



קבוצת עזריאלי בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2016

חלק א' תיאור עסקי התאגיד

חלק ב' דוח דירקטוריון

חלק ג' דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2016

חלק ד' פרטים נוספים על התאגיד

חלק ה' ממשל תאגידי

חלק ו' דוח אפקטיביות הבקרה

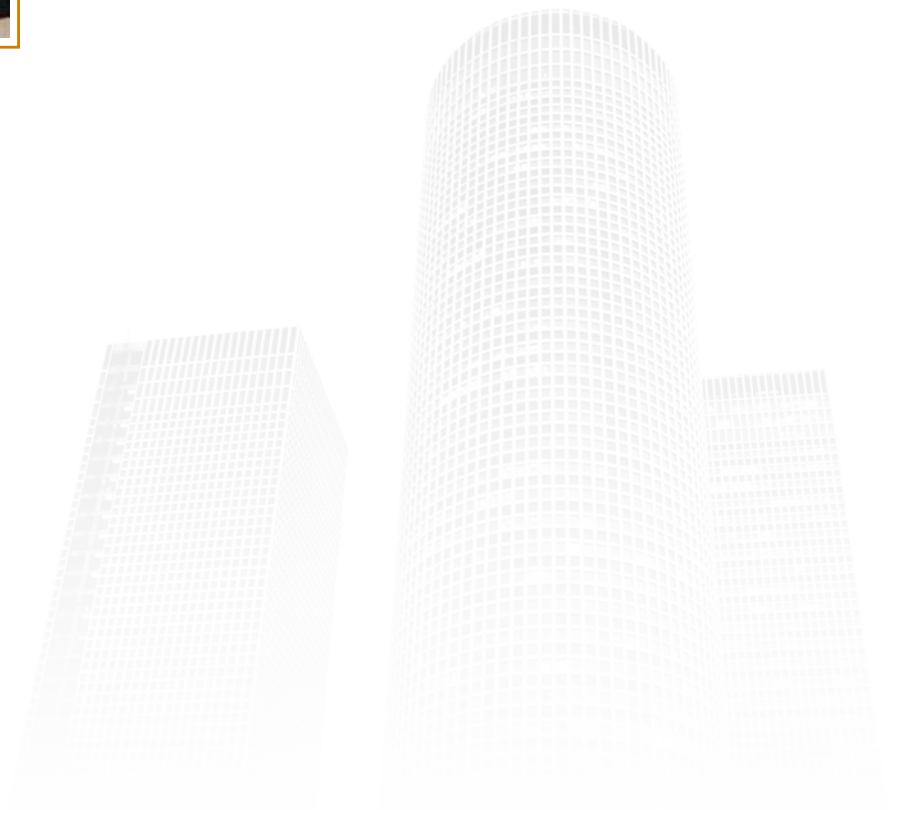
הפנימית על הדיווח הכספי
ועל הגילוי

A ZRIELI GROUP



חלק א'

תיאור עסקי התאגיד



פרק א' – תיאור עסקי החברה

הגדרות כלליות.....	1-א
חלק ראשון: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה.....	3-א
1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה.....	3-א
2. תחומי הפעילות העיקריים של הקבוצה.....	10-א
3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה.....	12-א
4. דיבידנדים.....	12-א
חלק שני: מידע אחר.....	13-א
5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה.....	13-א
6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה.....	16-א
חלק שלישי: תיאור עסקי הקבוצה בפעילות נדל"ן להשקעה – מצרפי.....	19-א
7. גילוי מצרפי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה.....	19-א
חלק רביעי: תיאור עסקי הקבוצה - תאור עסקי הקבוצה לפי תחומי פעילות ונכסים מהותיים.....	38-א
8. תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל.....	38-א
9. תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל.....	48-א
10. תחום נדל"ן מניב בארה"ב.....	56-א
11. תחום דיור מוגן.....	60-א
12. מגזר גרנית.....	66-א
13. מגזר סונול – פעילות מופסקת.....	85-א
חלק חמישי - פעילויות נוספות.....	86-א
14. קבוצת עזריאלי - פעילויות נוספות.....	86-א
חלק שישי: עניינים המשותפים לפעילות הקבוצה בכל תחומי פעילותה.....	96-א
15. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים.....	96-א
16. נכסים בלתי מוחשיים.....	96-א
17. הון אנושי.....	97-א
18. הון חוזר.....	99-א
19. מימון.....	100-א
20. ביטוח.....	109-א
21. מיסוי.....	109-א
22. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם.....	110-א
23. מגבלות ופיקוח על התאגיד.....	111-א
24. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה.....	115-א
25. הליכים משפטיים.....	115-א
26. יעדים ואסטרטגיה עסקית.....	115-א
27. צפי להתפתחות.....	116-א
28. דיון בגורמי סיכון.....	116-א

הגדרות כלליות

קבוצת עזריאלי בע"מ מתכבדת להגיש בזאת את דוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2016 ("מועד הדוח"), הסוקר את תיאור הקבוצה והתפתחות עסקיה בשנת 2016 ("תקופת הדוח") ועד למועד פרסום הדוח. הדוח נערך בהתאם להוראות תקנה 8 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. נתונים המופיעים בדוח הינם נכונים למועד הדוח. עם זאת, במקרים מסוימים מופיעים בדוח פרטים הסוקרים אירועים שחלו לאחר מועד הדוח וסמוך לפני מועד פרסומו ביום 22 במרץ 2017 ("מועד פרסום הדוח") ובמקרים כאמור מציינת החברה, כי אלה נמסרים נכון למועד פרסום הדוח.

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 בנדון.

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 עתיד 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" "חזרה" "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
"דוח הדירקטוריון"	דוח הדירקטוריון של החברה על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2016, הכלול בפרק ב' לדוח התקופתי
"הדוח התקופתי" או "הדוח"	הדוח התקופתי של החברה לשנת 2016
"הדוחות הכספיים"	הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 הכלולים בפרק ג' לדוח התקופתי של החברה
"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
"מניות התרומה"	6,902,000 מניות רגילות של החברה, שעזריאלי החזקות העבירה, כתרומה, לקרן עזריאלי ישראל. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי של החברה מיום 16 במרץ 2014 (אסמכתא מספר: 015204-01-2014), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה
"מעלות"	סטנדרד & פורס מעלות בע"מ
"נדב השקעות"	Nadav Investments Inc., חברה פרטית שהתאגדה על פי הדין הקנדי, הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאה של Azrieli Holdings Inc., חברה פרטית שהתאגדה לפי הדין הקנדי, הנמצאת בבעלות ובשליטה של ה"ה שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי
"סונול"	סונול ישראל בע"מ
"סופרגז"	סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ
"עזריאלי אי-קומרס"	עזריאלי אי-קומרס בע"מ (לשעבר: נטקס ניו מדיה בע"מ)
"עזריאלי החזקות"	Azrieli Holdings Inc
"קבוצת גרנית"	גרנית הכרמל ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות לה
"קבוצת עזריאלי" או "הקבוצה"	החברה ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות לה
"קנית השלום"	קנית השלום השקעות בע"מ, חברה בת של החברה
"קרן עזריאלי ישראל"	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 קנדה"	The Azrieli Foundation הינה קרן קנדית ציבורית רשומה למטרות צדקה, שמקום התאגדותה ומושב בקנדה, ואשר נכסיה מיועדים לתרומות ולמימון פעילות פילנתרופית בישראל ובקנדה אשר הינה בעלת עניין בחברה.

א- 2

**"התשקיף"
"תשקיף מדף"**

תשקיף הנפקה לציבור שפרסמה החברה ביום 12 במאי, 2010, כפי שתוקן בימים 12, 25 ו-30 במאי 2010.
תשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 10 במאי 2016, ונושא את התאריך 11 במאי, 2016 (לפרטים ראה דיווח מיידי
של החברה מיום 10 במאי 2016 אסמכתא: 2016-01-063049).

G.E.S.- Global Environmental Solutions Ltd.

"GES"

פרק א': תיאור עסקי החברה

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 (סדרה ד') במדד תל בונד 20.

למועד פרסום הדוח, עזריאלי החזקות, חברה פרטית שהתאגדה לפי הדין הקנדי מחזיקה במישרין ובעקיפין, באמצעות החזקתה במלוא הון המניות של נדב השקעות, שהיא בעלת השליטה במישרין בחברה, ב- 55.62% מהון המניות וב- 61.31% מזכויות ההצבעה של החברה¹ בפועל ובדילול מלא. כפי שנמסר לחברה, עזריאלי החזקות נמצאת בשליטתן של שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי, בין במישרין ובין באמצעות תאגידי החזקות קנדיים². בסמוך למועד פרסום דוח זה, נחתם הסכם בעלי מניות בין שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי (בעצמן ובאמצעות חברות שבשליטתן) לבין עזריאלי החזקות, נדב השקעות (שהינה בעלת השליטה במישרין בחברה) וכן תאגיד קנדי נוסף, שהוא בעל מניות בעזריאלי החזקות. לפרטים אודות השליטה בחברה ואודות ההסכם האמור, ראה תקנה 21א לפרק ד' של דוח זה ולדוח מידי מיום 21 במרץ 2017 (אסמכתא: 2017-01-026388), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

נכון למועד הדוח, החברה עוסקת, הן בעצמה והן באמצעות חברות בנות וחברות מוחזקות שלה, 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 הינה מרכז תחת גרנית הכרמל, העוסקת באמצעות חברות בנות בשיווק תחליפי אנרגיה ובטיפול במים, שפכים וכימיקלים ("תחום גרנית"). לקבוצה פעילויות נוספות של מסחר אלקטרוני והחזקות מיעוט בתאגידים פיננסיים, הכל כפי שיפורט להלן. עד לחודש יולי 2016 החזיקה החברה, באמצעות גרנית, בסונוול, שפעלה בתחום פעילות, הכולל תזקיני נפט בשיווק ישיר ומתחמי תדלוק ומסחר. 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.

קבוצת עזריאלי הינה קבוצת הנדל"ן המובילה בישראל, אשר הוקמה על ידי מר דוד עזריאלי ז"ל ובהובלת הגב' דנה עזריאלי, יו"ר פעילה לדירקטוריון החברה, שמונתה לתפקידה בחודש יולי 2014, 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 הקבוצה בראשותה של יו"ר הדירקטוריון, הגב' דנה עזריאלי, וכן נושאי המשרה והמנהלים המנוסים בחברה אשר נחשבים מקצועיים ומובילים בתחום, מהווים מגורמי ההצלחה לתוצאותיה העסקיות של החברה. לפרטים נוספים אודות ההון האנושי של הקבוצה, ראו סעיף 17 לפרק א' לדוח.

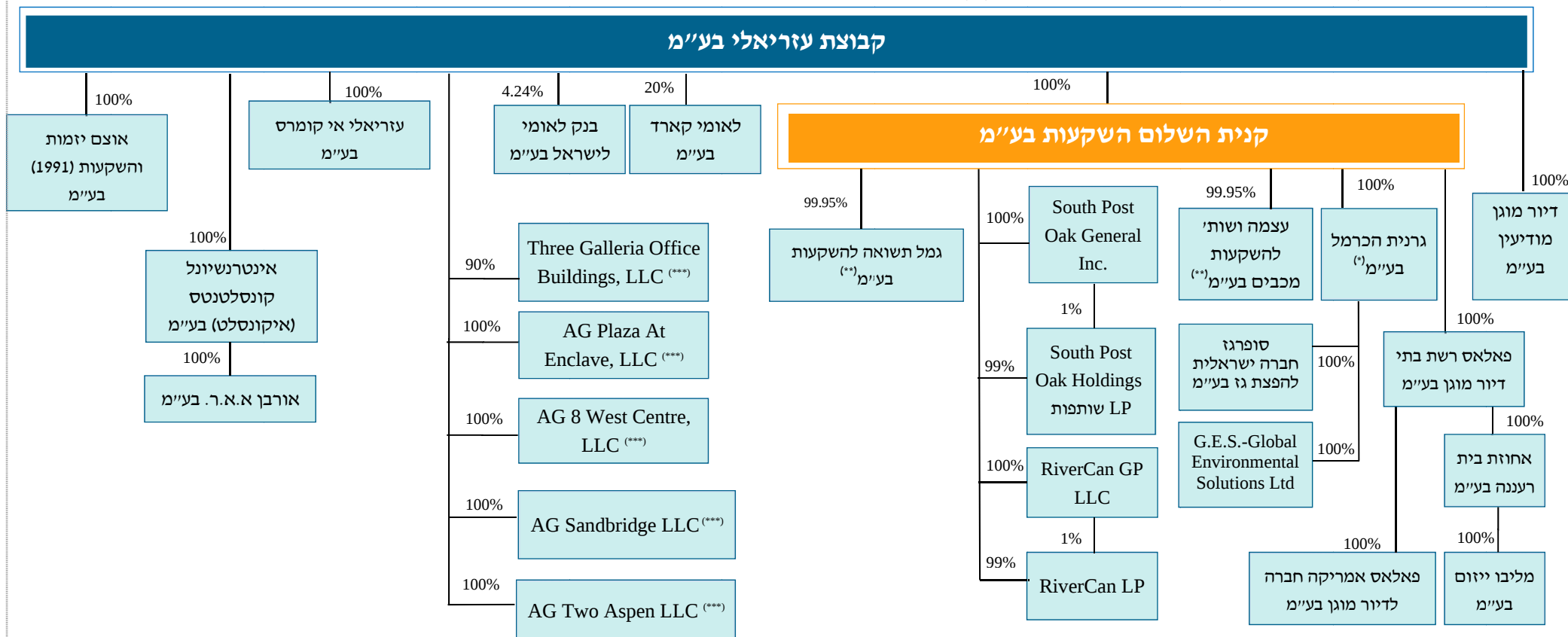
¹ הכוללות את כל זכויות ההצבעה מכח מניות התרומה (כהגדרתן בסעיף ההגדרות לעיל).

² לפרטים ראה דוח מידי בדבר מצבת החזקות בעלי עניין מיום 5 בינואר 2017 (אסמכתא: 2017-01-002916), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

החל משנת 2008 (מועד המעבר 1.1.2007) ערוכים דוחותיה הכספיים של החברה על פי כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), לפיהם, בין היתר, מוצגים נכסי נדל"ן להשקעה על פי שוויים ההוגן. את פרק א' של הדוח (פרק זה) יש לקרוא יחד עם החלקים האחרים שלו, לרבות הביאורים לדוחות הכספיים.

1.2. תרשים מבנה ההחזקות העיקריות של הקבוצה למועד פרסום הדוח³

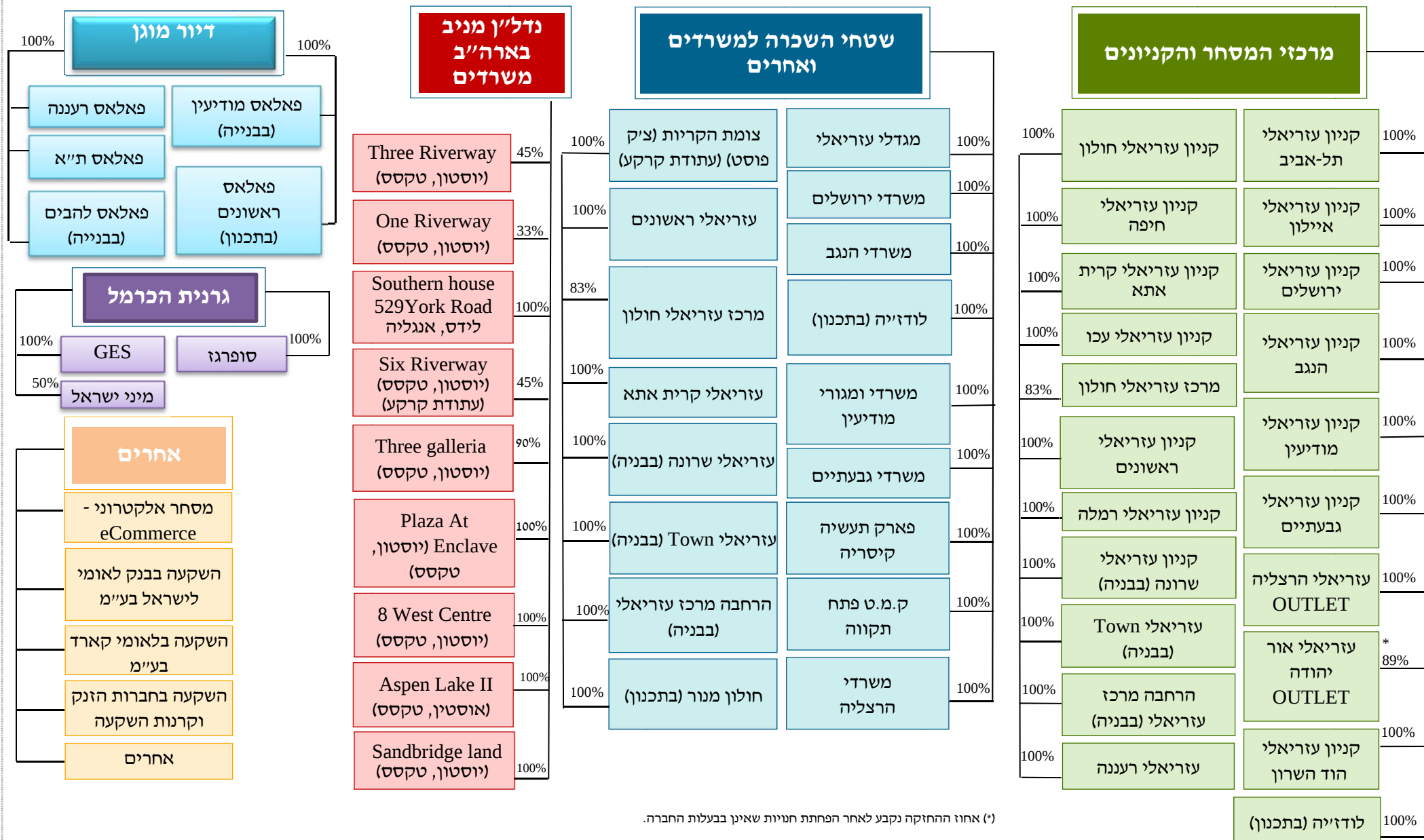
1.2.1. מצורף תרשים מעודכן למועד פרסום הדוח, כדלקמן:



(*) החזקות עיקריות בלבד.
 (**) 0.05% בחברות אלו מוחזק על-ידי IC.
 (***) בעקיפין, באמצעות חברות ו/או שותפויות.

³ 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.

1.3. התפתחויות עיקריות שחלו במבנה הקבוצה ועסקיה בשנת 2016 ועד למועד פרסום הדוח

1.3.1. רכישה של נכסי נדל"ן מניב

(1) השלמת רכישת נכס בחולון (לודז'יה)

ביום 13 באפריל 2016 השלימה החברה רכישת מלוא זכויות הבעלות בנכס מקרקעין בשטח רשום של כ- 53 דונם הממוקם באזור התעשייה בחולון, עליהם כ-14,300 מ"ר שטח בנוי של מבני מלאכה ומסחר המושכרים לשוכרים שונים, לאחר שקיבלה אישור הממונה על ההגבלים העסקיים, בתמורה לסך של 280 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. ייעוד הקרקע על-פי תב"ע בתוקף הינו אזור תעסוקה מיוחד עם חזית מסחרית והיא כוללת זכויות בניה של כ-193 אלפי מ"ר עילי ומרתפי חניה.⁴

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

ביום 31 במרץ 2016, הושלמה⁵ רכישת מלוא הבעלות במקרקעין בשטח של כ-8,400 מ"ר בצמוד למרכז עזריאלי תל אביב, עליו היה בנוי "בית ידיעות אחרונות" אשר, נכון למועד פרסום הדוח, החלה החברה בהריסתו.

(3) השלמת רכישת עזריאלי TOWN

ביום 31 באוגוסט 2016, הושלמה עסקה לרכישת הקרקע המיועדת לפרויקט עזריאלי TOWN, החברה שילמה את יתרת התמורה ונמסרה לה החזקה במגרש.⁶

(4) רכישת בניין משרדים באוסטין, טקסס ארה"ב

בחודש אוגוסט 2016 רכשה חברה מאוחדת בניין משרדים (שבנייתו הושלמה בחודש אוגוסט 2015) הממוקם בעיר אוסטין, טקסס בארה"ב בתמורה לסך של כ-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. הנכס נרכש בשיעור תשואה ממוצע לתקופת החוזה של כ-8%. לצורך רכישת הנכס נטלה החברה המאוחדת הלוואה בסך 22 מיליון דולר לתקופה של 7 שנים הנושאת ריבית דולרית קבועה של 3.65% לשנה.

1.3.2. השלמת רכישת פעילות מסחר דיגיטלי

ביום 2 ביוני 2016 (לאחר קבלת אישורה של הממונה על ההגבלים העסקיים מיום 18 במאי 2016), הושלמה עסקה לרכישת פעילות מסחר אלקטרוני (eCommerce) מידי חברת בי2 נטוורקס בע"מ, חברה ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, בתמורה לסך של 70 מיליון ש"ח בכפוף להתאמות, באופן שהתמורה נטו, למועד הדוח, הינה כ-61 מיליון ש"ח. בנוסף, החברה תשלם סך של כ-5 מיליון ש"ח לשנה, בגין שירותי ניהול בתחום הפעילות שתעניק המוכרת למשך תקופה של 24 חודשים.⁷

⁴ לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מהימים 2 במרץ 2016, 23 במרץ 2016 ו-14 באפריל 2016 (אסמכתאות: 2016-01-039331, 2016-01-012798 ו-2016-01-048550 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה וביאור 14 לדוחות הכספיים.

⁵ לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מהימים 22 במאי 2013 ו-3 באפריל 2016 (אסמכתאות: 2013-01-068386 ו-2016-01-023433, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה וסעיף וביאור 14 לדוחות הכספיים.

⁶ לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 1 בספטמבר 2016 (אסמכתא: 2016-01-115657), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

⁷ לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מהימים 3 במאי 2016 ו-2 ביוני 2016 (אסמכתאות: 2016-01-057901 ו-2016-01-043209), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.3.3. עסקאות מימון

מועד	סוג גיוס	סך שגויס (במיליוני ש"ח)	שיעור ריבית שנתית	מח"מ	בטוחות	הערות
יולי 2016	הנפקת אג"ח (סדרה ד')	2,194	1.34	7.6	אין	בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 5 ביולי 2016 (אסמכתא: 2016-01-075079) שפורסם מכח תשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 10 במאי 2016 (אסמכתא: 2016-01-063049). לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ד') ראה ביאור 21ב' (5) לדוחות הכספיים.
מאי 2016	מימון פרטי מגוף מוסדי	550	1.5	6.5	כן	דוח מידי מיום 2 במאי 2016 (אסמכתא: 2016-01-057004) (נכלל על דרך ההפניה) וביאור 21ב' (9) לדוחות הכספיים.
מאי 2016	מימון פרטי מגוף מוסדי	300	פריס 0.1% (-)	0.3	כן	דוח מידי מיום 2 במאי 2016 (אסמכתא 2016-01-057553) (נכלל על דרך ההפניה). בחודש נובמבר 2016 נפרעה ההלוואה לפי תנאיה המקוריים.
אפריל 2016	מימון פרטי מגוף מוסדי	250	1.35%	1.7	לא	לחברה קיימת התחייבות לעמידה בתניות פיננסיות זהות לתניות שנקבעו בשטרי הנאמנות של אגרות חוב סדרה ב' ו-ג' של החברה ("שטרי הנאמנות"). ההסכם כולל עילות מקובלות לפרעון מיידי, לרבות כאלו שנכללו במסגרת שטרי הנאמנות. בנוסף כולל ההסכם התחייבות שלא להעניק שעבוד צף (שוטף) על נכסיה של החברה, כולם או חלקם, לכל גורם שהוא, אלא אם באותו מועד תיצור שעבוד צף לטובת המלווה זהה בדרגתו והיקפו (פארי-פאסו).

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

תשקיף מדף

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

1.3.4. עסקאות בקשר עם מגזר הדיור המוגן

(1) זכייה במכרז לרכישת זכויות חכירה ביעוד דיור מוגן בראשון לציון

ביום 13 במרץ 2016, זכתה חברה מאוחדת, במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה במגרש בשטח של 3.4 דונם ביעוד דיור מוגן בשכונת הרקפות במזרח ראשון לציון, המיועדים לבניית לפחות 250 יחידות לדיור מוגן וכ-3,000 מ"ר מסחר, בתמורה לסך של כ-26 מיליון ש"ח. על פי תנאי המכרז, שילמה החברה המאוחדת הוצאות פיתוח בסך של כ-22 מיליון ש"ח.⁸

(2) השלמת רכישת בית דיור מוגן ומרכז מסחרי ברעננה

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

1.3.5. עסקאות בקשר עם פעילויות מקבוצת גרנית הכרמל

השלמת מכירת סונוול: ביום 24 ביולי, 2016 ("מועד ההשלמה") השלימה גרנית הכרמל את עסקת מכירת מלוא החזקותיה (100%) בחברת סונוול, ל-Israel Oil & Gas Fund L.P., שותפות מוגבלת שהתאגדה בישראל ואשר השותף הכללי בה בשליטת מר דוד ויסמן. במועד ההשלמה ולאחריו שילמה הרוכשת את חלק התמורה שיועד לתשלום במועד ההשלמה.¹¹

בנוסף, מכרו החברה וגרנית לרבות באמצעות סונוול, לצדדי ג' את כל החזקותיהן, בקרקעות פי גלילות ובמניות חברת פי גלילות (אשר הינה בעלת זכויות חכירה לגבי קרקע במתחם פי גלילות), בתמורה כוללת של כ-130 מיליון ש"ח. עסקאות אלו טרם הושלמו. כמו כן, לאחר קבלת התמורה ביצעה גרנית הכרמל פרעון מוקדם להלוואת זמן ארוך אשר להבטחתה שועבדו מניות סונוול. לאור האמור לעיל מוצגת סונוול בדוחות הכספיים כפעילות מופסקת. לפרטים נוספים ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים.

1.3.6. אירועים נוספים

שינויים בכהונת נושא משרה

ביום 23 במרץ 2016, דיווחה החברה על מינויו של מר מנחם עינן כדירקטור בחברה (אסמכתא: 2016-01-012291), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. ביום 9 באוגוסט אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויו של מר עינן וכן אישרה את חידוש כהונתם של הדירקטורים החיצוניים, ה"ה אפרים הלוי וניב אחיטוב לתקופה כהונה (שלישית) בת שלוש שנים (אסמכתא: 2016-01-100267), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. במהלך הרבעון השני של שנת 2016 סיימו את כהונתם בחברה מר עופר אברם, סמנכ"ל, ראש תחום המשרדים בחברה וגב' מיכל קמיר, יועצת משפטית, מזכירת חברה וממונה על האכיפה הפנימית בחברה. במקומם מונו ה"ה גדעון אברמי (לשעבר מנכ"ל חברת הניהול של קניון עזריאלי ירושלים (מלחה)) ורן טל, בהתאמה. ביום 21 במרץ 2017 סיים את כהונתו מבקר הפנים של החברה, מר גלי גנה, ובמקומו מינה דירקטוריון החברה את מר משה כהן לתפקיד. החברה תפרסם מצבת נושאי משרה מעודכנת בסמוך לפרסום דוח זה.

⁸ לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 13 במרץ 2016 (אסמכתא: 2016-01-005097) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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

¹⁰ לפרטים ראה דיווחים מיידיים של החברה מהימים 24 במרץ 2016, 27 במרץ 2016, 13 באפריל 2016 ו-25 במאי 2016 (אסמכתאות: 2016-01-013692, 2016-01-014163, 2016-01-048331 ו-2016-01-034146, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה וביאור 14ט"ו (3) לדוחות הכספיים.

¹¹ לפרטים נוספים ראה דיווחי החברה מהימים 18 ביוני 2015, 26 באוקטובר 2015, 2 בפברואר 2016, 14 באפריל 2016, 19 ביוני 2016 ו-24 ביולי 2016 (אסמכתאות: 2015-01-050991, 2015-01-141945, 2016-01-021562, 2016-01-048793, 2016-01-052239 ו-2016-01-088873, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

תובענות ייצוגיות

ביום 14 באפריל 2016 הוגשה לביהמ"ש, בקשה משותפת לאישור הסכם פשרה ולמתן תוקף של פסק דין בקשר עם בקשה שהוגשה למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל-אביב ("בית המשפט") כנגד החברה וכנגד חברת הבת, קנית השלום, לתובענה ייצוגית שעניינה הצעת רכש מלאה שהשלימה החברה בספטמבר 2012 למניות הציבור בחברת גרנית הכרמל. ביום 19 בספטמבר 2016, התקיים דיון בבית המשפט, בו קיבלו הצדדים את המלצת בית המשפט, לפיה המבקש יסתלק מהבקשה לאישור התובענה כייצוגית (בהתאם להוראות סעיף 16 לחוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו-2006) והמשיבות (החברה וחברה בת של החברה) תשלמנה למבקש גמול בסך 50,000 ש"ח ושכר טרחה לבא כוח המבקש בסך 250,000 ש"ח בתוספת מע"מ, וזאת מבלי להכיר בטענה כלשהי של המבקש. הסכמות אלו קיבלו תוקף של פסק דין.¹²

שומת מס

ביום 5 בדצמבר 2016 הוציאה רשות המיסים לחברה ולקנית השלום, שומות מס לפי מיטב השפיטה ("השומה") בסך כולל של כ-170 מיליון ש"ח בגין השנים 2011-2014 (כולל). 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 ולכן הגישה השגה על השומה בחודש ינואר 2017. להערכת החברה, לא צפויה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.¹³

2. תחומי הפעילות העיקריים של הקבוצה

למועד הדוח, פעילותה העסקית של הקבוצה מתמקדת בשוק הנדל"ן בישראל, וכן פועלת הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב בחו"ל.

לאור השלמת העסקה למכירת החזקות הקבוצה בסונול, החל מהדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2016, הפכה פעילות סונול 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 של החברה כמגזר פעילות נפרד זאת לאור ביסוס והרחבת הפעילות והשקעה בפרויקטים בייזום בתחום זה.

למועד הדוח מדווחת החברה לציבור על חמישה תחומי פעילות:

(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 16 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל (לרבות עזריאלי רעננה, לשעבר "פארק מול", שנרכש בתקופת הדוח במסגרת רכישת פאלאס רעננה), בשטח להשכרה כולל של כ-310 אלפי מ"ר המושכרים (מאוחד וחלק החברה) לכ-1,800 שוכרים, כאשר מרבית הקניונים והמרכזים המסחריים פרוסים בערים הגדולות בישראל. במסגרת תחום פעילות זה, מעניקה החברה שירותי ניהול למרכזי המסחר והקניונים

¹² לפרטים נוספים ראה דיווחיה המידיים של החברה מהימים 8 באוגוסט 2013, 26 באפריל 2016 ו-20 בספטמבר 2016 (אסמכתאות: 2013-01-113148, 2016-01-055675 ו-2016-01-125794, בהתאמה), הנכללים במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

¹³ לפרטים ראה דוח מידיי של החברה מיום 6 בדצמבר 2016 (אסמכתא: 2016-01-136948), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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 11 נכסים מניבים בתחום השכרה למשרדים ואחרים בישראל, בשטח להשכרה כולל של כ- 392 אלפי מ"ר (מאוחד וחלק החברה) המושכרים לכ- 550 שוכרים. מרבית מהשטחים המניבים של הקבוצה בתחום פעילות זה, מהווים חלק מפרויקטים של הקבוצה המשלבים אזורי מסחר, כפי שבאים לידי ביטוי בתחום מרכזי המסחר והקניונים ואזור המיועד להשכרה למשרדים ואחרים. 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 חברות הקבוצה 7 נכסי משרדים להשכרה מחוץ לישראל, בשטח להשכרה כולל של כ- 199 אלפי מ"ר (חלק החברה כ- 189 אלפי מ"ר) המושכרים לכ- 250 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, אשר כוללים כ- 560 יחידות דיור מוגן וכן שלושה פרויקטים בייזום והקמה לבניית כ- 840 יח"ד בשטח כולל של כ- 107 אלפי מ"ר. 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; ב-100% (באמצעות גרנית הכרמל) בחברת GES העוסקת בטיפול במים, שפכים וכימיקלים. לפרטים נוספים אודות תחום גרנית, ראו סעיף 12 לפרק א' לדוח.

פעילות המסחר האלקטרוני (eCommerce)

בהמשך לדיווחי החברה לפיהם היא ממשיכה לבחון הזדמנויות עסקיות בקשר עם הרחבת פעילותה לתחומים נוספים המשתלבים באסטרטגיה העסקית שלה, רכשה החברה פעילות בתחום המסחר האלקטרוני (eCommerce) מידי חברת בי2 נטוורקס בע"מ. ברצון החברה להשתלב בעולם המסחר הדיגיטלי, התופס תאוצה בארץ ובעולם וליצור מנוע צמיחה נוסף וזאת בד בבד עם פיתוח פעילות הליבה במסחר המסורתי. לפרטים נוספים אודות פעילות עזריאלי בתחום המסחר האלקטרוני ראה סעיף 14.1 לפרק א' לדוח.

נכסים ופעילויות אחרות:

בנוסף, לחברה השקעות בתאגידים בתחום הבנקאות והפיננסים, השקעות בחברות הון סיכון, הזנק וקרנות השקעה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 14.2 לפרק א' לדוח.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

3.1. 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 2016, וכן עד למועד פרסום דוח זה, למעט כמפורט להלן:

נושא הדוח	מועד פרסום הדוח	אסמכתא ¹⁴
החל להיות בעל עניין מכח החזקות - מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ.	12 בפברואר 2015 ודוח מתקן מיום 5 במרץ 2015	2015-01-030247 2015-01-044836
קרן עזריאלי קנדה מכרה 150,000 מניות רגילות של החברה, בעסקה מחוץ לבורסה, למשקיעים שאינם בעלי עניין בחברה, על מנת שהחזקות הציבור (כחגדרת מונח זה בתקנון הבורסה) יהיו 25% לפחות.	22 בפברואר 2015 25 בפברואר 2015	2015-01-035629 2015-01-038659
קרן עזריאלי קנדה מכרה 6,063,638 מניות רגילות של החברה, בעסקאות מחוץ לבורסה וזאת כחלק מהיערכות לקראת הרפורמה במדדים שהוכרזה על-ידי הבורסה.	15 באפריל 2015 29 במרץ 2016 30 במרץ 2016 3 באפריל 2016	2015-01-078715 2016-01-016773 2016-01-018678 2016-01-023424
שינויים שחלו בהחזקותיו של מר מנחם עינן, דירקטור בחברה	3 באפריל 2016 1 בינואר 2017	2016-01-024156 2017-01-000042

3.2. למועד פרסום הדוח מחזיקה עזריאלי החזקות 55.62% מהון המניות של החברה (במישרין ו/או בעקיפין), ובכ-61.31% מזכויות ההצבעה, קרן עזריאלי קנדה מחזיקה 8.55% מהון המניות של החברה, וקרן עזריאלי ישראל מחזיקה 5.69% מהון המניות של החברה ואינה מחזיקה בזכויות הצבעה.

3.3. לפרטים אודות עסקאות נוספות, לא מהותיות, שבוצעו על-ידי בעלי עניין בחברה ראה דיווחיה השוטפים של החברה.

3.4. לפרטים אודות מצבת החזקות בעלי עניין בחברה ראה דוח מיידי מיום 5 בינואר 2017 (אסמכתא: 2017-01-002916), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

4. דיבידנדים

4.1. להלן פרטים אודות חלוקת דיבידנדים במהלך השנים 2015, 2016 ו-2017 (עד למועד פרסום הדוח):

מועד ההחלטה	מועד החלוקה	סכום דיבידנד למניה (בש"ח)	סכום הדיבידנד (במליוני ש"ח)
16.3.2015	4.5.2015	2.6387	320
22.3.2016	4.5.2016	3.2983	400
21.3.2017	10.5.2017	3.9580	480

4.2. החלוקות המפורטות לעיל לא הצריכו קבלת אישור בית משפט.

4.3. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה של החברה ליום 31 בדצמבר 2016, הינה כ- 12.7 מיליארד ש"ח (יתרה זו כוללת גם את קרן ההערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה וכן רווחי שערך נדל"ן).

4.4. לפרטים נוספים בדבר חלוקת הדיבידנד בחברה ומגבלה על חלוקת דיבידנד, ראו ביאורים 23ב. ו-21ב(3) לדוחות הכספיים.

¹⁴ כל הדיווחים בסעיף זה להלן נכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

חלק שני: מידע אחר**5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה**

להלן יובאו נתונים כספיים של החברה, כפי שמפורטים בדוחותיה הכספיים (באלפי ש"ח) של החברה, לשנים 2014 – 2016 המספרים לשנים 2014-2015 הוצגו מחדש לאור מכירת פעילות סונול * :

שנת 2016:

מאוחד	התאמות**	גרנית	דיוור מוגן	נדל"ן מניב באר"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
הכנסות							
2,405,416	7,546	653,249	94,934	228,906	446,810	973,971	סך הכנסות מחיצוניים
-	-	-	-	-	-	-	סך הכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
2,405,416	7,546	653,249	94,934	228,906	446,810	973,971	סה"כ
עלויות מיוחסות							
1,025,864	11,597	570,179	65,634	105,354	77,645	195,455	עלויות שאינן מהוות ההכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
-	-	-	-	-	-	-	עלויות המהוות הכנסות של תחומי פעילות אחרים בקבוצה
1,025,860	11,597	570,179	65,634	105,354	77,645	195,451	סה"כ
1,379,552	(4,051)	83,070	29,300	123,552	369,165	778,516	רווח מפעולות המיוחס לתחום הפעילות (NOI בתחומי הנדל"ן המניב)
757,375	4,476	374,445	-	105,354	77,645	195,455	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
268,489	7,121	195,734	65,634	-	-	-	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
710,578	-	-	55,746	(82,245)	517,076	220,001	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1,373,730	(4,051)	82,743	29,271	118,986	368,668	778,113	רווח מפעולות המיוחס לבעלים של החברה האם
5,826	-	327	29	4,566	497	407	רווח מפעולות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
25,335,707	73,855	1,297,992	1,494,520	2,176,253	8,218,829	12,074,258	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות

* לאור השלמת העסקה למכירת החזקות הקבוצה בסונול, הפכה פעילות סונול לפעילות מופסקת, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, פעילות סונול מוצגת בדוחות הכספיים במספרי השוואה כפעילות מופסקת. על כן, החל מהדוח הרבעוני ליום 30 בספטמבר 2016. החלה החברה לדווח על פעילותה בתחום גרנית ובתחום הדיור המוגן כמגזרי פעילות נפרדים, כהגדרת מונח זה בכללי החשבונאות המקובלים. החל מהדוח הרבעוני ליום 30 בספטמבר 2016, מגזר הדיור המוגן ומגזר גרנית נחשבים כתחומי פעילות נפרדים לצורך דוחותיה הרבעוניים והתקופתיים של החברה.

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

שנת 2015:

מאוחד	התאמות*	גרנית	דיוור מוגן	נדל"ן מניב בארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
הכנסות							
2,354,892	1,038	731,309	35,556	236,247	419,607	931,135	סך הכנסות מחיצוניים
-	-	-	-	-	-	-	סך הכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
2,354,892	1,038	731,309	35,556	236,247	419,607	931,135	סה"כ
עלויות מיוחסות							
1,028,029	124	643,854	23,819	104,602	72,122	183,508	עלויות שאינן מהוות ההכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
-	-	-	-	-	-	-	עלויות המהוות הכנסות של תחומי פעילות אחרים בקבוצה
1,028,029	124	643,854	23,819	104,602	72,122	183,508	סה"כ
1,326,863	914	87,455	11,737	131,645	347,485	747,627	רווח מפעולות המיוחס לתחום הפעילות (NOI בתחומי הנדל"ן המניב)
815,231	124	454,875	-	104,602	72,122	183,508	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
212,798	-	188,979	23,819	-	-	-	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
179,071	-	-	14,099	(28,294)	70,294	122,972	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1,314,733	914	86,688	11,634	125,853	344,578	745,066	רווח מפעולות המיוחס לבעלים של החברה האם
12,130	-	767	103	5,792	2,907	2,561	רווח מפעולות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
23,828,727	1,912,532	1,175,267	803,266	2,052,023	6,829,670	11,055,969	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות

* התאמות למאוחד נובעות מפעילויות בתחום הביטוח למעט סך הנכסים הכוללים גם את נכסי הפעילות המופסקת ראו סעיף 13 לפרק זה. להסברי הדירקטוריון ביחס לנתונים הכספיים של החברה כפי שמופיעים בדוחותיה הכספיים המאוחדים, ראו דוח הדירקטוריון של החברה בפרק ב' לדוח.

שנת 2014:

מאוחד	התאמות*	גרנית	דיוור מוגן	נדל"ן מניב בארה"ב	שטחי השכרה למשדדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
הכנסות							
2,328,539	955	871,699	---	191,467	386,954	877,464	סך הכנסות מחיצוניים
---	---	---	---	---	---	---	סך הכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
2,328,539	955	871,699	---	191,467	386,954	877,464	סה"כ
עלויות מיוחדות							
1,120,815	54	799,564	---	84,163	69,039	167,995	עלויות שאינן מהוות ההכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
---	---	---	---	---	---	---	עלויות המהוות הכנסות של תחומי פעילות אחרים בקבוצה
1,120,815	54	799,564	---	84,163	69,039	167,995	סה"כ
1,207,724	901	72,135	---	107,304	317,915	709,469	רווח מפעולות המיוחס לתחום הפעילות (NOI) בתחומי הנדל"ן המניב
918,663	54	597,412	---	84,163	69,039	167,995	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
202,152	---	202,152	---	---	---	---	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
26,060	---	(10,641)	---	8,873	117,106	(89,278)	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1,196,330	901	71,502	---	101,755	315,263	706,909	רווח מפעולות המיוחס לבעלים של החברה האם
11,394	---	633	---	5,549	2,652	2,560	רווח מפעולות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
23,618,465	2,207,961	2,578,984	75,801	2,026,057	6,134,174	10,595,488	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות

* התאמות למאוחד נובעות מפעילויות בתחום הביטוח למעט סך הנכסים הכוללים גם את נכסי הפעילות המופסקת ראו סעיף 13 לפרק זה.
להסברי 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 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 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 בישראל, על ענפיו השונים, חשופה החברה לשינויים מאקרו כלכליים במצב המשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. להלן יפורטו הגורמים הכלכליים המרכזיים המשפיעים על פעילות החברה וחברות הקבוצה בישראל.

לשנה שנסתיימה ביום			ישראל
31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	
			פרמטרים מאקרו כלכליים
275.3 מיליארד דולר	285.3 מיליארד דולר	297.0 מיליארד דולר	תוצר מקומי גולמי (PPP)
33,526 דולר	34,053 דולר	34,834 דולר	תוצר לנפש (PPP)
5.0%	3.6%	4.1%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
3.0%	1.6%	2.3%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
(0.2)%	(1.0)%	(0.2)%	שיעור אינפלציה
2.5%	2.1%	2.2%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (שקלי)
A+/STABLE	A+/STABLE	A+/STABLE	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (דירוג מקומי)
A+/STABLE	A+/STABLE	A+/STABLE	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (דירוג בינלאומי)
3.889	3.902	3.845	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה

* מקור: אתר קרן המטבע הבינלאומית www.imf.org, World Economic Outlook Database, נתוני 2016 מבוססי תחזית מאוקטובר 2016.

** 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.

**** מקור: דוח דירוג של S&P בכתובת www.standardandpoors.com, מעודכן למאי 2016 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 והחוץ בנקאית משפיעים על ענף הנדל"ן ורווחיותו. כתוצאה מיישום רפורמות מבניות שיושמו בשנים האחרונות בשוק ההון (כגון רפורמת בכר, הרפורמה בפנסיה והרפורמה במס) פחתו הבנקים מלהיות ספקי האשראי העיקריים למגזר העסקי, והתפתח

שוק אשראי חוץ-בנקאי המהווה אלטרנטיבה למימון נכסים ופרויקטים. שוק ההון המקומי מהווה אף הוא מקור לגיוס כספים למימון פעילותה העסקית של החברה, בין אם במניות ובין אם באגרות 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 ירד בשנת 2016 בשיעור של 0.2% לעומת ירידה של 1% במהלך 2015. בסוף שנת 2016 עמדו הציפיות לאינפלציה לשנת 2017 משוק ההון על רמה של 0.6%, והציפיות הנגזרות מהריביות הפנימיות של הבנקים ברמה של (0.4%)¹⁵. ריבית הפריים נותרה בשנת 2016 בשיעור של 1.60% בדומה לשנת 2015. ריבית בנק ישראל נותרה בשנת 2016 בשיעור של 0.1% בדומה לשנת 2015.

(4)

תנודות בשער החליפין של דולר ארה"ב - לשינויים בשער החליפין של הדולר השפעה שולית על שיעור עליית מדד המחירים לצרכן בישראל, ועל תוצאותיה הכלכליות של החברה, אשר לרוב מטבע פעילותה מחוץ לישראל הינו דולר ארה"ב. במהלך 2016 חלו תנודות בשער הדולר לעומת השקל ובתום שנת 2016 שער החליפין היה דומה לרמתו בתחילת השנה. עם זאת, בחודשים הראשונים של 2017 חל ייסוף של השקל לעומת הדולר.

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, 9.1 ו-11.1 להלן.

(2)

שיעור הצמיחה והצריכה לנפש בישראל - בהיבט הריאלי, בשנת 2016 הוצאה הצמיחה של המשק הישראלי, והפעילות הריאלית מעידה על המשך הצמיחה בשנים הקרובות. התוצר המקומי הגולמי (תמ"ג) גדל בכ- 4.0% בשנת 2016, לעומת 2.5% ב-2015. כמו כן, נשמרה רמת תעסוקה גבוהה ושיעור האבטלה המשיך לרדת עד לרמה של כ-4.8% בממוצע שנתי (4.6% ברבעון הרביעי של 2016). בשנה זו עלתה ההוצאה לצריכה פרטית ב-6.3%, לאחר עלייה של 4.3% ב-2015. בניכוי גידול האוכלוסייה ב-2% עלתה ההוצאה לצריכה פרטית לנפש ב-4.2%. עם זאת, ישראל מושפעת במידה רבה מהתפתחויות בכלכלה העולמית, והכלכלה המקומית תמשיך להיות מושפעת מההאטה בצמיחה, בין היתר, בשל קצב הצמיחה הנמוך בסין, מיכולתה של כלכלת ארה"ב להמשיך בצמיחה לאור השינויים הגיאוגרפיים, פוליטיים, מיכולתה של אירופה להתמודד עם הקיפאון בצמיחת הכלכלה והאבטלה הגבוהה ומחוסר היציבות המדינית במזרח התיכון. לפי פרסומי בנק ישראל, בסוף דצמבר 2016 עודכנה התחזית המקור-כלכלית, ולפיה צפויה הצמיחה בשנת 2017. להסתכם בכ-3.1% גם לפי תחזיות קרן המטבע העולמית, התוצר בישראל יצמח בשנתיים הקרובות סביב 3% בשנה.

¹⁵ בנק ישראל הודעה לעיתונות 27.2.2017, הועדה המונית החליטה להותיר את הריבית לחודש מרץ 2017 ברמה של 0.1%, אתר בנק ישראל: <http://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/InterestRate27-2-17.aspx>

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 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 שנתיימה ביום			ארה"ב
31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	
			פרמטרים מאקרו כלכליים
17,393	18,037	18,562	תוצר מקומי גולמי (PPP) ⁽¹⁾ (מיליארד דולר ארה"ב)
54,502	56,084	57,294	תוצר לנפש (PPP) ⁽¹⁾ (דולר ארה"ב)
4.20%	3.70%	2.91%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) ⁽¹⁾
3.41%	2.90%	2.16%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) ⁽¹⁾
0.8%	0.7%	2.1%	שיעור אינפלציה ⁽²⁾
2.17%	2.27%	2.45%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ⁽³⁾
AA+/Stable	AA+/Stable	AA+/Stable	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ⁽⁴⁾
3.889	3.902	3.845	שער חליפין ש"ח לדולר ארה"ב ⁽⁵⁾

(1) נתוני התוצר מבוססים על פרסום של קרן המטבע הבינלאומית ("IMF") מחודש אוקטובר, 2016 (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 31.12.2016.

(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 2016, המשיכה כלכלת ארה"ב להיות יציבה. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2015 הכלכלה האמריקאית צמחה בקצב שנתי של 1.9% וזאת לאחר קצב צמיחה שנתי של 3.5% בשלושת החודשים שקדמו לרבעון זה. קצב הגידול בשנת 2016 כולה עמד על 1.6%, נמוך יותר מהגידול בשיעור של 2.5% שהיה בשנת 2015. לפרטים אודות אזור יוסטון, טקסס בו עיקר פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב בארה"ב ראה סעיף 10 לפרק א' לדוח.

המידע שלעיל בסעיפים 6.1 ו-6.2 בדבר הסביבה הכלכלית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, כולל מידע המתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה 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 וייתכן 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 ולהלן אם יחול שינוי באחד הגורמים שהובאו בחשבון בהערכות אלו, יחריף המשבר הכלכלי, המצב הפוליטי ו/או הבטחוני ישתנה לרעה או בשל התממשותם של מי מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 28 לפרק זה ובעיקר המשבר הפיננסי העולמי, 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 להשקעה¹⁶

הגילוי ביחס לפעילות הנדל"ן להשקעה של החברה נערך בהתאם לטיטוט התיקון לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט התשקיף – מבנה וצורה) (תיקון) התשע"ד-2013, כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך בחודש דצמבר 2013 ואשר אומצה על ידי החברה אף טרם כניסת התיקון האמור לתוקפו.

7.1. כללי

הקבוצה החלה את פעילותה בתחומי הנדל"ן להשקעה משנת 1983 ומאז ונכון למועד 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 החברה לפעול בתחומים אלו גם מחוץ לישראל (בעיקר בארה"ב).

כחברה יזמית, בוחנת החברה מעת לעת, יעדי צמיחה וגידול להרחבת היקף פעילותה ובודקת הזדמנויות לרכישת נדל"ן מניב וקרקעות 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, 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 באיזור המרכז, בו קיימת דרישה ערה למבני משרדים מסוגים שונים. נכסי החברה בתחום זה מאופיינים ברמת גימור וניהול גבוהה, בשטחי משרד וקומה נרחבים יחסית, והם ממוקמים בסמוך לצירי תחבורה מרכזיים וכוללים חניונים ייעודיים.

¹⁶ הגילוי ניתן במאחד לתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל, לתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל ולתחום הנדל"ן המניב בארה"ב ולתחום הדיור המוגן של הקבוצה. לפרטים נוספים אודות הדיור המוגן ראה סעיף 11 לחלק א' לדוח.

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, יצירת חוויית משתמש ייחודית, הטמעת שיפורים טכנולוגיים ו/או דיגיטליים והכל על מנת להתאימם לצרכי הקהל וטעמו המשתנה מעת לעת.

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 הדיוור המוגן, עם רכישת קרקע לדיוור מוגן בעיר מודיעין. כיום, לחברה שני בתי דיוור 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.

כוונתה של החברה להמשיך ולפתח תחום פעילות שיאופיין בבתי דיוור מוגן איכותיים, ברמת גימור גבוהה ושירותים מקיפים לאוכלוסיית הגיל השלישי באופן המאפשר לדיירים להמשיך לנהל אורח חיים פרטי ועצמאי, ביחידת דיוור נוחה ומרווחת, תוך הנאה מסביבה תומכת ופעילה, המכילה את כל שירותי הקהילה הדרושים, תחת קורת גג אחת. בתי הדיוור המוגן של הקבוצה כוללים מתקני ספורט איכותיים, שירותי תרבות קהילתיים וחוגים, שירותי תחזוקה וניקיון, שירותים רפואיים מסוימים, שמירה ועוד. לרוב, כוללים פרויקטים בתחום הדיוור המוגן גם מחלקות סיעודיות (אחת או יותר). לפרטים נוספים אודות קרקעות ראו סעיף 7.8 לפרק א' לדוח.

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 הדיוור המוגן בישראל ותחום הנדל"ן המניב בחו"ל. להרחבה אודות תחומי הפעילות ואודות נכסים מהותיים ונכס מהותי מאוד ראו סעיפים 8, 9 ו-10 לפרק זה.

7.2. תמצית התוצאות בתחומי נדל"ן להשקעה*

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

לשנה שנתיימה ביום			
31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	
במיליוני ש"ח			
1,456	1,607	1,745	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
37	179	711	רווחים משיערוכים (מאוחד)
1,171	1,417	2,012	רווחי הפעילות (מאוחד)**
-	1,183	1,201	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
-	1,174	1,195	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
1,134	1,238	1,301	סה"כ NOI (מאוחד)**
1,124	1,227	1,295	סה"כ NOI (חלק התאגיד)**

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

(2) לפירוט ביחס למדדים פיננסיים נוספים שנבחנו על ידי החברה ראו סעיפים 1.3.10-1.3.15 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון).

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

7.2.2. תמצית התוצאות בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	
במליוני ש"ח			
877	931	973	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
(89)	123	220	רווחים (הפסדים) משיערוכים (מאוחד)
620	871	999	רווחי הפעילות (מאוחד)
708	724	734	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
706	721	733	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
709	748	779	סה"כ NOI (מאוחד)
707	745	778	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

7.2.3. תמצית התוצאות בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	
במליוני ש"ח			
387	420	447	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
117	70	517	רווחים משיערוכים (מאוחד)
435	418	886	רווחי הפעילות (מאוחד)
318	347	369	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
318	347	369	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
318	347	369	סה"כ NOI (מאוחד)
315	345	369	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

7.2.4. תמצית התוצאות בתחום הנדל"ן המניב בארה"ב

לשנה שנתיימה ביום			
31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	
במליוני ש"ח			
191	236	229	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
9	(28)	(82)	רווחים (הפסדים) משיערוכים (מאוחד)
116	104	42	רווחי הפעילות (מאוחד)
101	112	98	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
96	106	92	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
107	132	124	סה"כ NOI (מאוחד)
102	126	119	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

7.2.5. תמצית התוצאות בתחום הדיור המוגן

לשנה שנתיימה ביום			
31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	
במיליוני ש"ח			
-	36	95	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
-	14	56	רווחים משיערוכים (מאוחד)
-	26	85	רווחי הפעילות (מאוחד)
-	-	-	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
-	-	-	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
-	12	29	סה"כ NOI (מאוחד)
-	12	29	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 בארה"ב.

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 בארבעת תחומי פעילות הנדל"ן להשקעה, קרי, הקניונים ומרכזי המסחר בישראל, השכרת שטחי משרדים ואחרים בישראל, בתי דיור מוגן והקרקעות 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 ולרבות בסונול אשר מופיעה בדוחות הכספיים כפעילות מופסקת ואינו מהווה חלק ממגזר הנדל"ן המניב של החברה. 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 החלה החברה לדווח על פעילותה בתחום הדיור המוגן ולכן נכלל כטור נפרד בטבלאות שלהלן. נתוני מגזר הנדל"ן המניב בארה"ב מופיעים כולם תחת אזור ארה"ב, בהתאם לפילוחים השונים, אשר אינם מהווים אף הם תחומי פעילות לכשעצמם, כאשר הסכומים ביחס לאזור זה מתורגמים לש"ח לפי שער המרה של 1 דולר ארה"ב=3.845 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.

בדוח להלן יהיו למונחים הבאים המשמעות שבצידי:

"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 31.12.2016 (במ"ר)

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דיור מוגן*	חניונים	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
ישראל	במאוחד	360,688	22,521	309,987	8,698	47,596	541,954	1,291,444	79%
	חלק התאגיד	360,688	22,521	309,987	8,698	47,596	541,954	1,291,444	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	47,596	681,177	1,629,572	100%
	חלק התאגיד	549,683	22,521	309,987	8,698	47,596	678,399	1,616,884	100%
אחוז מסך שטח הנכסים	במאוחד	34%	1%	19%	1%	3%	42%	100%	
	חלק התאגיד	34%	1%	19%	1%	3%	42%	100%	

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

(2) פילוח שטחי נדל"ן מניב (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2015 (במ"ר)

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דיור מוגן*	חניונים	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
ישראל	במאוחד	346,188	18,885	298,125	8,698	23,166	511,597	1,206,659	78%
	חלק התאגיד	343,277	18,885	297,128	8,622	22,963	509,203	1,200,078	79%
ארה"ב	במאוחד	186,894	-	-	-	-	150,874	337,768	22%
	חלק התאגיד	176,709	-	-	-	-	147,101	323,810	21%
סה"כ	במאוחד	533,082	18,885	298,125	8,698	23,166	662,471	1,544,427	100%
	חלק התאגיד	519,986	18,885	297,128	8,622	22,963	656,304	1,523,888	100%
אחוז מסך שטח הנכסים	במאוחד	35%	1%	19%	1%	1%	43%	100%	
	חלק התאגיד	34%	1%	19%	1%	2%	43%	100%	

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

(3) פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב (מצרפי) - לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2016¹⁷

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דיוור מוגן *	סה"כ	אחוז מסך שווי הנכסים
ישראל (אלפי ש"ח)	במאוחד	5,162,154	92,490	10,949,585	143,200	1,086,063	17,433,492	89%
	חלק התאגיד	5,162,154	92,490	10,949,585	143,200	1,086,063	17,433,492	89%
ארה"ב (באלפי דולר ארה"ב)	במאוחד	559,936	-	-	-	-	559,936	11%
	חלק התאגיד	537,486	-	-	-	-	537,486	11%
סה"כ (באלפי ש"ח)	במאוחד	7,315,107	92,490	10,949,585	143,200	1,086,063	19,586,445	100%
	חלק התאגיד	7,228,786	92,490	10,949,585	143,200	1,086,063	19,500,124	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	במאוחד	37%	-	56%	1%	6%	100%	
	חלק התאגיד	37%	-	56%	1%	6%	100%	

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

(4) פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב (מצרפי) - לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2015¹⁸

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דיוור מוגן *	סה"כ	אחוז מסך שווי הנכסים
ישראל (אלפי ש"ח)	במאוחד	4,865,048	74,684	10,620,708	139,300	566,688	16,266,428	89%
	חלק התאגיד	4,823,567	74,684	10,584,067	138,078	561,717	16,182,113	89%
ארה"ב (באלפי דולר ארה"ב)	במאוחד	524,765	-	-	-	-	524,765	11%
	חלק התאגיד	501,321	-	-	-	-	501,321	11%
סה"כ (באלפי ש"ח)	במאוחד	6,912,682	74,684	10,620,708	139,300	566,688	18,314,062	100%
	חלק התאגיד	6,779,722	74,684	10,584,067	138,078	561,717	18,138,268	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	במאוחד	38%	-	58%	1%	3%	100%	
	חלק התאגיד	38%	-	58%	1%	3%	100%	

*השווי הינו ברוטו ללא קיזוז יתרת פקדונות מדיירים. השווי בקיזוז יתרת פקדונות דיירים הינו כ- 275 מיליון ש"ח.

¹⁷ שווים ההוגן 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 לאור הנחיית רשות ניירות ערך (למעט נכס לא מהותי בסך כ- 40 מיליון ש"ח ששווי עודכן על ידי החברה).

¹⁸ שווים ההוגן 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 2015. לגבי הנכסים בחו"ל, הערכות השווי בוצעו על ידי שמאי מקרקעין מוסמכים שלאור השיפוי שניתן להם מוגדרים כתלויים לאור הנחיית רשות ניירות ערך (למעט נכס לא מהותי בסך כ- 49 מיליון ש"ח ששווי עודכן על ידי החברה).

(5) פילוח NOI נדל"ן מניב (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2016

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דיוור מוגן*	סה"כ	אחוז מסך NOI של הנכסים
ישראל (באלפי ש"ח)	במאוחד	358,833	6,829	778,516	3,503	29,300	1,176,981	90%
	חלק התאגיד	358,341	6,829	778,113	3,499	29,300	1,176,082	91%
ארה"ב (באלפי דולר ארה"ב)	במאוחד	32,133	-	-	-	-	32,133	10%
	חלק התאגיד	30,946	-	-	-	-	30,946	9%
סה"כ (באלפי ש"ח)	במאוחד	482,385	6,829	778,516	3,503	29,300	1,300,533	100%
	חלק התאגיד	477,327	6,829	778,113	3,499	29,300	1,295,068	100%
אחוז מסך NOI של הנכסים	במאוחד	37%	1%	60%	-	2%	100%	
	חלק התאגיד	37%	1%	60%	-	2%	100%	

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

(6) פילוח NOI נדל"ן מניב (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2015

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דיוור מוגן*	סה"כ	אחוז מסך NOI של הנכסים
ישראל (באלפי ש"ח)	במאוחד	338,242	5,810	747,628	3,433	11,737	1,106,850	89%
	חלק התאגיד	335,365	5,810	745,066	3,403	11,634	1,101,278	90%
ארה"ב (באלפי דולר ארה"ב)	במאוחד	33,738	-	-	-	-	33,738	11%
	חלק התאגיד	32,253	-	-	-	-	32,253	10%
סה"כ (באלפי ש"ח)	במאוחד	469,886	5,810	747,628	3,433	11,737	1,238,484	100%
	חלק התאגיד	461,218	5,810	745,066	3,403	11,634	1,227,131	100%
אחוז מסך NOI של הנכסים	במאוחד	38%	-	61%	-	1%	100%	
	חלק התאגיד	38%	-	61%	-	1%	100%	

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

(7) פילוח NOI נדל"ן מניב (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2014

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	סה"כ	אחוז מסך NOI של הנכסים
ישראל (באלפי ש"ח)	במאוחד	308,837	5,592	709,469	3,485	1,027,383	91%
	חלק התאגיד	306,216	5,592	706,909	3,455	1,022,172	91%
ארה"ב (באלפי דולר ארה"ב)	במאוחד	27,592	-	-	-	27,592	9%
	חלק התאגיד	26,165	-	-	-	26,165	9%
סה"כ (באלפי ש"ח)	במאוחד	416,141	5,592	709,469	3,485	1,134,687	100%
	חלק התאגיד	407,971	5,592	706,909	3,455	1,123,927	100%
אחוז מסך NOI של הנכסים	במאוחד	37%	-	63%	-	100%	
	חלק התאגיד	37%	-	63%	-	100%	

(8) פילוח רווחי (הפסדי) שערך נדל"ן (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2016

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דיוור מוגן	סה"כ (באלפי ₪)	אחוז מסך רווחי השערך
ישראל (באלפי ש"ח)	במאוחד	510,318	3,023	220,001	3,735	55,746	792,823	112%
	חלק התאגיד	510,318	3,023	220,001	3,735	55,746	792,823	111%
ארה"ב (באלפי דולר ארה"ב)	במאוחד	(21,390)	-	-	-	-	(21,390)	(12%)
	חלק התאגיד	(19,946)	-	-	-	-	(19,946)	(11%)
סה"כ (באלפי ש"ח)	במאוחד	428,073	3,023	220,001	3,735	55,746	710,578	100%
	חלק התאגיד	433,626	3,023	220,001	3,735	55,746	716,131	100%
אחוז מסך רווחי השערך	במאוחד	60%	-	31%	1%	8%	100%	
	חלק התאגיד	61%	-	30%	1%	8%	100%	

(9) פילוח רווחי (הפסדי) שערך נדל"ן (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2015

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דיוור מוגן	סה"כ (באלפי ₪)	אחוז מסך רווחי השערך
ישראל (באלפי ש"ח)	במאוחד	54,664	1,730	122,971	13,900	14,099	207,364	116%
	חלק התאגיד	54,165	1,730	121,805	13,778	13,972	205,450	115%
ארה"ב (באלפי דולר ארה"ב)	במאוחד	(7,251)	-	-	-	-	(7,251)	(16%)
	חלק התאגיד	(6,777)	-	-	-	-	(6,777)	(15%)
סה"כ (באלפי ש"ח)	במאוחד	26,370	1,730	122,971	13,900	14,099	179,070	100%
	חלק התאגיד	27,722	1,730	121,805	13,778	13,972	179,007	100%
אחוז מסך רווחי השערך	במאוחד	15%	1%	68%	8%	8%	100%	
	חלק התאגיד	15%	1%	68%	8%	8%	100%	

פילוח רווחי (הפסד) שערך נדל"ן (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2014 (10)

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	סה"כ (באלפי ₪)	אחוז מסך רווחי השערך
ישראל (באלפי ש"ח)	במאוחד	98,650	6,569	(89,278)	11,887	27,828	76%
	חלק התאגיד	97,796	6,569	(89,303)	11,783	26,845	72%
ארה"ב (באלפי דולר ארה"ב)	במאוחד	2,282	-	-	-	2,282	24%
	חלק התאגיד	2,697	-	-	-	2,697	28%
סה"כ (באלפי ש"ח)	במאוחד	107,522	6,569	(89,278)	11,887	36,700	100%
	חלק התאגיד	108,284	6,569	(89,303)	11,783	37,333	100%
אחוז מסך רווחי השערך	במאוחד	293%	18%	(243%)	32%	100%	
	חלק התאגיד	290%	18%	(239%)	31%	100%	

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

שימושים		משרדים		תעשיה		מסחר		מגורים	
לשנה שנסתיימה ביום									
	31.12.2016	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.2015	
ישראל (בש"ח)	77	76	28	199	206	38	38	38	
מקסימום(*)	104(**)	101(**)	-	329	326	-	-	-	
מינימום(*)	35	34	-	69	81	-	-	-	
ארה"ב (בדולר)	19	18	-	-	-	-	-	-	

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. הטבלה אינה כוללת נתונים ביחס לדיור המוגן אשר ביחס אליו התשלום הממוצע של דיירים ליחידת דיור בשנת 2016 הינו 11,284 ₪ לחודש (בשנת 2015 12,944 ₪ לחודש) (כולל הכנסות מחילוט פקדונות וכן תשלום דמי אחזקה חודשיים).

* הטווח הרחב במחירי השכירות בכל השימושים נובע, בין היתר, מהשונויות 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 2016 כ- 99 ש"ח למ"ר ולשנת 2015 כ- 97 ש"ח למ"ר.

(12) פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים*

שימושים		משרדים			תעשיה		מסחר		דיור מוגן			מגורים			
באחוזים (%)															
	ליום 31.12.16	לשנת 2016	לשנת 2015	ליום 31.12.16	לשנת 2016	לשנת 2015	ליום 31.12.16	לשנת 2016	לשנת 2015	ליום 31.12.16	לשנת 2016	לשנת 2015	ליום 31.12.16	לשנת 2016	לשנת 2015
ישראל	**99%	**99%	99%	100%	100%	100%	98%	97%	97%	97%	98%	92%	99%	100%	100%
ארה"ב	85%	83%	91%	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

* 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 אכלוס. אחוז התפוסה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים כולל שלב ב' במרכז עזריאלי חולון עומד על כ 95% ליום 31.12.2016 ועל כ-93% לשנת 2016.

(13) מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים*

שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	דיור מוגן	מגורים
לשנה שנסתיימה ביום					
31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15	31.12.16	31.12.15
10	10	1	16	15	2
7	6	--	-	--	-
17	16	1	16	15	2

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

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

שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	דיור מוגן**	מגורים
לשנה שהסתיימה ביום (באחוזים)					
31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
6.95%	6.95%	7.38%	7.78%	7.11%	7.04%
5.74%	6.43%	---	---	---	---

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 הדיור מוגן חושב לפי שווי נטו (בקיצוץ יתרת פקדונות מדיירים) לסוף תקופה.

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

שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים	תקופת הכרה בהכנסה
21	175	319,162	רבעון 1
19	210	314,411	רבעון 2
29	241	305,350	רבעון 3
44	364	295,462	רבעון 4
138	847	1,017,581	שנת 2018
133	772	816,883	שנת 2019
154	590	610,171	שנת 2020
352	918	1,692,218	שנת 2021 ואילך
890	4,117	5,371,238	סה"כ

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 2016, ובהתבסס על ההנחות הבאות: (1) לא נלקחו בחשבון מימושי אופציות של השוכרים להארכת תקופות השכירות הכלולות בחוזי השכירות, מאחר ומקבל ההחלטות 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 2016.

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 שלעיל הינם בהנחה, שהאופציות להארכת תקופות 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 2016 לא היה לחברה שוכר אשר ההכנסה ממנו היוותה 10% או יותר מסך הכנסותיה.

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

שימושים	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
מסחר (4)	4	2	4
	63	31	49
	434,160	85,855	206,673
	1,017,214	401,305	940,822
	180,000-220,000	135,000-175,000	90,000-130,000
	165,000-175,000	35,000-55,000	163,000-195,000
	41%	26%	29%
	כ- 60,000	-	כ- 45,000
משרדים ואחרים (4)	3	4	4
	203	171	227
	390,168	311,916	441,446
	1,215,240	1,400,489	2,042,796
	340,000-380,000	410,000-450,000	245,000-285,000
	430,000-490,000	155,000-225,000	480,000-575,000
	9.4%	20%	47%
	-	כ- 1,200	כ- 165,000
מגורים (4)	-	-	2
	-	-	48
	-	-	16,470
	-	-	522,910
	-	-	35,000-75,000
	-	-	490,000-535,000
	-	-	-
	-	-	-

דיוור מוגן	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	2	1	-
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר) (1)	79	35	-
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	111,203	17,889	-
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	207,276	74,096	-
	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אמדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	185,000-225,000	80,000-100,000	-
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אמדן) לתום התקופה (אלפי ש"ח) (2)	275,000-305,000	166,000-176,000	-
	שיעור מהשטח הנבנה לגבי נחתמו חוזים (%)	8%	0%	-
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אמדן) (באלפי ש"ח) (3)	-	-	-

* לחברה לא קיימים נכסים בהקמה מחוץ לישראל.

(1) שטח לשיווק.

(2) יתרת תקציב ההקמה מתום התקופה העוקבת.

(3) אין פרויקטים שצפוי שיתיימו 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 1.1.2 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. למועד פרסום הדוח, הקמת מגדל המשרדים ושטחי המסחר בפרויקט מצויים בעיצומם, בהתאם להיתרים שקיבלה החברה, והתקבל טופס 4 לחניונים (לא לאכלוס). למועד פרסום הדוח, הפרויקט נמצא בשלבי שיווק מתקדמים, כאשר ביחס ל-95% משטחי ההשכרה למשרדים, נחתמו הסכמי שכירות או הוחלפו טיוטות בשלבים מתקדמים (מתוכם, ביחס לכ-60% משטחי ההשכרה למשרדים נחתמו חוזים).

לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.2 לדוח הדירקטוריון, וכן דיווחי החברה מהימים 29 במאי 2011 ו-30 במאי 2011 (אסמכתאות: 2011-01-165339 ו-2011-01-167994 בהתאמה), הנכללים במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

עזריאלי TOWN (לשעבר מרכז עזריאלי צפון)

ביום 22 באוקטובר, 2012, זכתה החברה במכרז לרכישת זכויות שירותי בריאות כללית במגרש בשטח של כ-10 דונם המצוי בדרך מנחם בגין 146 במע"ר הצפוני בתל אביב. הפרויקט ממוקם על ציר מנחם בגין צפון, בסמוך למגדלי עזריאלי והוא צפוי להסתיים בשנת 2020. ביום 31 באוגוסט 2016, הושלמה העסקה ביחס לקרקע, החברה שילמה את יתרת התמורה ונמסרה לה החזקה במגרש. בחודש מאי 2016 הגישה החברה בקשה להיתר בניה עילי אשר נמצא בהליכי אישור של הועדה המקומית. בחודש ספטמבר 2016, אישרה הועדה המקומית את בקשת החברה להיתר דיפון, חפירה וביסוס לפרויקט אשר התקבל בחודש ינואר 2017 והחברה החלה בביצוע עבודות על פי ההיתר. נכון למועד פרסום הדוח, חתמה החברה על הסכמים להשכרת שטחים בהיקף של כ-26 אלף מ"ר, המהווים למעלה ממחצית משטחי ההשכרה למשרדים בפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח, מקדמת החברה תב"ע לתוספת זכויות למשרדים ולמגורים.

לפרטים נוספים ראה דיווחה המידי של החברה מיום 22 באוקטובר 2012 (אסמכתא: 2012-01-261381), הנכלל במסגרת דוח זה על דרך ההפניה וכן סעיף 1.1.2 לדוח הדירקטוריון.

מרכז עזריאלי חולון

על פי הסכם עסקה משותפת עם עיריית חולון, זכאית הקבוצה, באמצעות קניית השלום, לקבל 83% מהשטחים שהוקמו בחטיבת מקרקעין בשטח כולל של כ- 34 דונם באזור התעשייה המזרחי בחולון ו-120,000 מ"ר שטח להשכרה, (17% יוותרו בבעלות עיריית חולון). יצוין, כי למועד הדוח נרשמה קניית השלום כבעלים במקרקעין. במסגרת הפרויקט הקימה החברה פארק עסקים, הכולל מבנים לתעשייה עתירת ידע, משרדים, אולמות תצוגה ומסחר, שטחי שירות, שטחי חנייה וכן שימושים נוספים. נכון למועד פרסום הדוח, הושלם הפרויקט והחברה חתמה על הסכמים להשכרת שטחים בהיקף של כ-91,000 מ"ר בשטחי ההשכרה למשרדים והסכמים להשכרת כ-6,500 מ"ר בשטחי המסחר המהווים יחד כ-85% משטחי ההשכרה בכלל הפרויקט. לפרטים נוספים בדבר ההסכם ותנאיו ראו ביאור 31.ב. (8) לדוחות הכספיים וסעיף 1.1.2 לדוח הדירקטוריון.

מרכז עזריאלי ראשונים

הקבוצה, באמצעות קניית השלום, הינה הבעלים של חטיבת קרקע בשטח של כ-19 דונם בראשון לציון ("המתחם"), בסמיכות לכביש 431 ולתחנת הרכבת ראשונים דבר המאפשר נגישות רבה. התב"ע במקום מאפשרת בניית שטחים להשכרה בהיקף של כ-50,000 מ"ר וכ-82,095 מ"ר שטחי חניה עיליים ותת קרקעיים. בחודש ספטמבר 2013 אושרה באופן סופי התב"ע החלה על מתחם הפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח, פועלת החברה לקידום תב"ע לתוספת 20,000 מ"ר למגדל המשרדים. כמו כן קיבלה החברה במהלך חודש ינואר 2017 היתר להקמת גשר להולכי רגל שיחבר בין שכונת האירוס לאזור תחנת הרכבת ולמרכז המסחר. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2017 הושלמה הקמתם של הקניון ומגדל המשרדים ונכון למועד פרסום הדוח, נתקבל טופס אכלוס לפרויקט, הקניון נפתח לקהל הרחב וכן נמסרה החזקה למספר שוכרים לקראת אכלוס מגדל המשרדים. נכון למועד פרסום הדוח חתמה החברה על הסכמים בשיעור של כ-60% משטחי ההשכרה למשרדים בפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.2 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. בכוונת החברה להקים במקרקעין בית דיור מוגן לאוכלוסיה מבוגרת ובו כ-240 יחידות דיור מוגן, כ-60 יחידות דיור תומך וכ-72 מיטות באגף הסיעודי, בשטח בנוי של כ-35,000 מ"ר (עיקרי + שירות). למועד פרסום הדוח, קיבלה החברה היתר לבניית קומת המרתף בפרויקט וכן התקבל היתר בניה עילי לכלל יחידות הדיור בפרויקט. החברה ממשיכה בביצוע העבודות, כאשר עבודות השלד בעיצומן. החברה ממשיכה בפעולות שיווק של יחידות הדיור, וניכרת היענות גדולה מצד דיירים פוטנציאליים. לפרטים נוספים ראו דיווחיה מיידיים של החברה מיום 17 בפברואר 2014 (אסמכתא: 041110-01-2014), ומיום 1 במאי 2014 (אסמכתא: 01-2014-055626) הנכללים במסגרת דוח זה על דרך ההפניה וכן סעיף 1.1.2 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. למועד פרסום הדוח הוגשו בקשות להיתרי בניה בפרויקט ונתקבל היתר לעבודות ביסוס וחפירה. בחודש אוקטובר 2016, הוגש ערר על ידי תושבי להבים כנגד החלטת רשות הרישוי לאחר 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 והחברה פועלת להוצאת היתר בניה עילי בהתאם לאמור. עוד נקבע בהחלטת ועדת הערר, כי בכפוף להמלצת משרד הבריאות עשויה להתאפשר הקמת מחלקה סיעודית נוספת והחברה קיבלה את המלצת משרד הבריאות ותפעל להגשתה לוועדה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2 בדצמבר 2014 (אסמכתא: 2014-01-212310) הנכלל במסגרת דוח זה על דרך ההפניה וכן סעיף 1.1.2 לדוח הדירקטוריון.

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 ורח' מוזס בתל אביב בצמוד למרכז עזריאלי תל אביב, עליהם היה בנוי מבנה הידוע כ"בית ידיעות אחרונות" בשטח של כ-18,000 מ"ר. למועד הדוח הושלמה העסקה והחזקה במגרש נמסרה לחברה. החברה החלה בהריסתו של המבנה האמור בחודש מרץ 2017. 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 בייעוד עירוני-מעורב, המאפשר שימושים של מסחר, משרדים, מלונאות, מגורים ודוור 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 התחייבה החברה, ככל שתאושר התוכנית, להקצות, מתוך הזכויות האמורות בפרויקט עד 2 קומות ציבוריות עבור עיריית תל אביב-יפו וכן התחייבה לביצוע מטלות שונות בסביבת הפרויקט לרבות במרכז עזריאלי. למועד פרסום הדוח עמדה החברה בתנאי הוועדה המחוזית ופרסמה את התב"ע להפקדה. בכוונת החברה להקים שטחי מסחר שיהוו הרחבה של הקניון הקיים ומגדל רב קומות, בכפוף לקבלת האישורים הסטטוטוריים הנדרשים.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22 במאי 2013 (אסמכתא: 2013-01-068386) הנכלל במסגרת דוח זה על דרך ההפניה וכן סעיף 1.1.2 לדוח הדירקטוריון.

השבחת נכסים קיימים

במהלך תקופת הדוח המשיכה החברה לקדם השבחת נכסים קיימים, בין היתר, בקניון עזריאלי עכו שם פועלת החברה להוספת קומות משרדים וחניה. כמו כן רכשה החברה מגרש צמוד בייעוד מסחר ומשרדים המשמש כיום לצורכי חניה נוספת והחברה נמצאת בהליכי תכנון ראשוניים בקשר עם המגרש. כמו כן, הושלמה הקמת מועדון "זאפה" בקניון עזריאלי חיפה והמועדון נפתח לקהל הרחב וכן נפתחה חנות אורבניקה. בנוסף, החברה פועלת לקידום תב"ע, בין היתר לצורך הרחבת קניון עזריאלי חיפה. בתקופת הדוח הסתיימו שיפוץ קניון עזריאלי באר שבע והחברה החלה בשיפוץ קניון עזריאלי ירושלים (מלחה). בקניון עזריאלי תל אביב נפתחה חנות אורבניקה. כמו-כן, החברה פועלת לקידום תב"ע לתוספת משרדים בקניון חולון וכן לקידום תב"ע לתוספת קומות בהרצליה ביזנס פארק. בבית הדוור המוגן בפאלאס רעננה נמצאת החברה בשלבי תכנון מתקדמים של תב"ע לתוספת זכויות בניה מעל מבנה המרכז המסחרי עזריאלי רעננה וכן החלה החברה בשיפוץ המבנים בפאלאס רעננה.

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 שידרש לאישור תכניות הבינוי לביצוע ובמחירי תשומות הבניה.

7.8. קרקעות (מצרפי)

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

אזור	לשנה שנסתיימה ביום:	
	31.12.2015	31.12.2016
ישראל	148,694	482,654
	80.8	96.9
ארה"ב	1,125	6,060
	1.6	13.7

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 1.1.2 לדוח הדירקטוריון בפרק ב' של דוח זה):

קרקעות חולון מנור

ביום 24 בפברואר 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. 2 מבין המגרשים האמורים (כ-6.2 דונם) ישמשו את החברה להקמת פרויקט ביעוד מסחר ומשרדים בהיקף שטחי שיווק של כ-27 אלף מ"ר. למועד פרסום הדוח אושר היתר בתנאים לדיפון וחפירה. החברה פועלת למילוי התנאים שנקבעו וכן נמצאת בשלבי רישוי להיתר בניה עבור המרתפים.

נכס באזור התעשייה בחולון – לודז'יה

נכס הכולל מקרקעין בשטח רשום של כ-53 דונם הממוקם באזור התעשייה חולון, אשר רכישתו הושלמה בחודש אפריל 2016 (לפרטים ראו סעיף 1.3.1 לעיל) וקרקעות נוספות אשר נרכשו במקור במסגרת מכרז רמ"י והיוו חלק מקרקעות חולון מנור. החברה נמצאת בשלבי רישוי להיתרי בניה עבור דיפון חפירה ומרתפים. למועד הדוח ממוקמים על הקרקע בלודז'יה כ-14.3 אלפי מ"ר שטחים בנויים של מבני מלאכה ומסחר המושכרים לשוכרים שונים. המוכרת זכאית לכל ההכנסות בניכוי הוצאות הניהול של הנכס (NOI) ב-12 החודשים ממועד חתימת ההסכם, בסכום המוערך בסך של כ-10 מיליון ₪.

קרקע לדיור מוגן בראשון לציון

כאמור בסעיף 1.3.4 לעיל, זכתה חברה מאוחדת של החברה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, במגרש בשטח של 3.4 דונם ביעוד דיור מוגן בשכונת הרקפות במזרח ראשון לציון. הפרויקט מצוי בשלבי תכנון ראשוניים.

מכירת קרקע פי גלילות

ביום 10 במאי 2016, מכרו החברה וגרנית לרבות באמצעות סונוול, לצדדי ג' את כל החזקותיהן, בקרקעות פי גלילות ובמניות חברת פי גלילות (אשר הינה בעלת זכויות חכירה לגבי קרקע במתחם פי גלילות), בתמורה כוללת של כ-130 מיליון ש"ח. העסקאות טרם הושלמו.

רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

אזור	פרמטרים (נתוני שטח וסכומים באלפים)	תקופה (שנה שהסתיימה ביום)		
		31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
ישראל (ש"ח)	נכסים שנמכרו	--	--	--
		--	--	--
		--	--	--
		--	--	--
		--	--	--
	נכסים שנרכשו	⁽¹⁾ 2	⁽²⁾ 4	⁽³⁾ 3
		58,100	653,952	846,627
		קרקע	⁽⁵⁾ 20,000	⁽⁶⁾ 19,000
		40	45	85
		--	--	--
ארה"ב (דולר)	נכסים שנמכרו	--	--	--
		--	--	--
		--	--	--
		--	--	--
		--	--	--
	נכסים שנרכשו	⁽¹⁾ 1	--	⁽³⁾ 2
		76,000	--	173,723
		5,300	--	⁽⁷⁾ 13,000
		21	--	24
		--	--	--

- (1) בשנת 2014 רכשה הקבוצה את הנכסים הבאים: (א) קרקע לדיור מוגן במודיעין – לפרטים ראו סעיף 7.7 לפרק א' לדוח; (ב) מבנה משרדים ביוסטון, טקסס, ארה"ב; (ג) קרקע לדיור מוגן בלהבים – לפרטים ראו סעיף 7.7 לפרק א' לדוח;
- (2) 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.
- (3) 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 אחוזות בית) לפרטים ראו סעיף 13.1 לפרק א' לדוח; (ד) בנין משרדים באוסטין, טקסס, ארה"ב לפרטים ראו סעיף 1.3.1 לפרק א' לדוח; (ה) קרקע ביוסטון, טקסס, ארה"ב;
- (4) העלויות כוללות את כל סכום הרכישה גם אם טרם שולם ואינן כוללות מיסי רכישה ועלויות סגירת עסקה.
- (5) ה-NOI כולל את הדיור מוגן פאלאס תל אביב בלבד, שאר הנכסים שנרכשו הם קרקעות.
- (6) ה-NOI כולל את הדיור מוגן פאלאס רעננה והמרכז מסחרי ברעננה בלבד, שאר הנכסים שנרכשו הם קרקעות.
- (7) ה-NOI כולל את בנין המשרדים באוסטין בלבד, הנכס הנוסף הינו קרקע.

7.9. התאמות שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי הנדרשות ברמת התאגיד

ליום			
(מאוחד) (באלפי ש"ח)			
31.12.2015	31.12.2016		
18,314,062	19,586,445	סה"כ נכסים מניבים (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלאות שווי הוגן נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.16 ו- 31.12.15 מס' 3+4)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
1,875,890	3,713,804	סה"כ נכסים מניבים בהקמה (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה 7.7) - בישראל	
148,694	482,654	סה"כ קרקעות להשקעה בישראל (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה 7.8)	
4,390	23,301	סה"כ קרקעות להשקעה בארה"ב (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה 7.8)	
20,343,036	23,806,204	סה"כ מאוחד	
(84,317)	(89,749)	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי חייבים	התאמות
12,420	6,281	התאמות אחרות ¹⁹	
(71,897)	(83,468)	סה"כ התאמות	
20,271,139	23,722,736	סה"כ, אחרי התאמות	
18,395,248	20,002,651	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדו"ח על המצב הכספי
1,875,891	3,720,085	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
20,271,139	23,722,736	סה"כ	

להסבר ביחס לשינויים בסעיפי נדל"ן להשקעה בין השנים 2015 ל- 2016 ראו סעיפים 1.12.1, 1.12.2 ו- 1.12.3 בפרק ב' לדוח זה.

7.10. 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 1.3.13 לדוח הדירקטוריון.

¹⁹ בשנת 2016 ההתאמות הינן בגין עלויות לא מהותיות בגין פרויקטים בשלבי תכנון מוקדמים. בשנת 2015 - נכסי הנדל"ן להשקעה של תחום גרנית לא נכללו במסגרת תיאור הנדל"ן להשקעה של החברה ונרשמו בסעיף התאמות בסכום כולל מכיוון שהחברה אינה רואה בכל תחום גרנית חלק ממגזרי הנדל"ן המניב של החברה.

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 השוברים בכל אחד מהקניונים ומרכזי המסחר שבבעלותה, אשר להערכתה יהיו 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 השוברים 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 במושכר, לפי הגבוה מביניהם, אולם במרבית המקרים, דמי השכירות המשולמים בפועל לחברה הינם דמי השכירות הקבועים, והכנסות החברה מדמי שכירות תלויי פדיון הינן בהיקף לא מהותי. לחברה לא היה שוכר עיקרי ששיעור דמי השכירות ששולמו על ידו בגין שנת 2016 היווה שיעור של 10% או יותר מסך הכנסות החברה בדוחותיה הכספיים לשנת 2016. 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 חנונים (עיליים ו/או תת קרקעיים), המשמשים את קהל המבקרים ואת קהל השוכרים הפוטנציאליים, כאשר חלק מהחנונים 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 ביטחוני ומהמצב הכלכלי בישראל. בתחום מרכזי המסחר והקניונים פועלים גופים שונים המאתרים, מתכננים, מקימים, משכירים ומתחזקים נכסים המיועדים להשכרה לשימושים שונים.

למיטב ידיעת החברה, המבוססת, 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 הוצאה או 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.

יצוין, כי בשנים האחרונות חל גידול בשטחי המסחר המיועדים לענף האופנה בתחום הקניונים בישראל וכן בנכסיה של החברה בתחום הפעילות, ובשנתיים האחרונות מהוות הכנסות ענף האופנה כ- 49% מהכנסות תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל.

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 וכן הליך קונסולידציה בין חברות גדולות במשק הישראלי המחזיקות במרכזי מסחר וקניונים, המהווה יתרון לגודל על פני מתחרים קטנים, תוך יצירת יעילות תפעולית. 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.

בנוסף, לאור התמורות שחלו בשנים האחרונות בהרגלי הקניה של הצרכן הישראלי, הקמעונות החדשה מביאה לכך ידו ולפתח ביתו של הצרכן מגוון גדול יותר של מוצרים, שירות מהיר ונח יותר ובעיקר התאמה אישית של מוצרים על פי העדפותיו והרגליו של הצרכן. הקבוצה פועלת לבחון ולפתח דרכים לשילוב בין הקמעונות הדיגיטלית החדשה לבין חווית הקניונים הפופולרית, באופן שמייצר חווית צרכנות חדשנית.

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 זה.

8.1.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

במהלך השנים האחרונות גדל היקף פעילותה של הקבוצה בתחום מרכזי המסחר והקניונים, בעיקר בשל ייזום והקמה של נכסים מניבים חדשים (לפירוט נכסים בהקמה ראו סעיף 7.7 לעיל) או הרחבת ושיפוץ הקיימים וכן רכישת נכסים מניבים קיימים (רכישת קניון עזריאלי גבעתיים, רכישת קניון עזריאלי חיפה ורכישת מלוא השליטה בקניון עזריאלי הוד השרון).

האינדיקטורים לפעילות בשנת 2016, מצביעים על כך שהמשק הישראלי מוסיף לצמוח. התוצר המקומי הגולמי, במחירים קבועים והתוצר המקומי הגולמי לנפש עלו בשנת 2016 בכ-4.1% ובכ-2.3% בהתאמה. כמו כן נרשם גידול בצריכה הפרטית ובצריכה הפרטית לנפש בכ-6.3% ובכ-4.2% בהתאמה. שיעור הבלתי מועסקים נמוך ועומד על כ-4.6% והשכר הממוצע במשק עלה. בענף הנדל"ן המניב בישראל נשמרה היציבות, הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות וביעור התפוסה. מדד המחירים לצרכן (הידוע) רשם ירידה של 0.3% ברבעון הרביעי של שנת 2016 וירידה זוהה בשנת 2016 כולה. ריבית בנק ישראל במהלך שנת 2016 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 בממוצע הפדיונות²⁰ בקניוני הקבוצה. להערכת החברה, בשנים הקרובות עשויים להיות שינויים במאזן התחרותי בין השחקנים בענף הנדל"ן המניב, בין היתר, בשל פתיחת מרכזי מסחר חדשים והתרחבות היצע שטחי המסחר בכל אזורי הארץ.

להסברי הדירקטוריון אודות שינויים בשווי ההון של נדל"ן להשקעה של הקבוצה למועד הדוח ראה סעיף 1.12.1 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

²⁰ נתוני הפדיון מבוססים על נתונים שנמסרים על ידי השוכרים. כמו כן, לא כל השוכרים מדווחים לקבוצה על נתוני הפדיון.

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 ההצלחה העיקריים בתחום הינם, בין היתר, איתור מרכזי מסחר וקניונים באזורים בהם רמת ביקוש 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 המועסק בקבוצה, יצירת תמהיל שוכרים מגוון ואיכותי בעלי איתנות פיננסית, ידע וניסיון בשיווק, ניהול ותפעול נכסים, המוניטין הטוב של החברה, מיצובה העסקי ואיתנותה הפיננסית המאפשרת ייזום בעלויות מימון נמוכות יחסית ומתן מענה מיידי להזדמנויות עסקיות אטרקטיביות.

8.1.6 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום הפעילות

במסגרת תחום ההחזקה 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 גבוהה לשטחי השכרה למטרות מסחר. בנוסף, נדרשים גופים הפועלים בתחום מרכזי המסחר והקניונים לעמוד בדרישות רגולטוריות גבוהות, בין היתר רגולציה בתחומי הגבלים עסקיים, תכנון ובניה, רישוי עסקים, בטיחות, נגישות ואיכות הסביבה. יצוין, כי על אף חסמי הכניסה הגבוהים, ניתן להצביע על גידול משמעותי בהקמה וייזום של מרכזי מסחר רבים, בכל חלקי הארץ, בשנים האחרונות. בנוסף, ניתן לפעול בתחום מרכזי המסחר והקניונים בעלויות נמוכות יותר, באמצעות רכישת מרכזים מסחריים מיוזמים בודדים, הרחבת שטחים מסחריים קיימים, שדרוג ושיפוץ מרכזים מסחריים וכן באמצעות ניהול מרכזים מסחריים ללא רכישתם.

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 שפורסם ביום 19 במרץ 2014 (אסמכתא: 2014-01-017433) 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 31.12.2016, אשר הוערכו על ידי מעריך השווי מר רונן כץ, שותף במשרד גרינברג אולפין ושות' (*) בשיטת היוון ההכנסות:

שם הנכס ומאפייניו	שנה	פריט מידע											לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)		
		שווי הוגן /ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (באלפי ש"ח)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותרת (%)	שיעור על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי (הפסדי) שערוך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מה שימוש העיקרי - מסחר (בש"ח)	יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ממוצעת למ"ר "	הנחות נוספות בבסיס ההערכה		
קניון עזריאלי תל-אביב (1)	שנת 2016	אזור	ישראל	2,181,045	118,098	147,364	6.76%	7.10%	29%	0%	384	100%	14%	שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות - 7.00% ²¹ . שיעור היוון משוקלל- 7.09%	
		מטבע הפעילות	ש"ח												
	שנת 2015	שימוש עיקרי	מסחר	2,149,581	118,570	145,452	6.77%	7.22%	28%	0%	58,131	100%	14%	שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות - 7.00% ²² . שיעור היוון משוקלל- 7.13%	
		עלות הקמה (מיליוני ש"ח)	512												
	שנת 2014	חלק התאגיד (%)	בשנת 2016 100%, שנים קודמות 99.1%		2,060,790	117,079	142,872	6.93%	7.15%	28%	0%	44,361	100%	13%	שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות - 7.00% ²³ . שיעור היוון משוקלל- 7.13%
		שטח [מ"ר]	35,747												
קניון עזריאלי אילון (2)	שנת 2016	אזור	ישראל	1,610,000	102,662	113,469	7.05%	7.23%	25%	0%	24,190	100%	13%	שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות – 7.00% ²⁴ . שיעור היוון משוקלל- 7.05%	
		מטבע הפעילות	ש"ח												
	שנת 2015	שימוש עיקרי	מסחר	1,579,500	97,749	106,811	6.76%	7.25%	23%	0%	(12,955)	100%	13%	שיעור היוון לדמי השכירות – 7.00% ²⁵ . שיעור היוון משוקלל- 7.07%	
		עלות הקמה (במיליוני ש"ח)	461												
	שנת 2014***	חלק התאגיד (%)	100%		1,229,472	85,798	92,080	7.49%	7.23%	52%	0%	1,129	100	15%	שיעור היוון לדמי השכירות – 7.00% ²⁵ . שיעור היוון משוקלל- 7.11%
		שטח [מ"ר]	33,136												

²¹ כ- 25% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הונו לפי שיעור היוון של 6.75%.

²² כ- 25% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הונו לפי שיעור היוון של 6.75%.

²³ כ- 20% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הונו לפי שיעור היוון של 6.75%.

²⁴ כ- 39% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הונו לפי שיעור היוון של 6.75%.

²⁵ כ- 25% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הונו לפי שיעור היוון של 6.75%.

שם הנכס ומאפייניו	שנה	פריט מידע											לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)		
		שווי הוגן /ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (באלפי ש"ח)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מהשימוש העיקרי - מסחר (בש"ח)	יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ממוצעת למ"ר "	הנחות נוספות בבסיס ההערכה			
קניון עזריאלי ירושלים (ללא מרכיב המשרדים)	שנת 2016	אזור	ציון מטבע הפעילות	1,974,160	125,331	138,412	7.01%	7.15%	31%	0%	76,135	100%	278	12%	שיעור היוון לדמי השכירות- 6.80% שיעור היוון משוקלל- 7.09%
		ש"ח													
	שנת 2015	שימוש עיקרי	עלות הקמה (במיליוני ש"ח)	1,880,316	125,071	137,808	7.33%	7.31%	31%	0%	(8,558)	99%	282	12%	שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות- 7.00% ²⁶ שיעור היוון משוקלל- 7.14%
		447													
שנת 2014	חלק הותאגיד (%)	1,873,033	124,052	133,153	7.11%	7.18%	30%	0%	26,511	100%	278	12%	שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות- 7.00% ²⁷ שיעור היוון משוקלל- 7.05%		
	100%														
שנת 2014	שטח [מ"ר]	39,716													
יתר הנכסים (למעט מהותיים ומהותיים מאוד)	2016			10,943,485	731,387	692,450	--	--	--	--	--	--	--	--	--
יתר הנכסים (למעט מהותיים ומהותיים מאוד)	2015			9,880,111	695,688	638,136	--	--	--	--	--	--	--	--	--
יתר הנכסים (למעט מהותיים ומהותיים מאוד)	2014			8,299,612	611,318	564,011	--	--	--	--	--	--	--	--	--

- * 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.
- *** בשנת 2014 כל הנתונים אינם כוללים את הקומה השנייה שנפתחה בשנת 2015 למעט רווחי שיערוך.
- (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.

²⁶ כ- 30% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הוונו לפי שיעור היוון של 6.75%.

²⁷ כ- 26% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הוונו לפי שיעור היוון של 6.75%.

8.3. בטבלה שלהלן מובא ריכוז נתונים אודות מבנה מניב בהקמה מהותי של הקבוצה, ליום 31.12.2016. 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.

נתונים אודות הערכת שווי וההנחות שבבסיסה			הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה (%)	שיעור השלמה בסוף שנה [הנדסי] (%)	נתונים כספיים		תקופת הדיווח	שם הנכס ומאפייניו			
					נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים						עלות מצטברת בסוף שנה כולל קרקע בניה פיתוח ומימון (מאוחד) (בש"ח)
					שווי הוגן / ערך בספרים בתום תקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (מאוחד) (בש"ח)					
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל הערכה	שם מעריך השווי וניסיון						נתונים שנתיים על הנכס	שם הנכס	עזריאלי שרונה	
שיעור היוון במסחר ומשרדים שטרם נחתמו לגביהם חוזים 8.5%, לגבי שטחים שנחתמו לגביהם חוזים בעיקר 7.75%. הופחתו עלויות להשלמה וכן רווח יזמי.	מוצג לפי שווי הוגן בגישת היוון תזרימי מזומנים	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.	51%	77%	230,726	1,766,450	1,563,236		שנת 2016	מיקום הנכס	תל אביב
ל.ר.	מוצג לפי שווי הוגן בגישת העלות	ל.ר.	18%	50%	-	1,141,689	1,169,201		שנת 2015	מועד רכישת הקרקע	מאי 2011
										חלק התאגיד בפועל (%)	100%
ל.ר.	מוצג לפי שווי הוגן בגישת העלות	ל.ר.	4.7%	29%	-	906,770	934,282		שנת 2014	שיטת הצגה בדוח המאוחד	שווי הוגן
										מועד סיום בניה משוער	רבעון שלישי 2017 (משרדים) 2018 (מסחר)
										שטחי נכס מיועדים (לפי שימושים) (מ"ר)	118,000 מ"ר משרדים 11,500 מ"ר מסחר
										סך כל ההשקעה הצפויה כולל קרקע בניה ופיתוח (במיליוני ש"ח)	1,600-1,660
-	-	-	-	-	315,272	1,953,635	1,650,409	יתר הנכסים בהקמה 2016			
-	-	-	-	-	(49,475)	736,936	827,045	יתר הנכסים בהקמה 2015*			
-	-	-	-	-	7,904	1,325,688	1,320,955	יתר הנכסים בהקמה 2014*			

* בגין הנכסים בהקמה שהיו לתום השנה הרלוונטית אף אם הם לא נכללים ב- 31 לדצמבר 2016 בנכסים בהקמה.

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, שטטשו את קווי ההפרדה בין סוגי המרכזים המסחריים.

בשל התגברות התחרות בענף, תוספת שטחי מסחר באזורים רבים ומגמות של עליה במסחר מקוון, פעלה החברה במהלך שנת 2016 ותמשיך לפעול לפיתוח התחום 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, בידול 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, משפיע תמהיל השוכרים במרכז המסחרי על התחרות מול הצרכן הפרטי – סוגי החנויות ומיתוגן, האווירה וחווית הקניה, הטבות לצרכנים, אירועים יזומים במסגרת המרכז המסחרי, נגישות למרכז המסחרי וחניה זמינה (חינם או בתשלום) – כל אלה ממתגים את המרכז המסחרי ויוצרים יתרון תחרותי. הפרמטרים העיקריים התומכים באטרקטיביות המרכז המסחרי בעבור הצרכן הם, בין היתר, מיקום, גודל,

מראה חדשני ותמהיל עסקים המותאם לצרכי הלקוחות באיזור. על כן, נדרשים הקניונים והמרכזים המסחריים לשיפוץ, שדרוג והתאמת תמהיל השוכרים בהם.

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- 1,800 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;
- ☒ היקף הפעילות של החברה בתחום מאפשר לחברה 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 הקניונים של החברה, לרבות בשימוש במדיה דיגיטלית. לפרטים אודות השלמת רכישת פעילות מסחר דיגיטלית בשנת הדוח ראה סעיף 1.3.2 לפרק א' לדוח. לפרטים אודות השקת כרטיס מתנה (Azrieli Gift Card) ואת אפליקציית קניוני עזריאלי ראה סעיף 8.1.1 לפרק א' לדוח.

8.5. יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום

לפירוט יעדי החברה והאסטרטגיה של הקבוצה, ראו סעיף 26 לפרק זה.

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 ואחסנה 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.

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:

א. 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.

ב. 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, פרסום 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 זה.

9.1.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

למיטב ידיעת החברה, בשנת 2016 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 1.12.2 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 משרדים 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 גידול הצפוי למיטב ידיעת החברה בהיצע בנייני משרדים חדשים באזור המרכז החל מאמצע שנת 2017 ואילך, 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. 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 ההצלחה 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 פוטנציאליים, 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, המוניטין הטוב של החברה, מיצובה העסקי ואיתנותה הפיננסית המאפשרת מענה מיידי 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.

9.1.10 רכישות שבוצעו בתקופת הדוח ולאחריה

לפרטים אודות השלמת רכישת עזריאלי TOWN והשלמת רכישת "בית ידיעות אחרונות", ראה סעיף 1.3.1 לפרק א' לדוח.

לפרטים אודות נכסים חדשים עיקריים המצויים בהקמה במועד הדוח - עזריאלי שרונה, תל אביב וקניון עזריאלי ראשונים, ראה סעיף 7.7 לפרק א' לדוח.

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 10.1% מסך נכסי החברה ועונה על הגדרת נכס מהותי מאוד. הערכת השווי בגין נכס זה, המוגדרת הערכת שווי מהותית מאוד, 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 שלום, 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 ראה סעיף 7.7 לפרק זה לדוח.

9.2.2. הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2016	
שם הנכס:	מגדלי עזריאלי
מיקום הנכס:	תל אביב
שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים:	משרדים - 131,264 מ"ר; מלון - 18,000 מ"ר; משרדים בשימוש הקבוצה - 1,855 מ"ר
חלק החברה בנכס:	100%
מבנה האחזקה 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 מהוות.
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:	-
מצב רישום זכויות משפטיות:	בחודש 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 9.2.8 לפרק א' לדוח. יוער כי כל שטחי מרכז עזריאלי מיועדים להשכרה בשוק החופשי, למעט שטח בשימוש עצמי של קניית השלום וחברות הקבוצה (בקומות 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 מיועד לשם הקמת תחנת 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 2017.

9.2.3. נתונים עיקריים

נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 100%	שנת 2016	שנת 2015	שנת 2014	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	2,877,755	2,821,819	2,780,410	עלות ההקמה (במליוני ש"ח)
רווחי שערך (באלפי ש"ח)	53,485	24,643	53,845	מועד הרכישה של הקרקע
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100%	100%	100%	אוגוסט 1992
שטחים מושכרים (מ"ר)	149,264	149,529	149,613	—
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)(*)	243,453	239,495	237,537	—
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (ש"ח)(**)	104	101	98	—
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	126	123	120	—
NOI (באלפי ש"ח)	208,841	206,354	202,571	—
NOI מותאם (באלפי ש"ח)	215,166	213,131	210,028	—
שיעור תשואה בפועל (%)	7.3%	7.3%	7.3%	—
שיעור תשואה מותאם (%)	7.5%	7.6%	7.6%	—
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	131	135	150	—

(*) 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 2016 כ- 99 ש"ח למ"ר, לשנת 2015 כ- 97 ש"ח למ"ר ולשנת 2014 כ- 94 ש"ח למ"ר.

9.2.4. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס – 100%	שנת 2016	שנת 2015	שנת 2014
הכנסות:			
מדמי שכירות – קבועות	176,520	172,643	170,620
מדמי שכירות – משתנות*	-	-	-
מדמי ניהול	37,606	37,708	38,288
מהפעלת חניונים	24,028	24,221	24,847
אחרות	5,299	4,924	3,782
סה"כ הכנסות	243,453	239,496	237,537
עלויות:			
ניהול, אחזקה ותפעול	34,611	33,142	34,966
פחת	127	96	96
הוצאות אחרות	-	-	-
סה"כ עלויות:	34,738	33,238	35,062
רווח:	208,715	206,258	202,475
NOI:	208,841	206,354	202,571

(*) אין תוספת פדיון בגין השכרה למשרדים.

9.2.5. שוכרים עיקריים בנכס

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

9.2.6. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2017	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2018	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2019	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2020	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2021 ואילך
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 100%)				
מרכיבים קבועים	219,558	178,734	132,207	110,686
מרכיבים משתנים (אומדן)*	—	—	—	—
סה"כ	219,558	178,734	132,207	110,686

* לא נלקחו בחשבון לצורך חישוב דמי השכירות, התוספות לדמי השכירות בגין אחוזים מהפדיון שכן לא נמצא בידי הנהלת החברה אומדן לסכומים אלו. בשנת 2016 כלל הרכיב המשתנה סך של כ-428 אלף ₪ (בגין השנים 2014 ו-2015 לא היה).

סכומי ההכנסות בטבלה לעיל, חושבו על בסיס הסכומים הבסיסיים שנקבעו בהסכמי השכירות כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 31 בדצמבר 2016, ובהתבסס על ההנחות הבאות: (1) לא נלקחו בחשבון מימושי האופציות להארכת תקופות השכירות

הכלולות בחוזי 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 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 2016.

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 נוחגים, 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

מימון ספציפי		הלוואות
יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2016 (אלפי ש"ח)	מוצג חלויות שוטפות:
	88,750	
31.12.2015 (אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	355,000
	מוצג כחלויות שוטפות:	88,750
31.12.2016 (אלפי ש"ח)		443,750
שווי הוגן ליום 31.12.2016 (אלפי ש"ח)		438,881
תאריך נטילת הלוואה מקורי		אוגוסט 2013
גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)		710,000
שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2016 (%)		1.16%
מועדי פרעון קרן וריבית		הקרן מוחזרת בהחזרים חצי שנתיים שווים עד לאוגוסט 2021. הריבית משולמת על היתרה הבלתי מסולקת כל חצי שנה.
תניות פיננסיות מרכזיות		למלווה תעמוד הזכות להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי בהתקיים עילות מקובלות הקבועות בהסכם הכוללות, בין היתר – שינוי מהותי לרעה במצבת השוכרים במגדל העגול או כאשר היחס בין יתרת ההלוואה נכון למועד החישוב לבין שווי של המגדל העגול (כפי שיקבע על ידי שמאי אשר יערוך אחת לשנה שמאות למגדל העגול) (LTV), יעמוד החל בתום שנתיים ממועד העמדת ההלוואה על לא יותר מ- 70% (ושיעורו פוחת על פני תקופת ההלוואה עד לשיעור של 25%, שנה אחת לפני פירעון מלוא ההלוואה). יחס זה עומד ליום 31 בדצמבר 2016 על כ-37%.
תניות מרכזיות אחרות		-
האם התאגיד עומד בתניות מרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח		כן
האם מסוג non-recourse		לא

9.2.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2016 (באלפי ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	443,750
(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, 2016, 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. האמור בסעיף זה הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר מבוסס על הערכות החברה על בסיס ניסיון העבר והתוצאות בפועל עלולות להיות שונות, בעיקר בשל דרישות של רשויות אשר אינן ידועות למועד הדוח. (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, 2016, עומדת על סך של כ- 9 מיליון ש"ח), בקשר למתן טופס 4 למגדל המרובע שבפרויקט, במסגרת התחייבה לפעול להקמת צוות היגוי שיבחן הצורך בהקמת מנהרה נוספת מתחת למחלף קפלן, וכן התחייבה לבנות על חשבונה את המנהרה, ככל שיקבע כאמור. ככל שתידרש בנייתה של המנהרה האמורה, מעריכה קניית השלום את עלות הקמתה בסך של כ- 7 מיליון ש"ח.		

9.2.9. פרטים אודות הערכת השווי

שנת 2014		שנת 2015		שנת 2016				
2,780,410		2,821,819		2,877,755		השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		
רונן כץ ממשדד גרינברג אולפניר ושות'		רונן כץ ממשדד גרינברג אולפניר ושות'		רונן כץ ממשדד גרינברג אולפניר ושות'		זהות מעריך השווי ²⁸		
כן		כן		כן		האם המעריך בלתי תלוי?		
כן		כן		כן		האם קיים הסכם שיפוי?		
31.12.2014		31.12.2015		31.12.2016		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 השווי ²⁹								
149,506		149,529		149,264		שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) ³⁰		ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)
100%		100%		100%		שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת השווי ³¹		
98.7		100.3		101.1		דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי		
210,028		213,131		215,166		NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח) ³²		
ראה בפרמטרים מרכזים אחרים להלן						הוצאות תקופתיות ממוצעות לשנה לשמירה על הקיים		
7.36%		7.37%		7.34%		שיעור היוון משוקלל שנלקח לצורך הערכת השווי		
הופחתו השקעות צפויות בנכס וכן השקעות בגין התחייבות לעיריית ת"א לפי חוזה. סה"כ הפחתת שווי הנכס בגין האמור לעיל הסתכם לכ- 77 מליון ש"ח.		הופחתו השקעות צפויות בנכס וכן השקעות בגין התחייבות לעיריית 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 לעיריית ת"א לפי חוזה. סה"כ הפחתת שווי הנכס בגין האמור לעיל הסתכם לכ- 54 מליון ש"ח.		פרמטרים מרכזיים אחרים		
שינויי בשווי באלפי ש"ח						ניתוחי רגישות לשווי		
(93,327)		(94,776)		(96,575)		עליה של 0.25%		שיעורי היוון
99,875		101,427		103,386		ירידה של 0.25%		
123,006		125,099		126,297		עליה של 5%		דמ"ש ממוצעים למ"ר
(123,006)		(125,099)		(126,297)		ירידה של 5%		

²⁸ 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.

²⁹ הערכת השווי מצורפת כנספח ד' לדוח הדירקטוריון.

³⁰ לא כולל שטח בשימוש עצמי של החברה כ- 1,855 מ"ר בקומת המשרדים האחרונה ובחלק מקומה 33 של המגדל העגול.

³¹ מייצג יחס שטח משוק מתוך סך השטח אך בשמאות נלקח שווי גם לשטחים הפנויים.

³² 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 תחום 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 בין החברות המובילות בתחום, במיוחד עם השלמת הפרויקטים הנמצאים למועד הדוח בהקמה.

הגורמים המסייעים להתמודדותה של החברה בתחרות בתחום הינם כדלקמן:

- ☒ היקף הפעילות של החברה בתחום מאפשר לחברה להתקשר עם חברות ונותני שירותים בתנאים מיטביים.
- ☒ היקף הפעילות של החברה בתחום מאפשר לחברה 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 זה.

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- 199 אלפי מ"ר (חלק החברה כ- 189 אלפי מ"ר) המושכרים לכ- 250 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 עתודת 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 גינון, תחזוקת מעליות ומערכות ציבוריות. החברה בוחנת באופן שוטף אפשרויות התייעלות הן בתפעול והן בניהול הנכסים.

10.2. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

בשנים 2011-2016, הרחיבה החברה את פעילותה בארה"ב וביצעה מספר עסקאות רכישה, הראשונה של שלושה מגדלי משרדים באזור "גלריה" בעיר יוסטון, טקסס, ושתי עסקאות נוספות של רכישת שני מבני משרדים באזור ה-"Energy Corridor" ו-"West Belt" שבעיר יוסטון, טקסס. בתקופת הדוח, רכשה החברה בניין משרדים באוסטין, טקסס וכן חטיבת קרקע שצמודה לנכס שבבעלות החברה בעיר יוסטון. עיקר נכסי הקבוצה בארה"ב ממוקמים במטרופולין יוסטון, אשר מונה כ- 6 מיליון נפש³³, 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 בארה"ב מושפע מהפעילות הכלכלית במשק האמריקאי, ובעיקר מהפעילות הכלכלית ביוסטון ומשוק השכרת המשרדים בה.

³³ הנתונים מתוך פרסומים של חברת ייעוץ הנדל"ן Cushman and Wakefield.

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 שחווה עליית מחירים משמעותית עד לאמצע שנת 2014. בקיץ 2014 החלה מגמת ירידה במחירי האנרגיה בעולם, מגמה שהחלה להשפיע על הכלכלה המקומית בשנת 2015. השפעה זו ניתן לראות על פי שיעור הבלתי מועסקים במטרופולין יוסטון שעמד בחודש נובמבר 2016 על 4.9% בדיוק כמו בחודש נובמבר 2015 ובכ-0.6% גבוה יותר משיעור הבלתי מועסקים בחודש נובמבר 2014.³⁴ לקראת סוף שנת 2016, לאחר שהמדינות החברות באופ"ק הגיעו להסכמה על צמצום המלאים, חלה התייצבות ברמת מחירי האנרגיה מגמה זו משפיעה גם על תחום המשרדים ביוסטון.

השפעת מגמה זו במהלך השנים 2015-2016 על שוק הנדל"ן למשרדים ביוסטון באה לידי ביטוי בדרכים שונות כגון: ירידה חדה במספר עסקאות השכירות החדשות, ורמות אכלוס נמוכות בפרויקטים שבנייתם הושלמה לאחרונה, ירידה במספר הפרויקטים שהיו בתכנון לקראת התחלת הבנייה, עלייה משמעותית בשיעור השטחים הפנויים, עלייה במספר השטחים שנמצאים בשוק שכירות המשנה, ירידה במחירי השכירות ובמקביל 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, צפויה הכלכלה המקומית להיות מושפעת גם מגידול בפעילות נמל יוסטון והמרכז הרפואי הגדול המצוי בתחומה.³⁵

הנכס שרכשה החברה במהלך השנה בעיר אוסטין, טקסס הינו נכס חדש שבנייתו הושלמה בשנת 2015 ומאוכלס כולו על ידי חברת היי טק. אחד ממנועי הצמיחה לביקוש לשטחי משרדים בעיר אוסטין 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 המגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על הקבוצה בכללה, ראו סעיף 23 לדוח.

10.4. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

כאמור לעיל, במהלך שנת 2016 המשיכה המגמה של גידול בשטחים הפנויים בשוק המשרדים ביוסטון הן מגידול מלאי שטחי המשרדים עקב השלמת פרויקטים שהיו בבניה, הן מהעדר ביקושים מצד חברות האנרגיה כתוצאה מירידה במחירי האנרגיה והן מגידול בשטחי המשרדים שיצאו לשוק בשכירות משנה. במטרופולין העיר יוסטון, במהלך שנת 2016 נוספו עוד 5 מיליון SQF של נכסים Class A להשכרה.³⁶ שיעור השטחים הפנויים הכולל במטרופולין יוסטון גדל מ-14.1% ל-15.7% במהלך שנת 2016 כשבמבני משרדים ברמת Class A שיעור השטחים הפנויים עמד בסוף 2016 על 13.7%.³⁷ בנוסף, למיטב ידיעת החברה, בשנת 2016 מחירי שכר הדירה חוו ירידה לאור התחרות בין בעלי הנכסים ולאור התחרות הנובעת משוק שכירות המשנה.

³⁴ הנתונים מתוך פרסומים של חברת תיווך הנדל"ן Colvill Office Report, 4Q 2016.

³⁵ הנתונים מתוך פרסומים של חברת ייעוץ הנדל"ן Cushman and Wakefield.

³⁶ הנתונים מתוך פרסום של חברת תיווך הנדל"ן Colvill Office Report, 4Q 2016.

³⁷ ע"פ נתונים המופיעים MarketView insert, Houston, Office Q4 2016 שפורסם ע"י CBRE ברבעון הרביעי של 2016.

10.5. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

החברה מעריכה, כי גורמי ההצלחה העיקריים של החברה בתחום פעילות זה הינו הידע, המומחיות והנסיון שלה באיתור וברכישת נכסים אטרקטיביים אשר יניבו תשואה גבוהה ואיתור חברות ניהול מקומיות המתמחות בשוק המקומי, לצורך ניהול הנכסים ושיווק השטחים בהם. החברה מעריכה כי גורמי ההצלחה ברכישת נכסים כאמור בתחום הפעילות 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 הבטוחות 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. מוטיבין 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 תחרותיות 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) המוטיבין 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 וזכויותיה 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

לפרטים בדבר רכישת בנין משרדים באוסטין טקסס, במהלך תקופת הדוח ראה סעיף 1.3.1 לעיל.

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- 212.5 מיליון SQF שטחי השכרה למשרדים (מתוכם כ-115 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 למשרדים³⁸, 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 (Leed Certificate), שוכרים בעלי איתנות פיננסית, מיקום אטרקטיבי בסמוך למרכזים מסחריים גדולים וכן יחס חניות 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 חזקים 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.

³⁸ ע"פ נתונים המופיעים MarketView insert, Houston, Office Q4 2016 שפורסם ע"י CBRE ברבעון הרביעי של 2016.

11. תחום דיור מוגן

11.1. מידע כללי על מגזר הדיור המוגן

פעילות הקבוצה בתחום הדיור מוגן מרוכזת כיום תחת המותג "פאלאס" ("פאלאס" או "רשת פאלאס") והיא עוסקת בהפעלה וייזום של בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי, המאופיינים ברמת גימור גבוהה ומתן שירותים נלווים ברמה גבוהה, ואשר מיועדים לדיירים המסוגלים לקיים אורח חיים עצמאי. ברשת פאלאס מועסקים נכון למועד פרסום הדוח סך הכל כ-420 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.

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

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

(1) **פאלאס תל-אביב** - בית דיור מוגן במרכז תל אביב, הכולל מרכז רפואי מתקדם להחלמה וסיעוד, הידועים גם כ-"פאלאס תל אביב", אשר כולל 231 יחידות דיור מוגן ו-"פאלאס מדיקל", אשר בו 136 מיטות ב-4 מחלקות שונות (יחד: "פאלאס תל אביב");

(2) **פאלאס רעננה** - בית דיור מוגן ברעננה, הכולל מחלקה סיעודית, הידוע גם כ-"פאלאס רעננה" (לשעבר "אחוזה בית"), ואשר כולל 328 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 הכוללים את: (1) פאלאס מודיעין – בית דיור מוגן בעיר מודיעין אשר למועד הדוח נמצא בהליכי הקמה מתקדמים וצפוי לכלול כ-240 יחידות דיור וכ-136 מיטות סיעודיות ("פאלאס מודיעין"); (2) פאלאס להבים - קרקע הממוקמת במועצה המקומית להבים, ואשר נמצאת בשלבי הקמה ותכנון מתקדמים להקמת כפר גמלאים אשר צפוי לכלול כ-350 יחידות דיור וכ-36 מיטות סיעודיות ("פאלאס להבים"); ו-(3) פאלאס ראשון לציון - בחודש מרץ 2016 זכתה הקבוצה במכרז רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה במגרש ביעוד דיור מוגן בשטח של כ-3.4 דונם הממוקם בשכונת הרקפות במזרח ראשון לציון, ומיועדת לבניית כ-250 יחידות דיור, אגף סיעודי וכ-3,000 מ"ר שטחי מסחר ("פאלאס ראשון לציון").

11.2. מבנה תחום פעילות הדיור המוגן והשינויים החלים בו³⁹

למיטב ידיעת פאלאס, בשנים האחרונות חלה עלייה בתוחלת החיים של אוכלוסיית הגיל השלישי בישראל בצד עלייה ברמת החיים של אוכלוסייה זו. בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה,⁴⁰ בסוף שנת 2015 חיו בישראל כ-938,900 תושבים בני 65 ומעלה, המהווים שיעור של כ-11.1% מאוכלוסיית תושבי המדינה. קרוב למחציתם (כ-44%) מעל גיל 75. על-פי תחזיות האוכלוסייה, עד שנת 2035 ימנו בני ה-65 ומעלה כ-1,660,000 איש ויהוו כ-14.6% מהאוכלוסייה. בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולפרסומי סטנדרד אנד פורס מעלות ("מעלות"),⁴¹ לצד עלייה בתוחלת החיים, חלה עלייה ניכרת ברמת

³⁹ מידע זה נלקח מהמקורות הבאים:

משאב (מאגר מידע ארצי לתכנון בתחום הדיור) - קשישים בישראל שנתון סטטיסטי 2014 - <https://goo.gl/ouxS3D>
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - הודעה לתקשורת לרגל יום האזרח הוותיק שחל ביום 1 באוקטובר, 2015 - <https://goo.gl/CgI8GN>
עמידר - דיור מוגן - <https://goo.gl/JAkoGT>
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - הודעה לתקשורת לרגל יום האזרח הוותיק שחל ביום 1 באוקטובר, 2016 - <https://goo.gl/EzVAjZ>
מעלות - שוק הדיור המוגן בישראל, יוני 2015 - <https://goo.gl/F3oj4I>

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 ("חוק הדיור המוגן") אשר נכנס לתוקפו בשנת 2012 הסדיר לראשונה את הפעילות בתחום הדיור המוגן בישראל. במסגרת חוק הדיור המוגן נקבעו כללים שונים בקשר עם ההיתרים והדרישות להפעלת בתי דיור מוגן, לרבות החובה בקבלת רישיון לצורך הפעלת בית דיור מוגן, וכן נקבעו סנקציות בגין הפרת כללים אלו. לפרטים נוספים אודות הרגולציה בתחום הדיור המוגן ראו סעיף 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 הזכויות לסל השירותים שכל בית דיור מוגן מציע ומספק לדייריו, וזאת בין היתר, לאור הוראות חוק הדיור המוגן ומכוח הסכם ההתקשרות הרלבנטי. נוסח ההסכמים עם הדיירים משתנה בין בתי הדיור המוגן השונים אותם מפעילה פאלאס (בין היתר, בשים לב לכך שחלקם נרכשו מבעלים קודמים), ובהתאם לתקופה בה נחתמו והוראות הדין באותה עת.

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

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 ראה סעיף 2323.1.3 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, והנהלת פאלאס צופה כי עם השלמתם ואכלוסם יהיה בכך בכדי להגדיל את היקף פעילותה בתחום הדיור המוגן ולהפוך את פאלאס לשחקן משמעותי ומוביל בשוק הדיור המוגן בישראל.

המידע בדבר הגורמים שלהערכת הנהלת פאלאס יש בהם כדי להשפיע על היקף פעילותה בתחום הדיור המוגן והשלכתם על מיצובה של פאלאס כשחקן משמעותי ומוביל בשוק הדיור המוגן כאמור לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, 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 שחקנים מובילים כדוגמת פאלאס, המביאים לענף סטנדרט בניה מודרנית של בתי דיור מוגן ברמה גבוהה, תורמת אף היא לשיפור תדמית זו. התפתחויות אלו, הביאו עימן דרישות שוק חדשות להרחבת השירותים המוצעים במסגרת הדיור המוגן. על כן, בשנים האחרונות גוברת הדרישה למסגרת המציעה בנוסף על השירותים הבסיסיים, מגוון פעילויות חברתיות ותרבותיות כגון בריכת שחייה, ספא, חוגים, מסעדה, קפטריה, שירותי רפואה משלימה, ועוד.

11.6. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום פעילות הדיור המוגן והשינויים החלים בהם

לעמדת הנהלת פאלאס, קיימים מספר גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות הכוללים: (1) ידע, ניסיון וניהול: תחום הדיור המוגן הינו מורכב ודורש ניסיון וידע בנושאים הייחודיים לאוכלוסיית הגיל השלישי, בדגש על תפעול בתי דיור מוגן. ליכולת לנהל בית דיור מוגן באופן מיטבי, יש חשיבות רבה בהתמודדותה של פאלאס מול המתחרים הקיימים בענף; (2) איתנות פיננסית: יכולתה של הקבוצה לעמוד בעלויות הכרוכות בהקמה, רכישה ו/או הפעלת בתי דיור מוגן ברמה גבוהה ויוקרתית, הינה קריטית לקיום פעילותה של פאלאס ומיצובה כשחקן מוביל בשוק הדיור המוגן ועשויה להוות שיקול מרכזי בעת בחירת בית דיור מוגן על-ידי דייר פוטנציאלי. בנוסף, יכולתה של פאלאס להעמיד בטוחות לדיירים ולהחזיר את כספי הפיקדון שהופקדו על-ידם, כמתחייב מחוק הדיור המוגן מהווה להערכת הנהלת פאלאס גורם הצלחה מרכזי; (3) מבנה בית הדיור המוגן, יחידות הדיור וסביבתו: הואיל ותחום הדיור המוגן נמצא במגמת התפתחות מתמדת, הן מבחינת איכות המבנים, יחידות הדיור והן מבחינת רמת ומגוון השירותים, יש צורך לשמור על סטנדרט גבוה של בניה וגימור של בית הדיור המוגן ושל השטחים הציבוריים בו, דבר המהווה גורם הצלחה קריטי בתחום; (4) מיקום ופריסה ארצית: מיקום מרכזי ונגיש המאפשר גם גישה למרכזים סביבתיים, מוסדות תרבות ופנאי, גישה נוחה לתחנות רכבת ותחבורה ציבורית וכן לצירי תנועה מרכזיים, באזור של בית הדיור המוגן מהווה יתרון ושיקול מרכזי בבחירת בית דיור מוגן. כמו כן, מיקומו של בית הדיור המוגן ביחס למקום מגוריהם של ילדיו ומשפחתו ומרכז 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 2015 כ-97% מבני ה-65 ומעלה וכ-89% מבני ה-85 ומעלה התגוררו במשקי בית⁴². בין הסיבות שניתן למנות כמובילות לשיעורים גבוהים אלו, ניתן למנות את השיפור באורח חייהם ובריאותם של אוכלוסיית הגיל השלישי בשנים האחרונות המאפשרים חיים עצמאיים ואת הגידול במגוון השירותים המוצעים לאוכלוסיית הגיל השלישי בביתם (לדוגמה – מוקדי חירום, רפואה עד הבית, וכיו"ב). כמו כן, האפשרות להיעזר במטפלים המתגוררים במשק הבית מקלה על הישארות בני הגיל השלישי בביתם.

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

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

11.9. 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 (הסעיף האמור) במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

11.10. רכישות שבוצעו בתקופת הדוח ולאחריה

לפרטים אודות השלמת רכישת בית דיור מוגן והמרכז המסחרי עזריאלי רעננה וזכייה במכרז לרכישת זכויות חכירה ביעוד דיור מוגן בראשון לציון, ראה סעיף 1.3.1 לפרק א' לדוח.

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 המדיקל.

⁴² הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – הודעה לתקשורת לרגל יום האזרח הוותיק שחל ביום 1 באוקטובר, 2016 - <https://goo.gl/EzVAjZ>

שיטות עיקריות להתמודדות עם התחרות

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

- (1) שמירה והקפדה על רמת שירותים ותחזוקה גבוהה בבתי הדיור המוגן. להערכת פאלאס, רמת אחזקה והשירותים שפאלאס מעניקה לדייריה הינה מהגבוהות שישן בתחום זה.
 - (2) הקמת בתי דיור מוגן חדשים במיקומים גיאוגרפיים אטרקטיביים ותחרותיים, הנבנים ברמת גימור גבוהה הכוללת שטחים ציבורים, מתקני נוחות יוקרתיים ואשר יכללו תשתית להענקת שירותים פונקציונאליים לצרכי הדיירים.
 - (3) שמירה והקפדה על שביעות רצון גבוהה של הדיירים, הקשבה לצרכיהם השונים ומתן מענה אישי ומהיר.
 - (4) קיום מערך שיווק ומכירות אפקטיבי ומיתוג הרשת כרשת יוקרתית תחת המותג "פאלאס".
- להערכת פאלאס, מעמדה התחרותי מושפע לטובה מהגורמים הבאים: מוניטין ומיתוג גבוה של הבתים הקיימים (פאלאס ת"א ופאלאס רעננה), מערך ניהולי ושירותי מוקפד, איתנות הפיננסית של הקבוצה, פריסה באזורי שיווק מבוקשים ועוד.
- להערכת פאלאס, מעמדה התחרותי עשוי להיות מושפע לרעה מהגורמים הבאים: כניסה ו/או התרחבות של מתחרים לשוק הדיור המוגן, ובעיקר באיזורים הגאוגרפיים בהם פועלת פאלאס.

11.12. יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום

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

12. מגזר גרנית**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 פעילות 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

פעילותה של סופרגז כפופה לחוקים, תקנות וצווים הנוגעים, בין היתר, לקביעת הוראות ספציפיות בנוגע לשיווק המוצרים, לקביעת תקני איכות, בטיחות, ביטחון, אחסון, סימון וזיהוי מוצרים, הובלה, ניהול עסקים תקין, הגנת הצרכן, איכות סביבה, פיקוח על מחירים ולמגבלות חקיקה ותקינה שונים. לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על פעילות סופרגז ראה סעיף 12.15 להלן. דרישות רגולטוריות שונות, לרבות כאלו המחייבות עמידה בדרישות בטיחות מחמירות לצורך אספקת גפ"מ וגט"ד, מטילות על סופרגז חובה לביצוע השקעות כספיות ניכרות לשם עמידה בהן. ראה הרחבה בסעיף 12.15 להלן.

12.2.3. שינויים בהיקף פעילות סופרגז וברווחיותה

ראה סעיף 1.12.5 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, 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, ראה סעיף 12.13 להלן.

12.2.7. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של פעילות סופרגז ושינויים החלים בהם

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

עיסוק בנושאי הגז הטבעי מחייב התקשרות לרכישת גז טבעי. פעילות בתחום הגט"ד מחייבת קבלת רישיון ממשדד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים ("משרד התשתיות הלאומיות"). לסופרגז התקשרויות בהסכמים ארוכי טווח עם ספקים ולקוחות אשר עלולות להוות חסם יציאה מהתחום. כמו כן פינוי אתרים ומתקנים שונים עשוי להיות כרוך בעלויות וגם הוא יכול להוות חסם יציאה.

12.2.8. מבנה התחרות בפעילות סופרגז ושינויים החלים בו

לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו, ראה 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 2014 ו-2015, ולתקופת הדוח, הסתכמו לסך של 544,384 אלפי ש"ח, 498,921 אלפי ש"ח ו- 504,806 אלפי ש"ח, בהתאמה, המהווים שיעור של 24% ו- 21% ו- 21% מסך הכנסות החברה, בהתאמה.

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 שההכנסות 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 (בקיבולת 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 על מנת לספק ללקוחות שירותי הסבה של מערכות האנרגיה המותקנות אצל הלקוחות לעבודה בגז טבעי. אספקת הגז הטבעי ללקוחות נעשית באמצעות צינור הגז המוליך ממאגר תמר אל תחנת הקליטה של הגז הטבעי בחופי מדינת ישראל, ומשם אל רשת ההולכה הארצית ורשתות החלוקה האזוריות. 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 שמשמשים אף הם להפעלת מבערים ותנורים לתעשייה. בשנים האחרונות, התגברה התחרות בין החברות הפעילות בתחום שהובילה, בין היתר, לגידול בהנחות ללקוחות, ולגמישות באשראי הניתן ללקוחות ובתנאי התשלום. השוק מתאפיין בתחרות חריפה, שכן המוצר המשווק על ידי סופרגז ומתחריה בשוק הינו אחיד.

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

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

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

12.10.1. תחליפי אנרגיה

סופרגז 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 סופרגז ממנהל מקרקעי ישראל. המתקן כולל מחסני גפ"מ בעלי נפח אחסון כולל של כ-300 טון בצוברים וכ-250 טון במיכלים; (2) מרכז לוגיסטי מרכזי, הממוקם באזור התעשייה ברמלה בשטח כולל של כ-4.4 דונם. שטח זה חכור על ידי סופרגז ממנהל מקרקעי ישראל. מתקן זה כולל מחסן לאחסון בלוני גפ"מ בעלי נפח אחסון כולל של 100 טון, מחסני ציוד, מחלקת חימום והסקה, בית מלאכה, מעבדה ומפעל לעיבוד שבבי; (3) בנוסף, חוכרת סופרגז 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, סופרגז מאחסנת גפ"מ גם בצוברים המותקנים בחצרי הלקוחות, והיא משאילה ללקוחותיה ציוד שבבעלותה (מיכלי גז, וסתים ומוני גז) וזאת כנגד הפקדת פיקדון בהתאם לתקנות הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה) (משק הגז – החלפת ספק גז), תשנ"א-1991.

סופרגז 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 סופרגז.

12.11. נכסים לא מוחשיים

12.11.1. סימני מסחר

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

12.11.2. זכויות הפצה

במהלך השנים רכשה סופרגז זכויות להפצת גז מסוכנים שעבדו עימה באזורים גאוגרפיים שונים. התשלומים ששולמו בגין רכישת הזכויות מוצגים בדוחות הכספיים כזכויות הפצה בעלות מופחתת של 51 מיליוני ש"ח.

12.11.3. רישיונות

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

לסופר 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 2016 מועסקים בסופרגז כ- 350 עובדים. התפלגות העובדים בתחומים העיקריים הינה כמפורט להלן :

מס' עובדים 31.12.2015	מס' עובדים 31.12.2016	תפקיד
6	6	נושאי משרה ועובדי הנהלה בכירה
258	250	שיווק ומכירות
31	27	כספים
4	4	מחשוב
2	2	משאבי אנוש ומנהל
70	63	הנדסה תפעול ורכש
371	352	סה"כ עובדים

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 במו"מ אחת לתקופה (כשלוש שנים). ההסכמים הקיבוציים האמורים מצויים בימים אלו במו"מ לקראת הארכתם (לפי הסדרי המו"מ המוסכמים). עד לחידושם הפורמלי, ההסכמים הקיבוציים ממשיכים לחול, מתחדשים מאליהם לתקופה נוספת, כחוק. במקרי חילוקי דעות במשא ומתן חלים סעיפי שקט תעשייתי עד לפתרון המחלוקות.

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

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

12.13. חומרי גלם וספקים**12.13.1. תחליפי אנרגיה**

לסופרגז, כמו לחברות גז אחרות בישראל, יש תלות בבתי זיקוק לנפט בע"מ ("בז"מ") ובבתי זיקוק לנפט אשדוד בע"מ ("בז"א") כספקיות עיקריות ומרכזיות של גפ"מ. במקרה בו בז"מ ובז"א לא יספקו לסופרגז את כמות הגפ"מ שהיא מבקשת לרכוש אצלן, וסופרגז תידרש להגדיל את כמות הגפ"מ המיובאת על ידיה 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"מ 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 2014, 2015 ו-2016, רכשה סופרגז מבתי זיקוק בישראל כ- 83%, כ- 73% וכ- 73%, מכלל הגפ"מ שנרכש על ידיה, 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.

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

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

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 סופרגז להגברת הבטיחות בפעילויותיה השונות ולעמידה בהוראות הדין המחייבות בנוגע לכך.

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

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 סופרגז פועלת לאורם ולהטמעתם בקרב עובדיה וספקיה. בשל האמור וכפי שיפורט עוד להלן, פעילותה של סופרגז כפופה להוראות דין שונות; להוראות רגולטוריות שונות; היא טעונה אישורים ורישיונות שונים והיא מבוקרת על ידי רשויות מינהליות שונות, כגון: משרד האנרגיה והמשרד להגנת הסביבה.

לסופרגז היתרים להקמת והפעלת מחסני גפ"מ ברחבי הארץ, ובכללם למרכז הלוגיסטי ברמלה ולמתקן המילוי, האחסון והחלוקה של סופרגז בקרית אתא. מזה מספר שנים למתקן בקרית אתא אין רישיון עסק וזאת בשל סירובה של הרשות המקומית להעניק רישיון עסק, כאמור. בנוגע להליכים משפטיים בנושא חוות הגז בקרית אתא ובאשר לתנאים הנדרשים להפעלתה, ראו ביאורים 4ב33 ו-5ב33 לדוחות הכספיים. לסופרגז אישור כיבוי אש למתקן קרית אתא בתוקף עד לחודש ינואר 2018, במסגרתו יפעל המתקן בהיקף מצומצם כמתקן מילוי והפצה תוך הפחתת כמויות הגפ"מ המוחזקות, הכל בהתאם למגבלות הקבועות באישור האמור.

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 סופרגז אל מול המשרד להגנת הסביבה, התקבל אישורו של המשרד להמשך הפעלתה של חוות הגז בקרית אתא במתווה אשר פורט באישור שניתן עד ליום 3 ביוני 2017 והמתיר לסופרגז לעשות שימוש במתקן בכפוף לתנאים, אשר פורטו בהיתר. כמו כן, לסופרגז היתרי רעלים למתקני המילוי והניפוק שבבעלותה.

12.14.3. חבות אזרחית, נזיקתית, פלילית וסנקציות מנהליות

לאור אופי פעילותה ועיסוקה חשופה סופרגז לתביעות אזרחיות, פליליות, מנהליות ונזיקיות שונות. זאת, בין היתר, במקרים של נזקים שיתרחשו כתוצאה מאירועים שונים הקשורים לגפ"מ או הגז הטבעי. דבר זה עלול להשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות של סופרגז, על עסקיה ועל המוניטין שלה. על מנת לבטח את נכסיה ואת חביותיה הנובעות מהעיסוק בחומרים מסוכנים כאמור, רוכשת סופרגז פוליסות ביטוח מקובלות הנהוגות בישראל. פוליסות אלה כפופות להחרגות ומגבלות שונות. אין כל ודאות שהכיסויים ו/או גבולות האחריות בפוליסות, מכסים את כל הסיכונים הכרוכים בפעילות סופרגז.

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

12.15. מגבלות ופיקוח על פעילות סופרגז

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

רישוי ובטיחות

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

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

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

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

רכישת גפ"מ מבתי הזיקוק

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

בנוסף, בשנת 2009 הותקנו תקנות⁴³ 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 התשתיות הלאומיות ממנו עולה כי מנהל מינהל הדלק והגז והמפקחת על המחירים במשרד האנרגיה שוקלים להמליץ להטיל פיקוח על מחירי הגפ"מ במכירה באמצעות מרכזיות ובאמצעות מיכלים למגזר הפרטי, וזאת בהמשך לפיקוח ברמת דיווח על רווחיות כמתואר לעיל. מכתב הפניה כולל טיוטא ראשונית של ייחוס עלויות סופרגז למרווח הגפ"מ, שנערכה על ידי מינהל הדלק, אשר על פי האמור במכתב הפניה מתבסס על נתונים שהגישה סופרגז ועיבודים שנערכו על-ידי משרד התשתיות הלאומיות. סופרגז השיבה למשרד האנרגיה ובין היתר דחתה את מרבית החישובים וההנחות שבבסיס המכתב האמור.

⁴³ תקנות הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה) (מכירת גז על ידי בתי זיקוק וספקי גז), תש"ע-2009.

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

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

קידום התחרות במשק הגז

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

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

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

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

טיוטת הצעת החוק, טיוטות התקנות החדשות והצווים החדשים (אשר פורסמו להערות הציבור) מבקשות להסדיר, בין היתר, את חובת הרישוי של ספקי הגז (לרבות באמצעות סוכן) והעוסקים בעבודות גז"מ, תקופת תוקף הרישיון של ספקי גז"מ, חובת ביצוע בדיקות למתקני גז"מ ומכשירים צורכי גז"מ טרם הספקת גז"מ ואחת לתקופה שתקבע, חובה לספק גז"מ רק לצרכן שיש עמו הסכם בכתב, חובת עריכת ביטוח לכיסוי חבות ספק גז"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 לענף הרמה, הטיב והאיכות של השירותים שנותן בעל רישיון ספק גז"מ. בתחילת שנת 2016 העבירה סופרגז את התייחסותה להצעת החוק כאמור ובה טענה, בין היתר, כי יש בתיקון המוצע הוראות רבות שאינן סבירות,

אינן חוקתיות ואף הוראות אשר יפגעו בשוק הגפ"מ במדינת ישראל. בימים אלו, פועל משרד התשתיות הלאומיות על מנת לפרסם טיוטה חדשה של הצעת החוק, תוך התייחסות להערות סופרגז וחברות גז נוספות. כמו כן, העבירה סופרגז את הערותיה אף לטיוטות התקנות והצווים השונים וממתינה כעת לטיוטות מעודכנות.

פעילות הגז הטבעי

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

בנוסף, בחוק משק הגז נקבע, כי לא יעסקו במכר ושיווק גז טבעי: (א) בעל רישיון הולכה; (ב) ספק חשמל. בהתאם לחוק משק הגז, העיסוק במכר ובשיווק של גז טבעי אינו טעון רישיון, אולם שר התשתיות רשאי לקבוע, בהתקיים התנאים הקבועים בחוק משק הגז ובהסכמת שר האוצר ובאישור ועדת הכלכלה של הכנסת, כי לתקופה שתיקבע, עיסוק בשיווק גז טבעי יהיה טעון רישיון. בחודש אפריל 2013 פורסמו ברשומות צו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על גז טבעי וקביעת רמת פיקוח), התשע"ג-2013, והודעת המפקחת על המחירים במשרד התשתיות הלאומית, לפיהם, על כל משווק או מי שחתום על חוזה לשיווק או מכר גז טבעי, לדווח על רווחיות והמחירים של הגז הטבעי, אחת לחצי שנה, במועדים ובאופן אותם פרסמה המפקחת.

הגבלים עסקיים

מאז שנת 1999 מפעילה סופרגז תוכנית אכיפה פנימית במתכונת שהגדירה הרשות להגבלים עסקיים ("הרשות להגבלים עסקיים"). סופרגז מעדכנת מעת לעת את תוכנית האכיפה הפנימית ופועלת בהתאם למתווה אשר הוגדר במסגרתה לשם אכיפה פנימית יעילה ואפקטיבית של הוראות חוק ההגבלים העסקיים, תשמ"ח-1988 ("חוק ההגבלים העסקיים"), התקנות והצווים שהוצאו מכוחו. ההשתתפות בתוכנית מגבירה את מודעות עובדי ומנהלי סופרגז כאמור לדרישות חוק ההגבלים העסקיים ופותרת ערוצי תקשורת בין העובדים לבין ההנהלה הבכירה של סופרגז כמו גם בינם לבין הממונה על האכיפה הפנימית של חוק ההגבלים העסקיים, כפי שמונה על ידי הנהלת סופרגז. מעבר לאמור, באמצעות תוכנית האכיפה עושה סופרגז כל שביכולתה כדי להבטיח שסופרגז, מנהליה ועובדיה פועלים ויפעלו בהתאם להוראות הדין, ובצורה זו מקטינה את חשיפתה וחשיפת מנהליה ועובדיה להליכים משפטיים בנושא זה. ביום 13 בספטמבר 2016, הגיעו אל משרדי סופרגז חוקרים מטעם רשות ההגבלים העסקיים, לצורך איסוף מסמכים בקשר עם חקירה שמנהלת הרשות, בחשד לעבירה על חוק ההגבלים העסקיים.

תקינה ובקרת איכות

סופרגז משווקת את מוצריה בהתאם לתקנים שונים הרלבנטיים לשיווק ואספקת 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 בייצור. 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. קיימים עובדים ספציפיים בסופרגז 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. בחודש ספטמבר 2015 התקבל אישור להזרמת גז טבעי לצינור חלוקה באזור התעשייה רמלה. נכון למועד הדוח הצרכנים באזור האמור טרם החלו לצרוך גז טבעי. לאור קשיים בירוקרטיים ורגולטורים אשר מעכבים את התקדמות פריסת הרשת ואת חיבור הצרכנים, פועלת סופר אנג'י. לעדכן את לוחות הזמנים שנקבעו ברישיון.

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 ראשונים 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 שנקבעו ברישיון.

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

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; יישום כימיקלים מיוחדים לטיפול במים ושפכים, התפלה ומגדלי קירור לסקטור המוניציפאלי והתעשייתי; מתן שירותי הפעלה ואחזקת מערכות; תכנון וייצור מערכות לטיפול בשפכים ובמים. כיום GES מתפעלת כ-110 מתקנים בכל רחבי הארץ (כ-50 מתקנים לטיפול במים וכ-60 מתקנים לטיפול בשפכים).

חטיבת כימיקלים לתעשייה

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

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

פעילות GES בתחומי פעילותה כפופה לחוקים, תקנות, צווים והיתרים שונים בתחום הבריאות ואיכות הסביבה. כך, בכל הנוגע לאיכות מי שתיה ואיכות מי קולחין כפופה פעילותה להוראות פקודת בריאות העם והתקנות מכוחה. בכל הנוגע לאיכות הסביבה כפופה פעילות GES להוראות היתרי הזרמה לים וצווי הרשאה להזרמה לנחל מכוח החוק למניעת זיהום הים ממקורות יבשתיים, תשמ"ח-1988, חוק המים, תשי"ט-1959 ותקנות המים (מניעת זיהום מים) (שימוש בבוצה וסילוקה), התשס"ד-2004. כן כפופה פעילות GES, בין היתר, להוראות היתרי רעלים מכוח חוק החומ"ס ולהוראות ספציפיות בנוגע לאספקת שירותים ולשיווק המוצרים. עוד כפופה פעילות GES לתקינה בנושאי איכות, בטיחות, ביטחון, אחסון חומרי גלם ומוצרים, סימונם, זיהום והובלתם וכן להוראות הדין בכל הנוגע לרישוי עסקים ודיני הגנת הצרכן. לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות, ראה סעיף 12.28 להלן.

12.17.3. שינויים בהיקף פעילות GES וברווחיות

ראה סעיף 1.12.5 לדוח הדירקטוריון (תרומת מגזר גרנית לתוצאות הפעילות).

12.17.4. התפתחויות בשוקים של פעילות GES, או שינויים במאפייני לקוחותיה

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

12.17.5. גורמי ההצלחה הקריטיים בפעילות GES והשינויים החלים בהםבתחום 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 ולאו 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 אף לצמיחה בשימוש באמצעים כאמור. כך, ניתן למנות, את המחסור במי שתיה בחלק מאזורי הארץ, העלויות הגבוהות של מים השפירים המשמשים הן לשתייה והן לתעשייה בצד הפגיעה בבארות בשל

המלחת אקוויפרים וזיהומם בשנים קודמות וכן ההקפדה באכיפת הרגולציה המסדירה טיפול בשפכים מונוציפאליים ותעשייתיים. לפרטים אודות מערך חומרי הגלם והספקים, ראה סעיף 12.26 להלן.

12.17.7. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של פעילות GES ושינויים החלים בהם

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

החסמים העיקריים ליציאה מתחום זה הינם סיום השלמת הקמת מתקנים לאספקתם התחיבה GES, תום תקופת האחריות שהוענקה במסגרת הסכמי הקמת המתקנים, סיום הסכמי תחזוקה ותפעול בהם מחויבת GES. בתחום הכימיקלים בו עוסקת GES, חסמי הכניסה העיקריים הינם קיומם של מתקן ייצור מתאים המחייב אישורי רשויות שונות ובראשן מהמשרד להגנת הסביבה והידע הדרוש לצורך ייצור החומרים וכן התקשרויות עם יצרנים מובילים בעולם לשם קבלת זכויות שימוש בקניין הרוחני לצורך ייצור ואספקת מוצרים מוכנים לצורך מכירה והפצה.

החסמים העיקריים ליציאה מתחום זה נוגעים בעיקר לסיום הסכם השכירות של שטח מתקן הייצור והחובות החלות על GES בקשר עם דרישות הדין והמשרד להגנת הסביבה 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, ראה 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 ומונוציפאליים ומערכות לטיפול בבוצה. המערכות כוללות יחידות מינון, פיקוד ובקרה.

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

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

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) מפיצים - בתחום הכימיקלים קיימים כ-10 מפיצים (בעיקר בתי מסחר) גדולים בכל הארץ אשר באמצעותם משווקת GES חלק ממוצריה.
 - (3) ניהול ותחזוקה של אתרי מידע באינטרנט בכתובות: www.ges.co.il, ו- www.ges-textma.co.il, הכוללים תיאור נרחב של פעילויות ומוצרי החברה ופרטים של אנשי קשר.
 - (4) פעילות בקרב אנשי מקצוע - GES מנהלת קשרים עם אנשי מקצוע במסגרת תערוכות (בארץ ובחו"ל), כנסים מקצועיים, הדרכות, השתלמויות וכדומה.
 - (5) מכרזים - ל-GES מערך איתור מכרזים ובקשות לקבלת הצעות לביצוע פרויקטים הרלוונטיים לתחומי פעילותה, לרבות הכנת הצעות למכרזים והצעות לבקשות כאמור.
- בנוסף, GES מקיימת פעילות יצוא בכל תחומי הפעילות שלה. רוב מוצרי GES המשווקים בחו"ל, משווקים תחת המותג "GES".

12.21. תחרות

בתחומי פעילותה של GES קיימת לה תחרות מצד מספר רב של חברות העוסקות בהקמת המערכות לטיפול במים וטיהור שפכים, וכן חברות העוסקות בייצור ויבוא כימיקלים. התחרות קיימת הן בתחום של חיפוש ואיתור לקוחות חדשים והן במתן שירותים איכותיים בכל תחומי הפעילות של GES. התחרות סבה סביב מחיר, איכות השירות, תנאי המימון וכן המפרט הטכני. 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, האצייסון, לודן, אלעד, גיטליין 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, פרונת ורוטל בתחום הדבקים וחברות האנרגיה הגדולות (פז ודלק) בתחום הסיכה.

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 רב של מתקנים. במקרים של הזמנות מרובות ל-GES אפשרות להעביר הייצור לביצוע ההזמנות באמצעות קבלני משנה.

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% מפוטנציאל 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.אי.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), החכורים מצד שלישי. לחטיבת המים והשפכים של GES יכולת לייצר במקביל מספר רב של מתקנים.

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

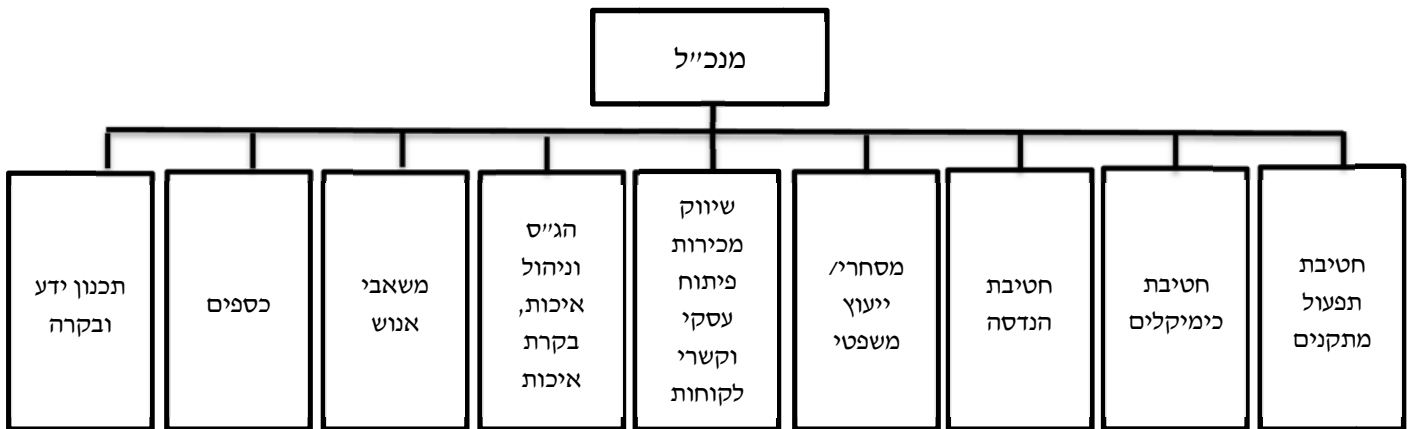
בתחום הכימיקלים ל-GES ישנם מספר רב של הסכמי שיווק והפצה עם חברות בארץ ובעולם המובילות בתחומן. על פי ההסכמים הללו, GES הינה הנציגה הרשמית בתחום שיווק, ייצור ויבוא של אותן החברות בארץ.

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.

נכון ליום 31 בדצמבר 2016 מועסקים ב-GES כ- 210 עובדים.

12.25.1. להלן תיאור המבנה הארגוני של GES:



12.25.2. התפלגות העובדים לפי תפקידים:

להלן פירוט התפלגות העובדים ב- GES:

מס' עובדים 31.12.2015	מס' עובדים 31.12.2016	תפקיד / חטיבה
22	23	מנהלת GES
חטיבת מים ושפכים		
85	94	ייצור ותפעול
21	20	שיווק ומכירות
חטיבת כימיקלים		
30	32	ייצור ותפעול
35	41	שיווק ומכירות
193	210	סה"כ עובדים

12.25.3. הטבות וטיבם של הסכמי העסקה

ב-GES מועסקים עובדים קבועים, כאשר 49 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 45 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 167 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, זכויות לחופשה, דמי הבראה וימי מחלה, השתתפות בהוצאות טלפון נייד, החזר הוצאות אש"ל, תקופת

הודעה מוקדמת להתפטרות ולפיטורים, שמירה על סודיות ואי-תחרות. רוב העובדים מועסקים על בסיס שכר גלובלי. כמחצית העובדים מקבלים לשימושם רכב חברה לצורך מילוי תפקידם. לאנשי מכירות ניתנים תמריצים רבעוניים. כל החוזים האישיים כוללים הוראה מפורשת בדבר החלת סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, תשכ"ג-1963 והיתרה מכוסה בהפרשת מלאות לפיצויים.

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

בנוסף, ל-GES הסכמים עם מספר חברות השמה להעסקת עובדים מקצועיים זמניים. העובדים 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 גלם הללו נרכשים בעיקר מהשוק המקומי. כל חומרי הגלם הנרכשים נבדקים על ידי מעבדת בקרת איכות ומחלקת אבטחת האיכות של GES. זמן אספקתם של חומרי הגלם בתחום הכימיקלים הוא מיידי כאשר המדובר ברכישה משוק 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 וההפצה של כימיקלים (לרבות דבקים, גריזים, שמנים) כפופה להוראות איכות הסביבה הרלוונטיות לתחום הפעילות. 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 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. 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 ורכז) 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

מדיניות GES היא לעמוד באופן מלא בכל דרישות הוראות הדין הנוגעות לאיכות הסביבה. עסקי GES הינם בתחום טיפול בשפכים תעשייתיים וסניטריים, מחזור חומרים וטיפול והשבחת מים וייצור וההפצה של כימיקלים (לרבות דבקים, גריזים, שמנים). 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 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.

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

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

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

13. מגזר סונוול – פעילות מופסקת

- 13.1. עד לחודש יולי 2016, פעלה הקבוצה באמצעות סונוול בשני ענפי פעילות עיקריים: שיווק ישיר ומתחמי תדלוק ומסחר. הקבוצה החזיקה, באמצעות גרנית הכרמל, ב- 100% מהזכויות בסונוול.
- 13.2. בהתאם לאסטרטגיה של הקבוצה להתמקד בתחומי הליבה של פעילות הנדל"ן ועל כן בוחנת באופן שוטף את ההחזקות שאינן בליבת פעילותה, ביום 14 באפריל 2016, התקשרה גרנית הכרמל בעסקה למכירת מלוא החזקותיה (100%) בחברת סונוול 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 סונוול. 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 ראה דיווחי החברה מהימים 18 ביוני 2015, 26 באוקטובר 2015, 2 בפברואר 2016, 14 באפריל 2016, 19 ביוני 2016 ו-24 ביולי 2016 (אסמכתאות: 2015-01-050991, 2015-01-141945, 2016-01-021562, 2016-01-048793, 2016-01-052239 ו- 2016-01-088873 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה וביאור 8 לדוחות הכספיים.
- 13.3. לאור מכירת סונוול ובהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, החל ממועד השלמת העסקה סונוול מוצגת בדוחות הכספיים כפעילות מופסקת. לפרטים נוספים ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים.

חלק חמישי - פעילויות נוספות

14. קבוצת עזריאלי - פעילויות נוספות

14.1. פעילות הסחר האלקטרוני

ביום 2 ביוני 2016 השלימה החברה עסקה לרכישת פעילות בתחום המסחר האלקטרוני (eCommerce) מידה חברת בי2 נטוורקס בע"מ. פעילות זו מרוכזת כיום בחברת עזריאלי אי קומרס (לשעבר, נטקס ניו-מדיה בע"מ).

חברה זו הפעילה ומפעילה מאז 2010 אתר סחר אלקטרוני. אתר זה פעל, עד חודש פברואר 2017, תחת שם המותג Buy2 ("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 לגולשים מגוון מוצרים ושירותים, המסופקים על-ידי בתי עסק שונים בתחומים שונים, ובהם חשמל ואלקטרוניקה, 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-65 עובדים ומשרדה 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 לידיו 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 2020 ולהגיע לכ-15 מיליארד ש"ח, תוך שהוא צפוי להוות כ-12% משוק הקמעונות בישראל באותה השנה⁴⁴.

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 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 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 ו-Aliexpress) בצד אתרי מסחר אלקטרוני ישראליים, כגון: וואלה! שופס, שופרסל, get it, והדקה ה-90 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) התקשרות 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. כמו כן, פיתוח של מתכונות מכירה חדשניות למיצוי מיטבי של פלטפורמת המסחר; (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, תשכ"ח-1968 המבוסס על פרסומים בתחום ועל הערכות סובייקטיביות של הנהלת החברה למועד הדוח. אין כל וודאות בהתממשות הערכות אלה, כולן או חלקן, והן גם עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה של החברה ובכלל כן שינויים בתנאי שוק, שינוי בטעמי לקוחות, תחרות 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 שהתקבל למועד הדוח עומד על סך של 314 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 2016, בהתאם להערכת שווי בלתי תלויה, עמד על כ- 562 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 ההשפעה המהותית של החברה בלאומי קארד, החליט דירקטוריון החברה לוותר באופן בלתי חוזר על זכויות ההצבעה של החברה בקשר עם שני אחוזים (2%) מההון המונפק והנפרע של לאומי קארד שבהחזקתה, באופן, שלאור היותו 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:

א. **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.

ב. **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.

ג. **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 לקרות אירועים מסוימים המפורטים בהסכם, כדוגמת הנפקה לציבור. בנוסף הוענקו ללאומי אחזקות זכות סירוב ראשון וזכות לחייב את החברה להצטרף (Bring Along) בעת העברת מניות.

ד. **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. ביום 23 בפברואר 2016 החליט דירקטוריון לאומי קארד על חלוקת דיבידנד בסך 50 מיליון ש"ח. אשר שולם ביום 1 במרס 2016. חלקה של החברה מסך הדיבידנד האמור הינו 10 מיליון ש"ח. 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). מועד החלוקה נקבע ליום 1 במרס 2017. נתוניה הכספיים של לאומי קארד מתפרסמים לציבור באתר האינטרנט של לאומי קארד וניתן לעיין בהם בקישור הבא:

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

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").

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" אצל לשכת הפטנטים, המדגמים וסימני המסחר במשרד המשפטים, לרבות רישום לאומי קארד כברת רשות בסימן המסחר "מולטי עזריאלי" בהתאם להסכם הרישיון כאמור.

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- 163,000 כרטיסי מועדון תקפים, וזאת, למיטב ידיעת החברה, מתוך כ-2.5 מיליון כרטיסי אשראי תקפים המוחזקים על ידי לקוחות לאומי קארד.

כרטיס המועדון מקנה הנחות במוצרים של חלק מחברות הקבוצה ובחניונים הצמודים לקניוני עזריאלי.

לפרטים נוספים ראה ביאור 12א. (2) לדוחות הכספיים.

חוק הריכוזיות

בחודש דצמבר 2014, פורסמה רשימת הגופים הפיננסיים המשמעותיים לפי החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 ("חוק הריכוזיות"). לאומי קארד לא נכללה ברשימה המקורית. בחודש אפריל 2015, פרסם הממונה על ההגבלים העסקיים רשימה מעודכנת של הגופים הפיננסיים המשמעותיים לפי חוק הריכוזיות, וכלל בה את לאומי קארד. בהתקיים שני התנאים הבאים: הקבוצה תמשיך להיחשב כתאגיד ריאלי משמעותי, ולאומי קארד תמשיך להיחשב גוף פיננסי משמעותי, תידרש הקבוצה לצמצם את החזקותיה במניות לאומי קארד מתחת לשיעור החזקה של 10% עד ליום 11 בדצמבר 2019.

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 זוגן, 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

בהמשך לפרסום דו"ח הוועדה להגברת התחרות בשירותים בנקאיים ופיננסיים נפוצים ("וועדת שטרס") ביולי 2016, ביום 23 בינואר 2017 התקבל בקריאה שניה ושלישית 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:

1. קביעת הגנות "ינוקא" לשחקנים חדשים בתקופת המעבר (ממועד התחילה הקבוע בחוק ועד חמש שנים לאחר הפרסום וביחס לפועלים ולאומי שלוש שנים ממועד ההפרדה, או 5 שנים ממועד הפרסום, המאוחר מבניהם), ביניהן: (א) בתקופת המעבר הקבועה בחוק, בנק המנפיק כרטיסי חיוב, שבמועד פרסום החוק שלט או החזיק אמצעי שליטה בחברת כרטיסי אשראי, יבצע תפעול הנפקה באמצעות חברה מתפעלת ויאפשר לה להיות צד לחוזה ההנפקה; (ב) מתום

שנתיים מפרסום החוק, הגבלה על היקף תפעול ההנפקה שרשאי בנק לבצע בעזרת חברת כרטיסי אשראי אחת ל-52% מסך כרטיסי החיוב החדשים המונפקים ללקוחותיו;

2. הגבלות על מסגרות אשראי: במהלך התקופה שבין 4 שנים ממועד פרסום החוק ועד 7 שנים ממועד פרסום החוק, סך מסגרות האשראי בכרטיסי האשראי של לקוחות בנק הפועלים ולאומי לא יעלה בכל שנה על 50% מסך המסגרות שהיו קיימות בשנת 2015 (בחישוב זה יובאו בחשבון רק מסגרות של לקוחות הגבוהות מ-5,000 ש"ח);

3. גישה למידע: (א) חברות כרטיסי האשראי תהיינה רשאיות לעשות שימוש בתקופת המעבר בפרטי ההתקשרות של הלקוח בלבד שהגיעו לחברה אגב ביצוע הנפקה או תפעול הנפקה עבור בנק, לשם פניה ללקוח לצורך הצעה למתן שירותים כמנפיק או מתן אשראי אף ללא הסכמת הלקוח ו-(ב) תתאפשר להן גישה לצפייה במידע פיננסי בחשבונו של הלקוח בלבד.

4. ההגבלות על הבנקים על היקף תפעול ההנפקה, הגבלות ביחס לחלוקת הכנסות בין הבנק לבין חברת כרטיסי אשראי, הגבלות בנושא פניה ללקוחות להנפקת כרטיס בנקאי חדש או שינוי תנאים בחוזה כרטיס אשראי קיים והגבלות על סך מסגרות האשראי יחולו למשך תקופת המעבר וכן הוראות לעניין הפצת כרטיסים חוץ-בנקאיים על-ידי הבנקים.

5. חובה על סולק ותיק להתקשר עם סולק חדש בהסכם למתן שירותי אירוח. תנאי ההסכם ומחיר השירותים ייקבעו בתנאים מסוימים על ידי שר האוצר.

6. חובות על סולק ביחס לעבודה עם בית עסק מאגד, בתנאים המפורטים בחוק.

7. הקמת תשתיות מחשוב, חובת מכירה של שירותי מחשוב ותפעולם על ידי הבנקים, והשכרת מקרקעין המשמשים לצורך זה.

בנוסף, בחודש נובמבר 2016 פרסם בנק ישראל הנחיה לבנק הפועלים ובנק לאומי לערוך שינויים בהרכב הדירקטוריון של שתי חברות כרטיסי האשראי שיופרדו מהם בהתאם להוראות החוק (על-אף שבמועד ההנחיה טרם התקבל החוק בקריאה שנייה ושלישית).

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) ונותני שירותים בנקאיים, כהגדרתם בחוק הפיקוח. חובות הרישוי ייכנסו לתוקף ביום 1 ביוני 2017 מלבד סעיפים בו שעתידים להיכנס לתוקף במועדים מאוחרים יותר.

דביתו - EMV

ביום 10 בפברואר 2015, פרסם המפקח על הבנקים דוח מסכם הכולל המלצות לעניין הגברת התחרות בתחום כרטיסי החיוב, בד בבד עם פרסום רשימת הנחיות לצורך יישום המהלך האמור. ביום 29 ביוני 2015, פרסם המפקח על הבנקים מכתב בנושא "הרחבת תפוצת כרטיסי חיוב מידי" (דבית קארד) ותיקון הוראת ניהול בנקאי תקין מס' 470 בדבר כרטיסי חיוב, ובכלל כך צעדים אופרטיביים ליישום המלצות הנוגעות להרחבת השימוש בכרטיסי חיוב מידי, לרבות בנוגע לעמלות שייגבו מהלקוחות והוראות בנוגע להטמעת תקן EMV בישראל, לרבות לעניין שימוש

בכרטיסים חכמים במסופים והמכשירים האוטומטיים למשיכת מזומן (ATM). כניסתן של ההוראות לתוקף יחול בהדרגה החל מה-1 ביולי 2015 ועד 31 בדצמבר 2018.

בהתאם לצו הבנקאות (שירות ללקוח) פיקוח על שירות שניתן על ידי מנפיק לסולק בקשר לסליקה צולבת של עסקאות חיוב מידי (הוראת שעה), התשע"ה – 2015, העמלה הצולבת לעסקאות בחיוב מידי הוכרזה כעמלה בפיקוח ומחירה נקבע על 0.3%, לתקופה של שנה, ממועד כניסת הצו לתוקף, על מנת לאפשר היערכות לקביעת העמלה על ידי הממונה על ההגבלים העסקיים. צו זה נכנס לתוקף ביום 1 באפריל 2016 והינו בתוקף עד ליום 31 במרס 2017.

הוראת ניהול בנקאי תקין מס' 472 בנושא "סולקים וסליקת עסקאות בכרטיסי חיוב"

במטרה לאפשר לגופים נוספים בישראל, לבצע פעילות של סליקת כרטיסי אשראי באמצעות קבלת רישיון מבנק ישראל וכך להגביר את התחרות בתחום הסליקה, פרסם ביום 1 במאי 2016 הפיקוח על הבנקים את הוראת נוהל בנקאי תקין 472 שתחול על כל סולק ותאגיד בנקאי העוסק בסליקה וזאת בהמשך לטיטוטות שפורסמו בעבר.

ההוראה מגדירה דרישות הון מסולק, כאשר נקבעו מספר הקלות לסולק אשר יתרת החייבים שלו בדוח הכספי השנתי האחרון, אינה עולה על 2 מיליארד ש"ח, וכן הקלות אחרות בנוגע לסולק אשר יתרת החייבים שלו עולה על 2 מיליארד ש"ח ביחס לדרישות ההון על פי הוראות ניהול בנקאי תקין 201-211. בנוסף, קובעת ההוראה ביחס לסולק, אשר יתרת החייבים שלו אינה עולה על 2 מיליארד ש"ח, הגנה על הכספים בסליקה באמצעות החזקתם בחשבון נאמנות.

ההוראה מחייבת קביעת מדיניות למתן שירותי סליקה ולאישורים של בתי עסק חדשים, וכן הליכי סקירה שוטפים וניטור מגמות החזרי חיוב וכן, קובעת מספר דרישות בנוגע ליחסי סולק-בית עסק. בנוסף, ההוראה מאפשרת לסולק להפיץ, להשכיר או למכור ציוד קצה לביצוע עסקאות בכרטיסי חיוב (POS), בתנאים המפורטים בהוראה.

כמו כן, הועברו אל ההוראה ההוראות הנוגעות להעברת הכספים מהסולק לבית העסק בעסקאות בכרטיסי חיוב מידי ובכרטיסים נטענים וכן לעניין מעבר לתקן EMV, אשר הוסדרו בעבר בהוראת ניהול בנקאי תקין 470, תוך מספר שינויים בלוחות הזמנים שנקבעו בהוראת ניהול בנקאי תקין 470.

ההוראה נכנסה לתוקף ביום 1 ביוני 2016, למעט מספר סעיפים לגביהם נקבעו מועדי תחילה שונים.

חוק נתוני אשראי התשע"ו – 2016 - במהלך הרבעון השני 2016, הושלם הליך חקיקת חוק נתוני אשראי, התשע"ו – 2016, החוק קובע הסדר כולל להקמתה והפעלתה של מערכת לשיתוף בנתוני אשראי של יחידים, שבמרכזה מאגר ציבורי של נתוני אשראי שיוקם וינוהל בידי בנק ישראל ביום 18 ביוני 2016 פורסמה טיוטת תקנות נתוני אשראי אשר אמורות להשלים את ההוראות החוק.

שינויים רגולטוריים נוספים

להלן יובא פירוט של שינויים רגולטוריים הנמצאים בשלבי חקיקה והתקנה שונים. אין כל וודאות שהליכי החקיקה המפורטים יושלמו והאם התנאים וההוראות שייקבעו יהיו דומים לנוסחם נכון למועד הדוח. לפיכך, בשלב זה, החברה אינה יכולה להעריך האם וכיצד ישפיעו שינויים אלה, ככל שיגיעו לכלל חקיקה והתקנה סופיים, ככל שישפיעו, על חברות כרטיסי אשראי בכלל, ועל לאומי קארד בפרט.

הצעת חוק הסדרת הלוואות חוץ בנקאיות (תיקון מס' 3) (מלווים מוסדיים, ריבית מרבית ועונשין), התשע"ה – 2015 - ביום 27 ביולי 2015 עברה בקריאה ראשונה בכנסת הצעת חוק לתיקון חוק הלוואות חוץ בנקאיות כחלק מיישום מסקנות הוועדה להגברת התחרותיות בענף הבנקאות בישראל (ראה פרק "מגבלות ופיקוח בקשר עם כרטיסי אשראי"). התיקון קובע מנגנון שונה מזה הקיים כיום, לקביעת ריבית מרבית, וכן קובע כי הוראות החוק ביחס לשיעור הריבית המרבית יחולו על כלל המלווים במשק, לרבות תאגידים בנקאיים וחברות כרטיסי אשראי. התיקון גם קובע כי הפרת הוראות החוק בדבר ריבית מרבית תהווה עבירה פלילית.

הצעת חוק צמצום השימוש במזומן, התשע"ה-2015 - ביום 27 ביולי 2015 אושרה בקריאה ראשונה בכנסת הצעת החוק לצמצום השימוש במזומן התשע"ה – 2015, שמטרתו להגביל באופן מדורג את השימוש במזומן ובשיקים סחירים. בין היתר החוק מסמיך את הממונה על ההגבלים העסקיים לפקח על העמלה הצולבת בכרטיסי חיוב וכן מעדכן את ההגדרות ותחולת החוק על סוגים שונים של כרטיסי תשלום וכרטיס חיוב מיידי. בהתאם להצעת החוק, תחולת החוק תהיה רק בהתקיים מערכת שמאפשרת סליקת עסקאות בכרטיסי חיוב מיידי, זמינות של כרטיסי חיוב מיידי, וזמינות כרטיסי חיוב מיידי בבנק הדואר, לצד האפשרות לפתוח חשבון מתאים בבנק הדואר לשם כך.

דוח בנושא "שרשרת ביצוע עסקה בכרטיס חיוב"

ביום 18 ביולי 2016 פרסם הדוח הסופי של צוות בראשות מנהלת יחידת הפיקוח על מערך התשלומים (להלן: "הצוות") אשר מונה על ידי בנק ישראל בעקבות ההמלצות של הוועדה לבחינת צמצום השימוש במזומן במשק הישראלי, ושל קבינט יוקר המחיה, אשר הצביעו על הצורך לקדם הקמת מתג* נוסף לביצוע עסקאות בכרטיסי חיוב.

על פי הדוח, הצוות ערך בחינה מקיפה של כל החוליות בשרשרת ביצוע העסקה והמליץ לנקוט פעולות שיסירו את החסמים הקיימים בשוק, ויאפשרו כניסה של שחקנים חדשים.

בין היתר, מתייחס הדו"ח הסופי לנושאים הבאים: הרחבת הפעילות וההשתתפות במועצה הלאומית לתשלומים; הקמת וועדת כרטיסי חיוב שתכלול שחקנים ורגולטורים רלוונטיים בשוק כרטיס החיוב; הסדרת העקרונות והכללים לפיתוח פרוטוקול אשראית EMV והשימוש בו, הסמכת מסופים; והקמת ממשק סליקה מרכזי.

טיוטת מתווה להקמת בנק חדש

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

מסמך עקרונות בנושא אסדרת שירותי התשלום בישראל

ביום 5 באוקטובר 2016 פרסם בנק ישראל מסמך עקרונות בנושא אסדרת שירותי התשלום בישראל. העקרונות שבמסמך נסמכים על הוראות הדירקטיבה האירופית לשירותי תשלום (PSD - Payment Services Directive). בין הנושאים המטופלים במסמך העקרונות נכללים, בין היתר, אסדרה ורישוי לגופים המספקים שורה של שירותים ובכלל זאת שירותי תשלום הכוללים העברה לצד שלישי או תשלום בגין מוצר או שירות; הנפקת אמצעי תשלום וסליקת עסקות;

העקרונות כוללים גם הסדרת גישה למערכות תשלומים וביטול חוק כרטיסי חיוב, תשמ"ו-1986. עקרונות אלה צפויים להיות משולבים בחקיקה במספר שלבים. בשלב זה מקודמת חקיקה המסדירה את פעילותם של גופים חוץ בנקאיים בתחום השירותים הפיננסיים, אשר צפויים לספק גם שירותי תשלום (ראו מעלה בעניין חוק הפיקוח).

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, המהוות כ- 4.8% מהון המניות המונפק והנפרע של בנק לאומי, וזאת בתמורה לסך כולל של כ- 742 מיליוני ₪. במהלך שנת 2016 ועד למועד פרסום הדוח מימשה החברה חלק מהחזקותיה בבנק לאומי תמורת סך כולל של כ- 96 מיליון ש"ח והחזקתה כיום מהווה כ- 4.24% מהון המניות המונפק והנפרע של בנק לאומי. (למועד הדוח, סך ההשקעה בניכוי דיבידנד שהתקבל הינו כ- 596 מיליון ש"ח). שווי השקעת החברה בבנק לאומי נכון ליום 31 בדצמבר 2016, עמד על כ- 1,040 מיליון ש"ח. השקעת החברה בבנק לאומי מוצגת בספריה כנכס פיננסי זמין למכירה בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים. לפרטים אודות מחלוקת בין החברה לבין בנק לאומי ראה ביאור 12(2) לדוחות הכספיים.

בשנת 2016 רשמה החברה רווח כולל (לפני מס) בסך כ- 166 מיליון ש"ח בגין השקעה זו. לפרטים ראו סעיף 1.1.1 לדוח הדירקטוריון.

במועד הרכישה ביום 30 באפריל 2009, עמד שער המניה על 1,055 (באגורות). ליום 29 בדצמבר 2016 (יום המסחר האחרון של השנה), עמד שער המניה על 1,586 אגורות ואילו בסוף יום המסחר של יום 19 במרץ 2017 עמד שער המניה על 1,635 אגורות.

בשנת 2016 לא חילק בנק לאומי דיבידנד לבעלי מניותיו. סך הדיבידנדים שהתקבלו ממועד ההשקעה בגין מניות בנק לאומי עומד על 67 מיליון ש"ח. נתוניו הכספיים של בנק לאומי מתפרסמים לציבור באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת: www.magna.isa.gov.il ובאתר הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ בכתובת www.tase.co.il.

14.2.3. השקעות בחברות הזנק עתירות ידע וקרנות השקעה

החברה משקיעה השקעות המשך בחברות הזנק עתירות ידע שונות עם דגש מיוחד בתחומי הרפואה, תוכנה וכיו"ב, שלהערכתה יש להן פוטנציאל שוק גדול והן משקפות חדשנות בתחומן. השקעות ההון סיכון של החברה נעשות בסכומים שאינם מהותיים לחברה, תוך כוונה למימוש השקעות אלו בעת מכירת חברת המטרה, מכירת הטכנולוגיה שלה או הנפקתה לציבור. ככלל, מרבית השקעות החברה הינן בחברות שעברו את השלב הראשוני של פיתוח המוצרים ו/או השירותים שלהן. השקעות אלו הינן עתירות סיכון, ותוצאותיהן תלויות, בין היתר, בגורמים חיצוניים רבים, אשר לחברה אין שליטה עליהם.

ליום 31 בדצמבר 2016, לחברה השקעות ב- 4 חברות הזנק וקרנות השקעה פעילות, המוצגות בשווי הוגן בסך של כ- 23,700 אלפי ש"ח, לעומת שווי הוגן בסך של כ- 25,162 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015.

14.2.4. החזקות בחברות זרות נוספות

למועד הדוח מחזיקה החברה, באמצעות אוצם יזמות והשקעות (1991) בע"מ, בבעלות מלאה בחברת Azrieli Insurance Corporation בברבדוס, המשמשת מבטח משנה של חברות המעניקות שירותי ביטוח רכוש. נכון למועד הדוח, Azrieli Insurance Corporation מעניקה שירותי ביטוח משנה רק בכל הנוגע לביטוחים המוענקים לחברות הקבוצה.

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 פעילותה⁴⁵

15. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

משרדי החברה ממוקמים בקומה ה- 48 ובחלק מקומה 33 של המגדל העגול במרכז עזריאלי בתל אביב. החברה שוכרת את משרדה, 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 סופרגז הינו ציוד המושאל ללקוחותיה המשמש לצורך אספקת הגפ"מ, כגון: מיכלי גז ניידים 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 כחמישים סימני מסחר רשומים, בין היתר, סימן המסחר קבוצת קניוני עזריאלי בעצמו או בצירוף שם הקניון ו/או המרכז המסחרי הרלוונטי וכן סימן מסחר Multi Azrieli. כמו כן, הגישה הקבוצה בקשות נוספות לרישום סימני מסחר, אשר נמצאות עדיין בהליכי רישום ובחינה, בעיקר בגין נכסים חדשים 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.

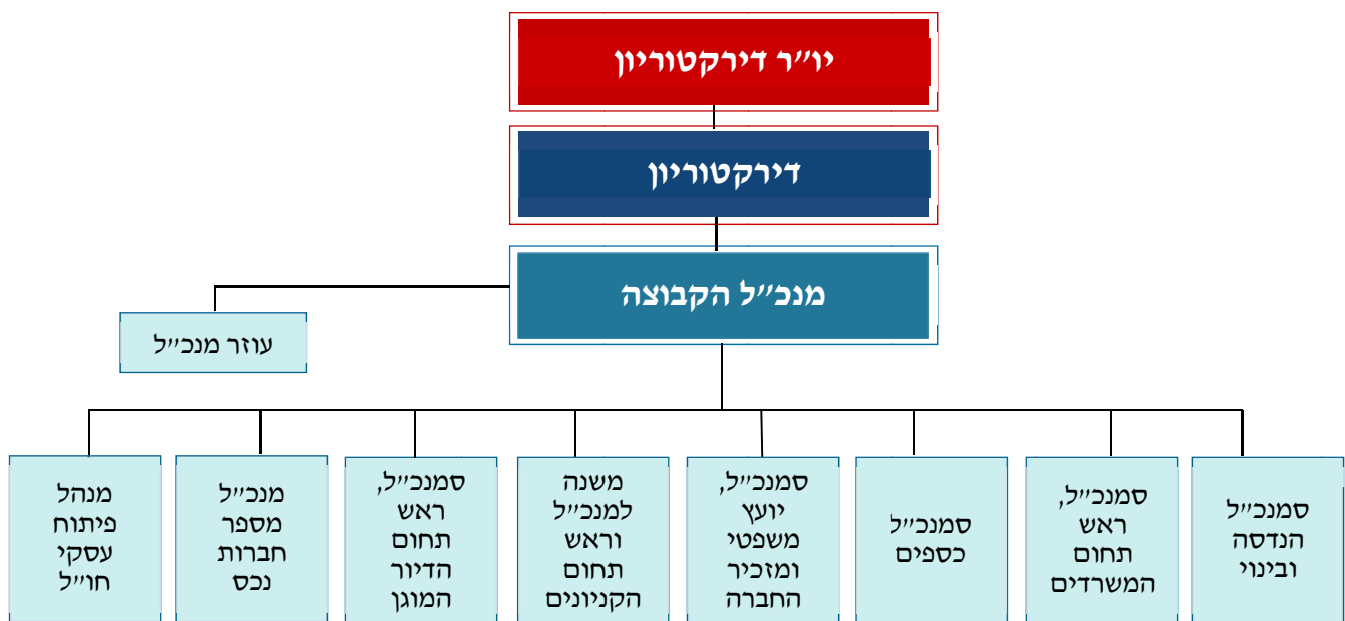
⁴⁵ האמור בחלק זה "עניינים המשותפים לפעילות הקבוצה בכל תחומי פעילותה", אינו כולל את תחום הפעילות גרנית הכרמל וחברות בשליטתה, וכן של פעילות המסחר האלקטרוני אלא אם צוין במפורש אחרת.

17. הון אנושי**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 2016, מועסקים בחברות הקבוצה 300 עובדים. התפלגות העובדים בתחומים העיקריים הינה כמפורט להלן:

מספר עובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2015	מספר עובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2016	מחלקה
50	55	מטה הנהלה
160	162	תחום מרכזים מסחריים וקניונים
71	74	תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
1	1	תחום נדל"ן מניב בארה"ב*
5	8	מטה הדיור המוגן**
287	300	סה"כ

* עובד אחד ממטה ההנהלה משויך לתחום הנדל"ן המניב בארה"ב.

** לפירוט ביחס לכלל עובדי תחום הדיור המוגן ראה סעיף 11.1 לעיל.

בהנהלת הקבוצה והמטה מועסקים 55 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. האנשים המשתייכים למטה הניהולי של הקבוצה הינם אנשים בעלי ניסיון ניהולי רב, אשר רובם מלווים את הקבוצה במשך שנים ארוכות. הגידול

במספר העובדים לעומת שנה קודמת מיוחס לצמיחה בפעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב ובפרט בשל הגידול בפעילות הדיר המוגן. בתחום מרכזי המסחר והקניונים של הקבוצה מועסקים 162 עובדים, מהם 142 עובדים בצוותי הניהול והאחזקה של מרכזי המסחר והקניונים, העוסקים בניהול השוטף של מרכזי המסחר והקניונים ו-18 עובדים במתן שירותי שיווק לכל מרכזי מסחר והקניונים של הקבוצה.

בתחום שטחי ההשכרה למשרדים ואחרים בישראל מועסקים 74 עובדים, מהם 70 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 בין 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 2015 ו-2016, הסתכמו לסך של כ-50 מיליוני ש"ח וכ-52 מיליוני ש"ח, בהתאמה. לפרטים בדבר שינויים שחלו בכהונות נושאי משרה בחברה בתקופת הדוח ראו פירוט ביחס לתקנה 26 ולתקנה 26א' בפרק ד' לדוח.

17.3. 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 וגגישות, 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.

17.4. 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 22 לדוחות הכספיים.

17.5. 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 יובל ברונשטיין, וכן נושאי המשרה והמנהלים המנוסים בחברה אשר נחשבים מקצועיים ומובילים בתחום, מהווים מגורמי ההצלחה 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 שנכון למועד פרסום דוח זה פקע, ראו דוח מיידי מיום 18 במרץ 2015 (אסמכתא: 2015-01-053536), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

17.6. 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.

לפרטים בדבר הקצאת יחידות פאנטום לנושאי משרה בחברה ראו ביאורים 37ג(5) ו-37ג(6) לדוחות הכספיים.

18. הון חוזר

18.1. הון חוזר

נכון ליום 31 בדצמבר 2016, לקבוצה הון חוזר שלילי (ללא גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס) בסך של כ- 1.7 מיליארד ש"ח לעומת הון חוזר שלילי בסך של כ-1 מיליארד ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2015. הגרעון בהון החוזר נובע בין היתר 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 ראה סעיף 1.6ג) 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 אמצעייה הנזילים של החברה ואפשרויות גיוס האשראי של החברה ראו סעיף 1.6 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 מספקים

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 2016, בכ- 155 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 125 מיליוני ש"ח ביום 31 בדצמבר 2015.

18.4. הון חוזר מגזר גרנית

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

19. מימון**19.1. כללי**

אלא אם מצוין אחרת, הפירוט בסעיפים 19.1-19.16, 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 ארוכות טווח לתאגידים בנקאיים ומקורות מימון חוץ בנקאיים, המסתכמות נכון ליום 31 בדצמבר 2016, 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 התאגידים הבנקאיים כוללים תנאים מסוימים שבקרתם רשאים הבנקים להעמיד לפירעון מיידי 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 מיידי. לפרטים בדבר סך ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2016 ראו סעיף 1.6(ה) לדוח הדירקטוריון. לפרטים בדבר פירעונות צפויים לפי שנים ראו דוח מיידי בדבר מצבת התחייבויות החברה מיום 22 במרץ 2017 המתפרסם במקביל לדוח זה. לפרטים נוספים בנוגע למימון החברה בכללו, ראו סעיף 1.6 לדוח הדירקטוריון.

19.2. יתרת ההלוואות של הקבוצה (שאינן מיועדות לשימוש ייחודי) ליום 31 בדצמבר 2016

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 2016, ושאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי הקבוצה, תוך הבחנה בין מקורות אשראי בנקאיים ומקורות אשראי חוץ בנקאיים:

ליום 31 בדצמבר 2016						
הלוואות לזמן קצר			הלוואות לזמן ארוך			
שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת	סכום (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת	סכום (באלפי ש"ח)	
--	--	--	1.57	1.56	5,525,929	מקורות חוץ בנקאיים – מימון צמוד מדד
--	--	--	4.67	4.67	329,930	מקורות בנקאיים – מימון צמוד מדד
0.4	0.4	655,370	1.35	1.35	250,000	מקורות חוץ בנקאיים – מימון שקלי
2.22	2.22	19,941	--	--	--	מקורות בנקאיים – מט"ח
0.45	0.45	675,311	1.73	1.72	6,105,859	סה"כ התחייבויות פיננסיות

19.3. אשראי בר דיווח אשר הועמד לחברה

להלן פירוט יתרות ההלוואות המהותיות שהועמדו לרשות החברה ליום 31 בדצמבר 2016 (באלפי ש"ח).⁴⁶

מועד העמדת ההלוואה	ייעוד ההלוואה	סוג ההלוואה			סכום ההלוואה שניטלה (מיליוני ₪)	יתרה (כולל חלויות שוטפות) ליום 31 בדצמבר, 2016 (מיליוני ש"ח)	סוג ושיעור ריבית שנתית	מועדי תשלום קרן	מועדי תשלום ריבית	הצמדה	ערבויות/ בטוחות (באלפי ש"ח)	האם החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות	מועד פירעון הלוואות לזמן ארוך
		תאגיד בנקאי	זמן קצר	זמן ארוך									
אוגוסט 2013	מימון מרכז עזריאלי	קבוצת גוף מוסדי		X	710	444	1.16%	חצי שנתי	חצי שנתי	מדד המחירים לצרכן	שיעבוד זכויות קניית השלום בחלק מקומות הלווי, בקומות הגג ובקומות 11-49 של המגדל העגול במרכז עזריאלי בתל-אביב. זכות לפירעון מיידי בהתקיים עילות 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%).	כן – לתוצאות החישוב של עמידה באמות המידה ראה ביאור 1ב21 לדוח הכספי	עד חודש אוגוסט 2021
מאי 2016	צרכים שוטפים	גוף מוסדי		X	550	552	1.5%	רבעוני החל מ-7/18	רבעוני	מדד המחירים לצרכן	קניית 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)	כן - לתוצאות החישוב של עמידה באמות המידה ראה ביאור 3ב21 לדוח הכספי	אפריל 2028

⁴⁶ בהתאם לעמדה משפטית מספר 15-104: אירוע אשראי בר דיווח, מיום 30 באוקטובר 2011, http://www.isa.gov.il/Download/IsaFile_6187.pdf, 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 2016 עומדת על כ- 0.5 מיליארד ש"ח. הלוואות אלו נושאות ריבית קבועה בטווח שבין 5.8%-4.2% אשר תיפרענה בשנים 2017-2020. 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 2016, סך האשראי לזמן ארוך שהתקבל מבנק הפועלים, מסתכם לסך של כ- 330 מיליוני ש"ח, וסך כל האשראי לזמן ארוך שהתקבל מבנק לאומי, מסתכם לסך של כ- 160 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2016, היקף נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה שאינו משועבד הינו בסך של כ-17.3 מיליארד ש"ח, כמפורט בסעיף 1.6 לדוח הדירקטוריון, מתוך סך נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה בסך של כ- 23.7 מיליארד ש"ח. לפרטים אודות אשראי חוץ בנקאי ראה בסעיף זה להלן.

19.4. אשראי בר דיווח אשר הועמד לחברות הקבוצה

להלן פירוט יתרות ההלוואות המהותיות שהועמדו לרשות חברות הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2016 (באלפי ש"ח):

מועד פרעון הלוואות לזמן ארוך	ערבויות באלפי ש"ח / שעבוד	הצמדה	שיעור ריבית שנתית	מועדי תשלום ריבית	מועדי תשלום קרן	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016 (חלק החברה) (במיליוני ש"ח)	סכום ההלוואה שניתלה	סוג ההלוואה			ייעוד 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 ההלוואה. התחייבות החברה לשיפוי המממן על נזקיו במקרה של הפרות מסוימות של התחייבויות הרוכשת בהסכם ההלוואה	דולר ארה"ב	5.998%	חודשי	חודשי	470	130 מיליוני דולר	X		מוסד פיננסי זר א'	רכישת Three Galleria	פברואר 2014	בעלי מניות 47 בנכס

לחברות בקבוצה קיימות הלוואות נוספות שאינן מהותיות שיתרתן בספרים נכון ליום 31 בדצמבר 2016 עומדת על כ- 738 מיליוני ש"ח. מתוכן סך של כ-697 מיליוני ש"ח צמודות מט"ח ונושאות ריבית בטווח שבין 5.5%-3.2% אשר תיפרענה בשנים 2017-2025 ולא קיימות אמות מידה פיננסיות להלוואות אלו. יתרה של כ-41 מיליון מהווה הלוואה שקלית בריבית משתנה שכנגדה ישנם שיעבודים והתניות פיננסיות והיא עומדת לפרעון בשנים 2017-2022.

⁴⁷ 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**

בחודש מרץ 2016 הרחיבה החברה סדרת נע"מ לא מדורגת בהיקף של 40 מיליון ש"ח ע"י, להיקף כולל של 190 מיליון ש"ח. זאת, בנוסף לסדרה הקיימת המדורגת בהיקף כולל של 480 מיליון ש"ח ע"י. נכון למועד פרסום הדוח, לחברה שתי סדרות נע"מ, סדרה מדורגת בהיקף של כ-465 מיליון ש"ח (לאחר שפרעה במהלך השנה כ-15 מיליון ש"ח) וסדרה לא מדורגת בהיקף של 190 מיליון ש"ח. לפרטים אודות ניירות הערך המסחריים של החברה ראו ביאור 21א' לדוחות הכספיים. לפרטים בדבר דירוג ניירות ערך מסחריים של החברה ראו סעיף 19.12.6 לפרק א' לדוח.

הלוואות לזמן ארוך מגופים מוסדיים

לחברה קיימות הלוואות מגופים מוסדיים שאינן מהותיות, שיתרתן בספרים ליום 31 בדצמבר 2016 עומדת על כ-0.5 מיליארד ₪. הלוואות אלו נושאות ריבית קבועה בטווח שבין 0.74%-1.35%, אשר תיפרענה בשנים 2017-2023. להלוואות התניות פיננסיות שנכון למועד הדוח החברה עומדת בהן.

אגרות חוב (סדרה א') של החברה

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח יתרת הע"י של אגרות החוב (סדרה א') של החברה, הינה 407 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאיהן, המועד הסופי הקבוע לפירעון אגרות החוב (סדרה א') של החברה הינו 31 במרץ 2017. אגרות החוב (סדרה א') רשומות למסחר ברצף המוסדי בבורסה. לפרטים בדבר דירוג האשראי הנוכחי של אגרות החוב (סדרה א'), ראו סעיף 19.12.2 לפרק א' לדוח. לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה ראו ביאור 21ב(1) ו-21ב(2) לדוחות הכספיים.

אגרות חוב (סדרה ב') של החברה

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח יתרת הע"י של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, הינה 1,101 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 19.12.3 לפרק א' לדוח. לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה ראו ביאור 21ב(3) לדוחות הכספיים.

אגרות חוב (סדרה ג') של החברה

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח יתרת הע"י של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, הינה 1,005 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 19.12.4 לפרק א' לדוח. לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה ראו ביאור 21ב(4) לדוחות הכספיים.

אגרות חוב (סדרה ד') של החברה

ביום 5 ביולי 2016, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד 2.2 מיליארד ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ד') חדשה, מכח תשקיף מדף של החברה. ביום 7 ביולי 2016 הודיעה החברה כי בהתאם לתוצאות ההנפקה, הוקצו כ-2,194 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה לסך של כ-2,194 מיליון ש"ח (כ-2,177 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה). לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ד') ראו ביאור 21ב(5) לדוחות הכספיים. לפרטים בדבר דירוג האשראי הנוכחי של אגרות

החוב (סדרה ד'), ראו סעיף 19.12.5 לפרק א' לדוח. למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה שבמחזור, הינה 2,194 מיליון ש"ח.

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 ההלוואות שהועמדו בין חברות הקבוצה, לא כולל יתרות חו"ז בינחברתיות, ליום 31 בדצמבר 2016 (במיליוני ש"ח), שהינם בסכומים העולים על 20 מיליון ש"ח:

יתרת סכום ההלוואה ליום 31.12.16 (במיליוני ש"ח)	הצמדה	ריבית שנתית	מועד פירעון אחרון	סכום ההלוואה המקורי (במיליוני ש"ח)	מועד העמדת ההלוואה	התאגיד הלווה בקבוצה	התאגיד המלווה בקבוצה
74	—	—	ינואר 2019	74	ינואר 2009	גמל תשואה	קניית השלום (1)
109 (3)	דולר ארה"ב	ליבור+7.1%	פברואר 2021	99	פברואר 2011	AG Galleria Office Buildings LP	קניית השלום (2)

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

- (1) כנגד ההלוואה, הנפיקה גמל תשואה לקניית 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 בבוטחה כלשהי והינו נדחה בפני התחייבויות אחרות של גמל תשואה וקודם רק לחלוקת עודפי הרכוש בפירוקה.
- (2) ההלוואה הינה בסך כ- 28 מיליון דולר ארה"ב.
- (3) יתרת ההלוואה כולל ריבית שלא שולמה ליום 31 בדצמבר 2016 הינה כ-172 מיליון ש"ח.

19.8. מגבלות אשראי

באגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה, נכללה התחייבות לא לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה של החברה, בכל מקרה בו עשויה להיות פגיעה בדירוג האשראי. לפרטים נוספים ראו סעיף 19.12 לפרק א' לדוח.

לתיאור התחייבויות החברה בקשר עם הנפקת אגרות החוב (סדרה ב'), אגרות החוב (סדרה ג') ואגרות החוב (סדרה ד') כלפי מחזיקי אגרות החוב ראו ביאור 21' לדוחות הכספיים.

לצורך הבטחת נזילות מספקת לפירעון ניירות הערך המסחריים, החברה התחייבה לשמור על יתרות מזומנים נזילות ו/או מסגרות אשראי חתומות לא מנוצלות ו/או החזקות פיננסיות נזילות אחרות בהיקף כולל של לפחות 200 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2016 ולמועד פרסום הדוח עומדת החברה בכל המגבלות החלות עליה, כאמור לעיל.

19.9. מסגרות אשראי

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

19.10. אשראי בנקאי וחץ בנקאי שנתקבל בין תאריך הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 ועד סמוך למועד

פרסום הדוח

החברה לא נטלה אשראי בנקאי וחץ בנקאי בתקופה שבין 31 בדצמבר 2016 ועד סמוך למועד פרסום הדוח.

19.11. הלוואות שנפרעו בין תאריך הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 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 19 בינואר 2017 אישרה מעלות את דרוג החברה AA+/Stable/IL-A-1+ אשר ניתן לחברה ביום 31 בינואר 2016 על ידי מעלות (אסמכתא: 2016-01-020275). לעיון בדוח המלא של מעלות ראה דוח מיידי של החברה מיום 19 בינואר 2017 (אסמכתא: 2017-01-008085), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

19.12.2. דירוג אגרות החוב (סדרה א') של החברה:

חברת הדירוג	תאריך הדירוג	הדירוג	הערות
מעלות	מרץ 2007	AA	
מעלות	מאי 2009	AA	המצאות הדירוג ברשימת המעקב עם השלכות שליליות
מעלות	דצמבר 2009	AA-	הוצאת החברה מרשימת המעקב
מעלות	דצמבר 2010	AA-	תחזית חיובית
מעלות	נובמבר 2011	AA יציב	
מעלות	דצמבר 2012	AA יציב	
מעלות	אוקטובר 2013	AA יציב	
מעלות	ינואר 2015	AA+ יציב	<u>דירוג נוכחי</u>
מידרוג	מרץ 2007	Aa2	
מידרוג	אוגוסט 2010	Aa2 אופק יציב	
מידרוג	יוני 2011	Aa2 אופק יציב	
מידרוג	יוני 2012	Aa2 אופק יציב	
מידרוג	אוגוסט 2013	Aa2 אופק יציב	
מידרוג	יוני 2013	Aa2 אופק יציב	
מידרוג	ספטמבר 2014	Aa2 אופק יציב	
מידרוג	נובמבר 2015	Aa1 אופק יציב	
מידרוג	יולי 2016	Aa1 אופק יציב	<u>דירוג נוכחי</u>

לעיון בדוח מידרוג לאגרות חוב (סדרה א') של החברה, ראה דוח מיידי של החברה מיום 20 ביולי 2016 (2016-01-086899), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

19.12.3. דירוג אגרות החוב (סדרה ב') של החברה:

חברת הדירוג	תאריך הדירוג	הדירוג	הערות
מעלות	ינואר 2015	AA+ יציב	
מעלות	יוני 2015	AA+ יציב	<u>דירוג נוכחי</u>

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

19.12.4. דירוג אגרות החוב (סדרה ג') של החברה:

חברת הדירוג	תאריך הדירוג	הדירוג	הערות
מעלות	ספטמבר 2015	AA+ יציב	<u>דירוג נוכחי</u>

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

19.12.5. דירוג אגרות החוב (סדרה ד') של החברה:

חברת הדירוג	תאריך הדירוג	הדירוג	הערות
מידרוג	5 יולי 2016	Aa1 יציב	
מידרוג	20 יולי 2016	Aa1 יציב	<u>דירוג נוכחי</u>

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

19.12.6. דירוג ניירות הערך המסחריים של החברה:

חברת הדירוג	תאריך הדירוג	הדירוג	הערות
מידרוג	יולי 2009	P-1	
מידרוג	יוני 2011	P-1	
מידרוג	יוני 2012	P-1	
מידרוג	יוני 2013	P-1	
מעלות	יוני 2014	ilA-1+	<u>דירוג נוכחי</u>

לעיון בדוח הדירוג של מעלות ראה דוח מיידי של החברה מיום 23 ביוני 2014 (אסמכתא: 2014-01-096798), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

19.12.7. דירוג הלוואות פרטיות שניטלו על ידי החברה:

חברת הדירוג	תאריך הדירוג	הדירוג	הערות
מידרוג	ספטמבר 2014	Aa2 אופק יציב	דירוג להלוואה פרטית בסך 250 מיליון ש"ח דירוג נוכחי
מעלות	מרץ 2016	AA+	דירוג להלוואה פרטית בסך 250 מיליון ש"ח דירוג נוכחי

לעיון בדוח הדירוג של חברת מידרוג להלוואה פרטית בסך 250 מיליון ש"ח, ראה דוח מיידי של החברה מיום 21 בספטמבר 2014 (אסמכתא: 2014-01-161508), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה. לעיון בדוח מעלות להלוואה פרטית בסך 250 מיליון ש"ח ראה דוח מיידי של החברה מיום 29 במרץ 2016 (2016-01-017358), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

19.13. שעבודים

לפרטים בדבר שעבודים שונים יצרו החברה וחברות הקבוצה להבטחת התחייבויותיהן ראו ביאור 32 לדוחות הכספיים.

19.14. ערבויות

במהלך העסקים הרגיל, מוצאות לבקשת החברה על ידי תאגידים בנקאיים, ערבויות בנקאיות בקשר עם נכסיה, לרבות ערבויות להבטחת התחייבויותיה של החברה וחברות הקבוצה בסך מצטבר של כ-129 מיליון ש"ח. למידע בדבר ערבויות נוספות אותן העמידה החברה, בין היתר בקשר עם מימון רכישת נכסים בחו"ל, ראו סעיפים 5-8 לביאור 32. 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 ההלוואות בריבית משתנה :

טווח הריבית בתקופות הדיווח (ב-%)		שיעור הריבית סמוך למועד פרסום הדוח (ב-%)	היקף האשראי סמוך למועד פרסום הדוח (במיליוני ש"ח)	מטבע	סוג אשראי
31.12.2015	31.12.2016				
0.4%	0.4%	0.4%	655	ש"ח	אשראי חוץ בנקאי
2.7%	2.7%	2.7%	41	ש"ח	אשראי בנקאי
1.7%	2.2%	2.2%	20	ליש"ט	אשראי בנקאי

להערכת הנהלת החברה תיידרש החברה ו/או חברות הקבוצה לגייס כספים נוספים ככל שיידרש, בהתאם להחלטת החברה, לצורך תפעול עסקיה, המשך הקמת הפרויקטים שבהקמה 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 הוועדה לבחינת הסדרי חוב בישראל (וועדת אנדורן'), 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 לוועדה 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 חדשות 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, גרנית הכרמל, סופרגז ו-GES מממנות את פעילותן מאמצעים עצמיים, מאשראי בנקאי קצר מועד ומכספים 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, סופרגז ו-GES נכון ליום 31 בדצמבר 2016 וליום 31 בדצמבר 2015:

ליום 31 בדצמבר 2016:

זמן קצר			זמן ארוך			
שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצע	סכום (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצע	סכום (אלפי ש"ח)	
-	-	-	5.26%	4.9%	384,319	מקורות חוץ בנקאיים – צמוד מדד
-	-	-	3.61%	3.77%	37,418	מקורות בנקאיים – צמוד מדד
2.1-2.4%	18,591	-	-	-	-	מקורות בנקאיים – שקלי
2.1-2.4%	18,591	-	-	-	421,737	סה"כ התחייבויות פיננסיות

ליום 31 בדצמבר 2015:

זמן קצר			זמן ארוך			
שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצע	סכום (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצע	סכום (אלפי ש"ח)	
-	-	-	5.26%	4.9%	* 417,165	מקורות חוץ בנקאיים – צמוד מדד
-	-	-	3.61%	3.77%	38,132	מקורות בנקאיים – צמוד מדד
3.6%	31,324	-	-	-	-	מקורות בנקאיים – צמוד דולר
2.35%-2.85%	27,349	-	5.9%	-	65,822	מקורות בנקאיים – שקלי
-	58,673	-	-	-	521,119	סה"כ התחייבויות פיננסיות

* לאחר נטרול הוצאות הנפקת אגרות החוב

19.17.3. מסגרות אשראי

במגזר גרנית, לסופרגז ול-GES מסגרות אשראי לזמן קצר המוסכמות עם הבנקים בהיקף של כ- 240 מיליון ש"ח, אשר חלקן מובטחות וחלקן אינן מובטחות בשל עמלות הקצאת האשראי הגבוהות. יתרות האשראי המנוצלות למועד הדוח מסתכמות בסך של כ- 65 מיליון ש"ח (כולל ניצול בגין ערבויות). האשראי לזמן קצר מבנקים נושא ריבית שקלית, לא צמודה בריבית משתנה שהיא פונקציה של ריבית הפריים. ריבית הפריים משתנה מדי חודש על פי קביעת בנק ישראל.

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

19.17.4. אגרות חוב שהנפיקה סופרגו

בחודש יולי 2007 הנפיקה חברה מאוחדת של סופרגו, אשר הוקמה לצורך ההנפקה ואליה הועברה 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 קלנדרלי. ליום 31 בדצמבר 2016 התחייבות סופרגו בגין אגרות החוב מסתכמת לכ- 384 מיליון ש"ח.

בחודש יוני 2014 השלימה סופרגו הליך לשינוי אגרות החוב שהונפקו על ידה בשנת 2007 הכולל הקדמת תשלומי קרן מסוימים (המהווים כ- 11.5% מיתרת אגרות החוב), אשר בהתאם לתנאי ההנפקה המקוריות היו צפויות להיפרע במהלך חמש השנים הקרובות, ולהשטחת תשלומי קרן רבעוניים כך שיהיו אחידים ושווים. בהתאם לכך פרעה סופרגו 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 התחייבה גרנית הכרמל, כי במקרה בו קנית השלום השקעות תחל מלהיות בעלת שליטה בסופרגו אזי, תציע גרנית הכרמל הצעה למחזיקי אגרות החוב לרכישתן של אגרות החוב בהיקף של לא פחות מ- 45 מיליון ע"ג 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 סופרגו. בנוסף, שעבדה סופרגו 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 סופרגו לעמוד באמות מידה פיננסיות. חריגה מאמות המידה הפיננסיות תאפשר לבעלי אגרות החוב לדרוש האצת הפירעון או פירעון מוקדם. ליום 31 בדצמבר 2016 עומדת החברה המאוחדת של סופרגו באמות המידה שנקבעו. לפרטים נוספים ראו ביאור 21.6 (לדוחות הכספיים).

19.17.5. לפרטים אודות מגבלות לרבות אמות מידה פיננסיות של גרנית הכרמל וחברות מאוחדות שלה ראה ביאור 10.1. לדוחות הכספיים.

20. ביטוח

מעריך 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 כיסויי 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 ידי על-פי הערכתה, ומעריך הביטוחים נסקר אחת לתקופה על ידי מבקר הפנים וועדת הביקורת.

לפרטים בדבר הכיסוי הביטוחי החל על נושאי המשרה בחברה ראו ביאור 37.4. לדוחות הכספיים.

21. מיסוי

לפרטים בדבר המיסוי החל על החברה וחברות הקבוצה (כולל קבוצת גרנית), ראו ביאור 30 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 המזרמים 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, והחברה, עשויה להידרש על ידי המשרד להגנת הסביבה, לבצע בדיקות שונות בקרקע, במסגרת הליכי התכנון והבניה בקרקע. למועד פרסום הדוח, לא קיבלה החברה כל עדכון מהרשויות בנוגע לחומרים מסוכנים כאמור לעיל.

שטחי השכרה לסלולר - בחלק מנכסיה המניבים של הקבוצה, משכירה הקבוצה לחברות הסלולר שטחים ("המושכר") לצורך התקנה והפעלה של אנטנות סלולאריות ו/או משדרים זעירים ("ציוד התקשורת"). בהתאם למרבית ההסכמים בין החברה ו/או חברות הניהול של הקבוצה לבין חברות הסלולר, האחריות בגין קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לשם הקמת והפעלת האנטנות ו/או המשדרים והאחריות לעמוד בהוראות הדינים הסביבתיים השונים מוטלת על חברות הסלולר, 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 הסלולר לשפות ולפצות את החברה ו/או חברות הניהול בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו כתוצאה מפעולות חברות הסלולר במושכר ובגין אחריותן על פי דין לכל מעשה או מחל של חברות הסלולר 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 סלולר לשתף פעולה עם חברות הסלולר 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

שמזרימים בתי עסק מסוימים השוכרים שטחים באותם נכסים, אשר לכאורה מייצרים חריגות בערכי השפכים המזורמים 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 מנהל 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.

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 ישלט 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 ישלט 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 כדין 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 משמעותי⁴⁸ ורשימת

⁴⁸ 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.

הגופים הנכללים בהגדרת גוף פיננסי משמעותי. ביום 11 בדצמבר 2014, פרסמה ועדת הריכוזיות את רשימת הגופים הריכוזיים במשק באתר משרד האוצר בכתובת:

<http://mof.gov.il/Committees/Pages/CentralizationDecreaseCommittee.aspx>

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

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 (לבד או במצטבר) והקצאה או הארכה הקודמת לא נבחנו בהתאם לחוק הריכוזיות ב-10 שנים שקדמו להארכה. תחולתו של פרק זה לעניין הקצאת זכות הינה שנה מיום פרסום החוק (קרי – 11.12.14) לעניין הארכה או חידוש של זכות, ארבע שנים מיום פרסום החוק (קרי – 11.12.17). 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.

בנוסף, חלק מחברות הקבוצה רוכשות חשמל מאת חברת חשמל במתח גבוה לפי תעריף חברת החשמל לרכישת חשמל במתח גבוה, ומספקת את החשמל לשוכרים לפי תעריף חברת חשמל במתח נמוך. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, משרד התשתיות הלאומיות והרשות לשירותים ציבוריים פועלים להסדרת נושא רישוי חלוקת החשמל במרכזי המסחר והקניונים ברחבי הארץ.

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 הפיקדון של הדיירים ועוד.

חוק הדיוור המוגן

חוק הדיוור המוגן קובע, בין היתר, כי הפעלת בתי דיוור מוגן חייבת בקבלת רישיון הפעלה מטעם הממונה על בתי דיוור מוגן במשרד הרווחה והשירותים החברתיים ובעמידה במספר תנאים הקבועים בחוק האמור, ובכלל זה היותו של מבקש הרישיון הבעלים או חוכר של מקרקעי בית הדיוור המוגן שלגביו מתבקש הרישיון, העדר הרשעה של מבקש הרישיון ומנהל בית הדיוור 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 לפחות⁴⁹; (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 הפיקדון⁵⁰ 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 3 בפברואר 2016, אושרה בקריאה טרומית בכנסת הצעת חוק לתיקון חוק הדיור המוגן ("הצעת החוק") שעניינה תיקון ההוראות הנוגעות לבטוחות המשמשות להבטחת כספי הפיקדון של הדיירים. בהתאם להצעת החוק, יתוקנו הוראות חוק הדיור המוגן כדלקמן: (1) הטלת חובה על המפעיל להעמיד בטוחה לשם הבטחת מלוא כספי הפיקדון שהופקדו על-ידי הדייר (היינו, החל "מהשקל הראשון"); (2) נשיאת המפעיל במלוא עלויות הכרוכות בהעמדת הערבות (להבדיל מהחובה לשאת ב-20% מהעלויות האמורות בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן כיום); (3) ביטול החלופה השלישית והרביעית המנויות בחוק הדיור המוגן (שעניינן הפקדה אצל נאמן ורישום משכנתא) והותרת שתי חלופות בלעדיות כבטוחות פיננסיות: (א) ערבות בנקאית; או (ב) ביטוח הדייר המוגן אצל מבטח, תוך ציון שמו כמוטב בלתי חוזר בחוזה הביטוח ותשלום מראש של דמי הביטוח; (4) שלילת זכותו של דייר לוותר על בטוחה כאמור באופן שבו העמדת הבטוחה הינה קוגנטית.

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

⁴⁹ יצוין כי הוראות חוק הדיור המוגן המתייחסות להקמת מחלקה סיעודית צפויות להיכנס לתוקף בחלוף חמש שנים ממועד כניסתו לתוקף של החוק, היינו ביום 3 בדצמבר, 2017.

⁵⁰ "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 ההפעלה להשיבו, כולו או חלקו, לדייר בסיים ההתקשרות, בניכוי כל סכום שנכסה מאותו תשלום בהתאם להוראות הסכם ההתקשרות והדין;

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

תקנות דיור מוגן

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

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

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

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

תשושים 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 לתשושים וסיעודיים, מחייבת קבלת היתר ממשדד הבריאות וכפופה לפיקוחו. התקנות האמורות כוללות הוראות בדבר המבנה הפיזי, תקינות הציד, 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.

רישוי עסקים 23.1.4

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, נדרשות החברה וחברות הקבוצה, בנסיבות מסוימות, לאשר את המיזוג בהתאם לחוק ההגבלים 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. מחוז 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' זה.

25. הליכים משפטיים

נכון למועד הדוח, החברה ו/או החברות בקבוצה אינן צד להליכים משפטיים תלויים מהותיים, למעט כמפורט בדוח זה ובביאור 33 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, בעיקר בישראל. החברה מתמקדת באופן שוטף בהשבת נכסיה הקיימים של הקבוצה, ופועלת לאופטימיזציה בניצול שטחיה המסחריים ויצירת תמהיל מתאים של השוכרים בהתאם לצרכי הביקוש המשתנים, הגדלת מספר המבקרים תוך שימור ואף שיפור האטרקטיביות של קנייניה ומרכזיה המסחריים, הגדלת הפדיון של השוכרים והמשך מתן שירותי הניהול לנכסיה באמצעות צוות הניהול של הקבוצה, שמירה על רמת שוכריה וחדוש הסכמי השכירות עימם לתקופות נוספות ארוכות טווח.

האסטרטגיה העסקית של הקבוצה הינה בעיקר, להמשיך ולהשקיע בהרחבת פעילותה הענפה בתחום המרכזים המסחריים והקניונים (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 השבת 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 ומניבות תזרים מזומנים. בתקופת הדוח המשיכה החברה לפתח את פעילות הדיוור המוגן לאחר שרכשה בשנת 2014 שתי קרקעות לגביהן החלה בתוכניות הייזום של בתי דיוור מוגן, רכישת בית דיוור 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 הדיוור המוגן וליצור פורטפוליו משמעותי בפריסה ארצית וברמת גימור של 4-5 כוכבים. בתקופת הדוח, המשיכה החברה לבחון מיזמים שונים להקמת בתי דיוור מוגן חדשים, איתור קרקעות מתאימות ורכישת בתי דיוור מוגן קיימים במטרה להיות שחקן מוביל בשוק הדיוור המוגן, הן מבחינת היקף יחידות הדיוור 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 1.3.5 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 הדיוור 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 2017. 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 בטווח הקצר תוכניות החורגות מהמהלך 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. בנוסף לגורמי הסיכון המתוארים להלן, חשופה הקבוצה לגורמי סיכון כלליים, המשפיעים על המשק בכללותו, בלא שתהיה להם השפעה ייחודית אחרת על החברה, כגון מצב המשק והכלכלה בישראל ובארה"ב, והמצב הביטחוני בישראל, אשר אם ישתנו לרעה הם עלולים לגרום לפגיעה בתוצאות החברה. לפרטים נוספים בדבר סיכונים השוק אליהם חשופה החברה ודרכי ניהולם, ראו ביאור 34 לדוחות הכספיים.

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, ייתכן וציפיותיה ותחזיותיה של הקבוצה לא תתממשנה, וזאת בין היתר, בשל תלותן בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת הקבוצה והמפורטים להלן:

28.1. סיכונים מקרו 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. לפרטים בדבר סיכוני שוק על פעילות הקבוצה ראו סעיף 2 לפרק ב' לדוח זה – דוח הדירקטוריון.
- 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 היוזמות 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 ארגוניים 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 החרפת 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 פינוי 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 8.1.1 ו-8.4 לדוח.

28.2.5. אישורים מרשומות - פעילות ענף הנדל"ן המניב מאופיינת בצורך בקבלת אישורים מגורמים שונים ברשויות השונות, בעיקר בתחום אישורי זכויות ושימושים (תב"ע), קבלת היתרי בנייה, קבלת רשיונות 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 תיאלץ 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 צמודות 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. סיכונים 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.

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.

28.4. סיכונים ייחודיים לדיור מוגן

28.4.1. 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 ראה סעיף 23.1.3 לחלק א לדוח. בחודש פברואר 2016 אושרה בקריאה טרומית 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 בטוחה פיננסית (ערבות בנקאית) באופן שעלול להגדיל את הוצאות המימון של החברה.

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 גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
<u>סיכונים מקרו כלכליים</u>			
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
<u>סיכונים ענפיים</u>			
X			ירידה בביקוש לשטחים להשכרה
X			ירידה במחירי השכירות
X			איתנות של שוכרים עיקריים
X			סביבה תחרותית
X			אישורים מרשויות
	X		דרישות רגולטוריות ואיכות סביבה
	X		שינויים בנטל המס
<u>סיכונים ייחודיים</u>			
	X		תנודות במדד המחירים לצרכן
X			סיכוני מטבע חוץ
	X		תלות במקורות מימון
	X		עלויות גיוס חוב
X			סיכונים ייחודיים לפעילות הדיור המוגן

יובל ברושטיין, מנכ"ל

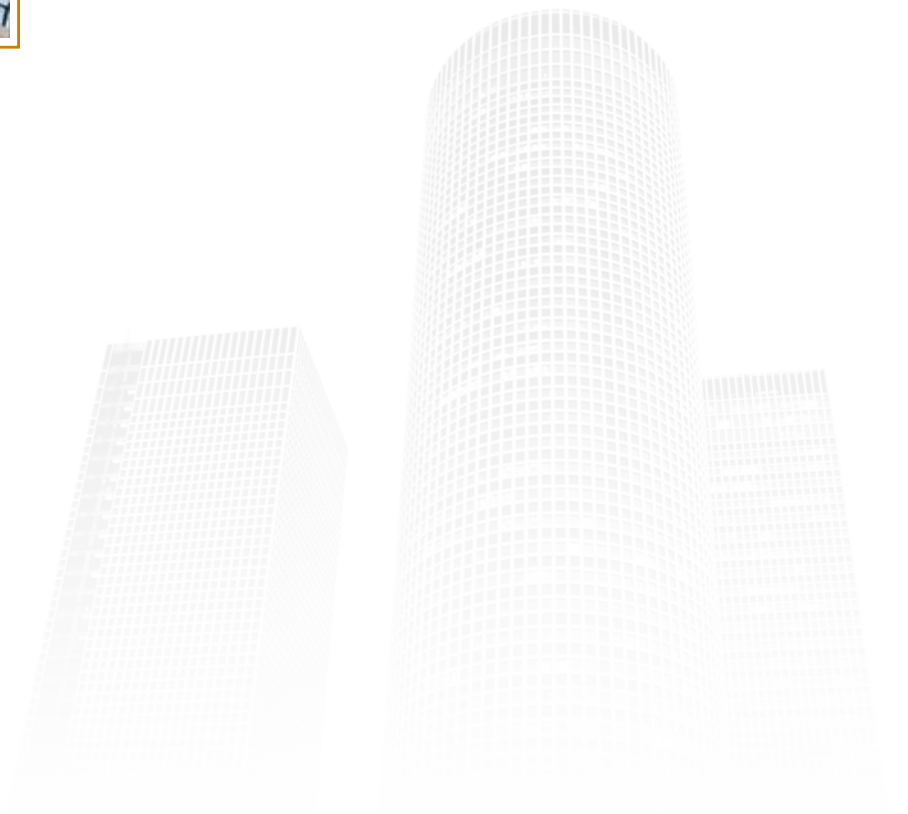
**דנה עזריאלי,
יו"ר הדירקטוריון**

תאריך הדוח: 21 במרץ 2017



חלק ב'

דוח דירקטוריון



קבוצת עזריאלי בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה **לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016**

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 ולתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2016 ("תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("התקנות").

קבוצת עזריאלי בע"מ ("החברה"; החברה יחד עם כל התאגידים המוחזקים על ידה, במישרין ו/או בעקיפין, תכונה להלן "הקבוצה" או "קבוצת עזריאלי"), עוסקת בעיקר בתחום הנדל"ן המניב בישראל, כאשר מרבית פעילותה העסקית של הקבוצה הינה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל ובתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל. בנוסף, לחברה נכסי נדל"ן מניב בחו"ל, ובעיקר שטחי השכרה למשרדים בארה"ב. לאור השלמת העסקה למכירת החזקות הקבוצה בסונוול ישראל בע"מ ("סונוול"), החל מהדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2016, הפכה פעילות סונוול לפעילות מופסקת, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, ומוצגת בדוחות רווח והפסד של החברה בנפרד מהפעילות הנמשכת (ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים). החל מדוח לרבעון השלישי לשנת 2016 שפורסם ביום 23 בנובמבר 2016 (אסמכתא: 2016-01-130792), החלה החברה לדווח על פעילותה באמצעות גרנית הכרמל השקעות בע"מ ("גרנית הכרמל"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה, העוסקת בעיקר בתחומי שיווק תחליפי האנרגיה, המים השפכים והכימיקלים כמגזר פעילות נפרד ("תחום גרנית"), כהגדרת מונח זה בכללי החשבונאות המקובלים. בנוסף, החל מדוח לרבעון השלישי לשנת 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. לקבוצה פעילויות נוספות של מסחר אלקטרוני והחזקות מיעוט בתאגידים פיננסיים.

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

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

דוח סולו מורחב – פעילות הנדל"ן המניב

הנהלת החברה מכירה בחשיבות השקיפות למשקיעים, לבעלי מניות, לבעלי האג"ח ולאנליסטים ורואה בכל אלה כשותפים לדרך. לפיכך החליטה החברה לאמץ מדיניות לפיה דוח הדירקטוריון של החברה יינתן גילוי בדבר תמצית דוחות כספיים סולו מורחב של החברה - קרי - תמצית מאזנים ודוחות רווח והפסד של החברה במאחד המוצגים על פי כללי ה-IFRS, למעט השקעת החברה בגרנית הכרמל ובעזריאלי אי קומרס בע"מ¹ ("עזריאלי אי קומרס") אשר מוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני חלף איחוד דוחותיהן לדוחות החברה (שאר ההשקעות מוצגות ללא שינוי לדוח המוצג על פי כללי ה-IFRS). הנהלת החברה סבורה, כי דוח זה מוסיף מידע רב המסייע להבנת התרומה הגדולה של פעילות הנדל"ן לסך הרווח של החברה, תוך נטרול סעיפים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים הנובעים מאיחוד גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס, כגון לקוחות, מלאי, מכירות ועוד. דוח הסולו המורחב מצורף כנספח ד' לדוח זה. דוח זה אינו מבוקר או נסקר על-ידי רואי החשבון של החברה.

¹ לשעבר נטקס ניו מדיה בע"מ אשר נרכשה על-ידי החברה במסגרת עסקה לרכישת פעילות בתחום המסחר האלקטרוני. לפרטים ראו סעיף 1.3 לפרק א' לדוח.

דגשים עיקריים לתקופת הדוח ולרבעון שהסתיים ביום 31 בדצמבר 2016 ועד למועד פרסום הדוח ⁽²⁾

רווח נקי

- הרווח הנקי ברבעון כ- 610 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח נקי של כ- 288 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
- הרווח הנקי בתקופת הדוח כ- 1,808 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח נקי של כ- 828 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

צמיחה ב-NOI בתקופת הדוח

- כ-5% צמיחה נוספת ב-NOI. (ראה סעיף 1.3.10 לדוח)
- כ-3% צמיחה נוספת ב-NOI מנכסים דומים בישראל. (ראה סעיף 1.3.11 לדוח)

צמיחה ב-NOI ברבעון

- כ-5% צמיחה נוספת ב-NOI. (ראה סעיף 1.3.10 לדוח)
- כ-2% צמיחה נוספת ב-NOI מנכסים דומים בישראל. (ראה סעיף 1.3.11 לדוח)

FFO מפעילות נדל"ן מניב

- כ-10% גידול ב-FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב ברבעון בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד.
- כ-9% גידול ב-FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב בתקופת הדוח בהשוואה לשנה קודמת. (ראה סעיף 1.3.13 לדוח).

Cap Rate

- כ-7.5% שיעור היוון משוקלל בדוחות החברה מנכסי הנדל"ן המניב (ראה סעיף 1.3.12 לדוח) בדומה לרבעון הקודם ולשנה קודמת.

נדל"ן להשקעה

- בתקופת הדוח סך הנדל"ן להשקעה של החברה גדל בכ- 3,207 מיליון ש"ח מרכישת נכסים, מהשבחת נכסים קיימים מייזום ומרווחי שיערוך (כ- 486 מיליון ש"ח ברבעון). גידול של כ-83% בהשוואה לשנה קודמת (של כ-29% בהשוואה לרבעון מקביל).
- להתפתחויות נוספות ראה סעיף 1.3 לדוח.

מימוש נכסים בגרנית הכרמל

- בהתאם לאסטרטגיה של הקבוצה, בוחנת החברה באופן שוטף את ההחזקות שאינן בליבת פעילותה בתחום הנדל"ן. לפרטים אודות השלמת עסקה למכירת כל זכויותיה של גרנית הכרמל בסוגל ראה סעיף 1.3.5 לפרק א' לדוח. למועד פרסום הדוח החברה ממשיכה לקיים מגעים מעת לעת, עם גורמים שונים למימוש החזקותיה ביחס לגרנית בכללותה ו/או חברות הבנות שלה.

² בדגשים שלעיל כללה החברה עיקרי האמור בדוח זה להלן. לעניין מידע צופה פני עתיד, ובכלל כד, בקשר עם התקדמות פרויקטים שבייזום, ראה סעיף 1.3.9 להלן.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

1.1.1. תמצית מגזרי הפעילות של הקבוצה

למועד הדוח, פעילותה העסקית של הקבוצה מתמקדת בתחומי הנדל"ן השונים, כאשר מרבית פעילותה העסקית של הקבוצה הינה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל ובתחום שטחי ההשכרה למשרדים ואחרים הן בישראל והן בחו"ל. כמו כן, פועלת הקבוצה בתחום הדיור המוגן, בתחום גרנית הכולל בעיקר פעילויות אנרגיה, מים ושפכים וכן לקבוצה פעילויות נוספות של מסחר אלקטרוני והחזקות מיעוט בתאגידים פיננסיים. לאור השלמת העסקה למכירת החזקות הקבוצה בסונול, החל מהדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2016, הפכה פעילות סונול לפעילות מופסקת, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, ומוצגת בדוחות רווח והפסד של החברה בנפרד מהפעילות הנמשכת (ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים). לאור האמור, החלה החברה לדווח על פעילותה בתחום גרנית כמגזר פעילות נפרד, כהגדרת מונח זה בכללי החשבונאות המקובלים. בנוסף, החל מהדוח הרבעוני ליום 30 בספטמבר 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. מגזר הדיור המוגן ומגזר גרנית נחשבים כתחומי פעילות נפרדים לצורך דוחותיה הרבעוניים והתקופתיים של החברה.

למועד הדוח מדווחת החברה לציבור על חמישה תחומי פעילות:

- ☒ **תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל** – לחברה 16 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-310 אלפי מ"ר (במאוחד וחלק החברה), המושכרים לכ-1,800 שוכרים;
- ☒ **תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל** – לחברה 11 נכסים מניבים בתחום זה בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-392 אלפי מ"ר (במאוחד וחלק החברה), המושכרים לכ-550 שוכרים;
- ☒ **תחום נדל"ן מניב בארה"ב³** – לחברה 7 נכסים מניבים בתחום זה, בשטח כולל להשכרה של כ-199 אלפי מ"ר (במאוחד) וכ-189 אלפי מ"ר (חלק החברה³) המושכרים לכ-250 שוכרים;
- ☒ **תחום הדיור המוגן** – לחברה שני בתי דיור מוגן פעילים בשטח בנוי עילי של כ-49 אלפי מ"ר, אשר כוללים כ-559 יחידות דיור מוגן וכן שלושה פרויקטים בייזום והקמה לבניית כ-840 יח"ד בשטח כולל של כ-107 אלפי מ"ר;
- ☒ **תחום גרנית** – החברה מחזיקה באמצעות גרנית הכרמל ב-100% מהזכויות בחברת סופרגז, העוסקת בשיווק תחליפי אנרגיה; וב-100% (באמצעות גרנית הכרמל) בחברת GES העוסקת בטיפול במים, שפכים וכימיקלים.

שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב למועד הדוח:

- ☒ מגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל כ-98%;
- ☒ מגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל כ-99%⁴;
- ☒ מגזר נדל"ן מניב בארה"ב הינו כ-85%⁵;
- ☒ מגזר הדיור המוגן בישראל: כ-98%.

פעילויות נוספות:

- ☒ פעילות המסחר האלקטרוני – ראה להלן בסעיף 1.1.2 פירוט אודות פעילות המסחר האלקטרוני.

³ "חלק החברה" – בניכוי החזקות מיעוט בחברה מסוימת.

⁴ לא כולל את 2 הבניינים בשלב ב במרכז עזריאלי חולון שנפתחו בסוף שנת 2015 ובסוף רבעון ראשון 2016 ונמצאים בשלבי איכלוס.

⁵ לאור סיום חוזה עם דייר שהחזיק כ-20 אלפי מ"ר (כ-10% משטחי תחום הפעילות בארה"ב) באחד ממגדלי המשרדים ביוסטון. נכון למועד הדוח חלק מהשטח הושכר ולגבי יתרת השטח החברה מנהלת משא ומתן להשכרתו.

☒ השקעות פיננסיות⁶ - השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ ובלאומי קארד בע"מ. ראה להלן שינויים בהשקעות בתקופת הדו"ח (במליוני ש"ח):

דיבידנד שהתקבל בשנת 2016	שינוי בשווי הוגן בתקופת הדוח	שווי הוגן* של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות כספיים ליום 31.12.16	סה"כ השקעה ליום 31.12.16 לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בתקופת הדוח	השקעות (מכירות) במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.15	
-	166	1,040	874	(80)	954	השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ (*)
10	(41)	562	603	-	603	השקעה בלאומי קארד בע"מ(**)
10	125	1,602	1,477	(80)	1,557	סה"כ

* השווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 31.12.16.
 ** השווי ההוגן של ההשקעה בלאומי קארד נקבע לפי מעריך שווי בלתי תלוי, על פי הערכת השווי ליום 31.12.16.

1.1.2. מנועי צמיחה של הקבוצה:

ייזום נדל"ן מניב - כפי שדיווחה החברה בעבר, מתמקדת החברה בתחומי הליבה של פעילות הנדל"ן. מנוע הצמיחה העיקרי של הקבוצה הינו ייזום של פרויקטי נדל"ן מניב: קניונים, משרדים ודירור מוגן. נכון למועד הדוח לחברה 9 פרויקטים בשלבי ייזום שונים בישראל. פרויקט עזריאלי שרונה בת"א, אשר הקמתו צפויה להסתיים ברבעון השלישי של שנת 2017, צפוי לכלול כ- 118,000 מ"ר של משרדים וקניון "בוטיק" בשטח של כ- 11,500 מ"ר, שהקמתו צפויה להסתיים בשנת 2018. למועד פרסום הדוח, הפרויקט נמצא בשלבי שיווק מתקדמים, כאשר ביחס ל-95% משטחי ההשכרה למשרדים, נחתמו הסכמי שכירות או הוחלפו טיוטות בשלבים מתקדמים (מתוכם, ביחס לכ- 60% משטחי ההשכרה למשרדים נחתמו חוזים). בנוסף, השלימה החברה בסמוך למועד פרסום הדוח את הקמת קניון ומגדל המשרדים בעזריאלי ראשונים בעיר ראשון לציון, הקניון נפתח לקהל הרחב וכן נמסרה החזקה למספר שוכרים לקראת אכלוס מגדל המשרדים. עזריאלי ראשונים ממוקם בסמיכות לכביש 431 ולתחנת הרכבת ראשונים דבר המאפשר נגישות רבה.

פרויקט נוסף שיוקם על ציר מנחם בגין צפון, בסמוך למגדלי עזריאלי, הינו פרויקט עזריאלי TOWN, אשר ביום 31 באוגוסט 2016, קיבלה החברה את החזקה במגרש והוא צפוי להסתיים בשנת 2020. נכון למועד פרסום הדוח, חתמה החברה על הסכמים להשכרת כ-26 אלף מ"ר של שטחי משרדים בפרויקט, המהווים למעלה ממחצית משטחי ההשכרה למשרדים בפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח, מקדמת החברה תב"ע לתוספת זכויות למשרדים ולמגורים.

בנוסף, לחברה מספר פרויקטים נוספים בשלבי ייזום והקמה אשר טרם נקבע מועד להשלמתם: הרחבת קניון עזריאלי תל אביב והקמת מגדל רביעי למרכז עזריאלי תל אביב על הקרקע אשר רכשה החברה מידיעות אחרונות והועברה לחזקת החברה בחודש מרץ 2016. בחודש מרץ 2017, החלה החברה בהריסת המבנה המצוי על הקרקע. כמו כן, בעיר חולון רכשה החברה מספר קרקעות לפיתוח אזור התעסוקה והמסחר, בסמוך למרכז עזריאלי חולון.

לפירוט בדבר הפרויקטים בהקמה ראה סעיף 1.3.9 לעיל וכן סעיף 7.7 לפרק א' לדוח.

⁶ כמו כן לחברה השקעות זניחות בחברות הון סיכון, הזנק וקרנות השקעה כמפורט בחלק א' לדוח זה.

השבחת נכסים - החברה פועלת לקידום והשבחת נכסים קיימים, לרבות בדרך של הוספת שטחי מסחר ושטחים להשכרת משרדים. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.7 לפרק א' לדוח.

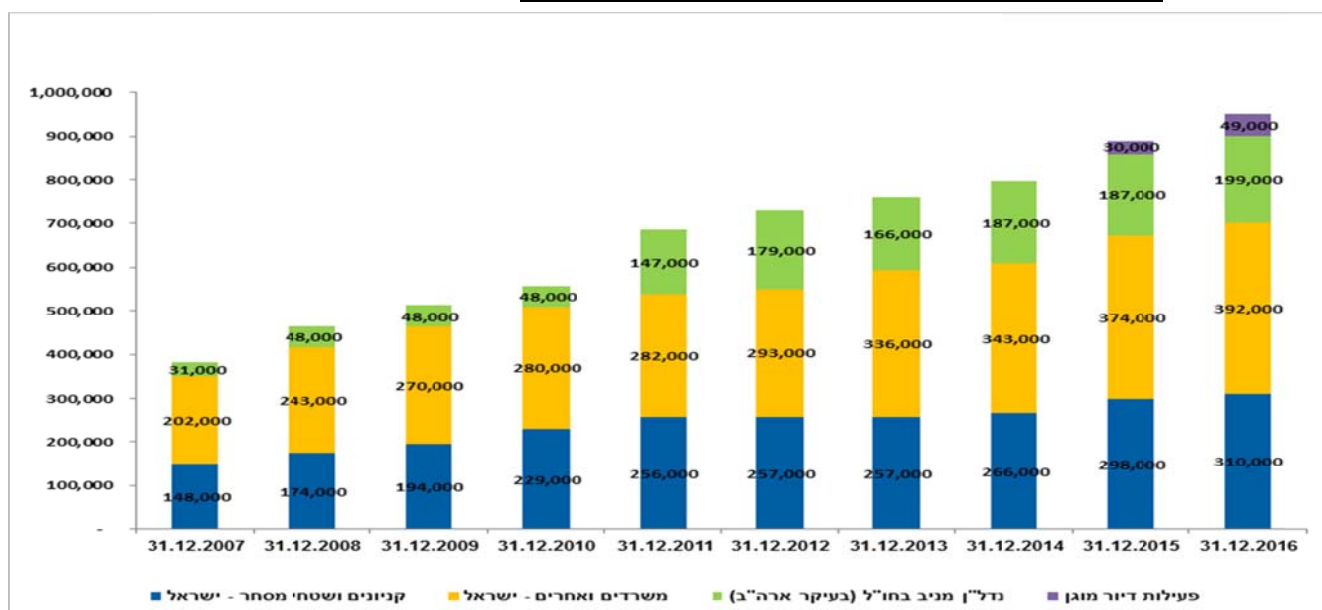
דיוור מוגן - כפי שדיווחה החברה בעבר, בוחנת החברה מעת לעת את הרחבת פעילותה ובכלל זה, כניסה לתחומי נדל"ן משיקים. כך, בשנת 2014, החלה החברה לפתח את פעילות הדיוור המוגן, עם רכישת קרקע לדיוור מוגן בעיר מודיעין. כיום, לחברה שני בתי דיוור מוגן פעילים: פאלאס תל אביב, אשר נרכש בשנת 2015 ופאלאס רעננה (לשעבר אחוזת בית רעננה), אשר רכישתו הושלמה ברבעון השני לשנת 2016. כמו כן, לחברה שלושה פרויקטים בייזום והקמה לבניית כ- 840 יח"ד בשטח כולל של כ- 107 אלפי מ"ר. לפרטים נוספים אודות תחום הדיוור המוגן, ראו סעיף 11 לפרק א' לדוח.

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

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

הערכות החברה המצוינות בסעיף זה, בין היתר בקשר עם המועדים להשלמת הבניה והיקפי הפרויקטים הם מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה ובכלל כך שינויים בתנאי שוק, שינויים בתוכניות החברה, משך הזמן שיידרש לאישור תכנית הבינוי לביצוע.

נתוני שטחים להשכרה (GLA) במאוחד ליום 31.12.2016



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.

1.2. הסביבה העסקית - פעילות נדל"ן מניב

להערכת דירקטוריון החברה לא חל שינוי מהותי בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה כפי שתוארה בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2015, למעט כמפורט להלן. האינדיקטורים לפעילות בשנת 2016, מצביעים על כך שהמשק הישראלי מוסיף לצמוח. התוצר המקומי הגולמי, במחירים קבועים והתוצר המקומי הגולמי לנפש עלו בשנת 2016 בכ-4.1% ובכ-2.3% בהתאמה. כמו כן נרשם גידול בצריכה הפרטית ובצריכה הפרטית לנפש בכ-6.3% ובכ-4.2% בהתאמה. שיעור הבלתי מועסקים נמוך ועומד על כ-4.6% והשכר הממוצע במשק עלה. בענף הנדל"ן המניב בישראל נשמרה היציבות, הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות ובשיעור התפוסה בהמשך למגמה שאפיינה את שנת 2015. מדד המחירים לצרכן ירד בשנת 2016 בשיעור של 0.2% לעומת ירידה של 1% במהלך 2015. ריבית בנק ישראל נותרה בשנת 2016 ללא שינוי ברמה של 0.1%. ריבית הפריים עומדת על שיעור של 1.6%.

הנהלת החברה מעריכה, כי הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבבעלותה, התחזוקה והניהול השוטף האקטיבי של הנכסים, היותם ממוקמים בעיקר באזורי ביקוש, המיצוב העסקי הגבוה של הנכסים והשקעות החברה בהשבת נכסיה לשמירת יתרון זה, שיעורי התפוסה הגבוהים, המגוון הרחב של עסקים הקיים בקניונים ובמרכזים המסחריים של הקבוצה, התמהיל המתאים של העסקים ומבנה ההון היציב של החברה, תורמים להקטנת היקף החשיפה של עסקי הקבוצה למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים בשל התממשות מי מגורמי הסיכון של החברה. הערכות החברה לעיל בעניין השינויים בענף הנדל"ן המניב בישראל והשפעתם על תוצאות החברה, הינן הערכות סובייקטיביות בלבד והינן מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. התוצאות וההשפעות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות וביניהן, התגברות נוספת של התחרות, ירידה בביקושים והרעה במצב הכלכלי בישראל.

1.3. עיקרי התפתחויות בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו

1.3.1. עסקאות בקשר עם נדל"ן להשקעה בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו

הסכם לרכישת נכס בחולון

ביום 13 באפריל 2016 השלימה החברה עסקה לרכישת מלוא זכויות הבעלות של לודז'יה רוטקס השקעות בע"מ ("המוכרת"), בנכס מקרקעין בשטח רשום של כ-53 דונם עליהם כ-14,300 מ"ר שטח בנוי של מבני מלאכה ומסחר המושכרים לשוכרים שונים, הממוקם באזור התעשייה בחולון, בתמורה לסך של כ-280 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.1 לפרק א' לדוח וביאור 14' לדוחות הכספיים.

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

ביום 31 במרץ 2016, הושלמה רכישת מלוא הבעלות במקרקעין בשטח של כ-8,400 מ"ר בצמוד למרכז עזריאלי תל אביב, עליהם בנוי כיום מבנה המיועד להריסה הידוע כ"בית ידיעות אחרונות". לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.1 לפרק א' לדוח וביאור 14' לדוחות הכספיים.

השלמת רכישת עזריאלי TOWN

ביום 31 באוגוסט 2016, הושלמה עסקה לרכישת הקרקע המיועדת לפרויקט עזריאלי TOWN. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.1 לפרק א' לדוח וביאור 14' לדוחות הכספיים.

רכישת בניין משרדים באוסטין, טקסס ארה"ב

בחודש אוגוסט 2016 רכשה חברה מאוחדת בניין משרדים הממוקם בעיר אוסטין, טקסס בארה"ב בגודל של כ-SQF 128,990 (11,984 מ"ר) בתמורה לסך של 40.5 מיליון דולר. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.1 לפרק א' לדוח וביאור 14' לדוחות הכספיים.

1.3.2. רכישת פעילות מסחר דיגיטלית

ביום 2 ביוני 2016, הושלמה עסקה לרכישת פעילות בתחום המסחר האלקטרוני (eCommerce) מידי חברת ביי2 נטוורקס בע"מ, חברה ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, בתמורה נטו, של כ-61 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.2 לפרק א' לדוח וביאור 10' לדוחות הכספיים.

1.3.3. עסקאות מימון בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו

מועד	סוג גיוס	סך שגויס (במיליוני ש"ח)	שיעור ריבית שנתית	מח"מ	בטוחות	הערות
יולי 2016	הנפקת אג"ח (סדרה ד')	2,194	1.34	7.6	אין	בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 5 ביולי 2016 (אסמכתא: 2016-01-075079) שפורסם מכח תשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 10 במאי 2016 (אסמכתא: 2016-01-063049). לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ד') ראה ביאור 21ב' (5) לדוחות הכספיים.
מאי 2016	מימון פרטי מגוף מוסדי	550	1.5	6.5	כן	דוח מיידי מיום 2 במאי 2016 (אסמכתא: 2016-01-057004) (נכלל על דרך ההפניה) וביאור 21ב' (9) לדוחות הכספיים.
מאי 2016	מימון פרטי מגוף מוסדי	300	פריס 0.1% (-)	0.3	כן	דוח מיידי מיום 2 במאי 2016 (אסמכתא 2016-01-057553) (נכלל על דרך ההפניה). בחודש נובמבר 2016 נפרעה ההלוואה לפי תנאיה המקוריים.
אפריל 2016	מימון פרטי מגוף מוסדי	250	1.35%	1.7	לא	לחברה קיימת התחייבות לעמידה בתניות פיננסיות זהות לתניות שנקבעו בשטרי הנאמנות של אגרות חוב סדרה ב' ו-ג' של החברה ("שטרי הנאמנות"). ההסכם כולל עילות מקובלות לפרעון מיידי, לרבות כאלו שנכללו במסגרת שטרי הנאמנות. בנוסף כולל ההסכם התחייבות שלא להעניק שעבוד צף (שוטף) על נכסיה של החברה, כולם או חלקם, לכל גורם שהוא אלא אם באותו מועד תיצור שעבוד צף לטובת המלווה זהה בדרגתו והיקפו (פארי-פאסו).

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

1.3.4 פרסום תשקיף מדף

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

1.3.5 עסקאות בקשר עם פעילות הדיור המוגן

השלמת רכישת בית דיור מוגן ומרכז מסחרי ברעננה

ביום 25 במאי 2016, הושלמה רכישת 100% ממניות חברת אחוזות בית רעננה - דיור מוגן בע"מ, המחזיקה ומנהלת את "אחוזות בית" (כיום "פאלאס רעננה"), בית דיור מוגן, ואת "פארק מול" מרכז מסחרי ברעננה (כיום עזריאלי רעננה) בתמורה לסך של 55 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.4(2) לפרק א' לדוח וביאור 14ט"ו(3) לדוחות הכספיים.

זכייה במכרז לרכישת זכויות חכירה בייעוד דיור מוגן בראשון לציון

ביום 13 במרץ 2016, זכתה חברה בשליטתה של החברה, במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה במגרש בשטח של 3.4 דונם בייעוד דיור מוגן בשכונת הרקפות במזרח ראשון לציון, המיועדים לבניית לפחות 250 יחידות לדיור מוגן וכ-3,000 מ"ר מסחר, בתמורה לסך של כ-26 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.4(1) לפרק א' לדוח וביאור 14ט"ו(2) לדוחות הכספיים.

1.3.6 עסקאות בקשר עם חברות מקבוצת גרנית הכרמל

השלמת מכירת סונול

ביום 24 ביולי 2016, השלימה גרנית הכרמל את עסקת מכירת מלוא החזקותיה (100%) בחברת סונול, ל-Israel Oil & Gas Fund L.P., שותפות מוגבלת שהתאגדה בישראל ואשר השותף הכללי בה בשליטת מר דוד ויסמן. בנוסף, מכרו החברה וגרנית לצדדי ג' אחרים את החזקותיהן, לרבות באמצעות סונול, בקרקעות פי גלילות ובמניות חברת פי גלילות, בתמורה כוללת של כ-130 מיליון ש"ח. עסקאות אלו בפי גלילות טרם הושלמו. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.5 לפרק א' לדוח וביאור 8 לדוחות הכספיים.

1.3.7 שונות

תובענה ייצוגית

בחודש אפריל 2016 הוגשה לביהמ"ש בקשה משותפת לאישור הסכם פשרה ולמתן תוקף של פסק דין בקשר עם בקשה שהוגשה למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל-אביב (בסעיף זה "בית המשפט") כנגד החברה וכנגד קנית השלום, לתובענה ייצוגית שעניינה הצעת רכש מלאה שהשלימה החברה בספטמבר 2012 למניות הציבור בחברת גרנית הכרמל. ביום 19 ספטמבר 2016, התקיים דיון בבית המשפט, בו קיבלו הצדדים את המלצת בית המשפט, לפיה המבקש יסתלק מהבקשה לאישור התובענה כייצוגית והמשיבות (החברה וחברה בת של החברה) תשלמנה למבקש גמול בסך 50,000 ש"ח ושכר טרחה לבא כוח המבקש בסך 250,000 ש"ח בתוספת מע"מ, וזאת מבלי להכיר בטענה כלשהי של המבקש. הסכמות אלו קיבלו תוקף של פסק דין. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.6 לפרק א' לדוח זה וביאור 33א' (1) לדוחות הכספיים.

קבלת שומת מס

ביום 5 בדצמבר 2016 הוציאה רשות המיסים לחברה ולקנית השלום, שומות מס לפי מיטב השפיטה ("השומה") בסך כולל של כ-170 מיליון ש"ח בגין השנים 2011-2014 (כולל). 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. לפיכך, הגישה החברה בחודש ינואר 2017 השגה על השומה.

לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.6 לפרק א' לדוח זה וביאור 30' לדוחות הכספיים.

1.3.8. לפרטים בדבר אסטרטגיית החברה והצפי לפעילותה ראו סעיפים 26 ו-27 לפרק א' לדוח זה.

1.3.9. התפתחויות בייזום ופיתוח

נכון למועד דוח זה, פועלת החברה לפיתוחם של מספר נכסים בהקמה. להלן ריכוז הנתונים אודות נכסים בהקמה ליום 31.12.2016:

שם הנכס	מיקום	מועד רכישה	שימוש	שיעור החזקה	שטח קרקע (במ"ר)	מ"ר לשיווק	מועד התחלת בנייה	מועד סיום משוער	שווי הפרוייקט בספרי החברה ליום 31.12.16 (מליוני ש"ח)	עלות שהושקעה (ללא היוונים והתאמות לשוכרים) ליום 31.12.16 (מליוני ש"ח)	עלות בנייה משוערת כולל קרקע (מליוני ש"ח)
עזריאלי שרונה	תל-אביב	מאי 2011	מסחר ומשרדים	100%	9,400	11,500 118,000	מאי 2012	2018 (מסחר) רבעון שלישי 2017 (משרדים)	1,766	1,448	1,600-1,660
עזריאלי ראשונים	ראשון לציון	אוגוסט 2008	מסחר ומשרדים	100%	19,000	50,000	דצמבר 2011	מרץ 2017*	661	635	750-760
עזריאלי TOWN ⁽¹⁾	תל-אביב	אוקטובר 2012	מסחר, משרדים ומגורים	100%	10,000	75,000	ספטמבר 2016	שנת 2020	482	297	1,000-1,050
הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב ⁽²⁾	תל-אביב	מאי 2013	מסחר, משרדים ומגורים	100%	8,400	69,000	ספטמבר 2016 ⁽³⁾	טרם נקבע	597	410	1,000-1,050
פאלאס דיור מוגן מודיעין	מודיעין	יוני 2014	דיור מוגן	100%	10,500	*35,000	אפריל 2015	שנת 2018	174	169	360-370
קרקעות חולון מנור	חולון	פברואר 2015	מסחר ומשרדים	100%	6,200	28,000	רבעון שני 2017 (משוער)	שנת 2020	35	37	210-230
פאלאס דיור מוגן להבים	להבים	דצמבר 2014	דיור מוגן	100%	28,300	*44,000	אוגוסט 2016	שנת 2019	33	31	320-340
נכס באזור התעשייה בחולון – לודז'יה ⁽⁴⁾	חולון	אפריל 2016	מסחר ומשרדים	100%	59,200	220,000	טרם נקבע	טרם נקבע	323	344	טרם נקבע
קרקע דיור מוגן ראשון לציון	ראשון לציון	מרץ 2016	דיור מוגן ומסחר	100%	3,400	*28,750	טרם נקבע	טרם נקבע	50	50	390-400
סה"כ						679,250			4,121	3,421	

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

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

(3) בספטמבר 2016 החלו עבודות פינוי המתחם לצורך הריסת המבנה ובמרץ 2017 החלו העבודות להריסת המבנה.

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

* הנתון מהווה היקף זכויות הבנייה במ"ר. ביחס לקרקע דיור מוגן ראשון לציון, הנתון כולל שטח של כ-3,000 מ"ר למסחר.

** למועד פרסום הדוח, נפתח הקניון ונמסרה החזקה למספר שוכרים לקראת אכלוס מגדל המשרדים.

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.

הערכות החברה המצוינות בסעיף 1.3.9 זה, בין היתר בקשר עם ההשקעות והעלויות הצפויות לנכסים בהקמה, אופן מימון הפרוייקטים, המועדים להשלמת הבניה, קבלתם של אישורים רגולטורים שונים הנדרשים לצורך קידום הפרוייקטים בהקמה או תוצאותיהם של הליכים מנהליים ומשפטיים הם מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה ובכלל כן שינויים בתנאי שוק, שינויים בתוכניות החברה, משך הזמן שיידרש לאישור תכנית הבינוי לבצוע ובמחירי תשומות הבניה.

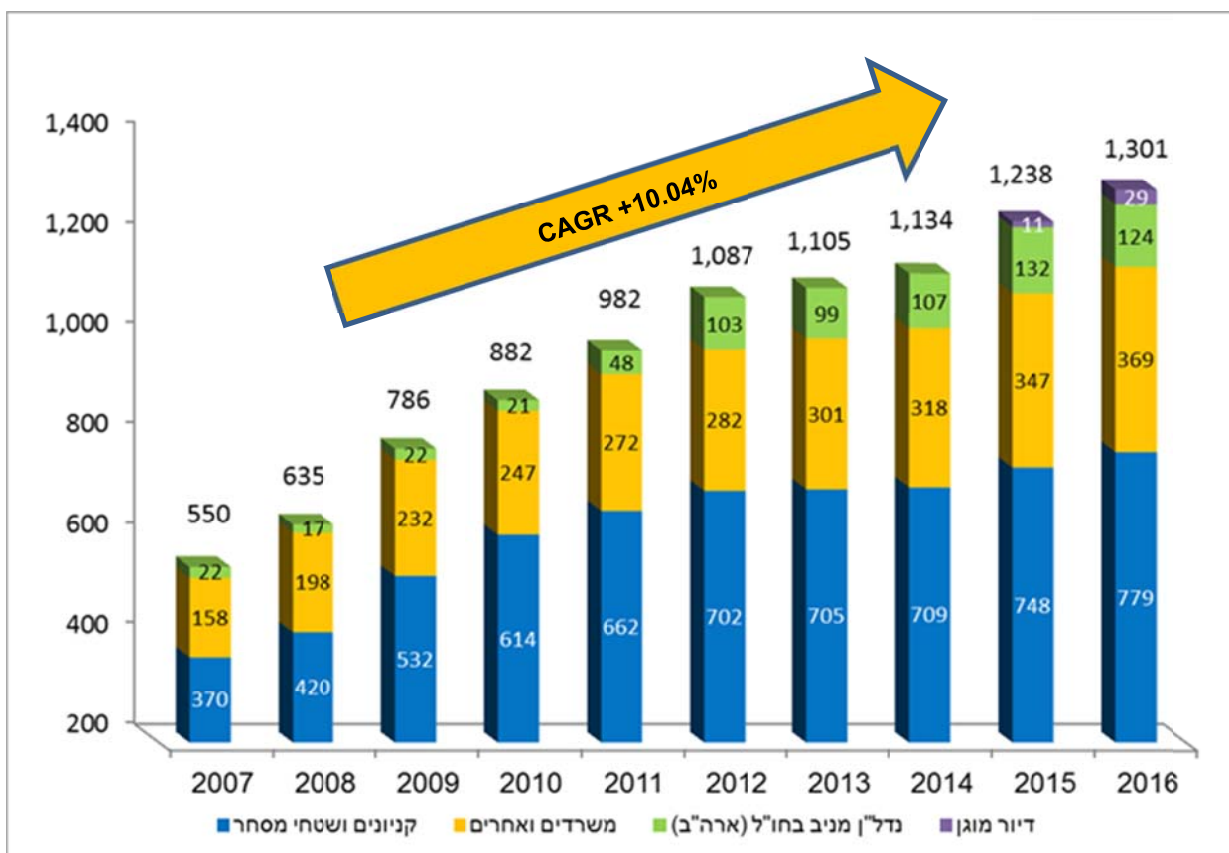
1.3.10. מדד ה- NOI (Net Operating Income)

נתון ה- NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב. האינדיקציה לקביעת שווי של נכס נדל"ן מניב (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: שווי שוק של נכסים דומים באותו איזור, מחירי מכירה של נכסים דומים בעסקאות אחרונות שבוצעו ועוד) היא חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל הנקבע לפי אופי הנכס ומיקומו. בנוסף, משמש ה- NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס, וזאת כאשר מסך ה- NOI מקוזזות הוצאות תחזוקה שוטפת לצורך שמירה על הקיים.

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.

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

במהלך השנים 2007 – 2016 רשמה הקבוצה צמיחה מתמדת בשיעור ממוצע של 10.04% ובסך הכל בשנים 2007 - 2016, גידול של כ-137% בנתוני NOI בפועל בכל תחומי פעילות הנדל"ן המניב שלה בישראל ובחו"ל.



• CAGR = שיעור גידול שנתי ממוצע.

להלן נתוני ה-NOI בגין הנדל"ן המניב ממגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל, ממגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, ממגזר נדל"ן מניב בארה"ב וממגזר דיור המוגן בשנים 2015-2016 ובשלושת החודשים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2016 ו-31 בדצמבר 2015:

לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2015	31 בדצמבר 2016	31 בדצמבר 2015	31 בדצמבר 2016	
מליוני ש"ח				
192	200	748	779	מרכזים מסחריים וקניונים בישראל
	4%		4%	שיעור הגידול
94	95	347	369	שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל
	1%		6%	שיעור הגידול
31	33	132	124	נדל"ן מניב בארה"ב
	6%		(6%)	שיעור הגידול (הקיטון)
6	10	11	29	דיור מוגן
	67%		164%	שיעור הגידול
323	338	1,238	1,301	NOI כולל
	5%		5%	שיעור הגידול
להסברים לעניין השינוי ב-NOI ראה סעיפים 1.12.1, 1.12.2, 1.12.3 ו- 1.12.4 להלן.				

1.3.11. מדד ה- same property NOI⁷

לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2015	31 בדצמבר 2016	31 בדצמבר 2015	31 בדצמבר 2016	
מליוני ש"ח				
192	196	724	734	מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל
94	95	347	369	מגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
31	30	132	119	מגזר נדל"ן מניב בארה"ב
6	6	-	-	מגזר דיור מוגן
323	327	1,203	1,222	סה"כ
	1%		2%	שיעור גידול

⁷ NOI – same property NOI מנכסים דומים שהיו בהחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

התפתחות NOI מנכסים דומים, בפועל, לפי רבעונים :

שנת 2015	שנת 2016				
רבעון רביעי	רבעון ראשון	רבעון שני	רבעון שלישי	רבעון רביעי	
מליוני ש"ח					
323	319	319	320	327	NOI מנכסים דומים בכל התקופות (*) (**)
-	-	2	8	11	NOI מנכסים שנרכשו / הופעלו
-	-	-	-	-	NOI מנכסים שנמכרו בתקופה
323	319	321	328	338	סה"כ NOI בתקופה
(*) בכל מגזרי הפעילות של החברה					
(**) NOI מנכסים דומים כולל את נתוני מרכז עזריאלי חולון שנמצא באיכלוס במשך כל התקופות הרלוונטיות ואיכלוסו טרם הסתיים.					

1.3.12. שיעור היוון משוקלל (Cap Rate)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב (ללא דיור מוגן)⁸ של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2016 :

במליוני ש"ח	
23,812	סך נדל"ן להשקעה בדוח "סולו מורחב" (ראה נספח ד') (*)
3,720	בניכוי שווי המיוחס לנדל"ן להשקעה בהקמה
506	בניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע
1,086	בניכוי שווי המיוחס לדיור מוגן
18,500	סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים פנויים)
328	NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 31.12.16 ללא דיור מוגן
20	תוספת ל- NOI רבעוני עתידי (**)
348	סה"כ NOI מתוקנן
1,392	NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן (ללא דיור מוגן)
7.5%	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate) (***)

(*) על פי הערכות שווי שהתקבלו ליום 31 בדצמבר, 2016. הנתון כולל יתרות חובה המופיעות בסעיף המאזני "הלוואות ויתרות חובה" בגין מיצועים המיוחסים לנדל"ן.

(**) הנתון כולל התאמה ל- NOI כפי שנקבע בהערכות השווי ליום 31.12.2016 ולכן כולל בין היתר תוספת NOI לשטחים פנויים שטרם אוכלסו במלואם ושטחים שאוכלסו במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2016 באכלוס לשנה שלמה.

(***) שיעור NOI שנתי מתוקנן מתוך סך נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שטחים פנויים). למבחן הרגישות לשינויים בריביות שיעורי ההיוון של הנדל"ן להשקעה – נא ראה נספח א' לפרק זה.

נתון זה אינו מהווה תחזית של החברה ל- NOI לשנת 2017 וכל מטרתו לשקף את ה- NOI בהנחת אכלוס מלא לשנה שלמה של כל הנכסים המניבים. כמו כן נכסי נדל"ן מניב שיחלו להניב בשנת 2017 כגון : עזריאלי ראשונים ושרונה לא נכללו ב- NOI המתוקנן.

⁸ מאחר ושיעור ההיוון של נכסי דיור מוגן נגזר ממדד ה- FFO ולא ממדד ה- NOI הרי שנכסים אלו לא נכללו בתחשיב זה. שיעור ההיוון המשוקלל של הדיור המוגן למועד הדוח הינו 8.75%.

1.3.13. מדד ה-F.F.O בגין פעילות הנדל"ן (Funds From Operations) (מחושב במליוני ש"ח)

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

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

הנהלת החברה סבורה כי מאחר ומדד ה-F.F.O הינו מדד הנהוג בחברות שתחום פעילותן כולו מתמקד בתחום הנדל"ן המניב, לפיכך נדרשת התאמה של מדד זה בחברות מסוגה של החברה, כך שישקף טוב יותר את פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה, תוך נטרול השפעות שאינן מתחום הנדל"ן, כגון בגין פריטים שאינם תפעוליים, אשר מושפעים משערך שווי הוגן של נכסים והתחייבויות, רווחי והפסדי הון שונים, הוצאות מיסים נדחים והוצאות מימון בגין עליית ערך של התחייבויות פיננסיות, כמפורט בהנחות היסוד שבבסיס הטבלה שלהלן.

יש להדגיש כי מדד ה-F.F.O אינו מייצג תזרים מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים ואינו משקף מזומנים שבידי החברה ואת יכולתה לחלקם ואינו מחליף את הרווח הנקי המדווה. כן מובהר כי מדד זה אינו נתון המבוקר על ידי רואי החשבון של החברה.

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר 2014	31 בדצמבר 2015	31 בדצמבר 2016	
מליוני ש"ח			
849	821	1,810	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות
(141)	78	(10)	נטרול (הרווח) ההפסד הנקי מחברת גרנית הכרמל ומעזריאלי אי קומרס המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות)
			התאמות לרווח (2):
(38)	(179)	(716)	עליית ערך נדל"ן להשקעה
4	6	9	פחת והפחתות
(53)	(56)	(80)	הכנסות מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות
134	171	(117)	הוצאות (הכנסות) מיסים
1	1	-	התאמות בגין חברות כלולות
1	2	-	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציה לעובדים
(10)	(10)	(10)	בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
-	15	59	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים (3)
-	(6)	(17)	בניכוי הכנסות מחילוט פקדונות דיירים
39	(56)	(872)	סה"כ התאמות לרווח
40	27	20	בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות (4)
787	870	-948	סה"כ F.F.O המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב (1) (5)

הערות והנחות:

1. בשנת 2016 כולל הכנסת מס חד פעמית בגין שנים קודמות בסך של כ-5 מיליון ש"ח לעומת סכום זניח בשנת 2015 וסך של כ-6 מיליון ש"ח בשנת 2014.
2. ההתאמות לרווח שלהלן אינן כוללות ההתאמות בגין חברת גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס שכן תוצאותיהן נוטרלו במלואם.
3. חישוב ה-FFO השתנה כך שפקדונות הדיירים בדיר המוגן יחשבו כנתקבלו או כחושבו במועד חתימת ההסכם או סיומו, לפי הענין.
4. חושב לפי ריבית משוקללת של הקבוצה בגין ההשקעות הריאליות הכוללות את: גרנית הכרמל, עזריאלי אי קומרס, בנק לאומי ולאומי קארד, בגין 65% מעלות ההשקעות.
5. המיוחס לבעלי מניות בלבד.
6. בחישוב ה-FFO נכללות גם הוצאות מימון תזרימיות בקשר עם פרויקטים בהקמה.
- (*) כולל תקבול של כ-18 מיליון ש"ח בגין דירות בפאלאס רעננה שאוכלסו לראשונה. כמו כן כולל גידול בהוצאות ריבית לאור היקף הגיוס שנעשה ברבעון השלישי לשנת 2016 לשם שיחלוף הלוואות של הקבוצה העומדות להיפרע בתקופה הקרובה. ככל שהחוב שגויס ישחלף את ההלוואות הקיימות ה-FFO צפוי לגדול.

1.3.14. מדדי ה-EPRA: שווי נכסי נקי (EPRA NAV ו-EPRA NNAV)

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

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

מדד ה-EPRA NNAV 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.

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

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

לשנה שהסתיימה ביום		<u>EPRA NAV</u>
31 בדצמבר 2015	31 בדצמבר 2016	
מיליוני ש"ח		
13,771	15,273	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
3,005	2,826	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
16,776	18,099	EPRA NAV
138	149	EPRA NAV למניה (ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום		<u>EPRA NNAV</u>
31 בדצמבר 2015	31 בדצמבר 2016	
מיליוני ש"ח		
16,776	18,099	EPRA NAV
9	13	התאמת ערך נכסים לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(139)	(-)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(3,005)	(2,826)	בניכוי עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
13,641	15,286	EPRA NNAV
112	126	EPRA NNAV למניה (בש"ח)

1.3.15. תמצית תוצאות החברה (מאוחד)א. ניתוח הרווח הנקי (מאוחד)

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר 2014	31 בדצמבר 2015	31 בדצמבר 2016	
מליוני ש"ח			
849	821	1,810	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
860	828	1,808	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
7.01	6.77	14.93	רווח בסיסי למניה (בש"ח)
6.11	7.59	15.00	רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת (בש"ח)
913	846	1,893	רווח כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה

בתקופת הדוח רשמה החברה גידול ב- NOI מפעילות הנדל"ן וגידול ברווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה. כמו כן לאור ירידת שיעור המס, קטנו הוצאות המס של החברה בתקופת הדוח.

ב. הרווח הכולל

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

ההפרש בין הרווח הכולל לרווח הנקי האמור נובע בעיקר מגידול בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה (בעיקר שינוי בשווי הוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל וההשקעה בלאומי קארד) בניכוי מס בסך של כ-96 מיליון ש"ח ובניכוי הפסד מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך של כ-11 מיליון ש"ח.

1.3.16. מגמות עיקריות במשק בקשר לפעילות נדל"ן מניב

לפרטים בדבר השפעתן של מגמות עיקריות במשק על פעילות הקבוצה ראה סעיפים 6.1, 8.1, 9.1, 10.2 ו-11.2 לפרק א' לדוח.

1.4. התוצאות העסקיות וסך הנכסים

להלן התרומה של מגזרי הפעילות של הקבוצה לתוצאות העסקיות:

שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בשנה שהסתיימה ביום:		רווח המגזר לשנה שהסתיימה ביום (במליוני ש"ח):		
31 בדצמבר 2015	31 בדצמבר 2016	31 בדצמבר 2015	31 בדצמבר 2016	
90%	43%	748	779	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
42%	20%	347	369	משרדים ואחרים בישראל
16%	7%	132	124	נדל"ן מניב בארה"ב
1%	2%	11	29	דיוור מוגן
11%	4%	88	83	גרנית
-	-	1	(4)	אחרים
160%	76%	1,327	1,380	סה"כ רווח מיוחס
22%	39%	179	711	שינויים בשווי ההוגן
(15%)	(6%)	(127)	(110)	הוצאות מימון נטו
(43%)	(3%)	(356)	(49)	הוצאות מיסים
(12%)	(6%)	(96)	(115)	הוצאות, ניהול ואחר, נטו
112%	100%	927	1,817	רווח מפעילות נמשכת
(12%)	-	(99)	(9)	(הפסד) מפעילות מופסקת
100%	100%	828	1,808	רווח נקי לתקופה

הכנסות הקבוצה לתקופת הדוח, הסתכמו לסך של כ- 2,405 מליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 2,355 מליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד, גידול של כ- 50 מליון ש"ח הנובע מגידול בהכנסות מגזרי הנדל"ן המניב בישראל בקיזון ירידה בהכנסות מגזר גרנית בעיקר כתוצאה ממכירת דרך הים בשנת 2015. הכנסות הקבוצה לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2016, הסתכמו לסך של כ- 642 מליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 596 מליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד, גידול של כ- 46 מליון ש"ח הנובע בעיקר מגידול בהכנסות מגזרי הנדל"ן המניב.

להלן חלקם של נכסי מגזרי הפעילות מסך נכסיה של הקבוצה:

שיעור נכסי המגזר מסך הנכסים במאוחד ליום		חלק נכסי המגזר מסך הנכסים במאוחד ליום (במיליוני ש"ח)		
31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	
42%	42%	11,056	12,074	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
26%	29%	6,830	8,219	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
8%	8%	2,052	2,176	נדל"ן מניב בארה"ב
3%	5%	803	1,495	דיוור מוגן
4%	4%	1,175	1,298	גרנית
17%	12%	4,529	3,321	אחרים והתאמות
100%	100%	26,445	28,583	סה"כ

1.5. תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח המאוחד:

ליום 31 בדצמבר 2015	ליום 31 בדצמבר 2016	
מיליוני ש"ח		
2,438	1,877	נכסים שוטפים
24,007	26,706	נכסים לא שוטפים
3,523	3,315	התחייבויות שוטפות
9,052	9,952	התחייבויות לא שוטפות
13,771	15,273	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
52%	53%	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)

הקבוצה מממנת את פעילותה העסקית בעיקר מהונה העצמי, ממזומנים ושווי מזומנים ובאמצעות אשראי חוץ בנקאי (בעיקר אגרות חוב והלוואות מגופים מוסדיים), אשראי בנקאי (לזמן קצר ולזמן ארוך) וניירות ערך מסחריים. בתקופת הדוח הנפיקה החברה על בסיס תשקיף מדף, אגרות חוב (סדרה ד') לציבור. איתנותה הפיננסית של הקבוצה המאופיינת במינוף נמוך ובהיקף נרחב של נכסים לא משועבדים, מאפשרת לקבוצה זמינות מקורות להשגת מימון בתנאים נוחים. לפרטים נוספים ראה סעיף 19 לפרק א' של דוח זה וסעיף 1.6 להלן.

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

הסעיף	31.12.2016	31.12.2015	הסברים והערות
סך המאזן	28,583	26,445	הגידול נובע בעיקר מגידול בנדל"ן להשקעה, גידול בפקדונות לזמן קצר בקיזוז ירידה בנכסים כתוצאה ממכירת פעילות סונול.
רכוש שוטף	1,877	2,438	הקיטון נובע מגריעת היתרות בגין פעילות סונול שנמכרה בקיזוז גידול בפקדונות לזמן קצר.
נדל"ן להשקעה	23,723	20,529	הגידול נובע מהתקדמות ההשקעות בפרויקטים בהקמה ובנכסים המניבים, מרכישת קרקעות, בניין משרדים ובית דיור מוגן ומשיערוכים.
חלויות שוטפות ואשראי ז"ק	2,083	2,030	הגידול נובע מגידול בחלויות של הלוואות ואגרות חוב לזמן ארוך בקיזוז ירידה באשראי כתוצאה ממכירת פעילות סונול.
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	2,488	2,989	הקיטון נובע מפרעונות ומסיווג לחלות שוטפת בקיזוז נטילת הלוואות חדשות.
אגרות חוב, נטו	4,498	2,963	הגידול נובע מהנפקת אג"ח בקיזוז פרעונות שוטפים וסיווג לחלות שוטפת.
הון	15,316	13,870	הגידול נובע מהרווח הכולל בתקופה בקיזוז חלוקת דיבידנד.

(א) אמצעים נזילים בקבוצה

ליום 31 בדצמבר 2016, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסים המוחזקים למסחר ופיקדונות והשקעות לזמן קצר) שמחזיקה הקבוצה הסתכם לסך של כ- 1,373 מיליון ש"ח. החברה רואה באמצעים הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילות שוטפת ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ- 19.6 מיליארד ש"ח בנוסף לכ- 1,373 מיליון ש"ח שפורטו לעיל), חשיבות ואינדיקציה לאיתנותה הפיננסית, לגמישות הפיננסית הגבוהה שלה בשל אי תלותה בזמינות מקורות חיצוניים גם לצורכי פרעון חובות וליכולת ניצול הזדמנויות השקעה בתקופות שונות⁹. בהתייחס למקורות נזילים אפשריים נוספים, מעריכה החברה כי ביכולת הקבוצה לגייס מימון בתנאים נוחים, גם בתנאים הכלכליים השוררים כיום.

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

נכסים	שווי הנכסים ליום 31.12.16 (במיליוני ש"ח) כפי שהם מוצגים בדוחות הכספיים
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל	10,215
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	6,801
נכסי נדל"ן אחרים (בעיקר דיור מוגן)	316
החזקות החברה בחברת לאומי קארד	562
החזקות החברה בחברת גרנית הכרמל	572
החזקות החברה בחברת עזריאלי אי קומרס	74
החזקות החברה בבנק לאומי	1,040
סה"כ	19,580

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

⁹ בסעיף 19 בפרק תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח זה פירטה החברה נושאים נוספים בקשר עם פעילות המימון בקבוצה.

(ב) דיבידנדים:

סך	מועד תשלום	מועד אישור	
400 מיליון ש"ח ¹⁰	4.5.2016	22.3.2016	קבוצת עזריאלי
50 מיליון ש"ח ¹¹	1.3.2016	23.2.2016	לאומי קארד
---	---	---	בנק לאומי

(ג) תזרימי מזומנים

הסברים והערות	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016	
בתקופה ובתקופה המקבילה, נבעו בעיקר מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ- 1,301 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה כ- 1,238 מיליון ש"ח) ותזרים שוטף מסונול עד למכירתה אשר קוּזו ממסי הכנסה ששולמו.	1,261	1,290	תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת
עיקר התזרים בתקופת הדוח שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 2,015 מיליון ש"ח, להשקעה בפדיונות לזמן קצר ולרכישת חברות שאוחדו לראשונה. סכום זה קוּזו על-ידי התמורה ממכירת סונול בסך כ- 116 מיליון ש"ח והתמורה ממימוש חלק מהחזקותיה של החברה בבנק לאומי תמורת סך כולל של כ- 80 מיליון ש"ח. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 1,021 מיליון ש"ח ולרכישת חברת פאלאס תל-אביב בסך של כ- 255 מיליון ש"ח בקיזו תמורה נטו שהתקבלה ממכירת דרך הים והפעילות הסולארית בסך של כ- 531 מיליון ש"ח.	826	2,578	תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה
עיקר הגידול מול התקופה המקבילה אשתקד נבע מגידול בקבלת הלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 1,028 מיליון ש"ח בתקופה לעומת אשתקד, בקיזו גידול בפרעון אשראי לזמן קצר של כ- 106 מיליון ש"ח, בקיזו גידול של כ- 80 מיליון ש"ח בסך הדיבידנד שחולק, ובקיזו רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 51 מיליון ש"ח בתקופה הנוכחית.	286	1,070	תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות מימון

¹⁰ ליום 31 בדצמבר 2016 לחברה יתרת עודפים בסך של כ- 12.7 מיליארד ש"ח (כולל קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה).

¹¹ חלקה של החברה מסך הדיבידנד האמור הינו 10 מיליון ש"ח.

הסברים והערות	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2015	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2016	
ברבעון וברבעון המקביל, נבעו בעיקר מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ - 338 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה כ- 323 מיליון ש"ח) אשר קוּזו ממסי הכנסה ששולמו. ברבעון המקביל כללו גם את התזרים השוטף מפעילות סונול.	354	287	תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת
עיקר התזרים בתקופת הדוח 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 תמורת סך כולל של כ-80 מיליון ש"ח. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 184 מיליון ש"ח.	204	140	תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה
עיקר הגידול מול התקופה המקבילה אשתקד נבע מגידול בפרעון אשראי לזמן קצר של כ - 153 מיליון ש"ח, בקיזוז ירידה בפרעונות הלוואות לזמן ארוך של כ-39 מיליון ש"ח.	279	384	תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות מימון

להלן הרכב מקורות המימון של הקבוצה :

31.12.2015		31.12.2016		
% מסך המאזן	מליוני ש"ח	% מסך המאזן	מליוני ש"ח	
8%	2,030	7%	2,083	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
11%	2,989	9%	2,488	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
11%	2,963	16%	4,498	אגרות חוב לזמן ארוך
30%	7,982	32%	9,069	<u>סה"כ</u>

גידול בסך כ- 1,087 מיליון ש"ח בתקופת הדוח נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב כאמור בסעיף 1.3.3 לעיל בקיזוז פרעונות שוטפים של הלוואות ואגרות חוב ובקיזוז ירידה כתוצאה ממכירת פעילות סונול. למועד הדוח, לחברה גרעון בהון החוזר בסך כ- 1.4 מיליארד ש"ח במאוחד ובסך של כ- 0.7 מיליארד ש"ח בדוח סולו, שנובע, בין היתר מהחלטת הנהלת הקבוצה, בשלב זה, לממן את פעילותה גם באמצעות אשראים לזמן קצר, זאת, לאור ההזדמנות העסקית בשל הריביות הנמוכות לאשראים אלו. החברה מעריכה, כי אם תחליט להמיר אשראי כאמור באשראי לזמן ארוך במועד כלשהו, תוכל לעשות זאת לאור איתנותה הפיננסית ו/או היקף הנכסים הלא משועבדים שלה ולפיכך, קבע דירקטוריון החברה, בישיבתו מיום 21 במרץ 2017, לאחר שבחן את מקורות

התזרים והמימון של החברה הן בדוח המאוחד והן בדוח הסולו, כי אין בגרעון בהון החוזר האמור כדי להשפיע על יכולתה לפרוע את התחייבויותיה במועד ו/או כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

הערכת החברה הנזכרות בסעיף 1.6 זה לדוח הדירקטוריון בקשר עם נזילותה וזמינות מקורות מימון שלה, ובפרט באשר לאפשרות המרת החוב לזמן קצר בחוב לזמן ארוך, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, 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.

(ד) דירוג

למועד הדוח מדורגת החברה בדירוג AA+/stable/ilA-1+ על-ידי מעלות. לפרטים בדבר דירוג אגרות החוב, ניירות הערך המסחריים והלוואות פרטיות של החברה ראו סעיף 19.12 לפרק א' של דוח זה.

(ה) התחייבויות ומימון

התחייבויות פיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס) ליום 31 בדצמבר 2016:

ריבית קבועה		ריבית משתנה		סה"כ		סה"כ		
צמוד	צמוד לדולר ארה"ב	לא צמוד	צמוד לליש"ט	לא צמוד	ריבית קבועה	ריבית משתנה		
מליוני ש"ח								
הלוואות ז"ק	-	-	20	655	-	675	675	
הלוואות ואג"ח ז"א	6,495	1,166	250	-	41	7,911	7,952	
סה"כ	6,495	1,166	250	20	696	7,911	8,627	

מועד פרעון התחייבויות פיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס) ליום 31 בדצמבר 2016:

שנה	קרי	ריבית	סה"כ
מליוני ש"ח			
1	2,029	140	2,169
2	756	120	876
3	791	109	900
4	729	92	821
5 ואילך	4,358	235	4,593
סה"כ	8,663	696	9,359

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

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

ליום 31 בדצמבר 2016, שיעור ההלוואות לזמן קצר עמד על כ- 8% מתוך סך ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס). להערכת החברה שיעור זה הינו נמוך ושמרני לאור יחס המינוף הנמוך וסך הנכסים שאינם משועבדים כמפורט לעיל.

בהתאם למדיניותה, מעת לעת, בוחנת החברה את ההזדמנויות להמרת החוב לזמן קצר לחוב לזמן ארוך, בריבית קבועה. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את מקורות הפירעון למימון ההתחייבויות הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעון, לרבות בקשר עם התזרים וסך הנכסים שאינם משועבד. לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') שאירעו במהלך תקופת הדוח, ראה סעיף 1.3.3 לחלק א' לדוח.

בתקופת הדוח, המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות הינן בעיקר :

- לקבוצה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת לאורך שנים רבות. תזרים זה הסתכם לסך של כ- 1,290 מליוני ש"ח בשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2016, לעומת סך של כ- 1,261 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- האמצעים הנזילים והנכסים שאינם משועבדים כמפורט בסעיף 1.6 (א) לעיל.
- בנוסף לקבוצה נכסים מניבים משועבדים שסכום ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משוויים ההוגן.

1.7. איכות הרווח

הרווח הנקי של החברה כולל 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 ההון של נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה;
- חלק החברה ברווחי מגזר גרנית הכרמל;
- פעילות המטה של החברה הכוללת הוצאות מימון נטו, הוצאות הנהלה כלליות ושיווק;
- הוצאות מיסים נדחים ושוטפים;
- חלק החברה בתוצאות עזריאלי אי קומרס.

הרווח ממגזר הנדל"ן מושפע רובו ככולו מהכנסות השכירות בנכסים השונים, המושפעות בעיקר מביקוש והיצע להשכרת שטחים.

ברוחי החברה 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 בחברה מושפעות משינויים בריבית משתנה ושינויים במדד המחירים לצרכן.

החברה בוחנת לפחות אחת לחצי שנה את שווי ההון של הנדל"ן להשקעה בישראל ובכל מועד בו קיימות אינדיקציות לשינויים מהותיים בשווי. השווי ההון נקבע, בעיקר, בהתבסס על הערכות שווי שבוצעו בעיקר על ידי שמאים בלתי תלויים בחברה. השווי ההון 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. החברה 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 ההנהלה חלו שינויים מהותיים בשווי הנכסים, כפי שהוגדרו בנהלי החברה, הרי שמבוצעות הערכות שווי עדכניות לנכסים הרלוונטיים, על ידי החברה או על ידי שמאי.

שינויים בהנחות המשמשות מומחים חיצוניים ו/או שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על ניסיונה המצטבר יכולים להביא לשינוי בשווי ההון אשר נזקף לדוח רווח והפסד ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעילותה. לפרטים נוספים ראה ביאור 36 לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר שווי ההון של הנדל"ן להשקעה לפי מגזרי פעילות ראו סעיף 7.4 בפרק א' לדוח זה. כמו כן ראה ביאורים 14 ו-38 לדוחות הכספיים המצורפים.

1.8. הוצאות הנהלה כלליות ושיווק (סולו מורחב)

הוצאות הנהלה ושיווק של החברה במאוחד (ללא גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס) הסתכמו לסך של כ- 105 מיליון ש"ח בשנת 2016, לעומת כ- 94 מיליון ש"ח בשנת 2015. הגידול בהוצאות בסך כ- 11 מיליון ש"ח נובע בעיקר מגידול בסך כ- 6 מיליון ש"ח בהוצאות השיווק וגידול של כ- 3 מיליון בהוצאות היעוץ והמשפטיות.

סך התרומות של החברה במאוחד (כולל גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס) בשנת 2016 הסתכמו לסך של כ- 12.5 מיליון ש"ח.

הוצאות הנהלה ושיווק של החברה במאוחד (ללא גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס) הסתכמו לסך של כ- 36 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי לשנת 2016 לעומת כ- 31 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע מגידול בהוצאות השיווק בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.

1.9. הוצאות מימון נטו

הוצאות המימון נטו של הקבוצה, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016, הסתכמו לסך של כ-110 מיליון ש"ח, לעומת כ-127 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד (קיטון של כ-17 מיליון ש"ח). הירידה בהוצאות המימון נטו נובעת בעיקר מהרווח ממכירת מניות בנק לאומי וכן מירידה ריאלית בשיעור הריבית על הלוואות הקבוצה בקיזוז גידול בהוצאות הריבית בשל גידול בהיקף האשראי וירידה בהכנסות מהצמדה על הלוואות ואגרות חוב כתוצאה מירידה בשיעור המדד הידוע בתקופת הדוח בכ-0.3% לעומת ירידה של כ-0.9% בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המימון נטו ברבעון הסתכמו לכ-5 מיליון ש"ח לעומת הוצאות בסך של כ-30 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה בהוצאות המימון נטו בסך כ-35 מיליון ש"ח נובעת בעיקר מהרווח ממכירת מניות בנק לאומי.

1.10. הכנסות אחרות נטו

הכנסות אחרות נטו נובעות בעיקר מדיבידנד מלאומי קארד כאמור לעיל.

1.11. מיסים על הכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה של הקבוצה, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 הסתכמו לסך של כ- 49 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מיסים בסך של כ- 356 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. הירידה בהוצאות מיסים בתקופת הדוח מיוחסת בעיקר לקיטון בהתחייבות מיסים נדחים ליום 31 בדצמבר 2016 עקב הורדת שיעור מס החברות ל-23% בטווח הארוך (שהביאה לרישום הכנסות מיסים של כ-394 מיליון ש"ח) ולירידה בשיעור המס השוטף בתקופת הדוח, בקיזוז גידול בהוצאות מס נדחה כתוצאה מהגידול ברווח משיערוכי הנדל"ן.

1.12. תרומה לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות

החברה יישמה בדוחותיה הכספיים את תקן דיווח כספי בינלאומי 8 בדבר מגזרי פעילות (IFRS8). פילוח החברה למגזרים מבוסס על הדיווחים הניהוליים והפנימיים של החברה. ביחס למגזרי הנדל"ן המניב נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב (לאופן חישוב הנתון ראה סעיף 1.3.10 לעיל). בנוסף, התרומה לתוצאות מביאה בחשבון את חלק החברה בתוצאות החברה המוחזקת (בעקיפין) על ידי החברה, גרנית, המהווה מגזר פעילות.

1.12.1. מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2015	31 בדצמבר 2016	31 בדצמבר 2015	31 בדצמבר 2016	
מליוני ש"ח				
931	974	236	251	הכנסות
	5%		6%	אחוז שינוי
748	779	192	200	NOI*
	4%		4%	אחוז שינוי

* נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב. לפרטים בדבר אופן חישוב הנתון ראה סעיף 1.3.10 לעיל.

הגידול ב- NOI בשנת 2016 נובע בעיקר מאיכלוס קניון רמלה ומאיכלוס הקומה השניה בקניון אילון שנפתחו במהלך שנת 2015 ומרכישת מתחם לודזיה. הגידול ב- NOI ברבעון הרביעי של שנת 2016 נובע בעיקר מרכישת עזריאלי רעננה ומתחם לודזיה.

להלן התפתחות NOI של המגזר

לשנה שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2015	31 בדצמבר 2016	31 בדצמבר 2015	31 בדצמבר 2016	
מיליוני ש"ח				
724	734	192	196	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ¹²
24	35	-	-	בגין נכסים שהקמתם הושלמה בשנת 2015
-	10	-	4	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2016
748	779	192	200	סה"כ

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

יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל - הסתכמה ביום 31 בדצמבר 2016 בסך של כ- 12.1 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 11.1 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2015. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר, רכישת קרקע לודזיה והמרכז המסחרי ברעננה ורווחי שיערוך.

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- 220 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ- 123 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי הערכות השווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2016. הרווח מהתאמת שווי הוגן בתקופת הדוח, נבע בעיקר מעלייה ב- NOI ומהפחתה קלה בשיעור ההיוון בקיזוז השקעות בנכסים הן שבוצעו והן שצפויות להתבצע.

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

1.12.2. מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2014	31 בדצמבר 2016	31 בדצמבר 2015	31 בדצמבר 2016	
מיליוני ש"ח				
420	447	111	113	הכנסות
	6%		2%	אחוז שינוי
347	369	94	95	NOI
	6%		1%	אחוז שינוי

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

להלן התפתחות NOI של המגזר

לשנה שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2015	31 בדצמבר 2016	31 בדצמבר 2015	31 בדצמבר 2016	
מיליוני ש"ח				
347	369	94	95	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ¹³
-	-	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2015
-	-	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2016
347	369	94	95	סה"כ

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

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל - הסתכמה ביום 31 בדצמבר 2016 בסך של כ- 8.2 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 6.8 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2015. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר ומרווחי שיערוך.

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- 517 מיליון ש"ח, לעומת רווח של כ- 70 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. הרווח בתקופת הדוח נבע בעיקר משיערוך לראשונה של נכסים בייזום. הנכסים מוצגים לפי הערכות השווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2016.

¹³ NOI - Same Property NOI מנכסים דומים שהיו בהחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

1.12.3. מגזר נדל"ן מניב בארה"ב:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2015	31 בדצמבר 2016	31 בדצמבר 2015	31 בדצמבר 2016	
מיליוני ש"ח				
236	229	57	62	הכנסות
-	(3%)	-	9%	אחוז שינוי
132	124	31	33	NOI
	(6%)		6%	אחוז שינוי

להלן התפתחות NOI של המגזר

לשנה שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2015	31 בדצמבר 2016	31 בדצמבר 2015	31 בדצמבר 2016	
מיליוני ש"ח				
132	119	31	30	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ¹⁴
-	-	-	-	בגין נכסים שנרכשו בשנת 2015
-	5	-	3	בגין נכסים שנרכשו בשנת 2016
132	124	31	33	סה"כ

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

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר - הסתכמה ביום 31 בדצמבר 2016 בסך של כ- 2.2 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 2.1 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2015. עיקר השינוי נובע מרכישת בניין משרדים נוסף בניכוי הפסדי שיערוך כאמור להלן.

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- 82 מיליון ש"ח, לעומת הפסד של כ- 28 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ההפסד בתקופת הדוח נבע בעיקר מהפחתת השקעות שבוצעו בנכסים ועליה בשיעור ההיוון.

¹⁴ NOI - Same Property NOI מנכסים דומים שהיו בהחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

1.12.4. מגזר דיור מוגן:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2015	31 בדצמבר 2016	31 בדצמבר 2015	31 בדצמבר 2016	
מליוני ש"ח				
36	95	18	31	הכנסות
-	164%	-	72%	אחוז שינוי
11	29	6	10	NOI
-	164%	-	67%	אחוז שינוי

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

להלן התפתחות NOI של המגזר (במליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2015	31 בדצמבר 2016	31 בדצמבר 2015	31 בדצמבר 2016	
-	-	6	6	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ¹⁵
11	23	-	-	בגין נכסים שנרכשו בשנת 2015
-	6	-	4	בגין נכסים שנרכשו בשנת 2016
11	29	6	10	סה"כ

ינתר הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר דיור מוגן - הסתכמה ביום 31 בדצמבר 2016 לסך של כ- 1.3 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 0.7 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2015. עיקר השינוי נובע מרכישת פאלאס רעננה והשקעות בנכסים בהקמה.

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- 56 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ- 14 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי עדכון להערכות השווי שנערכו על-ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2016.

¹⁵ NOI - Same Property NOI מנכסים דומים שהיו בהחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

1.12.5. מגזר גרנית:

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

גידול/קיטון	לשנה שהסתיימה ביום		גידול/קיטון	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		
	31 בדצמבר 2015	31 בדצמבר 2016		31 בדצמבר 2015	31 בדצמבר 2016	
%	מליוני ש"ח		%	מליוני ש"ח		
(11%)	731	653	5%	173	181	הכנסות נטו
(6%)	88	83	(15%)	20	17	רווח המגזר

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר גרנית:

עיקר הירידה בהכנסות וברווח בתקופת הדוח נובעת ממכירת דרך היס בשנת 2015.

1.12.6. רווח מפעילות מופסקת - סונל:

בחודש יולי 2016, השלימה גרנית את מכירת מלוא החזקותיה (100%) בסונל. בהתאם להוראות IFRS 5, תוצאות סונל מוצגות כפעילות שהופסקה. תוצאות סונל הוצגו בנפרד מתוצאות הפעילויות הנמשכות בדוח רווח והפסד ומידע השוואתי בדוח רווח והפסד הוצג מחדש. לפרטים נוספים ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016.

1.13. הערה בעניין מידע צופה פני עתיד

כוונת החברה הנזכרת במבוא לדוח הדירקטוריון, הדגשים העיקריים לדוח וסעיפים 1.1 עד 1.12 לדוח הדירקטוריון, בין היתר, בקשר עם ניצול הזדמנויות עסקיות והרחבת הפעילות, נזילות, מקורות מימון והוצאות מימון נטו, קצב התקדמות הפרויקטים בהקמה, העלויות הצפויות להקמתם, השפעות המצב הכלכלי על תחומי הפעילות של החברה ובאשר לאפשרות המרת החוב לזמן קצר בחוב לזמן ארוך ו/או גיוס חוב, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על תוכניות החברה למועד הדוח, הערכות החברה ביחס להתפתחויות בשווקים, רמות האינפלציה ותזרימי המזומנים הצפויים ועל התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי במועד הדוח.

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

2. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

2.1 כללי

הפירוט שלהלן מתייחס לחברה ולחברות בנות שבבעלותה המלאה כמו גם לחברות מוחזקות מהותיות של החברה שחשיפתן לסיכוני שוק עשויה להשפיע באופן מהותי על החברה. האחראית על ניהול סיכוני השוק בחברה הינה סמנכ"לית הכספים, הגב' אירית סקלר-פילוסוף. לפרטים על השכלתה, כישוריה וניסיונה העסקי ראו תקנה 26א' בפרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד – לדוח זה.

עם מכירת סונול, הפסיקה הקבוצה לקנות ולמכור נגזרים ולקחת על עצמה התחייבויות לצורך ניהול סיכוני שוק. כמו כן הפסיקה הקבוצה לבצע עסקאות עתידיות במט"ח שנועדו לגדר חשיפה תזרימית וכן קטנה החשיפה לשינוי במחיר תזקי הנפט על ערך המלאי.

2.2 תיאור סיכוני שוק

לפרטים בדבר סיכוני השוק של החברה ראה ביאורים 34 ו-35 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016.

2.3 מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

לפרטים בדבר ניהול סיכוני השוק של החברה ראה ביאורים 34 ו-35 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016.

2.4 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.

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

בהתאם לסיכוני השוק העיקריים שפורטו לעיל ובהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות, מבצעת הקבוצה מבחני רגישות לשינויים בסיכוני השוק המשפיעים על השווי ההוגן של "מכשירים פיננסיים". לאור מכירת פעילות סונול, אין יותר השפעה לשינויים במחירי תזקי הנפט על ערך המלאי. כמו כן אין יותר השפעה של עסקאות אקדמה דולר / שקל על הרגישות לשער החליפין של הדולר מול השקל. לפרטים ראה נספח א' לדוח דירקטוריון זה.

2.6 טבלת בסיסי הצמדה

לפרטים ראה נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

2.7 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 ראה נספח ה' לפרק זה.

3. היבטי ממשל תאגידי

לפרטים בדבר היבטי הממשל התאגידי בחברה, לרבות שאלון ממשל תאגידי, אישור הדוחות, תגמול נושאי משרה בכירה, מדיניות התרומות, פרטים אודות מבקר הפנים ורואה החשבון המבקר ותכנית אכיפה פנימית בחברה ראה פרק ממשל תאגידי המצורף כפרק ה' לדוח זה. לפרטים אודות הדירקטורים בחברה ראה פרק פרטים נוספים על התאגיד המצורף כפרק ד' לדוח זה.

4. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

4.1 גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד

הנחיית רשות ניירות ערך 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%¹⁶ מההון העצמי של החברה לתום תקופת הדיווח¹⁷ ("המבחן התוצאתי"). בנוסף קובעת ההנחיה כי הערכת שווי מהותית מאוד, אותה יש לצרף לדוחות הכספיים של תאגיד מדווח, הינה הערכת שווי המקיימת ככל מהותיות (10% במקום 5% ו-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 מאוד.

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 ג' לדוח זה.

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

4.2 דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה

דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה, בהתאם לתקנות 38ה ו-19 לתקנות מצורף בטופס דיווח נפרד במקביל לפרסומו של דוח זה.

4.3 תביעות משפטיות

ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים.

4.4 אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

ראו ביאור 39 לדוחות הכספיים.

4.5 נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם

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

¹⁶ עדכון לעמדה משפטית 23-105 פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך בחודש יולי 2014.

¹⁷ כאשר הכוונה הינה להשפעת נושא הערכת השווי לאחר השפעת המס, ככל שישנה כזו ובערכים מוחלטים.

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

יובל ברונשטיין, מנכ"ל

דנה עזריאלי,
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 21 במרץ 2017

נספח א
מבחני רגישות
31 בדצמבר 2016

נספח א' - מבחני רגישות

לטבלאות שלהלן יש להתייחס לאור ההערות הבאות:

1. המכשירים הרשומים אינם בהכרח מוצגים בדוחות הכספיים לפי שווי הוגן.
2. לפרטים על שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן, ראה גם ביאור 36ד' (2) לדוחות הכספיים.
3. רגישות לשינוי אבסולוטי בריבית של 2% מהווה תרחיש קיצון להערכת החברה, לאחר בחינת תרחישים חמורים אך מתקבלים על הדעת.

טבלת רגישות למכשירים פיננסיים ליום 31 בדצמבר 2016 בהתאם לשינויים בגורמי שוק:

רגישות לשינויים בשיעורי הריבית בדולר האמריקאי

דרך קביעת השווי	הפסד מהשינויים בגורם השוק			שווי הוגן של התחייבות	רווח מהשינויים בגורם השוק			
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	ירידה אבסולוטית של 2%	ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	עליה אבסולוטית של 2%	שיעור השינוי
היוון תזרימים	(76,354)	(14,731)	(7,323)	(1,207,188)	7,238	14,392	68,445	הלוואות שנתקבלו

רגישות לשינויים בשיעורי הריבית הריאלית

דרך קביעת השווי	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	ירידה אבסולוטית של 2%	ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	עליה אבסולוטית של 2%	שיעור השינוי
היוון תזרימים	6,023	2,422	948	57,988	(1,868)	(3,212)	(6,198)	הלוואות לזמן ארוך שניתנו הלוואות לזמן ארוך שנתקבלו אגרות חוב חייבים בגין הסדר זיכיון סה"כ
היוון תזרימים	(119,450)	(9,817)	(4,894)	(1,772,123)	4,865	9,703	105,430	
היוון תזרימים	(584,084)	(43,380)	(21,593)	(5,180,098)	21,496	42,801	491,651	
היוון תזרימים	10,490	2,046	754	70,812	(739)	(1,465)	(8,342)	
	(687,021)	(48,729)	(24,785)	(6,823,421)	23,754	47,827	582,541	

נספח א' - מבחני רגישות

(המשך)

טבלת רגישות למכשירים פיננסיים ליום 31 בדצמבר 2016 בהתאם לשינויים בגורמי שוק:

רגישות לשערי חליפין שקל / דולר

דרך קביעת השווי	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות) אלפי ש"ח	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	שיעור השינוי
הערך בספרים	(10,289)	(5,145)	102,893	5,145	10,289	חשיפה במאזן הצמדה
היוון תזרימים	(419)	(209)	4,188	209	419	חייבים בגין הסדר זיכיון
היוון תזרימים	120,719	60,359	(1,207,188)	(60,359)	(120,719)	הלוואות לזמן ארוך שהתקבלו
	<u>110,011</u>	<u>55,005</u>	<u>(1,100,107)</u>	<u>(55,005)</u>	<u>(110,011)</u>	סה"כ

נספח א' - מבחני רגישות

(המשך)

טבלת רגישות למכשירים פיננסיים ליום 31 בדצמבר 2016 בהתאם לשינויים בגורמי שוק:

רגישות לשינויים בריביות שיעורי ההיוון של נדל"ן להשקעה

דרך קביעת השווי	רווח מהשינויים בגורם השוק			שווי הוגן של נכס	הפסד מהשינויים בגורם השוק			
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	ירידה אבסולוטית של 2%	ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	עליה אבסולוטית של 2%	שיעור השינוי
								<u>שיעור היוון משוקלל</u>
היוון תזרימים	396,448	95,132	45,073	860,783	(40,743)	(77,800)	(205,694)	5.75% - 6.50%
היוון תזרימים	5,137,664	1,442,775	664,768	12,949,380	(618,152)	(1,181,253)	(2,871,914)	6.51% - 7.50%
היוון תזרימים	1,428,688	456,187	216,175	3,714,618	(195,728)	(373,785)	(844,909)	7.51% - 8.00%
היוון תזרימים	1,203,841	407,332	193,287	3,125,821	(173,867)	(332,500)	(726,142)	8.01% - 8.50%
היוון תזרימים	132,287	55,672	30,731	1,086,063	(12,799)	(31,895)	(74,481)	8.51% - 8.75%
	<u>8,298,928</u>	<u>2,457,098</u>	<u>1,150,034</u>	<u>21,736,665</u>	<u>(1,041,289)</u>	<u>(1,997,233)</u>	<u>(4,723,140)</u>	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נספח א' - מבחני רגישות

לטבלאות שלהלן יש להתייחס לאור ההערות הבאות:

1. המכשירים הרשומים אינם בהכרח מוצגים בדוחות הכספיים לפי שווי הוגן.
2. לפרטים על שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן, ראה גם ביאור 36ד' (2) לדוחות הכספיים.
3. רגישות לשינוי אבסולוטי בריבית של 2% מהווה תרחיש קיצון להערכת החברה, לאחר בחינת תרחישים חמורים אך מתקבלים על הדעת.

טבלת רגישות למכשירים פיננסיים ליום 31 בדצמבר 2015 בהתאם לשינויים בגורמי שוק:

רגישות לשינויים בשעורי הריבית בדולר האמריקאי

דרך קביעת השווי	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			שיעור השינוי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	ירידה אבסולוטית של 2%	ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	עליה אבסולוטית של 2%	
נוסחת פורוורד היוון תזרימים היוון תזרימים	507 94 (90,512) <u>(89,911)</u>	2,657 483 (16,108) <u>(12,968)</u>	1,289 218 (8,006) <u>(6,499)</u>	1,528 1,273 (1,179,161) <u>(1,176,360)</u>	(1,220) (130) 7,912 <u>6,562</u>	(2,378) (250) 15,730 <u>13,102</u>	(496) (44) 80,517 <u>79,977</u>	עסקת אקדמה קניה דולר/שקל הלוואות שנתנו הלוואות שנתקבלו סה"כ

רגישות לשינויים בשעורי הריבית הריאלית

דרך קביעת השווי	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			שיעור השינוי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	ירידה אבסולוטית של 2%	ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	עליה אבסולוטית של 2%	
היוון תזרימים היוון תזרימים היוון תזרימים היוון תזרימים	5,730 (90,800) (321,560) 6,240 <u>(400,390)</u>	2,613 (6,856) (21,517) 1,151 <u>(24,609)</u>	1,303 (3,424) (10,727) 582 <u>(12,266)</u>	75,317 (2,022,034) (3,264,573) 55,074 <u>(5,156,216)</u>	(1,210) 3,418 10,664 (595) <u>12,277</u>	(2,413) 6,831 21,266 (1,204) <u>24,480</u>	(5,321) 84,118 275,593 (8,218) <u>346,172</u>	הלוואות לזמן ארוך שניתנו הלוואות לזמן ארוך שנתקבלו אגרות חוב חייבים בגין הסדר זיכיון (*) סה"כ

(*) הוצג מחדש.

נספח א' - מבחני רגישות

(המשך)

טבלת רגישות למכשירים פיננסיים ליום 31 בדצמבר 2015 בהתאם לשינויים בגורמי שוק:

רגישות לשערי חליפין שקל / דולר

שיעור השינוי	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		דרך קביעת השווי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	עליה של 10%	עליה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	
חשיפה במאזן הצמדה	(10,885)	5,443	(108,854)	(5,443)	10,885	הערך בספרים
הלוואות שניתנו	332	(166)	3,322	166	(332)	היוון תזרימים
חייבים בגין הסדר זיכיון	223	(112)	2,230	112	(223)	היוון תזרימים
הלוואות לזמן ארוך שהתקבלו	(111,720)	55,860	(1,117,200)	(55,860)	111,720	הערך בספרים
עסקאות אקדמה קניה דולר / שקל	41,945	(24,555)	1,528	19,778	(46,722)	נוסחת פורווד
סה"כ	(80,105)	36,470	(1,218,974)	(41,247)	75,328	

רגישות לשינויים במחירי תזקי נפט על המלאי באלפי ש"ח (לפני מס)

שיעור השינוי	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		דרך קביעת השווי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	עליה של 10%	עליה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	
מלאי תזקי נפט	7,024	(3,512)	70,239	3,512	(7,024)	
	7,024	(3,512)	70,239	3,512	(7,024)	

נספח א' - מבחני רגישות

(המשך)

טבלת רגישות למכשירים פיננסיים ליום 31 בדצמבר 2015 בהתאם לשינויים בגורמי שוק:

רגישות לשינויים בריביות שיעורי ההיוון של נדל"ן להשקעה

דרך קביעת השווי	רווח מהשינויים בגורם השוק			שווי הוגן של נכס	הפסד מהשינויים בגורם השוק			
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	ירידה אבסולוטית של 2%	ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	עליה אבסולוטית של 2%	שיעור השינוי
								<u>שיעור היוון משוקלל</u>
היוון תזרימים	558,778	139,514	70,543	1,161,880	(47,691)	(98,747)	(276,090)	6.5%-5.75%
היוון תזרימים	4,713,771	1,327,522	627,228	11,821,969	(581,845)	(1,103,157)	(2,652,744)	7% - 7.5%
היוון תזרימים	931,386	295,341	139,956	2,657,677	(126,731)	(242,023)	(548,961)	8%-7.51%
היוון תזרימים	668,065	225,979	107,112	1,977,409	(96,826)	(184,956)	(403,516)	8.5%-8.01%
היוון תזרימים	115,240	44,358	21,168	683,360	(19,042)	(36,584)	(74,883)	8.51% - 9%
	<u>6,987,240</u>	<u>2,032,714</u>	<u>966,007</u>	<u>18,302,295</u>	<u>(872,135)</u>	<u>(1,665,467)</u>	<u>(3,956,194)</u>	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נספח ב
דיווח לפי בסיסי הצמדה
ליום 31 בדצמבר, 2016
(IFRS 7)

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

ליום 31 בדצמבר 2016						
סה"כ	אחרים	מטבע זר		מטבע ישראלי		
		אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
714,988	-	2,555	72,693	-	639,740	מזומנים ושויי מזומנים
658,286	-	-	-	145	658,141	פקדונות והשקעות לזמן קצר
288,376	-	-	1,517	-	286,859	לקוחות
137,092	66,584	-	31,833	4,820	33,855	חייבים ויתרות חובה
60,478	60,478	-	-	-	-	מלאי
17,201	17,201	-	-	-	-	נכסי מיסים שוטפים
						נכסים של קבוצת מימוש
781	-	-	781	-	-	המוחזקת למכירה
1,877,202	144,263	2,555	106,824	4,965	1,618,595	סה"כ נכסים שוטפים
79,473	549	-	-	-	78,924	השקעות והלוואות חברות כלולות
339,768	163,566	-	-	42,540	133,662	השקעות, הלוואות ויתרות חובה
1,713,336	-	-	23,700	-	1,689,636	נכסים פיננסיים
52,483	3,606	-	3,606	45,271	-	חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זיכיון
23,722,736	23,722,736	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
445,187	445,187	-	-	-	-	בהקמה
333,097	333,097	-	-	-	-	רכוש קבוע
19,950	19,950	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
26,706,030	24,688,691	-	27,306	87,811	1,902,222	נכסי מסים נדחים
						סה"כ נכסים לא שוטפים
28,583,232	24,832,954	2,555	134,130	92,776	3,520,817	סה"כ נכסים

(1) בעיקר ליש"ט.

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

(המשך)

ליום 31 בדצמבר 2016					
סה"כ	אחרים	מטבע זר		מטבע ישראלי	
		אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד
התחייבויות שוטפות					
חלויות שוטפות ואשראי					
מתאגידים בנקאיים ומנותני					
2,082,564	-	19,941	263,323	1,118,129	681,171
אשראי אחרים					
218,633	-	520	17,633	-	200,480
ספקים ונותני שירותים					
199,918	99,542	210	5,528	35,684	58,954
זכאים ויתרות זכות					
764,003	-	-	-	735,447	28,556
פקדונות מלקוחות					
12,498	12,498	-	-	-	-
הפרשות					
37,428	37,428	-	-	-	-
התחייבויות בגין מסים שוטפים					
התחייבויות של קבוצת מימוש					
המוחזקת למכירה					
169	-	-	169	-	-
3,315,213	149,468	20,671	286,653	1,889,260	969,161
סה"כ התחייבויות שוטפות					
התחייבויות לא שוטפות					
הלוואות מתאגידים בנקאיים					
2,487,888	-	-	903,441	1,300,039	284,408
ומנותני אשראי אחרים					
4,498,260	-	-	-	4,498,260	-
אגרות חוב					
8,139	8,139	-	-	-	-
הטבות לעובדים					
45,250	38	-	3,719	40,063	1,430
התחייבויות אחרות					
2,912,691	2,912,691	-	-	-	-
התחייבויות מסים נדחים					
9,952,228	2,920,868	-	907,160	5,838,362	285,838
סה"כ התחייבויות לא שוטפות					
13,267,441	3,070,336	20,671	1,193,813	7,727,622	1,254,999
סה"כ התחייבויות					
סך הכל החשיפה בדוח על המצב הכספי					
15,315,791	21,762,618	(18,116)	(1,059,683)	(7,634,846)	2,265,818

(1) ליש"ט.

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

(המשך)

ליום 31 בדצמבר 2015						
סה"כ	אחרים	מטבע זר		מטבע ישראלי		
		אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
נכסים שוטפים						
934,724	-	7,663	105,567	-	821,494	מזומנים ושווי מזומנים
36,302	-	-	-	154	36,148	פקדונות והשקעות לזמן קצר
1,102,160	-	-	20,229	3,570	1,078,361	לקוחות
167,227	77,486	-	21,662	22,733	45,346	חייבים ויתרות חובה
173,450	173,450	-	-	-	-	מלאי
14,894	14,894	-	-	-	-	נכסי מיסים שוטפים
8,850	259	-	8,591	-	-	נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה
2,437,607	266,089	7,663	156,049	26,457	1,981,349	סה"כ נכסים שוטפים
70,755	-	-	-	9,246	61,509	השקעות והלוואות חברות כלולות
218,321	90,659	-	4,721	61,600	61,341	השקעות, הלוואות ויתרות חובה
1,659,927	-	-	25,162	-	1,634,765	נכסים פיננסיים
44,372	2,230	-	2,230	39,912	-	חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זיכיון
20,528,554	20,528,554	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
1,059,657	1,059,657	-	-	-	-	רכוש קבוע
342,955	342,955	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
36,637	36,637	-	-	-	-	דמי חכירה ששולמו מראש
46,320	46,320	-	-	-	-	נכסי מסים נדחים
24,007,498	22,107,012	-	32,113	110,758	1,757,615	סה"כ נכסים לא שוטפים
26,445,105	22,373,101	7,663	188,162	137,215	3,738,964	סה"כ נכסים

(1) בעיקר אירו.

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

(המשך)

ליום 31 בדצמבר 2015					
סה"כ	אחרים	מטבע זר		מטבע ישראלי	
		אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד
התחייבויות שוטפות					
חלויות שוטפות ואשראי					
מתאגידים בנקאיים ומנותני					
2,030,205	-	24,382	47,961	418,459	1,539,403
אשראי אחרים					
524,638	-	6,109	240,643	16,681	261,205
ספקים ונותני שירותים					
375,208	288,169	223	6,153	23,800	56,863
זכאים ויתרות זכות					
402,066	-	-	-	398,513	3,553
פקדונות מלקוחות					
77,515	77,515	-	-	-	-
הפרשות					
110,241	110,241	-	-	-	-
התחייבויות בגין מסים שוטפים					
התחייבויות של קבוצת מימוש					
המוחזקת למכירה					
3,387	58	-	3,329	-	-
3,523,260	475,983	30,714	296,086	857,453	1,861,024
סה"כ התחייבויות שוטפות					
התחייבויות לא שוטפות					
הלוואות מתאגידים בנקאיים					
2,989,456	-	-	1,099,006	1,770,615	119,835
ומנותני אשראי אחרים					
2,962,731	-	-	-	2,962,731	-
אגרות חוב					
18,981	18,981	-	-	-	-
הטבות לעובדים					
53,685	38	-	8,244	38,495	6,908
התחייבויות אחרות					
3,027,164	3,027,164	-	-	-	-
התחייבויות מסים נדחים					
9,052,017	3,046,183	-	1,107,250	4,771,841	126,743
סה"כ התחייבויות לא שוטפות					
12,575,277	3,522,166	30,714	1,405,336	5,629,294	1,987,767
סה"כ התחייבויות					
סך הכל החשיפה בדוח על המצב הכספי					
13,869,828	18,850,935	(23,051)	(1,217,174)	(5,492,079)	1,751,197

(1) ליש"ט.

נספח ג
הערכת שווי מהותית מאד
31 בדצמבר 2016
(מצורפת בקובץ נפרד)

נספח ד
דוחות כספיים סולו מורחב
ליום 31 בדצמבר, 2016

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים סולו מורחב

נספח ד'

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 לפרסמו על פי דיני ניירות ערך אך יחד עם זאת, הנהלת החברה מאמינה כי אנליסטים, משקיעים, בעלי מניות ובעלי אגרות חוב עשויים לקבל מידע בעל ערך מהצגת נתונים אלה.

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

מאזן:

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

נכסים

860,618	667,334
506	614,261
44,478	69,692
69,023	103,491
5,505	7,480
980,130	1,462,258

נכסים שוטפים

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

סה"כ נכסים שוטפים

952,919	779,220
93,190	223,873
1,581,575	1,625,453
20,516,134	23,722,736
111,491	127,556
73,952	86,283
835	615
23,330,096	26,565,736
24,310,226	28,027,994

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 ד'

מאזן - המשך

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

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

1,068,409	2,025,643
125,455	155,475
362,630	303,139
295,241	659,024
91,778	21,990
1,943,513	3,165,271

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

2,872,842	2,451,115
2,579,151	4,149,815
42,421	45,250
3,420	5,479
3,001,313	2,897,567
8,499,147	9,549,226

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

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

18,223	18,223
2,518,015	2,518,015
407,396	499,528
10,827,591	12,237,592

הון מניות רגילות
פרמיה על מניות
קרנות הון
עודפים

13,771,225	15,273,358
96,341	40,139

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

13,867,566	15,313,497
------------	------------

סה"כ הון

24,310,226	28,027,994
------------	------------

סה"כ התחייבויות והון

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים סולו מורחב

נספח ד'

דוח רווח והפסד:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,631,581	1,754,982
179,071	710,578
8,640	39,188
21,447	21,781
9,983	10,395
1,850,722	2,536,924
1,850,722	2,536,924
385,222	445,613
34,068	39,921
60,030	64,621
110,239	134,697
589,559	684,852
589,559	684,852
1,261,163	1,852,072
(334,571)	(35,400)
926,592	1,816,672
(98,927)	(8,501)
827,665	1,808,171
827,665	1,808,171

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

סה"כ עלויות והוצאות

רווח לפני מסים על ההכנסה

הוצאות מסים על ההכנסה

רווח מפעילות נמשכת לשנה, כולל המיעוט

הפסד מפעילות מופסקת לשנה, כולל המיעוט (*)

רווח נקי לשנה, כולל המיעוט

(*) מספרי ההשוואה הוצגו מחדש בשל פעילות מופסקת (לפרטים נוספים ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים).

נספח ה

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

נספח ה- גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

להלן פרטים אודות אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור

סדרה	מועד ההנפקה	ערך נקוב במועד ההנפקה	ערך נקוב במועד הדוח	ערך נקוב במועד הדוח, לרבות הצמדה	סכום הריבית שנצברה עד למועד הדוח	הערך בדוחות הכספיים	השווי הבורסאי	סוג הריבית	שיעור הריבית	מועדי תשלום קרן	מועדי תשלום ריבית	תנאי הצמדה	פרטים בדבר הנאמן
במיליוני ש"ח													
סדרה ב'	10 בפברואר 2015	623.3	1,101.2	1,101.2	1.8	1,091.9	1,081.6	קבועה	0.65	1 באפריל 2016 עד 2025 (כולל)	החל מיום 1 באוקטובר 2015 ולאחר מכן 1 באפריל ו-1 באוקטובר 2016 עד 2025 (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											
סדרה ג'	6 בספטמבר 2015	1,005.1	1,005.1	1,005.1	8.3	997.8	1,021.2	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	
סדרה ד'	7 ביולי 2016	2,194.1	2,194.1	2,196.4	14.3	2,179.4	2,136.4	קבועה	1.34	החל מיום 5 ביולי 2018 פעמיים 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.
סה"כ		4,422.8	4,300.4	4,302.7	24.4	4,269.1	4,239.2						

* 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, ולמועד פרסום הדוח, עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'), לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') ולפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב', סדרה ג' וסדרה ד') לפירעון מיידי.
4. לפרטים בדבר התחייבות שהחברה נטלה על עצמה במסגרת אגרות החוב (סדרה ב'), אגרות החוב (סדרה ג') ואגרות החוב (סדרה ד') של החברה ראה סעיפים 5.2-5.6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'), לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') ולשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד').
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 21ב. 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 ובין למועד הדוח	
					דירוג	מועד הדירוג
סדרה ב'	מעלות	AA+ יציב	AA+ יציב	21 ביוני 2015 ¹	-	-
סדרה ג'	מעלות	AA+ יציב	AA+ יציב	3 בספטמבר 2015 ²	-	-
סדרה ד'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1 באופק יציב	20 ביולי 2016 ³	-	-

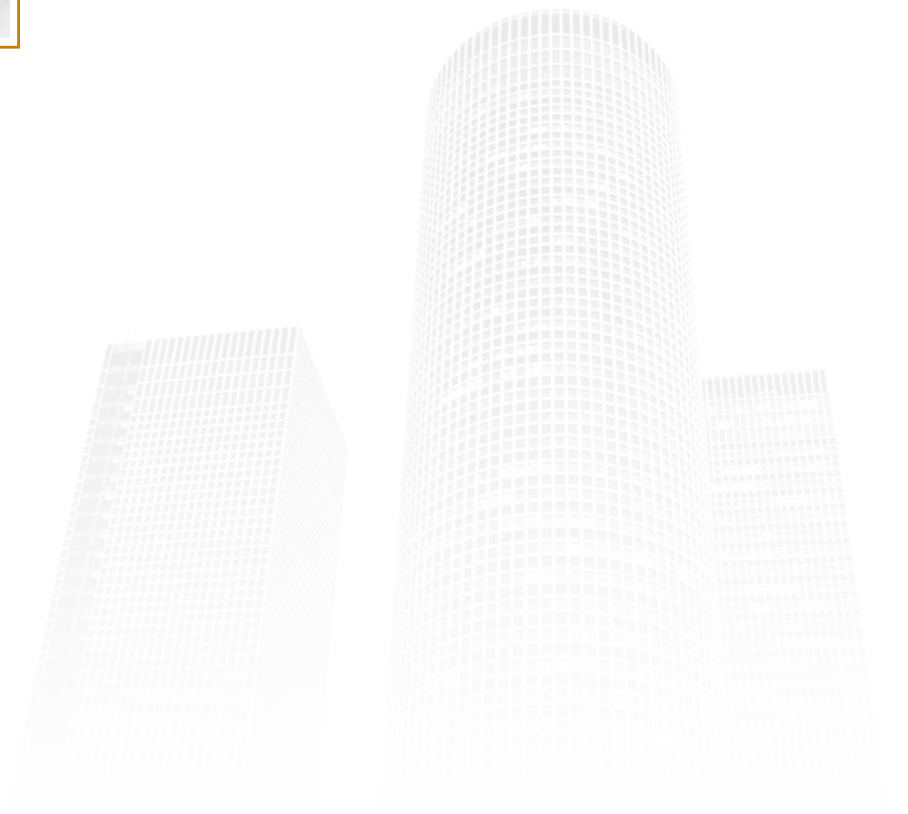
¹ לעיון בדוח הדירוג של מעלות לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21 ביוני 2015 (אסמכתא : 2015-01-052239) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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

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

חלק ג'

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2016



קבוצת עזריאלי בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים
לשנת 2016**

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים
לשנת 2016

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
11-15	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
16-132	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

21 במרץ, 2017

לכבוד
הדירקטוריון של קבוצת עזריאלי בע"מ ("החברה")
עזריאלי 1
תל אביב

ג.א.נ.,

הנדון: הסכמה להכללה בתשקיף מדף של קבוצת עזריאלי בע"מ שפורסם ביום 11 במאי, 2016

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בתשקיף המדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

- (1) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 21 במרץ 2017 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016.
- (2) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 21 במרץ 2017 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.
- (3) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 21 במרץ 2017 על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016.
- (4) דוח סקירה מיום 22 בנובמבר 2016 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2016, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (5) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 22 בנובמבר 2016 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2016, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים התש"ל-1970).
- (6) דוח סקירה מיום 24 באוגוסט 2016 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2016, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (7) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 24 באוגוסט 2016 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2016, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים התש"ל-1970).

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 16593

תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת	Deloitte	Deloitte Analytics	Seker - Deloitte
קצית המדור 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ד. 45396 ירושלים, 9145101	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	הטיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368	גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407
טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-elat@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il

**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
קבוצת עזריאלי בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של קבוצת עזריאלי בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2016. 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) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על נדל"ן להשקעה; (3) בקורות על הכנסות ממדי שכירות מנדל"ן להשקעה; (4) בקורות 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 שבקורות 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 2016.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 והדוח שלנו, מיום 21 במרץ 2017, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

בריסטון אלמגור זר ושות'
רואי חשבון
Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 21 במרץ 2017

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 16593
תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ד. 45396 ירושלים, 9145101 טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502 טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	משרד באר שבע אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500 טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402 טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-ilat@deloitte.co.il	Deloitte מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101 טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	Deloitte Analytics הטיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368 טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	Seker - Deloitte גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407 טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@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 2016 ו-2015 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016. 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-5% וכ-15% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015, והכנסותיהן מפעילות נמשכת הכלולות באיחוד מהוות כ-22% כ-31% וכ-39% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2016, 2015 ו-2014, 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, כ-99 מיליון ש"ח ולרווח של כ-109 מיליון ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2016, 2015 ו-2014, 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 ולבצע 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 2016 ו-2015 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 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 2016 והדוח שלנו מיום 21 במרץ 2017, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

בריסטן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 21 במרץ, 2017

3

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 16593

תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת	Deloitte	Deloitte Analytics	Seker - Deloitte
קריית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ד. 45396 ירושלים, 9145101	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	הטיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368	גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407
טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-elat@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2015	2016		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
נכסים			
נכסים שוטפים			
934,724	714,988	4	מזומנים ושווי מזומנים
36,302	658,286	4	פקדונות והשקעות לזמן קצר
1,102,160	288,376	5	לקוחות
167,227	137,092	6	חייבים ויתרות חובה
173,450	60,478	7	מלאי
14,894	17,201	30	נכסי מסים שוטפים
2,428,757	1,876,421		
8,850	781	9	נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה
2,437,607	1,877,202		סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים			
70,755	79,473		השקעות והלוואות חברות כלולות
218,321	339,768	11	השקעות, הלוואות ויתרות חובה
1,659,927	1,713,336	12	נכסים פיננסיים
44,372	52,483	13	חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זיכיון
20,528,554	23,722,736	14	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
1,059,657	445,187	15	רכוש קבוע
342,955	333,097	16	נכסים בלתי מוחשיים
36,637	-	17	דמי חכירה ששולמו מראש
46,320	19,950	30	נכסי מסים נדחים
24,007,498	26,706,030		סה"כ נכסים לא שוטפים
26,445,105	28,583,232		סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2015	2016		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
2,030,205	2,082,564	21	חלויות שוטפות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
524,638	218,633	18	ספקים ונותני שירותים
375,208	199,918	19	זכאים ויתרות זכות
402,066	764,003	20	פקדונות מלקוחות
77,515	12,498		הפרשות
110,241	37,428	30	התחייבויות בגין מסים שוטפים
3,519,873	3,315,044		
3,387	169	9	התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה
3,523,260	3,315,213		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
2,989,456	2,487,888	21	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
2,962,731	4,498,260	21	אגרות חוב
18,981	8,139	22	הטבות לעובדים
53,685	45,250		התחייבויות אחרות
3,027,164	2,912,691	30	התחייבויות מסים נדחים
9,052,017	9,952,228		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
הון			
18,223	18,223	23	הון מניות רגילות
2,518,015	2,518,015		פרמיה על מניות
407,396	499,528		קרנות הון
10,827,591	12,237,592		עודפים
13,771,225	15,273,358		סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה
98,603	42,433		זכויות שאינן מקנות שליטה
13,869,828	15,315,791		סה"כ הון
26,445,105	28,583,232		סה"כ התחייבויות והון

21 במרץ, 2017			
אירית סקלר פילוסוף	יובל ברונשטיין	דנה עזריאלי	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014 (*)	2015 (*)	2016	ביאור
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
הכנסות			
857,428	732,349	660,795	24 ממכירות, מעבודות ומשירותים
1,471,111	1,622,543	1,744,621	24 מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
26,060	179,071	710,578	14 רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
81,547	18,144	49,061	29 מימון
61,178	16,008	14,116	28 אחרות
2,497,324	2,568,115	3,179,171	סה"כ הכנסות
עלויות והוצאות			
608,476	480,606	419,153	25 עלות ההכנסות ממכירות, מעבודות ומשירותים
329,110	385,098	445,486	25 עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
144,529	155,842	171,773	26 מכירה ושיווק
122,637	101,631	104,310	27 הנהלה וכלליות
9,545	8,562	8,439	חלק בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
216,532	145,210	159,124	29 מימון
7,331	8,918	5,191	28 אחרות
1,438,160	1,285,867	1,313,476	סה"כ עלויות והוצאות
1,059,164	1,282,248	1,865,695	רווח לפני מסים על ההכנסה
(308,834)	(355,656)	(49,023)	30 מסים על ההכנסה
750,330	926,592	1,816,672	רווח מפעילות נמשכת
109,209	(98,927)	(8,501)	8 רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו (לאחר מס)
859,539	827,665	1,808,171	רווח נקי לשנה
רווח כולל אחר:			
221	(977)	(17)	סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: רווח (הפסד) אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
221	(977)	(17)	סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
(38,471)	18,172	95,944	ממס: שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
(270)	-	-	החלק האפקטיבי של השינוי בשווי ההוגן של גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
265	-	-	שינוי נטו, בשווי ההוגן של גידור תזרימי מזומנים שהועבר לרווח והפסד, נטו ממס
102	-	-	העברת יתרת שווי הוגן של גידור תזרימי מזומנים לדוח רווח והפסד כתוצאה ממימוש חברה בת, נטו ממס
91,239	1,506	(11,392)	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
52,865	19,678	84,552	סך הכל
53,086	18,701	84,535	רווח כולל אחר לשנה, נטו ממס
912,625	846,366	1,892,706	סה"כ רווח כולל לשנה

(*) הוצג מחדש בשל פעילות מופסקת, ראה ביאור 8.
הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
849,487	820,991	1,810,018	רווח נקי לשנה מיוחס ל: בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
10,052	6,674	(1,847)	
859,539	827,665	1,808,171	
899,128	839,538	1,895,013	סה"כ רווח כולל לשנה מיוחס ל: בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
13,497	6,828	(2,307)	
912,625	846,366	1,892,706	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 0.1 ש"ח ע.ג. המיוחס לבעלים של החברה:
6.11	7.59	15.00	פעילות נמשכת
0.90	(0.82)	(0.07)	פעילות מופסקת
7.01	6.77	14.93	
121,272,760	121,272,760	121,272,760	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 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 אלפי 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 הפרשי תרגום של פעילויות חוץ				
13,869,828	98,603	13,771,225	10,827,591	(2,096)	18,641	(30,974)	30,469	391,356	2,518,015	18,223	יתרה ליום 1 בינואר 2016
1,808,171	(1,847)	1,810,018	1,810,018	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
95,944	85	95,859	-	-	-	-	-	95,859	-	-	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
(17)	-	(17)	(17)	-	-	-	-	-	-	-	הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
(11,392)	(545)	(10,847)	-	-	-	-	(10,847)	-	-	-	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
1,892,706	(2,307)	1,895,013	1,810,001	-	-	-	(10,847)	95,859	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
(400,000)	-	(400,000)	(400,000)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
(175)	(175)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	28	(28)	-	-	-	(28)	-	-	-	-	קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים
4,432	4,432	-	-	-	-	-	-	-	-	-	השקעת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
(51,000)	(58,148)	7,148	-	-	7,148	-	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
(446,743)	(53,863)	(392,880)	(400,000)	-	7,148	(28)	-	-	-	-	סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה
15,315,791	42,433	15,273,358	12,237,592	(2,096)	25,789	(31,002)	19,622	487,215	2,518,015	18,223	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 אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	פרמיה על מניות	הון מניות
13,348,554	96,867	13,251,687	10,327,571	(2,096)	18,641	(30,974)	29,054	373,253	2,518,015	18,223
827,665	6,674	820,991	820,991	-	-	-	-	-	-	-
18,172	69	18,103	-	-	-	-	-	18,103	-	-
(977)	(6)	(971)	(971)	-	-	-	-	-	-	-
1,506	91	1,415	-	-	-	-	1,415	-	-	-
846,366	6,828	839,538	820,020	-	-	-	1,415	18,103	-	-
(320,000)	-	(320,000)	(320,000)	-	-	-	-	-	-	-
(312)	(312)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4,780)	(4,780)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(325,092)	(5,092)	(320,000)	(320,000)	-	-	-	-	-	-	-
13,869,828	98,603	13,771,225	10,827,591	(2,096)	18,641	(30,974)	30,469	391,356	2,518,015	18,223

יתרה ליום 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
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות
שליטה
גרירת 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 השינויים בהון
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות	עודפים	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
18,223	2,518,015	411,733	(58,755)	(30,981)	21,375	(2,191)	9,757,867	12,635,286	94,733	12,730,019
-	-	-	-	-	-	-	849,487	849,487	10,052	859,539
-	-	(38,480)	-	-	-	-	-	(38,480)	9	(38,471)
-	-	-	-	-	-	-	217	217	4	221
-	-	-	87,809	-	-	-	-	87,809	3,430	91,239
-	-	-	-	-	-	(269)	-	(269)	(1)	(270)
-	-	-	-	-	-	263	-	263	2	265
-	-	-	-	-	-	101	-	101	1	102
-	-	(38,480)	87,809	-	-	95	849,704	899,128	13,497	912,625
-	-	-	-	-	-	-	(280,000)	(280,000)	-	(280,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,389)	(1,389)
-	-	-	-	7	-	-	-	7	(7)	-
-	-	-	-	-	(2,734)	-	-	(2,734)	(24)	(2,758)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,943)	(9,943)
-	-	-	-	7	(2,734)	-	(280,000)	(282,727)	(11,363)	(294,090)
18,223	2,518,015	373,253	29,054	(30,974)	18,641	(2,096)	10,327,571	13,251,687	96,867	13,348,554

יתרה ליום 1 בינואר 2014

רווח נקי לשנה
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
רווח אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
החלק האפקטיבי של השינוי בשווי ההוגן של גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
שינוי נטו בשווי ההוגן של גידור תזרימי מזומנים שהועבר לרווח והפסד, נטו ממס
העברת יתרת שווי הוגן של גידור תזרימי מזומנים לדוח רווח והפסד
כתוצאה ממימוש חברה בת, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לשנה

דיבידנד לבעלי מניות החברה
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
גרירת זכויות שאינן מקנות שליטה בשל מימוש חברות בת
סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2014

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
859,539	827,665	1,808,171
122,770	103,153	87,530
765	103,000	32,199
-	(6,311)	(16,835)
(28,913)	(180,307)	(710,578)
115,231	140,741	113,617
5,932	-	-
(6,218)	(1,846)	(529)
9,545	8,562	8,439
902	2,493	-
319,810	364,780	57,927
256	116	(66)
(587)	-	-
(96,937)	9,437	5,634
(102,756)	(197,601)	(241,560)
(6,760)	(2,715)	(3,927)
10,055	67,841	(1,764)
95,445	137,504	(3,586)
37,103	6,566	(11,035)
(162,925)	(154,688)	92,904
-	25,796	101,112
-	(6,864)	(27,839)
(18,246)	13,475	163
1,154,011	1,260,797	1,289,977

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לשנה
פחת והפחותות
ירידת ערך נכסים בלתי מוחשיים
חילוט פקדונות דיירים דיור מוגן
רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
הוצאות מימון ואחרות, נטו
ירידת ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה
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
שינוי בנכסים פיננסיים
רווח ממימוש השקעות בחברות כלולות
הפסד (רווח) 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 דיור מוגן
החזר פקדונות מדיירים דיור מוגן
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

19,845	7,157	2,796
2,174	2,836	4,536
(2,081)	(4,815)	-
(1,202,168)	(1,016,466)	(2,007,517)
(141,389)	(118,589)	(118,437)
(13,746)	(3,435)	(16,789)
4,704	10,049	(618,163)
(31,764)	15,279	(301)
6,126	-	-
40,619	(5,304)	725
(3,476)	-	-
782	2,338	5,389
(8,893)	14,874	-
(9,185)	(44,862)	(2,634)
20,921	15,593	16,350
74,542	45,937	27,550
37,296	-	79,714
(54,589)	(254,661)	(61,294)
475,862	415,948	116,339
-	-	(6,600)
-	115,174	-
-	(22,745)	-
(784,420)	(825,692)	(2,578,336)

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

תמורה ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
השקעה ומתן הלוואות לחברות כלולות
שינוי בפקדונות לזמן קצר
שינוי בהשקעות מוגבלות
מענק שהתקבל
תקבול (תשלום) עבור סילוק מכשירים פיננסיים נגזרים, נטו
השקעה בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
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
רכישת חברות שאוחדו לראשונה (נספח ב')
תמורה ממימוש השקעות בחברות מוחזקות, נטו (נספח א')
מוסדות בגין רכישת נדל"ן
תמורה ממכירת השקעות
מס ששולם בגין מכירת חברות
מזומנים, נטו - פעילות השקעה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(2,758)	-	(51,000)
(280,000)	(320,000)	(400,000)
(215,210)	(406,994)	(409,867)
-	2,209,284	2,176,535
655,995	112,203	1,139,994
(516,783)	(876,330)	(885,117)
(1,747)	(202,735)	(308,757)
(6,705)	(6,034)	(4,145)
7,954	8,802	5,802
(54)	-	-
(1,264)	(437)	(175)
-	-	4,432
(286,758)	(231,501)	(198,180)
(647,330)	286,258	1,069,522
(277,739)	721,363	(218,837)
460,984	163,578	934,724
(23,528)	50,487	833
3,861	(704)	(1,732)
163,578	934,724	714,988

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
תשלום לסילוק נגזרים ששימשו לגידור תזרימי מזומנים
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
השקעת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
ריבית ששולמה

מזומנים, נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

שינוי במזומנים נטו שסווגו לקבוצת מימוש מוחזקת למכירה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות
במטבע חוץ

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(*) בשנת 2016 הפעילות שאינה במזומן כללה שינוי בחייבים בגין מכירת השקעה בחברה מוחזקת בסך 125,088 אלפי ש"ח. בשנת 2014 נכללו התחייבויות לעבודות בסך של 13,000 אלפי ש"ח, חייבים בגין מכירת השקעה בחברה מאוחדת בסך של 47,558 אלפי ש"ח, חייבים בגין מכירת הלוואות בעלים בחברה מאוחדת בסך של 99,630 אלפי ש"ח וחייבים בגין מכירת השקעה בחברה כלולה בסך של 14,254 אלפי 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		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נספח א' -

תמורה ממכירת השקעה בחברת סונול ישראל בע"מ שאוחדה בעבר
(ראה ביאור 8):

-	-	(183,085)	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	-	73,246	השקעות והלוואות
-	-	684,366	רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
-	-	37,045	דמי חכירה ששולמו מראש
-	-	12,420	נדל"ן להשקעה
-	-	7,100	נכסי מיסים נדחים
-	-	(72,094)	הפרשות והטבות לעובדים
-	-	(311,938)	התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
-	-	(97,500)	הלוואה שניתנה בגין מכירת ההשקעה
-	-	(27,587)	חייבים בגין מכירת ההשקעה
-	-	(5,634)	הפסד ממימוש השקעה בחברה בת
-	-	116,339	

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

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

תמורה ממכירת השקעה בחברת דרך הים התפלה (אחזקות) בע"מ
שאוחדה בעבר (ראה ביאור 9 להלן):

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

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נספח א' - (המשך)

תמורה ממכירת השקעה בחברת טמבור שאוחדה בעבר, נטו
(ראה ביאור 8):

213,783	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
7,582	-	-	השקעות והלוואות
491,095	-	-	נכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
(7,834)	-	-	הפרשות והטבות לעובדים
(199,485)	-	-	התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
(67,389)	-	-	עתודה למסים נדחים, נטו
(4,255)	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
54,815	-	-	רווח ממימוש השקעה בחברה בת
488,312	-	-	

תמורה ממכירת השקעה בחברת ס. סופר סולאר בע"מ
שאוחדה בעבר, נטו:

(121,738)	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
245,665	-	-	חייבים בגין הסדר זיכיון
32,245	-	-	דמי חכירה ששולמו מראש
4,900	-	-	השקעות מוגבלות
2,469	-	-	נכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
(160,932)	-	-	התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
(3,935)	-	-	עתודה למיסים נדחים, נטו
(5,688)	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
42,122	-	-	רווח ממימוש השקעה בחברה בת
(47,558)	47,558	-	חייבים בגין מכירת השקעה בחברה מאוחדת
(12,450)	47,558	-	
475,862	415,948	116,339	

סה"כ תמורה ממכירת השקעות, נטו

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה:

קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה" ו/או "הקבוצה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא מרכז עזריאלי 1, תל-אביב. החברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ונכללת בממדד "תל-אביב 35". לחברה סדרת אגרות חוב (סדרה א') הנכללת ברצף המוסדי וסדרות אגרות חוב שהונפקו לציבור (סדרה ב', סדרה ג' וסדרה ד'). הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2016, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת.

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

כפי שנמסר לחברה, ביום 13 באפריל 2015 חולקו מעזבונו של מר דוד עזריאלי ז"ל מניותיו בעזריאלי החזקות ובתאגיד החזקות קנדי שבשליטתו (להלן - "תאגיד החזקות דוד"). בעקבות החלוקה כאמור, כל אחת מבין שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי מחזיקה, במישרין ובאמצעות תאגיד החזקות דוד בכ- 27.24% מזכויות ההון בעזריאלי החזקות ובכ- 33.13% מזכויות ההצבעה בעזריאלי החזקות, וביחד הן מחזיקות בכ- 81.73% מזכויות ההון בעזריאלי החזקות ובכ- 99.39% מזכויות ההצבעה בה. יתר מניות עזריאלי החזקות מוחזקות בעיקר על ידי ה- Azrieli Foundation מקנדה (בעלת עניין בחברה), שבעקבות חלוקת 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 ודירקטוריון בחברה (להלן - "בעלות השליטה"). צדדים נוספים להסכם 2017 הם עזריאלי החזקות, נדב השקעות ותאגיד החזקות דוד (שלושתם "תאגיד 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 תאגיד החזקות, בקשר עם זכויותיהן בחברה. בדומה להסכם 2012, תנאי הסכם 2017 כוללים הסכמות בקשר עם מכירה והעברת מניות בחברה ובתאגיד 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 38'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.
- סונול** - סונול ישראל בע"מ.
- טמבור** - טמבור בע"מ.
- ג'י.אי.אס** - ג'י.אי.אס. גלובל אנז'ורומנטל סולושנס בע"מ.
- סופרגז** - סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ.
- פאלאס** - פאלאס אמריקה חברה לדיור מוגן 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 לא'.

הדוחות הכספיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 21 במרץ 2017.

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 באלפי 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 לפרט 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 (באשר למדיניות החשבונאית של הקבוצה בנושא עסקאות גידור - ראה ביאור 2 יד').
- 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.

ו. 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, מבטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

ז. 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 באור 10ג') - 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 מידי 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:

קבוצת מימוש המורכבת מנכסים והתחייבויות מסווגת כנכסים המוחזקים למכירה, אם צפוי ברמה גבוהה שהשבתם תהיה בעיקר באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. כך גם כאשר חברה מחויבת לתוכנית מכירה אשר כרוכה באובדן שליטה על חברה בת, ללא קשר אם לחברה ישארו זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה הבת לשעבר לאחר המכירה.

מיד לפני סיווגם כמוחזקים למכירה, נמדדים המרכיבים של קבוצת המימוש על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה. לאחר מכן נמדדים המרכיבים של קבוצת המימוש לפי הנמוך מבין הערך בספרים והשווי ההוגן, בניכוי עלויות מכירה.

כל הפסד מירידת ערך של קבוצה המיועדת למימוש, מיוחס לראשונה למוניטין ולאחר מכן, באופן יחסי, לנכסים ולהתחייבויות הנוותרים, פרט לכך שלא מיוחס הפסד לנכסים שאינם בתחולת הוראות המדידה של IFRS 5 כגון: מלאי, נכסים פיננסיים, נכסי מס נדחים, נכסי תוכנית הטבות לעובדים, נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן, הממשיכים להימדד לפי המדיניות החשבונאית של הקבוצה. הפסדים מירידת ערך המוכרים בעת הסיווג הראשוני של נכס כמוחזק למכירה, וכן רווחים או הפסדים עוקבים כתוצאה מהמדידה מחדש, נזקפים לרווח והפסד. רווחים מוכרים עד לסכום המצטבר של הפסד מירידת ערך שנרשם בעבר.

בתקופות עוקבות, נכסים ברי פחת המסווגים כמוחזקים למכירה אינם מופחתים הפחתה תקופתית והשקעות בחברות כלולות המסווגות כמוחזקות למכירה אינן מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני.

בדוחות אלו נכסי והתחייבויות חברות הבת המוחזקות למכירה, מוצגים כקבוצת מימוש המוחזקת למכירה בדוח על המצב הכספי, אולם תוצאות החברות בדוחות רווח והפסד ודוחות על תזרימי המזומנים מוצגות באיחוד מלא.

נכסים לא שוטפים או קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה, למעט נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן, נמדדים לפי הנמוך מבין ערכם בספרים לבין שוויים ההוגן בניכוי עלויות מימוש.

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 ושווייה 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 המתייחסים.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ד. 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;
- הלוואות וחייבים; וכן
- נכסים פיננסיים זמינים למכירה.

לעניין פרסום תקן סופי IFRS 9 "מכשירים פיננסיים", ראה ביאור 2 לא'.

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 12), 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 ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן 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 ההוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה שאינם נסחרים בשוק פעיל, ראה ביאור 3ב'(4).

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. מכשירים פיננסיים: (המשך)

(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, התחייבויות בגין חכירה מימונית, 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.

(3) מכשירים פיננסיים נגזרים וחשבונות גידור

הקבוצה מחזיקה מכשירים פיננסיים נגזרים לצרכי גידור סיכונים מטבע חוץ וסיכונים ריבית ונגזרים שאינם משמשים לגידור, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו.

מדידה של מכשירים פיננסיים נגזרים

נגזרים מוכרים לראשונה בשווי הוגן. עלויות עסקה הניתנות לייחוס נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן. לאחר ההכרה הראשונית, נמדדים הנגזרים בשווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן מטופלים כמתואר להלן:

גידור כלכלי

חשבונאות גידור אינה מיושמת לגבי מכשירים נגזרים המשמשים לגידור כלכלי של נכסים והתחייבויות פיננסיים הנקובים במטבע חוץ. השינויים בשווי ההוגן של נגזרים אלה נזקפים לרווח והפסד, כהכנסות או הוצאות מימון.

נגזרים שאינם משמשים לגידור

שינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים לגידור נזקפים מיידית לרווח והפסד, כהכנסות או הוצאות מימון.

(4) 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.

(5) הון מניות

עלויות תוספתיות המתייחסות ישירות להנפקת מניות רגילות ואופציות למניות, מוצגות כהפחתה מההון.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ד. מכשירים פיננסיים: (המשך)

(6) פקדונות מלקוחות ודיירים בדיור מוגן

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 הפקדון בכל עת, מוצגים הפקדונות כהתחייבויות שוטפות, על בסיס ערכם המלא.

פקדונות דיירים דיור 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 מגריעת פריט רכוש קבוע נקבע לפי השוואת התמורה, נטו מגריעת 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.

(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 השיר 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.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. רכוש קבוע: (המשך)

(3) פחת (המשך)

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 חיי הכלכלי של הנכס.		התקנות ושיפורים במושכר

האומדנים בדבר שיטת הפחת, אורך החיים השימושיים וערך השיר, 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 מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי 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, לרבות אלו 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.

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".

קבוצת עזריאלי בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. עלויות אשראי:

עלויות אשראי ספציפי ועלויות אשראי שאינו ספציפי, מהוונות לנכסים כשירים ולנדל"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 ששימושו 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.

עלויות עוקבות

עלויות עוקבות מוכרות כנכס בלתי מוחשי אך ורק כאשר הן מגדילות את ההטבה הכלכלית העתידית הגלומה בנכס בגינו הן הוצאו. כל העלויות האחרות, לרבות עלויות הקשורות למוניטין ומותגים שפותחו באופן עצמי, נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן.

נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו במסגרת צירופי עסקים

נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו במסגרת צירופי עסקים הינם 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".

קבוצת עזריאלי בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 שווי ההוגן, והחכירה מטופלת כחכירה מימונית.

תקופת החכירה וסכומי הפחתות 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 לא'.

כ. מלאי:

(1) מלאי גז

המלאי נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי נקבעת 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 אחר

נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי נקבעת בעיקרה לפי שיטת ממוצע נע.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 12 (1) ו-(2).

הקבוצה בוחנת ראיות לירידת ערך לגבי הלוואות, לקוחות וחייבים הן ברמת הנכס הבודד והן ברמה קבוצתית. יתרות הלקוחות, ההלוואות והחייבים שהינן משמעותיות באופן פרטני נבחנות ספציפית לירידת ערך. יתרות הלקוחות, ההלוואות והחייבים, אשר בגינן לא זוהתה ירידת ערך ספציפית מקובצות יחדיו ולגביהן נבחנת קיומה של ירידת ערך קבוצתית, במטרה לאתר ירידת ערך שהתרחשה וטרם זוהתה. לגבי יתרות הלקוחות, ההלוואות והחייבים שאינן מהותיות באופן פרטני, מבוצעת בחינה קבוצתית לירידת ערך על ידי קיבוצן בהתאם למאפייני סיכון דומים.

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 ההיסטוריות 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.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 הפנקסי, 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 כקישון בקרן הערכה מחדש, עד לאיפוסה ויתרת הקישון, 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.

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.

קבוצת עזריאלי בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 ניתנת 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.

(5) הכנסות מדיוור 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.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 סופרגז, התקשרה בהסדרי זיכיון למתן שירותים עם רשות החשמל להקמת מתקנים בינוניים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולאטית, המזרימים את כל האנרגיה שתייצר במתקנים לרשת החלוקה. מאחר ורשות החשמל שולטת ומסדירה את השירותים אותם חייב המפעיל הזיכיון לספק באמצעות התשתית, למי הוא חייב לספק אותם ובאיזה מחיר וכן היות והסדר הזיכיון עם רשות החשמל מחייבה, באמצעות חברת החשמל לישראל בע"מ לרכוש את מלוא החשמל אשר יופק במתקן הייצור וההסדר מהווה הסדר לכל אורך החיים השימושיים של המתקן וזאת בהתייחס לכך כי ערך הגרט של התשתית בסיום תקופת ההסדר אינו משמעותי, טיפלה סופרגז בהסדרים האמורים בהתאם להוראות פרשנות מספר 12 (IFRIC 12) "הסדרי זיכיון למתן שירות". תקפת ההסדר נחלקת לשתי תקופות: תקופת הקמה ותקופת תפעול שחלה מעת השלמת הקמת התשתית למשך תקופת הזיכיון (כ-20 שנה). זכויות הקבוצה בגין הזיכיון מוכרות כנכס פיננסי, חייבים בגין הסדר זיכיון, המטופל כהלוואות וחייבים, מאחר שלקבוצה קיימת זכות בלתי מותנית לקבל ממעניק הזיכיון תקבולים תמורת מלוא החשמל אשר יופק במתקן הייצור. הנכס מוכר במהלך תקופת ההקמה בהתייחס לעלויות ההקמה ובתוספת המרווח הקבילי הנאמד בהתאם להערכת החברה, ומסולק באמצעות התקבולים בתקופת התפעול. לאחר ההכרה הראשונית, מוכרת הכנסת ריבית במשך תקופת ההסדר לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

בנוסף התקשרה הקבוצה, באמצעות ג'י.א.אס אנירומנטל סולושנס בע"מ, עם רשויות מהמגזר הציבורי למתן שירותים מיוג BOT (Build, Operate, Transfer) להקמת מתקנים, טיפול בשפכים וטיפול 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 הקבילי 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 זיכיון, 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 מדידידנד 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 מדידידנדים בגין מניות סחירות המוכרות כהכנסה ביום האקס. שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד כוללים גם הכנסות מדידידנדים וריביות.

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית על הלוואות שנתקבלו, אגרות חוב שהונפקו, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד והפסדים ממכשירי גידור המוכרים ברווח 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 ביתירות 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 בתקופות 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)
220.68	220.68	3.845	4.044
221.35	221.13	3.902	4.247
223.36	223.36	3.889	4.725
%	%	%	%
(0.30)	(0.20)	(1.46)	(4.78)
(0.90)	(1.00)	0.33	(10.11)
(0.10)	(0.20)	12.04	(1.20)

תאריך הדוחות הכספיים:

31 בדצמבר 2016
31 בדצמבר 2015
31 בדצמבר 2014

שיעורי השינוי לשנה שהסתיימה ביום:

31 בדצמבר 2016
31 בדצמבר 2015
31 בדצמבר 2014

לא. 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 וימדדו 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 הנובעים מאותם נכסים פיננסיים.
- ניתן לייעד מכשיר 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.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לא. 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)

נכסים פיננסיים (המשך)

- 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 מציין 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).
- 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.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לא. 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)

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 כתובות 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 הראשונה 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.

מועד תחילה ואפשרויות אימוץ מוקדם

התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

ככלל, הוראות התקן לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיות ייושמו למפרע, למעט חריגים מסוימים אשר נקבעו בהוראות המעבר של התקן. עוד נקבע, כי על אף היישום למפרע, חברות המיישמות את התקן הראשונה לא תחויבנה לתקן את מספרי ההשוואה שלהן לתקופות קודמות. זאת ועוד, מספרי ההשוואה יהיו ניתנים לתיקון אך ורק כאשר תיקונם כאמור אינו עושה שימוש במידע בדיעבד (hindsight). הוראות המתייחסות לגידור ייושמו, ככלל, בדרך של 'מכאן ולהבא' עם יישום למפרע מוגבל.

בשלב זה אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעולתיה.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לא. 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 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 שנתיות 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 הדוחות הכספיים.

▪ 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 שנתיות 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.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לא. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות: (המשך)

▪ 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 ייושם בדרך של 'מכאן ולהבא' לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2017 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. במועד היישום לראשונה של התיקון, לא נדרש להציג מידע השוואתי.

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 הפנקסי 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 14 ו-36) 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 הדיקטוריון לאותו רבעון את הסברי הדיקטוריון 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.

(2) התחייבויות תלויות (ראה ביאור 33) - 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.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 3 - אומדנים קריטיים וקביעת השווי ההוגן (המשך)

ב. אומדנים קריטיים: (המשך)

(3) ירידת ערך נכסים (למעט מוניטין) (ראה ביאור 16) - 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 המהוונים 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 12) - 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 30) - 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 רכישת נדל"ן להשקעה בוחנת הקבוצה האם רכישת נדל"ן להשקעה מהווה רכישת 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 וכלל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעול. בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נלקחים בחשבון, בין היתר וכלל שרלוונטי, משך הקמת הפרויקט, 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 ועסקאות השוואה של קרקעות דומות תוך ביצוע התאמות נדרשות. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכולם, 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, וכלל 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.

(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 חי" ו/או שיטת השווי הנכסי הנקי.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 3 - אומדנים קריטיים וקביעת השווי ההוגן (המשך)

ג. קביעת שווי הוגן: (המשך)

(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

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
132,740	210,380	יתרות בבנקים
714,060	481,216	פקדונות לזמן קצר - לא צמוד
62,919	23,392	פקדונות לזמן קצר בדולר
25,005	-	קרנות כספיות
934,724	714,988	סה"כ מזומנים ושווי מזומנים

(*) פקדונות לזמן קצר מעל 3 חודשים בריבית בטווח 0.45% - 0.33% נכללים בסעיף פקדונות והשקעות לזמן קצר.

ביאור 5 - לקוחות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,233,861	269,665	חובות פתוחים
30,237	29,753	הכנסות לקבל
8,937	-	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך שניתנו
1,273,035	299,418	
(170,875)	(11,042)	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
1,102,160	288,376	

לפרטים בדבר יתרות בגין צדדים קשורים ובעלי ענין - ראה ביאור 37ג'.
לפרטים בדבר ניהול סיכון האשראי על ידי הקבוצה - ראה ביאור 34ב'.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
22,952	43,094	מוסדות
40,958	20,773	הוצאות מראש
19,222	34,923	פקדונות בנאמנות
13,576	2,135	מקדמות לספקים
1,267	4,943	חלויות שוטפות של חייבים בגין הסדר זיכיון
19,206	5,428	חייבים בגין עבודות בביצוע
3,974	5,415	הכנסות לקבל
50,322	20,381	חייבים אחרים
171,477	137,092	
(4,250)	-	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
167,227	137,092	

לפרטים בדבר יתרות בגין צדדים קשורים ובעלי ענין - ראה ביאור 37ג'.

ביאור 7 - מלאי

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
11,251	3,033	חומרי גלם
9,828	9,205	תוצרת בעיבוד
139,649	40,413	תוצרת גמורה
12,722	7,827	חומרי עזר חלפים והתקנות
173,450	60,478	

ביאור 8 - פעילות מופסקת

א. ביום 12 ביוני 2014 השלימה חברה מאוחדת של החברה, גרנית הכרמל השקעות בע"מ, עסקה למכירת מלוא החזקוניה (100%) בחברת טמבור בע"מ לצד שלישי, וזאת בהתאם להסכם שנחתם ביום 26 במאי 2014.

תמורת המכירה הינה 500 מיליון ש"ח לפני הוצאות עסקה אשר התקבלה במזומן. כתוצאה מהמכירה הכירה החברה ברווח בסך של כ-55 מיליון ש"ח, אשר נזקף לדוח רווח והפסד בשנת 2014 ומוצג בסעיף "רווח מפעילות מופסקת (לאחר מס)".

בהתאם להוראות IFRS 5 "נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו" תוצאות טמבור מוצגות בנפרד בדוח רווח והפסד כפעילות שהופסקה.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 8 - פעילות מופסקת (המשך)

א. (המשך)

להלן התוצאות המיוחסות לפעילות המופסקת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 אלפי ש"ח	
472,482	תוצאות הפעילות המופסקת
446,296	הכנסות
26,186	הוצאות
7,496	רווח לפני מיסים על הכנסה
18,690	מיסים על הכנסה
(10,904)	רווח לאחר מיסים על הכנסה
65,719	עלויות והוצאות מכירה
73,505	רווח ממכירת פעילות מופסקת, נטו ממס
	רווח לשנה
	תזרימי מזומנים מפעילות מופסקת
38,075	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
472,181	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
(21,484)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(206)	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
488,566	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מופסקת

ב. 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).

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 ישולם 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.

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

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

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 8 - פעילות מופסקת (המשך)

ב. (המשך)

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

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

העסקה אינה כוללת את קרקעות פי גלילות ומניות חברת פי גלילות מסופי נפט וצינורות בע"מ. לפרטים נוספים ראה ביאור 12 (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-IFRS 5.

נכון ליום 31 בדצמבר 2015 לא הייתה פעילות סונול פעילות מופסקת. מספרי ההשוואה לשנים 2015 ו-2014 הוצגו מחדש בדוחות רווח והפסד המאוחדים, על מנת להציג בנפרד את הפעילות המופסקת מהפעילות הנמשכת.

להלן התוצאות המיוחסות לפעילות המופסקת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,786,298	3,740,421	1,595,571	תוצאות הפעילות המופסקת
4,747,111	3,830,228	1,589,537	הכנסות
			הוצאות
39,187	(89,807)	6,034	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
3,483	9,120	8,901	מיסים על הכנסה
35,704	(98,927)	(2,867)	רווח (הפסד) לאחר מיסים על ההכנסה
-	-	(4,772)	עלויות והוצאות מכירה
-	-	(862)	הפסד ממכירת פעילות מופסקת, נטו ממס
35,704	(98,927)	(8,501)	רווח (הפסד) לשנה
49,809	268,603	186,602	תזרימי מזומנים מפעילות מופסקת
3,573	(39,070)	130,694	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(81,516)	(106,350)	(63,925)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה
251	22	(14)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
			השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(27,883)	123,205	253,357	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מופסקת

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 8 - פעילות מופסקת

ב. (המשך)

השפעת המימוש על הדוחות על המצב הכספי של הקבוצה:

למועד המימוש

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

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

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 9 - קבוצת מימוש המוחזקת למכירה

ג'י.אי.אס לטין אמריקה:

במהלך שנת 2016 השלימה ג'י.אי.אס את מכירת זכויותיה בחברות הבנות של ג'י.אי.אס לטין אמריקה הולדינג אס. איי (להלן - "לטין אמריקה") לצדדים שלישיים, וזאת בהמשך לפעולות שבוצעו בשנים 2015 ו-2014 לצורך מכירת וסגירת לטין אמריקה (כניסת חברות ההחזקה לפירוק, חתימת הסכמים למכירת החברות בשנת 2015 והחלטת הדירקטוריון בשנת 2014).

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

נכסי והתחייבויות לטין אמריקה ליום 31 בדצמבר 2016, הוצגו בדוחות הכספיים כקבוצת מימוש המוחזקת למכירה.

דרך הים התפלה (אחזקות) בע"מ (להלן - "דרך הים"):

ביום 6 באוגוסט 2014, חתמה החברה המאוחדת ג'י.אי.אס, עם צד שלישי שהינו תאגיד ייעודי אשר אינו קשור לחברה או למי מהחברות בשליטתה (להלן - "הרוכשת"), על הסכם לפיו תמכור ג'י.אי.אס את כל זכויותיה במתקן ההתפלה דרך הים בפלמחים (להלן - "מתקן ההתפלה"), בתמורה לסך של 429 מיליון ש"ח, צמוד למדד חודש ינואר 2014, בכפוף להתאמות משינויים שיתהוו בתקופה שעד מועד השלמת העסקה, בדרך של מכירת החזקות ג'י.אי.אס בדרך הים ודרך הים התפלה - שותפות הקמה (זאת בהמשך להתקשרות במזכר הבנות שנחתם בחודש דצמבר 2013).

במסגרת העסקה התחייבה ג'י.אי.אס לשיפויים מסוימים בגין מצגים ובגין חשיפות ספציפיות שפורטו בהסכם, וכן תיוותרנה, לפי העניין, ג'י.אי.אס או החברה, לאחר מועד השלמת העסקה, אחראיות (בתנאים מסוימים) לערבויות והתחייבויות מסוימות הקשורות למתקן ההתפלה ו/או לתאגידי דרך הים, לרבות לאחריות שותפות ההקמה להקמת המתקן, והכל בכפוף ובהתאם להוראות ההסכם.

גרנית העמידה ערבות מלאה לכלל התחייבויות ג'י.אי.אס במסגרת ההסכם. בנוסף, בהתקיים מקרים מסוימים שנקבעו בהסכם, התחייבה החברה לערוב, במקום גרנית, להתחייבויות ג'י.אי.אס בהסכם.

ביום 2 ביוני 2015 הושלמו כל התנאים המתלים הקבועים בהסכם והושלמה עסקת מכירת הזכויות בחברת דרך הים.

התמורה הסתכמה לסך של כ-403 מיליון ש"ח והחברה רשמה בדוח רווח והפסד של שנת 2015, הפסד בסכום לא מהותי.

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

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

להלן טבלת נתונים כספיים מהותיים בקשר לפעילות קבוצת המימוש:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<u>142,281</u>	<u>78,055</u>	מחזור מכירות
<u>16,045</u>	<u>6,361</u>	רווח לפני מס
<u>12,813</u>	<u>6,694</u>	רווח לאחר מס

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 10 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות

א. חברות מאוחדות ושותפויות מהותיות המוחזקות במישרין על-ידי החברה:

שיעורי בעלות ושליטה של החברה המחזיקה ליום 31 בדצמבר 2016 %	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 (ד)
100.00	דיור מוגן	ישראל	אחוזת בית רעננה – דיור מוגן בע"מ (ה)
100.00	נדל"ן מניב	ישראל	אוצם יזמות והשקעות (1991) בע"מ
100.00	נדל"ן מניב	ישראל	אינטרנשיונל קונסולטנטס (איקונסלט) 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	טיהור מים	ישראל	ג'.אי.אס גלובל אננירומנטל סולושנס בע"מ
100.00	גז	ישראל	סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ
100.00	מסחר אלקטרוני	ישראל	עזריאלי אי קומרס בע"מ (ו)
90.00	נדל"ן מניב	ארה"ב	שותפות - מוחזקת על ידי החברה AG Galleria office buildings, LP
100.00	דיור מוגן	ישראל	דיור מוגן מודיעין בע"מ
100.00	נדל"ן מניב	ארה"ב	AG 8 West Centre, LP
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 בסונול, ראה ביאור 8 בדבר פעילות מופסקת.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 10 - 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 השקעות בע"מ (להלן - "קניית השלום"), חברה בת אשר החברה החזיקה בה בשיעור של כ-99.1%, מקרן עזריאלי (ישראל) (ע"ר), בתמורה לסך של 51 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישה מחזיקה החברה ב-100% מהון המניות המונפק של קניית השלום.

לעסקה לא היתה השפעה על דוח הרווח והפסד של החברה.

ד. לפרטים בנוגע לרכישת פאלאס אמריקה חברה לדיור מוגן בע"מ בשנת 2015 - ראה ביאור 14ט' (1).

ה. לפרטים בנוגע לרכישת אחוזת בית רעננה - דיור מוגן בע"מ בשנת 2016 - ראה ביאור 14ט' (3).

ו. ביום 2 במאי 2016, התקשרה החברה (להלן - "הרוכשת"), בהסכם (להלן - "ההסכם") עם חברת בי2 נטוורקס בע"מ, שהיא חברה ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב (להלן - "המוכרת"), לרכישת פעילות של המוכרת בתחום המסחר האלקטרוני (eCommerce) (להלן - "תחום הפעילות"), כמפורט להלן:

הפעילות הנרכשת - 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 תשלם הרוכשת למוכרת סך של 70 מיליון ש"ח, בכפוף להתאמות. התמורה נטו, למועד הדוח, הינה כ-61 מיליון ש"ח.

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

ביום 18 במאי 2016 התקבל אישורה של הממונה על ההגבלים העסקיים וביום 2 ביוני 2016 הושלמה העסקה.

ביאור 11 - השקעות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
82,281	116,217	הלוואות שניתנו (ראה ב' להלן) בניכוי חלויות שוטפות
(12,994)	(1,046)	
69,287	115,171	המחאות ושטרות לגביה הוצאות מראש
2,312	2,063	
3,813	1,806	רשויות (ראה ג' להלן) נכסים בגין הטבות לעובדים
-	70,000	
1,977	1,949	יתרות חובה בגין מיצוע הכנסות מדמי שכירות השקעות מוגבלות (ראה ד' להלן)
84,767	89,675	
21,470	21,706	חייבים אחרים (ראה ה' להלן)
34,695	37,398	
218,321	339,768	

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - 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 258 אלפי ש"ח ניתנו בריבית בטווח של 2% - 0% ו-102,168 אלפי ש"ח בריבית בטווח של 10% - 2% (בשנת 2015 סך של 4,588 אלפי ש"ח ניתנו בריבית בטווח של 2% - 0% ו-32,315 אלפי ש"ח בריבית בטווח של 10% - 2%).
- כמו כן, הלוואות צמודות מדד בסך של 3,277 אלפי ש"ח ניתנו בריבית בטווח של 4% - 0% ו-10,514 אלפי ש"ח בריבית בטווח של 8% - 4% (בשנת 2015 סך של 28,486 אלפי ש"ח בטווח של 4% - 0% ו-11,771 אלפי ש"ח בריבית בטווח של 8% - 4%).
- ג. הסכום 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 21ב'6), העמידה החברה המאוחדת לטובת נאמן אגרות החוב, פקדון אשר יעמוד על סכום התשלום הרבעוני (קרן וריבית) הגבוה ביותר הצפוי להשתלם, בהתאם ללוח הסילוקין של האג"ח, עד לפירעונו. הפקדונות צמודים למדד.
- ה. יתרת החייבים האחרים כוללת בעיקר חובות לזמן ארוך בגין המכירה של סונול, (לפרטים נוספים ראה ביאור 8 בדבר פעילות מופסקת).

ביאור 12 - נכסים פיננסיים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,634,765	1,689,636
25,162	23,700
1,659,927	1,713,336

נכסים פיננסיים זמינים למכירה
נכסים פיננסיים שיועדו בשווי 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 2016 מכרה החברה כ-5 מיליון מניות בתמורה לסך של כ-80 מיליון ש"ח, וליום 31 בדצמבר 2016 מחזיקה החברה בכ-4.3% ממניות בנק לאומי. כתוצאה ממכירת המניות נרשמו בשנת 2016 הכנסות מימון בסך של כ-26 מיליון ש"ח.

לתאריך הדוח על המצב הכספי יתרת השקעת החברה במניות בנק לאומי הינה בסך של כ-1,040 מיליון ש"ח בהתאם לשווי מניות בנק לאומי בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

(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.

קבוצת עזריאלי בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 12 - נכסים פיננסיים (המשך)

(2) השקעה בלאומי קארד בע"מ (להלן - "לאומי קארד") (המשך)

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.

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-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 מהתוכנית העסקית, התאמות לרווח ובניכוי השקעות. בקביעת סכום בר ההשבה של ההשקעה על בסיס תזרימי המזומנים נלקח מחיר הון משוקלל (WACC) של 9% ושיעור הצמיחה לטווח ארוך נקבע בשיעור של 2.5%.

בהתאם לדיווחים מיידיים 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, צפויה להתקבל בבנק לאומי תמורה בסך של כ-274 מיליון ש"ח במזומן וכ-94 מיליון ש"ח במניות. יצוין, כי בדוחות הכספיים המאוחדים של בנק לאומי ליום 30 ביוני 2016, אשר התפרסמו ביום 15 באוגוסט 2016, 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, חולקת 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.

לאחר שהצדדים לא השכילו להגיע להסכמה בנושא, פנו הצדדים להליך גישור. בחודש ינואר 2017 הסתיים הליך הגישור ללא תוצאות. למועד פרסום הדוח בוחנת החברה את המשך צעדיה בעניין זה.

בשנת 2016 קיבלה החברה דיבידנד בסך של כ-10 מיליון ש"ח מלאומי קארד (בשנת 2015 - כ-10 מיליון ש"ח). לאחר תאריך הדוחות הכספיים, ב-1 במרץ 2017 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 ומוצגת במאזן בסעיף נכסים פיננסיים זמינים למכירה), לצדדים שלישיים, בתמורה כוללת של כ-130 מיליון ש"ח. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם הושלמו העסקאות.

(4) נכסים פיננסיים זמינים למכירה אחרים כוללים השקעות במניות של חברות בשיעור שאינו עולה על 20% ובהן אין לקבוצה השפעה מהותית.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 - חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זיכיון

א. הסדר זיכיון לתכנון, הקמה ותפעול מתקן לטיהור שפכים:

לג'י.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.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.אס. מטפלת בהרחבת המתקן והפעלתו לאורך חייו השימושיים, כמודל משולב הכולל נכס פיננסי - חייבים בגין הסדר זיכיון ונכס בלתי מוחשי. ג'י.אס. מכירה בהכנסה לאורך תקופת ההקמה בהתאם ל-11 IAS ובגין השירותים שהיא מעניקה בהתאם ל-18 IAS.

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.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.אס. תפעול מתקנים בע"מ מטפלת בשיקום, שדרוג המתקן והפעלתו לאורך חייו השימושיים כנכס פיננסי - חייבים בגין הסדר זיכיון. ג'י.אס. תפעול מתקנים מכירה בהכנסה לאורך תקופת ההקמה בהתאם ל-11 IAS ובגין השירותים שהיא מעניקה בהתאם ל-18 IAS. נכון ליום 31 בדצמבר 2016 טרם הושלם שידרוג המתקן.

ג. להלן מועדי הגבייה של יתרת החייבים בגין הסדר זיכיון לאחר תאריך הדוחות הכספיים:

ליום 31 בדצמבר 2016					
שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	מעל חמש שנים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,943	5,434	4,554	3,978	38,517	57,426

חייבים בגין הסדר
זיכיון

ליום 31 בדצמבר 2015					
שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	מעל חמש שנים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,267	2,995	3,072	2,694	35,611	45,639

חייבים בגין הסדר
זיכיון

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

א. התנועה וההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2015			ליום 31 בדצמבר 2016			
סך הכל	נדל"ן להשקעה בהקמה	קרקע, מבנים ושטחי מסחר להשכרה	סך הכל	נדל"ן להשקעה בהקמה	קרקע, מבנים ושטחי מסחר להשכרה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
18,585,863	2,232,453	16,353,410	20,271,139	1,875,890	18,395,249	יתרה לתחילת השנה
						תוספות במהלך השנה:
975,923	654,165	321,758	2,003,691	1,176,391	827,300	השקעות
180,307	(1,474)	181,781	710,578	545,998	164,580	התאמת שווי הוגן
						הפרשי תרגום נטו הנובעים
						מתרגום דוחות כספיים של
6,516	-	6,516	(27,467)	-	(27,467)	פעילויות חוץ
552,083	-	552,083	530,627	-	530,627	כניסה לאיחוד (*)
						מעבר ממקדמות על חשבון
-	-	-	257,415	257,415	-	נדל"ן להשקעה
-	(1,009,254)	1,009,254	-	(135,609)	135,609	מעבר מנדל"ן להשקעה
						בהקמה, נטו
1,714,829	(356,563)	2,071,392	3,474,844	1,844,195	1,630,649	סה"כ תוספות
						גרועות במהלך השנה:
5,472	-	5,472	-	-	-	מימושים
-	-	-	10,827	-	10,827	מיון לרכוש קבוע
24,081	-	24,081	12,420	-	12,420	יציאה מאיחוד
29,553	-	29,553	23,247	-	23,247	סה"כ מימושים
20,271,139	1,875,890	18,395,249	23,722,736	3,720,085	20,002,651	יתרה לתום השנה
257,415						מקדמות על חשבון נדל"ן
20,528,554						להשקעה (ראה ביאורים 14 ד' ו-14 ה' להלן)

(*) ראה ביאורים 14 ט'(1) ו-14 ט'(3).

קבוצת עזריאלי בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 14 - 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) הקבוצה חוכרת בחכירה מהוונת חלקים מהקרקע עליה מוקם 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 31 ב' (8).
- (11) חברה מאוחדת זכאית להירשם כבעלת זכויות חכירת משנה במסגרת מערכת הסכמים עם צד ג', בפאלאס תל אביב דיור מוגן, עד לשנת 2097.
- (12) יתר הנכסים המניבים הינם בבעלות חברות הקבוצה.
- (13) באשר לבטחונות ושעבודים - ראה ביאור 32.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. מידע נוסף: (המשך)

(14) לקבוצה מספר פרויקטים יזמיים נוספים בתחום מרכזי מסחר והקניונים, בתחום שטחי השכרה למשרדים ובתחום הדיור המוגן:

- **עזריאלי שרונה** - בתל-אביב בשטח של כ-9.4 דונם. הקרקע עליה מוקם הפרויקט, חכורה בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים, המסתיימת ביום 29 במאי 2060 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים מתום תקופת החכירה.
- **מרכז עזריאלי ראשונים** - בראשון לציון בשטח נטו של כ-19 דונם, בבעלות. על הזכויות במקרקעין חלים שעבודים לטובת גוף מוסדי אשר העמיד הלוואה לחברה. למועד פרסום הדוח, נפתח הקניון ונמסרה החזקה למספר שוכרים במגדל המשרדים.
- **קרקעות חולון** - בחולון בשטח של 12.4 דונם, בבעלות.
- **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.
- **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.
- **פרויקט עזריאלי טאון** - 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.
- **לודז'יה** - בחולון בשטח של כ-53 דונם, בבעלות.
- **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.
- **מגרש בעכו** - בשטח של כ-4 דונם, חכור בחכירה מהוונת מעירית עכו לתקופה המסתיימת ביום 11 באוקטובר 2114.
- **הרחבת מרכז עזריאלי ת"א** - בתל-אביב, בשטח של כ-8.4 דונם, בבעלות.

(15) 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.

(16) בנוגע לטכניקות הערכת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה, ראה ביאור 36ב'(3). כמו כן, שוויו ההוגן של הנדל"ן להשקעה מוצג בספרי החברה, תוך התאמות חשבונאיות בגין יתרות חובה בגין מיצוע הכנסות מדמי שכירות (ראה ביאור 11).

(17) סכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,471,111	1,622,543	1,744,621
329,110	385,098	445,486

הכנסות שכירות, ניהול ואחזקה
הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מדמי
שכירות, ניהול ואחזקה

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ג. ביום 24 בפברואר 2015, זכתה החברה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל לרכישת 4 מגרשים ביעוד תעסוקה באזור התעשייה של העיר חולון, בשטח כולל של 12.4 דונם, בתמורה לסך של כ-64 מיליון ש"ח.

ד. 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 שוויו ההוגן.

ה. 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 שוויו ההוגן.

ו. ביום 13 באפריל 2016 השלימה החברה עסקה, שנחתמה ב-2 במרץ 2016, בין החברה לבין לודז'יה רוטקס השקעות בע"מ (להלן - "המוכרת"), לאחר שנתקבל אישור הממונה על ההגבלים העסקיים, אשר היווה תנאי מתלה לעסקה, בקשר לרכישת מלוא זכויות הבעלות של המוכרת בנכס מקרקעין בשטח רשום של כ-53 דונם הממוקם באזור התעשייה בחולון, עליהם כ-14,300 מ"ר שטח בנוי של מבני מלאכה ומסחר המושכרים לשוכרים שונים. תמורת הנכס שילמה החברה סך של כ-280 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. ייעוד הקרקע עפ"י התב"ע בתוקף הינו אזור תעסוקה מיוחד עם חזית מסחרית והיא כוללת זכויות בנייה של כ-193 אלף מ"ר עילי ומרתפי חנייה.

המוכרת זכאית לכל ההכנסות בניכוי הוצאות הניהול של הנכס (NOI) ב-12 החודשים ממועד חתימת ההסכם, בסכום מוערך בסך של 10 מיליון ש"ח.

ז. 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.

ח. בנוגע להתקשרות בהסכמים למכירת קרקעות בפי גלילות - ראה ביאור 12(3).

ט. **דיוור מוגן:**

(1) ביום 29 ביולי 2015 השלימה קנית השלום (להלן - "הרוכשת"), חברה בשליטת החברה, רכישת 100% ממניות חברה פרטית המחזיקה ומנהלת את "פאלאס תל אביב", בית דיוור מוגן יוקרתי במרכז תל אביב (להלן - "החברה הנרכשת" ו"הנכס", בהתאמה), הכולל כ-231 יחידות דיוור מוגן ו-4 מחלקות סיעודיות, זאת לאחר שהתקבל אישור הממונה על ההגבלים העסקיים לעסקה מיום 23 ביולי 2015.

תמורת מניות החברה הנרכשת שילמה הרוכשת תמורה כוללת בסך של 270 מיליון ש"ח, כאשר סך של כ-7 מיליון ש"ח מתוכה שולם ישירות לחברה הנרכשת כפירעון חוב של המוכרים לחברה הנרכשת.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ט. דיור מוגן: (המשך)

(2) 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.

(3) ביום 23 במרץ 2016 התקשרה חברה מאוחדת (להלן - "הרוכשת"), עם צדדים שלישיים לא קשורים (להלן - "המוכרים"), בהסכם מותלה (להלן - "ההסכם" או "העסקה") לרכישה של 100% ממניות חברה פרטית שליום הרכישה היתה תאגיד מדווח, 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 ההתקשרות:

- 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, תשלם הרוכשת תמורה כוללת בסך של 55 מיליון ש"ח. מלוא התמורה עתידה להיות משולמת במועד השלמת העסקה כהגדרתו בהסכם.
 - שיפוי - במסגרת ההתקשרות התחייבה המוכרת כי היא, ביחד עם אחרים, אחראית לשיפוי החברה הנרכשת ו/או החברה בגין פעילות עבר של החברה הנרכשת שאינה קשורה לבית הדיור המוגן ולמרכז המסחרי.
 - תנאי מתלה - השלמת העסקה מותנית בקבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים ככל שנדרש, עד ולא יאוחר מ-120 יום ממועד חתימת ההסכם.
- ביום 13 באפריל 2016 הודיע הממונה על ההגבלים העסקיים על הסכמתו לביצוע העסקה וביום 25 במאי 2016 הושלמה העסקה.
- ביום 29 ביוני 2016 חדלה החברה הנרכשת להיות תאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968 לאחר שהחברה הנרכשת פדתה בפדיון מוקדם את אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה לציבור. לפרטים ראה ביאור 21ב' (7) 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>תקופת ההכרה בהכנסה</u>	<u>הכנסות מרכיבים קבועים אלפי ש"ח</u>
עד שנה	1,234,385
משנה ועד ארבע שנים	2,444,635
מעל ארבע שנים	1,692,218
	<u>5,371,238</u>

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 15 - רכוש קבוע

א. התנועה וההרכב:

קרקעות ומבנים לפי עלות אלפי ש"ח	מכונות וציוד אלפי ש"ח	ריהוט, ציוד ומחשוב אלפי ש"ח	כלי רכב אלפי ש"ח	התקנות ושיפורים במושכר אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
עלות						
911,784	914,896	185,495	79,040	11,848	2,103,063	יתרה ליום 1 בינואר 2015
33,040	48,012	7,894	12,932	632	102,510	תוספות
(4,363)	(14,026)	(4,051)	(8,312)	(200)	(30,952)	גריעות
-	-	-	(534)	-	(534)	סיווג כמוחזק למכירה
76,176	-	5,204	-	-	81,380	כניסה לאיחוד (2)
-	-	(220)	-	(266)	(486)	יציאה מאיחוד
105	82	16	63	-	266	השפעת שינויים בשערי חליפין
1,016,742	948,964	194,338	83,189	12,014	2,255,247	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
17,630	31,243	7,386	11,063	451	67,773	תוספות
(112)	(1,286)	(345)	(7,146)	-	(8,889)	גריעות
10,827	-	-	-	-	10,827	מיון מנדל"ן להשקעה
-	-	1,095	-	54	1,149	כניסה לאיחוד
(866,478)	(307,668)	(90,720)	(36,820)	-	(1,301,686)	יציאה מאיחוד (3)
(444)	(344)	(3)	(274)	-	(1,065)	השפעת שינויים בשערי חליפין
178,165	670,909	111,751	50,012	12,519	1,023,356	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
פחת שנצבר והפסד מירידת ערך						
352,824	592,649	132,401	34,173	9,642	1,121,689	יתרה ליום 1 בינואר 2015
24,195	43,394	7,747	9,030	787	85,153	פחת לשנה (1)
(2,354)	(12,750)	(3,372)	(6,113)	(199)	(24,788)	גריעות
-	-	-	(355)	-	(355)	סיווג כמוחזק למכירה
10,599	-	3,462	-	-	14,061	כניסה לאיחוד (2)
-	-	(209)	-	(194)	(403)	יציאה מאיחוד
96	75	54	9	(1)	233	השפעת שינויים בשערי חליפין
385,360	623,368	140,083	36,744	10,035	1,195,590	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
14,093	34,260	7,979	7,508	634	64,474	פחת לשנה (1)
(10)	(1,209)	(138)	(4,565)	-	(5,922)	גריעות
-	-	798	-	15	813	כניסה לאיחוד
(367,069)	(213,548)	(73,641)	(22,455)	-	(676,713)	יציאה מאיחוד (3)
(28)	(24)	(1)	(23)	3	(73)	השפעת שינויים בשערי חליפין
32,346	442,847	75,080	17,209	10,687	578,169	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
עלות מופחתת:						
145,819	228,062	36,671	32,803	1,832	445,187	ליום 31 בדצמבר 2016
631,382	325,596	54,255	46,445	1,979	1,059,657	ליום 31 בדצמבר 2015

- (1) הוצאות הפחת לשנת 2016 כוללות הוצאות בסך של 25,336 אלפי ש"ח בגין פעילות מופסקת (2015 - 50,140 אלפי ש"ח) (ראה גם ביאור 8).
- (2) ראה ביאור 14 ט'(1).
- (3) מכירה של סונול ישראל בע"מ - לפרטים נוספים ראה ביאור 8.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 15 - רכוש קבוע (המשך)

ב. בדבר שעבודים - ראה ביאור 32.

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 2016 הינה 58,806 אלפי ש"ח (2015 - 62,211 אלפי ש"ח).
- (2) לחברות מאוחדות בקבוצת גרנית נכללו בסעיף קרקעות ומבנים, שיפורים במושכר בעלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2016 בסך של 1,117 אלפי ש"ח (2015 - 156,070 אלפי ש"ח).

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 16 - נכסים בלתי מוחשיים

א. התנועה וההרכב:

עלות						
מוניטין אלפי ש"ח	קשרי לקוחות אלפי ש"ח	זכויות הפצה וזכויות נפט לתזקיית נפט ואחרים אלפי ש"ח	הסדרי זיכיון אלפי ש"ח	תוכנה אלפי ש"ח	אחרים (א) אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
244,328	134,930	99,546	18,599	61,069	62,327	620,799
-	-	6,877	21	2,964	1,342	11,204
(12,185)	-	-	-	-	(18,597)	(30,782)
64,046	-	-	-	-	10,427	74,473
-	-	-	-	(65)	-	(65)
-	-	-	-	-	48	48
296,189	134,930	106,423	18,620	63,968	55,547	675,677
-	-	400	818	2,171	2,379	5,768
43,393	8,426	-	-	40,894	9,121	101,834
(169,086)	(27,838)	18,477	-	(37,467)	(37,239)	(253,153)
-	-	-	-	-	(178)	(178)
170,496	115,518	125,300	19,438	69,566	29,630	529,948

יתרה ליום 1 בינואר 2015

תוספות
גריעות
כניסה לאיחוד (ב)
יציאה מאיחוד
השפעת השינויים בשערי החליפין

יתרה ליום 31 בדצמבר 2015

תוספות
כניסה לאיחוד (ד')
יציאה מאיחוד (ג')
השפעת השינויים בשערי החליפין

יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

- (א) בסעיף אחרים נכללו בעיקר סכומים בגין מותג, סימנים מסחריים ורישיונות וזכויות לאספקת גז טבעי.
 (ב) לפרטים נוספים ראה ביאור 14ט'(1).
 (ג) לפרטים נוספים - ראה ביאור 8 בדבר פעילות מופסקת.
 (ד) לפרטים נוספים - ראה ביאורים 14ט'(3) ו-110'.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 16 - נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

א. התנועה וההרכב: (המשך)

מוניטין אלפי ש"ח	קשרי לקוחות אלפי ש"ח	זכויות הפצה וזכויות נפט לתזקי נפט ואחרים אלפי ש"ח	הסדרי זיכיון אלפי ש"ח	תוכנה אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
22,669	95,822	19,378	654	53,314	44,561	236,398
-	6,131	4,642	858	3,944	2,332	17,907
(5,944)	-	-	-	-	(18,597)	(24,541)
103,000	-	-	-	-	-	103,000
-	-	-	-	(43)	-	(43)
-	-	-	-	-	1	1
119,725	101,953	24,020	1,512	57,215	28,297	332,722
-	5,465	5,018	857	6,747	4,886	22,973
-	1,041	-	-	1,130	553	2,724
(144,952)	(21,970)	33,436	-	(34,419)	(25,855)	(193,760)
29,320	118	-	-	-	2,761	32,199
-	-	-	-	-	(7)	(7)
4,093	86,607	62,474	2,369	30,673	10,635	196,851
166,403	28,911	62,826	17,069	38,893	18,995	333,097
176,464	32,977	82,403	17,108	6,753	27,250	342,955

הפחתות והפסדים מירידת ערך

יתרה ליום 1 בינואר 2015

הפחתה לשנה (1)

גריעות

ירידת ערך (סעיף ב' (1))

יציאה מאיחוד

השפעת השינויים בשערי החליפין

יתרה ליום 31 בדצמבר 2015

הפחתה לשנה (1)

כניסה לאיחוד (2)

יציאה מאיחוד (3)

ירידת ערך

השפעת השינויים בשערי החליפין

יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

הערך בספרים

ליום 31 בדצמבר 2016

ליום 31 בדצמבר 2015

(1) הוצאות הפחת לשנת 2016 כוללות הוצאות בסך של 2,523 אלפי ש"ח בגין פעילות מופסקת (2015 - 5,047 אלפי ש"ח) (ראה גם ביאור 8).

(2) לפרטים נוספים - ראה ביאורים 14ט' (3) ו-10'.

(3) לפרטים נוספים - ראה ביאור 8 בדבר פעילות מופסקת.

סכום מקורי של מוניטין

227,694
291,740
176,089

ליום 31 בדצמבר 2014

ליום 31 בדצמבר 2015

ליום 31 בדצמבר 2016

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 16 - נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

ב. הקצאת מוניטין ליחידות מניבות-מזומנים:

המוניטין הוקצה ליחידות המניבות-מזומנים לצורך בחינת ירידת ערך כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
152,361	49,361	-	פעילות א' - דלקים (1)
63,057	63,057	63,057	פעילות ב' - גז (2)
6,241	-	-	פעילות ג' - אקולוגיה
-	64,046	77,420	פעילות ד' - דיור מוגן
-	-	25,926	פעילות ה' - אי קומרס (3)
<u>221,659</u>	<u>176,464</u>	<u>166,403</u>	

הנחות מפתח ששימשו לחישוב סכום בר השבה:

(1) לפרטים בדבר מכירת סוגול ישראל בע"מ - ראה ביאור 8.

בחינת ירידת ערך של החלק העיקרי של המוניטין המיוחס לפעילות הדלקים בשנת 2015 נקבעה בהסתמך על שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה הצפוי של היחידה, שבעקבותיה בוצעה הפחתה של 103 מיליון ש"ח, וזאת לאור אינדיקציות שהתקבלו במהלך ניסיונות המכירה של סוגול.

(2) בחינת ירידת ערך נקבעה בהסתמך על היוון תזרימי מזומנים העתידיים שיווצרו מהשימוש המתמשך ביחידות ובהתבסס על ההנחות הבאות:

(א) תזרימי 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 2.5% (אשתקד - 2.6%) 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 ההשבה של היחידות נלקח שיעור היוון של 11.25% (2015 - 12.30%), אומדן שיעור ההיוון נעשה בהסתמך בין היתר על מחיר ההון של כל פעילות (כולל התייחסות לריבית חסרת סיכון, פרמיית סיכון, פרמיית השוק והביטחה), מחיר חוב והשוואה לחברות ציבוריות דומות וחברות מתחרות אחרות, בהתאם לעניין.

האומדנים וההנחות נקבעו בהתאם להערכות ההנהלות בקבוצה לגבי מגמות עתידיות בענף, והם מתבססים על מקורות חוץ ופנים (נתונים היסטוריים) ובהתאם להנחות כלכליות של מערכי שווי בלתי תלויים.

(3) לפרטים נוספים - ראה ביאור 10'.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 17 - דמי חכירה ששולמו מראש

חכירות בהן הקבוצה היא החוכרת:

לחברה מאוחדת הסכמי חכירה לכ-3 שנים. לפרטים בדבר מכירת סוגול - ראה ביאור 8.

להלן תשלומי חכירה והכנסות מחכירת משנה שנזקפו לדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
188,617	178,693	2,171	תשלומי חכירה מינימאליים שהוכרו כהוצאה
20,200	21,407	793	תשלומי חכירה מותנים שהוכרו כהוצאה
(20,371)	(6,929)	-	הכנסה בגין חכירת משנה
<u>188,446</u>	<u>193,171</u>	<u>2,964</u>	

ביאור 18 - ספקים ונותני שירותים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
480,252	150,056	חובות פתוחים
44,386	68,577	המחאות לפרעון
<u>524,638</u>	<u>218,633</u>	

ביאור 19 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
41,991	44,090	מקדמות מלקוחות והכנסות מראש
16,291	13,748	התחייבויות לגמר עבודות בביצוע
48,421	31,436	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת
55,005	76,832	ריבית והוצאות לשלם
197,756	26,570	מוסדות
15,744	7,242	אחרים
<u>375,208</u>	<u>199,918</u>	

למידע נוסף בדבר זכאים המהווים צדדים קשורים ובעלי עניין - ראה ביאור 37ג'.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 20 - פקדונות מלקוחות

א. סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ 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 ונזקק לדוח רווח והפסד כהכנסה מדמי שימוש לאורך תקופת ההסכם.

כמו כן, ישנן התחייבויות בגין פקדונות שמירת דירות.

חוק הדיור המוגן, תשע"ב-2012 (להלן - "החוק") אשר נכנס לתוקפו בשנת 2012, הסדיר לראשונה את הפעילות בתחום הדיור המוגן בישראל. בחוק נקבעו, בין היתר, כללים והסדרים בנושאים הבאים: החובה בקבלת רישיון להפעלת בית דיור מוגן והתנאים לקבלתו, החובה לערוך הסכם התקשרות בכתב בין בעל רישיון ההפעלה של בית הדיור המוגן (להלן - "המפעיל") לבין הדיירים, פירוט שירותי חובה בסיסיים שאותם מחויב המפעיל לספק, חובת הקמת מחלקה סיעודית, הגבלה על העלאה שרירותית של דמי האחזקה ותשלומים אחרים, קביעת בטוחות להבטחת השבת כספי הפיקדון של הדיירים וכיו"ב. בהתאם להוראות החוק, בכל מקרה בו דייר נדרש להפקיד סכומים על חשבון הפיקדון העולים על שיעור של 7% מדמי הפיקדון או 70,000 ש"ח, לפי הנמוך מביניהם, יידרש המפעיל להעמיד לדייר בטוחה בהתאם לבחירתו של המפעיל ועל-פי החלופות שלהלן (להלן - "הבטוחה"): [א] ערבות בנקאית; [ב] ביטוח הדייר אצל מבטח וציון הדייר כמוטב בלתי חוזר בחוזה הביטוח, ובלבד שדמי הביטוח שולמו מראש; [ג] העברת 40% מסך הפיקדון לנאמן לפי חוזה נאמנות שהדייר צוין כנהנה בו; או [ד] רישום משכנתא ראשונה על המקרקעין לטובת הדייר. כמו כן, המפעיל מחויב לשאת בשיעור של 20% מעלות העמדת הבטוחה וביתרת העלות יישא הדייר. החוק מונה עילות למימוש הבטוחה על-ידי הדייר.

ביאור 21 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. התחייבויות שוטפות:

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
18,277	962
881,928	38,284
900,205	39,246
-----	-----
629,992	655,370
716	742
630,708	656,112
-----	-----
193,916 (*)	392,044
106,943 (*)	352,073
198,433	643,089
499,292	1,387,206
-----	-----
2,030,205	2,082,564
=====	=====

אשראי מתאגידים בנקאיים

משיכות יתר
הלוואות לזמן קצר

אשראי מנותני אשראי אחרים

ניירות ערך מסחריים
הלוואות לזמן קצר

חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך

חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים
חלויות שוטפות של הלוואות מאחרים
חלויות שוטפות של אגרות חוב

סה"כ התחייבויות שוטפות

(*) סווג מחדש.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 21 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

א. התחייבויות שוטפות: (המשך)

ביום 23 ביוני 2014 גייסה 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 "A-1+" ממעלות.

מאז פרעה החברה כ-15 מיליון ש"ח ע.ג. מתוך סדרה זו, ויתרת סדרת ניירות הערך המסחריים המדורגת ליום 31 בדצמבר 2016 הינה כ-465 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% ותשולם בתום 20 תקופות של 90 ימים או בעת פרעון או בתחנת יציאה, המוקדם מביניהם.

ב. התחייבויות לא שוטפות:

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

3,161,164	5,141,349
-----------	-----------

אגרות חוב
אגרות חוב (1), (2), (3), (4), (5), (6)

(1,381,597)*	602,374
--------------	---------

הלוואות מבנקים

(1,908,503)*	2,629,416
215	215
1,908,718	2,629,631
6,451,479	8,373,354
(499,292)	(1,387,206)
5,952,187	6,986,148

התחייבויות אחרות לזמן ארוך
הלוואות לזמן ארוך מאחרים
שטרי הון

בניכוי חלויות שוטפות
סה"כ התחייבויות לא שוטפות

2,989,456	2,487,888
2,962,731	4,498,260
5,952,187	6,986,148

מוצג בסעיפים הבאים:
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
אגרות חוב

(*) סווג מחדש.

(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 צמודות למדד המחירים לצרכן (קרן וריבית) ונושאות ריבית בשיעור של 4.8% לשנה. החברה תיפרע 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 יבוצעו אחת לשלושה חודשים.

לצורך הנפקה זו דורגו אגרות החוב בדירוג Aa2 על ידי חברת מידרוג ודירוג AA\Stable על ידי חברת Standard & Poors Maalot, (להלן - "מעלות").

קבוצת עזריאלי בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 21 - הלוואות מתגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(1) (המשך)

ביום 20 בינואר 2015, העלתה מעלות את דירוג החברה לדירוג AA+ יציב ואת דירוג אגרות החוב (סדרה א') של החברה לדירוג AA+.

ביום 1 בנובמבר 2015 הודיעה מדרוג על העלאת דירוג אגרות החוב (סדרה א') של החברה לדירוג Aa1 באופן יציב. ביום 20 ביולי 2016, אישרה מדרוג דרוג זה.

אגרות החוב (סדרה א') נרשמו למסחר ברצף המוסדי בבורסה, כאשר החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרשום את אגרות החוב (סדרה א') למסחר בבורסה. אגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידי בהתקיים תנאים מסוימים, ביניהם, בעת כינוס נכסים, פיגור בתשלומים, שינוי שליטה, מכירת זכויות בלפחות שניים מבין הנכסים הבאים: קניון איילון, קניון הנגב או קניון ירושלים, אשר כתוצאה מהמכירה תחול ירידה בדירוג אגרות החוב, כפי שיהיה באותה עת. העילות לפרעון מיידי בדבר שינוי בשליטה, מכירת לפחות שניים מנכסי הקבוצה כאמור והורדת דירוג אגרות החוב מתחת ל-BBB+ או דירוג מקביל לכן, תתבטלה עם רישומן של אגרות החוב למסחר. במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה א'), התחייבה החברה שלא לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה, ככל שחלוקה כאמור תגרום לירידה בדירוג אגרות החוב.

יתרת אגרות החוב (סדרה א') קרן והפרשי הצמדה (בניכוי הוצאות הנפקה) ליום 31 בדצמבר 2016 הינה בסך של 487,935 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2015 - 533,746 אלפי ש"ח). לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה במגבלות החוזיות שנקבעו.

(2) בחודש יוני 2005 הנפיקה החברה הבת קנית השלום אגרות חוב (סדרה א') בערך נקוב כולל של 500 מיליון ש"ח. בחודש יולי 2009 הגדילה קנית השלום את סדרת אגרות החוב (סדרה א') למוסדיים בכ-89.5 מיליון ש"ח ערך נקוב. בחודש יוני 2015 נפרעה יתרת אגרות החוב ולאור האמור הוסרו כל השעבודים שנרשמו והערבויות שניתנו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של קנית השלום.

(3) 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.

תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ-623.3 מיליון ש"ח ולאחר ייחוס 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.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 21 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(3) (המשך)

(ב) (המשך)

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 בשטר 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-15.3 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 שיוסף לריבית השנתית בגין אגרות החוב יהיה בטווח של 1%-0.25% בהתאם לדירוג אגרות החוב.

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, שינוי 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'), על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת ההנפקה, ברוטו, הסתכמה לסך של כ-599.1 מיליון ש"ח ולאחר ייחוס הוצאות ההנפקה, הסתכמה התמורה נטו בכ-593.6 מיליון ש"ח.

ערך המתואם של אגרות החוב (סדרה ב') ליום 22 בספטמבר 2015 הסתכם בכ-100.24 אגורות לכל 1 ש"ח ע.ג. של אגרות החוב (סדרה ב').

אגרות החוב (סדרה ב') הנוספות הונפקו בניכיון בשיעור של כ-0.44% ביחס לערך המתואם.

ביום 21 ביוני 2015 דירגה מעלות את הרחבת הסדרה של אגרות החוב (סדרה ב') בהיקף של עד 685 מיליון ש"ח ע.ג. בדירוג AA+ il (אופק יציב).

יתרת אגרות החוב (סדרה ב') קרן והפרשי הצמדה (בניכוי הוצאות הנפקה וניכיון) ליום 31 בדצמבר 2016 הינה בסך של 1,091,946 אלפי ש"ח, (ליום 31 בדצמבר 2015 - 1,213,177 אלפי ש"ח).

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 21 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(4) 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 (קן 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 ולאחר ייחוס 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 3 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 שייוסף לריבית השנתית בגין אגרות החוב יהיה בטווח של 1%-0.25% בהתאם לדירוג אגרות החוב.

כמו כן, אגרות החוב (סדרה ג') תעמודנה לפירעון מידי בהתקיים תנאים מסוימים בדומה לתנאים שנקבעו בקשר לאגרות החוב (סדרה ב') (לתיאור התנאים ראה סעיף 3 לעיל).

יתרת אגרות החוב (סדרה ג') קרן והפרשי הצמדה (בניכוי הוצאות הנפקה) ליום 31 בדצמבר 2016 הינה בסך של 997,780 אלפי ש"ח, (ליום 31 בדצמבר 2015 - 997,076 אלפי ש"ח).

(5) 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 (קן 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-2,194.1 מיליון ש"ח ולאחר ייחוס הוצאות ההנפקה, הסתכמה התמורה נטו בכ-2,177 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב הינו 1.45% לשנה.

ביום 5 ביולי 2016 דירגה מדרוג את אגרות החוב (סדרה ד') בדירוג Aa1 באופק יציב וביום 20 ביולי 2016, אישרה מדרוג דרוג זה.

אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה כלשהיא.

קבוצת עזריאלי בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 21 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(5) (המשך)

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 3 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 1%-0.25% בהתאם לדירוג אגרות החוב.

כמו כן, אגרות החוב (סדרה ד') תעמודנה לפירעון מידי בהתקיים תנאים מסוימים בדומה לתנאים שנקבעו בקשר לאגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') (לתיאור התנאים ועמידה באמות המידה הפיננסיות - ראה סעיף 3 לעיל).

יתרת אגרות החוב (סדרה ד') קרן והפרשי הצמדה (בניכוי הוצאות הנפקה) ליום 31 בדצמבר 2016 הינה בסך של 2,179,368 אלפי ש"ח.

(6)

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 נטו, המסתכמות לסך של 0.6 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2016 (31 בדצמבר 2015 - 0.8 מיליון ש"ח). שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב הינו 5.26% לשנה.

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, ולהשתחח 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.

היה והיחס בין התזרים הפנוי של הפעילות הביתית (תזרים התקבולים הרבעוני מהפעילות הביתית בניכוי הוצאות (גז ואחרות) בממוצע שנתי), לבין החוב הרבעוני האג"ח (להלן - "כיסוי החוב") יפחת מ-126.5% לא ניתן יהיה למשוך עודפי כספים מחשבון העתודה בו מופקדים עודפי מזומנים העולים על חיובי השירותים וקניות הגז.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 21 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(6) (המשך)

בהתאם לתנאי האג"ח נדרשת החברה המאוחדת 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%.

(ב) אם שיעור המרווח של פעילות הגז המסחרי במיכלים יפחת מ-12% (למועד הדוחות הכספיים שיעור המרווח גבוה מהותית משיעור זה).

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 357%.

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

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

לפרטים בנוגע לרכישת אחוזת בית ברעננה - דיור מוגן בע"מ בשנת 2016 - ראה ביאור 14ט'(3).

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 21 - הלוואות מתגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(8) 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 ההלוואה (קרן וריבית) יתבצע ב-36 תשלומים רבעוניים שווים צמודים לשיעור עליית המדד, החל מתום שלושה חודשים ממועד העמדת הלוואה. להבטחת פירעון ההלוואה שיעבדה חברה מאוחדת, לטובת המלווה, את זכויותיה במקרקעין, עליהם נבנה קניין 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 ההלוואה 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-פאס).

ליום 31 בדצמבר 2016 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות, כאשר יחס ה-LTV הנדרש בהתאם להסכם במועד זה הינו 65% ועומד בפועל על 45%.

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

להבטחת פירעון ההלוואה שיעבדה קנית השלום השקעות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, למלווה, בשעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, את מרכז עזריאלי ראשונים בראשון לציון (המצוי בהקמה במועד הדוח על המצב הכספי), 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-פאס) (התחייבות כאמור קיימת גם בשטרי הנאמנות לאגרות החוב). עילות ההעמדה לפירעון מיידי הינן כמקובל בהסכמים מסוג זה ובשטרי הנאמנות לאגרות החוב, לרבות עילה הנוגעת להעמדתו של חוב משמעותי אחר של החברה לפירעון מיידי.

לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה במגבלות החוזיות שנקבעו, כאשר הונה העצמי של החברה עומד על כ-15.3 מיליארד ש"ח והיחס בין החוב הפיננסי נטו למאזן נטו עומד על כ-27%.

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 21 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ג. פרטים בדבר ריבית והצמדה:

ליום 31 בדצמבר				ליום 31 בדצמבר	
2015		2016		2016	
ערך בספרים	ערך נקוב	ערך בספרים	ערך נקוב	ריבית נקובה	מטבע
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		%	
18,277		962		2.10-2.95	לא צמוד
827,779		18,343		2.10-2.95	לא צמוד
54,149		19,941		2.22	מט"ח
716		742		4.00	מדד
629,992		655,370		בנק ישראל + 0.3	לא צמוד
3,161,164	3,030,673	5,141,349	5,037,322	0.65-4.90	מדד
1,207,425		561,686		3.77-5.80	מדד
174,172		40,688		2.12-5.50	לא צמוד
508		-		-	מדד
6,908		-		-	לא צמוד
3,846		-		-	צמוד לדולר
215		215		-	לא צמוד
782,500		1,212,652		0.74-1.50	מדד
8,804		250,000		1.35	לא צמוד
(**) 1,117,199		1,166,764		3.16-5.998	צמוד לדולר
-		1,430		8.75	לא צמוד
7,993,654	3,030,673	9,070,142	5,037,322		

משיכות יתר מבנקים
הלוואות לזמן קצר מבנקים (*)
הלוואות לזמן קצר מבנקים
הלוואות לזמן קצר מנותני אשראי אחרים
ניירות ערך מסחריים
אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה במניות
הלוואות מבנקים לזמן ארוך
הלוואות מבנקים לזמן ארוך (*)
התחייבות בגין חכירה מימונית
התחייבות בגין חכירה מימונית
התחייבות בגין חכירה מימונית
שטרי הון
הלוואות לזמן ארוך מאחרים
הלוואות לזמן ארוך מאחרים (*)
הלוואות לזמן ארוך מאחרים
יתרות אחרות
סך הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני
אשראי אחרים

(*) חלק מההלוואות השקליות נושאות ריבית משתנה התלויה בריבית הפריים. שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2016 הינו 1.60% (2015 - 1.60%).

(**) סווג מחדש.

לפרטים בדבר הלוואות מובטחות בשעבודים - ראה ביאור 32.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 21 - הלוואות מתגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ד. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות בחברה:

בהתקיים תנאים מסוימים כמפורט בהסכמי ההלוואות, (בעיקר בעת שינוי מבנה ושליטה בחברה, פיגור בתשלומים, כינוס נכסים ושינוי לרעה בשווי בטחונות) רשאים נותני ההלוואות להעמיד לפרעון מידי את סכומי ההלוואות. סך האשראי בגינו התחייבה החברה לתנאים האמורים הסתכם ליום 31 בדצמבר 2016 לכ- 1,987 מיליון ש"ח. לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה במגבלות החוזיות שנקבעו.

כמו כן, להלוואה, אשר יתרתה לתאריך הדוחות הכספיים עומדת על סך 444 מיליון ש"ח, נדרש, בהתאם להסכם, כי יחס ה-LTV יהיה נמוך מ-60%. לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה במגבלה החוזית שנקבעה, כאשר יחס ה-LTV עמד בפועל על 37%, ולהלוואה נוספת אשר יתרתה לתאריך הדוחות הכספיים עומדת על סך 250 מיליון ש"ח, קיימת התחייבות לעמידה בתניות פיננסיות זהות לתניות שנקבעו לאגרות החוב (סדרה ב') (לתיאור התנאים ועמידה באמות המידה הפיננסיות - ראה סעיף ב'(3) לעיל).

ביאור 22 - 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.

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
9,100	1,845	ערך נוכחי של מחויבויות בלתי ממומנות
58,420	42,279	ערך נוכחי של מחויבויות ממומנות
67,520	44,124	סך ערך נוכחי של מחויבויות
57,403	42,511	שווי הוגן של נכסי התכניות
10,117	1,613	התחייבות שהוכרה בגין תכנית הטבה מוגדרת
32,348	18,386	התחייבות בגין הטבות אחרות לטווח קצר
4,158	5,473	התחייבות בגין הטבות אחרות לטווח ארוך
6,821	-	התחייבויות בגין פיטורין (פנסיה מוקדמת)
53,444	25,472	סך הטבות לעובדים

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 23 - הון

הון המניות וזכויות המניות לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015: א.

מונפק ונפרע		ר ש ו ם	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2015	2016	2015	2016
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, נבחנן 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 הדיבידנד עומדת במבחן הרווח ובמבחן יכולת הפירעון הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות. כמו כן, נבחנים מגבלות על חלוקה בחברה, ובכלל זה התחייבות החברה לנאמן, בשטר הנאמנות של אגרות החוב של החברה (סדרה א'), שלא לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה, ככל שחלוקה כאמור תגרום לירידה בדירוג אגרות החוב, ומגבלות על חלוקה בחברה, בקשר לשטרות הנאמנות של אגרות החוב של החברה (סדרות ב', ג' ו-ד'), ראה ביאורים 21ב(3), (4) ו-5).

ג. ביום 16 במרץ 2015, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 320 מיליון ש"ח (המגלם 2.64 ש"ח למניה), בגין שנת 2014, אשר שולם ביום 4 במאי 2015.

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.

באשר להחלטת דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד, בגין שנת 2016, בסך 480 מיליון ש"ח לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 39א'.

ד. יתרת העודפים לחלוקה ליום 31 בדצמבר 2016 הינה 12,724,807 אלפי 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 24 - הכנסות

הרכב ההכנסות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014 (*)	2015 (*)	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
579,684	538,001	537,056	מכירות
47,320	51,884	68,361	ביצוע עבודות ושירותים
57,715	42,209	40,870	חוזי הקמה
172,709	100,255	14,508	הסכמי זיכיון
857,428	732,349	660,795	סך הכנסות ממכירות מעבודות ומשירותים (**)
1,471,111	1,622,543	1,744,621	דמי שכירות, ניהול ואחזקה ודירור מוגן
2,328,539	2,354,892	2,405,416	סך הכנסות

(*) הוצג מחדש בשל פעילות מופסקת, ראה ביאור 8.

(**) כולל הכנסות משיווק תחליפי אנרגיה לשנת 2016 בסך 505 מיליוני ש"ח (לשנים 2015 ו-2014 499 מיליוני ש"ח ו-562 מיליוני ש"ח, בהתאמה).

ביאור 25 - עלות ההכנסות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014 (*)	2015 (*)	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			א. לפי מקורות ההכנסה:
360,085	307,939	295,335	מכירות
45,370	52,374	71,590	ביצוע עבודות ושירותים
69,630	38,140	39,551	חוזי הקמה
133,391	82,153	12,677	הסכמי זיכיון
608,476	480,606	419,153	
329,110	385,098	445,486	דמי שכירות, ניהול ואחזקה
937,586	865,704	864,639	סך עלות ההכנסות
			ב. לפי מרכיביה:
484,531	348,042	260,274	גז וחומרים אחרים שנצרכו
113,399	130,074	189,787	שכר עבודה ועבודות חוץ
11,266	14,555	20,898	פחת והפחתות
328,042	358,498	393,948	הוצאות ייצור ואחרות
937,238	851,169	864,907	
(1,009)	(284)	623	בניכוי גידול/בתוספת קיטון במלאי עבודות בתהליך
1,357	14,819	(891)	בניכוי גידול/בתוספת קיטון במלאי מוצרים גמורים
937,586	865,704	864,639	

(*) הוצג מחדש בשל פעילות מופסקת, ראה ביאור 8.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 26 - הוצאות מכירה ושיווק

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014 (*)	2015 (*)	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
56,697	62,329	72,699	שכר, משכורות והוצאות נלוות
20,058	31,587	34,308	פרסום
30,653	27,019	31,209	פחת והפחתות
4,479	5,209	4,993	אחזקת מבנים ומתקנים
4,052	4,266	4,280	דמי שכירות וארנונה
11,726	11,050	10,551	הובלות ואחזקת רכב מסחרי
16,864	14,382	13,733	הוצאות מכירה ושיווק אחרות
<u>144,529</u>	<u>155,842</u>	<u>171,773</u>	

(*) הוצג מחדש בשל פעילות מופסקת, ראה ביאור 8.

ביאור 27 - הוצאות הנהלה וכלליות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014 (*)	2015 (*)	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
43,407	34,057	34,395	דמי ניהול, שכר, משכורות והוצאות נלוות (**)
1,197	2,742	-	תשלום מבוסס מניות (**)
32,205	33,307	34,878	דמי ייעוץ משפטיים וביקורת
11,273	1,493	2,194	הפרשה לחובות מסופקים ואבודים
6,292	6,169	7,564	פחת והפחתות
28,263	23,863	25,279	הוצאות הנהלה וכלליות אחרות
<u>122,637</u>	<u>101,631</u>	<u>104,310</u>	

(*) הוצג מחדש בשל פעילות מופסקת, ראה ביאור 8.

(**) לפרטים בדבר עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין - ראה ביאור 37ב'.

ביאור 28 - הכנסות (הוצאות) אחרות

הכנסות אחרות כולל בעיקר דיבידנדים שהתקבלו מהשקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה (לאומי קארד) בסך של 10,000 אלפי ש"ח (בשנים 2015 ו-2014 10,000 אלפי ש"ח).

בשנת 2014 הכנסות אחרות כולל רווח ממכירת מניות בחברות מוחזקות של גרנית בסך של 42,709 אלפי ש"ח ובעיקר ממכירת מניות ס. סופר סולאר בע"מ שהוחזקו על ידי סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 29 - הכנסות והוצאות מימון

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014 (*)	2015 (*)	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			הכנסות מימון
5,178	10,885	14,927	הכנסות ריבית על הלוואות וחייבים
55,723	-	2,313	הכנסות מימון מנכס פיננסי בגין הסדר זכיון
8,533	2,119	2,735	רווח משינוי בשערי חליפין, נטו
1,456	765	1,768	הכנסות ריבית מפקדונות בבנקים
			סיווג לרווח או הפסד של רווחים שהוכרו ברווח כולל אחר
-	-	26,429	בעת מימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה
10,657	4,375	889	הכנסות מימון אחרות
81,547	18,144	49,061	הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד
-----	-----	-----	
			הוצאות מימון
196,598	123,267	116,941	הוצאות מימון על הלוואות והתחייבויות
53,188	52,286	85,551	הוצאות מימון על אגרות חוב
10,050	9,788	7,628	הוצאות בנקים שונות ועמלות
177	(743)	(664)	הצמדת פקדונות לקוחות
3,409	660	5,945	הוצאות מימון אחרות
263,422	185,258	215,401	הוצאות מימון
(46,890)	(40,048)	(56,277)	בניכוי עלויות אשראי שהוונו
216,532	145,210	159,124	הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד
134,985	127,066	110,063	הוצאות מימון נטו שנזקפו לרווח והפסד
=====	=====	=====	

(*) הוצג מחדש בשל פעילות מופסקת, ראה ביאור 8.

ביאור 30 - מסים על הכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה:

(1) תיקונים לפקודת מס הכנסה וחוק מס שבח מקרקעין

(א) בחודש אוגוסט 2013 פורסם ברשומות "חוק ההסדרים" (להלן - "החוק").

להלן עיקרי שינויי מס בולטים שנקבעו בחוק כדלקמן:

[1] העלאת מס החברות החל משנת המס 2014 לשיעור של 26.5% (עלייה של 1.5%).

[2] רווחי שערור (עודפים שלא התחייבו במס חברות מהסוג שקבע שר האוצר בסכום העולה על מיליון שקלים חדשים המחושב באופן מצטבר מיום רכישתו של הנכס) יהיו ברי מיסוי וזאת בהתבסס על מנגנון של מכירה ורכישה רעיונית של נכס בכל עת שבוצע לגבי שערור ומשערור 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 שערור כאילו הזכות נמכרה ביום חלוקת רווחי השערור ונרכשה מחדש באותו יום.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 30 - מסים על הכנסה (המשך)

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה: (המשך)

(1) תיקונים לפקודת מס הכנסה וחוק מס שבח מקרקעין (המשך)

(א) בחודש אוגוסט 2013 פורסם ברשומות "חוק ההסדרים" (להלן - "החוק"). (המשך)

[2] (המשך)

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 שערור" נקבע שמדובר ב"עודפים שלא התחייבו במס חברות מהסוג שקבע שר האוצר". נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

לאור מדיניות הדיבידנד של החברה, כאמור בביאור 23ב', לחקיקה האמורה אין השלכות מהותיות על החברה.

(ב) 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%.

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 בהתחייבויות המיסים הנדחים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 בסך של כ-420 מיליוני ש"ח וקיטון ביתרות נכסי המיסים הנדחים בסך 12 מיליוני ש"ח שנזקף כנגד רווח כולל אחר לשנת 2016 בסך של כ-408 מיליוני ש"ח, מתוכם סך של כ-393 מיליוני ש"ח נרשמו כנגד הכנסות מיסים.

(ג) ביום 17 בספטמבר 2009 פורסמו תקנות מס הכנסה (קביעת שיעור ריבית לעניין סעיף 3(י)) (תיקון), התשס"ט-2009, במסגרתן שונו 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 2016 נקבע על 2.56% (2015) - 3.05%, 2014 - 3.23%.

ביום 1 בינואר 2017 פורסמה ברשומות הודעת שר האוצר בדבר קביעת שיעור הריבית לעניין סעיף 3(י) לפקודה לשנת 2017 בשיעור של 2.56%.

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 30 - מסים על הכנסה (המשך)

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה: (המשך)

(2) לחברה ולחברה בת החזקה (99%-90%) 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 2016 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, יהא ניתן לקבל בגינו זיכוי (בערכים מתואמים לפי שיעור עליית מדד המחירים לצרכן) מהמס שיטל 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 ההכנסה השוטפת של החברות ועל רווחי ההון ממכירת נכסי הנדל"ן של 35%, ובמס מדינתי (State tax) הנהוג בטקסס.

ב. הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014 (*)	2015 (*)	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			הכנסות (הוצאות) מסים שוטפים
(183,105)	(194,446)	(171,090)	בגין התקופה השוטפת
(4,782)	1,072	3,728	מסים בגין שנים קודמות, נטו
(187,887)	(193,374)	(167,362)	
(120,947)	(162,282)	118,339	הכנסות (הוצאות) מסים נדחים
(308,834)	(355,656)	(49,023)	סך הוצאות מסים על הכנסה

(*) הוצג מחדש בשל פעילות מופסקת, ראה ביאור 8.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 30 - מסים על הכנסה (המשך)

ג. מסים על ההכנסה בגין מרכיבי רווח כולל אחר:

2014			2015			2016			
סכומים בניכוי מס	הכנסות (הוצאות) מס (*)	סכומים לפני מס	סכומים בניכוי מס	הכנסות (הוצאות) מס (*)	סכומים לפני מס	סכומים בניכוי מס	הוצאות (*)	סכומים לפני מס	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
91,239	-	91,239	1,506	-	1,506	(11,392)	-	(11,392)	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
97	2	95	-	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) בגין גידור תזרים מזומנים
(38,471)	13,394	(51,865)	18,172	(12,505)	30,677	95,944	(12,170)	108,114	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה (**)
221	(89)	310	(977)	350	(1,327)	(17)	(2)	(15)	רווחים (הפסדים) אקטואריים בגין תוכנית הטבה מוגדרת
53,086	13,307	39,779	18,701	(12,155)	30,856	84,535	(12,172)	96,707	סה"כ רווח כולל אחר

(*) המסים הנדחים חושבו לפי שיעור מס של 23%-24% (בשנים 2014 ו-2015 לפי 26.5%).

(**) בשנת 2016 הסך הינו בניכוי מימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך 26,429 אלפי ש"ח (19,822 אלפי ש"ח נטו ממס).

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 30 - מסים על הכנסה (המשך)

ד. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים על ההכנסה לבין הוצאות המסים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014 (*)	2015 (*)	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,059,164	1,282,248	1,865,695	רווח לפני מסים על ההכנסה
26.50%	26.50%	25%	שיעור המס העיקרי של החברה
280,678	339,796	466,424	מס מחושב לפי שיעור המס העיקרי של החברה
תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:			
21,000	4,312	(12,670)	שיעורי וחוקי מס שונים בחברות בנות הפועלות מחוץ לישראל
2,529	2,268	2,109	נטרול מס מחושב בגין חלק החברה בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(2,895)	(3,584)	(3,457)	הכנסות פטורות
3,410	2,754	-	רישום עתודה למס על השקעה בחברה מאוחדת
4,732	2,246	2,333	הוצאות לא מוכרות
(1,674)	(1,615)	(1,182)	חלק החברה בשותפויות
(13,598)	(9,492)	(11,498)	ניצול ויצירת מסים נדחים בגין הפסדים והטבות משנים קודמות בגינם לא נרשמו מסים נדחים הפסדים והטבות לצורכי מס מהתקופה בגינם לא נרשמו מסים נדחים
7,291	14,385	5,540	מסים בגין שנים קודמות
4,782	(1,072)	(3,728)	הבדלים בהגדרות הון, נכסים והוצאות לצורכי מס ואחרים
649	5,535	901	השפעת השינוי בשיעור המס הסטטוטורי
-	-	(392,816)	הפרשים אחרים
1,930	123	(2,933)	
308,834	355,656	49,023	הוצאות מסים על ההכנסה

(*) הוצג מחדש בשל פעילות מופסקת, ראה ביאור 8.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 30 - 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:

נכסי נדל"ן אלפי ש"ח	הטבות לעובדים אלפי ש"ח	מכשירים פיננסיים (1) אלפי ש"ח	ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס אלפי ש"ח	אחרים (2) אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
מס נדחה ליום 1 בינואר 2015					
(2,768,373)	14,347	(93,008)	65,201	64,880	(2,716,953)
(170,015)	(4,426)	(777)	5,658	3,425	(166,135)
-	350	(12,505)	-	-	(12,155)
-	12	-	215	(328)	(101)
4,365	-	-	-	-	4,365
(86,229)	543	-	2,826	(7,005)	(89,865)
מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2015					
(3,020,252)	10,826	(106,290)	73,900	60,972	(2,980,844)
(285,311)	(2,508)	(950)	8,191	(2,559)	(283,137)
-	-	(25,896)	-	-	(25,896)
406,161	(82)	36	(10,847)	(810)	394,458
-	(2)	13,726	-	-	13,724
35	-	-	(87)	-	(52)
48,548	(4,489)	13,485	(16,826)	(47,818)	(7,100)
(81,838)	835	-	76,689	420	(3,894)
(2,932,657)	4,580	(105,889)	131,020	10,205	(2,892,741)

- (1) בעיקר בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה ונכס פיננסי חייבים בגין הסדר זיכיון.
- (2) בעיקר חובות מסופקים והפרשי הצמדה על פקדונות מלקוחות.
- (3) בשנת 2015 כולל הכנסות מיסים נדחים בסך של 1,883 אלפי ש"ח בגין קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה.
- בשנת 2016 כולל הכנסות מיסים נדחים בסך של 7,018 אלפי ש"ח בגין פעילות מופסקת (בשנת 2015 - 1,970 אלפי ש"ח).
- (*) המיסים הנדחים חושבו בעיקר לפי שיעור מס של 23% (לפריטים בדבר שינויים בשיעור המס - ראה ביאור 30א'(1)ב').

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 30 - 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		
2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
82,998	107,540	הפסדים לצורך מס
217,973	151,801	הפסד הון לצרכי מס
6,905	6,905	הפרש ריאלי מניירות ערך
<u>307,876</u>	<u>266,246</u>	

(3) הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות

(א) הפסדים עסקיים שוטפים לצרכי מס של חברות מאוחדות המועברים לשנה הבאה מגיעים ליום 31 בדצמבר 2016 לסך של כ-492 מיליוני ש"ח (31 בדצמבר 2015: כ-254 מיליוני ש"ח).

ליום 31 בדצמבר 2016 חברות מאוחדות רשמו נכס מסים נדחים בסכום של 94 מיליוני ש"ח בגין הפסדים עסקיים שנצברו (31 בדצמבר 2015 - 51 מיליוני ש"ח) בהתאם להערכת ההנהלה כי קיימת רמת בטחון גבוהה למימוש הפסדים אלו בשנים הקרובות.

(ב) לחברה מאוחדת הפרש ריאלי מניירות ערך סחירים שלא הותר בניכוי בשנת הדוח והניתן להעברה לשנים הבאות ויתרתו ליום 31 בדצמבר 2016 הינה כ-7 מיליוני ש"ח (31 בדצמבר 2015 - 7 מיליוני ש"ח). הפרש זה יותר לניכוי בשנים הבאות רק כנגד הכנסה מניירות ערך סחירים, אם תהיה באותן שנים. בגין הפסדים צבורים אלה לא נוצרו נכסי מסים נדחים.

(ג) לחברה ולחברות מאוחדות הפסדי הון צבורים לצרכי מס בסך של כ-302 מיליוני ש"ח (31 בדצמבר 2015 כ-306 מיליוני ש"ח). החברה וחברות מאוחדות רשמו נכסי מסים נדחים בסכום של 35 מיליוני ש"ח בגין הפסדי הון שנצברו (31 בדצמבר 2015 - 23 מיליוני ש"ח).

(ד) לפי חוקי המס הקיימים, 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.

(ה) הקבוצה אינה יוצרת מיסים נדחים המתייחסים להשקעות בחברות מאוחדות לגביהן ההחלטה לממשן נתונה בידי הקבוצה כל אימת שאין החלטה לממשן בעתיד הנראה לעין.

ו. שומות מס:

לחברה ולחלק מהחברות המאוחדות שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2010.

ביום 5 בדצמבר 2016, הוציאה רשות המיסים לחברה ולקניית השלום השקעות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, שומות מס לפי מיטב השפיטה ("השומה") בסך כולל של כ-170 מיליון ש"ח בגין השנים 2011-2014 (כולל). 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. לפיכך הגישה החברה, בחודש ינואר 2017, השגה על השומה. להערכת החברה, לא צפויה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

לחלק מהחברות המאוחדות שומות מס לפי מיטב שפיטה בסכומים לא מהותיים ולמספר חברות נוספות שומות מס סופיות עד וכולל שנות המס 2011-2014.

ליתר חברות הקבוצה, למעט החברות האמורות לעיל, יש שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2013, במסגרת סעיף 145 (א)(2) - לפקודת מס הכנסה (התיישנות).

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 31 - התקשרויות

לחברות המאוחדות התקשרויות והתחייבויות לתאריך הדוח על המצב הכספי כדלקמן:

א. התקשרויות מהותיות:

<u>אלפי ש"ח</u>	
258	(1) לרכישת רכוש קבוע
1,319,060	לביצוע פרויקטים
31,301	לשכירויות וחכירות (*)
6,269	להסכמי חכירה תפעוליים בגין כלי רכב
	(*) להלן מועדי הפרעון של התחייבויות לשכירויות וחכירות:
11,437	2017
8,588	2018
6,982	2019
3,528	2020
766	2021 ואילך
<u>31,301</u>	

(2) באשר להתקשרויות עם צדדים קשורים ובעלי עניין, ראה ביאור 37.

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.

לחברה שמורה האופציה לרכישת 100 מגה וואט שעה נוספים במקרה של הקמת תחנת כח נוספת על ידי החברה האם של או.פי.סי.

(2) בחודש יולי 2013 חתמה סופרגז טבעי בע"מ, חברה מאוחדת של סופרגז, עם השותפים באחזקת תמר, על הסכם לאספקת גז טבעי לתקופה של 5 שנים, לפיו תרכוש סופרגז טבעי בע"מ מהמוכרים גז טבעי לצורך שיווקו ללקוחותיה. בשל אי קיום תנאים שהוגדרו בהסכם לא חלה על סופרגז טבעי מחויבות לרכישת גז טבעי.

(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 2016 הושקע סך כולל של כ- 134 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 בעטיה של סופרגז, יעודכנו התנאים שנקבעו ברישיונות.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 31 - התקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות להשקעות: (המשך)

(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 להפרדת 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.

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, העמידה המוכרת פקדון בנאמנות בסך של כ-5.2 מיליון ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 31 - התקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות להשקעות: (המשך)

(8) מרכז עזריאלי חולון

הקבוצה, באמצעות קניית השלום, הינה בעלת זכויות חכירה בחטיבת מקרקעין בשטח כולל של כ-34 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 ייבנה ויופעל 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 32 - שעבודים וערבויות

א. שעבודים שוטפים וקבועים:

מובטח על ידי	ליום 31 בדצמבר		
	2015	2016	
	אלפי ש"ח	אלפי 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.	818,699	9,085	אשראי לזמן קצר מבנקים
שעבוד על זכויות קבלת כספים בגין נדל"ן להשקעה של החברה וחלק מהחברות המוחזקות. ערך הנכסים המשועבדים בספרים - כ-5.4 מיליארד ש"ח.	2,837,239	2,663,590	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-0.7 מיליארד ש"ח.			
בחברה מאוחדת אגרות החוב 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-0.4 מיליארד ש"ח.	432,724	397,530	אגרות חוב (כולל ריבית שנצברה)

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 32 - שעבודים וערבויות (המשך)

א. שעבודים שוטפים וקבועים: (המשך)

מובטח על ידי	ליום 31 בדצמבר	
	2015	2016
	אלפי ש"ח	אלפי 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.	291,688	630,436
פקדונות דיירים		
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 לרשום משכנתאות לטובת הדיירים, תבחן החברה המאוחדת אופציות נוספות כמתחייב בחוק.		
בחברה מאוחדת 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 32 - שעבודים וערבויות (המשך)

ב. לחברה ולחברות המאוחדות התחייבויות על תנאי:

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		(1) ערבויות פיננסיות לתאגידים בנקאיים:
		ערבויות פיננסיות לתאגידים בנקאיים עבור חברות כלולות וצדדים שלישיים.
5,534	3,281	
		ערבויות פיננסיות לתאגידים בנקאיים שניתנו על ידי חברה מאוחדת עבור חברה מאוחדת שלה.
66,000	60,000	
		(2) ערבויות ביצוע ואחרות:
		- ערבויות ביצוע ללקוחות ולאחרים כולל ערבויות מכרזים.
59,892	42,442	
		- ערבויות לרשויות - מזה סך של כ-74 מיליון ש"ח בגין דרישות להיטלי השבחה.
162,407	130,092	
		(3) ערבויות לספקים
20,000	-	
		(4) ערבויות למשכיר בגין זכויות שימוש במחלקות סיעודיות
-	1,200	
		(5) ערבויות להתחייבויות בגין דיירים
-	5,628	
		(6) ערבות שניתנה על ידי חברה מאוחדת לטובת חברה מאוחדת שלה בגין התחייבויותיה לתאגידים בנקאיים.
46,787	40,549	
		(7) ערבות שניתנה על ידי חברה מאוחדת לטובת חברה מאוחדת שלה בגין התחייבויותיה ללקוחותיה.
24,000	24,000	
		(8) 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 31ב' (7)).
-	2,814	

(*) 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 התחייבויותיהן לתאגידים פיננסיים, אשר ניתנות למימוש רק במספר מקרים מסוימים שהוגדרו בהסכמי ההלוואות (Bad Boy).

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 33 - התחייבויות תלויות

א. תביעות ייצוגיות ותביעות אשר הוגשו בגין בקשות לאישורן כתביעות ייצוגיות:

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
1. תביעה נגד החברה וחברה מאוחדת	אם לא תאושר כתובענה ייצוגית - 4,561 ש"ח. אם תאושר כתובענה ייצוגית רק לגבי הקבוצה של הניצעים, שלגבי מניותיהם בוצעה רכישה כפויה - כ-18 מיליוני ש"ח. אם תאושר כתובענה ייצוגית לגבי כלל קבוצת הניצעים - כ-157 מיליוני ש"ח.	בחודש אוגוסט 2013, הוגשו כנגד החברה וכנגד קנית השלום למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל-אביב בקשה לסעד הערכה, בהתאם לסעיף 338 לחוק החברות התשנ"ט - 1999, ובקשה לביטול הצעת הרכש, וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, על ידי מבקש הטוען להיותו ניצע במסגרת הצעת רכש מלאה שהשלימה החברה בסוף חודש ספטמבר 2012, למניות שהוחזקו על ידי הציבור בחברת גרנית הכרמל השקעות בע"מ (וזאת על אף שחלפה תקופת ששת (6) החודשים שנקבעה בדין להגשת תביעה לסעד הערכה). בתביעה נטען, בין היתר, כי על המבקש נכפה למכור את מניותיו לחברה, במסגרת הצעת הרכש, במחיר נמוך משווי המניות וכן כי לא התקיימו התנאים לביצוע רכישה כפויה על פי הצעת הרכש ועל כן לא ניתן היה למחוק את גרנית הכרמל השקעות בע"מ מהמסחר.	בתקופת הדוח הגיעו הצדדים לפשרה בסכומים לא מהותיים, אשר קיבלה תוקף של פסק דין.
2. 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 2.2.17 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, 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.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 33 - התחייבויות תלויות (המשך)

א. תביעות ייצוגיות ותביעות אשר הוגשו בגין בקשות לאישורן כתביעות ייצוגיות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
3. 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 וקיומו 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%.
4. תביעה נגד עזריאלי אי קומרס	תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית מחודש 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 המשפטיים, לא ניתן להעריך בשלב זה את סיכויי התביעה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 33 - התחייבויות תלויות (המשך)

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 2016.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת סופרגז בהתבסס על יועציה המשפטיים של סופרגז, בכל הנוגע לתביעת התשלום הרטרואקטיבית, הסיכויים להדוף את דרישת העירייה לתשלום ארנונה בגין שנים שעברו, גבוהים מ-50%. לגבי תקיפת השומה המתוקנת לגופה, מיום מועד הגשתה, בשלב מקדמי זה קשה לאמוד את סיכויי התביעה, ואולם, לדעת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת סופרגז, בהסתמך על יועציה המשפטיים של סופרגז, עומדות לסופרגז טענות הגנה מוצדקות בגין סיכויי התביעה נמוכים מ-50%.
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 המשפטיים של סופרגז, סיכויי התביעה להתקבל מעבר לסכום ששולם והופרש בספרים, 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 המשפטיים של סופרגז, סיכויי התביעה בעניין נמוכים מ-50%.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 33 - 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 הפיצוי המגיע לסופרגז גבוה יותר.
5. כתב אישום נגד סופרגז ודירקטורים בה.	פלילי.	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 המשפטיים של סופרגז, הסיכויים שסופרגז תחויב בהיטל השבחה נמוכים מ-50%.
		באשר להליך הבקשה לצו הפסקת העיסוק – בחודש ינואר 2012 ניתנה החלטת בית המשפט, במסגרתה נדחתה בקשת העירייה. באשר להליך כתב האישום, בין הצדדים מתנהלים מגעים בניסיון לסיים את ההליך מחוץ לכותלי בית המשפט. להערכת החברה, בהסתמך על הערכת הנהלת סופרגז, בשלב זה ולאור סוג ההליך, לא ניתן להעריך את סיכויי.	

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 33 - התחייבויות תלויות (המשך)

ב. תביעות נוספות (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
6. תביעת ספק נגד ג'י.אי.אס ואחרים	כ-19 מיליון ש"ח (חלק ג'י.אי.אס 9.5 מיליון ש"ח)	תביעה מחודש דצמבר 2013 של קבלן משנה בגין חוב לו הוא זכאי לטענתו מג'י.אי.אס ומצדדים נוספים בגין גמר חשבון בפרויקט בו שימשה ג'י.אי.אס קבלן ראשי ביחד עם צד שלישי נוסף (להלן - "הקבלנים הראשיים").	להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת ג'י.אי.אס, בהסתמך על יועציה המשפטיים של ג'י.אי.אס, לאחר גיבוש כתב ההגנה והגשתו, הסיכוי שהסכום בו יחוייבו הקבלנים הראשיים יעלה על הסכום השמור בקופת הפרויקט נמוך מ-50%.
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 (בסכום שאינו מהותי) בהתאם לפוליסת הביטוח שברשותה.
8. חקירה נגד סופרגז	פלילי	בחודש ינואר 2014 נפתחה חקירה נגד סופרגז ונגד בעלי תפקידים בה, בקשר לאירוע גז שהתרחש באותו החודש בדירה בשכונת גילה בירושלים.	לאור העובדה כי חקירת האירוע טרם הסתיימה, לא ניתן להעריך בשלב זה את חשיפת סופרגז ו/או מי מבעלי התפקידים בה, להליך פלילי כלשהו.
9. תביעה כנגד אחוזת בית	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 31 ב'7)).

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 33 - התחייבויות תלויות (המשך)

ב. תביעות נוספות (המשך)	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
10. תביעה נגד סופרגז ושתי חברות גז נוספות	כ-71 מיליון ש"ח כנגד כלל הנתבעות	לאחר תאריך המאזן ביום 9 במרץ 2017 הוגשה תביעה כספית נגד סופרגז ושתי חברות גז נוספות, בסכום של כ-71 מיליון ש"ח (להלן - "התביעה" ו-"הנתבעות", בהתאמה), כנגד כלל הנתבעות. בתביעה נטען, בין היתר, כי הנתבעות הפרו לכאורה את חוק ההגבלים העסקיים בהיותן צד להסדר כובל, וכן כי הנתבעות הפרו הוראות שונות של חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה), תשמ"ט - 1989. במסגרת הסעדים שנתבעו בתביעה התבקש בית המשפט להורות לנתבעות להשיב את הרווחים שנוצרו להן עקב הפרת כללי התחרות, להורות על מתן חשבונות של הנתבעות, וכן לפצות את התובעת בגין הנזק שנגרם לה.	בשלב זה, ולנוכח השלב המקדמי בו מצויה התביעה, אין אפשרות להעריך את סיכויי התביעה. עם זאת, להערכת סופרגז, מבדיקה ראשונית של הטענות בתביעה, עולה כי חלק ניכר מהן מופנות כלפי יתר הנתבעות ולא כלפי סופרגז.
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-8 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2015 - 65 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 34 - 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. (לא נכלל בביאור מידע כמותי בגין חשיפות סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון ריבית של יתרות בגין נכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה).

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים הפיננסיים של החברה והחברות הבנות שלה (למעט ניהול הסיכונים של גרנית והחברות הבנות שלה, 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 הנובע מחברות בקבוצת גרנית. הכנסות החברות בקבוצת גרנית נובעות בעיקר ממכירות בישראל ללקוחות בתחום הגז 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 34 - 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 ההפסד 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 בהתחייבויות 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 הונניים 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 תזקי 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 34 - 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.

חברות בקבוצת גרנית נוהגות מעת לעת לרכוש עסקאות אקדמה על מדד המחירים לצרכן, בהתאם למתווה שאושר על-ידי הדירקטוריונים שלהן. נכון למועד הדוחות הכספיים אין חוזי אקדמה על מדד המחירים לצרכן.

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 2016, 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 2'א).

סיכוני מחירי סחורות

המלאי בסופרגז מורכב בעיקרו מתזקי נפט ועל כן הן חשופות לשינויים במחירי תזקי הנפט. סופרגז פועלת לצמצום כמויות המלאי החשוף ומווסתת את כמויות מלאי התזקי בהתאם לתחזית המכירות.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 35 - 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	
2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

506	572	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
1,584	-	מכשירים פיננסיים נגזרים

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:

35,796	657,714	פקדונות והשקעות לזמן קצר
1,102,160	288,376	לקוחות
67,684	60,719	חייבים ויתרות חובה
19,206	5,428	חייבים בגין עבודות בביצוע
106,189	154,513	הלוואות - שאינן שוטפות
21,470	21,706	השקעות מוגבלות
70,535	78,924	הלוואות לחברות כלולות
45,639	57,426	חייבים בגין הסדר זיכיון
1,470,769	1,325,378	

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 35 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. סיכון אשראי:

(2) גיל חובות והפסדים מירידת ערך

להלן גיל חובות של לקוחות, חייבים ויתרות חובה, לרבות מכשירים פיננסיים נגזרים, חייבים בגין עבודות בביצוע, הלוואות לזמן ארוך:

ליום 31 בדצמבר 2015		ליום 31 בדצמבר 2016		
ירידת ערך	ברוטו	ירידת ערך	ברוטו	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,939	1,194,169	500	492,355	אינם בפיגור
160	29,708	93	5,916	פיגור של 0-30 יום
709	19,486	295	7,924	פיגור של 31-120 יום
7,403	21,027	1,214	2,506	מעל 121 יום עד שנה
162,914	207,558	8,940	11,369	פיגור של מעל שנה
<u>175,125</u>	<u>1,471,948</u>	<u>11,042</u>	<u>520,070</u>	

התנועה בהפרשה לירידת ערך בגין יתרות לקוחות, חייבים ויתרות חובה והלוואות - שאין שוטפות במשך השנה, היתה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
181,722	175,125	יתרה ליום 1 בינואר
5,869	5,314	השבת ערך הפסד שהוכר מירידת ערך
-	219	כניסה לאיחוד
-	(158,509)	יציאה מאיחוד
(12,466)	(11,107)	חובות מסופקים שהפכו לאבודים
<u>175,125</u>	<u>11,042</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 35 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון נדילות:

להלן מועדי הפירעון החזויים של ההתחייבויות הפיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית:

ליום 31 בדצמבר 2016

ללא מועד פרעון/לפי דרישה	2021 ואילך	2020	2019	2018	2017	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים	התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אשראי מתאגידים בנקאיים, ומנותני אשראי אחרים לזמן קצר (1)
-	-	-	-	-	695,358	695,358	695,358	ספקים
-	-	-	-	-	218,633	218,633	218,633	זכאים
-	-	-	-	-	56,410	56,410	56,410	פקדונות מלקוחות הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (2)
764,003	-	-	-	-	-	764,003	764,003	אגרות חוב (2)
-	1,379,784	382,910	456,686	515,747	827,078	3,562,205	3,244,009	פקדונות מלקוחות - זמן ארוך
-	3,481,188	498,522	500,926	414,381	719,714	5,614,731	5,170,542	שטרי הון
-	-	-	43,782	-	-	43,782	43,782	
-	215	-	-	-	-	215	215	
764,003	4,861,187	881,432	1,001,394	930,128	2,517,193	10,955,337	10,192,952	

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 35 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון נזילות: (המשך)

להלן מועדי הפירעון החזויים של ההתחייבויות הפיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2015								
ללא מועד פרעון/לפי דרישה	2020 ואילך	2019	2018	2017	2016	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	-	-	-	1,531,146	1,531,146	1,531,146	התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
-	-	-	-	-	524,638	524,638	524,638	אשראי מתאגידים בנקאיים, ומנותני אשראי אחרים לזמן קצר (1)
-	-	-	-	-	62,365	62,365	62,365	ספקים זכאים
402,066	-	-	-	-	-	402,066	402,066	פקדונות מלקוחות הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (2)
-	1,178,553	399,619	257,957	1,400,625	408,121	3,644,875	3,291,923	אגרות חוב (2)
-	1,917,178	299,376	298,950	693,736	263,850	3,473,090	3,173,645	התחייבות בגין חכירה מימונית
-	10,921	1,575	1,744	1,731	1,772	17,743	12,488	פקדונות מלקוחות - זמן ארוך
-	-	-	42,383	-	-	42,383	42,383	התחייבויות אחרות
-	-	1,317	2,634	2,633	2,632	9,216	8,857	לזמן ארוך
-	215	-	-	-	-	215	215	שטרי הון
-	-	-	-	-	56	56	56	התחייבויות פיננסיות - מכשירים נגזרים
402,066	3,106,867	701,887	603,668	2,098,725	2,794,580	9,707,793	9,049,782	חוזי אקדמה על שערי חליפין שאינם משמשים לגידור חשבונאי

(*) באשר לערבויות - ראה ביאור 32ב'.

- (1) הערך בספרים כולל ריבית שנצברה ליום 31 בדצמבר 2016 ו-2015.
- (2) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה ליום 31 בדצמבר 2016 ו-2015.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 35 - 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 2016			
מטבע זר		מטבע ישראלי	
אחר (*)	דולר	צמוד מדד	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,555	134,130	92,776	נכסים
(20,671)	(1,193,813)	(7,727,622)	התחייבויות
<u>(18,116)</u>	<u>(1,059,683)</u>	<u>(7,634,846)</u>	סך הכל היתרה המאזנית, נטו
(*) בעיקר אירו וליש"ט			

ליום 31 בדצמבר 2015			
מטבע זר		מטבע ישראלי	
אחר (*)	דולר	צמוד מדד	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,663	188,161	137,215	נכסים
(30,714)	(1,405,336)	(5,629,294)	התחייבויות
<u>(23,051)</u>	<u>(1,217,175)</u>	<u>(5,492,079)</u>	סך הכל היתרה המאזנית, נטו
(*) בעיקר אירו וליש"ט			

(2) ניתוח רגישות

התחזקות הש"ח כנגד המטבעות הבאים לתאריך 31 בדצמבר 2016 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 שעור הריבית, נשארו קבועים. הניתוח לגבי שנת 2015 נעשה בהתאם לאותו בסיס.

ליום 31 בדצמבר 2016		
רווח (הפסד)	הון	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(57,261)	(57,261)	עליה במדד המחירים לצרכן ב-1%
<u>(23,843)</u>	<u>(23,843)</u>	עליה בשער החליפין של דולר ארה"ב ב-3%

ליום 31 בדצמבר 2015		
רווח (הפסד)	הון	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(40,366)	(40,366)	עליה במדד המחירים לצרכן ב-1%
<u>(18,150)</u>	<u>(18,150)</u>	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 2016 הייתה השפעה זהה, אם כי בכיוון הפוך, ובאותם סכומים, בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים.

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 35 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכוני מדד ומטבע חוץ: (המשך)

(3) מכשירים נגזרים

א. להלן פירוט המכשירים הפיננסיים הנגזרים של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר 2015

ערך נקוב אלפים	מטבע לקבל	מטבע לשלם	מועד פקיעה /פרעון /מימוש	שווי הוגן אלפי ש"ח
79,538	דולר	ש"ח	ינואר-פברואר 2016	1,528

**מכשירים שאינם משמשים
לגידור חשבונאי:**

עסקאות אקדמה על שערי חליפין

ב. להלן ניתוח רגישות ביחס למכשירים הנגזרים של הקבוצה. שינוי במדד המחירים לצרכן או בשערי החליפין של הדולר והאירו, היה מגדיל (מקטין) את הרווח וההפסד ואת ההון בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים ישארו קבועים ומתעלם מהשפעת המס.

31 בדצמבר 2015

קיטון של 10%		קיטון של 5%		שווי הוגן אלפי ש"ח	גידול של 5%		גידול של 10%	
רווח (הפסד)	הון	רווח (הפסד)	הון		רווח (הפסד)	הון	רווח (הפסד)	הון
(30,830)	(30,830)	(14,537)	(14,537)	1,528	14,537	14,537	30,830	30,830

מכשירים שאינם משמשים לגידור
חשבונאי:

שינוי בשער החליפין לדולר
עסקאות אקדמה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 35 - 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	
2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

מכשירים בריבית קבועה

170,471	743,250	נכסים פיננסיים
6,441,809	8,404,906	התחייבויות פיננסיות

מכשירים בריבית משתנה

77,699	158,194	נכסים פיננסיים
1,591,212	733,676	התחייבויות פיננסיות

(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 וההתחייבויות 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 4,339 אלפי ש"ח. ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים נשארו קבועים.

ה. סיכון מחיר אחר:

ניתוח רגישות של מחיר ניירות ערך

אם מחירי ניירות הערך (למעט אגרות חוב בריבית קבועה) המוחזקים היו גבוהים/נמוכים ב-1%, ההשפעה לאחר מס הייתה כדלקמן:

נכסים פיננסיים זמינים למכירה - (ראה ביאור 12(1))

הרווח נטו לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 לא היה מושפע מאחר והשקעות אלו מטופלות כזמינות למכירה ולא התבצע מימוש שלהן וכן לא חלה ירידה בערכן.

הרווח הכולל האחר היה גדל ב-7,801 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016 כתוצאה משינוי בשווי ההוגן של המניות.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 35 - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. קיזוז נכסים והתחייבויות פיננסיות:

ליום 31 בדצמבר 2015			
סכומים ברוטו של נכסים (התחייבויות) פיננסיים המוצגים בדוח על המצב הכספי אלפי ש"ח	סכומים ברוטו של נכסים (התחייבויות) פיננסיים שהוכרו וקוזזו בדוח על המצב הכספי אלפי ש"ח	סכומים ברוטו של נכסים (התחייבויות) פיננסיים שהוכרו אלפי ש"ח	
1,584	(318,380)	319,964	נכסים פיננסיים: חוזי אקדמה על מטבע חוץ
(56)	9,551	(9,607)	התחייבויות פיננסיות: חוזי אקדמה על מטבע חוץ

ביאור 36 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

לצורך מדידת שווי הוגן 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 שכלולים 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 הוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר בשווי הוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם.

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

ליום 31 בדצמבר 2016			
רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
181,469	10,921,670	11,103,139	נדל"ן להשקעה: מרכזי מסחר וקניונים בישראל מקרקעין ושטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל נדל"ן להשקעה בהקמה בישראל דירור מוגן
362,581	5,267,331	5,629,912	
-	3,720,085	3,720,085	
49,804	1,086,064	1,135,868	
593,854	20,995,150	21,589,004	
174,005	1,959,727	2,133,732	סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל נדל"ן מניב ארה"ב
767,859	22,954,877	23,722,736	

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 36 - 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 2015

סה"כ אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח
10,590,618	10,590,618	-
5,205,195	4,996,370	208,825
1,875,890	1,875,890	-
588,667	588,667	-
18,260,370	18,051,545	208,825
2,010,769	2,010,769	-
20,271,139	20,062,314	208,825

נדל"ן להשקעה (ללא מקדמות):

מרכזי מסחר וקניונים בישראל

מקרקעין ושטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל

נדל"ן להשקעה בהקמה בישראל

דיוור מוגן

סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל

נדל"ן מניב ארה"ב

סה"כ נדל"ן להשקעה

נכסים והתחייבויות פיננסיות:

ליום 31 בדצמבר 2016

סה"כ אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 1 אלפי ש"ח
572	-	-	572
1,040,093	-	-	1,040,093
649,543	561,701	87,842	-
23,700	-	23,700	-
1,713,908	561,701	111,542	1,040,665

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 2015

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

נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:

ניירות ערך

נגזרים שאינם משמשים לגידור:

חוזי אקדמה על מטבע חוץ

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

מניות סחירות

מניות לא סחירות

נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך

רווח והפסד:

השקעות לא סחירות

סה"כ נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות:

חוזי אקדמה על מטבע חוץ שאינם משמשים

לגידור

סה"כ התחייבויות פיננסיות

סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 36 - 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

נדל"ן בארה"ב		נדל"ן בישראל					
סה"כ אלפי ש"ח	נדל"ן מניב אלפי ש"ח	אחרים (*) אלפי ש"ח	בהקמה אלפי ש"ח	דיור מוגן (*) אלפי ש"ח	משרדים ואחרים אלפי ש"ח	מרכזי מסחר וקניונים אלפי ש"ח	
18,090,699	1,690,198	24,081	2,232,453	-	4,614,901	9,529,066	יתרה ליום 1 בינואר 2015
170,401	(28,294)	-	(1,474)	14,099	63,099	122,971	רווחים או הפסדים שהוכרו:
552,083	-	-	-	552,083	-	-	ברוח או הפסד
902,404	48,387	-	654,165	3,062	43,202	153,588	כניסה לאיחוד (**)
(29,553)	-	(24,081)	-	(172)	(5,300)	-	רכישות
-	-	-	(1,065,461)	-	280,468	784,993	גרועות
369,764	293,962	-	56,207	19,595	-	-	מיונים
6,516	6,516	-	-	-	-	-	העברות מרמה 2
20,062,314	2,010,769	-	1,875,890	588,667	4,996,370	10,590,618	הפרשי תרגום נטו, הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
							יתרה ליום 31 בדצמבר 2015
724,395	(80,907)	-	545,998	55,716	106,017	97,571	רווחים או הפסדים שהוכרו:
530,627	-	-	-	461,707	-	68,920	ברוח או הפסד
1,464,337	58,564	-	1,176,391	1,951	62,251	165,180	כניסה לאיחוד (***)
(12,420)	-	-	-	-	(12,420)	-	רכישות
-	-	-	(138,344)	(21,977)	160,940	(619)	יציאה מאיחוד (****)
(32,265)	-	-	2,735	-	(35,000)	-	מיונים
257,415	-	-	257,415	-	-	-	העברות מרמה 2
(10,827)	-	-	-	-	(10,827)	-	העברות ממקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
(28,699)	(28,699)	-	-	-	-	-	העברות לרכוש קבוע
22,954,877	1,959,727	-	3,720,085	1,086,064	5,267,331	10,921,670	הפרשי תרגום נטו, הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
							יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

(*) הנתונים לשנת 2015 סווגו מחדש.

(**) ראה ביאור 14 ט'(1).

(***) ראה ביאור 14 ט'(3).

(****) ראה ביאור 8 בדבר פעילות מופסקת.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 36 - 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		
2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		נכסים פיננסיים זמינים למכירה:
658,912	681,113	יתרה לתחילת השנה
		סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו:
22,201	(31,529)	ברווח כולל אחר
-	(87,842)	העברה לרמה 2
-	(41)	מכירות
<u>681,113</u>	<u>561,701</u>	

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 36 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(3) תיאור של טכניקות הערכה

שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2016 אלפי ש"ח	תיאור המכשיר הנמדד	טכניקת הערכה	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טווח	נתונים אחרים	טווח
נכסים פיננסיים זמינים למכירה	561,701 (1)	היוון תזרימי מזומנים	שיעור ההיוון המשוקלל (WACC) שיעור צמיחה	9% 2.5%		
מרכזי מסחר וקניונים בישראל	10,921,670 (2)(3)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בש"ח (*) שיעור ההיוון העיקרי שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח (4) שיעור תפוסה (**) (4)	293 - 85 ש"ח 8% - 6.75% 53 - 13 אלפי ש"ח 100% - 79%	שטח לשיווק (באלפי מ"ר)	40 - 5 אלפי מ"ר
משרדים ואחרים בישראל:						
שטחי השכרה למשרדים קיימים	5,143,510 (2)(3)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בש"ח (*) שיעור ההיוון העיקרי (4) שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח שיעור תפוסה (**) (4)	101 - 35 ש"ח 8.5% - 7% 17 - 6 אלפי ש"ח 100% - 81%	שטח לשיווק (אלפי מ"ר)	151 - 2 אלפי מ"ר
שטחי השכרה לאחרים	91,820 (2)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בש"ח (*) שיעור ההיוון העיקרי	28 ש"ח 7.75%		
מקרקעין	32,001	שיטת ההשוואה	התאמה ספציפית לגודל אומדן היטל השבחה			

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 36 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(3) תיאור של טכניקות הערכה (המשך)		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2016		שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2016		אלפי ש"ח		תיאור המכשיר הנמדד	
טכניקת הערכה		טיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים		טווח		נתונים אחרים		טווח	
היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו		אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בש"ח (*)		משרדים 100 - 62 ש"ח מסחר 233 - 177 ש"ח		אומדן יתרת עלות בניה צפויה למ"ר		1,040 - 740 למ"ר	
		שיעור ההיוון העיקרי התאמה ספציפית למיקום גודל וסטנדרט אומדן היטל השבחה		7.75% - 8.5%					
גישת ההשוואה								2,427,858	
גישת העלות								1,078,670	
								213,557	
גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)		אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בש"ח (*)		68 - 79 ש"ח		שטח לשיווק (אלפי מ"ר)		89 - 3 אלפי מ"ר	
		אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בדולר (*)		16-20 דולר					
		שיעור ההיוון העיקרי שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח שיעור התפוסה (**)		5.75% - 7.75% 9 - 14 אלפי ש"ח 73% - 100%				1,959,727 (3)	
		אומדן פקדון דיירים כנגד יחידת דיור		0.7 - 3.6 מיליון ש"ח					
גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)		שיעור היוון		8.75%				1,086,064 (3)	
		שיעור תחלופה שנתי של דיירים		10%					

(*) 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 36 - 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 36 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(3) תיאור של טכניקות הערכה

שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2015 אלפי ש"ח	תיאור המכשיר הנמדד	טכניקת הערכה	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טווח	נתונים אחרים	טווח
נכסים פיננסיים זמינים למכירה 681,113 (1)	היוון תזרימי מזומנים	שיעור ההיוון המשוקלל (WACC) שיעור צמיחה	בעיקר 9% 2.5%			
מרכזי מסחר וקניונים בישראל 10,590,618 (2)(3)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בש"ח (*) שיעור ההיוון העיקרי שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח (4) שיעור תפוסה (**) (4)	297 - 82 ש"ח 8% - 6.75% 52 - 12 אלפי ש"ח 100% - 77%	שטח לשיווק (באלפי מ"ר)	40 - 6 אלפי מ"ר	
משרדים ואחרים בישראל:						
שטחי השכרה למשרדים קיימים 4,850,214 (2)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בש"ח (*) שיעור ההיוון העיקרי (4) שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח שיעור תפוסה (**) (4)	101 - 41 ש"ח 8.5% - 7% 17 - 6 אלפי ש"ח 100%-82%	שטח לשיווק (אלפי מ"ר)	151 - 2 אלפי מ"ר	
שטחי השכרה לאחרים	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בש"ח (*) שיעור ההיוון העיקרי	28 ש"ח 8%			
מקרקעין	שיטת ההשוואה	התאמה ספציפית לגודל אומדן היטל השבחה				
72,321						

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 36 - 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 2015 אלפי ש"ח	תיאור המכשיר הנמדד
540-620 למ"ר	אומדן יתרת עלות בניה צפויה למ"ר	60 - 27 ש"ח 8% - 8.75%	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בש"ח (*) שיעור ההיוון העיקרי	היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו	130,268	בניינים בהקמה בישראל
				גישת העלות	1,745,622	
89 - 3 אלפי מ"ר	שטח לשיווק (אלפי מ"ר)	80 - 68 ש"ח 17-20 דולר 5.75% - 7.25% 16 - 9 אלפי ש"ח 70% - 100%	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בש"ח (*) 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)	2,010,769	נדל"ן מניב ארה"ב
		9%	שיעור היוון	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	588,667	דיוור מוגן
		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 36 - 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-125 מיליון ש"ח, בהתאמה. כמו כן, ירידה או עליה של 0.25% בשיעור ההיוון תגדיל את שווי השוק שלהם בכ-101 מיליון ש"ח או תפחית אותם בכ-95 מיליון ש"ח, בהתאמה.

(3) אומדן השווי ההוגן יגדל אם עלויות הבניה למטר רבוע יקטנו, תשלומי השכירות יגדלו ו/או שיעור ההיוון המשוקלל יקטן.

(4) כולל נכסים באיכלוס.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 36 - שווי הוגן (המשך)

- ג. בדבר תיאור תהליכי הערכה ששימשו בקביעת השווי ההוגן - ראה ביאור 33.
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	
2015		2016			
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
55,074	45,639	70,812	57,426	2	נכסים שאינם שוטפים: חייבים בגין הסדר זיכיון (1)
72,433	106,825	71,181	104,979		התחייבויות שוטפות: פקדונות מלקוחות סופרגז
3,388,536	3,300,780	3,271,487	3,243,078	2	התחייבויות שאינן שוטפות: הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (1)
3,264,573	3,173,645	5,180,098	5,170,542	2	אגרות חוב (2)
6,653,109	6,474,425	8,451,585	8,413,620		
(6,670,468)	(6,535,611)	(8,451,954)	(8,461,173)		עודף התחייבויות על נכסים

- (1) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה.
(2) ראה ביאור 33, 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		
2015	2016	
%	%	
3.31-5.7	3.1	נכסים שאינם שוטפים: חייבים בגין הסדר זיכיון
1.45	1.37	התחייבויות שוטפות: פקדונות מלקוחות
1.0-4.2	1.15 - 4.63	התחייבויות שאינן שוטפות: הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
1.2-1.6	1.13 - 1.83	אגרות חוב

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 37 - 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 10א', 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					
2014		2015		2016	
סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
26,068	15	15,822	12	21,360	15
(1,558)	3	34	1	480	2
858	3	2,332	3	-	
<u>25,368</u>		<u>18,188</u>		<u>21,840</u>	

הטבות לזמן קצר (1) (2)
הטבות אחרות לזמן ארוך
תשלומים מבוססי מניות

(1) ראה גם ביאור 37ג' להלן.

(2) כולל 7 דירקטורים שאינם מועסקים בחברה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 37 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין:

ליום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2014	2015	2016
היתרה במאזן		סכומי העסקאות		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

בעל עניין וחברות קשורות בבעלות בעל עניין

		532	1,438	970	הכנסות שכ"ד
		30	6	-	הכנסות מימון, נטו
		13,943	12,492	12,386	תרומות (7)
1,267	626				זכאים ויתרות זכות

חברות כלולות

		3,670	5,169	5,756	הכנסות מימון
199,445	216,152				הלוואות ושטרי הון לחברות כלולות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
סכומי העסקאות		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) בחברה (*)

15,315	8,613	8,456	בעלי עניין המועסקים בחברה
4	2	2	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
204	212	240	גמול דירקטורים לבעלי עניין שאינם מועסקים בחברה
2	2	2	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
1,149	1,458	2,652	גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה (**)
5	5	6	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

(*) מידע זה כלול בסעיף ב' לעיל.
 (**) ראה ביאור 37ג'(5).

קבוצת עזריאלי בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 37 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(1) ביום 9 ביולי 2014 עם פטירתו של מייסד החברה, מר דוד עזריאלי ז"ל, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה, הסתיימה כהונתו כיו"ר הדירקטוריון והסכם הניהול עם החברות בשליטתו הסתיים אף הוא.

בהתאם להסכם הניהול, חושב המענק השנתי, לחלק היחסי של השנה, על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים. בהתאם לכך, נזקפו בדוחות הכספיים לשנת 2014 הפרשות מתאימות בגין אומדן המענק השנתי עד למועד סיום הסכם הניהול.

סך דמי הניהול לשנת 2014, עד לפטירתו של מר דוד עזריאלי ז"ל, הסתכמו לסך של כ-4,913 אלפי ש"ח.

(2) ביום 3 ביולי 2014, לאור הידרדרות במצבו הבריאותי של מר דוד עזריאלי, מונתה גב' דנה עזריאלי כממלאת מקום יו"ר הדירקטוריון וביום 21 ביולי 2014, לאחר פטירתו, מינה דירקטוריון החברה את הגב' דנה עזריאלי ליו"ר דירקטוריון החברה.

ביום 28 בדצמבר 2014, לאחר קבלת אישור ועדת הגמול ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית של החברה, התקשרות בהסכם ניהול חדש עם הגב' דנה עזריאלי ביחס לתנאי כהונתה והעסקתה כיו"ר פעיל לדירקטוריון החברה, הסכם אשר נכנס לתוקפו ביום 1 בינואר 2015 ועיקריו 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 האקזקטיב 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 ייזום 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 כדן, 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" לענין 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.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 37 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(2) (המשך)

סף 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.

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 ויהא תקף 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 בו ניתן יהיה לביטול לאלתר על ידי החברה.

סך דמי הניהול לשנת 2016 הסתכמו לסך של 3,745 אלפי ש"ח (בשנת 2015 - 3,418 אלפי ש"ח).

ביום 6 באוקטובר 2016, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הארכת הסכם הניהול עם הגב' דנה עזריאלי, לתקופה בת שלוש שנים, ממועד אישור האסיפה כאמור, ללא שינוי מההסכם שבתוקף.

קבוצת עזריאלי בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 37 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(2) (המשך)

להלן פירוט התנאים העיקריים של הסכם הניהול בין החברה לבין חברה בשליטת דנה עזריאלי עד ליום 31 בדצמבר 2014 ביחס לתנאי כהונתה והעסקתה כסגן יו"ר פעיל של דירקטוריון החברה (להלן - "הסכם ניהול סגנית יו"ר").

שירותי ניהול, אשר כללו, בהתאם להסכמות הצדדים, כפי שהיו מעת לעת, שירותים של סגן יו"ר דירקטוריון פעיל ו/או מ"מ יו"ר דירקטוריון ו/או יו"ר דירקטוריון ו/או תפקיד ניהולי בחברה.

שירותי הניהול הוענקו בהיקף של 80% משרה. חברת הניהול הייתה זכאית לתשלום חודשי קבוע בסך של 164,711 ש"ח (להלן - "התמורה החודשית"), צמוד לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן, החל מהמדד הידוע בגין חודש ספטמבר 2009. חברת הניהול הייתה זכאית להטבות נלוות, לרבות העמדת רכב מדרגה 7 או רמה גבוהה יותר, טלפון נייד (לרבות הוצאותיהם) והחזרי הוצאות.

בנוסף לתקופת הודעה מוקדמת של 90 יום, הייתה חברת הניהול זכאית לתקופת הסתגלות בת 270 ימים, ובכל מקרה של סיום ההתקשרות הייתה משולמת לחברת הניהול בגין תקופת ההסתגלות מלוא התמורה החודשית בצירוף כל רכיבי התמורה כאמור לעיל.

(3) 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 2016 בגבול אחריות כולל למקרה ולתקופה של 40 מיליון דולר ארה"ב.

(ד) הרחבת השיפוי הניתן לדירקטורים ונושאי משרה 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. כן אושר מתן שיפוי גם לגב' דנה עזריאלי, הנחשבת כבעלת שליטה בחברה. מתן פטור לגב' דנה עזריאלי כפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של גרנית.

(4) באשר לערבויות שהעמידה הקבוצה לחברות בקבוצה ראה ביאור 32ב'.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 37 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(5) ביום 18 בנובמבר 2014, עדכן מר מנחם עינן את החברה והדירקטוריון על פרישתו מכהונתו כדירקטור בחברה ומתפקידיו כמשנה פעיל ליו"ר הדירקטוריון וכיו"ר גרנית הכרמל, עם סיום ההסכם שבתוקף ליום 28 בפברואר 2015.

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 סוגול 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 ההסכם 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 סוגול 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, החל מיום 1 במרץ 2017 מקבל מר עינן גמול דירקטורים בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס - 2000, לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה שנתקבלו בימים 19 ו-21 במרץ 2016 (בהתאמה).

להלן פירוט הסכמי הניהול בין החברה לבין חברת הניהול עד ליום 28 בפברואר 2015:

החל מחודש ינואר 2011 שימש מר עינן כמשנה פעיל ליו"ר דירקטוריון החברה. חברת הניהול בבעלותו הייתה זכאית לתשלום חודשי קבוע בסך של 300,000 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 ביוני 2009 וזכאית להטבות נלוות, לרבות העמדת כלי רכב (עד קבוצה 7), טלפונים סלולאריים (לרבות הוצאותיהם, החזרי הוצאות וגילום המס בגינם).

בנוסף, חברת הניהול הייתה זכאית אחת לשנה לגמול שנתי קבוע בסך של 1,000,000 ש"ח. הסכום כאמור היה צמוד למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס הוא מדד מאי 2009.

בנוסף, בשנת 2010 הוענקו לחברת הניהול 395,778 יחידות פאנטום.

בנוסף, מר עינן כיהן גם כיו"ר גרנית הכרמל.

(6) 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").

חברת הניהול זכאית לתשלום חודשי קבוע של 255,000 ש"ח, כשהם צמודים לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש פברואר 2013, כפי שפורסם ביום 15 במרץ 2013, וזכאית להטבות נלוות, לרבות העמדת כלי רכב (קבוצה 7) וטלפון נייד.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 37 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(6) (המשך)

כל אחד מהצדדים להסכם יוכל להביא את ההסכם לסימום, מכל סיבה שהיא בהודעה מוקדמת בכתב של שלושה חודשים.

בנוסף, חברת הניהול תהיה 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 יעודכנו דמי הניהול החודשיים המשולמים לחברת הניהול בבעלותו המלאה, לסך של 313 אלף ש"ח, צמודים למדד חודש יוני 2016. יתר תנאי ההעסקה של מר יובל ברונשטיין נותרו ללא שינוי.

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 הסתכם לכ-1.1 מיליון ש"ח.

בנוסף, בשנת 2016 קיבל מר ברונשטיין מענק בסך של 941 אלפי ש"ח (2015 - 652 אלפי ש"ח).

(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"). ההחלטה 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 לבצע תרומות 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 ולצרכיה השוטפים של קרן התרומות. תרומה זו נחשבה כתרומה מתוך תקציב התרומות הכולל השנתי של החברה, כפי שנקבע מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה.

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.

קבוצת עזריאלי בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 37 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(7) (המשך)

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 תישאנה 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 קנית השלום מקרן התרומות – ראה ביאור 10ג'.

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.

קבוצת עזריאלי בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 37 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(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 וגינון, 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 וגינון, 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.

החברה סיווגה את העסקאות כעסקאות זניחות, בתנאי שוק ובמהלך עסקים רגיל, וכי 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 בשיבה 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. 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.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 37 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

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 37ד'(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 שיסתיים 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 שיקבעו מעת לעת, על מנת להתאימם להוראות סעיף 56ח' לחוק ניירות ערך, באופן שיכללו התחייבות לשיפוי בגין תשלומים לנפגעי הפרה והוצאות בקשר עם הליכי אכיפה מנהלית לרבות הוצאות התדיינות סבירות.

ביום 28 בדצמבר 2014, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית של החברה הארכת תוקפם של כתבי שיפוי לדירקטוריות 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. לפרטים אודות תיקון לתקנון החברה בנושא השיפוי, ראה ביאור 37ד'(3).

קבוצת עזריאלי בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 37 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ד. פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי משרה ודירקטורים: (המשך)

(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 (להלן - "ההתקשרות"). האישור ניתן על-פי הוראות תקנות ב.5 (5) ו-11. לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 ההתקשרות הינה בהתאם למדיניות התגמול של החברה (כפי שהיתה באותה עת).

ההתקשרות תהיה על בסיס עיקרי ההתקשרות המפורטים במדיניות התגמול של החברה ולהלן:

- (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.
- (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.

ביום 9 באוגוסט 2016 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה תיקונים בתקנון החברה, אשר עניינם בעיקר עדכונים בהתאם להוראות החקיקה שהשתנו, הרחבת החביות 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.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 37 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

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 שכירות, 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 וככל 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.

(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 לסיווגה 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.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 37 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. עסקאות זניחות: (המשך)

(5) (המשך)

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, הסמך 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 בפקוחה 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 שיהיו 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.

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 בנוהל, 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 ההשוואה. 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 הנהלה.

קבוצת עזריאלי בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 37 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. עסקאות זניחות: (המשך)

(5) (המשך)

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 קונקרטית 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 בנוהל (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 בנוהל (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 יכלול 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 בנוהל וכי ניתן גילוי נאות בדוחות הכספיים השנתיים לעסקאות עליהן דיווח.

דירקטוריון החברה יבחן מעת לעת ולפחות פעם בשלוש שנים, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת, את יישום הנוהל על ידי החברה ואת הצורך בעדכון הנוהל 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 ושינויים 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 2016 ומאפייניהן האחרים אל מול תנאי השוק, שהתקיים ביום 19 במרץ 2017 וב-21 במרץ 2017, קבעו ועדת הביקורת והדירקטוריון, בהתאמה, כי כולן עסקאות שאושרו כדין בשנת 2016 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.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 38 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

פעילותה העסקית של החברה מתמקדת בעיקר בתחומי הנדל"ן השונים, כאשר מרבית פעילותה העסקית של הקבוצה הינה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל ובתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים וקרקעות ביעוד למגורים להשכרה בישראל. החברה פועלת בנוסף בתחום נדל"ן מניב בארה"ב (שטחי השכרה למשרדים). החברה פועלת גם בתחום הדיור המוגן לאחר שהשלימה את הרכישה של בית הדיור המוגן "פאלאס" בתל-אביב, ובחודש מאי 2016 רכשה את בית הדיור המוגן "פאלאס" ברעננה (לשעבר - "אחוזת בית"), וכן רכשה זכויות בשלושה אתרים עליהם היא מתכננת ומקימה בתי דיור מוגן נוספים המצויים בשלבי ייזום והקמה שונים. החל מהדוח הרבעוני ליום 30 בספטמבר 2016, לאור ביסוס והרחבת הפעילות והשקעה בפרויקטים ביזום בתחום, החברה מדווחת על פעילותה בתחום הדיור המוגן כמגזר פעילות נפרד, כהגדרת מונח זה בכללי החשבונאות המקובלים. כמו כן, עוסקת החברה, באמצעות החזקתה (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.א.אס גלובל אנירומנטל סולושנס בע"מ בתחום הטיפול במים, שפכים וכימיקלים. לאור השלמת העסקה למכירת החזקות הקבוצה בסונול (החל מהדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2016, הפכה פעילות סונול לפעילות מופסקת, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים (לפרטים נוספים ראה ביאור 8)), החל מהדוח הרבעוני ליום 30 בספטמבר 2016, החלה החברה לדווח על פעילותה בתחום גרנית כמגזר פעילות נפרד, כהגדרת מונח זה בכללי החשבונאות המקובלים. לאור זאת, מספרי ההשוואה לשנים 2014 ו-2015 הותאמו על מנת לשקף בהם את אופן ההצגה המגזרית של החברה בשנת 2016.

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

להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה:

מגזר א' - מרכזי המסחר והקניונים בישראל.

מגזר ב' - שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל.

מגזר ג' - נדל"ן מניב בארה"ב.

מגזר ד' - דיור מוגן.

מגזר ה' - גרנית.

במגזרי הפעילות הבאים: מרכזי המסחר והקניונים בישראל, שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, נדל"ן מניב בארה"ב ודיור מוגן, קובצו הנתונים של כל אחד מהמגזרים.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 38 - דיווח מגזרי (המשך)

א. כללי: (המשך)

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 ודיור מוגן הינו בהתאם ל-IFRS 8.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 38 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2016

מאחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	גרנית אלפי ש"ח	דיוור מוגן אלפי ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב אלפי ש"ח	שטחי השכרה	
					למשרדים ואחרים ישראל אלפי ש"ח	מרכזי המסחר והקניונים בישראל אלפי ש"ח
2,405,416	7,546	653,249	94,934	228,906	446,810	973,971
1,025,864	11,597	570,179	65,634	105,354	77,645	195,455
1,379,552	(4,051)	83,070	29,300	123,552	369,165	778,516
710,578	-	-	55,746	(82,245)	517,076	220,001
(114,858)						
(110,063)						
8,925						
(8,439)						
1,865,695						
25,261,852	-	1,297,992	1,494,520	2,176,253	8,218,829	12,074,258
3,321,380						
28,583,232						
		43,428	638,041	232,676	1,037,855	639,122

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

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

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

רווח לפני מסים על ההכנסה

מידע נוסף ליום 31 בדצמבר
2016:

נכסי המגזר

נכסים שלא הוקצו (1)

סך הכל נכסים במאחד

השקעות הוניות

(1) 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 38 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2015

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

(*) בעיקר נכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1.6 מיליארד ש"ח, 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 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2014

מאחד אלפי ש"ח	התאמות (**) אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	גרנית אלפי ש"ח	דיוור מוגן אלפי ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב אלפי ש"ח	שטחי השכרה למשרדים ואחרים ישראל אלפי ש"ח	מרכזי המסחר והקניונים בישראל אלפי ש"ח	
2,328,539	-	955	871,699	-	191,467	386,954	877,464	הכנסות:
1,120,815	-	54	799,564	-	84,163	69,039	167,995	סך הכנסות מחיצוניים
1,207,724	-	901	72,135	-	107,304	317,915	709,469	סך הוצאות המגזר
26,060	-	-	(10,641)	-	8,873	117,106	(89,278)	רווח המגזר (NOI)
(83,937)								רווח (הפסד), נטו
(134,985)								מהתאמת שווי הוגן של
53,847								נדל"ן להשקעה ונדל"ן
(9,545)								להשקעה בהקמה
1,059,164								הוצאות לא מיוחסות
								הוצאות מימון, נטו
								הכנסות אחרות, נטו
								חלק החברה בתוצאות
								חברות כלולות, נטו ממו
								רווח לפני מסים על
								ההכנסה
23,618,465	2,207,961	-	2,578,984	75,801	2,026,057	6,134,174	10,595,488	מידע נוסף ליום 31
1,810,646								בדצמבר 2014:
25,429,111								נכסי המגזר
								נכסים שלא הוקצו (*)
								סך הכל נכסים במאחד
		-	71,386	75,801	291,282	458,497	512,049	השקעות הוניות

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

ביאור 39 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות כספיים

א. לפי החלטת הדירקטוריון מיום 21 במרץ 2017 נקבע כי יחולק דיבידנד בסך כולל של 480 מיליון ש"ח.

ב. לעניין עדכוני תביעות לאחר מועד הדוח על המצב הכספי - ראה ביאור 33 בדבר התחייבויות תלויות.

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי נפרד

לשנת 2016

ערוך בהתאם להוראות תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי נפרד
לשנת 2016

תוכן העניינים

ע מ ד

א	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
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 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016. 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- 756 מיליון ש"ח וכ-1,037 מיליון ש"ח, לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015, בהתאמה, ואשר הרווח מפעילות נמשכת מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-48 מיליון ש"ח, כ-196 מיליון ש"ח וכ-49 מיליון ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2016, 2015 ו-2014, בהתאמה, ותוצאות מפעילות מופסקת אשר הסתכמו לסך הפסד של כ-9 מיליון ש"ח, הפסד של כ-99 מיליון ש"ח ולרווח של כ-109 מיליון ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2016, 2015 ו-2014, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, וחוו 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 שיושמו 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 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זור ושות'
רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 21 במרץ 2017

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 16593
תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ד. 45396 ירושלים, 9145101 טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502 טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	משרד באר שבע אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500 טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402 טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-ilat@deloitte.co.il	Deloitte מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101 טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	Deloitte Analytics הסיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368 טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	Seker - Deloitte גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407 טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il
---	--	--	--	--	--	--

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
761,281	453,911
506	611,540
7,375	9,658
142,801	100,594
911,963	1,175,703
1,581,575	1,625,453
7,565,747	9,480,072
6,909,576	7,931,264
3,413,982	3,831,713
7,147	8,290
5,915	8,214
19,483,942	22,885,006
20,395,905	24,060,709

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות והשקעות לזמן קצר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
סה"כ נכסים שוטפים

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
פקדונות מלקוחות דיור מוגן
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

21 במרץ, 2017

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

דנה עזריאלי
יו"ר הדירקטוריון

יובל ברונשטיין
מנכ"ל

אירית סקלר פילוסוף
סמנכ"ל כספים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

444,446	458,981	470,795	הכנסות
(85,688)	(18,693)	614,127	מדמי שכירות ניהול ואחזקה
154,510	145,406	188,248	רווח, (הפסד) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
9,914	10,042	10,005	ונדל"ן להשקעה בהקמה
523,182	595,736	1,283,175	מימון
			אחרות
			סה"כ הכנסות

15,365	14,395	13,541	עלויות והוצאות
14,538	25,087	23,275	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
47,133	49,072	51,486	מכירה ושיווק
70,357	68,307	90,868	הנהלה וכלליות
147,393	156,861	179,170	מימון
			סה"כ עלויות והוצאות

375,789	438,875	1,104,005	רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
448,268	591,037	813,933	חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס (*)

824,057	1,029,912	1,917,938	רווח לפני מסים על ההכנסה
(83,779)	(109,994)	(99,419)	מסים על ההכנסה

740,278	919,918	1,818,519	רווח מפעילות נמשכת
109,209	(98,927)	(8,501)	רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו (לאחר מס) (*)

849,487	820,991	1,810,018	רווח נקי לשנה
---------	---------	-----------	----------------------

			רוח כולל אחר:
--	--	--	----------------------

(39,724)	10,286	86,312	סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
65,532	2,940	(8,950)	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
23,887	5,399	7,633	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
49,695	18,625	84,995	חלק ברווח הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס
			סך הכל

(54)	(78)	-	סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
			הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס

49,641	18,547	84,995	רווח כולל אחר לשנה, נטו ממס
--------	--------	--------	------------------------------------

899,128	839,538	1,895,013	סה"כ רווח כולל לשנה
---------	---------	-----------	----------------------------

(*) מספרי השוואה הוצגו מחדש בשל פעילות מופסקת (לפרטים נוספים ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים).

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
849,487	820,991	1,810,018
939	894	1,327
5	(20)	(5)
85,688	18,693	(614,127)
(87,115)	(84,014)	(103,380)
(557,477)	(492,110)	(805,432)
83,779	109,994	99,419
(49,033)	(70,709)	(87,904)
554	151	(66)
937	(34,996)	51,069
1,333	(6,151)	13,549
(3,104)	(11,288)	791
(6,760)	(2,715)	(3,927)
1,089	2,637	-
-	-	2,100
320,322	251,357	363,432

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לשנה
פחת והפחתות
הפסד (רווח) מממוש רכוש קבוע
הפסד (רווח) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
הכנסות מימון ואחרות, נטו
חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
מסי הכנסה ששולמו, נטו
שינוי בנכסים פיננסיים
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
שינוי בספקים וזכאים אחרים
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
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

319	436	35,595
(367,159)	(445,891)	(1,262,940)
(2,081)	(4,815)	-
(895)	(3,468)	(38,060)
(1,036)	(781)	(110,202)
782	2,338	5,389
152,247	(163,590)	(290,088)
(82,439)	-	(99,110)
16,193	31,021	34,494
4,436	1,962	2,312
-	-	79,674
-	-	(610,968)
(279,633)	(582,788)	(2,253,904)

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

תמורה מממוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
השקעות בחברות מוחזקות
השקעה בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו,
קבלת (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות, נטו
רכישת חברות מוחזקות
ריבית ודיבידנד שהתקבלו
החזר השקעה בחברה מוחזקת
תמורה מממוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה
שינוי בפקדונות לזמן קצר
מזומנים, נטו - פעילות השקעה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2014	2015	2016	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים - פעילות מימון			
-	2,209,284	2,176,535	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(280,000)	(320,000)	(400,000)	חלוקת דיבידנד לבעלי המניות
(44,636)	(44,183)	(166,541)	פרעון אגרות חוב
300,000	-	800,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(208,948)	(624,913)	(769,842)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(12,962)	(53,116)	45,319	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
(1,618)	223	873	פקדונות מלקוחות, נטו
(100,930)	(91,927)	(102,905)	ריבית ששולמה
(349,094)	1,075,368	1,583,439	מזומנים, נטו - פעילות מימון
(308,405)	743,937	(307,033)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
327,837	19,330	761,281	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
(102)	(1,986)	(337)	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
19,330	761,281	453,911	מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(*) פעולות שלא במזומן כוללות גידול ביתרות זכאים בגין רכישה באשראי של נכסים לא שוטפים בסך של 4,712 אלפי ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

א. כללי:

הגדרות

- החברה** - קבוצת עזריאלי בע"מ.
חברה מוחזקת - ראה ביאור 10 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.

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 ומידיים) התש"ל-1970.

כמו כן, נכללים במסגרת הביאורים שיובאו להלן, גילויים בנוגע למידע מהותי נוסף, בהתאם לדרישות הגילוי האמורות בתקנה האמורה ומפורט 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, ההוצאות 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 ההוצאות 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 הנותנים 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 2016

ללא מועד פרעון / לפי דרישה	2020 ואילך	2019	2018	2017	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	-	-	675,311	675,311	675,311
-	-	-	-	59,087	59,087	59,087
-	-	-	-	26,469	26,469	26,469
2,100	-	-	-	-	2,100	2,100
-	937,998	216,904	443,327	507,345	2,105,574	1,994,254
-	3,664,232	442,778	359,094	665,226	5,131,330	4,781,412
-	-	16,403	-	-	16,403	16,403
2,100	4,602,230	676,085	802,421	1,933,438	8,016,274	7,555,036

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

אשראי מתאגידים בנקאיים,

ומנותני אשראי אחרים לזמן

קצר (1)

ספקים

זכאים

פקדונות מלקוחות דיור מוגן

הלוואות מתאגידים בנקאיים

ומנותני אשראי אחרים (2)

אגרות חוב (2)

פקדונות מלקוחות - זמן ארוך

סך הכל

ליום 31 בדצמבר 2015

2019 ואילך	2018	2017	2016	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	-	629,992	629,992	629,992
-	-	-	51,417	51,417	51,417
-	-	-	13,355	13,355	13,355
584,266	155,902	1,045,721	274,151	2,060,040	1,964,216
1,841,801	243,496	639,083	209,935	2,934,315	2,751,243
-	15,578	-	-	15,578	15,578
2,426,067	414,976	1,684,804	1,178,850	5,704,697	5,425,801

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

אשראי מתאגידים בנקאיים,

ומנותני אשראי אחרים לזמן

קצר (1)

ספקים

זכאים

הלוואות מתאגידים בנקאיים

ומנותני אשראי אחרים (2)

אגרות חוב (2)

פקדונות מלקוחות - זמן ארוך

סך הכל

(1) הערך בספרים כולל ריבית שנצברה לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015.

(2) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015.

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 12 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2016.

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 30 א' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016.

(2) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2014	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(74,344)	(74,854)	(63,854)
1,301	892	-
(73,043)	(73,962)	(63,854)
(10,736)	(36,032)	(35,565)
(83,779)	(109,994)	(99,419)

מסים שוטפים:

בגין התקופה השוטפת
התאמות בגין שנים קודמות, נטו

הוצאות מסים נדחים:

סך הוצאות מסים על הכנסה

(3) שומות מס:

ראה ביאור 30' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016.

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ד. מסים על הכנסה: (המשך)

(4) מסים על ההכנסה בגין מרכיבי רווח כולל אחר:

2014			2015			2016			
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	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(39,724)	13,883	(53,607)	10,286	(7,731)	18,017	86,312	(12,275)	98,587	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה
(54)	20	(74)	(78)	28	(106)	-	-	-	הפסדים אקטואריים בגין תוכנית הטבה מוגדרת
65,532	-	65,532	2,940	-	2,940	(8,950)	-	(8,950)	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
23,887	(581)	24,468	5,399	(4,410)	9,809	7,633	98	7,535	חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס
49,641	13,322	36,319	18,547	(12,113)	30,660	84,995	(12,177)	97,172	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

(*) המסים הנדחים חושבו בשנת 2016 לפי שיעור מס 23% ואילו בשנים 2014-2015 לפי שיעור מס של 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 אלפי ש"ח	אחרים (2) אלפי ש"ח	ניכויים והפסדים לצרכי מס אלפי ש"ח	מכשירים פיננסיים (1) אלפי ש"ח	הטבות לעובדים אלפי ש"ח	נכסי נדל"ן ונכסים קבועים אלפי ש"ח	
(1,111,661)	55,877	12,936	(74,097)	3,366	(1,109,743)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2014
(36,032)	(5,958)	879	(2,800)	(2,194)	(25,959)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(12,113)	(4,410)	-	(7,731)	28	-	שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
8,214	8,214	-	-	-	-	שינויים אחרים
(1,151,592)	53,723	13,815	(84,628)	1,200	(1,135,702)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2015
(201,060)	(5,818)	(3,552)	(1,001)	366	(191,055)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(17,483)	8,075	-	(25,558)	-	-	שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
165,495	2,318	(1,539)	19	(161)	164,858	השפעת השינוי בשיעור המס שנזקפה לרווח והפסד
5,306	(7,977)	-	13,283	-	-	השפעת השינוי בשיעור המס שנזקפה לרווח כולל אחר
(1,199,334)	50,321	8,724	(97,885)	1,405	(1,161,899)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2016

(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 בשנת 2016 בעיקר לפי שיעור מס של 23% ואילו ב-2015 לפי שיעור מס של 26.5%.

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 ב'אור 10 א' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2016.

(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 2016 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 2016, הינה 1,377 מיליון ש"ח.

ב. קניית השלום הנפיקה לחברה אגרות חוב בסך 1,080 מיליון ש"ח צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור 4.8% לשנה. הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה יפרעו בסכום אחד ביום 31 בדצמבר 2016. 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 2016 הינה 1,372 מיליון ש"ח.

בנוסף נתנה החברה הלוואות ללא מועד פרעון לקניית השלום, שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2016 הינה כ-188 מיליון ש"ח אשר אינן צמודות למדד ונושאות ריבית בהתאם לתקנות מס הכנסה.

האשראי ליום 31 בדצמבר 2016 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-139 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2015 - כ-150 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 2016 ו-2015 קיבלה החברה דמי ניהול כאמור בסך כולל של כ-19,262 אלפי ש"ח וכ-20,580 אלפי 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 2016 ו-2015 קיבלה החברה תקבולים כאמור בסך כולל של כ-4,663 אלפי ש"ח וכ-8,377 אלפי 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 2016 ו-2015 קיבלה החברה שכר דירה כאמור בסך כולל של 1,616 אלפי ש"ח ו-785 אלפי ש"ח.

ד. החברה העמידה למספר חברות המוחזקות על ידה הלוואות, כמפורט להלן:

הלוואות בסך כ-158 מיליון ש"ח צמודות לדולר האמריקאי ונושאות ריבית בשיעור של כ-10% לשנה.

הלוואה בסך כ-46 מיליון ש"ח צמודה לדולר האמריקאי ונושאת ריבית בשיעור של כ-6.5% לשנה.

שטרי הון בסך כ-820 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 הכולל של החברה לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 הינם בסך כולל של כ-148 מיליון ש"ח וכ-137 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 2016 ו-2015 קיבלה החברה תקבולים כאמור בסך כולל של כ-27,299 אלפי ש"ח וכ-25,455 אלפי 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 2016 ו-2015 שילמה החברה שכר דירה, דמי ניהול ודמי חניה כאמור בסך כולל של 5,767 אלפי ש"ח וכ-4,229 אלפי ש"ח בהתאמה.

(4) באשר לרכישת מניה אחת של חברה מוחזקת, ראה ביאור ג'10 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2016.

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 2016 הינה 472 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 2016 הינה 249 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 2016 הינה 180 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 2016 הינה 84 מיליון ש"ח.

ז. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות:

לפרטים בדבר מגבלות חוזיות בהן התחייבה החברה ראה ביאור ג'21 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2016.

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 2016 לחברה נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה שאינם משועבדים בסך של כ-8,549 מיליוני ש"ח ויתרה בסך של כ-931 מיליוני ש"ח משועבדים בשעבוד קבוע לשם הבטחת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2016 הינן בסך של כ-196 מיליוני ש"ח. בנוסף, כנגד הלוואות של החברה בסך 1,217 מיליוני ש"ח, משועבדים נכסים של חברות מוחזקות בסך של 2,342 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 14' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2016.
- (3) ליום 31 בדצמבר 2016 לחברה נכסים פיננסיים זמינים למכירה שאינם משועבדים בסך של כ-1.6 מיליארד ש"ח, ראה גם ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2016.
- (4) באשר לשיעבודים, ראה ביאור 32 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2016.

י. התקשרויות עם צדדים קשורים ובעלי עניין:

באשר להתקשרויות עם צדדים קשורים ובעלי עניין ראה ביאור 37 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2016.

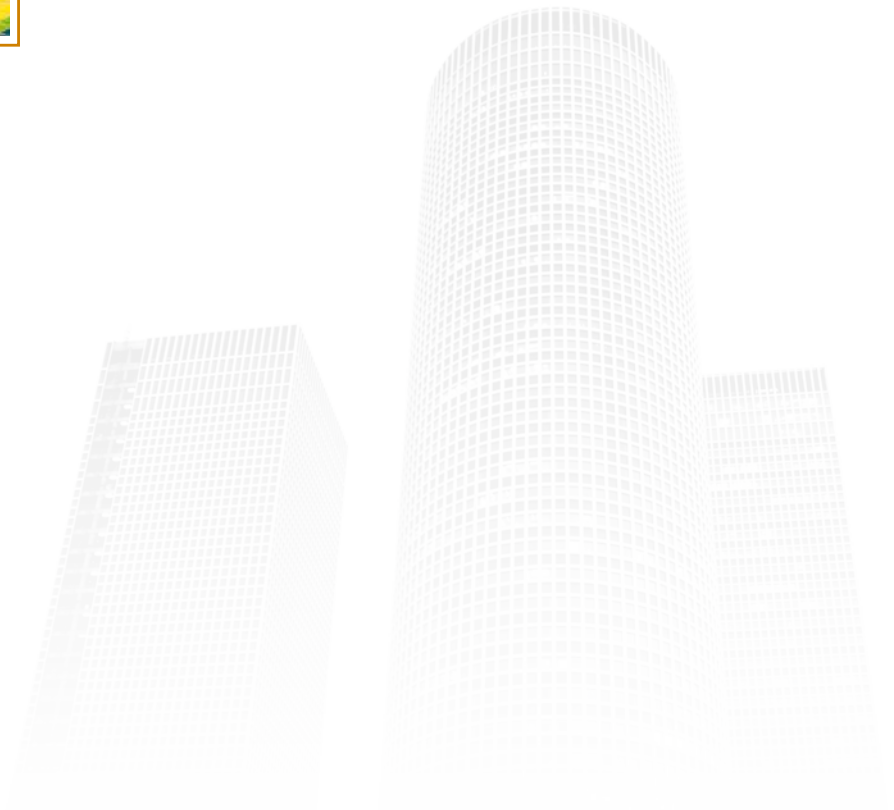
כ. אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

באשר לאירועים מהותיים לאחר תאריך המאזן, ראה ביאור 39 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2016.



חלק ד'

פרטים נוספים על התאגיד



פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד	1-ד
תקנה 25 א - מען רשום	1-ד
תקנה 10 א - תמצית דוחות על תוצאות הפעולות של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2016 (באלפי ש"ח)	1-ד
תקנה 10 ג - שימוש בתמורת ניירות ערך	1-ד
תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי	2-ד
תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות במישרין ובעקיפין בתקופת הדוח	2-ד
תקנה 13 - רווח של חברות בנות וקשורות מהותיות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי	3-ד
תקנה 20 - מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר/ הפסקת מסחר - מועדים וסיבות	3-ד
תקנה 21 - תשלומים לנושאי משרה בכירה	3-ד
תקנה 21 א - השליטה בחברה	3-ד
תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה	4-ד
תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	4-ד
תקנה 24 א - הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המיירים	4-ד
תקנה 24 ב - מרשם בעלי המניות של החברה	4-ד
תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד (נכון למועד הדוח)	5-ד
תקנה 26 א - נושאי משרה בכירה של התאגיד למועד פרסום הדוח	10-ד
תקנה 26 ב - מורשה חתימה של התאגיד	11-ד
תקנה 27 - רואי החשבון של החברה	11-ד
תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנון	11-ד
תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטוריון	11-ד
תקנה 29 א - החלטות החברה	11-ד
פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה:	11-ד
נספח א - תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי	12-ד

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: 21 במרץ, 2017

שם החברה: קבוצת עזריאלי בע"מ

כתובת: מרכז עזריאלי 1, תל אביב, 6702101

טלפון: 03-6081400

תאריך הדוח על המצב הכספי: 31.12.2016

תקנה 10א - תמצית דוחות על תוצאות הפעולות של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2016 (באלפי ש"ח)

1-12/2016	10-12/2016	7-9/2016	4-6/2016	1-3/2016	
					הכנסות
660,795	184,675	139,173	147,526	189,421	ממכירות, מעבודות ומשירותים
1,744,621	457,065	451,064	420,268	416,224	מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
710,578	192,851	127,261	33,455	357,011	רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה
49,061	31,926	3,331	4,286	9,518	מימון
14,116	1,041	1,134	975	10,966	אחרות
3,179,171	867,558	721,963	606,510	983,140	סה"כ הכנסות
					עלויות והוצאות
419,153	127,002	89,150	90,066	112,935	עלות ההכנסות ממכירות, מעבודות ומשירותים
445,486	120,746	124,505	101,388	98,847	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
171,773	52,671	44,914	37,401	36,787	מכירה ושיווק
104,310	31,665	25,418	23,890	23,337	הנהלה וכלליות
8,439	2,147	2,452	1,787	2,053	חלק בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
159,124	26,920	59,602	49,207	23,395	מימון
5,191	4,307	843	41	-	אחרות
1,313,476	365,458	346,884	303,780	297,354	סה"כ עלויות והוצאות
1,865,695	502,100	375,079	302,730	685,786	רווח לפני מסים על ההכנסה
(49,023)	108,207	(90,436)	(58,646)	(8,148)	מסים על ההכנסה
1,816,672	610,307	284,643	244,084	677,638	רווח מפעילות נמשכת
(8,501)	-	(5,634)	390	(3,257)	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת לאחר מס
1,808,171	610,307	279,009	244,474	674,381	רווח נקי לתקופה
1,810,018	614,841	278,999	244,134	672,044	מיוחס ל:
(1,847)	(4,534)	10	340	2,337	בעלים של החברה
1,808,171	610,307	279,009	244,474	674,381	זכויות שאינן מקנות שליטה

תקנה 10ג - שימוש בתמורות ניירות ערך

ביום 7 ביולי 2016 הונפקו כ-2,194 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה לסך של כ-2,194 מיליון ש"ח, (2,177 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה) וזאת בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 5 ביולי 2016 (אסמכתא: 075079-01-2016) שפורסם מכח תשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 10 במאי 2016 (אסמכתא: 063049-01-2016). התמורה שהתקבלה מהנפקה זו 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

- א. ביום 6 מרץ 2016 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר אישורם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) את התקשרות החברה עם קרן עזריאלי ישראל בהסכם לרכישת מניות קנית השלום מהקרן תמורת סך של 51 מיליון ש"ח. לפרטים ראה חלק ב' לדוח זימון אסיפה כפי שפורסם על ידי החברה ביום 27 בינואר 2016 (אסמכתא: 2016-01-018823) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, וכן ביאור 10ג' לדוחות הכספיים.
- ב. בחודש מאי 2016, הושלמה רכישת 100% ממניות חברת אחוזת בית רעננה - דיור מוגן בע"מ, לפרטים ראה סעיף 1.3.4(2) לפרק א' של דוח זה.
- ג. בחודש יוני 2016 הושלמה עסקה לרכישת פעילות בתחום המסחר האלקטרוני (eCommerce) מידי חברת ביי נטוורקס בע"מ לפרטים ראה סעיף 1.3.2 לפרק א' של דוח זה.
- ד. בחודש יולי 2016, השלימה גרנית הכרמל את עסקת מכירת מלוא החזקותיה (100%) בחברת סונול ל- Israel Oil & Gas Fund L.P., שותפות מוגבלת שהתאגדה בישראל ואשר השותף הכללי בה בשליטת מר דוד ויסמן. לפרטים ראה סעיף 1.3.5 לפרק א' של דוח זה. לאור השלמת העסקה למכירת החזקות הקבוצה בסונול, הפכה פעילות סונול לפעילות מופסקת. לפרטים ראה סעיף 13 לפרק א' של דוח זה.

תאריך השינוי	מהות השינוי	שם החברה	שם המחזיק	הערות
מרץ 2016	רכישת מניות חברה מאוחדת	קנית השלום השקעות בע"מ	קרן עזריאלי (ישראל) (ע"ר)	ראה חלק ב' לדוח זימון אסיפה כפי שפורסם על ידי החברה ביום 27 בינואר 2016 (אסמכתא: 2016-01-018823) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה
מאי 2016	רכישת 100% ממניות חברת אחוזת בית רעננה – דיור מוגן בע"מ	אחוזת בית רעננה – דיור מוגן בע"מ	פאלאס רשת בתי דיור מוגן בע"מ	ראה סעיף 1.3.4 (2) לפרק א' של דוח זה
יוני 2016	רכישת פעילות בתחום המסחר האלקטרוני	נטקס ניו מדיה בע"מ (כיום עזריאלי אי-קומרס בע"מ)	קבוצת עזריאלי בע"מ	ראה סעיף 1.3.2 לפרק א' של דוח זה
יולי 2016	מכירת מניות חברה מאוחדת	סונול ישראל בע"מ	גרנית הכרמל בע"מ	ראה סעיף 1.3.5 לפרק א' של דוח זה
אוגוסט 2016	הקמת שותפות חדשה לצורך רכישת נכס	AG Two Aspen LLC	קבוצת עזריאלי בע"מ (בעקיפין, באמצעות חברות ו/או שותפויות)	ראה סעיף 1.3.1(4) לפרק א' של דוח זה

תקנה 13 - רווח של חברות בנות וקשורות מהותיות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

חברת המוחזקת	עיסוק עיקרי –	רווח (הפסד) באלפי ש"ח				הכנסות החברה מהחברה הקשורה	
		לפני הפרשה למס	אחרי הפרשה למס*	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית והפרשי הצמדה	
קנית השלום השקעות בע"מ	יזום, ניהול, בניה, רכישה והשכרה של מבני מסחר ומשרדים בישראל ובארה"ב. החזקה בגרנית הכרמל	460,258	521,232	-	-	-	110,898**
אינטרנשיונל קונסלטנטס (איקונסלט) בע"מ	יזום, בניה והשכרה של משרדים ומבני תעשייה	3,633	5,337	-	-	-	1,361
אוצם יזמות והשקעות בע"מ (1991)	יזום, בניה והשכרה של מבני מסחר. (אור יהודה ורמלה).	27,800	21,793	-	-	-	13,870
AG Galleria Office Buildings, LP	החזקה 90% מהזכויות בבניין משרדים הממוקמים ביוסטון, טקסס, ארה"ב הידועים בשם Galleria	(55,697)	(30,435)	-	4,915	-	-
גמל תשואה להשקעות בע"מ	יזום, ניהול, בניה, רכישה והשכרה של מבני מסחר ומשרדים בישראל	176,828	162,203	-	420	-	968
עצמה ושות' להשקעות מכבים בע"מ	יזום, ניהול, בניה, רכישה והשכרה של מבני משרדים	6,855	6,422	-	180	-	2,968
AG Plaza at Enclave	החזקה 100% מהזכויות בבניין משרדים ביוסטון, טקסס, ארה"ב - "Houston Dow Center"	7,885	4,828	-	-	-	8,195
AG 8 West Centre	החזקה 100% מהזכויות בבניין משרדים ביוסטון, טקסס, ארה"ב הידוע בשם "8 West Centre"	7,451	5,248	-	-	-	5,852
גרנית הכרמל השקעות בע"מ	חברת החזקות פרטית המחזיקה, בין היתר, סופרגו ו-GES	55,364	22,810	-	-	-	-
גיי.אי.אס. גלובל אנורומנטל סולושנס בע"מ	ראה סעיף 12.17 לפרק א'.	(6,141)	(5,488)	-	-	-	-
סופרגו חברה ישראלית להפצת גז בע"מ	ראה סעיף 12.2.1 לפרק א' לדוח.	61,207	43,314	-	-	-	-
פאלאס אמריקה חברה לדיור מוגן בע"מ	הפעלת בית דיור מוגן לסייעוד והחלמה	53,866	54,331	-	-	-	-
אחוות בית רעננה – דיור מוגן בע"מ***	הפעלת בית דיור מוגן ומרכז מסחרי	36,388	39,657	-	-	-	2,754
עזריאלי אי-קומרס בע"מ***	תחום המסחר האלקטרוני (eCommerce)	(14,410)	(12,231)	-	-	-	528
AG Two Aspen LLC	הוקמה במטרה להחזיק 100% מהזכויות בבניין משרדים הממוקם באוסטון, טקסס, ארה"ב הידוע בשם "Aspen lake 2"	1,292	1,080	-	-	-	1,717

* לפני תוצאות על בסיס השווי המאזני.

** כולל קרן הון.

*** הנתונים מוצגים לתקופה שתחילתה במועד הרכישה.

תקנה 20 - מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר/ הפסקת מסחר - מועדים וסיבות

א. מניות/ ניירות ערך

ביום 11 ביולי 2016 נפתח המסחר בבורסה בסדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ד') שהנפיקה החברה מכח דוח הצעת מדף שפורסם ביום 5 ביולי 2016 (אסמכתא 2016-01-063049) בשווי נקוב של כ-2,194 מיליון ש"ח.

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 תאגיד.

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"), שהיא בעלת השליטה במישרין בחברה, ב-55.62% מהון המניות וב-61.31%¹ 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.

¹ הכוללות את כל זכויות ההצבעה מכח מניות התרומה כהגדרתן בפרק א' לדוח זה.

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 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 קנדי שבשליטתו ("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) ב-15.93% ממניות עזריאלי החזקות, ללא זכויות הצבעה (החזקה המהווה, בעקיפין, החזקה בכ-8.86% מזכויות ההון של החברה) וזאת בנוסף ובנפרד מהחזקה 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 "תאגיד החזקות"). הסכם 2017 מחליף ובא במקום הסכם בעלי המניות הקודם שנערך בין הצדדים בחודש נובמבר 2012 ("הסכם 2012"), והוא מסדיר את היחסים בין בעלות השליטה, בעצמן ובאמצעות תאגיד החזקות, בקשר עם זכויותיהן בחברה. בדומה להסכם 2012, תנאי הסכם 2017 כוללים הסכמות בקשר עם מכירה והעברת מניות בחברה ובתאגיד 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 תשמשנה למינוי דירקטור אחד שיקבע 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 פרסום הדוח, שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי הן בעלות השליטה בחברה. לפרטים ראו דוח מיידי מיום 21 במרץ 2017 (אסמכתא : 2017-01-026388), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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 מיידי בדבר מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה שפרסמה החברה ביום 5 בינואר 2017 (אסמכתא מספר : 2017-01-002916), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

תקנה 24א - הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

נכון ליום 31 בדצמבר 2016, 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.

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
3 ביוני, 1967	תאריך לידה:	
מרכז עזריאלי 1, תל-אביב	מענו להמצאת כתבי בי-דין:	
ישראלית	נתינות:	
לא	חברות בועדות דירקטוריון:	
לא	דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	
יו"ר פעיל לדירקטוריון	תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	
1 ביוני, 2010	המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	
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.	השכלה:	
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 מטרות רווח.	עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידי נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	
בעלת שליטה. לפרטים, ראו תקנה 21א' לעיל.	קרבת משפחה לבעל ענין:	
בעלת כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	
(2)	שם הדירקטור:	
שרון עזריאלי	מספר זיהוי:	HM841817
4 באוגוסט, 1960	תאריך לידה:	
מרכז עזריאלי 1, תל-אביב	מענו להמצאת כתבי בי-דין:	
קנדית	נתינות:	
לא	חברות בועדות דירקטוריון:	
לא	דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	
לא	תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	
1 ביוני, 2010	המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	
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.	השכלה:	
זמרת אופרה, חזנית ואמנית; מנצחת על קהלים שונים. חברת ועד מנהל בקרן עזריאלי ישראל, ע"ר ודירקטורית בקרן עזריאלי קנדה, עמותה קנדית ללא מטרות רווח. מכהנת כ- President of the Directors Board ב- McGill Chamber Opera Cares Foundation; Sharon Azrieli Foundation for the Arts (SAFA); Shir Chadash Synagogue. דירקטורית בארגונים הבאים: McCord Museum (Montreal); Canadian Vocal Arts Institute; America-Israel Cultural Foundation (AICF). בעלים ומנהלת של חברות פרטיות זרות.	עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידי נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	
בעלת שליטה. לפרטים ראו תקנה 21א' לעיל.	קרבת משפחה לבעל ענין:	
לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	

(3)	שם הדירקטור:	נעמי עזריאלי
	מספר זיהוי:	HB510031
	תאריך לידה:	26 בספטמבר, 1965
	מענו להמצאת כתבי 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, עמותת קנדית ללא מטרות 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:	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 כתבי בי-דין:	מרכז עזריאלי 1, תל-אביב
	נתינות:	ישראלית
	חברות בועדות דירקטוריון:	כן, ועדת הביקורת, ועדת תגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת אכיפה ("כל הוועדות")
	דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	דירקטור בלתי תלוי
	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 מהאוניברסיטה 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 ובמוזיאון 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. חבר בעמותות: קרן יעקב איסלר, מרכז דיין - אוניברסיטת תל אביב, קרן אלי ויזל, ע"ר והקרן הלאומית למדע, האגודה לגנטיקה קלינית. כיהן כדירקטור בקרן עזריאלי ישראל ע"ר.
	קרבת משפחה לבעל ענין:	לא
	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	דירקטור מומחה; בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

(5)	<u>שם הדירקטור:</u>	<u>ציפורה כרמון</u>
	מספר זיהוי:	51528933
	תאריך לידה:	7 בדצמבר, 1952
	מענו להמצאת כתבי בי-דין:	מרכז עזריאלי 1, ת"א
	נתינות:	ישראלית
	חברות בועדות דירקטוריון:	כן (בכל הוועדות).
	דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	בלתי תלוי
	תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אין
	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)	<u>שם הדירקטור:</u>	<u>אפרים הלוי, דירקטור חיצוני</u>
	מספר זיהוי:	49871718
	תאריך לידה:	2 בדצמבר, 1934
	מענו להמצאת כתבי בי-דין:	מרכז עזריאלי 1, תל-אביב
	נתינות:	ישראלית
	חברות בועדות דירקטוריון:	כן (בכל 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:	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

ניב אחיטוב, דירקטור חיצוני	(7) שם הדירקטור:
008115693	מספר זיהוי:
16 באוגוסט, 1943	תאריך לידה:
מרכז עזריאלי 1, תל-אביב	מענו להמצאת כתבי בי-דין:
ישראלית וקנדית	נתינות:
כן (בכל הוועדות)	חברות בוועדות דירקטוריון:
דח"צ	דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:
לא	תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:
24 באוגוסט, 2010	המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:
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.	השכלה:
דקאן ב"ס דן ללימודי הי-טק, המרכז ללימודים אקדמיים; פרופסור אמריטוס של הפקולטה לניהול באוניברסיטת תל אביב; יו"ר הנהלת תיאטרון בית לסין; חבר ההנהלה של עמותת קשת אילון; נשיא מרכז אקדמי דן; חבר ועדת השקעות "משתתף ברווחים" במגדל ביטוח; דירקטור חיצוני ברפק תקשורת ותשתיות בע"מ; דירקטור חיצוני בדיסקונט השקעות.	עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:
לא	קרבת משפחה לבעל ענין:
דירקטור מומחה; בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:
אורן דרור	(8) שם הדירקטור:
024973315	מספר זיהוי:
2 באוגוסט, 1970	תאריך לידה:
מרכז עזריאלי 1, תל-אביב	מענו להמצאת כתבי בי-דין:
ישראלית	נתינות:
כן (בכל הוועדות)	חברות בוועדות דירקטוריון:
דירקטור בלתי תלוי	דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:
לא	תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:
18 בנובמבר 2014	המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:
בוגר כלכלה ומזרח אסיה באוניברסיטה העברית בירושלים. לימודי מחקר בתחומי הניהול והשיווק במשך שנתיים באוניברסיטת Waseda טוקיו יפן - בית הספר למסחר.	השכלה:
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).	עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:
בן דוד מדרגה רביעית של הדירקטוריות דנה, שרון ונעמי עזריאלי.	קרבת משפחה לבעל ענין:
דירקטור מומחה; בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:

(9)	שם הדירקטור:	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:	ועדת הכספים (המכהנת גם כועדה לבחינת הדוחות הכספיים)
	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; מנכ"ל החברה בעבר ומנכ"ל קנית השלום השקעות בע"מ עד 31 במרס 2011; כיהן כיו"ר דירקטוריון גרנית הכרמל השקעות בע"מ, ודירקטור בטמבור בע"מ, סנוול ישראל בע"מ, סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ וחברת גיי.אי.אס גלובל אננירומנטל 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 ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעל כשירות מקצועית

תקנה 26א : נושאי משרה בכירה של התאגיד למועד פרסום הדוח

שם	יובל ברושטיין	אירית סקלר פילוסוף	ארנון תורן	גדעון אברמי	רן טל	ישראל קרן	אברהם יעקובי	משה כהן	רפי וונש	דור לב-רן	יורם פולק בן פורת
מספר זיהוי	024297996	025710542	054121678	56524325	027474824	003105657	052253747	051209971	028145738	029444668	056000813
תאריך לידה	24 במרץ 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	13 באפריל 1972	29 ביולי 1959
מועד תחילת כהונה	1 במאי 2013	1 במאי 2013	1 בנובמבר 2013	15 במאי 2016	1 באוגוסט 2016	1 ביולי 2002	1 ביולי 1987	22 במרץ 2017	15 באוקטובר 2010	16 במרץ 2015	22 במרץ 2016
תפקיד שממלא בחברה/חברה בת/חברה קשורה או בבעל עניין	מנכ"ל החברה. מנכ"ל קנית השלום השקעות בע"מ. יו"ר דירקטוריון גרנית הכרמל וחברות בנות שלה החל מיום 1 במרץ 2015 (חלף מר מנחם עין שסיים כהונתו).	סמנכ"ל כספים ואחראית לניהול סיכוני השוק בחברה וכן דירקטורית במיני ישראל ובחברת סונאפקו	משנה למנכ"ל וראש תחום הקניונים	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 ביונס 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 בכלכלה וחשבונאות מהאוניברסיטה העברית, תואר שני במינהל עסקים, במסלול מימון וחשבונאות מהאוניברסיטה העברית. בעל רישיון בראיית חשבון C.P.A (ISR).	בוגרת מנהל עסקים במסלול חשבונאות, המכללה למנהל; מוסמך תואר שני במשפטים, אוניברסיטת בר אילן. בעלת רישיון בראית חשבון C.P.A (ISR).	תואר ראשון בכלכלה וסוציולוגיה מהאוניברסיטה העברית.	תואר ראשון בהיסטוריה ויחסים בינלאומיים, אוניברסיטה עברית 1986. דיפלומה בניהול בתי מלון 1994	תואר ראשון בהיסטוריה כללית מהאוניברסיטת תל אביב.	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה מהאוניברסיטת בר- אילן. בעל רישיון בראית חשבון C.P.A (ISR).	תואר ראשון בחשבונאות תל אביב	רואה חשבון, בוגר כלכלה וחשבונאות באוניברסיטת תל אביב	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מהאוניברסיטה העברית בירושלים.	B.sc. מוסמך למדעים בהנדסה אזרחית מהטכניון בחיפה	בוגר הטכניון בלימודי מנהל עסקים וניהול בתי מלון
ניסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות	סמנכ"ל כספים קבוצת עזריאלי בע"מ בשש 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	סמנכ"ל, יועץ משפטי, גילת רשתות לוויין בע"מ סמנכ"ל, יועץ משפטי, נטפים בע"מ	מנהל נכסים, שיווק נכסים ונייהול פרויקטים של לוגיסטיקה והקמת נכסים 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 ; דירקטור בזוקו שילובים בע"מ	סגן נשיא לאיזור קוויבק באלעד גרופ קנדה אינק. מנהל כספים באלעד גרופ קנדה אינק	מהנדס ראשי בקבוצת עזריאלי	מנהל פיתוח דיור מוגן בקבוצת בשלוש השנים האחרונות קודם לכן - מנכ"ל ודירקטור בהון חברה לניהול נכסים מקבוצת נכסים ובניין ומנכ"ל רשת מגדלי הים התיכון - דיור מוגן 14 שנים

אף אחד מנושאי המשרה אינו בעל עניין בחברה או בעל קרבה משפחתית עם נושא משרה אחר בחברה או עם בעל ענין אחר בחברה.

נושאי משרה בכירה שתקופת כהונתם הסתיימה במהלך תקופת הדוח ובתקופה שלאחריה עד למועד הדוח:

שם	עופר אברם	מיכל קמיר	גלי גנה
מספר זיהוי	024895229	022802110	059674770
תפקיד שמילא בתאגיד	סמנכ"ל, ראש תחום משרדים	יועצת משפטית, מזכירת חברה	המבקר הפנימי
מועד תחילת כהונה	1 בינואר 2014	20 ביוני 2010	נובמבר 2009
מועד סיום כהונה	15 ביוני, 2016	31 ביולי 2016	21 במרץ 2017

תקנה 226- מורשה חתימה של התאגיד

ראה סעיף 8 לפרק ה' לדוח זה - מממשל 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

ביום 9 באוגוסט 2016, אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה, תיקונים בתקנון החברה, אשר עניינם בעיקר עדכונים בהתאם להוראות החקיקה שהשתנו, הרחבת החבויות 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 ההפרה" כך שהגדרה זו תחול על כל חיקוק בגינו ניתן לקיים הליך מנהלי. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 9 באוגוסט 2016 (אסמכתא מספר: 100267-01-2016), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 6 באוקטובר 2016, אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה תיקון לתקנון ההתאגדות של החברה בנושא הפטור. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 6 באוקטובר 2016 (אסמכתא מספר: 01-2016-060735), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטוריון

ראה סעיף 4 לפרק ה' לדוח זה - מממשל תאגידי.

תקנה 29א - החלטות החברה

ראה סעיף 4 לפרק ה' לדוח זה - מממשל תאגידי.

פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה:

לתיאור ההסדרים החלים בגין פטור, שיפוי וביטוח לדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, ראה ביאור 37.ד. לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2016.

יובל ברונשטיין, מנכ"ל

דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 21 במרץ, 2017

נספח א – תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי

שם החברה	סוג המניות	ע"ג כולל בש"ח של מניות מוחזקות	ע"ג כולל בש"ח של מניות מוחזקות	השיעור ב-%			באלפי ש"ח					ערבויות שהעמידה החברה לחברה המוחזקת
				בהצבעה	בהון	סמכות למנות דירקטורים	עלות המניות המוחזקות	ערך ההשקעה בספרים (*)	יתרת ההלוואות מהחברה	אופן ההצגה בדוחות הכספיים	מדינת החברה	ני"ע הניתנים למימוש לזכויות בהון או לזכות הצבעה בחברה המוחזקת בידי החברה
חברות המוחזקה ישירה												
קנית השלום השקעות בע"מ	רגילות	114	114	100%	100%	100%	51,000	7,254,629	(1) 2,798,310	חברה מאוחדת	ישראל	-
אינטרנשיונל קונסולטנטס (איקונסלט) בע"מ	רגילות	3,900	3,900	100%	100%	100%	30,307	71,384	(2) 47,046	חברה מאוחדת	ישראל	-
אוצם יזמות והשקעות (1991) בע"מ	הנהלה רגילות א' רגילות ב'	80 21,330,220 4,999	80 21,330,220 4,999	100%	100%	100%	-	173,780	(3) 371,214	חברה מאוחדת	ישראל	-
עזריאלי אי קומרס בע"מ	רגילות	1,600	1,600	100%	100%	100%	24,744	17,667	50,470	חברה מאוחדת	ישראל	-
דויר מוגן מודיעין	רגילות	1,000	1,000	100%	100%	100%	32,035	37,945	51,734	חברה מאוחדת	ישראל	-
AG Galleria Office Buildings LP (4)		-	-	100%	100%	-	71,064	133,520	-	חברה מאוחדת	ארה"ב	ערבות במספר מקרים שהוגדרו בהסכם ההלוואה
AG Plaza at Enclave (4)		-	-	100%	100%	-	50,705	134,507	90,934	חברה מאוחדת	ארה"ב	ערבות במספר מקרים שהוגדרו בהסכם ההלוואה
AG 8 West Center (4)		-	-	100%	100%	-	55,588	46,601	67,288	חברה מאוחדת	ארה"ב	ערבות במספר מקרים שהוגדרו בהסכם ההלוואה
AG Two Aspen (4)		-	-	100%	100%	-	21,848	28,887	46,140	חברה מאוחדת	ארה"ב	ערבות במספר מקרים שהוגדרו בהסכם ההלוואה
חברות המוחזקות על ידי קנית השלום												
גרנית הכרמל השקעות בע"מ	רגילות	147,146,834	147,146,834	100%	100%	100%	1,059,192	-	-	חברה מאוחדת	ישראל	-
גמל תשואה להשקעות בע"מ	רגילות	53,721,650	53,750,000	99.9%	99.9%	-	346	-	-	חברה מאוחדת	ישראל	-
עצמה ושות' להשקעות מכבים בע"מ	רגילות	16,091,764	16,100,000	99.9%	99.9%	100%	112	-	(3) 45,369	חברה מאוחדת	ישראל	-
פאלאס אמריקה חברה לדויר מוגן בע"מ	רגילות	100	100	100%	100%	100%	269,851	-	-	חברה מאוחדת	ישראל	-
אחוזת בית רעננה דויר מוגן בע"מ	רגילות	15,000,000	15,000,000	100%	100%	100%	55,000	-	254,159	חברה מאוחדת	ישראל	-
חברות המוחזקות על ידי גרנית הכרמל השקעות בע"מ												
ג'י.אז.אס גלובל אנדורמנטל סולושנס בע"מ	רגילות	17,304,169	17,304,169	100%	100%	100%	57,078	-	-	חברה מאוחדת	ישראל	-
סופרגו חברה ישראלית להפצת גז בע"מ	רגילות	252	252	100%	100%	100%	32,289	-	-	חברה מאוחדת	ישראל	-

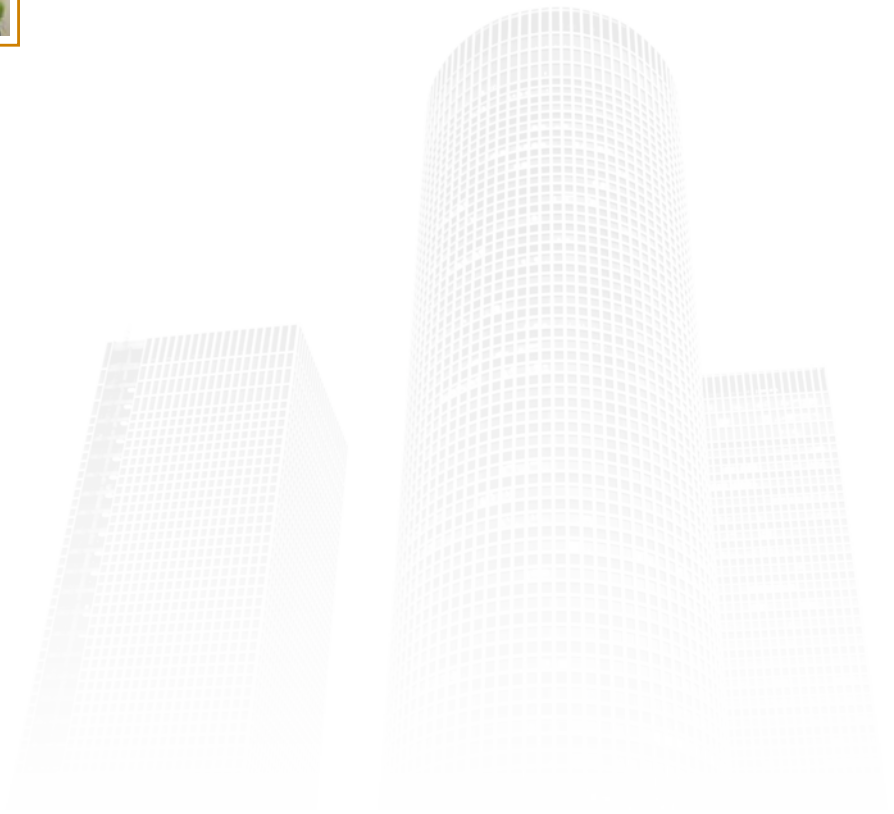
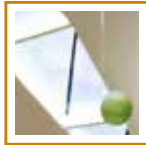
(*) הנתונים מתייחסים לחברות המוחזקות על ידי החברה במישרין בלבד.

- (1) בניכוי קרן הון
(2) בניכוי קרן הון
(3) שטרי הון בניכוי קרן הון
(4) שותפות זרה



חלק ה'

ממשל תאגידי



פרק ה' – דוח ממשל תאגידי	ה-1
חלק א' – היבטי ממשל תאגידי	ה-1
1. תקנה 21 - תשלומים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה – 2016	ה-1
2. תקנה 22 – עסקאות עם בעל שליטה	ה-4
3. נושאים נוספים בקשר עם השליטה בחברה	ה-7
4. תקנה 29 ותקנה 29א – המלצות והחלטות הדירקטוריון	ה-9
5. תגמול נושאי משרה בכירים	ה-9
6. ביקורת פנים	ה-10
7. רואה החשבון המבקר	ה-13
8. מורשה חתימה עצמאי	ה-14
9. תרומות	ה-14
10. תוכנית אכיפה פנימית בחברה	ה-14
חלק ב' - שאלון ממשל תאגידי	ה-15

פרק ה' – דוח ממשל תאגידי

חלק א' – היבטי ממשל תאגידי

להלן יובאו פרטים בדבר הליכי הממשל התאגידי בחברה לשנת 2016, הכוללים הן נושאים הקשורים בממשל תאגידי בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 – 2016

התגמולים כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה בשנת 2016 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 2016 (כמפורט בתוספת השישית לתקנות הדיווחים):

תגמולים				פרטי מקבל התגמולים			
שם	תפקיד	משרה היקף	שיעור החזקה בהון התאגידי	דמי ניהול (א)	מענק	אחר	סה"כ
(1) דנה עזריאלי	יו"ר דירקטוריון פעיל	100%*	(ב)	2,810	1,045	---	3,855
(2) יובל ברונשטיין	מנכ"ל החברה	100%	---	3,364	941	296 (ג)	4,601
(3) ארנון תורן	משנה למנכ"ל וראש תחום הקניונים	100%	---	2,691	603	---	3,293
(4) אייל חנקין	מנכ"ל סופרגז חברה ישראלית לגז בע"מ	100%	---	2,167	525	192 (ג)	2,884
(5) אירית סקלר-פילוסוף	סמנכ"לית כספים	100%	---	1,674	364	184 (ד)	2,222

* 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 ראה תקנה 21א לפרק ד' לדוח.
 (ג) משקף הוצאה בשנת 2016 בגין חודשי הסתגלות מעודכנים בעת פרישה.
 (ד) משקף פיצויים.

(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, ראה ביאור ג.37 (2) לדוחות הכספיים ודוח העסקה מיום 20 בנובמבר 2014 (אסמכתא: 199977-01-2014) כפי שתוקן בימים 21 בדצמבר 2014 (אסמכתא: 2014-01-225993) ו-23 בדצמבר 2014 (אסמכתא: 2014-01-228996), 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: 2016-01-060735). 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 החברה יו"ר הדירקטוריון זכאי למענק שנתי על עמידה ביעד של רווח מתואם.¹ בשנת 2016, הרווח המתואם עמד על כ-1,106 מיליון ש"ח, ולפיכך סך המענק המשתנה לו זכאית גב' דנה עזריאלי עבור תוצאות 2016 עמד על סך של 1,045 אלפי ש"ח.

(2) מר יובל ברונשטיין - מר ברונשטיין מכהן כמנכ"ל החברה, באמצעות חברה בבעלותו. לפרטים בדבר הסכם הניהול עם מר ברונשטיין ראה סעיף 2.4 לחלק א' לדוח זימון אסיפה שפורסם על ידי החברה ביום 6 ביוני 2013 (אסמכתא: 2013-01-058431), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, וכן עדכון להסכם הניהול, כמפורט בסעיף 4 לדוח זימון אסיפה כפי שפורסם ביום 28 באוגוסט 2016 (אסמכתא: 2016-01-111643), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, וכן ביאור 37ג.6) לדוחות הכספיים. על-פי מדיניות התגמול המאושרת 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 הדירקטוריון 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 במרץ 2017 בחנה ועדת התגמול, וביום 21 במרץ 2017 בחן דירקטוריון החברה את תרומתו של המנכ"ל (לאחר שהתקבלה המלצת יו"ר הדירקטוריון), והוחלט, כי על בסיס תרומתו כאמור ותוצאות החברה לשנת 2016, יוענק למר ברונשטיין מענק בסך של 941 אלפי ש"ח.

(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 2016 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 603 אלפי ש"ח בגין שנת 2016.

¹ "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 משערך 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 – כפי שנמסר לחברה מסופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ ("סופרגז"), החל מיום 1 בספטמבר 2010, מכהן מר חנקין באמצעות חברה בבעלותו כמנכ"ל סופרגז (לאחר שקודם לכן כיהן כמשנה למנכ"ל סופרגז כשמונה חודשים). בתמורה לשירותיו זכאי מר חנקין לדמי ניהול חודשיים קבועים, צמודים למדד, אשר ליום 31 בדצמבר 2016 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, 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 2016 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 364 אלפי ש"ח בגין שנת 2016.

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 2016 (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
1,672	1,725 (ב)	---	---	---	---		---	דירקטורים בחברה (א)	שבעה דירקטורים
1,130		767		400				שירותי ייעוץ	מנחם עינן(*)

(א) חמישה דירקטורים בלתי תלויים 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 דיווחה המידי 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. בנוסף, בתקופת הדוח שולם למר עינן מענק חד פעמי בגין מימוש החזקות הקבוצה בסונול. במשך תקופת ההסכם 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, בסמוך למועד פרסום הדוח, הסתיימה תקופת ההסכם. 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. בסמוך למועד דוח זה, תפרסם החברה דיווח מידי בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000, בקשר עם האמור.

(6) דירקטורים בחברה – בהתאם למדיניות התגמול של החברה, הגמול של דירקטורים חיצוניים ודירקטורים אחרים בחברה שאינם בעלי שליטה בחברה ושאנם 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 2016 הגמול ששילמה החברה לכלל הדירקטורים הבלתי תלויים (שני דירקטורים חיצוניים ושלושה דירקטורים בלתי תלויים), הסתכם לסך של כ- 1,485 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור ג.37 (9) ו-37 ד. לדוחות הכספיים. כמו כן, זכאים הדירקטורים להחזר הוצאות כמקובל בחברה ובהתאם לתקנות הגמול.

גמול לדירקטורים נוספים בחברה שהינם בעלי שליטה: לפרטים ראה תקנה 22 להלן – גמול לדירקטוריות 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 ראה חלק ג' לדוח זימון אסיפה כפי שפורסם על ידי החברה ביום 23 בדצמבר 2014 (אסמכתא: 2014-01-228996). 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: 2016-01-060735). הדוחות הנזכרים בפסקה זו, נכללים בדוח זה על דרך ההפניה, וכן ראה ביאור ג.37 (2) לדוחות הכספיים.

• גמול לדירקטוריות 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 1ב(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 ואירוח, יחולו גם לעניין דירקטוריות אלו, בשינויים המחויבים. ועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו מסגרת להוצאות כאמור, אשר נבחנת מעת לעת. בשנת 2016 הגמול ששילמה החברה לנעמי עזריאלי ושרון עזריאלי כאמור הסתכם לסך של כ- 242 אלפי ש"ח. לפרטים ראה דוח מיידי שפורסם על ידי החברה ביום 25 במאי 2016 (אסמכתא: 2016-01-033138), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, תקנה 21(6) לחלק זה לעיל וכן ביאור ג.37 (9) לדוחות הכספיים.

• ביטוח ושיפוי לבעלי שליטה בחברה

גב' דנה עזריאלי, יו"ר דירקטוריון החברה, גב' נעמי עזריאלי, דירקטורית, וגב' שרון עזריאלי, דירקטורית, זכאיות להסדר ביטוח נושאי משרה לו זכאים כלל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה. לפרטים ראה דוח מיידי שפורסם על ידי החברה ביום 25 במאי 2016 (אסמכתא: 2016-01-033144), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. כמו כן, גב' דנה עזריאלי, גב' נעמי עזריאלי וגב' שרון עזריאלי זכאיות לכתבי שיפוי ופטור בהתאם למדיניות התגמול של החברה, שאושרה על-ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 6 באוקטובר 2016. לפרטים ראה סעיף 3 לדוח זימון אסיפה כפי שפורסם ביום 28 לאוגוסט 2016 (אסמכתא: 2016-01-111643), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, וכן ביאור 37ד. לדוחות הכספיים. יצוין, כי בסמוך לפרסום דוח זה, מזמנת החברה אסיפה כללית להענקת כתבי פטור ושיפוי מעודכנים לדירקטורים בחברה ובכלל זאת לדירקטוריות שהינן בעלות השליטה בחברה.

• 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. לפרטים ראה דיווח המיידי של החברה מיום 14 במרץ 2013 (אסמכתא: 2013-01-005851), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. 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 ראה דוח זימון אסיפה מיום 16 באפריל 2015 (אסמכתא: 2015-01-000186), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, וכן ביאור 37ג(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 ראה 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 מיידי.

• רכישת מניות קניית השלום

ביום 6 במרץ 2016 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר אישורם של ועדת הביקורת ושל דירקטוריון החברה) את התקשרות החברה עם קרן התרומות בהסכם לרכישת מניות קניית השלום מקרן התרומות תמורת סך של 51 מיליון ש"ח. לפרטים ראה חלק ב' לדוח זימון אסיפה כפי שפורסם על ידי החברה ביום 27 בינואר 2016 (אסמכתא: 2016-01-018823) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, וכן ביאור 10 ג לדוחות הכספיים.

• תיקונים בתקנון החברה

ביום 9 באוגוסט 2016, אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה, תיקונים בתקנון החברה, אשר עניינם בעיקר עדכונים בהתאם להוראות החקיקה שהשתנו, הרחבת החבויות 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 ההפרה" כך שהגדרה זו תחול על כל חיקוק בגינו ניתן לקיים הליך מנהלי. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 9 באוגוסט 2016 (אסמכתא מספר: 2016-01-100267), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 6 באוקטובר 2016, אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה תיקון לתקנון ההתאגדות של החברה בנושא הפטור באופן שהחברה תהא רשאית לפטור מראש ובדיעבד נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת זהירות כלפיה במידה המירבית המותרת על פי כל דין, בכפוף לכך שהפטור לא יחול על החלטה או עסקה שלבעל השליטה בחברה או נושא משרה בחברה, עניין אישי בה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 6 באוקטובר 2016 (אסמכתא מספר: 2016-01-060735), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. דוחות אלו בקשר עם תיקונים שאושרו לתקנון החברה מפורטים במסגרת סעיף זה למען הגילוי הנאות בלבד אף שלא מדובר בעסקה כהגדרתה בחוק החברות, היות והדירקטוריות שהינן בעלות שליטה בחברה עשויות להיות מוטבות של כתבי שיפוי ופטור שיוענקו מכח תקנון החברה.

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 37. 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 2016, במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק, שטחים בחלק מהנכסים המניבים של החברה. ההכנסות בגין השכירות האמורות הסתכמו בשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2016, לסך של כ- 1,592 אלפי ש"ח (כארבעה שוכרים, כולל קרן התרומות). ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בחנו בישיבותיהם מיום 19 במרץ 2017 ו-21 במרץ 2017, בהתאמה, כי התקשרויות אלה שנעשו במהלך שנת 2016, היו עסקאות זניחות הנעשות במהלך העסקים הרגיל של החברה ובתנאי שוק. לפרטים ראו ביאור 37. לדוחות הכספיים.
- מועסקים בקבוצה הקשורים לבעלי שליטה: 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- 639 אלפי ש"ח. למועד פרסום הדוח מועסק אותו עובד כאמור.
- קשרים עם הקהילה: מעת 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 אחיות 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-ארגון"). 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 ההחלטה בחברה האם אותן עסקאות רלוונטיות לחברה. הנוהל יחול על בעלי שליטה וחברי הדירקטוריון בחברה והוא יהיה בתוקף למשך כל תקופת היותם בעלי שליטה בחברה ו/או כהונתם כחברי דירקטוריון החברה, לפי המאוחר, ולגבי דירקטורים למשך תקופה נוספת של שישה חודשים מתום המועד האמור, וזאת כל עוד לא התקבלה החלטה אחרת על-ידי דירקטוריון החברה, לאחר קבלת החלטת ועדת הביקורת של החברה. הנוהל קובע כי לבעל שליטה ו/או לדירקטור בחברה אסור להיות מעורב במישרין או בעקיפין בפעילות עסקית שעשויה לפי חוק החברות להיכנס להגדרת הזדמנות עסקית של החברה, ובכל מקרה הנכנסת לגדר אחת או יותר מהפעילויות עליהן חל הנוהל.

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

בשל מורכבות הנושאים בהם עוסק הנוהל, לוחות הזמנים לביצוע עסקאות והחשש מפני גופים אחרים שעלולים לסכל את העסקה, יש צורך לקבל החלטות על-פי הנוהל בהתראה קצרה ואף באופן מיידי והכל כמפורט בנוהל. לפיכך, החלטת ועדת הביקורת האם לאשר את הפעילות המוצעת או לחילופין להחזיר את הדיון להנהלת החברה לצורך השלמת פרטים, תינתנה לא יאחר 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 ראה סעיף 4 לפרק א' של דוח זה וכן ביאורים 23 ו-39א. לדוחות הכספיים.

החלטות דירקטוריון בדבר פדיון מוקדם של איגרות חוב

ביום 7 ביוני 2016, החליט דירקטוריון חברת בת, אחוזות בית רעננה - דיור מוגן בע"מ, על ביצוע פדיון מוקדם מלא לאגרות החוב (סדרה א') שלה. הסכום הכולל שנפרע למחזיקי אגרות החוב הינו בסך 209,813 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.4 לפרק א', וכן ביאור 21 ב' (7) לדוחות הכספיים.

החלטות אסיפה כללית מיוחדת

להלן פירוט החלטות שאושרו במסגרת אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה:

מועד ההחלטה	נושא ההחלטה	אסמכתא ²
6 במרץ 2016	אישור התקשרות החברה בהסכם לרכישת מניה אחת של קנית השלום השקעות בע"מ מקרן עזריאלי (ישראל) (ע"ר)	2016-01-000756
9 באוגוסט 2016	1. מינוי מחדש של פרופ' ניב אחיטוב כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה נוספת של שלוש שנים שתחילתה ביום 24 באוגוסט 2016. 2. מינוי מחדש של מר אפרים הלוי כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה נוספת של שלוש שנים שתחילתה ביום 24 באוגוסט 2016. 3. תיקון תקנון החברה לעניין שיפוי, פטור ו/או ביטוח.	2016-01-100267
6 באוקטובר 2016	1. אישור מדיניות תגמול עדכנית לנושאי המשרה בחברה בהתאם לסעיף 267א לחוק החברות. 2. תיקון תקנון החברה לענין סעיף הפטור. 3. אישור עדכון לדמי הניהול החודשיים במסגרת הסכם הניהול עם מנכ"ל החברה, מר יובל ברונשטיין. 4. אישור הארכת הסכם הניהול הקיים בין החברה לבין חברה בשליטת יו"ר הפעיל של הדירקטוריון של החברה, גב' דנה עזריאלי (ללא שינוי מהסכם היו"ר שבתוקף).	2016-01-060735

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 2016 ועד ליום 2 ביוני 2017 שהתקבלה במועד הדוח ראו דוח מיידי של החברה בהתאם להוראות תקנות 1ב. (5) ו-11ב. לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 (אסמכתא: 2016-01-033144), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה וביאור 37ד. לדוחות הכספיים.

5. תגמול נושאי משרה בכירים

מדיניות התגמול של החברה, אשר אושרה על-ידי האסיפה הכללית של החברה בחודש אוקטובר 2016, לתקופה של שלוש שנים, קובעת תכנית תגמול אישית לקבוצה מצומצמת של נושאי משרה בחברה, ובכלל זאת דירקטורים בחברה שהינם בעלי שליטה. לפרטים אודות מדיניות התגמול של החברה ראו דוח מיידי לזימון אסיפה מיום 28 באוגוסט 2016 (אסמכתא: 2016-01-111643) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

² הדיווחים בטבלה זו נכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

בישיבת ועדת התגמול מיום 19 במרץ 2017, ובישיבת הדירקטוריון מיום 21 במרץ 2017, נערך דיון בתנאי ההעסקה והתגמולים שניתנו לנושאי המשרה הבכירה בחברה ובעלי העניין בה בשנת 2016 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, כי מנכ"ל סופרגז, חברה בבעלות מלאה של גרנית הכרמל, נכלל בגילוי לפי תקנה 21 לתקנות הדוחות לאור היותו, במהלך תקופת הדיווח, נושא משרה בכירה בתאגיד בשליטת החברה, אף כי אינו מהותי לחברה. משכך, לאור העובדה, כי הוא אינו נכלל בהגדרת נושא משרה בכירה בחברה, לא חלות עליו הוראות מדיניות התגמול של החברה. בהתאם, להערכת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, התגמולים שניתנו 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.

זהות המבקר הפנימי: מר גלי גנה, רואה חשבון שותף במשרד רוזנבלום-הולצמן ("**המבקר הפנימי**"), מונה לתפקיד המבקר הפנימי של החברה וחברות הקבוצה (למעט גרנית הכרמל) והחל את כהונתו בחברה בחודש נובמבר 2009. החל משנת 2013, לאחר הפיכתה של גרנית הכרמל לחברה פרטית, לא מכהן בה מבקר פנימי נפרד. בכל אחת מהחברות הבנות המהותיות של גרנית הכרמל מכהן מבקר פנימי חיצוני נפרד מהמבקר הפנימי של החברה.

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 משרד רוזנבלום-הולצמן ושות' רו"ח. 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 גלי גנה הינו שותף במשרד רוזנבלום-הולצמן ושות' רו"ח.

דרך מינוי המבקר הפנימי: מר גלי גנה מונה לכהן כמבקר הפנימי של החברה על ידי מנכ"ל החברה בחודש נובמבר 2009, ואושר על ידי ועדת הביקורת של החברה ביום 15 בנובמבר 2010, לאחר בחינה מעמיקה של השכלתו, כישוריו וניסיונו רב השנים בביקורת פנים תוך התייחסות לחובות, לסמכויות ולתפקידים המוטלים על המבקר הפנימי בהתאם לדין.

מר גנה נמצא מתאים לכהן כמבקר הפנימי של החברה, בין היתר בהתחשב בהיקף פעילותה ומורכבותה של החברה. במסגרת נוהל הביקורת הפנימית שאושר על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה בחודש נובמבר 2010, ימנה דירקטוריון החברה את המבקר הפנימי ויקבע את מעמדו ותנאי שכרו.

סיום כהונה: בהתאם לנוהל הביקורת הפנימית הקובע כי תקופת כהונתו של מבקר הפנים של החברה לא תעלה על 6 שנים, ביום 21 במרץ 2017 סיים מר גלי גנה את תפקידו כמבקר הפנים של החברה, ובמקומו מונה רו"ח משה כהן ממשדד חייקין, כהן, רובין ושות' רו"ח ("המבקר הפנימי הנכנס"). יובהר, כי הפרטים הנכללים במסגרת סעיף זה מתייחסים לכהונתו של מר גלי גנה ומשרד רוזנבלום-הולצמן ושות' רו"ח, לפי העניין.

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 אוגוסט, 2012, אימצה ועדת הביקורת את דוח המבקר הפנימי היוצא בדבר סקר סיכונים רב שנתי, על פיו קבעה ועדת הביקורת תוכנית רב שנתית לשנים 2012-2016 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. המבקר הפנימי הנכנס צפוי לערוך עם מינויו במהלך חודש מרץ 2017 סקר סיכונים רב שנתי ועל-פיו יערוך את תוכנית הביקורת לשנת 2017 ולשנים הקרובות.

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 בביקורת המבקר הפנימי ומותאמת, 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, התשנ"ט-1999. 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, הדיור המוגן ועזריאלי אי-קומרס. תוכנית הביקורת מתייחסת אף לתאגידים מוחזקים מהותיים של החברה בהם לא מונה מבקר פנימי, לרבות בחו"ל.

היקף העסקת המבקר הפנימי: היקף העסקת המבקר הפנימי אושר על ידי ועדת הביקורת בהתאם לתכנית הביקורת שאושרה על ידה.

בגין תוכנית הביקורת לשנת 2016 הסתכמו שעות הביקורת הפנימית בחברה ובחברות המוחזקות על ידה (למעט גרנית הכרמל) בכ- 1,100 שעות. בידי ההנהלה האפשרות להרחיב את היקף ההעסקה בהתאם לנסיבות.

להערכת החברה, היקף עבודת המבקר הפנימי בגין שנת 2016 הינו נאות.

היקף השעות לעבודת הביקורת בחברה ובחברות הבנות נקבע בהתאם לתוכנית הביקורת המוצעת על ידי המבקר הפנימי בשיתוף ההנהלה ומאושרת על ידי ועדות הביקורת של הדירקטוריונים השונים. בשנת 2016 הסתכמו שעות הביקורת הפנימית בקבוצת גרנית הכרמל בכ- 972 שעות עבודה ושעות הביקורת הפנימית בפאלאס אמריקה חברה לדיור מוגן בע"מ הסתכמו בכ- 215 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 למונהל הכללי הינם: 20 בינואר 2016, 8 במרץ 2016 (3 דוחות), 17 במאי 2016, 31 ביולי 2016 (2 דוחות), 7 באוגוסט 2016, 30 באוגוסט 2016, 29 בספטמבר 2016, 26 באוקטובר 2016 ו-10 בנובמבר 2016.

המועדים בהם התקיים דיון בועדת הביקורת בממצאי המבקר הפנימי, הינם כדלהלן: 12 בינואר 2016 (2 דוחות), 20 במרץ 2016 (2 דוחות), 22 במאי 2016 (2 דוחות), 22 באוגוסט 2016 (3 דוחות), 19 במרץ 2017 (דוח אחד).

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 19 במרץ 2017, קיים יו"ר ועדת הביקורת ישיבה עם המבקר הפנימי של החברה, ללא נוכחות הנהלת החברה, לצורך דיון בעבודתו של המבקר הפנימי ומצא, כי לא חלות מגבלות על עבודתו כאמור.

תגמול המבקר הפנימי: התשלום למבקר הפנימי 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. בגין שנת 2016 עלות שכר טרחת המבקר הפנימי וצוותו, הסתכמה לכ- 228 אלף ש"ח (בתוספת מע"מ). עלות הביקורת הפנימית בקבוצת גרנית הכרמל לשנת 2016, כולל עלות גורמי חוץ, הסתכמה לסך של כ-162 אלפי ש"ח, עלות הביקורת הפנימית בפאלאס אמריקה חברה לדיור מוגן בע"מ הסתכמה בכ- 33 אלפי ש"ח.

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 גרנית הכרמל ולמעט אחוזת בית רעננה דיור מוגן בע"מ ועזריאלי אי קומרס בע"מ) 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 2015 ו-2016 הסתכם שכר טרחת רואי החשבון בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס ובגין שירותי יעוץ כדלקמן:

2016:		שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס		שירותים אחרים		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 לור ושות'	85	680	-	-	85	680
גרנית הכרמל	סומך חייקין KPMG (רואי חשבון מבקרים)	981	4,950	373	1,290	1,354	6,240
2015:		שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס		שירותים אחרים		סה"כ	
חברה	מבקר	אלפי ש"ח	שעות	אלפי ש"ח	שעות	אלפי ש"ח	שעות
קבוצת עזריאלי בע"מ	בריטמן אלמגור זהר ושות', רואי חשבון	1,450	7,630	430	606	1,880	8,236
גרנית הכרמל	סומך חייקין KPMG (רואי חשבון מבקרים)	1,400	8,600	700	1,800	2,100	10,400

בעקבות מכירת חלק מהחברות שהוחזקו על ידי גרנית בשנים 2015 ו-2016 (סונול, מתקן ההתפלה והמערכות הסולריות) צומצמו שעות הביקורת.

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. בהתאם, ביום 21 במרץ 2017 אישר דירקטוריון החברה עדכון לשכר המבקר לשנת 2016, לאחר קבלת המלצתה של ועדת הביקורת

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 אסטרטגים 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 2016 תרמה החברה, בעצמה ובאמצעות חברות מאוחדות (לא כולל גרנית הכרמל), תרומות בכסף ובמוצרים מוגמרים בשווי כולל של כ- 12 מיליון ש"ח.

בדבר החלטות שקיבלה החברה בקשר עם מדיניות התרומות שלה, באמצעות קרן עזריאלי (ישראל) (ע"ר), הכוללת גם התחייבויות למתן תרומות בתקופות עתידיות ראו תקנה 2 לעיל וביאור 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 2016 יישמה החברה את תוכנית האכיפה ופעלה בהתאם לה ובמסגרת זו אף קיימה את יום ההדרכה השנתי המרכזי עדכונים רלוונטיים למנהלים ועובדים בקבוצה. דוח לשנת 2016 ותוכנית אכיפה לשנת 2017 צפויים לידון בסמוך לאחר פרסום הדוח.

חלק ב' - שאלון ממשל תאגידי³

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		
לא נכון	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.א(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 ⁴ הדירקטורים הבלתי תלויים ⁵ המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 5/9. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון ⁶ התאגיד ⁷ : _____. ☒ 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-(ו) לחוק החברות לעניין היעדר 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 ⁸ 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: □ כן □ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.
✓		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) - יצוינו 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 נוכחות ⁹ 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.

³ בהתאם לנוסח שכלל במסמך הצעות תיקוני חקיקה בעניין שיפור הדוחות שפורסם על ידי רשות ניירות ערך ביום 16 במרץ 2014.

⁴ בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

⁵ לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

⁶ לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

⁷ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

⁸ 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 בשליטת התאגיד חשב כ"כפיפות" לענין שאלה זו.

⁹ תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

כשירות וכישורי הדירקטורים		
לא נכון	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) ¹⁰ . אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין -
		א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: _____.
		ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: _____.
		ג. מניין 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" - יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: ☒ כן ☐ 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" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 1 (מעבר לדירקטור החיצוני בעל המומחיות החשבונאית).
	✓	ב. מספר הדירקטורים שניהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ¹¹ : 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 שניהנו בשנת הדיווח.
	✓	10. א. בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין 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) תצוין 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.
ישיבות הדירקטוריון		
לא נכון	נכון	
		11. א. מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח: _____. רבעון ראשון: 6. רבעון שני: 7. רבעון שלישי: 2. רבעון רביעי: 3.

¹⁰ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

¹¹ לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו - 2005.

ה-17

ב.	לצד כל אחד משמות הדירקטורים שביצעו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור ¹² 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 (18 ישיבות מתוכן ישיבה אחת ללא בעלות השליטה בשל היותן בעלות עניין)	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת ¹³ (6 ישיבות)	שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים ¹⁴ (4 ישיבות)	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול ¹⁵ (5 ישיבות)	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה)	
	דנה עזריאלי	17/18				--	
	נעמי עזריאלי	17/18				--	
	שרון עזריאלי	15/18				--	
	יוסף צ'חנובר	18/18	6/6	4/4	5/5	ועדה לענייני אכיפה – 1/1	
	אורן דרור	18/18	6/6	4/4	5/5	ועדה לענייני אכיפה – 1/1	
	ניב אחיטוב	18/18	6/6	4/4	5/5	ועדה לענייני אכיפה – 1/1	
	אפרים הלוי	17/18	5/6	3/4	4/5	ועדה לענייני אכיפה – 1/1	
	ציפורה כרמון	17/18	6/6	4/4	5/5	ועדה לענייני אכיפה – 1/1	
	מנחם עינן	12/18		1/4			הערה: מר עינן מונה כדירקטור בחברה בחודש מרץ 2016
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.						
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 ¹⁶ .						
16.	לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור). המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון.						
17.	בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור.						

¹² ר"ה ש"ש 9.

¹³ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

¹⁴ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

¹⁵ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

¹⁶ בחברת איגרות חוב - אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

ועדת הביקורת		
לא נכון	נכון	
18.	בועדת 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.
19.	✓	ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה.
	✓	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 הועדה, 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 הועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.
22.	✓	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ו/או לבקשת הועדה (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 שניתן לעובדים שהתלוננו כאמור.
24.	✓	ועדת הביקורת (ו/או הועדה 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.
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 2016): 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 2016): 6 ימים. דוח רבעון שני: 6 ימים. דוח רבעון שלישי: 5 ימים. דוח שנתי: 5 ימים.
	✓	רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה דונו 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-(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 הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.
	✓	ז. המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.

ועדת תגמול		
28.		הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה).
29.		תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת התגמול 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 תאגיד 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)3 ו-272(ג)1א(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית.
מבקר פנים		
33.		יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.
34.		יו"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 והדירקטוריון 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'): 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, ריו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם
עסקאות עם בעלי ענין		
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: ☒ 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) ☐ 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: ☒ כן ראה פירוט בסעיף 3.2 לעיל. ☐ לא

פרופ' ניב אחיטוב

יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים:

אפרים הלוי

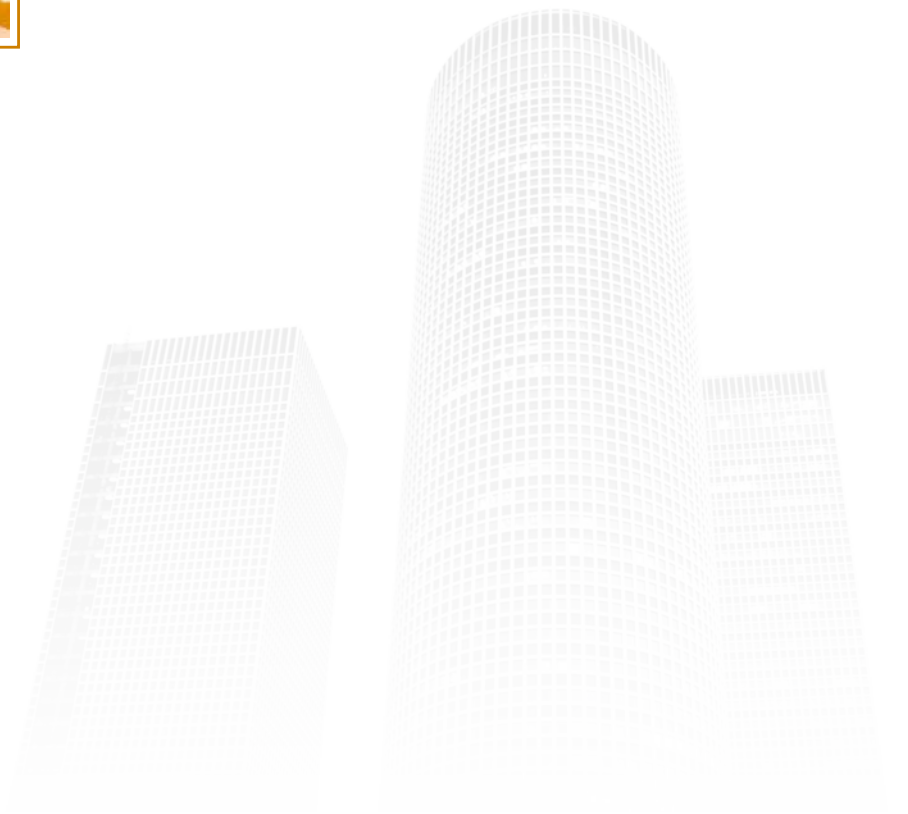
יו"ר ועדת הביקורת:

גב' דנה עזריאלי

יו"ר הדירקטוריון:

חלק ו'

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי



מצורף בזאת דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א), לשנת 2016:

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. יובל ברונשטיין, מנהל כללי;
2. אירית סקלר פילוסוף, סמנכ"ל כספים;
3. רן טל, סמנכ"ל, יועץ משפטי ומזכיר החברה;
4. יאיר חורש, חשב ראשי לחשבונאות ודוחות כספיים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, 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, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס 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 הבקורות 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 הבקורות 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, 2016 היא אפקטיבית.

מצורפות הצהרות המנהל הכללי וסמנכ"ל הכספים, האחראית על הדיווח הכספי בחברה.

הצהרת מנהלים:

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1):

אני, יובל ברונשטיין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2016 (להלן – הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם 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.

21 במרץ, 2017

יובל ברונשטיין, מנכ"ל

הצהרת מנהלים:

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(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 2016 (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.

21 במרץ, 2017

אירית סקלר-פילוסוף, סמנכ"ל כספים