

קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים
ליום 30 ביוני 2016

חלק א' דוח דירקטוריון

חלק ב' עדכונים לתיאור
עסקי התאגיד

חלק ג' דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2016

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

A ZRIELI GROUP

חלק א'

דוח הדירקטוריון
ליום 30 ביוני 2016



קבוצת עזריאלי

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

לששת ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ ("החברה"); החברה יחד עם כל התאגידים המוחזקים על ידה, במישרין ו/או בעקיפין, תכונה להלן "הקבוצה" או "קבוצת עזריאלי" מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לששת ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016 (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, 2015, הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה באותו מועד ("הדוח התקופתי לשנת 2015") וכן העדכון לפרק עסקי התאגיד והדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2016.

דוח סולו מורחב – פעילות הנדל"ן המניב

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

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

דגשים עיקריים לרבעון והחציון שהסתיים ביום 30 ביוני 2016 ועד למועד פרסום הדוח(*)

שיפור ב-NOI ברבעון לעומת הרבעון המקביל

- כ-5% צמיחה ב-NOI (כ-321 מיליון ש"ח), בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד (כ-306 מיליון ש"ח);

שיפור ב-NOI מנכסים דומים בישראל ברבעון לעומת הרבעון המקביל

- כ-4% צמיחה ב-NOI מנכסים דומים בישראל לעומת הרבעון המקביל. (ראה סעיף 1.3.3 לדוח);

FFO מפעילות נדל"ן מניב

- בחציון - כ-9% גידול ב-FFO (460 מיליון ש"ח) המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב. (ראה סעיף 1.3.5 לדוח);
- ברבעון - כ-7% גידול ב-FFO (232 מיליון ש"ח) המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב. (ראה סעיף 1.3.5 לדוח);

רווח נקי

- כ-919 מיליון ש"ח רווח נקי בחציון, בהשוואה לרווח נקי של כ-437 מיליון ש"ח בחציון המקביל אשתקד.
- כ-244 מיליון ש"ח רווח נקי ברבעון, בהשוואה לרווח נקי של כ-246 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

רווח כולל

- כ-270 מיליון ש"ח רווח כולל ברבעון, בהשוואה לרווח כולל של כ-257 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

ייזום ופיתוח עסקי

- בתקופת הדוח השקיעה החברה סך של כ-1,767 מיליון ש"ח ברכישת נכסים, ייזום, הקמת נכסים חדשים ובשדרוג והשבחת נכסים קיימים (ראה סעיף 1.3 לדוח).

מימוש נכסים בגרנית הכרמל

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

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

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

תמצית מגזרי הפעילות של הקבוצה למועד הדוח²

- ☒ **תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל** – לחברה 16 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-309 אלפי מ"ר (מאוחד וחלק החברה), המושכרים לכ-1,700 שוכרים ;
- ☒ **תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל** – לחברה 11 נכסים מניבים בתחום זה בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-393 אלפי מ"ר (מאוחד וחלק החברה) המושכרים לכ-550 שוכרים ;
- ☒ **תחום נדל"ן מניב בארה"ב** – לחברה 6 נכסים מניבים בתחום זה, בשטח כולל להשכרה של כ-187 אלפי מ"ר (במאוחד) וכ-177 אלפי מ"ר (חלק החברה) המושכרים לכ-250 שוכרים ; (באשר לרכישת בניין משרדים באוסטין לאחר מועד הדוח ראה להלן וביאור 8. לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2016).
- ☒ **תחום מתחמי תדלוק ומסחר ושיווק ישיר (סונוול)** – הקבוצה פועלת בשני ענפים, מתחמי תדלוק ומסחר ושיווק ישיר, באמצעות סונוול ישראל בע"מ ("סונוול"). לפרטים אודות השלמת העסקה למכירת כל זכויותיה של גרנית הכרמל בסונוול (לאחר מועד הדוח הכספי), ראו סעיף 1.3 להלן. לאור השלמת המכירה כאמור, מוצגת סונוול כפעילות מופסקת בדוח.

שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב למועד הדוח :

- ☒ מגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל: כ-96% ;
- ☒ מגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל: כ-99%³ ;
- ☒ מגזר נדל"ן מניב בארה"ב הינו כ-82%⁴.

פעילויות נוספות :

- ☒ **דיור מוגן** – ראה להלן פירוט אודות פעילות הדיור המוגן ;
- ☒ **פעילות המסחר האלקטרוני** – ראה להלן פירוט אודות פעילות המסחר האלקטרוני ;
- ☒ **סופרגז** - העוסקת בעיקר בשיווק ואספקת גפ"מ ופעילות גז טבעי ;
- ☒ **GES** – העוסקת בעיקר בתשתיות מים ושפכים ;
- ☒ **השקעות פיננסיות**⁵ - השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ ובלאומי קארד בע"מ. ראה להלן שינויים בהשקעות בתקופת הדו"ח (במיליוני ש"ח) :

דיבידנד שהתקבל בתקופת הדוח	שינוי בשווי הוגן בתקופת הדוח	שווי הוגן של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות כספיים ליום 30.6.16	סה"כ השקעה ליום 30.6.16 לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בתקופת הדוח	השקעות במהלך ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016	שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.15	
-	2	956	954	-	954	השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ (*)
10	-	603	603	-	603	השקעה בלאומי קארד בע"מ(**)
10	2	1,559	1,557	-	1,557	סה"כ

* השווי הוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 30.6.16.

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

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

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

⁴ לאור סיום חוזה עם דייר שהחזיק כ-20 אלפי מ"ר (כ-10% משטחי תחום הפעילות בארה"ב) באחד ממגדלי המשרדים ביוסטון, ולאור תקופת ההתאמות במושכר שידרשו על ידי דייר חדש שייכנס לחלק מהנכס. החברה מנהלת משא ומתן להשכרת יתרת השטחים שהתפנו.

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

מנועי צמיחה של הקבוצה :

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

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

לפירוט בדבר הפרויקטים בהקמה ראה סעיף 1.3.1.

השבת נכסים- החברה פועלת לקידום והשבת נכסים קיימים, לרבות בדרך של הוספת שטחי מסחר ושטחים להשכרת משרדים. לפרטים נוספים ראו סעיף 4 לפרק ב' של דוח זה.

דיור מוגן- כפי שדיווחה החברה בעבר, בוחנת החברה מעת לעת את הרחבת פעילותה ובכלל זה, כניסה לתחומי נדל"ן משיקים. כך, בשנת 2014, החלה החברה לפתח את פעילות הדיור המוגן, עם רכישת קרקע לדיור מוגן בעיר מודיעין. כיום, לחברה שני בתי דיור מוגן פעילים: פאלאס תל אביב, אשר נרכש בשנת 2015 ואחוזת בית ברעננה, אשר רכישתו הושלמה ברבעון זה. כמו כן, לחברה שני פרויקטים נוספים בשלבי הקמה, האחד, בעיר מודיעין והשני, ביישוב להבים, אשר צפויים להיפתח בשנת 2018. פרויקט נוסף של החברה, בעיר ראשון לציון, נמצא בשלבי תכנון.

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

פעילות המסחר האלקטרוני (eCommerce)- בהמשך לדיווחי החברה לפיהם היא ממשיכה לבחון הזדמנויות עסקיות בקשר עם הרחבת פעילותה לתחומים נוספים המשתלבים באסטרטגיה העסקית שלה תוך השתלבות בעולם המסחר הדיגיטלי התופס תאוצה בארץ ובעולם ויצירת מנוע צמיחה נוסף, במטרה ליצור חווית צרכנות ומנוע צמיחה נוסף, בד בבד עם פיתוח פעילות הליבה במסחר המסורתי, רכשה החברה פעילות בתחום המסחר האלקטרוני (eCommerce) מידי חברת בי2 נטוורקס בע"מ.

הערכות החברה המצוינות בסעיף זה, בין היתר בקשר עם המועדים להשלמת הבניה והיקפי הפרויקטים הם מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, 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.

1.2. הסביבה העסקית - פעילות נדל"ן מניב

להערכת דירקטוריון החברה לא חל שינוי מהותי בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה כפי שתוארה בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2015, למעט כמפורט להלן. האינדיקטורים לפעילות במחצית הראשונה של שנת 2016, מצביעים על כך שהמשק הישראלי מוסיף לצמוח בקצב המתון ששרר בשנתיים האחרונות. בענף הנדל"ן המניב בישראל נשמרה היציבות, הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות ובשיעור התפוסה בהמשך למגמה שאפיינה את שנת 2015. מדד המחירים לצרכן (הידוע) רשם ירידה של 0.4% במחצית הראשונה של שנת 2016. ריבית בנק ישראל נותרה במחצית הראשונה ללא שינוי ברמה של 0.1%. ריבית הפריים עומדת על שיעור של 1.6%.

להערכת החברה, בשנים הקרובות עשויים להיות שינויים במאזן התחרות בין השחקנים בענף הנדל"ן המניב, בין היתר, בשל פתיחת מרכזי מסחר חדשים והתרחבות היצע שטחי המסחר בכל אזורי הארץ ו/או בשל אכלוסם של פרויקטים לשטחי משרדים בעיקר בגוש דן, המציבים בפני הענף אתגרים. לאחרונה, ניכרת עלייה בחשיפת החברה לענף ההיי-טק בשל השכרת משרדים לחברות מתחום תחום זה, דבר שיכול ליצור חשיפה.

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

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

1.3. תמצית התפתחויות בתקופת הדוח ולאחריה, עד למועד פרסומן

השלמת רכישת נכס בחולון

ביום 13 באפריל 2016 השלימה החברה רכישת מלוא זכויות הבעלות בנכס מקרקעין בשטח רשום של כ- 53 דונם הממוקם באזור התעשייה בחולון, עליהם כ-14,300 מ"ר שטח בנוי של מבני מלאכה ומסחר המושכרים לשוכרים שונים, לאחר שקיבלה אישור הממונה על ההגבלים העסקיים, בתמורה לסך של 280 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. ייעוד הקרקע על-פי תב"ע בתוקף הינו אזור תעסוקה מיוחד עם חזית מסחרית והיא כוללת זכויות בניה של כ-193 אלפי מ"ר עילי ומרתפי חניה.⁶

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

ביום 31 במרץ 2016, הושלמה רכישת מלוא הבעלות במקרקעין בשטח של כ-8,400 מ"ר בצמוד למרכז עזריאלי תל אביב, עליהם בנוי כיום מבנה המיועד להריסה הידוע כ"בית ידיעות אחרונות".⁷

⁶ לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מהימים 2 במרץ 2016, 23 במרץ 2016 ו-14 באפריל 2016 (אסמכתאות: 2016-01-039331, 2016-01-012798 ו-2016-01-048550 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה וביאור 4.ב. לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2016.

⁷ לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מהימים 22 במאי 2013 ו-3 באפריל 2016 (אסמכתאות: 2013-01-068386 ו-2016-01-023433, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה וסעיף 7.8 לתיאור עסקי התאגיד פרק א' לדוח התקופתי לשנת 2015 וביאור 4.ז. לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2016.

השלמת רכישת בית דיור מוגן ומרכז מסחרי ברעננה

ביום 25 במאי 2016, הושלמה רכישת 100% ממניות חברת אחוזת בית רעננה - דיור מוגן בע"מ⁸, המחזיקה ומנהלת את "אחוזת בית", בית דיור מוגן, ואת "פארק מול" מרכז מסחרי ברעננה בתמורה לסך של 55 מיליון ש"ח, זאת לאחר קבלת אישורה של הממונה על ההגבלים העסקיים מיום 13 באפריל 2016. "אחוזת בית" הוא בית דיור מוגן פעיל ברחוב אחוזה ברעננה, בסמיכות לתוואי כביש 531, הכולל כ- 335 יחידות דיור מוגן, וכן מחלקות סיעודיות. "פארק מול" הוא מרכז מסחרי פעיל הסמוך לבית הדיור המוגן ובו כ- 20 שוכרים בשטח של כ- 4,500 מ"ר.⁹

זכייה במכרז לרכישת זכויות חכירה ביעוד דיור מוגן בראשון לציון

ביום 13 במרץ 2016, זכתה חברה מאוחדת, במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה במגרש בשטח של 3.4 דונם ביעוד דיור מוגן בשכונת הרקפות במזרח ראשון לציון, המיועדים לבניית לפחות 250 יחידות לדיור מוגן וכ- 3,000 מ"ר מסחר, בתמורה לסך של 26.6 מיליון ש"ח. על פי תנאי המכרז, שילמה החברה המאוחדת הוצאות פיתוח בסך של כ- 22 מיליון ש"ח.¹⁰

רכישת בניין משרדים באוסטין, טקסס ארה"ב

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

השלמת רכישת פעילות מסחר דיגיטלית

ביום 2 ביוני 2016 (לאחר קבלת אישורה של הממונה על ההגבלים העסקיים מיום 18 במאי 2016), הושלמה עסקה לרכישת פעילות בתחום המסחר האלקטרוני (eCommerce) מידי חברת ביי2 נטוורקס בע"מ, חברה ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, בתמורה לסך של 70 מיליון ש"ח בכפוף להתאמות, באופן שהתמורה נטו, למועד הדוח, הינה כ- 62 מיליון ש"ח. בנוסף, החברה תשלם סך של כ- 5 מיליון ש"ח לשנה, בגין שירותי ניהול בתחום הפעילות שתעניק המוכרת לרוכשת למשך תקופה של 24 חודשים.¹¹

⁸ במועד העסקה היתה אחוזת בית חברת אג"ח, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, תשנ"ט-1999. ביום 29 ביוני 2016 הודיעה אחוזת בית על פירעון סופי ומלא של אגרות החוב (סדרה א') עם תשלום הפדיון המוקדם ביום 29 ביוני 2016 והחברה חדלה להיות תאגיד מדווח כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

⁹ לפרטים ראה דיווחים מיידיים של החברה מהימים 24 במרץ 2016, 27 במרץ 2016, 13 באפריל 2016 ו-25 במאי 2016 (אסמכתאות: 2016-01-014163, 2016-01-013692, 2016-01-014163, 2016-01-013692).

¹⁰ לפרטים ראה דוח מיידי מיום 13 במרץ 2016 (אסמכתא: 2016-01-005097) הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

¹¹ לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מהימים 3 במאי 2016 ו-2 ביוני 2016 (אסמכתאות: 2016-01-057901 ו-2016-01-043209), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

עסקאות מימון

מועד	סוג גיוס	סך שגויס (במיליוני ש"ח)	שיעור ריבית שנתית	מח"מ	בטוחות	הערות
יולי 2016 (לאחר מועד הדוח הכספי)	הנפקת אג"ח (סדרה ד')	2,194	1.34	7.6	אין	בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 5 ביולי 2016 (אסמכתא: 2016-01-075079) שפורסם מכח תשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 10 במאי 2016 (אסמכתא: 2016-01-063049). לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ד') ראה ביאור א8. לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2016
מאי 2016	מימון פרטי מגוף מוסדי	550	1.5	6.5	כן	דוח מידי מיום 2.5.16 (אסמכתא: 2016-01-057004) (נכלל על דרך ההפניה) וביאור ח4. לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2016.
מאי 2016	מימון פרטי מגוף מוסדי	300	פרים 0.1% (-)	0.3	כן	דוח מידי מיום 2.5.16 (אסמכתא: 2016-01-057553) (נכלל על דרך ההפניה) וביאור ט4. לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2016.
אפריל 2016	מימון פרטי מגוף מוסדי	250	1.35%	1.7	לא	לחברה קיימת התחייבות לעמידה בתניות פיננסיות זהות לתניות שנקבעו בשטרי הנאמנות של אגרות חוב סדרה ב' ו-ג' של החברה ("שטרי הנאמנות"). ההסכם כולל עילות מקובלות לפרעון מידי, לרבות כאלו שנכללו במסגרת שטרי הנאמנות. בנוסף כולל ההסכם התחייבות שלא להעניק שעבוד צף (שוטף) על נכסיה של החברה, כולם או חלקם, לכל גורם שהוא אלא אם באותו מועד תיצור שעבוד צף לטובת המלווה זהה בדרגתו והיקפו (פארי-פאסו).

לאחר מועד הדוח הכספי, בחודשים יולי ואוגוסט 2016 פרעה הקבוצה בפרעון מוקדם הלוואות בסך כולל של כ- 900 מיליון ש"ח (מתוכם סך של כ- 300 מיליון ש"ח הלוואות לזמן קצר והיתרה ברובה הלוואות לזמן ארוך שהיו מיועדות לפרעון בחודש מרץ 2017). חלק מן ההלוואות האמורות הובטחו בבטוחונות שונים. עם פרעון, פועלת הקבוצה לסילוקו של הבטוחונות.

תשקיף מדף

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

השלמת מכירת סונול

ביום 24 ביולי, 2016 השלימה גרנית הכרמל את עסקת מכירת מלוא החזקותיה (100%) בחברת סונול. העסקה הושלמה ללא שינויים מהותיים ושולמה מרבית התמורה שיועדה לתשלום במועד ההשלמה.¹²

בנוסף מכרו החברה וגרנית לצדדי ג' אחרים את כל החזקותיהן, לרבות באמצעות סונול, בקרקעות פי גלילות ובמניות חברת פי גלילות (אשר הינה בעלת זכויות חכירה לגבי קרקע במתחם פי גלילות), בתמורה כוללת של כ- 130 מיליון ש"ח. עסקאות אלו טרם הושלמו.

עובר להשלמת העסקה, ביצעה סונול התאמות להסכמי המימון עם חלק מהתאגידים הבנקאיים המממנים את פעילותה. כמו כן, לאחר קבלת התמורה ביצעה גרנית הכרמל פרעון מוקדם להלוואות זמן ארוך אשר להבטחתה שועבדו מניות סונול. לאור האמור לעיל מוצגת סונול בדוחות הכספיים כפעילות מופסקת.

נושאי משרה בכירה

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

תובענות ייצוגיות

ביום 14 באפריל 2016 הוגשה לביהמ"ש, בקשה משותפת לאישור הסכם פשרה ולמתן תוקף של פסק דין בקשר עם בקשה שהוגשה למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל-אביב כנגד החברה וכנגד חברת הבת, קנית השלום, לתובענה ייצוגית שעניינה הצעת רכש מלאה שהשלימה החברה בספטמבר 2012 למניות הציבור בחברת גרנית הכרמל. בהתאם להסכם הפשרה, ומבלי להודות באיזה מהטענות שהועלו על ידי התובע המייצג ולצרכי פשרה בלבד, ישולם לקבוצת התובעים (כהגדרתם בהסכם הפשרה) סך של 1,250,000 ש"ח (כולל שכר טרחת ב"כ התובע המייצג) כנגד ויתור וסילוק מלאים, מוחלטים וסופיים של התובענה. למועד הדוח, הסכם הפשרה טרם קיבל את אישור ביהמ"ש כנדרש בהתאם להוראות חוק תובענות ייצוגיות תשס"ו-2006.¹³

* * *

כפי שכבר נמסר בעבר, החברה מנהלת עם מספר גורמים בארץ ובחו"ל מגעים ראשוניים בלבד, בהמשך לדיווחיה בדוח התקופתי לשנת 2015, שעניינם הזדמנויות עסקיות בתחומי הפעילות של החברה או מימוש החזקות שאינן בליבת הפעילות, אשר אין ודאות כי יבשילו כדי משא ומתן. החברה תדווח בעתיד ככל שתהיינה התפתחויות שיחייבו דיווח על פי דין. למועד פרסום הדוח אין בתכנון בטווח הקצר תוכניות החורגות ממהלך העסקים הרגיל של החברה ואשר עשויות להיות להן השלכה מהותית על עסקי החברה ותוצאותיה.

¹² לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 18 ביוני 2015, 26 באוקטובר 2015, 2 בפברואר 2016, 14 באפריל 2016, 19 ביוני 2016 ו-24 ביולי 2016 (אסמכתאות: 2015-01-050991, 2015-01-141945, 2016-01-021562, 2016-01-048793, 2016-01-052239 ו-2016-01-088873 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה וביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2016.

¹³ לפרטים נוספים ראה דיווחיה המידיים של החברה מיום 8 באוגוסט 2013 ומיום 26 באפריל 2016 (אסמכתאות: 2013-01-113148 ו-2016-01-055675 בהתאמה), הנכללים במסגרת דוח זה על דרך ההפניה וביאור 3 א לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2016.

1.3.1. התפתחויות בייזום ופיתוח

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

להלן ריכוז הנתונים אודות נכסים בהקמה והרחבות ליום 30.6.2016

שם הנכס	מיקום	מועד רכישה	שימוש	שיעור החזקה	שטח קרקע (במ"ר)	מ"ר לשיווק	מועד התחלת בנייה	מועד סיום משוער	שווי הפרוייקט בספרי החברה ליום 30.6.16 (מליוני ש"ח)	עלות שהושקעה (ללא היוונים והתאמות לשוכרים) ליום 30.6.16 (מליוני ש"ח)	עלות בנייה משוערת כולל קרקע (מליוני ש"ח)
עזריאלי ראשונים	ראשון לציון	אוגוסט 2008	מסחר ומשרדים	100%	19,000	53,000	דצמבר 2011	תחילת 2017	652	610	760-770
מרכז עזריאלי שרונה	תל-אביב	מאי 2011	מסחר ומשרדים	100%	9,400	11,500 115,000	מאי 2012	שנת 2017	1,563	1,277	1,600-1,660
דיוור מוגן מודיעין	מודיעין	יוני 2014	דיוור מוגן	100%	10,500	*35,000	אפריל 2015	שנת 2018	99	96	350-360
עזריאלי TOWN ⁽¹⁾	תל-אביב	אוקטובר 2012	מסחר, משרדים ומגורים	100%	10,000	75,000	ספטמבר 2016 (משוער)	שנת 2020	150	150	1,000-1,050
קרקע דיוור מוגן להבים	להבים	דצמבר 2014	דיוור מוגן	100%	28,300	*44,000	רבעון שלישי 2016 (משוער)	שנת 2018	26	25	320-340
הרחבת מרכז עזריאלי תל-אביב ⁽²⁾	תל-אביב	מאי 2013	מסחר, משרדים ומגורים	100%	8,400	69,000	ספטמבר 2016 (משוער) **	טרם נקבע	573	407	1,000-1,050
קרקעות חולון מנור	חולון	פברואר 2015	מסחר ומשרדים	100%	6,200	28,000	טרם נקבע	טרם נקבע	33	35	טרם נקבע
נכס באזור התעשייה בחולון – לודז'יה ⁽³⁾	חולון	אפריל 2016	מסחר ומשרדים	100%	59,200	220,000	טרם נקבע	טרם נקבע	322	343	טרם נקבע
קרקע דיוור מוגן ראשון לציון	ראשון לציון	מרץ 2016	דיוור מוגן	100%	3,400	*28,750	טרם נקבע	טרם נקבע	50	50	טרם נקבע
סה"כ						679,250			3,468	2,993	

(1) למועד פרסום הדוח טרם קבלה החברה חזקה בנכס זה, הנתונים המוצגים מתייחסים לתב"ע הקיימת על הקרקע. יצוין, כי בחודש נובמבר 2014, נחתמה תוספת להסכם, לפיה נדחה מועד המסירה ליום 31 באוגוסט 2016.

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

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

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

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

הערכות החברה המצוינות בסעיף 1.3.1 זה, לרבות הטבלה שלעיל, בין היתר בקשר עם ההשקעות והעלויות הצפויות לנכסים בהקמה, אופן מימון הפרוייקטים, המועדים להשלמת הבניה, קבלתם של אישורים רגולטורים שונים הנדרשים לצורך קידום הפרוייקטים בהקמה הם מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה ובכלל כן שינויים בתנאי שוק, שינויים בתוכניות החברה, משך הזמן שיידרש לאישור תכנית הבינוי לביצוע ובמחירי תשומות הבניה.

1.3.2. מדד ה- NOI (Net Operating Income) ¹⁴

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		לששת החודשים שהסתיימו ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	31 בדצמבר 2015
מרכזים מסחריים וקניונים בישראל	193	187	383	367	748
שיעור הגידול	3%		4%		
שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל	92	85	183	168	347
שיעור הגידול	8%		9%		
נדל"ן מניב בארה"ב	30	34	59	67	132
שיעור הגידול	(12%)		(12%)		
דיור מוגן	6	-	12	-	11
NOI כולל	321	306	637	602	1,238
שיעור הגידול	5%		6%		
להסברים לעניין השינוי ב- NOI ראה סעיפים 1.9.1, 1.9.2 ו-1.9.3 להלן.					

1.3.3. מדד ה- same property NOI ¹⁵

מיליוני ש"ח	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		לששת החודשים שהסתיימו ביום		
	30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	
מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל	191	187	362	358	
מגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	92	85	183	168	
מגזר נדל"ן מניב בארה"ב	30	34	59	67	
סה"כ	313	306	604	593	
שיעור גידול	2%		2%		

¹⁴ כאמור בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2015, נתון ה- NOI (שאינו מבוקר) הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב ומדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס (לאחר קיזוז הוצאות תחזוקה שוטפות לצורך שמירה על הקיים).

¹⁵ NOI-same property NOI מנכסים דומים שהיו בהחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

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

שנת 2015			שנת 2016		
רבעון שני	רבעון שלישי	רבעון רביעי	רבעון ראשון	רבעון שני	
306	310	317	313	313	NOI מנכסים דומים בכל התקופות (*) (**) (***)
-	5	6	6	8	NOI מנכסים שנרכשו/הופעלו
-	-	-	-	-	NOI מנכסים שנמכרו בתקופה
306	315	323	319	321	סה"כ NOI בתקופה

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

1.3.4. שיעור היוון משוקלל (Cap Rate)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב (ללא דיור מוגן)¹⁶ של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2016:

במליוני ש"ח	
22,733	סך נדל"ן להשקעה בדוח "סולו מורחב" (ראה נספח ג') (*)
2,892	בניכוי שווי המיוחס לנדל"ן להשקעה בהקמה
150	בניכוי שווי המיוחס למקדמות ע"ח רכישת קרקע
522	בניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע
1,045	בניכוי שווי המיוחס לדיור מוגן
18,124	סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים פנויים)
315	NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 30.6.16
25	תוספת ל- NOI רבעוני עתידי (**)
340	סה"כ NOI מתוקנן
1,360	NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן (ללא דיור מוגן)
7.5%	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate) (***)

(*) הנתונים מתבססים על עדכון הערכות השווי ליום 30 ביוני, 2016, וכוללים יתרות חובה המופיעות בסעיף המאזני "הלוואות ויתרות חובה" בגין מיצועים המיוחסים לנדל"ן.

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

נתון זה אינו מהווה תחזית של החברה ל- NOI לשנת 2016 וכל מטרתו לשקף את ה- NOI בהנחת אכלוס מלא לשנה שלמה של כל הנכסים המניבים. כמו כן נכסי נדל"ן מניב שיחלו להניב בסוף שנת 2016 כגון: עזריאלי ראשונים לא נכללו ב- NOI המתוקנן.

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

הערכות החברה הנזכרות בסעיף 1.3.4 זה כולל מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה בלתי וודאי והוא מבוסס, בין היתר, על מידע בדבר התקשרות חוזית עם שוכרים למועד הדוח, פרמטרים בחישוב השווי ההוגן והערכות החברה לגבי אכלוס שטחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהערכות המפורטות לעיל ומהמשתמע מהן, מסיבות שונות, ביניהן ביטול מידי של הסכמי שכירות או משבר עסקי של מי מהשוכרים או שינוי בפרמטרים לשווי הוגן או אי עמידה ביעדי ייזום או איכלוס.

¹⁶ מאחר ושוויים של נכסי דיור מוגן נגזר ממדד ה- FFO ולא ממדד ה- NOI הרי שנכסים אלו לא נכללו בתחשיב זה. שיעור ההיוון המשוקלל של הדיור המוגן למועד הדוח הינו 7.5%.

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

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

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

הנהלת החברה סבורה כי מאחר ומדד ה-F.F.O הינו מדד הנהוג בחברות שתחום פעילותן כולו מתמקד בתחום הנדל"ן המניב, לפיכך נדרשת התאמה של מדד זה בחברות מסוגה של החברה, כך שישקף טוב יותר את פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה, תוך נטרול השפעות שאינן מתחום הנדל"ן, כגון בגין פריטים שאינם תפעוליים, אשר מושפעים משערוך 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.

לששת החודשים שהסתיימו ביום		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		מיליוני ש"ח
30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	
432	916	244	244	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות
(17)	(24)	1	(4)	נטרול ההפסד (הרווח) הנקי מחברת גרנית הכרמל המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות)
				התאמות לרווח: ⁽¹⁾
(40)	(390)	(53)	(33)	עליית ערך נדל"ן להשקעה
2	3	1	1	פחת והפחתות
(44)	(28)	(5)	-	הכנסות מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות
70	(21)	20	15	הוצאות (הכנסות) מיסים
3	-	1	-	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציה לעובדים
-	(10)	-	-	בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
-	10	-	7	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים ⁽²⁾
-	(6)	-	(3)	בניכוי הכנסות מחילוט פקדונות דיירים
(9)	(442)	(36)	(13)	סה"כ התאמות לרווח
16	10	8	5	בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות ⁽³⁾
422	460	217	232	סה"כ ה-F.F.O המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב ⁽⁴⁾

הערות והנחות:

- (1) ההתאמות לרווח שלהלן אינן כוללות התאמות בגין חברת גרנית הכרמל שכן רווחיה נטרלו במלואם.
- (2) חישוב ה-FFO השתנה כך שפקדונות הדיירים בדיור המוגן יחשבו כנתקבלו או כהושבו במועד חתימת ההסכם או סיומו, לפי הענין. אילו הייתה מיישמת החברה את שיטת חישוב ה-FFO הנוכחית היה ה-FFO לרבעון שהסתיים ביום 31.3.2016 עומד על 228 מיליון ש"ח.
- (3) חושב לפי ריבית משוקללת של הקבוצה בגין ההשקעות הריאליות הכוללות את: גרנית הכרמל, בנק לאומי ולאומי קארד, בגין 65% מעלות ההשקעות המיוחס לבעלי מניות בלבד.
- (4) המיוחס לבעלי המניות בלבד.

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

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

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

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

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

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

ליים		<u>EPRA NAV</u> (מליוני ש"ח)
30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	
13,463	14,294	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
2,794	2,974	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
16,257	17,268	EPRA NAV
134	142	EPRA NAV למניה (ש"ח)
ליים		<u>EPRA NNNAV</u> (מליוני ש"ח)
30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	
16,257	17,268	EPRA NAV
7	13	התאמת ערך נכסים לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(222)	(206)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(2,794)	(2,974)	בניכוי עתודה למס שערוך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
13,248	14,101	EPRA NNNAV
109	116	EPRA NNNAV למניה (ש"ח)

1.3.7. תמצית תוצאות החברה (מאוחד)

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של ששת החודשים שהסתיימו ביום		לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימו ביום		
	30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	
31 בדצמבר 2015					
821	432	916	244	244	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
828	437	919	246	244	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
7.59	3.50	7.58	1.95	2.01	רווח בסיסי למניה מפעילות (בש"ח)
(0.82)	0.06	(0.02)	0.06	-	רווח (הפסד) בסיסי למניה מפעילות מופסקת (בש"ח)
846	536	918	257	270	רווח כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה

בתקופת הדוח רשמה החברה גידול ב- NOI מפעילות הנדל"ן, גידול ברווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה וקיטון בהוצאות המסים לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

ב. הרווח הכולל

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

ההפרש בין הרווח הכולל לרווח הנקי בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016 נובע בעיקר מגידול בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה בניכוי מס בסך של כ-14 מיליון ש"ח בקיזוז קיטון מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך כ-15 מיליון ש"ח. ההפרש בין הרווח הכולל לרווח הנקי בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016 נובע בעיקר מגידול בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה בניכוי מס בסך של כ-4 מיליון ש"ח בנוסף לגידול בהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך כ-22 מיליון ש"ח.

1.4. התוצאות העסקיות וסך הנכסים

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

שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בששת החודשים שהסתיימו ביום:		שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בשלושת החודשים שהסתיימו ביום:		רווח המגזר לשישה חודשים שהסתיימו ביום:		רווח המגזר לשלושה חודשים שהסתיימו ביום:		
30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	
84%	42%	76%	79%	367	383	187	193	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
38%	20%	34%	38%	168	183	85	92	שטחי השכרה משרדים ואחרים בישראל
15%	6%	14%	12%	67	59	34	30	נדל"ן מניב בארה"ב
5%	2%	9%	4%	22	19	22	11	סונול –פעילות מופסקת
13%	7%	11%	9%	57	67	26	23	אחרים
(5%)	(2%)	(9%)	(4%)	(22)	(19)	(22)	(11)	התאמות
150%	75%	135%	138%	659	692	332	338	סה"כ רווח מיוחס
9%	42%	22%	13%	41	390	54	33	שינויים בשווי ההון
(14%)	(6%)	(23%)	(18%)	(60)	(59)	(56)	(45)	הוצאות מימון נטו
(37%)	(7%)	(27%)	(24%)	(163)	(66)	(66)	(59)	הוצאות מיסים
(10%)	(4%)	(10%)	(9%)	(47)	(35)	(26)	(23)	הוצאות, ניהול ואחר, נטו
98%	100%	97%	100%	430	922	238	244	רווח מפעילות נמשכת
2%	-	3%	-	7	(3)	8	-	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת
100%	100%	100%	100%	437	919	246	244	רווח נקי לתקופה

הכנסות הקבוצה ממגזרי הפעילות לתקופה של ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016, הסתכמו לסך של כ- 2,763 מליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 3,107 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ- 344 מליון ש"ח. פער המורכב מצד אחד - ירידה בסך של כ- 321 מליוני ש"ח בהכנסות סונול (בעיקר כתוצאה מירידת מחירי הדלקים) וירידה בסך של כ-76 בהכנסות גי.אי.אס כתוצאה ממכירת דרך הים ברבעון המקביל אשתקד, ומצד שני גידול בסך של כ- 60 מליון ש"ח בהכנסות מגזר הנדל"ן המניב וכן הכנסות מדיוור מוגן אשר קיזזו את הירידה האמורה. ליום 30 ביוני 2016 סך הנכסים במאזן עמד על כ- 28.2 מיליארד ש"ח, לעומת כ-26.4 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2015, עליה המיוחסת בעיקר להשקעות ושיערוכים במגזרי הנדל"ן המניב, בקיזוז ירידה במזומנים.

להלן חלקם של נכסי מגזרי הפעילות מסך נכסיה של הקבוצה:

שיעור נכסי המגזר מסך הנכסים במאוחד ליום		חלק נכסי המגזר מסך הנכסים במאוחד ליום (במליוני ש"ח)		
31.12.2015	30.6.2016	31.12.2015	30.6.2016	
42%	41%	11,056	11,607	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
26%	28%	6,830	7,832	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
8%	7%	2,052	2,073	נדל"ן מניב בארה"ב
7%	7%	1,913	1,837	סונול
17%	17%	4,594	4,898	אחרים והתאמות
100%	100%	26,445	28,247	סה"כ

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

ליום 31 בדצמבר 2015	ליום 30 ביוני 2015	ליום 30 ביוני 2016	
2,438	2,534	2,942	נכסים שוטפים
24,007	22,958	25,305	נכסים לא שוטפים
3,523	3,974	5,947	התחייבויות שוטפות
9,052	7,958	7,960	התחייבויות לא שוטפות
13,771	13,463	14,294	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
52%	53%	51%	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)

הקבוצה מממנת את פעילותה העסקית בעיקר מהונה העצמי, ממזומנים ושווי מזומנים ובאמצעות אשראי חוץ בנקאי (בעיקר אגרות חוב והלוואות מגופים מוסדיים), אשראי בנקאי (לזמן קצר ולזמן ארוך) וניירות ערך מסחריים. איתנותה הפיננסית של הקבוצה המאופינת במינוף נמוך ובהיקף נרחב של נכסים לא משועבדים, מאפשרת לקבוצה זמינות מקורות להשגת מימון בתנאים נוחים.

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

הסברים והערות	31.12.2015	30.6.2016	הסעיף
הגידול נובע בעיקר מגידול בנדל"ן להשקעה בקיזוז ירידה במזומנים.	26,445	28,247	סך המאזן
הגידול נובע מסיווג כל נכסי סונול לרכוש השוטף לאור מכירת הפעילות.	2,438	2,942	רכוש שוטף
הגידול נובע מהתקדמות ההשקעות בפרייקטים בהקמה, רכישת קרקעות ובית דיור מוגן ומשיערוכים.	20,529	22,646	נדל"ן להשקעה
הגידול נובע מנטילת הלוואות לזמן קצר ומגידול בחלויות של הלוואות ואגרות חוב לזמן ארוך.	2,030	3,233	אשראי ז"ק
הקיטון נובע מפרעונות שוטפים ומסיווג לחלות שוטפת בקיזוז נטילת הלוואות חדשות.	2,989	2,580	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
הקיטון נובע מפרעונות שוטפים ומסיווג לחלות שוטפת.	2,963	2,335	אגרות חוב, נטו
הגידול נובע מהרווח הכולל בתקופה בקיזוז חלוקת דיבידנד.	13,870	14,340	הון

(א) אמצעים נזילים בקבוצה

ליום 30 ביוני 2016, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות והשקעות לזמן קצר) שמחזיקה הקבוצה הסתכם לסך של כ- 547 מיליון ש"ח. החברה רואה באמצעיה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילות שוטפת ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ- 18 מיליארד ש"ח בנוסף לכ- 547 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.¹⁷ בהתייחס למקורות נזילים אפשריים נוספים, מעריכה החברה כי ביכולת הקבוצה לגייס מימון בתנאים נוחים, גם בתנאים הכלכליים השוררים כיום.

¹⁷ בסעיף 18 בפרק תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2015 פירוטה החברה נושאים נוספים בקשר עם פעילות המימון בקבוצה.

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

נכסים	שווי הנכסים ליום 30.6.2016 (במליוני ש"ח) כפי שהם מוצגים בדוחות הכספיים
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל	8,990
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	6,217
נכסי נדל"ן אחרים	219
נכסי עזריאלי אי קומרס	64
החזקות החברה בחברת לאומי קארד	603
החזקות החברה בחברת גרנית הכרמל	1,003
החזקות החברה בבנק לאומי	956
סה"כ	18,052

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

(ב) דיבידנדים

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

(ג) תזרימי מזומנים

תזרימי מזומנים	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2016 מיליוני ש"ח	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2015 מיליוני ש"ח	הסברים והערות
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת	712	603	בתקופה ובתקופה המקבילה נבעו בעיקר מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ- 637 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה כ- 602 מיליון ש"ח) ותזרים שוטף ממגזר סונול אשר קוֹזוּ ממסי הכנסה ששולמו, ושימש את הקבוצה בעיקר למימון השקעות הנדרשות בפרויקטים בהקמה, לרכישת קרקעות ונכסים, לחלוקת דיבידנד ולפרעון התחייבויות לזמן ארוך.
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה	(1,353)	(152)	עיקר התזרים בתקופת הדוח שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 1,226 מיליון ש"ח ולרכישת חברות שאוחדו לראשונה. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 605 מיליון ש"ח בקיזון תמורה שהתקבלה ממכירת דרך הים והפעילות הסולארית בסך של כ- 526 מיליון ש"ח.
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות מימון	256	165	עיקר הגידול מול התקופה המקבילה אשתקד נבע מגידול באשראי לזמן קצר בסך של כ- 320 מיליון ש"ח בתקופה לעומת אשתקד בקיזון גידול של 80 מיליון ש"ח בסך הדיבידנד שחולק, קיטון בהלוואות לזמן ארוך והנפקת אג"ח בסך של כ- 130 מיליון ש"ח ורכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 51 מיליון ש"ח בתקופה הנוכחית.

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

¹⁹ ליום 30 ביוני 2016 לחברה יתרת עודפים בסך של כ- 11.7 מיליארד ש"ח (כולל קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה).

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

תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2016 מיליוני ש"ח	תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2015 מיליוני ש"ח	הסברים והערות
485	380	ברבעון וברבעון המקביל נבעו בעיקר מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ- 321 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל כ-306 מיליון ש"ח) ותזרים שוטף ממגזר סנוול אשר קוזז ממסי הכנסה ששולמו, ושימש את הקבוצה בעיקר למימון השקעות הנדרשות בפרויקטים בהקמה, לרכישת קרקעות ונכסים, לחלוקת דיבידנד ולפרעון התחייבויות לזמן ארוך.
(647)	106	עיקר התזרים בתקופת הדוח שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 532 מיליון ש"ח ולרכישת חברות שאוחדו לראשונה. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד נבע מתמורה שהתקבלה ממכירת דרך הים בסך של כ- 364 מיליון ש"ח בקיזון רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 230 מיליון ש"ח.
94	(265)	עיקר הגידול מול התקופה המקבילה אשתקד נבע מגידול בנטילת הלוואות לזמן ארוך ואשראי לזמן קצר בסך של כ-964 מיליון ש"ח בתקופה לעומת אשתקד בקיזון גידול של 80 מיליון ש"ח בסך הדיבידנד שחולק, והנפקת אג"ח בסך כ-594 מיליון ש"ח ברבעון אשתקד.

להלן הרכב מקורות המימון של הקבוצה

31.12.2015		30.6.2016		
%	מסך המאזן	%	מסך המאזן	
8%	2,030	12%	3,233	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
11%	2,989	9%	2,580	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
11%	2,963	8%	2,335	אגרות חוב לזמן ארוך
30%	7,982	29%	8,148	סה"כ

גידול בסך כ- 165 מיליון ש"ח בתקופת הדוח נובע בעיקר מקבלת הלוואות לזמן ארוך וגידול באשראי לזמן קצר בקיזון פרעונות שוטפים של הלוואות ואגרות חוב (באשר להנפקת אגרות חוב ופרעון מוקדם של הלוואות ואשראי לאחר מועד הדוח ראה 1.3 לעיל). למועד הדוח, לחברה גרעון בהון החוזר בסך כ- 3 מיליארד ש"ח במאוחד ובסך של כ- 2.6 מיליארד ש"ח בדוח סולו, שנובע, בין היתר מהחלטת הנהלת הקבוצה, בשלב זה, לממן את פעילותה גם באמצעות אשראים לזמן קצר, זאת, לאור ההזדמנות העסקית בשל הריביות הנמוכות לאשראים אלו. החברה מעריכה, כי אם תחליט להמיר אשראי כאמור באשראי לזמן ארוך במועד כלשהו, תוכל לעשות זאת (לענין פרעון הלוואות לאחר מועד הדוח ראה סעיף 1.3 לעיל) לאור איתנותה הפיננסית ו/או היקף הנכסים הלא משועבדים שלה ולפיכך, קבע דירקטוריון החברה, בישיבתו ביום 24 באוגוסט 2016, לאחר שבחן את מקורות התזרים והמימון של החברה, כי אין בגרעון בהון החוזר האמור כדי להשפיע על יכולתה לפרוע את התחייבויותיה במועד.

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

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

(ה) התחייבויות ומימון

התחייבויות פיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס) ליום 30 ביוני 2016, במליוני ש"ח:

סה"כ	סה"כ		ריבית משתנה		ריבית קבועה			
	ריבית משתנה	ריבית קבועה	לא צמוד	צמוד לליש"ט	לא צמוד	צמוד לדולר ארה"ב	צמוד מדד	
1,293	1,293	-	1,271	22	-	-	-	הלוואות ז"ק
6,341	44	6,297	44	-	253	1,093	4,951	הלוואות ז"א
7,634	1,337	6,297	1,315	22	253	1,093	4,951	סה"כ

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

שנה	קרי	ריבית	סה"כ
1	3,139	159	3,298
2	595	92	687
3	444	83	527
4	729	71	800
5 ואילך	2,727	136	2,863
סה"כ	7,634	541	8,175

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 ביוני 2016, שיעור ההלוואות לזמן קצר עמד על כ- 17% מתוך סך ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס). להערכת החברה שיעור זה הינו נמוך ושמרני לאור יחס המינוף הנמוך וסך הנכסים שאינם משועבדים כמפורט לעיל.

בהתאם למדיניותה, מעת לעת, בוחנת החברה את ההזדמנויות להמרת החוב לזמן קצר לחוב לזמן ארוך,

בריבית קבועה. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את מקורות הפירעון למימון התחייבויות הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעון, לרבות בקשר עם התזרים וסך הנכסים שאינו משועבד. לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') של החברה ופרעון מוקדם של הלוואות לזמן ארוך ואשראי לזמן קצר שארעו לאחר מועד הדוחות הכספיים, ראה סעיף 1.3 לחלק א' לדוח.

בתקופת הדוח, המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות הינן בעיקר:

- לקבוצה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת לאורך שנים רבות. תזרים זה הסתכם לסך של כ- 712 מיליוני ש"ח בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016, לעומת סך של כ- 603 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- האמצעים הנזילים והנכסים שאינם משועבדים כמפורט בסעיף 1.6(א) לעיל.
- בנוסף לקבוצה נכסים מניבים משועבדים שסכום ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משווים ההוגן.

1.7. הוצאות הנהלה כלליות ושיווק (סולו מורחב)

הוצאות הנהלה ושיווק של החברה במאוחד (ללא גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס) בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 43 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת סך של כ- 41 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע מגידול בהוצאות השיווק. הוצאות הנהלה ושיווק של החברה במאוחד (ללא גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס) ברבעון הסתכמו לסך של כ- 21 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת סך של כ- 18 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

1.8. הוצאות המימון נטו

הוצאות המימון נטו של הקבוצה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 59 מיליון ש"ח, בדומה לכ- 60 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. הוצאות המימון נטו של הקבוצה ברבעון השני 2016 הסתכמו לסך של כ- 45 מיליון ש"ח, לעומת כ- 56 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד (ירידה של כ- 11 מיליון ש"ח). הירידה בהוצאות המימון נטו נובעת בעיקר מהשפעת השינוי בשיעור עליית המדד על הלוואות ואגרות חוב בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד (שנבעה מעליה של כ- 0.5% בשיעור עליית המדד הידוע בתקופת הדוח לעומת עליה של כ- 1.1% בתקופה המקבילה אשתקד).

1.9. מיסים על הכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה של הקבוצה, בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 67 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מיסים בסך של כ- 163 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה בהוצאות המיסים בתקופת הדוח נובעת בעיקר עקב הורדת שיעור מס החברות ל-25% (שיצרה הכנסות מיסים של כ-162 מיליון ש"ח) בקיזוז גידול בהוצאות המס בתקופה הנוכחית עקב הגידול ברווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה.

1.10. תרומה לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות

החברה יישמה בדוחותיה הכספיים את תקן דיווח כספי בינלאומי 8 בדבר מגזרי פעילות (IFRS8). פילוח החברה למגזרים מבוסס על הדיווחים הניהוליים והפנימיים של החברה. ביחס למגזרי הנדל"ן המניב נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב (לאופן חישוב הנתון ראה סעיף 1.1.7 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2015). בנוסף, התרומה לתוצאות מביאה בחשבון את חלק החברה בתוצאות החברה המוחזקת (בעקיפין) על ידי החברה, סוגל המהווה מגזר פעילות.

1.10.1. מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר 2015	30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	
מיליוני ש"ח					
931	452	472	231	238	הכנסות
		4%		3%	אחוז שינוי
748	367	383	187	193	NOI
		4%		3%	אחוז שינוי

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

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	
358	362	187	191	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה²¹
9	19	-	-	בגין נכסים שהקמתם הושלמה בשנת 2015
-	2	-	2	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2016
367	383	187	193	סה"כ

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

²¹ NOI - same property NOI מנכסים דומים שהיו בחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל - הסתכמה ביום 30 ביוני 2016 בסך של כ- 11.6 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 11.1 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2015. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר רכישת קרקעות ורווחי שיערוך כאמור להלן.

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- 41 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ- 55 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי עדכון להערכות השווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני 2016, למעט הערכות השווי לקרקע שתשמש להרחבת מרכז עזריאלי תל אביב ולנכס בהקמה מרכז עזריאלי שרונה שבוצעו ברבעון הקודם.

1.10.2. מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2015	30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	
מיליוני ש"ח					
420	204	220	102	110	הכנסות
		8%		8%	אחוז שינוי
347	168	183	85	92	NOI
		9%		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 שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	
168	183	85	92	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה²²
-	-	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2015
-	-	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2016
168	183	85	92	סה"כ

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

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

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל - הסתכמה ביום 30 ביוני 2016 לסך של כ- 7.8 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 6.8 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2015. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר, רכישת קרקעות ורווחי שיערוך כאמור להלן.

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

הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 339 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ- 14 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי עדכון להערכות השווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני 2016 למעט הערכות השווי לקרקע שתשמש להרחבת מרכז עזריאלי תל אביב ולנכס בהקמה מרכז עזריאלי שרונה שבוצעו ברבעון הקודם.

1.10.3. מגזר נדל"ן מניב בארה"ב:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר 2015	30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	
מיליוני ש"ח					
236	120	110	59	55	הכנסות
		(8%)		(7%)	אחוז שינוי
132	67	59	34	30	NOI
		(12%)		(12%)	אחוז שינוי

להלן התפתחות NOI של המגזר (במיליוני ש"ח)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	
67	59	34	30	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה²³
-	-	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2015
67	59	34	30	סה"כ

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

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר - הסתכמה ביום 30 ביוני 2016 בסך של כ- 2.1 מיליארד ש"ח, דומה ליתרה ביום 31 בדצמבר 2015.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר

ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 5 מיליון ש"ח, ונבע מירידת שער החליפין של הליש"ט בתקופה.

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

לאור מכירת פעילות סונול כאמור לעיל הוצג מגזר סונול בדוחות הכספיים כפעילות מופסקת.

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

הערות והסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
		30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	
	מליוני ש"ח	מליוני ש"ח		מליוני ש"ח		
הכנסות נטו	3,738	1,910	1,589	1,019	875	
עיקר הירידה בהכנסות סונול בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבעה מירידת מחירי הדלקים.						
רווח גולמי	658	323	336	178	182	
העליה בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מגידול בכמויות הדלקים שנמכרו ומקיטון בהפסדי המלאי וגידול ברווח מחנויות הנוחות.						
רווח תפעולי	39	27	40	25	34	
העליה ברווח התפעולי בתקופה המדווחת לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת מהעליה ברווח הגולמי כאמור לעיל ומירידה בהוצאות הנהלה וכלליות בעיקר עקב קיטון בהוצאות משפטיות.						
רווח לפני מס	13	9	27	10	30	
הגידול ברווח לפני מס בתקופה המדווחת נובע מגידול ברווח התפעולי כאמור לעיל ומירידה בהוצאות מימון בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד בעיקר עקב הפסד נמוך יותר בעסקאות הגנה בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה.						

1.11. הערה בעניין מידע צופה פני עתיד

כוונת החברה הנזכרות במבוא לדוח הדירקטוריון, הדגשים העיקריים לדוח וסעיפים 1.1 עד 1.10 לדוח הדירקטוריון, בין היתר, בקשר עם ניצול הזדמנויות עסקיות והרחבת הפעילות, נזילות, מקורות מימון והוצאות מימון נטו, קצב התקדמות הפרויקטים בהקמה, העלויות הצפויות להקמתם, השפעות המצב הכלכלי על תחומי הפעילות של החברה ובאשר לאפשרות המרת החוב לזמן קצר בחוב לזמן ארוך ו/או גיוס חוב, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, 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 תזרימי המזומנים של החברה.

2. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

2.1. כללי

הפירוט שלהלן מתייחס לחברה ולחברות בנות שבבעלותה המלאה כמו גם לחברות מוחזקות מהותיות של החברה שחשיפתן לסיכוני שוק עשויה להשפיע באופן מהותי על החברה. ניהול הסיכונים בחברה ובחברות המוחזקות בקבוצה נקבע ומבוצע במישרין על ידי הנהלותיהן. האחראית על ניהול סיכוני השוק בחברה הינה סמנכ"לית הכספים, הגב' אירית סקלר-פילוסוף. ברבעון שהסתיים ביום 30 ביוני 2016, לא חלו שינויים מהותיים בגורמי הסיכון, במדיניות החברה בניהול סיכוני השוק, באמצעי הפיקוח ובמימוש מדיניות, לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 ובביאורים לדוחות הכספיים לאותה שנה.

2.2. פוזיציות בנגזרים

פוזיציות החברה בנגזרים שייכות למגזר סנוול שמוצג כפעילות מופסקת ונמכר לאחר מועד הדוחות הכספיים ולכן לא פורטו.

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

ברבעון שהסתיים ביום 30 ביוני 2016 לא חלו שינויים מהותיים בניתוח מבחני הרגישות והשפעות על השווי ההוגן לעומת המתואר בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 למעט ניתוח הרגישות לשינויים באחוז ההיוון של הנדל"ן להשקעה כמפורט בנספח א' לדוח הדירקטוריון להלן.

2.4. טבלת בסיסי הצמדה

ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

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

ראו נספח ד' לדוח הדירקטוריון.

הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2016. הנתונים הכספיים ותוצאות הפעילות של החברה מושפעים מנתונים כספיים ותוצאות הפעילות של החברות המוחזקות על ידה. במקרים מסוימים מובאים פרטים הסוקרים אירועים אשר הינם לאחר תאריך הדוחות הכספיים וסמוך למועד פרסום הדוח, תוך ציון עובדה זו לצידם ("מועד פרסום הדוח") או פרטים ונתונים נוספים ברמת החברה בלבד. מהותיות המידע הכלול בדוח זה נבחנה מנקודת מבטה של החברה. בחלק מהמקרים ניתן תיאור נוסף ומפורט בכדי ליתן תמונה מקיפה של הנושא המתואר, אשר הינו לטעמה של החברה מהותי לצורך דוח זה.

3. היבטי ממשל תאגידי

3.1. הליך אישור הדוחות הכספיים בתאגיד

חברי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים ("הועדה"), הינם פרופ' ניב אחיטוב (יו"ר הועדה ודירקטור חיצוני, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית), מר מנחם עינן (דירקטור רגיל ובעל כשירות מקצועית), מר אפרים הלוי (דירקטור חיצוני ובעל כשירות מקצועית), מר יוסף צ'חנובר (דירקטור בלתי תלוי ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית), מר אורן דרור (דירקטור בלתי תלוי ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית) והגב' ציפה כרמון (דירקטורית בלתי תלוייה ובעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית). לפרטים נוספים בדבר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים ראה דוח הממשל התאגידי המצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2015.

הליך אישור הדוחות הכספיים

הועדה התכנסה ביום 22 באוגוסט 2016 לשם בחינת הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2016 והשתתפו כל חבריה לשם גיבוש המלצותיה לדירקטוריון בדבר אישור הדוחות, לאחר שטיטה מתקדמת של הדוח הרבעוני, על כל חלקיו, וכן מצגת החברה בדבר עיקרי התוצאות הכספיות וסוגיות מהותיות לדיון הועברו לחברי הועדה מספר ימים לפני המועד שנקבע לשיבת הועדה.

לאחר שהתקיים בועדה דיון כמפורט לעיל, יצאו מהישיבה המשתתפים שאינם חברי הועדה (למעט מנכ"ל החברה, סמנכ"לית הכספים והיועץ המשפטי של החברה) ואז העמיד יו"ר הועדה להצבעה את המלצת הועדה לדירקטוריון ובירר האם למי מחברי הועדה נותרו שאלות או סוגיות לגביהן לא ניתן מענה. באותה ישיבה החליטה הועדה להמליץ בפני הדירקטוריון על אישור הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2016. המלצות הועדה הועברו לחברי הדירקטוריון בסיום ישיבת הועדה, לקראת ישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ביום 24 באוגוסט 2016.

ביום 24 באוגוסט 2016 אישר דירקטוריון החברה, אשר הוא הארגון המופקד על בקרת העל בחברה, את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2016. לפרטים בדבר חברי הדירקטוריון ראה תקנה 26 לפרק ד' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2015. טיטות מתקדמות של הדוחות הכספיים, הביאורים להם, דוח הדירקטוריון ונספחיו וכל דוח ומצגת נלווית להם נשלחו לחברי הדירקטוריון מספר ימים לפני המועד שנקבע לשיבת הדירקטוריון.

נציגי רואה החשבון המבקר של החברה, נתנו את התייחסותם והשיבו, ככל שנדרש, על שאלות שהופנו אליהם מאת חברי הדירקטוריון הנוגעות לסוגיות מהותיות שנבעו מהנתונים שהוצגו בדוחות הכספיים נשוא הדיון. במסגרת הצגת הדוחות בפני הדירקטוריון, נערכה סקירה של ההתפתחויות המהותיות בתקופה והתוצאות הכספיות, תוך השוואה לתקופות קודמות, במהלכה ניתן מענה לשאלות. בנוסף, התקיים דיון בגירעון בהון החוזר והסיבות מדוע אין בו כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה ועל כן אינו מהווה סימן אזהרה. בסיום הדיון בדירקטוריון התקיימה הצבעה במהלכה אושרו הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2016 והוסמכו המורשים לחתום עליהם.

3.2. רכישת מניית קנית השלום

ביום 6 במרץ 2016 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר אישורם של ועדת הביקורת ושל דירקטוריון החברה) את התקשרות החברה עם קרן עזריאלי (ישראל) ע"ר ("קרן התרומות") בהסכם לרכישת מניית קנית השלום מקרן התרומות תמורת סך של 51 מיליון ש"ח. העסקה הושלמה ביום 14 במרץ 2016. לפרטים ראה חלק ב' לדוח זימון אסיפה כפי שפורסם על ידי החברה ביום 27 בינואר 2016 (אסמכתא: 2016-01-018823), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, וכן ביאור ג. לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2016.

3.3. אישור גמול לדירקטוריות בעלות שליטה בחברה

ביום 24 במאי 2016, אישר דירקטוריון החברה לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול של החברה מיום 22 במאי 2016, את המשך תשלום הגמול השנתי וגמול ההשתתפות האמור לה"ה נעמי עזריאלי ושרון עזריאלי המכהנות כדירקטוריות בחברה מאז יוני 2010, באותם תנאים שאושרו בעבר, למעט הצמדות (נכון למועד זה עומדים הסכומים הצמודים על סך של 75,175 ש"ח בגין גמול שנתי וסך 2,660 ש"ח בגין גמול השתתפות). בנוסף, הוראות סעיפים 6(א) ו-5(ב) לתקנות הגמול יחולו גם לעניין נעמי ושרון והן יהיו זכאיות להחזר הוצאות בהתאם להוראות תקנה 6(א) לתקנות הגמול (לרבות החזר בגין טיסות, אש"ל ואירוח) ובהתאם לאמות המידה שאושרו על ידי ועדת הביקורת (כפי שיהיו מעת לעת) ביחס לכל הדירקטורים בחברה ובכפוף לכל דין. אישור הגמול כאמור לעיל הינו לתקופה של שלוש שנים החל מיום 3 ביוני 2016. כן יוסף, כי נעמי ושרון זכאיות לכתבי שיפוי ולביטוח דירקטורים ונושאי משרה באותם התנאים להם זכאים יתר הדירקטורים בחברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי שפירסמה החברה בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות") ביום 25 במאי 2016 (אסמכתא מספר: 033138-01-2016), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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

ביום 24 במאי 2016 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול), התקשרות לחידוש פוליסת הביטוח של דירקטורים ונושאי משרה (לרבות מקרב בעלי השליטה בחברה) של החברה וחברות הבת של החברה, למעט ביחס לגרנית הכרמל המחזיקה בפוליסה לביטוח נושאי משרה עצמאית, החל מיום 3 ביוני 2016 ועד ליום 2 ביוני 2017. ההתקשרות תהיה על בסיס עיקרי ההתקשרות המפורטים במדיניות התגמול המאושרת של החברה. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי של החברה בהתאם לתקנות ההקלות מיום 25 במאי 2016 (אסמכתא מספר: 033144-01-2016), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3.5. תיחום פעילות

ביום 24 במאי 2016 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת מיום 22 במאי 2016, נוהל תיחום פעילות בחברה ("הנוהל") אשר יחול על הדירקטורים בחברה ועל בעלי השליטה בחברה. הנוהל קובע את סוגי הפעילויות בהן לא יוכלו להתקשר בעסקאות בישראל ובחו"ל וכן את אופן הגילוי לחברה קודם להתקשרות בעסקאות כאמור ואופן קבלת ההחלטה בחברה האם אותן עסקאות רלוונטיות לחברה. הנוהל יחול על בעלי שליטה וחברי הדירקטוריון בחברה והוא יהיה בתוקף למשך כל תקופת היותם בעלי שליטה בחברה ו/או כהונתם כחברי דירקטוריון החברה, לפי המאוחר, ולגבי דירקטורים למשך תקופה נוספת של שישה חודשים מתום המועד האמור, וזאת כל עוד לא התקבלה החלטה אחרת על-ידי דירקטוריון החברה, לאחר קבלת החלטת ועדת הביקורת של החברה. הנוהל קובע כי לבעל שליטה ו/או לדירקטור בחברה אסור להיות מעורב במישרין או בעקיפין בפעילות עסקית שעשויה לפי חוק החברות להיכנס להגדרת הזדמנות עסקית של החברה, ובכל מקרה הנכנסת לגדר אחת או יותר מהפעילויות עליהן חל הנוהל.

הנוהל מסדיר את תהליך אישור ביצוע העסקה על ידי בעל שליטה ו/או דירקטור ככל שהחברה תבחר שלא לבצע עסקה כאמור בעצמה. על פי הנוהל על בעל שליטה ו/או דירקטור להציג בכתב בפני הנהלת החברה, ולאחר מכן בפני ועדת הביקורת, את מתווה עסקה בקשר לנכס ו/או פעילות הנכנסים לגדר איזה מהפעילויות על פי הנוהל אותה הוא מעוניין לבצע, ולהעביר את מלוא החומר הרלוונטי לעסקה לעיונם. רק אם הנהלת החברה ולאחר מכן ועדת הביקורת יחליטו כי הפעילות המוצעת איננה מעניינת את החברה, יהיה בעל השליטה ו/או הדירקטור בחברה חופשי להתקשר באותה עסקה.

בשל מורכבות הנושאים בהם עוסק הנוהל, לוחות הזמנים לביצוע עסקאות והחשש מפני גופים אחרים שעלולים לסכל את העסקה, יש צורך לקבל החלטות על-פי הנוהל בהתראה קצרה ואף באופן מיידי והכל כמפורט בנוהל. לפיכך, החלטת ועדת הביקורת האם לאשר את הפעילות המוצעת או לחילופין להחזיר את הדיון להנהלת החברה לצורך השלמת פרטים, תינתנה לא יאוחר מחלוף עד 10 ימי עסקים ממועד הצגת ההצעה על-ידי אותו אדם וקבלת החומר והמידע שנדרש, כאשר החלטה כאמור תתקבל ברוב חברים שאינם בעלי עניין אישי בהחלטה.

יובהר, כי הוראות חוק החברות והוראות דינים משלימים כדיני ניירות ערך גוברות על הוראות הנוהל ולפיכך על החברה להתייעץ בכל מקרה על פי נסיבותיו המיוחדות מההיבט המשפטי כפי שיחול באותה עת.

3.6. הארכת תקופת כהונתם של הדירקטורים החיצוניים של החברה

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

3.7. אישור מדיניות תגמול, אישור הארכת הסכם יו"ר הדירקטוריון ועדכון שכר מנכ"ל

בסמוך לאחר מועד פרסום דוח זה, תזמן החברה אסיפה כללית לאישור מדיניות תגמול חדשה לחברה לתקופה של שלוש שנים, אישור הארכת הסכם יו"ר הדירקטוריון (ללא שינוי מהסכם היו"ר שבתוקף) וכן אישור עדכון להסכם הניהול עם מנכ"ל החברה, לאחר שנתקבלו אישורים של ועדת התגמול והדירקטוריון לכל ההחלטות כאמור. כן, יובא לאישור האסיפה תיקון לתקנון החברה, הנובע מאימוץ מדיניות התגמול החדשה כאמור.

4. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

4.1. תיאור פעילות החברה בתקופת הדוח ועדכון תיאור עסקי התאגיד לתקופת הדוח בהתאם לתקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

לאירועים והתפתחויות בתקופת הדוח ראו פרק ב' לדוח זה – עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2015 וכן ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2016.

4.2. דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה

דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה, בהתאם לתקנות 38 ו-9 לתקנות מצורף בטופס דיווח נפרד במקביל לפרסומו של דוח זה.

4.3. תביעות משפטיות

לפרטים ראו ביאור 3 לדוח הכספי המאוחד ליום 30 ביוני 2016.

4.4. גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד

למועד הדוח לא חל שינוי בפרמטרים לגילוי וצירוף הערכות שווי כפי שפורסמו בדוח התקופתי לשנת 2015. החברה עדכנה את הערכות שווי נכסיה בישראל ליום 30 ביוני 2016 (לפרטים בדבר הפרמטרים לעדכון הערכות השווי בדוחות הרבעוניים ראו ביאור 3'ג' לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2015).

נכון למועד הדוח, ולאחר שנבדקה הקביעה דלעיל, עולה כי הערכת השווי המהותית מאוד הינה ביחס למגדלי עזריאלי בתל אביב (הנכללת בהערכת השווי למרכז עזריאלי כולו, על מרכיביו – קרי - לרבות קניון עזריאלי) בלבד. הערכת שווי זו ליום 30 ביוני 2016, מצורפת כנספח ה' לדוח הדירקטוריון.

נכון ליום 30 ביוני 2016, שווי נכסי החברה ששוויים ההוגן נקבע באמצעות הערכת שווי מהותית מאוד (שנערכה ליום 30 ביוני 2016) עמד על סך של כ- 5 מיליארד ש"ח (המיוחסת הן למגדלי מרכז עזריאלי והן לקניון עזריאלי), מתוך שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ- 23 מיליארד ש"ח (כ- 22% מסך נכסי נדל"ן להשקעה של החברה).

4.5. אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים.

4.6. נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם

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

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

יובל ברונשטיין, מנכ"ל

דנה עזריאלי,
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 24 באוגוסט 2016

נספח א

**מבחני רגישות - עדכון
ליום 30 ביוני 2016**

נספח א' - מבחני רגישות

רגישות לשינויים בריביות שיעורי ההיוון של נדל"ן להשקעה ליום 30 ביוני 2016

דרך קביעת השווי	רווח מהשינויים בגורם השוק			שווי הוגן של נכס	הפסד מהשינויים בגורם השוק			שיעור השינוי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	ירידה אבסולוטית של 2%	ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	עליה אבסולוטית של 2%	
היוון תזרימים	558,778	139,514	70,543	1,165,626	(47,691)	(98,747)	(276,090)	5.75% - 6.50%
היוון תזרימים	4,740,747	1,340,724	637,802	11,911,804	(575,779)	(1,099,276)	(2,658,938)	7% - 7.5%
היוון תזרימים	1,241,278	385,217	180,118	3,483,491	(171,873)	(324,034)	(734,742)	7.51% - 8%
היוון תזרימים	1,205,946	417,112	197,654	3,002,051	(178,661)	(341,203)	(733,991)	8.01% - 8.5%
היוון תזרימים	116,872	44,818	21,407	1,044,956	(19,431)	(37,335)	(77,246)	8.51% - 9%
	<u>7,863,621</u>	<u>2,327,385</u>	<u>1,107,524</u>	<u>20,607,928</u>	<u>(993,435)</u>	<u>(1,900,595)</u>	<u>(4,481,007)</u>	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נספח ב

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

נספח ב'
דיווח לפי בסיסי הצמדה לפי IFRS 7
(אלפי ש"ח)

ליום 30 ביוני 2016						
סה"כ	אחרים	מטבע זר		מטבע ישראלי		
		אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
נכסים שוטפים						
492,043	-	3,874	60,772	13,458	413,939	מזומנים ושווי מזומנים
54,866	-	-	-	154	54,712	פקדונות והשקעות לזמן קצר
290,366	-	-	2,276	-	288,090	לקוחות
111,508	48,455	-	16,623	12,223	34,207	חייבים ויתרות חובה
58,282	58,282	-	-	-	-	מלאי
11,435	11,435	-	-	-	-	נכסי מיסים שוטפים
						נכסים של קבוצת מימוש
1,923,345	972,549	-	37,103	20,839	892,854	המוחזקת למכירה
2,941,845	1,090,721	3,874	116,774	46,674	1,683,802	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים						
						השקעות והלוואות חברות כלולות
75,511	562	-	-	-	74,949	השקעות, הלוואות ויתרות חובה
141,673	89,045	-	-	40,126	12,502	נכסים פיננסיים
1,609,408	22,892	-	27,984	-	1,558,532	חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זיכיון
49,388	3,068	-	3,068	43,252	-	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
22,645,554	22,645,554	-	-	-	-	רכוש קבוע
427,388	427,388	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
336,683	336,683	-	-	-	-	נכסי מסים נדחים
19,331	19,331	-	-	-	-	סה"כ נכסים לא שוטפים
25,304,936	23,544,523	-	31,052	83,378	1,645,983	
28,246,781	24,635,244	3,874	147,826	130,052	3,329,785	סה"כ נכסים

נספח ב'
דיווח לפי בסיסי הצמדה לפי IFRS 7
(אלפי ש"ח)

(המשך)

ליום 30 ביוני 2016					
סה"כ	אחרים	מטבע זר		מטבע ישראלי	
		אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד
3,233,304	-	21,829	263,625	1,623,355	1,324,495
170,559	-	426	14,858	-	155,275
195,449	61,172	287	5,394	26,666	101,930
728,252	-	-	-	684,229	44,023
12,158	12,158	-	-	-	-
58,566	58,566	-	-	-	-
1,548,527	310,941	-	267,640	19,501	950,445
5,946,815	442,837	22,542	551,517	2,353,751	2,576,168
התחייבויות שוטפות					
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות פקדונות מלקוחות הפרשות התחייבויות בגין מסים שוטפים התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה					
סה"כ התחייבויות שוטפות					
התחייבויות לא שוטפות					
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים אגרות חוב הטבות לעובדים התחייבויות אחרות התחייבויות מסים נדחים					
2,580,020	-	-	828,943	1,430,480	320,597
2,334,535	-	-	-	2,334,535	-
7,241	7,241	-	-	-	-
48,703	36	-	4,182	38,674	5,811
2,989,479	2,989,479	-	-	-	-
7,959,978	2,996,756	-	833,125	3,803,689	326,408
13,906,793	3,439,593	22,542	1,384,642	6,157,440	2,902,576
סה"כ התחייבויות					
סך הכל החשיפה בדוח על המצב הכספי					
14,339,988	21,195,651	(18,668)	(1,236,816)	(6,027,388)	427,209

(1) בעיקר לירה שטרלינג.

נספח ג

**דוחות כספיים (סולו מורחב)
ליום 30 ביוני 2016
(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 ובעזריאלי אי קומרס אשר מוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני חלף איחוד דוחותיהן לדוחות החברה (שאר ההשקעות מוצגות ללא שינוי לדוח המוצג על פי כללי ה-IFRS). דוחות אלה אינם מהווים דוחות נפרדים כמשמעותם בתקן חשבונאות בינלאומי 27 וכן אינם מהווים דוחות כספיים נפרדים בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. הדוחות אינם חלק מהמידע שנדרש לפרסמו על פי דיני ניירות ערך אך יחד עם זאת, הנהלת החברה מאמינה כי אנליסטים, משקיעים, בעלי מניות ובעלי אגרות חוב עשויים לקבל מידע בעל ערך מהצגת נתונים אלה.

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

מאזן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
860,618	696,368	466,513
506	632	4,270
44,478	38,216	84,093
69,023	75,561	75,562
5,505	3,791	5,719
980,130	814,568	636,157

נכסים

נכסים שוטפים

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

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעות בחברות מוחזקות
הלוואות ויתרות חובה
נכסים פיננסיים
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
רכוש קבוע
נכסים בלתי מוחשיים
נכסי מסים נדחים

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

952,919	1,133,593	1,002,933
93,190	102,600	139,255
1,581,575	1,750,627	1,586,516
20,516,134	19,346,573	22,645,554
111,491	44,170	110,913
73,952	-	86,890
835	1,090	835
23,330,096	22,378,653	25,572,896
24,310,226	23,193,221	26,209,053

נספח ג'

דוחות כספיים סולו מורחב

מאזן: המשך

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,068,409	1,620,050	3,155,508
125,455	197,806	117,057
362,630	365,979	432,196
295,241	-	622,462
91,778	75,106	41,463
1,943,513	2,258,941	4,368,686
2,872,842	2,905,379	2,509,876
2,579,151	1,582,690	1,968,271
42,421	40,413	44,678
3,420	3,062	4,918
3,001,313	2,845,577	2,975,017
8,499,147	7,377,121	7,502,760
18,223	18,223	18,223
2,518,015	2,518,015	2,518,015
407,396	487,900	414,378
10,827,591	10,439,162	11,343,769
13,771,225	13,463,300	14,294,385
96,341	93,859	43,222
13,867,566	13,557,159	14,337,607
24,310,226	23,193,221	26,209,053

נספח ג'

דוחות כספיים סולו מורחב

דוח רווח והפסד:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
(*) 2015 אלפי ש"ח	(*) 2015 אלפי ש"ח	2016 אלפי ש"ח	(*) 2015 אלפי ש"ח	2016 אלפי ש"ח	
1,631,581	394,828	422,782	780,113	842,554	הכנסות:
179,071	53,980	33,455	41,051	390,466	מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
8,640	4,851	2,744	7,803	8,979	רווח נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
21,447	(9,248)	5,467	11,167	30,617	להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
9,983	8	(46)	(49)	9,943	מימון
					חלק בתוצאות חברות מוחזקות, נטו ממס (*)
					אחרות
1,850,722	444,419	464,402	840,085	1,282,559	סה"כ הכנסות
385,222	87,865	101,423	173,495	200,301	עלויות והוצאות:
34,068	5,753	7,033	11,883	13,042	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
60,030	12,122	14,367	29,378	29,512	מכירה ושיווק
110,239	45,074	40,653	49,597	61,198	הנהלה וכלליות
					מימון
589,559	150,814	163,476	264,353	304,053	סה"כ עלויות והוצאות
1,261,163	293,605	300,926	575,732	978,506	רווח לפני מסים על ההכנסה
(334,571)	(55,367)	(56,842)	(145,832)	(56,784)	הוצאות מסים על ההכנסה
926,592	238,238	244,084	429,900	921,722	רווח מפעילות נמשכת לתקופה, כולל המיעוט
(98,927)	7,551	390	7,082	(2,867)	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת לתקופה, כולל המיעוט (*)
827,665	245,789	244,474	436,982	918,855	רווח נקי לתקופה, כולל המיעוט

(*) הוצג מחדש בשל פעילות מופסקת, ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים.

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	1,101.2	1,101.2	1.8	1,091.4	1,094.5	קבועה	0.65	1 באפריל 2016	החל מיום 1 באוקטובר 2015 עד לאחר מכן 1 באפריל 2025 (כולל)	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2014	שם חברת הנאמנות: הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ; כתובת: הרחוב הירקון 113 תל אביב טלפון: 03-5544553; פקס: 03-5271039; כתובת דוא"ל: hermetic@hermetic.co.il איש הקשר אצל הנאמן: דן אבנון או עידן קנובל.
	23 ביוני 2015	600.3											
סדרה ג'	6 בספטמבר 2015	1,005.1	1,005.1	1,005.1	13.5	997.4	1,045.2	קבועה	1.64	1 ביולי 2018 עד 2027 (כולל)	החל מיום 1 ביולי 2016, פעמיים בשנה בימים 1 בינואר ו-1 ביולי בכל אחת מהשנים 2016 עד 2027 (כולל)	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2015	
סה"כ		2,228.7	2,106.3	2,106.3	15.3	2,088.8	2,126.2						

* על אגרות החוב (סדרה ב'), (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), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

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').
5. לאחר מועד הדוח הכספי הנפיקה החברה סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ד') לפרטים ראה סעיף 1.3 בפרק א'.

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	-	-

נספח ה

עדכון הערכת שווי מרכז עזריאלי

ליום 30 ביוני 2016

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

מרכז עזריאלי תל אביב	זיהוי נושא ההערכה
30.6.2016	עיתוי ההערכה
5,012,900 אלפי ש"ח	שווי נושא ההערכה בספרי החברה
רונן כץ ממשרד גרינברג אולפינר ושות'	זיהוי המעריך ואפיונו
גישת היוון תזרימי מזומנים	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו
ראה בסעיף 9.2.9 לדוח התקופתי ליום 31.12.2015	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

חלק ב'

עדכון תיאור עסקי התאגיד
ליום 30 ביוני 2016





קבוצת עזריאלי בע"מ

עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2015 ("הדוח התקופתי")¹

בהתאם לתקנה 39א. לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 להלן פירוט התפתחויות מהותיות אשר אירעו בעסקי החברה במהלך ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016 וכן עד למועד פרסום הדוח, שטרם ניתן גילוי לגביהם בדוח התקופתי, על פי סדר הסעיפים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. יצוין, כי למונחים בפרק זה תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

בפרק זה: "מועד פרסום הדוח" – 25 באוגוסט 2016; "מועד הדוח על המצב הכספי" ו-"מועד הדוח" – 30 ביוני 2016. "דוח הדירקטוריון" – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לששת ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2016.

1. התפתחויות שחלו במבנה הקבוצה ועסקיה עד למועד פרסום הדוח

עדכון לסעיף 1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

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

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

עדכון לסעיף 3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

לפרטים אודות מצבת החזקות בעלי עניין בחברה ראה דוח מידי מיום 7 ביולי 2016 (אסמכתא: 2016-01-076924), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

לפרטים בדבר שינויים שחלו בהחזקות The Azrieli Foundation, בעלת עניין בחברה, ראה דיווחים מידיים של החברה מהימים 29 במרץ 2016, 30 במרץ 2016 ו- 3 באפריל 2016 (אסמכתאות: 2016-01-016773, 2016-01-018678 ו- 2016-01-023424, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

לפרטים בדבר שינויים שחלו בהחזקותיו של מר מנחם עינן, דירקטור בחברה, ראה דוח מידי של החברה מיום 3 באפריל 2016 (אסמכתא: 2016-01-024156), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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

3. דיבידנדים**עדכון לסעיף 4 לפרק תיאור עסקי התאגיד:**

ביום 4 במאי 2016 שילמה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום כולל של כ- 400 מיליון ש"ח. לפרטים ראו סעיף 1.6(ב) לפרק א' של דוח זה.

4. נכסים בייזום**עדכון לסעיף 7.7 לפרק תיאור עסקי התאגיד:**

במהלך תקופת הדוח המשיכה הקבוצה להשקיע בפיתוח והקמה של נכסים חדשים וכן בהרחבה ושיפוץ של נכסים קיימים, בין היתר, השכרת שטחים נוספים במרכז עזריאלי שרונה וקבלת טופס אכלוס לחניונים, השלמת פרויקט מרכז עזריאלי חולון וקבלת טופס אכלוס לכלל הפרויקט. ביחס לפרויקט הדיור המוגן במודיעין, התקבל היתר לקומת המרתף בפרויקט וכן התקבל היתר בניה עילי ביחס למרבית יחידות הדיור. בקניון עזריאלי תל אביב נפתחה חנות אורבניקה וכן החל שיפוץ קניון עזריאלי ירושלים (מלחה) ושיפוץ קניון עזריאלי באר שבע, נמצא בשלבי סיום. נכון למועד פרסום הדוח, הושלמה הקמת מועדון "זאפה" בקניון עזריאלי חיפה והמועדון נפתח לקהל הרחב.

5. עתודות קרקע (פרטים נוספים)**עדכון לסעיף 7.8 לפרק תיאור עסקי התאגיד:**

למועד הדוח הושלמה העסקה לרכישת הקרקע להרחבת מרכז עזריאלי בתל אביב (ידיעות אחרונות) והחזקה במגרש נמסרה לחברה. למועד פרסום הדוח, החברה החלה בעבודות פינוי המבנה לצורך הריסתו. בחודש אפריל 2016, אושרה הפקדתה של התב"ע בכפוף לתנאים של הועדה המחוזית. ביחס לקרקע של בית דיור מוגן בלהבים הוגשו בקשות להיתרי בניה לפרויקט ונכון למועד פרסום הדוח, נתקבל היתר לעבודות ביסוס וחפירה. ביחס למגרשים שרכשה החברה בחולון (לרבות מגרש שנרכש מלודז'יה), אשר הינם ביעוד מסחר ומשרדים הוגשו בקשות להיתרי בניה עבור דיפון חפירה ומרתפים. ביחס לעזריאלי TOWN (החזקה טרם נמסרה לחברה), החברה הגישה בקשה להיתר בניה עילי בחודש מאי 2016. נכון למועד פרסום הדוח, חתמה החברה על הסכמים להשכרת 26 אלף מ"ר של שטחי משרדים בפרויקט המהווים למעלה ממחצית משטחי ההשכרה למשרדים בפרויקט.

קרקע פי גלילות

למועד פרסום הדוח, התקשרה גרנית בהסכם למכירת כל החזקותיה בקרקעות בפי גלילות, לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3 לפרק א' של דוח זה.

לפרטים נוספים באשר לפרויקטים שלעיל וכן בדבר סך ההשקעות בתקופת הדוח שהקבוצה המשיכה להשקיע בפיתוח והקמה של נכסים חדשים וכן בהרחבה של נכסים קיימים, ראו סעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון, בפרק א' של דוח זה.

6. התפתחויות הנוגעות למרכז עזריאלי תל אביב

עדכון לסעיף 9.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

מגדלי עזריאלי תל אביב

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2015	לרבעון שהסתיים ביום 31.3.2016	לרבעון שהסתיים ביום 30.6.2016	(נתונים לפי 100%*)
2,821,819	2,826,199	2,845,593	שווי הנכס (באלפי ש"ח)
206,354	52,030	51,221	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
24,643	(1,031)	14,953	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	~100%	~100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.3%	7.4%	7.2%	שיעור תשואה (%)
101	102	102	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (ש"ח)**

(*) החל מחודש מרץ 2016 חלק התאגיד בנכס - 100%.

(**) הנתון אינו כולל את שכר הדירה של המלון הממוקם במגדל המרובע במרכז עזריאלי בתל אביב. לו היה נכלל שכר הדירה של המלון, היו דמי השכירות הממוצעים למ"ר לחודש ברבעון השני לשנת 2016 עומדים על סך של כ-98 ש"ח למ"ר, ברבעון הראשון לשנת 2016 עמדו על סך של כ-97 ש"ח למ"ר ובשנת 2015 על כ-97 ש"ח למ"ר.

עדכון הערכת השווי לנכס זה ליום 30 ביוני 2016, מצורפת כנספח ה' לפרק א' לדוח זה.

פרטים אודות עדכון הערכת השווי

שנת 2015	30.6.2016	
2,821,819	2,845,593	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
רונן כץ ממשדד גרינברג אולפניר ושות'	רונן כץ ממשדד גרינברג אולפניר ושות'	זהות מעריך השווי ²
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2015	30.6.2016	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי		
149,529	149,615	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) ³
100%	~100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר ההשכרה לצורך הערכת השווי ⁴
100.3	100.8	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי
213,131	213,816	NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח) ⁵
	ראה בפרמטרים מרכזיים אחרים להלן	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשנה לשמירה על הקיים
7.37%	7.34%	שיעור היוון משוקלל שנלקח לצורך הערכת השווי
הופחתו השקעות צפויות בנכס וכן השקעות בגין התחייבות לעיריית ת"א לפי חוזה. סה"כ הפחתת שווי הנכס בגין האמור לעיל הסתכם לכ- 68 מיליון ש"ח.	הופחתו השקעות צפויות בנכס וכן השקעות בגין התחייבות לעיריית ת"א לפי חוזה. סה"כ הפחתת שווי הנכס בגין האמור לעיל הסתכם לכ- 65 מיליון ש"ח.	פרמטרים מרכזיים אחרים
שינוי בשווי (באלפי ש"ח)	שינוי בשווי (באלפי ש"ח)	ניתוחי רגישות לשווי
(94,776)	(95,802)	שיעורי היוון
101,427	102,553	עליה של 0.25%
125,099	125,852	ירידה של 0.25%
(125,099)	(125,852)	דמ"ש ממוצעים למ"ר
		עליה של 5%
		ירידה של 5%

² מר רונן כץ הינו שמאי מקרקעין מוסמך, בעל תואר ראשון בכלכלה חקלאית ומינהל בפקולטה לחקלאות של האוניברסיטה העברית בירושלים, בעל נסיון משנת 1997 כשמאי מקרקעין.

³ לא כולל שטח בשימוש עצמי של החברה כ- 1,520 מ"ר בקומת המשרדים האחרונה של המגדל העגול.

⁴ מייצג יחס שטח משוק מתוך סך השטח אך בשמאות נלקח שווי גם לשטחים הפנויים.

⁵ כולל 50% מ-NOI מייצג חניון שנכלל בשווי הנכס. (ה- 50% הנותרים נכללו בהערכת שווי הקניון).

7. סונול

לעניין השלמת מכירת סונול לאחר מועד הדוח הכספי ראו סעיף 1.3 לפרק א' של דוח זה.

עדכון סעיף 11.18.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד

חוק משק הדלק (קידום התחרות) (כללים לעניין התקני תדלוק אוטומטיים כלליים), תשע"א – 2011-
בהמשך לאמור בדוח התקופתי לעניין מכירת דלק באמצעות התקן תדלוק אוטומטי, המועד לתחילת
יישום התקנות נדחה מיום 1 באפריל 2016 על-ידי ביהמ"ש עליון בהסכמת המדינה, וזאת עד לתוצאות
הדיון בעתירה של חברות הדלק נגד התחלת יישום התקנות כאמור.

8. פעילויות נוספותעדכון סעיף 13.2.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד – סופרגז

היתר רעלים להמשך הפעלתה של חוות הגז בקרית אתא הוארך עד ליום 2 ביוני 2017.

עדכון לסעיף 13.3.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד – השקעה בלאומי קארד

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

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

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

חוק שירות נתוני אשראי, התשע"ה - 2016

במהלך הרבעון השני, הושלם הליך חקיקת חוק שירות נתוני אשראי, התשע"ה – 2016, בנושא שמירת
מידע לצורך מסירתו למאגר נתוני האשראי ופורסמה טיוטת תקנות.

9. מימוןעדכון לסעיף 18.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:התקשרות בהסכמי הלוואה

לפרטים אודות הסכמי הלוואה שהתקשרה החברה עם גופים מוסדיים, ראה סעיף 1.3 לחלק א' לדוח.
לפרטים אודות פרעון מוקדם של הלוואות בחודש יולי לאחר תאריך הדוח הכספי, ראה סעיף 1.3 לחלק א'
לדוח.

10. מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברה**עדכון לסעיף 18.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד:****אגרות חוב (סדרה א') של החברה**

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה א') של החברה, הינה 407 מיליון ש"ח.

אגרות חוב (סדרה ד') של החברה

ביום 5 ביולי 2016, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד 2.2 מיליארד ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ד') חדשה, מכח תשקיף מדף של החברה. ביום 7 ביולי 2016 הודיעה החברה כי בהתאם לתוצאות ההנפקה, הוקצו 2.194 מיליארד ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה לסך של 2.194 מיליארד ש"ח (2.177 מיליארד ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה). לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ד') ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים (חלק ג' לדוח).

ניירות ערך מסחריים

בחודש מרץ 2016 הרחיבה החברה סדרת נע"מ לא מדורגת בהיקף של 40 מיליון ש"ח ע"נ, להיקף כולל של 190 מיליון ש"ח. זאת, בנוסף לסדרה הקיימת המדורגת בהיקף כולל של 480 מיליון ש"ח ע"נ. למועד הדוח לחברה שתי סדרות נע"מ, סדרה מדורגת בהיקף של 480 מיליון ש"ח וסדרה לא מדורגת בהיקף של 190 מיליון ש"ח.

11. דירוג אשראי**עדכון לסעיף 18.11 לפרק תיאור עסקי התאגיד:**

ביום 29 במרץ 2016 קבעה מעלות, דירוג AA+ להלוואה פרטית בהיקף של עד 250 מיליון ש"ח שתיטול החברה. לפרטים ראה דוח מידי של החברה מיום 29 במרץ 2016 (אסמכתא: 2016-01-017358), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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

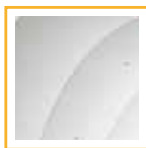
ביום 20 ביולי 2016 אישרה מידרוג, דירוג Aa1 באופק יציב לסדרות אג"ח (סדרה א' וסדרה ד') של החברה. לפרטים ראה דוח מידי של החברה מיום 20 ביולי 2016 (אסמכתא: 2016-01-086899), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

12. הליכים משפטיים

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

חלק ג'

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2016



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2016

(בלתי מבוקרים)

קבוצת עזריאלי בע"מ

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים)
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או ההפסד ורווח כולל אחר
7-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
12-16	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
17-37	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **קבוצת עזריאלי בע"מ** החברה וחברות בנות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2016 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה 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 ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-13.8% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2016, והכנסותיהן מפעילות נמשכת הכלולות באיחוד מהוות כ-9.8% וכ-8.6%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך והכנסותיהן מפעילות מופסקת, הכלולות, מהוות כ-45.2% וכ-47.8%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה 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 ומידיים), התש"ל-1970.

בריסטן אלמגור זרז ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 24 באוגוסט, 2016

תל אביב - משרד ראשי

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

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

משרד ירושלים קצית המדר 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ד. 45396 ירושלים, 9145101	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד באר שבע אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	Deloitte מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	Deloitte Analytics הטיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368	Seker - Deloitte 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-يلات@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

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

934,724	827,037	492,043
36,302	62,125	54,866
1,102,160	1,285,332	290,366
167,227	169,424	111,508
173,450	182,201	58,282
14,894	7,833	11,435
2,428,757	2,533,952	1,018,500
8,850	-	1,923,345
2,437,607	2,533,952	2,941,845

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

70,755	45,809	75,511
218,321	218,082	141,673
1,659,927	1,816,319	1,609,408
44,372	34,638	49,388
20,528,554	19,397,493	22,645,554
1,059,657	985,557	427,388
342,955	373,279	336,683
36,637	40,366	-
46,320	46,609	19,331
24,007,498	22,958,152	25,304,936
26,445,105	25,492,104	28,246,781

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 ביוני	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

2,030,205	2,648,850	3,233,304	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
524,638	672,796	170,559	ספקים ונותני שירותים
375,208	385,991	195,449	זכאים ויתרות זכות
402,066	108,022	728,252	פקדונות מלקוחות
77,515	51,225	12,158	הפרשות
110,241	106,966	58,566	התחייבויות בגין מסים שוטפים
3,519,873	3,973,850	4,398,288	
3,387	-	1,548,527	התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה
3,523,260	3,973,850	5,946,815	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

2,989,456	3,039,315	2,580,020	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
2,962,731	1,983,699	2,334,535	אגרות חוב
18,981	19,440	7,241	הטבות לעובדים
53,685	51,884	48,703	התחייבויות אחרות
3,027,164	2,864,173	2,989,479	התחייבויות מסים נדחים
9,052,017	7,958,511	7,959,978	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

18,223	18,223	18,223	הון מניות רגילות
2,518,015	2,518,015	2,518,015	פרמיה על מניות
407,396	487,900	414,378	קרנות הון
10,827,591	10,439,162	11,343,769	עודפים
13,771,225	13,463,300	14,294,385	סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה
98,603	96,443	45,603	זכויות שאינן מקנות שליטה
13,869,828	13,559,743	14,339,988	סה"כ הון
26,445,105	25,492,104	28,246,781	סה"כ התחייבויות והון

24 באוגוסט, 2016

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

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2015 (*)	2016	2015 (*)	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
732,349	199,323	147,526	424,018	336,947
1,622,543	392,572	420,268	775,597	836,492
179,071	53,980	33,455	41,051	390,466
18,144	(1,421)	4,286	14,368	13,804
16,008	2,567	975	5,912	11,941
2,568,115	647,021	606,510	1,260,946	1,589,650
480,606	131,865	90,066	283,802	203,001
385,098	87,854	101,388	173,468	200,235
155,842	35,545	37,401	74,047	74,188
101,631	23,367	23,890	50,596	47,227
8,562	1,372	1,787	3,205	3,840
145,210	54,362	49,207	74,132	72,602
8,918	8,362	41	8,434	41
1,285,867	342,727	303,780	667,684	601,134
1,282,248	304,294	302,730	593,262	988,516
(355,656)	(66,056)	(58,646)	(163,362)	(66,794)
926,592	238,238	244,084	429,900	921,722
(98,927)	7,551	390	7,082	(2,867)
827,665	245,789	244,474	436,982	918,855
(977)	-	-	-	-
18,172	65,412	3,565	132,321	14,795
1,506	(54,512)	22,075	(33,334)	(15,408)
19,678	10,900	25,640	98,987	(613)
18,701	10,900	25,640	98,987	(613)
846,366	256,689	270,114	535,969	918,242

הכנסות:

ממכירות, מעבודות ומשירותים
מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
רווח, 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)

(ראה ביאור 5)

רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר:

סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או

הפסד, נטו ממס:

הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו
ממס

סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או

הפסד, נטו ממס:

שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים
למכירה, נטו ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סך הכל

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

(*) הוצג מחדש בשל פעילות מופסקת, ראה ביאור 5.

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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2015	2016	2015	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
820,991	243,685	244,134	431,591	916,178
6,674	2,104	340	5,391	2,677
<u>827,665</u>	<u>245,789</u>	<u>244,474</u>	<u>436,982</u>	<u>918,855</u>
839,538	256,370	269,081	531,613	916,040
6,828	319	1,033	4,356	2,202
<u>846,366</u>	<u>256,689</u>	<u>270,114</u>	<u>535,969</u>	<u>918,242</u>
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
7.59	1.95	2.01	3.50	7.58
(0.82)	0.06	-	0.06	(0.02)
<u>6.77</u>	<u>2.01</u>	<u>2.01</u>	<u>3.56</u>	<u>7.56</u>
<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>

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

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

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

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

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות	קרן הון מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת	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	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
13,869,828	98,603	13,771,225	10,827,591	(2,096)	18,641	(30,974)	30,469	391,356	2,518,015	18,223	יתרה ליום 1 בינואר 2016
918,855	2,677	916,178	916,178	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
14,795	85	14,710	-	-	-	-	-	14,710	-	-	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים
(15,408)	(560)	(14,848)	-	-	-	-	(14,848)	-	-	-	זמינים למכירה, נטו ממס
918,242	2,202	916,040	916,178	-	-	-	(14,848)	14,710	-	-	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
(400,000)	-	(400,000)	(400,000)	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
-	28	(28)	-	-	-	(28)	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
2,918	2,918	-	-	-	-	-	-	-	-	-	קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים
(51,000)	(58,148)	7,148	-	-	7,148	-	-	-	-	-	השקעת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
(448,082)	(55,202)	(392,880)	(400,000)	-	7,148	(28)	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
14,339,988	45,603	14,294,385	11,343,769	(2,096)	25,789	(31,002)	15,621	406,066	2,518,015	18,223	יתרה ליום 30 ביוני 2016

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר)

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות	קרן הון מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת	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	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
13,348,554	96,867	13,251,687	10,327,571	(2,096)	18,641	(30,974)	29,054	373,253	2,518,015	18,223	יתרה ליום 1 בינואר 2015
436,982	5,391	431,591	431,591	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
132,321	-	132,321	-	-	-	-	-	132,321	-	-	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים
(33,334)	(1,035)	(32,299)	-	-	-	-	(32,299)	-	-	-	זמינים למכירה, נטו ממס
535,969	4,356	531,613	431,591	-	-	-	(32,299)	132,321	-	-	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
(320,000)	-	(320,000)	(320,000)	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
(4,780)	(4,780)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
(324,780)	(4,780)	(320,000)	(320,000)	-	-	-	-	-	-	-	גריעת זכויות שאינן מקנות שליטה בשל מימוש חברה בת
13,559,743	96,443	13,463,300	10,439,162	(2,096)	18,641	(30,974)	(3,245)	505,574	2,518,015	18,223	יתרה ליום 30 ביוני 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 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)

סך הכל	זכויות שאינן שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות	קרן הון מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת	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	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
14,069,874	44,570	14,025,304	11,099,635	(2,096)	25,789	(31,002)	(5,761)	402,501	2,518,015	18,223	יתרה ליום 1 באפריל 2016
244,474	340	244,134	244,134	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
3,565	-	3,565	-	-	-	-	-	3,565	-	-	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
22,075	693	21,382	-	-	-	-	21,382	-	-	-	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
270,114	1,033	269,081	244,134	-	-	-	21,382	3,565	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
14,339,988	45,603	14,294,385	11,343,769	(2,096)	25,789	(31,002)	15,621	406,066	2,518,015	18,223	יתרה ליום 30 ביוני 2016

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות	קרן הון מרכיבת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת	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	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
13,303,054	96,124	13,206,930	10,195,477	(2,096)	18,641	(30,974)	49,482	440,162	2,518,015	18,223	יתרה ליום 1 באפריל 2015
245,789	2,104	243,685	243,685	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
65,412	-	65,412	-	-	-	-	-	65,412	-	-	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
(54,512)	(1,785)	(52,727)	-	-	-	-	(52,727)	-	-	-	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
256,689	319	256,370	243,685	-	-	-	(52,727)	65,412	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
13,559,743	96,443	13,463,300	10,439,162	(2,096)	18,641	(30,974)	(3,245)	505,574	2,518,015	18,223	יתרה ליום 30 ביוני 2015

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות	קרן הון מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת	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	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
13,348,554	96,867	13,251,687	10,327,571	(2,096)	18,641	(30,974)	29,054	373,253	2,518,015	18,223	יתרה ליום 1 בינואר 2015
827,665	6,674	820,991	820,991	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
18,172	69	18,103	-	-	-	-	-	18,103	-	-	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
(977)	(6)	(971)	(971)	-	-	-	-	-	-	-	הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
1,506	91	1,415	-	-	-	-	1,415	-	-	-	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
846,366	6,828	839,538	820,020	-	-	-	1,415	18,103	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
(320,000)	-	(320,000)	(320,000)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
(312)	(312)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(4,780)	(4,780)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	גריעת זכויות שאינן מקנות שליטה בשל מימוש חברות בת
(325,092)	(5,092)	(320,000)	(320,000)	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה
13,869,828	98,603	13,771,225	10,827,591	(2,096)	18,641	(30,974)	30,469	391,356	2,518,015	18,223	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2015	2015	2016	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
827,665	245,789	244,474	436,982	918,855
103,153	24,205	26,399	50,177	52,881
103,000	-	25,227	-	25,227
(6,311)	-	(2,800)	-	(5,699)
(180,307)	(53,980)	(33,455)	(41,051)	(390,466)
140,741	89,590	39,345	84,647	59,296
(1,846)	(98)	(91)	(3,399)	(137)
8,562	1,372	1,787	3,205	3,840
2,493	1,121	-	3,114	-
364,780	68,747	67,159	165,853	75,698
116	182	(9)	(10)	(9)
9,437	8,585	-	8,627	-
(197,601)	(27,198)	(43,178)	(118,836)	(136,191)
(2,715)	(7,936)	1,204	(7,338)	(3,564)
67,841	5,194	(13,078)	59,090	432
137,504	(3,379)	117,208	(52,078)	67,919
6,566	5,865	(2,544)	16,352	(6,523)
(154,688)	16,991	58,054	2,524	44,116
25,796	-	4,993	-	12,778
(6,864)	-	(5,191)	-	(5,584)
13,475	4,549	(579)	(5,150)	(921)
1,260,797	379,599	484,925	602,709	711,948

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2015	2016	2015	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
7,157	759	841	6,120	1,503
2,836	-	-	-	4,536
(4,815)	(725)	(5,612)	(1,215)	(6,059)
(1,016,466)	(237,124)	(570,693)	(603,631)	(1,212,521)
(118,589)	(32,996)	(60,557)	(76,699)	(87,011)
(3,435)	(2,725)	(2,410)	(14,543)	(8,523)
10,049	(10,615)	(2,265)	(15,642)	(14,800)
15,279	15,084	(194)	15,084	(300)
(5,304)	(10,898)	(130)	(5,720)	725
2,338	1,892	146	2,145	741
14,874	21,972	-	14,874	-
(44,862)	(3,768)	(545)	(4,064)	(829)
15,593	6,300	4,035	10,634	14,591
45,937	14,199	6,916	28,777	22,291
(254,661)	(27,048)	(60,864)	(27,048)	(60,864)
415,948	363,683	-	415,948	-
-	8,226	44,787	-	(6,600)
115,174	-	-	115,174	-
(22,745)	-	-	(12,114)	-
(825,692)	106,216	(646,545)	(151,920)	(1,353,120)

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

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

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2015	2015	2016	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
-	-	-	-	(51,000)
(320,000)	(320,000)	(400,000)	(320,000)	(400,000)
(406,994)	(323,576)	(340,503)	(390,107)	(393,088)
2,209,284	593,555	-	1,212,426	-
112,203	10,000	806,631	112,030	1,056,631
(876,330)	(116,706)	(49,378)	(313,208)	(173,836)
(202,735)	(41,838)	125,031	(9,323)	310,908
(6,034)	(1,190)	(1,656)	(2,874)	(2,918)
8,802	1,476	1,701	3,672	3,546
(437)	-	-	(125)	-
-	-	-	-	2,918
(231,501)	(66,498)	(47,769)	(127,766)	(96,845)
286,258	(264,777)	94,057	164,725	256,316
721,363	221,038	(67,563)	615,514	(384,856)
163,578	586,269	613,926	163,578	934,724
50,487	27,249	(56,467)	51,423	(55,877)
(704)	(7,519)	2,147	(3,478)	(1,948)
934,724	827,037	492,043	827,037	492,043

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
חלוקת דיבידנד לבעלי מניות
פרעון אגרות חוב
הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
ואחרים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
ואחרים
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים,
נטו
פרעון פקדונות מלקוחות
פקדונות מלקוחות שהתקבלו
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
השקעת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
ריבית ששולמה

מזומנים, נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

שינוי במזומנים נטו שסווגו לקבוצת מימוש
מוחזקת למכירה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות
מזומנים המוחזקות במטבע חוץ

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) פעולות שאינן במזומן כוללות שינוי ביתרות זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2016, בסך (13,184) אלפי ש"ח ו-(23,991) אלפי ש"ח, בהתאמה, (30 ביוני 2015 - (25,384) אלפי ש"ח ו-30,297 אלפי ש"ח, בהתאמה, ולשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 - (77,446) 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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2015	2015	2016	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

נספח א' -

תמורה ממכירת השקעה בחברת עוגנים בירוק

בע"מ שאוחדה בעבר:

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

תמורה ממכירת השקעה בחברת דרך הים

התפלה (אחזקות) בע"מ שאוחדה בעבר:

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

חייבים בגין מכירת השקעה בחברה ס. סולאר

בע"מ שאוחדה בעבר, נטו

47,558	-	-	47,558	-
415,948	363,683	-	415,948	-

סה"כ תמורה ממכירת השקעות, נטו

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

נספח ב' -

רכישת חברה שאוחדה לראשונה -

פאלאס אמריקה חברה לדיור מוגן בע"מ:

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

רכישת חברה שאוחדה לראשונה -

**אחוזת בית רעננה דיור מוגן בע"מ ראה ביאור
ה'4:**

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

רכישת חברה שאוחדה לראשונה -

**עזריאלי אי קומרס בע"מ (לשעבר: נטקס ניו
מדיה בע"מ) ראה ביאור ה'4:**

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

רכישת חברה שאוחדה לראשונה -

חברת ביו קלין אייר אינוביישן בע"מ:

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

מקדמה על חשבון רכישת חברה -

דיור מוגן מודיעין בע"מ

סה"כ רכישת חברות שאוחדו לראשונה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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 ביוני 2016, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת.

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

כפי שנמסר לחברה, ביום 13 באפריל 2015 חולקו מעזבונו של מר דוד עזריאלי ז"ל מניותיו בעזריאלי החזקות ובתאגיד החזקות קנדי שבשליטתו (להלן - "תאגיד החזקות דוד"). בעקבות החלוקה כאמור, כל אחת מבין שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי מחזיקה, במישרין ובאמצעות תאגיד החזקות דוד בכ- 27.24% מזכויות ההון בעזריאלי החזקות ובכ- 33.13% מזכויות ההצבעה בעזריאלי החזקות, וביחד הן מחזיקות בכ- 81.73% מזכויות ההון בעזריאלי החזקות ובכ- 99.39% מזכויות ההצבעה בה. יתר מניות עזריאלי החזקות מוחזקות בעיקר על ידי ה- Azrieli Foundation מקנדה (בעלת עניין בחברה), שבעקבות חלוקת העזבון מחזיקה (בעקיפין, באמצעות החזקה במניות תאגיד החזקות דוד) בכ- 15.93% ממניות עזריאלי החזקות, ללא זכויות הצבעה (החזקה המהווה, בעקיפין, החזקה בכ- 8.86% מזכויות ההון של החברה) וזאת בנוסף ובנפרד מהחזקתה במישרין בכ- 8.55% מזכויות ההון וההצבעה בחברה.

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

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

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2015 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזחים לאלו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

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

(2) התוספת למדיניות החשבונאית - כתוצאה מרכישת חברת "נטקס ניו מדיה בע"מ" (ראה ביאור 4):

• נכסים בלתי מוחשיים:

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים: (המשך)

(2) (המשך):

• נכסים בלתי מוחשיים: (המשך)

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

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

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

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

• הוצאות מחקר ופיתוח:

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

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

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

ההערכות ושיקול הדעת, בהם השתמשה ההנהלה לצורך יישום המדיניות החשבונאית והכנת הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים היו זהים לאלה בהם השתמשה להכנת הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015.

(2) בהמשך לביאור 3(ג)1 לדוחות הכספיים השנתיים, ליום 30 ביוני 2016 עדכנה הקבוצה את הערכות השווי לחלק מנכסי הנדל"ן להשקעה שלה בישראל (המיוחסים למגזר מרכזי המסחר והקניונים, למגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים ולמגזר אחרים בתחום הדיור המוגן).

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

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

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

הערכת השווי של הקרקע נערכה בשיטת ההשוואה (לפרטים נוספים ראה ביאור 4'2) ושל הנדל"ן בהקמה בשיטת היוון תזרימי המזומנים הצפויים לנבוע מהנכס, בניכוי יתרת עלויות הקמה ורווח יזמי. שיעורי ההיוון ששימשו את מעריך השווי עבור הנדל"ן בהקמה, הינם בטווח של 8.5%-8.8%. שיעור ההיוון נקבע בהתחשב בסוג הנכס, רמת הסיכון ואי הוודאות באשר לקבלת תזרימי המזומנים הצפוי, גודל הנכס ועיתוי השלמת ההקמה.

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 ביוני 2016

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

מדד בישראל		שער החליפין היציג של		תאריך הדוחות הכספיים: ליום 30 ביוני 2016 ליום 30 ביוני 2015 ליום 31 בדצמבר 2015
"ידוע"	"בגין"	הדולר	האירו	
בסיס 1993	בסיס 1993	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 יורו)	
220.4617	221.13	3.846	4.2839	שיעורי השינוי:
222.25	222.92	3.769	4.2194	
221.35	221.13	3.902	4.247	
%	%	%	%	
				לתקופה של שישה חודשים
(0.40)	-	(1.44)	0.87	שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016
(0.50)	(0.20)	(3.09)	(10.69)	שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015
				לתקופה של שלושה חודשים
0.51	1.02	2.12	(0.04)	שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016
1.12	1.12	(5.30)	(1.27)	שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015
				לשנה שהסתיימה
(0.90)	(1.00)	0.33	(10.11)	ביום 31 בדצמבר 2015

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

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 2015 (ראה ביאור 33 לדוחות הכספיים השנתיים).

א. תביעות ייצוגיות:

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
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 קניית 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.	ביום 14.4.2016 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו (להלן - "בית המשפט"), בקשה לאישור הסכם פשרה ולמתן תוקף של פסק דין להסכם פשרה (להלן - "הסכם הפשרה"), אשר נחתם בעניין תובענה ובקשה לאישור תובענה ייצוגית, שהגיש המבקש (להלן - "התובענה" ו-"התובע המייצג", בהתאמה) נגד החברה ונגד חברה בת של החברה. הסכם הפשרה קובע כי מבלי להודות באיזה מהטענות שהועלו על ידי התובע המייצג ולצרכי פשרה בלבד, כנגד ויתור וסילוק מלאים, מוחלטים וסופיים של התובענה, ישולמו לקבוצת התובעים (כהגדרתם בהסכם הפשרה) סכומים לא מהותיים. יובהר, כי בשלב זה הסכם הפשרה טרם קיבל אישור בית המשפט כנדרש בהתאם להוראות חוק תובענות ייצוגיות תשס"ז-2006.

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

ביאור 3 - התחייבויות תלויות (המשך)

ב. תביעות נוספות:

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
רשויות מקומיות שונות נגד סופרגז	דרישות בסך של כ-66 מיליון ש"ח	בשנים 2005-2015 קיבלה סופרגז דרישות לתשלום ארנונה על צוברי גז, מעירית כרמיאל ומעיריות נוספות.	בחודש פברואר 2016 ניתן פסק דין של בית המשפט העליון בתביעה שהתנהלה בין שתי חברות גז לבין מספר רב של עיריות, על פיו אין לחייב את חברות הגז בתשלום ארנונה בגין צוברי גז הטמונים בשטחן. קביעה זו מחזקת באופן ניכר את טענות סופרגז לעניין דרישות תשלום הארנונה ומספר עיריות אף שלחו כבר הודעה על ביטול החיובים. לאור האמור, סבורה הנהלת סופרגז, בהתבסס על יועציה המשפטיים, כי סיכוייה של סופרגז להדוף את דרישות הארנונה גבוהים מ-50%.

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

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

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

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

- א.** ביום 22 במרץ 2016 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 400 מיליון ש"ח (המגלם 3.30 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 4 במאי 2016.
- ב.** ביום 13 באפריל 2016 השלימה החברה עסקה, שנחתמה ב-2 במרץ 2016, בין החברה לבין לודז'יה רוטקס השקעות בע"מ (להלן - "המוכרת"), לאחר שנתקבל אישור הממונה על ההגבלים העסקיים, אשר היווה תנאי מתלה לעסקה, בקשר לרכישת מלוא זכויות הבעלות של המוכרת בנכס מקרקעין בשטח רשום של כ-53 דונם הממוקם באזור התעשייה בחולון, עליהם כ-14,300 מ"ר שטח בנוי של מבני מלאכה ומסחר המושכרים לשוכרים שונים. תמורת הנכס שילמה החברה סך של כ-280 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. ייעוד הקרקע עפ"י התב"ע בתוקף הינו אזור תעסוקה מיוחד עם חזית מסחרית והיא כוללת זכויות בנייה של כ-193 אלף מ"ר עילי ומרתפי חנייה.
- המוכרת זכאית לכל ההכנסות בניכוי הוצאות הניהול של הנכס (NOI) ב-12 החודשים ממועד חתימת ההסכם, בסכום מוערך בסך של 10 מיליון ש"ח.
- ג.** ביום 6 במרץ 2016, אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה בהסכם לרכישת מניה אחת של קניית השלום השקעות בע"מ (להלן - "קניית השלום"), חברה בת אשר החברה החזיקה בה בשיעור של כ-99.1%, מקרן עזריאלי (ישראל) (ע"ר), בתמורה לסך של 51 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישה מחזיקה החברה ב-100% מהון המניות המונפק של קניית השלום.
- להשלמת העסקה לא הייתה השפעה על דוח הרווח וההפסד של החברה.
- ד.** ביום 4 בינואר 2016 אישרה מליאת הכנסת את החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מספר 216) התשע"ו-2016, אשר קבע, בין היתר, הורדת שיעור מס חברות, החל משנת 2016 ואילך בשיעור של 1.5%, כך שיעמוד על 25%. כתוצאה מהשינוי בשיעור המס חל קיטון ביתרות התחייבויות המסים הנדחים בסך 170 מיליון ש"ח וקיטון ביתרות נכסי המסים הנדחים בסך 3 מיליון ש"ח. עדכון יתרות המסים הנדחים נרשם כנגד הכנסות מסים נדחים בסך 162 מיליון ש"ח והרווח הכולל האחר של החברה גדל ב-167 מיליון ש"ח.
- ה.** ביום 23 במרץ 2016 התקשרה חברה מאוחדת (להלן - "הרוכשת"), עם צדדים שלישיים לא קשורים (להלן - "המוכרים"), בהסכם מותלה (להלן - "ההסכם" או "העסקה") לרכישה של 100% ממניות חברה פרטית שהיא תאגיד מדווח, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המחזיקה ומנהלת את "אחוזת בית", בית דיור מוגן ואת "פארק מול" מרכז מסחרי ברעננה (להלן - "החברה הנרכשת").
- להלן עיקרי ההתקשרות:
- הנכס - "אחוזת בית" הוא בית דיור מוגן פעיל ברחוב אחוזה ברעננה, בסמיכות לתוואי כביש 531, הכולל כ-335 יחידות דיור מוגן, וכן מחלקות סיעודיות.
 - "פארק מול" הוא מרכז מסחרי פעיל הסמוך לבית הדיור המוגן ובו כ-20 שוכרים בשטח של כ-4,500 מ"ר.
 - התמורה - תמורת מניות החברה הנרכשת, תשלם הרוכשת תמורה כוללת בסך של 55 מיליון ש"ח. מלוא התמורה עתידה להיות משולמת במועד השלמת העסקה כהגדרתו בהסכם.
 - שיפוי - במסגרת ההתקשרות התחייבה המוכרת כי היא, ביחד עם אחרים, אחראית לשיפוי החברה הנרכשת ו/או החברה בגין פעילות עבר של החברה הנרכשת שאינה קשורה לבית הדיור המוגן ולמרכז המסחרי.
 - תנאי מתלה - השלמת העסקה מותנית בקבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים ככל שנדרש, עד ולא יאוחר מ-120 יום ממועד חתימת ההסכם.
- ביום 13 באפריל 2016 הודיע הממונה על ההגבלים העסקיים על הסכמתו לביצוע העסקה וביום 25 במאי 2016 הושלמה העסקה.
- ביום 29 ביוני 2016 חדלה החברה הנרכשת להיות תאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

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

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ו. ביום 31 במרץ 2016 מכרה קרן עזריאלי קנדה (Azrieli Foundation), בעלת עניין בחברה, כ-5% ממניות החברה וזאת כחלק מהיערכות לקראת הרפורמה במדדים שהוכרזה לאחרונה על ידי הבורסה.

כתוצאה מהמכירה מחזיקה קרן עזריאלי קנדה ב-8.55% ממניות החברה.

ז. בהמשך לביאור 14 ו' לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 31 במרץ 2016 שילמה החברה סך של 302 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ, המהווה את יתרת התמורה בקשר לרכישת זכויות במגרש סמוך למרכז עזריאלי תל אביב, בשטח של כ-8,400 מ"ר בצומת הרחובות דרך מנחם בגין ונח מוזס בתל-אביב, עליהם בנוי כיום מבנה המיועד להריסה, הידוע כ"בית ידיעות אחרונות". במועד זה נמסרה החזקה במגרש לחברה. הנכס שוערך בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2016 והועמד על שווי ההוגן. לפרטים נוספים ראה ביאור 2ב'(2).

ח. ביום 24 במאי 2016 הועמדה לחברה הלוואה בסך 550 מיליון ש"ח מגוף מוסדי שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה, צמודה למדד המחירים לצרכן, בריבית שנתי בשיעור של 1.5%. פירעון קרן הלוואה יחל מתום השנה השנייה שלאחר מועד העמדת הלוואה ויתבצע ב-40 תשלומים רבעוניים שווים (תשלום הקרן האחרון יבוצע 12 שנים לאחר מועד העמדת הלוואה). הריבית בגין הלוואה תשולם מידי רבעון, עד למועד הפרעון הסופי. לחברה זכות לפירעון מוקדם (מלא או חלקי) של הלוואה כנגד תשלום עמלת פירעון מוקדם במנגנון שהוגדר בהסכם.

להבטחת פירעון הלוואה שיעבדה קניית השלום השקעות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, למלווה, בשעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, את מרכז עזריאלי ראשונים בראשון לציון (המצוי בהקמה במועד זה), לרבות זכויותיה לקבלת דמי שכירות משוכרי הנכס וזכויותיה מכח פוליסות הביטוח בקשר עימו.

במסגרת הסכם הלוואה התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') של החברה (להלן - "אגרות החוב"), קרי יחס חוב נטו למאזן שלא יעלה על 60% והון עצמי שלא יפחת מ-5 מיליארד ש"ח (להלן - "אמות המידה הפיננסיות") ובנוסף התחייבה לשמור על יחס חוב לבטוחה (LTV) שלא יעלה על 80%. בנוסף כולל ההסכם מגבלות ביחס לחלוקת דיבידנד המקבילות להתחייבות בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (קרי, כי לא יבוצעו חלוקות אם כתוצאה מביצוען יפחת ההון העצמי מ-6 מיליארד ש"ח ויחס החוב למאזן יעלה על 50%). כן התחייבה החברה כי לא תיצור שעבוד צף (שוטף) על נכסיה של החברה, כולם או חלקם, לכל גורם שהוא אלא אם באותו מועד תיצור לטובת המלווה שעבוד צף זהה בדרגתו והיקפו (פארי-פאסו) (התחייבות כאמור קיימת גם בשטרי הנאמנות לאגרות החוב). עילות ההעמדה לפירעון מידי הינן כמקובל בהסכמים מסוג זה ובשטרי הנאמנות לאגרות החוב, לרבות עילה הנוגעת להעמדתו של חוב משמעותי אחר של החברה לפירעון מידי.

לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה במגבלות החוזיות שנקבעו.

ט. ביום 2 במאי 2016 התקשרה החברה בהסכם אשראי עם גוף מוסדי שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה, להעמדת הלוואה בסך 300 מיליון ש"ח שתיפרע (ריבית וקרן) בתום שישה חודשים ממועד העמדתה. הלוואה נושאת ריבית שקלית בגובה ריבית פריים מינוס 0.1%. כבטוחה להלוואה ישמש שעבוד קיים על נכס אשר הועמד למלווה להבטחת הלוואה אחרת שהתקבלה ממנה. במסגרת הלוואה התחייבה החברה לעמידה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') של החברה (להלן - "אגרות החוב"), קרי, יחס חוב נטו למאזן שלא יעלה על 60% והון עצמי שלא יפחת מ-5 מיליארד ש"ח. עילות ההעמדה לפירעון מידי הינן כמקובל בהסכמים מסוג זה ובשטרי הנאמנות לאגרות החוב, לרבות עילה הנוגעת להעמדתו של חוב משמעותי אחר של החברה לפירעון מידי. בהסכם נקבע כי אם החברה תעניק בעתיד שעבוד צף (שוטף) לגורם אחר, היא תעניק באותו מועד לטובת המלווה, שיעבוד צף זהה בדרגתו והיקפו (פארי-פאסו).

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

לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה במגבלות החוזיות שנקבעו.

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

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

י. ביום 2 במאי 2016, התקשרה החברה (להלן - "הרוכשת"), בהסכם (להלן - "ההסכם") עם חברת ביי2 נטוורקס בע"מ, שהיא חברה ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב (להלן - "המוכרת"), לרכישת פעילותה של המוכרת בתחום המסחר האלקטרוני (eCommerce) (להלן - "תחום הפעילות"), כמפורט להלן:

הפעילות הנרכשת - על פי ההסכם תרכוש הרוכשת מהמוכרת 100% ממניות נטקס ניו מדיה בע"מ (ששמה שונה ביום 14 ביולי 2016 ל- "עזריאלי אי קומרס בע"מ"), חברה פרטית בבעלות מלאה של המוכרת העוסקת בתחום הפעילות (ששמה המסחרי "Buy2"), וכן כל הזכויות בנכסים (מוחשיים ושאינם מוחשיים) בתחום הפעילות, המוחזקים במישרין על ידי המוכרת.

התמורה - תמורת המניות והפעילות הנרכשת תשלם הרוכשת למוכרת סך של 70 מיליון ש"ח, בכפוף להתאמות אשר למועד הדוח צפויות לעמוד על סך של כ-8 מיליון ש"ח, באופן שהתמורה נטו, למועד הדוח, הינה כ-62 מיליון ש"ח.

בנוסף, ישולם סך של כ-5 מיליון ש"ח לשנה, בגין שירותי ניהול בתחום הפעילות שתעניק המוכרת לרוכשת למשך תקופה של 24 חודשים ממועד השלמת העסקה, אשר ישולמו על בסיס רבעון קלאנדר, לאורך תקופת השירותים. עוד הוסכם כי ממועד השלמת העסקה ולמשך 4 שנים, המוכרת לא תתחרה בתחום הפעילות.

ביום 18 במאי 2016 התקבל אישורה של הממונה על ההגבלים העסקיים וביום 2 ביוני 2016 הושלמה העסקה.

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

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

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

ביאור 5 - פעילות מופסקת

א. בהמשך לאמור בביאור 10' הדוחות הכספיים השנתיים, בקשר למכירת מלוא החזקותיה של גרנית הכרמל בסונול, ביום 14 באפריל 2016 התקשרה גרנית הכרמל עם Israel Oil & Gas Fund L.P שותפות מוגבלת שהתאגדה בישראל (להלן - "הרוכשת"), בהסכם למכירת מלוא החזקותיה של גרנית הכרמל (100%) בחברת סונול ישראל בע"מ (להלן - "ההסכם" ו-"סונול", בהתאמה).

סך התמורה נקבעה על 363.5 מיליון ש"ח, מתוכם סך של 187.5 מיליון ש"ח ישולם במזומן עם השלמת העסקה (בכפוף להתאמות מסוימות שנקבעו בהסכם); סך של 21 מיליון ש"ח מתוך התמורה ישולם במזומן בתוך 18 חודשים ממועד ההשלמה; סך של 52.5 מיליון ש"ח הופחת מהתמורה כנגד דיבידנדים שחולקו ותחלק סונול עד להשלמת העסקה וסך 5 מיליון ש"ח ישולם כנגד פירעון חובות מסוימים של חייבים של סונול.

סך של 97.5 מיליון ש"ח מתוך התמורה, ישולם במועד ההשלמה בדרך של נטילת התחייבות של הרוכשת לפרוע הלוואה, המובטחת בשעבוד על מלוא המניות הנמכרות, אשר תישא ריבית שנתית בשיעור פריים + 1% ותשולם על בסיס רבעוני (להלן - "ההלוואה"). קרן ההלוואה תשולם בתשלום אחד בתוך 60 חודשים ממועד השלמת העסקה. להבטחת פירעון ההלוואה התחייבה הרוכשת (1) שלא לבצע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, עד לפירעונה המלא של ההלוואה (קרן וריבית) למעט אם מתקיימים תנאים מצטברים מסוימים כפי שהוסכמו על ידי הצדדים ו-(2) עמידה בהגבלות על שינוי שליטה ברוכשת.

תנאים מתלים - השלמת העסקה הותנתה בתנאים מתלים הכוללים בעיקרם קבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים וקבלת אישורי צדדים שלישיים. ההסכם כלל תנאים מקובלים לביטול.

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

ביאור 5 - פעילות מופסקת (המשך)

א. (המשך)

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

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

ביום 24 ביולי 2016 הושלמה העסקה ללא שינויים מהותיים, לאחר קבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים. במועד ההשלמה שילמה הרוכשת את רוב חלק התמורה שיועד לתשלום במועד ההשלמה (ותשלם את יתרת התשלום שיועד למועד ההשלמה בתוך תקופה קצרה). יתרת התמורה תשולם בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם.

ההשפעה על תוצאות החברה אינה צפויה להיות מהותית.

העסקה אינה כוללת את קרקעות פי גלילות ומניות חברת פי גלילות מסופי נפט וצינורות בע"מ. לפרטים נוספים ראה ביאור 4 יב'.

בהתאם לאמור, סווגו בדוח על המצב הכספי, נכסי והתחייבויות סונול ליום 30 ביוני 2016 לסעיפי נכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה, בהתאמה, והפעילות של סונול סווגה לפעילות מופסקת.

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

ב. להלן התוצאות המיוחסות לפעילות המופסקת:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2015	2016	2015	2016	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	3,740,421	1,023,096	1,920,643	1,595,571	תוצאות הפעילות המופסקת:
	3,830,228	1,012,854	1,911,070	1,589,537	הכנסות
					הוצאות
	(89,807)	10,242	9,573	6,034	רווח (הפסד) לפני מסים על
	9,120	2,691	2,491	8,901	ההכנסה
					מסים על ההכנסה
	(98,927)	7,551	7,082	(2,867)	רווח (הפסד) לתקופה
					תזרימי מזומנים מפעילות
					מופסקת:
	268,603	55,485	57,484	186,602	מזומנים נטו שנבעו מפעילות
					שוטפת
	(39,070)	(17,421)	(21,686)	14,355	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות)
	(106,350)	(36,571)	(32,130)	(63,925)	שנבעו מפעילות השקעה
					מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
	22	(76)	(65)	(14)	השפעת תנודות בשער החליפין על
					יתרות מזומנים ושווי מזומנים
	123,205	1,417	3,603	137,018	מזומנים נטו שנבעו מפעילות
					מופסקת

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

ביאור 5 - פעילות מופסקת (המשך)

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

ליום 30 ביוני	
2016	
אלפי ש"ח	
(בלתי מבוקר)	
56,698	מזומנים ושווי מזומנים
817,176	לקוחות
33,257	חייבים ויתרות חובה
116,577	מלאי
3,913	נכסי מסים שוטפים
71,365	השקעות והלוואות לזמן ארוך
65,031	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
12,420	נדל"ן להשקעה
624,973	רכוש קבוע, נטו
59,393	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
37,045	דמי חכירה ששולמו מראש
24,189	נכסי מסים נדחים
(677,308)	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
(377,671)	ספקים ונותני שירותים
(233,794)	זכאים אחרים, לרבות מכשירים נגזרים
(1,456)	התחייבויות מסים שוטפים
(66,637)	הפרשות
(151,797)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים לזמן ארוך
(10,681)	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
(12,010)	הטבות לעובדים
(16,892)	התחייבויות מסים נדחים
<u>373,791</u>	נכסים והתחייבויות שסווגו לקבוצת מימוש המיועדת למכירה, נטו

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

(**) ליום 30 ביוני 2016 לקבוצה נכסים והתחייבויות נוספים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה בסך של 1,308 אלפי ש"ח ו- 281 אלפי ש"ח בהתאמה.

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

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 2015		ליום 30 ביוני 2015		ליום 30 ביוני 2016		
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
55,074	45,639	42,661	35,872	65,703	52,537	נכסים שאינם שוטפים:
						חייבים בגין הסדר זיכיון (*)
72,433	106,825	72,734	108,022	71,548	105,790	התחייבויות שוטפות:
						פקדונות מלקוחות
3,388,536	3,300,780	3,923,043	3,778,687	3,979,951	3,868,020	התחייבויות שאינן שוטפות:
						הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (*)
3,264,573	3,173,645	2,308,341	2,188,611	3,127,575	2,993,127	אגרות חוב (*)
6,653,109	6,474,425	6,231,384	5,967,298	7,107,526	6,861,147	
(6,670,468)	(6,535,611)	(6,261,457)	(6,039,448)	(7,113,371)	(6,914,400)	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		ליום 30 ביוני		
2015		2015	2016	
%		%	%	
3.31-5.7		4.08	3.01-3.11	נכסים שאינם שוטפים:
				חייבים בגין הסדר זיכיון
1.45		1.33	1.45	התחייבויות שוטפות:
				פקדונות מלקוחות
1.0-4.2		0.15-4.43	0.8-3.54	התחייבויות שאינן שוטפות:
1.2-1.6		0.49-1.33	0.82-1.21	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
				אגרות חוב

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

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 ביוני 2016			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:

ניירות ערך	515	-	-	515
------------	-----	---	---	-----

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

מניות סחירות	955,772	-	-	955,772
מניות לא סחירות	-	-	625,652	625,652

נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

השקעות לא סחירות	-	27,984	-	27,984
סה"כ שווי הוגן של נכסים פיננסיים	956,287	27,984	625,652	1,609,923

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

ביאור 6 - שווי הוגן (המשך)

ג. רמות שווי הוגן: (המשך)

ליום 30 ביוני 2015			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
632	-	-	632
1,127,429	-	-	1,127,429
-	-	658,912	658,912
-	29,978	-	29,978
1,128,061	29,978	658,912	1,816,951
-	7,869	-	7,869
-	7,869	-	7,869
1,128,061	22,109	658,912	1,809,082

נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:
ניירות ערך

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:
מניות סחירות
מניות לא סחירות

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

התחייבויות פיננסיות:
נגזרים שאינם משמשים לגידור:
חוזי אקדמה על מטבע חוץ
סה"כ התחייבויות פיננסיות

סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות
פיננסיות

ליום 31 בדצמבר 2015			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
506	-	-	506
-	1,584	-	1,584
953,652	-	-	953,652
-	-	681,113	681,113
-	25,162	-	25,162
954,158	26,746	681,113	1,662,017
-	56	-	56
-	56	-	56
954,158	26,690	681,113	1,661,961

נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:
ניירות ערך

נגזרים שאינם משמשים לגידור:
חוזי אקדמה על מטבע חוץ

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:
מניות סחירות
מניות לא סחירות

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

התחייבויות פיננסיות:
חוזי אקדמה על מטבע חוץ שאינם משמשים
לגידור
סה"כ התחייבויות פיננסיות

סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות
פיננסיות

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

ביאור 6 - שווי הוגן (המשך)

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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		נכסים פיננסיים זמינים למכירה: יתרה לתחילת השנה
	2015	2016	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		
	658,912	681,113	
	-	(65,031)	מוין לפעילות מופסקת
	22,201	9,570	סך הרווחים שהוכרו: ברוח כולל אחר
	681,113	625,652	

ביאור 7 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

פעילותה העסקית של החברה מתמקדת בעיקר 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 תזקי נפט בשיווק ישיר ומתחמי תדלוק ומסחר (לפרטים אודות מכירת סונוול, ראה ביאור 5). בנוסף, עוסקת החברה בפעילויות נוספות המסווגות כמגזרי פעילות אחרים וזאת בתחום הדיור המוגן (לאחר שהשלימה את הרכישה של בית הדיור המוגן "פאלאס" בתל-אביב ולאחרונה רכשה את בית הדיור המוגן "אחוזת בית" ברעננה), בתחומי האנרגיה, מים ושפכים אחרים (באמצעות החזקתה בגרנית הכרמל השקעות בע"מ) ולאחרונה רכשה פעילות בתחום המסחר האלקטרוני (eCommerce).

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 (לפרטים אודות מכירת סונוול, ראה ביאור 5).

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

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)

מאחד אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	סונול(***) אלפי ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב אלפי ש"ח	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל אלפי ש"ח	מרכזי המסחר והקניונים בישראל אלפי ש"ח	
1,173,439	(1,589,327)	371,417	1,589,327	109,890	219,746	472,386	הכנסות:
							סך הכנסות מחיצוניים
481,399	(1,570,191)	304,584	1,570,191	50,822	36,705	89,288	סך הוצאות המגזר
692,040	(19,136)	66,833	19,136	59,068	183,041	383,098	רווח המגזר (NOI)
							רווח (הפסד), נטו
							מהתאמת שווי הוגן של
390,466	-	16,371	-	(5,385)	338,975	40,505	נדל"ן להשקעה ונדל"ן
							להשקעה בהקמה
(43,252)							הוצאות לא מיוחסות
(58,798)							הוצאות מימון, נטו
11,900							הכנסות אחרות, נטו
(3,840)							חלק החברה בתוצאות
							חברות כלולות, נטו ממש
988,516							רווח לפני מסים על
							ההכנסה
25,924,770		2,574,889	1,837,237	2,073,940	7,831,715	11,606,989	נכסי מגזר (*)
2,322,011							נכסים שלא הוקצו (**)
28,246,781							

(*) נכסי מגזר אחרים כוללים נכסי דיור מוגן בסך 1.4 מיליארד ש"ח.
(**) בעיקר נכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ- 1.6 מיליארד ש"ח.
(***) סונול - מגזר שפעילותו מסווגת כפעילות מופסקת.

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

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר)

מאחד אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	סונול (***) אלפי ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב אלפי ש"ח	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל אלפי ש"ח	מרכזי המסחר והקניונים בישראל אלפי ש"ח	
1,199,615	(1,907,127)	424,013	1,907,127	119,696	204,304	451,602	הכנסות:
							סך הכנסות מחיצוניים
540,653	(1,885,068)	367,184	1,885,068	52,310	36,044	85,115	סך הוצאות המגזר
658,962	(22,059)	56,829	22,059	67,386	168,260	366,487	רווח המגזר (NOI)
							רווח (הפסד), נטו
							מהתאמת שווי הוגן של
41,051	-	(396)	-	(63)	(13,674)	55,184	נדל"ן להשקעה ונדל"ן
							להשקעה בהקמה
(41,260)							הוצאות לא מיוחסות
(59,764)							הוצאות מימון, נטו
(2,522)							הוצאות אחרות, נטו
(3,205)							חלק החברה בתוצאות
							חברות כלולות, נטו ממש
593,262							רווח לפני מסים על
							ההכנסה
23,171,789		1,628,862	2,208,465	1,981,090	6,509,850	10,843,522	נכסי מגזר (*)
2,320,315							נכסים שלא הוקצו (**)
25,492,104							

(*) נכסי מגזר אחרים כוללים נכסי דיור מוגן בסך 107 מיליון ש"ח.
(**) בעיקר נכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1.7 מיליארד ש"ח.
(***) סונול - מגזר שפעילותו מסווגת כפעילות מופסקת.

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

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

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

מאחד אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	סונול(*) 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	
567,794	(869,214)	164,373	869,214	55,129	110,184	238,108	הכנסות: סך הכנסות מחיצוניים
230,998	(858,293)	141,243	858,293	25,570	18,664	45,521	סך הוצאות המגזר
336,796	(10,921)	23,130	10,921	29,559	91,520	192,587	רווח המגזר (NOI) רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
33,455	-	16,371	-	(88)	50,950	(33,778)	הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו הוצאות אחרות, נטו חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
(21,747)							
(44,921)							
934							
(1,787)							
302,730							רווח לפני מסים על ההכנסה

(*) סונול - מגזר שפעילותו מסווגת כפעילות מופסקת.

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

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר)							
מאוחד	התאמות	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	אלפי ש"ח	
591,895	(1,017,759)	199,318	1,017,759	59,259	102,477	230,841	הכנסות:
							סך הכנסות מחיצוניים
260,758	(996,040)	172,902	996,040	25,748	17,809	44,299	סך הוצאות המגזר
331,137	(21,719)	26,416	21,719	33,511	84,668	186,542	רווח המגזר (NOI)
							רווח (הפסד), נטו
							מהתאמת שווי הוגן של
							נדל"ן להשקעה ונדל"ן
							להשקעה בהקמה
53,980	-	-	-	1,030	(12,953)	65,903	
(17,873)							הוצאות לא מיוחסות
(55,783)							הוצאות מימון, נטו
(5,795)							הוצאות אחרות, נטו
(1,372)							חלק החברה בתוצאות
							חברות כלולות, נטו ממס
304,294							רווח לפני מסים על ההכנסה

(*) סונול - מגזר שפעילותו מסווגת כפעילות מופסקת.

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

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2015

מאחד אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	סונול(*) אלפי ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב אלפי ש"ח	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל אלפי ש"ח	מרכזי המסחר והקניונים בישראל אלפי ש"ח	
2,354,892	(3,731,853)	767,903	3,731,853	236,247	419,607	931,135	הכנסות:
							סך הכנסות מחיצוניים
1,028,029	(3,801,325)	667,797	3,801,325	104,602	72,122	183,508	סך הוצאות המגזר
1,326,863	69,472	100,106	(69,472) ⁽¹⁾	131,645	347,485	747,627	רווח (הפסד) המגזר (NOI)
							רווח (הפסד), נטו
							מהתאמת שווי הוגן של
							נדל"ן להשקעה ונדל"ן
							להשקעה בהקמה
179,071	1,236	14,099	(1,236)	(28,294)	70,294	122,972	
(95,148)							הוצאות לא מיוחסות
(127,066)							הוצאות מימון, נטו
7,090							הכנסות אחרות, נטו
							חלק החברה בתוצאות
(8,562)							חברות כלולות, נטו ממש
1,282,248							רווח לפני מסים על ההכנסה
							מידע נוסף ליום 31 בדצמבר
							2015:
23,828,727		1,978,533	1,912,532	2,052,023	6,829,670	11,055,969	נכסי המגזר (2)
2,616,378							נכסים שלא הוקצו (3)
26,445,105							סך הכל נכסים במאחד
1,779,047		765,444 ⁽⁴⁾	55,612	48,387	535,870	373,734	השקעות הוניות

- (1) כולל הפחתת מוניטין בסך 103 מיליון ש"ח.
(2) נכסי מגזר אחרים כוללים נכסים בתחום הדיור המוגן בסך של 803 מיליון ש"ח.
(3) בעיקר נכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1.6 מיליארד ש"ח.
(4) כולל רכישת פאלאס תל-אביב בית דיור מוגן בסך 694 מיליון ש"ח.

(*) סונול - מגזר שפעילותו מסווגת כפעילות מופסקת.

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

ביאור 8 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

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

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

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

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

אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה כלשהיא.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ביאור 8 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות הכספיים (המשך)

- ב.** בחודש אוגוסט 2016 רכשה חברה מאוחדת בניין משרדים (שבנייתו הושלמה בחודש אוגוסט 2015) הממוקם בעיר אוסטין, טקסס בארה"ב בתמורה לסך של 40.5 מיליון דולר. גודלו של הנכס Sqf 128,990 (11,984 מ"ר) והוא מאוכלס על ידי שוכר בודד עם חוזה שכירות עד לשנת 2028 ללא אופציה ליציאה מוקדמת.
- לצורך רכישת הנכס, נטלה החברה המאוחדת הלוואה בסך 22 מיליון דולר לתקופה של 7 שנים הנושאת ריבית דולרית קבועה של 3.65%.
- ג.** בחודשים יולי ואוגוסט 2016 פרעה הקבוצה בפרעון מוקדם הלוואות בסך של כ-900 מיליון ש"ח שכנגד חלקם היו בטוחות, מתוכם סך של כ-300 מיליון ש"ח הלוואות לזמן קצר והיתרה ברובה הלוואות לזמן ארוך שהיו מיועדות לפרעון בחודש מרץ 2017.

נספח לדוח כספי מאוחד

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 ביוני 2016

(בלתי מבוקר)

קבוצת עזריאלי בע"מ

**מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 ביוני 2016**

(בלתי מבוקר)

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 ביוני 2016

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

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

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

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2016 ולתקופות של שישה 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-962 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני 2016 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-51 מיליון ש"ח וכ-31 מיליון ש"ח לתקופות של שישה 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

בריטמן אלמגור זרר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 24 באוגוסט 2016

א

תל אביב - משרד ראשי

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

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

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת	Deloitte	Deloitte Analytics	Seker - Deloitte
מקלט המסחר 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ד. 45396 ירושלים, 9145101	מכללה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	הסיבים 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-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

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

761,281	574,395	328,009
506	632	515
7,375	4,922	6,058
142,801	144,417	101,256
<u>911,963</u>	<u>724,366</u>	<u>435,838</u>

נכסים לא שוטפים

נכסים פיננסיים
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
השקעות בחברות מוחזקות
הלוואות לחברות מוחזקות
רכוש קבוע
הלוואות ויתרות חובה
סה"כ נכסים לא שוטפים

1,581,575	1,750,627	1,586,516
7,565,747	7,340,464	8,779,592
6,909,576	6,676,244	7,456,614
3,413,982	3,287,757	3,842,640
7,147	5,537	8,032
5,915	6,562	5,826
<u>19,483,942</u>	<u>19,067,191</u>	<u>21,679,220</u>

סה"כ נכסים

<u>20,395,905</u>	<u>19,791,557</u>	<u>22,115,058</u>
-------------------	-------------------	-------------------

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

1,019,599	1,577,898	2,885,536
51,417	74,712	38,801
33,778	29,225	53,457
37,683	42,016	26,329
<u>1,142,477</u>	<u>1,723,851</u>	<u>3,004,123</u>

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
אגרות חוב
התחייבויות אחרות
התחייבויות מסים נדחים
הטבות לעובדים
סה"כ התחייבויות לא שוטפות

1,733,284	1,835,093	1,643,588
2,579,151	1,582,690	1,968,271
15,595	15,748	15,988
1,151,592	1,168,358	1,185,822
2,581	2,517	2,881
<u>5,482,203</u>	<u>4,604,406</u>	<u>4,816,550</u>

הון

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

18,223	18,223	18,223
2,477,664	2,477,664	2,477,664
447,747	528,251	454,729
10,827,591	10,439,162	11,343,769
<u>13,771,225</u>	<u>13,463,300</u>	<u>14,294,385</u>

סה"כ התחייבויות והון

<u>20,395,905</u>	<u>19,791,557</u>	<u>22,115,058</u>
-------------------	-------------------	-------------------

24 באוגוסט, 2016

אירית סקלר פילוסוף סמנכ"ל כספים	יובל ברונשטיין סמנכ"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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2015 (*)	2016	2015 (*)	2016	
	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
458,981	113,477	115,653	223,509	230,234	הכנסות:
(18,693)	(31,253)	(34,966)	(42,239)	329,949	מדמי שכירות ניהול ואחזקה
145,406	67,129	51,066	75,148	75,458	רווח (הפסד) נטו, מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
10,042	49	-	2	9,974	להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
595,736	149,402	131,753	256,420	645,615	מימון
					אחרות
					סה"כ הכנסות
14,395	3,151	3,173	5,382	6,445	עלויות והוצאות:
25,087	4,171	3,982	9,203	7,370	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
49,072	9,456	12,344	24,375	25,848	מכירה ושיווק
63,307	36,954	28,894	28,418	37,406	הנהלה וכלליות
156,861	53,732	48,393	67,378	77,069	מימון
					סה"כ עלויות והוצאות
438,875	95,670	83,360	189,042	568,546	רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
591,037	162,807	175,946	286,352	423,266	חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
1,029,912	258,477	259,306	475,394	991,812	רווח לפני מסים על ההכנסה
(109,994)	(22,343)	(15,562)	(50,885)	(72,767)	הוצאות מסים על ההכנסה
919,918	236,134	243,744	424,509	919,045	רווח מפעילות נמשכת
(98,927)	7,551	390	7,082	(2,867)	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת (לאחר מס)
820,991	243,685	244,134	431,591	916,178	רווח נקי לתקופה
					רוח כולל אחר:
					סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד,
					נטו ממס:
10,286	65,412	3,672	132,321	5,163	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים
2,940	(35,281)	14,683	(20,254)	(10,095)	למכירה, נטו ממס
5,399	(17,446)	6,592	(12,045)	4,794	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
18,625	12,685	24,947	100,022	(138)	חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס
					סך הכל
(78)	-	-	-	-	סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד,
					נטו ממס:
18,547	12,685	24,947	100,022	(138)	הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
839,538	256,370	269,081	531,613	916,040	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
					סה"כ רווח כולל לתקופה

(*) הוצג מחדש בשל פעילות מופסקת, ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2015	2016	2015	2016
	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
820,991	243,685	244,134	431,591	916,178
894	219	233	435	473
(20)	(26)	-	21	26
18,693	31,253	34,966	42,239	(329,949)
(84,014)	(21,548)	(23,726)	(40,341)	(45,111)
(492,110)	(170,358)	(176,336)	(293,434)	(420,399)
109,994	22,343	15,562	50,885	72,767
(70,709)	(10,677)	(16,476)	(32,854)	(43,126)
151	182	(9)	25	(9)
(34,996)	(17,885)	73,588	(26,139)	46,062
(6,151)	(6,238)	198	(6,221)	6,322
(11,288)	(5,566)	291	(10,672)	300
(2,715)	(7,936)	1,204	(7,338)	(3,564)
2,637	951	-	2,667	-
251,357	58,399	153,629	110,864	199,970

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

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

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

436	88	34,808	217	35,047
(445,891)	(103,412)	(403,021)	(267,729)	(874,025)
(4,815)	(725)	(447)	(1,215)	(6,059)
(3,468)	(682)	(35,806)	(1,221)	(36,431)
(781)	-	-	-	(77,636)
2,338	1,892	146	2,145	741
(163,590)	21,677	(357,738)	(69,415)	(401,178)
31,021	1,064	13,328	2,111	26,349
1,962	-	-	-	-
-	-	(25,323)	-	(25,323)
-	8,226	51,387	-	-
(582,788)	(71,872)	(727,831)	(335,107)	(1,358,515)

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2015	2015	2016	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
2,209,284	593,555	-	1,212,426	-
(320,000)	(320,000)	(400,000)	(320,000)	(400,000)
(44,183)	-	(122,358)	(44,183)	(166,541)
-	-	550,000	-	800,000
(624,913)	(23,000)	(22,919)	(127,254)	(126,975)
(53,116)	(10,766)	473,124	104,228	663,398
223	101	172	318	447
(91,927)	(18,485)	(22,283)	(44,033)	(44,687)
1,075,368	221,405	455,736	781,502	725,642
743,937	207,932	(118,466)	557,259	(432,903)
19,330	369,330	445,515	19,330	761,281
(1,986)	(2,867)	960	(2,194)	(369)
761,281	574,395	328,009	574,395	328,009

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 השנה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות
מזומנים המוחזקות במטבע חוץ

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) פעולות שאינן במזומן כוללות שינוי ביתרות זכאים ורכישות באשראי של נכסים לא שוטפים לתקופה של שישה ושלושה חודשים בסך של 8,347 אלפי ש"ח ו-5,662 אלפי ש"ח בהתאמה (לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 - 433 אלפי ש"ח ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2015 סך של - 22,235 אלפי ש"ח ו-16,165 אלפי ש"ח, בהתאמה).

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים נוספים למידע הכספי הביניים הנפרד

א. כללי:

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

יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

ב. הגדרות:

החברה - קבוצת עזריאלי בע"מ.

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

ג. מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור ב' למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ד. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח:

ראה ביאור 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 - 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 בדין להגשת תביעה לסעד הערכה). בתביעה נטען, בין היתר, כי על המבקש נכפה למכור את מניותיו לחברה, במסגרת הצעת הרכש, במחיר נמוך משווי המניות וכן כי לא התקיימו התנאים לביצוע רכישה כפויה על פי הצעת הרכש ועל כן לא ניתן היה למחוק את גרנית הכרמל השקעות בע"מ מהמסחר.	ביום 14.4.2016 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו (להלן - "בית המשפט"), בקשה לאישור הסכם פשרה ולמתן תוקף של פסק דין להסכם הפשרה (להלן - "הסכם הפשרה"), אשר נחתם בעניין תובענה ובקשה לאישור תובענה כייצוגית, שהגיש המבקש (להלן - "התובענה" ו-"התובע המייצג", בהתאמה) נגד החברה ונגד חברה מוחזקת של החברה. הסכם הפשרה קובע כי מבלי להודות באיזה מהטענות שהועלו על ידי התובע המייצג ולצרכי פשרה בלבד, כנגד ויתור וסילוק מלאים, מוחלטים וסופיים של התובענה, ישולמו לקבוצת התובעים (כהגדרתם בהסכם הפשרה) סכומים לא מהותיים. יובהר, כי בשלב זה הסכם הפשרה טרם קיבל אישור בית המשפט כנדרש בהתאם להוראות חוק תובענות ייצוגיות תשס"ז - 2006.

חלק ד'

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי
ליום 30 ביוני 2016



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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. יובל ברונשטיין, מנהל כללי;
2. אירית סקלר פילוסוף, סמנכ"ל כספים;
3. רן טל, סמנכ"ל יועץ משפטי ומזכיר החברה;
4. יאיר חורש, חשב ראשי לחשבונאות ודוחות כספיים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, 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.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ, 2016 (להלן – הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים:

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, יובל ברונשטיין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השני של שנת 2016 (להלן – הדוחות).
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי 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.

24 באוגוסט, 2016

יובל ברונשטיין, מנכ"ל

הצהרת מנהלים:

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

אני, אירית סקלר פילוסוף, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השני של שנת 2016 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיוח הכספי ועל הגילוי:
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיוח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיוח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישורין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיוח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו 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 הדיוח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת

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

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

24 באוגוסט, 2016

אירית סקלר פילוסוף, סמנכ"ל כספים