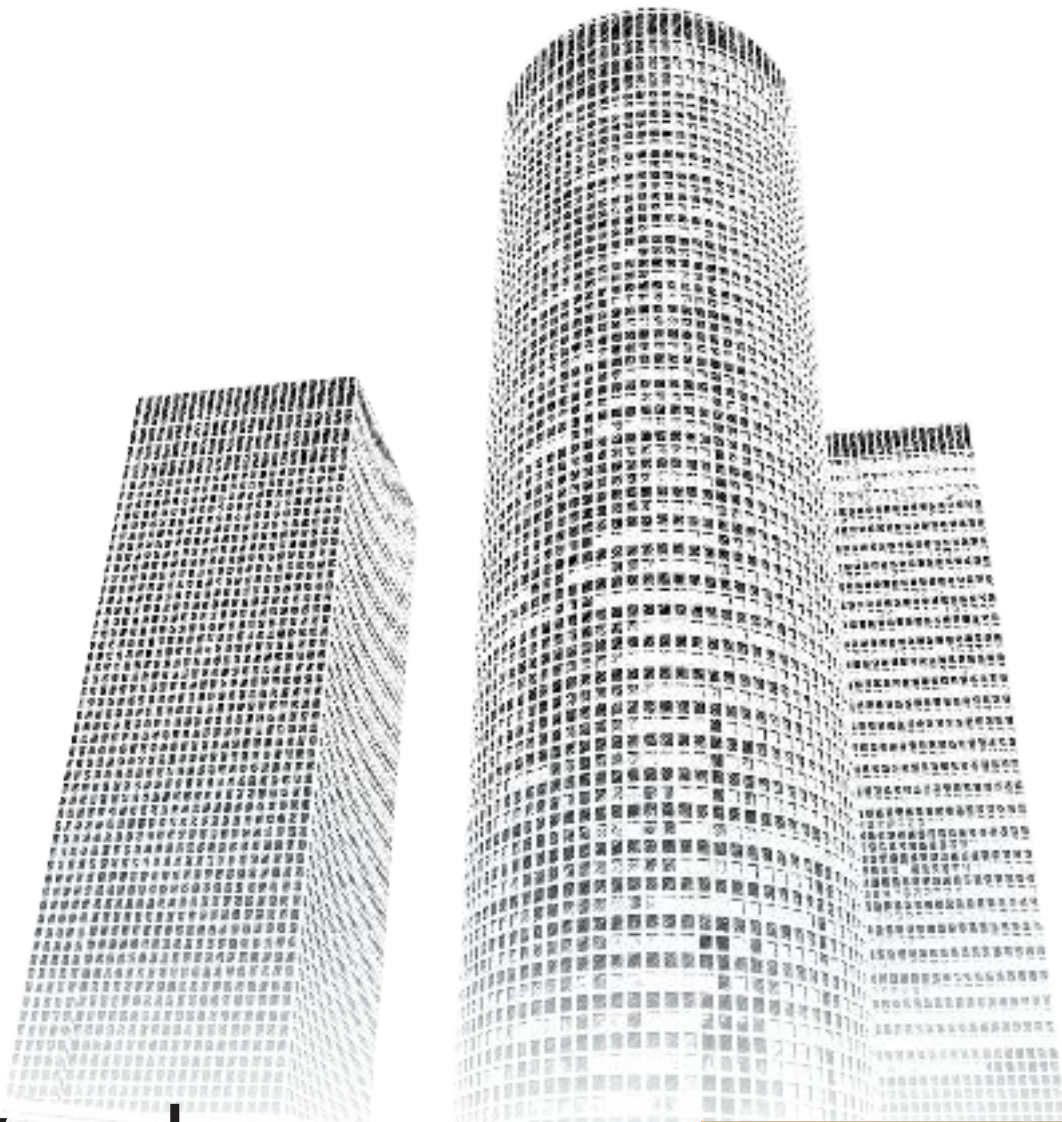




קבוצת עזריאלי



קבוצת עזריאלי בע"מ

דו"ח תקופתי לשנת 2018



## קבוצת עזריאלי בע"מ

### דוח תקופתי לשנת 2018

חלק א' | תיאור עסקי התאגיד

חלק ב' | דוח דירקטוריון

חלק ג' | דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2018

חלק ד' | פרטים נוספים על התאגיד

חלק ה' | ממשל תאגידי

חלק ו' | דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית

על הדיווח הכספי ועל הגילוי





קבוצת עזריאלי

## תיאור עסקי התאגיד

חלק א'



## פרק א' | תיאור עסקי החברה

הקדמה והגדרות כלליות.....א-1

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

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה.....א-4

2. תחומי הפעילות העיקריים של הקבוצה.....א-10

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה.....א-11

4. דיבידנדים.....א-12

### חלק שני: מידע אחר.....א-13

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה.....א-13

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה.....א-16

### חלק שלישי: תיאור עסקי הקבוצה בפעילות נדל"ן להשקעה - מצרפי.....א-20

7. גילוי מצרפי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה.....א-20

### חלק רביעי: תיאור עסקי הקבוצה - תאור עסקי הקבוצה לפי תחומי פעילות ונכסים מהותיים.....א-42

8. תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל.....א-42

9. תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל.....א-51

10. תחום נדל"ן מניב בארה"ב.....א-55

11. תחום דיור מוגן.....א-58

12. מגזר גרנית.....א-64

13. מגזר סונול - פעילות מופסקת.....א-81

### חלק חמישי: פעילויות נוספות.....א-82

14. קבוצת עזריאלי - פעילויות נוספות.....א-82

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

# הקדמה והגדרות כלליות

קבוצת עזריאלי בע"מ, מתכבדת להגיש בזאת את דוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2018 ("מועד הדוח"), הסוקר את הקבוצה ומתאר את התפתחות עסקיה בשנת 2018 ("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 ועד סמוך לפני מועד פרסומו, ביום 20 במרץ 2019 ("מועד פרסום הדוח") ובמקרים כאמור מציינת החברה, כי אלה נמסרים נכון למועד הרלבנטי.

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

## מהותיות

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

## מידע צופה פני עתיד

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

## הגדרות

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

הבורסה	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
"גרנית" או "גרנית הכרמל"	גרנית הכרמל השקעות בע"מ, חברה בת של החברה בבעלות מלאה
"דוח הדירקטוריון"	דוח הדירקטוריון של החברה על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2018, הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי
"הדוח התקופתי" או "הדוח"	הדוח התקופתי של החברה לשנת 2018
"הדוחות הכספיים"	הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 הכלולים בפרק ג' לדוח התקופתי
"החברה"	קבוצת עזריאלי בע"מ
"חוק החברות"	חוק החברות, התשנ"ט-1999
"חוק ניירות ערך"	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968
"לאומי קארד"	לאומי קארד בע"מ
"מידרוג"	מידרוג בע"מ
"מעלות"	סטנדרד & פורס מעלות בע"מ
"נדב השקעות"	Nadav Investments Inc., חברה פרטית שהתאגדה על פי הדין הקנדי, הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאה של עזריאלי החזקות
"סונול"	סונול ישראל בע"מ
"סופרגז"	סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ, חברה בת של גרנית בבעלות מלאה
"עזריאלי אי-קומרס"	עזריאלי אי-קומרס בע"מ, חברה בת של החברה בבעלות מלאה
"עזריאלי החזקות"	Azrieli Holdings Inc., חברה פרטית שהתאגדה לפי הדין הקנדי, הנמצאת בבעלות ובשליטה של ה"ה שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי
"קבוצת גרנית" או "קבוצת גרנית הכרמל"	גרנית הכרמל ו/או חברות בנות שלה ו/או חברות קשורות לה

החברה ו/או חברות בנות שלה ו/או חברות קשורות לה לרבות תאגידיים מאוחדים	"קבוצת עזריאלי" או "הקבוצה"
קניית השלום השקעות בע"מ, חברה בת של החברה בבעלות מלאה	"קניית השלום"
עמותת קרן עזריאלי (ישראל) ע.ר. 580503118, עמותה רשומה בישראל ללא מטרת רווח שפועלת בין היתר לקידום החינוך והתרבות באמצעות פרוייקטים בתחומי התרבות הרווחה והמדע	"קרן עזריאלי ישראל"
The Azrieli Foundation, קרן קנדית ציבורית רשומה למטרות צדקה, שמקום התאגדותה ומושבה בקנדה, ואשר נכסיה מיועדים לתרומות ולמימון פעילות פילנטרופית בישראל ובקנדה אשר הינה בעלת עניין בחברה	"קרן עזריאלי קנדה"
הדוח התקופתי השנתי של החברה לשנת 2017 שפרסמה החברה ביום 21 במרץ 2018 (אסמכתא: 2018-01-027244), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה	"הדוח התקופתי לשנת 2017"
תשקיף הנפקה לציבור שפרסמה החברה ביום 12 במאי, 2010, כפי שתוקן בימים 12, 25 ו-30 במאי 2010	"התשקיף"
תשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 10 במאי 2016, ונושא את התאריך 11 במאי, 2016. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 10 במאי 2016 (אסמכתא: 2016-01-063049) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה	"תשקיף מדף"
ג'י.אי.אס. גלובל אנוירומנטל סולושנס בע"מ, חברה פרטית שהתאגדה בישראל והינה חברה בת של גרנית בבעלות מלאה	"GES"



## חלק ראשון: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

### 1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

#### 1.1 כללי

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

למועד פרסום הדוח, ה"ה שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי הן בעלות השליטה בחברה.<sup>1</sup>

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

עד לחודש יולי 2016 החזיקה החברה, באמצעות גרנית, בסונוול. לאור השלמת העסקה למכירת החזקות הקבוצה בסונוול, הפכה פעילות סונוול לפעילות מופסקת. עד לחודש פברואר 2019 החזיקה החברה 20% מלאומי קארד, לפרטים ראו סעיף 1.3.9 לפרק א' זה להלן. בראייה ארוכת טווח, כפי שדיווחה החברה בעבר, מתעתדת החברה להתמקד בתחומי הליבה של פעילות הנדל"ן ועל כן בוחנת מעת לעת את החזקותיה בתחומים שאינם נדל"ן.

בבעלות החברה נכסים מניבים בשטח כולל להשכרה של כ-1,205 אלפי מ"ר ובנוסף כ-680 אלפי מ"ר פרויקטים בייזום. שיעור התפוסה הממוצע בישראל עומד על כ-99%<sup>2</sup>, כאשר 92% משווי הנדל"ן המניב להשקעה ובהקמה (במאחד) מיוחס לנדל"ן בישראל.

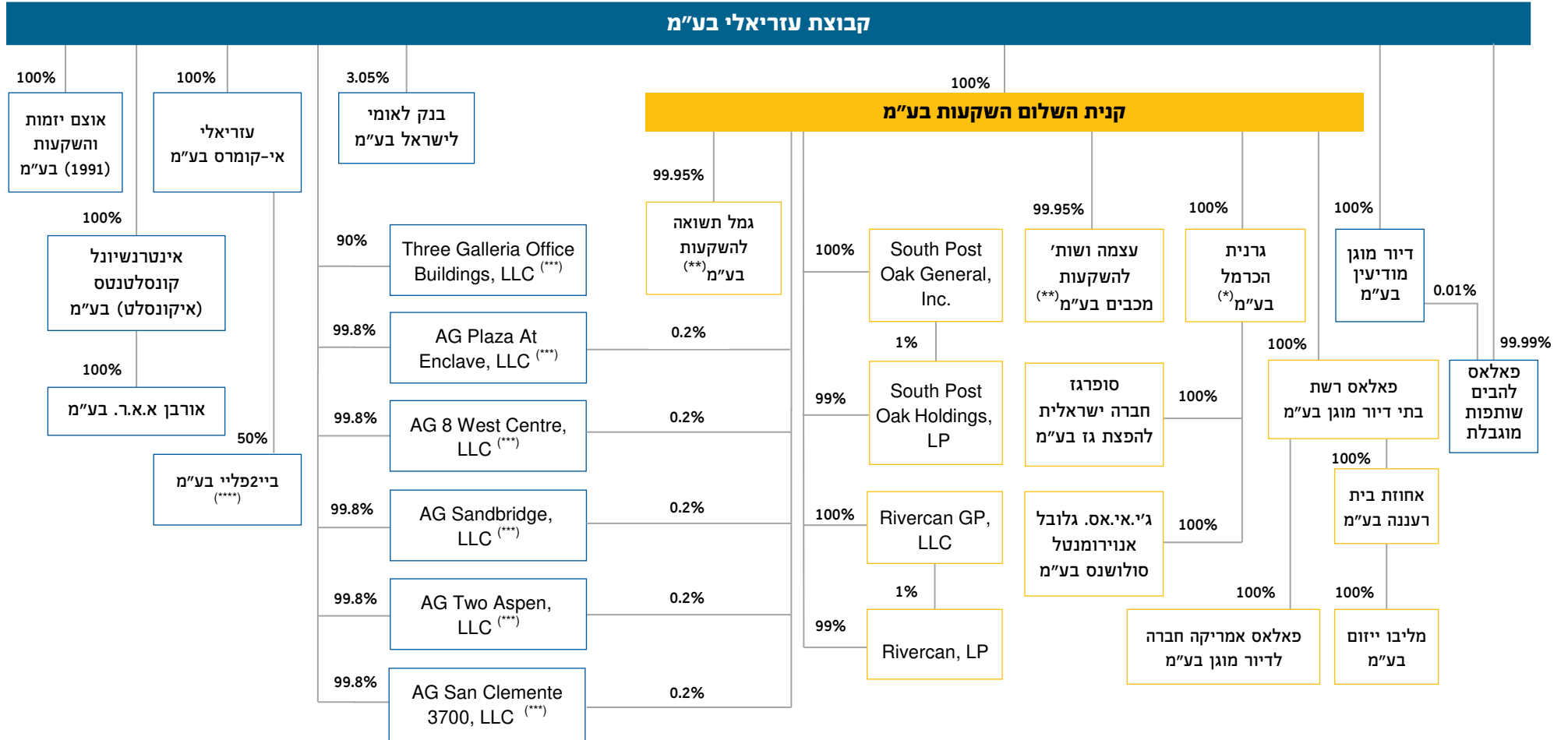
קבוצת עזריאלי הינה קבוצת הנדל"ן המובילה בישראל, הוקמה על ידי מר דוד עזריאלי ז"ל. בחודש יולי 2014, מונתה הגב' דנה עזריאלי לתפקיד יו"ר פעילה לדירקטוריון החברה, זאת לאחר שנים רבות שבהן כיהנה בתפקידי מפתח בקבוצה. פעילות הקבוצה מתבצעת באמצעות מטה ניהולי הכולל אנשי מקצוע בעלי ותק וניסיון ניהולי רב, אשר מרביתם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

<sup>1</sup> לפרטים נוספים ראו דוח מיידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה מיום 10 באפריל, 2018 (אסמכתא 036073-01-2018), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

<sup>2</sup> לא כולל שטחים בנכסים שבניתם הושלמה ונמצאים לראשונה בשלבי איכלוס.

1.2 תרשים מבנה ההחזקות העיקריות של הקבוצה למועד פרסום הדוח\*

1.2.1 להלן תרשים מעודכן למועד פרסום הדוח, כדלקמן:



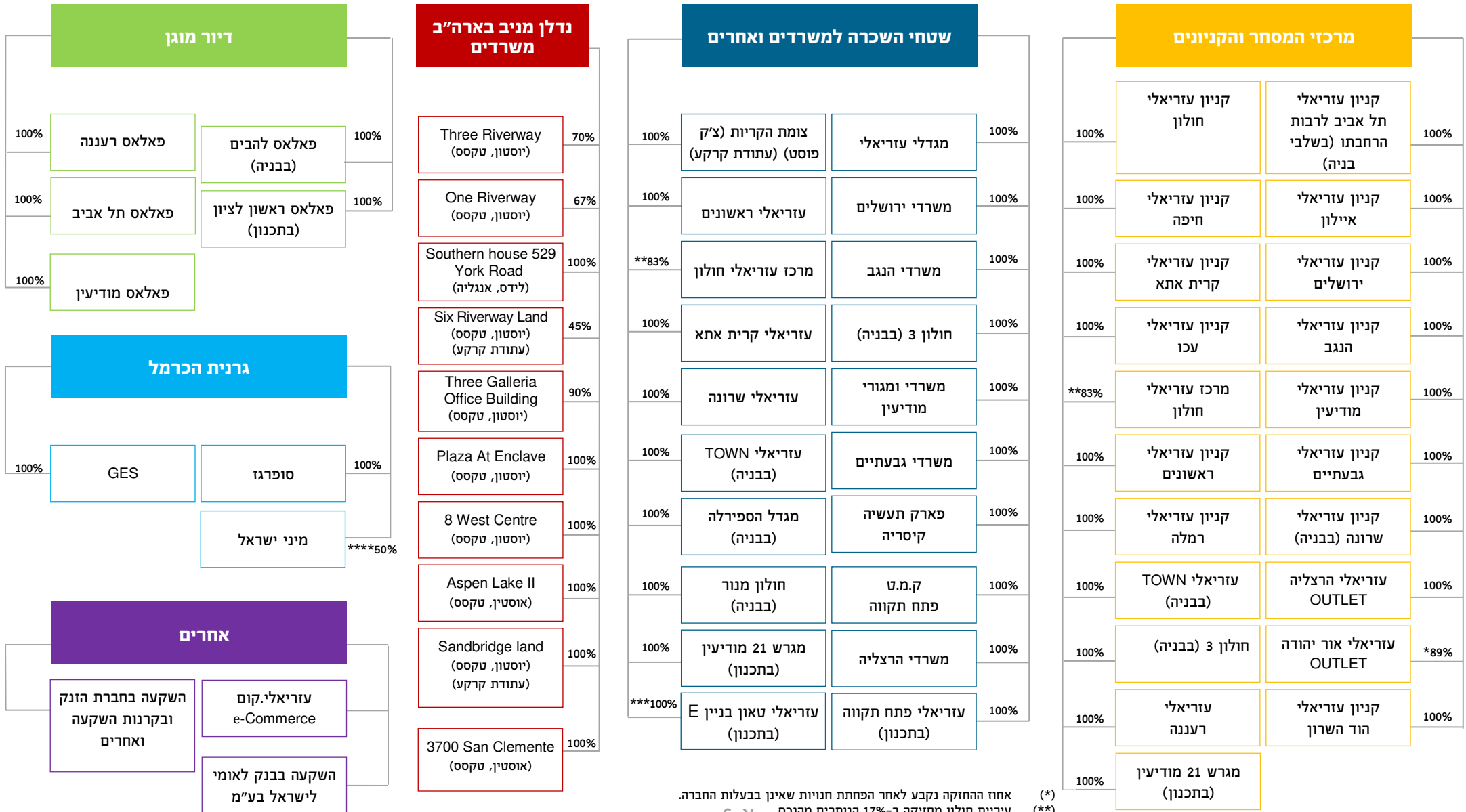
(\*) החזקות עיקריות בלבד. התרשים אינו כולל חברות שאינן פעילות נכון למועד פרסום הדוח וכן אינו כולל חברות ניהול נכסים.

(\*\*) 0.05% בחברות אלו מוחזק על-ידי אינטרנשיונל קונסולטנס (איקונסלט) בע"מ.

(\*\*\*) בעקיפין, באמצעות חברות ו/או שותפויות.

(\*\*\*\*) 50% ע"י גוליבר תיירות בע"מ.

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



(\*) אחוז ההחזקה נקבע לאחר הפחתת תנויות שאינן בבעלות החברה.

(\*\*) עיריית חולון מחזיקה ב-17% הנותרים מהנכס.

(\*\*\*) הנכס לא כולל משרדים בשטח כולל של כ-450 מ"ר וכן לא כולל תחנת תדלוק וחנות נוחות הצמודה לה.

(\*\*\*\*) מיני ישראל מוחזקת 50% על ידי גרנית ו-50% נוספים על ידי חברות מקבוצת שיכון ובינוי.

## 1.3 תמצית ההתפתחויות העיקריות שחלו במבנה הקבוצה ועסקיה בשנת 2018 ועד למועד פרסום הדוח

### 1.3.1 נכסים בייזום

בתקופת הדוח המשיכה הקבוצה להשקיע בפיתוח והקמה של נכסים חדשים וכן בהרחבה ושיפוץ של נכסים קיימים. לפרטים אודות התפתחויות נכסים בייזום של הקבוצה במהלך תקופת הדוח ראו סעיף 7.7 לפרק א' זה ולסעיף 4.1 לדוח הדירקטוריון.

### 1.3.2 שינויים בכהונת נושאי משרה בחברה

מר אייל חנקין מונה כמנכ"ל החברה והחל לכהן ביום 1 בינואר 2018.<sup>3</sup> בטרם מונה לתפקיד זה כיהן במשך כשמונה שנים כמנכ"ל סופרגו.

בחודש אוגוסט 2018 מונתה הגב' רחל מיטלמן לתפקיד סמנכ"ל מערכות מידע בקבוצה והחלה את תפקידה בחודש ספטמבר 2018.

בחודש פברואר 2019 מונה מר אסף אביב לתפקיד סמנכ"ל חדשנות ופיתוח עסקי בקבוצה, והחל את תפקידו בחודש מרץ 2019.

### 1.3.3 זכייה במכרז לרכישת קרקע במודיעין (מגרש 21)

ביום 11 בינואר 2018 זכתה הקבוצה, במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרש המצוי במע"ר מודיעין-מכבים-רעות, בשטח של כ-5.3 דונם, המיועד לבניית 80 יחידות דיור למגורים, 50 חדרי מלון, משרדים ומסחר בתמורה לסך של כ-101.5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 בינואר 2018 (אסמכתא: 004960-01-2018), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

### 1.3.4 הארכת תוקף תשקיף המדף

ביום 21 במרץ 2018, האריכה רשות ניירות ערך את תוקפו של תשקיף המדף ב-12 חודשים נוספים, קרי עד ליום 11 במאי 2019. במקביל לדוח זה, תגיש החברה טיוטת תשקיף מדף חדש לרשות ניירות ערך.

### 1.3.5 התקשרות סופרגו טבעי בהסכם עם צד ג' לרכישת גז טבעי

לפרטים אודות התקשרות סופרגו טבעי בהסכם עם צד ג' לרכישת גז טבעי, ראו באור 29ב'(4) לדוחות הכספיים.

### 1.3.6 זכייה במכרז להקמת מתקן מיון ומחזור פסולת והפקת אנרגיה באזור ראשון לציון

ביום 10 באפריל 2018, התקבלה הודעה אצל זירו וויסט בע"מ ("זירו וויסט"), תאגיד בו מחזיקה GES, בחלקים שווים ביחד עם שיכון ובינוי בע"מ ("שיכון ובינוי"), לפיה זירו וויסט נבחרה כזוכה במכרז BOT לתכנון, מימון, הקמה ותפעול של מתקן למיון ומחזור פסולת עירונית והפקת אנרגיה ("הפרויקט") שפורסם על ידי משרד האוצר (החשב הכללי) והמשרד להגנת הסביבה. הפרויקט יוקם באזור השכד"ן בראשון לציון ועלותו בתקופת

<sup>3</sup> לפירוט תנאי כהונתו והעסקתו של מר חנקין, כפי שאושרו על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 30 באפריל 2018, ראו חלק ב' לדוח זימון אסיפה מיום 21 במרץ 2018 (אסמכתא: 027295-01-2018), ודוח מיידי על תוצאות האסיפה מיום 1 במאי 2018 (אסמכתא: 01-2018-043000), וביאור 35' (6) לדוחות הכספיים. כל המידע האמור בדוחות האמורים נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ההקמה מוערכת בכ-750 מיליון ש"ח. ביצועו של הפרויקט כפוף להשלמת סגירה פיננסית של הפרויקט. לפרטים נוספים ראו ביאור 29ב'(7) לדוחות הכספיים ודיווח מידי של החברה מיום 11 באפריל 2018 (אסמכתא: 01-036841), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 2 יולי 2018, עדכנה החברה, כי התקבלה בזירו וויסט עתירתה של קבוצה אחרת שהתמודדה באותו מכרז במסגרתה מתבקש בית המשפט המחוזי בירושלים בין היתר, להורות על ביטול החלטת ועדת המכרזים לבחור בזירו וויסט כזוכה במכרז ולקבוע, כי הקבוצה האחרת היא הזוכה במכרז, ולחלופין להורות על החזרת הדין לוועדת המכרזים לבחינת עמידת זירו וויסט בדרישות המכרז. ביום 14 בפברואר 2019 התקבלה החלטת בית המשפט אשר דחה את העתירה, ללא פסיקת הוצאות. לפרטים נוספים ראו דיווחיה מיידים של החברה מיום 2 ביולי 2018 (אסמכתא: 01-058617-2018) ומיום 14 בפברואר 2019 (אסמכתא: 01-013639-2019), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

### 1.3.7 התקשרות בהסכם לרכישת זכויות במקרקעין בדרך מנחם בגין בתל-אביב (עזריאלי טאון E)

ביום 22 באפריל 2018, התקשרה החברה בהסכם עם צדדים שלישיים לא קשורים ("המוכרים"), לרכישת זכויות במקרקעין המצויים בדרך מנחם בגין בתל אביב, עליהם בנוי בניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, בשטח כולל של כ- 5,500 מ"ר, אשר מושכר ברובו למטרת משרדים וקומות מרתף. הנכס כולל זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין בהיקף כולל של כ- 21,000 מ"ר שטח עילי וזכויות נוספות. תמורת רכישת הזכויות במקרקעין שילמה החברה למוכרים סך של 260 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). ביום 14 במאי 2018 הושלמה העסקה. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מיום 23 באפריל 2018 ומיום 14 במאי 2018 (אסמכתאות: 01-040060-2018 ו-01-038517-2018, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

### 1.3.8 מכירת קרקע פי גלילות

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

### 1.3.9 מכירת החזקות החברה בלאומי קארד

בחודש יולי 2018, התקשרה החברה יחד עם בנק לאומי לישראל בע"מ (בסעיף זה: "הבנק" וביחד: "המוכרים"), בהסכם (בסעיף זה: "ההסכם") למכירת מלוא החזקות המוכרים בלאומי קארד ל-Warburg Pincus Financial Holdings (Israel) Ltd, תאגיד בשליטת קרן ההשקעות Warburg Pincus (בסעיף זה: "הקונה"). בגין רכישת מלוא מניות המוכרים בלאומי קארד, ישלם הקונה למוכרים סך של 2,500 מיליוני ש"ח (כפוף להתאמות) בשלושה תשלומים בשיעורים שונים, בהתאם למועדים שנקבעו בהסכם. חלקה של החברה בתמורה הינו 500 מיליון ש"ח (כפוף להתאמות). ההסכם כולל הוראות לעניין בטוחות, שהקונה מחוייב להעמיד למוכרים וכן מצגים וסעיפי שיפוי המפורטים בהסכם. עוד כולל ההסכם מספר תנאים מתלים ובכללם קבלת האישורים הרגולטוריים לעסקה הנדרשים על פי דין. ביום 2 בדצמבר 2018, נתקבל אישור הממונה על הגבלים עסקיים לביצוע העסקה האמורה. ביום 25 בפברואר 2019, הושלמה העסקה והתקבלה התמורה לשלב זה בהתאם להוראות ההסכם. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המידיים של החברה מיום 28 ביולי 2018, מיום 29 באוקטובר 2018, מיום 3 בדצמבר 2018, מיום 4 בפברואר 2019, מיום 14 בפברואר 2019 ומיום 25 בפברואר 2019 (אסמכתאות: 01-069771-2018, 01-101721-2018, 01-117489-2018, 01-012261-2019, 01-013513-2019 ו-01-016348-2019 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

### 1.3.10 השלמת רכישת מבנה משרדים באוסטין, טקסס, ארה"ב

ביולי 2018, השלימה הקבוצה את רכישתו של מבנה משרדים בעיר אוסטין, טקסס, ארה"ב תמורת סך של כ- 100.4 מיליון דולר ארה"ב (כולל עלויות עסקה). לפרטים נוספים ראו סעיף 10.9 לפרק א' זה.

### 1.3.11 שומות מס הכנסה

ביום 12 בדצמבר 2018, נחתם הסכם פשרה בין החברה וקניית השלום השקעות בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה, עם רשות המיסים, בקשר עם שומות מס לפי סעיף 152(ב) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], ביחס לשנים 2011-2014, אשר בגינן הגישה החברה ערעור לבית המשפט וכן בקשר לשנות המס 2015-2016 ("הסכם הפשרה"). במסגרת הסכם הפשרה שילמה החברה סכומים אשר מרביתם יוחזרו לחברה בשנים הבאות כהפחתה מחבות מס עתידית (הפרשי עיתוי). להסכם הפשרה לא היתה השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות של החברה. לפרטים נוספים ראו באור 128' לדוחות הכספיים ודיווחיה המידיים של החברה מימים 12 בדצמבר 2018, 2 בינואר 2018 ו-6 בדצמבר 2016 (אסמכתאות: 2018-01-121545, 2018-01-000994 ו-2016-01-136948 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

### 1.3.12 עסקאות מימון<sup>4</sup>

בחודש פברואר 2018, הרחיבה החברה את סדרת אגרות החוב (סדרה ד'), כך שהוקצו כ-1,367 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספים של סדרת אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה לסך של כ-1,409 מיליון ש"ח (כ-1,400 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה).

לפרטים נוספים אודות הרחבת סדרות אגרת החוב (סדרה ד') והנפקתן של סדרות אגרות החוב (ה' ו-ו') כאמור ראו סעיף 19.5 לפרק א' זה.

לאחר תקופת הדוח, ביום 22 בינואר 2019 הנפיקה החברה שתי סדרות אגרות חוב (סדרות ה' ו-ו') חדשות של החברה, כך שהוקצו כ-1,215,959,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') בתמורה לסך של כ-1,215,959,000 ש"ח (כ-1,207 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה) וכ-263,383,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו') בתמורה לסך של כ-263,383,000 ש"ח. (כ-260 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה). סך התמורה שהתקבלה בידי החברה במסגרת הנפקת שתי סדרות אגרות החוב אלו הסתכמה בסך של כ-1,479 מיליון ש"ח (לפני ייחוס הוצאות הנפקה).

<sup>4</sup> בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 31 בינואר 2018 (אסמכתא: 2018-01-010993) שפורסם מכח תשקיף מדף. הדיווח כאמור נכלל על דרך ההפניה לדוח זה.

## 2. תחומי הפעילות העיקריים של הקבוצה

למועד הדוח מדווחת החברה לציבור על חמישה תחומי פעילות<sup>5</sup>:

1. **תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל:** בתחום פעילות זה מתמקדת הקבוצה בעיקר בייזום, הקמה, רכישה, השכרה, ניהול ואחזקה של קניונים ומרכזים מסחריים בישראל. נכון למועד הדוח, בבעלות הקבוצה 17 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל, בשטח להשכרה כולל של כ-335 אלפי מ"ר המושכרים (מאוחד וחלק החברה) לכ-1,900 שוכרים, כאשר מרבית הקניונים והמרכזים המסחריים פרוסים בערים הגדולות בישראל. במסגרת תחום פעילות זה, מעניקה החברה שירותי ניהול למרכזי המסחר והקניונים המוחזקים על ידה, כאשר הניהול נעשה באמצעות החברה ו/או חברות ניהול ייעודיות עבור כל קניון או מרכז מסחרי, הנמצאות בבעלות הקבוצה ומתקשרות עם השוכרים בהסכמי ניהול. בכל הקניונים והמרכזים המסחריים חנוונים (עיליים או תת קרקעיים), המשמשים את קהל המבקרים ואת קהל השוכרים. לפרטים נוספים אודות תחום מרכזי המסחר והקניונים ראו סעיף 8 לפרק א' זה.

2. **תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל:** בתחום פעילות זה עוסקת 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 14 נכסים מניבים בתחום השכרה למשרדים ואחרים בישראל, בשטח להשכרה כולל של כ-548 אלפי מ"ר (מאוחד וחלק החברה) המושכרים לכ-650 שוכרים. מרבית השטחים המניבים של הקבוצה בתחום פעילות זה, מצויים בפרויקטים המשלבים אזורי מסחר. לפרטים נוספים אודות תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, ראו סעיף 9 לפרק א' זה.

3. **תחום נדל"ן מניב בארה"ב:** למועד הדוח בבעלות הקבוצה 8 נכסי משרדים להשכרה מחוץ לישראל, בשטח להשכרה כולל של כ-246 אלפי מ"ר (חלק החברה כ-236 אלפי מ"ר) המושכרים לכ-250 שוכרים. לפרטים נוספים אודות תחום הנדל"ן המניב בארה"ב, ראו סעיף 10 לפרק א' זה.

4. **תחום הדיור המוגן:** לחברה שלושה בתי דיור מוגן פעילים בשטח בנוי עילי של כ-76 אלפי מ"ר (ללא שטחים המיוחסים לאגף הסיעודי ולשטחי מסחר), אשר כוללים כ-800 יחידות דיור מוגן וכן שני פרויקטים בייזום והקמה לבניית כ-600 יחידות דיור בשטח כולל של כ-60 אלפי מ"ר (ללא שטחים המיוחסים לאגף הסיעודי ולשטחי מסחר). לפרטים נוספים אודות תחום הדיור המוגן, ראו סעיף 11 לפרק א' זה.

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

<sup>5</sup> 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.

## נכסים ופעילויות אחרות:

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

## 3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

למיטב ידיעת החברה, לא בוצעו השקעות בהון החברה בשנתיים האחרונות וכן לא בוצעה כל עסקה מהותית אחרת על-ידי בעל עניין במניות החברה מחוץ לבורסה, במהלך השנתיים שקדמו ליום 31 בדצמבר 2018, וכן עד למועד פרסום דוח זה, למעט כמפורט להלן:

נושא הדוח	מועד פרסום הדוח	אסמכתא <sup>6</sup>
שינויים שחלו בהחזקותיו של מר מנחם עינן, דירקטור בחברה	1 בינואר 2017	2017-01-000042
שינויים שחלו בהחזקותיו של מר יוסף צ'חנובר, דירקטור בחברה	30 באפריל 2017	2017-01-043860
שינויים שחלו בהחזקותיה של מגדל אחזקות ביטוח ופיננסיים בע"מ, אשר חדלה להיות בעלת עניין בחברה	6 ביוני 2017	2017-01-057501

לפרטים אודות מצבת החזקות בעלי עניין בחברה ראו דוח מידי מיום 10 באפריל 2018 (אסמכתא: 2018-01-036073), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

<sup>6</sup> כל הדיווחים בסעיף זה להלן נכללים בדוח זה על דרך ההפניה.



#### 4. חלוקת דיבידנדים

##### 4.1 להלן פרטים אודות חלוקת דיבידנדים במהלך השנים 2017, 2018 ו-2019 (עד למועד פרסום הדוח):

מועד החלטה	מועד החלוקה	סכום דיבידנד למניה (בש"ח)	סכום הדיבידנד (במיליוני ש"ח)
21.3.2017	10.5.2017	3.9580	480
20.3.2018	2.5.2018	4.28	520
19.3.2019	6.5.2019	4.62	560

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

(ב) יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, הינה כ-13.9 מיליארד ש"ח (יתרה זו כוללת גם רווחי שערך נדל"ן).

(ג) לפרטים נוספים בדבר חלוקת הדיבידנד בחברה ומגבלה על חלוקת דיבידנד, ראו ביאורים 21ב' - 21ג' ו-19ב' (1) לדוחות הכספיים.

## חלק שני: מידע אחר

### 5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן יובאו נתונים כספיים של החברה, כפי שמפורטים בדוחותיה הכספיים (במיליוני ש"ח) של החברה, לשנים 2016-2018:

שנת 2018:

מאחד	התאמות*	גרנית	דירור מוגן	נדרל"ן מניב בארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
<b>הכנסות</b>							
2,821	37	720	130	267	633	1,034	סך הכנסות מחיצוניים
-	-	-	-	-	-	-	סך הכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
2,821	37	720	130	267	632	1,034	סה"כ
<b>עלויות מיוחסות</b>							
1,234	90	603	93	118	116	214	עלויות שאינן מהוות ההכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
-	-	-	-	-	-	-	עלויות המהוות הכנסות של תחומי פעילות אחרים בקבוצה
1,234	90	603	93	118	116	214	סה"כ
1,587	(53)	117	37	149	517	820	<b>רווח מפעולות המיוחס לתחום הפעילות (NOI) בתחומי הנדרל"ן המניב)</b>
906	39	405	86	69	108	199	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
328	51	198	7	49	8	15	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
218	-	-	103	(48)	167	(4)	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדרל"ן להשקעה
1,582	(53)	117	37	144	517	820	<b>רווח מפעולות המיוחס לבעלים של החברה האם</b>
5	-	-	-	5	-	-	<b>רווח מפעולות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה</b>
29,024	-	1,225	2,081	2,593	10,443	12,682	<b>סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות</b>

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

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

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

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

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

## 6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

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

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

### 6.1 הפעילות בישראל

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

לשנה שנסתיימה ביום			ישראל
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	
פרמטרים מאקרו כלכליים			
תוצר מקומי גולמי (PPP)*	336.1 מיליארד דולר	317.1 מיליארד דולר	301.2 מיליארד דולר
תוצר לנפש (PPP)*	37,856 דולר	36,405 דולר	35,260 דולר
שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)*	6%	5.25%	5.1%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)*	3.98%	3.24%	3.04%
שיעור אינפלציה**	0.8%	0.4%	(0.2)%
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך*** (שקלי)	2.3%	1.7%	2.2%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (דירוג בינלאומי)****	AA-/STABLE	A+/POSITIVE	A+/STABLE
שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה**	3.748	3.467	3.845

\* מקור: אתר קרן המטבע הבינלאומית [www.imf.org](http://www.imf.org), World Economic Outlook Database, נתוני 2018 מבוססי תחזית מאוקטובר 2018 והינם במחירים שוטפים.

\*\* מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: [www.cbs.gov.il](http://www.cbs.gov.il)

\*\*\* מקור: תשואה על חוב ממשלתי, אתר בנק ישראל: [www.boi.org.il](http://www.boi.org.il), תשואה לפידיון של אגרות חוב לא צמודות בריבית קבועה ל-10 שנים ברוטו. נתוני 2018 מבוססי פרסום מינואר 2019.

\*\*\*\* מקור: דוח דירוג של S&P בכתובת [www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com), מינואר 2019.

## 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 והחוזק בנקאית משפיעים על ענף הנדל"ן ורווחיותו. כתוצאה מיישום רפורמות מבניות שיושמו בשנים האחרונות בשוק ההון (כגון רפורמת בכר, הרפורמה בפנסיה והרפורמה במס) נתח האשראי הבנקאי מסך האשראי למגזר העסקי פוחת והתפתח שוק אשראי חוץ-בנקאי המהווה אלטרנטיבה למימון נכסים ופרויקטים. שוק ההון המקומי מהווה אף הוא מקור לגיוס כספים למימון פעילותה העסקית של החברה, בדרך של הנפקת אגרות חוב ואף מהווה היום את מקור המימון העיקרי של החברה.
- בשל איתנותה הפיננסית של החברה, נגישותה למקורות מימון בנקאיים ואחרים והיקף שעבודים כנגד נכסים נמוך יחסית בהתחשב בהיקף פעילותה, לא צפויים, להערכת החברה, קשיים בגיוס המימון הנדרש לה.
3. **תנודות בשיעור האינפלציה, במדד המחירים לצרכן ובשיעורי הריבית** - ענף הנדל"ן חשוף לסיכונים הנובעים משינויים בשיעורי הריבית, בשיעור האינפלציה, ובמדד המחירים לצרכן. החברה מממנת את מרבית פעילותה העסקית באמצעות הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן. בנוסף, מרבית הכנסות החברה מדמי שכירות גם הן צמודות למדד המחירים לצרכן. מדד המחירים לצרכן (הידוע) עלה בשנת 2018 בשיעור של 1.2% לעומת עליה של 0.3% במהלך 2017. בסוף שנת 2018 עמדו הציפיות לאינפלציה לשנת 2019 משוק ההון על רמה של 1.2%, והציפיות הנגזרות מהריביות הפנימיות של הבנקים ברמה של 0.9%<sup>7</sup>. בסוף שנת 2018 ריבית הפריים עמדה על 1.75% אל מול שיעור של 1.60% בסוף שנת 2017. שיעור ריבית בנק ישראל עלה בסוף שנת 2018 לשיעור של 0.25% אל מול שיעור של 0.1% בשנת 2017<sup>8</sup>.
4. **תנודות בשער החליפין של דולר ארה"ב** - לחברה נכסי נדל"ן בארה"ב בהיקף של כ-9% מסך נכסי הנדל"ן של הקבוצה. נכסים אלו מומנו בהלוואות צמודות לדולר ארה"ב. לשינוי בשער החליפין של דולר ארה"ב קיימת השפעה על ההכרח בין שווי נכסי הנדל"ן להלוואות בגינם. בשנת 2018 התחזק הדולר אל מול השקל, משער חליפין של 3.467 ש"ח לדולר בסוף שנת 2017, לשער חליפין של 3.748 ש"ח לדולר בסוף שנת 2018.

## 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 לפרק א' זה.
2. **שיעור הצמיחה והצריכה לנפש בישראל** - בהיבט הריאלי, בשנת 2018 הצמיחה של המשק הישראלי נמשכת, והפעילות הריאלית מעידה על המשך הצמיחה בשנים הקרובות. התוצר המקומי הגולמי (תמ"ג) צמח בכ-3.3% בשנת 2018, לעומת 3.5% ב-2017. כמו כן, נשמרה רמת תעסוקה גבוהה ושיעור האבטלה המשיך לרדת עד לרמה של כ-4% בממוצע שנתי (4.3% ברבעון הרביעי של 2018)<sup>9</sup>. בשנה זו גדלה ההוצאה לצריכה פרטית בשיעור של 3.9%, לאחר עלייה של 3% ב-2017. ההוצאה לצריכה פרטית לנפש בשנת 2018 עלתה בשיעור של 1.9% לפי פרסומי בנק ישראל, בינואר 2019 עודכנה התחזית המקרו-כלכלית, ולפיה צפוי התוצר לצמוח בשנת 2019 בכ-3.4% ובשנת 2020 בשיעור של כ-3.5%. גם לפי תחזיות קרן המטבע העולמית, התוצר בישראל יצמח בשנתיים הקרובות סביב 3% בשנה (במונחי מטבע מקומי). תחזית הצמיחה בישראל נובעת גם מגורמים

<sup>7</sup> בנק ישראל - הודעה לעיתונות מיום 20 בינואר 2019, הציפיות לאינפלציה מהמקורות השונים. אתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/200119.aspx>

<sup>8</sup> בנק ישראל - הודעה לעיתונות מיום 7 בינואר 2019, הודעה המוניטרית החליטה להותיר את הריבית לחודש פברואר 2019 ללא שינוי, ברמה של 0.25%, אתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/07-1-2019InterestRate.aspx>

<sup>9</sup> למ"ס - נתונים מסקר כח אדם ינואר 2019.

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

### 6.1.3 נתונים אשר עשויים להשפיע על תוצאותיו של תחום גרנית

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

## 6.2 הפעילות בארה"ב

לשנה שנסתיימה ביום			ארה"ב
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	
פרמטרים מאקרו כלכליים			
18,707	19,485	20,513	תוצר מקומי גולמי (PPP) <sup>(1)</sup> (מיליארד דולר ארה"ב)
57,815	59,792	62,518	תוצר לנפש (PPP) <sup>(1)</sup> (דולר ארה"ב)
2.68%	4.16%	5.27%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) <sup>(1)</sup>
1.93%	3.42%	4.56%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) <sup>(1)</sup>
2.1%	2.1%	1.9%	שיעור אינפלציה <sup>(2)</sup>
2.45%	2.4%	2.69%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך <sup>(3)</sup>
AA+/Stable	AA+/Stable	AA+/Stable	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך <sup>(4)</sup>
3.845	3.467	3.748	שער חליפין ש"ח לדולר ארה"ב <sup>(5)</sup>

(1) נתוני התוצר מבוססים על פרסום של קרן המטבע הבינלאומית מחודש אוקטובר, 2018 ([www.imf.org](http://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 31.12.2018.

(4) בהתאם לדירוג S&P ([www.standardandpoors.com](http://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. במהלך שנת 2018, רשויות הפד העלו את הריבית ארבע פעמים. למיטב ידיעת החברה, בדומה לשנים האחרונות, גם במהלך שנת 2018, המשיכה כלכלת ארה"ב לספק נתונים כלכליים חיוביים. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2018 הכלכלה האמריקאית צמחה בקצב שנתי של 2.7% וזאת לאחר קצב צמיחה שנתי של 3.5% בשלושת החודשים שקדמו לרבעון זה. קצב הצמיחה בשנת 2018 כולה עמד על 2.9%, גבוה יותר מהצמיחה בשיעור של 2.2% שהיה בשנת 2017. לפרטים אודות אזור יוסטון, טקסס, בו נכון למועד הדוח, עיקר פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב בארה"ב ראו סעיף 10 לפרק א' זה.

המידע שלעיל בסעיפים 6.1 ו-6.2 בדבר הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, כולל מידע המתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה, שהינם מידע צופה פני עתיד כהגדרתן בחוק ניירות ערך. הערכות החברה הינן בהתחשב בניסיון העבר וכן מפרסומים וסקרים שנכתבו על ידי גורמים מקצועיים בקשר עם

מצב המשק הישראלי, ענף הנדל"ן, תחום גרנית ותחום הדיור המוגן, ומצב המשק במדינות בהן פועלת החברה, כמפורט לעיל בסעיף זה. הנתונים לעיל הינם אומדנים בלבד ויתכן שאינם מלאים, אולם להערכת החברה, יש בהם כדי לתת תמונה כללית, גם אם אינה מדויקת, לגבי השווקים בהם היא פועלת בתחומי פעילותה השונים. לאור האמור ובשל העובדה שמדובר בגורמים שאינם בשליטתה של החברה, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מההערכות המפורטות לעיל אם יחול שינוי באחד הגורמים שהובאו בחשבון בהערכות אלו, המצב הפוליטי ו/או הכלכלי ו/או הבטחוני ישתנה לרעה או בשל התממשותם של מי מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 28 לפרק א' זה ובעיקר משבר פיננסי עולמי, מצב המשק בישראל ובארה"ב והמצב הבטחוני בישראל, שינויים בשערי ריבית ומדדים רלוונטיים, ירידה בביקוש לשטחי השכרה ומחירי השכרה, 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 להשקעה<sup>10</sup>

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

#### 7.1 כללי

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

כחברה יזמית, בוחנת החברה מעת לעת, יעדי צמיחה וגידול להרחבת היקף פעילותה ובודקת הזדמנויות לרכישת נדל"ן מניב וקרקות לייזום נדל"ן בישראל ובחו"ל בתחומי הליבה שלה (שטחי מסחר ומשרדים) וגם בתחומים משיקים כגון דיור מוגן ועוד. 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, 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 המרווחים בין שיעורי ההיוון על הנכסים לבין עלויות המימון, נותרו גבוהים יחסית לתקופות קודמות, מגמה, אשר להערכת החברה מאפשרת ייזום ורכישה של נכסים מניבים, גם בתשואות ייזום או שיעורי היוון לרכישה נמוכים יותר בהשוואה לשיעורים בתקופות קודמות.

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

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

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

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

<sup>10</sup> הגילוי ניתן במאחד לתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל, לתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, לתחום הנדל"ן המניב בארה"ב ולתחום הדיור המוגן של הקבוצה.

כפי שדיווחה החברה בעבר, החברה בוחנת, מעת לעת, את הרחבת פעילותה ובכלל זה כניסה לתחומי נדל"ן משיקים. כך, בשנת 2014, החלה החברה לפתח את פעילות הדיור המוגן, עם רכישת קרקע לדיור מוגן בעיר מודיעין. נכון למועד פרסום הדוח, לחברה שלושה בתי דיור מוגן פעילים: פאלאס תל אביב, אשר נרכש בשנת 2015, פאלאס רעננה (לשעבר אחוזת בית רעננה), אשר רכישתו הושלמה ברבעון השני לשנת 2016, ובית דיור מוגן במודיעין שהקמתו הושלמה בתקופת הדוח, ובחודש אוקטובר 2018 החל אכלוסו. כמו כן, לחברה פרויקט נוסף בשלבי הקמה, ביישוב להבים, אשר שלב א' בו צפוי להיפתח בשנת 2020. פרויקט נוסף של החברה, בעיר ראשון לציון, נמצא בשלבי תכנון.

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

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

## 7.2 תמצית התוצאות בתחומי נדל"ן להשקעה\*

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

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	
במליוני ש"ח			
1,745	1,868	2,064	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
711	500	218	רווחים משיערוכים (מאוחד)
2,012	1,885	1,741	רווחי הפעילות (מאוחד)**
-	1,327	1,336	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
-	1,323	1,331	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
1,301	1,385	1,523	סה"כ NOI (מאוחד)**
1,296	1,381	1,518	סה"כ NOI (חלק התאגיד)**

\* לפירוט ביחס למדדים פיננסיים נוספים שנבחנו על ידי החברה ראו סעיפים 2.7-2.8 לדוח הדירקטוריון.

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

## 7.2.2 תמצית התוצאות בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	
במליוני ש"ח			
974	1,032	1,034	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
220	(25)	(4)	רווחים (הפסדים) משיערוכים (מאוחד)
999	803	816	רווחי הפעילות (מאוחד)
-	789	780	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
-	789	780	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
779	828	820	סה"כ NOI (מאוחד)
779	828	820	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

## 7.2.3 תמצית התוצאות בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	
במליוני ש"ח			
447	489	633	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
517	630	167	רווחים משיערוכים (מאוחד)
886	1,027	684	רווחי הפעילות (מאוחד)
-	378	379	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
-	378	379	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
369	397	517	סה"כ NOI (מאוחד)
369	397	517	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

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

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	
במיליוני ש"ח			
229	221	267	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
(82)	(186)	(48)	רווחים (הפסדים) משיערוכים (מאוחד)
42	(65)	101	רווחי הפעילות (מאוחד)
-	121	138	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
-	117	133	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
124	121	149	סה"כ NOI (מאוחד)
119	117	144	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

## 7.2.5 תמצית התוצאות בתחום הדיור המוגן

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	
במיליוני ש"ח			
95	126	130	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
56	81	103	רווחים משיערוכים (מאוחד)
85	120	140	רווחי הפעילות (מאוחד)
-	39	39	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
-	39	39	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
29	39	37	סה"כ NOI (מאוחד)
29	39	37	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 בערים יוסטון ואוסטין אשר בטקסס.

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

## 7.4 פילוח פעילות הנדל"ן להשקעה

להלן יובאו פרטים בדבר פעילות הנדל"ן להשקעה של החברה בארבעה תחומים: הקניונים ומרכזי המסחר בישראל, השכרת שטחי משרדים ואחרים בישראל, בתי דיור מוגן והקרקעות המיועדות לתחומים אלו ונדל"ן מניב בארה"ב, באופן מאוחד, בפילוח לפי השימושים השונים בשטחי כל תחום. שימוש המסחר בישראל בטבלאות שלהלן משויך לתחום פעילות מרכזי המסחר והקניונים ואילו השימושים משרדים, תעשייה ומגורים משויכים בישראל לתחום פעילות שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל (ואינם מהווים תחומי פעילות לכשעצמם). בנוסף, החל מהרבעון השלישי

2016 פעילות החברה בתחום הדיור המוגן החלה להיות מתוארת בדוחותיה הכספיים של החברה כמגזר פעילות נפרד, זאת לאור ביסוס והרחבת הפעילות והשקעה בפרויקטים בייזום בתחום ולכן נכלל התחום כטור נפרד בטבלאות שלהלן. נתוני מגזר הנדל"ן המניב בארה"ב מופיעים כולם תחת אזור ארה"ב, כאשר הסכומים ביחס לאזור זה מתורגמים לש"ח לפי שער המרה של 1 דולר ארה"ב=3.748 ש"ח.

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

בדוח להלן יהיו למונחים הבאים המשמעות שבצידם:

**"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 31.12.2018 (במ"ר)

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דיור מוגן*	חניונים	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
ישראל	במאחד	517,159	22,521	335,034	8,698	75,879	668,454	1,627,745	79%
	חלק התאגיד	517,159	22,521	335,034	8,698	75,879	668,454	1,627,745	79%
ארה"ב	במאחד	246,393	-	-	-	-	195,010	441,403	21%
	חלק התאגיד	236,478	-	-	-	-	192,232	428,710	21%
סה"כ	במאחד	763,552	22,521	335,034	8,698	75,879	863,464	2,069,148	100%
	חלק התאגיד	753,637	22,521	335,034	8,698	75,879	860,686	2,056,455	100%
אחוז מסך שטח הנכסים	במאחד	37%	1%	16%	-	4%	42%	100%	100%
	חלק התאגיד	37%	1%	16%	-	4%	42%	100%	100%

\* 786 יחידות דיור - ההתייחסות ליחידות דיור מחוברות היא כיחידה אחת.

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

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

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

3. פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב (מצרפי) - לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2018<sup>11</sup>

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דיוור מוגן*	סה"כ	אחוז מסך שווי הנכסים
ישראל (מיליוני ש"ח)	במאוחד	8,447	100	11,833	172	1,687	22,239	90%
	חלק התאגיד	8,447	100	11,833	172	1,687	22,239	90%
ארה"ב (מיליוני דולר ארה"ב)	במאוחד	687	-	-	-	-	687	10%
	חלק התאגיד	665	-	-	-	-	665	10%
סה"כ (מיליוני ש"ח)	במאוחד	11,022	100	11,833	172	1,687	24,814	100%
	חלק התאגיד	10,939	100	11,833	172	1,687	24,731	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	במאוחד	44%	-	48%	1%	7%	100%	100%
	חלק התאגיד	44%	-	48%	1%	7%	100%	100%

\* השווי הינו ברוטו ללא קיזוז יתרת פקדונות מדיירים. השווי בקיזוז יתרת פקדונות דיירים הינו כ-809 מיליון ש"ח.

<sup>11</sup> שווים הוגן של נכסיה המניבים של הקבוצה בישראל, הינו בהתאם להערכות שווי שקיבלה הקבוצה, אשר בוצעו על ידי שמאי מקרקעין מוסמך ובלתי תלוי בחברה או בחברות הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2018. לגבי הנכסים בחו"ל, הערכות השווי בוצעו על ידי שמאי מקרקעין מוסמכים שלאור השיפוי שניתן להם מוגדרים כתלויים בהתאם הנחיית רשות ניירות ערך (למעט נכס לא מהותי בסך של כ-40 מיליון ש"ח ששווי עודכן על ידי החברה).

4. פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב (מצרפי) - לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2017<sup>12</sup>

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

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

5. פילוח NOI נדל"ן מניב (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2018

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דירור מוגן *	סה"כ	אחוז מסך NOI של הנכסים
ישראל (מיליוני ש"ח)	במאוחד	506	7	820	4	37	1,374	90%
	חלק התאגיד	506	7	820	4	37	1,374	91%
ארה"ב (מיליוני דולר ארה"ב)	במאוחד	40	-	-	-	-	40	10%
	חלק התאגיד	38	-	-	-	-	38	9%
סה"כ (מיליוני ש"ח)	במאוחד	655	7	820	4	37	1,523	100%
	חלק התאגיד	650	7	820	4	37	1,518	100%
אחוז מסך NOI של הנכסים	במאוחד	43%	1%	54%	-	2%	100%	100%
	חלק התאגיד	43%	1%	54%	-	2%	100%	100%

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

<sup>12</sup> 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 2017. לגבי הנכסים בחו"ל, הערכות השווי בוצעו על ידי שמאי מקרקעין מוסמכים שלאור השיפוי שניתן להם מוגדרים כתלויים בהתאם הנחיית רשות ניירות ערך (למעט נכס לא מהותי בסך של כ-39 מיליון ש"ח ששווי עודכן על ידי החברה).

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

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דירור מוגן *	סה"כ	אחוז מסך NOI של הנכסים
ישראל (מיליוני ש"ח)	במאוחד	387	7	828	3	39	1,264	91%
	חלק התאגיד	387	7	828	3	39	1,264	92%
ארה"ב (מיליוני דולר ארה"ב)	במאוחד	35	-	-	-	-	35	9%
	חלק התאגיד	34	-	-	-	-	34	8%
סה"כ (מיליוני ש"ח)	במאוחד	508	7	828	3	39	1,385	100%
	חלק התאגיד	504	7	828	3	39	1,381	100%
אחוז מסך NOI של הנכסים	במאוחד	37%	-	60%	-	3%	100%	100%
	חלק התאגיד	36%	1%	60%	-	3%	100%	100%

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

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

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

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



8. פילוח רווחי (הפסדי) שערך נדל"ן (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2018

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דיוור מוגן	סה"כ	אחוז מסך רווחי השערך
ישראל (מיליוני ש"ח)	במאוחד	155	5	(4)	7	103	266	122%
	חלק התאגיד	155	5	(4)	7	103	266	121%
ארה"ב (מיליוני דולר ארה"ב)	במאוחד	(13)	-	-	-	-	(13)	(22%)
	חלק התאגיד	(12)	-	-	-	-	(12)	(21%)
סה"כ (מיליוני ש"ח)	במאוחד	108	5	(4)	7	103	218	100%
	חלק התאגיד	109	5	(4)	7	103	220	100%
אחוז מסך רווחי השערך	במאוחד	50%	2%	(2%)	3%	47%	100%	100%
	חלק התאגיד	50%	2%	(2%)	3%	47%	100%	100%

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

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

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

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

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

שימושים		משרדים		תעשיה		מסחר		מגורים	
לשנה שנסתיימה ביום									
		31.12.17		31.12.18		31.12.17		31.12.18	
ישראל (בש"ח)	85	85	28	28	200	199	42	39	
מקסימום (*)	110	106 (**)	-	-	325	321	-	-	
מינימום (*)	33	35	-	-	68	55	-	-	
ארה"ב (בדולר)	18	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. הממוצע חושב על פי השטחים המתאימים לשימוש בלבד. הטבלה אינה כוללת נתונים ביחס לדיור המוגן אשר ביחס אליו התשלום הממוצע של דיירים ליחידת דיור בשנת 2018 הינו 11,339 ש"ח לחודש (בשנת 2017 11,328 ש"ח לחודש) (כולל הכנסות מחילוט פקדונות וכן תשלום דמי אחזקה חודשיים).

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

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

12. פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים\*

שימושים		משרדים			תעשיה			מסחר			דיור מוגן			מגורים		
באחוזים (%)																
		לשנת 2017			לשנת 2018			לשנת 2017			לשנת 2018			לשנת 2017		
		ליום 31.12.18			ליום 31.12.18			ליום 31.12.18			ליום 31.12.18			ליום 31.12.18		
ישראל	(1)99%	(1)99%	(3)99%	100%	100%	100%	98%	98%	98%	97%	(2)98%	(2)98%	100%	100%	100%	
ארה"ב	84%	84%	85%	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	

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

(1) בשנת 2018 לא כולל את שני הבניינים בשלב ב' במרכז עזריאלי חולון שנפתחו בסוף שנת 2015 ובסוף רבעון ראשון 2016 ונמצאים בשלבי איכלוס. אחוז התפוסה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים כולל הנ"ל עומד על כ-98% ליום 31.12.2018 ועל כ-97% לשנת 2018.

(2) בשנת 2018 לא כולל את פאלאס מודיעין שנפתח בסוף השנה ונמצא בשלבי איכלוס. אחוז התפוסה במגזר דיור מוגן כולל פאלאס מודיעין, עומד על כ-81% ליום 31.12.2018 ועל כ-76% לשנת 2018.

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

13. מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים\*

מגורים		דיור מוגן		מסחר		תעשייה		משרדים		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום										
31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.18	
1	1	2	3	17	17	1	1	11	12	ישראל
-	-	-	-	-	-	-	-	7	8	ארה"ב
1	1	2	3	17	17	1	1	18	20	סה"כ נכסים מניבים

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

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

מגורים		דיור מוגן**		מסחר		תעשייה		משרדים		שימושים
לשנה שהסתיימה ביום (באחוזים)										
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	
2.15%	2.12%	6.28%	3.6%	7.09%	6.93%	7.40%	7.14%	5.94%	5.98%	ישראל
--	--	--	--	--	--	--	--	5.81%	5.78%	ארה"ב

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

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

\*\* במגזר הדיור מוגן חושב לפי שווי נטו (בקיזוז יתרת פקדונות מדיירים) לסוף תקופה.

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

תקופת הכרה בהכנסה	הכנסות מרכיבים קבועים	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)
רבעון 1	477	243	27
רבעון 2	473	278	40
רבעון 3	459	217	28
רבעון 4	451	304	47
שנת 2019			
שנת 2020	1,582	1,088	220
שנת 2021	1,214	826	142
שנת 2022	918	626	171
שנת 2023 ואילך	1,934	1,149	473
<b>סה"כ</b>	<b>7,508</b>	<b>4,731</b>	<b>1,148</b>

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 2018, ובהתבסס על ההנחות הבאות: (1) לא נלקחו בחשבון מימושי אופציות של השוכרים להארכת תקופת השכירות הכלולות בחוזי השכירות, מאחר ומקבל החלטות התפעולי הראשי אינו סוקר באופן שוטף את נתוני ההכנסות הצפויות תחת הנחת מימוש אופציות שהוענקו לשוכרים להארכת תקופת השכירות (2) לא נלקחו בחשבון חוזי שכירות שתקופת השכירות על פיהם הסתיימה וטרם נחתמו עם השוכרים חוזי שכירות חדשים; (3) לא נלקחה בחשבון האפשרות של מכירת הנכסים או רכישת נדל"ן מניב חדשים; (4) לא נלקחו בחשבון קנסות בגין יציאה מוקדמת, ככל שקיימים; (5) לא נלקחו בחשבון לצורך חישוב דמי השכירות, התוספות לדמי השכירות בגין אחוזים מהפדיון ו-(6) לא חל שינוי במקדמות דמי הניהול לכל שוכר ביחס לשנת 2018.

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

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

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

## 7.6 שוכרים עיקריים

בשנת 2018 לא היה לחברה שוכר אשר ההכנסה ממנו היוותה 10% או יותר מסך הכנסותיה.

ההכנסות מענף האופנה היוו בשנת 2018 כ-17% מהכנסות הקבוצה וכ-46% מהכנסות תחום מרכזי המסחר והקניונים של החברה. אם וכאשר יחולו שינויים מהותיים בעלויות בתחום וככל שהשפעת השינויים תימשך לאורך זמן, עלול הדבר להשפיע אף על רווחיותה של החברה.

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

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

לשנה שהסתיימה ביום			פרמטרים	שימושים
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018		
4	3	4		מספר נכסים בהקמה בתום התקופה
49	39	88		סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר) (1)
207	37	77		סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (במיליוני ש"ח)
941	504	795		הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)
90-130	30-40	45-55		תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אמדן) (מאוחד) (במיליוני ש"ח)
163-195	360-400	(6)390-432		סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אמדן לתום התקופה) (במיליוני ש"ח) (2)
29%	3%	1%		שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)
45-כ	-	-		הכנסה שנתית צפויה מפרוייקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אמדן) (במיליוני ש"ח)
4	3	4		מספר נכסים בהקמה בתום התקופה
227	176	341		סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר) (1)
441	50	214		סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (במיליוני ש"ח)
2,043	507	901		הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)
245-285	145-185	352-362		תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אמדן) (מאוחד) (במיליוני ש"ח)
480-575	1,580-1,720	(6)1,462-1,641		סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אמדן לתום התקופה) (במיליוני ש"ח) (2)
47%	15%	18%		שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)
165-כ	-	-		הכנסה שנתית צפויה מפרוייקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אמדן) (במיליוני ש"ח)
2	2	2		מספר נכסים בהקמה בתום התקופה
48	49	55		סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר) (1)
16	29	70		סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (במיליוני ש"ח)
523	545	613		הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)
35-75	50-100	100-110		תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אמדן) (מאוחד) (במיליוני ש"ח)
490-535	560-620	485-543		סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אמדן לתום התקופה) (במיליוני ש"ח) (2)
-	-	-		שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)
-	-	-		הכנסה שנתית צפויה מפרוייקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אמדן) (במיליוני ש"ח)

מסחר  
(4)

משרדים  
ואחרים (4)

מגורים (4)

לשנה שהסתיימה ביום			שימושים	כרמטרים
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018		
2	2	1	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	
79	79	44	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר) (5)	
111	120	78	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
207	331	139	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
185-225	245-255	232-237	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אמדן) (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	דיוור מוגן
275-305	190-200	37-42	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אמדן לתום התקופה) (במיליוני ש"ח) (2)	
8%	20%	19%	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזים (%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אמדן) (במיליוני ש"ח) (3)	

\* לחברה לא קיימים נכסים בהקמה מחוץ לישראל.

- (1) שטח לשיווק.
- (2) יתרת תקציב ההקמה מתום התקופה העוקבת.
- (3) אין פרויקטים שצפוי שיסתיימו בתקופה העוקבת ונחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח.
- (4) פרויקטים המשלבים מספר שימושים פוצלו בין השימושים השונים.
- (5) היקף זכויות בניה.
- (6) באחד הפרויקטים בהקמה מתייחס לתקציב חפירה, דיפון וחניון שלב א' בלבד.

## נכסים בייזום - פרטים נוספים:

להלן פירוט בדבר הנכסים החדשים העיקריים המצויים בייזום למועד הדוח בתחומי הפעילות של נדל"ן להשקעה ובתחום הדיוור המוגן. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.1 לדוח הדירקטוריון:

### עזריאלי שרונה, תל אביב

בחודש מאי 2011, רכשה החברה את מלוא זכויות החכירה במגרש בשטח של כ-9.4 דונם במתחם "שרונה" בדרום הקריה בתל אביב, לבניית פרויקט משרדים ומסחר. הקמת מגדל המשרדים בפרוייקט הושלמה ברבעון השני לשנת 2017. הקמתו של הקניון המצוי בבסיסו של מגדל המשרדים, צפויה להסתיים במהלך שנת 2019. בגין חלק מהחזית המערבית של הקניון נתקבל טופס אכלוס בחודש ינואר 2019. מגדל המשרדים שווק במלואו.

לפרטים נוספים ראו סעיף 4.1.1 לדוח הדירקטוריון.

### עזריאלי TOWN

ביום 22 באוקטובר, 2012, זכתה החברה במכרז לרכישת זכויות כללית שירותי בריאות במגרש בשטח של כ-10 דונם המצוי בדרך מנחם בגין 146 במע"ר הצפוני בתל אביב. הבנייה החלה בחודש ספטמבר 2016. הפרוייקט צפוי לכלול שטחי מסחר בשטח של כ-4,000 מ"ר ושני מגדלים - מגדל משרדים שיכלול שטחים להשכרה בהיקף של כ-50,000 מ"ר ומגדל מגורים, שיכלול כ-210 דירות להשכרה. הקבוצה פועלת לשינוי התב"ע על מנת להגדיל את זכויות הבנייה במתחם. הפרוייקט ממוקם על ציר מנחם בגין צפון, בסמוך למגדלי עזריאלי וחלק המסחר והמשרדים בפרוייקט צפויים להסתיים בשנת 2020. נכון למועד פרסום הדוח, חתמה החברה על הסכמים להשכרת שטחים בהיקף של כ-41 אלף מ"ר, המהווים כ-82% משטחי ההשכרה למשרדים בפרוייקט. בחודש מאי 2018 נתקבל היתר עילי לפרוייקט. בחודש נובמבר 2018 פורסמה להפקדה תב"ע לתוספת שטחי תעסוקה ומלונאות בהיקף כולל של כ-24 אלף מ"ר (ברוטו).

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



## פאלאס דיור מוגן להבים

בחודש דצמבר 2014 זכתה הקבוצה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לחכירת קרקע בישוב להבים שבדרום, בשטח של כ-28 דונם בשטח בנוי של כ-44,000 מ"ר (עיקרי ושירות). בכוונת החברה להקים במקרקעין בית דיור מוגן לאוכלוסייה מבוגרת ובו כ-350 יחידות דיור מוגן, אגף סיעודי עם השגחה רפואית מלאה, שירותים נלווים כגון בריכת שחייה, מרכז ספורט וכן שטחי מסחר בהיקף של עד כ-1,500 מ"ר. בחודש מאי 2018, אושרה בקשה להיתר שינויים בפרויקט, לתוספת מחלקה נוספת לאגף הסיעודי וההיתר התקבל בחודש אוקטובר 2018. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.1.1 לדוח הדירקטוריון.

## המנור חולון

בחודש פברואר 2015, זכתה החברה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל לרכישת 4 מגרשים בייעוד תעסוקה באזור התעסוקה של העיר חולון, בשטח כולל של 12.4 דונם, בתמורה לסך של כ-64 מיליון ש"ח. שניים מבין המגרשים האמורים (כ-6.2 דונם) משמשים את החברה להקמת פרויקט בייעוד מסחר ומשרדים בהיקף שטחי שיווק של כ-28 אלף מ"ר. בחודש ספטמבר 2018, התקבל היתר עילי לפרויקט. מועד הסיום המשוער של הפרויקט הוא שנת 2020. ביחס לכ-70% משטחי ההשכרה בפרויקט, נחתם הסכם עם בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.1.1 לדוח הדירקטוריון.

## הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב (מגדל הספירלה)

בחודש מאי 2013, התקשרה החברה בהסכם לרכישת מלוא הבעלות במקרקעין בשטח של כ-8,400 מ"ר בצומת הרחובות דרך מנחם בגין ונח מוזס בתל אביב בצמוד למרכז עזריאלי תל אביב, עליהם היה בנוי מבנה הידוע כ"בית ידיעות אחרונות". ביום 31 במרץ 2016, הושלמה העסקה והחזקה במגרש נמסרה לחברה. בחודש פברואר 2018 השלימה החברה את הריסתו של המבנה האמור והחלה בעבודות חפירה ודיפון. בחודש אפריל 2018 ניתן תוקף לתב"ע בייעוד עירוני-מעורב, המאפשר שימושים של מסחר, משרדים, מלונאות, מגורים ודיור מוגן בהיקף זכויות בניה על-קרקעיות של כ-147,260 מ"ר ברטו ובנוסף כ-3,000 מ"ר שטחי מסחר עיקריים תת-קרקעיים. בכוונת החברה להקים שטחי מסחר שיהוו הרחבה של הקניון הקיים ומגדל רב קומות (מגדל הספירלה), בכפוף לקבלת האישורים הסטטוטוריים הנדרשים.

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

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

נכס הכולל מקרקעין בשטח רשום של כ-57.5 דונם הממוקם באזור התעשייה חולון, אשר רכישתו הושלמה בחודש אפריל 2016 ושני מגרשים נוספים אשר נרכשו במקור במסגרת מכרז רמ"י והיוו חלק מקרקעות חולון מנור. המוכרת היתה זכאית לכל ההכנסות בניכוי הוצאות הניהול של הנכס (NOI) ב-12 החודשים ממועד חתימת ההסכם, בסכום המוערך בסך של כ-10 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח, פינתה החברה את השוכרים מהמבנים שהיו ממוקמים על הקרקע והשלימה את הריסתם של מבנים אלו. בחודש יוני 2018, החלו עבודות החפירה והדיפון בפרויקט ובחודש אוקטובר 2018, התקבל היתר לבניית מרתפים והחברה החלה בעבודות לבנייתם. במסגרת איחוד חלקות, נוספו זכויות בניה במגרש של כ-30 אלף מ"ר (כך שסך זכויות הבניה במגרש המאוחד מסתכמות בסך של כ-250 אלף מ"ר).

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 2 במרץ 2016, 23 במרץ 2016 ו-14 באפריל 2016 (אסמכתאות: 2016-01-039331, 2016-01-012798 ו-2016-01-048550 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה, ביאור ב'13 (17) לדוחות הכספיים וסעיף 4.1.1 לדוח הדירקטוריון.

## השבחת נכסים קיימים:

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

**קניון עזריאלי עכו** - בחודש ספטמבר 2018, התקיים דיון נוסף בוועדה המקומית, בבקשה לאשרר היתר לתוספת קומות משרדים וחניה, בו אושרה הבקשה והחברה פועלת למילוי התנאים לקבלת ההיתר.

**קניון עזריאלי ירושלים** - התב"ע להרחבת הקניון, דיור מוגן ושטחי משרדים נדונה בוועדה המקומית לתכנון ובניה והתקבלה המלצתה להפקדה לוועדה המחוזית. בחודש יולי 2018 אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה בירושלים, את בקשת החברה להפקדת תכנית להרחבת שטחי קניון עזריאלי ירושלים בכ-100 אלף מ"ר ברוטו עילי הכוללים שטחי מסחר, תעסוקה ודיור מוגן, וכן מבנה שיבנה עבור עיריית ירושלים והחברה פועלת לפרסום התב"ע להפקדה.

**קניון עזריאלי גבעתיים** - החברה סיימה את שיפוץ מתחם המזון המהיר בקניון.

**עזריאלי תל-אביב** - החברה סיימה את שיפוץ מתחם המזון המהיר בקניון וממשיכה בשדרוג המעליות במשרדים וכן פועלת לשיפוץ השטחים הציבוריים בפרויקט.

**הרצליה ביזנס פארק** - בחודש יוני 2018, אישרה הוועדה המקומית להפקדה תוכנית לתוספת שתי קומות למשרדים ותוספת שטחי מסחר בפרויקט. ההפקדה כפופה לאישור הוועדה המחוזית.

**פאלאס רעננה דיור מוגן** - בחודש יוני 2018, דנה הוועדה המקומית בהתנגדויות שהוגשו לתכנית ואישרה את התכנית למתן תוקף, בכפוף לתיקונים שונים. בחודש נובמבר 2018, הודיעה החברה לוועדה המקומית על הפסקת הליכי קידום התוכנית.

**עזריאלי ראשונים** - תב"ע לתוספת שטחי משרדים במגדל המשרדים בפרויקט, הומלצה להפקדה על ידי הוועדה המקומית והועברה לדיון בוועדה המחוזית.

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

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

## 7.8 קרקעות (מצרפי)

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

לשנה שנסתיימה ביום:		אזור
31.12.2017	31.12.2018	
550	306	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מיליוני ש"ח) <b>ישראל</b>
109.7	49.4	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (אלפי מ"ר)
6	5	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מיליוני דולר ארה"ב) <b>ארה"ב</b>
13.7	13.7	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (אלפי מ"ר)

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

### עתודות קרקע - פרטים נוספים:

להלן פירוט בדבר הקרקעות המיועדות להקמה למועד הדוח בתחומי הפעילות של נדל"ן להשקעה ובתחום הדיור המוגן. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.1.1 לדוח הדירקטוריון:

#### קרקע בפתח תקווה

ביום 17 בספטמבר 2017, התקשרה הקבוצה בהסכם לרכישת קרקע בפתח תקווה בשטח של כ-19 דונם, בתמורה לסך של 91 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. ביום 9 בנובמבר 2017 הושלמה העסקה ונמסרה לקבוצה החזקה בקרקע. הקרקע מצויה בחלקו המזרחי של אזור התעשייה קריית אריה בפתח תקווה ומצויה בסמיכות לפרויקט משרדים בבעלות הקבוצה. הקרקע כוללת זכויות לבניה של כ-53,000 מ"ר וכן מרתפי חניה. נכון למועד פרסום הדוח, החברה מקדמת תב"ע לתוספת זכויות, בהתבסס על תוכנית מתאר שמקדמת העירייה באיזור, כך שסה"כ זכויותיה יעמדו על כ-150 אלף מ"ר. בכוונת הקבוצה, להקים על הקרקע פרויקט משרדים. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידים של החברה מיום 18 בספטמבר 2017 (אסמכתאות: 01-093630-2017 ו-01-098386-2017, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

#### דיור מוגן "פאלאס ראשון לציון"

ביום 13 במרץ 2016, זכתה חברה בת של החברה בעקיפין, במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרש בשטח של 3.4 דונם ביעוד דיור מוגן בשכונת הרקפות במזרח ראשון לציון, המיועדים לבנית 250 יחידות דיור מוגן וכ-3000 מ"ר מסחר, בתמורה לסך של כ-26 מיליון ש"ח. על פי תנאי המכרז, שילמה החברה המאוחדת הוצאות פיתוח בסך של כ-22 מיליון ש"ח. בחודש אפריל 2018, התקבלה המלצת הועדה המקומית להפקדת תב"ע לתוספת זכויות לבניה עילית והועברה לדיון בועדה המחוזית. בחודש נובמבר 2018, התקבלה החלטת הועדה המחוזית על הפקדת התב"ע בתנאים והחברה מקדמת את פרסום התוכנית להפקדה.

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

#### מכירת קרקע פי גלילות

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

---

### קרקע במודיעין (מגרש 21)

ביום 11 בינואר 2018, זכתה הקבוצה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרש המצוי במע"ר מודיעין-מכבים-רעות (בסמיכות לקניון עזריאלי מודיעין), בשטח של כ-5.3 דונם, המיועד לבניית 80 יחידות דיור למגורים, 50 חדרי מלון, משרדים ומסחר בתמורה לסך של כ-101.5 מיליון ש"ח. החברה פועלת להגדלת זכויות הבניה במגרש לכ-28 דונם ולחיבורו לפרויקט הקיים. בחודש פברואר 2019, התקיים דיון בועדה המקומית לתוספת זכויות והתקבלה החלטה, כי הועדה רואה בחיוב קידום התוכנית.

לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 11 בינואר 2018 (אסמכתא: 2018-01004960), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

---

## 7.9 רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

תקופה (שנה שהסתיימה ביום)			פרמטרים (נתוני שטח באלפים וסכומים במיליונים)	אזור
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018		
--	--	<sup>(8)</sup> 1	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	ישראל (ש"ח)
--	--	40	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד)	
--	--	6	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד)	
--	--	<sup>(8)</sup> --	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד)	
--	--	--	רווח / הפסד בגין מימוש הנכסים (מאוחד)	
<sup>(1)</sup> 3	<sup>(2)</sup> 1	<sup>(9)</sup> 2	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	
847	91	362	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) <sup>(3)</sup>	
<sup>(4)</sup> 19	<sup>(6)</sup>	<sup>(10)</sup> 6	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד)	
85	19	<sup>(11)</sup> 11	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד)	
--	--	--	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	ארה"ב (דולר) (ארה"ב)
--	--	--	תמורה ממכירת נכסים בתקופה (מאוחד)	
--	--	--	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד)	
--	--	--	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד)	
--	--	--	רווח / הפסד בגין מימוש הנכסים (מאוחד)	
<sup>(1)</sup> 2	<sup>(7)</sup>	<sup>(9)</sup> 1	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	
174	<sup>(7)</sup>	100	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד)	
<sup>(5)</sup> 13	--	7	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד)	
24	--	23	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד)	

- בשנת 2016 רכשה הקבוצה את הנכסים הבאים: (א) קרקע לודזיה בחולון לפרטים ראו סעיף 7.8 לפרק א' זה; (ב) קרקע לדיור מוגן בראשון לציון לפרטים ראו סעיף 7.8 לפרק א' זה; (ג) בית דיור מוגן פאלאס רעננה (במסגרת רכישת חברת אחוזת בית) לפרטים ראו סעיף 11.1 לפרק א' זה; (ד) בנין משרדים באוסטין, טקסס, ארה"ב לפרטים ראו סעיף 10 לפרק א' זה; (ה) קרקע ביוסטון, טקסס, ארה"ב;
- בשנת 2017 רכשה הקבוצה את הנכסים הבאים: קרקע בפתח תקווה לפרטים ראו סעיף 7.8 לפרק א' לדוח.
- העלויות כוללות את כל סכום הרכישה גם אם טרם שולם ואינן כוללות מיסי רכישה ועלויות סגירת עסקה.
- ה-NOI כולל את הדיור מוגן פאלאס רעננה והמרכז מסחרי ברעננה בלבד, שאר הנכסים שנרכשו הם קרקעות.
- ה-NOI כולל את בנין המשרדים באוסטין בלבד, הנכס הנוסף הינו קרקע.
- הנכס הנרכש הוא קרקע.
- בסוף שנת 2017 הגדילה הקבוצה את החזקותיה בשני נכסיה הממוקמים ביוסטון טקסס: 1 Riverway ו-3 Riverway.
- הנכס הנמכר הוא קרקע.
- בשנת 2018 רכשה הקבוצה את הנכסים הבאים: (א) קרקע במודיעין (מגרש 21) לפרטים ראו סעיף 7.8 לפרק א' זה; (ב) זכויות מקרקעין בדרך מנחם בגין בתל אביב לפרטים ראו סעיף 1.3.7 לפרק א' זה; (ג) בנין משרדים באוסטין, טקסס, ארה"ב לפרטים ראו סעיף 10 לפרק א' זה;
- ה-NOI כולל את זכויות המקרקעין בדרך מנחם בגין בתל אביב בלבד, הנכס הנוסף הינו קרקע.
- לא כולל זכויות לא מנוצלות של כ-21 אלף מ"ר במקרקעין בדרך מנחם בגין בתל אביב.

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

ליום			
(מאוחד) (במיליוני ש"ח)			
31.12.2017	31.12.2018		
22,889	24,814	סה"כ נכסים מניבים (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלאות שווי הוגן נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.18 ו-31.12.17 מס' 3+4)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
1,887	2,448	סה"כ נכסים מניבים בהקמה (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה 7.7) - בישראל	
550	306	סה"כ קרקעות להשקעה בישראל (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה 7.8)	
21	18	סה"כ קרקעות להשקעה בארה"ב (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה 7.8)	
25,347	27,586	סה"כ מאוחד	
(110)	(144)	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי חייבים	התאמות
(40)	-	קרקע המוצגת במסגרת נכס מוחזק למכירה	
9	10	התאמות אחרות <sup>13</sup>	
(141)	(134)	סה"כ התאמות	
25,206	27,452	סה"כ, אחרי התאמות	
23,319	25,004	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדו"ח על המצב הכספי
1,887	2,448	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
25,206	27,452	סה"כ	

להסבר ביחס לשינויים בסעיפי נדל"ן להשקעה בין השנים 2017 ל-2018 ראו סעיפים 2.10.2, 2.11.2, 2.12.2, 2.13.2 לדוח הדירקטוריון.

## 7.11 התאמות לרווחי FFO

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

<sup>13</sup> בשנים 2018 ו-2017 ההתאמות הינן בגין עלויות לא מהותיות בגין פרויקטים בשלבי תכנון מוקדמים.

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

### 8. תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל

#### 8.1 מידע כללי על תחום הפעילות

##### 8.1.1 כללי

מרבית הקניונים והמרכזים המסחריים של הקבוצה פרוסים בערים מרכזיות בישראל וממוקמים בסמוך לצירי תנועה ראשיים המאפשרים גישה נוחה וחניה פתוחה או מקורה. מרכזי המסחר והקניונים מתוכננים באופן מיטבי בהתאם לצרכי האוכלוסייה באזור בו ממוקם הקניון, כאשר הם מציעים תמהיל רחב ומגוון של חנויות מתחומי אופנה, הנעלה, תכשיטים, מתנות, כלי בית, תקשורת, אלקטרוניקה ומחשבים, אופטיקה, מתחמי בילוי ומזון לרווחת המבקרים, נגישות נוחה ומספר רב של מקומות חניה. החברה שמה דגש על תמהיל השוכרים בכל אחד מהקניונים ומרכזי המסחר שבבעלותה, אשר להערכתה יהוו מוקד למשיכת קהל לכל אחד מהם, בהתאם למאפייני הקהל המקומי, ומבצעת פעולות שיווק מתאימות, שדרוג ושיפוץ למערכות ולחזות הקניונים והתאמות טכנולוגיות. החברה מרחיבה 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, לקבוצה כרטיס מתנה (Azrieli Gift Card) אשר מונפק באופן דיגיטלי או ככרטיס פיזי וניתן למימוש במגוון רחב של רשתות המצויות בקניוני הקבוצה.

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

מרבית חוזי השכירות של הקבוצה בישראל הם לתקופות של שלוש עד חמש שנים וכוללים לרוב אופציה לתקופות שכירות נוספות (בדרך כלל שלוש עד חמש שנים נוספות), למעט הסכמים בגין היקף שטחים להשכרה גדול יחסית, אשר לרוב נחתמים לתקופות שכירות ארוכות יותר הנעות, בין 8 ל-25 שנים (כולל הארכות ומימוש אופציות). עיקר הסכמי השכירות כוללים דמי שכירות המורכבים מדמי שכירות קבועים או מדמי שכירות הנגזרים כאחוז מפדיון השוכר 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. שיעור התפוסה בנכסי הקבוצה בתחום פעילות זה, נכון למועד הדוח, הינו כ-98%.

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

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

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

בחלק מהקניונים והמרכזים המסחריים קיימים מעל או בסמוך לאזורי המסחר, שטחים המיועדים להשכרה למשרדים ושימושים נוספים, כדוגמת מרפאות ומכוני כושר. לפרטים נוספים בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים, ראו סעיף 9 לפרק א' זה.

### 8.1.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

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

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

במקביל, החברה פועלת לשילוב מוקדי בילוי חדשניים במרכזי המסחר והקניונים שלה כדוגמת מועדון "זאפה", מסעדות ובתי קפה ופועלת להשבת בתי הקולנוע לקניונים (כך, נחתמו הסכמים בקשר עם הקמת בתי קולנוע בקניון עזריאלי חיפה, קניון עזריאלי הנגב וקניון עזריאלי תל-אביב), באופן שיוצר חווית קניה חדשנית של בילוי, פנאי וקניות. כן פועלת החברה להשבת נכסיה בדרך של שיפוץ ורענון מתחמי המזון המהיר והשטחים הציבוריים.

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

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

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

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

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

### 8.1.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

במהלך השנים האחרונות גדל היקף פעילותה של הקבוצה בתחום מרכזי המסחר והקניונים, בעיקר בשל ייזום והקמה של נכסים מניבים חדשים כדוגמת קניון עזריאלי ראשונים אשר נפתח לקהל בחודש מרץ 2017 (לפירוט נכסים בהקמה ראו סעיף 7.7 לפרק א' זה) או הרחבת ושיפוץ הקיימים (הקמת הקומה השניה בקניון עזריאלי איילון, שיפוץ קניון עזריאלי הנגב ושיפוץ קניון עזריאלי ירושלים) וכן רכישת נכסים מניבים קיימים.



האינדיקטורים לפעילות בשנת 2018, מצביעים על כך שהמשק הישראלי מוסיף לצמוח. התוצר המקומי הגולמי, במחירים קבועים והתוצר המקומי הגולמי לנפש עלו בשנת 2018 בכ-3.3% ובכ-1.3% בהתאמה. כמו כן נרשם גידול בצריכה הפרטית ובצריכה הפרטית לנפש בכ-3.9% ובכ-1.9% בהתאמה. שיעור הבלתי מועסקים נמוך ועומד בחודש ינואר 2019 על כ-4.3% והשכר הממוצע במשק עלה. בענף הנדל"ן המניב בישראל נשמרה היציבות, הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות ובשיעור התפוסה. מדד המחירים לצרכן (הידוע) רשם עליה של 0.1% ברבעון הרביעי של שנת 2018 ועלה בשיעור של 1.2% בשנת 2018 כולה. ריבית בנק ישראל במהלך שנת 2018 עומדת על שיעור של 0.25% ריבית הפריים עומדת על שיעור של 1.75%.

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

בתקופת הדוח נרשמה עלייה בממוצע הפדיונות<sup>14</sup> בקניוני הקבוצה. להערכת החברה, בשנים הקרובות עשויים לחול שינויים במאזן התחרותי בין השחקנים בענף הנדל"ן המניב, בין היתר, לאור צפי לקיטון במספר הפרויקטים המשמעותיים החדשים המציעים שטחי מסחר, דבר העשוי לחזק את הקניונים המובילים הקיימים כיום.

להסברי הדירקטוריון אודות שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה של הקבוצה בתחום זה למועד הדוח ראו סעיף 2.10.2 לדוח הדירקטוריון.

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

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

### 8.1.5 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

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

### 8.1.6 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום הפעילות

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

### 8.1.7 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

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

<sup>14</sup> נתוני הפדיון מבוססים על נתונים שנמסרים על ידי השוכרים. כמו כן, לא כל השוכרים מדווחים לקבוצה על נתוני הפדיון.

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 תכנון ובניה, רישוי עסקים, בטיחות, נגישות, הגבלים עסקיים ואיכות הסביבה. יצוין, כי על אף חסמי הכניסה הגבוהים, בשנים האחרונות ניתן היה להצביע על גידול משמעותי בהקמה וייזום של מרכזי מסחר רבים, בכל חלקי הארץ אך יתכן, כי בעתיד תחול ירידה בייזום והקמת פרויקטים משמעותיים של קניונים ומרכזי מסחר גדולים ומעבר לייזום מרכזיים קטנים ושכונתיים.

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

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

#### 8.1.8 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לתיאור מבנה התחרות בתחום פעילות זה, ראו סעיף 8.4 לפרק א' זה.

#### 8.1.9 אופן ביצוע רכישות או הקמה של נכסים

להנהלת החברה אין מדיניות קבועה בקשר עם רכישות נכסים, וכל מקרה נבחן לגופו, נוכח ההזדמנות העסקית שהוא מביא עמו. החברה בוחנת מעת לעת הזדמנויות עסקיות, בישראל ובחו"ל, בקשר עם הרחבת פעילותה בעיקר בתחום הנדל"ן, לרבות באמצעות רכישת עתודות קרקע, רכישת נכסים נוספים והשבת הנכסים הקיימים וכן רכישת פעילויות.

ככלל, עשויה החברה לרכוש את זכויותיה בנכסים, לעיתים בדרך של רכישת הזכויות בנכס במישרין, לעיתים בדרך של רכישת מניות בחברות שהינן בעלות הזכויות בנכסים, ולעיתים בדרך של הקצאת מניות בחברות אלה. למועד הדוח, רוב הזכויות בנכסים נרכשו על-ידי החברה באמצעות רכישת זכויות בנכסים. בבסיס השיקולים לרכישה או להקמה נכסים חדשים מניבים עומדים בין היתר הפרמטרים הבאים: תשואה מהנכס; נכסים המניבים תזרים מזומנים והכנסות קבועות תוך דגש להעדפת שוכרים בעלי איתנות פיננסית; פוטנציאל השבחה בנכס נרכש.

הקניונים והמרכזים המסחריים של הקבוצה הנם בבעלותה או בחכירה לתקופות ארוכות ממינהל ממקרקעי ישראל או בחכירה לתקופות ארוכות מהרשויות המקומיות שבשטחן נמצא הנכס.

בעסקאות אשר בהן השלמת רישום הזכויות בנכס הנרכש והעברתו על שם החברה ו/או חברות הקבוצה אינו מתבצע עד למועד השלמת העסקה, כוללת החברה בהסכמיה מנגנונים להבטחת קיום התחייבויות המוכר, לרבות אלה הקשורות לרישום הזכויות בנכס והעברתן על שם החברה, באמצעות הפקדת חלק מהתמורה בנאמנות וכן באמצעות רישום הערות אזהרה ו/או שעבודים לטובת החברה, ככל שניתן, בהתאם לעניין.

מדיניות החברה בעת רכישת נכסים חדשים אשר קיימת לגביהם התחייבויות כלפי צדדים שלישיים לניהולם ותפעולם, הינה לשחרר את הנכסים הנרכשים על ידי מזכויות הניהול והתפעול, ולהעניק בעצמה או באמצעות חברות הקבוצה את שירותי הניהול. למועד הדוח, לא קיימות התחייבויות כלפי צדדים שלישיים בנכסיה של הקבוצה בקשר עם ניהולם ותפעולם.

הצוות הניהולי המקצועי המועסק בקבוצה מלווה את הקמתם של כל הפרויקטים בקבוצה, החל משלב איתור הנכס, דרך הכנת אומדן עלויות ולוח זמנים לכל פרויקט, תכנון אדריכלי של הפרויקט, ביצוע מרכזי קבלנים וכלה בליווי שוטף של הקמת הפרויקט בדגש על שלבי סיום וגמר של הפרויקט ואיכלוסו של כל פרויקט על ידי השוכרים השונים.

החברה אינה רואה במימוש נכסיה חלק מהאסטרטגיה העסקית שלה, אולם היא עשויה לפעול למימוש נכסים מניבים קיימים, במידה והם אינם אסטרטגיים לחברה ואינם בליבת עסקיה. הנהלת החברה לא הציבה קריטריון קבוע של תשואה נדרשת במקרה של מימושים או רכישות, וכל מקרה נבחן לגופו, לאור נסיבותיו, ייעודו, מיקומו ומאפייניו של הנכס.

## 8.2 נכסים מהותיים

בטבלה שלהלן מובא ריכוז נתונים אודות נכסים מהותיים של הקבוצה בתחום פעילות מרכזי המסחר והקניונים ליום 31.12.2018, אשר הוערכו על ידי מעריך השווי מר רונן כץ, שותף במשרד גרינברג אולפינר ושות' (\*). בשיטת היוון ההכנסות:

לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)	פריט מידע											שנה	שם הנכס ומאפייניו		
	יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ממוצעת** למ"ר	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מהשימוש העיקרי - מסחר (בש"ח)	שיעור התכוסה לתום תקופה (%)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל (במיליוני ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (במיליוני ש"ח)	שווי הוגן / ערך בספרים בתקופה (במיליוני ש"ח)				
שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות - 7.00% <sup>16</sup> . שיעור היוון משוקלל - 7.06%	14%15	321	99.5%	6	0%	28%	7.09%	6.56%	144	115	2,187	שנת 2018	ישראל	אזור	קניון עזריאלי תל-אביב (1)
												ש"ח	מטבע הפעילות		
												מסחר	שימוש עיקרי עלות הקמה (במיליוני ש"ח)		
שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות - 7.00% <sup>18</sup> . שיעור היוון משוקלל - 7.07%	15%17	325	100%	(36)	0%	29%	7.13%	6.85%	148	118	2,162	שנת 2017	מסחר	שימוש עיקרי עלות הקמה (במיליוני ש"ח)	קניון עזריאלי תל-אביב (2)
512	חלק התאגיד														
2018-2016 100%	שטח [מ"ר]														
שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות - 7.00% <sup>19</sup> . שיעור היוון משוקלל - 7.09%	14%	329	100%	-	0%	29%	7.10%	6.76%	147	118	2,181	שנת 2016	בשנים 2018-2016 100%	שטח [מ"ר]	קניון עזריאלי תל-אביב (2)
37,018	חלק התאגיד (%)														
100%	שטח [מ"ר]														
שיעור היוון לדמי השכירות - 7.00% <sup>21</sup> . שיעור היוון משוקלל - 7.03%	12%20	259	100%	-	0%	25%	7.23%	7.05%	115	104	1,638	שנת 2018	ישראל	אזור	קניון עזריאלי תל-אביב (2)
ש"ח	מטבע הפעילות														
מסחר	שימוש עיקרי עלות הקמה (במיליוני ש"ח)														
שיעור היוון לדמי השכירות - 7.00% <sup>24</sup> . שיעור היוון משוקלל - 7.04%	13%23	258 <sup>22</sup>	100%	3	0%	25%	7.25%	7.08%	115	104	1,628	שנת 2017	מסחר	שימוש עיקרי עלות הקמה (במיליוני ש"ח)	קניון עזריאלי תל-אביב (2)
461	חלק התאגיד (%)														
100%	שטח [מ"ר]														
שיעור היוון לדמי השכירות - 7.00% <sup>25</sup> . שיעור היוון משוקלל - 7.05%	13%	261	100%	24	0%	25%	7.23%	7.05%	113	103	1,610	שנת 2016	100%	שטח [מ"ר]	קניון עזריאלי תל-אביב (2)
33,372	חלק התאגיד (%)														
100%	שטח [מ"ר]														

<sup>15</sup> יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ודמי ניהול ממוצעים למ"ר 18%  
<sup>16</sup> כ-30% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הווננו לפי שיעור היוון של 6.75%.  
<sup>17</sup> יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ודמי ניהול ממוצעים למ"ר 18%  
<sup>18</sup> כ-29% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הווננו לפי שיעור היוון של 6.75%.  
<sup>19</sup> כ-25% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הווננו לפי שיעור היוון של 6.75%.  
<sup>20</sup> יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ודמי ניהול ממוצעים למ"ר 15%.  
<sup>21</sup> כ-41% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הווננו לפי שיעור היוון של 6.75%.  
<sup>22</sup> מספרי השוואה תוקנו עקב טעות סופר.  
<sup>23</sup> יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ודמי ניהול ממוצעים למ"ר 15%.  
<sup>24</sup> כ-41% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הווננו לפי שיעור היוון של 6.75%.  
<sup>25</sup> כ-39% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הווננו לפי שיעור היוון של 6.75%.

שם הנכס ומאפייניו	שנה	פריט מידע											לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)
		שווי הוגן / ערך בספרים בסוף תקופה (במיליוני ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (במיליוני ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור על התשואה (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מהשימוש העיקרי - מסחר (בש"ח)	יחס כדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ממוצעת למ"ר **	
קניון עזריאלי ירושלים (לא מרכיב המשרדים)	שנת 2018	ישראל	2,094	131	144	6.87%	6.99%	32%	0%	18	100%	284	12% <sup>26</sup>
		אזור	ציון מטבע הפעילות	ש"ח	שנת 2017	2,058	129	144	7.01%	7.02%	29	100%	283
	מסחר	שימוש עיקרי	עלות הקמה (במיליוני ש"ח)	447		125	138	7.01%	7.15%	76	100%	278	12%
חלק התאגיד (%)	שטח [מ"ר]	100%	40,229	1,974		138	7.01%	7.15%	76	100%	278	12%	
יתר הנכסים (למעט מהותיים)***	2018		13,441	819	794	--	--	--	--	64	--	--	--
יתר הנכסים (למעט מהותיים)***	2017		11,984	706	752	--	--	--	--	121	--	--	--
יתר הנכסים (למעט מהותיים)***	2016		10,943	731	692	--	--	--	--	556	--	--	--

\* מר רונן כץ הינו שמאי מקרקעין מוסמך, בעל תואר ראשון בכלכלה חקלאית ומינהל בפקולטה לחקלאות של האוניברסיטה העברית בירושלים, בעל נסיון משנת 1997 כשמאי מקרקעין.  
 \*\* הנתון הינו למיטב ידיעת החברה, אינו כולל הסכמי שכירות שאינם כוללים דמי שכירות מפדיון והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים או מאת צדדים שלישיים אחרים (לפי העניין), על כן אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.

\*\*\* בכל מגזרי הנדלן.  
 (1) הנתונים כוללים 50% מרווחי חניון מרכז עזריאלי (50% נוספים נכללו בפירוט אודות משרדי מרכז עזריאלי כמפורט בסעיף 9.4 לפרק א' 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.

<sup>26</sup> יחס כדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ודמי ניהול ממוצעים למ"ר 14%.

<sup>27</sup> יחס כדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ודמי ניהול ממוצעים למ"ר 15.5%.

8.3 בטבלה שלהלן מובא ריכוז נתונים אודות מבנה מניב בהקמה מהותי של הקבוצה, ליום 31.12.2018. יודגש, כי השימושים של נכס זה יחולקו בין תחום הפעילות של מרכזי המסחר והקניונים בישראל לבין תחום הפעילות של שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, בהתאם לשימושים השונים שבייעוד זכויות הבניה בנכס.

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישת הקרקע	חלק התאגיד בפועל (%)	שיטת הצגה בדוח המאוחד	מועד סיום בניה משוער	שטחי נכס מיועדים (לפי שימושים) (מ"ר)	סך כל ההשקעה הצפויה כולל קרקע בניה ופיתוח (במיליוני ש"ח)
הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב	תל אביב	מאי 2013	100%	שווי הוגן	2025	150,000 מ"ר למשרדים, מסחר ומגורים	2,300-2,500

נתונים אודות הערכת שווי והנחות שבבסיסה			שיעור משטחי 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				
					רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	שווי הוגן / ערך בספרים בתום תקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)			
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל הערכה	שם מעריך השווי וניסיון	שכירות מחייבים (לסוף שנה) (%)	שיעור השלמה בסוף שנה [הנדסי] (%)	רווחי (הפסדי) שערון בתקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	שווי הוגן / ערך בספרים בתום תקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	עלות מצטברת בסוף שנה כולל קרקע בניה פיתוח ומימון (מאוחד) (במיליוני ש"ח)		
ל.ר.	מוצג לפי שווי הוגן בגישת השוואה	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.	-	3%	19	756	482	שנת 2018	הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב
ל.ר.	מוצג לפי שווי הוגן בגישת השוואה	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.	-	2%	88	708	458	שנת 2017	
-	-	-	-	-	44	1,693	1,532		יתר הנכסים בהקמה 2018
-	-	-	-	-	(29)	1,179	1,069		יתר הנכסים בהקמה 2017

## 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. מרכזי המסחר מותאמים לרוב במבנם, בגודלם ובתמהיל עסקיהם למאפייני הביקוש של השוכרים שטחים באזור הגיאוגרפי בו הם מצויים. התחרות בתחום זה סבה סביב מספר פרמטרים, שהעיקריים שבהם הינם: (1) מיקומם הגיאוגרפי של הנכסים ורמת הביקוש לשטחי השכרה באותו אזור; (2) רמת הפידיונות בנכסים; (3) גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה; (4) איכות הבניה של המבנים המושכרים; (5) רמת השירותים הנלווים ו-(6) המוניטין של המשכיר.

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

בשל התגברות התחרות בענף, תוספת שטחי מסחר באזורים רבים ומגמות של עליה במסחר מקוון, פעלה החברה במהלך שנת 2018 ותמשיך לפעול לפיתוח תחום השיווק לצרכני הקצה. בין היתר, ממשיכה החברה בפעילות מיתוג של קניוני הקבוצה באמצעות שפה תקשורתית אחידה בנכסים עצמם, פעולות שיווק וקמפיינים במדיות השונות ותכנון פעולות שיווק, מיתוג ובידול נוספות ומבצעי מכר לכלל קניוני הקבוצה (Hard Sale).

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

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

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

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

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

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

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

## 8.5 יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום

לפירוט יעדי החברה והאסטרטגיה של הקבוצה, ראו סעיף 26 לפרק א' 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, אחסנה ומגורים בישראל. הפארקים למשרדים ומבני המשרדים מיועדים בעיקרם לעסקים בתחומי המקצועות החופשיים, נותני השירותים, הנהלות גופים פיננסיים, מלונאות, שירותי רפואה ותעשיית ההיי-טק, המאופיינים במספר רב של עובדים ודרישה לשטחי חניה צמודים.

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

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

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

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

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

#### 9.1.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

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

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

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



#### 9.1.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

למיטב ידיעת החברה, בשנת 2018 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, אופיינה תקופת הדוח בעליה מתונה של דמי השכירות בפרויקטים מובילים בתל אביב.

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

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

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

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

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

#### 9.1.5 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

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

#### 9.1.6 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום הפעילות

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

### 9.1.7 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

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

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

### 9.1.8 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לתיאור מבנה התחרות בתחום פעילות זה, ראו סעיף 9.2 לפרק א' זה.

### 9.1.9 אופן ביצוע רכישותיה של החברה

לתיאור אופן רכישות זכויותיה של הקבוצה בנכסים ומימושם, ראו סעיף 8.1.9 לפרק א' זה.

## 9.2 תחרות

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

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

הגורמים המסייעים להתמודדותה של החברה בתחרות בתחום הינם כדלקמן:

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

## 9.3 יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום

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

## 9.4 נכסים מהותיים

בטבלה שלהלן מובא ריכוז נתונים אודות נכסים מהותיים של הקבוצה בתחום פעילות שטחי השכרה למשרדים ליום 31.12.2018, אשר הוערכו על ידי מעריך השווי מר רונן כץ, שותף במשרד גרינברג אולפין ושות' (\*). בשיטת היוון ההכנסות:

לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)	כריט מידע											שנה	שם הנכס ומאפייניו		
	יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ממוצעת למ"ר	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מהשימוש העיקרי - (בש"ח)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל (במיליוני ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (במיליוני ש"ח)	שווי הוגן / ערך בספרים בסוף תקופה (במיליוני ש"ח)				
שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות - 7.0% היוון משוקלל - 7.13%	ל.ר.	110	99%	138	0%	8%	7.4%	4.8%	117	99	2,429	2018	ישראל	אזור	עזריאלי שרונה תל-אביב
שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות - 7.25% היוון משוקלל - 7.34%	ל.ר.	106	92%	388	0%	1%	7.8%	0.7%	15	16	2,165	שנת 2017 (עד חודש יוני 2017 היה נכס בהקמה)	ש"ח	מטבע הפעילות	
													משרדים	שימוש עיקרי	
													1,514	עלות הקמה (מיליוני ש"ח)	
												100%	חלק התאגיד (%)		
שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות - 6.75% היוון משוקלל - 6.95%	ל.ר.	**106	~100%	(8)	9%	16%	7.2%	6.9%	207	177	3,025	2018	ישראל	אזור	מגדלי עזריאלי***
שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות - 6.75% היוון משוקלל - 7.06%	ל.ר.	**106	99%	111	12%	16%	7.2%	7.0%	210	179	3,008	2017			
שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות - 7.0% היוון משוקלל - 7.34%	ל.ר.	**104	100%	53	15%	16%	7.5%	7.3%	209	177	2,878	2016	ש"ח	מטבע הפעילות	
													משרדים	שימוש עיקרי	
													1,292	עלות הקמה (מיליוני ש"ח)	
													100%	חלק התאגיד (%)	

\* 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.  
\*\* לא כולל את שכר הדירה של המלון. אם היה הממוצע כולל את שכר הדירה של המלון היה הממוצע לשנת 2018 כ-101 ש"ח למ"ר, לשנת 2017 כ-101 ש"ח למ"ר, לשנת 2016 כ-99 ש"ח למ"ר.  
\*\*\* הנתונים כוללים 50% מרווחי חניון מרכז עזריאלי.

לריכוז נתונים אודות נכס מהותי בהקמה - הרחבת מרכז עזריאלי (מגדל הספירלה), ראו סעיף 8.3 לפרק א' זה לעיל.

## 10. תחום נדל"ן מניב בארה"ב

### 10.1 כללי

למועד פרסום הדוח בבעלות הקבוצה שמונה (8) נכסי משרדים להשכרה מחוץ לישראל (שבעה בארה"ב), בשטח להשכרה כולל של כ-246 אלפי מ"ר (חלק החברה כ-236 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 עתודות קרקע בסעיף 7.8 לפרק א' זה), ראו סעיף 7 לפרק א' זה, 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 חיצוניות מקומיות הפועלות במקצועיות, עמן התקשרה החברה בהסכמים, ואשר לקבוצה זכות לבטלם בהודעה מוקדמת בת 30 יום. חברות הניהול גובות מהשוכרים את שכר הדירה וכן הוצאות שוטפות כגון, אבטחה, ניקיון, תחזוקה, מיסים עירוניים, ביטוח, טיפול בשטחי גיבון, תחזוקת מעליות ומערכות ציבוריות. החברה בוחנת באופן שוטף אפשרויות התייעלות הן בתפעול והן בניהול הנכסים.

### 10.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

בשנים 2011-2018, הרחיבה החברה את פעילותה בארה"ב וביצעה מספר עסקאות רכישה, הראשונה של שלושה מגדלי משרדים באזור "גלריה" בעיר יוסטון, טקסס, ושתי עסקאות נוספות של רכישה שני מבני משרדים באזור ה-"Energy Corridor" ו-"West Belt" שבעיר יוסטון, טקסס. במהלך שנת 2016 רכשה החברה בניין משרדים באוסטין, טקסס וכן חטיבת קרקע שצמודה לנכס שבבעלות החברה בעיר יוסטון. בסוף שנת 2017 רכשה החברה 33.33% ו-25% ב-1 Riverway ו-3 Riverway, בהתאמה, נכסים בהם הקבוצה כבר מחזיקה 33.33% ו-45%. במהלך 2018, רכשה החברה מבנה משרדים נוסף בעיר אוסטין, טקסס. עיקר נכסי הקבוצה בארה"ב ממוקמים במטרופולין יוסטון, אשר מונה יותר מכ-6 מיליון נפש<sup>28</sup>, בו חל גידול אוכלוסייה גבוה מהממוצע בארה"ב במהלך 30 השנים האחרונות. לגידול זה תרמו בין היתר איכות חיים גבוהה, שיעור אבטלה נמוך, העדר מס הכנסה ברמה המדינתית ויוקר מחיה אטרקטיבי.

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

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

<sup>28</sup> הנתונים מתוך פרסומים של חברת ייעוץ הנדל"ן Cushman and Wakefield.

לעלות באופן מתון. בתחילת שנת 2018, מחירי האנרגיה המשיכו במגמת התאוששות איטית, מגמה זו נעצרה ברבעון הרביעי של שנת 2018, כאשר מחירי האנרגיה ירדו שוב. עד לסוף שנת 2018, התאפיינו המחירים בתנודתיות רבה. מצב שוק העבודה במטרופולין יוסטון ממשיך להיות יציב ובעל שיעור בלתי מועסקים נמוך. בחודש ספטמבר 2018 עמד שיעור הבלתי מועסקים במטרופולין על 4.1% לעומת 4.8% שנה לפני כן.<sup>29</sup>

השפעת הירידות במחירי האנרגיה על שוק הנדל"ן למשרדים ביוסטון באה לידי ביטוי בשנים 2016-2018 בדרכים שונות כגון: שיעור גבוה של שטחי משרדים פנויים, תחרותיות גבוהה בהתקשרויות עם דיירים חדשים, דבר אשר הסב עלויות גבוהות יותר בתהליך ההתקשרות עם דיירים אלה. כמו כן, חברות האנרגיה הציעו שטחים גדולים בשוק שכירויות המשנה, דבר שהוביל לירידה במספר עסקאות השכירות החדשות (לעומת השנים 2014-2015) ולירידה במספר הפרויקטים שהיו בתכנון לקראת התחלת הבנייה. במקביל, גדלה נכונותם של בעלי הנכסים לתת תמריצים לשוכרים חדשים כדוגמת תקציב גבוה "לשיפורים במושכר" ו"תקופת גרייס" ארוכה.

בנוסף להשפעה של תחום הפטרוכימיקלים, הגז והאנרגיה על כלכלת יוסטון, למיטב ידיעת החברה, הכלכלה המקומית מושפעת גם מהמרכז הרפואי הגדול המצוי בתחומה, שהינו המרכז הרפואי הגדול בעולם (Houston Texas Medical Center) וכן מגידול בפעילות נמל יוסטון שבו בוצעו בשנים האחרונות השקעות נרחבות על מנת שיתאים לספינות המשא והמיכליות שהחלו לפעול בשנים האחרונות באיזור.

בחודש אוגוסט 2017, היכתה את העיר יוסטון הסופה הטרופית "Harvey" אשר גרמה להצפות רבות בעיקר במבני מגורים. מתוך נכסי החברה ביוסטון, נגרמו נזקי מים במהלך הסופה לשניים מהנכסים. החברה צפויה להשלים את תיקון הנזקים בנכסים האמורים במהלך הרבעון הראשון לשנת 2019. יצוין, כי נכסים אלו מבוטחים בפוליסת ביטוח. לפרטים אודות השפעות ההשתתפות העצמית של החברה בשנת 2017, ראו ביאור 13 ד' (1) לדוחות הכספיים של החברה.

במהלך השנים 2016-2018 רכשה החברה שני נכסי משרדים בעיר אוסטין, טקסס. בשני הנכסים מדובר במבנים שבנייתם הושלמה זמן לא רב טרם הרכישה. הנכס הראשון שנרכש מאוכלס כולו על ידי חברת היי טק. הנכס השני שנרכש בחודש יולי 2018, מאוכלס על ידי כ-11 דיירים שרובם קשורים לתעשיות ההיי-טק והפיננסים. אחד ממנועי הצמיחה לביקוש לשטחי משרדים בעיר אוסטין הוא של חברות היי-טק רבות שמרכזות את פעילותן המחקר והפיתוח שלהן בעיר זו.

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

תחום פעילות זה כפוף בעיקרו לדיני המקרקעין ודיני התכנון והבנייה המקומיים. בנוסף מושפעת הפעילות בתחום זה מחקיקה ומרגולציה של רשויות בתחומי איכות הסביבה, בטיחות, רישוי עסקים, מיסוי מקרקעין ומיסוי עירוני. לפירוט בנושא רפורמת המס בארה"ב ראו ביאור 28(א)(3) לדוחות הכספיים. לפירוט בנושא המגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על הקבוצה בכללה, ראו סעיף 23 לפרק א' זה.

### 10.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

בדומה לשנת 2017, גם במהלך שנת 2018, המשיכה המגמה של גידול בשטחים הפנויים בשוק המשרדים ביוסטון. הגידול בשטחים הפנויים נובע בעיקר בשל ירידה בביקושים מצד חברות האנרגיה כתוצאה מירידה במחירי האנרגיה וכן מגידול בשטחי המשרדים שיצאו לשוק בשכירות משנה. שיעור השטחים הפנויים הכולל במטרופולין יוסטון גדל מ-17.3% ל-18.6% במהלך שנת 2018 כשבמבני משרדים ברמת Class A שיעור השטחים הפנויים עמד בסוף 2018 על 16.6% (סה"כ שטחים פנויים להשכרה כולל שוק שכירויות המשנה עמד לסוף 2018 על 22.4%).<sup>30</sup> בנוסף, למיטב ידיעת החברה, בשנת 2018 מחירי שכר הדירה וחבילת התמריצים לשוכרים נשארו ברמה דומה לזו של 2017. עלות התמריצים לשוכרים בעסקאות חדשות אומנם דומה לזו של שנת 2017 אך לאורך זמן רמה זו גבוהה באופן יחסי.

### 10.5 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

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

<sup>29</sup> הנתונים מתוך פרסומים של חברת תיווך הנדל"ן Cushman and Wakefield.

<sup>30</sup> ע"פ נתונים המופיעים ב-CBRE MarketView, Houston, Office Q4 2018 שפורסם ע"י CBRE ברבעון הרביעי של 2018.

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

## 10.6 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

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

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

## 10.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

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

## 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 recourse – non (בהחרגות מקובלות בארה"ב לגביהן ניתנת ערבות של החברה). לתיאור כללי בקשר עם אופן רכישות זכויותיה של הקבוצה בכללה בנכסים ומימושם, ראו סעיף 8.1.9 לפרק א' לדוח.

## 10.9 רכישות שבוצעו בתקופת הדוח

ביום 12 ביולי 2018, השלימה החברה באמצעות תאגיד אמריקאי בבעלות מלאה (בעקיפין), את רכישתו של מבנה משרדים בעיר אוסטין, טקסס, ארה"ב ("הנכס"), תמורת סך של כ-100.4 מיליון דולר ארה"ב (כולל עלויות עסקה), מצד שלישי, בהתאם להסכמים לרכישת הנכס. הנכס הנרכש הינו מבנה משרדים בן 5 קומות, בשטח כולל של כ-23,214 מ"ר (כ-249,870 SQF) ובשיעור תפוסה העומד על כ-100%. הנכס כולל גם כ-970 מקומות חנייה, אשר מרביתם ממוקמים במבנה חנייה סמוך, בן 7 קומות. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 15 ביולי 2018 (אסמכתא: 2018-01-063621), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה וכן ביאור ד'13 (3) לדוחות הכספיים.

## 10.10 תחרות

תחום הנדל"ן המניב בארה"ב מתאפיין ברמת תחרות גבוהה, בדרך כלל, בכל הקשור לדמי השכירות, איכות גימור המבנה ומאפיינים ייחודיים של הנכס. הקבוצה חשופה בארה"ב לתחרות מצד מספר רב של חברות העוסקות בהשכרת נדל"ן עסקי, באזורי ביקוש דומים לאזורים בהם ממוקמים נכסי הקבוצה. שוק המשרדים להשכרה ביוסטון, טקסס, מונה כ-213.5 מיליון SQF שטחי השכרה למשרדים (מתוכם כ-116.4 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 למשרדים<sup>31</sup>, וחלקה של הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב בארה"ב הינו זניח.

<sup>31</sup> ע"פ נתונים המופיעים MarketView, Houston, Office Q4 2018, שפורסם ע"י CBRE ברבעון הרביעי של 2018.

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 חניית גבוה ביחס לגודל הנכס; (3) רוב שטחי המשרדים של החברה בתחום פעילות זה מתאפיינים ברמת בניה וגימור גבוהים ושייכים לרמת הדירוג הגבוהה של נכסי המשרדים (Class A).

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

## 10.11 יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום

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

## 11. תחום דיור מוגן

### 11.1 מידע כללי על מגזר הדיור המוגן

פעילות הקבוצה בתחום הדיור מוגן מבוצעת באמצעות תאגידים המוחזקים על ידה במישרין ובשרשור, תחת המותג "פאלאס" ("פאלאס" או "רשת פאלאס") והיא עוסקת בהפעלה וייזום של בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי, המאופיינים ברמת גימור גבוהה ומתן שירותים נלווים ברמה גבוהה, ואשר מיועדים ככלל לדיירים המסוגלים לקיים אורח חיים עצמאי. ברשת פאלאס מועסקים במישרין ובעקיפין, נכון למועד פרסום הדוח כ-560 עובדים. כמפורט להלן, בכל בתי הדיור המוגן של רשת פאלאס מופעלות מחלקות סיעודיות (בין אם בכתלי בתי הדיור המוגן ובין אם בסמוך אליהם). אף בבתי דיור מוגן המצויים בייזום ובהקמה מתוכננת הקמה של מחלקות סיעודיות.

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

- **פאלאס תל-אביב** - בית דיור מוגן במרכז תל אביב, הכולל מרכז רפואי מתקדם להחלמה וסיעוד, הידועים גם כ-"פאלאס תל אביב", אשר כולל 231 יחידות דיור מוגן ו-"פאלאס מדיקל", אשר בו 136 מיטות ב-4 מחלקות שונות (יחד: "פאלאס תל אביב");
  - **פאלאס רעננה** - בית דיור מוגן ברעננה, הכולל אגף סיעודי, ידוע גם כ-"פאלאס רעננה" (לשעבר אחוזת בית), ואשר כולל 324 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").
  - **פאלאס מודיעין** - בית דיור מוגן במודיעין, הידוע כ-"פאלאס מודיעין", שהקמתו הסתיימה בתקופת הדוח ובחודש אוקטובר 2018 החלה לאכלסו. פאלאס מודיעין כולל 239 יחידות דיור וכ-136 מיטות סיעודיות ב-4 מחלקות שונות, מתוכן 34 יחידות החלמה ("פאלאס מודיעין"). לפרטים נוספים ראו סעיף 7.7 לפרק א' זה.
- כמו כן, פאלאס רכשה זכויות בשני אתרים עליהם היא מתכננת ומקימה בתי דיור מוגן נוספים המצויים בשלבי ייזום והקמה שונים כמפורט להלן:

(1) פאלאס להבים - קרקע הממוקמת במועצה המקומית להבים, ואשר נמצאת בשלבי הקמה לבניית כפר גמלאים אשר צפוי לכלול כ-350 יחידות דיור וכ-72 מיטות סיעודיות ("פאלאס להבים"). ביום 24 ביולי 2017 קיבלה פאלאס היתר להקמתו של פאלאס להבים. בחודש מאי 2018, אושרה בקשה להיתר שינויים בפרויקט, להוספת מחלקה נוספת לאגף הסיעודי וההיתר התקבל בחודש אוקטובר 2018. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.7 לפרק א' זה.

(2) 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"). הפרויקט מצוי בשלבי תכנון וקבלת אישורים. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.7 לפרק א' זה.

בנוסף מקדמת הקבוצה תב"ע לתוספת זכויות, בין היתר, לדיור מוגן בקניון עזריאלי ירושלים.

## 11.2 מבנה תחום פעילות הדיור המוגן והשינויים החלים בו

למיטב ידיעת פאלאס, בשנים האחרונות חלה עלייה בתוחלת החיים של אוכלוסיית הגיל השלישי בישראל<sup>32</sup> בצד עלייה ברמת החיים של אוכלוסייה זו. בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה,<sup>33</sup> בסוף שנת 2017 חיו בישראל כ-1.02 מיליוני תושבים בני 65 ומעלה, המהווים שיעור של כ-11.6% מאוכלוסיית תושבי המדינה. קרוב למחציתם (כ-42%) מעל גיל 75. על-פי תחזיות האוכלוסייה, עד שנת 2040 ימנו בני ה-65 ומעלה כ-1,900,000 איש ויהוו כ-14.3% מהאוכלוסייה. בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולפרסומי מעלות,<sup>34</sup> לצד עלייה בתוחלת החיים, חלה עלייה ניכרת ברמת חיהם 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.

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 להערכות גיאוקרטוגרפיה, למועד הדוח שוק הדיור המוגן כולל כ-13,500-13,000 יחידות דיור מוגן. כתוצאה מהעלייה והשיפור בתוחלת החיים של בני הגיל השלישי כאמור לעיל ועקב רצונם של אותם דיירים לקיים אורח חיים פעיל וחברתי, חלה עלייה בביקוש ליחידות הדיור המוגן.

חוק הדיור המוגן, תשע"ב-2012 אשר נכנס לתוקפו בשנת 2012 והתקנות על-פיו (להלן בסעיף זה יחד: **"חוק הדיור המוגן"**) מסדירים את הפעילות בתחום הדיור המוגן בישראל. במסגרת חוק הדיור המוגן נקבעו כללים שונים בקשר עם ההיתרים והדרישות להפעלת בתי דיור מוגן, לרבות החובה בקבלת רישיון לצורך הפעלת בית דיור מוגן, וכן נקבעו סנקציות בגין הפרת כללים אלו. לפרטים נוספים אודות הרגולציה בתחום הדיור המוגן ראו סעיף 23.1.3 לפרק א' זה.

### הסכם הדייר

התקשרויות פאלאס עם הדיירים בבתי הדיור המוגן נעשות באמצעות הסכמי דייר המעניקים לדיירים את זכות השימוש ביחידת הדיור ובשטחים הציבוריים וכן מעניקים להם את הזכאות לסל השירותים שכל בית דיור מוגן מציע ומספק לדיירי, 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, בשיעור 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.

<sup>32</sup> הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - הודעה לתקשורת מיום 11 בדצמבר, 2017: "תוחלת חיים בישראל 2016": [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2017/362/05\\_17\\_362b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2017/362/05_17_362b.pdf) וכן הודעה מיום 12 במרץ 2018 "תוחלת חיים": [https://www.cbs.gov.il/he/publications/DocLib/2018/indicators16\\_1697/prt03\\_2\\_h.docx](https://www.cbs.gov.il/he/publications/DocLib/2018/indicators16_1697/prt03_2_h.docx)

<sup>33</sup> הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - הודעה לתקשורת לרגל יום האזרח הוותיק הבין לאומי מיום 3 באוקטובר, 2018: [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2018/284/11\\_18\\_284b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2018/284/11_18_284b.pdf)

<sup>34</sup> מעלות - שוק הדיור המוגן בישראל, יוני 2015 - <https://goo.gl/F3oj4I> והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - הודעה לתקשורת לרגל יום האזרח הוותיק הבין לאומי מיום 3 באוקטובר, 2018: [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2018/284/11\\_18\\_284b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2018/284/11_18_284b.pdf)



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 ראו סעיף 23.1.3 לפרק א' זה.

### 11.4 שינויים בהיקף פעילות הדיור המוגן וברווחיותו

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

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

### 11.5 התפתחויות בשווקים או שינויים במאפייני הלקוחות

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

### 11.6 גורמי 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 ויוקרתיים, הינה קריטית לקיום פעילותה של פאלאס ומיצובה כגוף מוביל בשוק הדיור המוגן ועשויה להוות שיקול מרכזי בעת בחירת בית דיור מוגן על-ידי דייר פוטנציאלי. בנוסף, יכולתה של פאלאס להעמיד בטוחות לדיירים ולהחזיר

את כספי הפיקדון שהופקדו על-ידם, כמתחייב מחוק הדיור המוגן, מהווה להערכת הנהלת פאלאס גורם הצלחה מרכזי; (3) מבנה בית הדיור המוגן, יחידות הדיור וסביבתו: הואיל ותחום הדיור המוגן נמצא במגמת התפתחות מתמדת, הן מבחינת איכות המבנים ויחידות הדיור והן מבחינת רמת ומגוון השירותים, יש צורך לשמור על סטנדרט גבוה של בניה וגימור של בית הדיור המוגן ושל השטחים הציבוריים בו, דבר המהווה גורם הצלחה קריטי בתחום; (4) מיקום ופריסה ארצית: מיקום מרכזי ונגיש המאפשר גם גישה למרכזים סביבתיים, מוסדות תרבות ופנאי, גישה נוחה לתחנות רכבת ותחבורה ציבורית וכן 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 ותועלת 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 2017 כ-97% מבני ה-65 ומעלה התגוררו במשקי בית<sup>35</sup>. 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

<sup>35</sup> הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה-הודעה לתקשורת לרגל יום האזרח הוותיק הבין לאומי מיום 3 באוקטובר, 2018: [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2018/284/11\\_18\\_284b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2018/284/11_18_284b.pdf)

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 עצמאים וזקוקים לשירותים סיעודיים ורפואיים צמודים ואשר עלות המגורים בהם נמוכה יותר ביחס לבתי הדיור המוגן. יצוין כי הנהלת פאלאס מעריכה שהתחליפים הקיימים בשוק אינם מספקים מענה מלא בתחום חיי החברה והתרבות אותם מציעה פאלאס בבתי הדיור המוגן ולתחושת הביטחון שבתי הדיור המוגן מספקים לדייריהם, המהווים שיקול משמעותי בבחירת החלופה לדיור מוגן.

## 11.9 אופן ביצוע רכישותיה של הקבוצה בתחום הדיור המוגן

לתיאור אופן רכישות זכויותיה של הקבוצה בנכסים ומימושם, ראו סעיף 8.1.9 לפרק א' לדוח.

## 11.10 רכישות שבוצעו בתקופת הדוח ולאחריה

בתקופת הדוח ולאחריה, לא בוצעו רכישות.

## 11.11 תחרות

למיטב ידיעת פאלאס למועד הדוח פועלים בישראל כ- 50 גופים המפעילים כ-100 בתי דיור מוגן, ביניהם ניתן למנות את מרכז משען, מגדלי הים התיכון, אחוזות רובינשטיין, עד 120, בית בכפר ועוד, כאשר מחציתם ממוקמים באיזור המרכז בדגש על איזור תל אביב והשרון. 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.

## שיטות עיקריות להתמודדות עם התחרות

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

- שמירה והקפדה על רמת שירותים ותחזוקה גבוהה בבתי הדיור המוגן. להערכת פאלאס, רמת אחזקה והשירותים שפאלאס מעניקה לדייריה הינה מהגבוהות שישנן בתחום זה.
- הקמת בתי דיור מוגן חדשים במיקומים גיאוגרפיים אטרקטיביים ותחרותיים, הנבנים ברמת גימור גבוהה הכוללת שטחים ציבוריים, מתקני נוחות יוקרתיים ואשר יכללו תשתית להענקת שירותים פונקציונאליים לצרכי הדיירים.
- שמירה והקפדה על שביעות רצון גבוהה של הדיירים, הקשבה לצרכיהם השונים ומתן מענה אישי ומהיר.
- קיום מערך שיווק ומכירות אפקטיבי ומיתוג הרשת כרשת יוקרתית תחת המותג "פאלאס".

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

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

## 11.12 יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום

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

### 12.1 מידע כללי על מגזר גרנית

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, אור, פסולת וכימיקלים לתעשייה, באמצעות החברה הבת GES.

### 12.2 תחליפי אנרגיה – מידע כללי

גרנית פועלת בשיווק תחליפי אנרגיה, באמצעות סופרגז.

#### 12.2.1 שיווק תחליפי אנרגיה

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

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

לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על פעילות סופרגז ראו סעיף 12.15 לפרק א' זה.

#### 12.2.3 שינויים בהיקף פעילות סופרגז וברווחיותה

ראו סעיף 3.1 לדוח הדירקטוריון.

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

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

#### 12.2.5 גורמי ההצלחה הקריטיים בפעילות סופרגז והשינויים החלים בהם

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

#### 12.2.6 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות

לפרטים אודות מערך חומרי הגלם והספקים, ראו סעיף 12.13 לפרק א' זה.

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

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

עיסוק בנושאי הגז הטבעי מחייב התקשרות לרכישת גז טבעי. פעילות בתחום הגט"ד מחייבת קבלת רישיון ספק גט"ד ממשרד האנרגיה.

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

#### 12.2.8 מבנה התחרות בפעילות סופרגז ושינויים החלים בו

לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו, ראו סעיף 12.8 לפרק א' זה.

## 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 2016 ו-2017 ולתקופת הדוח, הסתכמו לסך של 505 מיליוני ש"ח, 556 מיליוני ש"ח, ו-572 מיליוני ש"ח, בהתאמה, המהווים שיעור של כ-21%-20% מסך הכנסות החברה במאוחד בכל אחת מהשנים.

## 12.5 לקוחות

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

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

סופרגז אינה תלויה בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות, אשר אובדנם ישפיע עליה באופן מהותי. כמו כן, לסופרגז אין לקוח בודד 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 (בקיבולות של 12 ק"ג ו-48 ק"ג) ובאמצעות הובלה של גפ"מ על ידי מיכליות לצורך מילוי למיכלי צובר נייחים (בנפחים שונים) המצויים בחצרי הלקוחות.

סופרגז, באמצעות חברות בנות בבעלותה המלאה, משווקת גז טבעי וגט"ד בקרב לקוחות תעשייתיים ומוסדיים פוטנציאליים באזורים שונים ברחבי מדינת ישראל. סופרגז מתמחה בתכנון והקמה של מערכות גז טבעי וגט"ד ומספקת ללקוחותיה שירותי הסבה של מערכות האנרגיה לעבודה בגז טבעי. אספקת הגז הטבעי ללקוחות נעשית באמצעות צינור המוליך גז ממאגר תמר אל תחנת הקליטה של הגז הטבעי בחופי מדינת ישראל, ומשם אל רשת ההולכה הארצית ורשתות החלוקה האזוריות. לסופרגז תלות בצינור הגז האמור. בנוסף, משווקת סופרגז CNG במיכליות למפעלים אשר טרם נפרסה אליהם רשת ההולכה.

## 12.7 צבר הזמנות

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

## 12.8 תחרות

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

היתר, לגידול בהנחות ללקוחות, לגמישות באשראי הניתן ללקוחות ובתנאי התשלום. השוק מתאפיין בתחרות חריפה, שכן המוצר המשווק על ידי סופרגז ומתחריה בשוק הינו אחיד.

בשיווק גפ"מ המתחרות המרכזיות של סופרגז הן פזגז בע"מ, החברה האמריקאית-ישראלית לגז בע"מ (הידועה בשם אמישראלגז) 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, ואמישראלגז. בשיווק הגז הטבעי בתצורתו כ-CNG, המתחרה המרכזית של סופרגז, הינה חברת דלק 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

### 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 מרשות מקרקעי ישראל. המתקן כולל מחסני גפ"מ בעלי נפח אחסון מותר של כ-300 טון בצוברים וכ-330 טון במיכלים; (2) מרכז לוגיסטי מרכזי, הממוקם באזור התעשייה ברמלה בשטח כולל של כ-4.4 דונם. שטח זה חכור על ידי סופרגז מרשות מקרקעי ישראל. מתקן זה כולל מחסן לאחסון בלוני גפ"מ בעלי נפח אחסון מותר 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 על מנת לספקו ללקוחות אלו, וכן משאילה ללקוחותיה ציוד שבבעלותה (מיכלי גז, וסתים ומוני גז) וזאת כנגד הפקדת פיקדון מתאים, בהתאם לצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת רמת פיקוח ומחירים מרביים לפיקדון בעד ציוד גז), תשע"ו-2015.

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 (גט"ד). 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", הכוללת את הלוגו של סופרגז, וכן "סופרגז טבעי" הכוללת 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 43 מיליוני ש"ח.

### 12.11.3 רישיונות

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

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

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

## 12.12 הון אנושי

### 12.12.1 מבנה ארגוני ומצבת עובדים

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

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



נכון ליום 31 בדצמבר 2018 מועסקים בסופרגז 345 עובדים. התפלגות העובדים בתחומים העיקריים הינה כמפורט להלן:

תפקיד	מס' עובדים 31.12.2018	מס' עובדים 31.12.2017
נושאי משרה ועובדי הנהלה בכירה	6	6
שיווק, מכירות ושירות	224	239
כספים	38	38
מחשוב	5	4
משאבי אנוש ומנהל	3	2
הנדסה תפעול ורכש	69	65
סה"כ עובדים	345	354

### 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

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

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

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

#### 12.13 חומרי גלם וספקים

##### תחליפי אנרגיה

לסופרגו, 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 לסופרגו את כמות הגפ"מ שהיא מבקשת לרכוש אצלן, וסופרגו תידרש להגדיל את כמות הגפ"מ המיובאת על ידה במישרין, תידרש תקופת היערכות והדבר עשוי להיות כרוך בעלויות נוספות. ייבוא כאמור יהא כפוף ומותנה במציאת פתרון לבעיה קיימת של העדר מקומות אחסון מספיקים לגפ"מ המיובא ואפשרות לפריקתו. עם זאת יצוין, כי בז"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, סופרגו מייבאת גפ"מ מחיר הגפ"מ המיובא הוא, בדרך כלל, גבוה יותר ממחיר רכישתו מבתי הזיקוק בישראל.

בשנים 2016, 2017 ו-2018, רכשה סופרגו מבתי זיקוק בישראל כ-73%, כ-68% וכ-78%, מכלל הגפ"מ שנרכש על ידה, בהתאמה. יתרת הגפ"מ שנרכש על ידי סופרגו באותן השנים נרכש בעיקר מייבוא.

תקנות הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה) (מכירת גז על ידי בתי זיקוק וספקי גז), תש"ע-2009 קובעות מהן המכסות אשר תסופקנה על ידי בתי הזיקוק לחברות שיווק הגז בחודשי מחסור. לעניין תקנות אלו - ראו סעיף 12.15 לפרק א' זה.

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

ברבעון הראשון לשנת 2018, חתמה סופרגו טבעי על הסכמים לרכישת גז טבעי בהיקף של כ-800 מיליון ש"ח. תקופת האספקה הינה לכ-7 שנים וצפויה להתחיל במהלך שנת 2020. ההסכמים כוללים מנגנוני התחייבות לרכישה מינימלית ופיצוי כמקובל בעסקאות דומות.

#### 12.14 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

##### 12.14.1 כללי

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

סופרגו פועלת באופן שוטף ליישום ולעמידה בהוראות הדין והרגולציה החלות עליה, ובכלל זה הוראות והנחיות משרד האנרגיה והמשרד להגנת הסביבה. כן נמצאת סופרגו בקשר רציף עם הרשויות המקומיות הרלוונטיות לפעילותה, רשות



כיבוי האש וכן כל רשות רלוונטית אחרת. כל זאת, על מנת למנוע פגיעה בסביבה ולמזער סיכונים סביבתיים פוטנציאליים.

#### 12.14.2 סיכונים סביבתיים בעלי השלכה מהותית

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

לסופרגו היתרים להקמת והפעלת מחסני גפ"מ ברחבי הארץ, ובכללם למרכז הלוגיסטי ברמלה ולמתקן המילוי, האחסון והחלוקה של סופרגו בקרית אתא. מזה מספר שנים למתקן בקרית אתא אין רישיון עסק וזאת בשל סירובה של הרשות המקומית להעניק רישיון עסק, כאמור. בנוגע להליכים משפטיים שניהלה החברה בנושא חוות הגז בקרית אתא ובאשר לתנאים הנדרשים להפעלתה, ראו ביאורים 1'31 ו-3'31 לדוחות הכספיים. לסופרגו אישור כיבוי אש למתקן קרית אתא בתוקף עד לחודש אפריל 2019.

היתר רעלים - חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993, קובע כי החזקת גפ"מ באתר, שהיקף אחסון הגפ"מ בו עולה על 8,000 ק"ג, מצריך "היתר רעלים" מאת הממונה המוסמך לכך על ידי השר להגנת הסביבה. כמו כן, היתר רעלים נדרש גם למפעל הדחיסה של הגז הטבעי באלון תבור. בעקבות התנהלות סופרגו אל מול המשרד להגנת הסביבה, התקבל אישורו של המשרד להמשך הפעלתה של חוות הגז בקרית אתא במתווה אשר פורט באישור שניתן עד ליום 4 ביוני 2019 והמתיר לסופרגו לעשות שימוש במתקן בכפוף לתנאים, אשר פורטו בהיתר. כמו כן, לסופרגו היתרי רעלים למתקני המילוי והניפוק שבבעלותה.

#### 12.14.3 חבות אזרחית, נזיקת, פלילית וסנקציות מנהליות

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

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

#### 12.15 מגבלות ופיקוח על פעילות סופרגו

פעילותה של סופרגו כפופה לחוקים, תקנות וצווים הנוגעים, בין היתר, לקביעת הוראות ספציפיות בנוגע לשיווק המוצרים, לקביעת תקני איכות, בטיחות, ביטחון, אחסון, סימון וזיהוי מוצרים, הובלה, ניהול עסקים תקין, הגנת הצרכן, איכות סביבה, פיקוח על מחירים ולמגבלות חקיקה ותקינה שונים. דרישות רגולטוריות שונות, לרבות כאלו המחייבות עמידה בדרישות בטיחות מחמירות לצורך אספקת גפ"מ וגט"ד, מטילות על סופרגו חובה לביצוע השקעות כספיות ניכרות לשם עמידה בהן. להלן סקירה תמציתית של חוקים, תקנות, צווים ומגבלות ודרישות המהותיים לפעילות סופרגו:

#### רישוי ובטיחות

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

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

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

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

### רכישת גפ"מ מבתי הזיקוק

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

בנוסף, בשנת 2009 הותקנו תקנות<sup>36</sup> המסדירות את נושא מכירת הגפ"מ על ידי בתי הזיקוק. התקנות מגדירות בין היתר, מיהם ספקי גז חדשים, קטנים וגדולים ובהתאם מהן הקצבות הגז לאותם ספקים בחודשי מחסור, דהיינו, בחודשים בהם אין בידי בית הזיקוק לספק את מלוא הביקוש ממנו לגז.

### פיקוח על מחירי גפ"מ

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

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

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

למועד פרסום הדוח לא ידוע לסופרגז, האם הוחלט באם יוטל פיקוח כאמור. יצוין, כי בדוח מבקר המדינה מחודש אוקטובר 2017 נכללה המלצה לפיה על משרד האנרגיה והאוצר להידרש לנתונים עדכניים בדבר רווחיות ספקי הגפ"מ במגזר הביתי, תוך בדיקה של השפעת שינויי החקיקה שבוצעו בשנים האחרונות על התחרות בשוק זה. ככל שיוטל פיקוח לא ברור באיזה אופן הוא יוטל ומה תהיינה השלכותיו. לפיכך, סופרגז אינה יכולה לצפות מה תהיה השפעת הפיקוח על החברה, אם וככל שיוטל.

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

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

### קידום התחרות במשק הגז

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

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

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

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

תקנות הגז (בטיחות ורישוי) (רישוי ספקי גז), תשע"ט-2018

תקנות אלה החליפו את הנוהל שהיה קיים למתן רישיון ספק גז, ובהתאם מסדירות את הדרישות מכל גורם המעוניין לקבל רישיון ספק גז ממשרד האנרגיה, לרבות הניסיון הנדרש ממנו בתחום הגז, האגרות שהוא נדרש לשלם, חובותיו כבעל רישיון, דרישות ביטוח, ונהלי הגשת הבקשות למשרד האנרגיה.

טיוטת הצעת חוק הגז הפחממני המעובה, התשע"ט-2018 וצו הגז (בטיחות ורישוי) (אירועי גפ"מ), תשע"ט-2018

טיוטת הצעת החוק מבקשת להסדיר ולשנות נושאים מסוימים בתחום הגז, ביחס לקבוע כיום במסגרת חוק הגז. בטיוטת כלולים נושאים כגון: הוספת חובות דיווח על מתקני גז לצריכה עצמית, קביעת תנאים ברישיון ספקי הגז, עיצומים כספיים בגין הפרות בטיחותיות, אחריות ספקי הגז עבור סוכנים הפועלים מטעמם וכיו"ב.

טיוטת הצו מבקשת להסדיר את נושא הטיפול והמענה באירועי גז, וכוללת התייחסות לסוגיית המענה הטלפוני לקריאות חירום, זמני ההגעה, אופן הטיפול באירוע גז ואופן חידוש אספקת הגז לאחר מכן.

### 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 האנרגיה רשאי לקבוע, בהתקיים התנאים הקבועים בחוק משק הגז ובהסכמת שר האוצר ובאישור ועדת הכלכלה של הכנסת, כי לתקופה שתיקבע, עיסוק בשיווק גז טבעי יהיה טעון רישיון. בחודש אפריל 2013 פורסמו ברשומות צו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על גז טבעי וקביעת רמת פיקוח), התשע"ג-2013, והודעת המפקחת על המחירים במשרד האנרגיה, לפיהם, על כל

משווק או מי שחתום על חוזה לשיווק או מכר גז טבעי, לדווח על רווחיות והמחירים של הגז הטבעי, אחת לחצי שנה, במועדים ובאופן אותם פרסמה המפקחת.

## הגבלים עסקיים - תחרות כלכלית

מאז שנת 1999 מפעילה סופרגז תוכנית אכיפה פנימית במתכונת שהגדירה רשות התחרות הכלכלית (לעיל ולהלן: **"הרשות להגבלים עסקיים" או "רשות התחרות הכלכלית"**). סופרגז מעדכנת מעת לעת את תכנית האכיפה הפנימית ופועלת בהתאם למתווה אשר הוגדר במסגרתה לשם אכיפה פנימית יעילה ואפקטיבית של הוראות חוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988 (**"חוק התחרות הכלכלית"**), התקנות והצווים שהוצאו מכוחו. ההשתתפות בתוכנית מגבירה את מודעות עובדי ומנהלי סופרגז כאמור לדרישות חוק התחרות הכלכלית ופותרת בין העובדים לבין הנהלה הבכירה של סופרגז כמו גם בינם לבין הממונה על האכיפה הפנימית של חוק תחרות הכלכלית, כפי שמונה על ידי הנהלת סופרגז. מעבר לאמור, באמצעות תכנית האכיפה עושה סופרגז כל שביכולתה כדי להבטיח שסופרגז, מנהליה ועובדיה פועלים ויפעלו בהתאם להוראות הדין, ובצורה זו מקטינה את חשיפתה וחשיפת מנהליה ועובדיה להליכים משפטיים בנושא זה. ביום 13 בספטמבר 2016, הגיעו אל משרדי סופרגז חוקרים מטעם רשות התחרות הכלכלית, לצורך איסוף מסמכים בקשר עם חקירה שמנהלת הרשות, בחשד לעבירה על חוק התחרות הכלכלית. ביום 31 בדצמבר 2018 פרסמה רשות התחרות הכלכלית הודעה לציבור, לפיה זימנה לשימוע לפני הגשת כתב אישום נושאי משרה בחברות אמישראל ופזגז, בחשד ששיתפו פעולה ביניהן כדי לפגוע בפעולתה התחרותית של חברת כלבוגז. הודעת הרשות אינה מייחסת לסופרגז מעורבות בהפרות הנטענות ולא נמסרה לסופרגז או למי מנושאי המשרה בה הזמנה לשימוע בגין עניין זה.

## תקינה ובקרת איכות

סופרגז משווקת את מוצריה בהתאם לתקנים שונים הרלבנטיים לשיווק ואספקת גז"מ המתפרסמים מעת לעת מכוחו של חוק התקנים, תשי"ג-1953. התקנים מפרטים דרישות טכניות החלות על מוצרים לרבות לעניין, מפרטי המוצר, דרכי ייצור, אחסון, ניפוק, תפעול וכד'. סופרגז הינה בעלת הסמכה לתקן איכות ISO 9001-2000, שעניינו הבטחת איכות תהליכי הניהול התומכים ביצור. אחת לחצי שנה מקיים מכון התקנים מבדק עמידה בנהלים ובדרישות. בנוסף, הוסמכה סופרגז לתקן הבטיחות OHSAS 18001. לסופרגז מערכות לבקרת איכות, אבטחה וניהול האיכות בהתאם לדרישות התקנים כאמור. העמידה בנהלים ובדרישות נבדקת על ידי מכון התקנים מדי חצי שנה. בסופרגז עובדים ספציפיים האחראיים על נושאים של הבטחת איכות.

## 12.16 הסכמים מהותיים

### הקמה והפעלה של רשתות חלוקת גז טבעי

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

בחודש נובמבר 2009 ניתן לסופר אנג'י. רישיון להקמת רשת חלוקת גז טבעי באזור המרכז ולהפעלתה למשך 25 שנים. על פי תנאי הרישיון, סופר אנג'י. הייתה מחויבת להשקיע בהקמת רשת החלוקה סך של כ-160 מיליון ש"ח, שנפרסו 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).

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 הייתה מחויבת להשקיע בהקמת רשת החלוקה סך של כ-217 מיליון ש"ח, שנפרסו 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).

לסופר אנג'י. ולסופר אנג'י. חדרה חוזים חתומים עם לקוחות לשירותי חלוקת גז טבעי. החברות החלו בהזרמת גז טבעי ללקוחות ופועלת להשלמת תכנון מקטעים וממשיכה לפתח את הקמת הרשת. לאור קשיים בירוקרטיים ורגולטורים אשר מעכבים את התקדמות פריסת הרשת ואת חיבור הצרכנים ולאור פניות של סופר אנג'י. וסופר אנג'י. חדרה לעידכון תנאי הרישיון ולוחות הזמנים, פורסם על ידי משרד האנרגיה במאי 2018 קול קורא להאצת פריסת רשת החלוקה שמטרתו לסייע לחברות החלוקה להשלים את פריסת רשת החלוקה. סופר אנג'י. וסופר אנג'י. חדרה נענו לקול הקורא וחתמו על הסכמים למתווה פיתוח רשתות החלוקה. במקביל ממשיכות סופר אנג'י. וסופר אנג'י. חדרה לפעול לעדכון תנאי הרישיון.

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

## 12.17 יעדים ואסטרטגיה עסקית

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

## מידע כללי על GEs

בענף טיפול במים, שפכים, אויר, פסולת כימיקלים לתעשייה ואיכות הסביבה, פועלת גרנית באמצעות GEs וחברות מאוחדות שלה ("פעילות GEs"). GEs עוסקות בתכנון הנדסי, הקמה וייצור, תפעול ותחזוקה של מתקני טיוב וסינון מים, התפלת מי-ים ובארות מליחות, תחנות שאיבה ובריכות מים, טיפול במי בארות ובמי קולחין וטיהור שפכים סניטאריים, תעשייתיים ומוניציפאליים. כמו כן, GEs בעצמה ובאמצעות חברות בנות שלה עוסקות בשיווק ופיתוח של מוצרים כימיים לצורך טיפול והגנה על מתכות, טיפול במים וכן בייבוא ושיווק של שמנים, דבקים וכימיקלים לתעשייה.

### 12.17.1 מבנה התחרות בפעילות GEs ושינויים החלים בו

GEs והחברות המאוחדות שלה פועלות בתחום זה באמצעות שתי חטיבות:

#### חטיבת מים ושפכים

החטיבה עוסקת בייצור, הקמת, תפעול ותחזוקת מתקנים להתפלת מי-ים ומים מליחים; טיפול בשפכים והשבת מי קולחין; השבת מים וטיפול בשפכים במגזר התעשייתי; טיהור מים ושפכים במגזר העירוני; מתן שירותי הפעלה ואחזקת מערכות; תכנון וייצור מערכות לטיפול בשפכים ובמים. כיום GEs מתפעלת כ-110 מתקנים בכל רחבי הארץ.

#### חטיבת כימיקלים לתעשייה

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

### 12.17.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על פעילות GEs

ראו סעיף 12.28 לפרק א' זה.

### 12.17.3 שינויים בהיקף פעילות GEs וברווחיות

ראו סעיף 3.1 לדוח הדירקטוריון. לעניין זכייתה של זירו וויסט, במכרז להקמת מתקן מיון ומחזור פסולת והפקת אנרגיה באיזור ראשון לציון, ראו סעיף 1.3.6 לפרק א' לעיל.

### 12.17.4 התפתחויות בשווקים של פעילות GEs, או שינויים במאפייני לקוחותיה

בשנים האחרונות חלה התפתחות בתפיסה ובגישה לתחום המים והשפכים, בעיקר נוכח העלייה במודעות למחסור במים נקיים באזורים שונים בעולם, לרבות בישראל, לצד התפתחויות טכנולוגיות בתחומים אלה, אשר הובילו להפחתת עלויות הטיפול במים ולרוויה מסוימת בתחום הקמת מתקני ההתפלה והטיפול במים בישראל. בשנה האחרונה, התחדד שוב המחסור במים בישראל והמדינה החלה לקדם פרויקטי התפלה גדולים ובהם "שורק 2" שהמכרז להקמתו מתנהל בימים אלו. יצוין, כי בצפון הארץ קיים עדיין מחסור במים ונראה, כי מספר פרויקטיים משמעותיים מקודמים באיזור זה בתקופה זו. בנוסף, הגברת רגולציה ואכיפה יוצרות הזדמנויות בתחום הטיפול בשפכים.

## 12.17.5 גורמי ההצלחה הקריטיים בפעילות GES והשינויים החלים בהם

### בתחום המים והשפכים

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

### בתחום הכימיקלים

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

## 12.17.6 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם

מספר גורמים, המפורטים להלן, תומכים בהמשך פעילות ההקמה, שדרוג, תפעול ותחזוקה של מתקנים לטיפול והתפלה של בארות וטיפול בשפכים, טיהורם והשבתם לשימוש בתעשייה ובחקלאות ויתכן אף לצמיחה בשימוש באמצעים כאמור. כך, ניתן למנות, את המחסור במי שתיה בחלק מאזורי הארץ, העלויות הגבוהות של המים השפירים המשמשים הן לשתייה והן לתעשייה בצד הפגיעה בבארות בשל המלחת אקוויפרים וזיהומם בשנים קודמות וכן ההקפדה באכיפת הרגולציה המסדירה טיפול בשפכים מוניציפאליים ותעשייתיים. לפרטים אודות מערך חומרי הגלם והספקים, ראו סעיף 12.26 לפרק א' זה.

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

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

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

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

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

## 12.17.8 מבנה התחרות בפעילות GES ושינויים החלים בו

לפרטים אודות מבנה התחרות בפעילות GES ושינויים החלים בו, ראו סעיף 12.21 לפרק א' זה.

## 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 ומוניציפליים ומערכות לטיפול בבוצה. המערכות כוללות יחידות מינון, פיקוד ובקרה.

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

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

## 12.18.2 תחום הכימיקלים

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

## 12.19 לקוחות

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

## 12.20 שיווק והפצה

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

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

## 12.21 תחרות

בתחומי פעילותה של GES קיימת תחרות מצד מספר רב של חברות העוסקות בהקמת המערכות לטיפול במים וטיהור שפכים, וכן חברות העוסקות בייצור ויבוא כימיקלים. התחרות קיימת הן בתחום של חיפוש ואיתור לקוחות חדשים והן במתן שירותים איכותיים בכל תחומי הפעילות של GES. התחרות סבה סביב מחיר, איכות השירות, תנאי המימון וכן המפרט הטכני. לפעילות חטיבות GES בתחומי הפרויקטים והתפעול מספר רב של מתחרים ובהם: נירוסופט, רימון, א.ל.ד, אלקו, וינטר, אודיס, IDE, פלגי מים, לסיקו, שטאנג, מקורות ייזום, ת.ג.ל, מנרב, ברן, שיכון ובינוי מים, EPT, האצ'יסון, לודן, אלעד, ג'טליין, ד.ש. מתן שירותים ועוד.

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

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

## 12.22 כושר ייצור

מערך הייצור של GES מרוכז בשני אתרים: עכו דרום ואסקר (באזור עכו). בנוסף, עושה GES שימוש בקבלנים חיצוניים לצורך ייצור מתקני מים באתרי ייצור של קבלנים אלו ובאמצעות כח אדם מטעמם המפוקח על ידי עובדי GES.

### תחום מים ושפכים

מערך הייצור האחראי על בניית מערכות לטיפול במים ושפכים נמצא באתר אסקר המצוי בשטח המוניציפאלי של המועצה האזורית מטה אשר. ל-GES היכולת לייצר במקביל מספר מתקנים. הייצור יכול להתבצע עצמאית, כפי שנעשה בתקופה האחרונה מטעמי התייעלות באמצעות קבלני משנה תוך פיקוח עליהם.

### תחום כימיקלים

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

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

GES מנצלת כ-60% מפותנציאל הייצור של אתר הייצור. כושר הייצור הפוטנציאלי הינו כ-5,000 טון כימיקלים מסוגים שונים בהנחה שעבודת הייצור תתבצע בשתי משמרות ביממה, כאשר כיום, העבודה מתבצעת במשמרת מוגדלת 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 עם המגזר הפרטי והמוניציפאלי. ל-GES מכונות וציוד המשמשים לייצור כימיקלים ומתקן איוד לטיפול בשפכים תעשייתיים הנמצאים באתר הייצור בעכו דרום. מערך הייצור של GES מרוכז בשני אתרים: עכו דרום ואסקר (באזור עכו), תחת הסכמי שכירות מצד שלישי.

## 12.24 נכסים לא מוחשיים

### 12.24.1 סימני המסחר

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

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

### 12.24.2 זכויות הפצה

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

### 12.24.3 הסכמי שיווק והפצה

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



## 12.25 הון אנושי

נכון ליום 31 בדצמבר 2018 מועסקים ב-GES 200 עובדים.

### 12.25.1 להלן תיאור המבנה הארגוני של GES:



### 12.25.2 התפלגות העובדים לפי תפקידם:

להלן פירוט התפלגות העובדים ב-GES:

תפקיד / חטיבה	מס' עובדים 31.12.2018	מס' עובדים 31.12.2017
מנהלת GES	25	23
חטיבת מים ושפכים		
ייצור ותפעול	83	78
שיווק ומכירות	21	17
חטיבת כימיקלים		
ייצור ותפעול	33	30
שיווק ומכירות	38	40
סה"כ עובדים	200	188

### 12.25.3 הטבות וטיבם של הסכמי העסקה

ב-GES מועסקים עובדים קבועים, כאשר 31 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 31 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 169 עובדים. בין GES לבין עובדים אלה קיימים הסכמי העסקה סטנדרטיים הקובעים, על פי רוב, את שכר העובד, שעות העבודה, תנאים סוציאליים, כגון ביטוח מנהלים, קופות גמל, קרן פנסיה, קרן השתלמות, זכאות לחופשה, דמי הבראה וימי מחלה, השתתפות בהוצאות טלפון נייד, החזר הוצאות אש"ל, תקופת הודעה מוקדמת להתפטרות ולפיטורים, שמירה על סודיות ואי-תחרות. רוב העובדים מועסקים על בסיס שכר גלובלי. כמחצית העובדים מקבלים לשימושם רכב חברה לצורך מילוי תפקידם. לאנשי מכירות ניתנים תמריצים רבעוניים. כל החוזים האישיים כוללים הוראה מפורשת בדבר החלת סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, תשכ"ג-1963 והיתרה מכוסה בהפרשת מלאות לפיצויים.

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

#### 12.25.4 התחייבויות בגין סיום יחסי עובד-מעביד

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

#### 12.26 חומרי גלם וספקים

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

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

#### 12.27 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

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

GES מטפלת באופן מלא ובהתאם להוראות הדין ולדרישות המשרד להגנת הסביבה ואיגוד ערים להגנת הסביבה, בשפכי התעשייה הנוצרים בייצור הכימיקלים באתר הייצור של GES בעכו דרום.

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

הכימיקלים לתעשייה והמים והפצתם ובמסגרת תחזוקת מתקני GES לטיפול במים ושפכים. ל-GES היתרי רעלים בתוקף ואישור חומרים מסוכנים. באתר ייצור הכימיקלים של GES ישנו מתקן לטיפול בשפכים. המתקן מטפל בשפכי אתר הייצור ובשפכי לקוחות המובלים למתקן GES באישור המשרד להגנת הסביבה.

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

## 12.27.2 מדיניות GES בניהול סיכונים סביבתיים

GES מקפידה לעמוד באופן מלא בכל דרישות הוראות הדין הנוגעות לאיכות הסביבה. GES מיישמת על בסיס קבוע את תקן ISO 14001 לאיכות סביבה ומוסמכת מדי שנה על ידי מכון התקנים. GES מפעילה תכנית אכיפה סביבתית פנימית במסגרתה מבוצעות בדיקות תקופתיות על מנת לוודא עמידה של פעילות החברה באתרים השונים בדרישות דיני איכות הסביבה השונים ורישיונות העסק החלים על המתקנים השונים המופעלים על-ידי GES. GES מבצעת ניטור תעסוקתי רפואי וסביבתי מידי שנה על מנת לוודא שלא קיימות חריגות מהרמה המותרת על פי התקינה.

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

GES מעסיקה מנהל בטיחות ואיכות סביבה במשרה מלאה שאחריותו כוללת ניהול, פיקוח חודשי באתרים, הדרכה והקמת צוותי חירום לאירוע סביבתי, תחקור אירועים ויישום פעולות מתקנות, על מנת לצמצם את החשיפה לסיכונים סביבתיים. GES מבצעת באופן שנתי בדיקות רפואיות תעסוקתיות לעובדים החשופים לחומרים מסוכנים ולרעש במסגרת עבודתם על פי הוראות הדין. הבדיקות לעובדים והמעקב הרפואי מבוצעות על ידי המרפאה התעסוקתית של בית חולים רמב"ם.

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

## 12.28 מגבלות ופיקוח על פעילות GES

### 12.28.1 מים ושפכים

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

### 12.28.2 כימיקלים

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

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

### 12.29 מגזר גרנית - פעילויות אחרות

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

### 12.30 יעדים ואסטרטגיה עסקית

לפרטים ראו סעיף 12.17 לפרק א' זה לעיל.

## 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 ובתוך כך בחינה שוטפת של ההחזקותיה 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. הוראות ההסכם קבעו, כי רוב התמורה תשולם במועד השלמת העסקה (בכפוף להתאמות מסוימות שנקבעו בהסכם), וחלקה ישולם במועד מאוחר למועד השלמת העסקה. עוד נקבע במסגרת העסקה, 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 ראו דיווחי החברה מהימים 18 ביוני 2015, 26 באוקטובר 2015, 2 בפברואר 2016, 14 באפריל 2016, 19 ביוני 2016 ו-24 ביולי 2016 (אסמכתאות: 2015-01-050991, 2015-01-141945, 2016-01-021562, 2016-01-048793, 2016-01-052239 ו-2016-01-01-088873 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.

### 14. קבוצת עזריאלי - פעילויות נוספות

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

#### 14.1 פעילות הסחר האלקטרוני

ביום 2 ביוני 2016 השלימה החברה עסקה לרכישת פעילות בתחום המסחר האלקטרוני (eCommerce) מידי חברת ביי2 נטוורקס בע"מ. פעילות זו מרוכזת כיום בעזריאלי אי-קומרס (לשעבר, נטקס ניו-מדיה בע"מ).

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

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

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

בנוסף לפעילות האמורה, כחלק מפעילות עזריאלי.קום מוצגים באתר מגוון מוצרי תיירות פנים ותיירות חוץ (פעילות זו הינה בשיתוף עם צד ג'). עזריאלי אי-קומרס מעסיקה כ-80 עובדים 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 לידי של הצרכן מגוון גדול יותר של מוצרים ושירותים המוצעים באופן מקוון. רכישות האונליין מאפשרות מתן שירות מהיר ונח המותאם אישית להעדפות והרגלי הצריכה של הצרכן. פעילות המסחר האלקטרונית מתפתחת בישראל בקצב מואץ בשנים האחרונות ותחום זה צפוי להכפיל את עצמו עד שנת 2021 ולהגיע לכ-15 מיליארד ש"ח בשנה, תוך שהוא צפוי להוות כ-12% משוק הקמעונות בישראל באותה השנה<sup>37</sup>.

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

#### חסמי כניסה ויציאה

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

<sup>37</sup> גאוקרטוגרפיה, נתונים מתוך מחקר מקיף עבור קבוצת עזריאלי על ענף המסחר בישראל, מרץ 2018.

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

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

### מגבלות ופיקוח על הפעילות

פעילות המסחר האלקטרוני כפופה לחוקים שונים, כגון: חוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981 ותקנות מכוחו, חוק הגנת הפרטיות, תשמ"א-1981, חוק התקשורת (בזק ושידורים), תשמ"ב-1982, וחוק כרטיסי חיוב, תשמ"ו-1986 (אשר יבוטל עם כניסתו לתוקף בשנת 2020 של חוק שירותי תשלום התשע"ט-2019).

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

### תחרות

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

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

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

## 14.2 השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה והשקעות נוספות

### 14.2.1 השקעה בלאומי קארד

ביום 26 במאי 2008, השקיעה החברה, כהשקעה פיננסית פאסיבית, סך של 360 מיליוני ש"ח בחברת לאומי קארד (סך ההשקעה בניכוי דיבידנד ותמורה ממכירת Visa Europe Ltd.<sup>38</sup> שהתקבלו למועד הדוח עומד על סך של 232 מיליון ש"ח), ובתמורה הקצתה לאומי קארד לחברה מניות אשר היוו 20% מהונה המונפק והנפרע של לאומי קארד (לאחר הכסף ועל בסיס דילול מלא) ("הסכם ההשקעה").

לפרטים נוספים בדבר הסכם ההשקעה ראו סעיף 14.2.1 לדוח התקופתי לשנת 2017, אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 25 בפברואר 2019, הושלמה עסקה למכירת כל החזקות החברה ובנק לאומי לישראל בע"מ ("בנק לאומי") בלאומי קארד ל ל-Warburg Pincus Financial Holdings (Israel) Ltd., תאגיד בשליטת קרן ההשקעות Warburg Pincus. לפרטים נוספים אודות העסקה ראו סעיף 1.3.9 לעיל. עם השלמת העסקה, התבטל הסכם ההשקעה.

<sup>38</sup> לפרטים אודות המחלוקת בין החברה לבין בנק לאומי, והסדרתה, בנוגע למכירת Visa Europe Ltd., ראו ביאור 11ב' (2) לדוחות הכספיים.

השקעת החברה בלאומי קארד מוצגת בספריה כנכס מוחזק למכירה במסגרת הנכסים השוטפים בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים. שווי השקעת החברה בלאומי קארד נכון ליום 31 בדצמבר 2018, הועמד בהתאם לתמורה נטו המהוונת הצפויה להתקבל מהמכירה כאמור לעיל, על סך של כ-450 מיליון ש"ח.

#### מדיניות דיבידנד בלאומי קארד

חלוקת הדיבידנד בלאומי קארד כפופה להוראות חוק החברות ולהוראות המפקח על הבנקים, לרבות עמידה במגבלות הלימות ההון המתחייבות מתוקף הוראות באזל. בהתאם למסמך מדיניות חלוקת דיבידנד, אשר עודכן ואושר בדירקטוריון לאומי קארד בוצעו חלוקות הדיבידנד הבאות במהלך שנת 2018 ועד למועד פרסום הדוח:

מועד החלטה על החלוקה	מועד התשלום	סכום החלוקה הכולל (במיליוני ש"ח)	חלקה של החברה מסכום החלוקה הכולל (במיליוני ש"ח)
19.2.2018	4.3.2018	50	10
9.8.2018	16.8.2018	100	*20
11.11.2018	14.11.2018	58	*12
24.2.2019	24.2.2019	400	*80

\* בהתאם להסכם למכירת החזקות החברה בלאומי קארד, כאמור בסעיף 1.3.9 לפרק א' לעיל, התמורה מהמכירה קטנה בגובה הדיבידנד ששולם.

#### מועדון לקוחות

ביום 26 במאי 2008, התקשרה החברה עם לאומי קארד בהסכם לשיתוף פעולה להקמת מועדון לרווחת לקוחות המרכזים המסחריים והקניונים שבעלות 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" כסימן מסחר.

במסגרת ההסכם, החברה התחייבה להעסיק צוות ניהול אשר ינהל את פעילות המועדון במשך כל תקופת ההסכם, בעלות שנתית שלא תעלה על סך של 250,000 ש"ח, אשר תמומן על ידי לאומי קארד. בנוסף, לא היו ולא צפויות להיות לחברה הכנסות או הטבות כלשהן בקשר עם הסכם מועדון הלקוחות. למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח, מועדון הלקוחות מונה כ-140,300 כרטיסי מועדון תקפים, וזאת, למיטב ידיעת החברה, מתוך כ-2.65 מיליון כרטיסי אשראי תקפים המוחזקים על ידי לקוחות לאומי קארד.

כרטיס המועדון מקנה הנחות בחלק מהרשתות המצויות בקניוני הקבוצה ובחניונים של קניוני הקבוצה. הסכם מועדון הלקוחות והסכם רישיון לשימוש בסימני מסחר כאמור, נותרו בתוקפם גם לאחר השלמת העסקה למכירת לאומי קארד.

#### התפתחויות במהלך תקופת הדוח -

לפרטים אודות השלמת העסקה למכירת לאומי קארד, ראו סעיף 1.3.9 לעיל.

לפרטים נוספים אודות רגולציה בקשר עם לאומי קארד, ראו סעיף 14.2.1 לדוח התקופתי לשנת 2017 אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.



## 14.2.2 השקעה בבנק לאומי

ביום 30 באפריל 2009, רכשה החברה מצדדים שלישיים, בלתי קשורים לחברה, כהשקעה פיננסית פאסיבית, מניות רגילות של בנק לאומי, שהינו תאגיד בנקאי שמניותיו רשומות למסחר בבורסה, שהיוו כ-4.8% מהון המניות המונפק והנפרע של בנק לאומי, וזאת בתמורה לסך כולל של כ-742 מיליוני ש"ח. במהלך שנים 2016-2018 ועד למועד פרסום הדוח מימשה החברה חלק מהחזקותיה בבנק לאומי תמורת סך כולל של כ-463 מיליון ש"ח והחזקתה כיום מהווה כ-3.05% מהון המניות המונפק והנפרע של בנק לאומי. (למועד פרסום הדוח, סך ההשקעה בניכוי דיבידנד שהתקבל ותמורה ממכירות הינו כ-140 מיליון ש"ח). שווי השקעת החברה בבנק לאומי נכון ליום 31 בדצמבר 2018, עמד על כ-1,218 מיליון ש"ח. השקעת החברה בבנק לאומי מוצגת בספריה כנכס פיננסי זמין למכירה בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים.

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

בשנת 2018 רשמה החברה רווח כולל (לפני מס) בסך כ-86 מיליון ש"ח בגין השקעה זו. לפרטים ראו סעיף 3.2.1 לדוח הדירקטוריון.

במועד הרכישה ביום 30 באפריל 2009, עמד שער המניה על 1,055 (באגורות). ליום 31 בדצמבר 2018 (יום המסחר האחרון של השנה), עמד שער המניה על 2,260 אגורות ואילו בסוף יום המסחר של יום 19 במרץ 2019 עמד שער המניה על 2,479 אגורות.

ביום 29 במרס 2017 אישר דירקטוריון הבנק מדיניות חלוקת דיבידנד, החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2017. בהתאם למדיניות זו, הבנק יחלק מדי רבעון, דיבידנד בגובה 20% מהרווח הנקי של הבנק בהתאם לדוחות הכספיים של הבנק לרבעון שחלף ובכפוף, בין היתר, לכך שהבנק יעמוד ביעדי הלימות ההון שלו, גם לאחר חלוקת הדיבידנד. ביום 20 בנובמבר 2017, אישר דירקטוריון בנק לאומי שינוי במדיניות חלוקת הדיבידנד משיעור של 20% כל רבעון לשיעור של עד 40% כל רבעון מהרווח הנקי בגין אותו רבעון החל מרווחי הרבעון השלישי של שנת 2017. בשנת 2018 חילק בנק לאומי דיבידנד לבעלי מניותיו, בסך של כ-1.4 מיליארד ש"ח, כאשר סך הדיבידנדים שהתקבלו על ידי החברה בגין החלוקה כאמור הינו כ-49 מיליון ש"ח כמפורט להלן:

מועד ההחלטה על החלוקה	מועד התשלום	סכום החלוקה הכולל (במיליוני ש"ח)	חלקה של החברה מסכום החלוקה הכולל (במיליוני ש"ח)
5.3.2018	28.3.2018	כ-342 (כ-0.22 ש"ח למניה)	כ-12
23.5.2018	19.6.2018	כ-292 (כ-0.19 ש"ח למניה)	כ-10
13.8.2018	6.9.2018	כ-361 (כ-0.24 ש"ח למניה)	כ-13
12.11.2018	10.12.2018	כ-375 (כ-0.25 ש"ח למניה)	כ-14
6.3.2019	3.4.2019	כ-275 (כ-0.18 ש"ח למניה)	כ-9

נתוניו הכספיים של בנק לאומי מתפרסמים לציבור באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת: [www.magna.isa.gov.il](http://www.magna.isa.gov.il) ובאתר הבורסה בכתובת [www.tase.co.il](http://www.tase.co.il).

## 14.2.3 השקעות בחברות הזנק עתירות ידע וקרנות השקעה

ליום 31 בדצמבר 2018, לחברה השקעות בחברת הזנק ובשתי קרנות השקעה, המוצגות בשווי הוגן בסך של כ-9 מיליון ש"ח, לעומת שווי הוגן בסך של כ-17 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2017.

## 14.2.4 החזקות בחברות זרות נוספות

החברה מחזיקה 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 פעילותה<sup>39</sup>

### 15. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

משרדי החברה ממוקמים בקומה ה-48 ובחלק מקומה 33 של המגדל העגול במרכז עזריאלי בתל אביב. החברה שוכרת את משרדיה, בשטח ברוטו של 2,055 מ"ר, מקניית השלום, לתקופה ארוכת טווח, בסכומים שאינם מהותיים.

לחברה אין רכוש קבוע מהותי מלבד משרדיה.

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

עיקר הרכוש הקבוע של פאלאס מודיעין הינו מחלקות הסיעוד וההחלמה.

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 המוסדיים). על פי רוב, בתום ההתקשרות על הלקוח להשיב לסופרגז את הציוד שהושאל לו.

### 16. נכסים בלתי מוחשיים

סימן המסחר העיקרי בבעלות החברה וחברות הקבוצה (לא כולל גרנית וחברות בנות שלה), הינו סימן מעוצב הכולל את הכיתוב "קבוצת עזריאלי" ולוגו הקבוצה:



נכון למועד פרסום הדוח, בבעלות החברה סימני מסחר רשומים, לרבות בגין נכסים חדשים, כדוגמת סימני מסחר של רשת הדיור המוגן של הקבוצה - פאלאס דיור מוגן וסימני המסחר של אתר הסחר האלקטרוני שהשיקה החברה בחודש פברואר 2017. Azrieli.com. כמו-כן, הגישה הקבוצה בקשות נוספות לרישום סימני מסחר בגין נכסים בהקמה אשר נמצאות בהליכי בחינה ורישום. כן, רשמה הקבוצה סימני מסחר של צורת הכדור אשר מופיעה בכניסה לחלק מקניוני החברה ובנוסף בבעלותה סימן המסחר מולטי עזריאלי. 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.

<sup>39</sup> 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.

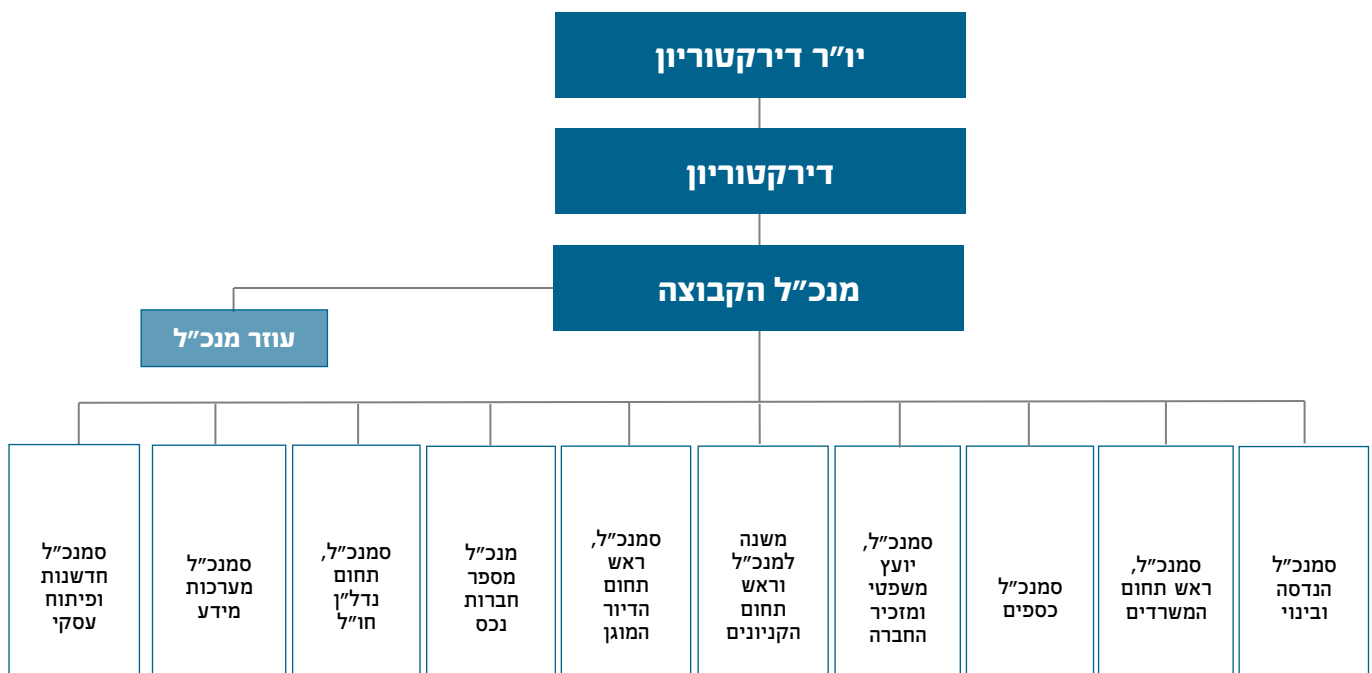
## 17. הון אנושי

### 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 לפרק א' זה), ביחס למגזר הדיור המוגן (ראו סעיף 11.1 לפרק א' זה) ופעילות המסחר האלקטרוני (ראו סעיף 14.1 לפרק א' זה).

### 17.2 מבנה ארגוני ומצבת עובדים

בתרשים שלהלן מתואר המבנה הארגוני של הקבוצה למועד פרסום הדוח:



נכון ליום 31 בדצמבר 2018, מועסקים בחברות הקבוצה 341 עובדים. התפלגות העובדים בתחומים העיקריים הינה כמפורט להלן:

מחלקה	מספר עובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2018	מספר עובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2017
מטה הנהלה*	63	60
תחום מרכזים מסחריים וקניונים	179	170
תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	99	89
סה"כ	341	319

\* עובד אחד ממטה הנהלה משייך לתחום הנדל"ן המניב בארה"ב ועובד אחד מתחום הדיור המוגן.

\*\* לפירוט ביחס לכלל עובדי תחום הדיור המוגן ראו סעיף 11.1 לפרק א' זה.

בהנהלת הקבוצה והמטה מועסקים 63 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, סמנכ"ל הנדסה ובינוי, סמנכ"ל מערכות מידע וסמנכ"ל דיגיטל ופיתוח עסקי. חברי המטה הניהולי של הקבוצה הינם בעלי ניסיון ניהולי רב, וחלקם מלווים את הקבוצה במשך שנים ארוכות. הגידול במספר העובדים לעומת שנה קודמת מיוחס לצמיחה בפעילות החברה בתחום הנדל"ן. בתחום מרכזי המסחר והקניונים של הקבוצה מועסקים 179 עובדים, מהם 163 עובדים בצוותי הניהול והאחזקה של מרכזי המסחר והקניונים, העוסקים בניהול השוטף של מרכזי המסחר והקניונים ו-16 עובדים במתן שירותי שיווק לכל מרכזי המסחר והקניונים של הקבוצה.

בתחום שטחי ההשכרה למשרדים ואחרים בישראל מועסקים 99 עובדים, מהם 95 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 הסכמי ניהול בין חברות בנות של גרנית הכרמל לקניית השלום) בגין שירותי ניהול אלה, בשנים 2017 ו-2018, הסתכמו לסך של כ-52 מיליוני ש"ח וכ-56 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

### 17.3 שינויים בנושאי משרה בכירה בתאגיד

בחודש אוקטובר 2017 הודיע מר יובל ברונשטיין, מנכ"ל החברה דאז, על סיום כהונתו ביום 31 בדצמבר 2017. ביום 19 באוקטובר 2017, מינה דירקטוריון החברה את מר אייל חנקין כמנכ"ל החברה, החל מיום 1 בינואר 2018.

בחודש אוגוסט 2018 מונתה הגב' רחל מיטלמן לתפקיד סמנכ"ל מערכות מידע בקבוצה והחלה את תפקידה בחודש ספטמבר 2018.

בחודש פברואר 2019 מונה מר אסף אביב לתפקיד סמנכ"ל חדשנות ופיתוח עסקי בקבוצה, והחל את תפקידו בחודש מרץ 2019.

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

### 17.4 השקעות בהכשרה, הדרכה ופיתוח ההון האנושי

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

### 17.5 הטבות שניתנו לעובדים וטיבם של הסכמי העסקה

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

תנאי העסקה 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, חזר 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 20 לדוחות הכספיים.

### 17.6 העסקת נושאי משרה ועובדי ההנהלה הבכירה בקבוצה

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

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

### 17.7 תוכנית תגמול לנושאי משרה בחברה

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

### 18.1 הון חוזר

נכון ליום 31 בדצמבר 2018, לקבוצה הון חוזר שלילי (ללא גרנית הכרמל ועזריאלי אי-קומרס) בסך של כ-1.5 מיליארד ש"ח לעומת הון חוזר שלילי בסך של כ-1.3 מיליארד ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2017. הגרעון בהון החוזר נובע בין היתר גם מהחלטת הנהלת הקבוצה, בשלב זה, לממן את פעילותה באמצעות אשראים לזמן קצר לאור ההזדמנות העסקית בשל הריביות הנמוכות לאשראים אלו. לפרטים אודות הערכת דירקטוריון החברה בדבר הגרעון בהון החוזר ראו סעיף 5.2 לדוח הדירקטוריון.

החברה מעריכה כי אם תחליט להמיר אשראי כאמור באשראי לזמן ארוך במועד כלשהו, תוכל לעשות זאת ולפיכך ולאור הסיבות המנויות בסעיף 5.2 לדוח הדירקטוריון אין בגרעון בהון החוזר האמור כדי להשפיע על יכולתה לפרוע את התחייבויותיה במועד.

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

### 18.2 אשראי לקוחות

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

### 18.3 אשראי ספקים

החברה מקבלת אשראי מספקיה (בעיקר קבלני הביצוע וספקי שירותי התחזוקה) לתקופות ממוצעות הנעות בין 15 ל-60 יום, לאחר שהושלם השירות המבוקש (בממוצע - תקופה של כ-45 יום). היקף האשראי מספקים בקבוצה, הסתכם נכון ליום 31 בדצמבר 2018, בכ-253 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ-218 מיליוני ש"ח ביום 31 בדצמבר 2017.

### 18.4 הון חוזר מגזר גרנית

למועד הדוח, למגזר גרנית (סופרגז ו-GES) הון חוזר (נטו) בסך של כ-126 מיליון ש"ח הכולל את סך הנכסים השוטפים (הכוללים בעיקר מזומנים ופקדונות לזמן קצר, חייבים, לקוחות ומלאי) בניכוי התחייבויות שוטפות (הכוללות בעיקר התחייבויות שוטפות לבנקים, חלויות שוטפות של אגרות חוב וכן יתרות ספקים וזכאים אחרים). ההון החוזר אינו כולל יתרות של קבוצת גרנית מול חברת האם, קנית השלום.

## 19.1 כללי

אלא אם מצוין אחרת, הפירוט בסעיפים 19.1-19.16 לפרק א' זה, אינו כולל התייחסות להיבטי מימון ביחס לגרנית הכרמל וחברות נוספות בשליטתה. לפרטים אודות מימון גרנית הכרמל ראו סעיף 19.17 לפרק א' זה. 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 לתאגידים בנקאיים ומקורות מימון חוץ בנקאיים, המסתכמות נכון ליום 31 בדצמבר 2018, לסך של כ-9.6 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 שבקרום 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 2018 ראו סעיפים 5.5 ו-5.6 לדוח הדירקטוריון. לפרטים בדבר פירעונות צפויים לפי שנים ראו דוח מיידי בדבר מצבת התחייבויות החברה מיום 20 במרץ 2019 המתפרסם במקביל לדוח זה. לפרטים נוספים בנוגע למימון החברה בכללו, ראו סעיף 5 לדוח הדירקטוריון.

## 19.2 יתרת ההלוואות של הקבוצה (שאינן מיועדות לשימוש ייחודי) ליום 31 בדצמבר 2018

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 2018, ושאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי הקבוצה, תוך הבחנה בין מקורות אשראי בנקאיים ומקורות אשראי חוץ בנקאיים:

ליום 31 בדצמבר 2018					
הלוואות לזמן קצר			הלוואות לזמן ארוך		
שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת	סכום (במיליוני ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת	סכום (במיליוני ש"ח)
-	-	-	1.29%	1.28%	7,204
-	-	-	-	-	-
0.55%	0.55%	436	-	-	-
2.03%	2.03%	20	-	-	-
0.62%	0.62%	456	1.29%	1.28%	7,204
			מקורות חוץ בנקאיים - מימון צמוד מדד		
			מקורות בנקאיים - מימון צמוד מדד		
			מקורות חוץ בנקאיים - מימון שקלי		
			מקורות בנקאיים - מט"ח		
			סה"כ התחייבויות פיננסיות		

19.3 אשראי בר דיווח אשר הועמד לחברה

להלן פירוט יתרות ההלוואות המהותיות שהועמדו לרשות החברה ליום 31 בדצמבר 2018 (במיליוני ש"ח)<sup>40</sup>.

מועד פירעון הלוואות לזמן ארוך	האם החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות	ערבויות/ בטוחות	הצמדה	מועדי השלום ריבית	מועדי השלום קרן	סוג ושיעור ריבית שנתית	יתרה (כולל חלויות שוטפות) ליום 31 בדצמבר, 2017 (מיליוני ש"ח)	סכום ההלוואה שניטלה (מיליוני ש"ח)	סוג ההלוואה			מועד העמדת ההלוואה	
									זמן ארוך	זמן קצר	תאגיד בנקאי		
עד חודש אוגוסט 2021	כן - לתוצאות החישוב של עמידה באמות המידה ראו ביאור ד'19 לדוח הכספי	שיעבוד זכויות קנית השלום בחלק מקומת הלובי, בקומת הגג ובקומות 11-49 של המגדל העגול במרכז עזריאלי בתל-אביב. זכות לפירעון מידי בהתקיים עליות מקובלות הקבועות בהסכם הכוללות, בין היתר - שינוי מהותי לרעה במצבת השוכרים או יחס בין יתרת ההלוואה למועד החישוב לבין שווי המגדל העגול (על פי שיערוך שמאות חיצונית אחת לשנה) (LTV), החל בתום שנתיים ממועד העמדת ההלוואה יעלה על 70% (על פני תקופת ההלוואה פוחת השיעור ל-25%).	מדד המחירים לצרכן	חצי שנתי	חצי שנתי	1.16%	267	710	X		קבוצת גוף מוסדי	מימון מרכז עזריאלי	אוגוסט 2013
אפריל 2028	כן - לתוצאות החישוב של עמידה באמות המידה ראו ביאור ד' 19(7) ל דוח הכספי	קנית השלום שיעבדה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום את מרכז עזריאלי ראשונים בראשון לציון, לרבות זכויותיה לקבלת דמי שכירות משוכרי הנכס וזכויותיה מכח פוליסות הביטוח בקשר עימו. אמות מידה פיננסיות בהתאם לקבוע בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') של החברה קרי: יחס חוב נטו למאזן נטו שלא יעלה על 60% והון עצמי של יפחת מ-5 מיליארד ש"ח. בנוסף, התחייבה החברה החל מ-1.4.2018 לשמור על יחס חוב לבטוחה (LTV) שלא יעלה על 80%. בנוסף, מגבלות ביחס לחלוקת דיבידנד, כך שלא יבוצעו חלוקות אם כתוצאה מביצוען יפחת ההון העצמי מ-6 מיליארד ש"ח ויחס החוב למאזן יעלה על 50%. התחייבות לאי יצירת שעבוד צף זה בדרגתו ובהיקפו(פארי-פאסו).	מדד המחירים לצרכן	רבעוני	רבעוני החל מ- 7/18	1.5%	532	550	X		גוף מוסדי	צרכים שוטפים	מאי 2016

<sup>40</sup> בהתאם לעמדה משפטית מספר 15-104: אירוע אשראי בר דיווח, מיום 30 באוקטובר 2011, כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017, והפרמטרים שאישר הדירקטוריון לבחינת מהותיות בנוהל דיווחים במסגרת תוכנית האכיפה הפנימית.



לחברה קיימות הלוואות נוספות שאינן מהותיות מתאגידים בנקאיים שיתרתן בספרים נכון ליום 31 בדצמבר 2018 עומדת על כ-0.2 מיליארד ש"ח. הלוואות אלו נושאות ריבית קבועה בטווח שבין 4.2%-5.8% אשר תיפרענה בשנים 2019-2020. 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 2018, סך האשראי לזמן ארוך שהתקבל מבנק לאומי, מסתכם לסך של כ-137 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2018, היקף נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה שאינו משועבד הינו בסך של כ-19.7 מיליארד ש"ח, כמפורט בסעיף 5.8 לדוח הדירקטוריון, מתוך סך נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה בסך של כ-27.5 מיליארד ש"ח. לפרטים אודות אשראי חוץ בנקאי ראו בסעיף זה להלן.

#### 19.4 אשראי בר דיווח אשר הועמד לחברות הקבוצה

להלן פירוט יתרות הלוואות המהותיות שהועמדו לרשות חברות הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2018 (במיליוני ש"ח):

מועד פרעון הלוואות לזמן ארוך	ערבויות / שעבוד	הצמדה	שיעור ריבית שנתית	מועדי תשלום ריבית	מועדי תשלום קרן	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 (חלק החברה) (במיליוני ש"ח)	סכום הלוואה שניטלה	סוג הלוואה			מועד העמדת הלוואה	התאגיד הלווה	
								זמן ארוך	זמן קצר	תאגיד בנקאי / מוסד פיננסי			
עד חודש מרץ 2021	שעבוד הנכס וכל הזכויות הנלוות והנובעות ממנו. ערבות של החברה, אשר ניתנת למימוש רק במספר מקרים מסוימים שהוגדרו בהסכם הלוואה. התחייבות החברה לשיפוי המממן על נזקיו במקרה של הפרות מסוימות של התחייבויות הרוכשת בהסכם הלוואה	דולר ארה"ב	5.998%	חודשי	חודשי	442	130 מיליוני דולר	X		מוסד פיננסי זר א'	רכישת Three Galleria	פברואר 2014	בעלי מניות בנכס <sup>41</sup>

למספר חברות בקבוצה קיימות הלוואות נוספות שאינן מהותיות שיתרתן בספרים נכון ליום 31 בדצמבר 2018 עומדת על כ-1,046 מיליון ש"ח. מתוכן סך של כ-1,019 מיליון ש"ח צמודות מט"ח ונושאות ריבית בטווח שבין 3.2%-5.5% אשר תיפרענה בשנים 2019-2033 ולא קיימות אמות מידה פיננסיות להלוואות אלו. יתרה של כ-27 מיליון ש"ח מהווה הלוואה שקלית בריבית משתנה שכנגדה ישנם שיעבודים והתניות פיננסיות והיא עומדת לפרעון בשנים 2019-2022.

<sup>41</sup> הלוואה נלקחה ע"י Three Galleria Office Buildings, LLC שמוחזקת בעקיפין 90% על ידי החברה. סכום הלוואה המוצג הינו בגין 100% מההלוואה.

## 19.5 מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברה

### ניירות ערך מסחריים

למועד פרסום הדוח, לחברה שתי סדרות נע"מ - סדרה מדורגת בהיקף של כ-295 מיליון ש"ח (לאחר שפרעה במהלך תקופת הדוח כ-96 מיליון ש"ח) וסדרה לא מדורגת בהיקף של 182 מיליון ש"ח (לאחר שפרעה במהלך תקופת הדוח 50 מיליון ש"ח והרחיבה את הסדרה לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ב-42 מיליון ש"ח). לפרטים אודות ניירות הערך המסחריים של החברה ראו ביאור 19א' לדוחות הכספיים. לפרטים בדבר דירוג ניירות ערך מסחריים של החברה ראו סעיף 19.12 לפרק א' זה.

### הלוואות לזמן ארוך מגופים מוסדיים

לחברה קיימת הלוואה מגופים מוסדיים שאינה מהותית, שיתרתה בספרים ליום 31 בדצמבר 2018 עומדת על כ-0.2 מיליארד ש"ח. הלוואה זו נושאת ריבית קבועה בשיעור של 0.74%, אשר תיפרע בשנים 2019-2023. להלוואה התניות פיננסיות שנוכח למועד הדוח החברה עומדת בהן.

### אגרות חוב (סדרה ב') של החברה

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, הינה 1,057 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאיהן, המועד הסופי הקבוע לפירעון אגרות החוב (סדרה ב') של החברה הינו 1 באפריל 2025. לפרטים בדבר דירוג האשראי הנוכחי של אגרות החוב (סדרה ב'), ראו סעיף 19.12 לפרק א' זה.

### אגרות חוב (סדרה ג') של החברה

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, הינה 1,066 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאיהן, המועד הסופי הקבוע לפירעון אגרות החוב (סדרה ג') של החברה הינו 1 ביולי 2027. לפרטים בדבר דירוג האשראי הנוכחי של אגרות החוב (סדרה ג'), ראו סעיף 19.12 לפרק א' זה.

### אגרות חוב (סדרה ד') של החברה

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

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

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, הינה 4,363 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאיהן, המועד הסופי הקבוע לפירעון אגרות החוב (סדרה ד') של החברה הינו 5 ביולי 2030. לפרטים בדבר דירוג האשראי הנוכחי של אגרות החוב (סדרה ד'), ראו סעיף 19.12 לפרק א' זה.

### אגרות חוב (סדרה ה') של החברה

לאחר תקופת הדוח, ביום 20 בינואר 2019, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד 1,335 מיליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות החוב (סדרה ה') חדשה של החברה, מכח תשקיף מדף. ביום 22 בינואר 2019 הודיעה החברה כי בהתאם לתוצאות ההנפקה הוקצו כ-1,216 מיליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ה') בתמורה לסך של כ-1,216 מיליון ש"ח (כ-1,207 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה).

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

## אגרות חוב (סדרה ו') של החברה

לאחר תקופת הדוח, ביום 20 בינואר 2019, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד 315 מיליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות החוב (סדרה ו') חדשה של החברה, מכח תשקיף מדף. ביום 22 בינואר 2019 הודיעה החברה כי בהתאם לתוצאות ההנפקה הוקצו כ-263 מיליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ו') בתמורה לסך של כ-263 מיליון ש"ח (כ-260 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה).

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

לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב של החברה ראו נספח ג' לרוח הדירקטוריון וכן ביאור 19ב' (4) לדוחות הכספיים.

## 19.6 מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברות הקבוצה

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

## 19.7 הלוואות בין חברתיות

להלן פירוט יתרות הלוואות שהועמדו בין חברות הקבוצה, לא כולל יתרות חו"ז בינחברתיות, ליום 31 בדצמבר 2018 (במיליוני ש"ח), שהינם בסכומים העולים על 20 מיליון ש"ח:

יתרת סכום הלוואה ליום 31.12.18 (במיליוני ש"ח)	הצמדה	ריבית שנתית	מועד פירעון אחרון	סכום הלוואה המקורי (במיליוני ש"ח)	מועד העמדת הלוואה	התאגיד הלווה בקבוצה	התאגיד המלווה בקבוצה
74	-	-	ינואר 2019	74	ינואר 2009	גמל תשואה	קניית השלום (1)
107 (3)	דולר ארה"ב	ליבור + 7.1%	פברואר 2021	99	פברואר 2011	AG Galleria Office Buildings LP	קניית השלום (2)
279	מדד	1.5%	דצמבר 2018	270	ינואר 2017	גמל תשואה	קניית השלום (4)
41	-	-	מרץ 2021	41	מרץ 2016	פאלאס אמריקה חברה לדירור מוגן	קניית השלום (5)
55	-	-	מאי 2021	55	מאי 2016	פאלאס רשת בתי דירור מוגן	קניית השלום (6)
92	-	2.61%	דצמבר 2021	91	מרץ 2017	פאלאס להבים	אחוזת בית רעננה (7)
281	-	2.61%	ספטמבר 2021	284	אוקטובר 2016	פאלאס מודיעין	אחוזת בית רעננה (7)

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

1. כנגד הלוואה, 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. פירעון שטר ההון אינו מובטח בבטוחה כלשהי והינו נדחה בפני התחייבויות אחרות של גמל תשואה וקודם רק לחלוקת עודפי הרכוש בפירוקה.
2. הלוואה הינה בסך כ-28 מיליון דולר ארה"ב.
3. יתרת הלוואה כולל ריבית שלא שולמה ליום 31 בדצמבר 2018 הינה כ-199 מיליון ש"ח.
4. כנגד הלוואה, הנפיקה גמל תשואה לקניית השלום אגרת חוב בסך של 270 מיליוני ש"ח. במידה ובמועד הפרעון לא תפרע גמל תשואה את הקרן, את הריבית ואת הפרשי הצמדה שהצטברו עד מועד הפרעון, יראו באגרת החוב כאילו נפרעה והונפקה מחדש ביום העוקב למועד הפרעון.
5. כנגד הלוואה, הנפיקה פאלאס אמריקה חברה לדירור מוגן לקניית השלום שטרי הון בסך כולל של כ-41 מיליוני ש"ח שאינם נושאים ריבית והצמדה, ומועד פירעונם יהא לא מוקדם מיום 23 במרץ 2021. פירעון שטרי ההון אינו מובטח בבטוחה כלשהי והינו נדחה בפני התחייבויות אחרות של פאלאס אמריקה חברה לדירור מוגן וקודם רק לחלוקת עודפי הרכוש בפירוקה.
6. כנגד הלוואה, הנפיקה פאלאס רשת בתי דירור מוגן לקניית השלום שטר הון בסך של כ-55 מיליוני ש"ח שאינו נושא ריבית והצמדה, ומועד פירעונו יהא לא מוקדם מיום 25 במאי 2021. פירעון שטר ההון אינו מובטח בבטוחה כלשהי והינו נדחה בפני התחייבויות אחרות של פאלאס רשת בתי דירור מוגן וקודם רק לחלוקת עודפי הרכוש בפירוקה.
7. הלוואות נושאות ריבית שנתית בהתאם לסעיף 3' לפקודת מס הכנסה.

## 19.8 מגבלות אשראי

לתיאור התחייבויות החברה בקשר עם הנפקת אגרות החוב (סדרה ב'), אגרות החוב (סדרה ג') ואגרות בחוב (סדרה ד') כלפי מחזיקי אגרות החוב ראו ביאור 19 ב' לדוחות הכספיים. לתיאור התחייבויות החברה בקשר עם הנפקות אגרות החוב (סדרה ה') ואגרות החוב (סדרה ו') לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ראו ביאור 19 ב' (4).

## 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 2018 ועד סמוך למועד פרסום הדוח

החברה לא נטלה אשראי בנקאי וחץ בנקאי בתקופה שבין 31 בדצמבר 2018 ועד סמוך למועד פרסום הדוח למעט הנפקות אגרות החוב (סדרה ה') ואגרות החוב (סדרה ו') כאמור בסעיף 19.5 לעיל.

## 19.11 הלוואות שנפרעו בין תאריך הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018 ועד סמוך למועד פרסום הדוח

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

## 19.12 דירוג אשראי

ביום 24 בינואר 2019 אישרה מעלות את דרוג החברה AA+/Stable/IL-1+. לעיון בדוח המלא של מעלות ראו דיווח מידי של החברה מיום 24 בינואר 2019 (אסמכתא: 2019-01-009423), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 31 בדצמבר 2018, אישרה מידרוג את דרוג אגרות החוב של החברה (סדרה ד') בדרוג Aa1.il באופק יציב. ביום 20 בינואר 2019 אישרה מידרוג את דרוג אגרות חוב חדשות של החברה (סדרות ה'-ו') בדרוג Aa1.il באופק יציב. לעיון בדוחות המלאים של מידרוג מימים 31 בדצמבר 2018 ו-20 בינואר 2019, ראו דיווחיה המידיים של החברה מימים 31 בדצמבר 2018 ו-20 בינואר 2019 (אסמכתאות: 2018-01-129381, ו-2019-01-003051 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

למועד הדוח, אגרות החוב (סדרות ב'-ג') של החברה מדורגות על ידי מעלות בדירוג AA+ יציב וניירות הערך המסחריים של החברה מדורגים על ידי מעלות בדירוג IL-1+. לפרטים נוספים וכן לפרטים בדבר היסטוריית הדירוג של אגרות החוב (סדרות ב'-ג') של החברה וניירות הערך המסחריים של החברה, ראו דיווח מידי של החברה מיום 28 במרץ, 2017 (2017-01-030966), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

למועד הדוח, אגרות החוב (סדרות ד'-ו') של החברה מדורגות על ידי מידרוג בדרוג Aa1.il באופק יציב. לפרטים נוספים וכן לפרטים בדבר היסטוריית הדירוג של אגרות החוב (סדרות ד'-ו') של החברה ראו דיווחיה המידיים של החברה מימים 31 בדצמבר 2018 ו-20 בינואר 2019 (אסמכתאות: 2018-01-129381, ו-2019-01-003051 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

## דירוג הלוואות פרטיות שניטלו על ידי החברה:

אין לחברה הלוואות מדורגות נוספות.

## 19.13 שעבודים

לפרטים בדבר שעבודים שונים אותם יצרו החברה וחברות הקבוצה להבטחת התחייבויותיהן ראו ביאור 30א' לדוחות הכספיים.

## 19.14 ערבויות

במהלך העסקים הרגיל, מוצאות לבקשת החברה וחברות הקבוצה, על ידי תאגידים בנקאיים, ערבויות בנקאיות בקשר עם נכסיהן, לרבות ערבויות להבטחת התחייבויותיה של החברה וחברות הקבוצה. למידע בדבר ערבויות אותן העמידה החברה, בין היתר בקשר עם מימון רכישת נכסים בחו"ל, ראו ביאור 30' 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
31.12.2017	31.12.2018				
0.4%	0.6%	0.6%	477	ש"ח	אשראי חוץ בנקאי
2.7%	2.9%	2.9%	27	ש"ח	אשראי בנקאי
1.88%	2.0%	2.0%	20	ליש"ט	אשראי בנקאי

החברה ו/או חברות הקבוצה יגייסו כספים נוספים, בהתאם להחלטת החברה, לצורך תפעול עסקיה, המשך הקמת הפרויקטים שבייזום 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 הריכוזיות כהגדרתו להלן, 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 (ועדת אנדרון), שפורסם בחודש נובמבר 2014, נכללו מספר המלצות בעניין זה, ובכלל זה הגבלת אשראי לקבוצות עסקיות שהאשראי הקובע שלהן עולה על 5% מהאשראי העסקי במשק, והטלת חובת דיווח 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 הנובעות מחוק הריכוזיות. יצוין, כי ככל הידוע להנהלת החברה, למועד הדוח מגבלת לווים אינה חלה על קבוצת עזריאלי ו/או גרנית הכרמל.

## 19.17 מימון קבוצת גרנית הכרמל

### 19.17.1 מקורות מימון

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

### 19.17.2 הלוואות ושעורי ריבית בקבוצת גרנית הכרמל

להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות לזמן ארוך והלוואות לזמן קצר ממקורות בנקאיים וממקורות שאינם בנקאיים בגרנית הכרמל, סופרגז ו-GES נכון ליום 31 בדצמבר 2018 וליום 31 בדצמבר 2017:

#### ליום 31 בדצמבר 2018:

זמן קצר		זמן ארוך			מקורות חוץ בנקאיים - צמוד מדד
שיעור ריבית ממוצע	סכום (מיליוני ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצע	סכום (מיליוני ש"ח)	
-	-	5.3%	4.9%	323	מקורות בנקאיים - צמוד מדד
-	-	3.8%	3.8%	35	מקורות בנקאיים - צמוד מדד
2.3%-2.9%	27	-	-	-	מקורות בנקאיים - שקלי
2.3%-2.9%	27	-	-	358	סה"כ התחייבויות פיננסיות

#### ליום 31 בדצמבר 2017:

זמן קצר		זמן ארוך			מקורות חוץ בנקאיים - צמוד מדד
שיעור ריבית ממוצע	סכום (מיליוני ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצע	סכום (מיליוני ש"ח)	
-	-	5.3%	4.9%	351	מקורות בנקאיים - צמוד מדד
-	-	3.8%	3.8%	37	מקורות בנקאיים - צמוד מדד
2.1%-2.9%	28	-	-	-	מקורות בנקאיים - שקלי
2.1%-2.9%	28	-	-	388	סה"כ התחייבויות פיננסיות

### 19.17.3 מסגרות אשראי

במגזר גרנית, לסופרגז ול-GES מסגרות אשראי לזמן קצר המוסכמות עם הבנקים בהיקף של כ-170 מיליון ש"ח, אשר חלקן מובטחות וחלקן אינן מובטחות בשל עמלות הקצאת האשראי הגבוהות. יתרות האשראי המנוצלות למועד הדוח מסתכמות בסך של כ-82 מיליון ש"ח (כולל ניצול בגין ערבויות). האשראי לזמן קצר מבנקים נושא ריבית שקלית, לא צמודה בריבית משתנה שהיא פונקציה של ריבית הפריים. ריבית הפריים משתנה מדי חודש על פי קביעת בנק ישראל.

להבטחת האשראי הבנקאי שניתן לסופרגז נרשם לטובת הבנקים המממנים את פעילותה שעבוד שוטף, ללא הגבלה בסכום, ושעבוד קבוע על הון המניות הבלתי נדרש ו/או בלתי נפרע שלה, המוניטין שלה, ניירות ערך ומסמכים משועבדים. במסגרת השעבוד השוטף התחייבה סופרגז שלא ליצור שעבודים נוספים ללא הסכמת הבנקים ובכפוף לתנאים כמפורט באגרות החוב. למיטב ידיעת החברה, קיים בין הבנקים בעלי השעבודים הסכם בין-בנקאי, אשר על פיו הם בעלי שיעבוד פרי פסו על נכסי סופרגז. להבטחת האשראי הבנקאי שניתן ל-GES הועמדה ערבות של גרנית. בנוסף, ל-GES הסכם הלוואה לזמן ארוך מול אחד הבנקים שנועד לממן הקמת מתקן לטיפול בשפכים בשיטת BOT. הסכם הלוואה זה מגובה בתזרימי הכנסות מתפעול המתקן ואלו משועבדים לטובת הבנק הממן ומגובה בערבות גרנית.

### 19.17.4 אגרות חוב שהנפיקה סופרגז

בחודש יולי 2007 הנפיקה חברה מאוחדת של סופרגז, אשר הוקמה לצורך ההנפקה ואליה הועברו פעילות הגז הביתי וחלק מפעילות הגז המסחרי לשיווק גז במיכלי גז מטלטלים, למשקיעים מוסדיים בדרך של הנפקה פרטית, אגרות חוב בערך נקוב כולל של כ-600 מיליון ש"ח. אגרות החוב המדורגות בדירוג Aa1, על ידי חברת מידרוג בע"מ, הן לתקופה של 18 שנה והן נפרעות בתשלומי קרן רבעוניים החל משנת 2010. אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן (קרן

ורביבת) ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 4.9%, המשולמת אחת לרבעון קלנדררי. ליום 31 בדצמבר 2018 התחייבות סופרגז בגין אגרות החוב מסתכמת לכ-323 מיליון ש"ח.

בחודש יוני 2014 השלימה סופרגז הליך לשינוי אגרות החוב שהונפקו על ידה בשנת 2007 הכולל הקדמת תשלומי קרן מסוימים (המהווים כ-11.5% מיתרת אגרות החוב), אשר בהתאם לתנאי ההנפקה המקוריות היו צפויות להיפרע במהלך חמש השנים הקרובות, ולהשטח תשלומי קרן רבעוניים כך שיהיו אחידים ושווים. בהתאם לכך פרעה סופרגז 51,829,380 ע"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 תחדל מלהיות בעלת שליטה בסופרגז אזי, תציע גרנית הכרמל הצעה למחזיקי אגרות החוב לרכישתן של אגרות החוב בהיקף של לא פחות מ-45 מיליון ע"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 סופרגז. בנוסף, שעבדה סופרגז בשעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, את כל מניות החברה המאוחדת שבבעלותה ובהחזקתה, לרבות הזכויות הנובעות ממניות אלו. בהתאם לתנאי האג"ח נדרשת החברה המאוחדת של סופרגז לעמוד באמות מידה פיננסיות. חריגה מאמות המידה הפיננסיות תאפשר לבעלי אגרות החוב לדרוש האצת הפירעון או פירעון מוקדם. ליום 31 בדצמבר 2018 עומדת החברה המאוחדת של סופרגז באמות המידה שנקבעו. לפרטים נוספים ראו ביאור 5.19 (5) לדוחות הכספיים.

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

## 20. ביטוח

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

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

לפרטים בדבר הכיסוי הביטוחי החל על נושאי המשרה בחברה ראו ביאור 35 ד' לדוחות הכספיים.

## 21. מיסוי

לפרטים בדבר המיסוי החל על החברה וחברות הקבוצה (כולל קבוצת גרנית), ראו ביאור 28 לדוחות הכספיים.

## 22. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

במסגרת פעילותה בתחום הנדל"ן (לרבות פעילות הייזום ופעילות הדיור המוגן), נדרשת הקבוצה, בין היתר, לעמוד בתנאים ודרישות של חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, לרבות תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), תש"ל - 1970, תקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), התשס"ג - 2003 וכו', וזאת בין היתר, במסגרת אישור תוכניות מתאר, היתרי בניה, הליכי רישוי שונים על-פי דיני התכנון והבניה וביצוע עבודות בניה והקמה. חברות הקבוצה אחראיות מכוח היותן בעלים או חוכרים של מקרקעין, בנסיבות מסוימות, על פי דין, לקיום הוראות דיני הגנת הסביבה, לרבות על פי חוק המים, התשי"ט - 1959, חוק רישוי עסקים, התשכ"ח - 1968 וחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג - 1993, חוק למניעת מפגעים, התשכ"א - 1961, כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"א - 2011, חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד - 1984, חוק הדיור המוגן, התשע"ב - 2012 ועוד. להחמרה ניכרת ברגולציה המתוארת לעיל יכול שתהיה השלכה מהותיות 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.

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

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

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

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

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

## 23. מגבלות ופיקוח על התאגיד

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

### 23.1 בישראל

#### 23.1.1 פעילות בתחום הנדל"ן

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

#### 23.1.2 חוקים כללים הנוגעים לתחומי פעילותה של הקבוצה

במסגרת פעילותה, כפופה החברה וחברות הקבוצה לחוקי עזר עירוניים בכל אחת מהרשויות המקומיות בהן ממוקמים נכסיה המניבים של הקבוצה, אם וככל שרלוונטי, לרבות בדבר פתיחת בתי עסק וסגירתם, חוק למניעת העישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, התשמ"ג-1983, תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות), תשע"ג-2013, כללי תאגידי מים וביוב, חוק הגנת הפרטיות, תשמ"א-1981, חוק התקשורת (בזק ושירותים), תשמ"ב-1982 (שבו סעיפים העוסקים ב"ספאם"), דיני עבודה וכיו"ב.



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

## חוק הריכוזיות

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 על ידי המדינה. שני הפרקים האחרונים עשויים להיות רלוונטיים לחברה, וזאת אם לא יחול שינוי 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 ישלוח בגוף פיננסי משמעותי ולא יחזיק יותר מ-10% מסוג מסוים של אמצעי השליטה בגוף פיננסי משמעותי שאין לו בעל שליטה; ו-(2) מי שמחזיק ביותר מ-5% מסוג מסוים של אמצעי שליטה בתאגיד ריאלי משמעותי לא ישלוח 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 החזקה המפורטים לעיל, רשאי להחזיק באותם אמצעי שליטה עד תום 6 שנים, מיום פרסום חוק הריכוזיות (קרי, עד יום 11 בדצמבר 2019), בכפוף לתנאים הקבועים בחוק הריכוזיות. חוק הריכוזיות קובע, כי הועדה לצמצום הריכוזיות תפרסם את רשימת הגורמים הריכוזיים. רשימה זו כוללת את רשימת התאגידים שנכללים בהגדרת תאגיד ריאלי משמעותי<sup>42</sup> ורשימת הגופים הנכללים בהגדרת גוף פיננסי משמעותי. ביום 11 בדצמבר 2014, פרסמה ועדת הריכוזיות את רשימת הגופים הריכוזיים במשק באתר משרד האוצר.<sup>43</sup>

על פי הרשימה, קבוצת עזריאלי נכללה ברשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים. בחודש אפריל 2015, פרסם הממונה על התחרות רשימה מעודכנת של הגופים הפיננסיים המשמעותיים לפי חוק הריכוזיות, וכלל בה את לאומי קארד (שלא נכללה ברשימה המקורית). בהתאם, נדרשה הקבוצה לצמצם את החזקותיה במניות לאומי קארד מתחת לשיעור החזקה של 10%, זאת עד ליום 11 בדצמבר 2019. ביום 25 בפברואר 2019, השלימה החברה את מכירת כל החזקותיה בלאומי קארד. לפרטים אודות השלמת עסקה למכירת מלוא החזקות החברה ובנק לאומי לישראל בע"מ, בלאומי קארד לתאגיד בשליטת קרן Warburg Pincus ראו סעיף 1.3.9 לפרק א' לעיל.

יצוין כי מעת לעת מפרסמת ועדת הריכוזיות עדכונים ברשומות לרשימות התאגידים הריאליים המשמעותיים, הגופים הפיננסיים המשמעותיים והגורמים הריכוזיים. בעדכון האחרון שפורסם לרשימות אלו, ביום 9 בדצמבר 2018, קבוצת עזריאלי (ובעלות השליטה בה והתאגידים בשליטתן) וקבוצת גרנית הכרמל נכללות ברשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים.

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

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

<sup>42</sup> הגדרת תאגיד ריאלי משמעותי כוללת בעיקר מחזור מכירות קובע מעל כ-6 מיליארד ש"ח או אשראי קובע מעל כ-6 מיליארד ש"ח. להגדרות מדויקות יש לעיין בנוסח המחייב של חוק הריכוזיות.

<sup>43</sup> כתובת אתר משרד האוצר: <http://mof.gov.il/Committees/Pages/CentralizationDecreaseCommittee.aspx>

## מגבלות ופיקוח על תחום פעילות הדירור המוגן

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

הוראות דין נוספות החלות על תחום הדירור המוגן מעוגנות בתקנות הדירור המוגן אשר נכנסו לתוקפן במהלך חודשים דצמבר 2017 וינואר 2018, כמפורט בפרק א' זה.

## חוק הדירור המוגן

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

כמו כן, חוק הדירור המוגן מסדיר נושאים נוספים, ובכלל זה את הנושאים הבאים: (1) החובה לערוך הסכם התקשרות בכתב בין בעל רישיון ההפעלה של בית הדירור המוגן ("המפעיל") לבין המבקש להיות דייר בבית הדירור המוגן; (2) פירוט שירותי חובה בסיסיים שאותם מחויב המפעיל לספק לדיירים; (3) חובת הקמת מחלקה סיעודית לבתי דירור מוגן המונים 250 יחידות דירור לפחות, כאשר לממונה על בתי דירור מוגן, הסמכות לפטור את בתי הדירור המוגן מחובה זו בהתאם לתנאים הנקובים בחוק הדירור המוגן<sup>44</sup>; (4) הגבלה על העלאה שרירותית של דמי הניהול וכל תשלום אחר שאין לדייר אפשרות ממשית לוותר עליו; (5) זכות הדיירים להקמת נציגות דיירים בבית הדירור המוגן, ועוד.

בנוסף, חוק הדירור המוגן קובע כי בכל מקרה בו הדייר נדרש להפקיד סכומים על חשבון הפיקודן<sup>45</sup> העולים על שיעור של 7% מדמי הפיקודן או 70,000 ש"ח, לפי הנמוך מבניהם, יידרש המפעיל להעמיד לדייר בטוחה להבטחת כספי הפיקודן, 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 הפיקודן לנאמן לפי חוזה נאמנות שהדייר צוין כנהנה בו; או (4) רישום משכנתא ראשונה על המקרקעין לטובת הדייר. יצוין, כי הדייר רשאי לוותר על קבלת הבטוחה כאמור ובלבד שהויתור נעשה בכתב. כמו כן, המפעיל מחויב לשאת בשיעור של 20% מעלות העמדת הבטוחה וביתרת העלות, בשיעור של 80% כאמור, יישא הדייר. חוק הדירור 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 הפיקודן.

## תיקון חוק הדירור המוגן

ביום 25 ביולי 2018, פורסם תיקון לחוק הדירור המוגן (חוק הדירור המוגן (תיקון), תשע"ח-2018) ("התיקון לחוק") שעניינו תיקון ההוראות הנוגעות לבטוחות המשמשות להבטחת כספי הפיקודן של הדיירים. להלן יפורטו עיקרי התיקונים לחוק הדירור המוגן: (1) הטלת חובה על המפעיל להעמיד בטוחה לשם הבטחת מלוא כספי הפיקודן שהופקדו על-ידי הדייר (היינו, החל "מהשקל הראשון"), באופן שבו המפעיל לא יהא רשאי לקבל מדייר סכום העולה על 7% מהפיקודן, או 70,000 ש"ח, לפי הנמוך, אלא בכפוף לרישום משכנתא ראשונה לטובת הדייר או המפקיד, על זכותו של המפעיל במקרקעין עליהם בנוי בית הדירור המוגן שבו מתגורר הדייר (למעט לגבי חלקי המקרקעין שהינם שטחים

<sup>44</sup> יצוין כי הוראות חוק הדירור המוגן המתייחסות להקמת מחלקה סיעודית נכנסו לתוקף בחלוף חמש שנים ממועד כניסתו לתוקף של החוק, היינו ביום 3 בדצמבר, 2017.

<sup>45</sup> "פיקודן" - תשלום שמשלם דייר לבעל רישיון הפעלה על פי הסכם התקשרות, לרבות כבטוחה לעמידתו בתנאי הסכם ההתקשרות, אשר בהתאם לתנאי הסכם ההתקשרות על בעל רישיון הפעלה להשיבו, כולו או חלקו, לדייר בסיום ההתקשרות, בניכוי כל סכום שנוכה מאותו תשלום בהתאם להוראות הסכם ההתקשרות והדין.

מסחריים או אשר מהווים חלק מהמחלקה הסייעודית של בית הדיור המוגן), ואשר תירשם על שם נאמן שימנו הדיירים (לפי חלקו היחסי של כל אחד מהם בסך הפקדונות), או במקרה שבית הדיור המוגן רשום כבית משותף, על שמו של הדייר או מפקיד הפקדון, או לחלופין, בכפוף למסירת ערבות בנקאית או הפקדת 40% מדמי הפקדון בידי נאמן שהדייר הוא הנהגה; (2) נשיאת המפעיל במלוא העלויות הכרוכות בהעמדת הבטוחות המפורטות לעיל (להבדיל מהחובה לשאת ב-20% מהעלויות האמורות בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן עובר למועד כניסתו של התיקון לחוק לתוקפו, כמפורט לעיל); (3) שלילת זכותו של דייר לוותר על בטוחה כאמור באופן שבו העמדת הבטוחה הינה קוגנטית. (4) קביעת בטוחה מסוג הערת אזהרה כהתחייבות לרישום משכנתא כבטוחה זמנית, לתקופה של עד שנתיים, לטובת נאמן שימונה על-ידי הדיירים, או לטובת הדייר, או, במקרה שבו נרשם בית משותף, על שם הדייר או המפקיד.

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

עוד קובע התיקון לחוק, כי הממונה על בתי הדיור המוגן יהא רשאי לדרוש מהמפעיל, בכל עת, להוכיח את יציבות הכלכלית באמצעות עריכת בדיקות הקבועות בחוק, ואף למסור את תוצאות הבדיקות הנובעות מכך לדיירים, וזאת בכפוף לתנאים המפורטים בתיקון לחוק.

בנוסף נקבעו הוראות לעניין הקמת קרן משותפת למימון הוצאות בשל מצב בריאותי בנסיבות של חדלות פירעון לטובת כלל הדיירים וכן הקמת קרן משותפת למימון הוצאות בשל מצב של חדלות פירעון - קרנות אלה תנוהלנה על-ידי האפוטרופוס הכללי.

התיקון לחוק כולל הוראות מעבר לפיהן תחולת הוראות החוק הינה רטרואקטיבית, כך שתחול גם על הסכמים שנכרתו עוד טרם התיקון. התיקון לחוק ייכנס לתוקפו בתום 18 חודשים ממועד פרסומו (דהיינו, בשלהי חודש ינואר, 2020), למעט ביחס לסעיפים הדנים בוועדת חריגים, בדיקות היציבות הכלכלית, הקרן למימון הוצאות בשל מצב בריאותי בנסיבות של חדלות פירעון וקרן למימון הוצאות במקרה של חדלות פירעון, אשר נכנסו לתוקף בתום 6 חודשים ממועד הפרסום (דהיינו, בסוף חודש ינואר, 2019).

להערכת החברה, אין בתיקון לחוק כדי להשפיע השפעה מהותית על החברה או רווחיה.

## **תקנות דיור מוגן**

**תקנות הדיור המוגן (טופס מסמך גילוי), תשע"ח-2018** - תקנות אלו נכנסו לתוקפן ביום 5 באפריל, 2018, והן קובעות את תוכן מסמך הגילוי שהמפעיל נדרש למסור לדייר עמו המפעיל צפוי להתקשר בהסכם התקשרות. בהתאם לתקנות אלו, על המפעיל לגלות ולמסור לדייר עמו הוא צפוי להתקשר, בין היתר, נתונים ופרטים בדבר המפעיל וזהותו, פרטים אודות רישיון המפעיל, פרטים בדבר שירותים שהמפעיל יעניק, פרטים הנוגעים לזכויות המפעיל במקרקעין עליהם מוקם ופועל בית הדיור המוגן, תיאור השטחים הציבוריים, פירוט תשלומים, פירוט בדבר בטוחות, וכל יתר הפרטים אשר גילויים נדרש בהתאם לתקנות אלו ובהתאם לחוק הדיור המוגן.

**טיטת תקנות הדיור המוגן (בדיקת יציבות כלכלית), תשע"ח-2018** - תקנות אלו פורסמו להערות הציבור ביום 27 במרץ, 2018. תקנות אלו קובעות את התנאים הכלכליים בהם נדרש מבקש רישיון לעמוד, וזאת, בין היתר, לטובת הוכחת יציבותו הכלכלית, וכתנאי לקבלת רישיון הפעלה. בהתאם להוראות תקנות אלו, מבקש הרישיון נדרש למסור לידי הממונה על בתי דיור מוגן, בין היתר, דוחות כספיים ומסמכים אחרים המאומתים על-ידי ר"ח מטעמו. כמו-כן, תקנות אלו קובעות את המבחנים לבחינת עמידת מבקש הרישיון בהוראות התקנות, וכן מנגנון ערעור. למיטב ידיעת הנהלת פאלאס, התקופה להגשת הערות הציבור הסתיימה ביום 17 באפריל, 2018 אולם טרם הועלו לדיון בוועדות החקיקה של הכנסת, ובשים לב לכך שהמדובר בנוסח ראשוני בלבד (הכפוף, בין היתר, להערות הציבור), ייתכן כי נוסח התקנות האמורות, אם וככל שיאושרו, יהיה שונה מזה שהוצג להערות הציבור.

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

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

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

למעט לגבי התקנות המפורטות לעיל, למועד דוח זה, טרם נכנסו לתוקפן תקנות נוספות החלות על תחום הדיור המוגן. למיטב ידיעת החברה, בשלב זה ישנן תקנות נוספות הנוגעות לתחום הדיור המוגן, ואשר טרם הושלמה חקיקתן, כמפורט להלן: טיוטת תקנות הדיור המוגן (בקשה לרישיון הפעלה של בית דיור מוגן) המפרטת את התנאים והמסמכים הנדרשים לצורך הגשת בקשה למתן רישיון הפעלה של בית דיור מוגן או חידושו.

### **תשויים וסיעודיים - פקודה ותקנות בריאות העם**

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

### **דיני עבודה**

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

### **דיני תכנון ובנייה, נגישות ובטיחות בעבודה וכן חקיקה צרכנית**

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

#### **23.1.4 רישוי עסקים**

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

#### **23.1.5 תחרות כלכלית**

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

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

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

## 25. הליכים משפטיים

נכון למועד הדוח, החברה ו/או חברות בקבוצה אינן צד להליכים משפטיים תלויים מהותיים, למעט כמפורט בדוח זה ובביאור 31 לדוחות הכספיים. בנוסף, נכון למועד דוח זה, מנהלות החברה ו/או חברות הקבוצה הליכים שונים, כקבוע בדין, בין היתר, לבירור דרישות שקיבלו מהרשויות המקומיות השונות בגין תשלומי חובה והיטלים, בסך כולל שאינו מהותי לחברה. לגבי חלק מההליכים החברה כללה הפרשות בדוחות הכספיים על בסיס חוות הדעת של יועציה החיצונים של החברה, בנסיבות כל עניין.

## 26. יעדים ואסטרטגיה עסקית

כחברה מובילה בתחומי פעילותה, מתמקדת החברה בענף הנדל"ן המניב, בעיקר בישראל. בתחום הקניונים ומרכזי המסחר, החברה מתמקדת באופן שוטף בהשבחת נכסיה הקיימים, ופועלת לאופטימיזציה בניצול שטחיה המסחריים ויצירת תמהיל מתאים של השוכרים בהתאם לצרכי הביקוש המשתנים, הגדלת מספר המבקרים תוך שימור ושיפור האטרקטיביות של קניוניה 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. בתחום המשרדים שמה הקבוצה דגש על מיקום הנכס, ייחודיות הבניין, נגישות וחניה, ופונקציות תומכות לשוכרים ועובדיהם על מנת ליצור בידול מול נכסים מתחרים באותם אזורים ביקוש. בתחום הדיור המוגן שמה הקבוצה דגש על מיקום, סטנדרט השירות, תכני פעילויות מגוונות וסביבה תומכת.

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

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

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

כמו כן, החברה בוחנת מעת לעת אפשרויות נוספות להרחבת תחומי פעילותה בתחומי פעילות אחרים הסנרגטיים או משיקים לעסקי החברה כמנועי צמיחה נוספים, תוך ניצול מצבי שוק ו/או מצבי משבר בחברות מטרה מובילות אשר מניבות תזרים מזומנים. בתקופת הדוח המשיכה החברה לפתח את פעילות הדיור המוגן ופתחה את בית הדיור המוגן במודיעין. בנוסף מפעילה החברה את בית דיור המוגן הותיק "פאלאס תל אביב" אותו רכשה בשנת 2015, וכן את בית הדיור המוגן "פאלאס רעננה" (לשעבר אחוזת בית רעננה) שנרכש בשנת 2016, החברה ממשיכה בהקמת בית הדיור המוגן בלהבים וכן פועלת לקידום הקמת בתי דיור נוספים כמפורט בפרק א' זה לעיל. החברה שואפת להמשיך ולפתח את פעילות הדיור המוגן וליצור פורטפוליו משמעותי בפריסה ארצית וברמת גימור של 4-5 כוכבים. בתקופת הדוח, המשיכה החברה לבחון מיזמים שונים להקמת בתי דיור מוגן חדשים, איתור קרקעות מתאימות ורכישת בתי דיור מוגן

קיימים במטרה להיות שחקן מוביל בשוק הדיור המוגן, הן מבחינת היקף יחידות הדיור המוצעות לדיירים והן מבחינת רמת השירותים הניתנים.

כפי שדווחה, החברה בוחנת באופן שוטף את ההחזקות שאינן בליבת פעילותה בתחום הנדל"ן. לפרטים אודות עסקה שהושלמה למכירת סנוול ראו סעיף 13 לפרק א' זה.

יעדי החברה למועד פרסום הדוח מבוססים על הערכות ההנהלה ביחס למצב השווקים 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 המשך פיתוח תחום הדיור המוגן וכניסה לתחומי פעילות משיקים ואחרים. 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 2019. בנוסף, לאחר מכירת סנוול, 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 ממהלך העסקים הרגיל של החברה ואשר עשויות להיות להן השלכה מהותית על עסקי החברה ותוצאותיה.

## 28. דיון בגורמי סיכון

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

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

### 28.1 סיכונים מאקרו כלכליים ופיננסיים

#### 28.1.1 שיעורי הצמיחה והצריכה בישראל

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

#### 28.1.2 שינוי במדד תשומות הבנייה

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

### 28.1.3 שינויים בשיעורי הריבית במשק

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

### 28.1.4 מצב בטחוני

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

### 28.1.5 שינויים רגולטוריים בסביבתה העסקית של החברה

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

### 28.1.6 שינויים בשווי השקעות פיננסיות זמינות למכירה

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

## 28.2 סיכונים ענפיים

### 28.2.1 ירידה בביקוש לשטחים להשכרה

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

### 28.2.2 ירידה במחירי השכירות

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

### 28.2.3 איתנות של שוכרים עיקריים

פגיעה באיתנות הפיננסית של שוכרים ובמיוחד שוכרים עיקריים עלולה להביא לגידול בהפרשות לחובות מסופקים, או לחלופין, לסיום הסכמי השכירות ו/או 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 8.4 ו-9.2 לפרק א' לדוח.

### 28.2.5 אישורים מרשויות

פעילות ענף הנדל"ן המניב מאופיינת בצורך בקבלת אישורים מגורמים שונים ברשויות השונות, בעיקר בתחום אישורי זכויות ושימושים (תב"ע), קבלת היתרי בנייה, קבלת 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 תאלץ את הקבוצה להקצות משאבים כספיים נוספים לנושא זה.

## 28.2.7 שינויים בנטל המס

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

## 28.2.8 סיכוני סייבר

במסגרת פעילותן, עושות חברות הקבוצה שימוש במערכות מחשב ו/או מערכות ותשתיות מבוססות מחשב (בסעיף זה להלן: "המערכות"), לרבות לצורך איסוף ועיבוד מידע, במאגרי מידע המנוהלים על ידן. תקיפת סייבר שנועדה לחדור או לפגוע במערכות, בשימוש התקין במערכות, או בחומר השמור בהן, עלולה לגרום לנזקים ישירים ועקיפים, ובהם שיבוש, הפרעה או השבתה של פעילות, מתקפות כופרה, דליפת ואובדן מידע, גניבת נכס, איסוף מודיעין, כגיעה במוניטין ו/או אמון הציבור והוצאות שיקום. הקבוצה פועלת למנוע ולהקטין את החשיפה לסיכונים האמורים, בין היתר באמצעות מערכות ותוכנות הגנה, הטמעת והעמקת תרבות אבטחת מידע בקבוצה (לרבות הדרכות למנהלים ועובדים), חידוד והתאמת נהלים, תכניות בקרה פנימית וכן ביקורת ותמיכה תוך סיוע מומחים בתחום.

## 28.3 סיכונים ייחודיים לחברה

### 28.3.1 תנודות במדד המחירים לצרכן

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

### 28.3.2 סיכוני מטבע חוץ

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

### 28.3.3 תלות במקורות מימון

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

### 28.3.4 עלויות גיוס חוב

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

## 28.4 סיכונים ייחודיים לדיור מוגן

### רגולציה בפעילות הדיור המוגן

תחום הדיור המוגן התפתח מאוד בשנים האחרונות ויחד עימו הרגולציה בתחום. לפרטים אודות חוק הדיור המוגן הקובע בין היתר את התנאים לקבלת רישיון לצורך הפעלת בית דיור מוגן לרבות התיקון לחוק הדיור המוגן, ראו סעיף 23.1.3 לפרק א' זה.



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

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
<b>סיכונים מקרו כלכליים</b>			
		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
<b>סיכוני ענפיים</b>			
		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
	X		סיכוני סייבר
<b>סיכונים ייחודיים</b>			
	X		תנודות במדד המחירים לצרכן
X			סיכוני מטבע חוץ
	X		תלות במקורות מימון
	X		עלויות גיוס חוב
X			סיכונים ייחודיים לפעילות הדיוור המוגן

---

**אייל חנקין,  
מנכ"ל**

---

**דנה עזריאלי,  
יו"ר הדירקטוריון**

תאריך הדוח: 19 במרץ 2019



קבוצת עזריאלי

## דוח דירקטוריון

חלק ב'



## בעלי מניות יקרים,



שנת 2018 הייתה שנה מצוינת בקבוצת עזריאלי. שנה של המשך צמיחה והתפתחות בכל תחומי הליבה של הקבוצה.

בשנה זו חווינו צמיחה משמעותית בתחום המשרדים וניכרו ביקושים מרשימים וערים מצד שוכרים רבים. החברות הגדולות והמובילות בעולם, כדוגמת Amazon ו-Facebook הצטרפו לשורה מרשימה של חברות מהמגזר הפיננסי, חברות היי-טק ואחרות ושכרו מאיתנו עשרות אלפי מטרים, במחירים גבוהים. בהקשר זה בלטו במיוחד האכלוסים של מגדל עזריאלי שרונה, פרויקט עזריאלי ראשונים ומרכז עזריאלי חולון. בחודש דצמבר השנה חשפנו - בהתלהבות רבה - את פרויקט

הדגל הבא של הקבוצה - מגדל הספירלה. מגדל הספירלה תוכנן בשיתוף משרד אדריכלים בינלאומי (KPF) וצפוי להיות הבניין הגבוה בישראל, שיכלול גם עירוב שימושים, בדומה לגורדי השחקים המובילים בעולם. סטנדרט הבנייה הגבוה וחסר הפשרות של הקבוצה, ניכר בתכנון הפרויקט ואני מאמינה שעם השלמתו, יהיה מגדל הספירלה פרויקט מיוחד, בולט וחדשני בקו הרקיע של תל אביב ויספק חוויה ייחודית לכל המשתמשים והמבקרים בו.

בתחום הקניונים אנחנו ממשיכים להוביל בזכות הניסיון, המקצועיות, השירותים והחדשנות שאנו מציעים ובזכות המיקום המצוין של הקניונים, בפריסה הארצית. הקניונים שלנו ממשיכים להפגין עוצמה ויציבות ואנחנו ממשיכים להביא את התנועה הגבוהה ביותר של מבקרים לקניון, לטובת השוכרים, וממשיכים כל העת לדאוג לתמהיל נכון של שוכרים עם דגש ניכר על תחומי הפנאי והבידור. קבוצת עזריאלי זיהתה בזמן אמת את החשיבות של החיבור והשילוב בין העולם הפיזי לבין העולם הדיגיטלי ונכנסה לעולם הסחר הדיגיטלי באמצעות אתר Azrieli.com אשר מאפשר לשוכרים שלנו פלטפורמה נוספת להתממשקות בין העולמות. בנוסף, האפליקציה של הקבוצה וכרטיס הגיפט קארד שלנו, מוכיחים את עצמם ככלים שממשיכים לצמוח ולהשתלב בעולם הסחר הדיגיטלי הדינמי ולספק למשתמשים פתרונות צרכניים חדשניים.

בתחום הדיור המוגן, אנו ממשיכים להפגין את היתרון היזמי הבולט שלנו עם השקתו של פרויקט חדש ויפהפה במודיעין תחת המותג "פאלאס". לצד המשך צמיחה ותפעול מוצלח של שני בתי הדיור המוגן שרכשנו בשנים שעברו, השקנו במהלך 2018 את בית הדיור המוגן פאלאס מודיעין, שהינו פרויקט הדיור המוגן הראשון שיזמנו והקמנו מראשיתו, החל בשלב רכישת הקרקע ועד איכלוס הפרויקט. בטרם חלפה חצי שנה מפתחתו של הפרויקט ונתוני השיווק והמכירות עולים בהרבה על כל התחזיות המוקדמות שהיו לנו. אנו עומדים בפני פיתוח של שלושה פרויקטים יזמיים נוספים בדיור המוגן, והתחום ממשיך להיות מנוע צמיחה משמעותי נוסף של הקבוצה.

לצד הפעילות הענפה בישראל, קבוצת עזריאלי ממשיכה להרחיב את פעילות הנדל"ן המניב בתחום המשרדים בארה"ב, במקומות בהם קיימת לקבוצה נוכחות מבוססת, כדוגמת יוסטון, לשווקים חדשים, דינמיים ובעלי סביבה עסקית מבטיחה, כדוגמת העיר אוסטיין, טקסס שבה רכשנו לאחרונה בניין משרדים נוסף.

ה-DNA היזמי של הקבוצה מאפשר לנו לפתוח את שנת 2019 עם צבר יוצא דופן של פרויקטים בשלבי ייזום שונים בהיקף כולל של מאות אלפי מ"ר, אשר יתרמו בשנים הבאות בצורה משמעותית לצמיחה של הקבוצה. בהקשר זה, חוסנה הפיננסי של קבוצת עזריאלי, שבא לידי ביטוי בשנה האחרונה בגיוסי אג"ח בריביות נמוכות ובמחמ"מים ארוכים, צפוי לשמש עוגן להמשך הצמיחה היציבה של הקבוצה.

בפתחה של שנת 2019, אני מלאה אופטימיות ומשוכנעת שנעמוד ביעדים שהצבנו לעצמנו ושמשיך להיות חברת הנדל"ן המניב המובילה והחזקה בישראל.

 שלכם,

**דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון**

## קבוצת עזריאלי

# כרטיס ביקור

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

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

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

בנוסף לתחום הנדל"ן, לקבוצה החזקות ופעילויות נוספות: פלטפורמת סחר קמעונאי אלקטרוני AZRIEL.com והחזקה בחברת סופרגו, העוסקת בשיווק תחליפי אנרגיה ובחברת GES העוסקת בטיפול במים, שפכים וכימיקלים (באמצעות החזקה בבעלות מלאה בגרנית הכרמל). כמו כן, לחברה החזקות פיננסיות הכוללות החזקות במניות בנק לאומי (3.05%) והחזקות בלאומי קארד (20%) שנמכרו במהלך חודש פברואר 2019 כאמור בסעיף 1.2.3.6 להלן.

קבוצת עזריאלי בולטת בקרב חברות הנדל"ן באיתנות הפיננסית שלה. החברה הינה בעלת שיעור מינוף נמוך, חוב נטו למאזן בשיעור של כ-28% בלבד. הקבוצה שמה דגש על מציאת המיקומים הטובים ביותר לנכסי הנדל"ן שלה - כאלו שלאורך זמן יאפשרו גישה תחברתית טובה, ויהיו חלק משמעותי מסביבתם האורבנית. מיקום הנכסים ואיכותם מתוכננים כך, שישמשו כפלטפורמה הטובה ביותר לשוכרי הנכסים ולמבקרים בקניונים של הקבוצה. כקבוצת הנדל"ן המובילה והאיתנה בישראל, בכוונתה להמשיך בעשייה בענף הנדל"ן, ולהוות גורם מוביל בייזום וניהול של נכסי נדל"ן מניב איכותיים, מודרניים וחדשניים בישראל ובחו"ל.

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

נוסדה בשנת 1983

3.3 מיליארד ש"ח דיבידנד  
מאז ההנפקה

מעל 1.2 מיליון מ"ר של שטח להשכרה  
וקרוב ל-0.7 מיליון מ"ר נוספים בייזום

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

99% שיעור תפוסה\* ממוצע בישראל

### 17 קניונים

335 אלף מ"ר | 98% תפוסה



### 14 נכסי משרדים

548 אלף מ"ר | 99% תפוסה\*



### 3 בתי דיור מוגן

76 אלף מ"ר | 794 יח"ד | 100% תפוסה\*



### 8 נכסי משרדים בחו"ל

246 אלף מ"ר | 84% תפוסה



### נדל"ן בייזום

10 נכסים | 680 אלף מ"ר



\* בנטרול נכסים באיכלוס

# תמצית ביצועים ודגשים פיננסיים לשנת 2018

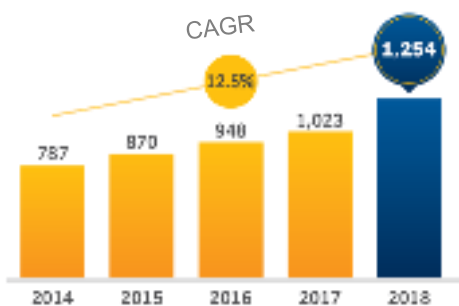


## NOI



כ-10% צמיחה ב-NOI (כ-1,523 מיליון ש"ח), בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (כ-1,385 מיליון ש"ח)

## FFO מפעילות הנדל"ן המניב



כ-11% גידול ב-FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב ללא תרומת תחום הדיור מוגן וכ-23% גידול ב-FFO לכלל פעילות הנדל"ן המניב

## סך נכסים



כ-6% גידול בסך המאזן (שעמד בשנת 2018 על כ-31.9 מיליארד ש"ח בהשוואה ל-30.1 מיליארד ש"ח בשנת 2017)

## ריבית ממוצעת לעומת מח"מ



הורדת הריבית הממוצעת והארכת משך חיי חוב ממוצע לאורך השנים

גידול של כ-8% בסכום הדיבידנד לחלוקה (שעמד בשנת 2018 על 560 מיליון ש"ח בהשוואה ל-520 מיליון ש"ח בשנת 2017)

## 1.1 כללי

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ ("החברה"; החברה יחד עם כל התאגידים המוחזקים על ידה, במישרין ו/או בעקיפין, תכונה להלן "הקבוצה" או "קבוצת עזריאלי"), מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 ("תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("התקנות").

**הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.<sup>1</sup> הנתונים הכספיים ותוצאות הפעילות של החברה מושפעים מנתונים כספיים ותוצאות הפעילות של החברות המוחזקות על ידה. במקרים מסוימים מובאים פרטים הסוקרים אירועים אשר הינם לאחר תאריך הדוחות הכספיים וסמוך למועד פרסום הדוח ("מועד פרסום הדוח"), תוך ציון עובדה זו לצדם או פרטים ונתונים נוספים ברמת החברה בלבד. מהותיות המידע הכלול בדוח זה נבחנה מנקודת מבטה של החברה. בחלק מהמקרים ניתן תיאור נוסף ומפורט בכדי ליתן תמונה מקיפה של הנושא המתואר, אשר הינו לטעמה של החברה מהותי לצורך דוח זה.**

## 1.2 נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

### 1.2.1 תמצית מגזרי הפעילות לשנת 2018

בשנת 2018, המשיכה קבוצת עזריאלי למקד את פעילותה העסקית בתחומי הנדל"ן השונים, ובעיקר בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל, בתחום שטחי השכרה למשרדים (ואחרים) בישראל וכן בתחום הנדל"ן המניב בחו"ל (בעיקר בארה"ב). כמו כן, פעלה החברה בתחום הדיור המוגן, בתחום גרנית (הכולל בעיקר פעילויות שיווק תחליפי אנרגיה, טיפול במים, שפכים, אויר, פסולת וכימיקלים לתעשייה), וכן בפעילויות נוספות של סחר מקוון והחזקות מיעוט בתאגידים פיננסיים. מנוע הצמיחה העיקרי של הקבוצה הינו ייזום של פרויקטים של נדל"ן מניב: קניונים, משרדים ודיור מוגן. נכון למועד הדוח לחברה עשרה פרויקטים בשלבי ייזום שונים בישראל, בהיקף מתוכנן של כ-680 אלף מ"ר, וכן קרקעות לפיתוח. להלן תיאור קצר של חמשת מגזרי הפעילות המדווחים של הקבוצה, וכן של הפעילויות הנוספות ("אחרים").

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

2. **תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל** - לקבוצה 14 נכסי משרדים מניבים בישראל;

3. **תחום נדל"ן מניב בארה"ב** - לקבוצה 8 נכסי משרדים בחו"ל, בעיקר בארה"ב;

4. **תחום הדיור המוגן** - לקבוצה 3 בתי דיור מוגן פעילים בישראל;

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

**פעילויות נוספות** - הקבוצה מחזיקה בפעילות סחר מקוון באמצעות אתר Azrieli.com, וכן מחזיקה בתאגידים פיננסיים: כ-3.05% ממניות בנק לאומי לישראל בע"מ ("בנק לאומי") ליום פרסום הדוח והחזיקה עד ליום 25 בפברואר 2019, 20% ממניות לאומי קארד בע"מ ("לאומי קארד").<sup>3</sup>

<sup>1</sup> הדוחות הכספיים המוצגים ערוכים על פי כללי הדיווח הבינלאומיים - IFRS. לפרטים נוספים, ראו ביאור 2א' לדוחות הכספיים.

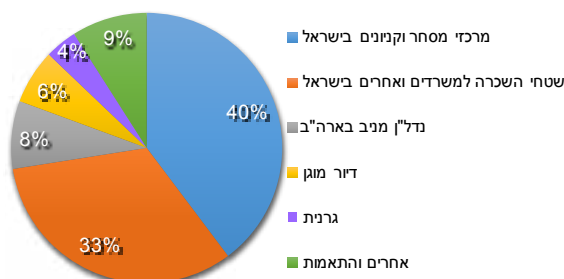
<sup>2</sup> הקבוצה מחזיקה באמצעות גרנית הכרמל השקעות בע"מ ("גרנית" או "גרנית הכרמל") ב-100% מהזכויות בחברת סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ ("סופרגז") העוסקת בשיווק תחליפי אנרגיה; וב-100% בחברת ג"י. אי. אס. גלובל אנוירומנטל סולושנס בע"מ ("GES") העוסקת בטיפול במים, שפכים, אויר, פסולת וכימיקלים לתעשייה.

<sup>3</sup> לפרטים בדבר מכירת מלוא החזקות הקבוצה בלאומי קארד, ראו סעיף 1.2.3.6 לפרק ב' זה.

## 1.2.2. פילוח שווי הנכסים לפי מגזרי פעילות

להלן פילוח סך הנכסים במאזן לפי מגזרי פעילות:<sup>4</sup>

פילוח הנכסים ביחס לסך המאזן		פילוח סך הנכסים במאזן לפי מגזרי פעילות		
31.12.2018		31.12.2017	31.12.2018	נכון לתאריך
		12,368	12,682	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
		9,462	10,443	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
		1,983	2,593	נדל"ן מניב בארה"ב
		1,725	2,081	דיוור מוגן
		1,265	1,225	גרנית
		3,340	2,871	אחרים והתאמות
		30,143	31,895	סך הכל



הנתונים במיליוני ש"ח.

פעילות מרכזי המסחר והקניונים מהווה כ-40% מסך הנכסים במאזן. יתר מגזרי הנדל"ן המניב מהווים יחדיו בקירוב כ-47% מסך הנכסים במאזן. להערכת החברה, חלקם היחסי של מרכזי המסחר והקניונים צפוי לקטון לאורך זמן, עקב הייזום הבולט יותר של הקבוצה, בשנים הקרובות, בתחומי המשרדים והדיוור המוגן.

## 1.2.3. תמצית התפתחויות עיקריות בתקופת הדוח ולאחריה

### 1.2.3.1. השלמת רכישת מבנה משרדים באוסטין, טקסס, ארה"ב

ביוני 2018, השלימה הקבוצה את רכישתו של מבנה משרדים בעיר אוסטין, טקסס, ארה"ב תמורת סך של כ-100.4 מיליון דולר ארה"ב. הנכס הנרכש הינו מבנה משרדים בן 5 קומות, בשטח כולל של כ-23,214 מ"ר (כ-249,870 SQF) ובשיעור תפוסה העומד על כ-100%. הנכס כולל גם כ-970 מקומות חנייה, אשר מרביתם ממוקמים במבנה חנייה סמוך, בן 7 קומות.

### 1.2.3.2. התקשרות בהסכם לרכישת זכויות במקרקעין בדרך מנחם בגין בתל-אביב

בחודש מאי 2018 השלימה החברה רכישת זכויות במקרקעין המצויים בדרך מנחם בגין בתל אביב, עליהם בנוי בניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, בשטח כולל של כ-5,500 מ"ר וקומות מרתף, אשר מושכר ברובו למטרת משרדים. הנכס כולל זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין בהיקף כולל של כ-21,000 מ"ר שטח עילי וזכויות נוספות. תמורת רכישת הזכויות במקרקעין שילמה החברה סך של 260 מיליון ש"ח.

### 1.2.3.3. זכייה במכרז להקמת מתקן מיון ומחזור פסולת והפקת אנרגיה באזור ראשון לציון

ביום 10 באפריל 2018, התקבלה הודעה אצל זירו וויסט בע"מ ("זירו וויסט"), תאגיד בו מחזיקה GES, בחלקים שווים ביחד עם שיכון ובינוי בע"מ ("שיכון ובינוי"), לפיה זירו וויסט נבחרה כזוכה במכרז BOT לתכנון, מימון, הקמה ותפעול של מתקן למיון ומחזור פסולת עירונית והפקת אנרגיה ("הפרויקט") שפורסם על ידי משרד האוצר (החשב הכללי) והמשרד להגנת הסביבה. הפרויקט יוקם באזור השפד"ן בראשון לציון ועלותו בתקופת ההקמה מוערכת בכ-750 מיליון ש"ח. ביצועו של הפרויקט כפוף להשלמת סגירה פיננסית של הפרויקט. ביום 2 יולי 2018, עדכנה החברה, כי התקבלה בזירו וויסט עתירתה של קבוצה אחרת שהתמודדה באותו מכרז במסגרתה מתבקש בית המשפט המחוזי בירושלים בין היתר, להורות על ביטול החלטת ועדת המכרזים לבחור בזירו וויסט כזוכה במכרז ולקבוע, כי הקבוצה

<sup>4</sup> החברה יישמה בדוחותיה הכספיים את תקן דיווח כספי בינלאומי 8 בדבר מגזרי פעילות (IFRS8).



האחרת היא הזוכה במכרז, ולחלופין להורות על החזרת הדיון לוועדת המכרזים לבחינת עמידת זירו וויסט בדרישות המכרז. ביום 14 בפברואר 2019 התקבלה החלטת בית המשפט אשר דחה את העתירה, ללא פסיקת הוצאות.

---

#### 1.2.3.4. זכייה במכרז לרכישת קרקע במודיעין (מגרש 21)

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

---

#### 1.2.3.5. מכירת קרקע פי גלילות

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

---

#### 1.2.3.6. מכירת החזקות החברה בלאומי קארד

החברה התקשרה יחד עם בנק לאומי בהסכם למכירת מלוא החזקותיהם בלאומי קארד, לתאגיד בשליטת קרן ההשקעות Warburg Pincus, תמורת סך של 2,500 מיליוני ש"ח (בסעיף זה: "ההסכם"). חלקה של החברה בתמורה הינו 500 מיליון ש"ח (כפוף להתאמות). ביום 25 בפברואר 2019, הושלמה העסקה והתקבלה התמורה לשלב זה, בהתאם להוראות ההסכם.

---

#### 1.2.3.7. שינויים בכהונת נושאי משרה בחברה

מר אייל חנקין מונה כמנכ"ל החברה והחל לכהן ביום 1 בינואר 2018. בטרם מונה לתפקיד זה כיהן במשך כשמונה שנים כמנכ"ל סופרגו.

בחודש אוגוסט 2018 מונתה הגב' רחל מיטלמן לתפקיד סמנכ"ל מערכות מידע בקבוצה והחלה את תפקידה בחודש ספטמבר 2018.

בחודש פברואר 2019 מונה מר אסף אביב לתפקיד סמנכ"ל חדשנות ופיתוח עסקי בקבוצה, והחל את תפקידו בחודש מרץ 2019.

---

#### 1.2.3.8. הארכת תוקף תשקיף המדף

ביום 21 במרץ 2018, האריכה רשות ניירות ערך את תוקפו של תשקיף המדף ב-12 חודשים נוספים, קרי עד ליום 11 במאי 2019.

בד בבד עם הגשת דוח זה, תגיש החברה טיוטה ראשונה של תשקיף מדף חדש לרשות ניירות ערך.

---

#### 1.2.3.9. התקשרות סופרגו טבעי בהסכם עם צד ג' לרכישת גז טבעי

לפרטים אודות התקשרות סופרגו טבעי בהסכם עם צד ג' לרכישת גז טבעי, ראו באור 29ב'(4) לדוחות הכספיים.

---

#### 1.2.3.10. עסקאות מימון

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018, הרחיבה החברה את סדרת אגרות החוב ד'.

לאחר תקופת הדוח, בחודש ינואר 2019 הנפיקה החברה שתי סדרות אגרות חוב (סדרות ה' ו-ו') חדשות של החברה, כך שהוקצו כ-1,216 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') בתמורה לסך של כ-1,216 מיליון ש"ח (כ-1,207 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות ההנפקה), וכ-263 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו') בתמורה לסך של כ-263 מיליון ש"ח (כ-260 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות ההנפקה).

לפרטים אודות הרחבת סדרת אגרות חוב והנפקת אגרות חוב חדשות כאמור ראו סעיף 19.5 לפרק א' לדוח זה.

---

#### 1.2.3.11. תביעות

לעדכון בקשר עם ההליכים המשפטיים העיקריים המתנהלים אשר מי מחברות הקבוצה הינה צד להן, ראו ביאור 31 לדוחות הכספיים, חלק ג' לדוח זה.

---

#### 1.2.3.12. שומות מס הכנסה

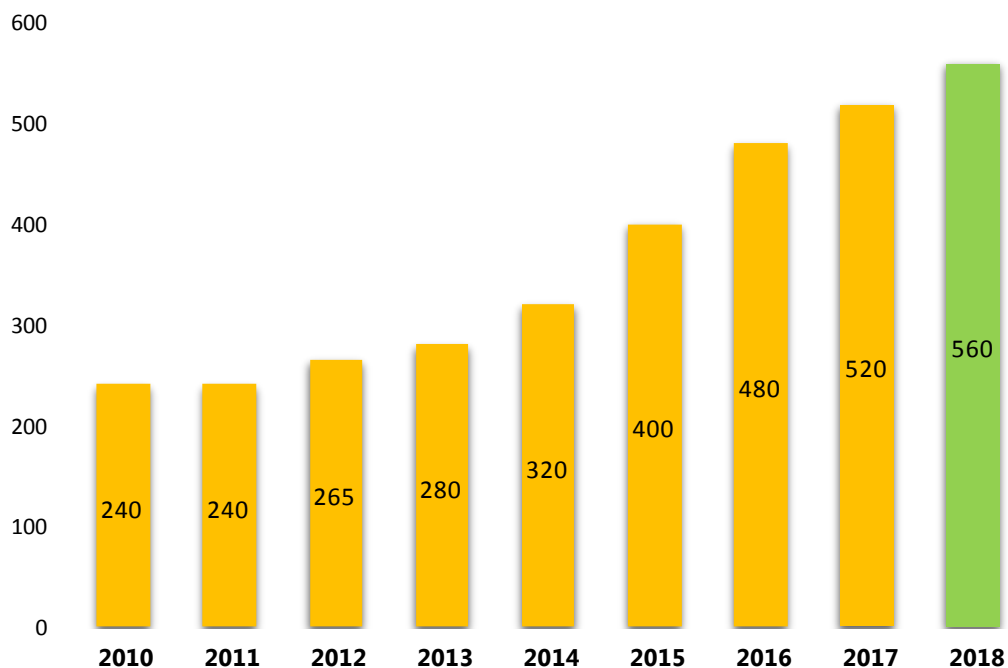
בתקופת הדוח נחתם הסכם פשרה בין החברה וקניית השלום השקעות בע"מ, עם רשות המיסים, בקשר עם שומות מס. במסגרת הסכם הפשרה שילמה החברה סכומים אשר מרביתם יוחזרו לחברה בשנים הבאות כהפחתה מחבות מס עתידית (הפרשי עיתוי). להסכם הפשרה לא היתה השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.11 לפרק א' לדוח זה וכן באור 128' לדוחות הכספיים.

---

#### 1.2.4 דיבידנדים

מאז הנפקתה לציבור, החברה חילקה דיבידנדים מידי שנה, בסכומים גדלים. סכום הדיבידנד השנתי גדל בכ-133% בשמונה השנים האחרונות. סך הדיבידנד המצטבר שחילקה החברה, מאז רשמה את מניותיה למסחר בשנת 2010 הוא כ-3.3 מיליארד ש"ח, לרבות דיבידנד לשנת 2018, אשר הוכרז, אך טרם שולם. התרשים הבא מציג את פירוט סכומי הדיבידנדים שחולקו בשנים האחרונות:

#### דיבידנדים שחילקה החברה מאז רשמה מניותיה למסחר בבורסה



הנתונים במיליוני ש"ח. השנים מתייחסות לשנים שבגינן חולקו הדיבידנדים. הדיבידנד בפועל שולם בשנה העוקבת. הדיבידנד לשנת 2018 הוכרז אך טרם שולם.

### 2.1 הסביבה העסקית

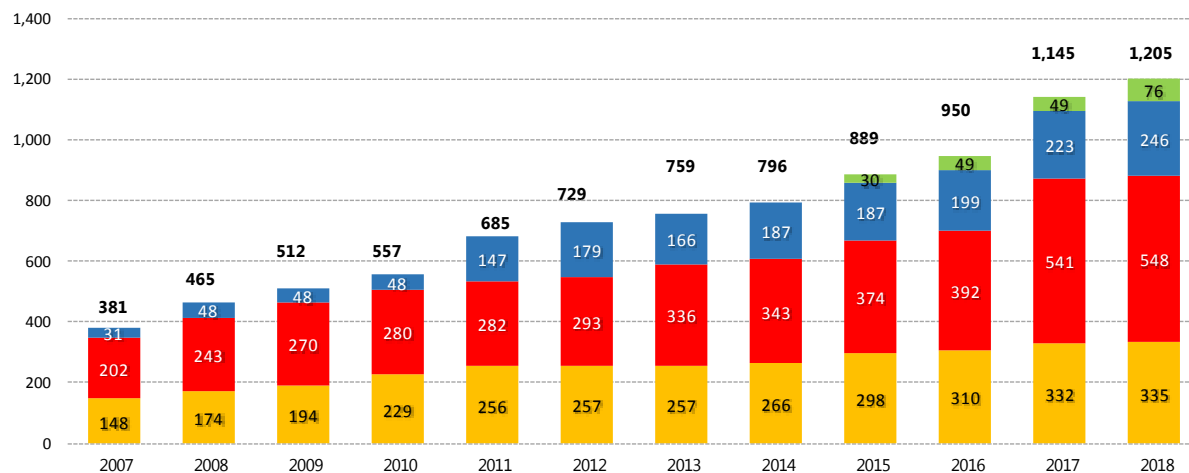
להערכת הנהלת החברה, לא חל שינוי מהותי בסביבה העסקית בה היא פועלת, כפי שתוארה בדוח הדירקטוריון אשתקד (ליום 31 בדצמבר 2017). להלן אינדיקטורים מאקרו-כלכליים הרלוונטיים לכלל הפעילות בישראל, על בסיס פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה:<sup>5</sup>

- עפ"י התחזית המאקרו כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש ינואר 2019, האינדיקטורים לפעילות המשק מצביעים על כך שהמשק הישראלי מוסיף לצמוח. בשנת 2018 צפוי שיעור הצמיחה להסתכם בכ-3.4% וצמיחה בשיעור זהה בשנת 2019.
- נכון לראשית 2019, מדינת ישראל מונה כ-9 מיליון תושבים, קצב גידול האוכלוסייה הוא מהגבוהים במדינות ה-OECD ועומד על כ-1.9% בשנה (הודות לילודה הגבוהה ועלייה בתוחלת החיים). לפי תחזיות גידול האוכלוסייה, באמצע העשור הבא אוכלוסיית ישראל תמנה כ-10 מיליון תושבים ובשנת 2035 יחיו בישראל מעל 12 מיליון תושבים.
- שיעור הבלתי מועסקים מכוח העבודה נמוך ועמד על כ-4.3% נכון לחודש ינואר 2019.
- מדד המחירים לצרכן (הידוע) עלה בכ-1.2% בשנת 2018. ריבית בנק ישראל עלתה השנה ועומדת נכון למועד פרסום הדוח על 0.25%.
- ריבית הפריים עלתה בשיעור 0.15% לשיעור של 1.75%.
- כפי שיפורט בהרחבה בהמשך, בענף הנדל"ן המניב בישראל נשמרה היציבות בשנת 2018, הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות וביעור התפוסה בהמשך למגמה שאפיינה את שנת 2017.
- הנהלת החברה מעריכה, כי גורמים שונים באופן הפעילות של הקבוצה תורמים להקטנת היקף החשיפה של עסקי הקבוצה למשבר או לחוסר יציבות משמעותיים בשל התממשות מי מגורמי הסיכון של החברה:
- לקבוצה פיזור רחב של תיק נכסי הנדל"ן שבבעלותה - הן בהיבט הגיאוגרפי והן בין תחומי הפעילות השונים שלה.
- תיק הנכסים מאופיין בנכסים רבים הממוקמים באזורי ביקוש, הבנויים ומתוחזקים ברמה גבוהה מאוד.
- המיצוב העסקי הגבוה של הנכסים והשקעות החברה בהשבת נכסיה לשמירת יתרון זה.
- שיעורי התפוסה הגבוהים, שהם פועל יוצא של הגורמים שהוזכרו לעיל.
- המגוון הרחב של עסקים הקיים בקניונים ובמרכזים המסחריים של הקבוצה, המפחיתים חשיפתה של הקבוצה לסקטור כזה או אחר.
- התמהיל המתאים של העסקים, המאפיין את השוכרים במרכזים המסחריים ובמשרדים.
- לבסוף, מבנה ההון היציב של החברה והשמרנות הפיננסית שלה, מאפשרים לה לצלוח ביתר קלות תנודות במחזורי העסקים וברווחיות.

הערכות הקבוצה לעיל בעניין השינויים בענף הנדל"ן המניב בישראל והשפעתם על תוצאות הקבוצה, הינן הערכות סובייקטיביות בלבד והינן מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). התוצאות וההשפעות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות וביניהן, התגברות נוספת של התחרות, ירידה בביקושים והרעה במצב הכלכלי בישראל.

<sup>5</sup> הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה [www.cbs.gov.il](http://www.cbs.gov.il)

פילוח שטחי ההשכרה נכון לתום שנת 2018



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

הנתונים באלפי מ"ר.

2.3 שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב

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

- במגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל, כ-98%;
- במגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל, כ-99%<sup>6</sup>;
- במגזר נדל"ן מניב בארה"ב, כ-84%;
- במגזר הדיור המוגן בישראל, כ-100%<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> לא כולל שטחים בנכסים שבנייתם הושלמה ונמצאים לראשונה בשלבי איכלוס.

## 2.4 נתוני הרווחיות התפעולית של הנכסים - NOI

מדד ה-NOI (Net Operating Income) מציג את הרווחיות התפעולית נטו של נכסי הנדל"ן: רווח לאחר ניכוי הוצאות התפעול של הנכס, ולפני ניכוי מסים וריביות. המדד הוא אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב, משום שחלוקתו בשיעור ההיוון המתאים לנכסים מספקת אינדיקציה לקביעת שווים של נכסי הנדל"ן מניב.<sup>7</sup> בנוסף, משמש ה-NOI, לאחר הפחתת הוצאות תחזוקה שוטפת לצורך שמירה על הקיים, למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס.

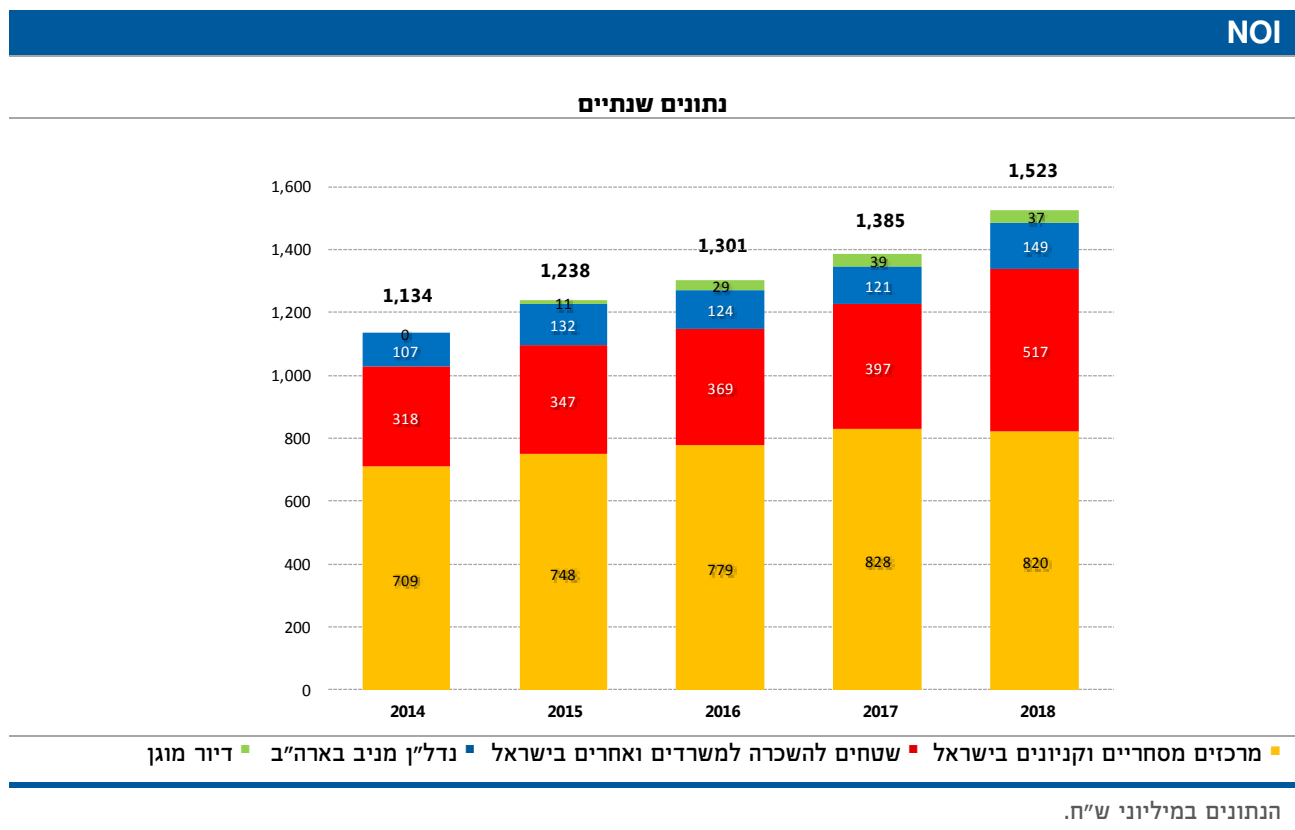
נדגיש, כי פרמטרים אלה אינם מציגים תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אינם משקפים מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה (כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים) ואינם אמורים להיחשב כתחליף לרווח הנקי להערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

### 2.4.1 נתוני הרווחיות התפעולית של הנכסים - NOI

לצורך חישוב ה-NOI נלקחים בחשבון בצד ההכנסות כל התקבולים משוכרים (לרבות דמי שכירות, דמי ניהול ותשלומים אחרים) ולצורך חישוב העלויות נלקחות בחשבון כל ההוצאות התפעוליות בגין הנכסים לרבות עלויות ניהול, אחזקה ונוספות.<sup>8</sup>

במהלך עשר השנים האחרונות רשמה הקבוצה צמיחה מתמדת **בשיעור שנתי ממוצע של 9.14%** ובסך הכל בשנים 2008 - 2018, **גידול של כ-140%** בנתוני NOI בפועל בכל תחומי פעילות הנדל"ן המניב שלה בישראל ובחול.

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



להסברים לעניין השינוי ב-NOI ראו סעיפים 2.10.2, 2.11.2, 2.12.2, ו-2.13.2 לפרק ב' זה.

<sup>7</sup> אינדיקציות נוספות הינן, לדוגמה: שווי שוק של נכסים דומים באותו אזור ומחירי מכירה של נכסים דומים בעסקאות אחרונות שבוצעו.

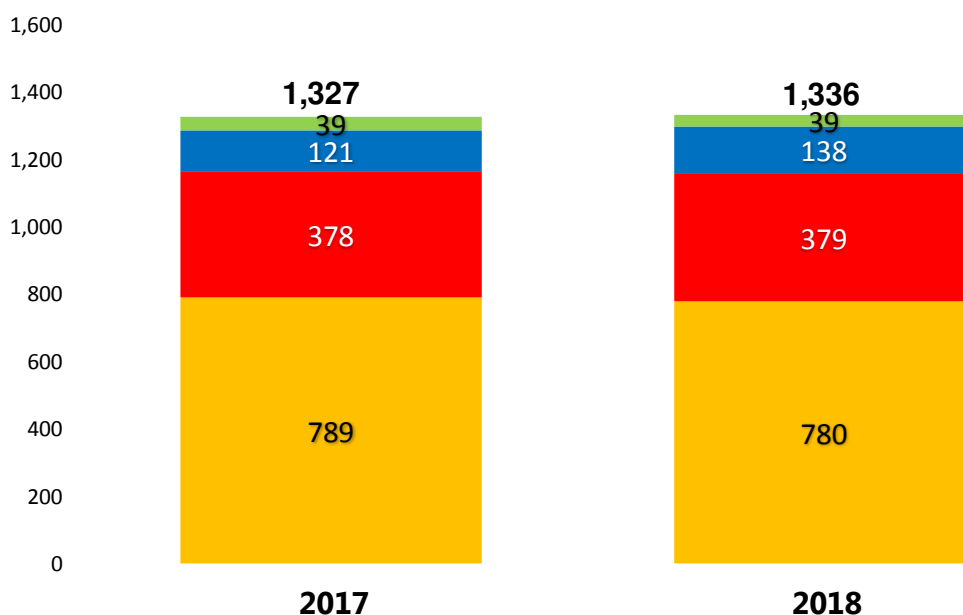
<sup>8</sup> הקבוצה עורכת את דוחותיה הכספיים על בסיס התקינה הבינלאומית ולכן בחישוב עלות השכרת והפעלת הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה לא נלקח בחשבון פחת. כמו כן לצורך חישוב הפרמטרים דלעיל, לא נלקח בחשבון רווח משערוך נכסים.

## 2.4.2 נתוני הרווחיות התפעולית של נכסים זהים - Same Property NOI

מדד ה-NOI מושפע משינויים במצבת הנכסים. כלומר, כאשר נכס נמכר או כאשר מתווסף נכס חדש לתיק הנכסים של החברה, הדבר יבוא לידי ביטוי בשינוי ב-NOI. לעומתו, מדד ה-Same Property NOI מנטרל שינויים אלה, ומאפשר בחינת שינויים ברווחיות תיק נכסים קבוע של הקבוצה לאורך זמן. לצורך חישובו נלקחים בחשבון רק נכסים שהיו חלק מתיק הנכסים של הקבוצה במהלך כל תקופת הניתוח. להלן מדד זה עבור השנים 2017 - 2018:

### Same Property NOI

#### נתונים שנתיים



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

הנתונים במיליוני ש"ח.

NOI נכסים זהים כולל את נתוני בנייני המשרדים ביוסטון, טקסס ארה"ב בהם עלה שיעור ההחזקה של החברה (ראו סעיף 2.13.2 לפרק ב' זה).

מדד ה-NOI מנכסים זהים עלה בכ-1% בין השנים 2017 ל-2018. עליה זו נבעה מגידול של כ-14% במגזר נדל"ן מניב ארה"ב (ראה סעיף 2.13 להלן) בקיזוז ירידה במגזר מרכזי המסחר והקניונים כאשר מגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים ומגזר הדיון מוגן שמרו על יציבות. ההבדל בין מדד ה-NOI למדד ה-Same Property NOI נובע בעיקרו מפתיחתו של פרוייקט ראשונים במרץ 2017, פתיחת המשרדים בשרונה בחודש יולי 2017, מהשפעת פינוי שטח מניב כחלק מההכנות לעבודות החפירה במתחם לודזיה, רכישת הנכס בדרך מנחם בגין בתל אביב בחודש מאי 2018 ורכישת בניין המשרדים באוסטין, טקסס ארה"ב בחודש יולי 2018.

## 2.5 דוח סולו מורחב - פעילות הנדל"ן המניב

הנהלת החברה מכירה בחשיבות השקיפות למשקיעים, לבעלי מניות, לבעלי האג"ח ולאנליסטים ורואה בכל אלה כשותפים לדרך. לפיכך החליטה ההנהלה לאמץ מדיניות לפיה בדוח הדירקטוריון יינתן גילוי בדבר תמצית דוחות כספיים סולו מורחב של החברה - קרי - תמצית מאזנים ודוחות רווח והפסד של החברה במיוחד המוצגים על פי כללי ה-IFRS, למעט השקעות החברה בגרנית הכרמל ובעזריאלי אי קומרס בע"מ ("עזריאלי אי קומרס"),<sup>9</sup> אשר מוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני חלף איחוד דוחותיהן לדוחות החברה (שאר ההשקעות מוצגות ללא שינוי לדוח המוצג על פי כללי ה-IFRS). הנהלת החברה סבורה, כי דוח זה מוסיף מידע רב המסייע להבנת התרומה הגדולה של פעילות הנדל"ן לסך הרווח של החברה, תוך נטרול סעיפים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים הנובעים מאיחוד גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס, כגון לקוחות, מלאי, מכירות ועוד.

**דוח הסולו המורחב מצורף כנספח ב' לדוח זה. דוח זה אינו מבוקר או נסקר על-ידי רואי החשבון של החברה.**

## 2.6 שיעור היוון משוקלל (CAP RATE)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב, ללא דיור מוגן,<sup>10</sup> של הקבוצה לשנת 2018:

חישוב שיעור היוון המשוקלל לשנת 2018	
27,596	סך נדל"ן להשקעה בדוח "סולו מורחב" <sup>(1)</sup>
(2,458)	בניכוי שווי המיוחס לנדל"ן להשקעה בהקמה
(497)	בניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע
(1,687)	בניכוי שווי המיוחס לדיור מוגן מניב
22,954	סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים פנויים)
382	NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 31.12.2018 (ללא דיור מוגן)
37	תוספת ל-NOI רבעוני עתידי <sup>(2)</sup>
419	סה"כ NOI מתוקנן
1,676	NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן (ללא דיור מוגן)
7.3%	<b>שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate)<sup>(3)</sup></b>

הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.

- (1) דוח סולו מורחב - ראו נספח ב'. על פי הערכות שווי שהתקבלו ליום 31 בדצמבר, 2018. הנתון כולל יתרות חובה המופיעות בסעיף המאזני "הלוואות ויתרות חובה" בגין מיצועים המיוחסים לנדל"ן.
- (2) הנתון כולל התאמה ל-NOI כפי שנכלל בהערכות השווי ליום 31.12.2018 ולכן כולל בין היתר תוספת NOI לשטחים פנויים שטרם אוכלסו במלואם ושטחים שאוכלסו במהלך שנת 2018 באכלוס לשנה שלמה (הסכומים העיקריים בסעיף זה הם בגין אכלוס המשרדים במרכז עזריאלי שרוונה בתל אביב, במרכז עזריאלי חולון, אכלוס עזריאלי ראשונים וכן בגין נכסי הקבוצה בחו"ל).
- (3) שיעור NOI שנתי מתוקנן מתוך סך נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שטחים פנויים). למבחן הרגישות לשינויים בריביות שיעורי היוון של הנדל"ן להשקעה - נא ראו נספח א' לפרק זה. נתון זה אינו מהווה תחזית של החברה ל-NOI לשנת 2019 וכל מטרתו לשקף את ה-NOI בהנחת אכלוס מלא לשנה שלמה של כל הנכסים המניבים.

**הערכות החברה הנזכרות בסעיף זה, כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה בלתי וודאי והוא מבוסס, בין היתר, על מידע בדבר התקשרות חוזית עם שוכרים למועד הדוח, פרמטרים בחישוב השווי ההוגן והערכות החברה לגבי אכלוס שטחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהערכות המפורטות לעיל**

<sup>9</sup> לשעבר נטקס ניו מדיה בע"מ אשר נרכשה על-ידי החברה במסגרת עסקה לרכישת פעילות בתחום המסחר האלקטרוני. לפרטים ראו סעיף 14.1 לפרק א' לדוח זה.

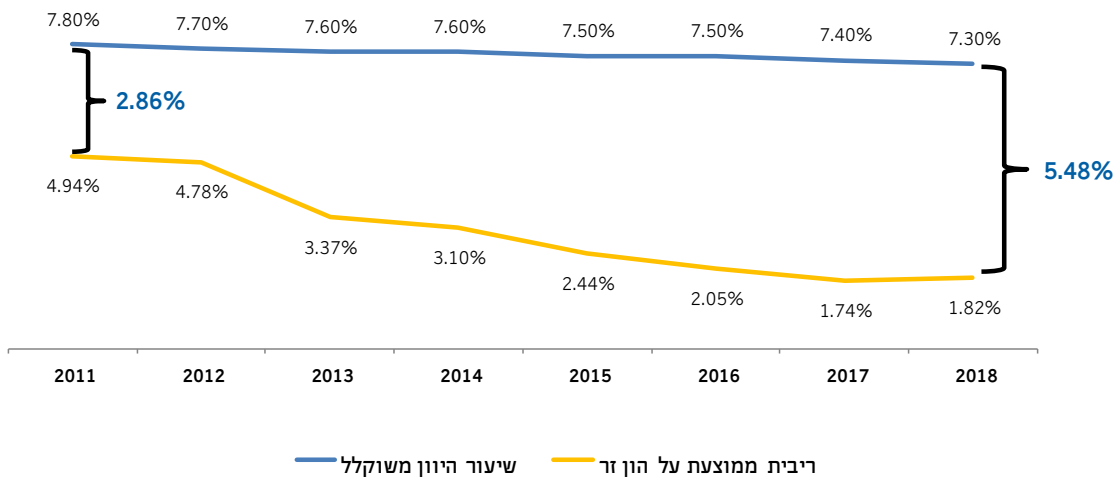
<sup>10</sup> מאחר ושוויים של נכסי דיור מוגן נגזר ממדד ה-FFO ולא ממדד ה-NOI הרי שנכסים אלו לא נכללו בתחשיב זה. שיעור היוון המשוקלל של הדיור המוגן למועד הדוח הינו 8.75%.



ומהמשתמע מהן, מסיבות שונות, ביניהן ביטול מידי של הסכמי שכירות או משבר עסקי של מי מהשוכרים או שינוי בפרמטרים לשווי הוגן או אי עמידה ביעדי ייזום או אכלוס.

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

**הפער בין שיעור ההיוון המשוקלל לבין שיעור הריבית הממוצע של החוב**



הנתונים נכונים לסוף כל שנה.

## 2.7 תזרים המזומנים מפעילות הנדל"ן (FFO)

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

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

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

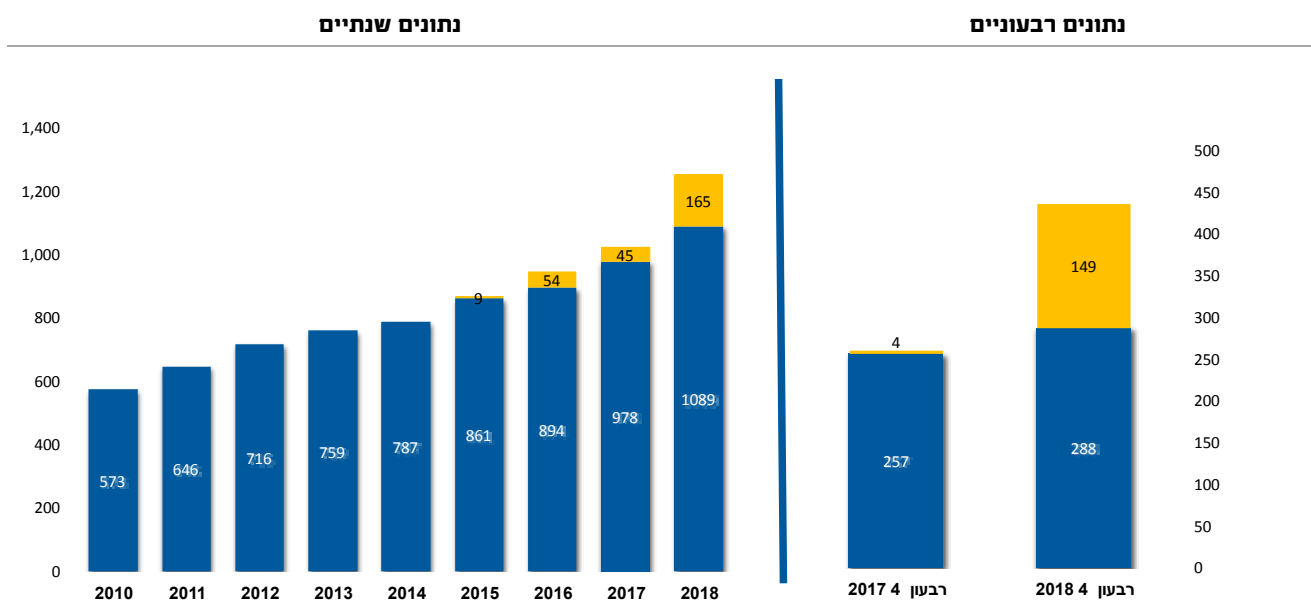
FFO מפעילות הנדל"ן המניב			
31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	
1,810	1,456	1,218	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות
(10)	(20)	(19)	נטרול הרווח הנקי נטו מחברת גרנית הכרמל ומעזריאלי אי קומרס המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות) התאמות לרווח: <sup>(1)</sup>
(716)	(510)	(220)	עליית ערך נדל"ן להשקעה
9	7	9	פחת והפחתות
(80)	(169)	66	הוצאות, (הכנסות) מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות
(117)	253	<sup>(7)</sup> 132	הוצאות (הכנסות) מיסים
(10)	(33)	(91)	בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
59	47	171	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים <sup>(2)</sup>
(17)	(21)	(22)	בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים
(872)	(426)	45	סה"כ התאמות לרווח
20	13	10	בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות <sup>(3)</sup>
948	1,023	1,254	<b>סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב</b> <sup>(4) (5)</sup>
56	38	44	סה"כ תזרים מימון נכסים בייזום <sup>(6)</sup>
<b>1,004</b>	<b>1,061</b>	<b>1,298</b>	<b>סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב, ללא תזרים מימון נכסים בייזום</b>

הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.

- ההתאמות לרווח שלהלן אינן כוללות התאמות בגין חברת גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס שכן תוצאותיהן נטרלו במלואם.
  - פיקדונות הדיירים בדיור המוגן יחשבו כנתקבלו או כהושבו במועד חתימת ההסכם או סיומו, לפי הענין.
  - חושב לפי ריבית משוקללת של הקבוצה בגין השקעות הריאליות הכוללות את: גרנית הכרמל, עזריאלי אי קומרס, בנק לאומי ולאומי קארד, בגין 65% מעלות השקעות.
  - המיוחס לבעלי המניות בלבד.
  - כולל FFO מתחום הדיור המוגן בסך של כ-165 מיליון ש"ח בשנת 2018, בסך של כ-45 מיליון ש"ח בשנת 2017 ובסך של כ-54 מיליון ש"ח בשנת 2016.
  - חושב לפי עלויות האשראי שהונו לנכסים כשירים ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוח הכספי.
  - כולל כ-109 מיליון ש"ח הוצאות מס חד פעמיות בגין הסכם שומות.
- בחישוב ה-FFO נכללות גם הוצאות מימון תזרימיות בקשר עם פרויקטים בהקמה.

בשנים האחרונות, ה-FFO של קבוצת עזריאלי גדל באופן עקבי, מידי שנה. מיום הנפקת החברה (לפני כשמונה שנים) צמח ה-FFO מפעילות הנדל"ן המניב בכ-119%: מ-573 מיליון ש"ח בשנת 2010, ל-1,254 מיליון ש"ח בשנת 2018. התרשים הבא מתאר את התפתחות ה-FFO של פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה בשנים האחרונות:

### התפתחות FFO מפעילות הנדל"ן המניב בשנים האחרונות



הנתונים במיליוני ש"ח.  
 ■ ללא תרומת הדיור המוגן ■ תרומת הדיור מוגן

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

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

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

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

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

## 2.8.1. מדד EPRA - שווי נכסי נקי (NAV)

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

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

### EPRA NAV

31.12.2017	31.12.2018	
16,281	17,077	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
3,044	3,241	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
19,325	20,318	<b>EPRA NAV</b>
159	168	<b>EPRA NAV למניה (ש"ח)</b>

הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צוין אחרת.

## 2.8.2. מדד EPRA NNAV

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.

### EPRA NNAV

31.12.2017	31.12.2018	
19,325	20,318	EPRA NAV
19	15	התאמת ערך נכסים לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(324)	(103)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(3,044)	(3,241)	בניכוי עתודה למס שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
15,976	16,989	<b>EPRA NNAV</b>
132	140	<b>EPRA NNAV למניה (ש"ח)</b>

הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צוין אחרת.

# נכסי הנדל"ן המניב של קבוצת עזריאלי\*

## קניונים ומרכזים מסחריים

- קניון עזריאלי אילון
- קניון עזריאלי הוד השרון
- עזריאלי הרצליה אאוטלט
- קניון עזריאלי גבעתיים
- קניון עזריאלי ירושלים
- קניון עזריאלי מודיעין
- קניון עזריאלי
- מרכז עזריאלי חולון
- קניון עזריאלי חולון
- קניון עזריאלי רמלה
- עזריאלי רעננה
- קניון עזריאלי חיפה
- קניון עזריאלי עכו
- קניון עזריאלי קרית אתא
- עזריאלי אור יהודה אאוטלט
- קניון עזריאלי הנגב
- קניון עזריאלי ראשונים

## משרדים ואחרים בישראל

- מגדלי עזריאלי
- עזריאלי שרונה
- מרכז עזריאלי חולון לעסקים
- עזריאלי קיסריה
- מרכז עזריאלי הרצליה
- עזריאלי מודיעין
- עזריאלי מודיעין מגורים
- עזריאלי פתח תקוה
- עזריאלי ירושלים
- עזריאלי גבעתיים
- עזריאלי קרית אתא
- עזריאלי הנגב
- מרכז עזריאלי ראשונים
- עזריאלי TOWN בניין E

## דיוור מוגן

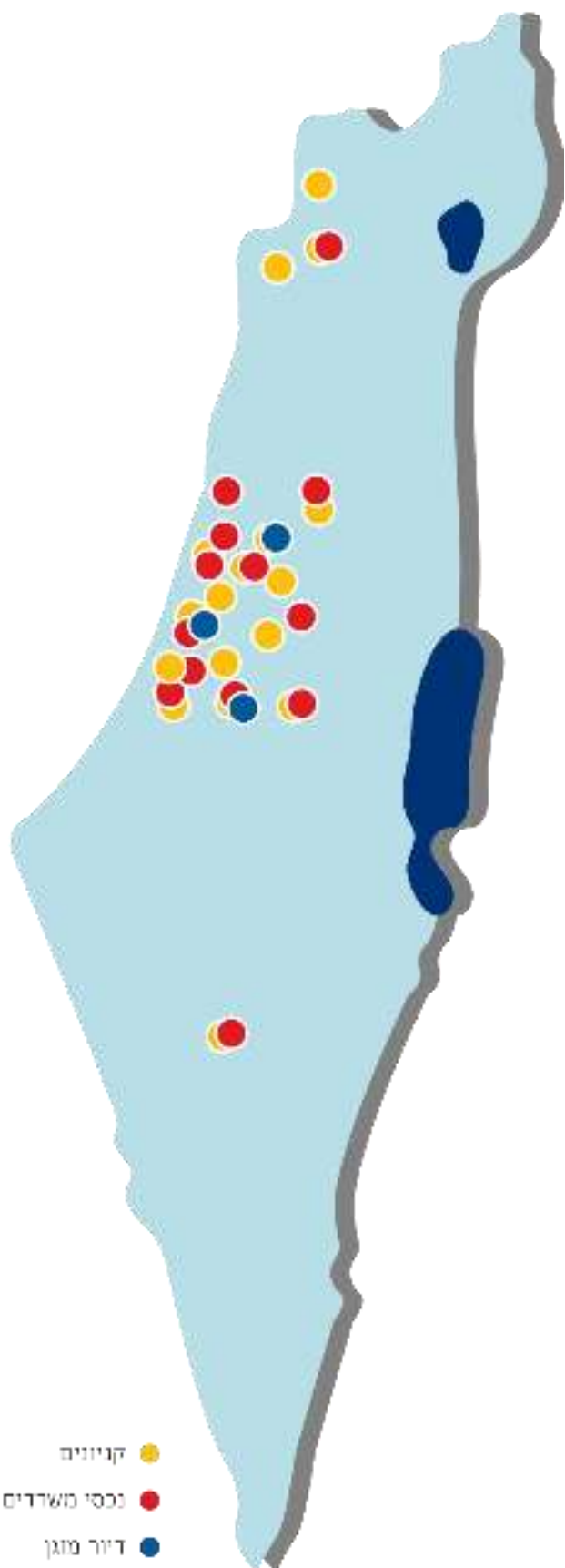
- פאלאס תל אביב
- פאלאס רעננה
- פאלאס מודיעין

## חו"ל

- GALLERIA PLAZA 8 WEST
- 3 Riverway
- 1 Riverway LEEDS
- Aspen Lake II
- SAN CLEMENTE

335,000 מ"ר	17 קניונים
548,000 מ"ר	14 נכסי משרדים
76,000 מ"ר 794 יח"ד	3 בתי דיוור מוגן
246,000 מ"ר	8 נכסי משרדים בחו"ל
1,205,000 מ"ר	סה"כ

\* נכון ליום 31 בדצמבר 2018



- קניונים ●
- נכסי משרדים ●
- דיוור מוגן ●

## 2.10 תחום המרכזים המסחריים והקניונים בישראל

### 2.10.1 תיאור תחום המרכזים המסחריים והקניונים בישראל

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

הצריכה הפרטית בישראל וכמוה גם הפעילות העסקית בקניונים צפויים להמשיך ולצמוח, על רקע גידול מהיר באוכלוסייה ובהוצאה של משקי הבית, זאת על אף העלייה ברכישות מקוונות ומדיניות "שמיים פתוחים" אשר הוזילה את מחירי הטיסות לחו"ל.<sup>11</sup>

לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אוכלוסיית ישראל, גדלה בקצב שנתי מהיר של כ-1.9% בממוצע בשנה (כ-50 אלף משקי בית חדשים בשנה בישראל),<sup>12</sup> אשר גבוה משמעותית מקצב גידול האוכלוסין במדינות המפותחות. נוסף על כך, הצריכה הפרטית בישראל גדלה בשנים האחרונות בקצב מהיר של כ-3.9% בשנת 2018 ושל כ-3.4% בשנת 2017 במחירים קבועים.<sup>13</sup> כחלק מהגידול בצריכה הפרטית, גדלה גם ההוצאה השנתית לצריכה של משקי הבית ובכללה גדל גם מרכיב ההוצאה על הלבשה והנעלה וסל בילוי.<sup>14</sup> יודגש, כי יחס שטח המסחר לנפש בישראל עומד על כ-1.1 מ"ר לנפש לעומת יחס גדול יותר של שטחי מסחר לנפש במדינות מפותחות רבות (כדוגמת ארה"ב, שם יחס זה עומד על כ-5 מ"ר לנפש).<sup>15</sup>

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

#### קניוני הקבוצה מתאפיינים בעיקר:

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

<sup>11</sup> גאוקרטוגרפיה, נתונים מתוך מחקר מקיף עבור קבוצת עזריאלי על ענף המסחר בישראל, מרץ 2018.

<sup>12</sup> למ"ס - נתוני אוכלוסיה <http://cbs.gov.il/publications18/yarhon0218/pdf/b1.pdf>

<sup>13</sup> החשבונות הלאומיים של ישראל לשנת 2018, למ"ס, תאריך פרסום 10.03.2019:

[https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2019/079/08\\_19\\_079b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2019/079/08_19_079b.pdf)

<sup>14</sup> עיבודי גיאוקרטוגרפיה לסקרי הוצאות של משקי הבית בישראל:

[http://cbs.gov.il/webpub/pub/text\\_page.html?publ=25&CYear=2015&CMonth=1](http://cbs.gov.il/webpub/pub/text_page.html?publ=25&CYear=2015&CMonth=1)

<sup>15</sup> גאוקרטוגרפיה, נתונים מתוך מחקר מקיף עבור קבוצת עזריאלי על ענף המסחר בישראל, מרץ 2018.

שטחי המסחר בקניונים ומרכזי המסחר של קבוצת עזריאלי מושכרים לכ-1,900 שוכרים שונים.

**פעילות סחר מקוון** - רובד נוסף של פעילות הקבוצה בעולם הדיגיטלי הינו אתר האינטרנט Azrieli.com. האתר מספק פלטפורמת מסחר מקוון אשר משתלבת ומחזקת את פעילות הקניונים ומרכזי המסחר באמצעות פעילות אונליין בדרך של מכירה משולבת.

## 2.10.2. ביצועי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל ושינויים בשווי

לקבוצת עזריאלי 17 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-335 אלפי מ"ר.

**יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל** - בשנת 2018 גדלה יתרת הנדל"ן להשקעה במגזר זה בכ-314 מיליון ש"ח. היתרה הסתכמה ביום 31 לדצמבר 2018 לסך של כ-12.7 מיליארד ש"ח, לעומת כ-12.4 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2017. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר.

**שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר** - ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-4 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ-25 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2018.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל					
לשנה שהסתיימה ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2017	31.12.2018	אחוז שינוי	31.12.2017	31.12.2018	אחוז שינוי
1,032	1,034	-	259	262	1%
828	820	(1%)	210	206	(2%)

הנתונים במיליוני ש"ח.

הקיסון ב-NOI ברבעון נובע בעיקר מפינוי שטח מניב כחלק מהכנות לעבודות החפירה במתחם לודז'יה. הקיסון ב-NOI בשנת 2018 נובע בעיקר מפינוי שטח מניב כחלק מהכנות לעבודות החפירה במתחם לודז'יה וכן מהשפעה של שטחים שלא אוכלסו בתקופות של חילופי שוכרים בחלק מהקניונים בקיזוז גידול ב NOI הנובע מפתחת קניון ראשונים. להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל				
לשנה שהסתיימה ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	
789	780	208	206	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
31	40	-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו או הקמתם הושלמה בשנת 2017
8	-	2	-	NOI בגין נכסים שהופסקה הפעלתם בשנת 2017 *
828	820	210	206	סך NOI מכלל הנכסים

\* פינוי שטח במתחם לבנייה לודז'יה כחלק מהכנות לעבודות החפירה.  
הנתונים במיליוני ש"ח.

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

2.11.1. תיאור תחום המשרדים

כלכלת ישראל ממשיכה לשמור על צמיחה רציפה ב-15 השנים האחרונות, ובשנת 2018 נרשם גידול של כ-3.3% בתמ"ג. הצמיחה בשנה זו הקיפה את כל רכיבי התוצר, יצוא הסחורות חזר להתרחב לראשונה מזה שנתיים והאינפלציה נותרה ברמה נמוכה. נשמר שיעור אבטלה נמוך לצד הצמיחה שנרשמה, ממשלות ישראל פעלו בצעדים לעידוד תעסוקה מקומית.

בשנת 2018 שיעור התפוסה הממוצע ברחבי הארץ בשוק המשרדים ממשיך להיות גבוה, עם עלייה קלה בדמי השכירות. בשנה האחרונה נבנו שטחי משרדים בהיקף של כ-200 אלף מ"ר במרכז הארץ, מתוכם כ-130 אלף מ"ר בעיר תל אביב. על אף תנופת הבנייה בשנה האחרונה, שוק המשרדים שמר על שיעורי תפוסה גבוהים ברחבי הארץ, ונמשכת יציבות ברמת המחירים.<sup>16</sup>

העיר תל-אביב מהווה את מרכז העסקים של ישראל, ובה הביקוש הגדול ביותר לשטחי השכרה למשרדים בישראל. לקבוצה מספר נכסי השכרה למשרדים בעיר תל-אביב, פרויקט עזריאלי תל-אביב, עזריאלי שרונה וכן פרויקטים בייזום והקמה, עזריאלי טאון והרחבת מרכז עזריאלי. אחת מן התמורות שחלו בתחום המשרדים בשנים האחרונות היתה התרחבות משמעותית של חברות ענק בינלאומיות בתחום ההיי-טק, אשר נכנסות לראשונה או מרחיבות את נוכחותן בישראל במיוחד באיזור המרכז.

פורטפוליו הנכסים של החברה להשכרת שטחי משרדים מורכב רובו ממגדלי משרדים המסווגים ברמה גבוהה ( Class A), והללו ממוקמים לרוב במתחמי עסקים מרכזיים בסמיכות לצירי תנועה ראשיים במרכזי הערים. מיקומם, איכותם ומיצובם של שטחי המשרדים, מאפשרים לחברה לשמור על רמת איכלוס גבוהה ולאורך זמן להגדיל את שכר הדירה. החברה יוזמת ומקימה פרויקטי משרדים בהיקפים משמעותיים, אשר עומדים בסטנדרטים בינלאומיים של מרכזי תעסוקה בערים הגדולות בעולם, בכל הנוגע לניהול הנכס ואיכותו.

כמו-כן, לחברה שטחי השכרה למשרדים המהווים חלק מן הקניונים, בהם ניתן למצוא שוכרים קטנים אשר מציעים שירותים לציבור (כדוגמת: מכונים רפואיים, קופות חולים ונותני שירותים עצמאיים). השילוב בין משרדים ומסחר מגדיל את תעבורת המבקרים בנכסים אלו.

נכסי השכרה למשרדים של החברה מתאפיינים בעיקר:

- **מיצוב:** בין נכסי החברה מצויים פרויקטים הנחשבים מובילים ומשמעותיים ביותר בתחום שטחי השכרה למשרדים בישראל וכן מהווים אייקון בנוף הישראלי בכלל ותל-אביב בפרט, כדוגמת מרכז עזריאלי תל-אביב ומגדל עזריאלי שרונה.
- **מיקום:** החברה עוסקת בייזום שטחי השכרה למשרדים ופועלת לאיתור והקמה של נכסיה בתחום זה באזורים בהם הביקוש למשרדים גבוה. לרוב, מצויים הפרויקטים של החברה בלב מתחמי העסקים של ישראל ובקרבה למרכזי הערים וכן, מתאפיינים בגישה נוחה של תחבורה פרטית וציבורית. כך לדוגמא, לחברה מספר פרויקטים באזור המערב הצפוני של תל-אביב הן מניבים והן בייזום והקמה.
- **קומות רחבות היקף:** פורטפוליו הנכסים של החברה כולל מספר פרויקטים בעלי שטחי קומה גדולים. אלו מספקים מענה לביקוש הגובר מצד חברות גדולות המעוניינות ליצור אתר מרכזי אחד לעובדים ופריסתם על פני מספר קומות קטן יותר. כך לדוגמא, תכנון פרויקט עזריאלי שרונה ומרכז עזריאלי חולון, מאפשר לשוכרים לאחד מספר אתרים אשר בעבר היו פרוסים ברחבי הארץ.
- **סטנדרט בנייה:** הקבוצה מקפידה על סטנדרטים גבוהים של בנייה בכל נכסיה, הבאים לידי ביטוי בעיצוב האדריכלי, בפונקציונליות של הנכסים ובהקפדה על איכויות בנייה גבוהות ועל פרטים, כגון: מעליות חדשניות ומהירות, תאורה מתקדמת ועוד. כל זאת, מתוך ראייה ארוכת טווח, לפיה הנכסים יוחזקו וינהלו על-ידי הקבוצה לאורך שנים רבות.
- **יעילות תפעולית:** גודלם של נכסי החברה מאפשר יעילות תפעולית המתבטאת, בין היתר, ביכולת להטמיע

<sup>16</sup> לקוח מתוך סקירת שוק המשרדים חציון שני 2018, אינטר ישראל (Cushman and Wakefield) גיליון ינואר 2019.



שיפורים טכנולוגיים ושיפורי תשתית לרבות, התקנת רשתות תקשורת מורכבות והתייעלות אנרגטית ( Leed Certificate), אשר מאפשרות לחברות בינלאומיות גדולות, הדורשות עמידה בתקינה מחמירה לשכור שטחים בנכסי החברה.

■ **ניהול:** כלל נכסי המשרדים להשכרה של הקבוצה מנוהלים על ידי חברות ניהול אשר הינן חברות בת של החברה ומחויבות לסטנדרט שירותים גבוה.

שטחי המשרדים של קבוצת עזריאלי בישראל מושכרים לכ-650 שוכרים שונים. בכל אחד מנכסי הקבוצה ישנו תמהיל של שוכרים מענפים שונים. חלק מהשוכרים של שטחי המשרדים של החברה הן חברות ענק מקומיות או בינלאומיות.

### 2.11.2. ביצועי מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל ושינויים בשווי

לקבוצת עזריאלי 14 נכסים מניבים בתחום זה בישראל, בשטח כולל להשכרה של כ-548 אלפי מ"ר.

**יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל** - בשנת 2018 גדלה יתרת הנדל"ן להשקעה במגזר זה בכ-981 מיליון ש"ח. היתרה הסתכמה ביום 31 בדצמבר 2018 לסך של כ-10.4 מיליארד ש"ח, לעומת כ-9.5 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2017. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר.

**שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר** - הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-167 מיליון ש"ח לעומת כ-630 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הרווח בתקופה המקבילה אשתקד נבע משערוך של מגדל המשרדים בשרונה עם גמר הבניה. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2018.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל					
לשנה שהסתיימה ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2017	31.12.2018	אחוז שינוי	31.12.2017	31.12.2018	אחוז שינוי
489	633	29%	134	167	25%
397	517	30%	111	135	22%
הנתונים במיליוני ש"ח.					

הגידול בהכנסות וב-NOI נובע בעיקר מפתיחת המשרדים בשרונה ובראשונים בשנת 2017.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל				
לשנה שהסתיימה ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	
378	379	111	133	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
19	134	-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו או הקמתם הושלמה בשנת 2017
-	4	-	2	NOI בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הסתיימה בשנת 2018
397	517	111	135	סך NOI מכלל הנכסים
הנתונים במיליוני ש"ח.				

ה-NOI במגזר המשרדים ואחרים בישראל מנכסים זהים (Same Property NOI) הושפע לחיוב בעיקר מעלייה ריאלית בדמי השכירות בעת חידוש חוזים בנכסים השונים (עקב מימוש אופציות ע"י השוכרים ו/או חתימה על חוזים חדשים) והמשך אכלוס מרכז עזריאלי חולון (ברבעון הנוכחי הושפע לחיוב אף מהמשך איכלוס המשרדים בשרונה) והושפע לשלילה מתקופת ביניים של החלפת שוכרים ומשינויים בהוצאות התפעוליות.

## 2.12 תחום הדיור המוגן

### 2.12.1. תיאור תחום הדיור המוגן

הדיור המוגן הפרטי בישראל פונה לרוב לאוכלוסיית הגיל השלישי ממעמד סוציו אקונומי בינוני-גבוה, ומציע שירותי דיור, לצד שירותים משלימים רבים, אשר מטרתם לאפשר לדיירים לשמור על אורח חיים עצמאי ומספק. ענף הדיור המוגן מצוי בצמיחה, בשל העלייה בתוחלת החיים וברמת החיים. קיים גידול מתמיד בדרישה לפתרונות דיור לגיל השלישי בכל העולם. בארץ מדובר בתחום שאינו מפותח, בהשוואה למדינות מערביות בחו"ל.

החברה רואה בתחום הדיור המוגן, תחום סינרגטי לפעילויות האחרות שלה, תוך שימוש, בין היתר, בידע שנצבר במטה הניהולי של הקבוצה לאורך השנים, בתחומי פעילותה בנדל"ן המניב. בכל הנוגע לייזום תחום הדיור המוגן, לקבוצה יתרונות בולטים באיתור קרקעות, רכישה, פיתוח, בנייה יעילה וניהול התהליכים הסטטוטוריים, לרבות מיצוי התב"ע וכן יתרון לגודל בקשר עם אחזקה והתפעול של בתי הדיור המוגן הפעילים. לבסוף, קיימת סינרגיה בין תחום המסחר לתחום הדיור המוגן, כאשר קיים ביקוש לקרבה של בתי דיור מוגן למרכזיים מסחריים אשר ישרתו את דיירי בית הדיור המוגן.

כניסתה של הקבוצה לתחום הדיור המוגן, נעשתה באמצעות רכישת קרקע במודיעין בשנת 2014, ובהמשך, בשנת 2015 השלימה הקבוצה את רכישתו של בית הדיור המוגן הפעיל - פאלאס תל-אביב, שהוא מבתי הדיור המוגן היוקרתיים הקיימים בישראל. מאז רכישת פאלאס תל-אביב, פועלת הקבוצה תחת המותג "פאלאס", להמשך תפעול מוצלח והשבה של שלושת בתי הדיור המוגן הפעילים, פאלאס תל-אביב, פאלאס רעננה (לשעבר "אחוזת בית") ופאלאס מודיעין (שהקמתו הושלמה ברבעון השלישי לשנת 2018) וכן לייזום שני פרויקטים נוספים, הנמצאים בשלבים שונים של פיתוח והקמה בלהבים ובראשון לציון.

### 2.12.2. ביצועי מגזר הדיור המוגן ושינויים בשווי

לקבוצת עזריאלי שלושה בתי דיור מוגן פעילים בשטח בנוי עילי של כ-76 אלפי מ"ר (ללא שטחים המיוחסים לאגף הסיעודי ולשטחי מסחר), אשר כוללים כ-800 יחידות דיור מוגן וכן שני פרויקטים בייזום והקמה לבניית כ-600 יח"ד בשטח כולל של כ-59 אלפי מ"ר (ללא שטחים המיוחסים לאגף הסיעודי ולשטחי מסחר). כמו כן, מקדמת החברה תב"ע לתוספת זכויות בין היתר לדיור מוגן, בקניון עזריאלי ירושלים.

**יתרת נכסי המגזר של הקבוצה במגזר דיור מוגן** - בשנת 2018 גדלה יתרת נכסי המגזר במגזר הדיור המוגן בכ-356 מיליון ש"ח. היתרה הסתכמה ביום 31 לדצמבר 2018 לסך של כ-2.1 מיליארד ש"ח, לעומת כ-1.7 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2017. עיקר השינוי נובע מהשקעות 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-103 מיליון ש"ח לעומת כ-81 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על-ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2018.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר הדיור המוגן:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר דיור מוגן					
לשנה שהסתיימה ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2017	31.12.2018	אחוז שינוי	31.12.2017	31.12.2018	אחוז שינוי
126	130	3%	31	35	13%
39	37	(5%)	9	6	(33%)

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול בהכנסות והקיטון ב-NOI בשנת 2018 נובע בעיקר מפתיחת פאלאס מודיעין במהלך שנת 2018, כאשר בשל האכלוס המדורג קיים הפסד תפעולי שיתאזן עם אכלוס הבית.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר דיור מוגן				
לשנה שהסתיימה ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	
39	39	9	9	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	(2)	-	(3)	NOI בגין נכסים שנרכשו או שהקמת הסתיימה בשנת 2018
39	37	9	6	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

בשנת 2018 ה-NOI במגזר הדיור המוגן מנכסים זהים (Same Property NOI), הושפע לחיוב בעיקר מגידול בתפוסות במחלקות הסיעודיות וההחלמה.

## 2.13 תחום הנדל"ן המניב בארה"ב

### 2.13.1 תיאור תחום הנדל"ן המניב בארה"ב

קבוצת עזריאלי החלה לפעול לגיוון השקעותיה בנדל"ן מניב בחו"ל בשנת 2001. בשנים האחרונות, הקבוצה הרחיבה משמעותית את פעילותה, באמצעות רכישת בנייני משרדים ביוסטון ובאוסטין, טקסס.

קבוצת עזריאלי שואפת להגדיל את תיק הנדל"ן המניב בחו"ל לכ-15% מסך נכסי הנדל"ן שלה. הקבוצה מתרכזת ברכישת נכסים קיימים איכותיים מדרג A, בשווי שלא יפחת מכ-40 מיליון דולר. צפון אמריקה ממשיכה להיות יעד עיקרי, אולם החברה תבחן מעת לעת פעילות במדינות מערביות נוספות. עיקר נכסיה של הקבוצה בחו"ל מתרכז באזורי מטרופולין חזקים, שבהן אוכלוסייה של לפחות 2 מיליון איש. סוגי הנכסים בהם מתמקדת הקבוצה הינם משרדים, וכן בוחנת גם נכסים מתחומים משיקים אחרים כגון לוגיסטיקה ו-Data Centers.

בחלק מנכסיה בחו"ל, מחזיקה הקבוצה יחד עם שותפים מקומיים. אולם, רוב הזכויות והשליטה בנכסי הקבוצה בחו"ל, מוחזקים על ידה. ניהול הנכסים מתבצע באמצעות חברות ניהול מקומיות, תוך בקרה של קבוצת עזריאלי.

בחלק מנכסי הקבוצה, בוצע לאחרונה שיפוץ משמעותי של המבנים לרבות בשטחים הציבוריים, כדי לשמור על מיצוב הנכסים בשוק.

הנכסים הקיימים בארה"ב ממומנים בנפרד מהמימון התאגידי, באמצעות הלוואות דולריות ללא זכות חזרה ללווה (non-recourse), למעט מקרים יוצאי דופן המוגדרים בהסכם הלוואה ונחשבים כמקובלים בשוק האמריקאי.

ביום 12 ביולי 2018, השלימה החברה באמצעות תאגיד אמריקאי בבעלות מלאה (בעקיפין), את רכישתו של מבנה משרדים בעיר אוסטין, טקסס, ארה"ב ("הנכס"), תמורת סך של כ-100.4 מיליון דולר ארה"ב (כולל עלויות עסקה), מצד שלישי, בהתאם להסכמים לרכישת הנכס. הנכס הנרכש הינו מבנה משרדים בן 5 קומות, בשטח כולל של כ-23,214 מ"ר (כ-249,870 SQF) ובשיעור תפוסה העומד על כ-100%. הנכס כולל גם כ-970 מקומות חנייה, אשר מרביתם ממוקמים במבנה חנייה סמוך, בן 7 קומות.

### 2.13.2 ביצועי מגזר נדל"ן מניב בארה"ב ושינויים בשווי

לקבוצת עזריאלי 8 נכסים מניבים בתחום זה, בעיקר בארה"ב, בשטח כולל להשכרה של כ-246 אלפי מ"ר (במאוחד) וכ-236 אלפי מ"ר (חלק החברה) המושכרים לכ-250 שוכרים.<sup>17</sup>

<sup>17</sup> "חלק החברה" - בניכוי החזקות מיעוט בחברות מסוימות.

**יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מגזר** - הסתכמה ביום 31 בדצמבר 2018 בסך של כ-2.6 מיליארד ש"ח, לעומת כ-2.0 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2017. עיקר השינוי נובע מרכישת מבנה המשרדים באוסטין טקסס ארה"ב, מהשקעה בנכסים הקיימים ומעליית שער החליפין של הדולר ליום 31 בדצמבר 2018 לעומת 31 בדצמבר 2017.

**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-48 מיליון ש"ח, לעומת הפסד של כ-186 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר ההפסד בתקופה המקבילה אשתקד נבע מהשקעות בנכסים שבוצעו וצפויות להתבצע ומהפרשות החברה לתיקון נזקי הסופה הטרופית "Harvey", בחלק מנכסי החברה ביוסטון ארה"ב וכן מעליית שיעורי ההיוון בחלק מהנכסים (החברה רשמה בשנת 2017 הכנסות אחרות בסך של כ-64 מיליון ש"ח בשל סכומים לקבל מחברת הביטוח לשיפוי כנגד הנזקים האמורים לעיל).

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב - הנתונים במיליוני דולר ארה"ב.					
לשנה שהסתיימה ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2017	31.12.2018	אחוז שינוי	31.12.2017	31.12.2018	אחוז שינוי
61	74	21%	15	19	27%
34	41	21%	9	11	22%
			הכנסות		
			NOI		

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב - הנתונים במיליוני ש"ח.					
לשנה שהסתיימה ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2017	31.12.2018	אחוז שינוי	31.12.2017	31.12.2018	אחוז שינוי
221	267	21%	54	71	31%
121	149	23%	30	41	37%
			הכנסות		
			NOI		

הגידול בהכנסות וב-NOI נובע בעיקר מכך שבסוף שנת 2017 רכשה הקבוצה את חלקו של אחד השותפים בפרויקטים One Riverway מ-33.33% ו-Three Riverway מ-25%, כך שחלקה בבעלות נכסים אלה עלה ל-66.66% ו-70% בהתאמה, מרכישת מבנה המשרדים באוסטין טקסס ארה"ב וכן מאיכלוס שטחים בנכסים קיימים.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב				
לשנה שהסתיימה ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	
121	138	30	34	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	-	-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו או הקמתם הושלמה בשנת 2017
-	11	-	7	NOI בגין נכסים שנרכשו בשנת 2018
121	149	30	41	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI במגזר הנדל"ן המניב בארה"ב מנכסים זהים (Same Property NOI) הושפע מהגדלת שיעור ההחזקה ב-One Riverway ו-Three Riverway, כאמור לעיל (שהגדילה את ה-NOI בכ-3 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל אשתקד ובכ-11 מיליון ש"ח בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד), וכן מגידול בתפוסה בחלק מהנכסים.

## 3 | פעילויות שאינן בתחום הנדל"ן

### 3.1 מגזר גרנית

קבוצת עזריאלי מחזיקה באמצעות גרנית הכרמל ב-100% מהזכויות בחברת סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ ("סופרגז") העוסקת בשיווק תחליפי אנרגיה; וב-100% מהזכויות בחברת ג"י. אי. אס. גלובל אנירומנטל סולושנס בע"מ ("GES") העוסקת בטיפול במים, שפכים, אויר פסולת וכימיקלים לתעשייה.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר גרנית:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר גרנית					
לשנה שהסתיימה ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2017	31.12.2018	אחוז שינוי	31.12.2017	31.12.2018	אחוז שינוי
705	720	2%	170	196	15%
104	117	13%	23	33	43%
הנתונים במיליוני ש"ח.					

עיקר הגידול בהכנסות בתקופת הדוח נובע מתוצאות סופרגז, בעוד הגידול ברווח המגזר בתקופת הדוח נובע הן מסופרגז והן מג'י.אי.אס.

**רווח מפעילות מופסקת סונול** - בחודש יולי 2016, השלימה גרנית את מכירת מלוא החזקותיה (100%) בסונול. בהתאם להוראות IFRS 5, תוצאות סונול מוצגות במספרי השוואה לדוח רווח והפסד כפעילות שהופסקה.

### 3.2 פעילויות נוספות

#### 3.2.1 השקעות בתאגידים פיננסיים

לקבוצת עזריאלי השקעות בתחום הפיננסי - השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ ובלאומי קארד בע"מ.<sup>18</sup> להלן תמצית שינויים בהשקעות בשנת 2018:

שינויים בהשקעה בחברות פיננסיות			
סה"כ	לאומי קארד <sup>(2)</sup>	בנק לאומי <sup>(1)</sup>	
1,668	536	1,132	שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.17
-	-	-	תמורה ממכירות <sup>(3)</sup>
1,668	536	1,132	סה"כ השקעה ליום 31.12.18 <sup>(4)</sup>
1,668	450	1,218	שווי הוגן של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות הכספיים
-	(86)	86	שינוי בשווי הוגן בתקופת הדוח
91	42	49	דיבידנד שהתקבל בשנת 2018 <sup>(5)</sup>

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) השווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 31.12.2018.
- (2) השווי ההוגן של ההשקעה בלאומי קארד נקבע בהתאם לחלק החברה (20%) בתמורה שנקבעה בהסכם למכירת לאומי קארד. לפרטים נוספים בדבר השלמת עסקת מכירת לאומי קארד, ראו סעיף 1.3.9 לפרק א' לדוח זה. לעניין תמורה שהתקבלה ממכירת ויזה אירופה ראו ביאור 11ב(2) לדוחות הכספיים.
- (3) לאחר מועד הדוח הכספי מכרה החברה מניות בנק לאומי בסך של כ-180 מיליון ש"ח.
- (4) לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בתקופת הדוח.
- (5) לענין דיבידנד שהוכרו על ידי בנק לאומי ולאומי קארד לאחר מועד הדוח הכספי ראו סעיף 14.2 לפרק א' לדוח זה.

#### 3.2.2 פעילות באמצעות פלטפורמת סחר מקוון - Azrieli.com

לפרטים אודות פעילות הסחר המקוון של הקבוצה ראו סעיף 14.1 לפרק א' לדוח זה.

<sup>18</sup> כמו כן לחברה השקעות זניחות בקרנות השקעה ובחברת הזנק כמפורט בסעיף 14.2.3 לפרק א' לדוח זה.

## 4 | פיתוח עסקי - מנועי צמיחה

### 4.1 סקירת פעילות הפיתוח העסקי

#### 4.1.1 ייזום נדל"ן מניב

מנוע הצמיחה העיקרי של קבוצת עזריאלי הינו מומחיות בייזום ותכנון אדריכלי ייחודי של פרויקטי נדל"ן מניב: קניונים, משרדים ודיוור מוגן. נכון למועד הדוח לחברה עשרה פרויקטים בשלבי ייזום שונים בישראל.

ריכוז הנתונים אודות נכסים בייזום						
שם הנכס	שימוש	מ"ר לשיווק <sup>(3)</sup>	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה <sup>(1)</sup>	עלות שהושקעה <sup>(2)</sup>	עלות בנייה משוערת כולל קרקע <sup>(2)</sup>
<b>פרויקטים יזמיים בהקמה בטווח זמן קצר</b>						
עזריאלי שרונה ת"א	מסחר	10,500	2019 <sup>(11)</sup>	308	331	335-345
פאלאס דיור מוגן להבים	דיור מוגן	שלב א: 32,000 שלב ב: 12,000	שלב א: רבעון 1 2020 שלב ב: טרם נקבע	139	131	400-410
עזריאלי TOWN ת"א <sup>(4)</sup>	מסחר, משרדים ומגורים	משרדים 50,000 מסחר 4,000 מגורים 21,000 (210 יח"ד)	מסחר ומשרדים: 2020 מגורים: 2022	699	469	1,060-1,110
המנור חולון	מסחר ומשרדים	28,000	2020	89	79	220-240
<b>סה"כ</b>		<b>157,500</b>		<b>1,235</b>	<b>1,010</b>	<b>2,015-2,105</b>
<b>פרויקטים יזמיים בטווח זמן בינוני</b>						
הרחבת מרכז עזריאלי ת"א (מגדל הספירלה)	מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים	150,000 <sup>(5)</sup>	2025	756	444	2,300-2,500
קרקע מודיעין (מגרש 21)	מסחר, משרדים ומלונאות	20,000 <sup>(8)</sup>	טרם נקבע	123	130	350-380
קרקע דיור מוגן ראשון-לציון	דיור מוגן ומסחר	28,750 <sup>(7)</sup>	טרם נקבע	56	54	310-320
<b>סה"כ</b>		<b>198,750</b>		<b>935</b>	<b>628</b>	<b>2,960-3,200</b>
<b>סה"כ</b>		<b>356,250</b>		<b>2,170</b>	<b>1,638</b>	<b>4,975-5,305</b>
<b>פרויקטים יזמיים בשלבי תכנון</b>						
עזריאלי טאון בניין E	משרדים	21,000	טרם נקבע	<sup>(9)</sup>	<sup>(9)</sup>	טרם נקבע
חולון 3 - אזור תעשייה חולון <sup>(6)</sup>	מסחר ומשרדים	250,000	טרם נקבע	459	418	טרם נקבע
קרקע פתח תקווה	משרדים ומסחר	53,000 <sup>(10)</sup>	טרם נקבע	91	97	טרם נקבע
<b>סה"כ</b>		<b>324,000</b>		<b>550</b>	<b>515</b>	
<b>סה"כ</b>		<b>680,250</b>				

נתוני העלויות והשווי במיליוני ש"ח.

כלל הנכסים מוחזקים בשיעור 100% (למעט עזריאלי טאון בניין E אשר אינו כולל משרדים בשטח של כ-450 מ"ר וכן לא כולל תחנת תדלוק וחנויות נוחות הצמודה לה).

1. ליום 31 בדצמבר 2018.
2. ללא היוונים והתאמות לשוכרים, ליום 31 בדצמבר 2018.
3. בכל הנוגע לשימושי הדיור מוגן ו/או דירות להשכרה הנתון מהווה היקף זכויות הבניה במ"ר.
4. הנתונים המוצגים מתייחסים לתב"ע הקיימת על הקרקע. נכון למועד פרסום הדוח, מקדמת הקבוצה תב"ע לתוספת זכויות למשרדים ולמגורים. בחודש מאי 2018 הועדה המקומית, אישרה להפקדה תב"ע לתוספת שטחי תעסוקה ומלונאות בהיקף כולל של כ-24 אלף מ"ר (ברוטו) ובחודש נובמבר 2018 הופקדה התוכנית להתנגדויות. כמו-כן, נתקבל היתר עילי לפרוייקט.

5. בחודש אפריל 2018 ניתן תוקף לתב"ע המגדילה את זכויות הבנייה של המגדל הרביעי והרחבת הקניון, בכ-80 אלף מ"ר להיקף זכויות הבניה כולל של כ-150 אלף מ"ר.
6. כולל בתוכו קרקע נוספת (שטחי שיווק של כ-27,000 מ"ר) אשר נרכשה במקור במסגרת מרכז רמ"י והיוותה חלק מקרקעות חולון מנור. במסגרת איחוד חלקות, נוספו זכויות הבניה במגרש בכ-30,000 מ"ר (כך שסך זכויות הבניה במגרש המאוחד מסתכמות בסך של כ-250,000 מ"ר).
7. הנתונים המוצגים מתייחסים לתב"ע הקיימת על הקרקע. החברה נמצאת בהליכים להגדלת זכויות הבניה בפרויקט בכ-33,000 מ"ר (עילי ותת קרקעי).
8. הקבוצה נמצאת בהליכים להגדלת זכויות הבניה בפרויקט ל-28,000 מ"ר.
9. זכויות הבניה נרכשו במסגרת רכישת הנכס המניב בחודש מאי 2018.
10. הנתונים המוצגים מתייחסים לתב"ע הקיימת על הקרקע. הקבוצה נמצאת בהליכים להגדלת זכויות הבניה בפרויקט לכ-150,000 מ"ר.
11. בגין חלק מהחזית המערבית של הקניון נתקבל טופס אכלוס בחודש ינואר 2019.

במהלך תקופת הדוח המשיכה החברה בעבודות הפיתוח וההקמה של נכסיה המפורטים לעיל, ובמאמציה להשגת האישורים הנדרשים לצורך המשך פיתוחם בהתאם ללוחות הזמנים המתוכננים וללא עיכובים משמעותיים. כמו כן, הקבוצה מנהלת משאים ומתנים ומתקשרת בהסכמים להשכרת השטחים המצויים בהקמה. לפרטים נוספים ראו סעיפים 7.7-7.8 לפרק א' של דוח זה.

#### תיאור הנכסים בייזום

**עזריאלי שרונה תל אביב** - הקרקע בשטח של כ-9,400 מ"ר נרכשה במאי 2011, והבנייה החלה במאי 2012. הקמתו של מגדל המשרדים בשטח להשכרה של כ-119,000 מ"ר הסתיימה ברבעון השני של שנת 2017. הקמתו של הקניון המצוי בבסיסו של מגדל המשרדים, צפויה להסתיים במהלך שנת 2019. בגין חלק מהחזית המערבית של הקניון נתקבל טופס אכלוס בחודש ינואר 2019. מגדל המשרדים שווק במלואו.

**דיוור מוגן "פאלאס להבים"** - הקרקע בשטח של כ-28,300 מ"ר נרכשה בחודש דצמבר 2014 והבנייה בה החלה בחודש אוגוסט 2016. הפרויקט צפוי להיבנות ככפר גמלאים בסטנדרטים גבוהים וחדשניים. הפרויקט, בשטח בנוי של כ-44,000 מ"ר (עיקרי ושירות), צפוי לכלול כ-350 יחידות דיוור מוגן ואגף סיעודי וכן שירותים נלווים כגון בריכת שחיה, מרכז ספורט ושטחי מסחר בהיקף של עד כ-1,500 מ"ר. בחודש מאי 2018, אושרה בקשה להיתר שינויים בפרויקט, לתוספת מחלקה נוספת לאגף הסיעודי וההיתר התקבל בחודש אוקטובר 2018.

**עזריאלי TOWN ת"א** - הקרקע בשטח של כ-10,000 מ"ר נרכשה בחודש אוקטובר 2012, והבנייה החלה בחודש ספטמבר 2016. הפרויקט צפוי לכלול שטחי מסחר בשטח של כ-4,000 מ"ר ושני מגדלים - מגדל משרדים שיכלול שטחים להשכרה בהיקף של כ-50,000 מ"ר ומגדל מגורים, שיכלול כ-210 דירות להשכרה. הפרויקט ממוקם בסמיכות לתחנות הרכבת במרכז העיר תל-אביב ובעתיד לתחנת הרכבת הקלה ובאזור מתוכנן להיבנות גשר עמק ברכה, אשר צפוי לחבר את מזרח העיר למרכז העיר, במעבר דרך הפרויקט. הקבוצה פועלת לשינוי התב"ע על מנת להגדיל את זכויות הבנייה במתחם. בחודש נובמבר 2018 פורסמה להפקדה תב"ע לתוספת שטחי תעסוקה ומלונאות בהיקף כולל של כ-24 אלף מ"ר (ברוטו). בחודש מאי 2018 נתקבל היתר עילי לפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח, חתמה הקבוצה על הסכמים להשכרת כ-41 אלף מ"ר של שטחי משרדים בפרויקט, המהווים כ-82% משטחי ההשכרה למשרדים בפרויקט.

**המנור חולון** - קרקע המצויה בסמוך למרכז עזריאלי חולון והינה בשטח של כ-6,200 מ"ר, נרכשה בחודש פברואר 2015. בניית הפרויקט החלה בחודש אוגוסט 2017. התכנית היא להקמת כ-28 אלף מ"ר משרדים ומסחר. בחודש ספטמבר 2018, התקבל היתר עילי לפרויקט. מועד הסיום המשוער של הפרויקט הוא שנת 2020. ביחס לכ-70% משטחי ההשכרה בפרויקט, נחתם הסכם עם בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ.

**הרחבת מרכז עזריאלי תל-אביב (מגדל הספירלה)** - הקרקע בשטח של כ-8,400 מ"ר נרכשה בחודש מאי 2013, והבנייה החלה בחודש ספטמבר 2016. הקרקע המצויה בסמיכות למרכז עזריאלי תל-אביב תאפשר את הקמתו של המגדל הרביעי והרחבתו של קניון עזריאלי תל-אביב. בחודש אפריל 2018 ניתן תוקף לתב"ע ביעוד עירוני-מעורב, המאפשר שימושים של מסחר, משרדים, מלונאות, מגורים ודיוור 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 הועדה התחייבה החברה, להקצות, מתוך הזכויות האמורות בפרויקט עד שתי קומות ציבוריות עבור עיריית תל אביב-יפו וכן התחייבה לביצוע מטלות שונות בסביבת הפרויקט לרבות במרכז עזריאלי. בכוונת החברה להקים שטחי מסחר שיהוו הרחבה של הקניון הקיים ומגדל רב קומות, מגדל הספירלה. למועד הדוח החברה מבצעת עבודות חפירה ודיפון בקרקע.

**קרקע במודיעין (מגרש 21)** - ביום 11 בינואר 2018, זכתה הקבוצה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרש המצוי במע"ר מודיעין-מכבים-רעות (בסמיכות לקניון עזריאלי מודיעין), בשטח של כ-5,300 מ"ר, המיועד לבניית 80 יחידות דיור למגורים, 50 חדרי מלון, משרדים ומסחר בתמורה לסך של כ-101.5 מיליון ש"ח. החברה פועלת להגדלת זכויות הבניה במגרש ל-28,000 מ"ר ולחיבורו לפרויקט הקיים. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 11 בינואר 2018 (אסמכתא: 004960-01-2018), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

**דיוור מוגן "פאלאס ראשון לציון"** - הקרקע בשכונת גבעת הרקפות מזרח ראשון לציון, בשטח של כ-3,400 מ"ר נרכשה בחודש מרץ 2016, במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות החכירה בקרקע. הפרויקט מצוי בשלבי תכנון. החברה מתעתדת להקים על הקרקע בית דיוור מוגן אשר צפוי לכלול כ-250 יחידות דיור וכ-3,000 מ"ר שטחי מסחר. בחודש אפריל 2018, התקבלה המלצת הועדה המקומית להפקדת תב"ע לתוספת זכויות לבניה עילית והועברה לדיון בועדה המחוזית. בנובמבר 2018, התקבלה החלטת הועדה המחוזית על הפקדת התב"ע בתנאים והחברה מקדמת את פרסום התכנית להפקדה.

**עזריאלי טאון בניין E** - ביום 14 במאי 2018, השלימה החברה עסקה לרכישת זכויות במקרקעין המצויים בדרך מנחם בגין בתל אביב, עליהם בנוי בניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, בשטח כולל של כ-5,500 מ"ר וקומות מרתף, אשר מושכר ברובו למטרת משרדים. הנכס כולל זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין בהיקף כולל של כ-21,000 מ"ר שטח עילי וזכויות נוספות.

**חולון 3 - אזור תעשייה חולון** - הקרקע בשטח של כ-57.5 דונם, ורכישתה הושלמה בחודש אפריל 2016. הבנייה בפרויקט החלה בחודש מרץ 2018 ובחודש יוני 2018 החלו עבודות החפירה והדיפון בפרויקט. בחודש אוקטובר 2018, התקבל היתר בניה למרתפי חניה בפרויקט. השטח נמצא בסמוך למרכז עזריאלי חולון, עליו מתוכנן להיבנות פרויקט תעסוקה ומסחר גדול ביותר של שטחי השכרה למשרדים ומתחם בילוי וקניות לכל המשפחה. במסגרת איחוד חלקות, נוספו זכויות בניה במגרש של כ-30,000 מ"ר (כך שסך זכויות הבניה במגרש המאוחד מסתכמות בסך של כ-250,000 מ"ר). הפרויקט מצוי בסמיכות לצירי תחבורה מרכזיים.

**קרקע בפתח תקווה** - הקרקע שנרכשה בחודש נובמבר 2017 בשטח של 19 דונם, מצויה בחלקו המזרחי של אזור התעשייה קריית אריה בפתח תקווה ומצויה בסמיכות לפרויקט משרדים בבעלות הקבוצה. הקרקע כוללת זכויות לבניה של כ-53,000 מ"ר וכן מרתפי חניה. נכון למועד פרסום הדוח, החברה מקדמת תב"ע לתוספת זכויות, בהתבסס על תוכנית מתאר שמקדמת העירייה באזור, כך שסה"כ זכויותיה יעמדו על כ-150 אלף מ"ר. בכוונת הקבוצה, להקים על הקרקע פרוייקט משרדים. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידים של החברה מיום 18 בספטמבר 2017 ומיום 9 בנובמבר 2017 (אסמכתאות: 093630-01-2017 ו-098386-01-2017, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

*הערכות החברה המצוינות בסעיף 4.1.1 לפרק ב' זה, בין היתר בקשר עם ההשקעות והעלויות הצפויות לנכסים בהקמה, אופן מימון הפרויקטים, המועדים להשלמת הבניה, קבלתם של אישורים רגולטורים שונים הנדרשים לצורך קידום הפרויקטים בהקמה או תוצאותיהם של הליכים מנהליים ומשפטיים הם מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה ובכלל כך שינויים בתנאי שוק, שינויים בתוכניות החברה, משך הזמן שיידרש לאישור תכנית הבינוי לביצוע ובמחירי תשומות הבניה.*

לפירוט בדבר הפרויקטים בהקמה ראו סעיף 7.7 לפרק א' לדוח זה.

הנהלת החברה פועלת להמשיך ולהוביל את שוק הנדל"ן המניב, בין היתר, באמצעות רכישת עתודות קרקע, הרחבת נכסים קיימים ורכישה של נכסים דומים נוספים כאמור, על מנת להביא לגידול נוסף בתזרים התפעולי של החברה בעתיד, זאת ככל שימצא דירקטוריון החברה לנכון וכן לבחון פיתוח תחומים משיקים ו/או סינרגטיים.



# נכסים בייזום\*

\*לפירוט נוסף, בין היתר בקשר עם היקף זכויות הבניה בנכסים בייזום, ראה הערות השוליים המופיעות טבלת ריכוז הנתונים אודות נכסים בייזום לעיל.

## עזריאלי שרונה (מסחר)



שימוש  
שטח להשכרה  
מועד משוער לסיום  
סטטוס

מסחר  
10,500 מ"ר  
2019  
הקמה

## עזריאלי טאון



שימוש  
שטח להשכרה  
מועד משוער לסיום  
סטטוס

מסחר, משרדים ומגורים  
75,000 מ"ר  
משרדים ומסחר - 2020  
מגורים - 2022  
הקמה

## עזריאלי חולון המנור



שימוש  
שטח להשכרה  
מועד משוער לסיום  
סטטוס

מסחר ומשרדים  
28,000 מ"ר  
2020  
הקמה

## קרקע מודיעין (מגרש 21)



שימוש  
היקף זכויות בניה  
מועד משוער לסיום  
סטטוס

מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים  
20,000 מ"ר  
טרם נקבע  
תכנון

## בית דיור מוגן פאלאס להבים



שימוש  
היקף זכויות בניה  
מספר יחידות דיור  
מועד משוער לסיום  
סטטוס

44,000 מ"ר  
350 יח"ד  
שלב א - 2020 | שלב ב - טרם נקבע  
הקמה

## הרחבת מרכז עזריאלי ת"א



שימוש  
שטח להשכרה  
מועד משוער לסיום  
סטטוס

מסחר, משרדים ומגורים  
150,000 מ"ר  
2025  
הקמה

## עזריאלי חולון 3



שימוש  
שטח להשכרה  
מועד משוער לסיום  
סטטוס

מסחר ומשרדים  
250,000 מ"ר  
טרם נקבע  
הקמה

## בית דיור מוגן פאלאס ראשון לציון



היקף זכויות בניה  
מספר יחידות דיור  
מועד משוער לסיום  
סטטוס

28,750 מ"ר  
250 יח"ד  
טרם נקבע  
תכנון

## קרקע פתח תקווה



שימוש  
שטח להשכרה  
מועד משוער לסיום  
סטטוס

משרדים ומסחר  
53,000 מ"ר  
טרם נקבע  
תכנון

## עזריאלי טאון בניין E



שימוש  
שטח להשכרה  
מועד משוער לסיום  
סטטוס

משרדים  
21,000 מ"ר  
טרם נקבע  
תכנון

#### 4.1.2 השבחת נדל"ן מניב

מנוע צמיחה נוסף של החברה הינו פעילות ההשבחה שמבצעת החברה בנכסיה הקיימים. כמו כן, בוחנת החברה מעת לעת, אפשרויות לקידום תב"ע להוספת זכויות בנייה בנכסיה.

נכון למועד פרסום הדוח, פועלת החברה להשבחת נכסיה כדלקמן:

**קניון עזריאלי עכו** - דיון נוסף בוועדה המקומית, בבקשה לאשרור ההיתר לתוספת קומות משרדים וחניה, התקיים בחודש ספטמבר 2018 ואושרה הבקשה והחברה פועלת למילוי התנאים לקבלת ההיתר.

**קניון עזריאלי ירושלים** - התב"ע להרחבת הקניון, דיור מוגן ושטחי משרדים נדונה בוועדה המקומית לתכנון ובניה והתקבלה המלצתה להפקדה לוועדה המחוזית. בחודש יולי 2018 אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה בירושלים, את בקשת החברה להפקדת תכנית להרחבת שטחי קניון עזריאלי ירושלים בכ-100 אלף מ"ר ברוטו עילי הכוללים שטחי מסחר, תעסוקה ודיור מוגן, וכן מבנה שיבנה עבור עיריית ירושלים והחברה פועלת לפרסום התב"ע להפקדה.

**קניון עזריאלי גבעתיים** - החברה סיימה את שיפוץ מתחם המזון המהיר בקניון.

**עזריאלי תל-אביב** - החברה סיימה את שיפוץ מתחם המזון המהיר בקניון וממשיכה בשדרוג המעליות במשרדים וכן פועלת לשיפוץ השטחים הציבוריים בפרויקט.

**הרצליה ביזנס פארק** - בחודש יוני 2018, אישרה הוועדה המקומית להפקדה תוכנית לתוספת שתי קומות למשרדים ותוספת שטחי מסחר בפרויקט. ההפקדה כפופה לאישור הוועדה המחוזית.

**פאלאס רעננה דיור מוגן** - בחודש יוני 2018, דנה הוועדה המקומית בהתנגדויות שהוגשו לתכנית ואישרה את התוכנית למתן תוקף, בכפוף לתיקונים שונים. בחודש נובמבר 2018, הודיעה החברה לוועדה המקומית על הפסקת הליכי קידום התוכנית.

**עזריאלי ראשונים** - תב"ע לתוספת שטחי משרדים במגדל המשרדים בפרויקט, הומלצה להפקדה על ידי הוועדה המקומית והועברה לדיון בוועדה המחוזית.

#### 4.1.3 איתור ורכישת נכסים בתחומי פעילות החברה

אחד ממנועי הצמיחה העיקריים של החברה הינו הידע, המומחיות והנסיון שלה באיתור ורכישה של נכסים אטרקטיביים אשר יניבו תשואה גבוהה ואשר הינם בעלי ביקוש גבוה ופוטנציאל השבחה. החברה מעריכה, כי גורמי ההצלחה ברכישת נכסים כאמור בתחומי פעילותה הינם, בין היתר, איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות בשוק, מוניטין חיובי ומיצוב עסקי ואיתנות פיננסית המאפשרים רכישת נכסים מניבים ומתן מענה מידי להזדמנויות עסקיות אטרקטיביות.

כפי שדיווחה הקבוצה בעבר, בוחנת הקבוצה מעת לעת את הרחבת פעילותה ובכלל זה, כניסה לתחומי נדל"ן משיקים לרבות על דרך איתור ורכישת נכסים מניבים כאמור.

## 5.1. שיעור המינוף של הקבוצה להלן תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח הכספי המאוחד:

תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח המאוחד		
31.12.2017	31.12.2018	
1,940	1,885	נכסים שוטפים
28,203	30,010	נכסים לא שוטפים
2,829	3,092	התחייבויות שוטפות
10,993	11,682	התחייבויות לא שוטפות
16,281	17,077	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
54%	54%	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)
27%	29%	חוב נטו למאזן (באחוזים)

הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צוין אחרת.

הקבוצה מממנת את פעילותה העסקית בעיקר מהונה העצמי, ממזומנים ושווי מזומנים ובאמצעות אשראי חוץ בנקאי (בעיקר אגרות חוב והלוואות מגופים מוסדיים), אשראי בנקאי (לזמן קצר ולזמן ארוך) וניירות ערך מסחריים. בתקופת הדוח, הנפיקה החברה לציבור, אגרות חוב על דרך הרחבת סדרת אגרות חוב (ד') ולאחר תקופת הדוח, על דרך הנפקת סדרות אגרות חוב (ה'-ו') חדשות. ההנפקות בוצעו על בסיס תשקיף מדף.

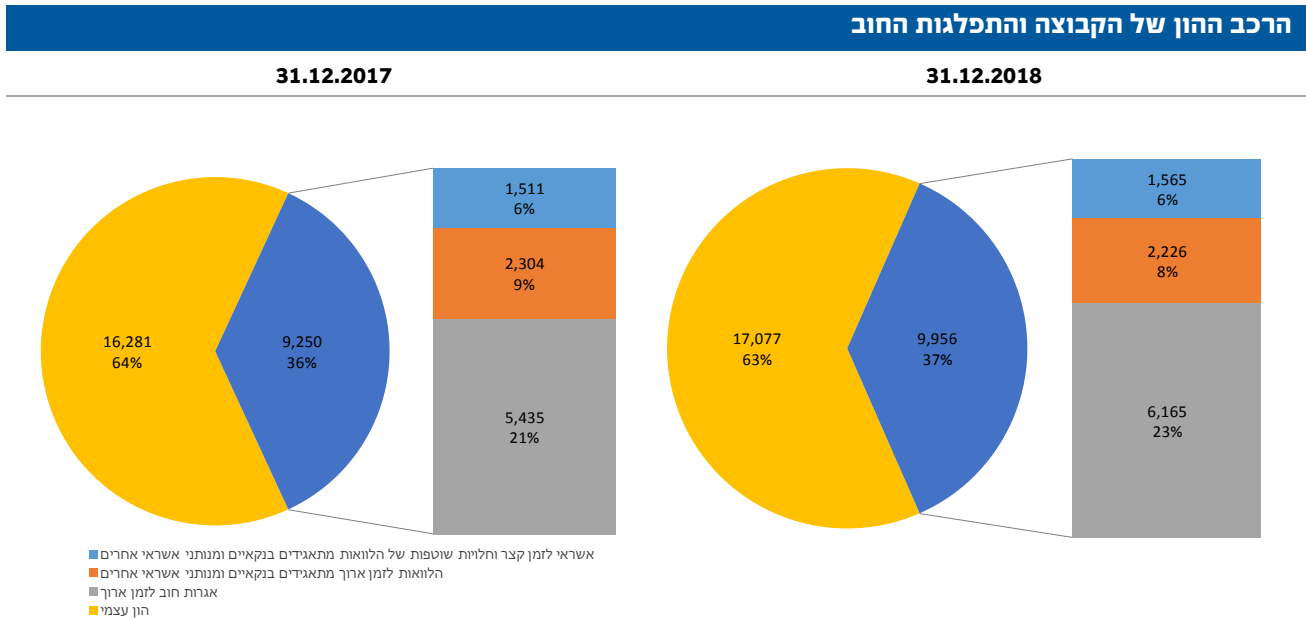
איתנותה הפיננסית של הקבוצה המאופיינת במינוף נמוך ובהיקף נרחב של נכסים לא משועבדים, מאפשרת לקבוצה זמינות מקורות להשגת מימון בתנאים נוחים.<sup>19</sup> שיעור המינוף של הקבוצה נמוך ביחס לרבות ממתחרותיה הבולטות. המינוף הנמוך של הקבוצה, משתלב עם היזמות רחבת ההיקף של החברה בתחום הנדל"ן ומאפשר גמישות גם בעיתות משבר.

<sup>19</sup> לפרטים נוספים ראו סעיף 19 לפרק א' לדוח זה.

## 5.2 הרכב מקורות המימון

לקבוצה ישנם שלושה אפיקי חוב עיקריים: חוב בנקאי, הלוואות פרטיות מגופים מוסדיים או אג"ח ציבוריות. נגישותה של הקבוצה כיום, לכל אחד מאפיקי הגיוס הללו הינה גבוהה ביותר.

התרשים הבא מציג התפלגות חלקו של ההון הזר מסך ההון של החברה, וכן התפלגותו לפי סוגים:



הנתונים במיליוני ש"ח, ובאחוזים ביחס לסך המאזן.

הגידול בסך החוב בסך של כ-706 מיליון ש"ח בתקופת הדוח נובע בעיקר מהנפקת אגרות החוב ברבעון הראשון של שנת 2018 בקיזוז פירעונות שוטפים של הלוואות ואגרות חוב. למועד הדוח, לקבוצה במיוחד גרעון בהון החוזר בסך כ-1.2 מיליארד ש"ח (בדוח הנפרד כ-0.5 מיליארד ש"ח), שנובע, בין היתר מהחלטת הנהלת החברה, בשלב זה, לממן את פעילותה גם באמצעות אשראי לזמן קצר, זאת, לאור ההזדמנות העסקית בשל הריביות הנמוכות לאשראי מסוג זה.

הקבוצה מעריכה, כי אם תחליט להמיר אשראי כאמור באשראי לזמן ארוך במועד כלשהו, תוכל לעשות זאת לאור איתנותה הפיננסית ו/או היקף הנכסים הלא משועבדים שלה ולפיכך, קבע דירקטוריון החברה, בישיבתו ביום 19 במרץ 2019, לאחר שבחן את מקורות התזרים והמימון של הקבוצה, כי אין בגרעון בהון החוזר האמור כדי להשפיע על יכולתה לפרוע את התחייבויותיה במועד.

הערכת הקבוצה הנזכרות בסעיף 5.2 לפרק ב' זה בקשר עם נזילותה וזמינות מקורות מימון שלה, ובפרט באשר לאפשרות המרת החוב לזמן קצר בחוב לזמן ארוך, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ביחס להתפתחויות בשווקים, רמות האינפלציה ותזרימי המזומנים הצפויים ועל התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי במועד הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שהעריכה החברה. הגורמים העיקריים העשויים להשפיע על כך הינם: שינויים בשוק ההון אשר ישפיעו על התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי, שינויים בתוכניות החברה, לרבות שימוש ביתרות נזילות שיהיו קיימות לצורך ניצול הזדמנויות עסקיות, שינויים בכדאיות ההחזקה באפיקי השקעה שונים או כדאיות השימוש באפיקי מימון שונים, החמרת המצב הכלכלי בישראל או בארה"ב וכניסה למיתון חריף, והיקלעותה של החברה או מי מחברות הקבוצה לקשיי מימון או קשיים אחרים, באופן אשר ישפיע על תזרים המזומנים של החברה.

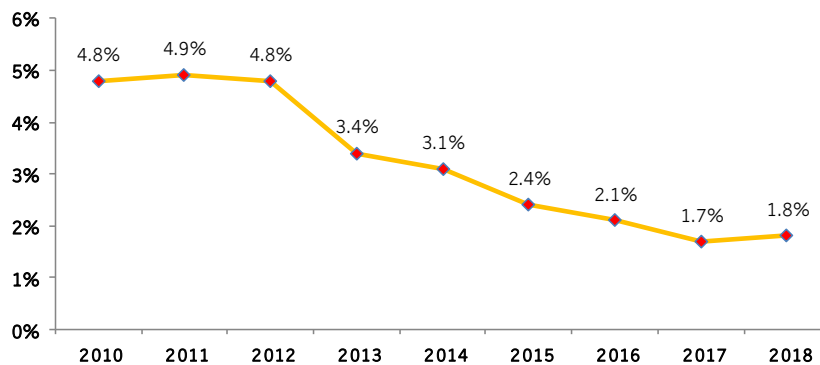
לענין בטוחות ושיעבודים שנתנו כנגד החוב וכן לענין התניות פיננסיות בקשר עם החוב ראו ביאור 19 וביאור 30 לדוחות הכספיים פרק ג' לדוח זה.

### 5.3. עסקאות מימון בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו

בתקופת הדוח ובמהלך הרבעון הראשון של שנת 2019, גייסה החברה חוב בריביות נמוכות, המאפיינות את תנאי השוק הנוכחיים, תוך שמירה על דירוג האשראי הגבוה של החברה והארכת מח"מ החוב של ההלוואות.

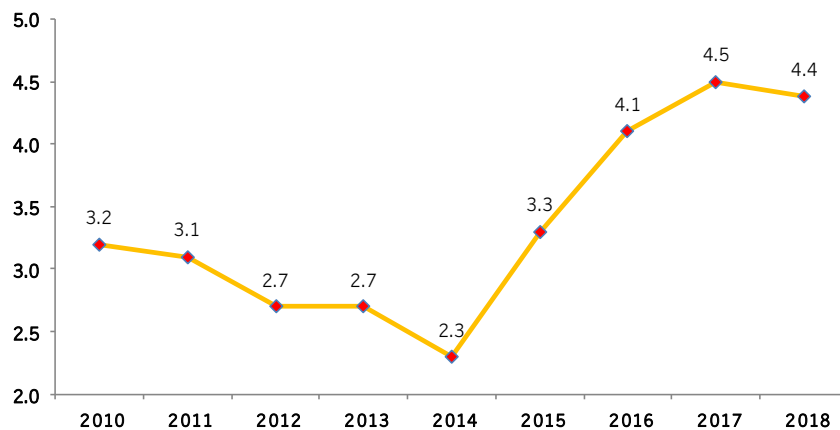
החברה פעלה בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו, לגיוס חוב באמצעות הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ד') של החברה בהיקף של כ-1.4 מיליארד ש"ח במח"מ של כ-6 שנים ובריבית משוקללת צמודה למדד בשיעור של כ-0.94% ולאחר תקופת הדוח גייסה חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרות ה' ו-ו') בהיקף של כ-1.5 מיליארד ש"ח במח"מ ממוצע של כ-7.5 שנים ובריבית משוקללת צמודת מדד בשיעור של כ-1.9%. לפרטים בדבר גיוסי החוב ראו סעיף 19 לפרק א' לדוח זה.

#### הורדת הריבית הממוצעת לאורך השנים



◆ שיעור ריבית לתום השנה

#### הארכת משך חיי חוב ממוצע



◆ מח"מ לתום השנה

\* לאחר תקופת הדוח, בחודש ינואר 2019 הנפיקה החברה שתי סדרות אגרות חוב (סדרות ה' ו-ו'), כמתואר בסעיף 1.2.3.10 לעיל, בעקבות ההנפקה גדל המח"מ ל-4.8 שנים.

## 5.4 דירוג

דירוג האשראי של החברה הוא גבוה ומשקף את חוסנה הפיננסי, איכות נכסיה, ואת שיעור המינוף הנמוך שלה. לתום שנת 2018 דירוג האשראי לתאריך הדוח של אגרות החוב של הקבוצה הינו AA+/Stable/ila-1+ על-ידי מעלות, ודירוג Aa1 על-ידי מידרוג.

בשנים האחרונות, שמרה עזריאלי על דירוג אשראי יציב, ואף שיפרה אותו במעט בשנים האחרונות:

- בנובמבר 2015 העלתה חברת הדירוג מידרוג מקבוצת Moody's את דירוג האשראי של עזריאלי מ-Aa2 ל-Aa1. אופק הדירוג יציב.
  - בינואר 2015 העלתה חברת S&P מעלות את דירוג האשראי של עזריאלי מ-AA ל-AA+. אופק הדירוג יציב.
- פרמטרים שונים שהשפיעו על הדירוג הגבוה של החברה הם יחס המינוף הנמוך, יכולת החזר החוב הגבוהה (יחס חוב ל-FFO), פיזור גדול של נכסים ושוכרים, תחומי פעילות שונים ומגוונים של נדל"ן מניב, מיקומים מצוינים של הנכסים, ריבוי נכסים לא משועבדים והתמקדות בפעילות הליבה של החברה שהינה נדל"ן מניב.

## 5.5 התחייבויות ומימון

להלן סיכום ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס):

פילוח ההתחייבויות הפיננסיות								
סה"כ	סה"כ		ריבית משתנה		ריבית קבועה			
	ריבית משתנה	ריבית קבועה	לא צמוד	צמוד לליש"ט	לא צמוד	צמוד לדולר ארה"ב	צמוד מדד	
456	456	-	436	20	-	-	-	הלוואות ז"ק
9,113	27	9,086	27	-	-	1,461	7,625	הלוואות ז"א
9,569	483	9,086	463	20	-	1,461	7,625	סה"כ

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 31.12.2018.

ליום 31 בדצמבר 2018, שיעור ההלוואות לזמן קצר עמד על כ-5% מתוך סך ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס). להערכת הנהלת החברה שיעור זה הינו נמוך ושמרני לאור יחס המינוף הנמוך, וסך הנכסים שאינם משועבדים כמפורט להלן.

מדיניות החברה בדבר מימון פעילותה, מעבר לתזרים החיובי והיציב מפעילות שוטפת ומנכסיה השוטפים, מיושמת בעיקר באמצעות נטילת הלוואות לזמן ארוך, צמודות מדד בריבית קבועה וזאת על מנת למזער סיכוני שוק הנובעים משינויים בשיעורי הריבית במשק ולנטרל סיכון שוק הנובע משינויים במדד המחירים לצרכן, תוך ניצול העובדה כי עיקר הכנסות החברה צמודות מדד. יחד עם זאת, לאור שיעורי הריבית הנמוכים להלוואות בריבית משתנה לזמן קצר, החליטה החברה לממן את פעילותה גם באמצעות הלוואות זמן קצר כמפורט לעיל.

## 5.6 גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב (סדרות ב'-ד')

לפרטים בדבר גילוי ייעודי עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרות ב'-ד'), של החברה ראו נספח ג' לפרק זה.

## 5.7. מועד פירעון התחייבויות פיננסיות של הקבוצה

להלן מועדי וסכומי פירעון ההתחייבויות הפיננסיות (למעט גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס):

תחזית פירעון ההתחייבויות הפיננסיות			
שנה	קרן	ריבית	סה"כ
1	1,492	171	1,663
2	981	148	1,129
3	1,381	111	1,492
4	748	92	840
5 ואילך	4,967	384	5,351
<b>סה"כ</b>	<b>9,569</b>	<b>906</b>	<b>10,475</b>

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 31.12.2018.

בשנה החולפת, המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה היו בעיקר:

- תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת אשר הסתכם לסך של כ-1,266 מיליוני ש"ח בשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2018, לעומת סך של כ-1,219 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- האמצעים הנזילים והנכסים שאינם משועבדים.
- לקבוצה נכסים מניבים משועבדים שסכום ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משווים ההוגן.
- מחזור חובות בשוק ההון ו/או גופים מוסדיים ו/או מוסדות בנקאיים.

## 5.8. נכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי

ליום 31 בדצמבר 2018, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות והשקעות לזמן קצר) שמחזיקה הקבוצה הסתכם לסך של כ-763 מיליון ש"ח. החברה רואה באמצעיה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילותה השוטפת ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ-22 מיליארד ש"ח בנוסף לכ-0.8 מיליארד ש"ח שפורטו לעיל), חשיבות לאיתנותה הפיננסית, לגמישות הפיננסית הגבוהה שלה בשל אי תלותה בזמינות מקורות חיצוניים גם לצורכי פירעון חובות וליכולת ניצול הזדמנויות השקעה בתקופות שונות.<sup>20</sup> בהתייחס למקורות נזילים אפשריים נוספים, מעריכה הקבוצה, כי ביכולתה לגייס מימון בתנאים נוחים, בתנאים הכלכליים השוררים כיום.

### נכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי

נכסים	שווי הנכסים ליום 31.12.2018
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל	10,618
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	8,888
נכסי נדל"ן אחרים (בעיקר דיור מוגן)	251
החזקות החברה בעזריאלי אי קומרס	51
החזקות החברה בחברת לאומי קארד	450
החזקות החברה בחברת גרנית הכרמל	587
החזקות החברה בבנק לאומי	1,218
<b>סה"כ</b>	<b>22,063</b>

הנתונים הם כפי שהם מוצגים בדוחות הכספיים ובמיליוני ש"ח.

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

הערכות הקבוצה הנזכרות בסעיף 5.8 זה. לפרק ב' זה בקשר עם יכולתה של החברה לגייס מימון בתנאים מימון נוחים בתנאים הכלכליים השוררים כיום הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה

<sup>20</sup> לפירוט אודות נושאים נוספים בקשר עם פעילות המימון בקבוצה ראו סעיף 19 לפרק א' לדוח זה.

ביחס לתנאים הכלכליים ורמת הנזילות נכון למועד פרסום דוח זה. 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 מימון, 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, באופן אשר ישפיע יכולתה של החברה לגייס מימון בתנאים נוחים.

## 5.9 מצב כספי

### מצב כספי, נזילות ומקורות מימון

31.12.2017	31.12.2018	הסעיף
30,143	31,895	סך המאזן <sup>(1)</sup>
1,940	1,885	נכסים שוטפים <sup>(2)</sup>
25,206	27,452	נדל"ן להשקעה <sup>(3)</sup>
1,511	1,565	אשראי ז"ק <sup>(4)</sup>
2,304	2,226	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים <sup>(5)</sup>
5,435	6,165	אגרות חוב, נטו <sup>(6)</sup>
16,321	17,121	הון עצמי <sup>(7)</sup>

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) הגידול נובע בעיקר מגידול בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה כתוצאה מהתקדמות ההשקעות בפרויקטים בהקמה ובנכסים המניבים ומרכישות נכסים חדשים בקיזוז קיטון במזומנים ופקדונות והשקעות לזמן קצר.
- (2) הקיטון נובע בעיקר מירידה ביתרות המזומנים ופקדונות והשקעות לזמן קצר בקיזוז מיון ההשקעה בלאומי קארד לנכס מוחזק למכירה.
- (3) הגידול נובע מהתקדמות ההשקעות בפרויקטים בהקמה ובנכסים המניבים, מרכישות של מבנה המשרדים בטקסס ארה"ב, הקרקע במודיעין והזכויות במקרקעין בדרך מנחם בגין בתל אביב, מגידול בשווי ההוגן בשל הערכות שמאי לנכסי החברה ומעליית שער החליפין של הדולר.
- (4) הגידול נובע בעיקר מגידול בחלויות השוטפות של אגרות חוב בשל הנפקת אגרות חוב ברבעון הראשון לשנת 2018 בקיזוז פירעון אשראי לזמן קצר.
- (5) הקיטון נובע בעיקר מפרעונות שוטפים בקיזוז נטילת הלוואה לרכישת מבנה המשרדים בטקסס ארה"ב.
- (6) הגידול נובע בעיקר מהנפקת אג"ח בסוף הרבעון הראשון לשנת 2018 בקיזוז פירעונות שוטפים.
- (7) הגידול נובע בעיקר מהרווח הכולל בקיזוז חלוקת דיבידנד.



## 6.1 תמצית התוצאות העסקיות

להלן הרווח הנקי המאוחד של קבוצת עזריאלי:

שנה:	2016	2017	2018
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות	1,810	1,456	1,218
רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה	1,808	1,448	1,219
רווח בסיסי למניה (ש"ח)	14.93	12.01	10.04
רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת (ש"ח)	15.00	12.01	10.06
רווח כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה	1,893	1,476	1,325

הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם ל-1,219 מיליון ש"ח בהשוואה ל-1,448 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח בתקופת הדוח הושפע מרווח מהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך 218 מיליון ש"ח הנמוך מהרווח בתקופה המקבילה אשתקד (הרווח בתקופה המקבילה אשתקד בסך 500 מיליון ש"ח כלל שיערוך לאחר סיום הבניה של מגדל המשרדים בשרונה), מגידול בהוצאות המימון נטו בסך של 151 מיליון ש"ח (בעיקר בשל רווח ממכירת מניות בנק לאומי שנרשם אשתקד), ומקיטון בהכנסות אחרות נטו בסך 36 מיליון ש"ח, בקיזוז גידול ב-NOI מפעילות הנדל"ן בסך של 138 מיליון ש"ח וירידה בהוצאת המס בעיקר בשל הנ"ל בסך של 115 מיליון ש"ח.

## 6.2 איכות הרווח

הרווח הנקי של הקבוצה מורכב ומושפע בעיקר מהמרכיבים הבאים:

- רווח מפעילות הנדל"ן המניב - מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל, מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל; מגזר נדל"ן מניב בארה"ב ומגזר הדיור מוגן;
- שינויים בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה;
- חלק הקבוצה ברווחי מגזר גרנית הכרמל;
- פעילות המטה של הקבוצה הכוללת הוצאות מימון נטו, הוצאות הנהלה וכלליות ושיווק;
- הוצאות מיסים נדחים ושוטפים;
- חלק הקבוצה בתוצאות עזריאלי אי קומרס.

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

ברוחי הקבוצה עשויה לחול תנודתיות גבוהה בין תקופות דיווח שונות וזאת בעיקר בשל שינויים בשווי הנדל"ן המניב כאמור לעיל המושפע, בין היתר, משינויים בשיעורי ההיוון וכן משינוי בהיקף ההכנסות, כתוצאה משינויים בתנאי השוק ו/או מעליית מדד המחירים לצרכן. בנוסף, הוצאות המימון של הקבוצה מושפעות בין היתר משינויים בריבית משתנה ושינויים במדד המחירים לצרכן.

הקבוצה בוחנת לפחות אחת לחצי שנה את שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בישראל ובכל מועד בו קיימות אינדיקציות לשינויים מהותיים בשווי. השווי ההוגן נקבע, בעיקר, בהתבסס על הערכות שווי שבוצעו בעיקר על ידי שמאים בלתי תלויים בחברה. השווי ההוגן נמדד בהתבסס על היוון תזרימי מזומנים על בסיס חוזים חתומים ודמי שכירות ראויים לשטחים פנויים למועד הבחינה, הנתמכים בהשוואתם לחידושים הנעשים במיקומים דומים לזה של הנכס סמוך למועד הערכת השווי וכן שימוש בשיעורי היוון הנבדקים בין היתר על ידי ניתוח עסקאות השוואה סמוך למועד הערכת השווי. הקבוצה בוחנת כל רבעון את הצורך בעדכון השווי של נכסי הנדל"ן להשקעה על ידי בחינת שינויים מקרו כלכליים, שינויים בסביבת הנכסים ובהכנסות הנובעות מהם וכן מקיימת שיחות עם שמאי מקרקעין בלתי תלוי לבחינת שינויים בשיעורי ההיוון. כמו כן, לגבי נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה נלקחים בחשבון העלויות

שהושקעו בפועל בתקופה, תחזית העלויות להשלמה העדכנית וחוזי שכירות שנחתמו במהלך התקופה. במידה ולהערכת ההנהלה בחברה חלו שינויים מהותיים בשווי הנכסים, כפי שהוגדרו בנהלי הקבוצה, הרי שמבוצעות הערכות שווי עדכניות לנכסים הרלוונטיים, על ידי החברה או על ידי שמאי.

שינויים בהנחות המשמשות מומחים חיצוניים ו/או שינויים בהערכות הנהלת הקבוצה המתבססת על ניסיונה המצטבר יכולים להביא לשינוי בשווי ההוגן אשר נזקף לדוח רווח והפסד ובכך להשפיע על מצבה הכספי של הקבוצה ותוצאות פעילותה. לפרטים נוספים ראו ביאור 34 לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר שוויו ההוגן של הנדל"ן להשקעה לפי מגזרי פעילות ראו סעיף 7.4 לפרק א' לדוח זה. כמו כן ראו ביאורים 13 ו-36 לדוחות הכספיים המצורפים.

### 6.3 הרווח הכולל

ההון של הקבוצה והרווח הכולל שלה מושפעים גם מקרנות הון שונות, בעיקר מקרנות הון בגין התאמה לשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ומקרנות בגין הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ. ההפרש בין הרווח הכולל לרווח הנקי המוצג בסעיף 6.1 לפרק ב' זה, נובע בעיקר מרווח מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך של כ-95 מיליון ש"ח ומגידול בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים בניכוי מס בסך של כ-11 מיליון ש"ח.

### 6.4 תוצאות הפעילות

להלן פירוט בדבר הוצאות הנהלה כלליות ושיווק, הכנסות אחרות, הוצאות מימון, ומיסים על הכנסה בשנת 2018, לעומת שנת 2017 וברבעון הרביעי 2018 לעומת רבעון רביעי 2017:

#### תוצאות הפעילות

2017	2018	רבעון רביעי 2017	רבעון רביעי 2018	
306	323	88	92	הוצאות הנהלה כלליות ושיווק <sup>(1)</sup>
124	88	71	22	הכנסות אחרות נטו <sup>(2)</sup>
90	241	44	66	הוצאות המימון נטו <sup>(3)</sup>
408	293	69	115	הוצאות מיסים על הכנסה <sup>(4)</sup>

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) הגידול בהוצאות בשנת 2018 מול התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מגידול בהוצאות השיווק, גידול בהוצאות בשל חובות מסופקים ובהוצאות השכר בעיקר בשל הפרשה להסתגלות חד פעמית.

(2) הגידול בהוצאות ברבעון הרביעי לשנת 2018 מול הרבעון המקביל אשתקד, נובע בעיקר מגידול בהוצאות השיווק. הכנסות אחרות נטו בשנת 2018 נובעות בעיקר מדיבידנדים מבנק לאומי ומלאומי קארד (בשנת 2017 מדיבידנדים מבנק לאומי ומלאומי קארד ומרווח ממכירת ויזה אירופה וברבעון הרביעי של שנת 2017 גם בשל סכומים לקבל מחברת הביטוח כשיפוי כנגד נזקי הסופה שפגעה בנכסי החברה ביוסטון, טקסס).

(3) הגידול בהוצאות המימון נטו בשנת 2018 נובע בעיקר מרווח ממכירת מניות בנק לאומי שנרשם בתקופה המקבילה אשתקד ולא ארע בתקופת הדוח ומגידול בהוצאות הצמדה על הלוואות, אגרות חוב ופיקדונות דיירים בדיוור מוגן כתוצאה מעליה בשיעור המדד הידוע בתקופת הדוח בכ-1.2% לעומת עליה של כ-0.3% בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המימון נטו ברבעון הרביעי 2018 מול הרבעון המקביל אשתקד, נובע בעיקר מהוצאות ריבית למס הכנסה בשל הסדר השומות ומהפסד משערך נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

(4) הירידה בהוצאות מיסים בשנת 2018 מיוחסת בעיקר לירידה בהוצאות מיסים נדחים עקב הירידה ברווח מהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בתקופת הנוכחית בהשוואה לתקופה המקבילה ומירידה בהוצאות המסים השוטפים כתוצאה מירידת שיעור מס החברות. הגידול בהוצאות מיסים על הכנסה של הקבוצה ברבעון הרביעי לשנת 2018, מיוחסת בעיקר לגידול בהוצאות מיסים נדחים עקב הגידול ברווח מהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בתקופת הנוכחית בהשוואה לתקופה המקבילה.

## 6.5 תזרימי מזומנים

להלן פירוט תזרימי המזומנים שהפיקה הקבוצה בשנת 2018, בהשוואה לשנת 2017:

תזרימי מזומנים לשנה		
שנה	2018	2017
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת <sup>(1)</sup>	1,266	1,219
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה <sup>(2)</sup>	(1,422)	(349)
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות מימון <sup>(3)</sup>	(205)	(506)

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) עיקר התזרים בתקופה ובתקופה המקבילה אשתקד, נבע מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ-1,523 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה כ-1,385 מיליון ש"ח) בתוספת פיקדונות נטו מדיוור מוגן ובקיזוז מסי הכנסה ששולמו.

(2) עיקר התזרים בתקופת הדוח שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-1,716 מיליון ש"ח בקיזוז ריבית ודיבידנד שהתקבלו, קיטון בפיקדונות לזמן קצר ותמורה ממכירת פי גלילות. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-1,065 מיליון ש"ח בקיזוז קיטון בפיקדונות לזמן קצר ותמורה נטו ממימוש מניות בנק לאומי.

(3) עיקר התזרים בתקופת הדוח שימש לחלוקת דיבידנד בסך של כ-520 מיליון ש"ח. עיקר הקיטון מול התקופה המקבילה אשתקד נובע מקיטון בפרעון אגרות חוב, הלוואות לזמן ארוך ואשראי לזמן קצר נטו בסך של כ-374 מיליון ש"ח.

להלן פירוט תזרימי המזומנים שהפיקה הקבוצה ברבעון האחרון של שנת 2018, בהשוואה לרבעון המקביל בשנת 2017:

תזרימי מזומנים לרבעון		
רבעון	רבעון רביעי 2018	רבעון רביעי 2017
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת <sup>(1)</sup>	254	273
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה <sup>(2)</sup>	(159)	(228)
תזרימי מזומנים נטו ששימשו לקבוצה מפעילות מימון <sup>(3)</sup>	(83)	(87)

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) עיקר התזרים ברבעון וברבעון המקביל אשתקד נבע בעיקר מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ-388 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה כ-360 מיליון ש"ח) בתוספת פיקדונות נטו מדיוור מוגן ובקיזוז מסי הכנסה ששולמו.

(2) עיקר התזרים ברבעון האחרון לשנת 2018, שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-209 מיליון ש"ח בקיזוז ריבית ודיבידנד שהתקבלו ותמורה ממכירת פי גלילות. עיקר התזרים ברבעון המקביל אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-393 מיליון ש"ח בקיזוז קיטון בפיקדונות לזמן קצר.

(3) עיקר השינוי מול התקופה המקבילה אשתקד נובע מקיטון בפרעון ההלוואות לזמן ארוך ואשראי לזמן קצר נטו בקיזוז גידול בריבית ששולמה.

### 7.1 כללי

יצוין, כי בדוחות הכספיים של החברה לא הוצג מגזר בר-דיווח שהוא "מגזר פעילות פיננסי" ונכון ליום 31 בדצמבר 2018 לא קיימת לחברה "פעילות פיננסית מהותית" כאמור בתקנה 10(ב)(7) לתקנות.

### 7.2 תיאור סיכוני שוק

לפרטים בדבר סיכוני השוק של החברה ראו ביאורים 32 ו-33 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018.

### 7.3 מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

לפרטים בדבר ניהול סיכוני השוק של החברה ראו ביאורים 32 ו-33 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018.

### 7.4 אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות

ועדת הכספים והדירקטוריון דנים לפחות אחת לרבעון בחשיפות החברה לסיכוני השוק ובפעולות בהן נקטה הנהלת החברה וככל הנדרש קובעים קריטריונים ומגבלות כמותיים. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את היקפי הפעילות והסיכון הנגזר מהפעילות.

### 7.5 ניתוח מבחני רגישות והשפעות על שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה

הקבוצה מבצעת מבחני רגישות לשינויים בשיעורי ההיוון המשפיעים על השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה.

לפרטים ראו נספח א' לפרק זה.

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

### 9.1 דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה

דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה, בהתאם לתקנה 99 לתקנות מצורף בטופס דיווח נפרד במקביל לפרסומו של דוח זה.

### 9.2 תביעות משפטיות

לפרטים אודות תביעות משפטיות ראו ביאור 31 לדוחות הכספיים.

### 9.3 גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד

הנחיית רשות ניירות ערך<sup>21</sup> קובעת, כי הערכת שווי מהותית הינה הערכת שווי המקיימת אחד מהמבחנים: (1) נושא הערכות השווי מהווה לפחות 5% מסך נכסי החברה כפי שמוציגים בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של תקופת הדיווח ("המבחן המאזני") (2) השפעת השינוי בשווי כתוצאה מהערכת השווי על הרווח הנקי או על הרווח הכולל, לפי העניין, מהווה לפחות 5% מסך הרווח הנקי או הרווח הכולל בהתאמה של החברה לתקופת הדיווח וכן מהווה לפחות 2.5% מההון העצמי של החברה לתום תקופת הדיווח<sup>22</sup> ("המבחן התוצאתי"). בנוסף קובעת ההנחיה כי הערכת שווי מהותית מאד, אותה יש לצרף לדוחות הכספיים של תאגיד מדווח, הינה הערכת שווי המקיימת ככל מהותיות (10% במקום 5%-1-5% במקום 2.5%).

עוד קבעה רשות ניירות ערך, כי מקום בו הערכת השווי עומדת במבחנים הכמותיים אך שיקולים איכותיים הביאו להחלטה אחרת של התאגיד, והוחלט לא לצרפה, התאגיד יתן גילוי להחלטתו, תוך פירוט תוצאות המבחנים הכמותיים והנימוקים והשיקולים אשר היוו בסיס להחלטה זו.

למועד הדוח, אימץ דירקטוריון החברה את הפרמטרים שקבעה רשות ניירות ערך כמפורט לעיל ביחס לצירוף הערכת שווי מהותית מאד.

נכון למועד הדוח, ולאחר שנבדקה הקביעה דלעיל, עולה כי אין לחברה הערכת שווי שהינה מהותית מאוד שיש לצרפה לדוח.

### 9.4 אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

ראו ביאור 37 לדוחות הכספיים.

### 9.5 נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם

בהתאם לתקנה 99 לתקנות, מצורפים בפרק ג' נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה כחברה אם, בצירוף חוות דעת רואה חשבון מבקר.

<sup>21</sup> עמדה משפטית מספר 105-23 בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי אשר עודכנה לאחרונה ביולי 2014, וכן הבהרה לעמדה משפטית מספר 105-23 בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי: שאלות ותשובות אשר עודכנה לאחרונה בדצמבר 2018.

<sup>22</sup> כאשר הכוונה הינה להשפעת נושא הערכת השווי לאחר השפעת המס, ככל שישנה כזו ובערכים מוחלטים.

## 9.6 הערה בעניין מידע צופה פני עתיד

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

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

דירקטוריון והנהלת החברה מביעים את הערכתם הרבה לנושאי המשרה בחברה, הנהלות החברות השונות בקבוצה ולעובדיהן, על תרומתם הברוכה להישגי הקבוצה בשנת 2018.

---

אייל חנקין, מנכ"ל

---

דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 19 במרץ 2019



# נספח א'

---

מבחני רגישות  
31 בדצמבר 2018

**נספח א' - מבחני רגישות**

**רגישות לשינויים בריביות שיעורי ההיוון של נדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2018**

דרך קביעת השווי אלפי ש"ח	רווח מהשינויים בגורם השוק			שווי הוגן של נכס	הפסד מהשינויים בגורם השוק			שיעור השינוי
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
	ירידה אבסולוטית של 2%	ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	עליה אבסולוטית של 2%	
היוון תזרימים	312	74	35	685	(32)	(61)	(161)	5.75% - 6.50%
היוון תזרימים	6,633	1,829	867	16,278	(784)	(1,498)	(3,680)	6.75% - 7.25%
היוון תזרימים	2,075	614	291	5,295	(263)	(503)	(1,190)	7.26% - 8%
היוון תזרימים	137	48	23	392	(21)	(39)	(84)	8.01% - 8.5%
היוון תזרימים	183	70	33	1,687	(31)	(58)	(120)	8.75%
	<u>9,340</u>	<u>2,635</u>	<u>1,249</u>	<u>24,337</u>	<u>(1,131)</u>	<u>(2,159)</u>	<u>(5,235)</u>	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

**שיעור היוון משוקלל:**

# נספח ב'

---

דוחות כספיים סולו מורחב  
ליום 31 בדצמבר, 2018

## קבוצת עזריאלי בע"מ

### דוחות כספיים סולו מורחב

#### נספח ב'

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

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

מאזן:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
1,022	639
105	7
59	83
195	133
20	100
<u>1,401</u>	<u>962</u>
40	450
<u>1,441</u>	<u>1,412</u>
792	734
283	334
1,685	1,227
25,206	27,452
171	195
85	84
1	1
<u>28,223</u>	<u>30,027</u>
<u>29,664</u>	<u>31,439</u>

#### נכסים

##### נכסים שוטפים

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

נכסים מוחזקים למכירה

##### סה"כ נכסים שוטפים

##### נכסים לא שוטפים

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

##### סה"כ נכסים לא שוטפים

##### סה"כ נכסים

# קבוצת עזריאלי בע"מ

## דוחות כספיים סולו מורחב

### נספח ב'

מאזן - המשך

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
1,443	1,492
218	253
364	375
689	839
4	2
<u>2,718</u>	<u>2,961</u>
2,268	2,191
5,122	5,886
52	63
<u>3,187</u>	<u>3,219</u>
<u>10,629</u>	<u>11,359</u>
18	18
2,518	2,518
531	634
<u>13,214</u>	<u>13,907</u>
16,281	17,077
36	42
<u>16,317</u>	<u>17,119</u>
<u>29,664</u>	<u>31,439</u>

#### התחייבויות והון

##### התחייבויות שוטפות

אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב  
ספקים ונותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
פקדונות מלקוחות דיור מוגן  
התחייבויות בגין מסים שוטפים

##### סה"כ התחייבויות שוטפות

##### התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים פיננסיים  
אגרות חוב  
התחייבויות אחרות  
התחייבויות מסים נדחים

##### סה"כ התחייבויות לא שוטפות

##### הון

הון מניות רגילות  
פרמיה על מניות  
קרנות הון  
עודפים

##### סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

##### זכויות שאינן מקנות שליטה

##### סה"כ הון

##### סה"כ התחייבויות והון

## קבוצת עזריאלי בע"מ

### דוחות כספיים סולו מורחב

#### נספח ב'

#### דוח רווח והפסד:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2017	2018
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
1,875	2,069
500	218
81	6
21	20
127	93
<hr/>	<hr/>
2,604	2,406
<hr/>	<hr/>
484	543
44	49
70	80
161	234
4	4
<hr/>	<hr/>
763	910
<hr/>	<hr/>
1,841	1,496
<hr/>	<hr/>
(393)	(275)
<hr/>	<hr/>
1,448	1,221
<hr/>	<hr/>
-	(2)
<hr/>	<hr/>
1,448	1,219
<hr/>	<hr/>

#### הכנסות:

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

#### סה"כ הכנסות

#### עלויות והוצאות:

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

#### סה"כ עלויות והוצאות

#### רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

#### רווח מפעילות נמשכת לשנה, כולל המיעוט

הפסד מפעילות מופסקת לשנה, כולל המיעוט

#### רווח נקי לשנה, כולל המיעוט

# נספח ג'

---

גילוי ייעודי  
למחזיקי אגרות החוב

## נספח ג' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

### להלן פרטים אודות אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור

סדרה	מועד ההנפקה	ערך נקוב במועד ההנפקה	ערך נקוב במועד הדוח	ערך נקוב במועד הדוח, לרבות הצמדה	סכום הריבית שנצברה עד למועד הדוח	הערך בדוחות הכספיים	השווי הבורסאי	סוג הריבית	שיעור הריבית השנתית	מועדי תשלום קרן	מועדי תשלום ריבית	תנאי הצמדה	פרטים בדבר הנאמן	
<b>במיליוני ש"ח</b>														
סדרה ב'	10 בפברואר 2015	623.3	1,056.7	1,059.8	1.7	1,046.8	1,061.7	קבועה	0.65	1 באפריל 2016 עד 2025	החל מיום 1 באוקטובר 2015 ולאחר מכן 1 באפריל ו-1 באוקטובר המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2014	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2014	שם חברת הנאמנות: הרמטיק נאמנות; (1975) בע"מ;	
	23 ביוני 2015	600.3												
	30 במרץ 2017	228.8												
סדרה ג'	6 בספטמבר 2015	1,005.1	1,065.7	1,068.8	8.8	1,063.1	1,122.5	קבועה	1.64	1 ביולי 2018 עד 2027	החל מיום 1 ביולי 2016, פעמיים בשנה בימים 1 בינואר ו-1 ביולי בכל אחת מהשנים 2016 עד 2027 (כולל)	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2015	כתובת: מגדל צ'מפיון, קומה 13, דרך ששת הימים 30, בני ברק. טלפון: 03-5274867; פקס: 03-5271039; כתובת דוא"ל: <a href="mailto:hermetic@hermetic.co.il">hermetic@hermetic.co.il</a>	
	30 במרץ 2017	179.0												
סדרה ד'	7 ביולי 2016	2,194.1	4,362.9	4,432.9	29.1	4,410.8	4,405.1	קבועה	1.34	החל מיום 5 ביולי 2018	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 מירב עופר.	
	30 במרץ 2017	983.6												
	1 בפברואר 2018	1,367.0												
סה"כ		7,181.2	6,485.3	6,561.5	39.6	6,520.7	6,589.3							

\* על אגרות החוב (סדרה ב'), (סדרה ג'), (סדרה ד') (להלן: "סדרות אגרות החוב של החברה") תחול הגנה, כך שאם המדד הידוע בתאריך הקבוע לתשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי (המצוין בטבלה), יהיה מדד התשלום המדד היסודי.

\* בנספח ג' זה נכללו הפרטים והנתונים הנדרשים ביחס לסדרות אגרות החוב של החברה שהיו במחזור במועד הדוח. לפרטים אודות סדרות אגרות חוב של החברה (סדרות ה'-ו'), שהונפקו על ידי החברה לאחר מועד הדוח, ראה ביאור 19.ב. (4) לפרק ג' לדוח זה.



פרטים נוספים לעניין אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור :

1. סדרות אגרות החוב של החברה הינן מהותיות לחברה ואינן מובטחות בבטוחה כלשהי.
2. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם (חלקי או מלא) של סדרות אגרות החוב של החברה. לפרטים ראה סעיף 9.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטרי הנאמנות של כל אחת מסדרות אגרות החוב של החברה, וכלדקמן :
3. ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') ושטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג'), אשר שניהם צורפו לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה, ראה דיווח החברה מיום 29 במרץ 2017 (אסמכתא : 2017-01-032703).
4. ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') אשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה, ראה דיווח החברה מיום 5 ביולי 2016 (אסמכתא : 2016-01-075079).
5. הדיווחים המצויינים בסעיפים 3-4 לעיל, נכללים (הסעיפים האמורים) בדוח זה על דרך ההפניה.
6. החברה, בתום תקופת הדיווח, ובמהלכה, עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות של סדרות אגרות החוב של החברה, ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת סדרות אגרות החוב של החברה לפירעון מיידי.
7. לפרטים בדבר התחייבות שהחברה נטלה על עצמה במסגרת סדרות אגרות החוב של החברה ראה סעיפים 5.2-5.6 לשטרי הנאמנות לאגרות החוב של החברה.
8. לפרטים נוספים אודות תנאיהן של סדרות אגרות החוב של החברה, לרבות התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות ומגבלות בקשר לחלוקת דיבידנד ראה באור 19ב. לפרק ג' לדוח זה.

**דירוג אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור :**

דירוגים נוספים שנקבעו בין מועד ההנפקה לבין מועד הדוח		תאריך מתן הדירוג העדכני	דירוג הקבוע למועד פרסום הדוח	דירוג שנקבע במועד ההנפקה	שם חברה מזרגת	סדרה
מועד הדירוג	דירוג					
21 ביוני 2015 27 במרץ 2017	AA+ יציב AA+ יציב	28 במרץ 2017(*)	AA+ יציב	AA+ יציב	מעלות	סדרה ב'
3 בספטמבר 2015 27 במרץ 2017	AA+ יציב	28 במרץ 2017(*)	AA+ יציב	AA+ יציב	מעלות	סדרה ג'
20 ביולי 2016 27 במרץ 2017 28 במרץ 2017 31 בדצמבר 2017 28 בינואר 2018	Aa1 באופק יציב Aa1 באופק יציב Aa1 באופק יציב Aa1 באופק יציב Aa1 באופק יציב	31 בינואר 2018(**)	Aa1 באופק יציב	Aa1 באופק יציב	מידרוג	סדרה ד'

\* לעיון בדוח הדירוג של מעלות לאגרות החוב (סדרות ב'-ג') ראה דוח מיידי של החברה מיום 28 במרץ 2017 (אסמכתא : 2017-01-030966), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.  
 \*\* לעיון בדוח הדירוג של מידרוג לאגרות החוב (סדרה ד') ראה דוח מיידי של החברה מיום 31 בינואר 2018 (אסמכתא : 2018-15-010804), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.



קבוצת עזריאלי

# דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2018

חלק ג'



## קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים  
לשנת 2018

### תוכן העניינים

#### ע מ 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
11-13	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-120	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של  
קבוצת עזריאלי בע"מ  
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי  
בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של קבוצת עזריאלי בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2018. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו (להלן - "תקן ביקורת 104"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על דל"ן להשקעה; (3) בקרות על הכנסות מדמי שכירות מנדל"ן להשקעה; (4) בקרות על הכנסות מלקוחות גז בחברת סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ; (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 104. על-פי תקן זה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קיימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות התפוכנה 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 2018.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 והדוח שלנו, מיום 19 במרץ 2019, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

**בריטמן אלמגור זרר ושות'  
רואי חשבון  
Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited**

**תל-אביב, 19 במרץ 2019**

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המוצגים של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-3% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017, והכנסותיהן מפעילות נמשכת הכלולות באיחוד מהוות כ-23% כ-22% וכ-22% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2018, 2017 ו-2016, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את חלקה של הקבוצה בהפסד מפעילות מופסקת של חברות מאוחדות לשעבר שהסתכמו לסך של כ-2 מיליון ש"ח כ-9 מיליון ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2018 ו-2016, 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 שישומו 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 2018 ו-2017 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והראות 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 2018 והדוח שלנו מיום 19 במרץ 2019, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

בריטמן אלמגור זהר ושות'  
רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 19 במרץ, 2019

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר			
2017	2018		
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	ביאור	
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים</b>
1,064	716	4	מזומנים ושווי מזומנים
145	47	4	פקדונות והשקעות לזמן קצר
285	342	5	לקוחות
226	159	6	חייבים ויתרות חובה
64	66	7	מלאי
29	105	28	נכסי מסים שוטפים
<u>1,813</u>	<u>1,435</u>		
127	450	ב'11	נכסים המוחזקים למכירה
<u>1,940</u>	<u>1,885</u>		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
86	100		השקעות והלוואות חברות כלולות
346	343	10	השקעות, הלוואות ויתרות חובה
1,685	1,228	11	נכסים פיננסיים
50	46	12	חייבים לזמן ארוך בגין הסדרי זיכיון
25,206	27,452	13	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
500	530	14	רכוש קבוע
310	296	15	נכסים בלתי מוחשיים
20	15	28	נכסי מסים נדחים
<u>28,203</u>	<u>30,010</u>		<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<u>30,143</u>	<u>31,895</u>		<b>סה"כ נכסים</b>

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2017	2018		
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
1,511	1,565	19	אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב
296	342	16	ספקים ונותני שירותים
201	225	17	זכאים ויתרות זכות
792	942	18	פקדונות מלקוחות
13	12		הפרשות
16	6	28	התחייבויות בגין מסים שוטפים
<u>2,829</u>	<u>3,092</u>		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
2,304	2,226	19	הלוואות מתאגידים פיננסיים
5,435	6,165	19	אגרות חוב
55	67	20	התחייבויות אחרות
3,199	3,224	28	התחייבויות מסים נדחים
<u>10,993</u>	<u>11,682</u>		<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
		21	<b>הון</b>
18	18		הון מניות רגילות
2,518	2,518		פרמיה על מניות
531	634		קרנות הון
13,214	13,907		עודפים
<u>16,281</u>	<u>17,077</u>		<b>סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה</b>
40	44		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>16,321</u>	<u>17,121</u>		<b>סה"כ הון</b>
<u>30,143</u>	<u>31,895</u>		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>
			<b>2019, במרץ, 19</b>
אירית סקלר פילוסוף סמנכ"ל כספים	אייל חנקין סמנכ"ל	דנה עזריאלי יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	ביאור
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
1,745	1,868	2,063	
660	724	758	22
711	500	218	13
49	94	17	27
14	129	95	26
<u>3,179</u>	<u>3,315</u>	<u>3,151</u>	<b>סה"כ הכנסות</b>
445	484	543	23
420	474	500	23
172	192	200	24
104	114	123	25
8	6	6	
159	184	258	27
5	5	7	
<u>1,313</u>	<u>1,459</u>	<u>1,637</u>	<b>סה"כ עלויות והוצאות</b>
1,866	1,856	1,514	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(49)	(408)	(293)	28
<u>1,817</u>	<u>1,448</u>	<u>1,221</u>	<b>רווח מפעילות נמשכת</b>
(9)	-	(2)	8
<u>1,808</u>	<u>1,448</u>	<u>1,219</u>	<b>רווח נקי לשנה</b>
116	204	11	<b>רווח כולל אחר:</b> סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס
(20)	(62)	-	<b>סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:</b> נטו ממס
(11)	(114)	95	נטו ממס
(31)	(176)	95	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
<u>85</u>	<u>28</u>	<u>106</u>	<b>סך הכל</b>
<u>1,893</u>	<u>1,476</u>	<u>1,325</u>	<b>רווח כולל אחר לשנה, נטו ממס</b>
			<b>סה"כ רווח כולל לשנה</b>

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			
2016	2017	2018	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
1,810	1,456	1,218	רווח נקי לשנה מיוחס ל: בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
(2)	(8)	1	
<u>1,808</u>	<u>1,448</u>	<u>1,219</u>	
1,895	1,488	1,321	סה"כ רווח כולל לשנה מיוחס ל: בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
(2)	(12)	4	
<u>1,893</u>	<u>1,476</u>	<u>1,325</u>	
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:
15.00	12.01	10.06	פעילות נמשכת
(0.07)	-	(0.02)	פעילות מופסקת
<u>14.93</u>	<u>12.01</u>	<u>10.04</u>	
<u>121,272,760</u>	<u>121,272,760</u>	<u>121,272,760</u>	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 2018

סך הכל	זכויות שאינן שליטה	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ		קרן הון בגין הונגרי שיועדו לשווי הונג דרך רווח כולל אחר	פרמיה על מניות	הון מניות	
				קרנות הון אחרות	מיליוני ש"ח				
16,321	40	16,281	13,214	(7)	(91)	629	2,518	18	יתרה ליום 1 בינואר 2018
(5)	-	(5)	(5)	-	-	-	-	-	השפעת יישום IFRS 9 לראשונה של
16,316	40	16,276	13,209	(7)	(91)	629	2,518	18	יתרה ליום 1 בינואר 2018 לאחר תיאומים למפרע והצגה מחדש
1,219	1	1,218	1,218	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
11	-	11	-	-	-	11	-	-	שינוי בשווי הונג של נכסים פיננסיים, נטו ממס
95	3	92	-	-	92	-	-	-	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
1,325	4	1,321	1,218	-	92	11	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
(520)	-	(520)	(520)	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
(520)	-	(520)	(520)	-	-	-	-	-	סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה
17,121	44	17,077	13,907	(7)	1	640	2,518	18	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

סך הכל	זכויות שאינן שליטה	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות מיליוני ש"ח	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים	פרמיה על מניות	הון מניות
15,316	43	15,273	12,238	(7)	19	487	2,518	18
1,448	(8)	1,456	1,456	-	-	-	-	-
204	-	204	-	-	-	204	-	-
(62)	-	(62)	-	-	-	(62)	-	-
(114)	(4)	(110)	-	-	(110)	-	-	-
1,476	(12)	1,488	1,456	-	(110)	142	-	-
(480)	-	(480)	(480)	-	-	-	-	-
9	9	-	-	-	-	-	-	-
(471)	9	(480)	(480)	-	-	-	-	-
16,321	40	16,281	13,214	(7)	(91)	629	2,518	18

יתרה ליום 1 בינואר 2017

רווח נקי לשנה  
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס  
סכומים אשר סווגו לרווח או הפסד ממימוש נכסים פיננסיים, נטו ממס  
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לשנה

דיבידנד לבעלי מניות החברה  
השקעת זכויות שאינן שליטה בחברה בת  
סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016

סך הכל	זכויות שאינן שליטה	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות מיליוני ש"ח	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים	פרמיה על מניות	הון מניות
13,870	99	13,771	10,828	(14)	30	391	2,518	18
1,808	(2)	1,810	1,810	-	-	-	-	-
116	-	116	-	-	-	116	-	-
(20)	-	(20)	-	-	-	(20)	-	-
(11)	-	(11)	-	-	(11)	-	-	-
1,893	(2)	1,895	1,810	-	(11)	96	-	-
(400)	-	(400)	(400)	-	-	-	-	-
4	4	-	-	-	-	-	-	-
(51)	(58)	7	-	7	-	-	-	-
(447)	(54)	(393)	(400)	-	-	-	-	-
15,316	43	15,273	12,238	(7)	19	487	2,518	18

**יתרה ליום 1 בינואר 2016**

רווח נקי לשנה  
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס  
סכומים אשר סווגו לרווח או הפסד ממימוש נכסים פיננסיים, נטו ממס  
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

**סה"כ רווח כולל לשנה**

דיבידנד לבעלי מניות החברה  
השקעת זכויות שאינן שליטה בחברה בת  
רכישת זכויות שאינן שליטה בחברה בת  
**סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה**

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2016**

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
1,808	1,448	1,219
88	64	68
32	-	-
(17)	(21)	(22)
(711)	(500)	(218)
116	(46)	142
(1)	-	-
8	6	6
58	408	293
6	-	-
(242)	(186)	(330)
(4)	4	8
(2)	(3)	(11)
(4)	(48)	(49)
(11)	2	4
93	24	12
101	112	184
(28)	(45)	(42)
-	-	2
<u>1,290</u>	<u>1,219</u>	<u>1,266</u>
<b>תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת</b>		
רווח נקי לשנה		
פחת והפחתות		
ירידת ערך נכסים בלתי מוחשיים		
חילוט פקדונות דיירים בדיר מוגן		
רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה		
הוצאות (הכנסות) מימון ואחרות, נטו		
רווח ממימוש רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונכסים בלתי מוחשיים, נטו		
חלק בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		
הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד		
הפסד ממימוש השקעה בחברה בת (נספח א')		
מסי הכנסה ששולמו, נטו		
שערוך נכסים פיננסיים שיעדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד		
שינוי במלאי		
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים		
שינוי בחייבים בגין הסדר זיכיון		
שינוי בספקים וזכאים אחרים		
קבלת פקדונות מדיירים בדיר מוגן		
החזר פקדונות מדיירים בדיר מוגן		
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים		
<b>מזומנים, נטו - פעילות שוטפת</b>		
<b>תזרימי מזומנים - פעילות השקעה</b>		
3	2	1
5	-	36
-	8	-
(2,008)	(1,052)	(1,729)
(118)	(86)	(81)
(17)	(15)	(17)
(618)	514	97
-	3	-
-	-	50
1	-	-
5	3	-
(3)	(1)	-
16	6	23
28	38	100
80	233	87
(61)	6	-
116	22	-
-	(17)	(2)
(7)	(13)	13
<u>(2,578)</u>	<u>(349)</u>	<u>(1,422)</u>
<b>מזומנים, נטו - פעילות השקעה</b>		
תמורה ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים		
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה		
מקדמות על חשבון מימוש 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		
קבלת שיפוי מביטוח		
תקבול עבור סילוק מכשירים פיננסיים נגזרים, נטו		
השקעה בנכסים פיננסיים שיעדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו		
מתן הלוואות לזמן ארוך		
גביית הלוואות לזמן ארוך		
ריבית ודיבידנד שהתקבלו		
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים, נטו		
רכישת חברות שאוחדו לראשונה (נספח ב')		
תמורה ממימוש השקעות בחברות מוחזקות, נטו (נספח א')		
מיסים ששולמו בגין נכסים פיננסיים		
מוסדות בגין רכישת נדל"ן		

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(51)	-	-
(400)	(480)	(520)
(410)	(645)	(492)
2,177	1,354	1,399
1,140	244	215
(885)	(742)	(456)
(309)	(66)	(147)
(4)	(7)	(7)
6	10	9
4	5	-
(199)	(179)	(206)
1,069	(506)	(205)
(219)	364	(361)
935	715	1,064
1	-	-
(2)	(15)	13
715	1,064	716

**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 פיננסיים  
 פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים  
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו  
 פרעון פקדונות מלקוחות  
 פקדונות מלקוחות שהתקבלו  
 השקעת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת  
 ריבית ששולמה

**מזומנים, נטו - פעילות מימון**

**עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**

**מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה**

שינוי במזומנים נטו שסווגו לקבוצת מימוש מוחזקת למכירה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות  
 במטבע חוץ

**מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה**

(\*) פעילות שלא במזומן כוללת שינוי ביתרות זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים לשנת 2018 בסך 34 מיליון ש"ח (בשנת 2017 - 39 מיליון ש"ח). בשנת 2016 הפעילות שאינה במזומן כללה שינוי בחייבים בגין מכירת השקעה בחברה מוחזקת בסך 125 מיליון ש"ח.

(\*\*) בקשר לתזרימי מזומנים מפעילות מופסקת, ראה ביאור 8.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(181)	-	-
73	-	-
684	-	-
37	-	-
12	-	-
7	-	-
(72)	-	-
(312)	-	-
(98)	22	-
(28)	-	-
(6)	-	-
116	22	-
-	(1)	-
-	(124)	-
-	(3)	-
-	134	-
-	6	-
(31)	-	-
328	-	-
(13)	-	-
(531)	-	-
212	-	-
(35)	-	-
5	-	-
(80)	-	-
38	-	-
11	-	-
(26)	-	-
6	-	-
(7)	-	-
1	-	-
-	-	-
(61)	6	-

**נספח א' -**

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

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

**נספח ב' -**

**הגדלת חלקנו בשותפויות בארה"ב (ראה ביאור 13ד'2):**

הון חוזר (למעט מזומנים ושוי מזומנים)  
 נדל"ן להשקעה  
 נכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים, נטו  
 התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות

**רכישת חברה שאוחדה לראשונה - אחוזת בית רעננה דיור מוגן בע"מ:**

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

**רכישת חברה שאוחדה לראשונה - עזריאלי אי קומרס בע"מ (לשעבר):**

**נטקס ניו מדיה בע"מ:**

הון חוזר (למעט מזומנים ושוי מזומנים)  
 נכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים, נטו  
 התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות  
 זכאים בגין רכישת השקעה

**רכישת חברה שאוחדה לראשונה - חברת ביו קלין אייר אינוביישן בע"מ:**

הון חוזר (למעט מזומנים ושוי מזומנים)  
 נכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים, נטו  
 עתודה למיסי נדחים, נטו

**סה"כ רכישת חברות שאוחדו לראשונה**

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

### א. תיאור כללי של החברה ופעילותה:

קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא מרכז עזריאלי 1, תל-אביב. החברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ונכללת במדד "תל-אביב 35" ובמדד "תל-אביב נדל"ן 15". לחברה סדרות אגרות חוב שהונפקו לציבור (סדרה ב', סדרה ג', סדרה ד' וכן סדרות ה' ו-ו' שהונפקו לאחר מועד הדוח על המצב הכספי). הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2018, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישיות בשליטה משותפת.

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

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

כפי שנמסר לחברה, ביום 20 במרץ 2017, נחתם הסכם בעלי מניות (להלן - "הסכם 2017") בין שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי (בעצמן ובאמצעות חברות בשליטתן), בעלות השליטה בעקיפין בחברה ודירקטוריות בחברה (להלן - "בעלות השליטה"). צדדים נוספים להסכם 2017 הם עזריאלי החזקות, נדב השקעות ותאגיד החזקות דוד (שלושתם "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 36א'.



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

ביאור 1 - כללי (המשך)

ב. הגדרות:

- בעלי עניין - מהגדרתם בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, על תקנותיו.
- בעל שליטה - מהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) תש"ע-2010.
- קניית השלום - קניית השלום השקעות בע"מ.
- גרנית - גרנית הכרמל השקעות בע"מ.
- ג'י.אי.אס - ג'י.אי.אס. גלובל אנוירומנטל סולושנס בע"מ.
- סופרגז - סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לתוקף או אומצו באימוץ מוקדם במועד הדוחות הכספיים, כמפורט בביאור 2 כט'.

הדוחות הכספיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 19 במרץ 2019.

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 הוצאות שהוכרו בדוח על הרווח הכולל:

הוצאות החברה בדוח על הרווח הכולל מוצגות לפי שיטת סיווג המבוססת על מאפיין הפעילות של הוצאה.

ה. מטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת בעיקר ש"ח (להלן - "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה מוצגים בש"ח, שהוא מטבע הפעילות של החברה. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מוצגים במיליוני ש"ח. לעניין שערי החליפין והשינויים בהם במהלך התקופות המוצגות - ראה ביאור 2 כח'.

(2) תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות

בהכנת הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה, עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של אותה חברה (להלן - "מטבע חוץ") נרשמות לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. בתום כל תקופת דיווח, פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף לאותו מועד; פריטים לא-כספיים הנמדדים בשווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי החליפין למועד בו נקבע השווי ההוגן; פריטים לא-כספיים הנמדדים במונחי עלות היסטורית מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף במועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מטבע חוץ: (המשך)

**(3) אופן הרישום של הפרשי שער**

הפרשי שער מוכרים בדוח רווח והפסד בתקופה בה הם נבעו, פרט למקרים שלהלן -

- הפרשי שער בגין עסקאות שנועדו לגדר סיכוני מטבע חוץ מסוימים.
- הפרשי שער בגין פריטים כספיים לקבל או לשלם מפעילות חוץ, אשר יישובם אינו מתוכנן או צפוי לקרות ועל כן מהווים חלק מהשקעה נטו בפעילות חוץ, מוכרים ברווח הכולל האחר בסעיף "הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ", ונזקפים לרווח והפסד בעת מימוש ההשקעה נטו בפעילות חוץ, וכן בעת מימוש חלקי של ההשקעה נטו, בפעילות חוץ הכרוך באיבוד שליטה.

**(4) תרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ שמטבע הפעילות שלהן שונה מיליון ש"ח (מטבע הפעילות של הקבוצה) והינו בעיקר דולר ארה"ב**

לצורך הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים, הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ, מוצגים עפ"י שערי החליפין שבתוקף לתום תקופת הדיווח. פריטי הכנסות והוצאות מתורגמים לפי ממוצע שערי החליפין בתקופת הדיווח, אלא אם כן חלה במהלכה תנודתיות משמעותית בשערי החליפין. במקרה זה, תרגום פריטים אלה נעשה לפי שערי החליפין במועד ביצוע העסקאות, הפרשי התרגום, מוכרים ברווח הכולל האחר במסגרת סעיף "הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ". הפרשי תרגום אלו מסווגים לרווח והפסד במועד מימוש פעילות החוץ בגינה נוצרו הפרשי התרגום, וכן בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ הכרוך באיבוד שליטה.

**1. דוחות כספיים מאוחדים:**

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת. עקרון זה חל על כל המושקעות.

דוחות כספיים של חברות מאוחדות הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים לפני איחודם, למדיניות החשבונאית המיושמת על ידי הקבוצה.

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

**2. זכויות שאינן מקנות שליטה:**

זכויות שאינן מקנות שליטה הן ההון בחברה בת שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם.

עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה, תוך שימור שליטה - 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 המתחייבים.

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 מהסניגריה של צירוף העסקים. יחידות מניבות מזומנים להן הוקצה מוניטין, נבדקות לצורך בחינת ירידת ערך מדי שנה או בתדירות גבוהה יותר כאשר יש סימנים המעידים על ירידת ערך אפשרית של יחידה כאמור. כאשר סכום בר השבה של יחידה מניבה מזומנים נמוך מערכה הפנקסני של אותה יחידה, מוקצה ההפסד מירידת הערך ראשית להפחתת הערך הפנקסני של מוניטין כלשהו המיוחס ליחידה מניבת המזומנים. לאחר מכן, מוקצה יתרת ההפסד מירידת ערך, אם נותרה, לנכסים אחרים של היחידה מניבת המזומנים, באופן יחסי לערכם בספרים. הפסד מירידת ערך של מוניטין אינו מבוטל בתקופות עוקבות.

בעת מימוש של חברה מאוחדת, סכום המוניטין המתייחס נכלל בקביעת הרווח או ההפסד מהמימוש.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

**יא. נכסים בלתי שוטפים מוחזקים למכירה:**

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

בתקופות עוקבות, נכסים ברי פחת המסווגים כמוחזקים למכירה אינם מופחתים הפחתה תקופתית.

**יב. פעילויות שהופסקו**

פעילויות, אשר מומשו או מסווגות כמוחזקות למכירה מהוות פעילויות שהופסקו כאשר הן מייצגות תחום פעילות עסקית או אזור גיאוגרפי של פעילויות שהוא עיקרי ונפרד, או כאשר הן מהוות חלק מתכנון יחיד ומתואם למימוש של תחום פעילות עסקית, או אזור גיאוגרפי של פעילויות, שהוא עיקרי ונפרד. הכנסות והוצאות אשר שייכות לפעילויות שהופסקו מוצגות בדוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר נטו, בניכוי מסים על הכנסה בכל התקופות המוצגות במסגרת סעיף "רווח מפעילויות שהופסקו (לאחר מס)". תזרימי המזומנים בגין פעילויות שהופסקו מוצגים במקובץ בביאור פעילות מופסקת בכל תקופות הדיווח המוצגות בהתאם לסיווג של פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון.

נתוני ההשוואה בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר בגין תוצאות הפעילות שהופסקה, מותאמים למפרע.

**יג. אובדן שליטה**

בעת אובדן שליטה, הקבוצה גורעת את הנכסים ואת ההתחייבויות של החברה הבת, זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה ורכיבים אחרים של הון המיוחסים לחברה הבת. ההפרש בין התמורה ושוויה הוגן 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.

**יד. מכשירים פיננסיים:**

**(1) נכסים פיננסיים:**

החל מיום 1 בינואר 2018, הקבוצה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 "מכשירים פיננסיים", אשר החליף את תקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: "הכרה ומדידה". הקבוצה בחרה ליישם את התקן והתיקון לתקן החל מיום 1 בינואר 2018 ללא התיקון של מספרי ההשוואה, תוך התאמת יתרות העודפים ומרכיבים אחרים של ההון למועד היישום לראשונה.

השפעת יישום התקן ליום המעבר (מועד היישום לראשונה) אינה מהותית.

**(1) כללי:**

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר.

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה על פי שוויין הוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויים הוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נקפות כהוצאה מיידית לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

## קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. מכשירים פיננסיים: (המשך)

(1) נכסים פיננסיים: (המשך)

(2) סיווג נכסים פיננסיים:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

כל יתר הנכסים הפיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

(3) נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהי.

שיטת הריבית האפקטיבית הינה שיטה המשמשת לחישוב העלות המופחתת של מכשיר חוב ולהקצאה ולהכרה בהכנסת הריבית ברווח או הפסד על פני התקופה הרלוונטית.

הכנסות ריבית מחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. החישוב מבוצע על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי למעט:

- עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו, החל ממועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי המותאם לסיכון אשראי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי.

- עבור נכסים פיננסיים שאינם נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו אך לאחר מכן הפכו לנכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי (בניכוי הפרשה להפסד אשראי חוזיים) בתקופות דיווח עוקבות. אם בתקופות דיווח עוקבות סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי משתפר כך שהנכס הפיננסי אינו פגום עוד עקב סיכון אשראי, הקבוצה תחשב את הכנסות הריבית בתקופות דיווח עוקבות על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו.

(4) מכשירי הון שיעודו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (ראה ביאור 11):

במועד ההכרה לראשונה רשאית הקבוצה לייעד השקעות במכשירי הון, אשר אינם מוחזקים למסחר ואינם מהווים תמורה מותנית בצירוף עסקים, בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. ייעוד זה אינו ניתן לביטול בתקופות עוקבות וכן ניתן לעשותו עבור כל השקעה בנפרד ללא תלות בייעודן או באי ייעודן של השקעות אחרות בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

לקבוצה השקעות אשר יועדו על ידה במועד ההכרה לראשונה בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

במועד ההכרה לראשונה ההשקעה במכשירי הון שיעודו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר נמדדת בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה. בתקופות עוקבות ההשקעה נמדדת בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי הוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשערי חליפין, נקפים לרווח כולל אחר לקרן הון בגין שינויים בשווי הוגן של השקעות במכשירים הוניים שיעודו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ואינם מסווגים מחדש לרווח או הפסד לעולם.

## **קבוצת עזריאלי בע"מ**

### **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מכשירים פיננסיים: (המשך)

(1) נכסים פיננסיים: (המשך)

(4) מכשירי הון שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (ראה ביאור 11): (המשך)

הכנסות מדיבידנדים בגין השקעה במכשירי הון שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר מוכרות ברווח או הפסד כאשר נוצרת לקבוצה הזכות לקבל תשלומים בגינם, אלא אם הדיבידנד מייצג בבירור השבה של חלק מהעלות של ההשקעה.

(5) ירידת ערך נכסים פיננסיים:

הקבוצה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין:

- נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת.
- נכסי חוזה כהגדרתם ב-IFRS 15.

לגבי לקוחות ויתרות חייבים, הפסדי האשראי הצפויים בגין נכסים פיננסיים אלה נאמדים בהתבסס על ניסיון העבר של הקבוצה לגבי הפסדי אשראי ומותאמת לגורמים שהם ספציפיים ללווה, תנאים כלכליים כלליים והערכה הן של המגמה השוטפת של התנאים והן של המגמה החזויה של התנאים במועד הדיווח לרבות ערך הזמן של הכסף לפי הצורך.

לגבי כל יתר המכשירים הפיננסיים, הקבוצה מכירה בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר כאשר חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה. אם לעומת זאת, סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בו לראשונה, הקבוצה מוזדדת את ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון ב-12 החודשים הקרובים. הבחינה האם להכיר בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר מבוססת על הסיכון לכשל ממועד ההכרה לראשונה ולא רק כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך במועד הדיווח או כשהכשל התרחש בפועל.

הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר הינם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של מכשיר פיננסי. לעומת זאת, הפסדי אשראי חזויים בתקופת 12 חודש הינם החלק מהפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר אשר מייצג את הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל במכשיר פיננסי שהם אפשריים בתוך 12 חודש לאחר מועד הדיווח.

להערכת הנהלת החברה הפסדי האשראי החזויים בגין לקוחות ונכסי חוזה אינם מהותיים.

#### **מדיניות מחיקת נכסים פיננסיים:**

הקבוצה מוחקת נכס פיננסי כאשר קיים מידע המצביע על כך שהלווה נמצא בקשיים פיננסיים חמורים ואין סיכוי ריאלי להשבת הנכס, למשל, כאשר הלווה נכנס להליכי פירוק או פשיטת רגל. נכסים פיננסיים שנמחקו עשויים להיות כפופים לפעילויות אכיפה במסגרת הליכי הגביה של הקבוצה, תוך קבלת ייעוץ המשפטי לפי הצורך. כל השבה של נכס פיננסי שנמחק נזקפת לרווח או הפסד.

#### **מדידה והכרה בהפסדי אשראי חזויים:**

המדידה של הפסדי אשראי צפויים הינה פונקציה של ההסתברות להתרחשות כשל, גובה ההפסד במקרה של התרחשות כשל והחשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל. אומדן ההסתברות להתרחשות כשל וגובה ההפסד מבוסס על נתונים היסטוריים המתואמים על ידי מידע צופה פני עתיד כמתואר לעיל.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מכשירים פיננסיים: (המשך)

(1) נכסים פיננסיים: (המשך)

(5) ירידת ערך נכסים פיננסיים: (המשך)

לגבי נכסים פיננסיים, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל הינה הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי במועד הדיווח. לגבי מחויבות למתן הלוואות וחוזי ערבות פיננסית, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל כוללת את הסכום שנלקח עד למועד הדיווח, יחד עם סכומים נוספים הצפויים להיגרם בעתיד עד להתרחשות הכשל על בסיס נתוני העבר, הכרת הקבוצה את צרכי המימון העתידיים הספציפיים של הלווים, ומידע רלוונטי אחר צופה פני עתיד.

לגבי נכסים פיננסיים, הפסדי אשראי חזויים הינם ההפרש בין כל תזרימי המזומנים החזויים שהקבוצה זכאית להם בהתאם לחוזה לבין כל תזרימי המזומנים שהקבוצה צופה לקבל, מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי. לגבי חייבים בגין חכירה, תזרימי המזומנים המשמשים לקביעת הפסדי האשראי החזויים הינם עקביים עם תזרימי המזומנים המשמשים במדידת החייב בגין חכירה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 17 חכירות.

(6) גריעה של נכסים פיננסיים:

הקבוצה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי.

בעת גריעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס ובין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד.

(2) התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה:

(1) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני:

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החזויים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

(2) מכשירים הוניים:

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו.

(3) התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות מוצגות ונמדדות בעלות מופחתת.

**התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת**

ההתחייבויות הפיננסיות שאינן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני תקופת האשראי הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה בספרים, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ד. מכשירים פיננסיים: (המשך)

(2) התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה: (המשך)

(4) גריעה של התחייבויות פיננסיות:

הקבוצה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית ששולקה בין התמורה ששולמה מוכר ברווח או הפסד.

(3) נכסים והתחייבויות צמודי מדד שאינם נמדדים בשווי הוגן

ערכם של נכסים והתחייבויות פיננסיות צמודי מדד, שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, משוערך בכל תקופה בהתאם לעליית/ירידת המדד בפועל.

(4) פקדונות מלקוחות

במסגרת עיסוקה, מקבלת סופרגז מלקוחותיה פיקדונות בגין מיכלים וציוד מושאל אחר.

פיקדונות מדיירים בדירוג מוגן מהווים התחייבות פיננסית עם מאפיין דרישה ולפיכך מוצגים בזמן קצר לפי השווי ההוגן הזהה לשווי ההתחייבות לתאריך המאזן.

הפיקדונות יוחזרו בהתאם למחירי הפיקדון שגובות החברות המאוחדות מלקוחותיהן, כשהם צמודים למדד מיום עדכון האחרון. בהתאם ל-IFRS 13 שווי הוגן של התחייבות פיננסית עם מאפיין דרישה, אינו נמוך מהסכום שישולם בעת דרישה, מהוון מהמועד הראשון בו ניתן לדרוש את הסכום. לפיכך מוצגים הפיקדונות בערכם המלא. כמו כן, מאחר ואין זכות בלתי מותנית לדחות את הסילוק של ההתחייבויות בגין הפיקדונות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תאריך הדוח, ומכיוון שלקוחות החברות המאוחדות זכאים לדרוש החזר הפיקדון בכל עת, מוצגים הפיקדונות כהתחייבויות שוטפות, על בסיס ערכם המלא.

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 שהונו. 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.



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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. רכוש קבוע: (המשך)

**(3) פחת**

פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של הנכס, או סכום אחר המחליף את העלות, בניכוי ערך השייר של הנכס.

נכס מופחת, כאשר הוא זמין לשימוש, דהיינו כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר. נכסים חכורים בחכירות מימוניות, לרבות קרקעות מופחתים על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה ותקופת השימוש בנכסים, אלא אם צפוי באופן סביר שהקבוצה תקבל בעלות על הנכס בתום תקופת החכירה. קרקעות בבעלות אינן מופחתות.

**אומדן אורך החיים השימושי לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואתיות הינו כדלקמן:**

שעורי 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
ללא	ללא	התקנות ושיפורים במושכר
ללא	ללא	לאורך תקופת השכירות שאינה עולה על אורך חייו הכלכלי של הנכס.

האומדנים בדבר שיטת הפחת, אורך החיים השימושיים וערך השייר, נבחנו מחדש לפחות בכל סוף שנה ומותאמים בעת הצורך.

**טז. נדל"ן להשקעה:**

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם 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, ולגבי נכס מסוים גם כאלו שמקורם בשינויים בשערי חליפין, נכללים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה".

נדל"ן להשקעה, כאמור, כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח. נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את שווי. עלויות אשראי מהוונות לנדל"ן להשקעה בהקמה. כאשר לא ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי עלות בתקופת ההקמה עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. נדל"ן להשקעה: (המשך)

עלויות ישירות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לרווח והפסד במועד שבו נמכר הנכס, ומקוזזות מהרווח שבמימוש. ההפרש שבין התמורה המתקבלת ממימוש נדל"ן להשקעה לבין שווי ההוגן, הינו רווח (הפסד) הון ממימוש, הנזקף, במועד השלמת עסקת המימוש, לרווח והפסד ומוצג בסעיף "רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה".

יז. עלויות אשראי:

עלויות אשראי ספציפי ועלויות אשראי שאינו ספציפי, מהוונות לנכסים כשירים 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 ששימשו לפעילות מימון, באופן אשר עקבי עם מדיניות הקבוצה לגבי תשלומי ריבית בדוח על תזרימי המזומנים, כאמור בביאור 2 כז'.

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, כנמוך שבהם.
תוכנה	- 3-6 שנים.
הסדר זיכיון	- על פני תקופת הזיכיון.
אחרים	- על פני תקופת ההנאה.

## קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. נכסים בלתי מוחשיים, פרט למוניטין: (המשך)

### נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו במסגרת צירופי עסקים

נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו במסגרת צירופי עסקים מוכרים בנפרד ממוניטין כאשר הם עומדים בהגדרת נכס וניתנים לזיהוי. נכסים בלתי מוחשיים ניתנים לזיהוי כאשר הינם ניתנים להפרדה או נובעים מזכויות חוזיות או משפטיות אחרות. נכסים בלתי מוחשיים כאלה יוכרו במועד צירוף העסקים בשוויים ההוגן.

בתקופות העוקבות להכרה הראשונית, נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו במסגרת צירופי עסקים מוצגים לפי עלותם בניכוי הפחתה והפסדים מירידת ערך שנצברו. הפחתת נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים מוגדר, מחושבת על בסיס הקו הישר על פני משך החיים השימושיים המשוער שלהם. אומדן משך החיים ושיטת ההפחתה נבחנים בתום כל שנת דיווח כאשר השפעת שינויי אומדן מטופלת בדרך של "מכאן ולהבא".

יט. נכסים חכורים:

(1) חכירות, לרבות חכירות של קרקעות ממנהל מקרקעי ישראל או מצדדים שלישיים אחרים, בהן נושאת הקבוצה, באופן מהותי, בכל הסיכונים והתשואות מהנכס, מסווגות כחכירות מימוניות. בעת ההכרה לראשונה נמדדים הנכסים החכורים ומוכרת התחייבות בסכום השווה לנמוך מבין השווי ההוגן והערך הנוכחי של דמי החכירה המינימאליים העתידיים. תשלומים עתידיים למימוש אופציה להארכת תקופת החכירה מול מנהל מקרקעי ישראל, אינם מוכרים כחלק מהנכס וההתחייבות המתייחסת, מאחר והם מהווים דמי חכירה מותנים, הנגזרים משווי ההוגן של הקרקע במועדי החידוש העתידיים של הסכם החכירה. לאחר ההכרה לראשונה, מטופל הנכס בהתאם למדיניות החשבונאית הנהוגה לגבי נכס זה.

יתר החכירות מסווגות כחכירות תפעוליות, פרט לחכירות של נדל"ן שסווג כנדל"ן להשקעה, כאשר הנכסים החכורים אינם מוכרים בדוח על המצב הכספי של הקבוצה. נכסי נדל"ן בחכירה תפעולית אשר סווגו על ידי הקבוצה כנדל"ן להשקעה, מוכרים בדוח על המצב הכספי של הקבוצה לפי שוויים ההוגן, והחכירה מטופלת כחכירה מימונית.

תקופת החכירה וסכומי ההפחתות מביאים בחשבון אופציה להארכת תקופת החכירה, במידה ובמועד ההתקשרות בחכירה היה וודאי באופן סביר שהאופציה תמומש.

בחכירה של קרקע ומבנים, מרכיבי הקרקע והמבנים נבחנים בנפרד לצרכי סיווג החכירות, כאשר שיקול משמעותי בסיווג מרכיב הקרקע הינו העובדה כי קרקע בדרך כלל בעלת אורך חיים בלתי מוגדר.

### (2) תשלומי חכירה

תשלומים במסגרת חכירה תפעולית נזקפים לרווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, לאורך תקופת החכירה.

לעניין פרסום תקן חדש בנושא חכירות IFRS 16 "חכירות" - ראה ביאור 2ל'.

## קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. מלאי:

מלאי הוא נכס המוחזק לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל, בתהליך ייצור לצרכי מכירה או חומרים שייצרכו בתהליך הייצור או במהלך הספקת השירותים.

(1) מלאי גז

המלאי נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות מלאי הגז מחושבת לפי שיטת "נכנס ראשון - יוצא ראשון" (FIFO), והיא כוללת את העלויות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים.

עלות מלאי מכשירים וחלקים, חלקי חילוף וחומרים להתקנות מחושבת על פי שיטת הממוצע הנע.

(2) מלאי מוצרים עזריאלי אי קומרס

מלאי מוצג לפי הנמוך מבין עלותו לבין השווי מימוש נטו שלו. עלות המלאי כוללת את כל עלויות הרכישה.

שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

העלות מחושבת על בסיס "נכנס ראשון - יוצא ראשון".

(3) מלאי אחר

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

כא. ירידת ערך נכסים 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 הפנקסני, הערך בספרים של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) מופחת לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד מירידת ערך מוכר מיידית כהוצאה ברווח והפסד, אלא אם כן הנכס הרלוונטי נמדד על פי מודל הערכה מחדש. במקרה זה, ההפסד מירידת ערך מטופל כקיטון בקרן הערכה מחדש, עד לאיפוסה ויתרת הקיטון, אם קיימת, מוכרת בדוח רווח והפסד.

כאשר הפסד מירידת ערך שהוכר בתקופות קודמות מתבטל, הערך בספרים של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) מוגדל בחזרה לאומדן סכום בר-ההשבה העדכני, אך לא יותר מערכו בספרים של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) שהיה קיים אילו לא הוכר בגינו בתקופות קודמות הפסד מירידת ערך. ביטול הפסד מירידת ערך מוכר מיידית ברווח והפסד.

## קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. 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 הפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

### (2) אחריות

הפרשה לאחריות מוכרת כאשר המוצרים או השרות בגינם ניתנה האחריות, נמכרים. הפרשה מבוססת על נתונים היסטוריים כמו גם על הערכות ההנהלה ועל שקלול כל התוצאות האפשריות בהסתברויות שלהן.

כג. הכנסות:

### (1) הכנסות מדמי שכירות

הכנסות מדמי שכירות בגין נדל"ן להשקעה מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת השכירות הרלוונטית.

בהסדרי חכירה תפעולית בהם בתחילת תקופת החכירה לא מתקבלים דמי חכירה, או מתקבלים דמי חכירה מופחתים, וכן כאשר ניתנות הטבות נוספות לחוכר, מכירה הקבוצה בהכנסה על בסיס קו ישר, על פני תקופת החכירה.

### (2) הכנסות מחוזים עם לקוחות בחברות מקבוצת גרנית (להלן - "גרנית")

החל מיום 1 בינואר 2018 גרנית מיישמת לראשונה את תקן דיווח כספי בינלאומי 15 (בסעיף זה: "IFRS 15" או "התקן") אשר קובע הנחיות לעניין ההכרה בהכנסה. השפעת שינוי התקן ליום המעבר (מועד היישום לראשונה) אינה מהותית.

התקן מציג מודל חדש להכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות הכולל חמישה שלבים:

- (1) זיהוי החוזה עם הלקוח.
- (2) זיהוי מחויבויות ביצוע נפרדות בחוזה.
- (3) קביעת מחיר העסקה.
- (4) הקצאת מחיר העסקה למחויבויות ביצוע נפרדות.
- (5) הכרה בהכנסה עם קיום מחויבויות הביצוע.

גרנית מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים, במידה וקיימים.

במסגרת היישום לראשונה של התקן בחרה גרנית ליישם את ההקלה של יישום גישת ההשפעה המצטברת רק עבור חוזים אשר טרם הסתיימו למועד המעבר;

גרנית מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו גרנית מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. הכנסות: (המשך)

**(2) הכנסות מחוזים עם לקוחות בחברות מקבוצת גרנית (להלן - "גרנית") (המשך)**

בהתאם לתקן החדש הטיפול החשבונאי בעלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח יוכרו ככנס, כאשר הנהלת גרנית בדעה כי צפוי שהקבוצה תשיב עלויות אלו.

בהתאם, עלויות תוספתיות המתהוות לגרנית בקשר עם הקמת תשתית ללקוחות גז מרכזי, יוכרו ככנס (להלן: "עלויות לקיום חוזה") ויפחתו לדוח רווח והפסד על בסיס שיטתי.

בנוסף, בהתאם לתקן, הכנסה מדמי חיבור לתשתית מערכת הגז, המקנה ללקוח זכות מהותית בהתייחס לחידוש החוזה (להלן: "התחייבות חוזה"), תוכר כהתחייבות ותיזקף על פני אורך חיי החוזה הצפוי מול הלקוח חלף הכרה כהכנסה מיידית בדוח רווח והפסד.

כאמור לעיל, במועד המעבר יושמה הקלה המתאפשרת בהתאם לתקן, לפיה לא תיכלל התאמת הכנסה בגין הסכמים אשר הסתיימו למועד המעבר. החוזים של גרנית מול לקוחות הגז המרכזי אשר מתחדשים מידי חודש בחודשו וניתנים לביטול על ידי הלקוח בכל נקודת זמן, ללא קנס יציאה, הינם חוזים אשר הסתיימו למועד יישום התקן לראשונה.

**זיהוי חוזה**

גרנית מטפלת בחוזה עם לקוח רק כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים:

- (א) הצדדים לחוזה אישרו את החוזה (בכתב, בעל פה או בהתאם לפרקטיקות עסקיות נהוגות אחרות) והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם;
- (ב) גרנית יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי המוצרים או השירותים אשר יועברו;
- (ג) גרנית יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו;
- (ד) לחוזה יש מהות מסחרית (כלומר הסיכון, העיתוי והסכום של תזרימי המזומנים העתידיים של הישות חזויים להשתנות כתוצאה מהחוזה); וכן
- (ה) צפוי שגרנית תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו ללקוח.

לצורך העמידה בסעיף (ה) גרנית בוחנת, בין היתר, את אחוז המקדמות שהתקבלו ואופן פריסת התשלומים בחוזה, ניסיון קודם עם הלקוח ומצבו וקיומם של בטחונות מספיקים.

כאשר חוזה עם לקוח אינו מקיים את הקריטריונים האמורים, תמורה שהתקבלה מהלקוח מוכרת כהתחייבות עד שהקריטריונים מתקיימים או כאשר מתרחש אחד מהאירועים הבאים: לגרנית לא נותרו מחויבויות להעביר סחורות או שירותים ללקוח וכל התמורה שהובטחה על ידי הלקוח התקבלה והיא לא ניתנת להחזרה; או החוזה בוטל והתמורה שהתקבלה מהלקוח אינה ניתנת להחזרה.

**זיהוי מחויבויות ביצוע**

גרנית מעריכה במועד ההתקשרות בחוזה את הסחורות או השירותים שהובטחו במסגרת חוזה עם לקוח ומזהה כמחויבות ביצוע כל הבטחה להעביר ללקוח אחד מהשניים הבאים:

- (א) סחורה או שירות (או חבילה של סחורות או שירותים) שהם נפרדים; או
- (ב) סדרה של סחורות או שירותים נפרדים שהם למעשה זהים ויש להם אותו דפוס העברה ללקוח.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. הכנסות: (המשך)

### **(2) הכנסות מחוזים עם לקוחות בחברות מקבוצת גרנית (להלן - "גרנית") (המשך)**

גרנית מזהה סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח כנפרדים כאשר הלקוח יכול להפיק תועלת מהסחורה או השירות בעצמו או ביחד עם משאבים אחרים הניתנים להשגה בנקל ללקוח וכן ההבטחה של גרנית להעביר את הסחורה או השירות ללקוח ניתנת לזיהוי בנפרד מהבטחות אחרות בחוזה. על מנת לבחון האם הבטחה להעביר סחורה או שירות ניתנת לזיהוי בנפרד, גרנית בוחנת האם מסופק שירות משמעותי של שילוב הסחורה או השירות עם סחורות או שירותים אחרים שהובטחו בחוזה לתוצר משולב עבורו הלקוח התקשר בחוזה.

בתחום אספקת הגפ"מ זיהתה סופרגז מחויבות ביצוע אחת בכל חוזה. בתחום אספקת הגז הטבעי זיהתה סופרגז שתי מחויבויות ביצוע נפרדות - הסבת גז ואספקת גז טבעי. בתחום הזכיינות זיהתה ג'י.אי.אס שתי מחויבויות ביצוע נפרדות: מתן שירותי הקמה ומתן שירותי תפעול.

### **קביעת מחיר העסקה**

מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו גרנית מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. בעת קביעת מחיר העסקה גרנית מביאה בחשבון את השפעות של כל הבאים: תמורה משתנה, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה, תמורה שלא במזומן ותמורה שיש לשלם ללקוח.

### **תמורה משתנה**

מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות כתוצאה מהנחות, החזרים, זיכויים, ויתורים על מחיר, תמריצים, בונוסים בגין ביצועים, קנסות, תביעות ומחלוקות וכן שינויים בחוזה שהתמורה בגינם טרם הוסכמה על ידי הצדדים.

גרנית כוללת במחיר העסקה את סכום התמורה המשתנה, או את חלקו, רק כאשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי של סכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, מעדכנת גרנית במידת הצורך את אומדן סכום התמורה המשתנה שנכלל בתמורת העסקה.

בתחום קבלנות הביצוע תמורה משתנה נובעת בעיקר בשל חריגים בגין כמות וביצוע, קנסות בגין איחורים ובונוסים בגין הקדמות בביצוע.

גרנית אומדת את סכום התמורה המשתנה באמצעות אמידת הסכום הסביר ביותר שיתקבל מאחר ושיטה זו מתארת בצורה הטובה ביותר את סכום התמורה שהיא תהיה זכאית לו.

### **קיומו של רכיב מימון משמעותי**

לצורך מדידת מחיר העסקה, גרנית מתאימה את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים מספק ללקוח או לגרנית הטבה משמעותית של מימון. במקרים אלו החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. בהערכה אם חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי, בוחנת גרנית, בין היתר, את אורך הזמן החזוי בין המועד בו גרנית מעבירה את הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין המועד בו הלקוח משלם עבור סחורות או שירותים אלה, וכן ההפרש, אם קיים, בין הסכום של התמורה שהובטחה לבין מחיר המכירה במזומן של הסחורות או השירותים שהובטחו.

כאשר קיים רכיב מימון משמעותי בחוזה, גרנית מכירה בסכום התמורה תוך שימוש בשיעור ההיוון שישתקף בעסקת מימון נפרדת בינה לבין הלקוח במועד ההתקשרות. רכיב המימון מוכר כהכנסות או כהוצאות ריבית במהלך התקופה המחושבות בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, גרנית מיישמת את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי.

## קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. הכנסות: (המשך)

### (2) הכנסות מחוזים עם לקוחות בחברות מקבוצת גרנית (להלן - "גרנית") (המשך)

#### קיום מחויבות ביצוע

הכנסות מוכרות כאשר גרנית מקיימת מחויבות ביצוע על ידי העברת שליטה על סחורה או שירות שהובטחו ללקוח.

עבור אספקת גפ"מ וגז טבעי, הלקוח משיג שליטה עם אספקת הגז, ולפיכך סופרגז מכירה בהכנסה במועד זה.

עבור הסבת מערכות גז, סופרגז מעבירה שליטה לאורך זמן ולפיכך מכירה בהכנסות לאורך זמן, מאחר וביצועי סופרגז יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו.

בתחום קבלנות הביצוע, ג'י.אי.אס מעבירה שליטה לאורך זמן ולפיכך מכירה בהכנסות לאורך זמן מאחר וביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו.

עבור שירותי תפעול בתחום הזכיינות - הכנסות מוכרות לאורך זמן בתקופת הדיווח בה סופקו השירותים, מאחר והלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי ג'י.אי.אס כאשר ג'י.אי.אס מספקת שירותים אלה.

#### מדידת התקדמות בקיום מחויבות ביצוע

גרנית מכירה בהכנסה לאורך זמן על ידי מדידת ההתקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות הביצוע באופן שמשקף את ביצועי גרנית בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח. כאשר לא ניתן למדוד באופן סביר את התוצאה של מחויבות ביצוע (למשל בשלבים המוקדמים של חוזה) אך גרנית מצפה להשיב את העלויות שהתהוו, הכנסות מוכרות רק עד להיקף העלויות שהתהוו (מרווח אפס) עד למועד שבו ניתן למדוד באופן סביר את התוצאה של מחויבות הביצוע.

#### גרנית מודדת את ההתקדמות באמצעות שיטה המבוססת על תשומות.

בהתאם לשיטה זו, שיעור ההשלמה נקבע בהתבסס על אומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע. אומדן זה כולל את העלויות הישירות וכן עלויות עקיפות המתייחסות במישרין לקיום מחויבות הביצוע ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר. גרנית בדעה כי שימוש בשיטת העלויות מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח.

ביישום גישה המבוססת על תשומות, גרנית אינה כוללת את ההשפעות של תשומות כלשהן אשר אינן משקפות את ביצועי גרנית בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים ללקוח.

במדידת התקדמות הביצוע באמצעות שיטה המבוססת על תשומות, עלות שהתהוותה ואינה פרופורציונאלית להתקדמות בקיום מחויבות הביצוע, אינה נלקחת בחשבון במדידת שיעור ההשלמה. במקרים אלו גרנית מכירה בהכנסות בסכום שווה לעלות של סחורה ששימשה לקיום מחויבות הביצוע (קרי מרווח אפס), בהתקיים כל התנאים הבאים: הסחורה אינה נפרדת; חזוי שהלקוח ישיג שליטה על הסחורה זמן משמעותי לפני קבלת השירותים המתייחסים; עלות הסחורה משמעותית ביחס לסך עלויות החוזה החזויות; וכן גרנית רוכשת את הסחורה מצד שלישי ואינה מעורבת באופן משמעותי בעיצוב וייצור הסחורה.

#### שינויים בחוזה

שינוי חוזה הוא שינוי בתחולה או במחיר (או שניהם) של חוזה שאושר על ידי הצדדים לחוזה. שינוי חוזה יכול להיות מאושר בכתב, בהסכם בעל פה או להשתמע מפרקטיקות עסקיות נהוגות. שינוי חוזה עשוי להתקיים גם במקרים שבהם לצדדים לחוזה יש מחלוקת לגבי התחולה או המחיר (או שניהם) של השינוי או שהצדדים אישרו את השינוי בתחולה של החוזה אך טרם קבעו את השינוי המקביל במחיר.



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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. הכנסות: (המשך)

**(2) הכנסות מחוזים עם לקוחות בחברות מקבוצת גרנית (להלן - "גרנית") (המשך)**

**שינויים בחוזה (המשך)**

במקרים בהם שינוי החוזה טרם אושר על ידי הצדדים, גרנית ממשיכה להכיר בהכנסות בהתאם לחוזה הקיים, ללא התחשבות בשינוי החוזה, עד למועד ששינוי החוזה מאושר או כאשר שינוי החוזה ניתן לאכיפה משפטית.

גרנית מטפלת בשינוי חוזה כהתאמה של החוזה הקיים מאחר ויתרת הסחורות או השירותים לאחר שינוי החוזה אינם נפרדים ולכן מהווים חלק ממחויבות ביצוע אחת אשר מקוימת באופן חלקי במועד שינוי החוזה. השפעת השינוי על מחיר העסקה ועל מידת ההתקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות הביצוע מוכרת כתיאום להכנסות (גידול או קיטון) במועד שינוי החוזה, כלומר על בסיס עדכון מצטבר (catch-up basis).

**נכס חוזה והתחייבות חוזה**

נכס חוזה מוכר כאשר לגרנית קיימת זכות לתמורה עבור סחורות או שירותים שגרנית העבירה ללקוח כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן, לדוגמה בביצועים העתידיים של גרנית. נכסי החוזה מסווגים לסעיף חייבים כאשר הזכויות לקבלתם הופכות להיות בלתי מותנות.

התחייבות חוזה מוכרת כאשר גרנית מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה (או שחל מועד פירעונו של הסכום) מהלקוח.

**קיצוז נכס חוזה והתחייבות חוזה**

נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי. אולם, נכס והתחייבות חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

**(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**

הכנסות מדיבידנדים בגין השקעה במכשירי הון שיוחסו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, מוכרות ברווח או הפסד כאשר נוצרת לקבוצה הזכות לקבל תשלומים בגינם, אלא אם הדיבידנד מייצג בבירור השבה של חלק מהעלות של ההשקעה.

**(5) הכנסות מדיור מוגן**

(1) ההכנסות מדמי ניהול ואחזקה נזקפות לדוח רווח והפסד עם ביצוע השירות.

(2) ההכנסות מחילוט פיקדונות נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן.

**(6) הכנסות ממתן שירותים דיור מוגן**

הכנסות 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)

כד. הסדרי זיכיון למתן שירותים:

הקבוצה התקשרה, באמצעות ג'י.אי.אס אנוירומנטל סולושנס בע"מ, עם רשויות מהמגזר הציבורי למתן שירותים מסוג BOT (Build, Operate, Transfer) להקמת מתקנים, טיפול בשפכים וטיפול בארות.

במסגרת הסדרי זיכיון למתן שירותים לגופים ציבוריים להקמה ולתפעול של נכסי תשתית בתמורה לתשלומים קבועים ומשתנים, מכירה הקבוצה בנכס פיננסי או בנכס בלתי מוחשי בהתאם לתנאי ההסדר.

הנכס הפיננסי משקף את התשלומים הבלתי מותנים שעתידיים להתקבל מהגוף הציבורי אשר אינם מותנים בהיקף השימוש בתשתית על ידי המשתמשים ונמדד בהתחשב בריבית סיכון מתאימה שנקבעת בהתאם לסיכון של המזמין ושל הפרויקט. הנכס הבלתי מוחשי מייצג את הפער בין השווי ההוגן של שירותי ההקמה של נכסי התשתית לבין הסכום הבלתי מותנה שעתידי להתקבל מהגוף הציבורי (הנכס הפיננסי כאמור לעיל), המשקף את הזכות לגבות דמי שימוש מציבור המשתמשים במתקן.

זכות הקבוצה לקבלת תמורה בגין שירותי ההקמה, בין תחת מודל של נכס פיננסי ובין תחת מודל של נכס בלתי מוחשי, מהווה נכס חוזה עד לתום תקופת ההקמה. אולם, במודל של נכס בלתי מוחשי, נכס החוזה שהוכר יוצג במסגרת הנכסים הבלתי מוחשיים. בפרויקטים המטופלים בהתאם למודל הנכס הפיננסי, כאשר בתום תקופת ההקמה הזכות לקבלת תמורה בגין שירותי ההקמה איננה מותנית (אלא בחלוף הזמן), נכס החוזה מסווג לחייבים (נכס פיננסי) בהתאם לערכו בספרים של נכס החוזה. כאשר בתום תקופת ההקמה הזכות לקבל תמורה בגין שירותי ההקמה מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן (כגון התפעול השוטף של התשתית), נכס החוזה אינו מסווג מחדש עד אשר הזכות לקבלת תמורה הינה בלתי מותנית, כאשר בפרויקטים מסוימים המשמעות היא סיווג כנכס חוזה עד למועד קבלת התמורה בפועל.

אם התשלום שמקבלת הקבוצה עבור שירותי ההקמה מורכב בחלקו מנכס פיננסי ובחלקו מנכס בלתי מוחשי, הקבוצה מטפלת בנפרד בכל רכיב של התמורה. התמורה שהתקבלה או שקיימת זכות לקבלה בגין שני המרכיבים מוכרת לראשונה בשווי הוגן.

כה. מסים על הכנסה:

(1) כללי

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון העצמי.

(2) מסים שוטפים

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי 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.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כה. מסים על הכנסה: (המשך)

(3) מסים נדחים (המשך)

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, ובכוננת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

כו. 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.

כז. 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.

כח. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

(1) יתרות במטבע חוץ או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים ליום הדוח על המצב הכספי.

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

(3) להלן נתונים על שערי החליפין והמדד:

מדד בישראל		שער החליפין היציג של	
"ידוע"	"בגין"	הדולר	האירו
בסיס 1993	בסיס 1993	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 יורו)

תאריך הדוחות הכספיים:

224.00	223.33	3.748	4.292	ליום 31 בדצמבר 2018
221.35	221.57	3.467	4.153	ליום 31 בדצמבר 2017
220.68	220.68	3.845	4.044	ליום 31 בדצמבר 2016
%	%	%	%	

שיעורי השינוי לשנה שהסתיימה ביום:

1.20	0.80	8.10	3.35	31 בדצמבר 2018
0.30	0.40	(9.83)	2.69	31 בדצמבר 2017
(0.30)	(0.20)	(1.46)	(4.78)	31 בדצמבר 2016

## קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כט. תיקונים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות

- תקן דיווח כספי בינלאומי (IFRS 9 (2014), "מכשירים פיננסיים" - ראה פירוט בסעיף 2'ד'.
- תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15, "הכנסה מחוזים עם לקוחות" - ראה פירוט בסעיף 2'כג(2).
- תיקון IAS 40 "נדל"ן להשקעה" (בדבר העברות מ/אל נדל"ן להשקעה)

התיקון מבהיר את הוראות המעבר מ/אל נדל"ן להשקעה בדגש בכל הנוגע לשאלה האם נדל"ן בהקמה אשר סווג תחילה כמלאי יכול לשנות את ייעודו לנדל"ן להשקעה. התיקון מדגיש כי שינוי בסיווג יעשה רק כאשר ישנה ראייה לכך שחל שינוי בשימוש בנדל"ן. שינוי בכוונות ההנהלה לגבי השימוש בנדל"ן, כשלעצמן, אינן מספיקות על מנת לספק ראייה לשינוי בשימוש. כמו כן, הודגש כי הראיות המפורטות בתקן הינן דוגמאות בלבד ואינן מהוות רשימה סגורה.

התיקון מיושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו.

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

### IFRS 16 "חכירות":

התקן החדש 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 אינו משנה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר.

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).

לאור זאת, חכירות של הקבוצה המטופלות כיום כחכירות תפעוליות, תוכרנה בעת יישום התקן כנכסים וכהתחייבויות בדוח על המצב הכספי של הקבוצה.

התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו.

בכוונת הקבוצה לא ליישם את דרישות ההכרה בנכס זכות שימוש ובהתחייבות לגבי חכירות שתקופת החכירה שלהם מסתיימת תוך 12 חודש ממועד היישום לראשונה.

כמו כן, טווח שיעורי ההיוון הנומינליים בו נעשה שימוש למדידת ההתחייבות בגין חכירה נע בין 2.65% ל- 4.8% טווח זה מושפע מהבדלים במח"מ החכירות, שוני בקבוצות הנכסים השונות, שינוי בין שיעורי ההיוון של חברות הקבוצה.

ליישום התקן לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

## קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 3 - אומדנים קריטיים וקביעת השווי ההוגן

א. כללי:

בישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשות הנהלות החברות בקבוצה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם הפקסני של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח נמצא 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 3ג' (1), 13 ו-34) בהתאם ל-IFRS ובהתאם לבחירת הקבוצה מוצג הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה על פי השווי ההוגן המבוסס בעיקר על הערכות שווי של מעריכי 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 הדירקטוריון לאותו רבעון את הסברי הדירקטוריון 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 31) - בהערכות סיכויי התביעות המשפטיות שהוגשו כנגד החברה, חברות מאוחדות וחברות כלולות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיות כמו גם על הערכות הנהלתיות. 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.

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.

## קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 3 - אומדנים קריטיים וקביעת השווי ההוגן (המשך)

ג. קביעת שווי הוגן: (המשך)

### (1) (המשך)

בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, שיעורי ההיוון, שיעורי התפוסה, שיעורי תחלופת דיירים, מחירי מכירה, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעולו. בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלבנטי, משך הקמת הפרויקט, מחירי מכירה, גובה דמי השכירות, העלות הנוספת הדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית, פרמיית הסיכון של הפרויקט, ניכוי רווח יזמי ושיעור ההיוון הנדרש. בקביעת השווי ההוגן של קרקעות, נלקחים בחשבון, בין היתר, מיקום הקרקע, הזכויות ועסקאות השוואה של קרקעות דומות תוך ביצוע התאמות נדרשות. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם, בין השאר, בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

החברה בוחנת בדוחותיה הרבעוניים את הצורך בעדכון השווי של נכסי הנדל"ן להשקעה על ידי בחינת שינויים מקרו כלכליים העשויים להשפיע באופן מהותי על השווי ההוגן של הנכסים ו/או כאשר חל אירוע מהותי בנכס שהוגדר כנכס מהותי או מהותי מאד בדוחות החברה, בגין אכלוס, שינוי מהותי במחירי השכירות וכד'. כמו כן, לגבי נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה נלקחים בחשבון העלויות שהושקעו בפועל בתקופה, תחזית העלויות להשלמה העדכנית וחוזי שכירות שנחתמו במהלך התקופה. בעת סיווג נכס נדל"ן שהיה בהקמה לראשונה כנדל"ן להשקעה, וככל שלא התקבלה לגביו הערכת שווי בששת החודשים שקדמו למועד הסיווג, תבוצע לגביו הערכת שווי חיצונית לסוף הרבעון בו סווג לראשונה כנדל"ן להשקעה.

(2) ירידת ערך מוניטין - לצורך הקביעה האם חלה ירידת ערך של מוניטין, מבצעת הנהלת החברה אומדן של שווי השימוש של יחידות מניבות מזומנים להן הוקצה המוניטין. לצורך חישוב שווי השימוש מחשבת הקבוצה את אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, הנובעים מכל אחת מהיחידות מניבות המזומנים, וכן את שיעור הניכיון המתאים בכדי לחשב את הערך הנוכחי.

(3) השקעות במניות - השווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה של נכסים פיננסיים (בעיקר השקעה בבנק לאומי) נקבע תוך התייחסות למחיר המכירה המוצע המצוטט לסגירה שלהם (Quoted closing bid price), למועד הדיווח.

(4) הלוואות וחיובים לרבות לקוחות וחיובים אחרים - השווי ההוגן של הלוואות וחיובים לרבות לקוחות וחיובים אחרים, למעט בגין עבודות הקמה בתהליך אך כולל חיובים בגין הסדרי זיכיון, נקבע על בסיס הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים, המהוונים על פי שיעור ריבית השוק המשקלל בין השאר את סיכון הלוואה למועד המדידה. לקוחות וחיובים לזמן קצר ללא שיעור ריבית נקוב נמדדים בסכום החשבונות המקורית, אם השפעת ההיוון אינה מהותית. השווי ההוגן של הלוואות וחיובים נקבע במועד ההכרה הראשוני. בתקופות עוקבות למועד ההכרה הראשוני, מחושב השווי ההוגן לצורך מתן גילוי בלבד.

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

**ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות והשקעות לזמן קצר**

**א. הרכב מזומנים ושווי מזומנים:**

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
210	283
778	358
27	55
49	20
<u>1,064</u>	<u>716</u>

יתרות בבנקים  
פקדונות לזמן קצר - בש"ח לא צמוד  
פקדונות לזמן קצר בדולר  
קרנות כספיות  
**סה"כ מזומנים ושווי מזומנים**

**ב. פקדונות והשקעות לזמן קצר:**

ליום 31 בדצמבר 2018 הסעיף כולל פקדונות לזמן קצר מעל 3 חודשים ופקדון בסך של כ- 38 מיליון ש"ח הנמצא בחשבון מיוחד כאמור בביאור 19ב(5), בריבית בטווח 1.2%-0.01% (ליום 31 בדצמבר 2017 - 37 מיליון ש"ח בריבית בטווח 1.2% - 0.01%).

**ביאור 5 - לקוחות**

**הרכב:**

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
267	328
31	31
<u>298</u>	<u>359</u>
(13)	(17)
<u>285</u>	<u>342</u>

חובות פתוחים  
הכנסות לקבל  
בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

לפרטים בדבר ניהול סיכון האשראי על ידי הקבוצה - ראה ביאור 32ב'.

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

**ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה**

**הרכב:**

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
35	21	מוסדות
23	25	הוצאות מראש
54	47	פקדונות בנאמנות
2	3	מקדמות לספקים
5	5	חלויות שוטפות של חייבים בגין הסדר זיכיון
8	3	חייבים בגין עבודות בביצוע
10	8	הכנסות לקבל
68	23	שיפוי מביטוח לקבל (*)
21	24	חייבים אחרים
<u>226</u>	<u>159</u>	

(\*) ראה ביאור 13ד' (1)

**ביאור 7 - מלאי**

**הרכב:**

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
3	5	חומרי גלם
9	-	תוצרת בעיבוד
43	53	תוצרת גמורה
9	8	חומרי עזר חלפים והתקנות
<u>64</u>	<u>66</u>	



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

**ביאור 8 - פעילות מופסקת**

ביום 14 באפריל 2016 התקשרה גרנית הכרמל עם Israel Oil & Gas Fund L.P שותפות מוגבלת שהתאגדה בישראל שהשותף הכללי בה בשליטת מר דוד ויסמן (להלן - "הרוכשת"), בהסכם למכירת מלוא החזקותיה של גרנית הכרמל (100%) בחברת סונול ישראל בע"מ (להלן - "ההסכם" ו-"סונול", בהתאמה). ביום 24 ביולי 2016 הושלמה העסקה.

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

סך של 97.5 מיליון ש"ח מתוך התמורה, שולם במועד ההשלמה בדרך של נטילת התחייבות של הרוכשת לפרוע הלוואה, המובטחת בשעבוד על מלוא המניות הנמכרות, אשר תישא ריבית שנתית בשיעור פריים + 1% ותשולם על בסיס רבעוני (להלן - "ההלוואה"). קרן ההלוואה תשולם בתשלום אחד בתוך 60 חודשים ממועד השלמת העסקה. להבטחת פירעון ההלוואה התחייבה הרוכשת (1) שלא לבצע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, עד לפירעונה המלא של ההלוואה (קרן וריבית) למעט אם מתקיימים תנאים מצטברים מסוימים כפי שהוסכמו על ידי הצדדים ו-(2) עמידה בהגבלות על שינוי שליטה ברוכשת. קרן ההלוואה נפרעה לשיעורין ולמועד הדוח על המצב הכספי קרן ההלוואה עומדת על סך של 75 מיליון ש"ח.

העסקה לא כללה את קרקעות פי גלילות ומניות חברת פי גלילות מסופי נפט וצינורות בע"מ. לפרטים נוספים ראה ביאור 11ג'.

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

**להלן התוצאות המיוחסות לפעילות המופסקת:**

<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>			
<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	
<b>מיליוני ש"ח</b>	<b>מיליוני ש"ח</b>	<b>מיליוני ש"ח</b>	
			<b>תוצאות הפעילות המופסקת</b>
1,596	-	-	הכנסות
1,590	-	-	הוצאות
6	-	-	<b>רווח לפני מיסים על ההכנסה</b>
9	-	-	מיסים על ההכנסה
(3)	-	-	<b>הפסד לאחר מיסים על ההכנסה</b>
(5)	-	-	עלויות והוצאות מכירה
(1)	-	(2)	הפסד ממכירת פעילות מופסקת, נטו ממס
(9)	-	(2)	<b>הפסד לשנה</b>
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות מופסקת</b>
186	-	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
131	22	25	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
(64)	-	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
253	22	25	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות מופסקת</b>

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

ביאור 9 - השקעות בחברות מוחזקות

חברות מאוחדות ושותפויות מהותיות המוחזקות על-ידי החברה:

שיעורי בעלות ושליטה של החברה המחזיקה ליום 31 בדצמבר 2018 %	תחום פעילות	מדינת ההתאגדות	
			<b>חברות מאוחדות:</b>
100.00	נדל"ן מניב	ישראל	<b>קניית השלום השקעות בע"מ</b>
100.00	נדל"ן מניב	ישראל	גמל תשואה להשקעות בע"מ
100.00	נדל"ן מניב	ישראל	עצמה ושות' להשקעות מכבים בע"מ
100.00	דיור מוגן	ישראל	פאלאס אמריקה חברה לדיור מוגן בע"מ
100.00	דיור מוגן	ישראל	אחוזת בית רעננה - דיור מוגן בע"מ
100.00	נדל"ן מניב	ישראל	<b>אוצם יזמות והשקעות (1991) בע"מ</b>
100.00	נדל"ן מניב	ארה"ב	<b>AG Plaza at Enclave Inc.</b>
100.00	החזקות	ישראל	<b>גרנית הכרמל השקעות בע"מ (*)</b>
100.00	טיפול במים, שפכים וכימיקלים	ישראל	ג'.א.א.ס. גלובל אנורומנטל סולושנס בע"מ
100.00	שיווק תחליפי אנרגיה	ישראל	סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ
100.00	מסחר אלקטרוני	ישראל	<b>עזריאלי אי קומרס בע"מ</b>
			<b>שותפות - מוחזקת על ידי החברה AG Galleria office buildings, LP</b>
90.00	נדל"ן מניב	ארה"ב	
100.00	דיור מוגן	ישראל	<b>דיור מוגן מודיעין בע"מ</b>
100.00	נדל"ן מניב	ארה"ב	<b>AG Two Aspen, LP</b>
100.00	נדל"ן מניב	ארה"ב	<b>AG 8 West Center LP</b>
100.00	נדל"ן מניב	ארה"ב	<b>AG San Clemente 3700 LP</b>

(\*) מגבלות החלות על 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 הממנים או הרשויות הממשלתיות הרלוונטיות, לפי העניין.
- (3) בנוגע למכירת מלוא אחזקותיה של גרנית הכרמל בסונוול בשנת 2016, ראה ביאור 8 בדבר פעילות מופסקת.

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

ביאור 10 - השקעות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
115	93	הלוואות שניתנו (ראה ב' להלן)
(1)	(1)	בניכוי חלויות שוטפות
<u>114</u>	<u>92</u>	
73	36	רשויות (ראה ג' להלן)
2	2	נכסים בגין הטבות לעובדים
-	14	עלויות לקיום חוזה
110	144	יתרות חובה בגין מיצוע הכנסות מדמי שכירות
19	19	השקעות מוגבלות (ראה ד' להלן)
28	36	חייבים אחרים
<u>346</u>	<u>343</u>	

ב. מידע נוסף:

- (1) לפרטים בדבר הלוואה לרוכש של סונול, ראה ביאור 8 בדבר פעילות מופסקת.
- (2) הלוואות שאינן צמודות בסך של 83 מיליון ש"ח ניתנו בריבית בטווח של 10% - 2% (בשנת 2017 כ-106 מיליון ש"ח).
- כמו כן, הלוואות צמודות מדד בסך של 4 מיליון ש"ח ניתנו בריבית בטווח של 4% - 0% ו-6 מיליון ש"ח בריבית בטווח של 8% - 4% (בשנת 2017 - סך של 2 מיליון ש"ח ו-7 מיליון ש"ח, בהתאמה).
- ג. כולל סכום של כ-29 מיליון ש"ח (2017 - כ-70 מיליון ש"ח) אשר הינו חלק משומת היטל השבחה ששילמה החברה תחת מחאה. על השומה של השמאי המייעץ הוגשו השגות.
- ד. כבטחון לפירעון אגרות חוב שהנפיקה חברה מאוחדת של סופרגז (ראה ביאור 19 ב'5), העמידה החברה המאוחדת לטובת נאמן אגרות החוב, פקדון צמוד מדד, אשר יעמוד על סכום התשלום הרבעוני (קרן וריבית) הגבוה ביותר הצפוי להשתלם, בהתאם ללוח הסילוקין של האג"ח, עד לפירעונו.

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

ביאור 11 - נכסים פיננסיים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
1,668	1,219
17	9
<u>1,685</u>	<u>1,228</u>

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר  
נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד

**נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:**

**א. 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. במהלך השנים 2017 ו-2016 מכרה החברה כ-16.7 מיליון מניות וכ-5 מיליון מניות, בהתאמה, בתמורה לסך של כ-203 מיליון ש"ח וכ-80 מיליון ש"ח, בהתאמה, כך שליום 31 בדצמבר 2018 החזיקה החברה בכ-3.6% ממניות בנק לאומי. כתוצאה ממכירת המניות בשנים 2017 ו-2016 נרשמו בשנים אלו הכנסות מימון בסך של כ-81 מיליון ש"ח ו-26 מיליון ש"ח, בהתאמה.

לתאריך הדוח על המצב הכספי יתרת השקעת החברה במניות בנק לאומי הינה בסך של כ-1,218 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2017 - 1,132 מיליון ש"ח) בהתאם לשווי מניות בנק לאומי בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

לאחר מועד הדוח על המצב הכספי מכרה החברה כ-7.5 מיליון מניות בנק לאומי בתמורה לסך של כ-180 מיליון ש"ח. לאחר המכירות מחזיקה החברה בכ-3.05% ממניות בנק לאומי.

בשנת 2018 קיבלה החברה דיבידנד בסך של כ-49 מיליון ש"ח (בשנת 2017 כ-23 מיליון ש"ח) אשר נרשם בסעיף הכנסות אחרות בדוח רווח או הפסד. לאחר תאריך הדוחות הכספיים, ב-6 במרץ 2019 הוחלט בבנק לאומי על חלוקת דיבידנד אשר ישולם ביום 3 באפריל 2019, כאשר חלקה של החברה דיבידנד הינו כ-9 מיליון ש"ח.

**ב. השקעה בלאומי קארד בע"מ (להלן - "לאומי קארד")**

**(1)** בתקופת הדוח ועד ליום 25 בפברואר 2019, החזיקה החברה ב-20% מההון המונפק והנפרע של לאומי קארד וב-18% מזכויות ההצבעה בה. בחודש יולי 2018, התקשרה החברה יחד עם בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן - "הבנק" וביחד - "המוכרים"), בהסכם (להלן - "ההסכם") למכירת מלוא החזקות המוכרים בלאומי קארד בע"מ (להלן - "לאומי קארד") ל-Warburg Pincus Financial Holdings (Israel) Ltd., תאגיד בשליטת קרן ההשקעות Warburg Pincus (להלן - "הקונה").

במסגרת תנאי ההסכם, הוסכם כי בגין רכישת מלוא מניות המוכרים בלאומי קארד, ישלם הקונה למוכרים סך של 2,500 מיליון ש"ח (למעט התאמה לחלוקת דיבידנד והתאמות אחרות בהתאם להסכם, אם וככל שלאומי קארד תחלק דיבידנד לבעלי מניותיה בתקופה שעד למועד השלמת העסקה) בשלושה תשלומים בשיעורים שונים, בהתאם למועדים שנקבעו בהסכם. חלקה של החברה בתמורה לפני התאמות הינו 500 מיליון ש"ח. ההסכם כולל הוראות לעניין בטוחות, שהקונה מחוייב להעמיד למוכרים וכן מצגים וסעיפי שיפוי המפורטים בהסכם. ההסכם כלל מספר תנאים מתלים ובכללם קבלת האישורים הרגולטוריים לעסקה הנדרשים על פי דין.

ביום 25 בפברואר 2019 הושלמה העסקה והתמורה בגינה התקבלה בהתאם להוראות ההסכם.

בשנת 2018, חילקה לאומי קארד דיבידנדים בסך 208 מיליון ש"ח (חלקה של החברה הינו 41.6 מיליון ש"ח), אשר סך של 31.6 מיליון ש"ח מתוכם תואמו משווי המכירה (בשנת 2017 חולקו כ-50 מיליון ש"ח - חלק החברה כ-10 מיליון ש"ח).

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

ביאור 11 - נכסים פיננסיים (המשך)

ב. השקעה בלאומי קארד בע"מ (להלן - "לאומי קארד") (המשך)

(1) (המשך)

לאחר תאריך הדוח הכספי, בחודש פברואר 2019 קיבלה החברה דיבידנד נוסף בסך 80 מיליון ש"ח אשר תואם משווי המכירה.

לתאריך הדוח על המצב הכספי יתרת השקעת החברה בלאומי קארד הסתכמה לסך של כ-450 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2017 - כ-536 מיליון ש"ח). לאור ההסכם למכירת החזקות החברה בלאומי קארד סווגה ההשקעה בלאומי קארד לסעיף נכסים המוחזקים למכירה.

(2) 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 נטען בדיווחים של בנק לאומי כי בנק לאומי הינו חבר בויזה אירופה. החברה, כבעלת החזקה של 20% במניות לאומי קארד, טענה כי התמורה מעסקת רכישת ויזה אירופה על ידי ויזה, מקורה בפעילות חברת לאומי קארד מול חברת ויזה אירופה.

בחודש אפריל 2017 הסימו בנק לאומי והחברה כי בנק לאומי יעביר לחברה, בגין עסקת ויזה אירופה, סך של כ-32 מיליון ש"ח אשר הוכרו כהכנסות אחרות בדוחות לשנת 2017. רוב הסכום הועבר לחברה בשנת 2017.

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

בתקופת הדוח הושלמו העסקאות והתמורה בגין שולמה בהתאם להוראות הסכם המכר. להשלמת העסקאות לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ביאור 12 - חייבים לזמן ארוך בגין הסדרי זיכיון

א. הסדר זיכיון לתכנון, הקמה ותפעול מתקן לטיהור שפכים:

לחברה מאוחדת של ג'י.אי.אס. הסכם עם רשויות מקומיות לתיכנון, מימון, הקמה ותחזוקה של מתקן טיהור שפכים (להלן - "המט"ש"). במסגרת ההסכם התחייבה החברה להקים ולתפעל את המט"ש לתקופה של 30 שנה ובתמורה זכאית החברה לתשלום מוסכם למ"ק הצמוד למדד המחירים לצרכן. במהלך שנת 2012 נחתמה תוספת להסכם לפיה החברה תבצע הרחבה למט"ש הקיים. בשנת 2015 הושלמה הרחבת המט"ש.

ג'י.אי.אס. מטפלת בהרחבת המתקן והפעלתו לאורך חייו השימושיים, כמודל משולב הכולל נכס פיננסי - חייבים בגין הסדר זיכיון ונכס בלתי מוחשי. ג'י.אי.אס. מכירה בהכנסה בהתאם ל-IFRS 15.

ב. הסדר זיכיון לתכנון, הקמה ותפעול מתקן לטיפול בשפכים והשבתם לתהליכי ייצור במי תהליך:

בתאריך 2 באפריל 2015 נחתם הסכם בין חברה מאוחדת של ג'י.אי.אס. 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.

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

ביאור 12 - חייבים לזמן ארוך בגין הסדרי זיכיון (המשך)

ב. הסדר זיכיון לתכנון, הקמה ותפעול מתקן לטיפול בשפכים והשבתם לתהליכי ייצור במי תהליך: (המשך)

החברה המאוחדת מטפלת בשיקום, שדרוג המתקן והפעלתו לאורך חייו השימושיים כנכס פיננסי - חייבים בגין הסדר זיכיון. החברה המאוחדת מכירה בהכנסה לאורך תקופת ההקמה בהתאם ל-11 IAS ובגין השירותים שהיא מעניקה בהתאם ל-18 IAS.

שדרוג המתקן הושלם והפעלתו החלה באפריל 2017.

ג. להלן מועדי הגבייה של יתרת החייבים בגין הסדרי זיכיון לאחר תאריך הדוחות הכספיים:

ליום 31 בדצמבר 2018					
ס"ה"כ	מעל חמש שנים	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה
מיליוני ש"ח					
51	35	3	4	4	5
חייבים בגין הסדר זיכיון					
ליום 31 בדצמבר 2017					
ס"ה"כ	מעל חמש שנים	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה
מיליוני ש"ח					
55	37	4	4	5	5
חייבים בגין הסדר זיכיון					

ביאור 13 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

א. התנועה וההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2017			ליום 31 בדצמבר 2018		
סך הכל	נדל"ן להשקעה בהקמה	קרקע, מבנים ושטחי מסחר להשכרה	סך הכל	נדל"ן להשקעה בהקמה	קרקע, מבנים ושטחי מסחר להשכרה
23,723	3,720	20,003	25,206	1,887	23,319
מיליוני ש"ח					
1,123	732	391	1,864	584	1,280
500	453	47	218	78	140
(206)	-	(206)	169	-	169
124	-	124	-	-	-
-	(3,000)	3,000	-	(101)	101
1,541	(1,815)	3,356	2,251	561	1,690
יתרה לתחילת השנה					
תוספות במהלך השנה:					
השקעות					
התאמת שווי הוגן					
הפרשי תרגום נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ כניסה לאיחוד (*)					
מעבר מנדל"ן להשקעה בהקמה, נטו					
סה"כ תוספות					
-	-	-	5	-	5
18	18	-	-	-	-
40	-	40	-	-	-
58	18	40	5	-	5
25,206	1,887	23,319	27,452	2,448	25,004
יתרה לתום השנה					

(\*) ראה ביאור 13 ד'2).  
(\*\*) ראה ביאור 11ג'.

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

ביאור 13 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. מידע נוסף:

- (1) קניית השלום חוכרת בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם "מרכז עזריאלי" מעריית 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, עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.
- (7) החברה חוכרת בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם קניון עזריאלי חיפה מרשות מקרקעי ישראל לתקופות של 49 שנים המסתיימות ביום 31 באוקטובר 2042 ו-2 במרץ 2035 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים. על הזכויות במקרקעין חלים שעבודים לטובת בנק שהעמיד הלוואות לחברה.
- (8) הקבוצה חוכרת בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקמו מבני תעשייה בפארק תעשייה קיסריה מהחברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד, לתקופה של 49 שנים המסתיימת ביום 7 ביולי 2053 ו-12 במרץ 2049 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.
- (9) הקבוצה חוכרת בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם קניון עזריאלי רמלה מרשות מקרקעי ישראל עד ליום 14 בינואר 2050. לתאריך אישור הדוחות הכספיים הסכם החכירה טרם נחתם. על הזכויות במקרקעין חלים שעבודים לטובת גוף מוסדי אשר העמיד הלוואה לחברה.
- (10) קניית השלום חוכרת בחכירה מהוונת חלקים מהקרקע עליה הוקם מרכז עזריאלי חולון, מעריית חולון, על פי שיעור חלקה בעסקה, לתקופה של 99 שנים עם אופציה ל-99 שנים נוספות בתשלום.  
באשר להתקשרות הקבוצה באמצעות קניית השלום עם עירית חולון, ראה ביאור 29 ב' (8).
- (11) החברה חוכרת בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם מגדל שרונה וקניון שרונה הנמצא בהקמה, מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים, המסתיימת ביום 29 במאי 2060 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים מתום תקופת החכירה.
- (12) הקבוצה זכאית להירשם כבעלת זכויות חכירת משנה מהעירייה במסגרת מערכת הסכמים עם צד ג', בפאלאס תל אביב דיור מוגן, עד לשנת 2097.
- (13) הקבוצה חוכרת בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל את הקרקע עליה הוקם פאלאס דיור מוגן מודיעין לתקופה של 49 שנים, המסתיימת ב-25 בינואר 2063 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.

## קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 13 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

### ב. מידע נוסף: (המשך)

(14) על הזכויות במקרקעין במרכז עזריאלי ראשונים חלים שעבודים לטובת גוף מוסדי אשר העמיד הלוואה לחברה.

(15) יתר הנכסים המניבים הינם בבעלות חברות הקבוצה.

(16) באשר לבטחונות ושעבודים נוספים - ראה ביאור 30.

(17) לקבוצה מספר פרויקטים יזמיים נוספים בתחום מרכזי מסחר והקניונים, בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים ובתחום הדיור המוגן:

- **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.

- **הרחבת מרכז עזריאלי ת"א** - בתל-אביב, בשטח של כ-8.4 דונם, בבעלות. בחודש אוקטובר 2017 קיבלה החברה אישור של הועדה המחוזית, לפרסום תוכנית למתן תוקף לתוספת זכויות למסחר, משרדים, מלונאות, מגורים ודיור מוגן, כך שהיקף זכויות הבנייה הכולל על קרקעות הפרויקט יעמוד על כ-150 אלף מ"ר. נכון למועד הדוח, התב"ע פורסמה וניתן לה תוקף.

- **לודז'יה** - בחולון בשטח של כ-57.5 דונם, בבעלות, כולל בתוכו קרקע נוספת אשר נרכשה במקור במסגרת מכרז רשות מקרקעי ישראל והיוותה חלק מקרקעות חולון המנור.

- **חולון המנור** - בחולון בשטח של 6.2 דונם, בבעלות.

- **מגרש בענו** - בשטח של כ-4 דונם, חכור בחכירה מהוונת מעיריית עכו לתקופה המסתיימת ביום 11 באוקטובר 2114.

- **פתח תקוה** - ביום 17 בספטמבר 2017 התקשרה החברה באמצעות חברה בת (בעקיפין) בבעלותה המלאה (להלן - "הרוכשת") בהסכם עם צדדים שלישיים לא קשורים לרכישת קרקע בפתח תקוה (להלן - "הקרקע") בתמורה לסך של 91 מיליון ש"ח. ביום 9 בנובמבר 2017 הושלמה העסקה ונמסרה לקבוצה החזקה בקרקע. הקרקע הינה בשטח של כ-19 דונם ומצויה בחלקו המזרחי של אזור התעשייה קרית אריה בפתח תקוה, בסמיכות לפרויקט משרדים בבעלות הרוכשת. הקרקע כוללת זכויות לבניה של כ-53,000 מ"ר וכן מרתפי חניה. בכוונת החברה להקים על הקרקע פרויקט משרדים בהתאם לשימושים המותרים על פי התב"ע החלה על הקרקע. הקבוצה נמצאת בהליכים להגדלת זכויות הבניה בפרויקט ל-150,000 מ"ר.

- **מודיעין** - ביום 11 בינואר 2018, זכתה חברה מאוחדת בבעלות מלאה, במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה מהוונות לתקופה של 98 שנים, המסתיימת ב-9 בינואר 2116 עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים, במגרש המצוי במע"ר מודיעין-מכבים-רעות, בשטח של כ-5.3 דונם, המיועד לבניית 80 יחידות דיור למגורים, 50 חדרי מלון, משרדים ומסחר, בתמורה לסך של כ-101.5 מיליון ש"ח. העסקה הושלמה במהלך שנת 2018 והחברה המאוחדת בוחנת אפשרות לפעול להגדלת זכויות הבניה במגרש.

- **עזריאלי טאון בנין E (מבני גזית)** - ביום 22 באפריל 2018, התקשרה החברה בהסכם עם צדדים שלישיים לא קשורים (להלן - "המוכרים"), לרכישת זכויות במקרקעין (חלקן בבעלות וחלקן בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים המסתיימת ב-5 בפברואר 2060) המצויים בדרך מנחם בגין בתל-אביב, עליהם בנוי בניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, בשטח כולל של כ-5,500 מ"ר וקומות מרתף, אשר מושכר ברובו למטרת משרדים. הנכס כולל זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין בהיקף כולל של כ-21,000 מ"ר שטח עילי, וכן את זכויות המוכרים לחכירת שטחים תת קרקעיים בחלקה סמוכה המיועדים להרחבת מרתפי החניה של הבניין. תמורת רכישת הזכויות במקרקעין שילמה החברה למוכרים סך של 260 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). ביום 14 במאי 2018 הושלמה העסקה.



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

ביאור 13 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. מידע נוסף: (המשך)

(17) (המשך)

- פאלאס דיור מוגן להבים - בלהבים בשטח של 28 דונם, חכור בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל ל-49 שנים, המסתיימת ב-30 בנובמבר 2063 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.

- פאלאס דיור מוגן ראשון לציון - בראשון לציון בשטח של כ-3.4 דונם חכור בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל ל-49 שנה המסתיימת ביום 12 במרץ 2065 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.

(18) 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.

(19) בנוגע לטכניקות הערכת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה, ראה ביאור 34ב'(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 10).

(20) סכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
1,745	1,868	2,063
445	484	543

הכנסות שכירות, ניהול ואחזקה  
הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מדמי  
שכירות, ניהול ואחזקה

ג. בנוגע להתקשרות בהסכמים למכירת קרקעות בפי גלילות בשנת 2017 - ראה ביאור 11ג'.

ד. נדל"ן מניב ארה"ב:

(1) בחודש אוגוסט 2017, היכתה את העיר יוסטון בארה"ב, הסופה הטרופית "Harvey" אשר גרמה להצפות רבות בעיקר במבני מגורים בעיר. חברה מאוחדת מחזיקה בחלקים משני נכסי משרדים ביוסטון אשר בהם נגרמו נזקי מים במהלך הסופה. נכסים אלו מבוטחים בפוליסות בטוח. התשלומים בגין השתתפות עצמית בפוליסות הביטוח האמורות מסתכמים לסך של כ-10.6 מיליון דולר. חלק החברה המאוחדת בהשתתפות העצמית למועד הדוח על המצב הכספי, הינו כ-7.2 מיליון דולר (לפרטים בדבר הכנסות משיפוי מחברת הביטוח - ראה ביאור 26).

(2) בחודש דצמבר 2017, רכשה חברה מאוחדת את חלקו של אחד השותפים בשיעורים של 33.33% ו-25% בשני נכסי משרדים ביוסטון טקסס הידועים כ-"One Riverway" ו-"Three Riverway" בהתאמה, כך שלאחר השלמת הרכישות כאמור, מחזיקה הקבוצה ב-66.66% ו-70% מנכסים אלו, בהתאמה, וזאת תמורת הזרמת הון בסך כ-2.4 מיליון דולר ונטילת חלקו של השותף האמור בהלוואות בהיקף של כ-38.7 מיליון דולר.

(3) ביום 12 ביולי 2018, השלימה החברה באמצעות תאגיד אמריקאי בבעלות מלאה (בעקיפין), את רכישתו של מבנה משרדים בעיר אוסטין, טקסס, ארה"ב (להלן - "הנכס"), תמורת סך של כ-100.4 מיליון דולר ארה"ב. הנכס הינו מבנה משרדים בן 5 קומות, בשטח כולל של כ-23,214 מ"ר (כ-249,870 SQF) ובשיעור תפוסה העומד על כ-100%. הנכס כולל גם כ-970 מקומות חנייה, אשר מרביתם ממוקמים במבנה חנייה סמוך, בן 7 קומות.

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

ביאור 13 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ה. 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):

הכנסות מרכיבים קבועים		תקופת ההכרה בהכנסה
2017	2018	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
1,677	1,860	עד שנה
3,488	3,714	משנה ועד ארבע שנים
1,933	1,934	מעל ארבע שנים
<u>7,098</u>	<u>7,508</u>	

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

ביאור 14 - רכוש קבוע

א. התנועה וההרכב:

סה"כ	התקנות ושיפורים במושכר	מיליוני ש"ח כלי רכב	ריהוט, ציוד ומחשוב	מכונות וציוד	קרקעות ומבנים לפי עלות	
<b>עלות:</b>						
1,023	13	50	111	671	178	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2017</b>
83	2	12	6	35	28	תוספות
(5)	-	(3)	-	(2)	-	גריעות
18	-	-	-	-	18	מיון מנדל"ן להשקעה
(5)	-	-	-	(2)	(3)	השפעת שינויים בשער החליפין
<u>1,114</u>	<u>15</u>	<u>59</u>	<u>117</u>	<u>702</u>	<u>221</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2017</b>
67	1	4	6	31	25	תוספות
(4)	-	(3)	(1)	-	-	גריעות
6	-	2	-	2	2	השפעת שינויים בשערי חליפין
<u>1,183</u>	<u>16</u>	<u>62</u>	<u>122</u>	<u>735</u>	<u>248</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2018</b>
<b>פחת שנצבר והפסד מירידת ערך:</b>						
578	11	17	75	443	32	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2017</b>
39	1	5	4	25	4	פחת לשנה
(3)	-	(2)	-	(1)	-	גריעות
<u>614</u>	<u>12</u>	<u>20</u>	<u>79</u>	<u>467</u>	<u>36</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2017</b>
42	1	6	5	25	5	פחת לשנה
(3)	-	(2)	(1)	-	-	גריעות
<u>653</u>	<u>13</u>	<u>24</u>	<u>83</u>	<u>492</u>	<u>41</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2018</b>
<b>עלות מופחתת:</b>						
<u>530</u>	<u>3</u>	<u>38</u>	<u>39</u>	<u>243</u>	<u>207</u>	<b>ליום 31 בדצמבר 2018</b>
<u>500</u>	<u>3</u>	<u>39</u>	<u>38</u>	<u>235</u>	<u>185</u>	<b>ליום 31 בדצמבר 2017</b>

ב. בדבר שעבודים - ראה ביאור 30.

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 2018 הינה 55 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2017 - 55 מיליון ש"ח).
- (2) בנוגע לזכויות במקרקעין של המחלקות הסיעודיות של הדיור המוגן ראה ביאור 13ב'.

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

ביאור 15 - נכסים בלתי מוחשיים

א. התנועה והרכב:

מוניטין	קשרי לקוחות	זכויות הפצה לתזקי נפט ואחרים	הסדרי זיכיון מיליוני ש"ח	תוכנה	אחרים (*)	סה"כ	
170	115	125	20	70	31	531	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2017</b>
-	-	-	-	2	-	2	תוספות
170	115	125	20	72	31	533	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2017</b>
-	-	5	6	1	1	13	תוספות
-	-	-	1	-	-	1	השפעת שינויים בשערי חליפין
-	-	-	-	-	(1)	(1)	גרעות
170	115	130	27	73	31	546	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2018</b>

(\*) בסעיף אחרים נכללו בעיקר סכומים בגין מותג, סימנים מסחריים ורישיונות זכויות לאספקת גז טבעי.

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

ביאור 15 - נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

א. התנועה וההרכב: (המשך)

מוניטין	קשרי לקוחות	זכויות הפצה לתזקי נפט ואחרים	הסדרי זיכיון מיליוני ש"ח	תוכנה	אחרים	סה"כ
4	86	62	3	31	12	198
-	4	5	1	10	5	25
4	90	67	4	41	17	223
-	4	8	3	10	3	28
-	-	-	-	-	(1)	(1)
4	94	75	7	51	19	250
166	21	55	20	22	12	296
166	25	58	16	31	14	310
<b>מיליוני ש"ח</b>						
178						
178						
178						

הפחתות והפסדים מירידת ערך:

יתרה ליום 1 בינואר 2017

הפחתה לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

הפחתה לשנה

גריעות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

**הערך בספרים:**

ליום 31 בדצמבר 2018

ליום 31 בדצמבר 2017

**סכום מקורי של מוניטין:**

ליום 31 בדצמבר 2016

ליום 31 בדצמבר 2017

ליום 31 בדצמבר 2018

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

ביאור 15 - נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

ב. הקצאת מוניטין ליחידות מניבות-מזומנים:

המוניטין הוקצה ליחידות המניבות-מזומנים לצורך בחינת ירידת ערך כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
63	63	63	(1) פעילות ב' - גז
77	77	77	פעילות ג' - דיור מוגן
26	26	26	(2) פעילות ד' - אי קומרס
<u>166</u>	<u>166</u>	<u>166</u>	

**הנחות מפתח ששימשו לחישוב סכום בר השבה:**

(1) בחינת ירידת ערך מוניטין נקבעה בהסתמך על היוון תזרימי מזומנים העתידיים שיווצרו מהשימוש המתמשך ביחידות ובהתבסס על ההנחות הבאות:

(א) תזרים המזומנים נאמד בהתבסס בעיקר על תוצאות הפעילות בפועל ועל תוכנית עסקית לחמש השנים הקרובות.

(ב) שיעור הצמיחה השנתי החזוי העיקרי שנכלל בתחזית תזרימי המזומנים בשנה המייצגת הינו 2.2% (אשתקד - 2.3%) בהתאם להערכת ההנהלה. שיעור צמיחה זה מתבסס על שיעור הצמיחה לטווח ארוך של התוצר הגולמי המקומי, שיעור צמיחת האוכלוסייה בישראל, מגמות עסקיות בפעילות בכל תחום, ועל התגברות צפויה של התחרות למוצרים השונים.

(ג) לצורך אמידת מחיר ההון של הפעילויות נעשתה אמידה של מחיר ההון המשוקלל לפני מס (WACC), תוך שימוש במודל ה-CAPM לחישוב מחיר ההון והנחות נוספות בדבר מחיר החוב ומבנה החוב הראויים שלה. בקביעת הסכום בר השבה של היחידות נלקח שיעור היוון של 13.02% (2017 - 13.80%), אומדן שיעור ההיוון נעשה בהסתמך בין היתר על מחיר ההון של כל פעילות (כולל התייחסות לריבית חסרת סיכון, פרמיית סיכון, פרמיית השוק והביטה), מחיר חוב והשוואה לחברות ציבוריות דומות וחברות מתחרות אחרות, בהתאם לעניין.

(2) בחינת ירידת ערך מוניטין נקבעה בהסתמך על היוון תזרימי המזומנים העתידיים שיווצרו מהשימוש המתמשך ביחידה ובהתבסס על ההנחות הבאות:

(א) תזרים המזומנים נאמד בהתבסס על תחזיות לשבע השנים הקרובות אשר לוקח בחשבון שהחברה נמצאת בשלבי חדירה לשוק המסחר האלקטרוני בישראל.

(ב) שיעור הצמיחה השנתי החזוי העיקרי שנכלל בתחזית תזרים המזומנים בשנה המייצגת הינו 4% (2017 - 8%), המייצג את הצפי לצמיחת שוק המסחר האלקטרוני בישראל.

(ג) לצורך אמידת מחיר ההון של הפעילות נעשתה אמידה של מחיר ההון המשוקלל לפני מס (WACC), תוך שימוש במודל ה-CAPM לחישוב מחיר ההון והנחות נוספות. בקביעת הסכום בר השבה של היחידות, נלקח שיעור היוון של 15.25% (2017 - 15.96%).

האומדנים וההנחות נקבעו בהתאם להערכות ההנהלות בקבוצה לגבי מגמות עתידיות בענף, והם מתבססים על מקורות חוץ ופנים (נתונים היסטוריים) ובהתאם להנחות כלכליות של מעריכי שווי בלתי תלויים.

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

**ביאור 16 - ספקים ונותני שירותים**

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
211	241
85	101
<u>296</u>	<u>342</u>

חובות פתוחים  
המחאות לפרעון

**ביאור 17 - זכאים ויתרות זכות**

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
43	38
8	4
37	39
70	105
27	29
8	-
8	10
<u>201</u>	<u>225</u>

מקדמות מלקוחות והכנסות מראש  
התחייבויות לגמר עבודות בביצוע  
התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת  
ריבית והוצאות לשלם  
מוסדות  
מקדמה על חשבון מכירת נדל"ן להשקעה  
אחרים

למידע נוסף בדבר זכאים המהווים צדדים קשורים ובעלי עניין - ראה ביאור 35ג'.

**ביאור 18 - פקדונות מלקוחות**

**א.** סופרגז גובה מלקוחותיה פיקדון להבטחת השבת הציוד שנמסר להם בעת ההתקשרות עמה, אותו היא מחויבת להשיב להם בעת סיום ההתקשרות והשבת הציוד וזאת בהתאם לצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (קביעת רמת פיקוח ומחירים מירביים לפיקדון בעד ציוד גז) התשע"ו - 2015.

**ב. התחייבות בגין פקדונות דיור מוגן והתחייבויות בגין פקדונות שמירת דירה**

לקבוצה התחייבויות בגין פקדונות שקליים שהתקבלו מדיירים עמם נחתמו חוזים בפרויקטים של דיור מוגן, המופעלים על ידי הקבוצה. ההתחייבויות בגין הפקדונות השקליים, צמודות למדד המחירים לצרכן ומוצגות לאחר שחיקה בהתאם להסכמים איתם חתמו חברות הקבוצה עם דיירים.

בהתאם להסכמים עם חלק מהדיירים, שיעור מסוים מיתרת הפקדונות משמש כתשלום מראש עבור זכויות השימוש של הדייר בנכס ולא יוחזר לדייר. רכיב ההכנסה שהתקבלה מראש נכלל כחלק מההתחייבות בגין הפקדונות ונזקף לדוח רווח והפסד כהכנסה לאורך תקופת ההסכם.

כמו כן, ישנן התחייבויות בגין פקדונות שמירת דירות.

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

ביאור 19 - הלוואות מתאגידים פיננסיים

א. התחייבויות שוטפות:

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
-	1
47	46
<u>47</u>	<u>47</u>
582	436
1	1
<u>583</u>	<u>437</u>
90	119
362	283
429	679
<u>881</u>	<u>1,081</u>
<u>1,511</u>	<u>1,565</u>

**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**

(\*) ביום 23 ביוני 2014 הנפיקה החברה סדרה (מדורגת) של ניירות ערך מסחריים למשקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968, בהיקף כולל של 480 מיליון ש"ח ע.ג. קרן ניירות הערך נושאת ריבית שקלית משתנה המורכבת מריבית פריים פחות 1.2% ומשולמת בתום 20 תקופות של 90 ימים או בעת פירעון או בתחנת יציאה, המוקדם מביניהם. ניירות הערך המסחריים לא יירשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

ניירות הערך המסחריים קיבלו דירוג "ilA-1+" ממעלות.

מאז פרעה החברה כ-185 מיליון ש"ח ע.ג. מתוך סדרה זו, ויתרת סדרת ניירות הערך המסחריים המדורגת ליום 31 בדצמבר 2018 הינה כ-295 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., מאז הורחבה סדרה זו ומנגד היו מספר פרעונות, כך שליום 31 בדצמבר 2018 יתרת סדרת ניירות ערך המסחריים הלא מדורגת הינה כ-140 מיליון ש"ח ע.ג. לאחר מועד הדוח על המצב הכספי הרחיבה החברה סדרה זו בסך 42 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.



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

ביאור 19 - הלוואות מתאגידים פיננסיים (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
5,864	6,844	<b>אגרות חוב</b>
		אגרות חוב (1), (2), (3), (4), (5)
244	217	<b>הלוואות מבנקים</b>
2,512	2,411	<b>התחייבויות אחרות לזמן ארוך</b>
		הלוואות לזמן ארוך מאחרים
8,620	9,472	
(881)	(1,081)	בניכוי חלויות שוטפות
7,739	8,391	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
2,304	2,226	<b>מוצג בסעיפים הבאים:</b>
5,435	6,165	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
7,739	8,391	אגרות חוב

(1) 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 (קן 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.

שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב הינו 0.78% לשנה.

ביום 20 בינואר 2015 דירגה מעלות את אגרות החוב (סדרה ב') בדירוג iAA+ (אופק יציב).

אגרות החוב אינן מובטחות בטוחה כלשהיא.

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

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

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

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

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

## קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 19 - הלוואות מתאגידים פיננסיים (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

### (1) (המשך)

(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-17.1 מיליארד ש"ח והיחס בין החוב הפיננסי נטו למאזן נטו, עומד על כ-29%.

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 שיייוסף לריבית השנתית בגין אגרות החוב יהיה בטווח של 0.25%-1% 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') במחיר 100.24 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב (ניכיון בשיעור של 0.44% ביחס לערך המתואם), על בסיס תשקיף מדף של החברה.

בחודש מרץ 2017 הנפיקה החברה לציבור 228.8 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות של אגרות חוב (סדרה ב') במחיר 97.45 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב (ניכיון בשיעור של כ-2.55% ביחס לערך המתואם), וזאת בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב, על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של 223 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות ההנפקה, הסתכמה התמורה נטו, בכ-221.2 מיליון ש"ח.

יתרת אגרות החוב (סדרה ב') קרן והפרשי הצמדה (בניכוי הוצאות הנפקה וניכיון) ליום 31 בדצמבר 2018 הינה בסך של 1,047 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2017 - 1,193 מיליון ש"ח).

(2) בחודש ספטמבר 2015, הנפיקה החברה לציבור כ-1,005.1 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ג') (רשומות על שם, על בסיס תשקיף מדף של החברה. אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 1.64% לשנה.

תשלומי הקרן ישולמו ב-10 תשלומים שנתיים שווים ביום 1 ביולי של כל אחת מהשנים 2018 עד 2027 (כל תשלום יהא בשיעור של 10% מהערך הנקוב של הקרן). הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים החל מיום 1 ביולי 2016 ובימים 1 בינואר ו-1 ביולי של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2027. אגרות החוב הונפקו ללא ניכיון.

## קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 19 - הלוואות מתאגידים פיננסיים (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(2) (המשך)

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 1 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 שישוּסָף לריבית השנתית בגין אגרות החוב יהיה בטווח של 0.25%-1% 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 1 לעיל).

בחודש מרץ 2017 הנפיקה החברה לציבור 179 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות של אגרות חוב (סדרה ג') במחיר של 101.4 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב (פרמיה בשיעור של כ-1% ביחס לערך המתואם), וזאת בדרך של הרחבת סדרות אגרות החוב, על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של 181.5 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות ההנפקה, הסתכמה התמורה נטו, בכ-180.8 מיליון ש"ח.

יתרת אגרות החוב (סדרה ג') קרן והפרשי הצמדה (בניכוי הוצאות הנפקה) ליום 31 בדצמבר 2018 הינה בסך של 1,063 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2017 - 1,178 מיליון ש"ח).

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

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

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

ביום 5 ביולי 2016 דירגה מדרוג את אגרות החוב (סדרה ד') בדירוג Aa1 באופק יציב וביום 20 ביולי 2016, אישרה מדרוג דרוג זה.

אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה כלשהיא.

בעת ההנפקה התחייבה החברה לעמוד בהתחייבויות ואמות מידה פיננסיות בדומה להתחייבויות לאמות המידה הפיננסיות להן התחייבה בנוגע לאגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') (לתיאור התנאים - ראה סעיף 1 לעיל).

## קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 19 - הלוואות מתאגידים פיננסיים (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

### (3) (המשך)

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

כמו כן, אגרות החוב (סדרה ד') תעמודנה לפירעון מיידי בהתקיים תנאים מסוימים בדומה לתנאים שנקבעו בקשר לאגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') (לתיאור התנאים ועמידה באמות המידה הפיננסיות - ראה סעיף 1 לעיל).

בחודש מרץ 2017 הנפיקה החברה לציבור 983.6 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות של אגרות חוב (סדרה ד') במחיר של 97.6 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב (ניכיון בשיעור של כ-2.7% ביחס לערך המתואם), וזאת בדרך של הרחבת סדרות אגרות החוב, על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של 960 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות ההנפקה, הסתכמה התמורה נטו, בכ-955.3 מיליון ש"ח.

בחודש פברואר 2018, הנפיקה החברה לציבור 1,367 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה במחיר של 103.1 אגורות לכל 1 ש"ח ע.נ. (פרמיה בשיעור של כ-2.5% ביחס לערך המתואם) וזאת בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב, על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של כ-1,409 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות ההנפקה הסתכמה התמורה נטו, בכ-1,400 מיליון ש"ח.

יתרת אגרות החוב (סדרה ד') קרן והפרשי הצמדה (בניכוי הוצאות הנפקה) ליום 31 בדצמבר 2018 הינה בסך של 4,411 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2017 - 3,142 מיליון ש"ח).

(4) לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, בחודש ינואר 2019 הנפיקה החברה לציבור כ-1,216 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ה') רשומות על שם, על בסיס תשקיף מדף של החברה. אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 1.77% לשנה.

אגרות החוב (סדרה ה') תעמודנה לפירעון (קרן) ב-7 תשלומים שנתיים, כאשר התשלומים יהיו רצופים לא שווים, אשר ישולמו ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2022 עד 2028 כמפורט להלן:

התשלומים הראשון והשני ישולמו ביום 30 ביוני של השנים 2022 ו-2023 ויהיו, כל אחד, בשיעור של 7.5% מהערך הנקוב של הקרן. התשלומים השלישי והרביעי ישולמו ביום 30 ביוני של השנים 2024 ו-2025 ויהיו, כל אחד, בשיעור של 5% מהערך הנקוב של הקרן. התשלומים החמישי, השישי והשביעי (אשר יהא התשלום האחרון) ישולמו ביום 30 ביוני של השנים 2026, 2027 ו-2028 ויהיו, כל אחד, בשיעור של 25% מהערך הנקוב של הקרן.

הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים החל מיום 30 ביוני 2019 של כל אחת מהשנים 2019 עד 2028. אגרות החוב הונפקו ללא נכיון.

תמורת הנפקה הסתכמה לסך של כ-1,216 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות הנפקה, הסתכמה התמורה נטו בכ-1,207 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב הינו 1.86% לשנה.

לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, בחודש ינואר 2019 הנפיקה החברה לציבור כ-263.4 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ו') רשומות על שם, על בסיס תשקיף מדף של החברה. אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 2.48% לשנה.

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

ביאור 19 - הלוואות מתאגידים פיננסיים (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(4) (המשך)

אגרות החוב (סדרה ו') תעמודנה לפירעון (קרן) ב- 8 תשלומים שנתיים, כאשר התשלומים יהיו רצופים אך לא שווים, אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2032 כמפורט להלן:

התשלום הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2025 ויהיה בשיעור של 2.5% מהערך הנקוב של הקרן. התשלום השני ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 ויהיה בשיעור של 5% מהערך הנקוב של הקרן. התשלום השלישי ישולם ביום 31 בדצמבר 2027 ויהיה בשיעור של 7.5% מהערך הנקוב של הקרן. התשלום הרביעי ישולם ביום 31 בדצמבר 2028 ויהיה בשיעור של 10% מהערך הנקוב של הקרן. התשלום החמישי ישולם ביום 31 בדצמבר 2029 ויהיה בשיעור של 15% מהערך הנקוב של הקרן. התשלומים השישי, השביעי והשמיני (אשר יהא התשלום האחרון) ישולמו ביום 31 בדצמבר של השנים 2030, 2031 ו-2032, והיו, כל אחד, בשיעור של 20% מהערך הנקוב של הקרן.

הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים החל מיום 30 ביוני 2019 עד 31 בדצמבר 2032. אגרות החוב הונפקו ללא ניכיון.

תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ-263 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות הנפקה, הסתכמה התמורה נטו בכ-260 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב הינו 2.57% לשנה.

בימים 7 בינואר 2019 ו-20 בינואר 2019 אישרה מידרוג דירוג (Aa1) להנפקת סדרות חדשות (סדרה ה') ו-(סדרה ו') (ביחד - "אגרות החוב").

אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה כלשהיא ותעמודנה בדרגה שווה ביחס לסכומים המגיעים בגין, פרי פסו, בין לבין עצמן ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

בעת ההנפקה התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות בדומה להתחייבויות לאמות המידה הפיננסיות להן התחייבה בנוגע לאגרות החוב (סדרות ב', ג' ו-ד') (לתיאור התנאים-ראה סעיף 1 לעיל), וזאת למעט האמור להלן:

במקרה שיחול שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת התקינה החשבונאית החלה על החברה במועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') ו-(סדרה ו') לראשונה ולשינוי זה יש השפעה מהותית (כפי שהוגדרה בשטר הנאמנות) על תוצאת חישוב איזו מאמות המידה הפיננסיות (שהוגדרו בשטר הנאמנות), החברה תבדוק את אותה אמת מידה על פי מאזן ודוח רווח והפסד פרופורמה בהתאם לתקינה במועד ההנפקה.

עוד נקבע כי במידה ודירוג אגרות החוב (סדרה ה') ו-(סדרה ו') 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, בשיעור של 0.5% ועד לשיעור של 1% - ככל שירד הדירוג בשלוש דרגות ויותר מתחת לדירוג Aa2 כאמור.

כמו כן, אגרות החוב (סדרה ה') ו-(סדרה ו') תעמודנה לפירעון מייד בהתקיים תנאים מסויימים אשר במהותם דומים לתנאים שנקבעו בקשר לאגרות החוב (סדרות ב', ג' ו-ד') (לתיאור התנאים ועמידה באמות המידה הפיננסיות - ראה סעיף 1 לעיל).

## **קבוצת עזריאלי בע"מ**

### **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 19 - הלוואות מתאגידים פיננסיים (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(5) בחודש יולי 2007 הנפיקה חברה מאוחדת של סופרגז, אשר הוקמה לצורך ההנפקה ואליה הועברה, בעיקרה, פעילות הגז הביתי, למשקיעים מוסדיים בדרך של הנפקה פרטית, אגרות חוב בערך נקוב כולל של כ-600 מיליון ש"ח. אגרות החוב המדורגות בדירוג Aa1, על ידי חברת מידרוג בע"מ, הן לתקופה של 18 שנה והן נפרעות בתשלומי קרן רבעוניים, החל משנת 2010. אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן (קרן וריבית) ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 4.9%, המשולמת אחת לרבעון קלנדרלי. יתרת אגרות החוב מוצגת בניכוי הוצאות הנפקה. שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב הינו 5.26% לשנה.

בנוסף, בהתאם לתנאי האג"ח כל התקבולים המתקבלים מלקוחות סופרגז לבית מופקדים בחשבון מיוחד, אשר זכויות החתימה בו נתונים לחברה ולנאמן האג"ח. לאחר ביצוע התשלום הרבעוני למחזיקי אגרות החוב, ובתנאי שיחס כיסוי החוב עומד על 126.5% לפחות, מועברים עודפי התקבולים לחברה.

בחודש יוני 2014 השלימה החברה המאוחדת של סופרגז הליך לשינוי אגרות החוב הכולל הקדמת תשלומי קרן מסוימים (המהווים כ-11.5% מיתרת אגרות החוב), אשר בהתאם לתנאי ההנפקה המקוריים היו צפויים להיפרע במהלך חמש השנים הקרובות, ולהשטחת תשלומי קרן רבעוניים כך שיהיו אחידים ושווים. בהתאם לכך פרעה החברה המאוחדת של סופרגז 51,829,380 ע.ג. בסך כולל של כ-75 מיליון ש"ח, הכולל סך של כ-12.3 מיליון ש"ח ששולם בגין הקדמת מועד הפירעון. השינוי האמור טופל כשינוי תנאים שאינו מהותי ולפיכך עודכנה הריבית האפקטיבית של אגרות החוב. החל מ-1 בינואר 2018 בד בבד עם אימוץ IFRS9 (ראה באור 2 יד') בקשר עם שינוי תנאי התחייבויות שאינו מהותי, ההפרש בין תזרימי המזומנים העתידיים המהווים בשיעור הריבית המקורית לבין הערך הפינקסי (ערב שינוי התנאים) של המחויבות נזקף לרווח והפסד. בהתאם לכך נזקפה יתרה נטו בסך 6,164 אלפי ש"ח לעודפים לתחילת 2018.

בנוסף נקבע כי במקרה בו קנית השלום תחדל מלהיות בעלת שליטה בחברה, אזי תציע גרנית הצעה למחזיקי אגרות החוב לרכישתן של אגרות החוב בהיקף של לא פחות מ-45 מיליון ע.ג..

אגרות החוב מובטחות בשעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל נכסי החברה המאוחדת של סופרגז. בנוסף שיעבדה סופרגז, בשעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום את כל מניות החברה המאוחדת שבבעלותה ובהחזקתה, לרבות הזכויות הנובעות ממניות אלו.

בהתאם לתנאי האג"ח נדרשת החברה המאוחדת של סופרגז לעמוד באמות מידה פיננסיות. חריגה מאמות המידה הפיננסיות תאפשר לבעלי אגרות החוב לדרוש האצת הפירעון או פירעון מוקדם, כמתואר להלן.

#### **האצת הפירעון:**

(א) אם היחס בין התזרים הפנוי הרבעוני הממוצע בשנה האחרונה של פעילות הגז הביתית (תזרים התקבולים מהפעילות הביתית בניכוי רכישות גז בפועל והוצאות בגין הסכם השירותים בגין פעילות הגז הביתי), 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 כ-59%).

#### **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 מסוימים, לשלוט בסופרגז.
9. הורדת דירוג האג"ח מתחת ל-Baa1, או אי קיום מעקב דירוג.

## קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 19 - הלוואות מתאגידים פיננסיים (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(5) (המשך)

(ב) (המשך)

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 345%.

יתרת אגרות החוב בניכוי הוצאות הנפקה ליום 31 בדצמבר 2018 הינה בסך של 323 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2017 - 351 מיליון ש"ח).

(6)

ביום 21 במאי 2014, התקשרה החברה בהסכם הלוואה, עם מספר חברות בקבוצת גוף מוסדי שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה, לקבלת הלוואה בסך של 300 מיליון ש"ח, צמודה למדד המחירים לצרכן, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 0.74%. פירעון הלוואה (קרן וריבית) יתבצע ב-36 תשלומים רבעוניים שווים צמודים לשיעור עליית המדד, החל מתום שלושה חודשים ממועד העמדת הלוואה. להבטחת פירעון הלוואה שיעבדה חברה מאוחדת, לטובת המלווה, את זכויותיה במקרקעין, עליהם נבנה 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 הלוואה לפירעון מידי בהתקיים עילות מקובלות הקבועות בהסכם הלוואה, הכוללות, בין היתר - אם יחול שינוי שליטה, במקרה של העמדה לפירעון מידי 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-פאוס).

ליום 31 בדצמבר 2018 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות, כאשר יחס ה-LTV הנדרש בהתאם להסכם במועד זה הינו 45% ועומד בפועל על 31%.

(7)

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

להבטחת פירעון הלוואה שיעבדה קנית השלום, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, למלווה, בשעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, את מרכז עזריאלי ראשונים בראשון לציון, לרבות זכויותיה לקבלת דמי שכירות משוכרי הנכס וזכויותיה מכח פוליסות הביטוח בקשר עימו.

במסגרת הסכם הלוואה התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') של החברה (להלן - "אגרות החוב"), קרי יחס חוב נטו למאזן שלא יעלה על 60% והון עצמי שלא יפחת מ-5 מיליארד ש"ח (להלן - "אמות המידה הפיננסיות") ובנוסף התחייבה לשמור על יחס חוב לבטוחה (LTV) שלא יעלה על 80%, החל מיום 1 באפריל 2018. בנוסף כולל ההסכם מגבלות ביחס לחלוקת דיבידנד המקבילות להתחייבות בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (קרי, כי לא יבוצעו חלוקות אם כתוצאה מביצוען יפחת ההון העצמי מ-6 מיליארד ש"ח ויחס החוב למאזן יעלה על 50%). כן התחייבה החברה כי לא תיצור שעבוד צף (שוטף) על נכסיה של החברה, כולם או חלקם, לכל גורם שהוא אלא אם באותו מועד תיצור לטובת המלווה שעבוד צף זהה בדרגתו והיקפו (פארי-פאוס) (התחייבות כאמור קיימת גם בשטרי הנאמנות לאגרות החוב). עילות ההעמדה לפירעון מידי הינן כמקובל בהסכמים מסוג זה ובשטרי הנאמנות לאגרות החוב, לרבות עילה הנוגעת להעמדתו של חוב משמעותי אחר של החברה לפירעון מידי.

לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה במגבלות החוזיות שנקבעו, כאשר הונה העצמי של החברה עומד על כ-17 מיליארד ש"ח והיחס בין החוב הפיננסי נטו למאזן נטו עומד על כ-29%.

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

ביאור 19 - הלוואות מתאגידים פיננסיים (המשך)

ג. פרטים בדבר ריבית והצמדה:

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		2018	מטבע	
2017	2018	2018	2018	ריבית נקובה %		
ערך בספרים מיליוני ש"ח	ערך נקוב	ערך בספרים מיליוני ש"ח	ערך נקוב			
-		1		2.95	לא צמוד	משיכות יתר מבנקים (*)
28		26		2.25-2.6	לא צמוד	הלוואות לזמן קצר מבנקים (*)
19		20		2.03	מט"ח	הלוואות לזמן קצר מבנקים
1		1		4.00	מדד	הלוואות לזמן קצר מנותני אשראי אחרים
582		436		בנק ישראל + 0.3	לא צמוד	ניירות ערך מסחריים
5,864	5,869	6,844	6,753	0.65-4.90	מדד	אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה במניות
210		189		3.77-5.80	מדד	הלוואות מבנקים לזמן ארוך
34		28		2.12-2.85	לא צמוד	הלוואות מבנקים לזמן ארוך (*)
1,092		950		0.74-1.50	מדד	הלוואות לזמן ארוך מאחרים
250		-		1.35	לא צמוד	הלוואות לזמן ארוך מאחרים
1,170		1,461		3.16-6.0	צמוד לדולר	הלוואות לזמן ארוך מאחרים
<u>9,250</u>	<u>5,869</u>	<u>9,956</u>	<u>6,753</u>			סך הלוואות ואשראי מתאגידים פיננסיים

(\*) חלק מההלוואות השקליות נושאות ריבית משתנה התלויה בריבית הפריים. שיעור ריבית הפריים לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 הינו 1.75% ו-1.6% בהתאמה.

לפרטים בדבר הלוואות מובטחות בשעבודים - ראה ביאור 30.



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

ביאור 19 - הלוואות מתאגידים פיננסיים (המשך)

**ד. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות בחברה:**

בהתקיים תנאים מסוימים כמפורט בהסכמי הלוואות, (בעיקר בעת שינוי מבנה ושליטה בחברה, פיגור בתשלומים, כינוס נכסים ושינוי לרעה בשווי בטחונות) רשאים נותני הלוואות להעמיד לפרעון מידי את סכומי הלוואות. סך האשראי בגינו התחייבה החברה לתנאים האמורים הסתכם ליום 31 בדצמבר 2018 לכ-1,104 מיליון ש"ח. לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה במגבלות החוזיות שנקבעו.

כמו כן, הלוואה, אשר יתרתה לתאריך הדוחות הכספיים עומדת על סך 267 מיליון ש"ח, נדרש, בהתאם להסכם, כי יחס ה-LTV יהיה נמוך מ-40%. לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה במגבלה החוזית שנקבעה, כאשר יחס ה-LTV עמד בפועל על 21%.

**ה. שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילות מימון:**

הטבלה להלן מפרטת את השינויים בהתחייבויות של הקבוצה הנובעות מפעילויות מימון, כולל הן שינויים הנובעים מתזרימי מזומנים והן שינויים שאינם במזומנים. התחייבויות הנובעות מפעילויות מימון הינן התחייבויות שלגביהן תזרימי מזומנים סווגו, או תזרימי מזומנים עתידיים יסווגו, בדוח על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים מפעילויות מימון.

סה"כ	אגרות חוב	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים	אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים	
מיליוני ש"ח				
9,069	5,141	3,232	696	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2017</b>
				תזרימי מזומנים מפעילות מימון (א)
145	709	(498)	(66)	צירופי עסקים
133	-	133 (ב)	-	הפרשי הצמדה
12	10	2	-	הפרשי שער
(114)	-	(114)	-	שינויים אחרים
5	4	1	-	
9,250	5,864	2,756	630	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2017</b>
				תיקון יתרת פתיחה בגין השפעת IFRS 9
6	6	-	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון (א)
519	907	(241)	(147)	הפרשי הצמדה
73	63	10	-	הפרשי שער
103	-	103	-	שינויים אחרים
5	4	-	1	
9,956	6,844	2,628	484	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2018</b>

(א) תזרימי מזומנים מפעילויות מימון כוללים את תזרימי המזומנים נטו המוצגים בדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים הנובעים מפעילויות מימון.

(ב) ראה ביאור 13(ד'2).

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

**ביאור 20 - התחייבויות אחרות**

התחייבויות אחרות כוללות בעיקר פקדונות בסך כ-60 מיליון ש"ח (2017 - כ-49 מיליון ש"ח) וכן הטבות לעובדים בסך 8 מיליון ש"ח (2017 - 6 מיליון ש"ח).

הטבות לעובדים כוללות הטבות לאחר סיום העסקה, הטבות אחרות לטווח ארוך, הטבות בגין פיטורין, הטבות לטווח קצר, לרבות בשל שכר ומשכורת.

באשר להטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, לקבוצה תוכניות הטבה מוגדרות בגין היא מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים, בפוליסות ביטוח מתאימות. כמו כן לקבוצה תוכנית הפקדה מוגדרת בגין חלק מעובדיה אשר חל לגביהם סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963.

**ביאור 21 - הון**

**א. הון המניות וזכויות המניות לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017:**

מונפק ונפרע		ר ש ו ם	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2017	2018	2017	2018
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"ג 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 ערך 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 דיבידנד עומדת במבחן הרווח ובמבחן יכולת הפירעון הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות. כמו כן, נבחנים מגבלות על חלוקה בחברה, ובכלל זה התחייבות החברה לנאמן, הכוללת מגבלות על חלוקה בחברה, בקשר לשטרות הנאמנות של אגרות החוב של החברה (סדרות ב'-ו'), ראה ביאורים 19 ב' (1)-(4) וביחס לחלק מההלוואות לזמן ארוך, ראה ביאור 19 ב' (7).

**ג.** ביום 21 במרץ 2017 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 480 מיליון ש"ח (המגלם 3.96 ש"ח למניה), בגין שנת 2016 אשר שולם ביום 10 במאי 2017.

ביום 20 במרץ 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 520 מיליון ש"ח (המגלם סכום של כ-4.29 ש"ח למניה), בגין שנת 2017 אשר שולם ביום 2 במאי 2018.

באשר להחלטת דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בגין שנת 2018 בסך 560 מיליון ש"ח לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 37 א'.

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

ביאור 22 - הכנסות

הרכב ההכנסות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
536	605	647	מכירות
68	59	86	ביצוע עבודות ושירותים
41	16	17	חוזי הקמה
15	44	8	הסכמי זיכיון ואחרים
660	724	758	סך הכנסות ממכירות מעבודות ומשירותים (*)
1,745	1,868	2,063	דמי שכירות, ניהול ואחזקה ודיר מוגן
2,405	2,592	2,821	סך הכנסות

(\*) כולל הכנסות משיווק תחליפי אנרגיה לשנת 2018 בסך 572 מיליון ש"ח (לשנים 2017 ו-2016 - 556 מיליון ש"ח ו-505 מיליון ש"ח, בהתאמה).

ביאור 23 - עלות ההכנסות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
295	358	402	<b>א. לפי מקורות ההכנסה:</b>
72	61	75	מכירות
40	22	15	ביצוע עבודות ושירותים
13	33	8	חוזי הקמה
420	474	500	הסכמי זיכיון ואחרים
445	484	543	דמי שכירות, ניהול ואחזקה ודיר מוגן
865	958	1,043	סך עלות ההכנסות
260	294	316	<b>ב. לפי מרכיביה:</b>
190	194	192	גז וחומרים אחרים שנצרכו (*)
21	25	25	שכר עבודה ועבודות חוץ
394	446	517	פחת והפחתות
865	959	1,050	הוצאות ייצור ואחרות
1	-	-	בניכוי גידול/בתוספת קיטון במלאי עבודות בתהליך
(1)	(1)	(7)	בניכוי גידול/בתוספת קיטון במלאי מוצרים גמורים
865	958	1,043	

(\*) קניות הגז מבתי זיקוק לנפט אשדוד בע"מ ומבתי זיקוק לנפט בע"מ הינן מעל 10% מהרכישות.

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

**ביאור 24 - הוצאות מכירה ושיווק**

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
73	78	81	שכר, משכורות והוצאות נלוות
34	48	50	פרסום
31	33	35	פחת והפחתות
5	5	5	אחזקת מבנים ומתקנים
4	4	4	דמי שכירות וארנונה
11	10	11	הובלות ואחזקת רכב מסחרי
14	14	14	הוצאות מכירה ושיווק אחרות
<u>172</u>	<u>192</u>	<u>200</u>	

**ביאור 25 - הוצאות הנהלה וכלליות**

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
34	39	42	דמי ניהול, שכר, משכורות והוצאות נלוות (*)
35	37	39	דמי ייעוץ משפטיות וביקורת
2	3	6	הפרשה לחובות מסופקים ואבודים
8	6	8	פחת והפחתות
25	29	28	הוצאות הנהלה וכלליות אחרות
<u>104</u>	<u>114</u>	<u>123</u>	

(\*) לפרטים בדבר עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין - ראה ביאור 35 ג'.

**ביאור 26 - הכנסות אחרות**

הכנסות אחרות כולל בעיקר דיבידנדים שהתקבלו מהשקעות בנכסים פיננסיים (לאומי ולאומי קארד) בסך של 90 מיליון ש"ח (בשנים 2017 ו-2016 - 33 מיליון ש"ח ו-10 מיליון ש"ח, בהתאמה), בשנת 2017 כולל הכנסות בגין עסקת ויזה אירופה בסך של כ-30 מיליון ש"ח (ראה ביאור 11 ב'2) והכנסות משיפוי מחברת בטוח בגין נזקים מסופה בטקסט בסך 64 מיליון ש"ח (ראה ביאור 13 ד'1).

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

ביאור 27 - הכנסות והוצאות מימון

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
			<b>הכנסות מימון</b>
15	8	12	הכנסות ריבית על הלוואות וחייבים
2	3	3	הכנסות מימון מנכס פיננסי בגין הסדר זיכיון
3	-	-	רווח משינוי בשערי חליפין, נטו
2	2	2	הכנסות ריבית מפיקדונות בבנקים
26	81	-	סיווג לרווח או הפסד של רווחים שהוכרו ברווח כולל אחר
1	-	-	בעת מימוש נכסים פיננסיים (ראה ביאור 11(א))
			הכנסות מימון אחרות
49	94	17	הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד
			<b>הוצאות מימון</b>
117	92	100	הוצאות מימון על הלוואות והתחייבויות
86	107	169	הוצאות מימון על אגרות חוב
8	11	14	הוצאות בנקים שונות ועמלות
-	1	1	הפסד משינוי בשערי חליפין, נטו
(1)	2	8	הצמדת פקדונות לקוחות
5	9	10	הוצאות מימון אחרות
215	222	302	הוצאות מימון
(56)	(38)	(44)	בניכוי עלויות אשראי שהונו
159	184	258	הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד
110	90	241	הוצאות מימון נטו שנזקפו לרווח והפסד

## קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 28 - מסים על הכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה:

### (1) תיקונים לפקודת מס הכנסה וחוק מס שבח מקרקעין

(א) 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 יופחת ל-23% בשנת 2018 ואילך על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2018.

כתוצאה מהחקיקות האמורות, חל קיטון בהתייבויות המיסים הנדחים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 בסך של כ-420 מיליון ש"ח וקיטון ביתרות נכסי המיסים הנדחים בסך 12 מיליון ש"ח שנזקף כנגד רווח כולל אחר לשנת 2016 בסך של כ-408 מיליון ש"ח, מתוכם סך של כ-393 מיליון ש"ח נרשמו כנגד הכנסות מיסים בשנת 2016.

(ב) בחודש אוגוסט 2013 פורסם ברשומות "חוק ההסדרים" (להלן - "החוק") במסגרתו נוסף סעיף 1א100 לפקודת מס הכנסה הקובע כי רווחי שערור יהיו ברי מיסוי וזאת בהתבסס על מנגנון של מכירה ורכישה רעיונית של נכס בכל עת שבוצע לגביו 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.

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 האופן בו מתקבלת ההחלטה על חלוקת דיבידנד בחברה, כאמור בביאור 21ב', לחקיקה האמורה אין השלכות מהותיות על החברה.

(2) לחברה ולחברה בת החזקה (90%-99%) בשותפויות אמריקאיות המחזיקות בנכסי מקרקעין. רווחי (הפסדי) השותפויות האמריקאיות מהשכרת נכסי המקרקעין וממכירתם מיוחסים, במישרין, לשותפים, על פי חלקם בהון, כיוון שבהתאם לדיני המס בארה"ב, שותפות אשר התאגדה בארה"ב נחשבת כשקופה לצורכי מס.

לפיכך, לקבוצה ייוחסו רווחי (הפסדי) השותפויות האמריקאיות, אשר בהן היא מכהנת כשותף מוגבל, ובהתאם תתחייב במס בארה"ב בגין הרווחים, שיוחסו להן כאמור, לפי שיעור מס החברות הפדראלי (בשיעור של 21%) ובמס מדינתי (state tax) הנהוג בטקסס (אשר שיעורו ביום 31 בדצמבר 2018 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 שיוטל על החברה הבת בישראל בגין הכנסות מהשכרה בחו"ל ב-5 השנים העוקבות.

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

ביאור 28 - מסים על הכנסה (המשך)

**א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה: (המשך)**

**(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 21%, ובמס מדינתי (State tax) הנהוג בטקסס.

ביום 1 בינואר 2018 נכנסה לתוקף רפורמה במס החברות בארה"ב, לאחר שחקיקתה הושלמה למעשה, על ידי אישורה בבית הנבחרים והסנאט של ארה"ב וחתימתה על ידי נשיא ארה"ב, בחודש דצמבר 2017. השינוי העיקרי אשר לו השפעה על הקבוצה, היה הורדת שיעור המס הפדרלי אשר הופחת ועומד החל משנת המס 2018 ואילך על 21% במקום 35% עד לתום שנת המס 2017. לאור האמור לעיל הקטינה החברה בשנת 2017 את התחייבויותיה למיסים נדחים בסך של כ-15 מיליון ש"ח.

**ב. הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
(171)	(176)	(141)	<b>הכנסות (הוצאות) מסים שוטפים</b> בגין התקופה השוטפת מסים בגין שנים קודמות, נטו
4	8	(110)	
(167)	(168)	(251)	
-----	-----	-----	
118	(240)	(42)	<b>הכנסות (הוצאות) מסים נדחים</b> <b>סך הוצאות מסים על הכנסה</b>
(49)	(408)	(293)	
=====	=====	=====	

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

ביאור 28 - מסים על הכנסה (המשך)

ג. מסים על ההכנסה בגין מרכיבי רווח כולל אחר:

2016			2017			2018			
סכומים בניכוי מס	הכנסות (הוצאות) מס (*)	סכומים לפני מס	סכומים בניכוי מס	הכנסות (הוצאות) מס (*)	סכומים לפני מס	סכומים בניכוי מס	הכנסות מס (*)	סכומים לפני מס	
			מיליוני ש"ח						
(11)	-	(11)	(114)	-	(114)	95	-	95	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
116	(18)	134	204	(65)	269	11	11	-	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים
(20)	6	(26)	(62)	19	(81)	-	-	-	סכומים אשר סווגו לרווח או הפסד ממימוש נכסים פיננסיים
85	(12)	97	28	(46)	74	106	11	95	סה"כ רווח כולל אחר

(\*) המסים הנדחים חושבו לפי שיעור מס של 23% (בשנת 2017 לפי 23% ובשנת 2016 לפי 23%-24%).



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

ביאור 28 - מסים על הכנסה (המשך)

ד. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים על ההכנסה לבין הוצאות המסים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
1,866	1,856	1,514	רווח לפני מסים על ההכנסה
25%	24%	23%	שיעור המס העיקרי של החברה
467	445	348	מס מחושב לפי שיעור המס העיקרי של החברה
<b>תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:</b>			
(13)	(16)	4	שיעורי וחוקי מס שונים בחברות בנות הפועלות מחוץ לישראל
2	1	2	נטרול מס מחושב בגין חלק החברה בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(3)	(7)	(30)	הכנסות פטורות
2	1	1	הוצאות לא מוכרות
(1)	(1)	(1)	חלק החברה בשותפויות
(11)	(3)	(140)	ניצול ויצירת מסים נדחים בגין הפסדים והטבות משנים קודמות בגינם לא נרשמו מסים נדחים הפסדים והטבות לצורכי מס מהתקופה בגינם לא נרשמו מסים נדחים
6	21	11	מסים בגין שנים קודמות
(4)	(7)	110	הבדלים בהגדרות הון, נכסים והוצאות לצורכי מס ואחרים
1	(2)	(10)	השפעת השינוי בשיעור המס הסטטוטורי
(393)	(24)	-	הפרשים אחרים
(4)	-	(2)	
49	408	293	<b>הוצאות מסים על ההכנסה</b>

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

ביאור 28 - מסים על הכנסה (המשך)

ה. נכסי והתחייבויות מסים נדחים:

(1) נכסי והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו

המסים הנדחים בגין חברות בישראל מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל. מסים נדחים בגין חברות בנות הפועלות מחוץ לישראל חושבו לפי שיעורי המס הרלוונטיים בכל מדינה.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים:

סך הכל	אחרים (2)	ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס	מכשירים פיננסיים (1)	הטבות לעובדים	נכסי נדל"ן ונכסים קבועים	
מיליוני ש"ח						
(2,893)	10	131	(106)	5	(2,933)	<b>מס נדחה ליום 1 בינואר 2017</b>
(258)	1	(7)	(6)	-	(246)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(46)	-	-	(46)	-	-	שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
18	-	(10)	-	-	28	השפעת השינוי בשיעור המס שנזקפה לרווח והפסד
<u>(3,179)</u>	<u>11</u>	<u>114</u>	<u>(158)</u>	<u>5</u>	<u>(3,151)</u>	<b>מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2017</b>
(42)	7	141	15	-	(205)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
11	-	-	11	-	-	שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
1	1	-	-	-	-	תיקון יתרת פתיחה בגין השפעת IFRS 9
<u>(3,209)</u>	<u>19</u>	<u>255</u>	<u>(132)</u>	<u>5</u>	<u>(3,356)</u>	<b>מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2018</b>

(1) בעיקר בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ונכס פיננסי חייבים בגין הסדר זיכיון.

(2) בעיקר חובות מסופקים והפרשי הצמדה על פקדונות מלקוחות.

(\*) המיסים הנדחים חושבו לפי שיעור מס של 23%. לפרטים בדבר שינויים בשיעור המס בשנים קודמות - ראה ביאור 28א(1)א'.

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

ביאור 28 - 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		
2017	2018	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
107	116	הפסדים לצורך מס
152	43	הפסד הון לצרכי מס
7	7	הפרש ריאלי מניירות ערך
266	166	

(3) הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות

(א) הפסדים עסקיים שוטפים והפחתות מחבות מס עתידית בהתאם להסכם שומות לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות המועברים לשנה הבאה מגיעים נכון ליום 31 בדצמבר 2018 לסך של כ- 1,095 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2017 - כ-512 מיליון ש"ח).

ליום 31 בדצמבר 2018 חברות מאוחדות רשמו נכס מסים נדחים בסכום של 223 מיליון ש"ח בגין הפסדים עסקיים שנצברו (31 בדצמבר 2017 - 88 מיליון ש"ח) בהתאם להערכת ההנהלה כי קיימת רמת בטחון גבוהה למימוש הפסדים והפחתות אלו בשנים הקרובות.

(ב) לחברה ולחברות מאוחדות הפסדי הון צבורים לצרכי מס בסך של כ-184 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2017 - כ-264 מיליון ש"ח). החברה וחברות מאוחדות רשמו נכסי מסים נדחים בסכום של 32 מיליון ש"ח בגין הפסדי הון שנצברו (31 בדצמבר 2017 - 26 מיליון ש"ח).

(ג) לפי חוקי המס הקיימים בישראל, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצורכי מס ועל ניצול הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי. נכסי מסים נדחים לא הוכרו בגין הפסדים והפרשים כאמור, במקרים בהם אין זה צפוי כי בשנים הקרובות תהיה הכנסה חייבת מספיקה, שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הטבות המס.

(ד) הקבוצה אינה יוצרת מיסים נדחים המתחייבים 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 2016.

ביום 12 בדצמבר 2018, נחתם הסכם פשרה בין החברה וקניית השלום השקעות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, עם רשות המיסים, בקשר עם שומות מס לפי סעיף 152(ב) לפקודת מס הכנסה, ביחס לשנים 2011 - 2014, אשר בגינן הגישה החברה ערעור לבית המשפט, וכן בקשר לשנות המס 2015-2016 (להלן - "הסכם פשרה"). במסגרת הסכם הפשרה שילמה החברה סך של 176 מיליון ש"ח אשר מרביתם יוחזרו לחברה בשנים הבאות כהפחתה מחבות מס עתידית (הפרשי עיתוי). להסכם הפשרה אין השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות של החברה.

לחלק מהחברות המאוחדות שומות מס סופיות עד וכולל שנות המס 2013-2015.

ליתר חברות הקבוצה, למעט החברות האמורות לעיל, יש שומות מס סופיות עד וכולל שנים 2013-2014 במסגרת סעיף 145(א)(2) - לפקודת מס הכנסה (התיישנות).

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

ביאור 29 - התקשרויות

לחברות המאוחדות התקשרויות והתחייבויות לתאריך הדוח על המצב הכספי כדלקמן:

א. התקשרויות מהותיות:

<u>מיליוני ש"ח</u>		
1		(1) לרכישת רכוש קבוע
1,059		לביצוע פרויקטים
49		לשכירויות וחכירות (*)
5		להסכמי חכירה תפעוליים בגין כלי רכב
		(*) להלן מועדי הפרעון של התחייבויות לשכירויות וחכירות:
14		2019
12		2020
3		2021
2		2022
18		2023 ואילך
<u>49</u>		

(2) באשר להתקשרויות עם צדדים קשורים ובעלי עניין, ראה ביאור 35.

ב. התקשרויות נוספות:

(1) החברה וחברות בנות שלה התקשרו עם חברת או.פי.סי. רותם בע"מ (להלן - או.פי.סי.), שהינה יצרן חשמל פרטי בהסכם לרכישת חשמל. כמו כן, חברות הקבוצה התקשרו בהסכם מקביל ביניהן, המסדיר את היחסים בין חברות הקבוצה ביחס להסכם האמור. בהתאם להסכם, תמכור או.פי.סי. חשמל לחברות הקבוצה בהיקף שנקבע בהסכם תמורת תעריף משתנה, בהתאם לצריכה בפועל, המבוסס על תעריפי חברת חשמל לישראל בע"מ (להלן - "חברת חשמל"), בניכוי הנחה בשיעורים שונים שנקבעו בהסכם, התלויים בהיקפי הצריכה של החברות. ההסכם בתוקף לתקופה של 15 שנים החל מחודש יולי 2013. בהסכם נקבעו תנאים מיוחדים המאפשרים לצדדים לבטלו, תוך מתן הודעה מראש. במקרה שתחנת הכח של או.פי.סי. לא תעבוד ולא תספק חשמל מכל סיבה שהיא, יסופק חשמל ישירות מחברת חשמל. בהסכם נקבעו היקפי מקסימום ומינימום של צריכת חשמל של חברות הקבוצה. במקרה של אי עמידה בהיקפי המינימום, תפחת ההנחה באופן מדורג.

לחברות הקבוצה שמורה האופציה לרכישת 100 מגה וואט שעה נוספים במקרה של הקמת תחנת כח נוספת על ידי החברה האם של או.פי.סי.

(2) בחודש יולי 2013 חתמה סופרגז טבעי בע"מ (להלן - "סופרגז טבעי"), חברה מאוחדת של סופרגז, עם השותפים באחזקת תמר, על הסכם לאספקת גז טבעי לתקופה של 5 שנים, לפיו תרכוש סופרגז טבעי מהמוכרים גז טבעי לצורך שיווקו ללקוחותיה. בשל אי קיום תנאים שהוגדרו בהסכם לא חלה על סופרגז טבעי מחויבות לרכישת גז טבעי.

במהלך הרבעון הראשון לשנת 2018 חתמה סופרגז טבעי עם צד ג' על הסכמים לרכישת גז טבעי בהיקף של כ-800 מיליון ש"ח לצורך שיווקו ללקוחותיה.

תקופת האספקה צפויה להתחיל במהלך שנת 2020 וזאת לתקופה של כ-7 שנים. ההסכמים כוללים מנגנוני התחייבות לרכישה מינימלית ופיצוי כמקובל בעסקאות דומות.

## קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 29 - התקשרויות (המשך)

### ב. התקשרויות נוספות: (המשך)

(3) לחברות מוחזקות של סופרגז (50%), רישיונות להקמה והפעלה של רשת חלוקת גז טבעי באזור המרכז (מנובמבר 2009) ובאזור חדרה והעמקים (מאפריל 2013) ולהפעלתן 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 2018 הושקע סך כולל של כ-175 מיליון ש"ח. על פי תנאי הרישיונות, החברות תקבלנה את הכנסותיהן מדמי חיבור חד פעמיים ומתעריף דמי חלוקה, כמפורט ברישיון. החברות החלו בהזרמת גז טבעי ללקוחות ופועלות להשלמת תכנון מקטעים ולפתח את הקמת הרשת. לאור קשיים בירוקרטיים ורגולטוריים אשר מעכבים את התקדמות פריסת הרשת ואת חיבורי הצרכנים, ולאור פניות של חברות החלוקה לעדכון תנאי הרישיון ולוחות הזמנים, פורסם על ידי משרד האנרגיה בחודש מאי 2018 קול קורא להאצת פריסת רשת החלוקה שמטרתו לסייע לחברות החלוקה להשלים את פריסת רשת החלוקה. חברות החלוקה עננו לקול הקורא וחתמו על הסכמים למתווה פיתוח רשתות החלוקה ובמקביל ממשיכות לפעול לעדכון תנאי הרישיון. לצורך עמידה בתנאי הרישיון העמידו החברות המוחזקות על ידי סופרגז ערבויות אוטונומיות בלתי מותנות לטובת מדינת ישראל בסך כולל של כ-18 מיליון ש"ח, אשר יעמדו למשך כל תקופת הרישיון ולמשך 6 חודשים ו-24 חודשים בהתאמה, לאחר מועד סיום וביטול הרישיון. לצורך העמדת הערבות העמידה סופרגז ערבות לחברות המוחזקות בגין חלקה היחסי (50%).

(4) סופרגז התקשרה עם חברה צד ג' בהסכם לשיתוף פעולה בנושא הגז הטבעי, במסגרתו הוסכם, בין היתר כי: (1) החברה צד ג' תהיה זכאית ל-30% מהרווח מפעילות שיווק הגז הטבעי של סופרגז שיופק באמצעות רשת החלוקה ללקוחות באזורים בהם לסופרגז ולחברה צד ג' יש רישיונות להקמה ולהפעלה של רשת חלוקת גז טבעי (2) תוקם חברה אשר תשמש כקבלן ההקמה של רשתות החלוקה אשר תוחזק 70% על ידי החברה צד ג' ו-30% על ידי סופרגז.

(5) 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.

(6) 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, העמידו בעלי השליטה לשעבר פיקדון בנאמנות אשר למועד החתימה על הדוחות הכספיים עומד על סך של כ-5.3 מיליון ש"ח.

## קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 29 - התקשרויות (המשך)

### ב. התקשרויות נוספות: (המשך)

(7) ביום 10 באפריל 2018, התקבלה הודעה אצל זירו וויסט בע"מ (להלן: "זירו וויסט"), תאגיד בו מחזיקה ג'י.אי.אס, בחלקים שווים ביחד עם שיכון ובינוי בע"מ (להלן: "שיכון ובינוי"), לפיה זירו וויסט נבחרה כזוכה במכרז BOT לתכנון, מימון, הקמה ותפעול של מתקן למיין ומחזור פסולת עירונית והפקת אנרגיה ("הפרויקט") שפורסם על ידי משרד האוצר והמשרד להגנת הסביבה. הפרויקט יוקם באזור השפד"ן בראשון לציון ועלותו בתקופת ההקמה מוערכת בכ- 750 מיליון ש"ח. ביום 31 במאי 2018 חתמה זירו וויסט על הסכם זכיון מול המדינה. החל במועד זה החלה זירו וויסט לפעול להשלמת התחייבויותיה במסגרת הסכם הזכיון ובכללם הגעה לסגירה פיננסית בתום 15 חודשים מיום החתימה.

ג'י.אי.אס תחזיק יחד עם חברה בת של שיכון ובינוי, בחלקים שווים בזכויות בקבלן ההקמה שיבצע את עבודות ההקמה של הפרויקט וכן תחזיק בחלקים שווים יחד עם שיכון ובינוי בקבלן שיפעיל את הפרויקט.

ביצועו של הפרויקט כפוף להשלמת סגירה פיננסית של הפרויקט, במסגרתה תידרש זירו וויסט, בין היתר, להשיג את המימון הנדרש לצורך ביצוע הפרויקט. תקופת הזכיון הכוללת של הפרויקט הינה עד 29.5 שנים, מתוכן תקופה של עד 15 חודשים לצורך הסגירה הפיננסית ותקופה של 40 חודשים לצורך השלמת עבודות ההקמה של הפרויקט (כולל תקופת ההרצה של המתקן). העלויות בגין ביצוע הפרויקט בתקופה עד כה אינן מהותיות.

החברה ערבה כלפי שיכון ובינוי לקיום התחייבויות ג'י.אי.אס, בכפוף וכאמור בהסכם בעלי המניות בין ג'י.אי.אס לבין שיכון ובינוי בקשר לזירו וויסט. ערבות זו תפוג בסיום ההקמה של הפרויקט וקבלת אישור ההפעלה המסחרית שלו.

בחודש יולי 2018, התקבלה בזירו וויסט עתירתה של קבוצה אחרת שהתמודדה באותו מכרז במסגרתה מתבקש בית המשפט המחוזי בירושלים, בין היתר, להורות על ביטול החלטת ועדת המכרזים לבחור בזירו וויסט כזוכה במכרז ולקבוע כי הקבוצה האחרת היא הזוכה במכרז, ולחילופין להורות על החזרת הדין לוועדת המכרזים לבחינת עמידת זירו וויסט בדרישות המכרז. ביום 14 בפברואר 2019 התקבלה החלטת בית המשפט אשר דחה את העתירה, ללא פסיקת הוצאות.

### (8) מרכז עזריאלי חולון

הקבוצה, באמצעות קניית השלום, הינה בעלת זכויות חכירה בחטיבת מקרקעין בשטח כולל של כ-30 דונם באזור התעשייה המזרחי בחולון (בסעיף זה - "חטיבת המקרקעין") וזאת מכוח הסכם שנחתם בין עיריית חולון לבין קניית השלום ביום 5 ביוני 2008 (בסעיף זה - "ההסכם") ואושר על ידי שר הפנים בחודש דצמבר 2008. במסגרת ההסכם, קניית השלום העמידה לטובת החברה הכלכלית לפיתוח חולון בע"מ, ערבויות אשר נועדו להבטיח את קיום ההתחייבויות של קניית השלום על פי ההסכם. נכון למועד הדוח הכספי אין ערבויות לטובת עיריית חולון.

חטיבת המקרקעין כולה הינה בבעלות עיריית חולון ללא כל שעבוד או משכנתא ידועים. בהתאם להסכם, הפרויקט הינו להקמת פארק עסקים (בלא יותר מארבעה שלבי משנה) הכולל מבנים לתעשייה עתירת ידע, משרדים, אולמות תצוגה ומסחר, שטחי שירות ושטחי חנייה וכן שימושים נוספים ("הפרויקט"). הפרויקט נבנה ומופעל כנכס מניב (להשכרה) בדרך של עסקה משותפת, כאשר פרטי העסקה המהותיים הינם כדלהלן:

(א) עיריית חולון מחכירה, על פי ההסכם, לקניית השלום ל-99 שנים, עם אופציה ל-99 שנים נוספות בתשלום, 83% מהשטחים והמקרקעין של הפרויקט.

(ב) הפרויקט מנוהל ומופעל על ידי החברה כנכס מניב משותף 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.

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

ביאור 29 - התקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות נוספות: (המשך)

(8) מרכז עזריאלי חולון (המשך)

(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.

ביאור 30 - שעבודים וערבויות

א. שעבודים שוטפים וקבועים:

מובטח על ידי	ליום 31 בדצמבר		
	2017	2018	
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
בחברה מאוחדת שעבוד שוטף על כרטיסי אשראי. בחברה מאוחדת נוספת שעבודים שוטפים על כלל נכסי החברה המאוחדת ושעבודים קבועים על מניות חברה מוחזקת שלה, מוניטין ונכס של החברה המוחזקת שלה. בנוסף נרשמו שעבודים קבועים ושוטפים על נכסים של חברות מאוחדות שלה, לרבות על הזכויות הקיימות בהסכמים כלשהם.	10	17	אשראי לזמן קצר מבנקים
שעבוד על זכויות קבלת כספים בגין נדל"ן להשקעה של החברה וחלק מהחברות המוחזקות. ערך הנכסים המשועבדים בספרים - כ- 7 מיליארד ש"ח.	2,517	2,641	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- 0.3 מיליארד ש"ח.			
בחברה מאוחדת אגרות חוב מובטחות בשעבוד שוטף ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל נכסי החברה המאוחדת. בנוסף שעבדה החברה המוחזקת בשעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, את כל מניות חברה מאוחדת שלה שבבעלותה ובהחזקתה לרבות הזכויות הנובעות ממניות אלו. ערך הנכסים המשועבדים של החברה המאוחדת - כ- 0.25 מיליארד ש"ח.	362	327	אגרות חוב (כולל ריבית שנצברה המוצגת בזמן קצר)

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

ביאור 30 - שעבודים וערבויות (המשך)

א. שעבודים שוטפים וקבועים: (המשך)

מובטח על ידי	ליום 31 בדצמבר	
	2017	2018
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
במועד כניסת דיירים, רשמו חברות מאוחדות הערות אזהרה לטובת הדיירים או המפקידים שמטרתם הבטחת השבת יתרת כספי הפיקדון. בימים אלה המקרקעין מצויים בהליך של רישום הבית המשותף. עם השלמת ההליך תרשומנה החברות המאוחדות משכנתא לכל דייר על דירתו וזאת חלף הערת האזהרה.	664	819

פקדונות דיירים בדיור מוגן

עפ"י הוראות חוק הדיור המוגן שנכנסו לתוקפן ב-3 ביוני 2015, על החברות המאוחדות להעניק לדיירים בטוחות האופציות לבטוחות כוללות, בין היתר, ערבות בנקאית או משכנתא. החברות המאוחדות פועלות כאמור לרישום משכנתאות לטובת הדיירים. במידה ולא יושלם תהליך רישום של בית משותף ולא תהיה אפשרות לרישום משכנתאות לטובת הדיירים, יבחנו החברות המאוחדות אופציות נוספות כמתחייב בחוק.

בחברה מאוחדת נוספת נרשמה, לטובת הדיירים, משכנתא מדרגה ראשונה, בלשכת רישום המקרקעין על רוב תתי החלקות המהוות את המקרקעין של בית הדיור המוגן.

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 שיהיו 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 30 - שעבודים וערבויות (המשך)

ב. לחברה ולחברות המאוחדות התחייבויות על תנאי:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
75	75	(1) ערבויות פיננסיות לתאגידים בנקאיים שניתנו על ידי חברה מאוחדת עבור חברה מאוחדת שלה.
		(2) ערבויות ביצוע ואחרות:
52	63 (**)	- ערבויות ביצוע ללקוחות ולאחרים כולל ערבויות מכרזים.
131	142	- ערבויות לרשויות - מזה סך של כ- 87 מיליון ש"ח בגין דרישות להיטלי השבחה.
1	1	(3) ערבויות למשכיר בגין זכויות שימוש במחלקות סיעודיות
5	6	(4) ערבויות להתחייבויות בגין דיירים
34	27	(5) ערבות שניתנה על ידי חברה מאוחדת לטובת חברה מאוחדת שלה בגין התחייבויותיה לתאגידים בנקאיים.
24	19	(6) ערבות שניתנה על ידי חברה מאוחדת לטובת חברה מאוחדת שלה בגין התחייבויותיה ללקוחותיה.
3	4	(7) ערבויות וכתבי שיפוי שניתנו על ידי חברה מאוחדת כלפי בנקים הממנים 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 29ב'(6)).

(\*) בנוסף לערבויות 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).

(\*\*) בקשר לערבות החברה בנוגע לפרויקט BOT לטיפול בפסולת עירונית מוצקה באזור השפד"ן, ראה ביאור 29ב'(7).

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

ביאור 31 - התחייבויות תלויות

א. תביעות ייצוגיות ותביעות אשר הוגשו בגין בקשות לאישור כתביעות ייצוגיות:

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
1. תביעה נגד החברה	תביעה בסך כולל של כ-58 מיליון ש"ח (הערכה).	בקשה לאישור תובענה ייצוגית מחודש מאי 2018 שעניינה טענות הנוגעות להפרה לכאורה של הוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות, התשנ"ח-1998 ותקנות שהותקנו מכוחו.	בשלב ראשוני ומקדמי זה, בהסתמך על יעציה המשפטיים, אין באפשרות החברה להעריך את סיכויי הבקשה להתקבל. יחד עם זאת יציין לעניין זה: (א) כי מבקשות לאישור תובענות ייצוגיות אחרות, העוסקות בנושאים אלה, אשר הוגשו בעבר כנגד החברה, עולה כי הקבוצה מקפידה לקיים את הוראות הדין בהקשר זה; ו-(ב) כי ניסיון העבר מלמד שסיכוייה של בקשת האישור להתקבל במלואה נמוך מ-50%, ובוודאי נמוך בהרבה מן הסיכוי כי בסופו של יום תאושר בקשת האישור בסכומים שנתבעו.
2. תביעה נגד שלוש חברות גז וביניהן סופרגז	תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית מחודש נובמבר 2016. בין הסעדים המבוקשים קיימת דרישה להשבת סכומים שנגבו, לפי הטענה, ביתר מלקוחות החברות הנתבעות, כאשר הבקשה אינה נוקבת בסכום.	תובענה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית בטענה כי סופרגז וחברות הגז הנוספות הפרו לכאורה את חוק ההגבלים העסקיים בהיותן צד להסדר כובל וקימו של קרטל בין סופרגז וחברות גז נוספות.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת סופרגז, בהסתמך על יעציה המשפטיים, סיכויי הבקשה לאישור התובענה הייצוגית נמוכים מ-50%.

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

ביאור 31 - התחייבויות תלויות (המשך)

ב. תביעות נוספות:

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
1. 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.	באשר להליך הבקשה לצו הפסקת העיסוק - בחודש ינואר 2012 ניתנה החלטת בית המשפט, במסגרתה נדחתה בקשת העירייה. באשר להליך כתב האישום, בחודש נובמבר 2017, אפריל ואוקטובר 2018 התקיימו דיונים בבית המשפט ונקבעו דיונים נוספים למהלך שנת 2019. להערכת החברה, בהסתמך על הערכת הנהלת סופרגז, בשלב זה ולאור סוג ההליך, לא ניתן להעריך את סיכויי.
2. תביעה נגד סופרגז ושתי חברות גז נוספות	כ-71 מיליון ש"ח כנגד כלל הנתבעות.	בחודש מרץ 2017 הוגשה תביעה כספית נגד סופרגז ושתי חברות גז נוספות, בגין הפרות לכאורה של חוק ההגבלים העסקיים וכן הפרה של הוראות שונות של חוק הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה), תשמ"ט-1989.	לבקשת חברות הגז האחרות הנתבעות בהליך זה, החליט בית המשפט על עיכוב ההליכים בתיק זה. להערכת החברה, בהתבסס על הערכת סופרגז, בהסתמך על יועציה המשפטיים, בידי סופרגז הוכחות משמעותיות לצורך דחיית התביעה נגדה. אף על פי כן, לאור השלב המוקדם בו מצוי ההליך, אין אפשרות להעריך את סיכויי בשלב זה.
3. דרישת תשלום מסופרגז	דרישה על סך כולל של כ-117.2 מיליון ש"ח.	בשנים 2011-2012 שלחה הוועדה 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.	ביום 1.11.2018 ניתן פסק-דין בערעור שהגישה עיריית קריית אתא לבית המשפט העליון על החלטת בית המשפט לעניינים מנהליים בעניין החיוב בהיטל השבחה ובעניין תשלום הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. בהתאם לפסק-הדין, היטל השבחה שתבעה העירייה מחברות הגז והחיוב לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה שתבעו חברות הגז מבטלים אחד את השני, כך שלא יוטל חיוב כספי על מי מהצדדים.
		לאור האמור לעיל, מעריכה סופרגז שהליך זה הסתיים. יחד עם זאת, ככל שעיריית קרית אתא תפעל לשינוי החלטת בית המשפט העליון, להערכת הנהלת סופרגז בהתבסס על יועציה המשפטיים, הסיכויים שסופרגז תחוייב בהיטל השבחה נמוכים מ-50%.	

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

ביאור 31 - התחייבויות תלויות (המשך)

ב. תביעות נוספות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
4. תביעה נזיקית כנגד סופרגז.	תביעה נזיקית בסך של כ- 35.5 מיליון ש"ח אשר תוקנה והועמדה על סך של כ- 70 מיליון ש"ח.	בחודש אוגוסט 2015 הוגשה כנגד סופרגז תביעה נזיקית על ידי סופרגז מוצרי גבס בע"מ וטמבור בע"מ בגין נזקים שאירעו למפעל מכשל נטען במערכת הגז.	סופרגז הגישה כתב הגנה וכן הודעת צד שלישי כנגד המבטחת של טמבורד. בחודש ינואר 2017 אישר בית המשפט בקשה לתיקון כתב התביעה, תוך צירוף חברה בת של התובעת כתובעת נוספת וכן תיקון סכום התביעה והעמדתו לצרכי אגרה על סך 70 מיליון ש"ח. בחודש יוני 2017 הגישה מבטחת התובעת הודעת צד ד' כנגד סופרגז ומבטחתה ע"ס 2 מיליון ש"ח. לאחר הגשת חוות דעת משלימות בתיק בשאלת הנזק, התגבשה הסכמה בין הצדדים להפנות את המחלוקת להליך גישור.
5. תביעה נזיקית כנגד קניית השלום ונושא משרה לשעבר.	תביעה נזיקית בסך של 55 מיליון ש"ח ומנגד תביעה כספית של קניית השלום בסך של 15 מיליון ש"ח.	במאי 2017 הגישה קניית השלום תביעה כספית בסך 15 מיליון ש"ח כנגד החברות וינדאיטלי בע"מ ו-Gualini S.p.A (להלן יחד - "גווליני") לבית המשפט המחוזי בתל אביב, בקשר עם ביצוע פרויקט, בו גווליני שימשו כקבלני משנה. לצד הגשת התביעה, חילטה קניית השלום ערבות בנקאית בסך של 2.7 מיליון ש"ח.	הצדדים פנו להליך גישור. קניית השלום מעריכה, בהתבסס על יועציה המשפטיים, כי סיכויי התביעה שכנגד ביחס לפגיעה במוניטין ולאובדן רווחים עתידיים, ולחילוט של הערבות הבנקאית, נמוכים מ-50%. בשל השלב המקדמי, מוקדם לאמוד את יתר טענותיהן של גווליני, יחד עם זאת, נראה שיש בידי קניית השלום טענות הגנה ראויות להדוף את התביעה שכנגד.
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-11 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2017 - כ-4 מיליון ש"ח). להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטיים, (וביחס לחברות בקבוצת גרנית, בהסתמך על הערכות הנהלות החברות בקבוצת גרנית, בהתבסס על יועציהם המשפטיים) ההפרשות שנרשמו ליישוב תוצאות התביעות המפורטות לעיל, הינן נאותות.			

## **קבוצת עזריאלי בע"מ**

### **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 32 - ניהול סיכונים פיננסיים

א. כללי:

הקבוצה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי.
- סיכון נזילות.
- סיכון שוק (הכולל סיכון מטבע, סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר).

בביאור זה ניתן מידע בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון. גילוי כמותי נוסף נכלל לאורך כל דוחות כספיים מאוחדים אלה.

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים הפיננסיים של החברה והחברות הבנות שלה (למעט ניהול הסיכונים של מגזר גרנית, מגזר הדיור המוגן 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 הנהלה אחר יישום החלטותיה.

האחראית בחברה לניהול הסיכונים הפיננסיים הינה סמנכ"ל הכספים של החברה, גב' אירית סקלר פילוסוף.

מנהלי החברה בוחנים באופן שוטף את סיכוני השוק בתחום הריבית, המדד ושער החליפין ופועלים לצמצום החשיפה הכלכלית בסיכונים אלה, תוך בחינת שיקולי עלות-תועלת, כגון שינויים בהרכב האשראי הבנקאי לזמן ארוך ולזמן קצר.

ב. סיכון אשראי:

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שייגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות וחייבים אחרים, מהלוואות לזמן ארוך שניתנו ומהשקעות בניירות ערך.

לקבוצה אין סיכון אשראי משמעותי הנובע מלקוחותיה במגזר מרכזי המסחר והקניונים, במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים ובמגזר נדל"ן מניב בארה"ב, זאת היות והקבוצה נוהגת לגבות את הכנסותיה בגין שכירות ודמי ניהול מראש. כמו כן, במרבית המקרים, להבטחת תשלום דמי השכירות נדרשים השוכרים להעמיד ערבויות אישיות של צדדים שלישיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או פיקדונות לשביעות רצונה של החברה.

לקבוצה אין סיכון אשראי משמעותי הנובע מלקוחותיה במגזר הדיור המוגן, זאת היות והקבוצה נוהגת לגבות מהדייר חלק משמעותי מהפיקדון שנדרש הדייר להפקיד לפני כניסתו לדירה.

לקבוצה סיכון אשראי בגין יתרות של חברות כרטיסי אשראי הנובעות מסליקה שוטפת של כרטיסי אשראי של לקוחות בתחום המסחר האלקטרוני. עזריאלי אי קומרס בוחנת באופן שוטף הערכות אשראי של לקוחות וכוללת הפרשות ספציפיות לחובות מסופקים, המשקפות בצורה נכונה, להערכת הנהלת עזריאלי אי קומרס, את ההפסד הגלום בחובות שגבייתם מוטלת בספק.

לקבוצה סיכון אשראי הנובע מחברות בקבוצת גרנית. הכנסות החברות בקבוצת גרנית נובעות בעיקר ממכירות בישראל ללקוחות בתחום תחליפי אנרגיה וכן ממכירות ללקוחות בתחום המים והשפכים.

בחברות בקבוצת גרנית קיים נוהל למתן אשראי ללקוח הכולל הנחיות לביצוע בעת פתיחת לקוח חדש, הנוהל כולל בין השאר בדיקת התנאים הפיננסיים שלו, בדיקת איתנות ובקרת אשראי של הלקוח המסתמכת על ניסיון העבר ודירוגים חיצוניים וכן, במידת האפשר, קבלת בטחונות כגון: ערבויות בנקאיות, ערבויות אישיות, שעבודי מקרקעין, רכבים ושטרי חוב.

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

ביאור 32 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

### **ג. סיכון אשראי: (המשך)**

כמו כן כולל הנוהל 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. הנוהל קובע ומגדיר מסגרת אחריות לגביית התשלום מהלקוחות וכן דרכי הטיפול ביתרת לקוחות בפיגור. מעקב שוטף אחר תקבולים מלקוחות מתנהל על ידי מחלקות האשראי והגבייה ועל ידי וועדות אשראי והנהלת כל חברה בת.

החברות בקבוצת גרנית מכירות בהפרשה לחובות מסופקים המשקפת את הערכתן לגבי הפסד הגלום בחובות שגבייתם מוטלת בספק. הפרשה זו מורכבת מיתרות ספציפיות, וכן מרכיב הפסד כללי הנקבע לקבוצות מסוימות של לקוחות דומים לגבי הפסדים שהתרחשו אך טרם זוהו.

### **ג. סיכון נזילות:**

סיכון נזילות מתבטא באי יכולת עמידה בהתחייבויותיה הפיננסיות של הקבוצה בהגיע מועד תשלומן. גישת הקבוצה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד. הקבוצה מוודאת קיומם של רמות מספקות של מזומנים /או קווי אשראי על פי דרישה לתשלום הוצאות התפעול הצפויות, כולל הסכמים 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 שהיו דרושים לה לצרכי פעילותה.

### **ד. סיכונים שוק:**

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שערי חליפין של מטבע חוץ, מדד המחירים לצרכן, שיעורי ריבית, מחירים של מכשירים הוניים וסיכונים מחירי סחורות, ישפיעו על הכנסות הקבוצה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים ועל יתרות המלאי.

מטרת ניהול סיכונים השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכונים שוק במסגרת פרמטרים מקובלים.

### **סיכון מטבע**

מטבע הפעילות של החברה הינו ש"ח.

לקבוצה הלוואות בדולר ארה"ב, על כן תוצאותיה הכספיות חשופות לסיכון של שינוי בשער החליפין של הדולר. רוב הכנסותיה של הקבוצה במגזר נדל"ן מניב ארה"ב נקובות בדולר ארה"ב, כך שעליה בשער החליפין כאמור מביאה לגידול בהכנסות משכר דירה ובשווי הנכס ומקטינה סיכון זה.

חברות בקבוצת גרנית חשופות לסיכון מטבע בגין קניות חומרי גלם, רכוש קבוע ומכירות לייצוא הנקובים במטבעות השונים ממטבע הפעילות. המטבעות בהם נקובות עיקר העסקאות שאינם ש"ח הם האירו ודולר ארה"ב. (מרבית רכישות 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.

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

ביאור 32 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ד. סיכוני שוק: (המשך)

סיכון שערי ריבית

לקבוצה אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך בריבית משתנה, על כן, תוצאותיה הכספיות (הוצאות/הכנסות מימון) חשופות לסיכון של שינוי בריבית.

סיכוני מדד

לקבוצה הלוואות ואגרות חוב צמודות מדד, על כן תוצאותיה הכספיות (הכנסות/הוצאות מימון) חשופות לסיכון של השינוי במדד.

רוב הכנסותיה של הקבוצה במגזר מרכזי המסחר והקניונים ובמגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים צמודות למדד המחירים לצרכן כך שעלייה במדד כאמור מביאה לגידול בהכנסות משכר דירה ומקטינה סיכון זה. בנוסף, לעליית המדד השפעה על חישוב שווי הנדל"ן להשקעה בשל הגידול בהכנסות שכר הדירה.

לחברות בתחום הדיור המוגן חשיפה בגין השפעת שינויים במדד המחירים לצרכן על פיקדונות הדיירים בבית הדיור המוגן הצמודים למדד.

סיכון מטבע - מזומנים

ליום 31 בדצמבר 2018, 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 כא').

סיכוני מחירי סחורות

המלאי בסופרגז מורכב בעיקרו מתזקיני נפט ועל כן היא חשופה לשינויים במחירי תזקיני הנפט. סופרגז פועלת לצמצום כמויות המלאי החשוף ומווסתת את כמויות מלאי התזקינים בהתאם לתחזית המכירות.

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

ביאור 33 - 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	
2017	2018
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
144	47
285	342
153	102
8	3
141	127
19	19
85	100
55	51
<u>890</u>	<u>791</u>

**נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:**

פקדונות והשקעות לזמן קצר  
 לקוחות  
 חייבים ויתרות חובה  
 חייבים בגין עבודות בביצוע  
 הלוואות - שאינן שוטפות  
 השקעות מוגבלות  
 הלוואות לחברות כלולות  
 חייבים בגין הסדר זיכיון

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין לקוחות, חייבים ויתרות חובה, 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 33 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. סיכון אשראי:

(2) גיול חובות והפסדים מירידת ערך

להלן גיול חובות של לקוחות, חייבים ויתרות חובה, לרבות מכשירים פיננסיים נגזרים, חייבים בגין עבודות בביצוע, הלוואות לזמן ארוך:

ליום 31 בדצמבר 2017		ליום 31 בדצמבר 2018		
ירידת ערך	ברוטו	ירידת ערך	ברוטו	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
1	573	-	555	אינם בפיגור
-	2	-	2	פיגור של 0-30 יום
1	8	-	10	פיגור של 31-120 יום
1	6	1	6	מעל 121 יום עד שנה
10	11	16	18	פיגור של מעל שנה
<u>13</u>	<u>600</u>	<u>17</u>	<u>591</u>	

התנועה בהפרשה לירידת ערך בגין יתרות לקוחות, חייבים ויתרות חובה והלוואות - שאינן שוטפות במשך השנה, היתה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
11	13	יתרה ליום 1 בינואר
3	6	הפסד שהוכר מירידת ערך
(1)	(2)	חובות מסופקים שהפכו לאבודים
<u>13</u>	<u>17</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 33 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון נזילות:

להלן מועדי הפירעון החזויים של ההתחייבויות הפיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית:

ליום 31 בדצמבר 2018

ללא מועד פרעון/לפי דרישה	2023 ואילך	2022	2021	2020	2019	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים	מיליוני ש"ח				
-	-	-	-	-	484	484	484					
-	-	-	-	-	342	342	342					
-	-	-	-	-	65	65	65					
942	-	-	-	-	-	942	942					
-	1,172	146	825	423	491	3,057	2,638					
-	4,349	755	765	775	780	7,424	6,887					
-	3	-	56	-	-	59	59					
942	5,524	901	1,646	1,198	2,162	12,373	11,416					

**התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים**  
 אשראי מתאגידים פיננסיים לזמן קצר (1)  
 ספקים  
 זכאים  
 פקדונות מלקוחות  
 הלוואות מתאגידים פיננסיים זמן ארוך (2)  
 אגרות חוב (2)  
 פקדונות מלקוחות - זמן ארוך

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

ביאור 33 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון נזילות: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2017

ללא מועד פרעון/לפי דרישה	2022 ואילך	2021	מיליוני ש"ח			תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים
			2020	2019	2018		
-	-	-	-	-	630	630	630
-	-	-	-	-	296	296	296
-	-	-	-	-	46	46	46
792	-	-	-	-	-	792	792
-	969	767	401	457	532	3,126	2,765
-	4,003	634	643	647	522	6,449	5,901
-	-	-	48	-	-	48	48
<u>792</u>	<u>4,972</u>	<u>1,401</u>	<u>1,092</u>	<u>1,104</u>	<u>2,026</u>	<u>11,387</u>	<u>10,478</u>

**התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים**

אשראי מתאגידים פיננסיים לזמן קצר (1)  
ספקים  
זכאים  
פקדונות מלקוחות  
הלוואות מתאגידים פיננסיים זמן ארוך (2)  
אגרות חוב (2)  
פקדונות מלקוחות - זמן ארוך

(1) הערך בספרים כולל ריבית שנצברה.

(2) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה.

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

ביאור 33 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכויי מדד ומטבע חוץ:

**(1) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ**

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד ומטבע חוץ, המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקמן:

**ליום 31 בדצמבר 2018**

מטבע זר		מטבע ישראלי
אחר (*)	דולר	צמוד מדד
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
5	221	105
(22)	(1,509)	(9,009)
<u>(17)</u>	<u>(1,288)</u>	<u>(8,904)</u>

נכסים  
התחייבויות  
**סך הכל היתרה המאזנית, נטו**

(\*) בעיקר אירו וליש"ט

**ליום 31 בדצמבר 2017**

מטבע זר		מטבע ישראלי
אחר (*)	דולר	צמוד מדד
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
4	201	98
(23)	(1,221)	(8,025)
<u>(19)</u>	<u>(1,020)</u>	<u>(7,927)</u>

נכסים  
התחייבויות  
**סך הכל היתרה המאזנית, נטו**

(\*) בעיקר אירו וליש"ט

**(2) ניתוח רגישות**

התחזקות הש"ח כנגד המטבעות הבאים לתאריך 31 בדצמבר 2018 ועליה במדד המחירים לצרכן, הייתה מגדילה (מקטינה) את ההון ואת הרווח או ההפסד, נטו ממש, בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים, ובמיוחד שעורי הריבית, נשארו קבועים. הניתוח לגבי שנת 2017 נעשה בהתאם לאותו בסיס.

**ליום 31 בדצמבר 2018**

רווח (הפסד)	הון
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(69)	(69)
<u>(30)</u>	<u>(30)</u>

עליה במדד המחירים לצרכן ב-1%  
עליה בשער החליפין של דולר ארה"ב ב-3%

**ליום 31 בדצמבר 2017**

הפסד	הון
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(60)	(60)
<u>(23)</u>	<u>(23)</u>

עליה במדד המחירים לצרכן 1%  
עליה בשער החליפין של דולר ארה"ב ב-3%

לירידת שער החליפין של דולר ארה"ב בשיעור דומה ולירידה במדד המחירים לצרכן בשיעור דומה לתאריך 31 בדצמבר 2018 הייתה השפעה זהה, אם כי בכיוון הפוך, ובאותם סכומים, בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים.

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

ביאור 33 - 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	
2017	2018
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
200	109
8,700	9,539
141	119
664	509

**מכשירים בריבית קבועה**

נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות

**מכשירים בריבית משתנה**

נכסים פיננסיים

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 והתחייבויות בריבית קבועה.

**(2) ניתוח רגישות לגבי מכשירים בריבית משתנה**

שינוי של 1% בשיעורי הריבית במועד הדיווח היה מגדיל או מקטין את ההון ואת הרווח או ההפסד, נטו ממס, בסכום של 3 מיליון ש"ח. ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים נשארו קבועים.

ה. סיכון מחיר אחר:

ניתוח רגישות של מחיר ניירות ערך - נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר - (ראה ביאור 11א').

אם מחירי ניירות הערך המוחזקים היו גבוהים ב-1%, ההשפעה לאחר מס הייתה כדלקמן:

הרווח נטו לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 לא היה מושפע מאחר והשקעות אלו מטופלות דרך רווח כולל אחר.

הרווח הכולל האחר היה גדל בכ-9 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018 כתוצאה משינוי בשווי ההוגן של המניות.

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

ביאור 34 - 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 2018		
סה"כ	רמה 3	רמה 2
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
11,869	11,820	49
8,872	8,274	598
2,448	2,448	-
1,740	1,740	-
<u>24,929</u>	<u>24,282</u>	<u>647</u>
2,523	2,149	374
<u>27,452</u>	<u>26,431</u>	<u>1,021</u>

**נדל"ן להשקעה:**

מרכזי מסחר וקניונים בישראל  
מקרקעין ושטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל  
נדל"ן להשקעה בהקמה בישראל  
דיר מוגן

**סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל**

נדל"ן מניב ארה"ב

**סה"כ נדל"ן להשקעה**

ליום 31 בדצמבר 2017		
סה"כ	רמה 3	רמה 2
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
11,842	11,842	-
8,332	8,075	257
1,887	1,887	-
1,212	1,212	-
<u>23,273</u>	<u>23,016</u>	<u>257</u>
1,933	1,933	-
<u>25,206</u>	<u>24,949</u>	<u>257</u>

**נדל"ן להשקעה:**

מרכזי מסחר וקניונים בישראל  
מקרקעין ושטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל  
נדל"ן להשקעה בהקמה בישראל  
דיר מוגן

**סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל**

נדל"ן מניב ארה"ב

**סה"כ נדל"ן להשקעה**

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

ביאור 34 - שווי הוגן (המשך)

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן: (המשך)

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי (המשך)

נכסים והתחייבויות פיננסיות:

**ליום 31 בדצמבר 2018**

סה"כ	רמה 2	רמה 1
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח

נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

1	-	1	ניירות ערך
10	10	-	השקעות לא סחירות

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:

1,218	-	1,218	מניות סחירות
450	450	-	מניות לא סחירות – מוחזקות למכירה
<u>1,679</u>	<u>460</u>	<u>1,219</u>	סה"כ שווי הוגן של נכסים פיננסיים

**ליום 31 בדצמבר 2017**

סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח

נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

1	-	-	1	ניירות ערך מוחזקים למסחר
17	-	17	-	השקעות לא סחירות

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:

1,132	-	-	1,132	מניות סחירות
623	536	87	-	מניות לא סחירות
<u>1,773</u>	<u>536</u>	<u>104</u>	<u>1,133</u>	סה"כ שווי הוגן של נכסים פיננסיים

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

ביאור 34 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3:

(1) תנועה בנדל"ן להשקעה שנמדד בשווי הוגן

סה"כ	נדל"ן בארה"ב	נדל"ן בישראל				מרכזי מסחר וקניונים	
		בהקמה	דיור מוגן	משרדים ואחרים	מיליוני ש"ח		
24,949	1,933	1,887	1,212	8,075	11,842	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2018</b>	
239	(45)	78	89	147	(30)	רווחים או הפסדים שהוכרו:	
1,094	112	584	19	196	183	ברוח או הפסד	
-	-	(101)	420	(144)	(175)	רכישות	
(5)	(5)	-	-	-	-	מיונים	
154	154	-	-	-	-	מימושים	
						הפרשי תרגום נטו, הנובעים מתרגום	
						דוחות כספיים של פעילויות חוץ	
<u>26,431</u>	<u>2,149</u>	<u>2,448</u>	<u>1,740</u>	<u>8,274</u>	<u>11,820</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2018</b>	



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

ביאור 34 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(1) תנועה בנדל"ן להשקעה שנמדד בשווי הוגן (המשך)

סה"כ	נדל"ן בארה"ב	נדל"ן בישראל				מרכזי מסחר וקניונים	
		בהקמה	דיוור מוגן	משרדים ואחרים	מיליוני ש"ח		
22,955	1,960	3,720	1,086	5,267	10,922	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2017</b>	
483	(186)	453	59	180	(23)		רווחים או הפסדים שהוכרו:
124	124	-	-	-	-		ברוח או הפסד
1,026	67	732	17	36	174		כניסה לאיחוד (*)
-	-	(3,036)	-	2,448	588		רכישות
585	174	36	50	144	181		מיונים
(18)	-	(18)	-	-	-		העברות מרמה 2
(206)	(206)	-	-	-	-		העברות לרכוש קבוע
							הפרשי תרגום נטו, הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
<u>24,949</u>	<u>1,933</u>	<u>1,887</u>	<u>1,212</u>	<u>8,075</u>	<u>11,842</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2017</b>	

(\*) ראה ביאור 13 ד'2).

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

ביאור 34 - 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	
2017	2018
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
562	536
-	(450)
<u>(26)</u>	<u>(86)</u>
<u>536</u>	<u>-</u>

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:

יתרה לתחילת השנה  
 העברה לנכסים מוחזקים למכירה

**סך ההפסדים שהוכרו:**  
 ברווח כולל אחר

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

ביאור 34 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

**(3) תיאור של טכניקות הערכה**

טווח	נתונים אחרים	טווח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2018 מיליוני ש"ח	תיאור המכשיר הנמדד
1-40 אלפי מ"ר	שטח לשיווק (באלפי מ"ר)	6.75%-8% 12-52 אלפי ש"ח 85%-100%	שיעור ההיוון העיקרי שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח (3) שיעור תפוסה (**)(3)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	(2) 11,816	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
				גישת העלות	4	מקרקעין
<b>משרדים ואחרים בישראל:</b>						
2-151 אלפי מ"ר	שטח לשיווק (אלפי מ"ר)	6.75%-8% 5-20 אלפי ש"ח 78%-100%	שיעור ההיוון העיקרי (3) שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח שיעור תפוסה (**)(3)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	(2) 8,136	שטחי השכרה למשרדים קיימים
		28 ש"ח 7.25%	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בש"ח (*) שיעור ההיוון העיקרי	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	(2) 100	שטחי השכרה לאחרים
			התאמה ספציפית לגודל	שיטת ההשוואה	38	מקרקעין

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

ביאור 34 - 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 2018 מיליוני ש"ח	תיאור המכשיר הנמדד
1,143 – 2,667 ש"ח למ"ר	אומדן יתרת עלות בניה צפויה למ"ר שטח לשיווק	130-260 ש"ח 8%-8.5%	אומדן שכר דירה למ"ר בש"ח  שיעור ההיוון העיקרי	היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו	308 (2)	בניינים בהקמה בישראל
			התאמה ספציפית למיקום גודל וסטנדרט אומדן היטל השבחה	גישת ההשוואה  גישת העלות	2,001  139	
3-89 אלפי מ"ר	שטח לשיווק (אלפי מ"ר)	17-22 דולר 5.75%-7.50% 8-14 אלפי מ"ר 67%-100%	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בדולר (*)  שיעור ההיוון העיקרי שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח שיעור התפוסה (**)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	2,131	נדל"ן מניב ארה"ב
			גודל וסטנדרט	גישת ההשוואה	18	

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

ביאור 34 - 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 2018 מיליוני ש"ח	תיאור המכשיר הנמדד
		8.75%	שיעור היוון	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	(3) 1,684	דירור מוגן
		6.7%-10%	שיעור תחלופה שנתי של דיירים	גישת העלות	56	

(\*) מחושב על בסיס ממוצע שכר דירה למטר לשיווק בכל נכס בנפרד.

(\*\*) מחושב על בסיס כל נכס בנפרד, בנטרול נכסים בשלבי אכלוס.

(1) אומדן השווי ההוגן יגדל אם שיעור הצמיחה יעלה ו/או שיעור ההיוון המשוקלל יקטן.

(2) אומדן השווי ההוגן יגדל אם עלויות הבנייה למטר רבוע יקטנו, תשלומי השכירות יגדלו, שיעור ההיוון המשוקלל יקטן ו/או עליית ערך יחידות דירור מוגן.

(3) כולל נכסים באיכלוס.

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

ביאור 34 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(3) תיאור של טכניקות הערכה

טווח	נתונים אחרים	טווח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2017 מיליוני ש"ח	תיאור המכשיר הנמדד
		8.5%	שיעור ההיוון המשוקלל (WACC)	היוון תזרימי מזומנים	(1) 536	נכסים פיננסיים
		2.5%	שיעור צמיחה			
5 - 40 אלפי מ"ר	שטח לשיווק (באלפי מ"ר)	6.75% - 8% 12 - 52 אלפי ש"ח 90% - 100%	שיעור ההיוון העיקרי שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח (3) שיעור תפוסה (**)(3)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	(2) 11,657	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
			התאמה ספציפית לגודל	שיטת ההשוואה	185	מקרקעין
<b>משרדים ואחרים בישראל:</b>						
2 - 151 אלפי מ"ר	שטח לשיווק (אלפי מ"ר)	6.75% - 8.5% 6 - 17 אלפי ש"ח 83% - 100%	שיעור ההיוון העיקרי (3) שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח שיעור תפוסה (**)(3)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	(2) 7,798	שטחי השכרה למשרדים קיימים
		28 ש"ח	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בש"ח (*)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	(2) 95	שטחי השכרה לאחרים
		7.50%	שיעור ההיוון העיקרי	שיטת ההשוואה	182	מקרקעין
			התאמה ספציפית לגודל			

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

ביאור 34 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(3) תיאור של טכניקות הערכה (המשך)

טווח	נתונים אחרים	טווח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2017		תיאור המכשיר הנמדד
					(2)	מיליוני ש"ח	
1,143 - 2,095 ש"ח למ"ר	אומדן יתרת עלות בניה צפויה למ"ר שטח לשיווק	מסחר 128 - 235 ש"ח	אומדן שכר דירה למ"ר בש"ח	היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו	(2)	269	בניינים בהקמה בישראל
		8.5%	שיעור ההיוון העיקרי				
4,000 - 4,286 ש"ח למ"ר	אומדן יתרת עלות בניה צפויה למ"ר זכויות בניה	1.3-2.0 מיליון ש"ח	אומדן פקדון דיירים כנגד יחידות דיור	היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו	(4) (2)	271	
		9.5%	שיעור ההיוון העיקרי				
		10%	שיעור תחלופה שנתי של דיירים				
			התאמה ספציפית למיקום גודל וסטנדרט אומדן היטל השבחה	גישת ההשוואה		1,246	
				גישת העלות		101	
89 - 3 אלפי מ"ר	שטח לשיווק (אלפי מ"ר)	17-20 דולר	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בדולר (*)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	(2)	1,912	נדל"ן מניב ארה"ב
		5.75% - 7.75%	שיעור ההיוון העיקרי				
		6 - 13 אלפי ש"ח	שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח				
		76% - 100%	שיעור התפוסה (**)				
			גודל וסטנדרט	גישת ההשוואה		21	

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

ביאור 34 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

**(3) תיאור של טכניקות הערכה (המשך)**

טווח	נתונים אחרים	טווח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2017 מיליוני ש"ח	תיאור המכשיר הנמדד
		8.75%	שיעור הוון	גישת ההכנסה - הוון תזרימי מזומנים (DCF)	1,160 (2)	דיור מוגן
		10%	שיעור תחלופה שנתי של דיירים	גישת העלות	52	

(\*) מחושב על בסיס ממוצע שכר דירה למטר לשיווק בכל נכס בנפרד.

(\*\*) מחושב על בסיס כל נכס בנפרד.

(1) אומדן השווי ההוגן יגדל אם שיעור הצמיחה יעלה ו/או שיעור ההיוון המשוקלל יקטן.

(2) אומדן השווי ההוגן יגדל אם עלויות הבנייה למטר רבוע יקטנו, תשלומי השכירות יגדלו, שיעור ההיוון המשוקלל יקטן ו/או עליית ערך יחידות דיור מוגן. עליה או ירידה של 5% בדמי שכירות ממוצעים למ"ר, תגדיל או תפחית את שווי השוק של המשרדים במרכז עזריאלי בכ-133 מיליון ש"ח, בהתאמה. כמו כן, ירידה או עליה של 0.25% בשיעור ההיוון תגדיל את שווי השוק שלהם בכ-113 מיליון ש"ח או תפחית אותם בכ-105 מיליון ש"ח, בהתאמה.

(3) כולל נכסים באיכלוס.

(4) מתייחס לדיור מוגן.



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

ביאור 34 - 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 פריטים אודות השווי ההוגן של פריטים מסויימים, אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר				רמת השווי ההוגן	
2017		2018			
שווי הוגן מיליוני ש"ח	הערך בספרים מיליוני ש"ח	שווי הוגן מיליוני ש"ח	הערך בספרים מיליוני ש"ח		
74	55	66	51	2	<b>נכסים שאינם שוטפים:</b> חייבים בגין הסדר זיכיון (1)
2,823	2,765	2,692	2,638	2	<b>התחייבויות שאינן שוטפות:</b> הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (1)
6,170	5,901	6,940	6,887	1	אגרות חוב (2) (1)
8,993	8,666	9,632	9,525		

(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		
2017	2018	
%	%	
1.11-1.88	1.91-2.48	<b>נכסים שאינם שוטפים:</b> חייבים בגין הסדר זיכיון
0.76 - 4.36	0.64-4.22	<b>התחייבויות שאינן שוטפות:</b> הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
0.62 - 0.92	0.64-1.59	אגרות חוב

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

ביאור 35 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. חברה אם, בעל שליטה וחברות בנות:

כאמור בביאור 1א' החברה הינה חברה המוחזקת בידי חברת Nadav Investments Inc (להלן - "החברה האם") חברה הנשלטת על-ידי גב' שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי. באשר לחברות בנות מהותיות ראה ביאור 9, 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						
2016		2017		2018		
סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	
מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		
21.4	15	28.6	19	29.8	20	הטבות לזמן קצר (1) (2)
0.5	2	0.3	2	1.8	2	הטבות אחרות לזמן ארוך
<u>21.9</u>		<u>28.9</u>		<u>31.6</u>		

(1) ראה גם ביאור 35ג' להלן.

(2) כולל 8 דירקטורים שאינם מועסקים בחברה (בשנים 2017 ו-2016 - 8 דירקטורים ו-7 דירקטורים, בהתאמה).

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

ביאור 35 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין:

ליום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2016	2017	2018
היתרה במאזן		סכומי העסקאות		
		מיליוני ש"ח		

**בעל עניין וחברות קשורות בבעלות**

**בעל עניין**

הכנסות שכ"ד  
תרומות (7)  
זכאים ויתרות זכות

		1	1	1
		12.4	14	14
0.2	0.1			

**חברות כלולות**

הכנסות מימון  
הלוואות ושטרי הון לחברות כלולות

		5.8	4.6	4.6
228.8	249.1			

**סכומי העסקאות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח

8.5	9.7	11.0
2	2	2
0.2	0.2	0.2
2	2	2
2.7	1.6	1.4
6	6	6

**אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) בחברה (\*)**

בעלי עניין המועסקים בחברה  
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה  
גמול דירקטורים לבעלי עניין שאינם מועסקים בחברה  
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה  
גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה (\*\*)  
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

(\*) מידע זה כלול בסעיף ב' לעיל.

(\*\*) ראה ביאור 35ג'(9).

(1) ביום 28 בדצמבר 2014, לאחר קבלת אישור ועדת הגמול ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית של החברה, התקשרות בהסכם ניהול עם הגב' דנה עזריאלי ביחס לתנאי כהונתה והעסקתה כיו"ר פעיל לדירקטוריון החברה, הסכם אשר נכנס לתוקפו ביום 1 בינואר 2015 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 האקזקטיבה של הנהלת החברה, פיקוח על יישום החלטות אסטרטגיות, גיבוש החלטות עסקיות וניהוליות בקשר עם יזום וניהול נכסי החברה, פיתוח עסקי, מימון ותקציב, יעדים ובחינת תחומי פעילות חדשים, מתן יעוץ ניהולי ומקצועי שוטף להנהלת החברה ולמנהלי תחומי הפעילות העיקריים, פיקוח, ליווי וניתוח הזדמנויות עסקיות והובלת עסקאות ורכישות בארץ ובח"ל, פיקוח על פרויקטים קיימים ומעקב אחר התקדמותם, פיקוח על יזום והקמה ועל הפיתוח העסקי בחו"ל, אחריות על התוויות קשרי הקהילה של החברה וייצוגה בכנסים בארץ ובח"ל (להלן - "שירותי הניהול").

## קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 35 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

### (1) (המשך)

בתמורה למתן שירותי הניהול תשלם החברה לגב' דנה עזריאלי (באמצעות חברת הניהול) תמורה כדלקמן:

רכיב קבוע - דמי ניהול שנתיים בסך של כ-2.7 מיליון ש"ח (נומינאלי) (המהווים נכון לחודש דצמבר 2014 דמי ניהול חודשיים בסך של כ-225,000 ש"ח), בתוספת מע"מ כדין, כשהם צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2014, אשר התפרסם ביום 15 בדצמבר 2014 (להלן - "דמי הניהול הקבועים") (במקרה של ירידה במדד בחודש מסוים, לא תבוצע כל הורדה בתמורה, אולם ההורדה תופחת מעליות מדד עתידיות). דמי הניהול הקבועים ישולמו בכל חודש קלנדארי שוטף.

רכיב משתנה - בגין שירותי הניהול תהא חברת הניהול זכאית למענק שנתי, בגין כל שנה קלנדארית, הנגזר מהרווח המתואם כמפורט להלן:

"הרווח המתואם" לעניין סעיף זה, בגין כל שנה קלנדארית - רווח שנתי לפני מס, בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה, בנטרול הסכומים המפורטים להלן: (1) דיבידנד שקיבלה מנכסים פיננסיים זמינים למכירה שנכלל ברווח השנתי לפני מס; (2) רווח (הפסד) הנובע משערוך נכסי נדל"ן; (3) תוצאות חברות אשר אינן עוסקות בתחומי הליבה (נדל"ן) של החברה ונכללו ברווח השנתי לפני מס; (4) הפרשי הצמדה שנצברו על התחייבויות פיננסיות; (5) הוצאות ריבית בשיעור הריבית האפקטיבית המשוקללת בפועל לאותה שנה, של החברה וחברות בשליטתה שעוסקות בפעילות הליבה של החברה, בגין הלוואות (בין אם נלקחו ובין אם לאו), בשיעור מימון של 65% על עלות הרכישה ההיסטורית בספרים של ההשקעה בחברות שאינן בפעילות הליבה; (6) סך הכולל של דמי הניהול (כולל מענק) לגב' דנה עזריאלי לאותה שנה כפי שנכלל ברווח השנתי לפני מס; ו-(7) רווח (הפסד) מנכסים פיננסיים (ניירות ערך סחירים) המוחזקים למסחר, לרבות ריביות ודיבידנדים בגינם.

סך 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.

## קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 35 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

### (1) (המשך)

כן כולל ההסכם התחייבות של החברה להכללה במסגרת פוליסת ביטוח נושאי משרה, ולהענקת כתבי פטור ושיפוי בנוסח המקובל שמוענק לשאר נושאי המשרה בחברה והכל בכפוף להוראות חוק החברות ולאישורים הנדרשים על פיו, תקנון החברה ומדיניות התגמול של החברה.

תוקף ההסכם וביטולו - הסכם הניהול נכנס לתוקף החל מיום 1 בינואר 2015 לתקופה של 3 שנים החל ממועד זה, וזאת אלא אם תוקפו הוארך לפני כן בהסכמת הצדדים ובכפוף לקבלת כלל האישורים הדרושים על פי דין. הסכם הניהול יהא ניתן לביטול על ידי חברת הניהול מצד אחד ועל ידי החברה, באמצעות החלטת דירקטוריון, מצד שני, בכפוף להודעה מוקדמת של 6 חודשים מראש (ללא תקופת הסתגלות), למעט במקרים חריגים בהם ניתן יהיה לביטול לאלתר על ידי החברה.

ביום 6 באוקטובר 2016, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את הארכת הסכם הניהול עם הגב' דנה עזריאלי, לתקופה בת שלוש שנים, ממועד אישור האסיפה כאמור, ללא שינוי מההסכם שהיה בתוקף.

סך דמי הניהול לשנת 2018 הסתכמו לסך של כ-4.2 מיליון ש"ח (בשנת 2017 - כ-4.4 מיליון ש"ח).

### (2) האסיפה הכללית של גרנית אישרה:

(א) מתן שיפוי מראש לכל נושאי המשרה הזכאים בגרנית ובחברות מאוחדות שלה לרבות נושאי משרה הנחשבים כבעלי שליטה בעבר, בהווה ובעתיד. ההתחייבות לשיפוי מוגבלת לסוגי האירועים ולסכומים כמפורט בהחלטה שנתקבלה. השיפוי הינו בגין התקופה בה הייתה גרנית חברה ציבורית (עד לחודש ספטמבר 2012) ובקשר עם כהונתם של נושאי המשרה באותו מועד.

סכום השיפוי המירבי לכל נושאי המשרה במצטבר, לא יעלה על 20% מההון העצמי של גרנית לפי הדוחות הכספיים האחרונים והידועים במועד קבלת ההחלטה ביחס לשיפוי, בתוספת סכומים שיתקבלו, מחברת הביטוח.

(ב) מתן פטור מראש לכל נושאי המשרה הזכאים בגרנית ובחברות מאוחדות שלה לרבות נושאי משרה הנחשבים כבעלי שליטה, מאחריות בשל נזק עקב הפרת חובת זהירות כלפי גרנית.

(ג) ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בגרנית ובחברות הבנות שלה, עבור תקופה של 12 חודשים החל מיום 1 בנובמבר 2018 בגבול אחריות כולל למקרה ולתקופה של 30 מיליון דולר ארה"ב.

(ד) אושרה הרחבת השיפוי הניתן לדירקטורים ונושאי המשרה של גרנית, באופן שיחול גם על אירועים הנובעים מחוק ייעול אכיפה, במגבלות החוק. כן הגבילה גרנית את סכום השיפוי בדיעבד ל-20% מהונה העצמי לפי הדוחות הכספיים, כפי שיהיו במועד מתן השיפוי בפועל. כמו כן אושר מתן שיפוי גם לגב' דנה עזריאלי, הנחשבת כבעלת שליטה בחברה. מתן הפטור לגב' דנה עזריאלי כפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של גרנית.

(3) באשר לערבויות שהעמידה הקבוצה לחברות בקבוצה ראה ביאור 30ב'.

(4) ביום 18 במרץ 2015 אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת הביקורת, וזאת למען הזהירות בלבד, התקשרות בהסכם לקבלת שירותי יעוץ מחברה בבעלות ובשליטה מלאה של מנחם עינן (להלן - "חברת הניהול") ("להלן - "הסכם הייעוץ"). על פי הסכם הייעוץ תספק חברת הניהול שירותי יעוץ בעניינים אסטרטגים שונים בהתאם לדרישת החברה ועד להיקף של 40 שעות חודשיות וזאת בתמורה לדמי ייעוץ חודשיים בסך של כ-60 אלפי ש"ח, צמוד למדד ובתוספת החזר הוצאות סבירות. בנוסף, נקבע כי ככל שיושלמו הליכי מימוש של סונוול ישראל בע"מ ו/או סופרגז חברה ישראלית לגז בע"מ, מקבוצת גרנית הכרמל השקעות בע"מ שבשליטת החברה, תהא זכאית חברת הניהול למענק חד פעמי בסך של 500 אלפי ש"ח בגין כל אחד מהמימושים, בהתאם למועד הקבוע בהסכם.

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

ביאור 35 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(4) (המשך)

ההסכם הינו לתקופה של 24 חודשים החל מיום 1 במרץ 2015 (להלן - "תקופת ההסכם"), כאשר לכל צד הזכות לסיים את הסכם הייעוץ בכל עת לאחר תקופה של 12 חודשים ממועד כניסתו לתוקף, ובמקרה כאמור, החברה תמשיך לשלם לחברת הניהול דמי ייעוץ חודשיים למשך כל יתרת תקופת ההסכם (והכל למעט אם הופר ההסכם). במסגרת ההסכם התחייבה חברת הניהול לסודיות ואי תחרות. ביום 28 בפברואר 2017, הסכם זה הסתיים.

בשנת 2016 קיבל מר עינן מענק בסך של 400 אלפי ש"ח, בהתאם לסיכום בין הצדדים, בעקבות מימוש סונול ישראל בע"מ.

החל מחודש מרץ 2016 משמש מר עינן כדירקטור בחברה. בחודש אוגוסט 2016 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויו כדירקטור.

בהתאם להחלטות ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, שנתקבלו בימים 19 ו-21 במרץ 2016 (בהתאמה), החל מיום 1 במרץ 2017 מקבל מר עינן גמול דירקטורים בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס - 2000.

(5) ביום 2 באפריל 2013 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר יובל ברונשטיין (להלן - "מר ברונשטיין") למנכ"ל החברה וזאת החל מיום 1 במאי 2013, חלף כהונתו כסמנכ"ל הכספים של החברה.

ביום 20 ביוני 2013 אישרה האסיפה הכללית את תנאי התקשרות החברה בהסכם עם חברה בבעלותו המלאה של מר ברונשטיין (להלן - "חברת הניהול של מר ברונשטיין").

חברת הניהול של מר ברונשטיין הייתה זכאית לתשלום חודשי קבוע של 255,000 ש"ח, צמוד לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש פברואר 2013, כפי שפורסם ביום 15 במרץ 2013 ולהטבות נלוות, לרבות העמדת כלי רכב (קבוצה 7) וטלפון נייד.

כל אחד מהצדדים להסכם יכול היה להביא את ההסכם לסיומו, מכל סיבה שהיא בהודעה מוקדמת בכתב של שלושה חודשים.

בנוסף, חברת הניהול של מר ברונשטיין היתה זכאית לגמול הסתגלות בסך השווה ל-9 תשלומים חודשיים.

ביום 6 באוקטובר 2016 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה עדכון הסכם הניהול עם מר ברונשטיין, לפיו עודכנו דמי הניהול החודשיים ששולמו לחברת הניהול של מר ברונשטיין, לסך של 313 אלף ש"ח, צמודים למדד חודש יוני 2016. יתר תנאי ההעסקה של מר יובל ברונשטיין נותרו ללא שינוי.

בשנת 2017 קיבל מר ברונשטיין מענק בסך של 941 אלפי ש"ח (2016 - 941 אלפי ש"ח).

בחודש אוקטובר 2017 הודיע מר יובל ברונשטיין על סיום כהונתו ביום 31 בדצמבר 2017.

(6) ביום 19 באוקטובר 2017 מינה דירקטוריון החברה את מר אייל חנקין (להלן - "מר חנקין") כמנכ"ל החברה וזאת החל מיום 1 בינואר 2018.

ביום 30 באפריל 2018 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את תנאי כהונתו והעסקתו של מר אייל חנקין (באמצעות חברה פרטית בבעלותו המלאה) כמנכ"ל החברה.

חברת הניהול של מר חנקין זכאית לתשלום חודשי קבוע של 313 אלפי ש"ח, צמודים למדד חודש יוני 2016, כפי שפורסם בחודש יולי 2016, וזכאית להטבות נלוות, לרבות העמדת כלי רכב (קבוצה 7) וטלפון נייד.

כל אחד מהצדדים להסכם יוכל להביא את ההסכם לסיומו, מכל סיבה שהיא, בהודעה מוקדמת בכתב של שלושה חודשים.

בנוסף, חברת הניהול של מר חנקין תהיה זכאית לגמול הסתגלות בסך השווה ל-9 תשלומים חודשיים. בשנת 2018 קיבל מר חנקין מענק בסך של 954 אלפי ש"ח.

## קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 35 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

### ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

**(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 לתרום לגופים אחרים ללא כוונת רווח, שמטרותיהם יתאימו למדיניות התרומות של החברה, כפי שתהיה מעת לעת.

במסגרת החלטת האסיפה הכללית האמורה, נקבע, כי בתקופה שעד חודש מאי 2015 תתרום החברה לקרן התרומות, בכל שנה קלנדארית, בעצמה ו/או באמצעות חברות בשליטתה (למעט גרנית), סך המהווה 1.5% מהרווח השנתי של החברה, ובכל מקרה לא יותר מסך של 14 מיליון ש"ח.

התרומות שהעבירה החברה לקרן התרומות שימשו לביצוע תרומות 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.

**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 מטרות 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").

## קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 35 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(7) (המשך)

ב. (המשך)

(ב) בתום תקופת ההגבלה ובכפוף לקבלת האישור המיוחד כאמור, כל העברה עתידית של מניות התרומה תהא כפופה לזכות סירוב ראשון לטובת עזריאלי החזקות;

(ג) כל זכויות ההצבעה מכח מניות התרומה תישארנה בידי עזריאלי החזקות וקרן התרומות חתמה לצורך כך על ייפוי 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.

ג. ביום 24 במרץ 2014 העבירה עזריאלי החזקות ל-The Azrieli Foundation, קרן רשומה למטרות צדקה, שמקום מושבה בקנדה ואשר נכסיה מיועדים לתרומות ולמימון פעילות פילנתרופית בישראל ובקנדה (להלן - "קרן עזריאלי קנדה"), 460,000 מניות החברה כתרומה וללא תמורה, המהוות כ-0.38% מהונה המונפק של החברה. לאחר העברת מניות החברה, החזיקה קרן עזריאלי קנדה ב-13.68% מהון המניות של החברה.

בשנים 2015 ו-2016 מכרה קרן עזריאלי קנדה חלק ממניות החברה שהוחזקו על ידה, ולאחר מכירת המניות ולמועד הדוח מחזיקה קרן עזריאלי קנדה ב-8.55% מהון המניות של החברה.

(8) בחודש נובמבר 2014, התקשרה גמל תשואה להשקעות בע"מ (להלן - "גמל תשואה") בהסכם עם קרן עזריאלי (ישראל) ע.ר. (להלן - "קרן התרומות") (ראה סעיף 7 לעיל), לפיו תשכיר גמל תשואה בתנאי שוק לקרן התרומות, החל מחודש ינואר 2015, שטח של כ-457 מ"ר בשטחי המשרדים בפרויקט הרצליה ביזנס פארק הנמצא בבעלות הקבוצה וכן תעניק לקרן התרומות, שירותי ניהול ותחזוקה כפי שהיא מעניקה לשאר השוכרים בפרויקט, הכוללים, בין היתר, ניקיון, תחזוקה, ביטוח מבנה, ביטוח צד שלישי לשטחים ציבוריים, תשלומי מיסים עירוניים בגין שטחים ציבוריים 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. בחודש אוקטובר 2017 הוארך ההסכם באותם תנאים בשנתיים נוספות, עד ליום 14 באוקטובר 2019.

החברה סיווגה את העסקאות כעסקאות זניחות, בתנאי שוק ובמהלך עסקים רגיל, וקבעה כי אין מדובר בעסקאות הדורשות אישורים מיוחדים בהתאם לחוק החברות (הסיווג נעשה ביחס לכל עסקה בנפרד).



## **קבוצת עזריאלי בע"מ**

### **ביאורים לדוחות הכספיים**

ביאור 35 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

#### **ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)**

(9) גמול דירקטורים - בהתאם להחלטת הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה מיום 10 במאי 2010 ומיום 24 באוגוסט 2010, הגמול לדירקטורים החיצוניים, אשר ימונו בחברה, יהיה בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן - "הגמול"). הגמול השנתי וגמול ההשתתפות (לרבות גמול כדירקטור חיצוני מומחה) ישולמו בהתאם לסכום המרבי הקבוע בתקנות הגמול, בהתאם לדרגת ההון של החברה, כפי שתהא מעת לעת.

בהתאם להחלטת הדירקטוריון והאסיפה הכללית מיום 6 במאי 2010 התשלום לדירקטורים בחברה, למעט הדירקטורים החיצוניים והבלתי תלויים ולמעט דירקטורים המקבלים (בעצמם או באמצעות חברות ניהול בשליטתם) שכר מאת החברה, בסך של 65 אלפי ש"ח וגמול השתתפות בישיבה בסך של 2,300 ש"ח. סכומי הגמול יוצמדו למדד בהתאם להוראות תקנות הגמול. בנוסף, הוראות סעיפים 5(ב) ו-6(א) לתקנות הגמול יחולו על הגמולים המשולמים לדירקטורים, בשינויים המחויבים.

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 (3) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס - 2000.

#### **ד. פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי משרה ודירקטורים:**

##### **(1) פטור:**

בהתאם להחלטת הדירקטוריון ואסיפת בעלי המניות של החברה מיום 6 במאי 2010, העניקה החברה לנושאי משרה ולדירקטורים, כפי שיהיו מעת לעת, למעט הדירקטוריות בעלות השליטה בעקיפין, שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי, פטור מראש ובדיעבד מאחריותם, כולה או מקצתה, בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות של הדירקטורים ונושאי המשרה כלפיה וכלפי חברות בנות שלה ובתוקף היותם נושאי משרה ו/או דירקטורים בחברה או נושאי משרה ו/או דירקטורים מטעם החברה בחברות בנות. לפרטים אודות תיקון לתקנות החברה בנושא הפטור, ראה ביאור 35ד'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 ובלו 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.

## קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 35 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ד. פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי משרה ודירקטורים: (המשך)

### (2) שיפוי (המשך)

סכום השיפוי שתשלם החברה לכל נושאי המשרה (לרבות הדירקטורים), במצטבר, על פי כל כתיב השיפוי שיוצאו להם על ידי החברה על פי החלטת השיפוי, בגין אחד או יותר מהאירועים המפורטים בכתיב 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 כתיב 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 שיכהנו מעת לעת, על מנת להתאימם להוראות סעיף 56ח' לחוק ניירות ערך, באופן שיכלול 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 כתיב 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 כתיב השיפוי (אשר הינו זהה לנוסח לו זכאים יתר הדירקטורים כמתואר בביאור), למעט ביחס לרכיב הפטור, אשר לא נכלל בכתיב השיפוי שאושרה הארכת תוקפו כאמור.

ביום 9 באוגוסט 2016 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה תיקונים בתקנון החברה, אשר עניינם בעיקר עדכונים בהתאם להוראות החקיקה שהשתנו, הרחבת החביות ו/או הוצאות 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 מאחירות, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת זהירות כלפיה במידה המרבית המותרת על-פי כל דין, בכפוף לכך שהפטור לא יחול על החלטה או עסקה שלבעל השליטה בחברה או נושא משרה בחברה, ענין אישי בה.

ביום 27 באפריל 2017, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה תיקון והארכת תוקפם של כתיב שיפוי שהוענקו לגב' דנה עזריאלי, גב' שרון עזריאלי וגב' נעמי עזריאלי, אשר הינן בעלות השליטה בעקיפין בחברה ("דירקטוריות שהינן בעלות השליטה"), לתקופה נוספת של שלוש שנים, והענקת פטור מאחירות לדירקטוריות שהינן בעלות השליטה, לתקופה של שלוש שנים, וזאת החל מיום 27 באפריל 2017.

ביום 27 באפריל 2017, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, הענקת כתיב שיפוי ופטור מעודכנים לדירקטורים בחברה כפי שיכהנו בה בעת לעת, למעט דירקטורים שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם.

### (3) ביטוח:

ביום 24 במאי 2016, אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול מאותו מועד), התקשרות לחידוש פוליסת הביטוח של החברה לדירקטורים ונושאי המשרה (לרבות מקרב בעלי השליטה בחברה) של החברה וחברות הבת של החברה, למעט ביחס לקבוצת גרנית הכרמל, המחזיקה בפוליסה לביטוח נושאי משרה עצמאית בהתאם למדיניות התגמול של החברה (כפי שהיתה באותה עת). ביום 30 במאי 2018 אישרה ועדת התגמול התקשרות לחידוש פוליסת הביטוח של דירקטורים ונושאי משרה של החברה (לרבות מקרב בעלי השליטה בחברה) וחברות הבת של החברה (למעט ביחס לגרנית הכרמל המחזיקה בפוליסה לביטוח נושאי משרה עצמאית) החל מחודש יוני 2018 ועד לחודש יוני 2019 (להלן - "ההתקשרות"). ההתקשרות הינה בהתאם למסגרת ההתקשרות המפורטת במדיניות התגמול המאושרת של החברה, וכמפורט להלן:

## קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 35 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ד. פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי משרה ודירקטורים: (המשך)

(3) ביטוח: (המשך)

- (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.

ה. עסקאות זניחות:

ביום 24 בנובמבר, 2010, החליט דירקטוריון החברה לאמץ קווים מנחים וכללים בדבר סיווגן של עסקאות שאינן חריגות של החברה או חברה מאוחדת שלה עם בעלי עניין בה או עם בעלי שליטה, כעסקה זניחה. קווים מנחים אלה נקבעו, בין היתר, בשים לב להיקף נכסי החברה, למגוון פעילויותיה, לאופי העסקאות המתבצעות על ידה ולמידת השפעתן על פעילות החברה ותוצאותיה. בחודש מאי 2015 אימץ דירקטוריון החברה נוהל אב לעסקאות עם צדדים קשורים, אשר איגד ואיחד נהלים שאושרו בחברה בשנים שקדמו לאישורו לרבות לגבי סיווג עסקאות זניחות.

כללים וקווים מנחים אלו ישמשו מחד, לבחינת הצורך באישור העסקה במוסדות הרלוונטיים בחברה ומאידך לבחינת חובת ו/או היקף הגילוי בדוח התקופתי ובתשקיף (לרבות בדוחות הצעת מדף), ו/או מסירת דיווח מיידי בגין עסקה כאמור. יצוין כי בחינת העסקאות היא ברמת הקבוצה לרבות בחברות מהותיות בשליטת החברה.

דירקטוריון החברה קבע כי עסקה זניחה בחברה הינה עסקה של החברה עם בעלי שליטה או עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי, שאינה חריגה (קרי - במהלך העסקים הרגיל, בתנאי שוק ואינה מהותית) והיא עומדת במבחנים הבאים:

- (1) לעניין חובת מתן דיווח מיידי בקשר עם עסקה זניחה - עסקה בודדת בחברה או בחברה בת בשליטתה, הינה עסקה זניחה אם היקפה הכספי לא עולה על שיעור של 0.1% מההון העצמי המאוחד של החברה לפי דוחות כספיים אחרונים; במקרה של עסקאות נמשכות (לרבות שכירויות, חכירות וכיוצא בזה), לפי סכום העסקה החודשי או סך העסקה לכל תקופת ההתקשרות לפי הקצר/הנמוך מביניהם. לצרכי דיווח מיידי, תיבחן זניחותה של עסקה על בסיס העסקה המסוימת הבודדת וכלל שזו תעבור את רף הזניחות, תדווח החברה על העסקה בדיווח מיידי.

## קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 35 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. עסקאות זניחות: (המשך)

(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 ותשיקי (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 ידי כלא זניחות, ייבחנו ברמת החברה. במקרה שאין לחברה מידע זמין המאפשר בחינת סיווג העסקאות כעסקאות זניחות או שאינן זניחות, אזי ייחשב צירוף כל העסקאות מאותו סוג כעסקה זניחה או שאינה זניחה, למעט אם לפי הנתונים שבידי החברה התקיים אחד משני התנאים: (1) מבחינה הפרמטר הכמותי שלעיל, העסקה עצמה כעסקה בודדת אינה זניחה; (2) מצרף העסקאות הינו מהותי עבור החברה.

(5) בחינה שאינה כמותית- על אף האמור לעיל, בחינת השיקולים האיכותיים של עסקה זניחה מבחינה כמותית עשויה להוביל לסיווג כעסקה שאינה זניחה, אם מבחינת אופייה, מהותה והשפעתה על החברה היא נתפסת כאירוע משמעותי על ידי הנהלת החברה ומשמשת בסיס לקבלת החלטות ניהוליות חשובות או אם במסגרת העסקה של החברה עם בעלי שליטה או עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בה עניין אישי צפוי הצד השני לקבל טובות הנאה שיש חשיבות במסירת דיווח עליהם לציבור המשקיעים. מובהר, כי גם אם עמדה עסקה של החברה עם בעלי שליטה או עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי במבחן הכמותי שלהן, היא לא תיחשב זניחה אם שיקולים איכותיים כאמור מעידים על היבט מהותי שלה.

### הגורם המאשר

בהתאם לסעיף 22.3 לתקנון החברה, קבע הדירקטוריון כי בחינת סיווגה של עסקת בעלי עניין כעסקה זניחה תתבצע על ידי סמנכ"ל הכספים בשיתוף עם היועץ המשפטי, ככל שיידרש, ובכל אישור עסקה כעסקה זניחה יתועד הליך הבחינה והסיווג.

בהתאם לנוהל האב בחברה, בחינת סיווגה של עסקה של החברה עם בעלי שליטה או עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי כעסקה זניחה תתבצע על ידי סמנכ"ל הכספים והיועץ המשפטי, ככל שיידרש, ובכל אישור עסקה כעסקה זניחה יתועד הליך הבחינה והסיווג. כמו כן, הסמיך 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.

## קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 35 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. עסקאות זניחות: (המשך)

(5) (המשך)

### הליך תחרותי או הליך אחר

בחודש מאי 2015 אישרה ועדת ביקורת תוספת לנוהל, לפיה, אלא אם יוחלט אחרת על ידי ועדת הביקורת, הנהלת החברה תקיים בעסקאות חריגות ובעסקאות שאינן זניחות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, הליך תחרותי או הליך אחר בחברה בפיקוחה של ועדת הביקורת, בהתאם לעקרונות שלהלן.

בעסקאות לרכישת שירותים ו/או רכישת ציוד ומערכות, אשר היקף ההוצאה השנתית בגינו עולה על הרף הכמותי שנקבע בנוהל, יוצגו לוועדת הביקורת הצעות מ-3 ספקים רלוונטיים שונים בתחום הנדרש לפחות, שניתנו בהתאם למפרט דרישות שייקבע על ידה בהתאם לצרכיה, ובהתאם לנהלי הרכש בקבוצה, כפי 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 הרגילי 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 השוואה. יובהר, כי ככל שמדובר בעסקה אשר ועדת ביקורת תקבע כי בשל היקפה ותוכנה אינה אופיינית לחברה (כדוגמת הקמה או רכישה של בניין שלם לצורך השכרתו לשוכר אחד שהינו צד קשור), תקבע ועדת הביקורת את ההליכים והעסקה תאושר בהתאם לדרישות החוק.

עסקאות צדדים קשורים ברכישות מוצרים מחברות בבעלות גרנית הכרמל, שפעילותן אינן בליבת הפעילות של הקבוצה ומוצריהם נמכרים לרוב 'over the counter' לא ייחשבו כעסקה תחת הנוהל.

עסקאות ביחס לתנאי כהונה והעסקה, עסקאות אחרות עם חברות מקבוצת גרנית ו/או תרומות לגופים שלבעל השליטה עניין אישי בהן, ידונו בוועדת 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 קונקרטיית 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 ושאין 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).

## קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 35 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. עסקאות זניחות: (המשך)

(5) (המשך)

### 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 יכול גם עסקאות צדדים קשורים בחברות אחרות בקבוצה שהובאו לידיעת המרכז במהלך אותה תקופה, תוך ציון תנאיה של כל עסקה (היקף כספי שנתי, היקף כספי כללי, מהות העסקה, זהות הצד הקשור ותנאים מהותיים אחרים), וכן בדבר סך כל עסקאות צדדים קשורים באותה שנה. במסגרת המעקב השנתי כאמור, יצרף הממונה הצהרה בחתימתו לפיה, למיטב ידיעתו והבנתו, בוצעו בחברה כל התהליכים הרלוונטיים למיפוי ואיתור עסקאות עם צדדים קשורים וכן כי בוצעו כל הבדיקות הנדרשות מכח ההתחייבות התשקיפית הכלל 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 ולשינויים בהוראות הדיון 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 2018 ומאפייניהן האחרים אל מול תנאי השוק, שהתקיים ביום 17 במרץ 2019 וב-19 במרץ 2019, קבעו ועדת הביקורת והדירקטוריון, בהתאמה, כי כולן עסקאות שאושרו כדין בשנת 2018 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 36 - 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 וקרקות ביעוד למגורים להשכרה בישראל. החברה פועלת בנוסף בתחום נדל"ן מניב בארה"ב (שטחי השכרה למשרדים) ובתחום הדיור המוגן. כמו כן, עוסקת החברה, באמצעות החזקתה (100%) בגרנית בשיווק תחליפי אנרגיה (באמצעות סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ המוחזקת 100% על ידי גרנית), ובאמצעות החזקתה (באמצעות גרנית) בחברת ג'י.אי.אס. גלובל אניורומנטל סולושנס בע"מ בתחום הטיפול במים, שפכים וכימיקלים.

לחברה פעילויות נוספות ביניהן השקעות פיננסיות ופעילות בתחום המסחר האלקטרוני (eCommerce) אשר נרכשה בחודש יוני 2016.

להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה:

**מגזר א' - מרכזי המסחר והקניונים בישראל.**

**מגזר ב' - שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל.**

**מגזר ג' - נדל"ן מניב בארה"ב.**

**מגזר ד' - דיור מוגן.**

**מגזר ה' - גרנית.**

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.

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 36 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018							
מאוחד	אחרים	גרנית	דיוור מוגן מיליוני ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה		
					למשרדים ואחרים ישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
2,821	37	720	130	267	633	1,034	הכנסות: סך הכנסות מחיצוניים
1,234	90	603	93	118	116	214	סך הוצאות המגזר
1,587	(53)	117	37	149	517	820	רווח (הפסד) המגזר (NOI) רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
218	-	-	103	(48)	167	(4)	הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו הכנסות אחרות, נטו חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
(132)							רווח לפני מסים על ההכנסה
(241)							מידע נוסף ליום 31 בדצמבר 2018:
88							נכסי המגזר
(6)							נכסים שלא הוקצו (*)
1,514							סך הכל נכסים במאוחד
29,024		1,225	2,081	2,593	10,443	12,682	השקעות הוניות
2,871							
31,895							
		47	236	474	836	318	

(\*) בעיקר נכסים פיננסיים (כולל מוחזקים למכירה) בסך של כ-1.7 מיליארד ש"ח ומזומנים ופקדונות לזמן קצר בסך 0.7 מיליארד ש"ח.



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

ביאור 36 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017							
מאוחד	אחרים	גרנית	דיוור מוגן מיליוני ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה		
					למשרדים ואחרים ישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
2,592	19	705	126	221	489	1,032	הכנסות: סך הכנסות מחיצוניים
1,149	65	601	87	100	92	204	סך הוצאות המגזר
1,443	(46)	104	39	121	397	828	רווח (הפסד) המגזר (NOI) רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
500	-	-	81	(186)	630	(25)	להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(115)							הוצאות לא מיוחסות
(90)							הוצאות מימון, נטו
124							הכנסות אחרות, נטו
(6)							חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
1,856							רווח לפני מסים על ההכנסה
							מידע נוסף ליום 31 בדצמבר 2017:
26,803		1,265	1,725	1,983	9,462	12,368	נכסי המגזר
3,340							נכסים שלא הוקצו (*)
30,143							סך הכל נכסים במאוחד
		51	138	191	598	321	השקעות הוניות

(\*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ-1.7 מיליארד ש"ח ומזומנים ופיקדונות לזמן קצר בסך 1.1 מיליארד ש"ח.

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

ביאור 36 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016							
מאוחד	אחרים	גרנית	דיוור מוגן מיליוני ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים ישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
2,405	7	653	95	229	447	974	הכנסות: סך הכנסות מחיצוניים
1,026	12	570	66	105	78	195	סך הוצאות המגזר
1,379	(5)	83	29	124	369	779	רווח (הפסד) המגזר (NOI) רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
711	-	-	56	(82)	517	220	הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו הכנסות אחרות, נטו חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
(115)							רווח לפני מסים על ההכנסה
(110)							מידע נוסף ליום 31 בדצמבר 2016:
9							נכסי המגזר
(8)							נכסים שלא הוקצו (*)
1,866							סך הכל נכסים במאוחד
25,262		1,298	1,495	2,176	8,219	12,074	השקעות הוניות
3,321							
28,583							
		43	638	233	1,038	639	

(\*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ-1.6 מיליארד ש"ח ומזומנים ופיקדונות לזמן קצר בסך 1.3 מיליארד ש"ח.

**ביאור 37 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות כספיים**

- א. לפי החלטת הדירקטוריון מיום 19 במרץ 2019 נקבע כי יחולק דיבידנד בסך כולל של 560 מיליון ש"ח.
- ב. לפרטים בדבר הנפקת אגרות החוב (סדרות ה' ו-ו') לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 19 ב'4).
- ג. לפרטים בדבר מכירת מניות בנק לאומי לישראל בע"מ לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 11א'.
- ד. לפרטים בדבר השלמת מכירת לאומי קארד לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 11ב'.
- ה. לעניין עדכוני תביעות לאחר מועד הדוח על המצב הכספי - ראה ביאור 31 בדבר התחייבויות תלויות.

**קבוצת עזריאלי בע"מ**

מידע כספי נפרד

**לשנת 2018**

ערוך בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך  
**(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

## קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי נפרד  
לשנת 2018

### תוכן העניינים

#### ע מ ד

א	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים
ב	נתונים על המצב הכספי
ג	נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
ד-ה	נתונים על תזרימי המזומנים
ו-יב	מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג'  
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018. 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- 377 מיליון ש"ח וכ-307 מיליון ש"ח, לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017, בהתאמה, ואשר הרווח מפעילות נמשכת מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-68 מיליון ש"ח, כ-66 מיליון ש"ח וכ-48 מיליון ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2018, 2017 ו-2016, בהתאמה, וההפסד מפעילות מופסקת מחברות מוחזקות אלו הסתכם לסך של כ-2 מיליון ש"ח וכ-9 מיליון ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2018 ו-2016, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, וחווה דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישומו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

תל-אביב, 19 במרץ 2019

**תל אביב - משרד ראשי**

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 6701101, 16593 תל אביב 610402 | טלפון: 03-6985555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

**משרד נצרת**  
ח"ד אבן גאחרי 9  
11101, נצרת  
  
טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-3994455  
[info.nazara@deloitte.co.il](mailto:info.nazara@deloitte.co.il)

**משרד אילת**  
החודם רמיהני  
11101, אילת  
אילת, 0402 38  
  
טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371828  
[info.il@deloitte.co.il](mailto:info.il@deloitte.co.il)

**משרד באר שבע**  
זמב יאנוניק 77, בנין 1  
פארק הדיסק, דר יחיד  
ראי שבע, 8470912  
  
טלפון: 08-6909500  
פקס: 08-6909500  
[info.coorshabar@deloitte.co.il](mailto:info.coorshabar@deloitte.co.il)

**משרד חיפה**  
מבנה 111, שדרות 5  
ת.ד. 5548  
חיפה, יפו 31001  
  
טלפון: 04-8672528  
פקס: 04-8672528  
[info.hifa@deloitte.co.il](mailto:info.hifa@deloitte.co.il)

**משרד ירושלים**  
קרית החורב 3  
תל אביב 6100101  
ירושלים, 0145101  
ת.ד. 5200  
  
טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173  
[info.yerusalem@deloitte.co.il](mailto:info.yerusalem@deloitte.co.il)

## קבוצת עזריאלי בע"מ

### נתונים על המצב הכספי

<b>ליום 31 בדצמבר</b>	
<b>2017</b>	<b>2018</b>
<b>מיליוני ש"ח</b>	<b>מיליוני ש"ח</b>
826	372
101	1
14	13
96	136
5	62
<u>1,042</u>	<u>584</u>
40	450
<u>1,082</u>	<u>1,034</u>
1,685	1,227
10,397	11,401
8,610	9,327
3,711	3,755
9	9
18	36
<u>24,430</u>	<u>25,755</u>
<u>25,512</u>	<u>26,789</u>
1,413	1,291
88	132
89	68
<u>1,590</u>	<u>1,491</u>
1,095	904
5,122	5,886
18	26
1,406	1,405
<u>7,641</u>	<u>8,221</u>
18	18
2,478	2,478
571	674
13,214	13,907
<u>16,281</u>	<u>17,077</u>
<u>25,512</u>	<u>26,789</u>

#### **נכסים**

##### **נכסים שוטפים**

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

נכסים מוחזקים למכירה

##### **סה"כ נכסים שוטפים**

##### **נכסים לא שוטפים**

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**

אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב  
ספקים ונותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות

##### **סה"כ התחייבויות שוטפות**

##### **התחייבויות לא שוטפות**

הלוואות מתאגידים פיננסיים  
אגרות חוב  
התחייבויות אחרות  
התחייבויות מסים נדחים

##### **סה"כ התחייבויות לא שוטפות**

##### **הון**

הון מניות רגילות  
פרמיה על מניות  
קרנות הון  
עודפים

##### **סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה**

##### **סה"כ התחייבויות והון**

19 במרץ, 2019

אירית סקלר פילוסוף  
סמנכ"ל כספים

אייל חנקין  
מנכ"ל

דנה עזריאלי  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2016	2017	2018	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
471	514	629	<b>הכנסות</b>
			מדמי שכירות ניהול ואחזקה
			רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
			ונדל"ן להשקעה בהקמה
			מימון
			אחרות
614	455	176	
188	215	147	
10	63	90	
1,283	1,247	1,042	<b>סה"כ הכנסות</b>
14	21	27	<b>עלויות והוצאות</b>
			עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
			מכירה ושיווק
			הנהלה וכלליות
			מימון
			אחרות
23	26	29	
51	53	59	
91	104	159	
-	-	3	
179	204	277	<b>סה"כ עלויות והוצאות</b>
1,104	1,043	765	<b>רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות</b>
814	642	574	חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
1,918	1,685	1,339	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(99)	(229)	(119)	מסים על ההכנסה
1,819	1,456	1,220	<b>רווח נקי לשנה מפעילות נמשכת</b>
(9)	-	(2)	הפסד מפעילויות שהופסקו (לאחר מס)
1,810	1,456	1,218	<b>רווח נקי לשנה</b>
			<b>רוח כולל אחר:</b>
106	204	11	<b>סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:</b>
			שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס
(9)	(81)	67	<b>סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:</b>
(20)	(62)	-	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
8	(29)	25	סכומים אשר סווגו לרווח או הפסד ממימוש נכסים פיננסיים, נטו ממס
			חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס
(21)	(172)	92	<b>סך הכל</b>
85	32	103	<b>רווח כולל אחר לשנה, נטו ממס</b>
1,895	1,488	1,321	<b>סה"כ רווח כולל לשנה</b>

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**נתונים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
1,810	1,456	1,218
1	1	2
(614)	(455)	(176)
(103)	(180)	(85)
(805)	(642)	(572)
99	229	119
(88)	(68)	(153)
51	1	(69)
14	(7)	8
1	-	2
(4)	4	8
2	-	-
<u>364</u>	<u>339</u>	<u>302</u>

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**

רווח נקי לשנה
פחת והפחתות
רווח נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
הכנסות מימון ואחרות, נטו
חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
מסי הכנסה ששולמו, נטו
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
שינוי בספקים וזכאים אחרים
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
שחיקת (שערור) נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
קבלת פקדונות מדיירים דיור מוגן
<b>מזומנים, נטו - פעילות שוטפת</b>

36	-	-
(1,263)	(486)	(770)
(38)	(3)	(2)
(110)	(80)	(87)
5	3	-
(290)	183	(101)
(99)	-	-
34	57	114
2	12	14
80	233	-
(611)	511	100
-	(17)	(2)
-	8	31
<u>(2,254)</u>	<u>421</u>	<u>(501)</u>

**תזרימי מזומנים - פעילות השקעה**

תמורה מממוש רכוש קבוע
רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
רכישת רכוש קבוע
השקעות בחברות מוחזקות
תמורה מנכסים 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, נטו
שינוי בפקדונות לזמן קצר
מיסים ששולמו בגין נכסים פיננסיים
תמורה מממוש נדל"ן להשקעה
<b>מזומנים, נטו - פעילות השקעה</b>



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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
2,177	1,354	1,399
(400)	(480)	(520)
(167)	(609)	(454)
800	-	-
(770)	(473)	(422)
45	(74)	(146)
1	1	-
(103)	(102)	(113)
<u>1,583</u>	<u>(383)</u>	<u>(256)</u>
(307)	377	(455)
761	454	826
-	(5)	1
<u>454</u>	<u>826</u>	<u>372</u>

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה  
 חלוקת דיבידנד לבעלי המניות  
 פרעון אגרות חוב  
 קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים  
 פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים  
 אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים, נטו  
 פקדונות מלקוחות, נטו  
 ריבית ששולמה

**מזומנים, נטו - פעילות מימון**

**עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ

**מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה**

(\*) פעולות שלא במזומן כוללות גידול ביתרות זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים לשנת 2018 בסך של 14 מיליון ש"ח (בשנים 2017 ו-2016 - 32 מיליון ש"ח ו-5 מיליון ש"ח, בהתאמה).

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים**

א. כללי:

הגדרות

החברה - קבוצת עזריאלי בע"מ.  
חברה מוחזקת - ראה ביאור 9 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.

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 וכמפורט בתוספת העשירית, ככל שמידע זה לא נכלל בדוחות המאוחדים באופן המתייחס במפורש לחברה עצמה כחברה אם.

**(1) מדיניות חשבונאית**

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, 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 הנותרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים 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 2018					
2022 ואילך	2021	2020	2019	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים
מיליוני ש"ח					
-	-	-	456	456	456
-	-	-	132	132	132
-	-	-	14	14	14
433	186	322	218	1,159	1,109
4,902	706	714	722	7,044	6,560
-	23	-	-	23	23
<b>5,335</b>	<b>915</b>	<b>1,036</b>	<b>1,542</b>	<b>8,828</b>	<b>8,294</b>

**סך הכל**

**התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים**  
 אשראי מתאגידים פיננסיים לזמן קצר (1)  
 ספקים  
 זכאים  
 הלוואות מתאגידים פיננסיים (2)  
 אגרות חוב (2)  
 פקדונות מלקוחות - זמן ארוך

ליום 31 בדצמבר 2017					
2021 ואילך	2020	2019	2018	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים
מיליוני ש"ח					
-	-	-	602	602	602
-	-	-	88	88	88
-	-	-	30	30	30
613	319	217	443	1,592	1,522
4,382	582	588	466	6,018	5,545
-	17	-	-	17	17
<b>4,995</b>	<b>918</b>	<b>805</b>	<b>1,629</b>	<b>8,347</b>	<b>7,804</b>

**סך הכל**

**התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים**  
 אשראי מתאגידים פיננסיים לזמן קצר (1)  
 ספקים  
 זכאים  
 הלוואות מתאגידים פיננסיים (2)  
 אגרות חוב (2)  
 פקדונות מלקוחות - זמן ארוך

(1) הערך בספרים כולל ריבית שנצברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017.

(2) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017.

**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 בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

לפרטים בדבר השקעות החברה בבנק לאומי לישראל בע"מ ולאוני קארד בע"מ, ראה ביאור 11 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.

ד. מסים על הכנסה:

(1) פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה ושינויים בשיעורי המס:

לפרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה, ראה ביאור 28 א' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.

(2) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	2018
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(62)	(74)	(40)
-	6	(62)
(62)	(68)	(104)
(37)	(161)	(17)
(99)	(229)	(119)

**מסים שוטפים:**

בגין התקופה השוטפת  
 התאמות בגין שנים קודמות, נטו

**הוצאות מסים נדחים:**

סך הוצאות מסים על הכנסה

(3) שומות מס:

ראה ביאור 28' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים**

ד. **מיסים על הכנסה: (המשך)**

(4) **מיסים על ההכנסה בגין מרכיבי רווח כולל אחר:**

2016			2017			2018			
סכומים בניכוי מס	הכנסה (הוצאת) מס	סכומים לפני מס	סכומים בניכוי מס	הכנסה (הוצאת) מס	סכומים לפני מס	סכומים בניכוי מס	הכנסה (הוצאת) מס	סכומים לפני מס	
				מיליוני ש"ח					
106	(18)	124	204	(65)	269	11	11	-	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים
(20)	6	(26)	(62)	19	(81)	-	-	-	סכומים אשר סווגו לרווח או הפסד ממימוש נכסים פיננסיים
(9)	-	(9)	(81)	-	(81)	67	-	67	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
8	-	8	(29)	-	(29)	25	-	25	חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס
<u>85</u>	<u>(12)</u>	<u>97</u>	<u>32</u>	<u>(46)</u>	<u>78</u>	<u>103</u>	<u>11</u>	<u>92</u>	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

(\*) המסים הנדחים חושבו בשנים 2018 ו-2017 לפי שיעור מס של 23% (בשנת 2016 לפי שיעור מס של 24%-23%).

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים**

ד. מסים על הכנסה: (המשך)

(5) ביאור מסים נדחים:

נכסי והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים:

סך הכל מיליוני ש"ח	אחרים (2) מיליוני ש"ח	ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס מיליוני ש"ח	מכשירים פיננסיים (1) מיליוני ש"ח	הטבות לעובדים מיליוני ש"ח	נכסי נדל"ן ונכסים קבועים מיליוני ש"ח	
(1,199)	50	9	(97)	1	(1,162)	<b>יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר 2017</b>
(162)	(6)	(9)	(7)	-	(140)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(46)	-	-	(46)	-	-	שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
1	-	-	-	-	1	השפעת השינוי בשיעור המס שנזקפה לרווח והפסד
(1,406)	44	-	(150)	1	(1,301)	<b>יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2017</b>
(17)	(13)	86	8	-	(98)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
11	-	-	11	-	-	שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
7	7	-	-	-	-	אחרים
(1,405)	38	86	(131)	1	(1,399)	<b>יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2018</b>

(1) בעיקר בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה.

(2) בעיקר בגין קרן ההון שנוצרה בגין אשראי שניתן לחברות בנות שלא בתנאי שוק.

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים**

**ה. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:**

(1) באשר להשקעות מהותיות בחברות המוחזקות במישרין על ידי החברה ראה ביאור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.

(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. בשנת 2018 נפרעו 380 מיליון ש"ח (נומינלי) מתוך סדרות אגרות החוב האמורות. יתרת הקרן והפרשי ההצמדה יפרעו בסכום אחד ביום 31 בדצמבר 2018 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 2018, הינה 1,021 מיליון ש"ח.

ב. קניית השלום הנפיקה לחברה אגרות חוב בסך 1,080 מיליון ש"ח צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור 1% לשנה. הריבית והפרשי ההצמדה בגין ההלוואה לא יהיו נמוכים, בכל מקרה, מהריבית שנקבעה לעניין סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה. הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה יפרעו בסכום אחד ביום 31 בדצמבר 2018. 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 2018 הינה 1,444 מיליון ש"ח.

בנוסף נתנה החברה הלוואות ללא מועד פרעון לקניית השלום, שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2018 הינה כ-20 מיליון ש"ח אשר אינן צמודות למדד ונושאות ריבית בהתאם לתקנות מס הכנסה.

האשראי מוצג ונמדד בשווי הוגן במועד ההכרה לראשונה, על פי הערך הנוכחי של ההחזרים הצפויים. ההפרש בין השווי הוגן שנמדד במועד ההכרה לראשונה לבין סכום ההלוואה שניתן בפועל, נזקף לקרן הון מעסקאות עם בעל שליטה. יתרת ההתחייבות בגין קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה ליום 31 בדצמבר 2018 הינה סך של כ-91 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2017 - כ-121 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 2018 ו-2017 קיבלה החברה דמי ניהול כאמור בסך כולל של כ-31 מיליון ש"ח וכ-28 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ב. בין החברה לבין מספר חברות המוחזקות על ידה קיימים הסכמים, לפיהם זכאית החברה לסכומים עבור קרן פחת ותחלופה להחלפתם ו/או תיקונם היסודי של מתקנים וציוד המשמשים את כלל השוכרים במקרקעין של החברה. בשנים 2018 ו-2017 קיבלה החברה תקבולים כאמור בסך כולל של כ-11 מיליון ש"ח.

ג. בין החברה לבין מספר חברות המוחזקות על ידה, קיימים הסכמים, לפיהם זכאית החברה לסכומים עבור שכר דירה בגין שימוש החברות בשטחים בבעלותה. בשנים 2018 ו-2017 קיבלה החברה שכר דירה כאמור בסך כולל של כ-2 מיליון ש"ח.

ד. החברה העמידה למספר חברות המוחזקות על ידה הלוואות, כמפורט להלן:

הלוואות בסך כ-154 מיליון ש"ח צמודות לדולר האמריקאי ונושאות ריבית בשיעור של כ-10% לשנה.

הלוואה בסך כ-45 מיליון ש"ח צמודה לדולר האמריקאי ונושאת ריבית בשיעור של כ-6.5% לשנה.

הלוואה בסך כ-24 מיליון ש"ח צמודה לדולר האמריקאי ונושאת ריבית בשיעור של כ-6% לשנה.

שטרי הון בסך כ-997 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 הלוואות נושאות ריבית בהתאם לתקנות מס הכנסה.

הריבית והפרשי ההצמדה שנצברו בגין הלוואות אלה והוצגו בדוח על הרווח הנקי של החברה לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 הינם בסך כולל של כ-148 מיליון ש"ח וכ-133 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 2018 ו-2017 קיבלה החברה תקבולים כאמור בסך כולל של כ-27 מיליון ש"ח וכ-29 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ו. בין החברה לחברות מוחזקות על ידה קיים הסכם, לפיו זכאיות החברות המוחזקות לשכר דירה, דמי ניהול ודמי חניה בגין שטחים שבבעלותם. בשנים 2018 ו-2017 שילמה החברה שכר דירה, דמי ניהול ודמי חניה כאמור בסך כולל של כ-6 מיליון ש"ח וכ-5 מיליון ש"ח בהתאמה.

ו. ערבויות:

לפרטים בדבר ערבויות אשר העמידה החברה - ראה ביאור 30ב' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.

ז. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות:

לפרטים בדבר מגבלות חוזיות בהן התחייבה החברה ראה ביאור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.

ח. דיבידנדים מחברות מוחזקות במישרין על ידי החברה:

לחברות המוחזקות במישרין על-ידי החברה לא קיימות מגבלות חוזיות על חלוקת דיבידנדים.

ט. שעבודים:

באשר לשעבודים - ראה ביאור 30א' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.

י. התקשרויות עם צדדים קשורים ובעלי עניין:

באשר להתקשרויות עם צדדים קשורים ובעלי עניין ראה ביאור 35 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.

כ. אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

באשר לאירועים מהותיים לאחר תאריך המאזן, ראה ביאור 37 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018.



לכבוד  
הדירקטוריון של קבוצת עזריאלי בע"מ  
עזריאלי 1,  
תל אביב

א.ג.ב.,

## הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של קבוצת עזריאלי בע"מ מחודש מאי 2016

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש מאי 2016:

- (1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 19 למרץ 2019 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.
- (2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 19 למרץ 2019 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.
- (3) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 19 למרץ 2019 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9 ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל- 1970 לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'  
רואי חשבון  
Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

### תל אביב - משרד ראשי

חברה עזריאלי 1 תל אביב, 6101101, ת.ד. 16593 תל אביב 610402 | טלפון: 03-6985555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

משרד נצרת  
ח"כ אבן שאחר 9  
(011) 25100

טלפון: 073-3854455  
פקס: 073-3894455  
[info.nazara@deloitte.co.il](mailto:info.nazara@deloitte.co.il)

משרד אילת  
החודם רגעי הני  
ח.ח.א.  
אילת, 0402 38

טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371628  
[info.il@deloitte.co.il](mailto:info.il@deloitte.co.il)

משרד באר שבע  
זמב יאנוניק 77, בנין 1  
פארל הדימק, דר צ'ווד  
האר שבע, 6470912

טלפון: 08-6909500  
פקס: 08-6909500  
[info.coorshevedeloitte.co.il](mailto:info.coorshevedeloitte.co.il)

משרד חיפה  
מבנה 1 משרד 5  
ח.ח.א.  
חיפה, ימית

טלפון: 04-8672528  
פקס: 04-8672528  
[info.haifa@deloitte.co.il](mailto:info.haifa@deloitte.co.il)

משרד ירושלים  
קרית החתים 3  
תנו"ר 10101  
חיפה, 014810  
(ח.ח.א.)

טלפון: 02-5016888  
פקס: 02-6374173  
[info.jerusalem@deloitte.co.il](mailto:info.jerusalem@deloitte.co.il)



קבוצת עזריאלי

## פרטים נוספים על התאגיד

חלק ד'

## פרק ד' | פרטים נוספים על התאגיד

- תקנה 25א - מען רשום.....1-1
- תקנה 10א - תמצית דוחות על תוצאות הפעולות של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2018.....1-1
- תקנה 10ג - שימוש בתמורת ניירות ערך.....2-1
- תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי.....2-1
- תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות במישרין ובעקיפין בתקופת הדוח.....2-1
- תקנה 13 - רווח של חברות בנות וקשורות מהותיות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי.....3-1
- תקנה 20 - מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר/ הפסקת מסחר - מועדים וסיבות.....3-1
- תקנה 21 - תשלומים לנושאי משרה בכירה.....4-1
- תקנה 21א - השליטה בחברה.....4-1
- תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה.....5-1
- תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה.....5-1
- תקנה 24א - הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים.....5-1
- תקנה 24ב - מרשם בעלי המניות של החברה.....5-1
- תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד (נכון למועד הדוח).....6-1
- תקנה 26א - נושאי משרה בכירה של התאגיד למועד פרסום הדוח.....11-1
- תקנה 26ב - מורשה חתימה של התאגיד.....12-1
- תקנה 27 - רואי החשבון של החברה.....12-1
- תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנון.....12-1
- תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטוריון.....12-1
- תקנה 29א - החלטות החברה.....12-1
- פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה:.....12-1
- נספח א - תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי.....13-1

# פרק ד' | פרטים נוספים על התאגיד

## תקנה 25א - מען רשום

מספר חברה ברשם החברות: 9-096071-51

פקסימיליה: 03-6081380

דואר אלקטרוני: [rant@azrieli.com](mailto:rant@azrieli.com)

תאריך הדוח: 19 במרץ, 2019

שם החברה: קבוצת עזריאלי בע"מ

כתובת: מרכז עזריאלי 1, תל אביב, 6702101

טלפון: 03-6081400

תאריך הדוח על המצב הכספי: 31.12.2018

## תקנה 10א - תמצית דוחות על תוצאות הפעולות של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2018 (במליוני ש"ח)

1-12/2018	10-12/2018	7-9/2018	4-6/2018	1-3/2018	
<b>הכנסות</b>					
2,063	533	530	507	493	מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
758	210	162	171	215	ממכירות, מעבודות ומשירותים
218	254	(13)	15	(38)	רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה
17	3	4	2	8	מימון
95	25	33	15	22	אחרות
<b>3,151</b>	<b>1,025</b>	<b>716</b>	<b>710</b>	<b>700</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
<b>עלויות והוצאות</b>					
543	144	147	129	123	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
500	141	107	113	139	עלות ההכנסות ממכירות, מעבודות ומשירותים
200	56	47	50	47	מכירה ושיווק
123	36	26	29	32	הנהלה וכללית
6	1	3	1	1	חלק בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
258	69	53	105	31	מימון
7	3	1	3	-	אחרות
<b>1,637</b>	<b>450</b>	<b>384</b>	<b>430</b>	<b>373</b>	<b>סה"כ עלויות והוצאות</b>
<b>1,514</b>	<b>575</b>	<b>332</b>	<b>280</b>	<b>327</b>	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(293)	(115)	(68)	(42)	(68)	מסים על ההכנסה
<b>1,221</b>	<b>460</b>	<b>264</b>	<b>238</b>	<b>259</b>	<b>רווח מפעילות נמשכת</b>
(2)	-	-	(2)	-	הפסד מפעילויות שהופסקו (לאחר מס)
<b>1,219</b>	<b>460</b>	<b>264</b>	<b>236</b>	<b>259</b>	<b>רווח נקי לתקופה</b>
<b>מיוחס ל:</b>					
<b>1,218</b>	<b>459</b>	<b>264</b>	<b>236</b>	<b>259</b>	<b>בעלים של החברה</b>
<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>
<b>1,219</b>	<b>460</b>	<b>264</b>	<b>236</b>	<b>259</b>	

## תקנה 10 ג - שימוש בתמורת ניירות ערך

### אגרות חוב (סדרה ד')

ביום 31 בינואר 2018, הונפקו כ-1,367 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה לסך של כ-1,409 מיליון ש"ח (כ-1,400 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה), וזאת על דרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ד') של החברה בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 31 בינואר 2018 (אסמכתא: 2018-01-010993), הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה ושפורסם מכוח תשקיף מדף.

### אגרות חוב (סדרה ה')

ביום 22 בינואר 2019, הונפקו כ-1,216 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב חדשות (סדרה ה') בתמורה לסך של כ-1,216 מיליון ש"ח (כ-1,207 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה), בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 20 בינואר 2019 (אסמכתא: 2019-01-006388), הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה ושפורסם מכוח תשקיף מדף.

### אגרות חוב (סדרה ו')

ביום 22 בינואר 2019, הונפקו כ-263 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב חדשות (סדרה ו') בתמורה לסך של כ-263 מיליון ש"ח (כ-260 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה), בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 20 בינואר 2019 (אסמכתא: 2019-01-006388), הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה ושפורסם מכוח תשקיף מדף.

התמורה שהתקבלה מהנפקות אלו, שימשה ותשמש את החברה, בין היתר, למחזור חוב פיננסי קיים ולצרכי מימון שוטפים, מעת לעת, בהתאם ליעדיה והתוכניות העסקיות של החברה.

## תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי

ראה **נספח א'** לפרק זה.

## תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות במישרין ובעקיפין בתקופת הדוח

בחודש יולי 2018 השלימה החברה באמצעות תאגיד אמריקאי בבעלות מלאה (בעקיפין), את רכישתו של מבנה משרדים בעיר אוסטין, טקסס, ארה"ב. לפרטים נוספים ראה סעיף 10.9 לפרק א' של דוח זה.

תאריך השינוי	מהות השינוי	שם החברה	שם המחזיק	הערות
יולי 2018	הקמת שותפות חדשה לצורך רכישת נכס	AG San clemente 3700, LLC	קבוצת עזריאלי בע"מ	ראה סעיף 10.9 לפרק א' לדוח זה

## תקנה 13 - רווח של חברות בנות וקשורות מהותיות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי (במליוני ש"ח)

החברה המוחזקת	עיסוק עיקרי	רווח (הפסד) במליוני ש"ח			הכנסות החברה מהחברה הקשורה
		רווח נקי	רווח כולל	דיבידנד	
קניית השלום השקעות בע"מ	יזום, ניהול, בניה, רכישה והשכרה של מבני מסחר ומשרדים בישראל ובארה"ב. החזקה בגרנית הכרמל	559	582	-	97
אוצם יזמות והשקעות (1991) בע"מ	יזום, בניה והשכרה של מבני מסחר (אור יהודה ורמלה)	24	24	-	11
AG Galleria Office Buildings, LP	החזקה 90% מהזכויות בבנייני משרדים הממוקמים ביוסטון, טקסס, ארה"ב הידועים בשם Galleria	(33)	(1)	-	5
גמל תשואה להשקעות בע"מ	יזום, ניהול, בניה, רכישה והשכרה של מבני מסחר ומשרדים בישראל	59	59	-	-
עצמה ושות' להשקעות מכבים בע"מ	יזום, ניהול, בניה, רכישה והשכרה של מבני משרדים בישראל	8	8	-	2
AG Plaza at Enclave	החזקה 100% מהזכויות בבניין משרדים ביוסטון, טקסס, ארה"ב - "Houston Dow Center"	(1)	18	-	16
גרנית הכרמל השקעות בע"מ	חברת החזקות פרטית המחזיקה, בין היתר, סופרגז ו-GES	72	80	-	-
סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ	שיווק תחליפי אנרגיה	61	70	-	-
פאלאס אמריקה חברה לדיור מוגן בע"מ	הפעלת בית דיור מוגן לסיעוד והחלמה	34	34	-	-
אחוזת בית רעננה - דיור מוגן בע"מ	הפעלת בית דיור מוגן ומרכז מסחרי	21	21	-	11
דיור מוגן מודיעין בע"מ	הקמה והפעלה של בית דיור מוגן	55	55	-	2
עזריאלי אי-קומרס בע"מ	תחום המסחר האלקטרוני (eCommerce)	(51)	(51)	-	2
אינטרנשיונל קונסלטנטס (איקונסלט) בע"מ	יזום, בניה והשכרה של משרדים ומבני תעשייה	11	11	-	6
AG 8 West Centre	החזקה 100% מהזכויות בבניין משרדים ביוסטון, טקסס, ארה"ב	4	13	-	12
AG San Clemente	החזקה 100% מהזכויות בבניין משרדים באוסטין, טקסס, ארה"ב	4	9	-	2
AG Two Aspen	הוקמה במטרה להחזיק 100% מהזכויות בבניין משרדים באוסטין, טקסס, ארה"ב	4	11	-	6

\* כולל קרן הון.

## תקנה 20 - מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר / הפסקת מסחר - מועדים וסיבות

### א. מניות/ ניירות ערך

ביום 4 בפברואר 2018 נרשמו למסחר בבורסה כ-1,367 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד'), בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ד').

ביום 24 בינואר 2019 נפתח המסחר בבורסה בסדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ה') שהנפיקה החברה מכוח דוח הצעת מדף שפורסם ביום 20 בינואר 2019 (אסמכתא 006388-01-2019), בשווי נקוב של כ-1,216 מיליון ש"ח.

ביום 24 בינואר 2019 נפתח המסחר בבורסה בסדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ו') שהנפיקה החברה מכוח דוח הצעת מדף שפורסם ביום 20 בינואר 2019 (אסמכתא 006388-01-2019), בשווי נקוב של כ-263 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה תקנה 10ג' לפרק ד' זה.

## ב. הפסקות מסחר

בתקופת הדוח לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך שהנפיקה החברה.

## תקנה 21 - תשלומים לנושאי משרה בכירה

לפירוט התגמולים שניתנו בתקופת הדוח, כמפורט בתוספת השישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970, ראה סעיף 1 לפרק ה' לדוח זה - ממשל תאגידי.

## תקנה 21א - השליטה בחברה

למועד פרסום הדוח, מחזיקה Azrieli Holdings Inc. ("עזריאלי החזקות"), חברה פרטית שהתאגדה לפי הדין הקנדי במישרין ובעקיפין, באמצעות החזקתה במלוא הון המניות של חברת Nadav Investments Inc. ("נדב השקעות"), חברה פרטית שהתאגדה לפי הדין הקנדי, שהיא בעלת השליטה במישרין בחברה, ב-55.62% מהון המניות וב-61.31%<sup>1</sup> מזכויות ההצבעה של החברה בפועל ובדילול מלא. כפי שנמסר לחברה, עזריאלי החזקות נמצאת בשליטתן של שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי, בין במישרין ובין באמצעות תאגידי החזקות קנדיים.

עד פטירתו בחודש יולי 2014, החזיק מר דוד עזריאלי ז"ל במישרין ובעקיפין בכ-44.77% מהון המניות בעזריאלי החזקות ובכל זכויות ההצבעה בעזריאלי החזקות (לרבות בזכויות ההצבעה במניות ילדיו שהוחזקו על ידיו בנאמנות). לאחר פטירתו של מר דוד עזריאלי ז"ל, מניות עזריאלי החזקות שהוחזקו על ידו ומניותיו בתאגיד החזקות קנדי שבשליטתו ("תאגיד החזקות דוד") הועברו לעזבונו, ושרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי מונו כ-3 הדירקטוריות של עזריאלי החזקות ושל נדב השקעות. כפי שנמסר לחברה, ביום 13 באפריל 2015 חולקו מעזבונו של מר עזריאלי ז"ל מניותיו בעזריאלי החזקות ובתאגיד החזקות דוד. בעקבות החלוקה כאמור, כל אחת מבין שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי מחזיקה, במישרין ובאמצעות תאגיד החזקות דוד, בכ-27.24% מזכויות ההון בעזריאלי החזקות ובכ-33.13% מזכויות ההצבעה בעזריאלי החזקות, וביחד הן מחזיקות בכ-81.73% מזכויות ההון בעזריאלי החזקות ובכ-99.39% מזכויות ההצבעה בה. יתר מניות עזריאלי החזקות מוחזקות בעיקר על ידי ה-Azrieli Foundation מקנדה (בעלת עניין בחברה), שבעקבות חלוקת העזבון מחזיקה (בעקיפין, באמצעות החזקה במניות תאגיד החזקות דוד) ב-15.93% ממניות עזריאלי החזקות, ללא זכויות הצבעה (החזקה המהווה, בעקיפין, החזקה בכ-8.86% מזכויות ההון של החברה) וזאת בנוסף ובנפרד מהחזקתה במישרין ב-8.55% מזכויות ההון וההצבעה בחברה. כפי שנמסר לחברה, ביום 20 במרץ 2017, נחתם הסכם בעלי מניות ("הסכם 2017") בין שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי (בעצמן ובאמצעות חברות בשליטתן), בעלות השליטה בעקיפין בחברה ודירקטוריות בחברה ("בעלות השליטה"). צדדים נוספים להסכם 2017 הם עזריאלי החזקות, נדב השקעות ותאגיד החזקות דוד (שלושתם "תאגידי ההחזקות"). הסכם 2017 מחליף ובא במקום הסכם בעלי המניות הקודם שנערך בין הצדדים בחודש נובמבר 2012 ("הסכם 2012"), והוא מסדיר את היחסים בין בעלות השליטה, בעצמן ובאמצעות תאגידי ההחזקות, בקשר עם זכויותיהן בחברה. בדומה להסכם 2012, תנאי הסכם 2017 כוללים הסכמות בקשר עם מכירה והעברת מניות בחברה ובתאגידי ההחזקות, לרבות תקופת חסימה, זכות סירוב ראשון, זכות הצעה ראשונה, זכות הצטרפות והחרגה בקשר עם מכירת 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. ביחד עם הסכם 2017 נחתם הסכם נוסף בין כל בעלי המניות הישירים בעזריאלי החזקות (לרבות בעלות השליטה). הסכם נוסף זה נדרש על פי חוקי קנדה, כדי להבטיח את הכפפת עזריאלי החזקות לחלק מהוראות הסכם 2017. יובהר, כי אין בהסכם 2017 כדי לשנות את זהות בעלות השליטה בחברה (ובכלל זה בעזריאלי החזקות) או את שיעור החזקתן בהון ובזכויות ההצבעה בחברה

<sup>1</sup> הכוללות את כל זכויות ההצבעה מכח מניות התרומה. על-פי הסדר התרומה (כהגדרתו בביאור 35 ג' (7) לדוחות הכספיים), העניקה עזריאלי החזקות לקרן עזריאלי ישראל, בדרך של תרומה וללא תמורה, 6,902,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ כל אחת של החברה, המהוות כ-5.69% מהונה המונפק של החברה ("מניות התרומה").

וכי למועד פרסום הדוח, שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי הן בעלות השליטה בחברה. לפרטים ראו דוח מידי מיום 21 במרץ 2017 (אסמכתא: 026388-01-2017), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

## תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה

לפרטים בדבר עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה או תאגיד בשליטתה או חברה קשורה שלה התקשרו בהן, ראה סעיף 2 לדוח הממשל התאגידי של החברה המצורף כפרק ה' לדוח זה.

## תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ראו דוח מידי בדבר מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה שפרסמה החברה ביום 10 באפריל 2018 (אסמכתא מספר: 036073-01-2018), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

## תקנה 24א - הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

נכון ליום 31 בדצמבר 2018, הון המניות הרשום של החברה הינו 127,501,500 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ כל אחת, והון המניות המונפק של החברה הינו 121,272,760 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ כל אחת.

## תקנה 24ב - מרשם בעלי המניות של החברה

שם בעל המניות	מספר חברה	מען	סוג מניות	כמות מניות	ע"נ
החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ	510356603	יהודה הלוי 62, ת"א	רגילות 0.1 ש"ח ע"נ	121,272,760	0.1 ש"ח



## תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד (נכון למועד הדוח)

להלן פרטים אישיים ומקצועיים לגבי הדירקטורים של החברה:

(1) שם הדירקטור:		דנה עזריאלי, יו"ר פעיל לדירקטוריון
מספר זיהוי:		321657744
תאריך לידה:		3 ביוני, 1967
מענו להמצאת כתבי בי-דין:		מרכז עזריאלי 1, תל-אביב
נתינות:		ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון:		לא
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:		לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:		יו"ר פעיל לדירקטוריון
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:		1 ביוני, 2010
השכלה:		תואר ראשון בסוציולוגיה ואנתרופולוגיה מ- Swarthmore College; Juris Doctor במשפטים מ- Vermont Law School. חברה בלשכת עורכי הדין במדינת מסצ'וסטס, ארה"ב ובלשכת עורכי הדין בישראל.
עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:		סגן יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה; מכהנת כדירקטורית בחברות Nadav Investments Inc., Azrieli Holdings Inc. קנדן מגורים בע"מ, דן בריבוע בע"מ, קנדן אחזקה וניהול מבנים בע"מ, קנדן שירותי ניהול בע"מ וקנדן אחזקות בע"מ. יו"ר קרן עזריאלי ישראל, ע"ר, דירקטורית בקרן עזריאלי קנדה, עמותה קנדית ללא מטרת רווח, דירקטורית במכון וייצמן למדע, דירקטורית באוניברסיטת תל אביב ודירקטורית בעמותת דרכא בתי ספר (ע"ר). בעלת שליטה. לפרטים, ראו תקנה 21א' לעיל.
קרבת משפחה לבעל עניין:		בעלת כשירות מקצועית
בעל מומחיות חשובונאית וכיננסית או כשירות מקצועית:		
(2) שם הדירקטור:		שרון עזריאלי
מספר זיהוי:		HM841817
תאריך לידה:		4 באוגוסט, 1960
מענו להמצאת כתבי בי-דין:		מרכז עזריאלי 1, תל-אביב
נתינות:		קנדית
חברות בוועדות דירקטוריון:		לא
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:		לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:		לא
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:		1 ביוני, 2010
השכלה:		דוקטור במוזיקה מאוניברסיטת מונטריאול, תואר שני במוזיקה מאוניברסיטת מונטריאול, תואר ראשון באומנות ממכללת Vassar, תעודה מבית הספר Juilliard, תואר עמית מבית ספר לעיצוב של פרסונס.
עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:		זמרת אופרה, חזנית ואמנית; מו"ל של מגזיני עיצוב פנים; חברת ועד מנהל בקרן עזריאלי ישראל, ע"ר ודירקטורית בקרן עזריאלי קנדה, עמותה קנדית ללא מטרת רווח. מכהנת כ- President of the Directors Board - Orchestre de la Chambre McGill; Sharon Azrieli Foundation for the Arts (SAFA); Shir Chadash Synagogue. דירקטורית בארגונים הבאים:
קרבת משפחה לבעל עניין:		7809298 Canada Inc.; 7807872 Canada Inc.; Vancouver Home Magazine Inc.; Toronto Home Magazine Inc.; Montreal Home Magazine Inc.; McCord Museum (Montreal); Canadian Vocal Arts Institute; America-Israel Cultural Foundation (AICF), My Dezign S.L Ltd.; Immeuble 348 Victoria Inc.; Immeubles Avishar Inc; 4287690 Canada Inc.; 6011667 Canada Inc.; Viva Diva Canada Inc.; Viva Diva U.S Inc.; Canbonim Ltd.; My Dezign Inc.; Canadian Children's Literacy Foundation.
בעל מומחיות חשובונאית וכיננסית או כשירות מקצועית:		בעלים ומנהלת של חברות פרטיות זרות. בעלת שליטה. לפרטים ראו תקנה 21א' לעיל.
בעל מומחיות חשובונאית וכיננסית או כשירות מקצועית:		לא

<b>(3) שם הדירקטור:</b>		<b>נעמי עזריאלי</b>
<b>מספר זיהוי:</b>		HB510031
<b>תאריך לידה:</b>		26 בספטמבר, 1965
<b>מענו להמצאת כתבי בי-דין:</b>		מרכז עזריאלי 1, תל-אביב
<b>נתינות:</b>		קנדית
<b>חברות בועדות דירקטוריון:</b>		לא
<b>דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:</b>		לא
<b>תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:</b>		אין
<b>המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:</b>		1 ביוני, 2010
<b>השכלה:</b>		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.
<b>עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:</b>		מנכ"ל ודירקטורית של קרן עזריאלי קנדה, עמותת קנדית ללא מטרת רווח. חברת ועד מנהל בקרן עזריאלי ישראל, ע"ר. בעלים ומנהלת של חברות פרטיות זרות. דירקטורית ונשיאה בתאגידים: Canpro Investments Ltd., Omico Residential Ltd., Omico Investments Ltd. דירקטורית בגופים הבאים: Canadian Society for Yad Vashem, Technion International Board, Yeshiva University, Brain Canada Foundation, Weizmann Institute of Science
<b>קרבת משפחה לבעל ענין:</b>		בעלת שליטה. לפרטים, ראו תקנה 21א' לעיל.
<b>בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:</b>		בעלת כשירות מקצועית

<b>(4) שם הדירקטור:</b>		<b>יוסף צ'חנובר</b>
<b>מספר זיהוי:</b>		5991468
<b>תאריך לידה:</b>		1 באוקטובר, 1933
<b>מענו להמצאת כתבי בי-דין:</b>		מרכז עזריאלי 1, תל-אביב
<b>נתינות:</b>		ישראלית
<b>חברות בועדות דירקטוריון:</b>		ועדת הביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת אכיפה
<b>דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:</b>		דירקטור בלתי תלוי
<b>תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:</b>		אין
<b>המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:</b>		6 במאי, 2010
<b>השכלה:</b>		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.
<b>עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:</b>		יועץ לקרן אתגר 2 באמצעות חברת עתידים ניהול קרנות בע"מ. דירקטור בהראל השקעות ביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ, במפעל הפיס וחבר במועצת המנהלים של מוזיאון ישראל. יושב ראש ומנכ"ל חברת עתידים ניהול קרנות בע"מ, חברת ע.י.צ ניהול השקעות בע"מ וחברת י.צ עטרה מיזמים בע"מ. 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.
<b>קרבת משפחה לבעל ענין:</b>		לא
<b>בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:</b>		דירקטור מומחה; בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

<b>(5) שם הדירקטור:</b>		<b>ציפורה כרמון</b>
מספר זיהוי:	51528933	
תאריך לידה:	7 בדצמבר, 1952	
מענו להמצאת כתבי בי-דין:	מרכז עזריאלי 1, ת"א	
נתינות:	ישראלית	
חברות בועדות דירקטוריון:	ועדת הביקורת, ועדת תגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת אכיפה ("כל הוועדות")	
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	בלתי תלויה	
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 וברפאל - מערכות לחימה מתקדמות בע"מ.	
קרבת משפחה לבעל ענין:	אין	
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	דירקטורית מומחית; בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	

<b>(6) שם הדירקטור:</b>		<b>אפרים הלוי, דירקטור חיצוני</b>
מספר זיהוי:	49871718	
תאריך לידה:	2 בדצמבר, 1934	
מענו להמצאת כתבי בי-דין:	מרכז עזריאלי 1, תל-אביב	
נתינות:	ישראלית	
חברות בועדות דירקטוריון:	כל הוועדות	
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	דח"צ	
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	לא	
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	24 באוגוסט, 2010	
השכלה:	מוסמך למשפטים - האוניברסיטה העברית בירושלים. לימודי ניהול לבכירים בהובלת תהליכים - אוניברסיטת תל-אביב.	
עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	חבר הוועד הפועל של האוניברסיטה העברית בירושלים	
קרבת משפחה לבעל ענין:	לא	
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעל כשירות מקצועית	

<b>(7) שם הדירקטור:</b>		<b>ניב אחיטוב, דירקטור חיצוני</b>
מספר זיהוי:	008115693	
תאריך לידה:	16 באוגוסט, 1943	
מענו להמצאת כתיב בי-דין:	מרכז עזריאלי 1, תל-אביב	
נתינות:	ישראלית וקנדית	
חברות בועדות דירקטוריון:	כל הוועדות	
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	דח"צ	
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	לא	
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	24 באוגוסט, 2010	
השכלה:	<p>תואר ראשון במתמטיקה ובפיזיקה מהאוניברסיטה העברית. תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב. תואר שני במערכות מידע מאוניברסיטת תל אביב. תואר דוקטור בניהול (התמחות במערכות מידע) מאוניברסיטת תל אביב.</p>	
עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידי נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	<p>דקאן הפקולטה ללימודי הי-טק, המרכז ללימודים אקדמיים; פרופסור אמריטוס של הפקולטה לניהול באוניברסיטת תל אביב; חבר הנהלת תיאטרון בית לסיין; חבר ההנהלה של עמותת קשת אילון; חבר ועדת השקעות "משתתף ברווחים" במגדל ביטוח; דירקטור חיצוני ברפק תקשורת ותשתיות בע"מ; דירקטור חיצוני בדיסקונט השקעות; יו"ר הוועד המנהל של עמותת הל"ל.</p>	
קרבת משפחה לבעל ענין:	לא	
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	<p>דירקטור מומחה; בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית</p>	

<b>(8) שם הדירקטור:</b>		<b>אורן דרור</b>
מספר זיהוי:	024973315	
תאריך לידה:	2 באוגוסט, 1970	
מענו להמצאת כתיב בי-דין:	מרכז עזריאלי 1, תל-אביב	
נתינות:	ישראלית	
חברות בועדות דירקטוריון:	ועדת הביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת אכיפה	
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	דירקטור בלתי תלוי	
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	לא	
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	18 בנובמבר 2014	
השכלה:	<p>בוגר כלכלה ומזרח אסיה באוניברסיטה העברית בירושלים. לימודי מחקר בתחומי הניהול והשיווק במשך שנתיים באוניברסיטת Waseda טוקיו יפן - בית הספר למסחר.</p>	
עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידי נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	<p>מנכ"ל ודירקטור באקסיליון בע"מ; 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. Ltd. (באמצעות חברת דרור ליאת השקעות בע"מ).</p>	
קרבת משפחה לבעל ענין:	<p>בן דוד מדרגה רביעית של בעלות השליטה והדירקטוריות דנה, שרון ונעמי עזריאלי.</p>	
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	<p>דירקטור מומחה; בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית</p>	

מנחם עינן	שם הדירקטור: (9)
008995383	מספר זיהוי:
17 ביוני 1939	תאריך לידה:
מרכז עזריאלי 1 תל-אביב	מענו להמצאת כתבי בי-דין:
ישראלית	נתינות:
ועדת הביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת אכיפה	חברות בועדות דירקטוריון:
לא	דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:
נוסף על היותו דירקטור בחברה כיהן מר עינן כיועץ חיצוני של החברה עד ליום 28 בפברואר 2017.	תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:
22 במרץ, 2016	המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:
תואר ראשון במדעי הרוח מאוניברסיטת תל אביב; תואר במנהל עסקים מאוניברסיטת UCLA.	השכלה:
דירקטור ומשנה פעיל ליו"ר דירקטוריון החברה עד לחודש פברואר 2015; כיהן כיו"ר דירקטוריון גרנית הכרמל השקעות בע"מ, ודירקטור בטמבור בע"מ, סונול ישראל בע"מ, סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ וחברת גי.אי.אס גלובל אנורומנטל סולושנס בע"מ עד פברואר 2015. דירקטור בחברת לאומי קארד בע"מ, חבר ועד מנהל בקרן עזריאלי ישראל, ע"ר	עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:
לא	קרבת משפחה לבעל ענין:
בעל כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית וכיננסית או כשירות מקצועית:

## תקנה 26א : נושאי משרה בכירה של התאגיד למועד פרסום הדוח

שם	אייל חנקין	אירית סקלר פילוסוף	ארגון תורן	גדעון אברמי	רן טל	ישראל קרן	אברהם יעקובי	משה כהן	רפי וונש	שרון אריה	יורם פולק בן פורת	רחל מיטלמן	אסף אביב
<b>מספר זיהוי</b>	024604332	025710542	054121678	56524325	027474824	003105657	052253747	051209971	028145738	023544612	056000813	035730746	31787625
<b>תאריך לידה</b>	3 בנובמבר 1969	31 באוקטובר 1973	14 ביולי 1957	6 ביולי 1960	22 במאי 1974	17 בספטמבר 1947	31 במרץ 1954	3 באפריל 1952	15 בפברואר 1971	02 ביולי 1968	29 ביולי 1959	14 באוגוסט 1978	12 באוגוסט 1974
<b>מועד תחילת כהונה</b>	1 בינואר 2018	1 במאי 2013	1 בנובמבר 2013	15 במאי 2016	1 באוגוסט 2016	1 ביולי 2002	1 ביולי 1987	22 במרץ 2017	15 באוקטובר 2010	01 בדצמבר 2017	22 במרץ 2016	1 בספטמבר 2018	1 במרס 2019
<b>תפקיד שמלא בחברה/חברה בת/קשורה או כבעל עניין</b>	מנכ"ל החברה. השלום השקעות בע"מ. יו"ר דירקטוריון גרנית הכרמל וחברות בנות שלה החל מיום 1 בינואר 2018 (חלף מר יובל ברונשטיין שסיים כהונתו). דירקטור בעזריאלי אי קומרס בע"מ	סמנכ"ל כספים ואחראית לניהול סיכונים פיננסיים בחברה וכן דירקטורית במיני ישראל ובחברת סונאפקו	משנה למנכ"ל וראש תחום הקניונים. דירקטור בעזריאלי אי קומרס בע"מ	סמנכ"ל, יועץ משפטי ומזכיר 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 תפעול בע"מ	חשב ראשי בקבוצת עזריאלי בע"מ	המבקר הפנימי	סמנכ"ל, תחום נדל"ן חו"ל	סמנכ"ל, תחום הנדסה ובינוי	סמנכ"ל, ראש תחום הדיור המוגן	סמנכ"ל מערכות מידע	סמנכ"ל ופיתוח עסקי	
<b>השכלה</b>	תואר ראשון במדעי המחשב וניהול מאוניברסיטת תל אביב; תואר שני Executive MBA, בתכנית Kellogg-Recanati של אוניברסיטת Northwestern באיב	תואר ראשון בכלכלה וסוציולוגיה העברית	תואר ראשון בהיסטוריה ויחסים בינלאומיים, אוניברסיטה עברית 1986. דיפלומה בניהול בתי מלון 1994	תואר ראשון במשפטים מאוניברסיטת חיפה תואר שני במשפטים מאוניברסיטה העברית בירושלים	תואר ראשון בהיסטוריה כללית מאוניברסיטת תל אביב	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה מאוניברסיטת בר-אילן. בעל רישיון בראיית חשבון (ISR) C.P.A.	תואר ראשון בחשבונאות כלכלה וחשבונאות באוניברסיטת תל אביב	רואה חשבון, בוגר כלכלה וחשבונאות באוניברסיטת תל אביב	בוגר הטכניון בלימודי הנדסה אזרחית	בוגר הטכניון בלימודי הנדסה אזרחית	בוגר הטכניון בלימודי הנדסה אזרחית	תעשייה וניהול ותואר שני במנהל עסקים שניהם מאוניברסיטת תל אביב	תואר ראשון ושני במנהל עסקים עם התמחות בשיווק מהמכללה למנהל
<b>ניסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות</b>	מנכ"ל סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ בשמונה השנים שקדמו למינוי סמנכ"ל	חשבת בקבוצת עזריאלי ב-13 שנים שקדמו למועד תחילת כהונה	מנהל תחום המשרדים בקבוצת עזריאלי, ומנכ"ל מרכז עזריאלי בתל אביב, בשש השנים שקדמו למינוי הנוכחי; דירקטור בחברת ורדינון נדל"ן והשקעות בע"מ	מנהל נכסים, שיווק נכסים וניהול פרויקטים של לוגיסטיקה	מנהל נכסים, שיווק נכסים וניהול פרויקטים של לוגיסטיקה	חשב מנהל בקבוצת עזריאלי	חשב מנהל בקבוצת עזריאלי	שותף מנהל בחייקין כהן רובין ושות'; דירקטור ומנהל בחברות פרטיות הקשורות לחייקין כהן רובין ושות' רואי חשבון; מבקר פנים במספר רב של חברות ציבוריות וגופים ציבוריים	סגן נשיא לאיזור קוויבק באלעד גרופ קנדה אינק. מנהל כספים באלעד גרופ קנדה אינק	סמנכ"ל הנדסה סמנכ"ל אחזקות סמנכ"ל הנדסה ופיתוח עיסקי באאורה ישראל	מנהל פיתוח דיור מוגן בקבוצה 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	סמנכ"ל מערכות מידע סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ	סמנכ"ל שיווק בבזק בינלאומי

אף אחד מנושאי המשרה אינו בעל עניין בחברה או בעל קירבה משפחתית עם נושא משרה אחר בחברה או עם בעל עניין אחר בחברה.

## נושאי משרה בכירה שתקופת כהונתם הסתיימה במהלך תקופת הדוח ובתקופה שלאחריה עד למועד הדוח:

בתקופת הדוח ובתקופה שלאחריה עד למועד הדוח לא הסתיימה כהונתו של מי מנושאי המשרה הבכירה בחברה.

### תקנה 26ב - מורשה חתימה של התאגיד

ראה סעיף 8 לפרק ה' לדוח זה - ממשל תאגידי.

### תקנה 27 - רואי החשבון של החברה

רואי החשבון המבקרים של החברה הם בריטמן אלמגור זהר ושות', רואי חשבון, מרכז עזריאלי 1, תל אביב.

### תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנון

לא בוצע שינוי בתקופת הדוח.

### תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטוריון

ראה סעיף 4 לפרק ה' לדוח זה - ממשל תאגידי.

### תקנה 29א - החלטות החברה

ראה סעיף 4 לפרק ה' לדוח זה - ממשל תאגידי.

### פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה:

לתיאור ההסדרים החלים בגין פטור, שיפוי וביטוח לדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, ראה ביאור 35ד. לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2018.

---

אייל חנקין, מנכ"ל

---

דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 19 במרץ, 2019

## נספח א - תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי

במליוני ש"ח				השיעור ב-%									
ערבויות שהעמידה החברה לחברה המוחזקת	ני"ע הניתנים למימוש לזכויות בהון או לזכות הצבעה בחברה המוחזקת בידי החברה	מדינת ההתאגדות של החברה	אופן ההצגה בדוחות הכספיים	יתרת ההלוואות מהחברה	ערך ההשקעה (בספרים *)	עלות המניות המוחזקות	סמכות למנות דירקטורים	בהצבעה	בהון	ע"נ כולל בש"ח של מניות מוחזקות	ע"נ כולל בש"ח של המניות	סוג המניות	שם החברה
<b>חברות בהחזקה ישירה</b>													
-	-	ישראל	חברה מאוחדת	(1) 2,393	8,504	51	100%	100%	100%	114	114	רגילות	קנית השלום השקעות בע"מ
-	-	ישראל	חברה מאוחדת	(2) 36	94	30	100%	100%	100%	3,900	3,900	רגילות	אינטרנשיונל קונסולטנטס (איקונסלט) בע"מ
-	-	ישראל	חברה מאוחדת	(2) 344	214	-	100%			80	80	הנהלה	אוצם יזמות והשקעות (1991) בע"מ
										21,330,220	21,330,220	רגילות א'	
										4,999	4,999	רגילות ב'	
							100%	100%	100%	21,335,299	21,335,299		
		ישראל	חברה מאוחדת	(2) 126	(74)	26	100%	100%	100%	1,600	1,600	רגילות	עזראלי אי קומרס בע"מ
		ישראל	חברה מאוחדת	(2) 31	101	32	100%	100%	100%	1,000	1,000	רגילות	דיוור מוגן מודיעין
ערבות במספר מקרים שהוגדרו בהסכם ההלוואה	-	ארה"ב	חברה מאוחדת	-	113	188	-	100%	100%	-	-		AG Galleria Office Buildings LP (3)
ערבות במספר מקרים שהוגדרו בהסכם ההלוואה	-	ארה"ב	חברה מאוחדת	89	137	53	-	100%	100%	-	-		AG Plaza at Enclave (3)
ערבות במספר מקרים שהוגדרו בהסכם ההלוואה	-	ארה"ב	חברה מאוחדת	66	38	19	-	100%	100%	-	-		AG 8 West Center (3)
ערבות במספר מקרים שהוגדרו בהסכם ההלוואה	-	ארה"ב	חברה מאוחדת	(4) 72	73	88	-	100%	100%	-	-		AG San clemente (3)
ערבות במספר מקרים שהוגדרו בהסכם ההלוואה	-	ארה"ב	חברה מאוחדת	45	48	23	-	100%	100%	-	-		AG Two Aspen (3)
<b>חברות המוחזקות על ידי קנית השלום</b>													
-	-	ישראל	חברה מאוחדת	-		1,059	100%	100%	100%	147,146,834	147,146,834	רגילות	גרנית הכרמל השקעות בע"מ
-	-	ישראל	חברה מאוחדת	-		-		99.9%	99.9%	53,721,650	53,750,000	רגילות	גמל תשואה להשקעות בע"מ
-	-	ישראל	חברה מאוחדת	(2) 88		-	100%	99.9%	99.9%	16,091,764	16,100,000	רגילות	עצמה ושות' להשקעות מכבים בע"מ
<b>חברות המוחזקות על ידי פאלאס רשת בתי דיוור מוגן בע"מ</b>													
-	-	ישראל	חברה מאוחדת	-		270	100%	100%	100%	100	100	רגילות	פאלאס אמריקה חברה לדיוור מוגן בע"מ
-	-	ישראל	חברה מאוחדת	(2) 459		55	100%	100%	100%	15,000,000	15,000,000	רגילות	אחוזת בית רעננה דיוור מוגן בע"מ
<b>חברות המוחזקות על ידי גרנית הכרמל השקעות בע"מ</b>													
ראו ב"אור (7) 329	-	ישראל	חברה מאוחדת	-		57	100%	100%	100%	17,304,169	17,304,169	רגילות	ג.י.א.ס גלובל אנירומנטל סולושנס בע"מ
-	-	ישראל	חברה מאוחדת	-		32	100%	100%	100%	252	252	רגילות	סופרגו חברה ישראלית להפצת גז בע"מ

\* הנתונים מתייחסים לחברות המוחזקות על ידי החברה במישורין בלבד.

- (1) בניכוי קרן הון
- (2) שטרי הון בניכוי קרן הון
- (3) שותפות זרה
- (4) כולל הלוואה ושטר הון בניכוי קרן הון





קבוצת עזריאלי

## ממשל תאגידי

חלק ה'



## פרק ה' - דוח ממשל תאגידי

- חלק א' - היבטי ממשל תאגידי**.....ה-1
1. תקנה 21 - תשלומים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה - 2018.....ה-1
  2. תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה.....ה-4
  3. נושאים נוספים בקשר עם השליטה בחברה.....ה-5
  4. תקנה 29 ותקנה 29א - המלצות והחלטות הדירקטוריון.....ה-7
  5. תגמול נושאי משרה בכירים.....ה-7
  6. ביקורת פנים.....ה-7
  7. רואה החשבון המבקר.....ה-9
  8. מורשה חתימה עצמאי.....ה-10
  9. תרומות.....ה-10
  10. תוכנית אכיפה פנימית בחברה.....ה-10
- חלק ב' - שאלון ממשל תאגידי**.....ה-12

## חלק א | היבטי ממשל תאגידי

להלן יובאו פרטים בדבר הליכי הממשל התאגידי בחברה לשנת 2018, 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 | 2018

התגמולים כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה בשנת 2018 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 2018 (כמפורט בתוספת השישית לתקנות הדיווחים):

תגמולים				פרטי מקבל התגמולים			
סה"כ	אחר	מענק	דמי ניהול (א)	שיעור החזקה בהון התאגידי	היקף המשרה	תפקיד	שם
4,411	-	1,500	2,911	(ב)	100%*	יו"ר דירקטוריון פעיל	(1) דנה עזריאלי
6,580	1,747 (ג)	954	3,879	---	100%	מנכ"ל החברה	(2) אייל חנקין
3,908	-	760	3,148	---	100%	משנה למנכ"ל וראש תחום הקניונים	(3) ארנון תורן
2,741	-	536	2,205	---	100%	סמנכ"לית כספים	(4) אירית סקלר-פילוסוף
2,001	5 (ג)	275	1,721	---	100%	סמנכ"ל ראש תחום המשרדים	(5) גדעון אברמי

\* מובהר, כי הגב' דנה עזריאלי רשאית להמשיך בביצוע פעולות נוספות, לרבות פעילויות פילנתרופיות בהן היא מעורבת, מעת לעת, ובלבד שביצוען לא יפגע במילוי תפקידה בחברה.  
 (א) רכיב דמי הניהול כולל את הרכיבים הבאים: עלות דמי ניהול חודשיים ו/או עלות שכר חודשית, זכויות סוציאליות, הפרשות סוציאליות ונלוות כמקובל, החזקת רכב והחזר הוצאות תקשורת ואחרות.  
 (ב) לפרטים אודות השליטה בחברה במועד הדוח ראו תקנה 21א לפרק ד' לדוח.  
 (ג) משקף הוצאות בשנת 2018 בגין הסתגלות.

#### (1) גב' דנה עזריאלי

החל מחודש יולי 2014, מכהנת גב' דנה עזריאלי כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה. לפרטים בדבר הסכם הניהול של הגב' דנה עזריאלי כיו"ר דירקטוריון החברה, אשר נכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2015, ראו ביאור ג.35 (1) לדוחות הכספיים. 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: 01-060735-2016). יודגש, כי אין כל שינוי בתנאי ההתקשרות של ההסכם שאושר בחודש אוקטובר 2016 לבין ההסכם שאושר בחודש דצמבר 2014. הדוחות הנזכרים בפסקה (1) זו, נכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

על-פי הוראות מדיניות התגמול של החברה<sup>1</sup> ("מדיניות התגמול") יו"ר הדירקטוריון זכאי למענק שנתי על עמידה ביעד של רווח מתואם<sup>2</sup>. בשנת 2018, הרווח המתואם עמד על כ-1,258 מיליון ש"ח, ולפיכך סך המענק המשתנה לו זכאית גב' דנה עזריאלי עבור תוצאות 2018 עמד על סך של 1,500 אלפי ש"ח.

## (2) מר אייל חנקין

מר חנקין מכהן כמנכ"ל החברה מיום 1 בינואר, 2018, באמצעות חברה בבעלותו. קודם לכן, החל מיום 1 בספטמבר 2010, ועד ליום 31 בדצמבר 2017, כיהן מר חנקין באמצעות חברה בבעלותו כמנכ"ל סופרגו (לאחר שקודם לכן כיהן כמשנה למנכ"ל סופרגו כשמונה חודשים). בתמורה לכהונתו כמנכ"ל החברה זכאי מר חנקין לדמי ניהול חודשיים קבועים בסך של 313,000 ש"ח שהם צמודים לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2016 כפי שפורסם בחודש יולי 2016 (מועד פרסום שיעור המדד שנקבע במדיניות התגמול). כן, זכאי לתקופת הסתגלות בת 9 חודשים ובכל מקרה של סיום ההסכם, תשלם החברה למר חנקין, בגין תקופת ההסתגלות, את מלוא התמורה וההטבות הנלוות. כמו כן, הוענק למר חנקין כתב שיפוי ופטור בהתאם למדיניות התגמול וכמקובל ביחס ליתר נושאי המשרה בחברה (שאינם דירקטורים מבעלי השליטה), וכן נכלל בפוליסת הביטוח של נושאי משרה של החברה<sup>3</sup>. כמו כן, החברה תעמיד לרשות מר חנקין רכב מתאים מדרגה 7 והחברה תישא במלוא עלות השימוש ברכב. החברה תשפה את מר חנקין (לרבות את חברת הניהול אשר באמצעותה הוא מעניק את שירותי המנכ"ל כאמור), כמקובל בתפקידים אלה, בגין הוצאות ממשיות שיגרמו לו במסגרת מתן שירותי מנכ"ל לחברה, הכל בהתאם לנוהלי החברה וכנגד הצגת אסמכתאות מתאימות. החזר ההוצאות כאמור לא יעלה על סכום מקסימאלי כפי שייקבע, מעת לעת, בועדת התגמול, ואשר ייקבע על ידה כמתאים, בשים לב לפעילותה של החברה והיקפה. בנוסף החברה תעמיד לרשותו טלפון נייד ותישא במלוא עלותו ועלות השימוש בו. כל אחד מהצדדים יהא רשאי להביא את ההסכם לסיומו, מכל סיבה שהיא, בכפוף למתן הודעה מוקדמת בכתב של 3 חודשים. בנוסף, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, מר חנקין יהיה זכאי למענק שנתי, בהתאם לקריטריונים הבאים: קריטריון ראשון - מדידת תרומת נושא המשרה - ועדת התגמול והדירקטוריון יבחנו (לאחר קבלת המלצת יו"ר דירקטוריון החברה), את עמידת המנכ"ל בקריטריונים אשר יתבססו בעיקר על תרומתו של המנכ"ל לחברה בהתאם לתפקידו והיקף אחריותו; קריטריון שני - גובה המענק - בהתאם לאמור, 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 17 במרץ 2019 בחנה ועדת התגמול, וביום 19 במרץ 2019 בחן דירקטוריון החברה את תרומתו של המנכ"ל (לאחר שהתקבלה המלצת יו"ר הדירקטוריון), והוחלט, כי על בסיס תרומתו כאמור ותוצאות החברה לשנת 2018, יוענק למר חנקין מענק בסך של שלוש (3) פעמים דמי הניהול החודשיים.

## (3) מר ארנון תורן

החל מיום 1 ביוני 2014, מכהן מר תורן כמשנה למנכ"ל קבוצת עזריאלי וראש תחום הקניונים (לאחר שקודם לכן כיהן כמנכ"ל קניוני עזריאלי), באמצעות חברה בבעלותו. בתמורה לשירותיו זכאי מר תורן לדמי ניהול חודשיים קבועים, צמודים למדד, אשר ליום 31 בדצמבר 2018 עמדו על סך של כ-253 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).

<sup>1</sup> מדיניות התגמול של החברה שתוקנה ואושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 6 באוקטובר 2016. לפרטים ראו סעיף 3 לדוח זימון אסיפה כפי שפורסם ביום 28 באוגוסט 2016 (אסמכתא: 2016-01-111643) הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

<sup>2</sup> "הרווח המתואם ליו"ר" לעניין זה, בגין כל שנה קלנדרית - רווח שנתי לפני מס, בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה, בנטרול הסכומים המפורטים להלן: (1) דיבידנד שקיבלה מנכסים פיננסיים זמינים למכירה שנכלל ברווח השנתי לפני מס; (2) רווח (הפסד) הנובע משערוך נכסי נדל"ן; (3) תוצאות חברות אשר אינן עוסקות בתחומי הליבה (נדל"ן) של החברה ונכללו ברווח השנתי לפני מס; (4) הפרשי הצמדה שנצברו על התחייבויות פיננסיות; (5) הוצאות ריבית בשיעור הריבית האפקטיבית המשוקללת בפועל לאותה שנה, של החברה וחברות בשליטתה שעוסקות בפעילות הליבה של החברה, בגין הלוואות (בין אם נלקחו ובין אם לאו), בשיעור מימון של 65% על עלות הרכישה ההיסטורית בספרים של ההשקעה בחברות שאינן בפעילות הליבה; (6) סך הכולל של דמי ניהול (כולל מענק) ליו"ר הדירקטוריון (פעיל) לאותה שנה כפי שנכלל ברווח השנתי לפני מס ו-7) רווח (הפסד) מנכסים פיננסיים (ניירות ערך סחירים) המוחזקים למסחר, לרבות ריבית ודיבידנד בגינם.

<sup>3</sup> לפרטים אודות כתבי השיפוי והפטור שהחברה מעניקה לנושאי המשרה למועד דוח זה, ראו סעיף 6 לדוח זימון אסיפה מיום 23 במרץ 2017 (אסמכתא מספר 2017-01-028392), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

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 760 אלפי ש"ח בגין שנת 2018.

#### (4) גב' אירית סקלר-פילוסוף

החל מיום 1 במאי 2013 מכהנת הגב' אירית סקלר פילוסוף כמנכ"ל כספים של החברה. בגין עבודתה זכאית הגב' סקלר-פילוסוף לשכר ברוטו חודשי קבוע, צמוד למדד, אשר ליום 31 בדצמבר 2018 עומד על סך של כ-178 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 536 אלפי ש"ח בגין שנת 2018.

#### (5) מר גדעון אברמי

החל מיום 1 ביוני 2016 מכהן מר גדעון אברמי כמנכ"ל ראש תחום המשרדים של החברה. בגין עבודתו זכאי מר אברמי לשכר ברוטו חודשי קבוע, צמוד למדד, אשר ליום 31 בדצמבר 2018 עומד על סך של כ-92 אלפי ש"ח, ולהטבות נלוות מקובלות, לרבות העמדת רכב (קבוצה 6), טלפונים סלולאריים, החזרי הוצאות, הודעה מוקדמת בת 6 חודשים וכן תקופת הסתגלות של 3 חודשים. בכל ההטבות נושאת החברה במלוא עלותן (לרבות עלות השימוש וגילום שווי המס). בהתאם לאמור בסעיף (3) לעיל, הוחלט להעניק למר אברמי מענק בסך של 275 אלפי ש"ח בגין שנת 2018.

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 2018, כמפורט בתוספת השישית לתקנות הדיווחים):

תגמולים				פרטי מקבל התגמולים				
סה"כ	אחר	דמי ניהול (*)	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	היקף משרה	תפקיד	שם
1,545	1,545 (ב)	---	---	---	---	---	דירקטורים בחברה (א)	שמונה דירקטורים

(א) שלושה דירקטורים בלתי תלויים, שני דירקטורים חיצוניים, דירקטור תלוי ושתי דירקטוריות בעלות שליטה.  
(ב) תגמולים לדירקטורים.

#### (6) דירקטורים בחברה

בהתאם למדיניות התגמול של החברה, הגמול של דירקטורים חיצוניים ודירקטורים אחרים בחברה שאינם בעלי שליטה בחברה ושאינם מקבלים שכר או דמי ניהול כפי שיכהנו 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 2018 הגמול ששילמה החברה לכלל הדירקטורים הבלתי תלויים (שני דירקטורים חיצוניים ושלושה דירקטורים בלתי תלויים), הסתכם לסך של כ-1,171 אלפי ש"ח ולדירקטור תלוי 191 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור ג.35 (9) ו-1.35. לדוחות הכספיים. כמו כן, זכאים הדירקטורים להחזר הוצאות כמקובל בחברה ובהתאם לתקנות הגמול.

**גמול לדירקטורים נוספים בחברה שהינם בעלי שליטה:** לפרטים ראו תקנה 22 להלן - גמול 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

כאמור לעיל, ביום 28 בדצמבר 2014 אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה עם חברה בשליטתה של גב' דנה עזריאלי בהסכם ניהול באמצעות מעמדה גב' דנה עזריאלי לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל. לפרטים אודות הסכם הניהול ראה תקנה 21(1) לפרק זה לעיל. 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), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה, וכן ראו ביאור ג.35(1) 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 21(3) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין) התש"ס-2000. אישור הגמול כאמור לעיל, מיום 25 במאי 2016, ניתן לתקופה של 3 שנים החל מיום 3 ביוני 2016, בנוסף, הוראות סעיפים 5(ב) ו-6(א) לתקנות הגמול בדבר החזר הוצאות לדירקטורים, לרבות טיסות, אש"ל ואירות, יחולו גם לעניין דירקטוריות אלו, בשינויים המחויבים. ועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו מסגרת להוצאות כאמור, אשר נבחנת מעת לעת. בהתאם לאמור לעיל, בשנת 2018 הגמול ששילמה החברה לנעמי עזריאלי ושרון עזריאלי כאמור הסתכם לסך של כ-184 אלפי ש"ח. לפרטים ראו דוח מידי שפורסם על ידי החברה ביום 25 במאי 2016 (אסמכתא: 2016-01-033138), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה, תקנה 21(6) לחלק זה לעיל וכן ביאור ג.35(9) לדוחות הכספיים.

#### ביטוח ושיפוי לבעלי שליטה בחברה

גב' דנה עזריאלי, יו"ר דירקטוריון החברה, גב' נעמי עזריאלי, דירקטורית, וגב' שרון עזריאלי, דירקטורית ("בעלות השליטה שהינן דירקטוריות"), זכאיות להסדר ביטוח נושאי משרה לו זכאים כלל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה. ביום 30 במאי 2018 אישרה ועדת התגמול התקשרות לחידוש פוליסת הביטוח של דירקטורים ונושאי משרה של החברה (לרבות מקרב בעלי השליטה בחברה) וחברות הבת של החברה (למעט ביחס לגרנית הכרמל המחזיקה בפוליסה לביטוח נושאי משרה עצמאית) החל מיום 3 ביוני 2018 ועד ליום 2 ביוני 2019. ההתקשרות הינה בהתאם למסגרת ההתקשרות המפורטת במדיניות התגמול של החברה. כמו כן, בעלות השליטה שהינן דירקטוריות זכאיות לכתבי שיפוי ופטור בהתאם למדיניות התגמול של החברה. לפרטים ראו ביאור ג.35(1) לדוחות הכספיים. ביום 27 באפריל 2017, אישרה האסיפה הכללית של החברה תיקון והארכת תוקפם של כתבי שיפוי שהוענקו לבעלות השליטה שהינן דירקטוריות, לתקופה נוספת של שלוש שנים, וכן הענקת פטור מאחריות לבעלות השליטה שהינן דירקטוריות, וזאת החל מיום 27 באפריל, 2017. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה מיום 23 במרץ 2017 (אסמכתא: 2017-01-028392), ודוח מידי על תוצאות האסיפה מיום 20 באפריל 2017 (אסמכתא: 2017-01-043866), הנכללים בדוח זה על דרך הפניה.

#### תרומות לקרן עזריאלי (ישראל) ע"ר

בחודש מאי 2010 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור הדירקטוריון) את מדיניות התרומות של החברה לקרן עזריאלי (ישראל) ע"ר ("קרן התרומות"). ביום 14 במרץ 2013, קבעה ועדת הביקורת של החברה כי משך הזמן שנקבע במקור על ידי האסיפה הכללית של החברה ביחס לתרומות החברה לקרן התרומות, קרי חמש שנים, הינו סביר בנסיבות העניין. בחודש מאי 2015 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) את התקשרות החברה עם קרן התרומות בהסדר תרומה חדש אשר על-פיו יוארך הסדר התרומה לעמותה לתקופה נוספת של חמש שנים, שתחילתה ביום 1 ביוני 2015 וסופה ביום 31 במאי 2020. לפרטים אודות הסדר התרומה ראו דוח זימון אסיפה מיום 16 באפריל 2015 (אסמכתא: 2015-01-000186), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה, וכן ביאור ג.35(7) לדוחות הכספיים. שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי עשויות להיחשב כבעלות עניין אישי בתרומה לקרן התרומות בשל כהונתן בדירקטוריון החברה ובוועד המנהל של קרן התרומות. כן יובהר, כי בעקבות קבלת מניות התרומה (לפרטים אודות מניות התרומה ראו תקנה 21א בפרק ד' לדוח) הפכה הקרן

לבעלת עניין בחברה, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, ובעקבות הוראות הסדר התרומה המפורט לעיל עזריאלי החזקות וקרן התרומות נחשבים ל"מחזיקים יחד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך; לעניין חובות החלות או המתייחסות על פי חוק החברות לבעלי שליטה בחברה, החברה בחרה להתייחס לקרן התרומות כאילו היא בעלת שליטה בחברה, יחד עם עזריאלי החזקות, וזאת אף אם הדבר אינו מתחייב בהתאם להוראות הדין וכל עוד לא ניתנה הודעה אחרת על ידי החברה, בדיווח מידי.

### עסקאות זניחות

בתקופת הדוח הקבוצה ביצעה עסקאות זניחות עם בעלי שליטה בה או שלבעלי השליטה בה היה עניין באישורן, בעלות סוגים ומאפיינים בהתאם לנוהל עסקאות זניחות שאישר דירקטוריון החברה, כמפורט בביאור 35. 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 2018, במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק, שטחים בחלק מהנכסים המניבים של החברה. ההכנסות בגין השכירויות האמורות הסתכמו בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, לסך של כ-1,593 אלפי ש"ח (כ-4 שוכרים, כולל קרן התרומות). ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בחנו בישיבותיהם מיום 17 במרץ 2019 ו-19 במרץ 2019, בהתאמה, כי התקשרויות אלה שנעשו במהלך שנת 2018, היו עסקאות זניחות הנעשות במהלך העסקים הרגיל של החברה ובתנאי שוק. לפרטים ראו ביאור 35. לדוחות הכספיים.

בתקופת הדוח, הועסק בחברת בת של הקבוצה 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-587 אלפי ש"ח.

#### ■ 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 שיכול לבעלי עניין בחברה זיקה אליהם, או שבעלי עניין בחברה חברים בהם בהתנדבות.

## 3. נושאים נוספים בקשר עם השליטה בחברה

### 3.1 הליך רה-אירגון

במסגרת תהליך ארגון מחדש של מבנה החברות בקבוצה ובעיקר מהלכים לאיחוד פעילויות דומות של הקבוצה אשר בוצעו בחברות אחרות וכן התייעלות בתפעולה השוטף של הקבוצה, התקשרה החברה, בחודש נובמבר, 2008, בהסכם עם נדב השקעות, לפיו העבירה נדב השקעות לחברה את מניותיה בחלק מחברות הקבוצה (AS IS) בתמורה להקצאת מניות בחברה ("הסכם הרה-אירגון"). למועד הדוח פקעה תקופת המגבלות מכח סעיף 104א' לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 לעניין מכירת מניות שהועברו.

בשל היותה חברה המאוגדת על פי הדין הקנדי חלים על נדב השקעות, בין היתר, בקשר לפעילותה או השקעותיה בישראל כללי המיסוי הקבועים באמנה בין מדינת ישראל לבין קנדה בדבר מניעת מסי כפל ומניעת התחמקות ממס לגבי מסים על הכנסה ועל הון ("האמנה"), לרבות לעניין מכירת מניות בחברות שעיקר נכסיהן מקרקעין. לצורך הבהרה ופרשנות של סעיפי האמנה הדנים בעניין זה, נקבעו במסגרת הסכם בין רשות המיסים בישראל, לבין החברה, קניית השלום ונדב השקעות, מחודש נובמבר 2008, הוראות והשלכות מס שונות לעניין מכירת מניות החברה, וזאת בהתאם לשיעור החזקותיה של החברה בנכסי מקרקעין בישראל.

בנוסף קבע ההסכם האמור הוראות לפיהן נדב השקעות לא תפעל לקבלת הטבות מס כלשהן בקנדה, שאינן בהתאם להוראות הדין בקנדה או האמנה, הוראות בדבר אפשרות ביטול ההסכם אם בעתיד ישונו באופן מהותי הוראות האמנה ו/או הוראות חלק ה' לפקודה, באופן שיש בו כדי להשפיע על אופן מיסוי המכירה וכן הוראות נוספות לפיהן בכל מקרה בו תהיה חבות מס בקנדה בגין מכירת המניות, לא יהיה בה כדי להשפיע על חבות המס הקבועה בהסכם. כל שינוי מבנה בהתאם להוראות החלק השני לפקודה המתייחס למניות החברה ו/או למניות קניית השלום יעשה אך ורק לאחר קבלת אישור מראש של מחלקת מיזוגים ופיצולים שברשות המסים.

### 3.2 תיחום פעילות

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

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

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

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

בנוסף, ליו"ר הדירקטוריון, גב' דנה עזריאלי, קיים נוהל תיחום פעילות החל עליה בנוסף על הוראות הנוהל.



## 4. תקנה 29 ותקנה 29א | המלצות והחלטות הדירקטוריון

לפרטים בדבר החלטות הדירקטוריון באשר לחלוקת דיבידנד ראו סעיף 4 לפרק א' של דוח זה וכן ביאורים 21 ו-37א. לדוחות הכספיים.

### החלטות אסיפה כללית מיוחדת

להלן פירוט החלטות שאושרו במסגרת אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה:

מועד ההחלטה	נושא ההחלטה	אסמכתא <sup>4</sup>
30 באפריל 2018	אישור תנאי כהונתו והעסקתו של מר אייל חנקין כמנכ"ל החברה (באמצעות חברה פרטית בבעלותו המלאה).	2018-01-043000

### 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 מיוני 2018 ועד ליוני 2019 ראו סעיף 2 לעיל, הנכלל בפירוט ביחס לביטוח ושיפוי לבעלי שליטה בחברה, שהתקבלה בהתאם להוראות תקנות ב.1 (5) ו-1ב1. לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 וביאור ד35. לדוחות הכספיים.

## 5. תגמול נושאי משרה בכירים

מדיניות התגמול של החברה, קובעת תכנית תגמול לנושאי משרה בחברה, ובכלל זאת דירקטורים בחברה שהינם בעלי שליטה.

בישיבת ועדת התגמול מיום 17 במרץ 2019, ובישיבת הדירקטוריון מיום 19 במרץ 2019, נערך דיון בתנאי ההעסקה והתגמולים שניתנו לנושאי המשרה הבכירה בחברה ובעלי העניין בה בשנת 2018 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.

## 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 משה כהן, רואה חשבון ושותף מנהל בחיידקין כהן רובין ("המבקר הפנימי"), מונה לתפקיד המבקר הפנימי של החברה וחברות הקבוצה (למעט גרנית הכרמל) והחל את כהונתו בחברה בחודש מרץ 2017.

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.

<sup>4</sup> הדיווחים בטבלה זו נכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

**קשרי המבקר הפנימי עם החברה או עם גוף הקשור אליה:** למיטב ידיעת הנהלת החברה, כפי שמסר מבקר הפנים לחברה, אין למבקר הפנים קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה ואין בקשרים עסקיים אחרים של מבקר הפנים בכדי ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנים בחברה.

**תפקידים נוספים של המבקר הפנימי בחברה:** מבקר הפנים הינו ספק שירותים חיצוני לחברה מטעם חייקין כהן רובין בהתאם לנוהל הביקורת הפנימית, המבקר ועובדי הביקורת לא ימלאו בחברה תפקיד נוסף על הביקורת הפנימית. נכון למועד הדוח, מלבד תפקידו כמבקר הפנימי של החברה, אין המבקר הפנימי מועסק על ידי החברה או מעניק לה שירותים חיצוניים נוספים.

**תפקידים אחרים של המבקר הפנימי מחוץ לחברה:** מר משה כהן הינו שותף מנהל בחייקין כהן רובין.

**דרך מינוי המבקר הפנימי:** מר משה כהן מונה לכהן כמבקר הפנימי של החברה לאחר המלצת ועדת הביקורת של החברה מיום 19 במרץ 2017 והחלטת דירקטוריון החברה מיום 21 במרץ 2017, לאחר בחינה מעמיקה של השכלתו, כישוריו וניסיונו רב השנים בביקורת פנים תוך התייחסות לחובות, לסמכויות ולתפקידים המוטלים על המבקר הפנימי בהתאם לדין.

מר כהן נמצא מתאים לכהן כמבקר הפנימי של החברה, בין היתר, בהתחשב בהיקף פעילותה ומורכבותה של החברה. במסגרת נוהל הביקורת הפנימית של החברה, שאושר על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה בחודש נובמבר 2010, מינה דירקטוריון החברה את המבקר הפנימי וקבע את מעמדו ותנאי שכרו.

**סיום כהונה:** בהתאם לנוהל הביקורת הפנימית הקובע כי תקופת כהונתו של מבקר הפנים של החברה לא תעלה על 6 שנים ועל כן, ביום 21 במרץ 2023 יסיים מר משה כהן את תפקידו כמבקר הפנים של החברה.

**זהות הממונה על המבקר הפנימי:** הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו, למועד הדוח, יו"ר דירקטוריון החברה, תוך תיאום עם ועדת הביקורת של החברה.

**תוכניות הביקורת:** על פי נוהל הביקורת הפנימית, המבקר הפנימי מגיש הצעה לתכנית עבודה שנתית בתיאום עם יו"ר הדירקטוריון ועם מנכ"ל החברה. על ועדת הביקורת לדון בתכנית ולאשרה, ולאחר מכן מועברת התכנית לאישור הדירקטוריון. בחודש נובמבר, 2017, אימצה ועדת הביקורת את דוח המבקר הפנימי בדבר סקר סיכונים רב שנתי, על פיו קבעה ועדת הביקורת תוכנית רב שנתית לשנים 2017-2021 לקביעת יעדי הביקורת, אשר שימשה כמתווה לקביעת תוכנית העבודה השנתית של הביקורת הפנימית. תוכנית הביקורת של המבקר הפנימי הינה תוכנית שנתית, הנגזרת מתכנית עבודה רב שנתית, בין היתר, על פי השיקולים הבאים: פוטנציאל ליעילות וחסכון, סיכונים טבועים בפעילותה של החברה, רגולציה ותקנות החלות על החברה ונקודות תורפה הנראות לדירקטוריון החברה, להנהלה או למבקר הפנימי באופן שוטף.

תכנית העבודה השנתית של הביקורת הפנימית כוללת גם ביצוע ביקורת על מעקב ישום המלצות המבקר הפנימי וועדת הביקורת על-ידי הנהלת החברה. הביקורת מתבצעת על-פי התכנית 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. לבחירתו, לאחר שקיבל פרטים נאותים, הוא נוכח בישיבות או מתעדכן לגביהן. כמו-כן, מבקר הפנים רשאי לקבל, על פי דרישתו, פרוטוקולים של ישיבות דירקטוריון החברה בהן אושרו עסקאות כאמור.

**ביקורת של תאגידים מוחזקים:** מבקר הפנים משמש גם כמבקר הפנים של חברות הבנות בקבוצה למעט בקבוצת גרנית הכרמל והדיוור המוגן אשר בהם מתבצעת ביקורת פנים על ידי מבקרי פנים אחרים. תוכנית הביקורת מתייחסת אף לתאגידים מוחזקים מהותיים של החברה בהם לא מונה מבקר פנימי, לרבות בחו"ל.

**היקף העסקת המבקר הפנימי:** היקף העסקת המבקר הפנימי אושר על ידי ועדת הביקורת בהתאם לתכנית הביקורת שאושרה על ידה.

בגין תוכנית הביקורת לשנת 2018 הסתכמו שעות הביקורת הפנימית בחברה ובחברות המוחזקות על ידה (למעט בגרנית הכרמל ובדיוור המוגן), אשר בוצעו על ידי המבקר הפנימי בכ- 1,143 שעות. בידי ההנהלה האפשרות להרחיב את היקף העסקה בהתאם לנסיבות.

להערכת החברה, היקף עבודת המבקר הפנימי בגין שנת 2018, הינו נאות.

היקף השעות לעבודת הביקורת בחברה ובחברות הבנות נקבע בהתאם לתוכנית הביקורת המוצעת על ידי המבקר הפנימי ומאושרת על ידי ועדת הביקורת.

בשנת 2018 הסתכמו שעות הביקורת הפנימית בקבוצת גרנית הכרמל בכ-358 שעות עבודה (אשר בוצעו על ידי פירמת רוה"ח EY) ושעות הביקורת הפנימית בדיוור המוגן, שבוצעו על ידי מבקר הפנים (רו"ח גלי גנה) הסתכמו בכ-185 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 למנהל הכללי הינם: ביום 12 במרץ 2018 (2 דוחות) וביום 4 בנובמבר 2018 (דוח אחד וסקר סיכונים אחד). המועדים בהם התקיים דיון בועדת הביקורת בממצאי המבקר הפנימי, הינם כדלקמן: ביום 18 במרץ 2018 (2 דוחות), ביום 18 בנובמבר 2018 (דוח אחד וסקר סיכונים אחד) וביום 17 במרץ 2019 (3 דוחות).

**הערכת דירקטוריון החברה את פעילות המבקר הפנימי:** להערכת דירקטוריון החברה כישורי המבקר הפנימי וצוותו, היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותוכנית עבודתו הינם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

ביום 17 במרץ 2019, קיים יו"ר ועדת הביקורת שיחה עם המבקר הפנימי של החברה, ללא נוכחות הנהלת החברה, לצורך דיון בעבודתו של המבקר הפנימי ומצא, כי לא חלות מגבלות על עבודתו כאמור.

**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 הפנימי הצעה לתוכנית ביקורת שנתית, שתכלול מסגרת שעות מתוכננת.

ועדת הביקורת קובעת את תוכנית הביקורת ואת מכסת השעות. המבקר הפנימי לא יחרוג ממכסת השעות ללא אישור של ועדת הביקורת. במקרה שיוטלו על המבקר הפנימי משימות נוספות במהלך שנת הביקורת - תקבע ועדת הביקורת את מכסת השעות למשימות הנוספות.

בגין שנת 2018 עלות שכר טרחת המבקר הפנימי וצוותו, הסתכמה לכ-240 אלף ש"ח (בתוספת מע"מ).

להערכת החברה, בשל העובדה שהתגמול הינו על בסיס שעות עבודה, אין בתגמול האמור כדי להשפיע על הפעלת שיקול הדעת המקצועי של מבקר הפנים. החברה קבעה כמדיניות חיונית את עצמאות הביקורת הפנימית ולכן, המבקר הפנימי אינו תלוי כלל בחברה ובהנהלתה.

## 7. רואה החשבון המבקר

### זהות המבקר

רואי החשבון המבקרים הראשיים של החברה והחברות המוחזקות (למעט חלק מהחברות בקבוצת גרנית הכרמל) הינם פירמת רואי החשבון בריטמן אלמגור זהר ושות', רואי חשבון ("המבקר"). יצוין כי הפירמה שוכרת משרדים מהחברה במרכז עזריאלי בתל-אביב בסכומים שאינם מהותיים לחברה. עם זאת על מנת להבטיח שלא תיפגע אי תלותו, נטל על עצמו המבקר (במסגרת הסכמה עם רשות ניירות ערך) פרמטרים שייבחנו מעת לעת בקשר עם ההתקשרות, לרבות בקשר עם מסוימות תנאי הסכם השכירות ואי שינוי שלהם; הסכמי שכר טרחה בכתב ובתנאי שוק; הפרדה בין זהות נותני השירותים למקבלי החלטות 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 2017 ו-2018 הסתכם שכר טרחת רואי החשבון בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס ובגין שירותי יעוץ כדלקמן:

2018		שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס				סה"כ	
חברה	מבקר	אלפי ש"ח	שעות	אלפי ש"ח	שעות	אלפי ש"ח	שעות
קבוצת עזריאלי בע"מ	בריטמן אלמגור זהר ושות'	2,000	9,110	60	155	2,060	9,265
סופרג' ו-GES	סומך חייקין KPMG (רואי חשבון מבקרים)	568	3,530	182	480	750	4,010
2017		שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס				סה"כ	
חברה	מבקר	אלפי ש"ח	שעות	אלפי ש"ח	שעות	אלפי ש"ח	שעות
קבוצת עזריאלי בע"מ	בריטמן אלמגור זהר ושות'	1,915	8,767	96	284	2,011	9,051
סופרג' ו-GES	סומך חייקין KPMG (רואי חשבון מבקרים)	557	3,465	287	790	844	4,255

### 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.

## 8. מורשה חתימה עצמאי

נכון למועד פרסום הדוח, אין לחברה מורשה חתימה עצמאי.

## 9. תרומות

לחברה מחויבות עמוקה לשיפור וקידום הקהילה בישראל. האחריות החברתית, ההשתלבות והנתינה לקהילה, הינם יעדים אסטרטגיים המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית העבודה העסקית של החברה, אשר מקצה משאבים כספיים לנושא בתכנית העבודה השנתית, בעיקר על פי הסדר התרומה כמפורט בסעיף 2 לפרק זה.

במהלך שנת 2018 תרמה החברה, בעצמה ובאמצעות חברות מאוחדות (לא כולל גרנית הכרמל), תרומות בכסף ובמוצרים מוגמרים בשווי כולל של כ-14.1 מיליון ש"ח.

בדבר החלטות שקיבלה החברה בקשר עם מדיניות התרומות שלה, באמצעות קרן התרומות, הכוללת גם התחייבויות למתן תרומות בתקופות עתידיות ראו תקנה 2 לעיל וביאור 35 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, סמנכ"ל, 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 מידיים (לבחינת המהותיות והצורך בהגשת דיווח מידי 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 2018 יישמה החברה את תוכנית האכיפה ופעלה בהתאם לה ובמסגרת זו אף קיימה את יום ההדרכה השנתי המרכזי ערכונים רלוונטיים למנהלים ועובדים בקבוצה. דוח לשנת 2018 ותוכנית אכיפה לשנת 2019 נדונו בוועדת לענייני אכיפה, שהתקיימה ביום 17 במרץ 2019.

## חלק ב' - שאלון ממשל תאגידי<sup>5</sup>

למען הסר ספק יובהר כי השאלון אינו בא למצות את כל היבטי הממשל התאגידי הרלוונטיים לחברה, אלא עוסק במספר היבטים בלבד; לצורך קבלת מידע נוסף, יש לעיין בדיווחי החברה, לרבות בדוח תקופתי זה.

עצמאות הדירקטוריון	
נכון	לא נכון
✓	1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא(נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים): דירקטור א': פרופ' ניב אחיטוב. דירקטור ב': מר אפרים הלוי. מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.
	2. שיעור <sup>6</sup> הדירקטורים הבלתי תלויים <sup>7</sup> המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 5/9. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון <sup>8</sup> התאגיד <sup>9</sup> : _____. <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).
✓	3. בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-1(ו) לחוק החברות לעניין העדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).
✓	4. כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים <sup>10</sup> 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 ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" - האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפא: <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.

<sup>5</sup> בהתאם לנוסח שנכלל במסמך הצעות תיקוני חקיקה בעניין שיפור הדוחות שפורסם על ידי רשות ניירות ערך ביום 16 במרץ 2014.

<sup>6</sup> בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

<sup>7</sup> לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

<sup>8</sup> לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

<sup>9</sup> חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

<sup>10</sup> לענין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא "חשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן כנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד יחשב כ"כפיפות" לענין שאלה זו.

6. בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) - יציגו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור: זהות: גב' סטפאני עזריאלי; אינה בעלת תפקיד בתאגיד, אשתו של מר דוד עזריאלי ז"ל ואימן של דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון, נעמי ושרון עזריאלי, דירקטוריות.
- האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו:  כן  לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).
- שיעור נוכחותו<sup>11</sup> בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: \_\_\_\_\_ . נוכחות אחרת: הגב' סטפאני עזריאלי מתלווה לבנותיה, דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון, נעמי ושרון עזריאלי, דירקטוריות, אולם לא לקחה ואינה לוקחת חלק פעיל בדיונים ובהחלטות.

✓

כשירות וכישורי הדירקטורים	
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) <sup>12</sup> . אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יציגו - א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: _____ . ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: _____ . ג. מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: _____ . ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: _____ .
	8. התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון" - יציגו האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: <input checked="" type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)
	9. א. בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יציגו המספר המזערי שנקבע: 1 (מעבר לדירקטור החיצוני בעל המומחיות החשבונאית). ב. מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית <sup>13</sup> : 4. בעלי כשירות מקצועית: 6.
	במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שכיהנו בשנת הדיווח.
	10. א. בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יציגו פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____ . בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תציגו תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: 0. ב. מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 5, נשים: 4.

<sup>11</sup> תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

<sup>12</sup> חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

<sup>13</sup> לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005.

**ישיבות הדירקטוריון**

לא נכון	נכון
---------	------

11. א. מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:  
 רבעון ראשון: 4.  
 רבעון שני: 2.  
 רבעון שלישי: 2.  
 רבעון רביעי: 1.

ב. לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור<sup>14</sup> 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 (9 ישיבות)	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת <sup>15</sup> (2 ישיבות)	שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים <sup>16</sup> (4 ישיבות)	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול <sup>17</sup> (3 ישיבות)	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה)
דנה עזריאלי	9/9	--	--	--	--
נעמי עזריאלי	9/9	--	--	--	--
שרון עזריאלי	8/9	--	--	--	--
יוסף צ'חנובר	9/9	2/2	4/4	3/3	ועדה לענייני אכיפה - 1/1
אורן דרוור	9/9	1/2	3/4	3/3	ועדה לענייני אכיפה - 1/1
ניב אחיטוב	7/9	2/2	4/4	3/3	ועדה לענייני אכיפה - 1/1
אפרים הלוי	9/9	2/2	4/4	3/3	ועדה לענייני אכיפה - 1/1
ציפורה כרמון	9/9	2/2	4/4	3/3	ועדה לענייני אכיפה - 1/1
מנחם עינן	9/9	2/2	4/4	3/3	ועדה לענייני אכיפה - 1/1

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.

✓

<sup>14</sup> ר' ה"ש 9.  
<sup>15</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.  
<sup>16</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.  
<sup>17</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.



## הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון

לא נכון	נכון	
	✓	13. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א.2 (לחוק החברות), ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין - תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: _____.
	✓	14. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א.6 (לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.
	✓	15. בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות <sup>18</sup> . <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).
	✓	16. המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון.
	✓	17. בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור.

## ועדת הביקורת

לא נכון	נכון	
	✓	18. בוועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח - א. בעל השליטה או קרובו. ב. יו"ר הדירקטוריון. ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו. ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע. ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה.
	✓	19. מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות
	✓	20. מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הוועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור: _____.
	✓	21. ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.
	✓	22. בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).
	✓	23. בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.
	✓	24. ועדת הביקורת ו/או הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.

<sup>18</sup> בחברת איגרות חוב - אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

**תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים**

לא נכון	נכון
	25 א. יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: 2 ימי עסקים, למעט במקרים בהם יקבע אחרת בנסיבות העניין.
	ב. מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת המלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (לשנת 2018): 2. דוח רבעון שני: 2. דוח רבעון שלישי: 2. דוח שנתי: 2.
	ג. מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2018): 6 ימים. דוח רבעון שני: 6 ימים. דוח רבעון שלישי: 6 ימים. דוח שנתי: 6 ימים.
✓	26. רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח.
✓	27. בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן: א. מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור). ב. התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-1(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת). ג. יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני. ד. כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים. ה. לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. ו. חברי הועדה נתנו הצהרה עובר למינוים. ז. המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.

**ועדת תגמול**

לא נכון	נכון
	28. הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה).
✓	29. תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת תגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.
	30. בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח - א. בעל השליטה או קרובו. ב. יו"ר הדירקטוריון. ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו. ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או לתאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע. ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה.
✓	31. בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.
✓	32. ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג) ו-272(ג1) (ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית.

מבקר פנים	
לא נכון	נכון
	✓
33.	י"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.
34.	י"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: בשנת הדיווח ככלל שנה, תוכנית הביקורת אושרה מראש על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ולמועד פרסום הדוח מבקר הפנים השלים את הדוחות על פי התוכנית, לרבות בנושאים פיננסיים, תפעוליים וממשל תאגידי.
35.	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות <sup>19</sup> ): בהתאם לפירוט המופיע בסעיף 6 לפרק ה' לדוח השנתי לעיל.
	✓
36.	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי. המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידיים בשליטתם.
	✓

עסקאות עם בעלי ענין	
לא נכון	נכון
37.	בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין - מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 1 (הגב' דנה עזריאלי). - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגנים הקבועים בדיון: <input checked="" type="checkbox"/> כן (הסכם הניהול של הגב' דנה עזריאלי המכהנת כיו"ר פעיל של דירקטוריון החברה אושר בועדת התגמול, בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של החברה שהתקיימה בחודש אוקטובר 2016) <input type="checkbox"/> לא
38.	למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו: <input checked="" type="checkbox"/> כן ראו פירוט בדבר הסדר תיחום פעילות בסעיף 3.2 לעיל. <input type="checkbox"/> לא
	✓

פרופ' ניב אחיטוב

יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים:

אפרים הלוי

יו"ר ועדת הביקורת:

גב' דנה עזריאלי

יו"ר הדירקטוריון:

<sup>19</sup> כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידיים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.



קבוצת עזריאלי

# דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

חלק ו'



# מצורף בזאת דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א), לשנת 2018:

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

## לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1 | אייל חנקין, מנהל כללי

2 | אירית סקלר פילוסוף, סמנכ"ל כספים

3 | רן טל, סמנכ"ל, יועץ משפטי ומזכיר החברה

4 | יאיר חורש, חשב ראשי לחשבונאות ודוחות כספיים

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

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה. הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

- מיפוי ותיעוד הבקרות וזיהוי התהליכים המהותיים מאוד בחברה ובחברות המאוחדות העיקריות על פי סיכוני הדיווח, ביחס לכל אחת מהחברה או החברות המאוחדות העיקריות, לפי העניין.
- התהליכים שנקבעו כמהותיים מאוד הם: בחברה: הכנסות מדמי שכירות מנדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה; בסופרגז: תהליך ההכנסות ממכירות.
- בחינה של הביצוע והתיעוד בפועל של הבקרות שהוגדרו בתהליכי הבקרה ברמת הארגון (ELC), במערכות המידע (ITGC), בתהליך עריכת הדוחות הכספיים ובתהליכים שזוהו כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי.
- הערכה כוללת של אפקטיביות הבקרה הפנימית.
- בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר, 2018 היא אפקטיבית.

**מצורפות הצהרות המנהל הכללי וסמנכ"ל הכספים, האחראית על הדיווח הכספי בחברה.**

תאריך: 19 במרץ, 2019

## הצהרת מנהלים:

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 99(ד)(1):

אני, אייל חנקין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - התאגיד) לשנת 2018 (להלן - הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על 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 לרווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
  - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון והנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

תאריך: 19 במרץ, 2019

## הצהרת מנהלים:

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(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 2018 (להלן - הדוחות);
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
  - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות. מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

תאריך: 19 במרץ, 2019