלט) בע"מ
-	-	ישראל	חברה מאוחדת	(2) 355	197	-	100%			80	80	הנהלה	אוצם יזמות והשקעות (1991) בע"מ
										21,330,220	21,330,220	רגילות א'	
										4,999	4,999	רגילות ב'	
							100%	100%	100%	21,335,299	21,335,299		
		ישראל	חברה מאוחדת	(2) 81	(25)	26	100%	100%	100%	1,600	1,600	רגילות	עזראלי אי קומרס בע"מ
		ישראל	חברה מאוחדת	(2) 53	46	32	100%	100%	100%	1,000	1,000	רגילות	דיור מוגן מודיעין
ערבות במספר מקרים שהוגדרו בהסכם ההלוואה	-	ארה"ב	חברה מאוחדת	-	118	188	-	100%	100%	-	-		(3) AG Galleria Office Buildings LP
ערבות במספר מקרים שהוגדרו בהסכם ההלוואה	-	ארה"ב	חברה מאוחדת	82	132	59	-	100%	100%	-	-		(3) AG Plaza at Enclave
ערבות במספר מקרים שהוגדרו בהסכם ההלוואה	-	ארה"ב	חברה מאוחדת	61	35	23	-	100%	100%	-	-		(3) AG 8 West Center
ערבות במספר מקרים שהוגדרו בהסכם ההלוואה	-	ארה"ב	חברה מאוחדת	42	44	27	-	100%	100%	-	-		(3) AG Two Aspen
חברות המוחזקות על ידי קניית השלום													
-	-	ישראל	חברה מאוחדת	-		1,059	100%	100%	100%	147,146,834	147,146,834	רגילות	גרנית הכרמל השקעות בע"מ
-	-	ישראל	חברה מאוחדת	-		-		99.9%	99.9%	53,721,650	53,750,000	רגילות	גמל תשואה להשקעות בע"מ
-	-	ישראל	חברה מאוחדת	(2) 86		-	100%	99.9%	99.9%	16,091,764	16,100,000	רגילות	עצמה ושות' להשקעות מכבים בע"מ
חברות המוחזקות על ידי פאלאס רשת בתי דיור מוגן בע"מ													
-	-	ישראל	חברה מאוחדת	-		270	100%	100%	100%	100	100	רגילות	פאלאס אמריקה חברה לדיור מוגן בע"מ
-	-	ישראל	חברה מאוחדת	(2) 298		55	100%	100%	100%	15,000,000	15,000,000	רגילות	אחוזת בית רעננה דיור מוגן בע"מ
חברות המוחזקות על ידי גרנית הכרמל השקעות בע"מ													
-	-	ישראל	חברה מאוחדת	-		57	100%	100%	100%	17,304,169	17,304,169	רגילות	ג'י.א.אס גלובל אניורומנטל סולושנס בע"מ
-	-	ישראל	חברה מאוחדת	-		32	100%	100%	100%	252	252	רגילות	סופרגו חברה ישראלית להפצת גז בע"מ

(* הנתונים מתייחסים לחברות המוחזקות על ידי החברה במישורין בלבד.

- (1) בניכוי קרן הון
- (2) שטרי הון בניכוי קרן הון
- (3) שותפות זרה



קבוצת עזריאלי

ממשל תאגידי

חלק ה'

פרק ה' - דוח ממשל תאגידי

- חלק א' - היבטי ממשל תאגידי**.....ה-1
1. תקנה 21 - תשלומים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה - 2017.....ה-1
 2. תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה.....ה-4
 3. נושאים נוספים בקשר עם השליטה בחברה.....ה-5
 4. תקנה 29 ותקנה 29א - המלצות והחלטות הדירקטוריון.....ה-7
 5. תגמול נושאי משרה בכירים.....ה-7
 6. ביקורת פנים.....ה-7
 7. רואה החשבון המבקר.....ה-10
 8. מורשה חתימה עצמאי.....ה-11
 9. תרומות.....ה-11
 10. תוכנית אכיפה פנימית בחברה.....ה-11
- חלק ב' - שאלון ממשל תאגידי**.....ה-12

חלק א | היבטי ממשל תאגידי

להלן יובאו פרטים בדבר הליכי הממשל התאגידי בחברה לשנת 2017, הכוללים הן נושאים הקשורים בממשל תאגידי בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדיווחים") והן שאלון ממשל תאגידי בהתאם לנוסח שנכלל במסמך הצעות תיקוני חקיקה בעניין שיפור הדוחות שפורסם על ידי רשות ניירות ערך ביום 16 במרץ 2014.

1. תקנה 21 | תשלומים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה | 2017

התגמולים כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה בשנת 2017 לחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בתאגידי או בתאגידי שבשליטתו, בקשר עם כהונתם בתאגידי או בתאגידי בשליטתו, הינם כדלקמן (במונחי עלות שנתית לתאגידי, באלפי ש"ח, לתקופה של שניים עשר החודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (כמפורט בתוספת השישית לתקנות הדיווחים):

תגמולים				פרטי מקבל התגמולים			
שם	תפקיד	היקף המשרה	שיעור החזקה בהון התאגידי	דמי ניהול (א)	מענק	אחר	סה"כ
(1) דנה עזריאלי	יו"ר דירקטוריון פעיל	100%*	(ב)	2,810	1,500	197(ד)	4,507
(2) יובל ברונשטיין	מנכ"ל החברה	100%	---	3,916	941	325(ג)	5,181
(3) ארנון תורן	משנה למנכ"ל וראש תחום הקניונים	100%	---	3,050	724	-	3,774
(4) אייל חנקין	מנכ"ל סופרגז חברה ישראלית לגז בע"מ	100%	---	2,138	525	-	2,663
(5) אירית סקלר-פילוסוף	סמנכ"לית כספים	100%	---	2,044	486	-	2,530

* מובהר, כי הגב' דנה עזריאלי רשאית להמשיך בביצוע פעולות נוספות, לרבות פעילויות פילנתרופיות בהן היא מעורבת, מעת לעת, ובלבד שביצוען לא יפגע במילוי תפקידה בחברה.
 (א) רכיב דמי הניהול כולל את הרכיבים הבאים: עלות דמי ניהול חודשיים ו/או עלות שכר חודשית, זכויות סוציאליות, הפרשות סוציאליות ונלוות כמקובל, החזקת רכב והחזר הוצאות תקשורת ואחרות.
 (ב) לפרטים אודות השליטה בחברה במועד הדוח ראו תקנה 21א לפרק ד' לדוח.
 (ג) משקף הוצאה בשנת 2017 בגין עדכון ההסתגלות.
 (ד) תיקון מענק שנים קודמות

(1) גב' דנה עזריאלי

החל מחודש יולי 2014, מכהנת גב' דנה עזריאלי כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה. לפרטים בדבר הסכם הניהול של הגב' דנה עזריאלי כיו"ר דירקטוריון החברה, אשר נכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2015, ראו ביאור ג.36(1) לדוחות הכספיים ודוח העסקה מיום 20 בנובמבר 2014 (אסמכתא: 199977-01-2014) כפי שתוקן בימים 21 בדצמבר 2014 (אסמכתא: 225993-01-2014) ו-23 בדצמבר 2014 (אסמכתא: 228996-01-2014), בהתאמה. ביום 6 באוקטובר 2016 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 22 באוגוסט 2016 ו-24 באוגוסט 2016, בהתאמה) את הארכת תוקפו של הסכם הניהול האמור של הגב' דנה עזריאלי כיו"ר דירקטוריון החברה לשלוש שנים נוספות החל ממועד אישור האסיפה כאמור (אסמכתא: 060735-01-2016). יודגש, כי אין כל שינוי בתנאי ההתקשרות של ההסכם שאושר בחודש אוקטובר 2016 לבין ההסכם שאושר בחודש דצמבר 2014. הדוחות הנזכרים בפסקה (1) זו, נכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

על-פי הוראות מדיניות התגמול של החברה¹ ("מדיניות התגמול") יו"ר הדירקטוריון זכאי למענק שנתי על עמידה ביעד של רווח מתואם². בשנת 2017, הרווח המתואם עמד על כ-1,286 מיליון ש"ח, ולפיכך סך המענק המשתנה לו זכאית גב' דנה עזריאלי עבור תוצאות 2017 עמד על סך של 1,500 אלפי ש"ח.

(2) מר יובל ברונשטיין

מר ברונשטיין כיהן כמנכ"ל החברה החל מיום 1 במאי 2013 ועד ליום 31 בדצמבר 2017, באמצעות חברה בבעלותו. לפרטים בדבר הסכם הניהול עם מר ברונשטיין וכן לפרטים אודות העדכון להסכם הניהול, ראו סעיף 4 לדוח זימון אסיפה כפי שפורסם ביום 28 באוגוסט 2016 (אסמכתא: 2016-01-111643), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, וכן ביאור ג.36 (5) לדוחות הכספיים. על-פי מדיניות התגמול של החברה, מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק שנתי, בהתאם לקריטריונים הבאים: קריטריון ראשון - מדידת תרומת נושא המשרה - ועדת התגמול והדירקטוריון יבחנו (לאחר קבלת המלצת יו"ר דירקטוריון החברה), את עמידת המנכ"ל בקריטריונים אשר יתבססו בעיקר על תרומתו של המנכ"ל לחברה בהתאם לתפקידו והיקף אחריותו; קריטריון שני - גובה המענק - בהתקיים האמור, ועדת התגמול והדירקטוריון יהיו רשאים להחליט ביחס למנכ"ל, על הענקת מענק בשיעור שלא יעלה על סך של עד שלוש פעמים התשלום החודשי.

בהתאם לאמור לעיל, ביום 19 בנובמבר 2017 בחנה ועדת התגמול, וביום 21 בנובמבר 2017 בחן דירקטוריון החברה את תרומתו של המנכ"ל (לאחר שהתקבלה המלצת יו"ר הדירקטוריון), והוחלט, כי על בסיס תרומתו כאמור ותוצאות החברה לשנת 2017, יוענק למר ברונשטיין מענק בסך של שלוש (3) פעמים דמי הניהול החודשיים.

(3) מר ארנון תורן

החל מיום 1 ביוני 2014, מכהן מר תורן כמשנה למנכ"ל קבוצת עזריאלי וראש תחום הקניונים (לאחר שקודם לכן כיהן כמנכ"ל קניוני עזריאלי), באמצעות חברה בבעלותו. בתמורה לשירותיו זכאי מר תורן לדמי ניהול חודשיים קבועים, צמודים למדד, אשר ליום 31 בדצמבר 2017 עמדו על סך של כ-241 אלפי ש"ח, ולהטבות נלוות מקובלות, לרבות העמדת רכב (קבוצה 6), טלפונים סלולאריים, החזרי הוצאות והודעה מוקדמת בת 6 חודשים. בכל ההטבות נושאת החברה במלוא עלותן (לרבות עלות השימוש וגילום שווי המס).

על-פי מדיניות התגמול, נושא משרה אשר אינו מכהן כמנכ"ל החברה או כדירקטור בה, יהיה זכאי למענק שנתי, בהתאם לקריטריונים הבאים: קריטריון ראשון - מדידת תרומת נושא המשרה - יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה יבחנו, את עמידת נושא המשרה בקריטריונים אשר יתבססו בעיקר על תרומתו של נושא המשרה לחברה בהתאם לתפקידו והיקף אחריותו.

קריטריון שני - גובה המענק - בהתקיים האמור, יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל, יהיו רשאים להחליט על הענקת מענק שנתי, אם יוחלט להעניקו בשיעור שלא יעלה על סך של עד שלוש פעמים עלות ההעסקה החודשית של אותו נושא המשרה.

בהתאם לאמור לעיל, הוחלט להעניק למר תורן מענק בסך של 724 אלפי ש"ח בגין שנת 2017.

¹ מדיניות התגמול של החברה שתוקנה ואושרה על-ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 6 באוקטובר 2016. לפרטים ראו סעיף 3 לדוח זימון אסיפה כפי שפורסם ביום 28 באוגוסט 2016 (אסמכתא: 2016-01-111643), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

² "הרווח המתואם ליו"ר" לעניין זה, בגין כל שנה קלנדרית - רווח שנתי לפני מס, בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה, בנטרול הסכומים המפורטים להלן: (1) דיבידנד שקיבלה מנכסים פיננסיים זמינים למכירה שנכלל ברווח השנתי לפני מס; (2) רווח (הפסד) הנובע משערוך נכסי נדל"ן; (3) תוצאות חברות אשר אינן עוסקות בתחומי הליבה (נדל"ן) של החברה ונכללו ברווח השנתי לפני מס; (4) הפרשי הצמדה שנצברו על התחייבויות פיננסיות; (5) הוצאות ריבית בשיעור הריבית האפקטיבית המשוקללת בפועל לאותה שנה, של החברה וחברות בשליטתה שעוסקות בפעילות הליבה של החברה, בגין הלוואות (בין אם נלקחו ובין אם לאו), בשיעור מימון של 65% על עלות הרכישה ההיסטורית בספרים של ההשקעה בחברות שאינן בפעילות הליבה; (6) סך הכולל של דמי ניהול (כולל מענק) ליו"ר הדירקטוריון (פעיל) לאותה שנה כפי שנכלל ברווח השנתי לפני מס ו- (7) רווח (הפסד) מנכסים פיננסיים (ניירות ערך סחירים) המוחזקים למסחר, לרבות ריבית ודיבידנד בגינם.

(4) מר אייל חנקין

מר חנקין מכהן כמנכ"ל החברה מיום 1 בינואר, 2018, באמצעות חברה בבעלותו. לפרטים בדבר הסכם הניהול עם מר חנקין בקשר עם כהונתו כמנכ"ל החברה ראו דוח זימון אסיפה שיפורסם בסמוך למועד דוח זה, וכן ביאור ג.36 (6) לדוחות הכספיים בקשר עם כהונתו של מר חנקין כמנכ"ל סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ ("סופרגז"), וכפי שנמסר לחברה, החל מיום 1 בספטמבר 2010, ועד ליום 31 בדצמבר 2017, כיהן מר חנקין באמצעות חברה בבעלותו כמנכ"ל סופרגז (לאחר שקודם לכן כיהן כמסנה למנכ"ל סופרגז כשמונה חודשים). בתמורה לשירותיו היה זכאי מר חנקין לדמי ניהול חודשיים קבועים, צמודים למדד, אשר ליום 31 בדצמבר 2017 עמדו על סך של כ-175 אלפי ש"ח (התמורה האמורה, כוללת עלות רכב וכוללת שווי מס בגין השימוש ברכב), ולהטבות נלוות מקובלות, לרבות שימוש במכשיר סלולארי, החזר הוצאות וכן הודעה מוקדמת בת 90 ימים ובמקרה של סיום ההסכם על ידי מי מהצדדים, זכאות ל-6 תשלומים חודשיים בגובה התשלום האחרון של התמורה שבתוקף במועד הסיום. כמו כן, בהתאם להחלטת דירקטוריון סופרגז יהיה מר חנקין זכאי לבונוס שנתי בגובה של עד 5 פעמים דמי הניהול החודשיים המשולמים לו כאמור.

(5) גב' אירית סקלר-פילוסוף

החל מיום 1 במאי 2013 מכהנת הגב' אירית סקלר פילוסוף כסמנכ"ל כספים של החברה. בגין עבודתה זכאית הגב' סקלר-פילוסוף לשכר ברוטו חודשי קבוע, צמוד למדד, אשר ליום 31 בדצמבר 2017 עומד על סך של כ-162 אלפי ש"ח, ולהטבות נלוות מקובלות, לרבות העמדת רכב (קבוצה 6), טלפונים סלולאריים, החזרי הוצאות וכן הודעה מוקדמת בת 6 חודשים. בכל ההטבות נושאת החברה במלוא עלותן (לרבות עלות השימוש וגילום שווי המס). בהתאם לאמור בסעיף (3) לעיל, הוחלט להעניק לגב' סקלר-פילוסוף מענק בסך של 486 אלפי ש"ח בגין שנת 2017.

התגמולים שניתנו במהלך השנה שקדמה למועד פרסום הדוח לבעלי עניין בחברה שאינם נמנים בטבלה שלעיל, בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקיד בתאגיד או בתאגיד בשליטתו, הינם כדלקמן (במונחי עלות שנתית לתאגיד, באלפי ש"ח, לתקופה של שניים עשר החודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (כמפורט בתוספת השישית לתקנות הדיווחים):

תגמולים				פרטי מקבל התגמולים					
סה"כ	אחר	דמי ניהול (*)	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
1,516	1,516 (ב)	---	---	---	---	---	---	דירקטורים בחברה (א)	שבעה דירקטורים
277	157	120	-	-	-	-	-	שירותי ייעוץ	מנחם עינן(*)

(א) שלושה דירקטורים בלתי תלויים, שני דירקטורים חיצוניים ושתי דירקטוריות בעלות שליטה.

(ב) תגמולים לדירקטורים.

(*) החל מחודש מרס 2015 העניק מר עינן שירותי ייעוץ לחברה מכח הסכם ייעוץ עם חברה בבעלותו, הסכם אשר הסתיים ביום 28 בפברואר 2017 ("הסכם הייעוץ"). לפרטים נוספים ראו דיווח המייד של החברה מיום 18 במרס 2015 (אסמכתא: 2015-01-053536), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. על-פי הסכם הייעוץ סיפקה חברת הייעוץ שירותי ייעוץ בעניינים אסטרטגיים שונים בהתאם לדרישת החברה ועד להיקף של 40 שעות חודשיות וזאת בתמורה לדמי ייעוץ חודשיים בסך של כ-60 אלפי ש"ח, צמוד למדד ובתוספת החזר הוצאות סבירות. החל מחודש מרס 2016 משמש מר עינן כדירקטור בחברה. במשך תקופת הסכם הייעוץ מר עינן לא היה זכאי לגמול נוסף בגין כהונתו כדירקטור. מר עינן נכלל בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים והוענק לו כתב פטור ושיפוי כמקובל בחברה ביחס ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה. ביום 28 בפברואר 2017, הסתיימה תקופת הסכם הייעוץ. בהתאם להחלטת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, החל מיום 1 במרץ 2017 זכאי מר עינן לגמול דירקטור כיתר הדירקטורים בחברה (שאינם בעלי שליטה) כמפורט בסעיף (6) להלן. לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה שפורסם ביום 22 במרץ 2017 (אסמכתא: 2017-01-027009), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

6) דירקטורים בחברה

בהתאם למדיניות התגמול של החברה, הגמול של דירקטורים חיצוניים ודירקטורים אחרים בחברה שאינם בעלי שליטה בחברה ושאינם מקבלים שכר או דמי ניהול כפי שיכחנו מעת לעת, יהיה הגמול בגובה "הסכום המרבי" לדירקטור, בהתאם לדרגת החברה כאמור בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ("תקנות הגמול") וסיווגו של אותו דירקטור. בנוסף, זכאים הדירקטורים להיכלל בפוליסת ביטוח נושאי משרה של החברה ויקבלו התחייבות לשיפוי, או שיפוי לפי היתר שיפוי ולקבל פטור מאחריות בכפוף להוראות חוק החברות. בשנת 2017 הגמול ששילמה החברה לכלל הדירקטורים הבלתי תלויים (שני דירקטורים חיצוניים ושלושה דירקטורים בלתי תלויים), הסתכם לסך של כ-1,333 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור ג.36 (9) ו-36 ד. לדוחות הכספיים. כמו כן, זכאים הדירקטורים להחזר הוצאות כמקובל בחברה ובהתאם לתקנות הגמול.

גמול לדירקטורים נוספים בחברה שהינם בעלי שליטה: לפרטים ראו תקנה 22 להלן - גמול לדירקטורים נוספות שהינן בעלות שליטה בחברה.

2. תקנה 22 | עסקאות עם בעל שליטה

להלן פרטים למיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה או תאגיד בשליטתה או חברה קשורה שלה התקשרו בהן בתקופת הדוח, ואשר הינן עדיין בתוקף במועד הדוח:

עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

■ התקשרות בהסכם ניהול עם חברת ניהול בשליטתה של גב' דנה עזריאלי

ביום 28 בדצמבר 2014 אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה עם חברה בשליטתה של גב' דנה עזריאלי בהסכם ניהול באמצעותו מעמידה גב' דנה עזריאלי לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל ("הסכם הניהול"). לפרטים ראו חלק ג' לדוח זימון אסיפה כפי שפורסם על ידי החברה ביום 23 בדצמבר 2014 (אסמכתא: 228996-01-2014). ביום 6 באוקטובר 2016 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הארכת הסכם הניהול, ללא שינוי תנאי ההתקשרות בין הגב' דנה עזריאלי לבין החברה, לשלוש שנים נוספות החל ממועד אישור האסיפה (אסמכתא: 060735-01-2016). הדוחות הנזכרים בפסקה זו, נכללים בדוח זה על דרך ההפניה, וכן ראו ביאור ג.36 (1) לדוחות הכספיים.

■ גמול לדירקטורים נוספות שהינן בעלות שליטה בחברה

גב' שרון עזריאלי וגב' נעמי עזריאלי, בעלות שליטה בחברה, זכאיות לגמול דירקטורים כפי שאושר על ידי הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה ביום 6 במאי 2010 ואושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 13 במאי 2013 וביום 24 במאי 2016 (לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול של החברה) ודווח לציבור ביום 14 במאי 2013 וביום 25 במאי 2016, בהתאמה, ובהתאם לתקנה 21(3) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין) התש"ס-2000. אישור הגמול כאמור לעיל, מיום 25 במאי 2016, ניתן לתקופה של 3 שנים החל מיום 3 ביוני 2016, בנוסף, הוראות סעיפים 5(ב) ו-6(א) לתקנות הגמול בדבר החזר הוצאות לדירקטורים, לרבות טיסות, אש"ל ואירות, יחולו גם לעניין דירקטוריות אלו, בשינויים המחויבים. ועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו מסגרת להוצאות כאמור, אשר נבחנת מעת לעת. בהתאם לאמור לעיל, בשנת 2017 הגמול ששילמה החברה לנעמי עזריאלי ושרון עזריאלי כאמור הסתכם לסך של כ-188 אלפי ש"ח. לפרטים ראו דוח מיידי שפורסם על ידי החברה ביום 25 במאי 2016 (אסמכתא: 033138-01-2016), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, תקנה 21(6) לחלק זה לעיל וכן ביאור ג.36 (9) לדוחות הכספיים.

■ ביטוח ושיפוי לבעלי שליטה בחברה

גב' דנה עזריאלי, יו"ר דירקטוריון החברה, גב' נעמי עזריאלי, דירקטורית, וגב' שרון עזריאלי, דירקטורית, ("בעלות השליטה שהינן דירקטוריות"), זכאיות להסדר ביטוח נושאי משרה לו זכאים כלל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה. ביום 1 ביוני 2017 אישרה ועדת התגמול התקשרות לחידוש פוליסת הביטוח של דירקטורים ונושאי משרה של החברה (לרבות מקרב בעלי השליטה בחברה) וחברות הבת של החברה (למעט ביחס לגרנית הכרמל המחזיקה בפוליסה לביטוח נושאי משרה עצמאית) החל מיום 3 ביוני 2017 ועד ליום 2 ביוני 2018. ההתקשרות הינה בהתאם למסגרת ההתקשרות המפורטת במדיניות התגמול של החברה. כמו כן, בעלות השליטה שהינן דירקטוריות זכאיות לכתבי שיפוי ופטור בהתאם למדיניות התגמול של החברה. לפרטים ראו ביאור ג.36. לדוחות הכספיים. ביום 27 באפריל 2017, אישרה אסיפה הכללית של החברה תיקון והארכת תוקפם של כתבי שיפוי שהוענקו לבעלות השליטה שהינן דירקטוריות, לתקופה נוספת של שלוש שנים, וכן הענקת פטור מאחריות לבעלות השליטה שהינן

דירקטוריות, וזאת החל מיום 27 באפריל, 2017. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה מיום 23 במרץ 2017 (אסמכתא: 01-028392-2017), ודוח מידי על תוצאות האסיפה מיום 20 באפריל 2017 (אסמכתא: 01-01-2017-043866), הנכללים בדוח זה על דרך הפנייה.

■ תרומות לקרן עזריאלי (ישראל) ע"ר

בחודש מאי 2010 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור הדירקטוריון) את מדיניות התרומות של החברה לקרן עזריאלי (ישראל) ע"ר ("קרן התרומות"). ביום 14 במרץ 2013, קבעה ועדת הביקורת של החברה כי משך הזמן שנקבע במקור על ידי האסיפה הכללית של החברה ביחס לתרומות החברה לקרן התרומות, קרי חמש שנים, הינו סביר בנסיבות העניין. בחודש מאי 2015 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) את התקשרות החברה עם קרן התרומות בהסדר תרומה חדש אשר על-פיו יוארך הסדר התרומה לעמותה לתקופה נוספת של חמש שנים, שתחילתה ביום 1 ביוני 2015 וסופה ביום 31 במאי 2020. לפרטים אודות הסדר התרומה ראו דוח זימון אסיפה מיום 16 באפריל 2015 (אסמכתא: 01-000186-2015), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה, וכן ביאור ג36(7) לדוחות הכספיים. שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי עשויות להיחשב כבעלות עניין אישי בתרומה לקרן התרומות בשל כהונתן בדירקטוריון החברה ובוועד המנהל של קרן התרומות. כן יובהר, כי בעקבות קבלת מניות התרומה (לפרטים אודות מניות התרומה ראו סעיף ההגדרות בחלק א' לדוח) הפכה הקרן לבעלת עניין בחברה, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, ובעקבות הוראות הסדר התרומה המפורט לעיל עזריאלי החזקות וקרן התרומות נחשבים ל"מחזיקים יחד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך; לעניין חובות החלות או המתייחסות על פי חוק החברות לבעלי שליטה בחברה, החברה בחרה להתייחס לקרן התרומות כאילו היא בעלת שליטה בחברה, יחד עם עזריאלי החזקות, וזאת אף אם הדבר אינו מתחייב בהתאם להוראות הדין וכל עוד לא ניתנה הודעה אחרת על ידי החברה, בדיווח מידי.

עסקאות זניחות

בתקופת הדוח הקבוצה ביצעה עסקאות זניחות עם בעלי שליטה בה או שלבעלי השליטה בה היה עניין באישורן, בעלות סוגים ומאפיינים בהתאם לנוהל עסקאות זניחות שאישר דירקטוריון החברה, כמפורט בביאור ג36. לדוחות הכספיים, וביניהן:

■ הסכמי שכירות עם צדדים קשורים

החברה, חברות בשליטתה של החברה וחברות קשורות שלהן, התקשרו בהסכמי שכירות עם שוכרים שלבעל השליטה עניין אישי בהתקשרות עימם, לפיהם משכירות חלק מהחברות הנ"ל מזה מספר שנים ו/או השכירו במהלך שנת 2017, במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק, שטחים בחלק מהנכסים המניבים של החברה. ההכנסות בגין השכירות האמורות הסתכמו בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017, לסך של כ-1,610 אלפי ש"ח (כארבעה שוכרים, כולל קרן התרומות). ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בחנו בישיבותיהם מיום 18 במרץ 2018 ו-20 במרץ 2018, בהתאמה, כי התקשרויות אלה שנעשו במהלך שנת 2017, היו עסקאות זניחות הנעשות במהלך העסקים הרגיל של החברה ובתנאי שוק. לפרטים ראו ביאור ג36. לדוחות הכספיים.

בתקופת הדוח, הועסק בקבוצה עובד אחד הקשור לבעלי שליטה בחברה (ואשר אינו עולה כדי הגדרת "קרוב" בחוק החברות), בהסכם העסקה שאינו חריג ואף זניח, בסך שנתי מצטבר כולל של כ-603 אלפי ש"ח. למועד פרסום הדוח הסתיימה העסקתו של עובד זה.

■ קשרים עם הקהילה

מעט לעת תורמת החברה, בין בעצמה ובין באמצעות חברות הנמנות על חברות הקבוצה, תרומות ישירות וכן תרומות באמצעות קרן התרומות כמפורט בסעיף 2 לעיל. כמו כן למיטב הבנת החברה עשויה הקרן לתרום, לקהילה ולגופים או גורמים הנזקקים לסיוע, לרבות גופים כי יכול ולבעלי עניין בחברה זיקה אליהם, או שבעלי עניין בחברה חברים בהם בהתנדבות.

3. נושאים נוספים בקשר עם השליטה בחברה

3.1 הליך רה-אירגון

במסגרת תהליך ארגון מחדש של מבנה החברות בקבוצה ובעיקר מהלכים לאיחוד פעילויות דומות של הקבוצה אשר בוצעו בחברות אחרות וכן התייעלות בתפעולה השוטף של הקבוצה, התקשרה החברה, בחודש נובמבר, 2008, בהסכם עם נדב השקעות, לפיו העבירה נדב השקעות לחברה את מניותיה בחלק מחברות הקבוצה (AS IS) בתמורה להקצאת מניות בחברה ("הסכם הרה-אירגון"). למועד הדוח פקעה תקופת המגבלות מכח סעיף 104א' לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 לעניין מכירת מניות שהועברו.

בשל היותה חברה המאוגדת על פי הדין הקנדי חלים על נדב השקעות, בין היתר, בקשר לפעילותה או השקעותיה בישראל כללי המיסוי הקבועים באמנה בין מדינת ישראל לבין קנדה בדבר מניעת מסי כפל ומניעת התחמקות ממס לגבי מסים על הכנסה ועל הון ("האמנה"), לרבות לעניין מכירת מניות בחברות שעיקר נכסיהן מקרקעין. לצורך הבהרה ופרשנות של סעיפי האמנה הדנים בעניין זה, נקבעו במסגרת הסכם בין רשות המיסים בישראל, לבין החברה, קניית השלום ונדב השקעות, מחודש נובמבר 2008, הוראות והשלכות מס שונות לעניין מכירת מניות החברה, וזאת בהתאם לשיעור החזקותיה של החברה בנכסי מקרקעין בישראל.

בנוסף קבע ההסכם האמור הוראות לפיהן נדב השקעות לא תפעל לקבלת הטבות מס כלשהן בקנדה, שאינן בהתאם להוראות הדין בקנדה או האמנה, הוראות בדבר אפשרות ביטול ההסכם אם בעתיד ישונו באופן מהותי הוראות האמנה ו/או הוראות חלק ה' לפקודה, באופן שיש בו כדי להשפיע על אופן מיסוי המכירה וכן הוראות נוספות לפיהן בכל מקרה בו תהיה חבות מס בקנדה בגין מכירת המניות, לא יהיה בה כדי להשפיע על חבות המס הקבועה בהסכם. כל שינוי מבנה בהתאם להוראות החלק השני לפקודה המתייחס למניות החברה ו/או למניות קניית השלום יעשה אך ורק לאחר קבלת אישור מראש של מחלקת מיזוגים ופיצולים שברשות המסים.

3.2 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 החלטה 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.

בנוסף, ליו"ר הדירקטוריון, גב' דנה עזריאלי, קיים נוהל תיחום פעילות החל עליה בנוסף על הוראות הנוהל.

4. תקנה 29 ותקנה 29א | המלצות והחלטות הדירקטוריון

לפרטים בדבר החלטות הדירקטוריון באשר לחלוקת דיבידנד ראו סעיף 4 לפרק א' של דוח זה וכן ביאורים 22 ו-38א. לדוחות הכספיים.

החלטות אסיפה כללית מיוחדת

להלן פירוט החלטות שאושרו במסגרת אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה:

מועד ההחלטה	נושא ההחלטה	אסמכתא ³
27 באפריל 2017	תיקון ואישור הארכת תוקפם של כתבי השיפוי המוענקים לדירקטוריות שהינן בעלות השליטה והענקת פטור מאחריות לדירקטוריות שהינן בעלות השליטה. אישור הענקת כתבי שיפוי ופטור מעודכנים לדירקטורים בחברה כפי שיכהנו בה מעת לעת, למעט דירקטורים שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם.	2017-01-043866

החלטות החברה | תקנה 29א

בתקופת הדוח, ועד למועד פרסום הדוח, לא התקבלו החלטות חברה בנושאים המפורטים בתקנה 29א לתקנות הדיווחים, למעט כמפורט להלן:

לפרטים בקשר להחלטה לחדש פוליסת הביטוח של החברה לדירקטורים ונושאי המשרה (לרבות מקרב בעלות השליטה בחברה) של החברה וחברות הבת של החברה, למעט ביחס לקבוצת גרנית הכרמל המחזיקה בפוליסה לביטוח נושאי משרה עצמאית, החל מיום 3 ביוני 2017 ועד ליום 2 ביוני 2018 שהתקבלה במועד הדוח ראו סעיף 2 לעיל, הנכלל בפירוט ביחס לביטוח ושיפוי לבעלי שליטה בחברה, שהתקבלה בהתאם להוראות תקנות 5ב.1 ו-1ב.1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 וביאור 36ד. לדוחות הכספיים.

5. תגמול נושאי משרה בכירים

מדיניות התגמול של החברה, קובעת תכנית תגמול לנושאי משרה בחברה, ובכלל זאת דירקטורים בחברה שהינם בעלי שליטה.

בישיבת ועדת התגמול מיום 18 במרץ 2018, ובישיבת הדירקטוריון מיום 20 במרץ 2018, נערך דיון בתנאי העסקה והתגמולים שניתנו לנושאי המשרה הבכירה בחברה ובעלי העניין בה בשנת 2017 המפורטים בתקנה 21 לפרק זה, לגבי כל אחד מנושאי המשרה הבכירה ובעלי העניין האמורים בנפרד.

דירקטוריון החברה קבע, לאחר שקיבל את המלצתה של ועדת התגמול, בין היתר, כי מכלול תנאי התגמול של נושאי המשרה תואמים את מדיניות התגמול של החברה. הדירקטוריון ציין, ביחס למר אייל חנקין וכהונתו בתקופת הדוח כמנכ"ל סופרג, חברה בבעלות מלאה של גרנית הכרמל, כי הוא נכלל בגילוי לפי תקנה 21 לתקנות הדוחות לאור היותו, במהלך תקופת הדוח, נושא משרה בכירה בתאגיד בשליטת החברה, אך כי אינו מהותי לחברה. משכך, לאור העובדה, כי בשנת 2017 הוא אינו נכלל בהגדרת נושא משרה בכירה בחברה, לא חלות עליו הוראות מדיניות התגמול של החברה. בהתאם, להערכת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, התגמולים שניתנו למר חנקין בגין כהונתו כמנכ"ל סופרג, כמפורט בתקנות 21 ו-22 לעיל תואמים את מדיניות התגמול של החברה ו/או הינם סבירים והוגנים.

6. ביקורת פנים

בשנת 2010 אימצה החברה נוהל ביקורת פנימית ("נוהל הביקורת הפנימית"), שמטרתו להגדיר את מעמדה ותחומי פעילותה של הביקורת הפנימית בחברה, וכן את הדרכים והאמצעים למילוי משימותיה. נוהל זה אושר על ידי ועדת הביקורת, בישיבתה מיום 15 בנובמבר 2010 ועל ידי דירקטוריון החברה, בישיבתו מיום 24 בנובמבר 2010.

³ הדיווחים בטבלה זו נכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

זהות המבקר הפנימי: מר משה כהן, רואה חשבון שותף מנהל בחיידקין כהן רובין ("המבקר הפנימי"), מונה לתפקיד המבקר הפנימי של החברה וחברות הקבוצה (למעט גרנית הכרמל) והחל את כהונתו בחברה בחודש מרץ 2017. עד ליום 21 במרץ 2017, כיהן מר גלי גנה כמבקר הפנימי של החברה ("המבקר הפנימי היוצא"). יובהר כי הפרטים הנכללים במסגרת סעיף זה מתייחסים לכהונתו של מר משה כהן כמבקר הפנימי של החברה, אלא אם צוין אחרת.

עמידת המבקר הפנימי בדרישות חוקיות: למיטב ידיעת הנהלת החברה, בהתאם להצהרת מבקר הפנים, הוא עומד בדרישות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית").

החזקה בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה: נכון למועד דוח זה, כפי שמסר מבקר הפנים לחברה, הוא אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או גוף קשור אליה.

קשרי המבקר הפנימי עם החברה או עם גוף הקשור אליה: למיטב ידיעת הנהלת החברה, כפי שמסר מבקר הפנים לחברה, אין למבקר הפנים קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה ואין בקשרים עסקיים אחרים של מבקר הפנים בכדי ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנים בחברה.

תפקידים נוספים של המבקר הפנימי בחברה: מבקר הפנים הינו ספק שירותים חיצוני לחברה מטעם חייקין כהן רובין בהתאם לנוהל הביקורת הפנימית, המבקר ועובדי הביקורת לא ימלאו בחברה תפקיד נוסף על הביקורת הפנימית. נכון למועד הדוח, מלבד תפקידו כמבקר הפנימי של החברה, אין המבקר הפנימי מועסק על ידי החברה או מעניק לה שירותים חיצוניים נוספים.

תפקידים אחרים של המבקר הפנימי מחוץ לחברה: מר משה כהן הינו שותף מנהל בחיידקין כהן רובין.

דרך מינוי המבקר הפנימי: מר משה כהן מונה לכהן כמבקר הפנימי של החברה לאחר המלצת ועדת הביקורת של החברה מיום 19 במרץ 2017 והחלטת דירקטוריון החברה מיום 21 במרץ 2017, לאחר בחינה מעמיקה של השכלתו, כישוריו וניסיונו רב השנים בביקורת פנים תוך התייחסות לחובות, לסמכויות ולתפקידים המוטלים על המבקר הפנימי בהתאם לדין.

מר כהן נמצא מתאים לכהן כמבקר הפנימי של החברה, בין היתר, בהתחשב בהיקף פעילותה ומורכבותה של החברה. במסגרת נוהל הביקורת הפנימית של החברה, שאושר על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה בחודש נובמבר 2010, מינה דירקטוריון החברה את המבקר הפנימי וקבע את מעמדו ותנאי שכרו.

סיום כהונה: בהתאם לנוהל הביקורת הפנימית הקובע כי תקופת כהונתו של מבקר הפנים של החברה לא תעלה על 6 שנים, הסתיימה ביום 21 במרץ 2017 כהונתו של מבקר הפנים היוצא. בהתאם, ביום 21 במרץ 2023 יסיים מר משה כהן את תפקידו כמבקר הפנים של החברה.

זהות הממונה על המבקר הפנימי: הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו, למועד הדוח, יו"ר דירקטוריון החברה, תוך תיאום עם ועדת הביקורת של החברה.

תוכניות הביקורת: על פי נוהל הביקורת הפנימית, המבקר הפנימי מגיש הצעה לתכנית עבודה שנתית בתיאום עם יו"ר הדירקטוריון ועם מנכ"ל החברה. על ועדת הביקורת לדון בתכנית ולאשרה, ולאחר מכן מועברת התכנית לאישור הדירקטוריון. בחודש נובמבר, 2017, אימצה ועדת הביקורת את דוח המבקר הפנימי בדבר סקר סיכונים רב שנתי, על פיו קבעה ועדת הביקורת תוכנית רב שנתית לשנים 2017-2021 לקביעת יעדי הביקורת, אשר שימשה כמתווה לקביעת תוכנית העבודה השנתית של הביקורת הפנימית. תוכנית הביקורת של המבקר הפנימי הינה תוכנית שנתית, הנגזרת מתכנית עבודה רב שנתית, בין היתר, על פי השיקולים הבאים: פוטנציאל ליעילות וחיסכון, סיכונים טבועים בפעילותה של החברה, רגולציה ותקנות החלות על החברה ונקודות תורפה הנראות לדירקטוריון החברה, להנהלה או למבקר הפנימי באופן שוטף.

תכנית העבודה השנתית של הביקורת הפנימית כוללת גם ביצוע ביקורת על מעקב ישום המלצות המבקר הפנימי וועדת הביקורת על-ידי הנהלת החברה. הביקורת מתבצעת על-פי התכנית בפיקוח המבקר הפנימי ומתאמת, על-פי התפתחויות וממצאים המתגלים במהלך הביקורת. תכנית העבודה מותירה בידי המבקר שיקול דעת לשינוי בנושאים המבוקרים לאחר דיון בנושא עם הגורמים הרלוונטיים.

עסקאות מהותיות: מבקר הפנים מקבל זימון, לרבות חומר רקע, לישיבות ועדת הביקורת של החברה בהן נבחנות ומאושרות עסקאות, כאמור בסעיף 270 לחוק החברות. לבחירתו, לאחר שקיבל פרטים נאותים, הוא נוכח בישיבות או מתעדכן לגביהן. כמו-כן, מבקר הפנים מקבל, לפי דרישתו, פרוטוקולים של ישיבות דירקטוריון החברה בהן אושרו עסקאות כאמור.

ביקורת של תאגידים מוחזקים: מבקר הפנים משמש גם כמבקר הפנים של חברות הבנות בקבוצה למעט בקבוצת גרנית הכרמל והדיוור המוגן אשר בהם מתבצעת ביקורת פנים על ידי מבקרי פנים אחרים. תוכנית הביקורת מתייחסת אף לתאגידים מוחזקים מהותיים של החברה בהם לא מונה מבקר פנימי, לרבות בחו"ל.

היקף העסקת המבקר הפנימי והיקף העסקת המבקר הפנימי היוצא: היקף העסקת המבקר הפנימי, והיקף העסקת המבקר הפנימי היוצא אושרו על ידי ועדת הביקורת בהתאם לתכנית הביקורת שאושרה על ידה.

בגין תוכנית הביקורת לשנת 2017 הסתכמו שעות הביקורת הפנימית בחברה ובחברות המוחזקות על ידה (למעט גרנית הכרמל), אשר בוצעו על ידי המבקר הפנימי היוצא בכ-250 שעות ועל ידי המבקר הפנימי בכ-768 שעות. בידי ההנהלה האפשרות להרחיב את היקף ההעסקה בהתאם לנסיבות.

להערכת החברה, היקפי עבודת המבקר הפנימי היוצא, ועבודת המבקר הפנימי, בגין שנת 2017, כל אחד מהם ביחס לתקופת כהונתו, הינם נאותים.

היקף השעות לעבודת הביקורת בחברה ובחברות הבנות נקבע בהתאם לתוכנית הביקורת המוצעת על ידי המבקר הפנימי ומאושרת על ידי ועדת הביקורת.

בשנת 2017 הסתכמו שעות הביקורת הפנימית בקבוצת גרנית הכרמל בכ-565 שעות עבודה (אשר בוצעו על ידי רו"ח ארז כהן) ושעות הביקורת הפנימית בדיוור המוגן, שבוצעו על ידי מבקר הפנים היוצא הסתכמו בכ-132 שעות עבודה. בהתאם לנוהל הביקורת הפנימית, לא תעלה תקופת כהונתו של מבקר פנים בחברה על שש שנים, אלא אם קיבלו ועדת הביקורת והדירקטוריון החלטה אחרת.

תקנים מקצועיים מנחים בביצוע הביקורת: המבקר הפנימי וצוות העובדים הכפופים לו, מבצעים את עבודת הביקורת תוך הקפדה על אמות מידה הכרחיות לקיום ביקורת מקצועית, מהימנה, עצמאית ובלתי תלויה בגורם המבוקר. בהתאם למידע שנמסר להנהלת החברה על-ידי המבקר הפנימי, דוחות הביקורת נסמכים על ממצאי הביקורת והעובדות המתועדות בביקורת מבוצעות על פי תקנים מקצועיים מקובלים בהתאם להנחיות מקצועיות בתחום הביקורת הפנימית, לרבות תקנים של איגוד המבקרים הפנימיים בישראל (IIA) ובהתאם לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 וחוק החברות. הדירקטוריון הסתמך על דיווחיו של המבקר הפנימי בדבר עמידתו בתקנים המקצועיים לפיהם הוא עורך את הביקורת.

גישה חופשית למבקר הפנימי: למבקר הפנימי של החברה גישה חופשית, בלתי מוגבלת ובלתי אמצעית, בתיאום, למסמכים, למידע ולמערכות המידע הרלבנטיות של החברה, וכן של חברות מוחזקות, לרבות נתונים כספיים, וכן מעמד עצמאי. המבקר הפנימי מתחייב לשמור בסודיות, לא למסור לאחרים ולא לעשות כל שימוש לצורך עצמי או לצורך אחרים בכל מידע הנוגע לחברה.

דין וחשבון המבקר הפנימי: דוחות הביקורת הפנימית מוגשים בכתב ונדונים באופן שוטף עם הנהלת החברה והמנכ"ל.

- המועדים בהם הוגש דין וחשבון על ממצאי המבקר הפנימי היוצא למנהל הכללי הינם: 1 לפברואר 2017, 5 לפברואר 2017, 2 למרץ 2017 (4 דוחות), 16 ביולי 2017 ו-6 באוגוסט 2017.
- המועדים בהם הוגש דין וחשבון על ממצאי המבקר הפנימי למנהל הכללי הינם: 10 באוגוסט 2017 ו-20 בפברואר, 2018 (2 דוחות).
- המועדים בהם התקיים דיון בוועדת הביקורת בממצאי המבקר הפנימי היוצא, הינם כדלקמן: 19 במרץ 2017 21 במאי 2017 (6 דוחות), 10 באוגוסט 2017 (2 דוחות).
- המועדים בהם התקיים דיון בוועדת הביקורת בממצאי המבקר הפנימי, הינם כדלהלן: 18 במרץ 2018 (2 דוחות).

הערכת דירקטוריון החברה את פעילות המבקר הפנימי: להערכת דירקטוריון החברה כישורי המבקר הפנימי וצוותו, היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותוכנית עבודתו הינם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

ביום 20 במרץ 2018, קיים יו"ר ועדת הביקורת שיחה עם המבקר הפנימי של החברה, ללא נוכחות הנהלת החברה, לצורך דיון בעבודתו של המבקר הפנימי ומצא, כי לא חלות מגבלות על עבודתו כאמור.

ביום 19 במרץ 2017, קיים יו"ר ועדת הביקורת ישיבה עם המבקר הפנימי היוצא של החברה, ללא נוכחות הנהלת החברה, לצורך דיון בעבודתו של המבקר הפנימי היוצא ומצא, כי לא חלות מגבלות על עבודתו כאמור.

תגמול המבקר הפנימי והמבקר הפנימי היוצא: התשלום למבקר הפנימי ולמבקר הפנימי היוצא (יחד להלן בפסקה זו: "המבקר") של החברה וחברות בנות בישראל נעשה על פי שעות עבודה בפועל ובהתאם לתכנית העבודה שאושרה על ידי ועדת הביקורת והתקדמות בעבודת הביקורת של כל נושא ונושא. בתחילת כל שנה מגיש המבקר הצעה לתוכנית ביקורת שנתית, שתכלול מסגרת שעות מתוכננת.

ועדת הביקורת קובעת את תוכנית הביקורת ואת מכסת השעות. המבקר לא יחרוג ממכסת השעות ללא אישור של ועדת הביקורת. במקרה שיוטלו על המבקר משימות נוספות במהלך שנת הביקורת - תקבע ועדת הביקורת את מכסת השעות למשימות הנוספות.

ביחס לתגמול המבקר הפנימי היוצא: בגין שנת 2017 עלות שכר טרחת המבקר הפנימי היוצא וצוותו, הסתכמה לכ-54 אלף ש"ח (בתוספת מע"מ). עלות הביקורת הפנימית בדיוור המוגן הסתכמה בכ-28 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ).

ביחס לתגמול המבקר הפנימי: בגין שנת 2017 עלות שכר טרחת המבקר הפנימי וצוותו, הסתכמה לכ-150 אלף ש"ח (בתוספת מע"מ).

להערכת החברה, בשל העובדה שהתגמול הינו על בסיס שעות עבודה, אין בתגמול האמור כדי להשפיע על הפעלת שיקול הדעת המקצועי של מבקר הפנים. החברה קבעה כמדיניות חיונית את עצמאות הביקורת הפנימית ולכן, המבקר הפנימי אינו תלוי כלל בחברה ובהנהלתה.

7. רואה החשבון המבקר

זהות המבקר

רואי החשבון המבקרים הראשיים של החברה והחברות המוחזקות (למעט חלק מהחברות בקבוצת גרנית הכרמל) הינם פירמת רואי החשבון בריטמן אלמגור זהר ושות', רואי חשבון ("המבקר"). יצוין כי הפירמה שוכרת משרדים מהחברה במרכז עזריאלי בתל-אביב בסכומים שאינם מהותיים לחברה. עם זאת על מנת להבטיח שלא תיפגע אי תלותו, נטל על עצמו המבקר (במסגרת הסכמה עם רשות ניירות ערך) פרמטרים שייבחנו מעת לעת בקשר עם ההתקשרות, לרבות בקשר עם מסוימות תנאי הסכם השכירות ואי שינוי שלהם; הסכמי שכר טרחה בכתב ובתנאי שוק; הפרדה בין זהות נותני השירותים למקבלי ההחלטות בקשר להסכם השכירות; מגבלות בקשר עם התחשבות בין הסכם השכירות והשירותים והסכמה כי במקרה של חילוקי דעות יפעל המבקר לסיום כהונתו. החברה מאשרת מדי שנה עם המבקר את קיומם של פרמטרים אלה ותקפותם.

שכר המבקר

בשנים 2016 ו-2017 הסתכם שכר טרחת רואי החשבון בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס ובגין שירותי יעוץ כדלקמן:

2017		שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס				סה"כ	
חברה	מבקר	אלפי ש"ח	שעות	אלפי ש"ח	שעות	אלפי ש"ח	שעות
קבוצת עזריאלי בע"מ	בריטמן אלמגור זהר ושות'	1,915	8,767	96	284	2,011	9,051
סופרגז ו-GES	סומך חייקין KPMG (רואי חשבון מבקרים)	557	3,465	287	790	844	4,255
2016		שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס				סה"כ	
חברה	מבקר	אלפי ש"ח	שעות	אלפי ש"ח	שעות	אלפי ש"ח	שעות
קבוצת עזריאלי בע"מ	בריטמן אלמגור זהר ושות'	1,674	8,966	108	522	1,900	10,322
אחוזת בית רעננה דיור מוגן בע"מ	זיו האפט	126	900	-	-	126	900
עזריאלי אי קומרס בע"מ	שטראוס לזר ושות'	85	680	-	-	85	680
גרנית הכרמל	סומך חייקין KPMG (רואי חשבון מבקרים)	981	4,950	373	1,290	1,354	6,240

קביעת שכר המבקר

דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת של החברה, הוסמך בתקנון החברה לקבוע את שכרו של רואה החשבון המבקר. שכר הטרחה נקבע על בסיס העבודה הנדרשת ונסיון העבר, תוך התאמתו לשינויים ברגולציה ובהיקף העבודה, להתפתחות החברה ולאירועים אשר חלו במהלך השנה החולפת. בישיבתו מיום 20 במרץ 2018 אישר דירקטוריון החברה, כי שכר טרחת רואה החשבון המבקר, ישאר בשנת 2018, ללא שינוי.

8. מורשה חתימה עצמאי

נכון למועד פרסום הדוח, אין לחברה מורשה חתימה עצמאי.

9. תרומות

לחברה מחויבות עמוקה לשיפור וקידום הקהילה בישראל. האחריות החברתית, ההשתלבות והנתינה לקהילה, הינם יעדים אסטרטגיים המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית העבודה העסקית של החברה, אשר מקצה משאבים כספיים לנושא בתכנית העבודה השנתית, בעיקר על פי הסכם התרומות כמפורט בסעיף 2 לפרק זה.

במהלך שנת 2017 תרמה החברה, בעצמה ובאמצעות חברות מאוחדות (לא כולל גרנית הכרמל), תרומות בכסף ובמוצרים מוגמרים בשווי כולל של כ-14,052 מיליון ש"ח.

בדבר החלטות שקיבלה החברה בקשר עם מדיניות התרומות שלה, באמצעות קרן התרומות, הכוללת גם התחייבויות למתן תרומות בתקופות עתידיות ראו תקנה 2 לעיל וביאור 36 ג(7) לדוחות הכספיים.

10. תוכנית אכיפה פנימית בחברה

בשנת 2012 אימצה החברה תוכנית אכיפה פנימית. במסגרת תוכנית האכיפה הפנימית, מינה דירקטוריון החברה ועדת דירקטוריון ייעודית לנושא האכיפה הפנימית בחברה ("ועדת האכיפה") אשר קיימה מסכת דיונים לגבי התאמות נדרשות במתווה אכיפה ונוהל מערך אכיפה לצרכי החברה, למבנה הייחודי של החברה ולתחום פעילותה. הממונה על האכיפה הפנימית בחברה הוא עו"ד רן טל, היועץ המשפטי ומזכיר החברה.

במסגרת תוכנית האכיפה, עדכנה ואימצה החברה מספר נהלים בקשר עם הממשל התאגידי בחברה, אשר מהווים חלק ממערך אכיפה כולל בחברה, לרבות: (א) נוהל עבודת הדירקטוריון וועדותיו; (ב) נוהל אב - עסקאות עם צדדים קשורים (הכולל התייחסות לאיתור עסקאות עם בעלי עניין, סיווג עסקאות חריגות וזניחות ואמות מידה לסוגי עסקאות ופעולות כחריגות); (ג) נוהל דיווחים מיידיים (לבחינת המהותיות והצורך בהגשת דיווח מיידי בקרות אירועים שונים); (ד) נוהל מידע פנים; (ה) נוהל עובדים מתריעים; (ו) קוד אתי; (ז) נוהל החזקות נושאי משרה; (ח) נוהל אשכול חברות; (ט) נוהל תיחום פעילות לדירקטורים ובעלי שליטה בחברה וכן נהלים נוספים שנועדו לתמוך ולהסדיר את עבודת האורגנים השונים בחברה והנהלתה.

בשנת 2017 יישמה החברה את תוכנית האכיפה ופעלה בהתאם לה ובמסגרת זו אף קיימה את יום ההדרכה השנתי המרכז עדכונים רלוונטיים למנהלים ועובדים בקבוצה. דוח לשנת 2017 ותוכנית אכיפה לשנת 2018 צפויים לידון בסמוך לאחר פרסום הדוח.

חלק ב' - שאלון ממשל תאגידי⁴

למען הסר ספק יובהר כי השאלון אינו בא למצות את כל היבטי הממשל התאגידי הרלוונטיים לחברה, אלא עוסק במספר היבטים בלבד; לצורך קבלת מידע נוסף, יש לעיין בדיווחי החברה, לרבות בדוח תקופתי זה.

עצמאות הדירקטוריון	
נכון	לא נכון
✓	1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא(נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים): דירקטור א': פרופ' ניב אחיטוב. דירקטור ב': מר אפרים הלוי. מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.
	2. שיעור ⁵ הדירקטורים הבלתי תלויים ⁶ המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 5/9. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון ⁷ התאגיד ⁸ : _____. <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).
✓	3. בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-1(ו) לחוק החברות לעניין העדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).
✓	4. כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים ⁹ למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.
✓	5. כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של עניין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" - האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפא: <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.

⁴ בהתאם לנוסח שנכלל במסמך הצעות תיקוני חקיקה בעניין שיפור הדוחות שפורסם על ידי רשות ניירות ערך ביום 16 במרץ 2014.

⁵ בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

⁶ לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

⁷ לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

⁸ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

⁹ לענין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא "חשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן כנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד "חשב כ"כפיפות" לענין שאלה זו.

6. בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) - יציגו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור: זהות: גב' סטפאני עזריאלי; אינה בעלת תפקיד בתאגיד, אשתו של מר דוד עזריאלי ז"ל ואימן של דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון, נעמי ושרון עזריאלי, דירקטוריות.
- האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: כן לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).
- שיעור נוכחותו¹⁰ בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____ . נוכחות אחרת: הגב' סטפאני עזריאלי מתלווה לבנותיה, דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון, נעמי ושרון עזריאלי, דירקטוריות, אולם לא לקחה ואינה לוקחת חלק פעיל בדיונים ובהחלטות.

✓

כשירות וכישורי הדירקטורים	
נכון	לא נכון
✓	7. בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה - קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה) ¹¹ . אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יציגו - א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: _____ . ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: _____ . ג. מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: _____ . ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: _____ .
✓	8. התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון" - יציגו האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: <input checked="" type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)
✓	9. א. בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יציגו המספר המזערי שנקבע: 1 (מעבר לדירקטור החיצוני בעל המומחיות החשבונאית). ב. מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ¹² : 4. בעלי כשירות מקצועית: 6.
✓	במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שכיהנו בשנת הדיווח.
✓	10. א. בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יציגו פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____ . בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תציגו תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: 0. ב. מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 5, נשים: 4.

¹⁰ תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

¹¹ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

¹² לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005.

ישיבות הדירקטוריון

לא נכון	נכון
---------	------

11. א. מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:
 רבעון ראשון: 4.
 רבעון שני: 1.
 רבעון שלישי: 3.
 רבעון רביעי: 3.

ב. לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור¹³ השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו):
 (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים)

שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (11 ישיבות)	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת ¹⁴ (4 ישיבות)	שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים ¹⁵ (4 ישיבות)	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול ¹⁶ (4 ישיבות)	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה)
דנה עזריאלי	11/11			--	--
נעמי עזריאלי	9/11			--	--
שרון עזריאלי	8/11			--	--
יוסף צ'חנובר	11/11	4/4	4/4	4/4	ועדה לענייני אכיפה - 1/1
אורן דרור	11/11	4/4	4/4	4/4	ועדה לענייני אכיפה - 1/1
ניב אחיטוב	11/11	4/4	4/4	4/4	ועדה לענייני אכיפה - 1/1
אפרים הלוי	11/11	4/4	4/4	4/4	ועדה לענייני אכיפה - 1/1
ציפורה כרמון	11/11	4/4	4/4	4/4	ועדה לענייני אכיפה - 1/1
מנחם עינן	11/11	2/4	3/4	3/4	0/1

הערה: מר עינן מונה כדירקטור בועדות ביקורת, אכיפה ותגמול בחודש מאי 2017

12. בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.

✓

¹³ ר' ה"ש 9.
¹⁴ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.
¹⁵ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.
¹⁶ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון

לא נכון	נכון	
	✓	13. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א(2) לחוק החברות), ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין - תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: _____.
	✓	14. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.
	✓	15. בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות ¹⁷ . <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).
	✓	16. המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון.
	✓	17. בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור.

ועדת הביקורת

לא נכון	נכון	
	✓	18. בוועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח - א. בעל השליטה או קרובו. ב. יו"ר הדירקטוריון. ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו. ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע. ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה.
	✓	19. מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות
	✓	20. מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הוועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור: _____.
	✓	21. ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.
	✓	22. בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).
	✓	23. בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.
	✓	24. ועדת הביקורת ו/או הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.

¹⁷ בחברת איגרות חוב - אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים

לא נכון	נכון
	25 א. יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: 2 ימי עסקים, למעט במקרים בהם יקבע אחרת בנסיבות העניין.
	ב. מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת המלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (לשנת 2017): 2 ימי עסקים. דוח רבעון שני: 2 ימי עסקים. דוח רבעון שלישי: 2 ימי עסקים. דוח שנתי: 2.
	ג. מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2017): 7 ימים. דוח רבעון שני: 7 ימים. דוח רבעון שלישי: 7 ימים. דוח שנתי: 7 ימים.
✓	26. רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח.
✓	27. בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן: א. מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור). ב. התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-1(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת). ג. יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני. ד. כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים. ה. לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. ו. חברי הועדה נתנו הצהרה עובר למינוים. ז. המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.

ועדת תגמול

לא נכון	נכון
	28. הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה).
✓	29. תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת תגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.
✓	30. בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח - א. בעל השליטה או קרובו. ב. יו"ר הדירקטוריון. ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו. ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או לתאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע. ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה.
✓	31. בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.
✓	32. ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג) ו-272(ג1)(1) (ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית.

מבקר פנים	
לא נכון	נכון
	✓
33.	י"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.
34.	י"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: בשנת הדיווח כבכל שנה, תוכנית הביקורת אושרה מראש על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ולמועד פרסום הדוח מבקר הפנים השלים את הדוחות על פי התוכנית, לרבות בנושאים פיננסיים, תפעוליים וממשל תאגידי.
35.	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות ¹⁸): בהתאם לפירוט המופיע בסעיף 6 לפרק ה' לדוח השנתי לעיל.
	✓
36.	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי. המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידיים בשליטתם.
	✓

עסקאות עם בעלי ענין	
לא נכון	נכון
37.	בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין - מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 1 (הגב' דנה עזריאלי). - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגנים הקבועים בדיון: <input checked="" type="checkbox"/> כן (הסכם הניהול של הגב' דנה עזריאלי המכהנת כיו"ר פעיל של דירקטוריון החברה אושר בועדת התגמול, בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של החברה שהתקיימה בחודש אוקטובר 2016) <input type="checkbox"/> לא
38.	למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו: <input checked="" type="checkbox"/> כן ראו פירוט בסעיף 3.2 לעיל. <input type="checkbox"/> לא
	✓

פרופ' ניב אחיטוב

יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים:

אפרים הלוי

יו"ר ועדת הביקורת:

גב' דנה עזריאלי

יו"ר הדירקטוריון:

¹⁸ כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידיים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.



קבוצת עזריאלי

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

חלק ו'

מצורף בזאת דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א), לשנת 2017:

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה. הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

- מיפוי ותיעוד הבקרות וזיהוי התהליכים המהותיים מאוד בחברה ובחברות המאוחדות העיקריות על פי סיכוני הדיווח, ביחס לכל אחת מהחברה או החברות המאוחדות העיקריות, לפי העניין.
- התהליכים שנקבעו כמהותיים מאוד הם: בחברה: הכנסות מדמי שכירות מנדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה; בסופרגז: תהליך ההכנסות ממכירות.
- בחינה של הביצוע והתיעוד בפועל של הבקרות שהוגדרו בתהליכי הבקרה ברמת הארגון (ELC), במערכות המידע (ITGC), בתהליך עריכת הדוחות הכספיים ובתהליכים שזוהו כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי.
- הערכה כוללת של אפקטיביות הבקרה הפנימית.
- בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר, 2017 היא אפקטיבית.

מצורפות הצהרות המנהל הכללי וסמנכ"ל הכספים, האחראית על הדיווח הכספי בחברה.

תאריך: 20 במרץ, 2018

הצהרת מנהלים:

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 99(ד)(1):

אני, אייל חנקין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - התאגיד) לשנת 2017 (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 לדרווח 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון והנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

תאריך: 20 במרץ, 2018

הצהרת מנהלים:

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים לפי תקנה 99(ד)2):

אני, אירית סקלר-פילוסוף, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - התאגיד) לשנת 2017 (להלן - הדוחות);
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות. מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

תאריך: 20 במרץ, 2018