

קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים
ליום 30 בספטמבר 2015

חלק א' דוח דירקטוריון

חלק ב' עדכונים לתיאור
עסקי התאגיד

חלק ג' דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2015

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

A ZRIELI GROUP

חלק א'

דוח הדירקטוריון
ליום 30 בספטמבר 2015



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתשעת ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לתשעת ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015 (להלן: "תקופת הדוח" ו- "הרבעון", בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("התקנות").

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר, 2014, הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה באותו מועד ("הדוח התקופתי לשנת 2014") וכן העדכון לפרק עסקי התאגיד והדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2015.

קבוצת עזריאלי בע"מ ("החברה"; החברה יחד עם כל התאגידים המוחזקים על ידה, במישרין ו/או בעקיפין, תכונה להלן "הקבוצה" או "קבוצת עזריאלי"), עוסקת הן בעצמה והן באמצעות חברות בנות וחברות מוחזקות שלה בעיקר בתחומי הנדל"ן השונים, כאשר מרבית פעילותה העסקית של הקבוצה הינה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל ובתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל. בנוסף, לחברה נכסי נדל"ן מניב בחו"ל, ובעיקר שטחי השכרה למשרדים בארה"ב. כמו כן, עוסקת החברה באמצעות החזקתה (בעקיפין) בסונוול ישראל בע"מ ("סונוול"), גם בתחום פעילות נוסף, הכולל תזקיית נפט בשיווק ישיר ומתחמי תדלוק ומסחר. בנוסף, עוסקת החברה בפיתוח תחום הדיור מוגן ולאחרונה אף רכשה בית דיור מוגן "פאלאס" בתל אביב. לחברה פעילויות נוספות כגון, אנרגיה, מים ושפכים אחרים (באמצעות החזקתה בגרנית הכרמל השקעות בע"מ ("גרנית") או "גרנית הכרמל"). כמו כן מחזיקה החברה החזקות מיעוט בתאגידים פיננסיים.

בעקבות שינויים ארגוניים בקבוצת גרנית אשר משפיעים על דרך קבלת ההחלטות של מקבלי ההחלטות התפעוליות הראשיים ("CODM"), עודכנה מתכונת הדיווח כך שהחל מהדוח השנתי ליום 31 בדצמבר, 2013 נכללו שני מגזרי פעילות של גרנית כמגזרי פעילות של החברה, והחל מהדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2014, נותר רק מגזר סונוול לאור מכירתה של טמבור ומאז מדווחת החברה על ארבעה תחומי פעילות, המהווים גם מגזרים עסקיים ברי דיווח בדוחותיה הכספיים.

הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2015. הנתונים הכספיים ותוצאות הפעילות של החברה מושפעים מנתונים כספיים ותוצאות הפעילות של החברות המוחזקות על ידה. במקרים מסוימים מובאים פרטים הסוקרים אירועים אשר הינם לאחר תאריך הדוחות הכספיים וסמוך למועד פרסום הדוח, תוך ציון עובדה זו לצידם ("מועד פרסום הדוח") או פרטים ונתונים נוספים ברמת החברה בלבד. מהותיות המידע הכלול בדוח זה נבחנה מנקודת מבטה של החברה. בחלק מהמקרים ניתן תיאור נוסף ומפורט בכדי ליתן תמונה מקיפה של הנושא המתואר, אשר הינו לטעמה של החברה מהותי לצורך דוח זה.

הדוחות הכספיים המצורפים ערוכים על פי כללי הדיווח הבינלאומיים – IFRS. לפרטים נוספים, ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2015.

דוח סולו מורחב – פעילות הנדל"ן המניב

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

דגשים עיקריים לרבעון שהסתיים ביום 30 בספטמבר 2015 ועד למועד פרסום הדוח(*)

שיפור ב-NOI ברבעון לעומת הרבעון המקביל

- כ-11% צמיחה ב-NOI (כ-315 מיליון ₪), בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד (כ-285 מיליון ₪);

שיפור ב-NOI מנכסים דומים ברבעון לעומת הרבעון המקביל

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

FFO מפעילות נדל"ן מניב לעומת רבעון מקביל

- כ-15% גידול ב-FFO (225 מיליון ₪) המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב. (ראה סעיף 1.1.6 לדוח);

רווח נקי

- כ-102 מיליון ₪ רווח נקי ברבעון, בהשוואה לרווח נקי של כ-170 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון ברווח נובע מהפחתת מוניטין שיוחס לחברת סנוול בסך 80 מיליון ש"ח;
- רווח נקי בניכוי השפעת גרנית כ-191 מיליון ₪ בהשוואה לרווח נקי בניכוי השפעת גרנית של כ-163 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד;

ייזום ופיתוח עסקי

- בתקופת הדוח המשיכה החברה בעבודות הפיתוח של הנכסים בהקמה במטרה להשלימם בהתאם ללוחות הזמנים המתוכננים.
- במקביל חלה התקדמות משמעותית במאמצי השיווק של הפרויקטים בהקמה והחברה מצויה במשאבים ומתנים מתקדמים ביחס להשכרת עשרות אלפי מ"ר בתחום המסחר והמשרדים.
- בתקופת הדוח החלה החברה בשיווק פרויקט דיור מוגן מודיעין שבהקמה, ולמועד פרסום הדוח ישנה התעניינות רבה מצד דיירים פוטנציאליים.
- בתקופת הדוח סך הנדל"ן להשקעה של החברה גדל בכ-1,324 מיליון ש"ח הודות לרכישה, ייזום והקמת נכסים חדשים והן בשל שדרוג והשבחת נכסים קיימים.
- להתפתחויות נוספות ראה סעיף 1.1 להלן.

מימוש נכסים בגרנית הכרמל

- למועד פרסום הדוח החברה ממשיכה לקיים מגעים מעת לעת, עם גורמים שונים למימוש החזקותיה שאינן בליבת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב, ובכלל זה ביחס לגרנית בכללותה ו/או חברות הבנות שלה. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.1 לחלק א' (חלק זה) לדוח.

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

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1. כללי

1.1.1.

תמצית התפתחויות בתקופת הדוח ולאחריה, עד למועד פרסומו

להלן בתמצית דגשים בדבר התפתחויות בחברה בתקופת הדוח ועד לפרסומו. פרטים נוספים מפורטים בפרק ב' (עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד) ופרק ג' (הדוח הכספי) לדוח זה.

גיוס חוב

הנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה ג') חדשה

ביום 6 בספטמבר 2015, הנפיקה החברה כ-1 מיליארד ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה לגיוס חוב בסך של כ-1 מיליארד ש"ח (כ-997 מליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה) וזאת בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 3 בספטמבר 2015 (אסמכתא: 2015-01-112788) שפורסם מכח תשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 14 במאי 2013 (אסמכתא: 2013-01-061090) ("תשקיף המדף"). לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ג') ראה ביאור ג' לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2015.

הנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה ב') חדשה והרחבתה

ביום 10 בפברואר 2015, הקצתה החברה כ-623 מליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ב') בתמורה לגיוס חוב בסך של כ-623 מליון ש"ח (כ-619 מליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה) וזאת בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 8 בפברואר 2015 (אסמכתא: 2015-01-027136) מכח תשקיף המדף.

ביום 23 ביוני 2015, הקצתה החברה כ-600 מליון ש"ח ערך נקוב נוספים של סדרת אגרות חוב (סדרה ב') בתמורה לגיוס חוב בסך של כ-599 מליון ש"ח (כ-594 מליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה) בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 21 ביוני 2015 (אסמכתא: 2015-01-052731), כפי שתוקן ביום 21 ביוני 2015 (אסמכתא: 2015-01-052971), מכח תשקיף המדף. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ב') ראה ביאור ב' לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2015.

הארכת תשקיף מדף

ביום 10 במאי 2015, האריכה רשות ניירות ערך את תשקיף המדף של החברה מיום 14 במאי 2013, ב-12 חודשים נוספים, דהיינו עד ליום 14 במאי 2016.

הסכם לרכישת בית דיור מוגן "פאלאס"

ביום 29 ביולי 2015, השלימה קנית השלום השקעות בע"מ, חברה בשליטת החברה ("קנית"), רכישת 100% ממניות חברה פרטית המחזיקה ומנהלת את "פאלאס תל אביב", בית דיור מוגן יוקרתי במרכז תל אביב ("החברה הנרכשת" ו"הנכס", בהתאמה) הכולל כ-231 יחידות דיור מוגן ו-4 מחלקות סיעודיות. זאת, לאחר שהתקבל אישור הממונה על ההגבלים העסקיים לעסקה ביום 23 ביולי 2015. תמורת מניות החברה הנרכשת שילמה קנית תמורה כוללת בסך 270 מליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה דוח מידי מיום 17 ביוני 2015 (אסמכתא: 2015-01050526) ודוח מידי מיום 30 ביולי 2015 (אסמכתא: 2015-01-085440), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

עסקאות בקשר עם נדל"ן להשקעה**זכיה במכרז לרכישת קרקעות לייעוד מסחר ומשרדים בעיר חולון**

ביום 24 בפברואר 2015, זכתה החברה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל לרכישת 4 מגרשים ביעוד תעסוקה באזור התעסוקה של העיר חולון, בשטח כולל של 12.4 דונם, בתמורה לסך של כ-64 מליון ש"ח. בהתאם לתנאי המכרז, קיבלה החברה את אישור השר הממונה לרכישת שניים מהמגרשים בשטח כולל של 7.2 דונם. בכוונת החברה להקים על המגרשים פרויקט משרדים ומסחר בהיקף כולל של עד 55 אלף מ"ר עילי (בכפוף למגבלות התב"ע) ושטחי חנייה תת קרקעיים, כמפורט בסעיף 4 לחלק ב' לדוח. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי של החברה מיום 24 בפברואר 2015 (אסמכתא: 2015-01-037618), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביטול הסכם לרכישת מרכז מסחרי בעפולה

ביום 7 בינואר 2015, התקשרה החברה בעסקה עם צד שלישי לא קשור, לרכישת 51% מהזכויות במרכז מסחרי פתוח (פאוור סנטר) הידוע בשם G בעמק בעפולה. ביום 5 בפברואר 2015 קיבלה החברה הודעה מהמוכר כי השותף המחזיק ביתרת הזכויות בפרוייקט מימש את זכות הסירוב הראשונה שהוקנתה לו ולפיכך, לא התקיים התנאי המתלה לעסקה והשלמת רכישת זכויות במרכז המסחרי על ידי החברה לא תצא אל הפועל. לפרטים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 7 בינואר 2015 ו- 5 בפברואר 2015 (אסמכתאות: 2015-01-006838 ו-2015-01-026548, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

עסקאות בקשר עם נכסים מוחזקים**הסכם למכירת מלוא הזכויות בדרך הים התפלה (אחזקות) בע"מ**

ביום 2 ביוני 2015, הושלמה עסקת מכירת הזכויות במתקן ההתפלה דרך הים בפלמחים, לאחר התקיימות כל התנאים המתלים שנקבעו בהסכם. לפרטים נוספים ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2015 ודיווחים מיידיים מהימים 7 ו-18 באוגוסט 2014 (אסמכתאות: 2014-01-128880 ו-2014-01-136566, בהתאמה) ו-2 ביוני 2015 (אסמכתא: 2015-01-038202), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

סיום משא ומתן בקשר למכירת סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ

בתקופת הדוח ניהלה החברה מגעים למכירת החזקות גרנית בסופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ ("סופרגז") עם תדיראן הולדינגס בע"מ. לפרטים ראה דוח מיום 31 במאי 2015 (אסמכתא: 2015-01-035289), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. ביום 6 בספטמבר 2015, ולאחר שהמגעים בין הצדדים לא התגבשו לכדי הסכם מחייב, הודיעה החברה כי הצדדים הסכימו לסיים את המשא ומתן בקשר עם רכישת מניות סופרגז כאמור. לפרטים ראה דוח מיום 6 בספטמבר 2015 (אסמכתא: 2015-01-114723), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

התפתחויות נוספות**נושאי משרה בכירה**

פרטים בדבר שינויים בכהונת נושאי משרה בתקופת הדוח נכללו בפירוט בדוח השנתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2014, וכן בדיווחי החברה מהימים 1 במרץ 2015, (אסמכתא: 2015-01-040498), 18 במרץ 2015 (אסמכתא: 2015-01-053536) ו-18 במרץ 2015 (אסמכתא: 2015-01-053563), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

תובענות ייצוגיות

ביום 8 באוגוסט 2013, התקבלה בקשה שהוגשה למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל-אביב כנגד החברה וכנגד חברת הבת, קנית השלום, לסעד הערכה ובקשה לביטול הצעת הרכש, בהתאם לסעיף 338 לחוק החברות, בקשר להצעת רכש מלאה שהשלימה החברה בספטמבר 2012 למניות הציבור בחברת גרנית הכרמל. ביום 19 בפברואר 2015, קבע בית המשפט, כי התביעה לסעד הערכה התיישנה וסילק אותה על הסף. בית המשפט לא סילק על הסף את הבקשה בעילה של פרט מטעה וקבע, כי בסוגייה זו יתקיים דיון. לפרטים נוספים ראה דיווחה המידי של החברה מיום 8 באוגוסט 2013 (אסמכתא: 2013-01-113148), הנכלל במסגרת דוח זה על דרך ההפניה וביאור 1.3.1 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2015.

פעילות שוטפת

בהתאם למדיניותה, להשארת רווחיה ועל מנת לשכלל את חווית המשתמשים בנכסים של הקבוצה, פועלת החברה, במידת הצורך, לשדרוגם של נכסיה הקיימים, תוך ניצול שטחי המסחר או המשרדים והאחרים הקיימים והפוטנציאליים, שיפור תמהיל השוכרים והתאמתו לקהל היעד, שיפוץ הנכסים, חידוש המערכות בהם, יצירת חוויית משתמש ייחודית, הטמעת שיפורים טכנולוגיים ו/או דיגיטליים, והכל על מנת להתאימם לצרכי הקהל וטעמו המשתנה מעת לעת. בתקופת הדוח החלה החברה בשיפוץ קניון עזריאלי באר שבע, ועבודות ההכנה לפתיחת חנויות אורבניקה בשטחים משמעותיים בקניון עזריאלי באר שבע וקניון עזריאלי תל אביב בהתאם להיתרים שנתקבלו. לפרטים בדבר פרויקטים להשבת נכסים קיימים של החברה ראה סעיף 5 לפרק ב' של דוח זה.

בנוסף, כפי שדיווחה החברה בעבר, בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו, המשיכה הקבוצה לבחון הזדמנויות עסקיות, בישראל ובחו"ל, בקשר עם הרחבת פעילותה בעיקר בתחום הנדל"ן, לרבות תחומי נדל"ן משיקים ופיתוח תחום הדיור המוגן ותחום האחסנה והלוגיסטיקה. הזדמנויות אלו נבחנות גם בדרך של רכישת עתודות קרקע וייזום נכסים וגם בדרך של רכישת נכסים ו/או פעילויות מצדדים שלישיים ו/או השבת הנכסים בבעלות הקבוצה, אשר חלקם התממשו כאמור בדיווחי החברה (ראה לעיל עדכון בדבר השלמת רכישת בית דיור מוגן פאלאס בתל אביב, כאמור בסעיף 1.1.1 לעיל). החברה עוסקת באופן שוטף באיתור הזדמנויות להרחבת שטחי מסחר/משרדים בנכסיה הקיימים כתוספת לפרויקטים קיימים ופועלת לקידום והמשיכה בפעילות זו גם ברבעון זה. בנוסף, לאחר מכירת טמבור, מכירת הפעילות הסולרית בסופרגז ומכירת מתקן ההתפלה ממשיכה החברה לבחון באופן שוטף את יתר ההזדמנויות שאינן בליבת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב ובכלל זאת מכירת החזקותיה בגרנית הכרמל (כולה או חלקיה השונים) ו/או החזקותיה הפיננסיות, זאת, לרבות באמצעות פתיחת חדר מידע כפי שדיווחה החברה בדיווחים מידיים מהימים 18 ביוני ו-26 באוקטובר 2015 (אסמכתאות מספר: 2015-01-050991 ו-2015-01-141945, בהתאמה) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה, והכל בהתאם לשיקול דעתה בקשר עם העיתוי, המבנה והתמורה בעסקה רלוונטית.

כפי שכבר נמסר בעבר, החברה מנהלת עם מספר גורמים בארץ ובחו"ל מגעים ראשונים בלבד באשר לאמור לעיל, אשר אין ודאות כי יבשילו כדי משא ומתן מתקדם. החברה תדווח בעתיד ככל שתהיינה התפתחויות שיחייבו דיווח על פי דין. למועד פרסום הדוח אין בתכנון בטווח הקצר תוכניות החורגות מהמהלך העסקים הרגיל של החברה ואשר עשויות להיות להן השלכה מהותית על עסקי החברה ותוצאותיה.

1.1.2 התפתחויות בייזום ופיתוח

במהלך תקופת הדוח המשיכה הקבוצה להשקיע בפיתוח והקמה של נכסים חדשים וכן בהרחבה ושיפוץ של נכסים קיימים. נכון למועד דוח זה, פועלת החברה לפיתוחם של מספר נכסים בהקמה, אשר צפויים להוסיף לקבוצה שטחים לשיווק, במצטבר, של 507,500 מ"ר (מהם כ-55,000 מ"ר בשנת 2015), כמפורט להלן.

להלן ריכוז הנתונים אודות נכסים בהקמה והרחבות ליום 30.9.2015

שם הנכס	מיקום	מועד רכישה	שימוש	שיעור החזקה	שטח קרקע (במ"ר)	מ"ר לשיווק	מועד התחלת בנייה	מועד סיום משוער	שווי הפרוייקט בספרי החברה ליום 30.9.15 (מיליוני ש"ח) ⁽¹⁾	עלות השלמת משוערת (מיליוני ש"ח)
מרכז עזריאלי חולון ⁽²⁾ - שלב ב'	חולון	יוני 2008	משרדים	83%	34,000	55,000	תחילת 2014	שלב ב1 סוף שנת 2015 שלב ב2 שנת 2016	349	5-10
עזריאלי ראשונים	ראשון לציון	אוגוסט 2008	מסחר ומשרדים	100%	19,000	53,000	דצמבר 2011	שנת 2016	443	288-318
מרכז עזריאלי שרונה	תל-אביב	מאי 2011	מסחר ומשרדים	100%	9,400	121,500	מאי 2012	שנת 2017	1,004	546-606
דיור מוגן מודיעין	מודיעין	יוני 2014	דיור מוגן	100%	10,500	*35,000	אפריל 2015	שנת 2018	62	249-259
עזריאלי TOWN ⁽³⁾	תל-אביב	אוקטובר 2012	מסחר, משרדים ומגורים	100%	10,000	75,000	טרם נקבע	טרם נקבע	142	860-910
הרחבת מרכז עזריאלי תל-אביב ⁽³⁾	תל-אביב	מאי 2013	מסחר, משרדים ומגורים	100%	8,400	69,000	טרם נקבע	טרם נקבע	112	889-939
קרקעות חולון	חולון	פברואר 2015	מסחר ומשרדים	100%	12,400	55,000	טרם נקבע	טרם נקבע	64	טרם נקבע
קרקע דיור מוגן להבים	להבים	דצמבר 2014	דיור מוגן	100%	28,300	*44,000	תחילת 2016 (משוער)	2018	21	229-249
סה"כ						507,500			2,197	3,066-3,291

(1) הנתון משקף את שווי הפרוייקט בספרים אם נעשתה הערכת שווי או את העלויות שהושקעו ללא היוונים וברמת מעטפת. סך הכל היוונים בפרוייקטים שמוצגים לפי עלות כ-121 מיליון ש"ח.

(2) הנתונים הינם בגין 100%.

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

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

במהלך תקופת הדוח המשיכה החברה בעבודות הפיתוח וההקמה של נכסיה המפורטים לעיל ובהשגת האישורים הנדרשים במטרה להמשיך את הפיתוח וההקמה בהתאם ללוחות הזמנים המתוכננים וללא עיכובים משמעותיים. כמו כן, חלה התקדמות במשאים ומתנים להשכרת השטחים המצויים בהקמה, ביחס לעשרות אלפי מ"ר. לפרטים נוספים ראה סעיף 4 לפרק ב' של דוח זה, עדכון תיאור עסקי התאגיד.

הערכות החברה המצוינות בסעיף 1.1.2 זה, לרבות הטבלה שלעיל, 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, תשכ"ח-1968 המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה ובכלל כך שינויים בתנאי שוק, שינויים בתוכניות החברה, משך הזמן שיידרש לאישור תכנית הבינוי לביצוע ובמחירי תשומות הבניה.

1.1.3. מדד ה- NOI (Net Operating Income)

כאמור בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2014¹, נתון ה- NOI (שאינו מבוקר) הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב. בנוסף משמש ה- NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנקלח למימון רכישת הנכס, וזאת כאשר מסך ה- NOI מקוזזות הוצאות תחזוקה שוטפות לצורך שמירה על הקיים.

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

מיליוני ש"ח	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2014	31 בדצמבר 2014
מרכזים מסחריים וקניונים בישראל	190	178	556	532	709
שיעור הגידול	7%		5%		
שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל	86	80	254	236	318
שיעור הגידול	8%		8%		
נדל"ן מניב בארה"ב	34	27	101	76	107
שיעור הגידול	26%		33%		
דיור מוגן	5		5		
NOI כולל	315	285	916	844	1,134
שיעור הגידול	11%		9%		
להסברים לעניין השינוי ב- NOI ראה סעיפים 1.11.1, 1.11.2 ו-1.11.3 להלן.					

¹ פרטים בדבר השימוש שנעשה בנתון זה ודרך חישובו ניתנו בהרחבה בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2014.

מיליוני ש"ח		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום
30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2014
מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל	183	178	540	531
מגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	86	80	254	236
מגזר נדל"ן מניב בארה"ב	29	26	85	75
סה"כ	298	284	879	842
שיעור גידול	5%		4%	

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

שנת 2015		שנת 2014		
רבעון שלישי	רבעון שני	רבעון ראשון	רבעון רביעי	רבעון שלישי
298	294	291	288	284
17	12	7	5	1
-	-	-	-	-
315	306	298	293	285

(*) בכל מגזרי הפעילות של החברה.

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

1.1.5. שיעור היוון משוקלל (Cap Rate)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב (ללא דיור מוגן³) של הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2015:

<u>במליוני ש"ח</u>	
20,213	סך נדל"ן להשקעה בדוח "סולו מורחב" (ראה נספח ג') (*)
(1,993)	בניכוי שווי המיוחס לנדל"ן להשקעה בהקמה
(254)	בניכוי שווי המיוחס למקדמות ע"ח רכישת קרקע
(114)	בניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע
(552)	בניכוי שווי המיוחס לדיור מוגן
17,300	סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים פנויים)
310	NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 30.9.15 (ללא דיור מוגן)
13	תוספת ל- NOI רבעוני עתידי (**)
323	סה"כ NOI מתוקנן
1,292	NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן (ללא דיור מוגן)
7.5%	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate) (***)

(*) הנתונים מתבססים על עדכון הערכות השווי ליום 30 ביוני 2015 (למועד הדוח לא עודכנו הערכות השווי) וכוללים יתרות חובה המופיעות בסעיף המאזני "הלוואות ויתרות חובה" בגין מיצועים המיוחסים לנדל"ן.

(**) הנתון כולל בעיקר הערכות בגין תוספת NOI לשטחים פנויים שטרם אוכלסו במלואם ושטחים שאוכלסו במהלך שלושת הרבעונים של שנת 2015 באכלוס לשנה שלמה אשר נזקק בגינם שווי בעדכון הערכות השווי ליום 30.6.2015.

נתון זה אינו מהווה תחזית של החברה ל- NOI לשנת 2015 וכל מטרתו לשקף את ה- NOI בהנחת אכלוס מלא לשנה שלמה של כל הנכסים המניבים.

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

³ מאחר ושיעור ההיוון של נכסי דיור מוגן נגזר ממדד ה- FFO ולא ממדד ה- NOI הרי שנכסים אלו לא נכללו בתחשיב זה. שיעור ההיוון המשוקלל של הדיור המוגן למועד הדוח הינו 9%.

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

לצורך מתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות, מובא להלן מדד ה-F.F.O שהינו מדד מקובל בשימוש בעולם ומעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. המדד מבטא רווח מדווה נקי בנטרול הכנסות והוצאות בעלות אופי הוני ובתוספת חלק החברה בפתח מנדל"ן והפחתות אחרות. **בדוח זה מובא מדד ה-F.F.O בגין פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה בלבד.** הנהלת החברה סבורה כי מאחר ומדד ה-F.F.O הינו מדד הנהוג בחברות שתחום פעילותן כולו מתמקד בתחום הנדל"ן המניב, לפיכך נדרשת התאמה של מדד זה בחברות מסוגה של החברה, כך שישקף טוב יותר את פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה, תוך נטרול השפעות שאינן מתחום הנדל"ן. הנהלת החברה סבורה כי יש לבצע התאמות מסוימות בגין פריטים שאינם תפעוליים, אשר מושפעים משערך שווי הוגן של נכסים והתחייבויות, בעיקר התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה, רווחי והפסדי הון שונים, הוצאות מיסים נדחים והוצאות מימון בגין עליית ערך של התחייבויות פיננסיות, כמפורט בהנחות היסוד שבבסיס הטבלה שלהלן. יש להדגיש כי ה-F.F.O אינו מייצג תזרים מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים ואינו משקף מזומנים שבידי החברה ואת יכולתה לחלקם ואינו מחליף את הרווח הנקי המדווח. כן מובהר כי מדד זה אינו נתון המבוקר על ידי רואי החשבון של החברה.

לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום		מיליוני ₪
30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2015	
637	533	170	101	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות
(121)	71	(8)	88	נטרול (הרווח הנקי) ההפסד מחברת גרנית הכרמל המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות) התאמות לרווח (1):
1	(35)	9	5	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה
3	4	1	2	פחת והפחתות
(36)	(43)	(8)	1	הוצאות (הכנסות) מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות
74	99	21	29	הוצאות מיסים
1	-	1	-	התאמות בגין חברות כלולות
-	3	-	-	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציה לעובדים
(10)	(10)	-	(10)	בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
-	7	-	7	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים
-	(3)	-	(3)	בניכוי הכנסות מחילוט פקדונות דיירים
33	22	24	31	סה"כ התאמות לרווח
31	21	9	5	בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות – (2)
580	647	195	225	סה"כ F.F.O המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב (3)

הערות והנחות:

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

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

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

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

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

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

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

ליים		<u>EPRA NAV</u> (מליוני ש"ח)
30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2015	
13,082	13,544	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
2,689	2,937	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
15,771	16,481	EPRA NAV
130	136	EPRA NAV למניה (ש"ח)
ליים		<u>EPRA NNNAV</u> (מליוני ש"ח)
30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2015	
15,771	16,481	EPRA NAV
(2)	8	התאמת ערך נכסים לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(341)	(202)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(2,689)	(2,937)	בניכוי עתודה למס שערוך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
12,739	13,350	EPRA NNNAV
105	110	EPRA NNNAV למניה (ש"ח)

1.1.8. תמצית תוצאות החברה (מאוחד)

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעת החודשים שהסתיימו ביום		לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימו ביום		
	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2015	
31 בדצמבר 2014					
849	637	533	170	101	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
860	642	539	170	102	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
6.41	4.65	4.39	1.40	0.83	רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת (בש"ח)
0.60	0.60	-	-	-	רווח בסיסי למניה מפעילות מופסקת (בש"ח)
913	734	619	306	83	רווח כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה

הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015 הסתכם לסך של כ- 533 מיליון ש"ח (ברבעון 101 מיליון ש"ח), לעומת רווח נקי המיוחס לבעלי המניות בסך של כ- 637 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ברבעון המקביל אשתקד 170 מיליון ש"ח).

בתקופת הדוח רשמה החברה גידול ב- NOI מפעילות הנדל"ן, גידול ברווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה והפחתה בהוצאות המימון. מנגד בעיקר בשל הפסקת הכללת נתוני טמבור כתוצאה ממכירת פעילות טמבור בשנת 2014, הפחתת חלק מהמוניטין שמיוחס לסונול והשפעת מכירת מתקן ההתפלה בפלמחים, ירד הרווח הנקי בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

ב. הרווח הכולל

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

סך הרווח הכולל לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015 הסתכם לסך של כ- 619 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי (הכולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך כ- 539 מיליון ש"ח באותה תקופה. ההפרש בין הרווח הכולל לרווח הנקי האמור נובע בעיקר מגידול בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה (בעיקר שינוי בשווי הוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל) בניכוי מס בסך של כ-73 מיליון ₪ ומרווח מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך כ-7 מיליון ש"ח.

סך הרווח הכולל לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015 הסתכם לסך של כ- 83 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי (הכולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך כ- 102 מיליון ש"ח באותה תקופה. ההפרש בין הרווח הכולל לרווח הנקי האמור נובע בעיקר מירידה בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה (בעיקר שינוי בשווי הוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל) בניכוי מס בסך של כ-59 מיליון ₪ בקיזוז רווח מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך כ-40 מיליון ש"ח.

ג. מגמות עיקריות במשק בקשר לפעילות נדל"ן מניב

להערכת דירקטוריון החברה לא חל שינוי מהותי בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה כפי שתוארה בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2014 למעט כמפורט להלן.

בישראל – תקופת הדוח התאפיינה בהמשך המגמה של האטה בצמיחה הכללית במשק, בדומה למגמה בשנים 2013-2014. האינדיקטורים לפעילות ברבעון השלישי של שנת 2015, מצביעים על כך שהמשק מוסיף לצמוח בקצב המתון ששרר בשנתיים האחרונות. בענף הנדל"ן המניב בישראל נשמרה היציבות, הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות ובשיעור התפוסה. מדד המחירים לצרכן (הידוע) רשם עליה של 0.3% ברבעון השלישי של שנת 2015. ריבית בנק ישראל נותרה ברבעון השלישי ללא שינוי ברמה של 0.1%. ריבית הפריים עומדת על שיעור של 1.6%.

ההאטה בצמיחה הכללית במשק לא ניכרה בסביבתה העסקית ו/או בתוצאותיה העסקיות והתפעוליות של החברה, אולם מעת לעת, מורגשת סביבה מאתגרת יותר במשאים ומתנים מול השוכרים בעת חתימה על הסכמי שכירות חדשים או חידוש חוזים קיימים. זאת, במיוחד באזור באר שבע ובאזור הצפון, בהם חלו בשנתיים החולפות שינויים במאזן התחרותי בין השחקנים בענף, בין היתר, בשל פתיחת מרכזי מסחר חדשים והתרחבות היצע שטחי המסחר באזור, המציבים בפני הענף אתגרים, לרבות הצורך להתאים את מחירי השכירות בקניון עזריאלי הנגב וקניון עזריאלי קרית אתא. הרבעון האחרון התאפיין ביציבות עם עליה בממוצע הפדיונות⁴ בקניוני הקבוצה. בחודש מרץ 2015 נפתחו לציבור הקומה השניה בקניון עזריאלי איילון וקניון עזריאלי רמלה. בנוסף, בתקופה שלפני פרסום הדוח, חוותה המדינה פיגועי טרור באיזורים שונים בארץ אשר גרמו להאטה מסוימת, זמנית, בפעילות של חלק מקניוני החברה, כאשר נכון למועד פרסום הדוח מורגשת חזרה לשגרה.

כן המשיכה בתקופת הדוח, היציבות בתחום המשרדים, אשר התבטאה בהמשך ייזום והיצע של פרויקטים חדשים, ביציבות בביקושים לשטחי משרדים (ואף נרשמה עליה בביקושים, בעיקר במרכז עזריאלי בתל אביב) וביציבות בגובה דמי השכירות בפרוייקטים רבים. עקב מחסור בהיצע שטחי משרדים איכותיים זמינים בתל אביב, אופיינה תקופת הדוח בעליה מתונה של דמי השכירות בפרוייקטים מובילים בתל אביב.

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.

בארה"ב - בהמשך לירידת מחירי האנרגיה בעולם והתנודתיות בשווקים אלו, שוק המשרדים ביוסטון המשיך להראות במהלך הרבעון השלישי של שנת 2015 מספר סממנים שליליים. למשל בכמות השטחים בשוק שכירויות המשנה (Sub Lease). יש לציין, כי להערכת החברה, המשך עקבי של מחירי אנרגיה נמוכים או ירידות נוספות במחירי הנפט, עלולים בטווח הארוך להשפיע לרעה על כלכלת יוסטון ולמועד הדוח אין בידי החברה יכולת להעריך השפעה עתידית על פעילותה בתחום (אם בכלל) ואת תקופת ההשפעה, ככל שתחול.

⁴ נתוני הפדיון מבוססים על נתונים שנמסרים על ידי השוכרים. כמו כן, לא כל השוכרים מדווחים לקבוצה על נתוני הפדיון.

1.2. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

תמצית מגזרי הפעילות של הקבוצה⁵

- ☒ **תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל** – לחברה 15 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-301 אלפי מ"ר (במאוחד) ו-300 אלפי מ"ר (חלק החברה), המושכרים לכ-1,800 שוכרים;
- ☒ **תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל** – לחברה 11 נכסים מניבים בתחום זה בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-353 אלפי מ"ר (במאוחד) ו-350 אלפי מ"ר (חלק החברה) המושכרים לכ-500 שוכרים;
- ☒ **תחום נדל"ן מניב בארה"ב** – לחברה 6 נכסים מניבים בתחום זה, בשטח כולל להשכרה של כ-187 אלפי מ"ר (במאוחד) וכ-177 אלפי מ"ר (חלק החברה) המושכרים לכ-300 שוכרים;
- ☒ **תחום מתחמי תדלוק ומסחר ושיווק ישיר (סונול)** – הקבוצה פועלת בשני ענפים, מתחמי תדלוק ומסחר ושיווק ישיר, באמצעות סונול ישראל בע"מ.

1.2.1. הנדל"ן המניב:

מצבה העסקי של החברה, תוצאות פעולותיה, הונה ותזרימי המזומנים שלה, מושפעים בעיקר ממצב ענף הנדל"ן. בדוח זה יובאו הסברים אודות השפעות אלו על החברה לתקופת הדוח. איתנותה של החברה מושפעת בעיקר מהפיזור הרחב של נכסי הנדל"ן המניב בישראל (מרכזים מסחריים, שטחים להשכרה למשרדים ודיור מוגן), תמהיל השוכרים המגוון, המומחיות בייזום, תכנון, ניהול והקמה של נדל"ן מניב ומיצובה העסקי. בנוסף, להערכת החברה, מוניטין רבים נקשרים בשמה בשל העובדה כי המרכזים המסחריים והקניונים שבבעלותה מתאפיינים בשיעורי תפוסה ופדיון גבוהים כל זמן שהחברה מנהלת אותם. כמו כן איתנותה הפיננסית של הקבוצה נובעת, בין היתר, מהיקף התזרים מפעילות שוטפת ושיעור התחייבויותיה הפיננסיות של הקבוצה ביחס לסך נכסיה הנמוך מהמקובל בענף הנדל"ן המניב.

בדוח זה מפרטת החברה את הגורמים שתרמו ליציבות העסקית והשיפור בפעילותה העסקית, בעיקר בתחומי הנדל"ן המניב, אשר מהווים את עיקר פעילותה. בנוסף, למועד הדוח, היקף ההשקעות המוערך של הקבוצה במנועי צמיחה עתידיים, באמצעות ייזום והקמת נכסים מניבים חדשים, הצפויים להוסיף לקבוצה כ-508 אלפי מ"ר נדל"ן מניב בישראל, עומד על כ-3.1-3.3 מיליארד ש"ח וזאת בנוסף לכ-2.2 מיליארד ש"ח שהושקעו עד תקופת הדוח. לפירוט בדבר הפרויקטים בהקמה ראה סעיף 1.1.2 לעיל.

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

שיעור התפוסה הממוצע בנכסי הנדל"ן המניב בישראל שבבעלות הקבוצה גבוה מאד ועומד על כ-97% במגזר מרכזי המסחר והקניונים⁶ ועל כ-99% במגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים. שיעור התפוסה הממוצע בנכסי הנדל"ן המניב בארה"ב הינו כ-94%.

⁵ "במאוחד" – לא כולל גרנית הכרמל; "חלק החברה" – בניכוי החזקות מיעוט בחברות מסוימות.

⁶ לא כולל את מרכז עזריאלי חולון שחלקו נפתח בחודש יולי 2013 וחלק נוסף נפתח בחודש מרץ 2014 ואלה נמצאים בשלבי איכלוס מתקדמים. אחוז התפוסה במגזר מרכזי המסחר והקניונים כולל מרכז עזריאלי חולון עומד על כ-96%.

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

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

- א. פוטנציאל הביקוש העתידי להשכרת שטחים בנכס אשר נבחן בין היתר בהתבסס על נתונים קיימים ועתידיים של האזור הגאוגרפי, צפיפות האוכלוסייה, נכסים מתחרים באזור, מצב סוציו-אקונומי של האוכלוסייה, נגישות ועוד.
- ב. סיכוני ההקמה שנובעים מעלות ההקמה וממשך תקופת ההקמה הנגזרת מהסדרים רגולטורים, מתקופת הבניה ומעלויות חומרי הגלם.

1.2.2. מגזר סונוול:

מצבה של החברה ותוצאותיה עשויים להיות מושפעים באופן מסויים גם ממצבה העסקי של סונוול. בתקופת הדוח וברבעון השלישי של שנת 2015 סונוול מציגה קיטון בתוצאות אל מול התקופות המקבילות אשתקד. קיטון זה נובע בעיקר מגידול בהפסדי המלאי ובהוצאות המשפטיות של החברה אשר קוזזו בחלקם בגידול בכמויות הדלקים שנמכרו, גידול בהכנסות וברווחיות חנויות הנוחות וכן ירידה בהוצאות המימון, כמפורט בסעיף 1.11.4 לדוח זה להלן. לענין הפחתה בסך כ-80 מיליון ₪ של חלק מהמוניטין המיוחס לפעילות סונוול ראה סעיף 1.9 לדוח זה להלן.

1.2.3. פעילויות נוספות

כמו כן לקבוצה פעילויות נוספות הכוללות, בין היתר, את תחום הדיור המוגן וכן באמצעות גרנית הכרמל, את סופרגז - העוסקת בעיקר בשיווק ואספקת גפ"מ, את GES – העוסקת בעיקר בתשתיות מים ושפכים⁷ אשר שינויים מהותיים בפעילותה עשויים להשפיע על תוצאות הקבוצה, וכן השקעות פיננסיות בתאגידים בתחום הבנקאות והפיננסים שמחיר השוק שלהן משתנה, השקעות בחברות הון סיכון, הזנק וקרנות השקעה.

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

דיבידנד שהתקבל בתקופת הדוח	שינוי בשווי הון בתקופת הדוח	שווי הוגן של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות כספיים ליום 30.9.15	סה"כ השקעה ליום 30.9.15 לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בתקופת הדוח	השקעות במהלך תשע"ה החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015	שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.14	
-	89	1,034	945	-	945	השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ (*)
10	-	593	593	-	593	השקעה בלאומי קארד בע"מ(**)
10	89	1,627	1,538	-	1,538	סה"כ

* השווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 30.9.15.

** השווי ההוגן של ההשקעה בלאומי קארד נקבע לפי מעריך שווי בלתי תלוי, על פי הערכת השווי ליום 31.12.14.

⁷ לפרטים בדבר השלמת העסקה למכירת מתקן התפלה של GES ראו סעיף 1.1.1 של דוח דירקטוריון זה לעיל.

1.3. התוצאות העסקיות וסך הנכסים

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

שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בתשעת החודשים שהסתיימו ביום:		שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בשלושת החודשים שהסתיימו ביום:		רווח המגזר לתשעה חודשים שהסתיימו ביום:		רווח המגזר לשלושה חודשים שהסתיימו ביום:		
30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2015	
83%	103%	105%	186%	532	556	178	190	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
37%	47%	47%	84%	236	254	80	86	משרדים ואחרים בישראל
12%	19%	16%	33%	76	101	27	34	נדל"ן מניב בארה"ב
12%	3%	13%	(5%)	75	17	22	(5)	סונול
8%	13%	3%	11%	58	69	5	11	אחרים
152%	185%	184%	309%	977	997	312	316	סה"כ רווח מיוחס
(1%)	7%	(6%)	(5%)	(6)	36	(10)	(5)	שינויים בשווי ההוגן
(20%)	(22%)	(18%)	(37%)	(130)	(116)	(31)	(38)	הוצאות מימון נטו
(34%)	(45%)	(42%)	(74%)	(218)	(242)	(72)	(76)	הוצאות מיסים
(8%)	(25%)	(18%)	(93%)	(54)	(136)	(29)	(95)	הוצאות, ניהול ואחר, נטו
11%	-	-	-	73	-	-	-	רווח מפעילות מופסקת לאחר מס
100%	100%	100%	100%	642	539	170	102	רווח נקי לתקופה

* החל מהדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2014 מוצגות תוצאות ההשקעה בטמבור בדוחות הכספיים בנפרד, כפעילות מופסקת.

הכנסות הקבוצה מכלל מגזרי הפעילות לתקופה של תשעת החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015, הסתכמו לסך של כ- 4,636 מליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 5,465 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ- 829 מיליון ש"ח. פער המורכב בעיקר מצד אחד - ירידה בסך של כ- 865 מיליוני ש"ח בהכנסות סונול (בעיקר כתוצאה מירידת מחירי הדלקים), ומצד שני גידול בסך של כ- 102 מיליון ש"ח בהכנסות מגזר הנדל"ן המניב וכן הכנסות מדיוור מוגן אשר קיזזו את הירידה האמורה. ליום 30 בספטמבר 2015 סך הנכסים במאזן עמד על כ- 26.3 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 25.4 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014, עליה המיוחסת בעיקר להשקעות במגזרי הנדל"ן המניב, גידול במזומנים ובנכסים הפיננסים בקיזוז גריעת נכסי דרך הים בעקבות השלמת המכירה.

להלן חלקם של נכסי מגזרי הפעילות מסך נכסיה של הקבוצה :

שיעור נכסי המגזר מסך הנכסים במאוחד ליום		חלק נכסי המגזר מסך הנכסים (במליוני ש"ח) במאוחד ליום		
31.12.14	30.9.2015	31.12.14	30.9.2015	
42%	41%	10,595	10,895	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
24%	25%	6,134	6,605	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
8%	8%	2,026	2,076	נדל"ן מניב בארה"ב
9%	8%	2,208	2,009	סונול
17%	18%	4,466	4,744	אחרים והתאמות
100%	100%	25,429	26,329	סה"כ

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

ליום 31 בדצמבר 2014	ליום 30 בספטמבר 2014	ליום 30 בספטמבר 2015	
3,249	3,643	2,607	נכסים שוטפים
22,180	21,744	23,722	נכסים לא שוטפים
5,099	5,223	3,623	התחייבויות שוטפות
6,981	6,985	9,063	התחייבויות לא שוטפות
13,252	13,082	13,544	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
52%	51%	51%	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)

הקבוצה מממנת את פעילותה העסקית בעיקר מהונה העצמי, מהמזומנים ובאמצעות אשראי חוץ בנקאי (בעיקר אגרות חוב והלוואות מגופים מוסדיים), אשראי בנקאי (לזמן קצר ולזמן ארוך) וניירות ערך מסחריים. בתקופת הדוח הנפיקה החברה על בסיס תשקיף מדף, אגרות חוב (סדרה ב') לציבור ואף הרחיבה את הסדרה בגיוס נוסף ואגרות חוב (סדרה ג') לציבור. איתנותה הפיננסית של הקבוצה המאופינת במינוף נמוך ובהיקף נרחב של נכסים לא משועבדים, מאפשרת לקבוצה זמינות מקורות להשגת מימון בתנאים נוחים.

1.5. מצב כספי, נזילות ומקורות מימון**(א) אמצעים נזילים בקבוצה**

ליום 30 בספטמבר 2015, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר ופיקדונות והשקעות לזמן קצר) שמחזיקה הקבוצה הסתכם לסך של כ- 1,119 מיליון ש"ח. החברה רואה באמצעיה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילות שוטפת ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ- 16.7 מיליארד ש"ח בנוסף לכ- 1,119 מיליון ש"ח שפורטו לעיל), חשיבות לאיתנותה הפיננסית, לגמישות הפיננסית הגבוהה שלה בשל אי תלותה בזמינות מקורות חיצוניים גם לצורכי פרעון חובות וליכולת ניצול הזדמנויות השקעה בתקופות שונות. בהתייחס למקורות נזילים אפשריים נוספים, מעריכה החברה כי ביכולת הקבוצה לגייס מימון בתנאים נוחים, גם בתנאים הכלכליים השוררים כיום.

להלן טבלת הנכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי⁸:

נכסים	שווי הנכסים ליום 30.9.2015 (במיליוני ש"ח) כפי שהם מוצגים בדוחות הכספיים
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל	8,550
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	5,359
נכסי נדל"ן אחרים	135
החזקות החברה בחברת לאומי קארד	593
החזקות החברה בחברת גרנית הכרמל	1,056
החזקות החברה בבנק לאומי	1,034
סה"כ	16,727

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

(ב) דיבידנדים:

החברה: ביום 16 במרץ 2015, אישר דירקטוריון החברה חלוקה במזומן בסך כולל של 320 מיליון ש"ח (כ- 2.64 ש"ח למניה). ביום 4 במאי 2015, שילמה החברה את הדיבידנד לבעלי מניותיה. על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2015 לחברה יתרת עודפים בסך של כ- 11 מיליארד ש"ח (כולל קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה).

לפרטים נוספים ראה דוח מידי מיום 18 במרץ 2015 (אסמכתא: 2015-01-053497) הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

לאומי קארד: ביום 16 באוגוסט 2015, אישר דירקטוריון לאומי קארד חלוקת דיבידנד בסך 50 מיליון ש"ח (חלק קבוצת עזריאלי 10 מיליון ש"ח). ביום 1 בספטמבר 2015 שילמה לאומי קארד את הדיבידנד לבעלי מניותיה.

בנק לאומי: בתקופת הדוח לא חילק בנק לאומי דיבידנד.

(ג) תזרימי מזומנים

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015, הסתכמו לסך של כ- 907 מיליון ש"ח, אשר נבעו בעיקר מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ- 916 מיליון ש"ח אשר קוּזו ממסי הכנסה ששולמו, זאת בהשוואה לסך של כ-780 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

⁸ הנכסים שבטבלה אינם כוללים נכסים מניבים המוחזקים על ידי גרנית.

עיקר הגידול בסך של כ- 127 מיליון ש"ח בתזרים מפעילות שוטפת בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד, נבע מגידול בתזרים השוטף של סונול בעיקר משינוי בסעיפי מלאי ולקוחות אשר קוּזו בחלקו ע"י שינוי ביתרת הספקים.

תזרים המזומנים שנבע לקבוצה מפעילות שוטפת בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015 שימש את הקבוצה בעיקר למימון השקעות הנדרשות בפרויקטים בהקמה ולרכישת קרקעות, לרכישת החברה בתחום הדיור מוגן ולפרעון התחייבויות לזמן ארוך.

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת ברבעון שהסתיים ביום 30 בספטמבר 2015, הסתכמו לסך של כ- 304 מיליון ש"ח, אשר נבעו בעיקר מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ- 315 מיליון ש"ח אשר קוּזו ממסי הכנסה ששולמו, זאת בהשוואה לסך של כ- 233 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר הגידול בסך של כ- 71 מיליון ש"ח בתזרים מפעילות שוטפת ברבעון שהסתיים ביום 30 בספטמבר 2015, בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, נבע מגידול בתזרים השוטף של סונול בעיקר משינוי בסעיפי מלאי ולקוחות אשר קוּזו בחלקו ע"י שינוי ביתרת הספקים וכן מגידול בתזרים השוטף שנבע מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בניכוי מס.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015 הסתכמו לסך של כ- 622 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 569 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר התזרים בתקופת הדוח שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 838 מיליון ש"ח ולרכישת בית דיור מוגן פאלאס בסך של כ- 255 מיליון ₪ בקיזוז תמורה שהתקבלה ממכירת הפעילות הסולארית ומכירת דרך הים בסך של כ- 531 מיליון ש"ח. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 863 מיליון ש"ח בקיזוז תמורה שהתקבלה ממימוש פעילות טמבור בסך של כ- 488 מיליון ₪.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה ברבעון שהסתיים ביום 30 בספטמבר 2015 הסתכמו לסך של כ- 470 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 284 מיליון ש"ח ששימשו לפעילות השקעה ברבעון המקביל אשתקד.

עיקר התזרים בתקופת הדוח שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 233 מיליון ש"ח ולרכישת בית דיור מוגן פאלאס בסך של כ- 228 מיליון ₪. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 475 מיליון ש"ח בקיזוז קיטון בפקדונות לזמן קצר בסך של כ- 198 מיליון ₪.

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות מימון בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015 הסתכמו לסך של כ- 566 מיליון ש"ח, לעומת מזומנים ששימשו לפעילות מימון בסך של כ- 474 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נבע מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 2,209 מיליון ש"ח בתקופת הדוח בקיזוז גידול בפרעון אשראי לזמן קצר והלוואות ואגרות חוב לזמן ארוך נטו בסך של כ- 1,163 מיליון ש"ח.

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות מימון ברבעון שהסתיים ביום 30 בספטמבר 2015 הסתכמו לסך של כ- 401 מיליון ש"ח, לעומת מזומנים ששימשו לפעילות מימון בסך של כ- 164 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול נבע מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 997 מיליון ש"ח בתקופת הדוח בקיזוז גידול בפרעון אשראי לזמן קצר והלוואות ואגרות חוב לזמן ארוך נטו בסך של כ- 443 מיליון ש"ח.

להלן הרכב מקורות המימון של הקבוצה

31.12.2014		30.9.2015		
%	מליוני ש"ח	%	מליוני ש"ח	
מסך המאזן		מסך המאזן		
12%	2,962	8%	2,214	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
12%	3,176	12%	3,047	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
4%	958	11%	2,976	אגרות חוב לזמן ארוך
28%	7,096	31%	8,237	סה"כ

גידול בסך כ- 1,141 מיליון ש"ח בתקופת הדוח נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב כאמור בסעיף 1.1.1 לעיל בקיזוז פרעונות שוטפים של הלוואות ואגרות חוב. למועד הדוח, לחברה גרעון בהון החוזר בסך כ- 1,016 מיליארד ש"ח, שנובע, בעיקר מהחלטת הנהלת הקבוצה, בשלב זה, לממן את פעילותה גם באמצעות אשראים לזמן קצר, זאת, לאור ההזדמנות העסקית בשל הריביות הנמוכות לאשראים אלו. החברה מעריכה, כי אם תחליט להמיר אשראי כאמור באשראי לזמן ארוך במועד כלשהו, תוכל לעשות זאת לאור איתנותה הפיננסית ו/או היקף הנכסים הלא משועבדים שלה ולפיכך, קבע דירקטוריון החברה, בישיבתו מיום 17 בנובמבר 2015, לאחר שבחן את מקורות התזרים והמימון של החברה, כי אין בגרעון בהון החוזר האמור כדי להשפיע על יכולתה לפרוע את התחייבויותיה במועד.

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

(ד) דירוג

להלן פרטים בדבר דירוג אגרות החוב, ניירות הערך המסחריים והלוואה פרטית של החברה:

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

לפרטים נוספים ראה באור 21 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2014. לעיון בדוח המעקב השנתי של חברת מידרוג וכן לעיון בדוח מידרוג להלוואה פרטית ראה דיווחה המידי של החברה מיום 21.9.14 (אסמכתא: 2014-01-161508), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לעיון בדוח מידרוג להעלאת דירוג אגרות חוב (סדרה א') של החברה ראה דיווחה המידי של החברה מיום 1.11.15 (אסמכתא: 2015-01-146127), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לעיון בדוח מעלות לאגרות חוב (סדרה א') של החברה ראה דיווחה המידי של החברה מיום 20.1.15 (אסמכתא: 2015-01-015679), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לעיון בדוחות מעלות לאגרות חוב (סדרה ב') של החברה ראה דיווחיה המידיים של החברה מהימים 20.1.15 (אסמכתא: 2015-01-015688) ו-21.6.15 (אסמכתא: 2015-01-052239), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. לעיון בדוח מעלות לאגרות חוב (סדרה ג') של החברה ראה דיווחה המידי של החברה מיום 3.9.15 (אסמכתא: 2015-01-112698), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לעיון בדוח המלא של מעלות ראה דיווח מידי של החברה מיום 11.2.15 (אסמכתא: 2015-01-029467), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לדירוג נע"מים על ידי מעלות ראה דוח מידי של החברה מיום 23.6.14 (אסמכתא: 2014-01-096798) ואישור מעלות לדירוג זה מיום 20.1.15 (אסמכתא: 2015-01-015679), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

(ה) התחייבויות ומימון

התחייבויות פיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל) ליום 30 בספטמבר 2015, במליוני ש"ח:

סה"כ	סה"כ		ריבית משתנה		ריבית קבועה			
	ריבית משתנה	ריבית קבועה	לא צמוד	צמוד לליש"ט	לא צמוד	צמוד לדולר ארה"ב	צמוד מדד	
810	810	-	785	25	-	-	-	הלוואות ז"ק
5,917	48	5,869	48	-	8	1,131	4,730	הלוואות ז"א
6,727	858	5,869	833	25	8	1,131	4,730	סה"כ

מועד פרעון התחייבויות פיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל) ליום 30 בספטמבר 2015, במליוני ש"ח:

שנה	קרן	ריבית	סה"כ
1	1,230	152	1,382
2	1,925	116	2,041
3	386	79	465
4	388	74	462
5 ואילך	2,798	153	2,951
סה"כ	6,727	574	7,301

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

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

ליום 30 בספטמבר 2015, שיעור ההלוואות לזמן קצר עמד על כ- 12% מתוך סך ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל). להערכת החברה שיעור זה הינו נמוך ושמרני לאור יחס המינוף הנמוך וסך הנכסים שאינם משועבדים כמפורט לעיל.

בהתאם למדיניותה, מעת לעת, בוחנת החברה את ההזדמנויות להמרת החוב לזמן קצר לחוב לזמן ארוך, בריבית קבועה. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את מקורות הפירעון למימון התחייבויות הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעון, לרבות בקשר עם התזרים וסך הנכסים שאינם משועבד. לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה ג') שאירעה במהלך הרבעון, ראה סעיף 1.1.1 לחלק א' לדוח.

בתקופת הדוח, המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות הינן בעיקר:

- לקבוצה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת לאורך שנים רבות. תזרים זה הסתכם לסך של כ- 907 מליוני ש"ח בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015, לעומת סך של כ- 780 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- האמצעים הנזילים והנכסים שאינם משועבדים כמפורט בסעיף 1.5(א) לעיל.
- בנוסף לקבוצה נכסים מניבים משועבדים שסכום ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משווי ההון.

1.6. איכות הרווח

לא חלו שינויים בתקופת הדוח בתיאור שכללה החברה בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2014.

1.7. הוצאות הנהלה כלליות ושיווק (סולו מורחב)

הוצאות הנהלה ושיווק של החברה במאוחד (ללא גרנית הכרמל) בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 64 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת סך כ- 61 מיליון בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח, חלה ירידה בתמורה בגין שירותי הניהול המשולמים לחברות קנדיות שהיו בבעלות ובשליטה מלאה של מר דוד עזריאלי ז"ל (כאמור בביאור 1.38 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2014) בסך כ- 5 מיליון ש"ח ובתרומות בסך של כ- 3 מיליון ש"ח. מנגד חל גידול בהוצאות השיווק בסך של כ- 10 מיליון ש"ח. הוצאות הנהלה ושיווק של החברה במאוחד (ללא גרנית הכרמל) ברבעון הסתכמו לסך של כ- 22 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת סך כ- 19 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד בעיקר בשל גידול בהוצאות השיווק.

1.8. הוצאות המימון נטו

הוצאות המימון נטו של הקבוצה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 115 מיליון ש"ח, לעומת כ- 130 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד (קיטון של כ- 15 מיליון ש"ח). הקיטון בהוצאות המימון נטו נובע בעיקר מהשפעת הירידה בשיעור המדד על הלוואות ואגרות חוב בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד (שנבע מירידה של כ- 0.2% בשיעור עליית המדד הידוע בתקופת הדוח לעומת עליה של כ- 0.1% בתקופה המקבילה אשתקד), מגידול בהכנסות מנכסים פיננסיים וכן מירידה ריאלית בשיעור הריבית על הלוואות הקבוצה בקיטון גידול בהוצאות הריבית בשל גידול בהיקף האשראי. הוצאות המימון נטו של הקבוצה ברבעון השלישי 2015 הסתכמו לסך של כ- 38 מיליון ש"ח, לעומת כ- 31 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד (גידול של כ- 7 מיליון ש"ח). הגידול בהוצאות המימון נטו נובע בעיקר, מירידה ברווחים בגין עסקאות הגנה בסונול.

1.9. הוצאות אחרות

לאור אינדיקציות שמתקבלות במהלך נסיונות המכירה של סונול בחודשים האחרונים, נעשתה בחינה מעודכנת של המוניטין המיוחס לפעילות סונול בספרי קבוצת עזריאלי שבעקבותיה בוצעה הפחתה של 80 מיליון ש"ח.

1.10. מיסים על הכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה של הקבוצה, בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 242 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מיסים בסך כ- 218 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המיסים בתקופת הדוח נובע בין היתר בשל גידול בהוצאות המיסים השוטפים בתקופה כתוצאה מגידול ברווח השוטף לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

1.11. תרומה לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות

החברה יישמה בדוחותיה הכספיים את תקן דיווח כספי בינלאומי 8 בדבר מגזרי פעילות (IFRS8). פילוח החברה למגזרים מבוסס על הדיווחים הניהוליים והפנימיים של החברה. ביחס למגזרי הנדל"ן המניב נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב (לאופן חישוב הנתון ראה סעיף 1.1.5 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2014). בנוסף, התרומה לתוצאות מביאה בחשבון את חלק החברה בתוצאות החברה המוחזקת (בעקיפין) על ידי החברה, סונול המהווה מגזר פעילות.

1.11.1. מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2015	
31 בדצמבר 2014					
מיליוני ש"ח					
877	659	695	224	243	הכנסות
		5%		8%	אחוז שינוי
709	532	556	178	190	NOI
		5%		7%	אחוז שינוי

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

להלן התפתחות NOI של המגזר (במיליוני ש"ח)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2015	
531	540	178	183	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ⁷
-	-	-	-	בגין נכסים שהקמתם הושלמה בשנת 2014
1	16	-	7	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2015
532	556	178	190	סה"כ

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

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

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

- שטחים שלא אוכלסו בתקופות של חילופי שוכרים בחלק מהקניונים.
- ירידה ריאלית בדמי השכירות בעת חידוש חוזים בחלק מהנכסים עקב התגברות התחרות בעיקר באזור באר שבע והצפון (עקב מימוש אופציות על ידי השוכרים ו/או חתימה על חוזים חדשים).
- צווי הרחבה בענפי הניקיון והשמירה אשר נכנסו לתוקף בשנת 2014, הגדילו את עלויות הניקיון והשמירה בנכסי הקבוצה וקיזזו חלק מהגידול בהכנסות משכר דירה.

יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל - הסתכמה ביום 30 בספטמבר 2015 בסך של כ- 10.9 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 10.6 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2014. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר.

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

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

הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 56 מיליון ש"ח. הנכסים מוצגים לפי עדכון להערכות השווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני 2015.

1.11.2. מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2014	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2015	31 בדצמבר 2014	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2015
מיליוני ש"ח					
387	286	308	98	104	הכנסות
		8%		6%	אחוז שינוי
318	236	254	80	86	NOI
		8%		8%	אחוז שינוי

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

להלן התפתחות NOI של המגזר (במיליוני ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2015	
86	80	254	236	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ⁸
-	-	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2014
-	-	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2015
86	80	254	236	סה"כ

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

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

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

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

- צווי הרחבה בענפי הניקיון והשמירה אשר נכנסו לתוקף בשנת 2014, הגדילו את עלויות הניקיון והשמירה בנכסי הקבוצה וקיזזו חלק מהגידול בהכנסות משכר דירה.

⁸ NOI - same property NOI מנכסים דומים שהיו בחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל - הסתכמה ביום 30 בספטמבר 2015 לסך של כ- 6.6 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 6.1 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2014. 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- 17 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ- 31 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי עדכון להערכות השווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני 2015.

1.11.3. מגזר נדל"ן מניב בארה"ב:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום			
	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2015	
מיליוני ש"ח					
191	135	179	47	59	הכנסות
		33%		26%	אחוז שינוי
107	76	101	27	34	NOI
		33%		26%	אחוז שינוי

הגידול בהכנסות בתקופת הדוח נובע בעיקר מרכישת בניין משרדים מאוכלס ביוסטון, טקסס ארה"ב בחודש ספטמבר 2014 ומעליית שער הדולר. עם זאת החל מהרבעון האחרון של שנת 2015, לאור סיום חוזה עם דייר שמחזיק בשטח של כ- 20 אלפי מ"ר (המהווה כ- 10% משטחי המגזר) באחד ממגדלי המשרדים ביוסטון ולאור תקופת ההתאמות במושכר שיידרשו על ידי דייר פוטנציאלי אחר, צופה החברה קיטון בהכנסות ברבעונים הקרובים. החברה מנהלת מו"מ מתקדם עם שוכרים פוטנציאליים לאכלוס חלק מהשטחים שהתפנו.

להלן התפתחות NOI של המגזר (במיליוני ש"ח)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום			
30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2015	
75	85	26	29	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ⁹
1	16	1	5	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2014
76	101	27	34	סה"כ

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

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

- שער החליפין הממוצע של הדולר האמריקאי בתקופת הדוח גבוה בכ- 11% משער החליפין של הדולר

⁹ NOI - same property NOI מנכסים דומים שהיו בהחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

האמריקאי הממוצע בתקופה המקבילה אשתקד.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר - הסתכמה ביום 30 בספטמבר 2015 בסך של כ- 2.1 מיליארד ש"ח, לעומת 2.0 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2014.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר –

בתקופת הדוח לא חל כמעט שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

1.11.4. מגזר סונוול:

חלק החברה בתוצאות מגזר סונוול הסתכם בתקופת הדוח ברווח של כ- 17 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ- 75 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2014	30 בספטמבר 2015	
מליוני ש"ח	מליוני ש"ח				
4,818	3,745	2,881	1,270	971	הכנסות נטו
642	511	488	171	166	רווח גולמי
54	80	17	22	(10)	רווח (הפסד) תפעולי
38	60	(2)	25	(12)	רווח (הפסד) לפני מס

תמצית התוצאות העסקיות של סונוול:

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

הרווח הגולמי

הירידה בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מהשפעה של הפסדי מלאי (ירידת מחיר הנפט) אשר קוזזו בחלקם בגידול בכמויות הדלקים שנמכרו.

הרווח התפעולי

הירידה ברווח התפעולי בתקופה המדווחת וברבעון הנוכחי לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובעת מהירידה ברווח הגולמי כאמור לעיל וכן מגידול בהוצאות מכירה ושיווק הנהלה וכלליות בעיקר עקב גידול בהפרשות משפטיות.

הרווח לפני מס

הירידה ברווח לפני מס בתקופה המדווחת נובעת מירידה ברווח התפעולי, כאמור לעיל. הירידה ברווח לפני מס ברבעון נובעת מירידה ברווח התפעולי, כאמור לעיל, ומגידול בהוצאות מימון נטו.

1.12. הערה בעניין מידע צופה פני עתיד

כוונות החברה הנזכרות במבוא לדוח הדירקטוריון, הדגשים העיקריים לדוח וסעיפים 1.1 עד 1.11 לדוח הדירקטוריון, בין היתר, בקשר עם ניצול הזדמנויות עסקיות והרחבת הפעילות, נזילות, מקורות מימון והוצאות מימון נטו, קצב התקדמות הפרויקטים בהקמה, העלויות הצפויות להקמתם, השפעות המצב הכלכלי על תחומי הפעילות של החברה ובאשר לאפשרות המרת החוב לזמן קצר בחוב לזמן ארוך ו/או גיוס חוב, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על תוכניות החברה למועד הדוח, הערכות החברה ביחס להתפתחויות בשווקים, רמות האינפלציה ותזרימי המזומנים הצפויים ועל התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי במועד הדוח.

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

1 דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

2.1 כללי

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

האחראית על ניהול סיכוני השוק בחברה הינה סמנכ"לית הכספים, הגב' אירית סקלר-פילוסוף. ברבעון שהסתיים ביום 30 בספטמבר 2015, לא חלו שינויים מהותיים בגורמי הסיכון, במדיניות החברה בניהול סיכוני השוק, באמצעי הפיקוח ובמימוש מדיניות, לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 ובביאורים לדוחות הכספיים לאותה שנה.

2.2 פוזיציות בנגזרים

לפרטים ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.

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

ברבעון שהסתיים ביום 30 בספטמבר 2015 לא חלו שינויים מהותיים בניתוח מבחני הרגישות והשפעות על השווי ההוגן לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014, למעט ניתוח הרגישות לשינויים באחוז ההיוון של הנדל"ן להשקעה כמפורט בנספח ג' לדוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2015.

2.4 טבלת בסיסי הצמדה

ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

2 היבטי ממשל תאגידי

3.1

הליך אישור הדוחות הכספיים בתאגיד

דירקטוריון החברה, שהינו הארגון המופקד על בקרת העל בחברה, מינה ועדה לבחינת הדוחות הכספיים ("הועדה"), אשר חבריה הינם פרופ' ניב אחיטוב (יו"ר הועדה ודירקטור חיצוני, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית), מר אפרים הלוי (דירקטור חיצוני ובעל כשירות מקצועית), מר יוסף צ'חנובר (דירקטור בלתי תלוי ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית), מר אורן דרור (דירקטור בלתי תלוי ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית) והגב' ציפה כרמון (דירקטורית בלתי תלויה ובעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית). עובר למינויים מסרו חמשת חברי הועדה לחברה הצהרה לעניין השכלתם וניסיונם, ובהתאם להוראות סעיף 3 לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים) התש"ע-2010, על פיה רואה אותם החברה כבעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית או בעלי יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים, לפי העניין. לפרטים נוספים בדבר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים ראה דוח הממשל התאגידי המצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.

הליך אישור הדוחות הכספיים

הועדה התכנסה ביום 15 בנובמבר 2015 לשם בחינת הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2015 ולשם גיבוש המלצותיה לדירקטוריון בדבר אישור הדוחות. טיוטה מתקדמת של הדוח הרבעוני, על כל חלקיו, לרבות דוחותיה הכספיים של החברה וכן מצגת החברה בדבר עיקרי התוצאות הכספיות וסוגיות מהותיות לדיון הועברו לחברי הועדה מספר ימים לפני המועד שנקבע לישיבת הועדה.

בישיבת הועדה מיום 15 בנובמבר 2015 השתתפו כל חברי הועדה. כמו כן, לבקשת יו"ר הועדה, פתחה את הישיבה הגב' דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון, ונכחו בישיבה, מר יובל ברונשטיין, מנכ"ל החברה, היועצת המשפטית, הגב' מיכל קמיר, גב' אירית סקלר-פילוסוף, סמנכ"לית הכספים, נציגי רואה החשבון המבקר של החברה וכן בעלי תפקידים רלוונטיים בחברה כחשב החברה והמבקר הפנימי, מר גלי גנה. במהלך הישיבה סקרו מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים את הדוחות וסוגיות נוספות וענו על שאלות חברי הועדה במידת הצורך.

במסגרת הישיבה דנה הועדה, בין היתר, בתוצאות הכספיות, לרבות בהערכות והאומדנים שנעשו בקשר עם הדוחות הכספיים, בבקורות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי, בשלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים ובדרך הצגתם של נתונים ובהשוואתם לנתונים מקבילים בשנת הדיווח הקודמת וכן בגירעון בהון החוזר והסיבות מדוע אין בו כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה ועל כן אינו מהווה סימן אזהרה. כן דנה הועדה במדיניות החשבונאית שאומצה במסגרת דוחותיה הכספיים ואם היו שינויים בה, בטיפול החשבונאי שיושם בעניינים המהותיים של התאגיד, עליהם נסמכים נתונים בדוחות הכספיים.

במהלך הדיון העלו חברי הועדה נושאים הדורשים הבהרות וקיבלו תשובות והבהרות ממנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים ונושאי המשורה בחברה שנכחו בישיבה וכן מרואי החשבון המבקרים שנכחו גם הם בישיבה.

לאחר שהתקיים בועדה דיון כמפורט לעיל, יצאו מהישיבה המשתתפים שאינם חברי הועדה (למעט מנכ"ל החברה, סמנכ"לית הכספים והיועצת המשפטית של החברה) ואז העמיד יו"ר הועדה להצבעה את המלצת הועדה לדירקטוריון ובירר האם למי מחברי הועדה נותרו שאלות או סוגיות לגביהן לא ניתן מענה. באותה ישיבה החליטה הועדה להמליץ בפני הדירקטוריון על אישור הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2015. המלצות הועדה הועברו לחברי הדירקטוריון בסיום ישיבת הועדה, לקראת ישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ביום 17 בנובמבר 2015.

ביום 17 בנובמבר 2015 אישר דירקטוריון החברה, אשר הוא הארגון המופקד על בקרת העל בחברה, את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2015. לפרטים בדבר חברי הדירקטוריון ראה תקנה 26 לפרק ד' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014. טיוטות מתקדמות של הדוחות הכספיים, הביאורים להם, דוח הדירקטוריון ונספחיו וכל דוח ומצגת נלווית להם נשלחות לחברי הדירקטוריון מספר ימים לפני המועד שנקבע לשיבת הדירקטוריון.

בישיבת הדירקטוריון מיום 17 בנובמבר 2015, נכחו גם המוזמנים לשיבת הועדה, כמפורט לעיל. חברי הדירקטוריון שנכחו בישיבה האמורה (לרבות באמצעות מדיה כלשהי) הינם: הגב' דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון, דר' שרון עזריאלי, דירקטורית, דר' נעמי עזריאלי, דירקטורית, מר יוסף צ'חנובר, דירקטור בלתי תלוי, גב' ציפה כרמון, דירקטורית בלתי תלויה, פרופ' ניב אחיטוב (דירקטור חיצוני), מר אורן דרור (דירקטור בלתי תלוי) ומר אפרים הלוי (דירקטור חיצוני).

נציגי רואה החשבון המבקר של החברה, נתנו את התייחסותם והשיבו, ככל שנדרש, על שאלות שהופנו אליהם מאת חברי הדירקטוריון הנוגעות לסוגיות מהותיות שנבעו מהנתונים שהוצגו בדוחות הכספיים נשוא הדיון. במסגרת הצגת הדוחות בפני הדירקטוריון, נערכה סקירה של ההתפתחויות המהותיות בתקופה והתוצאות הכספיות, תוך השוואה לתקופות קודמות, במהלכה ניתן מענה לשאלות. בנוסף, התקיים דיון בגירעון בהון החוזר והסיבות מדוע אין בו כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה ועל כן אינו מהווה סימן אזהרה. בסיום הדיון בדירקטוריון התקיימה הצבעה במהלכה אושרו הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2015 והוסמכו המורשים לחתום עליהם.

מדיניות תרומות

3.2

ביום 21 במאי 2015 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) את חידוש ההתקשרות בהסכם בין החברה לבין קרן עזריאלי (ישראל) (ע.ר), עמותה הרשומה בישראל ללא מטרות רווח ("העמותה"), אשר הינה בעלת עניין בחברה, אשר על-פיו, יוארך, בשינויים המחויבים, הסדר התרומה הקיים לעמותה לתקופה נוספת של חמש שנים, שתחילתה ביום 1 ביוני 2015 וסופה ביום 31 במאי 2020. לפרטים נוספים ראה דוח זימון אסיפה מיוחדת מיום 16 באפריל 2015 (אסמכתא: 2015-01-000186) ודוח תוצאות האסיפה מיום 21 במאי 2015 (אסמכתא: 2015-01-025767), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

הארכת פוליסת ביטוח

3.3

ביום 31 במאי 2015 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 לגרנית הכרמל המחזיקה בפוליסה לביטוח נושאי משרה עצמאית, החל מיום 3 ביוני 2015 ועד ליום 2 ביוני 2016. ההתקשרות תהיה על בסיס עיקרי ההתקשרות המפורטים במדיניות התגמול המאושרת של החברה. לפרטים נוספים ראה דוח מיום 1 ביוני 2015 (אסמכתא: 2015-01-036165), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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

3.4

לפרטים בדבר גילוי ייעודי עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ואגרות החוב (סדרה ג') של החברה ראה נספח ד' לפרק זה.

3 הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

- 4.1 תיאור פעילות החברה בתקופת הדוח ועדכון תיאור עסקי התאגיד לתקופת הדוח בהתאם לתקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**
- לאירועים והתפתחויות בתקופת הדוח ראו פרק ב' לדוח זה – עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2014 וכן ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2015.
- 4.2 דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה**
- דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה, בהתאם לתקנות 38 ו-9 לתקנות מצורף בטופס דיווח נפרד במקביל לפרסומו של דוח זה.
- 4.3 תביעות משפטיות**
- לפרטים ראו ביאור 3 לדוח הכספי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2015.
- 4.4 גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד**
- למועד הדוח לא חל שינוי בפרמטרים לגילוי וצירוף הערכות שווי כפי שפורסמו בדוח התקופתי לשנת 2014. החברה עדכנה את הערכות שווי נכסיה בישראל ליום 30 ביוני 2015 (לפרטים בדבר הפרמטרים לעדכון הערכות השווי בדוחות הרבעוניים ראו ביאור ג'1 לדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2014).
- נכון למועד הדוח, ולאחר שנבדקה הקביעה דלעיל, עולה כי הערכת השווי המהותית מאוד הינה ביחס למגדלי עזריאלי בתל אביב (הנכללת בהערכת השווי למרכז עזריאלי כולו, על מרכיביו – קרי - לרבות קניון עזריאלי) בלבד. הערכת שווי זו ליום 30 ביוני 2015 צורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2015, כפי שפורסמו ביום 19 באוגוסט 2015 (אסמכתא: 01-099615-2015), ולהערכת החברה לא חלו שינויים מהותיים בהערכה זו.
- נכון ליום 30 בספטמבר 2015, שווי נכסי החברה ששוויים ההוגן נקבע באמצעות הערכת שווי מהותית מאוד (שנערכה ליום 30 ביוני 2015) עמד על סך של כ- 4.9 מיליארד ש"ח (המיוחסת הן למגדלי מרכז עזריאלי והן לקניון עזריאלי), מתוך שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ- 20.2 מיליארד ש"ח (כ- 24% מסך נכסי נדל"ן להשקעה של החברה).
- 4.5 אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים**
- ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים.
- 4.6 נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם**
- בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות דוחות תקופתיים, מצורפים בפרק ג' נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה כחברה אם, בצירוף חוות דעת רואה חשבון מבקר.
- 4.7 נושאים שרואי החשבון של החברה הפנו לגביהם תשומת לב בחוות דעתם על הדוחות הכספיים**
- מבלי לסייג את חוות דעתם הפנו רואי החשבון את תשומת הלב לאמור בביאור 3 בדבר תביעות משפטיות בסכומים מהותיים, במצטבר, כנגד החברה וחברות מאוחדות, שהוגשה בקשה להכירן כתביעות ייצוגיות.

דירקטוריון והנהלת החברה מביעים את הערכתם הרבה לנושאי המשרה בחברה, הנהלות החברות השונות בקבוצה ולעובדיהן, על תרומתם הברוכה להישגי הקבוצה ברבעון שהסתיים ביום 30 בספטמבר 2015.

יובל ברונשטיין, מנכ"ל

דנה עזריאלי,
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 17 בנובמבר 2015

נספח א'

**פוזיציות הקבוצה בנגזרים
ליום 30 בספטמבר 2015**

נספח א'
פוזיציות הקבוצה בנגזרים
ליום 30 בספטמבר 2015

פוזיציות הקבוצה בנגזרים ליום 30 בספטמבר 2015

לעיתים גרנית הכרמל וחברות מאוחדות מבצעות הגנה כלכלית על עליית המדד בשל הפער בין ההתחייבויות לבין הנכסים השקליים צמודי מדד.

ליום 30 בספטמבר 2015 אין לגרנית הכרמל וחברות מאוחדות עסקאות הגנה על המדד פתוחות.

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

להלן פירוט ההתקשרויות ליום 30 בספטמבר 2015:

סכום באלפים	מטבע לקבל	מטבע לשלם	מועד פקיעה / פירעון / מימוש	שווי נאות (אלפי ש"ח)
41,000	דולר	ש"ח	אוקטובר 2015	98
49,000	דולר	ש"ח	נובמבר 2015	(590)

ההחזקה המירבית בנגזרים בתקופת הדוח של סך כל פוזיציות הרכישה לצורך הגנה על שער חליפין דולר - שקל היתה 90,000 אלפי דולר ארה"ב.

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

נספח ב'

**דיווח לפי בסיסי הצמדה
ליום 30 בספטמבר 2015
(IFRS 7)**

נספח ב'
דיווח לפי בסיסי הצמדה
ליום 30 בספטמבר 2015 לפי IFRS 7
(אלפי ש"ח)

ליום 30 בספטמבר 2015						
סה"כ	אחרים	מטבע זר		מטבע ישראלי		
		אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
נכסים שוטפים						
1,065,449	-	3,088	112,060	-	950,301	מזומנים ושווי מזומנים
						נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
541	-	-	-	154	387	
52,762	-	-	-	-	52,762	פקדונות והשקעות לזמן קצר
1,139,014	-	-	27,923	3,820	1,107,271	לקוחות
161,130	96,009	101	14,941	20,687	29,392	חייבים ויתרות חובה
176,458	176,458	-	-	-	-	מלאי
11,365	11,365	-	-	-	-	נכסי מיסים שוטפים
2,606,719	283,832	3,189	154,924	24,661	2,140,113	סה"כ נכסים שוטפים
51,583	-	-	-	8,954	42,629	השקעות והלוואות חברות כלולות
199,382	78,281	-	2,002	67,331	51,768	השקעות, הלוואות ויתרות חובה
1,733,983	-	-	29,724	-	1,704,259	נכסים פיננסיים
						חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זיכיון
38,776	-	-	-	29,819	8,957	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
20,191,552	20,191,552	-	-	-	-	רכוש קבוע
1,055,858	1,055,858	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
365,783	365,783	-	-	-	-	דמי חכירה ששולמו מראש
38,998	38,998	-	-	-	-	נכסי מסים נדחים
46,339	46,339	-	-	-	-	
23,722,254	21,776,811	-	31,726	106,104	1,807,613	סה"כ נכסים לא שוטפים
26,328,973	22,060,643	3,189	186,650	130,765	3,947,726	סה"כ נכסים

(1) בעיקר לירה שטרלינג.

נספח ב'
דיווח לפי בסיסי הצמדה
ליום 30 בספטמבר 2015 לפי IFRS 7
(אלפי ש"ח)

(המשך)

ליום 30 בספטמבר 2015						
סה"כ	אחרים	מטבע זר		מטבע ישראלי		
		אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
התחייבויות שוטפות						
2,214,428	-	25,091	53,393	419,597	1,716,347	אשראי מתאגידים בנקאיים
492,279	-	526	224,938	15,781	251,034	ומנותני אשראי אחרים
352,303	257,244	190	9,573	16,429	68,867	ספקים ונותני שירותים
396,766	-	-	-	394,033	2,733	זכאים ויתרות זכות
76,547	76,547	-	-	-	-	פקדונות מלקוחות
90,575	90,575	-	-	-	-	הפרשות
התחייבויות בגין מסים שוטפים						
3,622,898	424,366	25,807	287,904	845,840	2,038,981	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות						
3,046,569	-	-	1,109,562	1,800,112	136,895	הלוואות מתאגידים בנקאיים
2,976,413	-	-	-	2,976,413	-	ומנותני אשראי אחרים
19,203	19,203	-	-	-	-	אגרות חוב
53,244	59	-	8,130	37,951	7,104	הטבות לעובדים
2,967,873	2,967,873	-	-	-	-	התחייבויות אחרות
התחייבויות מסים נדחים						
9,063,302	2,987,135	-	1,117,692	4,814,476	143,999	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
12,686,200	3,411,501	25,807	1,405,596	5,660,316	2,182,980	סה"כ התחייבויות
13,642,773	18,649,142	(22,618)	(1,218,946)	(5,529,551)	1,764,746	סך הכל החשיפה בדוח על המצב הכספי

(1) בעיקר לירה שטרלינג.

נספח ג'

**דוחות כספיים (סולו מורחב)
ליום 30 בספטמבר 2015
(בלתי מבוקר ובלתי סקור)**

נספח ג'

דוחות כספיים סולו מורחב

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

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

מאזן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים

נכסים שוטפים

110,229	143,563	1,014,363
657	885	541
36,200	40,673	50,356
76,759	90,407	65,538
6,392	5,291	5,134
230,237	280,819	1,135,932

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

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

1,161,819	1,157,498	1,056,267
76,753	74,633	81,221
1,563,180	1,667,234	1,657,128
18,763,462	18,214,826	20,140,632
43,583	43,218	111,664
-	-	74,192
1,110	1,356	1,087
21,609,907	21,158,765	23,122,191

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

21,840,144	21,439,584	24,258,123
------------	------------	------------

סה"כ נכסים

נספח ג'

דוחות כספיים סולו מורחב

מאזן: המשך

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,792,795	1,756,295	1,229,644
195,645	90,964	114,590
115,139	82,739	419,058
-	-	288,554
92,195	84,718	75,139
2,195,774	2,014,716	2,126,985
2,979,605	2,960,379	2,915,646
538,577	539,586	2,582,101
39,983	38,308	41,806
8,518	13,233	3,287
2,734,856	2,707,078	2,948,153
6,301,539	6,258,584	8,490,993
18,223	18,223	18,223
2,518,015	2,518,015	2,518,015
387,878	431,015	467,290
10,327,571	10,114,802	10,540,448
13,251,687	13,082,055	13,543,976
91,144	84,229	96,169
13,342,831	13,166,284	13,640,145
21,840,144	21,439,584	24,258,123

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

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

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

הון מניות רגילות
פרמיה על מניות
קרנות הון
עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

נספח ג'

דוחות כספיים סולו מורחב

דוח רווח והפסד:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2014	2014	2015	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,462,586	370,184	426,801	1,082,264	1,206,914
36,701	(8,746)	(5,038)	(37)	36,013
11,000	6,440	4,317	9,295	12,120
67,494	7,385	(88,554)	48,167	(70,305)
10,035	-	10,051	10,029	10,043
1,587,816	375,263	347,577	1,149,718	1,194,785
321,251	85,567	110,384	236,608	283,879
18,718	4,337	7,965	10,236	19,848
65,220	14,381	14,456	50,562	43,834
118,744	37,010	35,548	95,881	85,145
141	34	57	77	98
524,074	141,329	168,410	393,364	432,804
1,063,742	233,934	179,167	756,354	761,981
(277,708)	(63,470)	(76,925)	(187,710)	(222,757)
786,034	170,464	102,242	568,644	539,224
73,505	(68)	-	73,505	-
859,539	170,396	102,242	642,149	539,224

הכנסות:

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

סה"כ הכנסות

עלויות והוצאות:

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

סה"כ עלויות והוצאות

רווח לפני מסים על ההכנסה

הוצאות מסים על ההכנסה

רווח מפעילות נמשכת, כולל מיעוט

רווח (הפסד) מפעילות מופסקת, כולל המיעוט

רווח נקי לתקופה, כולל המיעוט

נספח ד'

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

נספח ד- גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

להלן פרטים אודות אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור

סדרה	מועד ההנפקה	ערך נקוב במועד ההנפקה	ערך נקוב במועד הדוח	ערך נקוב במועד הדוח, הצמדה	סכום הריבית שנצברה עד למועד הדוח	הערך הכספיים בדוחות	השווי הבורסאי	סוג הריבית	שיעור הריבית	מועדי תשלום קרן	מועדי תשלום ריבית	תנאי הצמדה	פרטים בדבר הנאמן
במיליוני ש"ח													
סדרה ב'	10 בפברואר 2015	623.3	1,223.6	1,223.6	-	1,212.9	1,201	קבועה	0.65	1 באפריל 2016	החל מיום 1 באוקטובר 2015	הצמדה (קרן)	שם חברת הנאמנות: הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ; כתובת: הרחוב הירקון 113 תל אביב טלפון: 03-5544553; פקס: 03-5271039; כתובת דוא"ל: hermetic@hermetic.co.il איש הקשר אצל הנאמן: דן אבנון או עידן קנובל.
	23 ביוני 2015	600.3								עד 2025 (כולל)	ולאחר מכן 1 באפריל ו-1 באוקטובר בשנים 2016 עד 2025 (כולל)	החל מיום 1 ביולי 2016, לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2014	
סדרה ג'	6 בספטמבר 2015	1,005.1	1,005.1	1,005.1	1.1	996.9	998.0	קבועה	1.64	1 ביולי 2018	החל מיום 1 ביולי 2016, פעמיים בשנה בימים 1 בינואר ו-1 ביולי בכל אחת מהשנים 2016 עד 2027 (כולל)	הצמדה (קרן) וריבית (עלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2015)	
סה"כ		2,228.7	2,228.7	2,228.7	1.1	2,209.8	2,199.3						

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

פרטים נוספים לעניין אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור:

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

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

דירוג אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור :

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

חלק ב'

עדכון תיאור עסקי התאגיד
ליום 30 בספטמבר 2015





קבוצת עזריאל בע"מ

עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2014 ("הדוח התקופתי")¹

בהתאם לתקנה 39א. לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 להלן פירוט התפתחויות מהותיות אשר אירעו בעסקי החברה במהלך תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015 וכן עד למועד פרסום הדוח, שטרם ניתן גילוי לגביהם בדוח התקופתי, על פי סדר הסעיפים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. יצוין, כי למונחים בפרק זה תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

בפרק זה: "מועד פרסום הדוח" – 18 בנובמבר 2015; "מועד הדוח על המצב הכספי" ו-"מועד הדוח" – 30 בספטמבר 2015. "דוח הדירקטוריון" - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתשעת ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015.

1. התפתחויות שחלו במבנה הקבוצה ועסקיה עד למועד פרסום הדוח

עדכון לסעיפים 1.3.1 ו- 1.3.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

לפרטים אודות: (1) גיוס חוב; (2) הסכם לרכישת בית דיור מוגן "פאלאס"; (3) זכיה במכרז לרכישת קרקעות לייעוד מסחר ומשרדים בעיר חולון; (4) ביטול הסכם לרכישת מרכז מסחרי בעפולה; (5) הסכם למכירת מלוא הזכויות בדרך הים התפלה; (6) סיום משא ומתן בקשר למכירת סופרגו; (7) שינויים בכהונת נושא משרה בכירה; ו-(8) תובענות ייצוגיות; ראו סעיף 1.1.1 לפרק א' של דוח זה.

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

עדכון לסעיף 3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

לפרטים בדבר שינויים שחלו בהחזקות בתאגידים באמצעותן מחזיקות בעלות השליטה בחברה את השליטה בחברה, ראה דוח מידי של החברה מיום 15 באפריל 2015 (אסמכתא: 2015-01-078715), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים אודות מצבת החזקות בעלי עניין בחברה ראה דוח מידי מיום 5 בנובמבר 2015 (אסמכתא: 2015-01-148989), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

לפרטים בדבר שינויים שחלו בהחזקות מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ, בעלת עניין בחברה, ראה דוח מידי של החברה מיום 15 באוקטובר 2015 (אסמכתא: 2015-01-135744), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים בדבר שינויים שחלו בהחזקות בעל עניין בחברה (מהיותו דירקטור בחברה), ראה דוח מידי של החברה מיום 24 באוגוסט 2015 (אסמכתא: 2015-01-103530), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

¹ כפי שפורסם ביום 18 במרץ, 2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-053431) ותוקן ביום 7 במאי 2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-015303).

3. דיבידנדים

עדכון לסעיף 4 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 4 במאי 2015, שילמה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום כולל של כ- 320 מיליון ש"ח. לפרטים ראו סעיף 1.5(ב) לפרק א' של דוח זה.

4. נכסים בהקמה

עדכון לסעיף 7.7 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

דיור מוגן מודיעין

למועד פרסום הדוח, קיבלה החברה היתר חפירה, ביסוס ודיפון והחלה בביצוע העבודות. החברה החלה בפעולות שיווק של יחידות הדיור, וניכרת היענות גדולה מצד דיירים פוטנציאליים.

מרכז עזריאלי ראשונים

למועד פרסום הדוח התקבל טופס 4 לחניון התת קרקעי המשמש את באי הרכבת והחניון נפתח לשימוש.

מרכז עזריאלי חולון

למועד פרסום הדוח, נתקבל טופס 4 לבניין D המהווה חלק משלב ב' של הפרויקט, והחל איכלוס הבניין.

מרכז עזריאלי שרונה, תל אביב

למועד פרסום הדוח, הסתיימו העבודות שלד המרתפים התת קרקעיים והחברה מתקדמת בעבודות הקמת מגדל המשרדים ושטחי המסחר בפרויקט.

עדכון לסעיף 7.8 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב

למועד פרסום הדוח החליטה הועדה המקומית להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התב"ע בייעוד עירוני- מעורב, המאפשר שימושים של מסחר, מלונאות, מגורים ודיור מוגן בהיקף זכויות בניה על קרקעות של 145,200 מ"ר ברוטו. במסגרת החלטת הועדה המקומית, התחייבה החברה, ככל שתאושר התוכנית, להקצות בפרויקט קומה ציבורית עבור עיריית תל אביב-יפו וכן התחייבה לביצוע מטלות שונות בסביבת הפרויקט לרבות במרכז עזריאלי.

עזריאלי TOWN (לשעבר מרכז עזריאלי צפון)

בחודש מאי 2015, התקבל אישור לתיאום הנדסי בפרויקט ובחודש יולי 2015 החלה החברה את העבודה בשטח בתיאום עם בעלי הקרקע.

קרקע לדיור מוגן בלהבים

במהלך תקופת הדוח, החלה החברה בהליכי תכנון ראשוניים של הפרויקט ופועלת להגשת בקשה לוועדה המקומית לקבלת היתר בניה.

קרקעות לייעוד מסחר ומשרדים בעיר חולון

למועד פרסום הדוח קיבלה החברה חזקה בארבעת המגרשים, בהם זכתה בחודש פברואר 2015 במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל. החברה החלה בהליכי תכנון ראשוניים בקשר עם הקרקעות. כמו כן קיבלה החברה את אישור השר הממונה לרכישת שניים מהמגרשים בשטח כולל של 7.2 דונם.

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

5. השבחת נכסים קיימים

במהלך תקופת הדוח המשיכה החברה לקדם השבחת נכסים קיימים בין היתר, בקניון עזריאלי עכו שם פועלת החברה להוספת קומות משרדים וחניה וכן רכשה מגרש צמוד בייעוד מסחר ומשרדים המשמש כיום לצורכי חניה נוספת, הקמת מבנה נוסף בקיסריה, הקמת מועדון "זאפה" בקניון עזריאלי חיפה, המשך קידום עבודות ההכנה לפתיחת חנות אורבניקה בקניון עזריאלי תל אביב. נכון למועד פרסום הדוח נמסרה החזקה לשוכר לצורך ביצוע עבודות התאמה בחנות אורבניקה בבאר שבע. החברה פועלת לקידום תב"ע בין היתר לצורך הרחבת הקניונים בחיפה ובירושלים.

6. התפתחויות הנוגעות למרכז עזריאלי תל אביב

עדכון לסעיף 9.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

עדכון לסעיף 9.2.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

למועד פרסום הדוח נחתמה תוספת להסכם השכירות במגדלי עזריאלי עם חברת בזק, שהינה שוכר בנכס, וזאת לתקופה של חמש שנים נוספות (עד שנת 2020).

עדכון לסעיף 9.2.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

מגדלי עזריאלי תל אביב

(נתונים לפי 100% *)	לרבעון שהסתיים ביום 30.9.15	לרבעון שהסתיים ביום 30.6.15	לרבעון שהסתיים ביום 31.3.15	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2014
שווי הנכס (באלפי ש"ח)	2,796,666	2,794,951	2,782,749	2,780,410
NOI בתקופה (באלפי ש"ח)	51,670	50,481	51,900	202,571
שווי סמוך לפני מועד ההערכה		2,794,317		2,726,565
רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)	478	634	-	53,845
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	100%	99.7%	99.9%	100%
שיעור תשואה (%)	7.4%	7.2%	7.5%	7.3%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (ש"ח) (**)	100	100	100	98
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	-	-	-	120

(*) חלק התאגיד בנכס - 99.1%. יתרת הזכויות בנכס מוחזקות על ידי קרן עזריאלי (ישראל) ע.ר.;

(**) הנתון אינו כולל את שכר הדירה של המלון הממוקם במגדל המרובע במרכז עזריאלי בתל אביב. לו היה נכלל שכר הדירה של המלון, היו דמי השכירות הממוצעים למ"ר לחודש ברבעון השלישי לשנת 2015 עומדים על סך של כ-96 ש"ח למ"ר. ברבעון השני לשנת 2015 עמדו על סך של כ-96 ש"ח למ"ר וברבעון הראשון לשנת 2015 על כ-96 ש"ח למ"ר ובשנת 2014 על כ-94 ש"ח למ"ר.

עדכון הערכת השווי לנכס זה פורסם בדוחותיהם הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2015.

7. סונו**עדכון סעיף 11.17.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד - הליכים פליליים בקשר עם איכות הסביבה**

בקשר עם שימוע שהתקיים בעניין תחנת מכבים שהינה תחנה בהפעלה פרטית ולא על-ידי סונו, בגין טענה לכאורה להמצאות קרקע מזוהמת ומים מזוהמים בקרבת תחנת התידלוק, החברה מעדכנת כי בהתאם למידע שהועבר לה מסונו, סוכם כי מפעיל התחנה יטפל בקרקע המזוהמת בתיאום ואישור המשרד להגנת הסביבה.

עדכון סעיף 13.1.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד – סופרגז

בהתאם לתקנות שפרסם משרד התשתיות הלאומיות והמים לאחרונה (תקנות הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה) (מסירת מידע בנוגע להספקת גז), התשע"ה – 2015), החל מיום 2.7.2015 נדרשים ספקי גז לדווח למנהל הגז, בתחילת כל חודש, על מחירים ממוצעים של שירותי הספקת הגז בהם חייבו את צרכניהם הביתיים וכן נדרשים לפרסם את הנתונים האמורים באתר האינטרנט שלהם. בנוסף, נדרשים ספקי הגז למסור לצרכני גז מרכזי, מידע בחשבונית הגז בהתאם לקבוע בתקנות. החל מחודש יולי 2015 סופרגז מיישמת את התקנות החדשות. למיטב ידיעתה של סופרגז, משרד התשתיות הלאומיות והאנרגיה והמים מפרסם את נתוני כל החברות באופן השוואתי באתר האינטרנט שלו.

היתר רעלים - בעקבות התנהלות סופרגז אל מול המשרד להגנת הסביבה, התקבלה הארכה לאישורו של המשרד להמשך הפעלתה של חוות הגז בקרית אתא עד ליום 31 במאי 2016 (תוקף האישור הקודם היה עד לחודש מאי 2015).

הקמה והפעלה של רשתות חלוקת גז טבעי - נכון למועד הדוח חתמה סופר NG על מספר חוזים עם לקוחות. בחודש ספטמבר 2015 התקבל אישור להזרמת גז טבעי ובוצעה הזרמה ללקוח חלוקה ראשון.

עדכון לסעיף 13.2.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד – השקעה בלאומי קארד

בחודש אפריל 2015, פרסם הממונה על ההגבלים העסקיים רשימה מעודכנת של הגופים הפיננסיים המשמעותיים לפי החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013, וכלל בה את לאומי קארד. ככל שהקבוצה תמשיך להיחשב כתאגיד ריאלי משמעותי, וככל שלאומי קארד תמשיך להיחשב גוף פיננסי משמעותי, עד ליום 11 בדצמבר 2019, הקבוצה תידרש לצמצם את החזקותיה במניות לאומי קארד מתחת לשיעור החזקה של 10%.

ביום 10 בפברואר 2015, פרסם המפקח על הבנקים דוח מסכם הכולל המלצות לעניין הגברת התחרות בתחום כרטיסי החיוב, בד בבד עם פרסום רשימת הנחיות לצורך יישום המהלך האמור. ביום 29 ביוני 2015, פרסם המפקח על הבנקים מכתב בנושא "הרחבת תפוצת כרטיסי חיוב מייד" (דביט קארד) ותיקון הוראת ניהול בנקאי תקין מס' 470 בדבר כרטיסי חיוב, ובכלל כך צעדים אופרטיביים ליישום המלצות הנוגעות להרחבת השימוש בכרטיסי חיוב מייד, לרבות בנוגע לעמלות שייגבו מהלקוחות והוראות בנוגע להטמעת תקן EMV בישראל, לרבות לעניין שימוש בכרטיסים חכמים במסופים והמכשירים האוטומטיים למשיכת מזומן (ATM). כניסתן של ההוראות לתוקף יחול בהדרגה החל מה-1 ביולי 2015 ועד 31 בדצמבר 2018. בהתאם למידע שנמסר לחברה מלאומי קארד, לא ניתן להעריך בשלב זה את השפעת השינויים הרגולטוריים האמורים על החברה.

9. מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברה**עדכון לסעיף 18.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד:****ניירות ערך מסחריים**

בחודש מרס 2015, הנפיקה החברה סדרת נע"מ חדשה לא מדורגת בהיקף של 116 מיליון ש"ח ע"נ ובחודש יוני 2015 הרחיבה סדרה זו ב-40 מיליון ש"ח נוספים. זאת, בנוסף לסדרה הקיימת המדורגת בהיקף כולל של 480 מיליון ש"ח ע"נ. לפרטים אודות ניירות הערך המסחריים של החברה ראו ביאור 21א. לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2014. לפרטים בדבר דירוג ניירות ערך מסחריים של החברה ראו סעיף 18.11.3 לפרק א' לדוח התקופתי. למועד הדוח לחברה שתי סדרות נע"מ, סדרה מדורגת בהיקף של 480 מיליון ש"ח וסדרה לא מדורגת בהיקף של 156 מיליון ש"ח.

אגרות חוב (סדרה א') של החברה (לא סחיר)

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה א') של החברה שבמחזור, הינה 444 מיליון ש"ח.

אגרות חוב (סדרה ב') של החברה (סחיר)

ביום 8 בפברואר 2015, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד 700 מיליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ב') חדשה, מכח תשקיף מדף של החברה. ביום 10 בפברואר 2015 הודיעה החברה כי בהתאם לתוצאות ההנפקה, הוקצו כ-623 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') בתמורה לסך של כ-623 מיליון ש"ח (כ-619 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה). לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ב') ראו ביאור 4ב. לדוחות הכספיים.

ביום 21 ביוני 2015, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד 685 מיליון ש"ח ערך נקוב שהוצעו בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, מכח תשקיף מדף של החברה. ביום 23 ביוני 2015 הודיעה החברה כי בהתאם לתוצאות ההנפקה הוקצו כ-600 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספים של סדרת אגרות חוב (סדרה ב') בתמורה לסך של כ-599 מיליון ש"ח (כ-594 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה).

למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה שבמחזור, הינה 1,223.5 מיליון ש"ח.

אגרות חוב (סדרה ג') של החברה (סחיר)

ביום 3 בספטמבר 2015, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד 1.1 מיליארד ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ג') חדשה, מכח תשקיף מדף של החברה. ביום 3 בספטמבר 2015 הודיעה החברה כי בהתאם לתוצאות ההנפקה, הוקצו כ-1 מיליארד ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה לסך של כ-1 מיליארד ש"ח (כ-997 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה). לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ג') ראו ביאור 4ג. לדוחות הכספיים.

10. אגרות חוב (סדרה א') של קנית השלום (לא סחיר)**עדכון לסעיף 18.6 לפרק תיאור עסקי התאגיד:**

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. בסוף חודש יוני 2015 פרעה קנית השלום את מלוא יתרת התשלומים של סדרת אגרות החוב (סדרה א') של קנית השלום שבמחזור בהיקף של כ-319 מיליון ש"ח והסדרה פקעה ונמחקה מרצף המוסדיים, השעבודים בגינה על נכסי החברה הוסרו וערבויות פקעו וכן הופסק דירוגה.

11. דירוג אשראי**עדכון לסעיף 18.11.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד:**

ביום 1 בנובמבר 2015, העלתה מידרוג את דירוג אגרות החוב (סדרה א') של החברה מ-Aa2 אופק יציב ל-Aa1 אופק יציב. לפרטים ראה דוח מיידי מיום 1 בנובמבר 2015 (אסמכתא: 2015-01-146127), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

12. מימון קבוצת גרנית**עדכון לסעיף 18.16.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד**

כפי שנמסר לחברה מסופרגו, בחודש אפריל 2015, חתמה חברה נכדה של סופרגו בחלקים שווים עם צד שלישי שאינו קשור לחברה, הסכם לפיו יעמיד תאגיד בנקאי, מימון להקמת רשת לחלוקת גז טבעי באזור המרכז, בהיקף כולל של כ-130 מיליון ש"ח, בהתאם לאבני דרך. ההלוואה הועמדה לתקופה של כ-16 שנים, וכוללת החזרי קרן וריבית רבעוניים.

13. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**עדכון לסעיף 21 לפרק תיאור עסקי התאגיד:**

מרכז עזריאלי שרונה - למועד הדוח, סיימה החברה את כל עבודות הקידוח והחדרת המים במתחם.

14. מגבלות ופיקוח על התאגיד**עדכון לסעיף 22.1.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:**

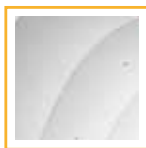
לפרטים ראו עדכון בקשר עם פרסום הרשימה המעודכנת של הגופים הפיננסים המשמעותיים, בסעיף 8 לעיל (עדכון לסעיף 13.2.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד).

15. הליכים משפטיים

לעדכון בקשר עם ההליכים המשפטיים המתנהלים כנגד חברות הקבוצה, ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2015.

חלק ג'

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2015



קבוצת עזריאלי בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2015**

(בלתי מבוקרים)

קבוצת עזריאלי בע"מ

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח סקירה של רואי החשבון

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים)

3-4

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

5-6

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או ההפסד ורווח כולל אחר

7-11

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

12-16

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

17-39

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **קבוצת עזריאלי בע"מ** החברה וחברות בנות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2015 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-12.6% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2015, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-74.4% וכ-72.3% בהתאמה מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מברורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

בריטמן אלמגור זר ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 17 בנובמבר 2015

תל אביב - משרד ראשי

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

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
פקדונות והשקעות לזמן קצר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
מלאי
נכסי מסים שוטפים

163,578	198,994	1,065,449
657	885	541
45,845	106,029	52,762
1,260,249	1,362,621	1,139,014
320,780	204,048	161,130
241,291	229,670	176,458
9,377	11,000	11,365
2,041,777	2,113,247	2,606,719
1,207,134	1,529,938	-
3,248,911	3,643,185	2,606,719

נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

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

32,647	30,361	51,583
197,608	191,489	199,382
1,628,872	1,738,167	1,733,983
29,288	32,065	38,776
18,838,463	18,291,753	20,191,552
981,374	976,332	1,055,858
384,401	394,256	365,783
34,871	37,191	38,998
52,676	52,219	46,339
22,180,200	21,743,833	23,722,254
25,429,111	25,387,018	26,328,973

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

2,962,143	2,985,170	2,214,428	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
705,749	609,246	492,279	ספקים ונותני שירותים
358,464	367,038	352,303	זכאים ויתרות זכות
108,730	109,053	396,766	פקדונות מלקוחות
43,881	49,181	76,547	הפרשות
116,803	98,678	90,575	התחייבויות בגין מסים שוטפים
4,295,770	4,218,366	3,622,898	
803,346	1,005,111	-	התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה
5,099,116	5,223,477	3,622,898	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

3,176,134	3,181,616	3,046,569	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
957,532	967,328	2,976,413	אגרות חוב
25,661	33,118	19,203	הטבות לעובדים
52,485	50,271	53,244	התחייבויות אחרות
2,769,629	2,752,650	2,967,873	התחייבויות מסים נדחים
6,981,441	6,984,983	9,063,302	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

18,223	18,223	18,223	הון מניות רגילות
2,518,015	2,518,015	2,518,015	פרמיה על מניות
387,878	431,015	467,290	קרנות הון
10,327,571	10,114,802	10,540,448	עודפים
13,251,687	13,082,055	13,543,976	סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה האם
96,867	96,503	98,797	זכויות שאינן מקנות שליטה
13,348,554	13,178,558	13,642,773	סה"כ הון
25,429,111	25,387,018	26,328,973	סה"כ התחייבויות והון

17 בנובמבר, 2015

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

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2015		2014	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2014	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
5,660,407	1,467,531	1,104,327	4,374,103	3,435,472
1,471,111	373,146	424,539	1,091,116	1,200,136
28,913	(10,443)	(5,038)	(5,907)	36,013
55,202	44,399	(2,045)	78,554	20,644
67,989	2,681	9,997	26,342	21,104
7,283,622	1,877,314	1,531,780	5,564,208	4,713,369
4,774,469	1,248,120	886,984	3,683,300	2,757,578
329,110	87,607	110,368	242,449	283,836
664,579	169,432	173,550	490,604	504,959
189,788	42,153	63,926	133,083	155,436
9,545	2,196	1,689	5,279	4,894
205,117	75,163	36,412	208,606	136,471
12,664	10,014	80,880	14,390	89,389
6,185,272	1,634,685	1,353,809	4,777,711	3,932,563
1,098,350	242,629	177,971	786,497	780,806
(312,316)	(72,165)	(75,729)	(217,853)	(241,582)
786,034	170,464	102,242	568,644	539,224
73,505	(68)	-	73,505	-
859,539	170,396	102,242	642,149	539,224
221	-	24	-	24
(38,471)	80,551	(59,560)	43,671	72,761
(270)	-	-	(270)	-
265	-	-	265	-
102	-	-	102	-
91,239	54,595	40,324	48,212	6,990
52,865	135,146	(19,236)	91,980	79,751
53,086	135,146	(19,212)	91,980	79,775
912,625	305,542	83,030	734,129	618,999

הכנסות

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

מימון

אחרות

סה"כ הכנסות

עלויות והוצאות

עלות ההכנסות ממכירות, מעבודות ומשירותים
עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
מכירה ושיווק

הנהלה וכלליות

חלק בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס

מימון

אחרות

סה"כ עלויות והוצאות

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח מפעילות נמשכת

רווח (הפסד) מפעילות מופסקת (לאחר מס)

רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר:

סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו

ממס:

רווח אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו

ממס:

שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה,

נטו ממס

החלק האפקטיבי של השינוי בשווי הוגן של גידור

תזרימי מזומנים, נטו ממס

שינוי נטו, בשווי הוגן של גידור תזרימי מזומנים

שהועבר לרווח והפסד, נטו ממס

העברת יתרת שווי הוגן של גידור תזרימי מזומנים

לדוח רווח והפסד כתוצאה ממימוש חברה בת,

נטו ממס

הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סך הכל

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2014	2014	2015	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

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

849,487	170,224	101,262	636,935	532,853
10,052	172	980	5,214	6,371
<u>859,539</u>	<u>170,396</u>	<u>102,242</u>	<u>642,149</u>	<u>539,224</u>

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

899,128	303,259	80,676	727,029	612,289
13,497	2,283	2,354	7,100	6,710
<u>912,625</u>	<u>305,542</u>	<u>83,030</u>	<u>734,129</u>	<u>618,999</u>

ש"ח	ש"ח	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
האם:

6.41	1.40	0.83	4.65	4.39
0.60	-	-	0.60	-
<u>7.01</u>	<u>1.40</u>	<u>0.83</u>	<u>5.25</u>	<u>4.39</u>

פעילות נמשכת
פעילות מופסקת

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

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

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
(בלתי מבוקר)										
18,223	2,518,015	411,733	(58,755)	(30,981)	21,375	(2,191)	9,757,867	12,635,286	94,733	12,730,019
-	-	-	-	-	-	-	636,935	636,935	5,214	642,149
-	-	43,629	-	-	-	-	-	43,629	42	43,671
-	-	-	-	-	-	(269)	-	(269)	(1)	(270)
-	-	-	-	-	-	263	-	263	2	265
-	-	-	-	-	-	101	-	101	1	102
-	-	-	46,370	-	-	-	-	46,370	1,842	48,212
-	-	43,629	46,370	-	-	95	636,935	727,029	7,100	734,129
-	-	-	-	-	-	-	(280,000)	(280,000)	-	(280,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,077)	(1,077)
-	-	-	-	(4)	-	-	-	(4)	4	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,255)	(4,255)
-	-	-	-	-	(256)	-	-	(256)	(2)	(258)
-	-	-	-	(4)	(256)	-	(280,000)	(280,260)	(5,330)	(285,590)
18,223	2,518,015	455,362	(12,385)	(30,985)	21,119	(2,096)	10,114,802	13,082,055	96,503	13,178,558

יתרה ליום 1 בינואר 2014

רווח נקי לתקופה
שינוי בשווי הוגן של נכסים
פיננסיים זמינים למכירה, נטו
ממס
החלק האפקטיבי של השינוי בשווי
הוגן של גידור תזרימי מזומנים,
נטו ממס
שינוי נטו בשווי ההוגן של גידור
תזרימי מזומנים שהועבר לרווח
והפסד, נטו ממס
שינוי בשווי ההוגן של גידור תזרימי
מזומנים שהועבר לדוח רווח
והפסד כתוצאה ממימוש חברה
בת, נטו ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
סה"כ רווח כולל לתקופה
דיבידנד לבעלי מניות החברה
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות
שליטה
קרן הון בשל עסקאות עם צדדים
קשורים
גריעת זכויות שאינן מקנות שליטה
בשל מימוש חברה בת
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
בחברה מאוחדת
**סה"כ עסקאות עם בעלי מניות
החברה**

יתרה ליום 30 בספטמבר 2014

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון מרכישת זכויות שאין מקנות שליטה בחברה מאוחדת אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאין שליטה	סך הכל
18,223	2,518,015	505,574	(3,245)	(30,974)	18,641	(2,096)	10,439,162	13,463,300	96,443	13,559,743
-	-	-	-	-	-	-	101,262	101,262	980	102,242
-	-	(59,630)	-	-	-	-	-	(59,630)	70	(59,560)
-	-	-	-	-	-	-	24	24	-	24
-	-	-	39,020	-	-	-	-	39,020	1,304	40,324
-	-	(59,630)	39,020	-	-	-	101,286	80,676	2,354	83,030
18,223	2,518,015	445,944	35,775	(30,974)	18,641	(2,096)	10,540,448	13,543,976	98,797	13,642,773

יתרה ליום 1 ביולי 2015

רווח נקי לתקופה

שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס

רווח אקטוארי בגין תוכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס

הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2015

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
(בלתי מבוקר)										
18,223	2,518,015	374,811	(64,869)	(30,984)	21,119	(2,096)	9,944,578	12,778,797	94,219	12,873,016
-	-	-	-	-	-	-	170,224	170,224	172	170,396
-	-	80,551	-	-	-	-	-	80,551	-	80,551
-	-	-	52,484	-	-	-	-	52,484	2,111	54,595
-	-	80,551	52,484	-	-	-	170,224	303,259	2,283	305,542
-	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)	1	-
-	-	-	-	(1)	-	-	-	(1)	1	-
18,223	2,518,015	455,362	(12,385)	(30,985)	21,119	(2,096)	10,114,802	13,082,055	96,503	13,178,558

יתרה ליום 1 ביולי 2014

רווח נקי לתקופה שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס

הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2014

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014

סך הכל	זכויות שאינן שליטה	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם	עודפים	קרנות הון אחרות	קרן הון מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	פרמיה על מניות	הון מניות	
12,730,019	94,733	12,635,286	9,757,867	(2,191)	21,375	(30,981)	(58,755)	411,733	2,518,015	18,223	יתרה ליום 1 בינואר 2014
859,539	10,052	849,487	849,487	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
(38,471)	9	(38,480)	-	-	-	-	-	(38,480)	-	-	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
221	4	217	217	-	-	-	-	-	-	-	רווח אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
91,239	3,430	87,809	-	-	-	-	87,809	-	-	-	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ החלק האפקטיבי של השינוי בשווי ההוגן של גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
(270)	(1)	(269)	-	(269)	-	-	-	-	-	-	שינוי נטו בשווי ההוגן של גידור תזרימי מזומנים שהועבר לרווח והפסד, נטו ממס
265	2	263	-	263	-	-	-	-	-	-	העברת יתרת שווי הוגן של גידור תזרימי מזומנים לדוח רווח והפסד כתוצאה ממימוש חברה בת, נטו ממס
102	1	101	-	101	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
912,625	13,497	899,128	849,704	95	-	-	87,809	(38,480)	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
(280,000)	-	(280,000)	(280,000)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,389)	(1,389)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים
-	(7)	7	-	-	-	7	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
(2,758)	(24)	(2,734)	-	-	(2,734)	-	-	-	-	-	גרירת זכויות שאינן מקנות שליטה בשל מימוש חברות בת
(9,943)	(9,943)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה
(294,090)	(11,363)	(282,727)	(280,000)	-	(2,734)	7	-	-	-	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014
13,348,554	96,867	13,251,687	10,327,571	(2,096)	18,641	(30,974)	29,054	373,253	2,518,015	18,223	הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2014	2015	2014	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
859,539	170,396	102,242	642,149	539,224	רווח נקי לתקופה
122,770	25,203	26,197	95,743	76,374	פחת והפחותות
765	-	80,000	765	80,000	ירידת ערך מוניטין
-	-	(3,227)	-	(3,227)	חילוט פקדונות דיירים דיור מוגן
					הפסד (רווח), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
(28,913)	10,443	5,038	5,907	(36,013)	להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
115,231	21,906	22,209	106,073	106,856	הוצאות מימון ואחרות, נטו
5,932	7,151	-	7,404	-	ירידת ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה
					הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה
(6,218)	(672)	952	(6,980)	(2,447)	ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
					חלק בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת
9,545	2,196	1,689	5,279	4,894	השווי המאזני
					שינוי בזקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות
902	372	31	711	3,145	ובהטבות לעובדים
319,810	72,165	75,729	225,348	241,582	הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
256	(247)	91	(151)	81	שינוי בנכסים פיננסיים
(587)	-	-	-	-	רווח ממימוש השקעות בחברות כלולות
(96,937)	68	-	(54,815)	8,627	הפסד (רווח) ממימוש השקעה בחברה בת (נספח א')
(102,756)	(10,707)	(48,495)	(73,991)	(167,331)	מסי הכנסה ששולמו, נטו
					שחיקת (שיערוך) נכסים פיננסיים שיועדו בשווי
(6,760)	(2,692)	61	(4,331)	(7,277)	הוגן דרך רווח והפסד
10,055	2,728	5,744	21,713	64,834	שינוי במלאי
95,445	9,742	170,035	(31,816)	117,957	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
37,103	10,015	(4,175)	25,546	12,177	שינוי בחייבים בגין הסדר זיכיון
(162,925)	(84,535)	(160,259)	(175,051)	(157,735)	שינוי בספקים וזכאים אחרים
-	-	6,876	-	6,876	שינוי פקדונות מדיירים דיור מוגן
(18,246)	(657)	23,064	(9,311)	17,914	שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
1,154,011	232,875	303,802	780,192	906,511	מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2014	2014	2015	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

19,845	2,531	326	19,793	6,446	תמורה ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
2,174	-	172	2,174	172	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(2,081)	(919)	(1,674)	(2,742)	(2,889)	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
					רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
(1,202,168)	(478,986)	(231,074)	(860,457)	(834,705)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(141,389)	(32,434)	(18,424)	(122,479)	(95,123)	השקעה ומתן הלוואות לחברות כלולות
(13,746)	(1,987)	(6,492)	(6,834)	(21,035)	שינוי בפקדונות לזמן קצר
4,704	198,290	8,725	(66,831)	(6,917)	שינוי בהשקעות מוגבלות
(31,764)	(306)	43	(26,474)	15,127	מענק שהתקבל
6,126	-	-	-	-	תקבול (תשלום) עבור סילוק מכשירים פיננסיים
40,619	15,753	5,214	2,819	(506)	נגזרים, נטו
(3,476)	-	-	(3,476)	-	שינוי בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
					שינוי בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
782	-	193	180	2,338	שינוי בניירות ערך סחירים, נטו
(8,893)	(9,076)	-	(7,253)	14,874	מתן הלוואות לזמן ארוך
(9,185)	-	(5,053)	(6,756)	(9,117)	גביית הלוואות לזמן ארוך
20,921	2,502	2,605	18,623	13,239	ריבית ודיבידנד שהתקבלו
74,542	15,323	12,857	55,339	41,634	תמורה ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה
37,296	126	-	1,814	-	רכישת חברות שאוחדו לראשונה (נספח ב')
(54,589)	-	(227,593)	(54,589)	(254,641)	תמורה ממימוש השקעה בחברה בת, נטו (נספח א')
475,862	(68)	-	488,312	415,948	מוסדות בגין רכישת נדל"ן
-	5,100	-	-	-	תמורה ממכירת השקעות
-	-	-	-	115,174	מס ששולם בגין מכירת חברות
-	-	(9,931)	-	(22,045)	
(784,420)	(284,151)	(470,106)	(568,837)	(622,026)	מזומנים, נטו - פעילות השקעה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2014	2014	2015	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
(2,758)	-	-	(258)	-
(280,000)	-	-	(280,000)	(320,000)
(215,210)	(22,249)	(8,430)	(192,792)	(398,537)
-	-	996,858	-	2,209,284
655,995	240,059	-	675,721	112,030
(516,783)	(201,858)	(499,502)	(432,771)	(812,710)
(1,747)	(114,184)	(32,596)	(28,085)	(41,919)
(6,705)	(1,732)	(1,674)	(4,765)	(4,548)
7,954	1,370	2,689	4,419	6,361
(54)	-	-	(54)	-
(1,264)	-	-	(1,077)	(125)
(286,758)	(65,009)	(56,043)	(213,925)	(183,809)
(647,330)	(163,603)	401,302	(473,587)	566,027
(277,739)	(214,879)	234,998	(262,232)	850,512
460,984	400,914	827,037	460,984	163,578
(23,528)	9,949	-	(3,779)	51,423
3,861	3,010	3,414	4,021	(64)
163,578	198,994	1,065,449	198,994	1,065,449

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
חלוקת דיבידנד לבעלי מניות
פרעון אגרות חוב
הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה (ראה ביאור
ב'4-ו'ג'
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
פרעון פקדונות מלקוחות
פקדונות מלקוחות שהתקבלו
תשלום לסילוק נגזרים ששימשו לגידור תזרימי מזומנים
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
ריבית ששולמה

מזומנים, נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

שינוי במזומנים נטו מקבוצת מימוש מוחזקת
למכירה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות
מזומנים המוחזקות במטבע חוץ

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) פעולות שאינן במזומן כוללות יתרות זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים בסך 55,867 אלפי ש"ח (30 בספטמבר 2014 - 55,971 אלפי ש"ח, 31 בדצמבר 2014 - 151,123 אלפי ש"ח).

כמו כן, ליום 31 בדצמבר 2014 פעולות שאינן במזומן כוללות יתרת התחייבויות לעבודות בסך של 13,000 אלפי ש"ח (30 בספטמבר 2014 - 32,000 אלפי ש"ח), חייבים בגין מכירת השקעה בחברה מאוחדת בסך של 47,558 אלפי ש"ח, חייבים בגין מכירת הלוואות בעלים בחברה מאוחדת בסך של 99,630 אלפי ש"ח וחייבים בגין מכירת השקעה בחברה כלולה בסך של 14,254 אלפי ש"ח.

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2014	2014	2015	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

נספח א' -

תמורה ממכירת השקעה בחברת עוגנים בירוק

בע"מ שאוחדה בעבר:

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

תמורה ממכירת השקעה בחברת דרך הים

התפלה (אחזקות) בע"מ שאוחדה בעבר (ראה

ביאור 5 להלן):

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

תמורה ממכירת השקעה בחברת טמבור

שאוחדה בעבר:

213,783	-	-	213,783	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
7,582	-	-	7,582	-	השקעות והלוואות
491,095	-	-	491,095	-	נכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
(7,834)	-	-	(7,834)	-	הפרשות והטבות לעובדים
(199,485)	-	-	(199,485)	-	התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
(67,389)	-	-	(67,389)	-	התחייבויות למיסים נדחים, נטו
(4,255)	-	-	(4,255)	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
54,815	(68)	-	54,815	-	רווח (הפסד) ממימוש השקעה בחברה בת
488,312	(68)	-	488,312	-	

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2014	2014	2015	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

נספח א' - (המשך)

תמורה ממכירת השקעה בחברת ס. סופר

סולאר בע"מ שאוחדה בעבר:

(121,738)	-	-	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושוי מזומנים)
245,665	-	-	-	-	חייבים בגין הסדר זיכיון
32,245	-	-	-	-	דמי חכירה ששולמו מראש
4,900	-	-	-	-	השקעות מוגבלות
2,469	-	-	-	-	נכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
(160,932)	-	-	-	-	התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
(3,935)	-	-	-	-	התחייבויות למיסים נדחים, נטו
(5,688)	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
42,122	-	-	-	-	רווח ממימוש השקעה בחברה בת
(47,558)	-	-	-	47,558	חייבים בגין מכירת השקעה בחברה מאוחדת
(12,450)	-	-	-	47,558	
475,862	(68)	-	488,312	415,948	סה"כ תמורה ממכירת השקעות, נטו

נספח ב' -

רכישת חברות שאוחדו לראשונה:

9	-	10,574	9	10,574	הון חוזר (למעט מזומנים ושוי מזומנים ופקדונות לזמן קצר)
-	-	284,721	-	284,721	התחייבויות בגין פקדונות לזמן קצר
-	-	(141,907)	-	(141,907)	נכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
(54,598)	-	(552,083)	(54,598)	(552,083)	נדל"ן להשקעה
-	-	54,189	-	54,189	התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
-	-	89,865	-	89,865	עתודה למיסים נדחים, נטו
-	-	27,048	-	-	מקדמה על חשבון רכישה
(54,589)	-	(227,593)	(54,589)	(254,641)	

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2015

ביאור 1 - כללי

א. קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה" ו/או "הקבוצה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא מרכז עזריאלי 1, תל-אביב. החברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ונכללת במדד "תל-אביב 25". הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2015, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת.

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

כפי שנמסר לחברה, ביום 13 באפריל 2015 חולקו מעזבונו של מר דוד עזריאלי ז"ל מניותיו בעזריאלי החזקות ובתאגיד החזקות קנדי שבשליטתו (להלן - "תאגיד החזקות דוד"). בעקבות החלוקה כאמור, כל אחת מבין שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי מחזיקה, במישרין ובאמצעות תאגיד החזקות דוד בכ- 27.24% מזכויות ההון בעזריאלי החזקות ובכ- 33.13% מזכויות ההצבעה בעזריאלי החזקות, וביחד הן מחזיקות בכ- 81.73% מזכויות ההון בעזריאלי החזקות ובכ- 99.39% מזכויות ההצבעה בה. יתר מניות עזריאלי החזקות מוחזקות בעיקר על ידי ה- Azrieli Foundation מקנדה (בעלת עניין בחברה), שבעקבות חלוקת העזבון מחזיקה (בעקיפין, באמצעות החזקה במניות תאגיד החזקות דוד) בכ- 15.93% ממניות עזריאלי החזקות, ללא זכויות הצבעה (החזקה המהווה, בעקיפין, החזקה בכ- 8.86% מזכויות ההון של החברה) וזאת בנוסף ובנפרד מהחזקתה במישרין בכ- 13.55% מזכויות ההון וההצבעה בחברה.

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

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

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2014 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2014, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים אשר נכנסו לתוקף בתקופת הדיווח כמפורט בביאור ג'2. כמו כן, כתוצאה מהשלמת רכישת חברה המחזיקה ומנהלת את "פאלאס תל-אביב" (ראה ביאור 14), עדכנה הקבוצה חלק מסעיפי המדיניות החשבונאית כמפורט בביאור א'2).

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2015

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים: (המשך)

(2) התוספת למדיניות החשבונאית - כתוצאה מרכישת חברה המחזיקה ומנהלת את "פאלאס תל-אביב" (ראה ביאור 14):

• **הכנסות**

הכנסות דיור מוגן

1. ההכנסות מדמי ניהול ואחזקה נזקפות לדוח רווח והפסד עם ביצוע השירות.
2. ההכנסות מחילוט פקדונות נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן.
3. הכנסות והוצאות מימון בגין שיערוך יתרת פקדונות נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

הכנסות ממתן שירותים

ההכנסות ממתן שירותים נזקפות באופן יחסי על פני תקופת ההסכם או עם מתן השירות באם סבירות זרימתן של ההטבות הכלכליות המיוחסות למתן השירות הינה ודאית.

• **מכשירים פיננסיים - פקדונות דיירים דיור מוגן**

פקדונות הדיירים מהווים התחייבות פיננסית עם מאפיין דרישה ולפיכך מוצגים לפי השווי ההוגן הזהה לשווי ההתחייבות לתאריך המאזן.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

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

ההערכות ושיקול הדעת, בהם השתמשה ההנהלה לצורך יישום המדיניות החשבונאית והכנת הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים היו זהים לאלה בהם השתמשה להכנת הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2014.

(2) בהמשך לביאור 3(ג) 1 לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 30 ביוני 2015 עדכנה הקבוצה את הערכות השווי לחלק מנכסי הנדל"ן להשקעה שלה בישראל (המיוחסים למגזר מרכזי המסחר והקניונים ולמגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים).

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

הערכות השווי נערכו בעיקר בשיטת היוון תזרימי המזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים.

שיעורי ההיוון ששימשו את מעריך השווי הינם בעיקר בטווח של 6.75%-8.25%. שיעורי ההיוון נקבעו בהתחשב בסוג הנכס ויעודו, מיקום הנכס, גובה השכירות מול מחיר השוק וטיב השוכרים.

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2015

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים, המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

▪ **תיקון IFRS 3 "צירופי עסקים" (הבהרת החריג לתחולה לגבי עסקה משותפת)**

התיקון מבהיר כי הוראות IFRS 3 אינן חלות לגבי הטיפול החשבונאי בגין יצירת הסדר משותף בדוחות הכספיים של ההסדר המשותף עצמו. התיקון ייושם בדרך של "מכאן ולהבא" לתקופות דיווח שנתיות החל משנת 2015. יישום מוקדם אפשרי.

▪ **תיקון IFRS 8 "מגזרי פעילות" (בדבר גילויים אודות קיבוץ מגזרים)**

התיקון דורש להוסיף גילוי לגבי שיקול הדעת שיישמה ההנהלה בעת קיבוץ מגזרי פעילות לצורך הצגתם כמגזרי ברי דיווח, לרבות תיאור תמציתי של מגזרי הפעילות שקובצו והנושאים שהוערכו על מנת לקבוע האם מגזרי הפעילות דומים במאפייניהם הכלכליים. בנוסף, התיקון מבהיר כי נדרשת התאמה בין סך כל נכסי המגזרים בני הדיווח לבין נכסי הישות רק אם נכסים מגזריים מדווחים באופן סדיר למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי. התיקונים ייושמו למפרע לתקופות דיווח שנתיות החל משנת 2015. יישום מוקדם אפשרי.

▪ **תיקון IAS 24 "גילויים בהקשר לצד קשור" (בדבר אנשי מפתח ניהוליים)**

התיקון מבהיר כי חברת ניהול המספקת שירותי אנשי מפתח ניהוליים לישות מדווחת הינה "צד קשור" של הישות המדווחת. התיקון ייושם למפרע לתקופות דיווח החל משנת 2015. יישום מוקדם אפשרי.

▪ **תיקון IAS 40 "נדל"ן להשקעה" (בדבר הבחנה בין נדל"ן להשקעה לעסק)**

התיקון מבהיר כי נדרש שיקול דעת בקביעה האם רכישת נדל"ן להשקעה מהווה רכישת נכס/ קבוצה של נכסים או צירוף עסקים, שהינו בתחולת IFRS 3. הובהר כי שיקול הדעת בקביעה האם מדובר בצירוף עסקים אינו מבוסס על ההבחנה בין רכוש קבוע לנדל"ן להשקעה המפורטת ב- IAS 40 אלא יש לקבוע האם מדובר בעסק בהתאם להוראות IFRS 3. התיקון ייושם בדרך של "מכאן ולהבא" לתקופות דיווח החל משנת 2015. יישום מוקדם אפשרי.

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

IFRS (15) "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות"

בהמשך לאמור בגילוי בדבר תקנים חדשים ופרשנויות שטרם אומצו בביאור עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים השנתיים, יישום התקן נדחה ויישום החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2015

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. שער חליפין ובסיס ההצמדה:

- (1) יתרות במטבע חוץ או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שער החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.
- (2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.
- (3) להלן נתונים על שער החליפין המשמעותיים והמדד:

מדד בישראל		שער החליפין היציג של	
"ידוע"	"בגין"	הדולר	האירו
בסיס 1993	בסיס 1993	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 יורו)
222.92	222.02	3.923	4.4038
223.80	223.14	3.695	4.649
223.36	223.36	3.889	4.7246
%	%	%	%

תאריך הדוחות הכספיים:

ליום 30 בספטמבר 2015
 ליום 30 בספטמבר 2014
 ליום 31 בדצמבר 2014

שיעורי השינוי:

לתקופה של תשעה חודשים

שהסתיימה:

(0.20)	(0.60)	0.87	(6.79)	ביום 30 בספטמבר 2015
0.10	(0.29)	6.45	(2.79)	ביום 30 בספטמבר 2014

לתקופה של שלושה חודשים

שהסתיימה:

0.30	(0.40)	4.09	4.37	ביום 30 בספטמבר 2015
0.29	(0.29)	7.48	(0.97)	ביום 30 בספטמבר 2014

לשנה שהסתיימה

(0.10)	(0.20)	12.04	(1.20)	ביום 31 בדצמבר 2014
--------	--------	-------	--------	---------------------

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2015

ביאור 3 - התחייבויות תלויות

להלן פרטים על תביעות חדשות מהותיות שנתקבלו (ככל שנתקבלו), תביעות שהסתיימו ושינויים מהותיים בתביעות מהותיות קיימות, ככל שהיו. בשאר התביעות לא חל שינוי מהותי מאז הדוח הכספי המבוקר ליום 31 בדצמבר 2014 (ראה ביאור 34 לדוחות הכספיים השנתיים).

א. תביעות נגד סונול של נכי צה"ל המפעילים תחנות תדלוק במסגרת הסדר בין הנכים לבין משרד הביטחון, מנהל מקרקעי ישראל וחברות הדלק

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
1. תביעה נגד סונול	תביעה לסעד כספי בסך של כ- 30 מיליון ש"ח מחודש מאי 2015.	עניינה של התובענה הנה טענת יורשי בעלים של תחנה כי המערכת ההסכמית מהווה הסדר כובל והוראותיה מהוות תנאים מקפחים בחוזה אחיד וכי סונול הפלתה אותם לרעה בכל הקשור למחירים ולתנאים המסחריים של התחנה ביחס למחירים ולתנאים שנהגו בתחנות אחרות. הפיצוי הנתבע בגין עילות אלו חושב על-ידי היורשים החל ממועד הקמת התחנה ועד לחודש יוני 1996.	בשלב מקדמי זה, בהסתמך על יועציה המשפטית של סונול, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.
2. תביעות נגד סונול	תביעה למתן סעד הצהרתי מחודש מרס 2011.	תביעה לסעד הצהרתי של נכה צה"ל (אחת מהאמורות בביאור 34' לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2014), אשר קיבל זכויות תפעול של תחנות תדלוק במסגרת הסדר בין הנכים לבין אגף השיקום במשרד הביטחון, מנהל מקרקעי ישראל וחברות הדלק, לביטול ההסכמים בין התובע לבין החברה בטענה שיש בהם הסדר כובל, האסור על פי חוק ההגבלים העסקיים.	ההליך הסתיים. בין הצדדים נחתם הסכם פשרה שאושר בפסק דין של בית המשפט במסגרתו נדחתה התביעה נגד החברה מבלי שחויבה לשלם סכום כלשהו.
3. תביעות נגד סונול	התביעה הנה לסעד כספי בסך של כ- 15 מיליוני ש"ח וכן לסעד הצהרתי מחודש אוגוסט 2010.	תביעה לסעד כספי והצהרתי של נכה צה"ל (אחת מהאמורות בביאור 34 (א) לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2014), אשר קיבל זכויות תפעול של תחנות תדלוק במסגרת הסדר בין הנכים לבין אגף השיקום במשרד הביטחון, מנהל מקרקעי ישראל וחברות הדלק, לביטול ההסכמים בין התובע לבין סונול בטענה שיש בהם הסדר כובל, האסור על פי חוק ההגבלים העסקיים.	להערכת יועציה המשפטית של סונול סיכויי התובענה להתקבל גבוה מ-50%. להערכת הנהלת סונול, ובהסתמך על יועציה המשפטית, כלולה הפרשה נאותה ומספקת בשלב זה בדוחות הכספיים לתוצאות יישוב התביעה.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2015

ביאור 3 - התחייבויות תלויות (המשך)

ב. תביעות ייצוגיות:

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
1. תביעה נגד החברה וחברה מאוחדת	אם לא תאושר כתובענה ייצוגית - 4,561 ש"ח. אם תאושר כתובענה ייצוגית רק לגבי הקבוצה של הניצעים, שלגבי מניותיהם בוצעה רכישה כפויה - כ-18 מיליוני ש"ח. אם תאושר כתובענה ייצוגית לגבי כלל קבוצת הניצעים - כ-157 מיליוני ש"ח.	בחודש אוגוסט 2013, הוגשו כנגד החברה וכנגד קנית השלום למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל-אביב בקשה לסעד הערכה, בהתאם לסעיף 338 לחוק החברות התשנ"ט - 1999, ובקשה לביטול הצעת הרכש, וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, על ידי מבקש הטוען להיותו ניצע במסגרת הצעת רכש מלאה שהשלימה החברה בסוף חודש ספטמבר 2012, למניות שהוחזקו על ידי הציבור בחברת גרנית הכרמל השקעות בע"מ (וזאת על אף שחלפה תקופת ששת (6) החודשים שנקבעה בדיון להגשת תביעה לסעד הערכה). בתביעה נטען, בין היתר, כי על המבקש נכפה למכור את מניותיו לחברה, במסגרת הצעת הרכש, במחיר נמוך משווי המניות וכן כי לא התקיימו התנאים לביצוע רכישה כפויה על פי הצעת הרכש ועל כן לא ניתן היה למחוק את גרנית הכרמל השקעות בע"מ מהמסחר.	החברה הגישה בקשה לסילוק על הסף של הבקשה וכן את תשובתה לבקשה והדיון נקבע לחודש מרץ 2014. בדיון חזר בו המבקש, לאור הערת בית המשפט, מבקשתו לסעד ביטול הצעת הרכש והחזרת המניות למסחר בבורסה. ביום 19 בפברואר 2015 סילק בית המשפט על הסף את הבקשה לסעד הערכה, יחד עם זאת, קבע בית המשפט כי אין בכך כדי לשלול תביעות בגין הטעיה או תרמית וצמצם את הדיון בבקשת האישור כתובענה ייצוגית לתחום זה בלבד. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטית, האפשרות שהבקשה לאישור התובענה כייצוגית תאושר ושהתביעה תתקבל, הינה בסבירות הנמוכה מ-50%.
2. תביעה נגד חברה מאוחדת של סונול	תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית בסך של 29 מיליון ש"ח מחודש דצמבר 2012.	תביעה ובקשה לאישור כתובענה ייצוגית, בטענה כי בעסקאות המבוצעות במזומן בחנויות הנוחות ברשת "so good" מעוגל סכום הקניה כלפי מעלה, וזאת בניגוד להוראות הדין הרלבנטיות המחייבות לעגל את סכום הקניה כלפי מטה.	ההליך הסתיים. בין הצדדים נחתם הסכם פשרה שאושר בפסק דין של בית המשפט, במסגרתו חויבה סונול לשלם סכום שאינו מהותי.
3. תביעה נגד חברה מאוחדת של וחברות אחרות	תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית בסך כולל של כ- 30 מיליון ש"ח מחודש אפריל 2014 (חלק סונול מוערך בכ- 10 מיליון ש"ח).	עניינה של התובענה הינה בטענה כי הנתבעות הפרו חובתן לפי חוק הגנת הצרכן המורה על סימון מחירים על גבי טובין (לעניין התביעה, גלילות הנמכרות בחנויות הנוחות של סונול).	בשלב מקדמי זה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהסתמך על יועציה המשפטית של סונול, סיכויי הבקשה לאישור להתקבל גבוהים מ-50%. יחד עם זאת, סיכויי התובענה הייצוגית להתקבל נמוכים מ-50%.
4. תביעה נגד סונול	תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית בסך של 50 מיליון ש"ח מחודש יוני 2014.	עניינה של התובענה הינה הטענה כי סונול הציבה מצלמות אבטחה בסניפיה וזאת בניגוד לחוק הגנת הפרטיות התשמ"א-1981 ותוך ביצוע עוולת רשלנות בהתאם לפקודת הנזיקין.	ההליך הסתיים. בין הצדדים נחתם הסכם פשרה שאושר בפסק דין של בית המשפט, במסגרתו חויבה סונול לשלם סכום שאינו מהותי.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2015

ביאור 3 - התחייבויות תלויות (המשך)

ב. תביעות ייצוגיות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
5. תביעה נגד חברת מאוחדת של סונול	תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית בסכום של 12 מיליון ש"ח מחודש מרס 2015.	עניינה של התובענה הינה בטענה כי החברה המאוחדת של סונול אינה מזכה את לקוחותיה בהנחה כפי שזו מופיעה על גבי החשבונית במעמד התשלום וזאת בגין רכישה באמצעות כרטיס אשראי של חברת האשראי. עוד טוען התובע, כי החברה המאוחדת של סונול מחייבת במחיר ליטר דלק בשרות מלא, גם מקום בו התדלוק מבוצע במשאבה המיועדת לתדלוק עצמי.	להערכת יועציה המשפטיים של סונול סיכוי התובענה בחלק מהעילות גבוה מ-50%.
6. תביעה נגד סופרגז	תביעה בסך כולל של כ- 10 מיליון ש"ח.	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מחודש יוני 2014. עניינה של התביעה, בין היתר, כי סופרגז גובה סכומים ביתר במסגרת החשבונית הדו-חודשית וזאת, על ידי עיגול האגורות בסכומים הנקובים בחשבונית כלפי מעלה שלא על פי הדין.	להערכת הנהלת סונול כלולה הפרשה נאותה ומספקת בדוחות הכספיים לתוצאות יישוב התביעה.
7. תביעה נגד סופרגז וחברות גז אחרות	תביעה בסך כ- 1 מיליארד ש"ח.	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מחודש דצמבר 2003 בטענה כי בין השנים 1994 ועד 2003 היו הסדרים כובלים בתחום שוק הגז הפרטי ושוק הגז המסחרי.	ההליך הסתיים. בית המשפט קיבל את בקשת סופרגז לסילוק התובענה. התובענה הייצוגית נדחתה על הסף, בטרם התקיים דיון מהותי לגופו של עניין.
			הצדדים הגישו לבית המשפט בקשה לאישור הסכם פשרה. בחודש מאי 2015 הגיש הבודק את חוות דעתו לבית המשפט ובדין בחודש אוקטובר 2015 הציע בית המשפט הצעת פשרה משופרת לקבוצה. בדוחות הכספיים של סופרגז נכללה הפרשה המשקפת את העלויות הצפויות, אשר להערכת הנהלת סופרגז מהווים קירוב סביר לתוצאות יישוב התביעה לפי הצעת הפשרה המשופרת בהתאם להחלטת בית המשפט מחודש אוקטובר 2015.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2015

ביאור 3 - התחייבויות תלויות (המשך)

ב. תביעות ייצוגיות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
8. תביעה נגד סונול וחברות אחרות	תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית בסך של 14.3 מיליארדי ש"ח מחודש יוני 2015.	עניינה של התביעה הנה בגין טענות המתייחסות לכאורה לזיהום אוויר במפרץ חיפה ולנזקים הנגרמים לכאורה מאותו זיהום. חלק סונול אינו ידוע ולא פורט בכתב התביעה.	בשלב מקדמי זה, בהסתמך על יועציה המשפטיים של סונול, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה והבקשה לאישורה כייצוגית.
9. שתי תביעות נגד סונול	שתי תביעות ובקשות (חלקן בעילות חופפות) לאישורן כתביעות ייצוגיות בסך של 899.4 מיליון ש"ח ומיליארד ש"ח משנת 2011.	שתי תביעות שהוגשו נגד סונול ובקשה להכירן כתביעות ייצוגיות הנידונות בבית המשפט המחוזי. האחת עניינה בגבייה שביצעה סונול מלקוחות הקשורים עמה בהסכם "דלקן" הרוכשים סולר. לטענת התובעים, הגבייה בוצעה במחירים גבוהים מהמחירים אותם גובה סונול מקהל לקוחותיה הרחב או מהמחירים אשר פורסמו בתחנות התדלוק, וזאת בניגוד לדין ו/או להסכם הדלקן בין התובעים לבין סונול.	בהמשך לאמור בביאורים 34ב(3) ו-34ב(6) לדוחות הכספיים לשנת 2014, עדכנה סונול את ההפרשה לתוצאות יישוב שתי התביעות. להערכת הנהלת סונול, בשלב זה, כלולה הפרשה נאותה בדוחות הכספיים. ההפרשה מתבססת על מתווה פשרה אשר נמצא בהתדיינות בין הצדדים ליישוב שתי התביעות, אשר להערכת הנהלת סונול, בהתבסס על יועציה המשפטיים, סביר שיתקבל.
10. תביעה נגד סונול	תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית בסכום של 195.4 מיליון ש"ח מחודש דצמבר 2013.	השנייה עניינה בטענה כי סונול הטעתה את לקוחותיה הקשורים עמה בהסכם דלקן, וגבתה מהם מחירים בעבור דלקים הגבוהים באופן משמעותי מהמחירים אותה גובה מקהל לקוחותיה הרחב או מהמחירים אשר פורסמו בתחנות התדלוק, וכן כי סונול העלתה מחיר מחירון המומלץ לסולר ללא קשר למחירי עלות הסולר או למחיר הסולר בתחנה.	ההליך הסתיים. הצדדים הגיעו להסכמה בדבר סיום ההליך על דרך ההסתלקות שקבלה תוקף של פס"ד ע"י בית המשפט.
11. תביעה נגד חברת אשראי ונגד חברה מאוחדת של סונול	תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית נגד חברת כרטיסי אשראי ונגד חברה מאוחדת של סונול בסכום של מעל 3 מיליון ש"ח מחודש מרס 2015.	עניינה של התובענה הנה בטענה כי הנתבעות אינן נותנות את ההנחות האמורות להינתן להן בגין רכישות אצל החברה מאוחדת באמצעות כרטיס האשראי המונפק ע"י חברת האשראי הנתבעת.	להערכת יועציה המשפטיים של סונול, סיכויי התובענה בחלק מהעילות גבוה מ-50%. להערכת הנהלת סונול, כלולה הפרשה נאותה בדוחות הכספיים לתוצאות יישוב התביעה.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2015

ביאור 3 - התחייבויות תלויות (המשך)

ב. תביעות ייצוגיות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
12. תביעה נגד חברת אשראי ונגד חברה מאוחדת של סונול.	תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית נגד חברת כרטיסי אשראי ונגד חברה מאוחדת של סונול בסכום של מעל 3 מיליון ש"ח מחודש פברואר 2015.	עניינה של התובענה הנה בטענה כי הנתבעות אינן נותנות את ההנחות האמורות להינתן להן בגין רכישות אצל החברה מאוחדת המבוצעות באמצעות כרטיס האשראי המונפק ע"י חברת האשראי הנתבעת וכן כי גם כאשר ניתנות ההנחות הנ"ל, פועלת החברה המאוחדת שלא כדין בעיגול ההנחה לרעת הלקוחות (באופן המקטין את שיעור ההנחה) ובניגוד לחוק מטבע השקל החדש, התשמ"ה-1985 וחוק בנק ישראל, התשי"ד-1954.	להערכת יועציה המשפטית של סונול סיכוי התובענה בחלק מהעילות גבוה מ-50%. להערכת הנהלת סונול, כלולה הפרשה נאותה ומספקת בדוחות הכספיים לתוצאות יישוב התביעה.
13. תביעה נגד סופרגז	תביעה בסך כולל של כ- 40 מיליון ש"ח.	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מחודש פברואר 2014. עניינה של התביעה בטענה לגביית כספים על ידי סופרגז שלא כדין ו/או בניגוד למוסכם בכך שסופרגז מעלה את תעריפי הגז למ"ק ודמי השימוש הקבועים, מבלי לפרט את אופן החישוב ו/או לידע את הלקוחות בדבר העלאת המחירים. כן נטען בתביעה כי סופרגז מעלה מחירים, לגביהם התחייבה במסגרת הסכמי הנחה מול המבקשים זאת בניגוד להסכמים ומבלי לעדכן את המבקשים בדבר העלאת המחירים מראש ו/או בדיעבד.	במסגרת התגובה לבקשת האישור פירטה סופרגז נימוקים בעטיים יש לסלק את בקשת האישור על הסף ואף לדחותה לגופה. דיון הוכחות נקבע לחודש דצמבר 2015. להערכת הנהלת סופרגז, בהסתמך על יועציה המשפטית, בשלב זה של ההליך, ההסתברות שבית המשפט יקבל את בקשת האישור אינה עולה על 50%.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2015

ביאור 3 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות נוספות

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
1. תביעה נגד סונול	תביעה בסך כ- 18 מיליון ש"ח מחודש מרס 2011.	תביעה כספית כנגד סונול בטענה כי ביטלה שלא כדין וכן הפרה הסכם שנחתם בין סונול לבין התובעת בשנת 1996, אשר במסגרתו התחייבה סונול להקים ולהפעיל תחנת תדלוק על מקרקעין שבבעלות התובעת.	ההליך הסתיים. בין הצדדים נחתם הסכם פשרה במסגרתו שילמה סונול סכום שאינו מהותי מעבר להפרשה שנכללה בדוחותיה הכספיים השנתיים של סונול.
2. תביעה נגד ג'י.אי.אס ואחרים	כ- 10 מיליון ₪	תביעה מחודש דצמבר 2009 בנוגע לנזקים שלטענת התובע נגרמו למטע כתוצאה מהחדרת מי נטל למים שסופקו למטע, באמצעות הזרמתם על ידי המתקן לטיפול בבוצות חקלאיות בצינורות המים שנועדו להשקיה.	ההליך הסתיים. בין הצדדים נחתם הסכם פשרה, במסגרתו חויבה ג'י.אי.אס לשלם סכום שאינו מהותי.
3. הליך בוררות נגד ג'י.אי.אס.	תביעה כנגד ג'י.אי.אס בסך של כ-15 מיליון ש"ח ותביעה של ג'י.אי.אס בסך של כ-2 מיליון ש"ח.	הליך בוררות משנת 2010.	להערכת הנהלת ג'י.אי.אס, בהתבסס על יועציה המשפטיים, במיוחד לעניין הגבלת אחריות וקיום כיסוי ביטוחי, ביצעה ג'י.אי.אס הפרשה בסכום לא מהותי.
4. עתירה מנהלית כנגד המועצה הארצית לתכנון ובניה ואחרים (כולל סופרגז).	עתירה למתן צו על תנאי.	בחודש נובמבר 2012 הגישו עיריית קרית אתא והועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא, עתירה למתן צו על תנאי כנגד המועצה הארצית לתכנון ובניה ואחרים ובכלל זאת סופרגז. במסגרת העתירה, תוקפות העותרות את החלטת המועצה הארצית מחודש ספטמבר 2012 המאפשרת את המשך פעילות חברות הגז בחוות הגז בקרית אתא, על אף העיכוב בתחילת ביצוע הטמנת הצוברים בחוות הגז, וכן את ההיתרים שניתנו לחברות הגז להמשיך לפעול בחוות הגז, על אף העיכוב בביצוע ההטמנה.	ההליך הסתיים. ביום 11 ביוני 2015 ניתן פסק דין בתיק, במסגרתו נמחקה העתירה בשל חוסר מעש מצד העותרות (עיריית קרית אתא).
5. תביעה נגד סונול ונגד חברה מאוחדת שלה.	תביעת עובדים לסעד כספי בסך של כ- 7 מיליון ש"ח מחודש מאי 2015.	תביעה כספית כנגד סונול וחברה מאוחדת של סונול בטענה כי סונול והחברה המאוחדת לא שילמו כדין נלוות לשכר ומענקים אחרים.	להערכת יועציה המשפטיים של סונול, סיכויי התובענה בחלק מהעילות גבוה מ-50%. להערכת הנהלת סונול, כלולה הפרשה נאותה ומספקת בדוחות הכספיים לתוצאות יישוב התביעה.
6. תביעה נזיקית כנגד סופרגז וכנגד חברת הביטוח של סופרגז	תביעה נזיקית על סך של 36 מיליון ש"ח.	בחודש אוגוסט 2015 הוגשה כנגד סופרגז תביעה נזיקית בגין נזקים נטענים שאירעו במפעל הלקוח כתוצאה מכשל נטען במערכת הגז שתוכננה והותקנה על ידי סופרגז במפעל. התביעה הוגשה על ידי לקוח עסקי של סופרגז. לטענת התובעים סופרגז נושאת באחריות הן מחמת רשלנותה והן מכוח התחייבותה החוזית כלפי המפעל.	התביעה מטופלת על ידי חברת הביטוח של סופרגז, טרם הוגש כתב הגנה מטעם החברה. בשלב מקדמי זה של ההליך, טרם ניתן להעריך את סיכויי, עם זאת, להערכת הנהלת סופרגז, גובה חשיפתה בתביעה הנדונה אינו עולה על השתתפותה העצמית (בסכום שאינו מהותי) בהתאם לפוליסת הביטוח שברשותה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2015

ביאור 3 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות נוספות

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
7. תביעה נגד סונול, חברה מאוחדת של סונול ואחרים.	כ- 17 מיליון ש"ח מחודש נובמבר 2004	תביעה נגד צד שלישי שהוגשה בבית המשפט המחוזי בחיפה בשנת 1998, בטענה של הפרת חוזה הלוואה, כאשר סונול ושלושה מעובדיה נתבעים בטענה שנתנו יד בהברחת רכוש של הצדדים השלישיים במטרה לסכל את פירעון החוב לתובעת.	ההליך הסתיים. בין הצדדים נחתם הסכם פשרה שאושר ע"י בית המשפט העליון במסגרתו שילמה סונול סכום שאינו מהותי מעבר להפרשה שהייתה קיימת בדוחותיה הכספיים השנתיים.
8. הליך נגד חברה מאוחדת של סונול.	תביעת לפירוק חברה מאוחדת של סונול מחודש ספטמבר 2014	בקשה לפירוק וכן בקשה למינוי מפרק זמני נגד חברה מאוחדת של סונול שהוגשה בבית המשפט המחוזי מרכז בגין חיוב כספי שנקבע בפסק דין בגינו הגישה החברה המאוחדת ערעור לבית המשפט העליון.	הבקשה לפירוק זמני נגד החברה המאוחדת נמחקה ובמסגרת הסכם פשרה האמור לעיל בסעיף ג (7) לביאור הבקשה לפירוק קבוע נגד החברה המאוחדת נדחתה ע"י ביהמ"ש המחוזי.

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

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2015

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. ביום 16 במרץ 2015 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 320 מיליון ש"ח (המגלם 2.64 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 4 במאי 2015.

ב. בחודש פברואר 2015, הנפיקה החברה לציבור כ-623.3 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ב') רשומות על שם, על בסיס תשקיף מדף של החברה. אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 0.65% לשנה.

תשלומי הקרן ישולמו ב-10 תשלומים שנתיים שווים ביום 1 באפריל של כל אחת מהשנים 2016 עד 2025 (כל תשלום יהא בשיעור של 10% מהערך הנקוב של הקרן). הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים החל מיום 1 באוקטובר 2015 ובימים 1 באפריל ו-1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2016 ועד 2025. אגרות החוב הונפקו ללא ניכיון.

תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ-623.3 מיליון ש"ח ולאחר ייחוס הוצאות ההנפקה, הסתכמה התמורה נטו בכ- 618.9 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב הינו 0.78% לשנה.

ביום 20 בינואר 2015 דירגה מעלות את אגרות החוב (סדרה ב') בדירוג ilAA+ (אופק יציב).

אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה כלשהיא.

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

(1) 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.

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

היחס בין החוב הפיננסי נטו למאזן נטו, בהתאם להגדרות שבשטר הנאמנות, 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).

(3) 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 בסעיף (2) לעיל) בהפחתת סכום החלוקה, יעלה על שיעור של 50%; (3) מתקיימת עילה לפירעון מיידי בהתאם להגדרות שבשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') במועד ההחלטה לביצוע החלוקה או כתוצאה ממנה.

לתאריך המאזן החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

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 שיוסוף לריבית השנתית בגין אגרות החוב יהיה בטווח של 1%-0.25% בהתאם לדירוג אגרות החוב.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2015

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ב. (המשך)

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

בחודש יוני 2015 הנפיקה החברה לציבור כ-600.3 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות על דרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ב'), על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת ההנפקה, ברוטו, הסתכמה לסך של כ-599.1 מיליון ש"ח ולאחר ייחוס הוצאות ההנפקה, הסתכמה התמורה נטו בכ-594 מיליון ש"ח.

ערכן המתואם של אגרות החוב (סדרה ב') ליום 22 בספטמבר 2015 הסתכם בכ-100.24 אגורות לכל 1 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב (סדרה ב').

אגרות החוב (סדרה ב') הנוספות הונפקו בניכיון בשיעור של כ-0.44% ביחס לערכן המתואם.

ביום 21 ביוני 2015 דירגה מעלות את הרחבת הסדרה של אגרות החוב (סדרה ב') בהיקף של עד 685 מיליון ש"ח ע.נ. בדירוג AA+ il (אופק יציב).

ג. בחודש ספטמבר 2015, הנפיקה החברה לציבור כ-1,005 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ג') רשומות על שם, על בסיס תשקיף מדף של החברה. אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 1.64% לשנה.

תשלומי הקרן ישולמו ב-10 תשלומים שנתיים שווים ביום 1 ביולי של כל אחת מהשנים 2018 עד 2027 (כל תשלום יהא בשיעור של 10% מהערך הנקוב של הקרן). הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים החל מיום 1 ביולי 2016 ובימים 1 בינואר ו-1 ביולי של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2027. אגרות החוב הונפקו ללא ניכיון.

תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ-1,005 מיליון ש"ח ולאחר ייחוס הוצאות ההנפקה, הסתכמה התמורה נטו בכ-997 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב הינו 1.78% לשנה.

ביום 3 בספטמבר 2015 דירגה מעלות את אגרות החוב (סדרה ג') בדירוג AA+ il.

אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה כלשהיא.

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

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

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

היחס בין החוב הפיננסי נטו למאזן נטו על פי דוחותיה הכספיים (סולו מורחב), בהתאם להגדרות שבשטר הנאמנות, עלה על 60% במשך שני רבעונים קלנדריים רצופים או יותר.

במסגרת שטר הנאמנות נקבע כי חלק אמות המידה הפיננסיות האמורות, החברה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לשעבד (בעצמה או באמצעות חברה מוחזקת) לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), 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 התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2015

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ג. (המשך)

(3) 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 בסעיף (2) לעיל) בהפחתת סכום החלוקה, יעלה על שיעור של 50%; (3) מתקיימת עילה לפירעון מיידי בהתאם להגדרות בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג') במועד ההחלטה לביצוע החלוקה או כתוצאה ממנה.

לתאריך המאזן החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

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 שיוסוף לריבית השנתית בגין אגרות החוב יהיה בטווח של 1%-0.25% בהתאם לדירוג אגרות החוב.

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

ד. ביום 20 בינואר 2015, העלתה מעלות את דירוג החברה לדירוג AA+ יציב ואת דירוג אגרות החוב (סדרה א') של החברה לדירוג AA+.

ה. ביום 24 בפברואר 2015, זכתה החברה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל לרכישת 4 מגרשים ביעוד תעסוקה באזור התעסוקה של העיר חולון, בשטח כולל של 12.4 דונם, בתמורה לסך של כ-64 מיליון ש"ח. על פי תנאי המכרז, קיבלה החברה את אישור השר הממונה לרכישת שניים מהמגרשים בשטח כולל של 7.2 דונם.

ו. ביום 29 ביולי 2015 השלימה קנית השלום השקעות בע"מ (להלן - "הרוכשת"), חברה בשליטת החברה, רכישת 100% ממניות חברה פרטית המחזיקה ומנהלת את "פאלאס תל אביב", בית דיר מוגן יוקרתי במרכז תל אביב (להלן - "החברה הנרכשת" ו"הנכס", בהתאמה), הכולל כ-231 יחידות דיר מוגן ו-4 מחלקות סיעודיות, זאת לאחר שהתקבל אישור הממונה על ההגבלים העסקיים לעסקה מיום 23 ביולי 2015.

תמורת מניות החברה הנרכשת שילמה הרוכשת תמורה כוללת בסך של 270 מיליון ש"ח, כאשר סך של כ-7 מיליון ש"ח מתוכה שולם ישירות לחברה הנרכשת כפירעון חוב של המוכרים לחברה הנרכשת.

עם השלמת העסקה נוצר מוניטין בגובה 64 מיליון ש"ח כתוצאה מצירוף עסקים.

השפעת הרכישה על תוצאות הקבוצה

סך ההכנסות לתקופות של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015 כולל כ-17,868 אלפי ש"ח המיוחסים לחברה הנרכשת.

כמו כן, סך הרווח לתקופות של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015 כולל כ-2,901 אלפי ש"ח המיוחסים לחברה הנרכשת.

במידה והרכישה הייתה מתבצעת בהתחלת התקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015, סך הכנסות הקבוצה היו מסתכמות בכ-4,748,427 אלפי ש"ח ורווחי הקבוצה היו מסתכמים בכ-542,328 אלפי ש"ח.

לצורך קביעת הרווח פרופורמה הפחתות עודפי עלות חושבו בהתבסס על אומדן השווי ההוגן ותקופת ההפחתה של עודפי העלות כפי שהוערכו במועד צירוף העסקים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2015

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ז. ביום 31 במאי 2015, אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול מאותו מועד), התקשרות לחידוש פוליסת הביטוח של החברה לדירקטורים ונושאי המשרה (לרבות מקרב בעלי השליטה בחברה) של החברה וחברות הבת של החברה, למעט ביחס לקבוצת גרנית הכרמל, המחזיקה בפוליסה לביטוח נושאי משרה עצמאית, החל מיום 3 ביוני 2015 ועד ליום 2 ביוני 2016 (להלן - "ההתקשרות").

ההתקשרות תהיה על בסיס עיקרי ההתקשרות המפורטים במדיניות התגמול של החברה ולהלן:

(1) גבול האחריות במסגרת פוליסת הביטוח לא יעלה על 100 מיליון דולר ארה"ב, למקרה ולתקופת ביטוח, בתוספת הוצאות הגנה משפטית סבירות בישראל מעבר לגבול האחריות, ולגבי תביעות המוגשות מחוץ לישראל - הוצאות הגנה משפטית סבירות מעבר לגבול האחריות, בהתאם להוצאות משפט הנהוגות בישראל ובהתאם לדין הישראלי.

(2) השתתפות עצמית לתביעה לחברה בלבד לא תעלה על 50 אלפי דולר ארה"ב, בהתאם לעילת התביעה ומקום הגשתה, ובפרמיה שנתית בסך כ-116 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.

ח. בתקופת הדוח ניהלה החברה מגעים למכירת החזקות גרנית בסופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ (להלן - "סופרגז") עם תדיראן הולדינגס בע"מ.

ביום 6 בספטמבר 2015 לאחר שהמגעים בין הצדדים לא התגבשו לכדי הסכם מחייב, הודיעה החברה כי הצדדים הסכימו לסיים את המשא ומתן בקשר עם רכישת מניות סופרגז, כאמור.

ט. לאור אינדיקציות שמתקבלות במהלך ניסיונות המכירה של סונול בחודשים האחרונים, נעשתה בחינה מעודכנת של המוניטין המיוחס לפעילות סונול בספרי קבוצת עזריאלי לפי שווי המימוש הצפוי של היחידה, שבעקבותיה בוצעה הפחתה של 80 מיליון ש"ח והמוניטין של היחידה הועמד על סך של 72 מיליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2015.

ביאור 5 - קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה

בהמשך לאמור בביאור 9 לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר הסכם שנחתם למכירת דרך הים התפלה (אחזקות) בע"מ (להלן - "דרך הים"), ביום 2 ביוני 2015 הושלמו כל התנאים המתלים הקבועים בהסכם והושלמה עסקת מכירת הזכויות בחברת דרך הים.

התמורה הסתכמה לסך של כ-403 מיליון ש"ח והחברה רשמה בדוח רווח והפסד של הרבעון השני של שנת 2015, הפסד בסכום לא מהותי.

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2015

ביאור 5 - קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה (המשך)

נכסי והתחייבויות חברת דרך הים הוצגו בדוחות הכספיים כקבוצת מימוש המוחזקת למכירה.

א. נכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה:

ליום 31 בדצמבר 2014 אלפי ש"ח	ליום 30 בספטמבר 2014 אלפי ש"ח	
51,423	27,127	נכסים של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה:
35,041	33,580	מזומנים ושווי מזומנים
414	413	ניירות ערך סחירים
37,859	65,056	פקדונות והשקעות לזמן קצר
13,628	6,434	לקוחות
-	268	חייבים ויתרות חובה
3,739	3,807	נכסי מסים שוטפים
75,718	75,301	השקעות והלוואות לזמן ארוך
869,882	877,274	השקעות מוגבלות
18,098	16,660	חייבים בגין הסדר זכיון
100,513	100,388	רכוש קבוע, נטו
819	916	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
1,207,134	1,207,224	נכסי מסים נדחים
		התחייבויות של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה:
6,621	8,362	ספקים ונותני שירותים
17,546	20,847	זכאים
12,994	-	התחייבויות מיסים שוטפים
732,727	744,330	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
7,278	1,917	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
26,180	38,064	התחייבויות מסים נדחים
803,346	813,520	
403,788	393,704	נכסים של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה, נטו

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

להלן טבלת נתונים כספיים מהותיים בקשר לפעילות קבוצת המימוש:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014 אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015 אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014 אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015 אלפי ש"ח	
142,281	37,546	-	101,313	76,497	מחזור מכירות
16,045	8,001	-	10,232	(1,528)	(הפסד) רווח לפני מס
12,813	5,880	-	7,488	(441)	(הפסד) רווח לאחר מס

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2015

ביאור 6 - שווי הוגן

א. שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים:

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

ליום 31 בדצמבר 2014		ליום 30 בספטמבר 2014		ליום 30 בספטמבר 2015		
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
40,388	31,987	33,709	33,111	47,825	40,029	נכסים שאינם שוטפים: חייבים בגין הסדר זיכיון כולל חלויות שוטפות
73,302	108,730	73,625	109,053	72,834	108,212	התחייבויות שוטפות: פקדונות מלקוחות
4,166,901	4,006,090	4,183,615	4,005,628	3,513,097	3,376,332	התחייבויות שאינן שוטפות: הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (*) אגרות חוב (*)
1,520,856	1,372,586	1,568,295	1,397,189	3,289,355	3,181,947	
5,687,757	5,378,676	5,751,910	5,402,817	6,802,452	6,558,279	
(5,720,671)	(5,455,419)	(5,791,826)	(5,478,759)	(6,827,461)	(6,626,462)	עודף התחייבויות על נכסים

(*) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה.

ב. שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן:

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

ליום 31 בדצמבר 2014	ליום 30 בספטמבר 2014		ליום 30 בספטמבר 2015	
%	%	%	%	
3.6	5	3.79-5.7		נכסים שאינם שוטפים: חייבים בגין הסדר זיכיון
1.6	1.2	1.45		התחייבויות שוטפות: פקדונות מלקוחות
0.4-4.2	0.78-4.2	0.76-4.33		התחייבויות שאינן שוטפות: הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים אגרות חוב
0.4-1.6	0.78-2.1	1.03-1.77		

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2015

ביאור 6 - שווי הוגן (המשך)

ג. רמות שווי הוגן:

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

הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

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

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

נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:

ניירות ערך

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

מניות סחירות

מניות לא סחירות

נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך

רווח והפסד:

חוזי אקדמה על מטבע חוץ

השקעות לא סחירות

סה"כ נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות:

חוזי אקדמה על מטבע חוץ

סה"כ התחייבויות פיננסיות

ליום 30 בספטמבר 2014			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
885	-	-	885
-	12,196	-	12,196
1,053,963	-	-	1,053,963
-	33,915	661,246	695,161
-	22,958	-	22,958
-	69,069	661,246	1,785,163
1,054,848	69,069	661,246	1,785,163

נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:

ניירות ערך

נגזרים שאינם משמשים לגידור:

חוזי אקדמה

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

מניות סחירות

מניות לא סחירות

נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך

רווח והפסד:

השקעות לא סחירות

סה"כ נכסים פיננסיים

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2015

ביאור 6 - שווי הוגן (המשך)

ג. רמות שווי הוגן: (המשך)

נכסים והתחייבויות פיננסיות

ליום 31 בדצמבר 2014			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
657	-	-	657
-	838	-	838
945,176	-	-	945,176
-	-	658,912	658,912
-	24,785	-	24,785
945,833	25,623	658,912	1,630,368
-	1,699	-	1,699
-	1,699	-	1,699
945,833	23,924	658,912	1,628,669

נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:
ניירות ערך

נגזרים שאינם משמשים לגידור:
חוזי אקדמה על מטבע חוץ

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:
מניות סחירות
מניות לא סחירות

נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך
רווח והפסד:
השקעות לא סחירות

סה"כ נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות:
חוזי אקדמה על מטבע חוץ שאינם משמשים
לגידור

סה"כ התחייבויות פיננסיות

סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות
פיננסיות

ד. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3:

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2014	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2014	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
692,389	692,389	658,912
4,366	6,700	7,992
(5,932)	(7,404)	3,171
(35,387)	-	-
3,476	3,476	-
-	(33,915)	-
658,912	661,246	670,075

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:
יתרה לתחילת השנה
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו:
ברווח כולל אחר
ברווח והפסד
מכירות
השקעות
העברות אל רמה 2

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2015

ביאור 7 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

פעילותה העסקית של החברה מתמקדת בעיקר בתחום הנדל"ן המניב, כאשר מרבית פעילותה העסקית של הקבוצה הינה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בעיקר בישראל ובתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בעיקר בישראל. כמו כן, לחברה נדל"ן מניב בארה"ב (שטחי השכרה למשרדים). כמו כן, עוסקת החברה, באמצעות החזקתה (בעקיפין) בסונוול ישראל בע"מ, גם בתחום פעילות נוסף, הכולל תזקיני נפט בשיווק ישיר ומתחמי תדלוק ומסחר, בנוסף, עוסקת החברה בפיתוח תחום הדיור המוגן ולאחרונה אף רכשה בית דיור מוגן "פאלאס" בתל אביב (ראה ביאור 14). לחברה פעילויות נוספות כגון אנרגיה, מים ושפכים אחרים (באמצעות החזקתה בגרנית הכרמל השקעות בע"מ).

להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה:

מגזר א' - מרכזי המסחר והקניונים בישראל.
מגזר ב' - שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל.
מגזר ג' - נדל"ן מניב בארה"ב.
מגזר ד' - סונוול.

ב. מגזרי פעילות:

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

מאחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	סונוול אלפי ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב אלפי ש"ח	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל אלפי ש"ח	מרכזי המסחר והקניונים בישראל אלפי ש"ח
הכנסות:					
4,635,608	571,920	2,881,420	178,953	308,418	694,897
3,638,129	502,538	2,864,404	77,826	54,586	138,775
997,479	69,382	17,016	101,127	253,832	556,122
36,013 (63,680) (115,827) (68,285) (4,894) 780,806	(396)	-	(2,442)	(16,825)	55,676
23,688,592 2,640,381 26,328,973	2,104,429	2,008,801	2,075,516	6,605,189	10,894,657
רווח המגזר (NOI)					
רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה					
הוצאות לא מיוחסות					
הוצאות מימון, נטו					
הוצאות אחרות, נטו					
חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס					
רווח לפני מסים על ההכנסה					
נכסי מגזר (*)					
נכסים שלא הוקצו (**)					

(*) נכסי מגזר אחרים כוללים נכסי דיור מוגן בסך 637,288 מיליון ש"ח.
(**) בעיקר נכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1.6 מיליארד ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2015

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014 (בלתי מבוקר)

מאוחד	אחרים	סונול	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,465,219	639,897	3,745,704	134,803	286,171	658,644
4,488,640	581,851	3,670,223	59,016	50,825	126,725
976,579	58,046	75,481	75,787	235,346	531,919
(5,907)	(7,300)	1,430	502	31,185	(31,724)
(60,796)					
(130,052)					
11,952					
(5,279)					
786,497					
23,407,439	2,837,354	2,345,241	1,906,394	5,876,848	10,441,602
1,979,579					
25,387,018					

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

רווח המגזר (NOI)

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

הוצאות לא מיוחסות

הוצאות מימון, נטו

הכנסות אחרות, נטו

חלק החברה בתוצאות חברות

כלולות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

מידע נוסף:

נכסי מגזר (*)

נכסים שלא הוקצו (**)

סך הכל נכסים במאוחד

(*) נכסי מגזר אחרים כוללים נכסי דיור מוגן בסך 56 מיליון ש"ח.

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2015

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

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

מאוחד	אחרים	סונול	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,528,866	151,016	971,184	59,257	104,114	243,295
1,212,408	138,463	976,227	25,516	18,542	53,660
316,458	12,553	(5,043)	33,741	85,572	189,635
(5,038)	-	-	(2,379)	(3,151)	492
(22,420)					
(38,457)					
(70,883)					
(1,689)					
177,971					

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

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

הוצאות לא מיוחסות
הוצאות מימון, נטו
הוצאות אחרות, נטו
חלק החברה בתוצאות חברות
כלולות, נטו ממס
רווח לפני מסים על ההכנסה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014 (בלתי מבוקר)

מאוחד	אחרים	סונול	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,840,677	201,533	1,269,848	46,666	98,155	224,475
1,528,595	195,634	1,247,408	20,041	18,596	46,916
312,082	5,899	22,440	26,625	79,559	177,559
(10,443)	(3,127)	1,430	176	(1,633)	(7,289)
(18,717)					
(30,764)					
(7,333)					
(2,196)					
242,629					

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

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

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

רווח לפני מסים על ההכנסה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2015

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2014

מרכזי המסחר והקניונים בישראל	שטחי השכרה למשרדים ואחרים ישראל	נדל"ן מניב ארה"ב	סונול	אחרים	מאוחד
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות:					
סך הכנסות מחיצוניים	877,464	386,954	191,467	4,818,160	7,131,518
סך הוצאות המגזר	167,995	69,039	84,163	4,769,637	5,874,009
רווח המגזר (NOI) רווח, (הפסד) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	709,469	317,915	107,304	48,523	1,257,509
הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו הכנסות אחרות, נטו חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס רווח לפני מסים על ההכנסה	(89,278)	117,106	8,873	(2,853)	28,913
מידע נוסף:					
נכסי המגזר (*) נכסים שלא הוקצו (**) סך הכל נכסים במאוחד	10,595,488	6,134,174	2,026,057	2,207,960	23,618,465
השקעות הוניות	512,049	458,497	291,282	57,844	1,466,859
					1,810,646
					25,429,111
					(9,545)
					1,098,350

(*) נכסי מגזר אחרים כוללים נכסי דיור מוגן בסך של 76 מיליון ש"ח.
(**) בעיקר נכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1.6 מיליון ש"ח.

ביאור 8 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

א. ביום 1 בנובמבר 2015 הודיעה מדרוג על העלאת דירוג אגרות החוב (סדרה א') של החברה מדירוג Aa2 לדירוג Aa1 באופן יציב.

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

נספח לדוח כספי מאוחד

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2015

(בלתי מבוקר)

קבוצת עזריאלי בע"מ

**מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2015**

(בלתי מבוקר)

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2015

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ו ד

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

לכבוד
בעלי המניות של
קבוצת עזריאלי בע"מ
מרכז עזריאלי 1
תל-אביב

א.ג.נ.,

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

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2015 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ-926 מיליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2015 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-77 מיליון ש"ח וכ-8 מיליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

בריסטון אלמגור זר ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 17 בנובמבר 2015

תל אביב - משרד ראשי

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

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

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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
סה"כ נכסים שוטפים

19,330	54,382	905,599
657	885	541
6,272	9,973	7,866
108,511	98,224	142,661
<u>134,770</u>	<u>163,464</u>	<u>1,056,667</u>

נכסים לא שוטפים

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

1,563,180	1,667,234	1,657,128
7,083,177	6,970,989	7,407,140
6,400,214	6,272,764	6,718,525
3,178,104	3,113,790	3,487,871
4,989	4,932	6,438
6,137	6,427	6,246
<u>18,235,801</u>	<u>18,036,136</u>	<u>19,283,348</u>
<u>18,370,571</u>	<u>18,199,600</u>	<u>20,340,015</u>

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

1,353,965	1,307,279	1,175,996
58,944	42,463	37,102
29,145	25,698	26,610
34,000	35,890	38,482
<u>1,476,054</u>	<u>1,411,330</u>	<u>1,278,190</u>

התחייבויות לא שוטפות

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

1,969,119	1,996,144	1,763,955
538,577	539,586	2,582,101
7,973	12,216	2,526
15,500	15,723	16,223
1,111,661	1,142,546	1,153,044
<u>3,642,830</u>	<u>3,706,215</u>	<u>5,517,849</u>

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

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

18,223	18,223	18,223
2,477,664	2,477,664	2,477,664
428,229	471,366	507,641
10,327,571	10,114,802	10,540,448
<u>13,251,687</u>	<u>13,082,055</u>	<u>13,543,976</u>
<u>18,370,571</u>	<u>18,199,600</u>	<u>20,340,015</u>

סה"כ התחייבויות והון

17 בנובמבר, 2015

אירית סקלר פילוסוף סמנכ"ל כספים	יובל ברונשטיין מנכ"ל	דנה עזריאלי יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור המידע הכספי הנפרד
------------------------------------	-------------------------	---------------------------------	----------------------------------

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2014	2015	2014	2015	
	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
444,446	111,603	115,783	332,250	339,292	הכנסות
(85,688)	290	(3,517)	(44,193)	(45,756)	מדמי שכירות ניהול ואחזקה
154,510	45,648	48,181	117,500	123,329	רווח (הפסד) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
9,914	(14)	10,029	9,986	10,031	להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
523,182	157,527	170,476	415,543	426,896	מימון
					אחרות
					סה"כ הכנסות
15,365	3,838	3,377	11,672	8,759	עלויות והוצאות
14,538	3,193	5,369	7,498	14,572	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
47,133	9,133	12,305	36,163	36,680	מכירה ושיווק
70,357	23,923	25,324	58,185	53,742	הנהלה וכלליות
147,393	40,087	46,375	113,518	113,753	מימון
					סה"כ עלויות והוצאות
375,789	117,440	124,101	302,025	313,143	רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
483,972	78,185	3,409	329,946	296,843	חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
859,761	195,625	127,510	631,971	609,986	רווח לפני מסים על ההכנסה
(83,779)	(25,332)	(26,248)	(68,540)	(77,133)	הוצאות מסים על ההכנסה
775,982	170,293	101,262	563,431	532,853	רווח נקי מפעילות נמשכת
73,505	(68)	-	73,505	-	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת (לאחר מס)
849,487	170,225	101,262	636,936	532,853	רווח נקי לתקופה
					רוח כולל אחר:
					סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד,
					נטו ממס:
(39,724)	80,407	(67,552)	38,744	64,769	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה,
65,532	38,469	26,835	33,911	6,581	נטו ממס
23,887	14,158	20,131	17,438	8,086	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
49,695	133,034	(20,586)	90,093	79,436	חלק ברווח הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו
					ממס
					סך הכל
					סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד,
					נטו ממס:
(54)	-	-	-	-	הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת,
					נטו ממס
49,641	133,034	(20,586)	90,093	79,436	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
899,128	303,259	80,676	727,029	612,289	סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2014	2014	2015	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

849,487	170,225	101,262	636,936	532,853
939	229	229	716	664
5	14	(29)	14	(8)
85,688	(290)	3,517	44,193	45,756
(87,115)	(22,977)	(32,570)	(64,880)	(72,911)
(557,477)	(78,117)	(3,409)	(403,451)	(296,843)
83,779	25,332	26,248	68,540	77,133
554	123	91	326	116
(49,033)	(11,020)	(19,515)	(32,639)	(52,369)
(6,760)	(2,692)	61	(4,331)	(7,277)
937	(38,252)	2,969	(66,019)	(23,170)
1,333	758	(3,978)	(7,646)	(10,199)
1,089	309	31	643	2,698
(3,104)	(73)	10	(1,494)	(10,662)
320,322	43,569	74,917	170,908	185,781

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

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

319	283	70	283	287
(2,081)	(919)	(334)	(2,742)	(1,549)
(367,159)	(82,030)	(95,146)	(222,227)	(362,875)
(895)	(153)	(1,171)	(588)	(2,392)
(1,036)	(514)	-	(1,036)	-
782	-	193	180	2,338
152,247	(66,331)*	(152,473)	(198,899)*	(221,888)
16,193	5,767	10,638	16,145	12,749
4,436	1,424	1,962	1,886	1,962
(82,439)	(27,850)*	-	(82,439)*	-
-	5,100	-	-	-
(279,633)	(165,223)	(236,261)	(91,639)	(571,368)

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

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

(*) סווג מחדש.

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

ל ש נ ה	לתקופה של שלושה		לתקופה של תשעה	
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה		חודשים שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
2014	2014	2015	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
-	-	996,858	-	2,209,284
(280,000)	-	-	(280,000)	(320,000)
(44,636)	-	-	(44,636)	(44,183)
300,000	-	-	300,000	-
(208,948)	(74,725)	(474,629)	(185,816)	(601,883)
(12,962)	(59)	(1,938)	(60,951)	102,290
(1,618)	(232)	433	(1,415)	751
(100,930)	(27,511)	(28,477)	(79,817)	(72,510)
(349,094)	(102,527)	492,247	(352,635)	1,273,749
(308,405)	(224,181)	330,903	(273,366)	888,162
327,837	278,650	574,395	327,837	19,330
(102)	(87)	301	(89)	(1,893)
19,330	54,382	905,599	54,382	905,599

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

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

מזומנים, נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

**השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות
מזומנים המוחזקות במטבע חוץ**

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(*) פעולות שאינן במזומן כוללות זכאים ורכישות באשראי של נכסים לא שוטפים בסך של 20,141 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2014 - 29,233 אלפי ש"ח, 30 בספטמבר 2014 - 24,235 אלפי ש"ח).

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים נוספים למידע הכספי הביניים הנפרד

א. כללי:

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

יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

ב. הגדרות:

החברה - קבוצת עזריאלי בע"מ.

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

ג. מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור ב' למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית המפורטים בביאור ג' בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

ד. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח:

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

ה. אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח:

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

ו. התחייבות תלויה:

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
תביעה נגד החברה וחברה מוחזקת	אם לא תאושר כתובענה ייצוגית - 4,561 ש"ח. אם תאושר כתובענה ייצוגית רק לגבי הקבוצה של הניצעים, שלגבי מניותיהם בוצעה רכישה כפויה - כ-18 מיליוני ש"ח. אם תאושר כתובענה ייצוגית לגבי כלל קבוצת הניצעים - כ-157 מיליוני ש"ח.	בחודש אוגוסט 2013, הוגשו כנגד החברה וכנגד חברה מוחזקת למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל-אביב בקשה לסעד הערכה, בהתאם לסעיף 338 לחוק החברות התשנ"ט-1999, ובקשה לביטול הצעת הרכש וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, על ידי מבקש הטוען להיותו ניצע במסגרת הצעת רכש מלאה שהשלימה החברה בסוף חודש ספטמבר 2012, למניות שהוחזקו על ידי הציבור בחברת גרנית הכרמל השקעות בע"מ (וזאת על אף שחלפה תקופת ששת (6) החודשים שנקבעה בדיון להגשת תביעה לסעד הערכה). בתביעה נטען, בין היתר, כי על המבקש נכפה למכור את מניותיו לחברה, במסגרת הצעת הרכש, במחיר נמוך משווי המניות וכן כי לא התקיימו התנאים לביצוע רכישה כפויה על פי הצעת הרכש ועל כן לא ניתן היה למחוק את גרנית הכרמל השקעות בע"מ מהמסחר.	החברה הגישה בקשה לסילוק על הסף של הבקשה וכן את תשובתה לבקשה והדיון נקבע לחודש מרץ 2014. בדיון חזר בו המבקש, לאור הערת בית המשפט, מבקשתו לסעד ביטול הצעת הרכש והחזרת המניות למסחר בבורסה. ביום 19 בפברואר 2015 סילק בית המשפט על הסף את הבקשה לסעד הערכה, יחד עם זאת, קבע בית המשפט כי אין בכך כדי לשלול תביעות בגין הטעיה או תרמית וצמצם את הדיון בבקשת האישור כתובענה ייצוגית לתחום זה בלבד. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטית, האפשרות שהבקשה לאישור התובענה כייצוגית תאושר ושהתביעה תתקבל, הינה בסבירות הנמוכה מ-50%.

חלק ד'

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי
ליום 30 בספטמבר 2015



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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2015 (להלן – הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים:

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, יובל ברונשטיין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 2015 (להלן – הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

17 בנובמבר, 2015

יובל ברונשטיין, מנכ"ל

הצהרת מנהלים:

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

אני, אירית סקלר פילוסוף, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 2015 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
- ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
- ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות להערכתי את מסקנת

הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל
הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

17 בנובמבר, 2015

אירית סקלר פילוסוף, סמנכ"ל כספים