



קבוצת עזריאלי בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2014

חלק א' עדכונים לתיאור עסקי
התאגיד

חלק ב' דוח דירקטוריון

חלק ג' דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2014

חלק ד' פרטים נוספים על התאגיד

חלק ה' ממשל תאגידי

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

A ZRIELI GROUP

חלק א'

עדכונים לתיאור עסקי התאגיד



פרק א'

- פרק א': תיאור עסקי החברה**..... א
- הגדרות כללי..... א-1
- חלק ראשון: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה**..... א-2
1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה..... א-2
2. תחומי הפעילות העיקריים של הקבוצה..... א-8
3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה..... א-10
4. דיבידנדים..... א-10
- חלק שני: מידע אחר**..... א-11
5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה..... א-11
6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה..... א-14
- חלק שלישי: תיאור עסקי הקבוצה בפעילות נדל"ן להשקעה – מצרפי**..... א-17
7. גילוי מצרפי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה (הגילוי ניתן במאוחד לתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל, לתחום שטחי ההשכרה למשרדים ואחרים בישראל ולתחום הנדל"ן המניב בארה"ב)..... א-17
- חלק רביעי: תיאור עסקי הקבוצה - תאור עסקי הקבוצה לפי תחומי פעילות ונכסים מהותיים**..... א-30
8. תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל..... א-30
9. תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל..... א-39
10. תחום נדל"ן מניב בארה"ב..... א-47
- חלק חמישי – מגזר סונוול**..... א-51
11. תחום סונוול - שיווק ישיר ומתחמי תדלוק ומסחר..... א-51
- מגזר טמבור – פעילות מופסקת**..... א-91
12. מגזר טמבור/ פעילות מופסקת..... א-91
- חלק שישי – קבוצת עזריאלי - פעילויות נוספות**..... א-92
13. קבוצת עזריאלי - פעילויות נוספות..... א-92
- חלק שביעי: עניינים המשותפים לפעילות הקבוצה בכל תחומי פעילותה**..... א-108
14. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים..... א-108
15. נכסים בלתי מוחשיים..... א-108
16. הון אנושי..... א-109
17. הון חוזר..... א-111
18. מימון..... א-112
19. ביטוח..... א-122
20. מיסוי..... א-122
21. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם..... א-122
22. מגבלות ופיקוח על התאגיד..... א-124
23. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה..... א-126
24. הליכים משפטיים..... א-126
25. יעדים ואסטרטגיה עסקית..... א-126
26. צפי להתפתחות..... א-127
27. דיון בגורמי סיכון..... א-127

הגדרות כלליות

קבוצת עזריאלי בע"מ מתכבדת להגיש בזאת את דוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2014 ("מועד הדוח"), הסוקר את תיאור הקבוצה והתפתחות עסקיה בשנת 2014 ("תקופת הדוח") ועד למועד פרסום הדוח. הדוח נערך בהתאם להוראות תקנה 8 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. נתונים המופיעים בדוח הינם נכונים למועד הדוח. עם זאת, במקרים מסוימים מופיעים בדוח פרטים הסוקרים אירועים שחלו לאחר מועד הדוח וסמוך לפני מועד פרסומו ביום 18 במרץ 2015 ("מועד פרסום הדוח") ובמקרים כאמור מציינת החברה כי אלה נמסרים נכון למועד פרסום הדוח.

מהותיות

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

מידע צופה פני עתיד

תיאור עסקי התאגיד בפרק א' זה כולל בחלקו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע כאמור המוצג להלן ויצוין כמידע צופה פני עתיד, כולל תחזיות, אומדנים, הערכות או מידע אחר שהינם בגדר מידע בלתי וודאי המתייחס לאירוע עתידי והנסמך, בין היתר, על פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, פרסומי בנק ישראל, פרסומים של גורמים מקצועיים רלוונטיים אחרים ובנוסף על הערכות פנימיות של החברה המבוססות על מצבור של סטטיסטיקות, ניסיון ומידע שאגרה החברה במהלך השנים. התוצאות בפועל עלולות להיות שונות באופן מהותי מאלה שנחזו במסגרת המידע צופה פני עתיד כאמור, כתוצאה ממספר רב של גורמים, לרבות כתוצאה מגורמי הסיכון, כולם או חלקם, כמתואר בסעיף 27 להלן והכל כפי שיפורט בהתייחסויות הספציפיות למידע צופה פני עתיד בהמשך הפרק. משפטים הכוללים ביטויים כגון: "צפוי", "מתכוונת", "מעריכה" "חוזת" "צופה" וביטויים דומים מצביעים על כך שמדובר במידע הצופה פני עתיד. מידע זה משקף את נקודת המבט הנוכחית של החברה בנוגע לאירועים עתידיים המבוססים על הערכות ולכן נתונים לסיכונים ולחוסר וודאות.

הגדרות

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

"הבורסה" גרנית הכרמל דוח הדייקטוריון של החברה על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2014, הכלול בפרק ב' לדוח התקופתי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2014 הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 הכלולים בפרק ג' לדוח התקופתי של החברה קבוצת עזריאלי בע"מ חוק החברות, התשנ"ט-1999 חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 טמבור בע"מ מידרוג בע"מ סטנדרד & פורס מעלות בע"מ Nadav Investments Inc., חברה פרטית שהתאגדה על פי הדין הקנדי, הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאה של Azrieli Holdings Inc., חברה פרטית שהתאגדה לפי הדין הקנדי, הנמצאת בבעלות ובשליטה של ה"ה שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי סונול ישראל בע"מ סופרגו חברה ישראלית להפצת גז בע"מ גרנית הכרמל ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות לה החברה ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות לה קנית השלום השקעות בע"מ, חברה בת של החברה תשקיף הנפקה לציבור שפרסמה החברה ביום 12 במאי, 2010, כפי שתוקן בימים 12, 25 ו-30 במאי 2010 תשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 14 במאי 2013 G.E.S.- Global Environmental Solutions Ltd	"גרנית הכרמל" "דוח הדייקטוריון" "הדוח התקופתי" "הדוח" "הדוחות הכספיים" "החברה" "חוק החברות" "חוק ניירות ערך" "טמבור" "מידרוג" "מעלות" "נדב השקעות" "סונול" "סופרגו" "קבוצת גרנית" "קבוצת עזריאלי" "הקבוצה" "קנית השלום" "התשקיף" "תשקיף מדף" "GES"
---	--

פרק א': תיאור עסקי החברה

חלק ראשון: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1 כללי

החברה התאגדה ביום 6 בינואר 1983, כחברה פרטית על-פי דיני מדינת ישראל. ביום 3 ביוני 2010, הונפק לראשונה מניות החברה לציבור והחלו להיסחר בבורסה ביום 7 ביוני 2010, והחברה הפכה לחברה ציבורית, כמשמעות מונח זה בחוק החברות. החל מיום 1 ביולי 2010, נכללות מניות החברה במדד תל אביב 25.

למועד פרסום הדוח, בעלת השליטה בחברה היא Azrieli Holdings Inc. ("עזריאלי החזקות"), חברה פרטית שהתאגדה לפי הדין הקנדי המחזיקה במלוא הון המניות של נדב השקעות, שהיא בעלת השליטה במישרין בחברה. עזריאלי החזקות נמצאת בבעלות ובשליטה של בני משפחת עזריאלי: שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי. למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח החזיקה עזריאלי החזקות ב- 55.62% מהון המניות וב- 61.31% מזכויות ההצבעה של החברה בפועל ובדילול מלא. לפרטים נוספים ראו דוח מידי בדבר מצבת החזקות בעלי עניין ושינויים בהחזקות בעלי עניין מיום 8 במרץ 2015 (אסמכתא: 2015-01-045466) הנכלל במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

נכון למועד הדוח, החברה עוסקת, הן בעצמה והן באמצעות חברות בנות וחברות מוחזקות שלה, בעיקר בתחומי הנדל"ן השונים, כאשר מרבית פעילותה העסקית של הקבוצה הינה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל ובתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים, הן בישראל והן בחו"ל. בנוסף, עוסקת החברה באמצעות החזקתה (בעקיפין) בסונוול גם בתחום פעילות נוסף, הכולל תזקי נפט בשיווק ישיר ומתחמי תדלוק ומסחר¹. בראייה ארוכת טווח, כפי שדיווחה החברה בעבר, מתעתדת החברה להתמקד בתחומי הליבה של פעילות הנדל"ן ועל כן בוחנת מעת לעת את החזקותיה בתחומים שאינם נדל"ן. בתקופת הדוח השלימה החברה את מכירתה של טמבור. בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, פעילות טמבור מוצגת בדוחות הכספיים כפעילות מופסקת. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.2.7 לפרק א' לדוח. בנוסף, לחברה פעילויות נוספות כגון אנרגיה, מים ושפכים ואחרים (באמצעות החזקתה בגרנית הכרמל) וכן החזקות מיעוט בתאגידים פיננסיים, הכל כפי שיפורט להלן.

החברה משתייכת כאמור לקבוצת עזריאלי ופעילותה התפתחה, בין היתר, על בסיס הידע והניסיון הרבים שצברה במשך שנים רבות בענף הנדל"ן המניב בישראל, תוך שימוש בניסיונו ובמומחיותו של מר דוד עזריאלי ז"ל, אשר ייסד והקים את החברה מתחילת פעילותה ואשר נפטר בחודש יולי 2014. ביתו, הגב' דנה עזריאלי, אשר ליוותה את פועלו במהלך 14 השנים האחרונות וכיהנה כסגן פעיל ליו"ר הדירקטוריון, ממשיכה את דרכו ובחודש יולי 2014 מונתה ליו"ר דירקטוריון פעיל של הקבוצה. להתחייבויות הגב' דנה עזריאלי שלא לפעול בחלק מתחומי פעילותה של החברה ראו סעיף 3.2 לפרק ה' לדוח. פעילות הקבוצה מתבצעת באמצעות מטה ניהולי הכולל אנשי מקצוע בעלי ותק וניסיון ניהולי רב, אשר מרביתם מלווים את החברה וחברות הקבוצה במשך שנים רבות. לפרטים נוספים בקשר עם ההון האנושי של הקבוצה, ראו סעיף 16 לפרק א' לדוח.

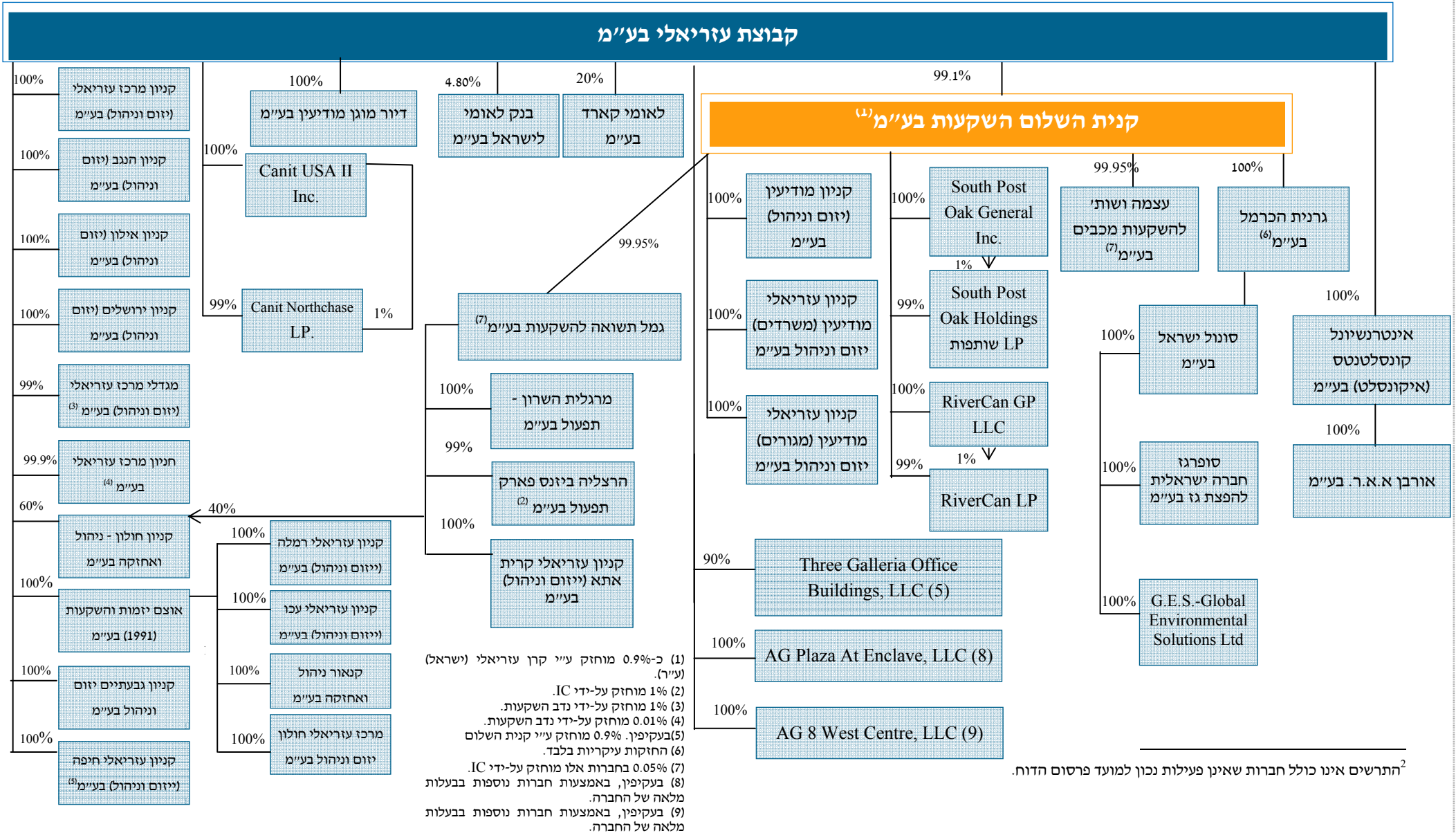
החל משנת 2008 (מועד המעבר 1.1.2007) ערוכים דוחותיה הכספיים של החברה על פי כללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS), לפיהם, בין היתר, מוצגים נכסי נדל"ן להשקעה על פי שוויים ההוגן.

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

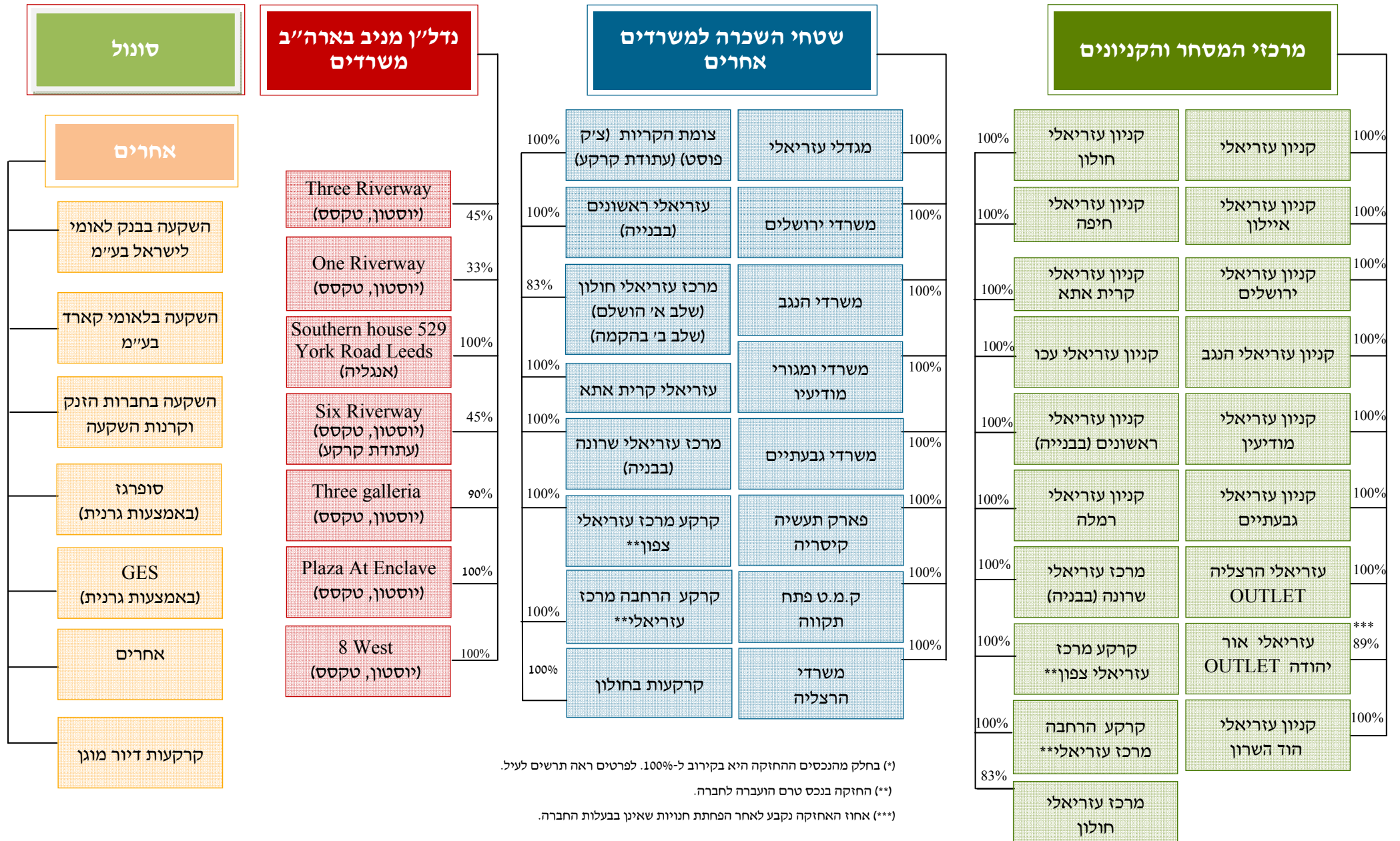
¹ לאור שינויים במטה ההנהלה בגרנית הכרמל, החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2013, פעילות סונוול תוצג (לרבות התאמת מספרי השוואה) כמגזר בר דיווח נפרד ושאר הפעילויות בגרנית הכרמל יכללו במסגרת הפעילויות האחרות. לפרטים ראה גם ביאור 39 לדוחות הכספיים. בנוסף, תוצג פעילות זו כתחום פעילות במסגרת פרק א' זה של הדוח התקופתי של החברה, וזאת כמפורט להלן.

1.2 תרשים מבנה ההחזקות של הקבוצה בסמוך למועד פרסום הדוח²

1.2.1 לאור תוספות לתרשים מבנה ההחזקות, מצורף תרשים מעודכן בסמוך למועד פרסום הדוח, כדלקמן:



1.2.1. נכון למועד פרסום הדוח, תרשים החזקות הקבוצה בנכסים בשרשור סופי(*), הינו כדלקמן:



1.3. התפתחויות עיקריות שחלו במבנה הקבוצה ועסקיה בשנת 2014 ועד למועד פרסום הדוח

1.3.1. רכישה של נכסי נדל"ן מניב

רכישה של קרקע לדזור מוגן: ביום 1 במאי 2014 השלימה החברה עסקה במסגרתה התקשרה עם צדדים שלישיים לא קשורים בהסכם לרכישת 100% ממניות חברה פרטית לה הזכות לחכירה מהוות של כ- 12 דונם המצויים בעיר מודיעין, תמורת סך כולל (לרבות בדרך של העמדת הלוואות בעלים) של כ- 51.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בכוונת החברה להקים בית דזור מוגן לאוכלוסיה מבוגרת על פי התב"ע שבתוקף. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מהימים 17 בפברואר 2014 ו-1 במאי 2014 (אסמכתאות: 2014-01-041110 ו-2014-01-055626, בהתאמה), הנכללים במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

רכישת מבנה משרדים ביוסטון טקסס, ארה"ב: ביום 11 בספטמבר 2014 השלימה החברה עסקה לרכישת מבנה משרדים ביוסטון טקסס, ארה"ב מצד שלישי על ידי AG 8 WEST CENTRE, LLC תאגיד אמריקאי המוחזק בעקיפין בשיעור של 100% על ידי החברה ("הרוכשת") בתמורה לסך של כ- 76 מיליון דולר ארה"ב (כולל עלויות עסקה ומימון). במסגרת העסקה, נרכשו מלוא הזכויות במבנה משרדים בן 4 קומות הממוקם באזור הקרוי WESTBELT ביוסטון, טקסס, בשטח כולל של כ- 21,093 מ"ר וכן כ- 949 מקומות חניה מקורים ו-124 חניות חיצוניות. לצורך מימון העסקה, התקשרה הרוכשת עם גוף פיננסי זר לקבלת אשראי בסך של כ- 49.2 מיליון דולר ארה"ב. לפרטים נוספים ראו דיווח המידי של החברה מיום 14 בספטמבר 2014 (אסמכתא: 2014-01-156573) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לאור השלמת הרכישה, למועד פרסום הדוח בבעלות חברות הקבוצה 6 נכסי משרדים להשכרה מחוץ לישראל, בשטח להשכרה כולל של כ- 187 אלפי מ"ר (חלק החברה כ- 177 אלפי מ"ר) המושכרים לכ- 300 שוכרים.

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

זכיה במכרז לרכישת קרקע לדזור מוגן בלהבים: ביום 1 בדצמבר 2014, זכתה החברה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת קרקע בישוב להבים שבדרום, בשטח של כ- 28 דונם, בתמורה לסך של כ- 6.6 מיליון ש"ח. בכוונת החברה להקים במקרקעין בית דזור מוגן לאוכלוסיה מבוגרת ובו כ- 360 יחידות דזור מוגן, אגף סיעודי עם השגחה רפואית מלאה וכן שטחי מסחר בהיקף של כ- 1,500 מ"ר. נכון למועד פרסום הדוח, החברה מעריכה כי סך ההשקעות הנוספות הנדרשות, כולל עלויות פיתוח, עומד על סך של כ- 250 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי של החברה מיום 2 בדצמבר 2014 (אסמכתא: 2014-01-212310), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

זכיה במכרז לרכישת קרקעות לייעוד מסחר ומשרדים בעיר חולון: ביום 24 בפברואר 2015, זכתה החברה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל לרכישת 4 מגרשים ביעוד תעסוקה באזור התעסוקה של העיר חולון, בשטח כולל של 12.4 דונם ("המגרשים"), בתמורה לסך של כ- 64 מיליון ש"ח. על פי תנאי המכרז, רכישת שניים מהמגרשים בשטח כולל של 7.2 דונם טעונה אישור של שר הפנים. בכוונת החברה להקים על המגרשים פרויקט משרדים ומסחר בהיקף כולל של עד 55 אלף מ"ר עילי (בכפוף למגבלות התב"ע) ושטחי חנייה תת קרקעיים. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי של החברה מיום 24 בפברואר 2015 (אסמכתא: 2015-01-037618), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.3.2. אירועים נוספים1.3.2.1. פטירתו של יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה ומינוי יו"ר דירקטוריון חדש :

ביום 9 ביולי 2014, הודיעה החברה בצער רב על פטירתו של מר דוד עזריאלי ז"ל, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה (לשעבר) בחברה. לפרטים בדבר תיאור השליטה בחברה ובדבר סיום הסכם הניהול של החברה עם מר דוד עזריאלי ז"ל ראו ביאורים 1א. ו-38ג. (1) בהתאמה, לדוחות הכספיים. ביום 21 ביולי 2014, מינה דירקטוריון החברה את הגב' דנה עזריאלי, כיו"ר דירקטוריון החברה. עוד קודם לכן, לאור הידרדרות במצבו הבריאותי של מר דוד עזריאלי ז"ל, מינה דירקטוריון החברה את הגב' דנה עזריאלי כממלאת מקומו. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 9 ביולי 2014 ו-22 ביולי 2014 (אסמכתאות: 2014-01-110700 ו-2014-01-118998, בהתאמה), הנכללים במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

1.3.2.2. תובענה ייצוגית: ביום 8 באוגוסט 2013, התקבלה בקשה שהוגשה למחלקה הכלכלית בבית

המשפט המחוזי בתל-אביב כנגד החברה וכנגד חברת הבת, קנית השלום, לסעד הערכה ובקשה לביטול הצעת הרכש, בהתאם לסעיף 338 לחוק החברות, בקשר להצעת רכש מלאה שהשלימה החברה בספטמבר 2012 למניות הציבור בחברת גרנית הכרמל. כמו כן הגיש המבקש בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית. ביום 19 במרץ 2014, לאור הערת בית המשפט, הסכים המבקש לבטל את הבקשה לסעד ביטול הצעת הרכש. החברה וחברת הבת טענו, כי יש לסלק על הסף את הבקשה לסעד ביטול הצעת הרכש. ביום 19 בפברואר 2015, קבע בית המשפט, כי התביעה לסעד הערכה התיישנה מאחר שחלפה תקופת ששת החודשים שנקבעה בדין להגשת תביעה לסעד הערכה, וסילק את התביעה לסעד הערכה על הסף. בית המשפט לא סילק על הסף את הבקשה בעילה של פרט מטעה וקבע, כי בסוגייה זו יתקיים דיון. לפרטים נוספים ראו דיווח המידי של החברה מיום 8 באוגוסט 2013 (אסמכתא: 2013-01-113148), הנכלל במסגרת דוח זה על דרך ההפניה וביאור 34ב. (1) לדוחות הכספיים.

1.3.2.3. ערר על החלטת הממונה על ההגבלים העסקיים: ביום 8 באוגוסט 2013, הורה בית הדין

להגבלים עסקיים על מחיקת ערר שהגישה החברה בחודש ינואר 2013 על החלטת הממונה להתנגד לרכישת פאוור סנטר וואן פלאזה בבאר שבע על ידי החברה, זאת בשל העובדה, כי הסכם המיזוג אינו בתוקף עוד. החברה הגישה ערעור על החלטת בית הדין לבית המשפט העליון. ביום 25 באוגוסט 2014 קיבל בית המשפט העליון את ערעור החברה והורה על החזרת הדיון לבית הדין לצורך בירור הערר. למועד הדוח הודיעה החברה על משיכת הערר והתיק נסגר בהסכמה.

1.3.2.4. שינויים בכהונת נושאי משרה ואישור תנאי כהונתה והעסקתה של בעלת השליטה בחברה :

ביום 28 בדצמבר 2014, אישרה האסיפה הכללית את התקשרות החברה בהסכם ניהול חדש עם חברה בשליטתה של גב' דנה עזריאלי, הנחשבת כאחת מבעלות השליטה בחברה, לקבלת שירותי יו"ר דירקטוריון. לפרטים ראה דוח מיידי מיום 28 בדצמבר 2014 (אסמכתא: 2014-01-232167), הנכלל במסגרת דוח זה על דרך ההפניה וביאור 38ג. (2) לדוחות הכספיים.

לפרטים אודות שינויים בכהונת נושאי משרה בחברה בתקופת הדוח ראו פירוט ביחס לתקנות 26 ו-26א' בפרק ד' לדוח זה.

1.3.2.5. התקשרות בהסכם הלוואה: לשם מימון פעילותה השוטפת והשקעותיה, התקשרה החברה בתקופת הדוח בהסכם הלוואה עם מספר חברות בקבוצת גוף מוסדי שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה לקבלת הלוואה בסך של 300 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה סעיף 18.3 לפרק א' וביאור 21ב. (5) לדוחות הכספיים.

1.3.2.6. הנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה ב') חדשה: ביום 8 בפברואר 2015, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד 700 מיליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ב') חדשה ("**דוח הצעת המדף**"). דוח הצעת המדף פורסם מכח תשקיף המדף. ביום 10 בפברואר 2015 הודיעה החברה כי בהתאם לתנאי דוח הצעת המדף הוקצו כ-623 מיליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ב') בתמורה לסך של כ-623 מיליון ש"ח (כ-619 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה). לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ב') ראו ביאור 40ב. לדוחות הכספיים וסעיפים 18.5 ו-18.7 לפרק א' לדוח.

עסקאות בקשר עם נכסים מוחזקים

1.3.2.7. השלמת מכירת טמבור והפסקת דיווח כתחום פעילות: ביום 26 במאי 2014, התקשרה גרנית הכרמל עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לגרנית הכרמל בהסכם לפיו תמכור גרנית הכרמל את כל זכויותיה בטמבור, במצבה של טמבור, כפי שהוא במועד החתימה (As-Is), בתמורה לסך כולל של 500 מיליון ש"ח ("**העסקה**"). ביום 12 ביוני 2014, השלימה גרנית הכרמל את העסקה לאחר התקיימות מלוא התנאים המתלים שנקבעו בהסכם והחברה הכירה ברווח בסך של כ-55 מיליון ש"ח, אשר נזקף לדוח רווח והפסד ומוצג בסעיף רווח מפעילות מופסקת (לאחר מס). לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים מיום 26 במאי 2014 ומיום 12 ביוני 2014 (אסמכתאות: 2014-01-073638 ו-2014-01-089961, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. לאור מכירת תחום פעילות טמבור ובהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, פעילות טמבור מוצגת בדוחות הכספיים כפעילות מופסקת, ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים.

1.3.2.8. ביטול התקשרות במזכר הבנות לרכישת סונוול: בתקופת הדוח ניהלה החברה מגעים למכירת החזקות גרנית הכרמל בסונוול, עם ש.שלמה החזקות בע"מ ("**שלמה החזקות**"). עקב פטירתו הפתאומית של מר שלמה שמלצר, יו"ר דירקטוריון ובעל השליטה בשלמה החזקות, החליטה שלמה החזקות לסיים את המשא ומתן בקשר עם רכישת מניות סונוול כאמור. לאור הנסיבות המיוחדות, השיבה החברה את דמי הרצינות ששולמו במעמד חתימת מזכר ההבנות, בניכוי עלויות החברה בקשר עם העסקה עד לאותו שלב. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידיים של החברה מהימים 8 ביוני 2014, 11 ביוני 2014 ו-9 ביולי 2014 (אסמכתאות: 2014-01-084846, 2014-01-088089 ו-2014-01-110676 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.3.2.9. הסכם למכירת מלוא הזכויות בחברת דרך הים התפלה (אחזקות) בע"מ ("**דרך הים**"):

ביום 6 באוגוסט 2014, התקשרה GES עם צד שלישי בלתי קשור, בהסכם לפיו תמכור GES את כל זכויותיה במתקן ההתפלה דרך הים בפלמחים, בתמורה לסך של 429 מיליון ש"ח, צמוד למדד חודש ינואר 2014. העסקה תבוצע בכפוף להתאמות, בדרך של מכירת החזקות GES בדרך הים ודרך הים התפלה - שותפות הקמה. גרנית הכרמל העמידה ערבות מלאה

לכלל התחייבויות GES במסגרת ההסכם בנוסף, בהתקיים מקרים מסוימים שנקבעו בהסכם, התחייבה החברה לערוב במקום גרנית הכרמל להתחייבויות GES בהסכם, כאילו היא החייב העיקרי בהסכם או כי כלל זכויותיה והתחייבויותיה של GES תועברנה לחברה, לפי העניין. השלמת העסקה מותנית בהתקיימותם של תנאים מתלים הקבועים בהסכם אשר אמורים היו להתקיים עד ליום 31 בדצמבר 2014, בשל אי התקיימות כל התנאים המתלים שנקבעו בהסכם עד ליום 31 בדצמבר 2014, הודיעה החברה ביום 1 בינואר 2015 כי הצדדים להסכם הסכימו על דחיית מועד ההשלמה עד ליום 31 בינואר 2015 ולאחר מכן החליטו על דחיה נוספת עד ליום 31 במאי 2015. מובהר, כי הצדדים רשאים להסכים על דחיות נוספות של המועד האחרון להשלמת העסקה, בהתאם להתקדמות בהשגת כלל האישורים הנדרשים והתקיימות התנאים המתלים.

1.3.2.10. מכירת פעילות סולארית על ידי סופרגז: בתקופת הדוח עדכנה סופרגז את החברה, כי בהמשך להליך תחרותי שניהלה, אישר דירקטוריון סופרגז את מכירת מניות חברת ס.סופר סולאר בע"מ שבבעלותה, לצד שלישי, בתמורה לסך כולל של כ- 174 מליון ש"ח (בניכוי עלויות עסקה), ונחתם הסכם בהתאם. מהות העסקה הינה, מכירת הפעילות הסולארית של סופרגז, הכוללת מערכות סולאריות בהספק מותקן של כ- 18 מגה וואט. ביום 31 בדצמבר 2014 התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה, ובהתאם בחודש ינואר 2015 התקבלה התמורה. רווח ההון לאחר מס שנרשם כתוצאה ממכירת סופר סולאר והזכויות בשותפות דימונה הסתכם לסך של כ-30 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 10ד. לדוחות הכספיים.

2. תחומי הפעילות העיקריים של הקבוצה

למועד הדוח, פעילותה העסקית של הקבוצה מתמקדת בשוק הנדל"ן בישראל, וכן פועלת הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב בחו"ל ובתחומים נוספים, ביניהם סונוול, באמצעות חברת הבת, גרנית הכרמל. בעקבות שינויים ארגוניים בקבוצת גרנית אשר משפיעים על דרך קבלת ההחלטות של מקבלי ההחלטות התפעוליות הראשיים ("CODM"), עודכנה מתכונת הדיווח כך שהחל מהדוח השנתי ליום 31 בדצמבר 2013, ובדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2014, דיווחה החברה בדיווחיה לציבור על חמישה תחומי פעילות, המהווים גם מגזרים עסקיים ברי דיווח בדוחותיה הכספיים. לאור השלמת העסקה למכירת החזקות הקבוצה בטמבור, החל מהדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2014, הפכה פעילות טמבור, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, לפעילות מופסקת של החברה ועל כן היא אינה מדווחת עוד כתחום פעילות (ראו גם סעיף 1.10.5 לפרק ב' וביאור 8 לדוחות הכספיים). למועד פרסום הדוח מדווחת החברה לציבור על ארבעה תחומי פעילות:

(1) **תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל** - בתחום פעילות זה מתמקדת הקבוצה בעיקר בייזום, הקמה, רכישה, השכרה, ניהול ואחזקה של קניונים ומרכזים מסחריים בישראל. נכון למועד הדוח, בבעלות הקבוצה 14 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל, בשטח להשכרה כולל של כ- 268 אלפי מ"ר המושכרים (חלק החברה – כ- 267 אלפי מ"ר) לכ- 1,700 שוכרים, כאשר מרבית הקניונים והמרכזים המסחריים פרוסים בערים הגדולות בישראל. במסגרת תחום פעילות זה, מעניקה החברה שירותי ניהול למרכזי המסחר והקניונים המוחזקים על ידה, כאשר הניהול נעשה באמצעות החברה ו/או חברות ניהול ייעודיות ביחס לכל קניון או מרכז מסחרי, הנמצאות בבעלות הקבוצה, המתקשרות עם השוכרים בהסכמי ניהול. בכל הקניונים והמרכזים המסחריים חנוניים (עיליים או תת קרקעיים), המשמשים את קהל המבקרים ואת קהל השוכרים הפוטנציאליים. לפרטים נוספים אודות תחום מרכזי המסחר והקניונים ראו סעיף 8 לפרק א' לדוח.

(2) **תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל** - בתחום פעילות זה מתמקדת החברה בעיקר בייזום, הקמה, רכישה, השכרה, ניהול ואחזקה של בנייני משרדים ופארקים למשרדים ותעשייה עתירת ידע, שטחים לוגיסטיים ואחסנה בישראל. נכון למועד הדוח, בבעלות הקבוצה 11 נכסים מניבים בתחום השכרה למשרדים ואחרים בישראל, בשטח להשכרה כולל של כ- 352 אלפי מ"ר (חלק החברה כ- 349 אלפי מ"ר) המושכרים לכ- 500 שוכרים. מרבית מהשטחים המניבים של הקבוצה בתחום פעילות זה, מהווים חלק מפרויקטים של הקבוצה המשלבים אזורי מסחר, כפי שבאים לידי ביטוי בתחום מרכזי המסחר והקניונים ואזור המיועד להשכרה למשרדים ואחרים. לפרטים נוספים אודות תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, ראו סעיף 9 לפרק א' לדוח.

(3) **תחום נדל"ן מניב בארה"ב** – למועד הדוח בבעלות חברות הקבוצה 6 נכסי משרדים להשכרה מחוץ לישראל, בשטח להשכרה כולל של כ- 187 אלפי מ"ר (חלק החברה כ- 177 אלפי מ"ר) המושכרים לכ- 300 שוכרים. לפרטים נוספים אודות תחום הנדל"ן המניב בארה"ב, ראו סעיף 10 לפרק א' לדוח.

(4) **תחום מתחמי תדלוק ומסחר ושיווק ישיר (סונול)** – הקבוצה פועלת בשני ענפים, מתחמי תדלוק ומסחר ושיווק ישיר, באמצעות סונול. למועד הדוח, לסונול 231 תחנות תדלוק ציבוריות בפריסה ארצית ברחבי המדינה. בנוסף, סונול מוכרת לכ- 100 תחנות תדלוק פנימיות נוספות, שהכנסותיהן משויכות לענף השיווק הישיר. למועד הדוח, 187 תחנות תדלוק, המהוות כ- 81% מהתחנות ברשת סונול הינן בהפעלתה או מפעילים מטעמה ויתרתן מופעלות באמצעות מפעילים חיצוניים. כ- 17% מתחנות התדלוק הציבוריות ברשת סונול הינם בבעלותה. ביחס לתחנות אחרות ברשת סונול קיימות לסונול זכויות קניינות אחרות או זכויות לאספקת דלקים בלבד. לפרטים נוספים אודות סונול ופעילותה, ראו סעיף 11 לפרק א' לדוח.

מגזר טמבור – פעילות מופסקת – החל מיום 12 ביוני 2014 עם השלמת העסקה למכירת טמבור, חדלה טמבור להוות תחום פעילות של החברה ומגזר בר דיווח בדוחותיה הכספיים והיא נרשמה כפעילות מופסקת בדוחותיה הכספיים של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 12 לפרק א' לדוח.

נכסים ופעילויות אחרות:

בתקופת הדוח רכשה החברה שתי קרקעות למטרת הקמת בתי דיור מוגן כמפורט בדוח זה להלן. בנוסף, לקבוצה פעילויות נוספות הכוללות, בין היתר, באמצעות גרנית הכרמל, את סופרגו- העוסקת בעיקר בשיווק ואספקת גפ"מ³, את GES – העוסקת בעיקר בתשתיות מים ושפכים⁴, וכן השקעות בתאגידים בתחום הבנקאות והפיננסים, השקעות בחברות הון סיכון, הזנק וקרנות השקעה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 13 לפרק א' לדוח.

³ לפרטים בדבר מכירת פעילות סולארית על ידי סופרגו ראו סעיף 1.3.2.10 לפרק א' לדוח.

⁴ לפרטים בדבר התקשרות GES בהסכם למכירת מתקן ההתפלה ראו סעיף 1.3.2.9 לפרק א' לדוח.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

3.1. למיטב ידיעת החברה, לא בוצעו השקעות בהון החברה בשנתיים האחרונות וכן לא בוצעה כל עסקה מהותית אחרת על-ידי בעל עניין במניות החברה מחוץ לבורסה, במהלך השנתיים שקדמו ליום 31 בדצמבר 2014, וכן עד למועד פרסום דוח זה, למעט כמפורט להלן:

נושא הדוח	מועד פרסום הדוח	אסמכתא ⁵
עזריאלי החזקות העבירה 7,793,662 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ כל אחת של החברה ("מניות רגילות") (באמצעות נדב השקעות), ללא תמורה, לקרן רשומה למטרות צדקה, שמקום מושבה בקנדה, ואשר נכסיה מיועדים לתרומות ולמימון פעילות פילנתרופית בישראל ובקנדה ("קרן עזריאלי קנדה"). ⁶	16 במאי 2013	2013-01-063892
עזריאלי החזקות העבירה (באמצעות נדב השקעות) 4,000,000 מניות רגילות של החברה, ללא תמורה, לקרן עזריאלי קנדה.	27 באוקטובר 2013	2013-01-175218
מר דוד עזריאלי ז"ל העביר, ללא תמורה, את החזקותו בשיעור של כ-0.9% ממניות קנית השלום, לעמותת קרן עזריאלי (ישראל), עמותה שלא למטרות רווח שנכסיה מיועדים לתרומות ולמימון פעילות פילנתרופית בישראל ("קרן עזריאלי ישראל").	14 בינואר 2013	
עזריאלי החזקות העבירה, כתרומה, 6,902,000 מניות רגילות של החברה, ללא תמורה, לקרן עזריאלי ישראל בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם תרומה שנחתם בין עזריאלי החזקות לבין קרן עזריאלי ישראל.	16 במרץ 2014	2014-01-015204
עזריאלי החזקות העבירה, ללא תמורה, 460,000 מניות רגילות של החברה לקרן עזריאלי קנדה.	25 במרץ 2014	2014-01-023736
החל להיות בעל עניין מכח החזקות - מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ.	12 בפברואר 2015 ודוח מתקן מיום 5 במרץ 2015	2015-01-030247 2015-01-044836
קרן עזריאלי קנדה מכרה 150,000 מניות רגילות של החברה, בעסקה מחוץ לבורסה, למשקיעים שאינם בעלי ענין בחברה, על מנת שהחזקות הציבור (כהגדרת מונח זה בתקנון הבורסה) יהיו 25% לפחות.	22 בפברואר 2015 25 בפברואר 2015	2015-01-035629 2015-01-038659

3.2. למועד פרסום הדוח מחזיקה עזריאלי החזקות 55.62% מהון המניות של החברה (במישרין ו/או בעקיפין), ובכ-61.31% מזכויות ההצבעה, קרן עזריאלי קנדה מחזיקה 13.55% מהון המניות של החברה, וקרן עזריאלי ישראל מחזיקה 5.69% מהון המניות של החברה ואינה מחזיקה בזכויות הצבעה.

3.3. לפרטים אודות מצבת החזקות בעלי עניין בחברה ראה דוח מיידי מיום 8 במרץ 2015 (אסמכתא: 2015-01-045466), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

4. דיבידנדים

4.1. להלן פרטים אודות חלוקת דיבידנדים במהלך השנים 2013, 2014 ו-2015 (עד למועד פרסום הדוח):

מועד ההחלטה	מועד החלוקה	סכום דיבידנד למניה (בש"ח)	סכום הדיבידנד (במליוני ש"ח)
19.3.2013	1.5.2013	2.1851	265
18.3.2014	7.5.2014	2.3088	280
16.3.2015	4.5.2015	2.6387	320

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

4.3. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה של החברה ליום 31 בדצמבר 2014, הינה כ- 10.7 מיליארד ש"ח (יתרה זו כוללת גם את קרן ההערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה וכן רווחי שערך נדל"ן).

4.4. לפרטים נוספים בדבר מדיניות חלוקת הדיבידנד בחברה ומגבלה על חלוקת דיבידנד, ראו ביאורים 23. ו-40. בדוחות הכספיים.

⁵ כל הדיווחים בסעיף זה להלן נכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

⁶ מובהר, כי כפי שנמסר לחברה, מר דוד עזריאלי ז"ל או מי מקרוביו אינם נחשבים בעלי שליטה בקרן עזריאלי קנדה, ועל כן הקרן לא תיחשב כבעלת שליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המידיים של החברה מיום 19 במאי 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-063904 ו-2013-01-063892), מיום 27 באוקטובר 2013 (אסמכתא: 2013-01-175218) ומיום 7 בינואר 2014 (מס' אסמכתא: 2013-01-007747), הנכללים במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

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

להלן יובאו נתונים כספיים של החברה, כפי שמפורטים בדוחותיה הכספיים (באלפי ש"ח) של החברה, לשנים 2012 - 2014:

שנת 2014:

מאוחד	התאמות*	סונול	נדל"ן מניב בארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
הכנסות						
7,131,518	857,473	4,818,160	191,467	386,954	877,464	סך הכנסות מחיצוניים
---	---	---	---	---	---	סך הכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
7,131,518	857,473	4,818,160	191,467	386,954	877,464	סה"כ
עלויות מיוחסות						
5,874,009	783,175	4,769,637	84,163	69,039	167,995	עלויות שאינן מהוות ההכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
---	---	---	---	---	---	עלות המהוות ההכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
5,874,009	783,175	4,769,637	84,163	69,039	167,995	סה"כ
1,257,509	74,298	48,523	107,304	317,915	709,469	רווח מפעולות המיוחס לתחום הפעילות NOI בתחומי הנדל"ן המניב
5,307,385	590,502	4,395,686	84,163	69,039	167,995	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
566,624	192,673	373,951	---	---	---	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
28,913	(4,935)	(2,853)	8,873	117,106	(89,278)	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1,245,678	73,654	48,097	101,755	315,263	706,909	רווח מפעולות המיוחס לבעלים של החברה האם
11,831	644	426	5,549	2,652	2,560	רווח מפעולות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
23,618,465	2,654,786	2,207,960	2,026,057	6,134,174	10,595,488	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות

* התאמות למאוחד נובעות מביטולים בינחברתיים ומפעילויות בתחומי הגז, המים והביטוח ראו סעיף 13 לפרק זה.
להסברי הדירקטוריון ביחס לנתונים הכספיים של החברה כפי שמופיעים בדוחותיה הכספיים המאוחדים, ראו דוח הדירקטוריון של החברה בפרק ב' לדוח.

שנת 2013:

מאחד	התאמות*	סונול	נדל"ן מניב בארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
הכנסות						
7,876,271	1,149,885	5,308,761	179,163	365,195	873,267	סך הכנסות מחיצוניים
---	---	---	---	---	---	סך הכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
7,876,271	1,149,885	5,308,761	179,163	365,195	873,267	סה"כ
עלויות מיוחסות						
6,531,003	1,011,771	5,206,844	80,273	64,182	167,933	עלויות שאינן מהוות ההכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
---	---	---	---	---	---	עלות המהוות ההכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
6,531,003	1,011,771	5,206,844	80,273	64,182	167,933	סה"כ
1,345,268	138,114	101,917	98,890	301,013	705,334	רווח מפעולות המיוחס לתחום הפעילות (NOI) בתחומי הנדל"ן המניב
5,959,691	814,894	4,832,409	80,273	64,182	167,933	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
571,312	196,877	374,435	---	---	---	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
424,657	(2,792)	(450)	69,011	175,014	183,874	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1,333,267	136,911	101,023	93,935	298,517	702,881	רווח מפעולות המיוחס לבעלים של החברה האם
12,001	1,203	894	4,955	2,496	2,453	רווח מפעולות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
22,348,459	2,765,932	2,333,107	1,518,364	5,608,440	10,122,616	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות

* התאמות למאחד נובעות מביטולים בינחברתיים ומפעילויות בתחומי הגז, המים והביטוח ראו סעיף 13 לפרק זה.

שנת 2012:

מאחד	התאמות*	סונול	נדל"ן מניב בארה"ב	שטחי השכרה למשורדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ₪	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
הכנסות						
8,196,972	1,140,606	5,660,605	181,199	340,079	874,483	סך הכנסות מחיצוניים
---	---	---	---	---	---	סך הכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
8,196,972	1,140,606	5,660,605	181,199	340,079	874,483	סה"כ
עלויות מיוחסות						
6,878,320	1,015,493	5,553,510	78,351	58,367	172,599	עלויות שאינן מהוות ההכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
---	---	---	---	---	---	עלות המהוות ההכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
6,878,320	1,015,493	5,553,510	78,351	58,367	172,599	סה"כ
1,318,652	125,113	107,095	102,848	281,712	701,884	רווח מפעולות המיוחס לתחום הפעילות NOI בתחומי הנדל"ן (המניב)
6,335,836	830,688	5,195,831	78,351	58,367	172,599	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
542,484	184,805	357,679	---	---	---	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
328,896	(1,479)	15,439	88,099	142,359	84,478	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1,239,361	88,267	74,533	97,717	279,390	699,454	רווח מפעולות המיוחס לבעלים של החברה האם
79,291	36,846	32,562	5,131	2,322	2,430	רווח מפעולות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
20,837,879	2,358,300	2,556,878	1,570,099	4,751,465	9,601,137	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות

* התאמות למאחד נובעות מביטולים בינחברתיים ומפעילויות בתחומי הגז, המים והביטוח ראו סעיף 13 לפרק זה.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

להלן תובאנה הערכות החברה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות עיקריות בסביבה המאקרו כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעתה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחומי פעילותה של הקבוצה. לפרטים בדבר מגבלות רגולטוריות על החברה ראו סעיף 22 לפרק א' לדוח.

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

6.1. הפעילות בישראל

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

לשנה שנתיימה ביום		ישראל	
31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	
			פרמטרים מאקרו כלכליים
245.7 מיליארד דולר	257.5 מיליארד דולר	268.3 מיליארד דולר	תוצר מקומי גולמי (PPP)
31,909 דולר	32,717 דולר	33,352 דולר	תוצר לנפש (PPP)
5.2%	4.8%	4.2%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
2.9%	2.5%	1.9%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
1.6%	1.9%	(0.2)%	שיעור אינפלציה
4%	3.6%	2.5%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך*** (שקלי)
AA-/STABLE	AA-/STABLE	A+/STABLE	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך**** (דירוג מקומי)
A+ /STABLE	A+ /STABLE	A+ /STABLE	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך**** (דירוג בינלאומי)
3.733	3.741	3.889	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה*

* מקור: אתר הקרן המטבע הבינלאומית <http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2014/02/weodata/weose1gr.aspx>
במהלך שנת 2014 עודכנו נתוני התוצר, תוצר לנפש והצמיחה של השנים 2012 ו-2013 ולכן חל שינוי בפרמטרים של שנים אלו יחסית לטבלה שהוצגה בשנה הקודמת.

** מקור: אתר בנק ישראל - <http://www.bankisrael.gov.il>

*** מקור: אתר ה-OECD - <http://www.oecd.org>

**** מקור: דוח דירוג של S&P בכתובת <http://www.standardandpoors.com>

6.1.1. כללי

6.1.1.1. מצב מדיני-בטחוני – פעילות החברה מושפעת מהמצב המדיני בטחוני בישראל. הנהלת

החברה מעריכה כי הידרדרות משמעותית וארוכת טווח במצב המדיני בטחוני עלולה להביא לירידה בפעילות בקניונים ובמרכזים המסחריים, לירידה בביקושים ולירידת מחירים בתחום הנדל"ן המניב.

6.1.1.2. זמינות ועלות אשראי - שינויים בעלות המימון ובזמינותו והיקף האשראי הזמין במערכת

הבנקאית והחוץ בנקאית משפיעים על ענף הנדל"ן ורווחיותו. כתוצאה מיישום רפורמות מבניות שיושמו בשנים האחרונות בשוק ההון (כגון רפורמת בכר, הרפורמה בפנסיה והרפורמה במס) חדלו הבנקים להיות ספקי האשראי העיקריים למגזר העסקי, והתפתח שוק אשראי חוץ-בנקאי המהווה אלטרנטיבה למימון נכסים ופרויקטים. שוק ההון המקומי מהווה אף הוא מקור לגיוס כספים למימון פעילותה העסקית של החברה, בין אם במניות ובין אם באגרות חוב.

בשל איתנותה הפיננסית של החברה, נגישותה למקורות מימון בנקאיים ואחרים והיקף שעבודים כנגד נכסים נמוך יחסית בהתחשב בהיקף פעילותה, לא צפויים, להערכת החברה, קשיים מהותיים בגיוס המימון הנדרש לה.

6.1.1.3. תנודות בשיעור האינפלציה, במדד המחירים לצרכן ובשיעורי הריבית - ענף הנדל"ן חשוף

לסיכונים הנובעים משינויים בשיעור האינפלציה, במדד המחירים לצרכן ובשיעורי הריבית. החברה מממנת את מרבית פעילותה העסקית באמצעות הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן או צמודות לריבית הפריים או לריבית בנק ישראל. בנוסף, מרבית הכנסות החברה מדמי שכירות גם הן צמודות למדד המחירים לצרכן. מדד המחירים לצרכן ירד בשנת 2014 בשיעור של 0.2% לעומת עליה של 1.8% ו-1.6% במהלך השנים 2013 ו-2012, בהתאמה. בסוף שנת 2014 עמדו הציפיות לאינפלציה בשנת 2015 משוק ההון על רמה של 0.6% (אך עלו מאז), והציפיות הנגזרות מהריביות הפנימיות של הבנקים ברמה של 0.25%⁷. ריבית הפריים ירדה בשנת 2014 בשיעור של 0.75% (מ-2.5% נכון ליום 31.12.2013, ל-1.75% ביום 31.12.2014). ריבית בנק ישראל ירדה בשנת 2014 בשיעור של 0.75% (מ-1.00% נכון ליום 31.12.2013, ל-0.25% ביום 31.12.2014). בחודש פברואר 2015 ירדו ריבית הפריים וריבית בנק ישראל בשיעור של 0.15% נוספים.

6.1.1.4. תנודות בשער החליפין של דולר ארה"ב - לשינויים בשער החליפין של הדולר השפעה שולית

על שיעור עליית מדד המחירים לצרכן בישראל, ועל תוצאותיה הכלכליות של החברה, אשר לרוב מטבע פעילותה מחוץ לישראל הינו דולר ארה"ב. בשנת 2014 התחזק הדולר אל מול השקל בשיעור של כ-12%.

6.1.2. השפעות על תחומי הנדל"ן המניב בישראל

6.1.2.1. ענף הנדל"ן המניב בישראל – לתיאור המגמות הקשורות בענף הנדל"ן המניב בישראל,

בקשר עם כל אחד מתחומי פעילותה של החברה ראו סעיפים 8.1 ו-9.1 להלן.

6.1.2.2. שיעור הצמיחה והצריכה לנפש בישראל - בהיבט הריאלי, בשנת 2014 נמשכה מגמת שיפור

קל במשק הישראלי, והפעילות הריאלית מעידה על המשך הצמיחה אם כי בקצב מתון יותר מקצב הצמיחה בשנים קודמות, בין היתר בשל השפעת מבצע "צוק איתן" בשנה זו. התוצר המקומי הגולמי (תמ"ג) גדל בכ-2.8%⁸ בשנת 2014, התוצר העסקי גדל בכ-2.7%, הצריכה הפרטית גדלה בכ-4% ונשמרה רמת תעסוקה גבוהה. עם זאת, השפעות המשבר בגוש האירו ניכרות גם על המשק הישראלי, הן מבחינת האטה בקצב הצמיחה בפעילות הריאלית והן בהיבט הפיננסי, לעומת שנת 2013. לפי פרסומי בנק ישראל⁹, על-פי תחזית שגיבשה חטיבת המחקר בסוף חודש דצמבר 2014, האינפלציה בארבעת הרבעונים הבאים צפויה לעמוד על 1.1% – חלקו התחתון של תחום היעד. התוצר בשנת 2014 צפוי לצמוח ב-2.5%. בשנת 2015 צפוי שיפור בקצב הצמיחה ל-3.2% – בין היתר כתוצאה משיפור ביצוא עקב הפיחות ועקב התאוששותה של התיירות מ"צוק איתן".

⁷ בנק ישראל הודעה לעיתונות 23.2.2015, הועדה המוניתרית החליטה להפחית את הריבית לחודש מרץ 2015 ב-0.15% לרמה של 0.1%, אתר בנק ישראל <http://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/23-02-2015-InterestRateMarch2015.aspx>

⁸ מקור: למ"ס הודעה לתקשורת 10.03.2015 http://www.cbs.gov.il/reader/newhodaot/hodaa_template.html?hodaa=201508064

⁹ פרסום בנק ישראל מיום 2.2.2015 דוח המדיניות המוניתרית למחצית השנייה של שנת 2014 <http://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/02-02-2015-InflationRep.aspx>

6.1.3. נתונים אשר עשויים להשפיע על תוצאותיה של סנוול

תוצאות סנוול חשופות בעיקר להשפעות הבאות: (1) שינויים במחירי הנפט העולמי, המשפיעים על יתרות הלקוחות, שווי יתרות המלאי ובהתאם היקף האשראי הבנקאי והוצאות המימון של סנוול, וכן על הביקוש למוצרי הנפט; (2) מרווח השיווק בענף תזקיית הנפט, ממנו נגזרת רווחיות חברות לשיווק תזקיית נפט, לרבות סנוול, ולכל שינוי בו, הן ביחס למוצרים בפיקוח והן ביחס למוצרים שאינם בפיקוח; (3) שינויים בשיעורי הריבית בשל היקפי האשראי הגבוהים הניטלים על ידי (4) דרישות המשרד להגנת הסביבה בקשר עם תחנות התדלוק והמתקנים של סנוול המאלצות אותה להקצות משאבים כספיים לנושא; (5) לסנוול תלות בבתי זיקוק לנפט בע"מ ("בז"מ"), שהינה הספק העיקרי של תזקיית נפט שונים.

6.2. הפעילות בארה"ב

לשנה שנתיימה ביום			ארה"ב
31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	
			פרמטרים מאקרו כלכליים
16,163	16,768	17,416	תוצר מקומי גולמי (PPP) ⁽¹⁾ (מיליארד דולר ארה"ב)
51,450	53,001	54,678	תוצר לנפש (PPP) ⁽¹⁾ (דולר ארה"ב)
4.16%	3.74%	3.87%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) ⁽¹⁾
3.42%	3.01%	3.16%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) ⁽¹⁾
1.7%	1.5%	0.8%	שיעור אינפלציה ⁽²⁾
1.78%	3.04%	2.17%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ⁽³⁾
AA+/Negative	AA+/Stable	AA+/Stable	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ⁽⁴⁾
3.733	3.471	3.889	שער חליפין ₪ לדולר ארה"ב ⁽⁵⁾

(1) נתוני התוצר מבוססים על פרסום של קרן המטבע הבינלאומית ("IMF") מחודש אוקטובר, 2014 (<http://www.imf.org>).

(2) בהתאם לפרסומי US Department of Labour.

(3) על-פי ה- US Department of Treasury, בהתייחס לאגרות חוב לתקופה של 10 שנים החל מיום 31.12.2014.

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

(5) על פי נתוני בנק ישראל.

פעילות החברה בארה"ב מושפעת בעיקר מהמצב הכלכלי במשק האמריקאי ככלל ובתחום הנדל"ן המסחרי המניב בפרט, ביקוש והיצע באזור בו ממוקמים נכסי החברה ומגובה דמי השכירות בהם. למיטב ידיעת החברה, בדומה לארבע השנים האחרונות, גם במהלך שנת 2014, המשיכה כלכלת ארה"ב להתאושש מהמיתון שפקד אותה לפני למעלה משש שנים. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2014 הגידול בתמ"ג היה 2.6% (קצב שנתי) (לאחר שברבעון השלישי עמד הגידול על 5.0% (קצב שנתי)). הגורמים החיוביים לגידול זה היו בעיקר העלייה בצריכה של משקי הבית והגידול במלאים ואילו הגורם שהשפיע לשלילה על נתון זה היה גירעון גדול מהצפוי במאזן הסחר.¹⁰ במהלך שנת 2014 הריבית על אג"ח ממשלתיות אמריקאיות לתקופה של 10 שנים המשיכה להיות ברמות נמוכות יחסית וזאת לאור תוכנית ההרחבה שעדיין היתה בתוקף ונסתיימה במהלך שנת 2014. לפרטים אודות איזור יוסטון, טקסס בו עיקר פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב בארה"ב ראה סעיף 10 לפרק א' לדוח.

המידע שלעיל בסעיפים 6.1 ו-6.2 בדבר הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, כולל מידע המתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה בהתחשב בניסיון העבר וכן מפרסומים וסקרים שנכתבו על ידי גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק הישראלי, ענף הנדל"ן סנוול, ומצב המשק במדינת בהן פועלת החברה, כמפורט לעיל בסעיף זה. הנתונים לעיל הינם אומדנים בלבד ויתכן שאינם מלאים, אולם להערכת החברה, יש בהם כדי לתת תמונה כללית, גם אם אינה מדויקת, לגבי השווקים בהם היא פועלת בתחומי פעילותה השונים. לאור האמור ובשל העובדה שמדובר בגורמים שאינם בשליטתה של החברה, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מההערכות המפורטות לעיל ולהלן אם יחול שינוי באחד הגורמים שהובאו בחשבון בהערכות אלו, יחריף המשבר הכלכלי, המצב הפוליטי ו/או הבטחוני ישתנה לרעה או בשל התממשותם של מי מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 27 לפרק זה ובעיקר המשבר הפיננסי העולמי, מצב המשק בישראל ובארה"ב והמצב הבטחוני בישראל, שינויים בשערי ריבית ומדדים רלוונטיים, ירידה בביקוש לשטחי השכרה ומחירי ההשכרה, התרופפות באיתנות של שוכרים עיקריים, שינויים במחירי הנפט העולמי, מרווחי השיווק וענף תזקיית הנפט, שינויים בבז"מ ועלויות מקורות מימון.

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

7. גילוי מצרפי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה¹¹

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

7.1 כללי

הקבוצה החלה את פעילותה בתחומי הנדל"ן להשקעה משנת 1983 ומאז ונכון למועד הדוח פועלת הקבוצה בייזום, הקמה, רכישה, השכרה, ניהול ואחזקה של קניונים ומרכזים מסחריים בישראל וכן פארקים למשרדים ותעשיה עתירת ידע, מבני משרדים ומבני תעשיה, מלאכה ואחסנה בישראל. החל משנת 2001 החלה החברה לפעול בתחומים אלו גם מחוץ לישראל (בעיקר בארה"ב).

כחברה יזמית, בוחנת החברה מעת לעת, יעדי צמיחה וגידול להרחבת היקף פעילותה ובודקת הזדמנויות לרכישת נדל"ן מניב וקרקעות לייזום נדל"ן בישראל ובחו"ל בתחומי הליבה שלה (שטחי מסחר ומשרדים) וגם בתחומים משיקים כגון דיור מוגן ושטחי אחסנה (לוגיסטיקה).

בבסיס מדיניותה של החברה הנחת היסוד לפיה מיקומו של הנכס הינו המרכיב החשוב ביותר להצלחתו. בהתאם, בעת בחינת מיקומו של נכס פוטנציאלי, מייחסת החברה משקל רב, לפוטנציאל הצמיחה של האוכלוסייה באזור הנבחן ולהתפתחות האורבאנית הצפויה בו, בהתבסס, בין היתר, על מחקר אורבאני, פילוח האוכלוסייה הקיימת והצפויה, התחרות באזור וצרכי המסחר הייחודיים או האופייניים לאותו אזור.

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

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

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

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

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

¹¹ הגילוי ניתן במאחד לתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל, לתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל ולתחום הנדל"ן המניב בארה"ב.

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

כפי שדיווחה החברה בעבר, החברה בוחנת, מעת לעת, את הרחבת פעילותה ובכלל זה כניסה לתחומי נדל"ן משיקים. כך, רכשה החברה בתקופת הדוח שתי קרקעות המיועדות לדיור מוגן, האחת בעיר מודיעין והשניה ביישוב להבים שבדרום, כחלק מכוונתה לפתח תחום פעילות שיאופיין בבתי דיור מוגן איכותיים, ברמת גימור גבוהה ושירותים מקיפים לאוכלוסיית הגיל השלישי באופן המאפשר לדיירים להמשיך לנהל אורח חיים פרטי ועצמאי, ביחידת דיור נוחה ומרווחת, תוך הנאה מסביבה תומכת ופעילה, המכילה את כל שירותי הקהילה הדרושים, תחת קורת גג אחת. בתי הדיור המוגן של הקבוצה יכללו מתקני ספורט איכותיים, שירותי תרבות קהילתיים וחוגים, שירותי תחזוקה וניקיון, שירותים רפואיים מסוימים, שמירה ועוד. לרוב, כוללים פרויקטים בתחום הדיור המוגן גם מחלקות סיעודיות (אחת או יותר). לפרטים נוספים ראו סעיף 7.8 לפרק אי לדוח.

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

7.2. תמצית התוצאות בתחומי נדל"ן להשקעה

7.2.1. תמצית התוצאות המצרפיים בשלושת תחומי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה

לשנה שנתיימה ביום			
31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	
במיליוני ש"ח			
1,395	1,418	1,456	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
315	428	37	רווחים משיערוכים (מאוחד)
1,401	1,533	1,171	רווחי הפעילות (מאוחד)
1,052	1,067	1,084	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
1,042	1,059	1,078	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
1,087	1,105	1,134	סה"כ NOI (מאוחד)
1,076	1,095	1,124	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

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

**לפירוט ביחס למדדים פיננסיים נוספים שנבחנו על ידי החברה ראו סעיפים 1.1.5-1.1.9 לדוח הדירקטוריון.

7.2.2. תמצית התוצאות בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל

לשנה שנתיימה ביום			
31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	
במיליוני ש"ח			
874	873	877	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
84	184	(89)	רווחים (הפסדים) משיערוכים (מאוחד)
786	889	620	רווחי הפעילות (מאוחד)
702	705	707	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
699	703	707	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
702	705	709	סה"כ NOI (מאוחד)
699	703	707	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

7.2.3. תמצית התוצאות בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל

לשנה שנתיימה ביום			
31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	
במליוני ש"ח			
340	365	387	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
142	175	117	רווחים משיערוכים (מאוחד)
424	476	435	רווחי הפעילות (מאוחד)
281	294	303	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
278	294	303	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
282	301	318	סה"כ NOI (מאוחד)
279	299	315	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

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

לשנה שנתיימה ביום			
31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	
במליוני ש"ח			
181	179	191	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
88	69	9	רווחים משיערוכים (מאוחד)
191	168	116	רווחי הפעילות (מאוחד)
69	67	74	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
64	62	68	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
103	99	107	סה"כ NOI (מאוחד)
98	94	102	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

7.3. האזורים הגיאוגרפיים בהם פועלת החברה בתחומי הנדל"ן להשקעה

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

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

7.4. פילוח פעילות הנדל"ן להשקעה

להלן יובאו פרטים בדבר פעילות הנדל"ן להשקעה של החברה בשלושת תחומי פעילות הנדל"ן להשקעה, קרי, הקניונים ומרכזי המסחר בישראל, השכרת שטחי משרדים ואחרים בישראל ונדל"ן מניב בארה"ב, באופן מאוחד, בפילוח לפי השימושים השונים בשטחי כל תחום. כל הנתונים בטבלאות להלן אינם כוללים את רכיב הנדל"ן להשקעה המופיע בפעילות גרנית הכרמל ולרבות בסונול אשר אינו מהווה חלק ממגזר הנדל"ן המניב של החברה. שימוש המסחר בישראל בטבלאות שלהלן משויך לתחום הפעילות מרכזי המסחר והקניונים, ואילו השימושים משרדים, תעשייה ומגורים משויכים בישראל לתחום פעילות שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל (ואינם מהווים תחומי פעילות לכשעצמם). נתוני מגזר הנדל"ן המניב בארה"ב מופיעים כולם תחת איזור ארה"ב, בהתאם לפילוחים השונים, אשר אינם מהווים אף הם תחומי פעילות לכשעצמם, כאשר הסכומים ביחס לאיזור זה מתורגמים לש"ח לפי שער המרה של \$1=3.889 ש"ח.

פילוח השימושים להלן הינו במתכונת בה מוצג המידע בפני הנהלת הקבוצה. ככלל, בנכסים בהם עיקר השימוש הינו מסחר הוצמד החניון לשימוש זה, ואילו בנכסים בהם עיקר השימוש הינו משרדים הוצמד החניון לשימוש זה. באשר למרכז עזריאלי בתל אביב, לצרכי הדוח, שטחי החניון מחולקים באופן שווה בין השימושים מסחר ומשרדים, וזאת בשל תרומתו הדומה לשני השימושים.

בדוח להלן יהיו למונחים הבאים המשמעויות שבצידן:

"שטח" – השטח בגינו משולמים דמי שכירות, בתוספת שטחים בלתי מושכרים (לא כולל שטחים שנמכרו או נרכשו לאחר מועד הדוח, ככל שישנם).

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

(1) פילוח שטחי נדל"ן מניב (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2014 (במ"ר)

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	חניונים	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
ישראל	במאוחד	324,712	18,705	267,941	8,698	480,852	1,100,908	80%
	חלק התאגיד	321,989	18,705	266,946	8,622	478,458	1,094,719	80%
ארה"ב	במאוחד	186,864	-	-	-	103,986	290,850	20%
	חלק התאגיד	176,682	-	-	-	100,078	276,761	20%
סה"כ	במאוחד	511,576	18,705	267,941	8,698	584,838	1,391,758	100%
	חלק התאגיד	498,671	18,705	266,946	8,622	578,939	1,371,884	100%
אחוז מסך שטח הנכסים	במאוחד	37%	1%	19%	1%	42%	100%	
	חלק התאגיד	36%	1%	20%	1%	42%	100%	

(2) פילוח שטחי נדל"ן מניב (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2013 (במ"ר)

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	חניונים	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
ישראל	במאוחד	316,202	18,886	256,976	8,698	480,852	1,081,614	81%
	חלק התאגיד	313,554	18,886	256,071	8,622	478,458	1,075,590	82%
ארה"ב	במאוחד	165,739	-	-	-	76,207	241,946	19%
	חלק התאגיד	155,560	-	-	-	75,481	231,041	18%
סה"כ	במאוחד	481,941	18,886	256,976	8,698	557,059	1,323,560	100%
	חלק התאגיד	469,114	18,886	256,071	8,622	553,939	1,306,631	100%
אחוז מסך שטח הנכסים	במאוחד	36%	1%	20%	1%	42%	100%	
	חלק התאגיד	36%	1%	20%	1%	42%	100%	

(3) פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב (מצרפי) - לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2014¹²

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	סה"כ	אחוז מסך שווי הנכסים
ישראל (אלפי ₪)	במאוחד	4,482,459	71,476	9,542,169	125,400	14,221,504	88%
	חלק התאגיד	4,444,308	71,476	9,507,178	125,300	14,147,262	88%
ארה"ב* (באלפי דולר ארה"ב)	במאוחד	519,880	-	-	-	519,880	12%
	חלק התאגיד	496,934	-	-	-	496,934	12%
סה"כ (באלפי ₪)	במאוחד	6,504,272	71,476	9,542,169	125,400	16,243,317	100%
	חלק התאגיד	6,376,885	71,476	9,507,178	124,300	16,079,839	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	במאוחד	40%	-	59%	1%	100%	
	חלק התאגיד	40%	-	59%	1%	100%	

(4) פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב (מצרפי) - לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2013¹³

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	סה"כ	אחוז מסך שווי הנכסים
ישראל (אלפי ₪)	במאוחד	4,229,710	75,194	9,502,223	113,490	13,920,617	90%
	חלק התאגיד	4,193,790	75,194	9,468,361	112,494	13,852,388	91%
ארה"ב* (באלפי דולר ארה"ב)	במאוחד	436,351	-	-	-	436,351	10%
	חלק התאגיד	413,308	-	-	-	413,308	9%
סה"כ (באלפי ₪)	במאוחד	5,744,286	75,194	9,502,223	113,490	15,435,193	100%
	חלק התאגיד	5,628,383	75,194	9,468,361	112,494	15,284,432	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	במאוחד	37%	-	62%	1%	100%	
	חלק התאגיד	37%	-	62%	1%	100%	

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

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

¹² שווים ההוגן של כל נכסיה המניבים של הקבוצה, הינו בהתאם להערכות שווי שקיבלה הקבוצה, אשר בוצעו על ידי שמאיי מקרקעין מוסמכים ובלתי תלויים בחברה או בחברות הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2014 (למעט נכס לא מהותי בסך כ- 51 מיליון ש"ח ששווי עודכן על ידי החברה).

¹³ שווים ההוגן של כל נכסיה המניבים של הקבוצה, הינו בהתאם להערכות שווי שקיבלה הקבוצה, אשר בוצעו על ידי שמאיי מקרקעין מוסמכים ובלתי תלויים בחברה או בחברות הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2013 (למעט נכס לא מהותי בסך כ- 44 מיליון ש"ח ששווי עודכן על ידי החברה).

(6) פילוח NOI נדל"ן מניב (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2013

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	סה"כ	אחוז מסך של NOI הנכסים
ישראל (באלפי ₪)	במאוחד	292,055	5,595	705,334	3,363	1,006,347	91%
	חלק התאגיד	289,588	5,595	702,881	3,334	1,001,398	91%
ארה"ב* (באלפי דולר ארה"ב)	במאוחד	27,666	-	825	-	28,091	9%
	חלק התאגיד	26,238	-	825	-	27,063	9%
סה"כ (באלפי ₪)	במאוחד	388,082	5,595	708,197	3,363	1,105,237	100%
	חלק התאגיד	380,661	5,595	705,744	3,334	1,095,333	100%
אחוז מסך של הנכסים	במאוחד	35%	1%	64%	-	100%	
	חלק התאגיד	35%	1%	64%	-	100%	

(7) פילוח NOI נדל"ן מניב (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2012

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	סה"כ	אחוז מסך של NOI הנכסים
ישראל (באלפי ₪)	במאוחד	271,698	6,722	701,883	3,292	983,595	91%
	חלק התאגיד	269,405	6,722	699,453	3,263	978,843	91%
ארה"ב* (באלפי דולר ארה"ב)	במאוחד	25,775	---	898	---	26,673	9%
	חלק התאגיד	24,445	---	898	---	25,343	9%
סה"כ (באלפי ₪)	במאוחד	371,085	6,722	705,344	3,292	1,086,443	100%
	חלק התאגיד	363,661	6,722	702,914	3,263	1,076,560	100%
אחוז מסך של הנכסים	במאוחד	34%	1%	65%	-	100%	
	חלק התאגיד	34%	1%	65%	-	100%	

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

31.12.2014

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

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

31.12.2013

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	סה"כ (באלפי ₪)	אחוז מסך רווחי השערך
ישראל (באלפי ₪)	במאוחד	173,506	1,547	183,874	(37)	358,890	84%
	חלק התאגיד	172,052	1,547	182,790	(37)	356,387	84%
ארה"ב* (באלפי דולר ארה"ב)	במאוחד	19,842	-	40	-	19,882	16%
	חלק התאגיד	18,973	-	40	-	19,013	16%
סה"כ (במטבע ההצגה)	במאוחד	242,379	1,547	184,012	(37)	427,901	100%
	חלק התאגיד	237,909	1,547	182,928	(37)	422,347	100%
אחוז מסך רווחי השערך	במאוחד	57%	-	43%	-	100%	
	חלק התאגיד	56%	-	44%	-	100%	

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

31.12.2012

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	סה"כ (באלפי ₪)	אחוז מסך רווחי השערך
ישראל (באלפי ₪)	במאוחד	139,423	(8,364)	84,478	11,300	226,837	72%
	חלק התאגיד	138,234	(8,364)	83,978	11,201	225,049	73%
ארה"ב* (באלפי דולר ארה"ב)	במאוחד	23,583	-	18	-	23,601	28%
	חלק התאגיד	22,073	-	18	-	22,091	27%
סה"כ (באלפי ₪)	במאוחד	227,457	(8,364)	84,546	11,300	314,939	100%
	חלק התאגיד	220,633	(8,364)	84,046	11,201	307,516	100%
אחוז מסך רווחי השערך	במאוחד	72%	(3%)	27%	4%	100%	
	חלק התאגיד	72%	(3%)	27%	4%	100%	

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

שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	לשנה שנתיימה ביום			
	31.12 2014	31.12 2013	31.12 2014	31.12 2013	31.12 2014	31.12 2013	31.12 2014	31.12 2013
ישראל (בש"ח)	78	79	28	29	218	222	37	36
מקסימום	98(**)	96(**)	--	--	336	326	--	--
מינימום	34	46	--	-	93	89	--	--
ארה"ב (בדולר)	17.5	17	--	--	--	--	--	--

המקסימום מייצג את ממוצע שכר הדירה למ"ר בנכס שבו ממוצע השכירות הוא הגבוה ביותר ואילו המינימום מייצג את ממוצע שכר הדירה למ"ר שבו ממוצע השכירות הוא הנמוך ביותר.

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

** המקסימום מייצג את ממוצע שכר הדירה למ"ר של מגדלי מרכז עזריאלי ולא כולל את שכר הדירה של המלון. אם היה הממוצע כולל את שכר הדירה של המלון היה הממוצע לשנת 2014 כ- 94 ₪ למ"ר ולשנת 2013 כ- 93 ₪ למ"ר.

* שיעור התפוסה הממוצע חושב על בסיס נתוני הסכמי השכירות לתחילת תקופה ולסוף כל תקופה.
 ** לא כולל את מרכז עזריאלי חולון שנפתח בחודש יולי 2013 ואת המשרדים בקרית אתא שנפתח התפוסה במגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים כולל מרכז עזריאלי חולון והמשרדים בקרית
 *** לא כולל את מרכז עזריאלי חולון שנפתח בחודש יולי 2013 ואת המשרדים בקרית אתא שנפתח התפוסה במגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים כולל מרכז עזריאלי חולון והמשרדים בקרית

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

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

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

סכומי ההכנסות בטבלה לעיל, הכוללות הכנסות משכר דירה, דמי ניהול וחניה חשוב על בסיס הסכומים הבסיסיים שנקבעו בחסמני השכירות כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן ומקבל ביום 31 בדצמבר 2014, והתבסס על ההנחת הבאות: (1) לא נלקחו בחשבון מימושי אופוציות על השווכרים להארכת תקופות השכירות הכלולות בחוזי השכירות, מאחר והיזק החלטות ההפעיל הראשי יאי סוקר באופן שוטף אל נתוני ההכנסות הפניות תחת הנחת מימוש אופוציות שהוענקו לשוכרים להארכת תקופת השכירות (2) לא נלקחו בחשבון חוזי שכירות שתקופת השכירות על פיהם הסתיימה וטרם נחתמו עם השוכרים חוזי שכירות חדשים; (3) לא נלקחה בחשבון האפשרות של מכירת הנכסים או רכישת דל"ן מניב חדשים; (4) לא נלקחו בחשבון קניית דל"ן יציאה מוקדמת, ככל שיקמים; (5) לא נלקחו בחשבון לצורך חישוב דמי השכירות, התוספות לדמי השכירות בגין אחוזים מהפדיון (6)- אל חל שני במסגרת דמי הניהול לכל שוכר ביחס לשנת 2014.

[illegible]

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

7.6. **שוכרים עיקריים**

בשנת 2014 לא היה לחברה שוכר אשר ההכנסה ממנו היוותה 10% או יותר מסך הכנסותיה.

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

לשנה שהסתיימה ביום			פרמטרים	שימושים
31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014		
4	4	4	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	מסחר
62	62	63	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)(1)	
36,931	254,325	434,160	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
285,382	545,471	1,017,214	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
130,000-150,000	420,000-440,000	180,000-220,000	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אמדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
620,000-680,000	200,000-270,000	165,000-175,000	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אמדן לתום התקופה) (אלפי ש"ח)(3)	
11%	19%	41%	שיעור מהשטח הנבנה לגבי נחתמו חוזה שכירות (%)	
--	--	כ- 60,000	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אמדן) (באלפי ש"ח)	
4	3	3	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	משרדים
268	220	203	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)(3) (1)	
225,159	461,216	390,168	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
823,390	995,121	1,215,240	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
360,000-380,000	340,000-370,000	340,000-380,000	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אמדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
995,000-1,065,000	660,000-730,000	430,000-490,000	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אמדן לתום התקופה) (אלפי ש"ח)(3)	
4.8%	3.4%	9.4%	שיעור מהשטח הנבנה לגבי נחתמו חוזה שכירות (%)	
--	--	--	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אמדן) (באלפי ש"ח)(4)	

* לחברה לא קיימים נכסים בהקמה מחוץ לישראל.

**הנתונים לשנים 2012 ו-2013 מוצגים מחדש שכן לאור התקדמויות בפרוייקטים בבניה וקבלת היתרים מתאימים, נעשה ייחוס מחדש של שטחים ועלויות לפי שימושים

(1) שטח לשיווק.

(2) השימושים נקבעו לפי השימוש העיקרי של הנכס.

(3) יתרת תקציב ההקמה מתום התקופה העוקבת.

(4) אין פרויקטים שצפוי שיסתיימו בתקופה העוקבת ונחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח.

נכסים בהקמה – פרטים נוספים :

להלן פירוט בדבר הנכסים החדשים העיקריים המצויים בהקמה למועד הדוח בתחומי הפעילות של נדל"ן להשקעה (לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.4 לדוח הדירקטוריון בפרק ב' של דוח זה) :

מרכז עזריאלי שרונה, תל אביב

החברה הינה בעלת מלוא זכויות החכירה במגרש בשטח של כ-9.4 דונם בדרום הקריה בתל אביב, המיועד לבניית פרויקט משרדים ומסחר. יצוין, כי עתירות מנהליות אשר הוגשו על ידי צד שלישי בקשר עם בקשה שהגישה החברה לשינוי תב"ע נדחו. למועד הדוח החברה השלימה עבודות חפירה ודיפון ונמצאת לקראת סיום עבודות שלד המרתפים התת קרקעיים. במקביל מתקדמת החברה בהקמת קומות מגדל המשרדים מעל פני

הקרקע וגרעין שטחי המסחר בקומות התחתונות, בהתאם להיתרים שקיבלה. למועד פרסום הדוח, החברה חתמה על מספר הסכמים ביחס לפרויקט וממשיכה לנהל משאים ומתנים מתקדמים עם גורמים שונים להשכרת שטחים נוספים בפרויקט. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.4 לדוח הדירקטוריון, וכן דיווחי החברה מהימים 29 במאי 2011 ו-30 במאי 2011 (אסמכתאות: 2011-01-165339 ו-2011-01-167994 בהתאמה), הנכללים במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

מרכז עזריאלי חולון

על פי הסכם עסקה משותפת עם עיריית חולון, זכאית הקבוצה, באמצעות קניית השלום, לקבל 83% מהשטחים שיוקמו בחטיבת מקרקעין בשטח כולל של כ- 34 דונם באזור התעשייה המזרחי בחולון, אשר בבעלות עיריית חולון (17% יוותרו בבעלות עיריית חולון). במסגרת הפרויקט מקימה החברה פארק עסקים, הכולל מבנים לתעשייה עתירת ידע, משרדים, אולמות תצוגה ומסחר, שטחי שירות ושטחי חנייה וכן שימושים נוספים. למועד הדוח השלימה החברה הקמת שניים מבין ארבעת הבניינים הנכללים בפרויקט ואשר אלו אוכלסו ברובם, ואת החניונים התת קרקעיים לכלל הפרויקט. בנוסף, החברה נמצאת בעיצומן של עבודות הקמת שלב ב' של הפרויקט בהתאם להיתרים שהתקבלו. למועד פרסום הדוח לקבוצה הסכמים להשכרת כ- 66,500 מ"ר בשטחי המשרדים והסכמים להשכרת כ- 5,000 מ"ר בשטחי המסחר והיא מנהלת משאים ומתנים מתקדמים עם גורמים שונים להשכרת עשרות אלפי מ"ר נוספים בשלב ב' של הפרויקט. לפרטים נוספים בדבר ההסכם ותנאיו ראו ביאור 32.ב(5) לדוחות הכספיים וסעיף 1.1.4 לדוח הדירקטוריון.

קניון עזריאלי רמלה

הקבוצה הינה בעלת מלוא זכויות החכירה במגרש בשטח של כ-31,650 מ"ר ברמלה. למועד פרסום הדוח השלימה החברה את הקמת הקניון (לרבות מבנה החניה הסמוך לו, בהתאם לתב"ע שאושרה בקשר עם תוספת שטחי שירות לחניה והסדרת איזור הפריקה והטעינה). למועד פרסום הדוח נחתמו הסכמי שכירות ביחס ל-98% משטחי המסחר להשכרה בפרויקט.¹⁴ בתחילת חודש מרץ 2015, בסמוך לפרסום דוח זה, פתחה החברה את הקניון לציבור הרחב לאחר קבלת טופס אכלוס כמתחייב. לפרטים נוספים ראו דיווחיה מיידיים של החברה מיום 2 בינואר 2011 (אסמכתא: 2011-01-000081), ומיום 26 במאי 2011 (אסמכתא: 2011-01-162048) הנכללים במסגרת דוח זה על דרך ההפניה וכן סעיף 1.1.4 לדוח הדירקטוריון.

מרכז עזריאלי ראשונים

הקבוצה, באמצעות קניית השלום, הינה הבעלים של חטיבת קרקע בשטח של כ- 19 דונם בראשון לציון ("המתחם"), המיועדת לבניית שטחים להשכרה בהיקף של כ-53,000 מ"ר וכ-82,095 מ"ר שטחי חניה עיליים ותת קרקעיים ונמצאת בעיצומן של עבודות הקמת הפרויקט בהתאם להיתרים שהתקבלו. בחודש ספטמבר 2013 אושרה באופן סופי התב"ע החלה על מתחם הפרויקט. למועד פרסום הדוח, כל העתירות המנהליות אשר הוגשו בקשר עם אישור התוכנית, לרבות ערר למועצה הארצית, נדחו. לאחר דחיית הערר כאמור, אשררה הועדה המקומית הוצאת היתר בניה למסחר ולמגדל משרדים. למועד פרסום הדוח, וכנגד בטחונות לתשלום יתרת היטלים, היתר כאמור התקבל. למועד הדוח החברה לקראת השלמת עבודות הגמר בחניון התת קרקעי המשמש את באי הרכבת, ופועלת לקבלת טופס אכלוס לחניון, על מנת שיועבר להפעלת העירייה. למועד פרסום הדוח, החברה חתמה על מספר הסכמים ביחס לפרויקט וממשיכה לנהל משאים ומתנים מתקדמים עם גורמים שונים להשכרת שטחים נוספים בפרויקט. לפרטים נוספים ראו ביאור 14.ד. לדוחות הכספיים וכן סעיף 1.1.4 לדוח הדירקטוריון.

¹⁴ הסכמים חתומים לרבות הסכמים מצויים בשלבי חתימה.

קומה נוספת בקניון עזריאלי איילון

למועד פרסום הדוח השלימה החברה את הרחבת הקניון הראשון של הקבוצה והקמת הקומה השנייה, אשר נפתחה לציבור בתחילת חודש מרץ 2015 לאחר קבלת היתרים ואישורים כמתחייב. למועד פרסום הדוח נחתמו הסכמי שכירות ביחס ל 100% משטחי המסחר להשכרה בשטחים החדשים (ראו הע"ש 14). לפרטים ראו סעיף 1.1.4 לדוח הדירקטוריון.

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

7.8 קרקעות (מצרפי)

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

לשנה שנסתיימה ביום:		אזור
31.12.2013	31.12.2014	
19,600	98,901	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (אלפי ש"ח)
19.1	59.1	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (אלפי מ"ר)
1,091	1,091	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (אלפי דולר ארה"ב)
1.6	1.6	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (אלפי מ"ר)

קרקעות החברה המיועדות לשטחי השכרה למשרדים בישראל ובארה"ב, מוצגות בדוחות הכספיים של החברה במגזר השכרה למשרדים ואחרים ומגזר נדל"ן מניב בארה"ב וקרקעות המיועדות לדיוור מוגן מוצגות בביאור המגזרים תחת "אחרים". יצוין כי קרקעות החברה אשר נרכשו מקופת חולים כללית וקרקע בית ידיעות אחרונות כאמור להלן טרם נמסרו לחברה, ומשכך לא נכללות בטבלה זו ואינן מסווגות כקרקע בספרי החברה. למועד הדוח, הבניה בחלק מעתודות הקרקע של החברה אינה אפשרית בשל מגבלות תכנוניות ואחרות. בארה"ב לא קיימות זכויות בנייה לפי תוכניות מאושרות בקרקעות אלה.

עתודות קרקע – פרטים נוספים:

להלן פירוט בדבר הקרקעות המיועדות להקמה למועד הדוח בתחומי הפעילות של נדל"ן להשקעה (לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1.4 לדוח הדירקטוריון בפרק ב' של דוח זה):

הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב

בחודש מאי 2013, התקשרה החברה בהסכם לרכישת מלוא הבעלות במקרקעין בשטח של כ 8,400 מ"ר בצומת הרחובות דרך מנחם בגין ונח מוזס בתל אביב בצמוד למרכז עזריאלי תל אביב, עליהם בנוי כיום מבנה בשטח של כ- 18,000 מ"ר (המיועד להריסה) הידוע כ"בית ידיעות אחרונות". למועד הדוח, סך הזכויות הקיימות במגרש הינן 41,275 מ"ר שטחים עיקריים עיליים לשימושי מסחר, מגורים ומשרדים ו-44,400 מ"ר שטחי שירות עיליים. הזכויות כוללות עד 19,000 מ"ר מבנה חניה עילי הניתן להמרה לשימושי התב"ע, בין היתר, למסחר. למועד פרסום דוח זה, המועד האחרון למסירת החזקה במגרש, הינו 31.3.2016. בכוונת החברה, לאחר הריסת המבנה הקיים, להקים שטחי מסחר שיהוו הרחבה של הקניון הקיים ומגדל רב קומות, בכפוף לקבלת האישורים הסטטוטוריים הנדרשים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22 במאי 2013 (אסמכתא: 2013-01-068386) הנכלל במסגרת דוח זה על דרך ההפניה וכן סעיף 1.1.4 לדוח הדירקטוריון וביאור 114. לדוחות הכספיים.

מרכז עזריאלי צפון

ביום 22 באוקטובר, 2012, זכתה החברה במכרז לרכישת זכויות שירותי בריאות כללית במגרש בשטח של כ- 10 דונם המצוי בדרך מנחם בגין 146 במע"ר הצפוני בתל אביב. על אף שהחזקה במתחם טרם נמסרה לחברה ולצורך שמירה על אפשרות ביצוע חניות תת קרקעיות מתחת לדרך שירות בה מבצעת העירייה עבודות, סיימה החברה עבודות הריסה במתחם לפינוי השטח, לצרכי עבודות דיפון בצד מזרח של הפרוייקט, בהתאם להיתר שהתקבל והחברה נערכת לתחילת העבודות הדיפון. בחודש נובמבר 2014, לבקשת קופת חולים כללית, נדחה מועד המסירה לחודש אוגוסט 2016. לפרטים נוספים ראה דיווח המיידי של החברה מיום 22 באוקטובר 2012 (אסמכתא: 2012-01-261381), הנכלל במסגרת דוח זה על דרך ההפניה וכן סעיף 1.1.4 לדוח הדירקטוריון.

קרקע לדיוור מוגן מודיעין

בחודש מאי 2014 השלימה החברה עסקה לרכישת 100% ממניות חברה פרטית שהינה בעלת 100% מהזכויות לחכירה מהוות של כ-12 דונם המצויים בעיר מודיעין המיועדים על פי התב"ע שבתוקף לבית דיוור מוגן. בכוונת החברה להקים במקרקעין בית דיוור מוגן לאוכלוסיה מבוגרת ובו כ- 240 יחידות דיוור מוגן, כ-60 יחידות דיוור תומך וכ-72 מיטות באגף הסייעודי, בשטח בנוי של כ- 35,000 מ"ר (עיקרי + שירות). לאחר מועד הדוח, אישרה הוועדה המקומית מתן היתר דיפון וחפירה כשהוא מותנה בתנאים והחברה פועלת להשלמתם, ולהתקדמות העבודות. לפרטים נוספים ראו דיווחיה מיידיים של החברה מיום 17 בפברואר 2014 (אסמכתא: 01-2014-041110), ומיום 1 במאי 2014 (אסמכתא: 01-2014-055626) הנכללים במסגרת דוח זה על דרך ההפניה וכן סעיף 1.1.4 לדוח הדירקטוריון.

קרקע לדיוור מוגן בלהבים

בחודש דצמבר 2014 זכתה הקבוצה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת קרקע בישוב להבים שבדרום, בשטח של כ- 28 דונם. בכוונת החברה להקים במקרקעין בית דיוור מוגן לאוכלוסיה מבוגרת ובו כ- 360 יחידות דיוור מוגן, אגף סיעודי עם השגחה רפואית מלאה וכן שטחי מסחר בהיקף של כ-1,500 מ"ר. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2 בדצמבר 2014 (אסמכתא: 01-2014-212310) הנכלל במסגרת דוח זה על דרך ההפניה וכן סעיף 1.1.4 לדוח הדירקטוריון.

7.9. רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

אזור		תקופה (שנה שהסתיימה ביום)			פרמטרים (נתוני שטח וסכומים באלפים)
		31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	
ישראל	נכסים שנמכרו	1	--	--	מספר נכסים שנמכרו בתקופה ⁽¹⁾
		2,200	--	--	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד)
		1	-	--	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד)
		קרקע	-	--	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד)
		230	-	--	רווח / הפסד בגין מימוש הנכסים (מאוחד)
	נכסים שנרכשו	⁽²⁾ 2	⁽³⁾ 1	⁽⁴⁾ 2	מספר נכסים שנרכשו בתקופה
		288,800	374,000	58,100	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) ⁽⁵⁾
		3,508	קרקע	קרקע	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד)
		84	8.4	40	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד)
		-	1	--	מספר נכסים שנמכרו בתקופה
ארה"ב	נכסים שנמכרו	-	11,465	--	תמורה ממכירת נכסים בתקופה (מאוחד) (\$)
		-	13	--	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד)
		-	904	--	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (\$)
		-	65	--	רווח / הפסד בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (\$)
	נכסים שנרכשו	⁽⁶⁾ 1	-	⁽⁷⁾ 1	מספר נכסים שנרכשו בתקופה
		107,500	-	76,000	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (\$)
		⁽⁸⁾ 7,750	-	5,300	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (\$)
		32	-	21	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד)

(1) בחודש ספטמבר 2012 מכרה גמל תשואה קרקע המיועדת למגורים בקרית אתא. המכירה הינה בסכום שאינו מהותי לקבוצה.

(2) בשנת 2012 רכשה הקבוצה את הנכסים הבאים: (א) מגרש מרכז עזריאלי צפון – לפרטים ראו סעיף 7.8 לפרק א' לדוח; (ב) המחצית הנוספת של הזכויות בפרוייקט קריית המדע והטכנולוגיה בפתח תקווה;

(3) בשנת 2013 רכשה הקבוצה קרקע מידעיות אחרונות – לפרטים ראו סעיף 7.8 לפרק א' לדוח.

(4) בשנת 2014 רכשה הקבוצה את הנכסים הבאים: (א) קרקע לדיוור מוגן במודיעין – לפרטים ראו סעיף 1.3.1 לפרק א' לדוח; (ב) מבנה משרדים ביוסטון, טקסס, ארה"ב – לפרטים ראו סעיף 1.3.1 לפרק א' לדוח; (ג) קרקע לדיוור מוגן בלהבים – לפרטים ראו סעיף 1.3.1 לפרק א' לדוח.

(5) העלויות כוללות את כל סכום הרכישה גם אם טרם שולם ואינן כוללות מיסי רכישה ועלויות סגירת עסקה.

(6) בשנת 2012 נרכש מגדל משרדים ביוסטון טקסס. לפרטים ראו סעיף 10.2 לפרק א' לדוח.

(7) ה- NOI הוא לפי צפי בשנה מייצגת ולפיו נקבע מחיר הרכישה.

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

ליום			
(מאוחד) (באלפי ש"ח)			
31.12.2013	31.12.2014		
15,435,193	16,243,317	סה"כ נכסים מניבים (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלאות שווי הוגן נדליין מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.14 ו- 31.12.13 מס' 3+4)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
1,540,320	2,232,458	סה"כ נכסים מניבים בהקמה (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה 7.7) - בישראל	
19,600	98,901	סה"כ קרקעות להשקעה בישראל (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה 7.8)	
3,788	4,244	סה"כ קרקעות להשקעה בארה"ב (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה 7.8)	
16,998,901	18,578,920	סה"כ מאוחד	
(58,663)	(68,058)	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי חייבים	
82,558	75,001	התאמות אחרות ¹⁵	התאמות
23,895	6,943	סה"כ התאמות	
17,022,796	18,585,863	סה"כ, אחרי התאמות	
15,482,204	16,353,410	סעיף נדליין להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
1,540,592	2,232,453	סעיף נדליין להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדו"ח על המצב הכספי
17,022,796	18,585,863	סה"כ	

להסבר ביחס לשינויים בסעיפי נדליין להשקעה בין השנים 2013 ל-2014 ראו סעיפים 1.10.1, 1.10.2 ו-1.10.3 בפרק ב' לדוח זה.

כאמור לעיל, האחזקה בנדליין להשקעה הנובעת מסונול לא פורטה במסגרת פרק זה מאחר והנהלת החברה אינה רואה בנדליין זה חלק מפעילות הנדליין להשקעה של החברה.

7.11. התאמות לרווחי FFO

החברה אינה נדרשת לערוך גילוי של FFO מאחר וסך הכנסות החברה מנדליין להשקעה נמוכות מ- 90% מסך הכנסות החברה במאוחד בשנת הדיווח ובשנה שקדמה לה. לאור זאת החברה מחשבת את רווחי FFO עבור פעילות הנדליין המניב בלבד עם ההתאמות המתבקשות. לפרטים וחישוב רווחי FFO בגין פעילות הנדליין המניב של החברה ראו סעיף 1.1.8 לדוח הדירקטוריון.

¹⁵ נכסי הנדליין להשקעה של חברת גרנית הכרמל (חברה מאוחדת) לא נכללו במסגרת תאור הנדליין להשקעה של החברה ונרשמו בסעיף התאמות בסכום כולל. החברה אינה רואה בכל פעילות גרנית הכרמל חלק ממגזרי הנדליין המניב של החברה.

חלק רביעי: תיאור עסקי הקבוצה - תאור עסקי הקבוצה לפי תחומי פעילות ונכסים

מהותיים

8. תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל

8.1. מידע כללי על תחום הפעילות

8.1.1. כללי

מרבית הקניונים והמרכזים המסחריים של הקבוצה פרוסים בערים מרכזיות בישראל וממוקמים בסמוך לצירי תנועה ראשיים המאפשרים גישה נוחה וחניה פתוחה. מרכזי המסחר והקניונים מתוכננים באופן מירבי בהתאם לצרכי האוכלוסייה באזור בו ממוקם הקניון, כאשר הינם מציעים תמהיל רחב ומגוון של חנויות מתחומי אופנה, הנעלה, תכשיטים, מתנות, כלי בית, תקשורת, אלקטרוניקה ומחשבים, אופטיקה, מרכזי בילוי ומזון לרווחת המבקרים, נגישות נוחה ומספר רב של מקומות חניה. החברה שמה דגש על תמהיל השוכרים בכל אחד מהקניונים ומרכזי המסחר שבבעלותה, אשר להערכתה יהוו מוקד למשיכת קהל לכל אחד מהם, בהתאם למאפייני הקהל המקומי, ומבצעת פעולות שיווק מתאימות, שדרוג ושיפוץ למערכות ולחזות הקניונים והתאמות טכנולוגיות. החברה מתמקדת באופן שוטף בהשבחת נכסיה הקיימים של הקבוצה ופועלת לאופטימיזציה בניצול שטחיה המסחריים ויצירת תמהיל מתאים ועכשווי של השוכרים תוך בידול הפרויקטים לשם שמירה על היתרון היחסי ביחס למתחרים הקיימים והעתידיים של הקבוצה.

מרבית חוזי השכירות של הקבוצה בישראל הם לתקופות של שלוש עד חמש שנים וכוללים לרוב אופציה לתקופות שכירות נוספות (בדרך כלל שלוש עד חמש שנים נוספות), למעט הסכמים בגין היקף שטחים להשכרה גדול יחסית, אשר בדרך כלל נחתמים לתקופות שכירות ארוכות יותר הנעות בין 8 ל-25 שנים (כולל הארכות ומימוש אופציות). עיקר הסכמי השכירות כוללים דמי שכירות המורכבים מדמי שכירות קבועים או מדמי שכירות הנגזרים כאחוז מפדיון השוכר במושכר, לפי הגבוה מביניהם, אולם במרבית המקרים, דמי השכירות המשולמים בפועל לחברה הינם דמי השכירות הקבועים, והכנסות החברה מדמי שכירות תלויי פדיון הינן בהיקף לא מהותי. לחברה לא היה שוכר עיקרי ששיעור דמי השכירות ששולמו על ידו בגין שנת 2014 היווה שיעור של 10% או יותר מסך הכנסות החברה בדוחותיה הכספיים לשנת 2014. שיעור התפוסה בנכסי הקבוצה בתחום פעילות זה, ממועד אכלוס מרכזי המסחר והקניונים בישראל ונכון למועד הדוח, הינו כ- 97%.

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

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

הניהול לתחזוק ולהפעיל את השטחים הציבוריים שבקניונים ומרכזי המסחר, לרבות ניקיון, שמירה, חידוש, פרסום, ביטוח, בתנאים ובהיקפים שיקבעו על ידי חברות הניהול מעת לעת.

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

בחלק מהקניונים והמרכזים המסחריים קיימים מעל לאזורי המסחר, אזורים המיועדים לשטחי השכרה למשרדים. לפרטים נוספים בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים, ראו סעיף 9 להלן.

8.1.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

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

למיטב ידיעת החברה, המבוססת, בין היתר, על פרסומים פומביים, בתחילת הדרך, נשענו מרבית הקניונים על שוכרי עוגן גדולים (כדוגמת סופרמרקטים, בתי כלבו ובתי קולנוע), אשר נחשבו למושכי קהל. אולם, בשנים האחרונות, השתנתה התפיסה בקניונים בישראל וחלה מגמה הפוכה, של הוצאה או צמצום שטחי העוגנים, בשל דמי השכירות הנמוכים למ"ר המתקבלים על-ידם והשטחים הנרחבים שהם תופסים. יחד עם זאת, ישנם היום עוגנים "חדשים" בדמות חנויות אופנה גדולות ומובילות.

יצוין כי בשנים האחרונות חל גידול בשטחי המסחר המיועדים לענף האופנה בתחום הקניונים בישראל וכן בנכסיה של החברה בתחום הפעילות, ובשנתיים האחרונות מהוות הכנסות ענף האופנה כ- 47% מהכנסות תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל.

בשנים האחרונות ניתן לחוש בהתחזקותן של רשתות אופנה ממותגות על-חשבון חנויות בודדות בעלות אופי מקומי, לרבות רשתות אופנה בינלאומיות, הקמת מרכזי סחר חוץ עירוניים זולים (power centers), המתחרים בקניונים וכן הליך קונסולידציה בין חברות גדולות במשק הישראלי המחזיקות במרכזי מסחר וקניונים, המהווה יתרון לגודל על פני מתחרים קטנים, תוך יצירת יעילות תפעולית. בנוסף ניתן להבחין במגמה הולכת וגוברת במסגרתה אוחזות מספר קבוצות קמעונאות במספר גדל והולך של מותגים מובילים, וכתוצאה מכך מרחיבות את השטחים המושכרים על ידן בכל קניון ובהכרח משפרות את כח המיקוח שלהן מול הקניונים.

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

תחום פעילות זה כפוף בעיקרו לדיני המקרקעין ודיני התכנון והבנייה. בנוסף מושפעת הפעילות בתחום זה מעדכוני חקיקה בתחום רישוי עסקים, מיסוי מקרקעין ומיסוי עירוני. לפירוט בנושא המגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על הקבוצה, ראו סעיף 22 לפרק זה.

8.1.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

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

תקופת הדוח התאפיינה בהמשך המגמה של האטה בצמיחה הכללית במשק, בהמשך לשנת 2013, אך לעומת זאת נרשם המשך היציבות בענף הנדל"ן המניב בישראל, הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות ושיעורי התפוסות. מדד המחירים לצרכן (הידוע) רשם ירידה של 0.2% ברבעון, ריבית בנק ישראל ירדה פעמיים ברבעון זה בשיעור מצטבר של 0.5% ועומדת על רמה של 0.25%. בחודש פברואר 2015 ירדו ריבית הפריים וריבית בנק ישראל בשיעור של 0.15% נוספים.

ההאטה בצמיחה הכללית במשק לא ניכרה בסביבתה העסקית ו/או בתוצאותיה העסקיות והכספיות של החברה, אולם מעת לעת, מורגשת סביבה מאתגרת יותר במשאים ומתנים מול השוכרים בעת חתימה על הסכמי שכירות חדשים או חידוש חוזים קיימים. זאת, במיוחד באזור באר שבע ובאזור הצפון, בהם חלו בשנה החולפת שינויים במאזן התחרותי בין השחקנים בענף, בין היתר, בשל פתיחת מרכזי מסחר חדשים והתרחבות היצע שטחי המסחר באזור, המציבים בפני הענף אתגרים, לרבות הצורך להתאים את מחירי השכירות בקניון עזריאלי הנגב וקניון עזריאלי קרית אתא.

תקופת הדוח התאפיינה ביציבות יחסית בממוצע הפדיונות¹⁶ בקניוני הקבוצה לעומת התקופה המקבילה אשתקד (למעט קניון עזריאלי הנגב והשפעת מבצע "צוק איתן" והתחרות באזור בקניון זה) וכן המשיכה היציבות בתחום המשרדים ואף נרשמה עליה בביקושים, בעיקר במרכז עזריאלי חולון. עבודות הקמת הקומה השניה בקניון עזריאלי איילון הושלמו בסמוך לפני פרסום דוח זה. מטבע הדברים חלק מהעבודות מחייבות עבודות בניה והכנות גם בקומה הראשונה ולצורך כך פינו חלק מהשוכרים את החנויות לתקופות קצרות.

בנוסף, בתקופת הדוח, בחודשים יולי-אוגוסט 2014, נערך מבצע "צוק איתן" ברצועת עזה. בתקופת המבצע הורגשה האטה מסוימת, זמנית, בפעילות של חלק מקניוני החברה, בעיקר בקניון עזריאלי הנגב, בבאר שבע. עם תום המבצע שבה היציבות המאפיינת את פעילות הקבוצה ברוב קניוני הקבוצה כאמור לעיל. יצוין, כי בתקופת המבצע יזמה החברה תשלום מענק לשוכרים בקניון עזריאלי הנגב, לצרכי קידום עסקיהם, אשר הסתכם בסך כולל של כ-700 אלפי ₪ (כולל מע"מ). למועד הדוח לא ניכרת השפעה משמעותית של כל אלה על הפרמטרים התפעוליים המהותיים של החברה (NOI, FFO), אולם לא ניתן להעריך למועד הדוח, השפעה עתידית (אם ישנה) ואת תקופת השפעה כאמור, ככל שתחול. להסברי הדירקטוריון אודות שינויים בשווי ההון של נדל"ן להשקעה של הקבוצה למועד הדוח ראה סעיף 1.10.1 לפרק ב' לדוח.

הנהלת החברה מעריכה, כי הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבבעלותה, התחזוקה והניהול השוטף האקטיבי של הנכסים, היותם ממוקמים בעיקר באזורי ביקוש, המיצוב העסקי הגבוה של הנכסים והשקעות החברה בשמירת 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 היציבות כגון אלה.

8.1.5 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

החברה מעריכה, כי גורמי הצלחה העיקריים בתחום הינם, בין היתר, איתור מרכזי מסחר וקניונים באזורים בהם רמת ביקוש גבוהה יחסית, מיקום גיאוגרפי נכון של מרכזי מסחר וקניונים כמענה על צרכיהם של התושבים בכל איזור, מומחיות בייזום, תכנון אדריכלי ייחודי, ניהול והקמה של מרכזי מסחר וקניונים באמצעות צוות הניהול המקצועי המועסק בקבוצה, יצירת תמהיל שוכרים מגוון ואיכותי בעלי איתנות פיננסית, ידע וניסיון בשיווק, ניהול ותפעול נכסים, המוניטין הטוב של החברה,

¹⁶ נתוני הפדיון מבוססים על נתונים שנמסרים על ידי השוכרים. כמו כן, לא כל השוכרים מדווחים לקבוצה על נתוני הפדיון.

מיצובה העסקי ואיתנותה הפיננסית המאפשרת ייזום בעלויות מימון נמוכות יחסית ומתן מענה מידי להזדמנויות עסקיות אטרקטיביות.

8.1.6 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום הפעילות

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

8.1.7 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

חסמי כניסה - להערכת החברה, גופים הפועלים בתחום מרכזי מסחר וקניונים, נדרשים להון עצמי ואיתנות פיננסית. חסם הכניסה העיקרי לייזום והקמת מרכז מסחרי, לאחר מציאת קרקע מתאימה באזור ביקוש, הוא ההכרח באיתנות פיננסית המאפשרת קבלת מימון לצורכי ההקמה, בין היתר, בשל מגמה מתרחבת לפיה, יזמים מגדילים תקציבי השקעות לשוכרי נכסים מניבים בעת אכלוסם לראשונה של שטחים בייזום. כמו כן, בעיקר נדרשים ידע מקצועי, ניסיון בתחום היזמות, מוניטין חיובי בענף, זמינות מקורות מימון בתנאים טובים ועתודות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי רמת ביקוש גבוהה לשטחי השכרה למטרות מסחר. בנוסף, נדרשים גופים הפועלים בתחום מרכזי המסחר והקניונים לעמוד בדרישות רגולטוריות גבוהות, בין היתר רגולציה בתחומי הגבלים עסקיים, תכנון ובניה, רישוי עסקים, בטיחות, נגישות ואיכות הסביבה. יצוין, כי על אף חסמי הכניסה הגבוהים, ניתן להצביע על גידול משמעותי בהקמה וייזום של מרכזי מסחר רבים, בכל חלקי הארץ, בשנים האחרונות. בנוסף, ניתן לפעול בתחום מרכזי המסחר והקניונים בעלויות נמוכות יותר, באמצעות רכישת מרכזים מסחריים מיזמים בודדים, הרחבת שטחים מסחריים קיימים, שדרוג ושיפוץ מרכזים מסחריים וכן באמצעות ניהול מרכזים מסחריים ללא רכישתם.

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

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

8.1.8 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

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

8.1.9 אופן ביצוע רכישות או הקמה של נכסים

לפרטים בדבר אופן ביצוע הרכישות או הקמה של נכסים ראו סעיף 8.1.9 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2013 שפורסם ביום 19 במרץ 2014 (אסמכתא: 2014-01-017433) כפי שתוקן ביום 23 במרץ 2014 (אסמכתא: 2014-01-021204) ("הדוח התקופתי לשנת 2013"), הנכלל במסגרת דוח זה על דרך ההפניה.

8.2. נכסים מהותיים

בטבלה שלהלן מובא ריכוז נתונים אודות נכסים מהותיים של הקבוצה בתחום פעילות מרכזי המסחר והקניונים ליום 31.12.2014, אשר הוערכו על ידי מעריך השווי מר רונן כץ, שותף במשרד גרינברג אולפין ושות' (*) בשיטת היוון ההכנסות:

שם הנכס ומאפייניו	שנה	פריט מידע											לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)
		שווי הוגן/ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (באלפי ש"ח)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה (%)	שיעור על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (באלפי ₪)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר לשטח מסחרי (בש"ח)	יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ממוצעת למ"ר	הנחות נוספות בבסיס הערכה
קניון עזריאלי (1)	שנת 2014	2,060,790	117,079	142,872	6.93%	7.15%	28%	0%	44,361	100%	326	13%	שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות - 7.00%. שיעור היוון משוקלל - 7.13%
	שנת 2013	2,013,354	113,985	139,644	6.94%	7.19%	27%	0%	118,297	100%	318	12.5%	שיעור היוון לדמי השכירות - 7.00%. שיעור היוון משוקלל - 7.17%
	שנת 2012	1,893,452	111,686	135,328	7.15%	7.44%	26%	21%	70,895	100%	313	12%	שיעור היוון לדמי השכירות - 7.25%. שיעור היוון משוקלל - 7.44%
	שנת 2014	1,229,472	85,798	92,080	7.49%	7.23%	52%	0%	***1,129	100	313	15%	שיעור היוון לדמי השכירות - 7.00%. שיעור היוון משוקלל - 7.11%
קניון עזריאלי (2) אילון לא הקומה השניה (למעט רווחי שערך)	שנת 2014	1,274,400	90,026	93,986	7.37%	7.46%	53%	0%	2,896	99%	321	15%	שיעור היוון לדמי השכירות - 7.25%. שיעור היוון משוקלל - 7.34%
	שנת 2013	1,274,400	90,026	93,986	7.37%	7.46%	53%	0%	2,896	99%	321	15%	שיעור היוון לדמי השכירות - 7.25%. שיעור היוון משוקלל - 7.34%
	שנת 2012	1,270,500	90,860	94,493	7.4%	7.45%	54%	0%	685	100%	325	14%	שיעור היוון לדמי השכירות - 7.25%. שיעור היוון משוקלל - 7.45%
	שנת 2014	1,270,500	90,860	94,493	7.4%	7.45%	54%	0%	685	100%	325	14%	שיעור היוון לדמי השכירות - 7.25%. שיעור היוון משוקלל - 7.45%

¹⁷ כ- 20% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הונו לפי שיעור היוון של 6.75%.

שם הנכס ומאפייניו	שנה	פריט מידע											לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)
		שווי הוגן/ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (באלפי ש"ח)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה (%)	שיעור העלות על תשואה (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (באלפי ₪)	שיעור התפוסה לתוס תקופה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר לשטח מסחרי (בש"ח)	יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ממוצעת למ"ר	הנחות נוספות בבסיס הערכה
קניון עזריאלי ירושלים (לא מרכיב המשרדים)	שנת 2014	1,873,033	124,052	133,153	7.11%	7.18%	30%	0%	26,511	100%	278	12%	שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות - 7.00% ¹⁸ . שיעור היוון משוקלל - 7.05%
	שנת 2013	1,839,455	120,756	128,091	6.96%	7.24%	29%	0%	111,479	100%	282	11%	שיעור היוון לדמי השכירות - 7.00% ¹⁸ . שיעור היוון משוקלל - 7.09%
	שנת 2012	1,722,858	118,539	126,380	7.3%	7.47%	28%	1%	28,744	100%	266	11%	שיעור היוון לדמי השכירות - 7.25% ¹⁸ . שיעור היוון משוקלל - 7.47%
יתר הנכסים (למעט מהותיים מאד)		8,299,612	611,318	564,011	---	---	---	---	(89,145)	---	---	---	---
יתר הנכסים (למעט מהותיים מאד)		7,589,738	592,061	546,826	---	---	---	---	59,014	---	---	---	---
יתר הנכסים (למעט מהותיים מאד)		7,275,389	589,986	544,222	---	---	---	---	141,999	---	---	---	---

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

(1) הנתונים כוללים 50% מרווחי חניון מרכז עזריאלי. (50% נוספים נכללו בנכס מהותי מאד – משרדי מרכז עזריאלי שהערכת שווי בגינם מצורפת לדוח זה). החברה רשומה בלשכת רישום המקרקעין כחוכרת של קניון עזריאלי איילון לתקופה של 49 שנים המסתיימת ביום 1 באוגוסט, 2031, עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים. עיריית רמת גן הינה הבעלים של מתחם מקומות החנייה הצמוד אליו ואשר כולל כ- 2,350 מקומות חניה. עיריית רמת גן התחייבה (ונרשמה זיקת הנאה בגין כך), כי תאפשר זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל וכן זכות חניה פתוחה לציבור, ובכלל זה לבאי הקניון, במקומות החניה שהוכשרו (למעט 250 מקומות שהשימוש בהם יפסיק ככל שהעירייה תממש זכויות בניה בהם), וזאת כל עוד החברה תמשיך לחכור ולהפעיל את קניון עזריאלי איילון. למועד הדוח, השלימה החברה הקמת הקומה השנייה המהווה תוספת של כ-9,500 מ"ר שטח להשכרה בהתאם לתוכנית מתאר חדשה של החברה שאושרה כמפורט בסעיף 1.1.4 לדוח הדירקטוריון. העלות הכוללת הצפויה עד לסיומן של העבודות כ-15-10 מיליון ₪ (לא כולל היוונים ותקציב השקעות לשוכרים).

8.3. בטבלה שלהלן מובא ריכוז נתונים אודות מבנה מניב בהקמה מהותי של הקבוצה, ליום 31.12.2014. יודגש כי השימושים של נכס זה יחולקו בין תחום הפעילות של מרכזי המסחר והקניונים בישראל לבין תחום הפעילות של שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, בהתאם לשימושים השונים שבייעוד זכויות הבניה בנכס:

נתונים אודות הערכת שווי וההנחות שבבסיסה			שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה (%)	שיעור השלמה בסוף שנה [הנדסי] (%)	נתונים כספיים		תקופת הדיווח	שם הנכס ומאפייניו			
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל הערכה	שם מעריך השווי וניסיון			נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים				עלות מצטברת בסוף שנה כולל קרקע בניה פיתוח ומימון (מאוחד בש"ח)		
					רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (מאוחד בש"ח)	שווי הוגן/ערך בספרים בתום תקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)					
ל.ר.	מוצג לפי שווי הוגן בגישת העלות	ל.ר.	4.7%	29%	-	906,770	934,282	שנת 2014	נתונים שנתיים על הנכס	שם הנכס	עזריאלי שרונה
										מיקום הנכס	תל אביב
ל.ר.	מוצג לפי שווי הוגן בגישת העלות	ל.ר.	0.3%	10%	-	727,630	755,142	שנת 2013		מועד רכישת הקרקע	מאי 2011
										חלק התאגיד בפועל (%)	100%
										שיטת הצגה בדוח המאוחד	שווי הוגן
ל.ר.	מוצג לפי שווי הוגן בגישת העלות	ל.ר.	-	2.5%	-	594,882	622,394	שנת 2012		מועד סיום בניה משוער	2017
										שטחי נכס מיועדים (לפי שימושים) (מ"ר)	110,000 מ"ר משרדים 11,500 מ"ר מסחר
										סך כל ההשקעה הצפויה כולל קרקע בניה ופיתוח (במיליוני ש"ח)	1,645-1,690
-	-	-	-	-	7,904	1,325,688	1,320,955	יתר הנכסים בהקמה 2014			
-	-	-	-	-	7,775	812,690	815,865	יתר הנכסים בהקמה 2013*			
-	-	-	-	-	(11,442)	513,890	543,973	יתר הנכסים בהקמה 2012*			

*בגין הנכסים בהקמה שהיו לתום השנה הרלוונטית אף אם הם לא נכללים ב- 31 לדצמבר 2014 בנכסים בהקמה.

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

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

בשל התגברות התחרות בענף, תוספת שטחי מסחר באזורים רבים ומגמות של עליה במסחר מקוון, פעלה החברה במהלך שנת 2014 ותמשיך לפעול לפיתוח התחום השיווקי. בין היתר, החלה החברה בפעילות מיתוג של קניוני הקבוצה בדרך של יצירת שפה תקשורתית אחידה בנכסים עצמם, פעולות שיווק וקמפיינים במדיות השונות ותכנון פעולות שיווק, מיתוג ובידול נוספות.

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

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

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

כך גם להערכת החברה, משפיע תמהיל השוכרים במרכז המסחרי על התחרות מול הצרכן הפרטי – סוגי החנויות ומיתוגן, האווירה וחווית הקניה, הטבות לצרכנים, אירועים יזומים במסגרת המרכז המסחרי, נגישות למרכז המסחרי וחניה זמינה (חינם או בתשלום) – כל אלה ממתגים את המרכז המסחרי ויוצרים יתרון תחרותי. הפרמטרים העיקריים התומכים באטרקטיביות המרכז המסחרי בעבור הצרכן הם, בין היתר, מיקום, גודל, מראה חדשני ותמהיל עסקים המותאם לצרכי הלקוחות באיזור. על כן, נדרשים הקניונים והמרכזים המסחריים לשיפוץ, שדרוג והתאמת תמהיל השוכרים בהם.

להערכת החברה, היקף פעילותה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל הינו גדול, והיא אחת החברות בעלות מספר הקניונים והמרכזים המסחריים הגדול בישראל. למועד הדוח, פועלים במרכזים המסחריים

והקניונים של הקבוצה כ- 1,700 שוכרים המפעילים חנויות ומסחר. להערכת החברה, הגורמים והשיטות המסייעים להתמודדותה של הקבוצה בתחרות בתחום הינם כדלקמן:

- ☒ רוב המרכזים המסחריים והקניונים של הקבוצה מתאפיינים בתכנון איכותי ותמהיל שוכרים איכותי אותו מקפידה החברה לתחזק לאורך השנים, התורמים ליתרון התחרותי שלה ומציעים למבקרי המרכזים המסחריים והקניונים חוויית קניה איכותית;
- ☒ היקף הפעילות של החברה בתחום מאפשר לחברה להתקשר עם רשתות ונותני שירותים בתנאים מיטביים;
- ☒ היקף הפעילות של החברה בתחום מאפשר לחברה להתמחות בניהול מרכזי מסחר וקניונים באופן יעיל שיש בו כדי להביא לחסכון בעלויות ובכח אדם;
- ☒ מרבית שוכריה של החברה הינם רשתות גדולות ו/או חברות בעלות איתנות פיננסית גבוהה והסכמי השכירות עימם הינם לתקופה ארוכה יחסית;
- ☒ מרכזי המסחר והקניונים של החברה ממוקמים באזורי ביקוש גבוהים, המאפשרים לחברה להשכיר את הנכסים לסוגים רבים ומגוונים של שוכרים;
- ☒ התמחות הקבוצה בתכנון והקמה של מרכזי מסחר וקניונים בהתאם לצרכי השוכרים וקהל המבקרים במרכז ו/או הקניון.

8.5. יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום

לפירוט יעדי החברה והאסטרטגיה של הקבוצה, ראו סעיף 25 לפרק זה.

9. תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל

9.1 מידע כללי על תחום הפעילות

9.1.1 כללי

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

מרבית חוזי השכירות של הקבוצה הם לתקופות של כחמש שנים בממוצע, כאשר נתונה לשוכר אופציה לתקופות שכירות נוספות של כחמש שנים. דמי השכירות הינם בסכום קבוע לכל מ"ר מהשטחים המושכרים.

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

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

א. פארקים לעסקים ולתעשיות עתירות ידע – הקבוצה מתמחה במתן מענה לדרישות המיוחדות של תעשיות עתירות ידע והקמת מבנים ייעודיים המותאמים מראש לצורכי השוכרים. הבנייה הייעודית מעניקה פתרון כולל ושלם לשוכרים, הכוללת בחובה את ליווי השוכר החל בשלב הכנת תוכניות העבודה לצרכי התכנון המבוקש של השוכרים, תכנון המבנה והקמתו בשיתוף פעולה מלא עם השוכר ועד למתן מענה לכל דרישות השוכר באשר לפני השוכר. הפארקים העסקיים מקנים סביבת עבודה איכותית ונקייה במיקום מרכזי, תשתיות איכותיות, שטחים ירוקים ואזורי חניה.

ב. מגדלי משרדים – לקבוצה מגדלי משרדים המושכרים בתפוסה גבוהה לשוכרים רבים ומגוונים, במרבית המקרים, לתקופות שכירות ארוכות.

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

9.1.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים מושפע בעיקר מהפעילות הכלכלית בארץ ובעולם. בתחום פעילות זה פועלים גופים שונים המאחרים, מתכננים, מקימים, משכירים ומתחזקים נכסים המיועדים להשכרה לשימושים שונים. בישראל קיימות חברות רבות בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים, ביניהן, חברות גדולות, ותיקות ומובילות, המחזיקות נכסים בהיקפים גדולים, וכן יזמים קטנים ומקומיים הפועלים באזורים גיאוגרפיים מסוימים. הפעילות בתחום זה מתאפיינת בכך שחלק מעלויות

ההקמה או הרכישה של נכסי הנדל"ן ממומן על ידי מקורות עצמיים והיתרה ממומנת באשראי ממקורות חיצוניים.

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

תחום פעילות זה כפוף בעיקרו לדיני המקרקעין ודיני התכנון והבנייה. בנוסף מושפעת הפעילות בתחום זה מעדכוני חקיקה בתחום רישוי עסקים, מיסוי מקרקעין ומיסוי עירוני. לפירוט בנושא המגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על הקבוצה, ראו סעיף 22 לפרק זה.

9.1.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

למיטב ידיעת החברה, בשנת 2014 נמשכה מגמת היציבות בשוק המשרדים באזור המרכז, אשר התבטאה בעלייה בייזום ובהיצע של פרויקטים חדשים, ביציבות בביקושים לשטחי משרדים וביציבות בגובה דמי השכירות בפרויקטים רבים ואף עליה מתונה בדמי השכירות בחלק מהפרויקטים בתל אביב ובהרצליה. בנוסף, האיתנות הנרשמת בתעשיית ההיי טק, מייצרת ולהערכת החברה תמשיך לייצר, בשנים הקרובות, ביקושים לשטחי משרדים בשל הצפי בהמשך עליית מספר המועסקים בענפי טכנולוגיית המידע, אבטחת מידע וסייבר.

למועד הדוח שמרה הקבוצה על שיעורי תפוסה גבוהים מאוד בנכסיה המניבים בתחום ואף הגדילה את סך הכנסותיה מדמי שכירות. החברה מעריכה שאיתנותה הפיננסית, איתנותם של השוכרים של החברה המהווים בחלקם את הפירמות המובילות במשק (שוכרי AAA), נזילותה הגבוהה ומעמדה בשוק הפיננסי מהווים יתרונות ומחזקים את מעמדה בתחום. לפרטים בדבר התפתחות ההכנסות מתחום פעילות זה ראו סעיף 1.10.2 לדוח הדירקטוריון.

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

להערכת החברה, לאור האמור לעיל ובשל גידול הצפוי למיטב ידיעת החברה בהיצע בנייני משרדים חדשים באזור המרכז בשנים הקרובות, עשויה לחול ירידה מתונה במחירי השכירות באזורים בעלי ביקוש נמוך יותר. להערכת החברה, לא צפויה בגין ירידה זו השפעה מהותית מאוד לטווח ארוך על מחירי השכירות בנכסי החברה, המאופיינים בעיקרם ברמת בינוי, במיקום ובניהול איכותיים אשר רמת הביקוש להם מצויה בשנים האחרונות בעליה מתמדת. כמו כן, חלק גדול מהגידול בהיצע המשרדים באזור המרכז מורכב מבניינים הניבנים במסגרת קבוצות רכישה, או בניינים המיועדים למכירה למספר רב של רוכשים, אשר לא צפויים להשפיע מהותית על מחירי השכירות באזור המרכז.

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

9.1.5 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

החברה מעריכה, כי גורמי הצלחה העיקריים של החברה בתחום הינם, בין היתר, פריסה גיאוגרפית ומיקום הנכסים המניבים באזורים מבוקשים ברחבי הארץ למשרדים, מסחר ותעשייה, איכות הנכסים מומחיות בייזום ותכנון אדריכלי, ניהול והקמה של נכסים המותאמים לשוכרים פוטנציאלים, שלגביהם

התקשרה החברה בחוזי שכירות מראש באמצעות צוות הניהול המקצועי המועסק בקבוצה, רמת ביקוש והיצע של נכסים מסוג דומה, המכתיבים את תנאי חוזי השכירות והפוטנציאל לשינויים בו, ידע וניסיון בשיווק, ניהול ותפעול נכסים, המוניטין הטוב של החברה, מיצובה העסקי ואיתנותה הפיננסית המאפשרת מענה מיידי להזדמנויות עסקיות אטרקטיביות.

9.1.6. שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום הפעילות

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

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

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

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

9.1.8. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לתיאור מבנה התחרות בתחום פעילות זה, ראו סעיף 0 להלן.

9.1.9. אופן ביצוע רכישותיה של החברה

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

9.1.10. רכישות שבוצעו בתקופת הדוח

לפרטים אודות זכיה של החברה בסמוך למועד פרסום הדוח במכרז לרכישת קרקעות לייעוד מסחר ומשרדים בחולון, ראה סעיף 1.3.1 לפרק א' לדוח.

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

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

9.2.1. מגדלי עזריאלי תל אביב

בטבלאות שלהלן מוצג ריכוז נתונים אודות מגדלי המשרדים במרכז עזריאלי תל אביב, אשר, למועד הדוח, מהווה 10.9% מסך נכסי החברה ועונה על הגדרת נכס מהותי מאד. הערכת השווי בגין נכס זה, המוגדרת הערכת שווי מהותית מאד, מצורפת לדוח זה כנספח ד' לדוח הדירקטוריון.

הקבוצה, באמצעות חברת קנית השלום, הינה בעלת מלוא זכויות החכירה במרכז המכונה "מרכז עזריאלי". מרכז עזריאלי משתרע על חטיבת קרקע בשטח כולל של 32.894 דונם, הממוקמת במרכז תל אביב, בצומת שהינו עורק תחבורה מרכזי ובסמוך לעורקי התנועה הראשיים של תל אביב (נתיבי איילון, דרך שלום, דרך מנחם בגין) ולתחנת רכבת השלום הממוקמת על מחלף השלום.

למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח, מרכז עזריאלי הינו מרכז העסקים הגדול במדינת ישראל, בעל שטח בנוי כולל של כ- 326,233 מ"ר ברוטו, המורכב מחניון תת-קרקעי ומחסנים (בשטח 122,255 מ"ר), קניון

הכולל 3 קומות מסחריות וקומה ציבורית (בשטח 58,649 מ"ר), שני מגדלי משרדים, המגדל העגול (בשטח 55,710 מ"ר) והמגדל המשולש (בשטח 47,680 מ"ר), וכן המגדל המרובע שהינו מגדל בשימושים מעורבים של משרדים ומלון, (בשטח 40,574 מ"ר) וכן גשרי מעבר ציבוריים (מעל דרך מנחם בגין ורכבת השלום) (בשטח 1,365 מ"ר). בנייני המשרדים של הקבוצה במרכז עזריאלי מורכבים משלושת המגדלים: המגדל העגול, הכולל 38 קומות משרדים ועוד קומת גג המשמשת מצפה מבקרים ומסעדה; המגדל המשולש, הכולל 35 קומות משרדים ועוד 2 קומות שירות; והמגדל המרובע, הכולל 18 קומות משרדים מעל 13 קומות המלון. לפרטים בדבר תוכניות החברה להרחבת המרכז ורכישת בית ידיעות אחרונות ראה סעיף 7.8 לפרק זה לדוח.

9.2.2. הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2014	
שם הנכס:	מגדלי עזריאלי
מיקום הנכס:	תל אביב
שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים (לפי שטח להשכרה).	משרדים - 131,421 מ"ר; מלון - 18,000 מ"ר; משרדים בשימוש הקבוצה - 1,520 מ"ר
חלק החברה בנכס:	99.1%
מבנה האחזקה בנכס:	באמצעות קניית השלום המוחזקת 99.1% ע"י קבוצת עזריאלי בע"מ
חלק התאגיד בפועל בנכס:	99.1%
ציון שמות השותפים לנכס:	0.9% מוחזקת ישירות על ידי עמותת קרן עזריאלי (ישראל) (ע"ר).
תאריך רכישת הנכס:	הקרקע נרכשה באוגוסט 1992.
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):	חכירה מהוונת.
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:	-
מצב רישום זכויות משפטיות:	בחודש יולי 2014 הושלם רישום זכויות החכירה של קניית השלום בלשכת רישום מקרקעין.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	אין נושאים מהותיים מיוחדים. לפרטים נוספים ראו הערכת השווי המצורפת לדוח זה.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד

לפרטים בדבר רישומן של זכויות בנכס, שעבודים וערבויות, הנוגעים למגדלי מרכז עזריאלי, ראו סעיף 9.2.8 לפרק א' לדוח. יוער כי כל שטחי מרכז עזריאלי מיועדים להשכרה בשוק החופשי, למעט שטח בשימוש עצמי של קניית השלום וחברות הקבוצה (בקומות המשרדים האחרונות של המגדל העגול ועוד שטחים זניחים כגון ארכיון, גלריה, מחסן וכו'), ולמעט שטח של כ- 5,500 מ"ר המצוי במרתפי הפרויקט אשר מיועד לשם הקמת תחנת משנה של חברת החשמל ואשר הוחכר בשנת 2006 בחכירת משנה לחברת החשמל לישראל בע"מ בתמורה לסכום חד פעמי של כ- 14 מליון ש"ח וזאת למלוא תקופת החכירה של קניית השלום (שטח כאמור לא נלקח בחשבון בהערכת השווי של המרכז המצורפת לדוח זה).

לחברת הירדן מ.ה.י. בע"מ, המפעילה את המלון הממוקם במגדל המרובע של מגדלי עזריאלי, רשיון עסק להפעלת המלון, אשר למועד הדוח, תוקפו עד ליום 31 בדצמבר 2016.

9.2.3. נתונים עיקריים

נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס – 99.1%	שנת 2014	שנת 2013	שנת 2012	רכישת הנכס בתאריך
שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	2,780,410	2,718,246	2,579,848	עלות ההקמה (במיליוני ש"ח) (**)
רווחי שערך (באלפי ₪)	53,845	128,440	84,110	מועד הרכישה של הקרקע
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100%	~100%	99%	אוגוסט 1992
שטחים מושכרים (מ"ר)	149,613	149,489	149,421	
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח) (*)	237,537	235,059	223,412	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (ש"ח) (***)	98	96	93	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	120	114	103	
NOI (באלפי ש"ח)	202,571	196,703	186,020	
NOI מותאם (באלפי ש"ח)	210,028	207,455	200,521	
שיעור תשואה בפועל (%)	7.3%	7.2%	7.2%	
שיעור תשואה מותאם (%)	7.6%	7.6%	7.8%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	150	151	149	

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

(**) כולל עלויות התאמה לשוכרים ושיפוצים עד למועד הדוח.

(***) לא כולל את שכר הדירה של המלון. אם היה הממוצע כולל את שכר הדירה של המלון היה הממוצע לשנת 2014 כ- 94 ש"ח למ"ר, לשנת 2013 כ- 93 ש"ח למ"ר ולשנת 2012 כ- 89 ש"ח למ"ר.

9.2.4. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס – 99.1%	שנת 2014	שנת 2013	שנת 2012
הכנסות:			
מדמי שכירות – קבועות	170,620	167,489	159,783
מדמי שכירות – משתנות*	-	-	-
מדמי ניהול	39,249	39,904	38,657
מהפעלת חניונים	24,847	24,916	24,825
אחרות	2,821	1,418	147
סה"כ הכנסות	237,537	233,727	223,412
עלויות:			
ניהול, אחזקה ותפעול	34,966	37,024	37,391
פחת	96	96	96
הוצאות אחרות	-	-	-
סה"כ עלויות:	35,062	37,120	37,487
רווח:	202,475	196,607	185,925
NOI:	202,571	196,703	186,021

(*) אין תוספת פדיון בגין השכרה למשרדים.

9.2.5. שוכרים עיקריים בנכס

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

9.2.6 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2019 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2018	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2017	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2016	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2015	
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס – 99.1%)					
73,650	77,825	117,300	147,942	214,527	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)*
73,650	77,825	117,300	147,942	214,527	סה"כ

* אין תוספת פדיון בגין השכרה למשרדים.

סכומי ההכנסות בטבלה לעיל, חושבו על בסיס הסכומים הבסיסיים שנקבעו בהסכמי השכירות כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 31 בדצמבר 2014, ובהתבסס על ההנחות הבאות: (1) לא נלקחו בחשבון מימושי האופציות להארכת תקופות השכירות הכלולות בחוזי השכירות; (2) לא נלקחו בחשבון חוזי שכירות שתקופת השכירות על פיהם הסתיימה וטרם נחתמו עם השוכרים חוזי שכירות חדשים; (3) לא נלקחה בחשבון האפשרות של מכירת הנכסים או רכישת נכסי נדל"ן מניב חדשים; (4) לא נלקחו בחשבון קנסות בגין יציאה מוקדמת, ככל שקיימים; ו-(5) לא יחול שינוי במקדמות דמי הניהול לכל שוכר ביחס לשנת 2014.

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

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

9.2.7 מימון ספציפי לנכס

מימון ספציפי		הלוואות
יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2014 (אלפי ש"ח)	מוצג חלויות שוטפות:
		88,750
	31.12.2013 (אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
		532,500
שווי הוגן ליום 31.12.2014 (אלפי ש"ח)	מוצג חלויות שוטפות:	88,837
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	621,858
618,284		
אוגוסט 2013		
710,000		
גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)		
1.16%		
שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2014 (%)		
מועדי פרעון קרן וריבית		הקרן מוחזרת בהחזרים חצי שנתיים שווים עד לאוגוסט 2021. הריבית משולמת על היתרה הבלתי מסולקת כל חצי שנה.
תניות פיננסיות מרכזיות		למלווה תעמוד הזכות להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי בהתקיים עילות מקובלות הקבועות בהסכם הכוללות, בין היתר – שינוי מהותי לרעה במצבת השוכרים במגדל העגול או כאשר היחס בין יתרת ההלוואה נכון למועד החישוב לבין שווי של המגדל העגול (כפי שיקבע על ידי שמאי אשר יערוך אחת לשנה שמאות למגדל העגול) (LTV), יעמוד החל בתום שנתיים ממועד העמדת ההלוואה על לא יותר מ- 70% (ושיעורו פוחת על פני תקופת ההלוואה עד לשיעור של 25%, שנה אחת לפני פירעון מלוא ההלוואה). בהתאמה לפירעונות שאמורים להתבצע בתוך שנתיים כאמור, עומד יחס זה ליום 31 בדצמבר 2014 על כ- 46%
תניות מרכזיות אחרות		-
האם התאגיד עומד בתניות מרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח		כן
האם מסוג non-recourse		לא

9.2.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2014 (+) (באלפי ש"ח)
שעבודים	חלק מקומות הלוואי, קומת הגג וקומות 11-49 של המגדל העגול משועבדים בשעבוד קבוע לקבוצת גוף מוסדי (ראו גם סעיף 18.3 להלן)	621,250
(1) קניית השלום העמידה לעיריית תל-אביב ערבות בסכום של 8 מיליון ₪, צמודה למדד מחירי תשומות לבנייה למגורים (אשר נכון ליום 31 בדצמבר, 2014, עומדת על סך של כ- 23 מיליון ₪), אשר נועדה להבטיח את השלמת קיום התחייבויות קניית השלום בקשר לביצוע עבודות הפיתוח והבינוי של הפרויקט. ערבות זו צפויה להיות מושבת לקניית השלום עם הוצאת תעודת גמר לפרויקט. למועד הדוח, פועלת קניית השלום לקבלת תעודת גמר כאמור והיא לא צופה כי יחולטו סכומים כלשהם מערבות זו. האמור בסעיף זה הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר מבוסס על הערכות החברה על בסיס ניסיון העבר והתוצאות בפועל עלולות להיות שונות, בעיקר בשל דרישות של רשויות אשר אינן ידועות למועד הדוח. (2) ביום 28 בפברואר, 2008, נחתם על ידי קניית השלום כתב התחייבות לעיריית תל-אביב וכן הועמדה ערבות בנקאית נוספת בסך של כ- 8 מיליון ₪, צמודה למדד המחירים לצרכן (אשר ליום 31 בדצמבר, 2014, עמדה על סך של כ- 9 מיליון ₪), בקשר למתן טופס 4 למגדל המרובע שבפרויקט, במסגרתו התחייבה לפעול להקמת צוות היגוי שיבחן הצורך בהקמת מנהרה נוספת מתחת למחלף קפלן, וכן התחייבה לבנות על חשבונה את המנהרה, ככל שיקבע כאמור. ככל שתידרש בנייתה של המנהרה האמורה, מעריכה קניית השלום את עלות הקמתה בסך של כ- 7 מיליון ש"ח.		

9.2.9. פרטים אודות הערכת השווי

שנת 2012	שנת 2013	שנת 2014	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
2,579,848	2,718,246	2,780,410	זהות מעריך השווי ¹⁹
רונן כץ ממשד גרינברג אולפניר ושות'	רונן כץ ממשד גרינברג אולפניר ושות'	רונן כץ ממשד גרינברג אולפניר ושות'	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
כן	כן	כן	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	מודל הערכת השווי
היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי ²⁰			
149,421	149,489	149,506	ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)
100%	100%	100%	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) ²¹
93.9	97.2	98.7	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת השווי ²²
200,521	207,455	210,028	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי
			NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח) ²³
ראה בפרמטרים מרכזים אחרים להלן			
7.59%	7.43%	7.36%	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשנה לשמירה על הקיים
			שיעור היוון משוקלל שנלקח לצורך הערכת השווי
			פרמטרים מרכזיים אחרים
הופחתו השקעות צפויות בנכס וכן השקעות בגין התחייבות לעיריית ת"א לפי חוזה. סה"כ הפחתת שווי הנכס בגין האמור לעיל הסתכם לכ- 60 מיליון ₪.	הופחתו השקעות צפויות בנכס וכן השקעות בגין התחייבות לעיריית ת"א לפי חוזה. סה"כ הפחתת שווי הנכס בגין האמור לעיל הסתכם לכ- 67 מיליון ₪.	הופחתו השקעות צפויות בנכס וכן השקעות בגין התחייבות לעיריית ת"א לפי חוזה. סה"כ הפחתת שווי הנכס בגין האמור לעיל הסתכם לכ- 77 מיליון ₪.	
שינויי בשווי באלפי ש"ח			
(84,153)	(90,466)	(82,888)	ניתוחי רגישות לשווי
89,882	96,750	88,834	שיעורי היוון
113,729	117,842	122,280	עליה של 0.25%
(113,729)	(117,842)	(122,280)	ירידה של 0.25%
			עליה של 5%
			ירידה של 5%
			דמ"ש ממוצעים למ"ר

¹⁹ מר רונן כץ הינו שמאי מקרקעין מוסמך, בעל תואר ראשון בכלכלה חקלאית ומינהל בפקולטה לחקלאות של האוניברסיטה העברית בירושלים, בעל ניסיון משנת 1997 כשמאי מקרקעין.

²⁰ הערכת השווי מצורפת כנספח ד' לדוח הדירקטוריון.

²¹ לא כולל שטח בשימוש עצמי של החברה כ- 1,520 מ"ר בקומת המשרדים האחרונה של המגדל העגול.

²² מייצג יחס שטח משוק מתוך סך השטח אך בשמאות נלקח שווי גם לשטחים הפנויים.

²³ כולל 50% מ-NOI מייצג חניון שנכלל בשווי הנכס. (ה- 50% הנתרים נכללו בהערכת שווי הקניון).

9.3 תחרות

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

למיטב ידיעת החברה, פועלים בישראל מספר גופים המחזיקים בנתחים משמעותיים של תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים, ביניהם, ריט 1 בע"מ, גב-ים לקרקעות בע"מ, נצבא החזקות 1995 בע"מ, מבני תעשיה בע"מ, לוינשטין נכסים בע"מ ואמות השקעות בע"מ. להערכת החברה, היקף פעילותה בתחום שטחי ההשכרה למשרדים ואחרים בישראל הינו בין החברות המובילות בתחום, במיוחד עם השלמת הפרויקטים הנמצאים למועד הדוח בהקמה.

הגורמים המסייעים להתמודדותה של החברה בתחרות בתחום הינם כדלקמן:

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

9.4 יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום

לפירוט יעדי החברה והאסטרטגיה של הקבוצה, ראו סעיף 25 לפרק זה.

10. תחום הנדל"ן מניב בארה"ב**10.1. כללי**

למועד פרסום הדוח בבעלות הקבוצה שישה נכסי משרדים להשכרה מחוץ לישראל, בשטח להשכרה כולל של כ- 187 אלפי מ"ר (חלק החברה כ- 177 אלפי מ"ר) המושכרים לכ- 300 שוכרים. נכסי החברה בתחום פעילות זה אינם עולים כדי נכסים מהותיים או נכסים מהותיים מאוד. לפרטים מצרפיים בדבר כלל נכסי הנדל"ן המניב של החברה בתחום פעילות זה, ראו סעיף 7 לפרק א' לדוח, תחת האיזור הגיאוגרפי ארה"ב.

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

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

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

10.2. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

בשנים 2011-2014, הרחיבה החברה את פעילותה בארה"ב באמצעות שלוש עסקאות רכישה, הראשונה של שלושה מגדלי משרדים באזור "גלריה" בעיר יוסטון, טקסס, ושתי עסקאות נוספות של רכישת שני מבני משרדים באזור ה-"Energy Corridor" ו-"West Belt" שבעיר יוסטון, טקסס. עיקר נכסי הקבוצה בארה"ב ממוקמים במטרופולין יוסטון, אשר מונה כ- 6 מיליון נפש²⁴, בו חל גידול אוכלוסייה גבוה מהממוצע בארה"ב במהלך 30 השנים האחרונות. לגידול זה תרמו בין היתר איכות חיים גבוהה, שיעור אבטלה נמוך, מעורבות ממשל מצומצמת באופן יחסי ויוקר מחיה אטרקטיבי.

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

למיטב ידיעת החברה, שוק הנדל"ן המניב בארה"ב סבל בשנים שמיד לאחר המשבר הכלכלי האחרון ממשבר חריף ומהרעה כללית וגורפת. הרעה זו התבטאה בין היתר בתפוסות הנכסים ומחירי השכירות שירדו, שיעור השטחים הפנויים בשוק המשרדים גדל ובעיות נזילות ואשראי שגרמו להקשחת מדיניות הבנקים ומלווים

²⁴ הנתונים מתוך פרסומים של חברת ייעוץ הנדל"ן Cushman and Wakefield.

אחרים ביחס לתנאי מימון לנכסים מסחריים, בעיקר על ידי הקטנת שיעורי המינוף והגדלת ההון העצמי הנדרש. אולם, במקביל להתאוששות שחוזה הכלכלה האמריקאית, החל שוק הנדל"ן המניב בארה"ב לקבל תפנית חיובית ולהצביע על שינוי מגמה אותו ניתן לראות בארבע השנים האחרונות. יחד עם זאת, ניכר כי השפעת המשבר הכלכלי ביוסטון הייתה נמוכה באופן יחסי לאזורים אחרים, הן בשיעורי השטחים הפנויים והן בירידה במחירי שכר הדירה.

בהתאם, תהליך התאוששות ביוסטון היה בין המהירים ברחבי ארה"ב, ונתונים טובים המשיכו להירשם בכלכלה המקומית בעיקר בזכות הקשר החזק שיש לכלכלה המקומית עם שוק האנרגיה. משקיעי חוץ ממשיכים להכיר ביוסטון כאחד מיעדי ההשקעה האטרקטיביים ביותר. שוק העבודה ביוסטון ממשיך להציג נתונים חזקים, מספר המועסקים עלה ב- 122,900 מקומות עבודה ב-12 החודשים שהסתיימו בחודש אוקטובר 2014 (נתון זה מייצג עלייה של 4.9% במספר המועסקים וירידה בשיעור הבלתי מועסקים ל-4.9%).²⁵ מגמות חיוביות אלו שממשיכות את הנתונים מהרבעונים הקודמים הביאו לשיפורים משמעותיים בשוק הנדל"ן ביוסטון במהלך שנת 2014.

לקראת סוף שנת 2014 שוק המשרדים התחיל להראות סימנים של איזון אולם מחירי השכירות המשיכו לעלות. גם בתחום הייזום למשרדים מתחילים לראות סימנים של איזון במחצית השנייה של שנת 2014.

בנוסף להשפעה של תחום הגז והאנרגיה, על כלכלת יוסטון, למיטב ידיעת החברה, צפויה הכלכלה המקומית להיות מושפעת גם מגידול בפעילות נמל יוסטון והמרכז הרפואי הגדול המצוי בתחומה²⁶. שיעור הבלתי מועסקים במטרופולין יוסטון הינו 4.7%, שיעור נמוך מהממוצע בארה"ב. נתון זה הוא משמעותי במיוחד כשמתחשבים בכך שגידול האוכלוסייה במטרופולין זה הינו גבוה בכל קנה מידה²⁷.

במקביל, החל ממחצית שנת 2014 החלו מחירי הנפט בעולם לרדת בצורה דרסטית, אולם נכון למועד דוח זה, טרם ניכרה השפעה מהותית על כלכלת יוסטון, אשר לה, כאמור, קשר חזק לשוק האנרגיה. יש לציין, כי להערכת החברה, המשך עקבי של מחירי אנרגיה נמוכים או ירידות נוספות במחירי הנפט, עלולים בטווח הארוך להשפיע לרעה על כלכלת יוסטון ולמועד הדוח אין בידי החברה יכולת להעריך השפעה עתידית על פעילותה בתחום (אם בכלל) ואת תקופת ההשפעה, ככל שתחול.

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

תחום פעילות זה כפוף בעיקרו לדיני המקרקעין ודיני התכנון והבנייה המקומיים. בנוסף מושפעת הפעילות בתחום זה מחקיקה ומרגולציה של רשויות בתחומי איכות הסביבה, בטיחות, רישוי עסקים, מיסוי מקרקעין ומיסוי עירוני. לפירוט בנושא המגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על הקבוצה בכללה, ראו סעיף 22 לדוח.

10.4. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

כאמור לעיל, נראה כי במהלך שנת 2014 המשיך השיפור המשמעותי בתחום הנדל"ן למשרדים. במטרופולין העיר יוסטון, ניכר שיפור משמעותי אף יותר, ברבעון הרביעי של שנת 2014 שהסתיים עם אכלוס (Positive Absorption) של 1.7 מיליון סקור פוט של שטחי משרדים בדיירים חדשים ובסה"כ אכלוס (Positive Absorption) של שטחים בשנת 2014 בהיקף של 5.5 מיליון סקור פוט.²⁸ שיעור השטחים הפנויים הכולל בעיר יוסטון ירד מ-11.9% ל-11.6% במהלך הרבעון הרביעי כשבמבני משרדים ברמת CLASS A שיעור השטחים

²⁵ על פי נתונים המופיעים MarketView, Houston, Office, שפורסם ע"י CBRE עבור הרבעון הרביעי של שנת 2014.

²⁶ הנתונים מתוך פרסומים של חברת ייעוץ הנדל"ן Cushman and Wakefield.

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

²⁸ ע"פ נתונים המופיעים MarketView, Houston, Office Q4 2014 שפורסם ע"י CBRE ברבעון הרביעי של 2014.

הפנויים עמד בסוף 2014 על 7.9%²⁹ בנוסף, למיטב ידיעת החברה, חלה בשנת 2014 עליה קלה במחירי השכירות נטו בתחום המשרדים בעיר יוסטון.

10.5 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

החברה מעריכה, כי גורמי ההצלחה העיקריים של החברה בתחום פעילות זה הינו הידע, המומחיות והנסיון שלה באיתור וברכישת של נכסים אטרקטיביים אשר יניבו תשואה גבוהה ואיתור חברות ניהול מקומיות המתמחות בשוק המקומי, לצורך ניהול הנכסים ושיווק השטחים בהם. החברה מעריכה כי גורמי ההצלחה ברכישת נכסים כאמור בתחום הפעילות הינם, בין היתר, איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות בשוק תוך יכולת תגובה מהירה, רכישת נכסים במיקומים אטרקטיביים, בעלי ביקוש גבוה ופוטנציאל השבחה, רכישת נכסים ברמת בניה וגימור גבוהים, רכישת נכסים בעלי מגוון שירותים נלוים שאינם קיימים בנכסים סמוכים אשר נמצאים בתחרות על חוזים חדשים, עריכת בדיקות נאותות קפדניות, בין היתר באשר למבנה ההוצאות הצפוי בנכס ופוטנציאל הגדלת הרווח, איתנות השוכרים בנכס וטיב הבטוחות וכן הכרת השווקים הפיננסיים והשחקנים השונים בו לצורך השגת תנאי מימון אטרקטיביים.

10.6 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

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

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

10.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

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

10.8 אופן ביצוע רכישותיה של החברה

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

10.9 רכישות שבוצעו בתקופת הדוח

לפרטים בדבר רכישת קרקע מבנה משרדים נוסף ביוסטון במהלך תקופת הדוח ראה סעיף 1.3.1 לעיל.

²⁹ ע"פ נתונים המופיעים MarketView insert, Houston, Office Q4 2014 שפורסם ע"י CBRE ברבעון הרביעי של 2014.

10.10. תחרות

תחום הנדל"ן המניב בארה"ב מתאפיין ברמת תחרות גבוהה, בדרך כלל, בכל הקשור לדמי השכירות, איכות גימור המבנה ומאפיינים ייחודיים של הנכס. הקבוצה חשופה בארה"ב לתחרות מצד מספר רב של חברות העוסקות בהשכרת נדל"ן עסקי, באזורי ביקוש דומים לאזורים בהם ממוקמים נכסי הקבוצה. שוק המשרדים להשכרה ביוסטון, טקסס, מונה כ- 199.2 מיליון SQF שטחי השכרה למשרדים (מתוכם כ-99.6 מיליון SQF מוגדרים כ-CLASS A), וכולל מספר רב של נכסים. למיטב ידיעת החברה, פועלים ביוסטון מספר גופים המחזיקים בנתחים משמעותיים של תחום שטחי השכרה למשרדים³⁰, וחלקה של הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב בארה"ב הינו זניח.

הגורמים המסייעים להתמודדותה של החברה בתחרות בתחום זה הינם כדלקמן: (1) שטחי ההשכרה למשרדים של החברה ממוקמים באזורי ביקוש גבוהים ואטרקטיביים, המאפשרים לחברה להשכיר את הנכסים לסוגים רבים ומגוונים של שוכרים; (2) רוב נכסי הקבוצה בתחום פעילות זה הינם בעלי מאפיינים מיוחדים וביניהם: דירוג של אירגון הבנייה הירוקה ברמת "זהב" (Leed Gold Certificate), שוכרים בעלי דירוג גבוה, מיקום אטרקטיבי בסמוך למרכזים מסחריים גדולים וכן יחס חניות גבוה ביחס לגודל הנכס; (3) רוב שטחי המשרדים של החברה בתחום פעילות זה מתאפיינים ברמת בניה וגימור גבוהים ושייכים לרמת הדירוג הגבוהה של נכסי המשרדים (Class A).

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

10.11. יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום

לפירוט יעדי החברה והאסטרטגיה של הקבוצה, ראו סעיף 25 לדוח.

³⁰ ע"פ נתונים המופיעים MarketView insert, Houston, Office Q4 2014 שפורסם ע"י CBRE ברבעון הרביעי של 2014.

חלק חמישי – מגזר סונול

11. תחום סונול - שיווק ישיר ומתחמי תדלוק ומסחר

11.1. מידע כללי על תחום הפעילות

סונול פועלת בשני ענפי פעילות עיקריים: שיווק ישיר ומתחמי תדלוק ומסחר. בשל הדמיון הרב בין מרבית מאפייני ענפי הפעילות, התיאור להלן יובא ביחס לשני ענפי פעילות אלה יחד, תוך ציון התייחסות מיוחדת לעניינים השונים בין ענפי הפעילות או הרלוונטיים רק לאחד מהם.

11.1.1. קבוצת עזריאלי מחזיקה באמצעות גרנית ב-100% מהזכויות בסונול ישראל בע"מ. במסגרת תחום פעילות סונול פועלת הקבוצה בתחומים הבאים: (1) רכישה מקומית, יבוא, יצור, אחסון, שיווק והפצה של תזקי נפט; (2) יצור, אחסון, שיווק והפצת שמני סיכה, שמני מנוע, שמני ממסרות, שמנים לתעשייה, תוספים ומוצרי לוואי אחרים; (3) הובלת תזקי נפט ושמנים; (4) שיווק מוצרים שונים ברשת חנויות הנוחות של סונול.

11.1.2. בתחום פעילות סונול מכירת תזקי הנפט והשמנים נעשית בשיווק ישיר ללקוחות מוסדיים, ממשלתיים, מסחריים ועסקיים, לחברות תחבורה, לחברות תעופה, לתעשייה ולחקלאות. מכירות הדלקים והשמנים ללקוחות כאמור, נעשות מחוץ לתחנות התדלוק הציבוריות המופעלות על ידי סונול ו/או מפעילים אחרים.

המאפיינים המשותפים של לקוחות ענף השיווק הישיר הינם, בין היתר, מכירה בהיקפים גדולים יחסית, תוך מתן הנחות גבוהות יחסית ותקופות אשראי ארוכות יחסית, כמקובל בשוק (שוטף + 30 יום עד שוטף + 90 יום) וכן התקשרויות תחת מערכת הסכמים לתקופות מוגדרות מראש. בשל כך, סונול מאפיינת לקוחות אלו כלקוחות בעלי סיכון עסקי גבוה יותר וסיכון אשראי גבוה יותר. כמו כן, למרבית לקוחות אלו מובילה סונול את תזקי הנפט ישירות למקום עסקיהם שם הם מאוחסנים במיכלים. היקף פעילותה של סונול בענף פעילות זה נשאר זהה בשנת 2014.

11.1.3. בתחום פעילות סונול מתחמי תדלוק ומסחר, מכירות תזקי הנפט והשמנים נעשית ללקוחות פרטיים וללקוחות עסקיים שלהם ציי רכב בהם הותקנו מערכות תדלוק אוטומטיות, אשר מתדלקים בתחנות התדלוק ברשת סונול, וכן למפיצים ולמפעילי תחנות תדלוק ציבוריות, שאינן תחנות בהפעלת סונול. יצוין, כי בתחנות התדלוק, שבהפעלת חברה בת, מוכרת סונול גם מוצרי צריכה אחרים, הן בחנויות נוחות והן על רציפי התחנות.

יצוין, כי המרווח הגולמי ממכירות ללקוחות מתחמי תדלוק ומסחר הינו גבוה יותר מהמרווח ללקוחות השיווק הישיר, אולם בשל אופי המכירה (מכירה באמצעות תחנות תדלוק בהפעלת קבוצת סונול) גם ההוצאות הכרוכות במכירה הינן גבוהות יותר.

11.1.4. לסונול תלות בבו"ץ ראו גם סעיף 11.14.4 להלן.

11.1.5. בשנים 2014, 2013 ו-2012 היתה תנודתיות במחירי הנפט וכן הועלה הבלו על הבנזין והסולר. לשינוי במחירי הנפט והבלו ישנה השפעה ישירה על יתרת הלקוחות של סונול.

11.1.6. בחודש ספטמבר 2006 רכשה פז חברת הנפט ("פז") את בתי זיקוק לנפט אשדוד בע"מ ("בז"א") מהמדינה ובכך הפכה פז לחברת הדלק הראשונה בישראל השולטת על כל שרשרת האספקה ללקוח. הסינרגיה בין בית הזיקוק שבבעלות פז לבין שיווק מוצרי נפט על ידי פז מקנה לה יתרון על פני חברות הדלק האחרות העוסקות בשיווק נפט בלבד. יתרון זה יכול שיבלוט במיוחד בענף השיווק הישיר.

בנוסף, בתי זיקוק לנפט בע"מ ("בז"ן") הופרטה במלואה בחודש פברואר 2007. על פי הוראות צו החברות הממשלתיות (הכרזה על אינטרסים חיוניים למדינה בחברת בית הזיקוק לנפט-אשדוד בע"מ), התשס"ו-2005 ("צו האינטרסים") מי שהוכרז על ידי הממונה להגבלים עסקיים כעוסק בשיווק ארצי של תזקיקים בתחנות תדלוק בישראל לא יהיה רשאי להחזיק 5% או יותר בבז"ן. כמו כן, בז"ן רשאית לעסוק בשיווק דלקים, כאשר נתח השוק שלה בענף שיווק הדלקים לא יעלה על 20% מפעילות השיווק בארץ. (שר התשתיות רשאי להגדיל שיעור זה החל מסוף שנת 2011). אם וכאשר תעסוק בז"ן בשיווק דלקים, הרי שכניסתו של מתחרה חזק נוסף השולט על כל שרשרת האספקה ללקוח עלולה להשפיע מהותית על התחרות בענף השיווק הישיר.

בשנת 2007 בעקבות מכירת בז"א לפז הוסר הפיקוח על המחירים בהם רוכשות חברות הדלק את תזקי הנפט מבתי הזיקוק ובמקומו מתקיים פיקוח בדרך של דיווח על רווחיות ומחירים של בתי הזיקוק. בעניין זה ראו גם סעיף 11.3 להלן.

11.1.7. לחלק ממוצרי סונול תחליפים פוטנציאליים כדוגמת גז טבעי. שיווק הגז הטבעי עלול להקטין את היקף המכירות של תזקי הנפט. נכון למועד הדוח, תחליפים אלו זמינים לחלק מלקוחות סונול שחלקם עוברים לצורך גז טבעי במקום מזוט וסולר. כמו כן, הרווחיות הגולמית ממכירות מוצרים שיוחלפו בגז טבעי הינה נמוכה. יצוין, כי במהלך 3 השנים האחרונות חלה ירידה משמעותית בהיקף המכירות של מזוט למפעלים. עם זאת, למרבית הלקוחות התחליפים עדיין אינם זמינים, למיטב ידיעת סונול בהתבסס על המידע המצוי ברשותה נכון למועד הדוח, מתרחבת במשק הישראלי ההיערכות לשיווק גז טבעי.

11.1.8. גורמי ההצלחה הקריטיים בענף מתחמי תדלוק ומסחר הינם איתור אתרים אסטרטגיים חדשים להקמת תחנות תדלוק ציבוריות, גידול הפריסה הארצית של תחנות התדלוק, התמודדות עם התחרות הסביבתית וניצול מיטבי של מקרקעי התחנות להקמת רשת חנויות נוחות ומתחמים קמעונאיים. כמו כן, הנהלת סונול רואה בהתייעלות תפעולית וחסכון בהוצאות, צעדים הכרחיים שמסייעים לשפר את רווחיותה בענף זה ולהתגבר על צמצום מרווח השיווק, כאמור לעיל.

גורמי ההצלחה הקריטיים בענף השיווק הישיר הינם בעיקר טיוב השירות ומתן מענה מקצועי ללקוחות והגדלת מגוון הלקוחות העסקיים והמוסדיים, בין היתר, באמצעות זכייה במכרזים גדולים.

שני ענפי הפעילות של סונול מאופיינים בתחרות חריפה. בענף השיווק הישיר של הדלקים ללקוחות העסקיים, אין כמעט חסמי כניסה, למעט הצורך באשראי בנקאי. אולם, עקב התחרות החריפה בענף האמור, כמעט ולא הצטרפו לשוק בשנים האחרונות מתחרים חדשים משמעותיים. לעומת זאת, ענף מתחמי התדלוק והמסחר מאופיין בחסמי כניסה גבוהים יותר, בעיקר בשל דרישות רגולטוריות הנוגעות להקמה של תחנת תדלוק ציבורית וההשקעה הכספית הגבוהה הנדרשת לשם הקמת תחנת תדלוק. לפרטים נוספים אודות התחרות המאפיינת את הפעילות כאמור, ראו סעיף 11.8 להלן.

11.2 מוצרים עיקריים

להלן המוצרים והשירותים העיקריים של שני תחומי הפעילות גם יחד:

11.2.1 דלקים לבנים

סונול משווקת ומפיצה סוגים שונים של דלקים לבנים ("הדלקים הלבנים"). הדלקים הלבנים כוללים בעיקר את המוצרים הבאים:

בנזין וסולר לתחבורה - רוב סוגי הבנזין והסולר לתחבורה, משמשים להנעת כלי רכב.

בענף השיווק הישיר משווקת סונול מספר סוגי בנזין (אוקטן 95 (גולד 95) ואוקטן 98) וסולר בעיקר למפצים, מפעלי תעשיה, חקלאות, קבלני עבודות תשתית ולתחנות תדלוק פנימיות במושב, קיבוצים ובמפעלים ("תחנות הפנימיות"). לקוחות אלו הם לקוחות עסקיים ישירים של סונול או של חברות בת בשליטתה.

בענף מתחמי תדלוק ומסחר משווקת סונול את סוגי הבנזין כמפורט לעיל והסולר לתחבורה ללקוחות פרטיים המזדמנים לתחנות התדלוק הציבוריות שבהפעלתה ("תחנות בהפעלת סונול") למפעלי תחנות התדלוק הציבוריות ברשת סונול, שאינם בהפעלת סונול ("המפעילים החיצוניים") וללקוחות בעלי צי רכב.

סונול מיצבה מותגי דלקים ייחודיים הן לבנזין (גולד 95) והן לסולר (גולדיזל), שייחודם בתוספת חומרים המשפרים משמעותית את ביצועי הרכב, מביאים לחסכון בצריכת הדלק ושומרים על ראש המנוע. בשוק הדלק הישראלי קיימת חובת תיסוף מינימאלית אולם סונול בחרה לתסף בנוסף כאמור לעיל.

סולר להסקה - הסולר להסקה משמש את שוק השיווק הישיר לצורך הסקת תנורים בתעשייה ובחקלאות, לשוק המוסדי וכן מכירה ללקוחות עסקיים שמפצים הסולר לאחרים וכן ללקוחות ימיים. כמו כן, משמש הסולר להסקה לצורך חימום ביתי והסקת תנורים מסוגים שונים.

נוזל הסקה - משמש לצורך חימום ביתי והסקת תנורים מסוגים שונים.

דלק סילוני (דס"ל) - הדס"ל משמש רק את שוק השיווק הישיר לצורך תדלוק מטוסי סילון.

נפט - הנפט, מוצר הדומה במאפייניו הטכניים לדס"ל, משמש את שוק השיווק הישיר, כאשר שימוש העיקרי הינו לחימום ולהסקה בדומה לסולר להסקה.

11.2.2. דלקים שחורים

סונול משווקת ומפיצה סוגים שונים של דלקים שחורים ללקוחות השיווק הישיר בלבד. הדלקים השחורים כוללים בעיקר זפת (ביטומן) ומזוטים למיניהם ("דלקים שחורים").

הדלקים השחורים משמשים, בעיקר, לסלילת כבישים ומשטחים, לאיטום (זפת), כחומרי הסקה וזינה בתעשייה (בעיקר בתעשייה הכבדה), בספנות, ליצור חשמל וקטור ולשימושים שונים נוספים.

11.2.3. שמנים

ככלל, השמנים למיניהם מורכבים משמני בסיס שהינם תוצר של תעשיית הנפט ותוספים. מרבית התוספים למיניהם ומקצת השמנים מיובאים מספקים מחו"ל.

סונול מייצרת, מאחסנת משווקת ומפיצה סוגים שונים של שמנים שמשווקים ללקוחות מוסדיים ועסקיים בשיווק ישיר ולרכבים פרטיים במתחמי התדלוק והמסחר וביניהם: שמנים אוטומטיים ושמני מנוע. כמו כן, משווקת סונול מוצרי לוואי אחרים (תוספים למיניהם). בנוסף, סונול מייצרת ומשווקת שמני ממסרות, שמני סיכה, שמנים ימיים ותעשייתיים ותוספים שונים המשווקים בשיווק ישיר בלבד.

11.2.4. מוצרי צריכה שונים הנמכרים בתחנות התדלוק

ברשת תחנות התדלוק בהפעלת סונול, מוכרת סונול מוצרי צריכה שונים בחנויות הנוחות וברציפי התחנות. למועד הדוח פועלות ברשת 188 חנויות נוחות תחת המותג "Sogood" (נכון ליום 31 בדצמבר 2013, ו- 2012 פעלו ברשת 183 ו- 172 חנויות בהתאמה). מחזור המכירות של מוצרים שונים (למעט דלקים) בשנת 2014 הסתכם בסך של 305 מיליון ש"ח לעומת סך של 295 מיליון ש"ח ו- 270 מיליון ש"ח

בשנים 2013 ו-2012, בהתאמה. הרווח הגולמי של סונול ממכירות חנויות הנוחות כאמור, לשנת 2014 הסתכם בכ- 91 מיליון ש"ח לעומת רווח גולמי של כ- 88 מיליון ש"ח וכ- 79 מיליון ש"ח בשנים 2013 ו-2012, בהתאמה. יצוין, כי היקף ההכנסות ממכירת מוצרים אלו אינו מהותי ביחס להיקף המכירות הכולל בענף תזקיני הנפט.

11.3. קביעת מחיר המוצרים ללקוח

עד לחודש ינואר 2007 קבע מינהל הדלק את מחירי רוב תזקיני הנפט הנמכרים על ידי בז"ן, מחיר אשר היה ידוע כ- "מחיר בשער בז"ן". המחיר כאמור היה מעודכן אחת לחודש על פי המחיר בנמל לברה (מחיר ממוצע של אותו תזקיני נפט באזור אגן הים התיכון על פי חמישה ימי הפרסום לקראת סוף החודש שחלף, למעט מחיר בז"ן לגפ"מ שנקבע לפי ממוצע מחיר היבוא בחודש הקודם). במהלך שנת 2007 הוסר הפיקוח על מחיר מוצרי הנפט בשער בתי הזיקוק ומאותו מועד נקבע מחיר תזקיני הנפט במשא ומתן בין בתי הזיקוק לבין לקוחותיהם, אם כי מחיר של "שער בז"ן", המחושב באופן המתואר לעיל, עדיין משמש כבסיס. המשא ומתן מושפע ממחירי התזקינים לחברות הדלק ביבוא ישיר, המהווים תחליף לרכישה מבז"ן. הסרת הפיקוח על מחיר תזקיני נפט, מחד והשאת הפיקוח על המחיר המרבי של בנזין 95, מאידך, מרעה את מצבן של חברות הדלק.

המחיר המרבי של בנזין 95 לצרכן נקבע על ידי מינהל הדלק (לפרטים בדבר מוצרים בפיקוח, ראו גם סעיפים 11.18.11-11.18.7 להלן), אשר מבוסס על מחיר מוצרים אלו בשער בז"ן, בתוספת מסים, עלויות תשתית, מימון והובלה ומרווח שיווק של חברות הנפט, ושאינו לפצות על עלויות התשתית, המימון וההובלה והכולל, בין היתר, את מרווח השיווק של מפעילי התחנות. בחודש ספטמבר 2011 שונה מבנה מחיר הבנזין. כחלק משינוי מבנה זה ירד המרווח המפוקח וכן ירדה רמת העלויות התפעוליות המוכרות על ידי מינהל הדלק, דבר שגרם לצמצום רווחיות חברות הדלק במכירת בנזין כאמור. לפרטים ראו סעיף 11.18.8 להלן.

ביחס לתזקיני הנפט האחרים, אותם מוכרת סונול, לא נקבע מחיר מרבי על ידי מינהל הדלק. יחד עם זאת, קביעת המחיר ללקוח על ידי סונול נעשה אף הוא במרבית המקרים על פי הפרמטרים הנזכרים לעיל.

מחירי הדלקים הנמכרים על ידי סונול ללקוחות השיווק הישיר נגזרים על ידי סונול ממחיר המחירון שלה, שנקבע כאמור לעיל. המחיר שנקבע בסופו של דבר לכל לקוח נשקל לגופו, בהתחשב, בין היתר, בהיקף רכישות הלקוח, טיב ביטחונותיו, תנאי האשראי ופוטנציאל תרומתו להיקף המכירות.

מחירי הדלקים הנמכרים על ידי סונול בתחנות התדלוק שבהפעלת סונול, נגזרים ממחיר המחירון של סונול, שנקבע בהתאם לפרמטרים המתוארים לעיל. מחיר בנזין הנמכר בתדלוק בשירות עצמי הינו לכל היותר המחיר המירבי המפוקח, ולא נגבה כל תשלום נוסף עבורו בהתאם לקבוע בצו הפיקוח. ללקוחות המפעילים תחנות ברשת סונול נקבע המחיר גם בהתחשב באופי ההתקשרות עם המפעיל, השקעות סונול בתחנות, בתחרות וכו'.

מחירי השמנים המיוצרים על ידי סונול נקבעים על בסיס מערכת תמחיר המביאה בחשבון, בין היתר, את עלות חומרי הגלם, התוספים, עבודה ועלויות עקיפות.

11.4. שינויים מהותיים הצפויים בחלקה של סונול

להערכת החברה בהתבסס על המידע המצוי ברשותה למועד הדו"ח, לא צפוי שינוי מהותי בחלקה של סונול בשווקים העיקריים ביחס למוצרים המתוארים לעיל או בתמהיל המוצרים. עם זאת, אם סונול לא תזכה במכרזים גדולים בעתיד, כפי שזכתה בעבר, יכול שתהיה לכך השפעה על חלקה בשוק תזקיני הנפט בשיווק הישיר. במסגרת פעילות סונול במתחמי תדלוק ומסחר בכוונתה לפעול במהלך שנת 2015 להקמת תחנות תדלוק ציבוריות וחנויות נוחות נוספות בתחנות התדלוק על מנת להגדיל את היקף מכירת תזקיני הנפט

ומוצרי הצריכה, בהתאמה. כמו כן, סונל בוחנת הקמת מתחמים קמעונאיים סביב תחנות התדלוק אשר יגדילו את מגוון השירותים והמוצרים הניתנים ללקוחותיה.

המידע בסעיף זה לעיל בדבר השינויים הצפויים בחלקה של סונל ובתמהיל מוצריה, כולל מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על מידע הידוע לסונל במועד דוח זה, על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של סונל בהתחשב בניסיון העבר שלה ועל כוונותיה ותוכניותיה במועד הדוח, שיתכן ולא יתממש. בשלב זה, אין כל ודאות שלא יחול שינוי מהותי בשווקים בהם סונל פועלת וכן בתמהיל המוצרים שלה. כמו כן, אין כל ודאות שחננויות הנוחות הנוספות, המתחמים הקמעונאיים ותחנות התדלוק אכן יוקמו ושבשל כך גם יגדל היקף המכירות כאמור לעיל. יתכן כי מידע כאמור לא יתממש, אם יחולו שינויים בתוכניות ובכוונות סונל כאמור, לרבות בשל התחרות, מחירי מוצרי הנפט העולמיים, כניסה לתחומים חדשים, כוונות סונל בנושא זה והערכות סונל ביחס לכדאיות העסקית של הנושאים כאמור.

11.5 פילוח הכנסות ממוצרים

הכנסות השיווק הישיר:

להלן נתונים אודות פילוח הכנסות ממוצרים מענף השיווק הישיר:

2012		2013		2014		סוג המוצר
שיעור מהכנסות החברה	הכנסות באלפי ש"ח	שיעור מהכנסות החברה	הכנסות באלפי ש"ח	שיעור מהכנסות החברה	הכנסות באלפי ש"ח	
13%	1,041,668	13%	1,007,002	13%	950,640	סולר
7%	570,071	3%	262,893	2%	161,920	דלקים שחורים
20%	1,611,739	16%	1,269,895	15%	1,112,560	סה"כ

ישנה ירידה בכמויות מכירת הדלקים השחורים ובשחיקת המרווחים לאורך השנים הללו, הירידה במכירת דלקים שחורים בשנת 2014 נובעת בעיקר מירידה בצריכת המזוט עקב המעבר לגז טבעי.

הכנסות מתחמי שיווק ומסחר:

להלן נתונים אודות פילוח הכנסות ממוצרים מענף מתחמי תדלוק ומסחר:

2012		2013		2014		
שיעור מהכנסות החברה	הכנסות בש"ח	שיעור מהכנסות החברה	הכנסות בש"ח	שיעור מהכנסות החברה	הכנסות בש"ח	
27%	2,198,972	27%	2,125,819	28%	1,990,835	בנוז
13%	1,043,325	12%	989,916	13%	912,034	סולר
40%	3,242,297	39%	3,115,735	41%	2,902,869	סה"כ

במהלך שנת 2014 היתה עלייה בכמויות הבנוז והסולר שנמכרו במתחמי התדלוק אשר קוזזה ע"י ירידת מחירים.

11.6 לקוחות תחום הפעילות

בענף שיווק ישיר מספקת סונל את מוצריה לקשת רחבה של לקוחות מסחריים, עסקיים, חברות תעופה, חברות תחבורה, חקלאות, תעשייה, לקוחות מוסדיים ומפצים. בענף פעילות זה, ההסכמים בהם מתקשרת סונל עם גופים עסקיים ומוסדיים הם לתקופות שונות. לעיתים, בעקבות זכייה במכרזים, ההתקשרות הינה לתקופות שבין שנה לחמש שנים.

בענף מתחמי תדלוק ומסחר מספקת סונול את מוצריה לקשת רחבה של לקוחות פרטיים מזדמנים, ללקוחות בעלי צי רכב הרוכשים דלקים באמצעות התקני תדלוק אוטומטיים או כרטיסים מגנטיים (להלן: "דלקנים") ולחברי מועדוני לקוחות שונים בתחנות התדלוק ברשת סונול ולמפעילי תחנות תדלוק חיצוניים. באמצעות הדלקנים יכולים לקוחות ציי הרכב לרכוש דלקים ושמינים באופן ממוחשב ואוטומטי ללא תשלום מזומן (החיוב נעשה במרוכז אחת לחודש). לקוחות ציי הרכב כוללים על פי רוב לקוחות עסקיים ומוסדיים, הנהנים מיתרונות התידלוק באמצעות התקן דלקן. מחיר הדלקים ללקוחות הדלקן נקבע במשא ומתן או מכרז. בענף פעילות זה, ההסכמים עם בעלי או מפעילי תחנות התדלוק החיצוניים הם לתקופות שונות, כאשר מדי שנה מסתיימים מספר הסכמים ונחתמים הסכמים חדשים. לקוחות ציי רכב שברכביהם הותקנו דלקנים התקשרו עם סונול לתקופות שונות ובדרך כלל לא פחות מ-3 שנים.

בכל אחד משני ענפי הפעילות, סונול אינה תלויה בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות, אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על ענף הפעילות. כמו כן, לסונול אין לקוח בודד בכל אחד מענפי פעילות אלה שההכנסות ממנו מהוות 10% או יותר מסך ההכנסות של סונול בשנת הדוח.

התפלגות המכירות בתחומי הפעילות לפי סוגי לקוחות

להלן טבלה המתארת את התפלגות מכירות בענף שיווק ישיר בשנים 2012-2014, בחלוקה לפי סוגי לקוחות וכן את שיעורן מסך ההכנסות מענף פעילות זה באותה התקופה:

2012		2013		2014		סוג הלקוח
שיעור מסך הכנסות ענף הפעילות	מכירות באלפי ש"ח	שיעור מסך הכנסות ענף הפעילות	מכירות באלפי ש"ח	שיעור מסך הכנסות ענף הפעילות	מכירות באלפי ש"ח	
58%	1,245,692	48%	857,823	43%	703,361	לקוחות מוסדיים, משלתיים מסחריים ועסקיים
11%	230,675	15%	269,428	16%	252,561	חברות תעופה
31%	658,578	37%	667,404	41%	665,882	אחרים
100%	2,134,945	100%	1,794,655	100%	1,621,804	סה"כ

להלן טבלה המתארת את התפלגות מכירות בענף מתחמי תדלוק ומסחר בשנים 2012, 2013 ו-2014, בחלוקה לפי סוגי לקוחות וכן את שיעורן מסך ההכנסות מענף פעילות זה באותה התקופה:

2012		2013		2014		סוג הלקוח
שיעור מסך הכנסות ענף הפעילות	מכירות באלפי ש"ח	שיעור מסך הכנסות ענף הפעילות	מכירות באלפי ש"ח	שיעור מסך הכנסות ענף הפעילות	מכירות באלפי ש"ח	
17%	614,236	17%	580,366	15%	472,906	מפעילי תחנות ברשת סונול
38%	1,356,028	37%	1,296,401	39%	1,259,945	בעלי ציי רכב המתדלקים באמצעות התקן אוטומטי
44%	1,555,395	47%	1,637,340	46%	1,463,505	אחרים
100%	3,525,659	100%	3,514,106	100%	3,196,356	סה"כ

אשראי לקוחות

בענף שיוק ישיר מעניקה סונול ללקוחותיה אשראי הנע בדרך כלל בין 20 יום ל- 100 יום בהתאם לסוג המוצר, מאפייני לקוח, היקף רכישות, מצב ביטחונות וסוג התקשרות עימו.

בתחום מתחמי תדלוק ומסחר, מרבית הלקוחות הפרטיים משלמים לסונול במזומן או באמצעות כרטיסי אשראי. ללקוחות עסקיים בתחום זה וכן ללקוחות סונול בתחום השיווק הישיר מעניקה סונול אשראי לתקופות הנעות בין 20 יום ל-105 יום בהתאם למאפייני ההתקשרות עם כל לקוח. בשנה האחרונה פעלה סונול לצמצם בצורה ניכרת את ימי האשראי שהוקצו ללקוחות אלה.

תקופת האשראי הממוצעת ללקוחות סונול בשנים 2012-2014 עמדה על כ- 38 ימים, 37 ימים, ו- 41 ימים, בהתאמה. ההיקף הממוצע של האשראי ללקוחות בשנים האמורות הסתכם בכ- 1,082,179 אלפי ש"ח, 1,096,016 אלפי ש"ח ובכ- 1,208,257 אלפי ש"ח, בהתאמה.

מדיניות החזרת סחורות

סונול מאפשרת החזרת סחורות רק במוצר השמנים באריזות סגורות וכן החזרת של מוצרים הנמכרים בחנויות הנוחות וברציפי התחנות. החזרות אלו אינן מהותיות.

11.7. שיווק והפצה

11.7.1. אחסון וניפוק תזקיני נפט

סונול רוכשת את תזקיני הנפט, לפעילותה בעיקר מבז"ן ומשם הם מוזרמים בצינורות של חברת קו מוצרי דלק, חברה ממשלתית, לחוות המיכלים השונות, לצורך אחסון וניפוק ללקוחותיה. התשלום אותו משלמת סונול עבור הזרמת תזקיני הנפט מבוסס על הודעת פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (תעריפי תשתית במשק הדלק) (עדכון מחירים לשירותי תשתית), התשס"ג-2003 ומחושב על בסיס הכמויות המוזרמות ומרחק ההזרמה. דמי האחסון מחושבים על בסיס הכמות המאוחסנת. הדס"ל המשווק לחברות התעופה מוזרם מבז"ן לנתב"ג ומאוחסן שם במתקנים של חברה בבעלות קבוצת פז. תדלוק המטוסים נעשה באמצעות צנרת תת קרקעית על ידי שתי חברות תדלוק האחת בבעלות מלאה של פז, והשנייה בבעלות משותפת של דור-אלון, בזן וחברת מרקורי האמריקאית (יצוין, כי פז ודור אלון הינן מתחרות עיקריות של סונול), אולם התשלום בגין השירות עבור פעולת תדלוק המטוסים נקבע ברובו בהתבסס על הודעת פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (מחירי שירותי תדלוק למטוסים בנמל תעופה בן גוריון), התש"ע-2010 ואגרות וכן על מרכיב אחד הניתן לכאורה למז"מ בין חברות הדלק לחברות התדלוק.

11.7.2. אספקת תזקיני נפט

אספקת הדלקים ללקוחות השיווק הישיר ולתחנות התדלוק שברשת סונול מתבצעת ברובה על- ידי הובלה במיכליות כביש.

11.7.3. שיווק תזקיני נפט

בענף שיווק ישיר נעשות פעולות שיווק באמצעות אנשי שיווק, סניפים ומפיצים אשר פועלים לאיתור לקוחות ולהתקשרות עמם.

נכון למועד הדוח מפעילה סונול שלושה סניפי הפצה ברחבי הארץ.

המכירה ללקוחות מוסדיים גדולים, שההתקשרות עמם נעשית, בדרך כלל, על פי מכרז ארצי, או שרכישתם מתבצעת בפריסה ארצית, מתבצעת ישירות על ידי המטה הראשי של סונול. כמו כן, בשוק

זה משווקת סונול באופן ישיר דלקים לתחנות תדלוק פנימיות המספקות את הדלקים לצרכים פנימיים.

בענף מתחמי תדלוק ומסחר שיווק הדלקים נעשה באמצעות תחנות התדלוק הציבוריות שבהפעלת סונול (לעניין סוגי תחנות התדלוק ברשת סונול ראו סעיף 11.7.5 להלן). מכירות דלקים ללקוחות בעלי צי רכב מתבצעות בדרך כלל בהסכמים ישירים שבין סונול לבין בעלי צי הרכב, כאשר המחיר ותנאי האשראי, משתנים בהתאם להיקפי העסקה ומידת החשיפה של סונול לסיכונים. ההנחות הניתנות לבעל צי הרכב ניתנות על ידי סונול או חברות הבנות שלה ובעל תחנת התדלוק נושא, בחלק מהמקרים, בחלק מההנחה כאמור. לשם גיוס לקוחות צי רכב, התקשרה סונול גם עם מגייסים חיצוניים המתוגמלים בהתאם להיקפי המכירות ללקוחות שגויסו על ידם.

11.7.4. שיווק שמנים

השמנים משווקים ללקוחות השיווק הישיר באמצעות מפיצים, סוכנים ואנשי שיווק של סונול. האספקה ללקוחות מתחמי תדלוק ומסחר מתבצעת בתחנות התדלוק.

11.7.5. תחנות התדלוק ברשת סונול

למועד הדוח, מונה רשת תחנות התדלוק הציבוריות של סונול ("רשת סונול") 231 תחנות תדלוק ציבוריות בפריסה ארצית ברחבי המדינה. למיטב ידיעת החברה בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת סונול, קיימות סה"כ, כ-1,150 תחנות תדלוק ציבוריות הפעילות בישראל. בנוסף סונול מוכרת לכ- 100 תחנות פנימיות.

למועד הדוח, 187 תחנות תדלוק, המהוות כ-81% מהתחנות ברשת סונול הינן בהפעלתה של סונול (באמצעות ספרינט מוטורס ומפעילים מטעמה) ויתרתן מופעלות באמצעות מפעילים חיצוניים, כאשר ההכנסות מהתחנות המופעלות על ידי מפעילים חיצוניים כאמור, אינן נכללות בהכנסות של סונול.

תחנות התדלוק הציבוריות ברשת סונול נחלקות לשלושה סוגים עיקריים: (א) תחנות בבעלות או בחכירה ראשית ממנהל מקרקעי ישראל (כולל דיירות מוגנת) (כ-17%), אשר מרביתן הינן בבעלותה של סונול; (ב) תחנות בחכירת משנה או בשכירות (כ-64%), אשר במרביתן המבנים נבנו על ידי סונול וציוד התחנה שייך לסונול; ו- (ג) תחנות בהן אין לסונול זכות קניינית כלשהי והיא קשורה עם בעלי התחנה בהסכם לאספקת דלקים לתקופות קצרות (כ-19%). יצוין, כי גם תחנות אלה נושאות שלטי סונול וברובן ציוד ניפוק הדלקים העילי שייך לסונול ומתוחזק על ידה.

11.7.6. תלות בצינור שיווק

פעילות סונול בענף מתחמי תדלוק ומסחר אינה תלויה בגורם שיווק בודד כלשהו. עם זאת, מכלול תחנות התדלוק הציבוריות שברשת סונול הינן צינור השיווק העיקרי למכירת דלקים ללקוחותיה.

לפעילות סונול בענף השיווק הישיר קיימת תלות מהותית בחברת קו מוצרי דלק בע"מ (להלן: "קמ"ד") בהזרמת מוצרי נפט משער בתי הזיקוק למסופים השונים. יחד עם זאת, קמ"ד הינה חברה ממשלתית בפיקוח והיא מחויבת לספק את השירות האמור בתעריפים קבועים. כמו כן, קיימת תלות מהותית בחברת פז נכסי תעופה בע"מ לענין אחסון וניפוק של דס"ל. יחד עם זאת, פז נכסי תעופה בע"מ הינה חברה בפיקוח והיא מחויבת לספק את השירות כאמור בתעריפים קבועים.

11.8 תחרות

ענף מתחמי תדלוק ומסחר מתאפיין בחסמי כניסה גבוהים יחסית, בשל הצורך בהשקעות משמעותיות בהקמת תחנות התדלוק, ההתאמה לדרישות הרגולטוריות, ההליכים הארוכים לקבלת רישיונות ומחסור בקרקעות מתאימות. לפיכך, בשוק זה קיים מספר מצומצם של מתחרים מהותיים, אולם התחרות בין מתחרים אלו היא חריפה.

לעומת זאת, בענף שיווק ישיר חסמי הכניסה נמוכים יותר. לפיכך, בתחום פעילות זה פועלים גופים רבים בתנאי תחרות חריפה מאוד והיא מתאפיינת, בין היתר, במתן הנחות משמעותיות ובמתן אשראי לתקופות ארוכות.

על פי נתוני משרד התשתיות הלאומיות, נכון למועד הדוח, בשוק הדלקים רשומות כ- 48 חברות מורשות, כאשר ארבע מהן (לרבות סונול) מחזיקות בנתח השוק העיקרי בישראל.

להערכת סונול בהתבסס על המידע המצוי ברשותה נכון למועד הדוח, נתח השוק של סונול בשוק הדלקים סולר ובנזין בלבד (הענפים בשיווק ישיר ובמתחמי תדלוק ומסחר) בישראל הינו כ- 19% מסך המכירות (כולל מכירות דלקים לחברת חשמל והרשות הפלסטינאית). הערכות אלו מבוססות על נתונים שמפרסם מינהל הדלק בדבר סך מכירות הדלקים ואין כל וודאות שהערכות כאמור הן נכונות ומדויקות.

להערכת סונול בהתבסס על המידע המצוי ברשותה נכון למועד הדוח, מתחריה העיקריים בשיווק הדלקים בשיווק ישיר ובמתחמי תדלוק ומסחר הינם: קבוצת פז, דלק ודור-אלון. כמו כן, בתחום מתחמי תדלוק ומסחר קיימת תחרות אזורית גם עם החברות טן חברה לדלק בע"מ וסוכני דלק ושמונים בע"מ (סד"ש), המפעילות תחנות תדלוק ציבוריות, וגם עם בעלי תחנות עצמאיים.

להשלכות של רכישת בז"א על ידי פז ושל הפרטת בז"ן על מעמדה התחרותי של סונול, ראו סעיף 11.1.6 לעיל.

סונול מתמודדת עם התחרות בענף שיווק ישיר באמצעות מתן הנחות ללקוחותיה, שכן הפרמטרים העיקריים אותם הלקוח מביא בחשבון בעת בחירת הספק הינם מחיר המוצר, תנאי התשלום וטיב השירות.

בענף מתחמי תדלוק ומסחר, מיקום התחנה ורמת השירות הינם הפרמטרים העיקריים בהחלטת הלקוח לבחירת מקום התדלוק. בהתאם, סונול משקיעה מאמצים ואמצעים בהרחבת רשת תחנות התדלוק הציבוריות ופריסתן. בנוסף, מושקעים מאמצים בשיפור השירות, בניית חנויות נוחות הרחבת השירותים הניתנים בתחנות וקידום מכירות בתחנות.

11.9 עונתיות

בתחום השיווק הישיר צריכת הנפט וסולר ההסקה במהלך השנה מושפעת מעונתיות. מאחר והוא משמש, בין היתר, להסקה, מכירות הנפט וסולר ההסקה גבוהות יותר ברבעון הראשון והרביעי מאשר ברבעון השני והשלישי, בשל השפעות החורף. מאידך, בתחום מתחמי מסחר ותדלוק, מכירות הבנזין והסולר לתחבורה גבוהות יותר בחודשי הקיץ, כלומר ברבעונים השני והשלישי של השנה הן בשל שימוש רב יותר בתחבורה והן בשל ביצוע בהיקף גדול יותר של עבודות קבלניות, המצריכות שימוש בדלקים. לאור האמור ולאור השפעות מקזזות ומאזנות נוספות, ככלל לא ניתן להצביע על עונתיות כוללת, משמעותית ועקבית, בתחום השיווק הישיר ובתחום מתחמי מסחר ותדלוק, בהיבטי היקף מכירות.

11.10 כושר ייצור

מאחר שסונול מייצרת שמנים ומוצרים משלימים בלבד, ההתייחסות לכושר הייצור רלבנטית בתחום השמנים וכן לתחום הדלקים במתקני חיפה. כושר ייצור השמנים עולה על כמויות השמן הנמכרות בפועל על ידי סונול והוא מנוצל בשיעור של כ- 60% מכושר הייצור המרבי במשמרת אחת, אולם במידת הצורך, ניתן יהיה להפעילו במשמרות נוספות ביום.

בתחום הדלקים מתבצעת פעילות יצור דלקים באמצעות הזרמת החומר מבז"ן וביצוע תיסוף במהלך ההזרמה בכניסה למתקנים וערבול החומר במיכלי האחסון שבמתקני חיפה בכדי לקבל את המוצרים גולד 95 וגולדזל. ביתר אתרי ניפוק הדלקים פועלת סונול לערבול הדלק והסולר עם התוספים הייחודיים באמצעות הזרקתם בזרוע המילוי של המכליות, והכל על מנת שהדלקים יגיעו עם התוספת המתאימה לתחנות. כושר היצור ואחסון הדלקים הקיים נותן מענה לביקושים באזור הצפון והמרכז ללקוחות סונול.

11.11. רכוש קבוע ומתקנים

11.11.1. מתקני ניפוק ואחסון

בבעלות סונול מתקני ייצור, אחסון וניפוק בחיפה, בשטח המשתרע על כ- 80 דונם, הכולל, בעיקרו, חוות מיכלי דלקים בקיבולת של כ- 25 מליון ליטר וכן שטחים (כ- 25 דונם) המשמשים את מפעל השמנים ואת מחסן ההפצה המרכזי לשמנים ומוצרים.

11.11.2. תחנות תדלוק ציבוריות

כאמור לעיל, למועד דוח זה, מונה רשת סונול כ- 231 תחנות תדלוק ציבוריות. תחנה סטנדרטית כוללת מבנה תחנה בשטח שנע בין 40 מ"ר ל- 120 מ"ר, הכולל חנות נוחות, משרד, מחסן, שירותים ובנוסף איי משאבות וגג מעל המשאבות, מסלולי תנועה, שטח מילוי למיכלים תת קרקעיים וחניה. מרבית הציוד המותקן בתחנות הציבוריות ברשת סונול הינו בבעלות סונול, לרבות הציוד התפעולי בחלק מהתחנות שאינן בבעלותה.

בכוונת סונול להמשיך ולהקים בשנים הקרובות תחנות תדלוק חדשות ולהשקיע משאבים בשדרוג תחנות קיימות והכל בכפוף להחלטות הנהלת סונול, התחרות בשוק ומצבה של סונול. יצוין, כי מרבית התחנות ברשת עברו בשנים האחרונות תהליך של מיתוג מחדש ושדרוג, כאשר במרבית התחנות הוקמו חנויות נוחות ברשת Sogood.

סעיף זה כולל מידע צופה פני עתיד שאינו בשליטתה של סונול. מידע כאמור הינו בלתי וודאי לגבי העתיד. כוונות סונול, כאמור לעיל, תלויות, בין היתר, ברגולציה ובהערכות ותוכניות עבודה פנימיות. יכול שבסופו של דבר כוונות אלו לא תתממשנה והתוצאות בפועל תהיינה שונות באופן מהותי מן האמור כתוצאה ממספר רב של גורמים, לרבות כתוצאה מהסביבה התחרותית, הצורך בהשקעת משאבים לנושאים אחרים ומתנאי השוק כפי שיהיו באותה עת. כמו כן, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מההערכות המפורטות לעיל, אם יחול שינוי באחד מהגורמים שהובאו בחשבון בהערכות אלו.

11.11.3. בנין משרדים בנתניה

הנהלת ומטה סונול פועלים מבניין משרדים בנתניה, בשטח של כ- 3,000 מ"ר בתוספת שטחים נלווים לחניות ומחסנים. הבנין בבעלות סונול והוקם על קרקע חכורה ממנהל מקרקעי ישראל.

11.11.4. ציוד אצל לקוחות תחום השיווק הישיר

סונול נוהגת להשאל ללקוחות תחום השיווק הישיר ציוד לצורך אספקת תזקיני נפט ושמנים ללקוחות אלו. בתום ההתקשרות על הלקוח להחזיר את הציוד שהושאל לו.

11.11.5. כלי רכב

בבעלות סונול צי מיכליות כביש, משאיות וכלי רכב מסחריים וכן כלי רכב המושכרים בשכירות תפעולית.

11.11.6. מערכות מחשוב

לסונול מערכות ERP המשמשות לניהול שוטף. כמו כן, פיתחה סונול מערכת ייחודית לניהול ובקרה של רצפת תחנת תדלוק, המותקנת בתחנות התדלוק שברשת סונול.

11.11.7. נכסי נדל"ן נוספים

פרט לנכסי נדל"ן המשמשים את סונול לפעילותה השוטפת, מחזיקה סונול ליום 31 בדצמבר, 2014 בנכסי נדל"ן נוספים כמתואר להלן:

הנכס	שיעור הבעלות	שטח הנכס במ"ר	שווי בספרים ליום 31.12.2014	רווחי (הפסדי) שיערוך המיוחסים לנכס בשנת 2014	הערות
מקרקעין הצמודים לתחנת תדלוק בב"ש	100%	כ- 17,000	7,200	1,430	(*)
מקרקעין בפי גלילות	100%	כ- 6,400	32,500	1,423	(**)
מקרקעין הצמודים לתחנת תדלוק בנתניה	100%	3,000	11,220	-	(***)

הערות:

- (*) ביום 8.9.2014 נחתם בין סונול לבין צד ג' הסכם למכירת המקרקעין האמורים בסך של 7.2 מ"ח בתוספת מע"מ. ההסכם מותלה בקבלת הסכמת רמ"י לעסקה בתוך תקופה כוללת של 9 חודשים.
- (**) מגרש במתחם פי גלילות ברמת השרון שאינו של החברה המעורבת פי גלילות.
- (***) מגרש פנוי.

11.12. נכסים לא מוחשיים

11.12.1. בבעלות סונול ודלק, בחלקים שווים, פטנט הרשום בישראל ביחס למערכות תידלוק אוטומטי ברכבים. בגין מערכת זו נרשם פטנט גם בארה"ב.

11.12.2. בנוסף, לסונול מספר סימני מסחר רשומים, ביניהם, בתחומי הפעילות של סונול השם: סונול ישראל בע"מ והלוגו של סונול והשם: "Sogood" של חנויות הנוחות בתחנות התדלוק,

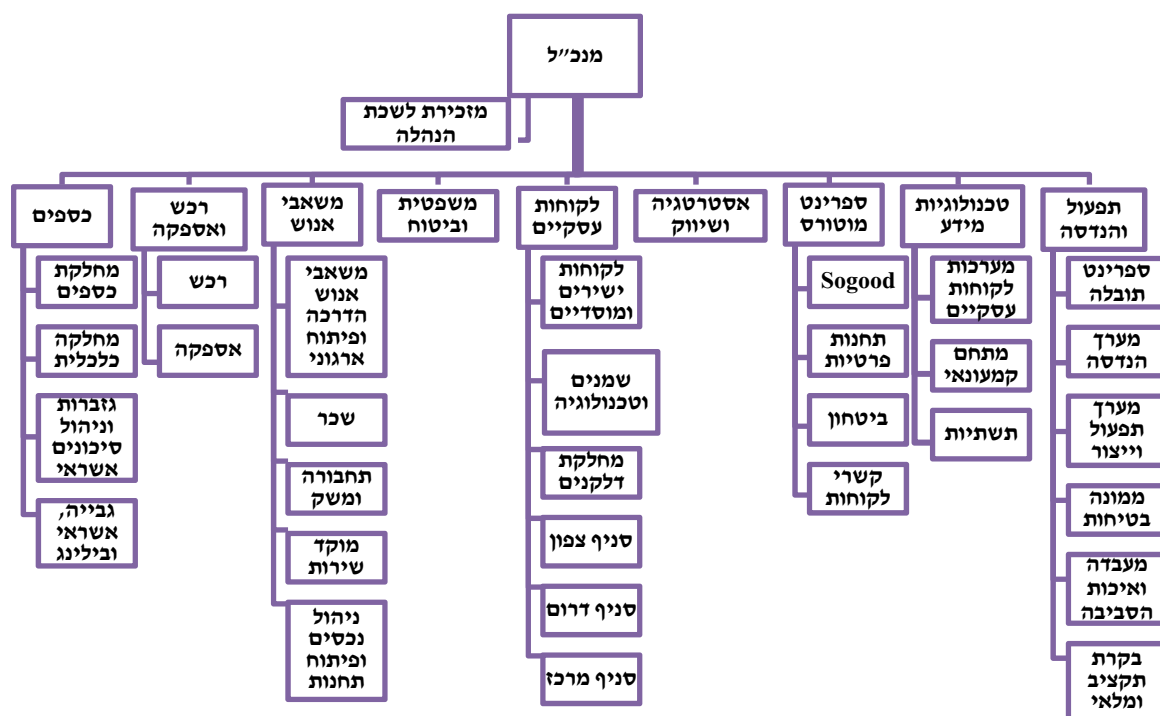
לסימני המסחר הרשומים חשיבות רבה, שכן באמצעותם מזהים הלקוחות את חברות סונול. להערכת החברה בהתבסס על מיטב ידיעת סונול, אורך חייהם של סימני המסחר האמורים הינו רב שנים לנוכח שנות השימוש הרבות בסימנים אלו ומעמדם הדומיננטי בשוק.

העלויות שהושקעו בשנים האחרונות ברישום סימני המסחר ופיתוח הפטנטים אינן מהותיות עבור סונול.

11.12.3. בתחומי הפעילות של סונול לקבוצה נכסים לא מוחשיים, הכוללים בעיקר זכויות הפצה, זכויות אספקה וזכויות הפעלת תחנות. בעניין זה ראו גם ביאור 16 לדוחות הכספיים.

11.13. הון אנושי**11.13.1. תיאור המבנה הארגוני**

נכון למועד הדוח, מועסקים בשני ענפי הפעילות כ- 1,909 עובדים, חלקם במשרה חלקית, כך שמועסקים עובדים בכ- 1,452 משרות, כולל 10 נושאי משרה ועובדי הנהלה בכירה.

תרשים המבנה הארגוני11.13.2. התפלגות העובדים לפי תפקידם

להלן פירוט התפלגות העובדים בסונול לפי תפקידים (כולל עובדים בסוכנויות בשליטת סונול), נכון למועד הדוח:

מס' עובדים 31.12.14	תפקיד
10	נושאי משרה ועובדי הנהלה בכירה
1	לשכת הנהלה
5	מחלקה משפטית וביטוח
1,642	שיווק ומכירות (כולל עובדי תחנות התדלוק)
47	כספים
30	מחשוב ומוקד טכני
12	משאבי אנוש ומנהל ונכסים
33	תפעול והנדסה
7	אספקה ורכש
117	תפעול
5	הבטחת איכות וביטוח
1,909	סה"כ עובדים

11.13.3. השקעות התאגיד באימונים והדרכה

סונול מקיימת הכשרות מקצועיות והדרכות לעובדיה בהתאם לתפקיד העובד ולצרכיה. עובדי סונול, משתתפים, בין היתר, בתערוכות, ימי עיון והשתלמויות בנושאים שונים הנוגעים לקבוצה. הדרכות בנושאי בטיחות, אש, עבודה בגובה וכיו"ב נערכות בהתאם לחובות הקבועות בחוק.

11.13.4. הטבות וטיבם של הסכמי העסקה

254 מעובדי סונול (לא כולל עובדי מתחמי התדלוק) מועסקים על פי הוראות הסכמים קיבוציים. לסונול הסכם עם נציגי ההסתדרות וועד העובדים בדבר שינוי והארכה של הסכמי העסקה הקיבוציים. ההסכם מתייחס לפעולות התייעלות, אשר כוללת, בין היתר, ויתורים על הטבות שכר שונות המגיעות לעובדים. תוקפו של ההסכם הקיבוצי הוארך, ביום 2 באוגוסט 2011, עד לשנת 2018. בנוסף, במהלך שנת 2010 החלו עובדי ספרינט תובלה (המועסקים במערך התפעול של סונול) להיות מועסקים על פי נספח ייחודי להסכם הקיבוצי של סונול. כמו כן, בחודש נובמבר 2010 התקשרה סונול בהסכם עם ההסתדרות ונציגי העובדים בספרינט מוטורס (המפעילים את תחנות התדלוק), אשר מסדיר את תנאי עבודתם של כ- 602 מעובדי מתחמי התדלוק. ההסכם חל על עובדים בעלי ותק של שנתיים ומעלה ומנהלי מתחמי תדלוק. ההסכם בתוקף לתקופה של 5 שנים.

קיימים הסכמים קיבוציים כלליים החלים על כל עובדי חברות תחומי פעילותה של סונול מכוח חברותן של החברות בהתאחדות התעשייתיים בישראל, הנוגעים, בין היתר, לתנאי השכר, למעבר לשבוע בן 45 שעות ב - 5 ימי עבודה, לתשלום קצבת הבראה, ימי מחלה, ימי חופשה ולהחזר הוצאות נסיעה לעבודה וממנה. כמו כן, על העובדים, כאמור חלים גם הסכמים קיבוציים מיוחדים. הסכמים אלו מתעדכנים מעת לעת במשא ומתן בין וועדי העובדים ונציגי ההסתדרות לבין ההנהלה.

חלק מעובדי ענפי פעילותה של סונול, עליהם חלים ההסכמים הקיבוציים, ושאינם מועסקים על פי הסכמי עבודה אישיים, הינם עובדים קבועים. חלקם, בתקופת ביניים בת 5 שנים, בסיומה יקבע אם הם יועברו לסטאטוס של עובדים קבועים ומיעוט מהעובדים, כאמור הינם במעמד של ארעיים ושכרם נקבע על-פי שעות העבודה בפועל. מתוקף חברותה של סונול בהסכם התאחדות התעשייתיים מבוטחים כל עובדי ענפי פעילות אלו בביטוח פנסיוני מקיף. העובדים הכפופים להסכם הקיבוצי נחלקים לעובדי דור א' (כ- 44 עובדים) הזכאים להטבות מיוחדות ולעובדי דור ב' (כ- 210 עובדים) שתנאי העסקתם משופרים במעט מהקבוע בחוק. עובד שנקלט במעמד עובד דור ב', יוגדר כעובד בניסיון למשך תקופה של חמש שנים שבסופה יוגדר כעובד קבוע. בענפי פעילותה של סונול מתקיימים דיוני שכר אחת לשנה, והעובדים הזכאים לקידום מקבלים תוספות שכר בהתאם להסכמים הקיבוציים. כ- 1,472 עובדים הינם עובדי תחנות התדלוק הציבוריות שבהפעלת סונול ובנוסף להם מועסקים 84 עובדי מטה ומנהלי תחנות. כאמור לעיל, על כשליש מעובדים אלו חל הסכם קיבוצי שנחתם ביום 18 בנובמבר 2010, לתקופה של חמש שנים, המסדיר את תנאי עבודתם. תנאי עבודתם של הנותרים מבוססים ברובם על הוראות חוקי העבודה. על פי ניסיון העבר של הקבוצה, מרבית העובדים האמורים הינם עובדים לתקופות קצרות. עלויות העסקת חלק מעובדים אלו, מושפעות, בין היתר, מגובה שכר המינימום הקיים על פי דין בישראל.

תנאי עבודתם של יתר העובדים (כ- 99 עובדים), הכוללים גם את נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה בתחומי פעילות אלו, מוסדרים באמצעות חוזי עבודה אישיים, הכוללים כיסויים פנסיוניים או ביטוחי מנהלים במסלולים שונים, קרן השתלמות, זכאות לחופשה, דמי הבראה וימי מחלה, השתתפות בהוצאות טלפון נייד, החזר הוצאות אש"ל, תקופת הודעה מוקדמת להתפטרות ולפיטורים, שמירה על סודיות ואי-תחרות. לרוב, השכר של עובדים אלו הינו גלובלי וחלקם זכאים לרכב.

11.13.5. התחייבויות בגין סיום יחסי עובד-מעביד

התחייבויות סונול ביחס לעובדי תחומי פעילות אלו בגין סיום יחסי עובד-מעביד מכוסות על-ידי תשלומים שוטפים לחברות ביטוח בגין פוליסות ביטוח מנהלים, קרנות פנסיה וקופות גמל, ובאמצעות הפרשה בדוחות הכספיים המשקפים את התחייבויותיה האקטואריות של סונול, שאינן מכוסות כאמור.

11.13.6. תוכנית תגמול לעובדים

ביחס לעובדים על פי חוזים אישיים, סונול מתמרת את עובדיה, בין היתר, בהתבסס על השגת יעדים בהתאם לתפקיד ולדרג העובד. היעדים נגזרים מתוך תוכניות העבודה של הקבוצה. תוכניות התגמול אינן קבועות בהסכמי העבודה האישיים ומשתנות משנה לשנה, למעט מענק שנתי המחושב על בסיס השינוי ב EBITDA (רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות ובהתאמות מסוימות) לו זכאי מנכ"ל סונול המכהן, על פי הסכם העסקתו.

עובדים המועסקים בתחנות התדלוק הציבוריות מתוגמלים בעמלות מכירה על בסיס ביצועים. בכלל זה נכללים גם מנהלי המתחמים אשר להם נוסחת תגמול שונה מעובדי התחנות.

11.13.7. פטור ושיפוי נושאי משרה

בחודש ינואר 2012, אשר דירקטוריון סונול וביום 1 בפברואר 2012 אישרה האסיפה הכללית שלה מתן פטור והתחייבות לשיפוי מראש לנושאי משרה בסונול, בגבול שיפוי שלא יעלה על 25% מהונה העצמי של סונול, כפי שיהיה במועד השיפוי.

11.14. חומרי גלם וספקים

11.14.1. חומרי הגלם העיקריים המשמשים בתחומי הפעילות

חומר הגלם העיקרי ממנו מופקים מוצרי הנפט הינו הנפט הגולמי. קיימים מספר סוגים של נפט גולמי והם משתנים בהתאם למקורות שמהם הופקו.

עם פיצול בתי הזיקוק מכירת בז"א לפז והפרטת בז"ן רוכשת סונול תזקיקי נפט משני בתי הזיקוק, אם כי בז"ן עדיין משמשת כספק עיקרי לסונול.

בז"ן הינה מונופול בתחום מכירת מוצרי נפט ולפיכך היא חייבת למכור את מוצריה לכל חברות הנפט, לרבות סונול. לפרטים בדבר הסרת הפיקוח על מחירי תזקיקי הנפט ומעבר לפיקוח בדרך של דיווח ראו סעיף 11.18.9 להלן.

סונול מנצלת הזדמנויות לרכישת מוצרי נפט גם מיבוא עצמאי כאשר היבוא זול יותר מרכישת אותם מוצרים באותו מועד בבתי הזיקוק וזאת בכפוף למגבלות תפעוליות ולתקן הישראלי. במהלך שנת 2012 בנוסף לרכישות מבז"ן ובז"א סונול ייבאה אוניה של תזקיקי נפט.

השמנים אותם מייצרת סונול מורכבים משמני בסיס ומתוספים. מרבית שמני הבסיס מיוצרים על ידי מפעל שמנים בסיסיים בחיפה ואת התוספים למיניהם מייבאת סונול מספקים בחו"ל.

11.14.2. שיעור רכישות סונול מספקים עיקריים

בשנים 2014, 2013, ו-2012 רכשה סונול מבז"ן כ- 95%, כ- 95%, וכ- 84% מכלל מוצרי הנפט, בהתאמה. בשנים אלו נרכשו מבז"א כ- 5%, כ- 5% וכ- 16% מכלל מוצרי הנפט, בהתאמה. העליה בהיקף הרכישות מבז"א בשנת 2012 נבעה בעיקרה מגידול בביקוש למזוט עקב שיבושים באספקת גז טבעי ממצרים ואי כניסה של אספקת גז מתמר. כניסת הגז הטבעי מתמר באפריל 2013 הביאה לירידה דרמטית בצריכת המזוט, עובדה שניכרת היטב בירידת אחוזי הרכישה מבז"א במהלך 2013. בשנת 2014 בשל הסכם שנתי לרכישת סולר תחבורה, נשאר היקף הרכישה מבז"א על 5%.

11.14.3. צורת התקשרות עם ספקים עיקריים

בשנים 2014-2012 חתמה סונול על הסכמים עם בז"ן במסגרתם הזמינה כמות שנתית של תזקי נפט אותה התחייבה לרכוש במהלך אותן שנים, בתנאים מסחריים מסוימים. על פי הסכמים אלו, בהתייחס לבנזין, מתאפשרת סטייה/גמישות תפעולית של 15% בהיקף הרכישה החודשית המתוכננת שנה קדימה, ומתאפשרת סטייה שנתית כוללת של 10% בהיקף הרכישות השנתיות של סונול. לבז"ן אין כל התחייבות למכור לסונול כמויות נוספות, אולם מניסיון העבר, אם קיים בבז"ן מלאי מתאים, בז"ן תמכור כמויות נוספות בתנאים מסחריים שונים. ההתקשרות עם בז"א הייתה על בסיס הזמנות מזדמנות, אולם החל מחודש יוני 2013 סונול עיגנה את התקשרותה עם בז"א לרכש חודשי קבוע הכולל מנגנון של סטיות מהזמנות, ובשנת 2014 נחתם חוזה רכישה שנתי לסולר תחבורה. תנאי התשלום של סונול לבז"ן ולבז"א בגין קניית מוצרי הנפט, הינם שוטף + 15 יום בממוצע. הרכישות מספקי המוצרים האחרים שרוכשת סונול מתבצעות, בדרך כלל, על פי הזמנות רכישה שוטפות.

11.14.4. תלות בספקים והמוצרים לגביהם קיימת תלות בספקים

סונול, כמו חברות דלק אחרות בישראל, רוכשת את מרבית כמויות תזקי הנפט מבז"ן, ולפיכך יש לה תלות בבז"ן כספק העיקרי והמרכזי של מוצרי הנפט השונים. בנוסף, לסונול תלות בחברת אורפק מערכות בע"מ, באספקת מערכות דלקן המיוצרות על פי הפטנט הרשום על שם סונול ודלק. אם תבחר סונול להחליף את המערכות האמורות תידרשנה תקופת היערכות והשקעת עלויות גבוהות. לעניין תלות סונול בצינורות שיווק ראו סעיף 011.7 לעיל.

11.14.5. מדיניות החזקת מלאי חומרי גלם

מפעל השמנים של סונול מחזיק מלאי שמנים מוגמרים, בסיסיים ותוספים בכמות של כ 4 חודשים (מוגמרים ובסיסיים ביחד).

11.14.6. מדיניות החזקת מלאי מוצרים גמורים

בשל תנודתיות במחירי הנפט, מדיניות סונול הינה להחזיק במחסניה מלאי מוצרי נפט גמורים לתקופה של מספר ימי אספקה בודדים המאפשר פעילות שוטפת. על פי חוק ההסדרים במשק המדינה תשס"א – 2001 ותקנותיו נדרשה סונול עד דצמבר 2013 להחזיק מלאי חירום של דלקים במיכלים נפרדים באתרים שנקבעו. המלאי היה מובטח, בכל מקרה, על ידי המדינה בדרך של קביעת תמורה המבוססת על שער הדולר בעת המכירה. העלויות וההוצאות

הקשורות להחזקת מלאי החירום לרבות אחסון וביטוח כוסו על ידי המדינה. בתאריך 9 בדצמבר 2013 נחתם הסכם בין חברות הדלק למדינה, בגינו הוחזרה הבעלות על מלאי החירום לידי המדינה, שרכשה את המלאי מחברות הדלק. ביום 30 בינואר 2014 הסתיימה גם חובת סונול לביטוח המלאי האמור.

11.14.7. אשראי ספקים

כאמור לעיל, תנאי התשלום של סונול לבז"ן ולבז"א בגין קניית מוצרי הנפט, הינם שוטף + 15 יום במוצא. את מרכיב הבלו במחירים של תזקי הנפט שמוכרת סונול היא מעבירה על פי חוק לקופת המדינה לאחר 10 ימים ממועד ניפוק הדלקים ובטרם גבייתם מהלקוח, דבר שמסב לסונול עלויות מימון גדולות, ככל שמרכיב הבלו במחיר תזקי הנפט גדול יותר.

ספקים אחרים של סונול מעניקים לה אשראי לתקופה של בין שוטף ל- 120 יום. ההיקף הממוצע של האשראי מספקים בשנים 2013, 2014 ו- 2012 הסתכם בכ 485,706 אלפי ש"ח, 519,187 אלפי ש"ח, ובכ- 576,422 אלפי ש"ח, בהתאמה.

11.15. הון חוזר

11.15.1. מדיניות התאגיד ותוכניותיו לטיפול בהון החוזר

ליום 31 בדצמבר 2014 לסונול גרעון בהון החוזר בסך כולל של כ- 394,567 אלפי ש"ח, כמפורט להלן:

נכסים שוטפים	באלפי ש"ח
מזומנים ושווי מזומנים	13,879
לקוחות	971,504
חייבים ויתרות חובה	33,265
מסים לקבל	643
חברות קשורות	7,543
מלאי סחורות	169,119
סה"כ	1,195,953
התחייבויות שוטפות	
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	912,010
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	446,850
זכאים ויתרות זכות	199,121
מסים לשלם	3,692
הפרשות	28,846
חברות קשורות	1
סה"כ	1,590,520
הון חוזר	(394,567)

הגרעון בהון החוזר נובע מאשראים לזמן קצר מתאגידים בנקאיים. סונול בוחנת, מעת לעת, את כדאיות המרת הלוואות לזמן קצר בהלוואות לזמן ארוך, בהתאם לתנאי השוק המשתנים.

11.16. מימון

סונול מממנת את פעילותה בעיקר מאשראים בנקאיים קצרי מועד ומהלוואות לזמן ארוך.

11.16.1. בממוצע עמדו האשראים הבנקאיים לזמן קצר (ללא חלויות שוטפות) בשנת 2014 על כ- 893 מיליון ש"ח, ובשנים 2013 ו- 2012 על כ- 976 מיליון ש"ח וכ- 952 מיליון ש"ח, בהתאמה.

11.16.2. במהלך שנת 2011 מימנה סונול את עיקר פעילותה מהתחייבויות שוטפות לזמן קצר בעלות ריבית משתנה, ולפיכך הייתה לסונול חשיפה גבוהה לשינויים בשערי הריבית. בהתאם למדיניות שהתווה דירקטוריון סונול, המירה סונול סך של כ- 200 מיליון ש"ח מזמן קצר, להלוואות לזמן ארוך שמחציתן בריבית קבועה ומחציתן בריבית משתנה ובכך צמצמה את חשיפתה לעלייה בריבית במשק; במהלך 2014 נלקחה הלוואה בסך 50 מיליון ₪ ל-5 שנים בריבית קבועה.

11.16.3. תנאים מיוחדים ואמות מידה פיננסיות:

לסונול התחייבות כלפי תאגידים בנקאיים לעמידה באמות מידה פיננסיות של יחס חוב פיננסי נטו ל-EBITDA בהתאמות מסוימות כפי שהוגדר בהסכם שלא יעלה על 3.5 ויחס חוב פיננסי נטו ל- CAP שלא יעלה על 0.8. ליום 31 בדצמבר 2014 עומדת סונול באמות המידה הפיננסיות.

שיעור הריבית הממוצעת

להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות לזמן ארוך והלוואות לזמן קצר, שהיו בתוקף בשנת 2014 ושאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי סונול, תוך הבחנה בין מקורות אשראי בנקאיים ומקורות אשראי חוץ בנקאיים:

ליום 31 בדצמבר 2014					
זמן קצר			זמן ארוך		
שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצע	סכום (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצע	סכום (אלפי ש"ח)
2.17%	2.15%	838,504	4.13%	4.06%	127,427
		838,504			127,427

* ליום 31 בדצמבר 2014 סך של כ- 72,287 אלפי ש"ח וליום 31 בדצמבר 2013 סך של כ- 64,518 אלפי ש"ח הינם חלות שוטפת שתפרע עד לתקופה של שנה.

מעת לעת, מגייסת סונול הלוואות און קול יומיות וכן הלוואות לתקופות קצרות של עד לחודשיים, בריבית משתנה על בסיס ריבית הפריים. נכון למועד דוח זה, שיעורי הריבית על ההלוואות האמורות, פריים פלוס 0.4%.

11.16.4. מגבלות החלות בקבלת אשראי

לפרטים בדבר השעבודים הרובצים על נכסי סונול, ראו סעיף 11.16.7 להלן.

11.16.5. מסגרות אשראי

לסונול מסגרות אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך שאושרו על-ידי הבנקים. נכון למועד הדוח, עומדות מסגרות האשראי של סונול בבנקים מסחריים, על סך של כ- 1,700 מיליון ש"ח. יתרות האשראי שנוצלו מתוך סך מסגרות האשראי כאמור, עמדו, נכון ליום 31 בדצמבר 2014 על סך של כ- 1,100 מיליון ש"ח, ועומדות נכון למועד דוח זה, על סך של כ- 1,100 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2014 מרווח האשראי הממוצע של סונול מהפריים היה בטווח של 0.4%.

11.16.6. אשראי בריבית משתנה

לסונול מספר הלוואות ממקורות בנקאיים באשראי בריבית משתנה במטבע שקלי צמוד לפריים בתוספת מרווח שנקבע ביחס לכל הלוואה. להלן פירוט טווח הריבית (הנקובה) לתקופות הדוח, וכן שיעור הריבית הסמוך לתאריך פרסום הדוח, בגין ההלוואות בריבית משתנה:

טווח הריבית בתקופות הדיווח (ב-%)			שיעור הריבית סמוך למועד פרסום הדוח (ב-%)	היקף האשראי סמוך למועד פרסום הדוח (במיליוני ₪)	מטבע	סוג אשראי
31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014				
3.9%-5.6%	2.5%-3%	1.75%-2.15%	1.75%-2.15%	865	₪	בנקאי

הערכות סונול לגבי הצורך בגיוס מקורות

לסונול עודפי מסגרות מבנקים מסחריים, בין היתר כמתואר לעיל. עם זאת, יתכן ויידרשו מקורות מימון נוספים לסונול, וזאת אם יתרחשו כל או חלק מהאירועים הבאים: עליות במחירי תזקי הנפט בעולם, העלאת הבלו על הסולר, השקעות הקשורות לתחומי הפעילות של סונול, וכן אירועים נוספים שאין באפשרות סונול לצפותם נכון למועד דוח זה.

המידע שלעיל בדבר הצורך בגיוס מקורות מימון נוספים, כולל מידע צופה פני עתיד שאין כל ודאות לגבי התממשותו, והוא מבוסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של סונול נכון למועד דוח זה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל, אם יחול שינוי באחד הגורמים שהובאו בחשבון בהערכות אלו, לרבות אם תחול ירידה במחירי הנפט או בשל התממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 27 לפרק זה.

11.16.7. ערבויות שהוענקו על-ידי סונול

להבטחת קיום התחייבויותיה על-פי הסכמים עם לקוחותיה, העמידה סונול לטובת לקוחותיה ערבויות בנקאיות, בסכום כולל 25,542 אש"ח.

11.16.8. שעבודים

על כלל נכסי סונול (לרבות נכסיה הקבועים) רובץ לטובת הבנקים המממנים את פעילותה שעבוד שוטף, ללא הגבלה בסכום, ושעבוד קבוע על הון המניות הבלתי נדרש ו/או בלתי נפרע שלה, המוניטין שלה, ניירות ערך ומסמכים משועבדים. במסגרת השעבוד השוטף התחייבה סונול שלא ליצור שעבודים נוספים ללא הסכמת הבנקים ובכפוף לתנאים כמפורט באגרות החוב. למיטב ידיעת סונול, קיים בין הבנקים בעלי השעבודים הסכם בין-בנקאי, אשר על פיו הם בעלי שיעבוד פרי פסו על נכסי סונול, כאמור. כמו כן, בעבר היה קיים שעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלת סכום על זכויות הבעלות של סונול במספר נכסי מקרקעין לטובת מחזיקי אגרות החוב של גרנית. למועד הדוח אגרות החוב נפרעו וסונול פועלת להסרת השעבוד.

11.17. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**11.17.1. הוראות הדין העיקריות הנוגעות להגנת הסביבה**

פעילות סונול כפופה להוראות חקיקה ותקינה שונות בנוגע להגנת הסביבה. להלן יפורטו הוראות הדין העיקריות החלות על תחומי פעילותה השונים של סונול בקשר עם הגנת הסביבה. כמפורט בסעיף זה להלן, הפרה של הוראות הגנת הסביבה עלולה להוביל לתביעות של צדדים שלישיים, כגון: תביעות של בעלי נכסים הגובלים במתקנים, לקוחות, רשויות או ארגונים. כמו כן, עבירה על הוראות החוק בנוגע להגנת הסביבה עלולה לגרור סנקציות פליליות או עיצומים כספיים.

הוראות הנוגעות לתחנות התדלוק

אחת הסכנות הבולטות הנובעות מהפעלת תחנת תדלוק היא זיהום קרקע בדלקים ושמיים, העלול לגרום לזיהום קרקע ומי-תהום ולסכנות בריאותיות הנובעות מחשיפה לחומרים רעילים. כדי להימנע מהאמור לעיל, נקבעו תקנים להקמתן של תחנות תדלוק.

סוגל כפופה לתקנים וצווים שונים בנושא הגנת הסביבה, בין היתר מכוח תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשנ"ז 1997 ("תקנות המים"). תקנים וצווים אלו כוללים הוראות שונות ובין היתר בנושא שמירה מפני זיהום קרקע ומי תהום וזיהום אויר. על מנת למנוע זיהום סביבה, נדרשת סוגל לעמוד בדרישות רבות אשר המהותיות ביניהן יפורטו להלן:

חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד - 1984 - החוק מטיל אחריות פלילית על השלכת פסולת, לרבות דלקים ו/או לכלוך רשות הרבים, אשר על פי פרשנות בתי המשפט, עלול לכלול גם את מקרקעי תחנות התדלוק והאזורים הסמוכים להם. בגין הפרת הוראות החוק מוטלים קנסות, וכן החוק מקנה סמכות לחייב את הגורם המזהם להשיב את המצב לקדמותו ובמידה והגורם המזהם לא יבצע זאת יוכלו הרשויות לבצע זאת בעצמן ולחייב את המזהם בכפל תשלום ההוצאות שהוצאו.

חוק החומרים המסוכנים, תשנ"ג-1993 - תחומי הפעילות של סוגל כרוכים בעיסוק בחומרים מסוכנים. בהתאם לחוק, מתקני הניפוק והאחסון של ענפי פעילות אלו מחויבים בקבלת היתר רעלים הניתן על-ידי הממונה המוסמך לכך במשרד להגנת הסביבה. נכון למועד דוח זה, קיימים לסוגל היתרי הרעלים הנדרשים לשיווק ומסחר, לשינוע ולאחסנה של דלקים למתקן הניפוק של סוגל בחיפה ולחברת ספרינט תובלה.

חוק הגנת הסביבה (המזהם משלם) (דרכי ענישה) (תיקוני חקיקה) תשס"ח - 2008

חוק המזהם משלם שנכנס לתוקף ביום 29 ביולי 2008 החמיר את מנגנוני האחריות והענישה ב-13 חוקים סביבתיים. חוק המזהם משלם קובע כי אם אדם השיג כתוצאה מעבירה סביבתית, טובת הנאה או רווח (לרבות חסכון בעלויות), אזי ניתן לקנוס אותו בשיעור טובת הנאה ו/או הרווח, וזאת בנוסף לכל עונש אחר. חוק המזהם משלם תיקן גם את חוק המים באופן שעבירה על-פיו סווגה כאחריות קפידה תוך החמרת רף הענישה. בנוסף, החוק מקנה למשרד להגנת הסביבה סמכות להטיל עיצומים כספיים מקום בו נעברה עבירה לפי החוק למניעת זיהום מים ממקורות יבשתיים, תשס"ח-1988 ו/או חוק חומרים מסוכנים.

חוק המים התשי"ט-1959

חוק המים, מטיל אחריות על מי שגרם או עלול לגרום לזיהום במקורות המים ומאפשר לרשויות המדינה להטיל קנסות על מי שמפר את הוראותיהן וכן להורות למפר להפסיק את הזיהום ולהשיב את המצב לקדמותו.

תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), תשנ"ז-1997

במסגרת תקנות המים נקבעו הוראות שונות שמחייבות מפעילי תחנות תדלוק לנקוט אמצעי הגנה במכלול נושאים הן בשלבי הקמת התחנה והן בשלבי הפעלתה. כמו כן, מחייבות תקנות המים את מפעיל התחנה לערוך בדיקות אטימות תקופתיות למיכלים ולצינורות וקובעות דרכי דיווח וטיפול באתר שזוהם. במקרה שבו נודע למפעיל כי קיימת דליפה לקרקע בנפח העולה על מטר מעוקב אחד, או דליפה הנמשכת במהלך יממה או יותר, או כי מתקן הדלק אינו אטום - על המפעיל לדווח על כך בכתב לממונה, כהגדרתו בתקנות האמורות. בשנת 2012 ארע ארוע אחד של דליפה שדווח למשרד להגנת הסביבה וטופל בתיאום מלא עם המשרד. בגין הארוע זומן מפעיל התחנה (מפעיל פרטי-

לחובר) וחברת סונול לשימוע. בשנת 2013 ארע ארוע דליפת דלקים לקרקע בתחנת צומת שמשון, דווח כנדרש בחוק למשרד להגנת הסביבה וסונול טיפלה בקרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. להערכת החברה בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת סונול ונכון למועד הדוח, עלות ביצוע הבדיקות כאמור ועלות התאמת התחנות הותיקות לחלק מההוראות החדשות אינה מהותית לסונול. בתקנות המים נקבע כי יש להתאים את התחנות הותיקות לחלק מההוראות התקנות החלות על תחנות חדשות. למועד הדוח, רובן של תחנות סונול מקיימות את דרישות תקנות המים להתקנת אמצעי ההגנה המפורטים לעיל, זאת לאחר שסונול ביצעה את הנדרש על-פי התקנות בתהליך שנמשך מספר שנים החל במועד כניסת התקנות לתוקף. ביתרת התחנות שטרם הושלמה התאמתן לתקנות פועלת סונול להשלמת אמצעי ההגנה הנדרשים.

תקנות המים (מניעת זיהום מים) (קווי דלק), תשס"ו-2006

התקנות אשר עודכנו ונכנסו לתוקפן באפריל 2012, מחייבות, בין היתר, בעל רישיון עסק של קו דלק או גורם שבהשגחתו, בפיקוחו או בהנהלתו פועל קו דלק או קטע ממנו לבצע בדיקות תקינות ואטימות מקדמיות בטרם הפעלת קו הדלק, בדיקות תקינות ואטימות שוטפות של קו הדלק ופעולות תחזוק שוטפות של הקו לשם שמירה נאותה על תקינותו, כאשר קו הדלק יופעל רק במידה שהבדיקות האמורות מוכיחות שהקו אטום ותקין. במקרה שבו נודע למפעיל כי קיימת דליפה לקרקע בנפח העולה על מטר מעוקב אחד, או דליפה למקורות מים בריכוז דלק העולה על האמור בכל דין, או כי קו הדלק אינו אטום - על המפעיל לדווח על כך בכתב לממונה, כהגדרתו בתקנות האמורות, למנהל רשות המים, לרשות הבריאות ולרשות המקומית שבתחומה אירעה הדליפה או לחברה למתן שירותי מים וביו, כהגדרתה בחוק תאגידי מים וביו, תשס"א-2001, לפי העניין. במקרה שבו קו הדלק אינו אטום יש לבצע פעולות מתאימות לאיטומו, כמפורט בתקנות האמורות, ולדווח לגורמים האמורים. בנוסף, התקנות מחייבות את המפעיל להחזיק מפה, בהתאם לדרישות המפורטות בתקנות שבה יסומנו מיקום קו הדלק ומקורות מים סמוכים לקו או אזורי מגן של מקורות מים, כהגדרתם בתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתייה), תשנ"ה-1995, ולמסור אותה לממונה, כהגדרתו בתקנות, ולמנהל רשות המים, אם יידרש לכך. תקנות אלו רלוונטיות לסונול במקטע של מספר מטרים המוביל את הדלק מפרוזדור קווי הדלק, אשר שייך לבז"ן, אל תוך מתקני סונול בחיפה.

כללי המים (טיפול בזיהום מים מדלק), התש"ע-2010

מטרת כללים אלה הינה להגן על איכות מקורות המים בישראל מפני זיהום מים הנגרם מדליפות דלק ועלול לפגוע בכלל שימושי המים בשל הרעת איכותם, לעשות ככל הדרוש להפסקת זיהום המים, להחזרת המצב לקדמותו ולמניעת הישנותו של זיהום המים. הכללים מטילים על מי שבעלותו, השגחתו, הנהלתו וברשותו גורם זיהום מים, ככל שזוהם מקור מים עקב דליפת דלק, את החובה לפעול להפסקת הזיהום ולהשבת המצב לקדמותו וכן מטילים הכללים חובת דיווח על הדליפה. ככל שהממונה על איכות המים יקבע כי זוהם מקור מים, מטילים הכללים חובה לפעול בהתאם לאמור בכללים עד להשלמת תכנית עצירת הזיהום, סילוקו ממקור המים ומניעת הישנותו, כמפורט בכללים.

טיפול בזיהום קרקע ומים

לסונול מספר תחנות ותיקות שחשופות יותר לאפשרות של דליפה. תחנות אלו מחייבות מודעות מוגברת לאיתור זיהומים ולפיכך חשופה סונול לעלויות טיפול גבוהות יותר בקשר אליהן. בחודש אוקטובר 2007 סוכמה בין סונול לבין המשרד להגנת הסביבה תוכנית לשיקום קרקעות מזוהמות

בתחנות תדלוק אשר נבנו לפני ה- 1 בינואר 1998. השיקום מבוצע על פי הליך מוסדר המסוכס בין הצדדים באופן מדורג.

נכון למועד הדוח, סונוול מטפלת בכ- 90 תחנות תדלוק בהן התגלה זיהום מי- תהום ו/או קרקע בתיאום עם המשרד הגנת הסביבה ונציבות המים, כאשר היקף העלויות בגין הטיפול בתחנות התדלוק בשנת 2014 הסתכם בכ- 5,000 אלפי ש"ח (לעומת סך של 6,000 אלפי ש"ח בשנת 2013 וסך של 5,000 אלפי ש"ח בשנת 2012). סונוול ממשיכה לטפל בשיקום אותן התחנות כאמור בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ונציבות המים. בכוונת סונוול לטפל במהלך שנת 2015 בתחנות נוספות עפ"י התכנית ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. להערכת החברה, בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת סונוול, לאור ההתקדמות בתוכנית, בשל האינטנסיביות בטיפול באותן התחנות, ובשל העובדה שיכול ויתגלו תחנות נוספות בהן יתגלה זיהום, היקף ההשקעות שיידרשו לטיפול בתחנות התדלוק ימשך גם בשנים הקרובות בהיקפים דומים. בהתאם, ההערכה בהתייחס לעלויות וההשקעות בנושא איכות הסביבה בתחום פעילות זה צפוי להסתכם בשנת 2015 לסך של כ- 4.5 מיליון ש"ח, כאמור לעיל.

האמור לעיל אודות ההשקעות ועלויות צפויות לשם שיקום התחנות כאמור לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות סונוול בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת סונוול, נכון למועד הדוח, ועל ניסיון העבר שלה בתחום זה. יתכן כי בפועל תידרש סונוול לבצע השקעות בהיקפים גדולים יותר וזאת בשל כך שיכול ותתגלנה תחנות נוספות בהן יתגלה זיהום, דרישות נוספות מאת המשרד להגנת הסביבה ו/או רשות המים.

רוב רובן של תחנות התדלוק של סונוול עומדות בתקנות המתוארות לעיל ביחס ליתר תחנות התדלוק, סונוול פועלת ומשקיעה משאבים ואמצעים שונים לצורך עמידתה בתקנות כאמור ועפ"י פרסום של המשרד להגנת הסביבה בשיתוף עם הטכניון 100% מהתחנות באחריות סונוול עומדות בדרישת החוק בהיבט אטימות מיכלים וצנרת.

ביום 22.1.2015 פרסם המשרד להגנת הסביבה את עקרונות המדיניות של המשרד בתחום מניעת זיהום קרקע והטיפול במזהמים בקרקע להתייחסות הציבור. בגינו הופץ מסמך התייחסות של מכון האנרגיה בשם חברות הדלק. במידה ומסמך זה יפורסם כפי שהוא ללא שינויים, עלולים להתקיים מספר סיכונים שיבואו לידי ביטוי הן בחשיפת מנהלים והן בהשקעות גדולות יותר בשיקום קרקעות לאור החמרת ההנחיות המקצועיות.

לסונוול אין פוליסת ביטוח בשל חבות העלולה להיות מוטלת עליה עקב זיהום סביבתי מתמשך כדוגמת הזיהומים המתוארים לעיל (בשונה מזיהום סביבתי תאונתי). לסונוול אין כל אפשרות להעריך את החשיפה, ככל שישנה, בשל חבות שתוטל עליה בשל זיהום סביבתי מתמשך, למרות שיתכן שחשיפה כאמור תהיה מהותית. לעניין חוק אויר נקי, תשס"ח-2008 ראו סעיף 11.17.2 להלן.

11.17.2. חוק אוויר נקי, תשס"ח-2008 ("חוק אוויר נקי")

חוק אוויר נקי, אשר נכנס לתוקפו בחודש ינואר 2011, מהווה מסגרת להסדרת איכות האוויר ופליטת מזהמים, בעיקר ביחס למפעלי התעשייה הגדולים. בהתאם לחוק כאמור, למתקנים בתוספת השלישית לחוק שמתבצעות בהם פעילויות המנויות בחוק על פי רישיון עסק, או על פי צו אישי לפי חוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961 ("חוק למניעת מפגעים"), נקבעה הוראת מעבר הקובעת מדרג זמנים להגשת בקשה ל"היתר פליטה" למקורות פליטה קיימים, שפעלו טרם מועד כניסתו לתוקף של החוק.

בחודש יוני 2012 נכנס לתוקף תיקון מס' 2 לחוק אוויר נקי. התיקון ביטל את החובה המוטלת על הממונה להמתין מאה ימים בין פרסום טיוטת היתר פליטה לבין מתן ההיתר. חוק אוויר נקי קובע

הגבלות ואיסורים לגבי מקורות פליטה, נייחים וניידים וקובע כי יקבעו הוראות למניעה ולצמצום של זיהום האוויר ממקורות פליטה, אשר בהתאם להן יהיה על אדם לנהוג בבואו לייצר מקור פליטה, לייבאו או לשווקו, להפעילו ולהשתמש בו. על פי החוק, חל איסור להתקין מקור פליטה טעון היתר, להחזיקו, להפעילו, להשתמש בו (גם באמצעות אחר) ללא היתר פליטה תקף ובהתאם לתנאיו.

על פי החוק, השר להגנת הסביבה יקבע הוראות לגבי תכונות, מרכיבים ואיכות של סוגי דלק ותוספי דלק, כדי להפחית ככל הניתן פליטת מזהמים כתוצאה מצריכת דלק או תוספי דלק, ולמנוע פגיעה ביעילות ובתפקוד של מיתקן או מערכת שנועדו לצמצם פליטת מזהמים ממקור פליטה העושה שימוש בדלק או בתוספי דלק. בנוסף, קובע החוק כי ייצור דלק או תוספי דלק, מכירתם, ייבואם או שיווקים והפעלת מקור פליטה באמצעות דלק או שימוש בדלק ובתוספי דלק יעשו בהתאם להוראות שיקבעו בתקנות.

במישור האחריות המשפטית, קובע חוק אויר נקי שלושה מדרגים כלליים: אחריות אזרחית, עיצומים כספיים (בעלי אופי מנהלי), ואחריות פלילית.

בחודש מאי 1992 נכנסו לתוקף תקנות אוויר נקי (איכות אוויר), תשנ"ב-1992 אשר מגדירות מהו זיהום אוויר חזק או בלתי סביר. בחודש מאי 2011 נכנסו לתוקף תקנות אוויר נקי (ערכי איכות אוויר) (הוראת שעה), תשע"א-2011 המגדירות ערכי זיהום שונים. תוקף חלקן העיקרי של תקנות הוראת השעה האמורות הינו עד 31.12.18 ותוקף חלק מן הערכים המצוינים בתוספת השנייה הינו עד 1.3.16.

מניעת זיהום אוויר

סוגול התקינה מערכות למישוב אדים (stage I) בכל תחנות התדלוק הציבוריות שלה, כנדרש על פי רישיון עסק. מערכת מישוב אדים זו מונעת פליטת אדי בנזין ממיכלי התחנה התת קרקעיים בעת אספקה ממיכליות כביש. יצוין, כי ברובן המכריע של התחנות קיימת מערכת למישוב אדים.

על פי הוראות שפרסם המשרד להגנת הסביבה בחודש מרס 2006 יש להתקין בכל תחנות התדלוק שמרחקן מאזור מגורים קטן מ-40 מטר, משאבות היונקות את האדים הנפלטות בעת התדלוק ומשיבות אותן למיכלי התחנה (stage II). הוראות נוספות בענין פורסמו בשנת 2010 כפי שיפורט להלן.

דרישה זו התווספה כתנאי נוסף לרישיון העסק לחלק מתחנות התדלוק.

יצוין, כי בעבר נדרשו שלוש חברות הדלק: פז, דלק וסוגול להתקין מתקן למישוב אדים במתקניהן בחוף שמן בחיפה. חברות הדלק האמורות לא עמדו בלוח הזמנים שנקבע. עקב כך, הוטל על סוגול קנס בסכום לא מהותי על-פי פסק דין של בית משפט השלום בחיפה, מיום 18 באוקטובר 2009. כמו כן, במסגרת פסק הדין האמור לעיל של בית המשפט השלום בחיפה, הורה בית המשפט לכל אחת מן החברות הנ"ל להתקין מערכות מישוב אדי דלק (Stage II) כאשר לגבי סוגול דובר ב- 35 תחנות תדלוק בבעלותה, בתוך תקופה של 5 שנים.

בחודש מאי 2010 פרסם השר להגנת הסביבה הנחיות חדשות (אשר הוראותיהן הוטמעו בחלק מרישיונות העסק של תחנות התדלוק), לפיהן כל תחנות הדלק בישראל מחויבות להתקין מערכות להשבת אדי דלק (Stage II), ולא רק תחנות תדלוק שמרחקן מאזור מגורים קטן מ-40 מטר כאמור. לוח הזמנים שנקבע להתקנת המערכות כפי שעודכן בחודש ינואר 2012 הינו, כדלקמן: בתחנות תדלוק שמרחקן מאזור מגורים או משימושים רגישים קטן מ-40 מטר- עד ליום 31 במרס 2012, בתחנות תדלוק הממוקמות במרחק של 40 עד 80 מטר מאזור מגורים ומשימושים רגישים אחרים

יותקנו המערכות עד ליום 31 בדצמבר 2013 ובמלוא התחנות האחרות עד ליום 31 בדצמבר 2015. במהלך שנת 2014 נדחתה החובה להשלמת ההתקנות עד ליום ה' 31 לדצמבר 2015 במקום 2016. בהתאם לדין, במהלך שנת 2012 השלימה סונול את התקנת המערכות כנדרש בהתאם ללוחות הזמנים כאמור לעיל (95 תחנות). נכון למועד הדוח ברשת סונול נותרו בסך הכל 60 תחנות שבהן יש להתקין מערכות להשבת אדי דלק (Stage II) כאמור עד סוף שנת 2016, מודגש כי הכמויות נוגעות רק לתחנות בהפעלת סונול.

בחודש דצמבר 2012 פרסם המשרד להגנת הסביבה הנחיות נוספות לבדיקת מערכות מישוב אדים לתחנות דלק ותדלוק הטעונות רישוי לפי חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968. בהתאם להנחיות האמורות, יש לבצע בדיקות תקופתיות של יעילות ותפקוד מערכות מישוב האדים ושל מנגנוני צמצום פליטות אדי הדלק. ישנה חובה לביצוע הבדיקות בהתאם להנחיות ע"י מעבדות מוסמכות.

להערכת החברה, בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת סונול, ההשקעה הכספית הכרוכה בהתקנת מערכת מישוב אדים (stage II) בתחנות שונות וביישום הנחיות השר להגנת הסביבה כאמור עומדת על סך כולל של כ- 10 מיליון ש"ח כאשר מתוכם השקעה של כ- 4.7 מיליון צפויה בשנת 2015. בדיקות אטימות האויר הנדרשות לצורך תחזוקת תחנות התדלוק בהן הותקנה מערכת מישוב האדים stage II כאמור לעיל, כרוכות בהוצאות אחזקה שנתיות בהיקף של מאות אלפי ש"ח. האמור לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו ודאי ומבוסס על הערכות יועצי סונול בהתבסס על המידע הקיים נכון למועד הדוח. העלויות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהערכות החברה כאמור לעיל מסיבות שונות, בין היתר: הרגולציה בנושא זה או אימוץ שיטות אחרות לטיפול במניעת זיהום האויר.

הוראות הנוגעות למיכליות ומתקנים

תקנות משרד התחבורה קובעות חובת התקנת מערכת מילוי תחתי במיכליות מסוימות. בתיאום עם משרד התחבורה הותקנו מערכות מילוי תחתי במיכליות הנדרשות לכך.

חיתום אלקטרוני - כלל מיכליות דלק המספקות דלקים לתחנות ציבוריות מחויבות לנוע בדרכים עם מערכת חותם אלקטרוני וזאת מ-1.1.2014, כלל המיכליות של חברת סונול וקבלני משנה המספקים דלקים לתחנות ציבוריות עומדים בצורה מלאה בצו זה.

הוראות הנוגעות למתקנים

סונול התקינה, מתקן למישוב אדים במתקני המילוי בחיפה. מטרת המתקן לקלוט את אדי הדלק הנפלט לאוויר במהלך ניפוק הדלק למיכלית. המערכת החלה לפעול במהלך חודש אפריל 2007. בעקבות אי עמידת סונול וחברות דלק נוספות בלוח הזמנים שקבע המשרד להגנת הסביבה להתקנת המתקן למישוב אדים במתקני החברות בחיפה נפתח כנגד סונול הליך כאמור בסעיף זה לעיל. לפרטים בדבר מספר תחנות התדלוק בהן התקינה סונול מערכות למישוב אדים, תחנות התדלוק בהן צפויה סונול להתקין מערכות והעלויות הכרוכות בכך ראו סעיף זה לעיל.

בסוף שנת 2008 נתקבלו אצל סונול תנאים נוספים לרישיון עסק למתקנים, המחייבים אותה לערוך סקר של פליטות לא ממוקדות ממתקניה, שתכליתו למנוע זיהום אויר, ולנטרן בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה בתוכנית סדורה שתאושר על ידיו. תנאים אלו אף מחייבים לבצע בצורה שיטתית תהליכי בדיקת המיכלים בחוות המיכלים במתקני חיפה, בין היתר, על פי תקנים API- 653 ולבצע שיפוץ, בהתאם לצורך על פי התקנים. למועד הדוח, עומדת סונול בלוחות הזמנים, בהתאם להנחיית המשרד להגנת הסביבה ובתיאום מלא עם המשרד להגנת הסביבה.

תקנות רישוי עסקים (מפעלים מסוכנים), תשנ"ג-1993

לפי התקנות האמורות, עסק שבו מאחסנים, מוכרים, מעבדים או מייצרים חומרים מסוכנים (תזיקי נפט נכללים בהגדרה זו) חייב כמפעל מסוכן בהכנת תרחישי סיכון, ועליו לעמוד בהוראות בטיחות הקבועות בתקנות. למועד הדוח לא ידוע לסונול על הפרה מהותית של הוראות התקנות.

11.17.3. סיכונים סביבתיים בעלי השפעה מהותית על סונול

סונול חשופה למספר סיכונים בעקבות פגיעה בסביבה כתוצאה מפעילות סונול, כמפורט להלן:

הליכים פליליים - סונול חשופה להליכים פליליים בגין עבירות סביבתיות, נגדה ונגד נושאי משרה בה, בין היתר, כמפורט לעיל. להרשעה בעבירות סביבתיות משמעות אפשרית של רישום פלילי, מאסר, קנסות כבדים ועיצומים כספיים, וזאת במיוחד לאור המגמה בחקיקה העוסקת באיכות הסביבה של החמרת רף הענישה הפלילית. יצוין, כי חוק המזהם המשלם תיקן חלק נכבד מחוקי הגנת הסביבה (כגון: חוק המים, חוק מניעת זיהום ים ממקורות יבשתיים וחוק חומרים מסוכנים) באופן שסעיפי הענישה הפלילית הוחמרו, וכן ניתנה סמכות מנהלית להטיל עיצומים כספיים. כמו כן, יצוין, כי חוק אוויר נקי וחוק המים מטילים אחריות קפידה על האחראים לזיהום, וכן חוק אוויר נקי מטיל אחריות פלילית גם על דירקטורים.

הליכים אזרחיים - בגין פגיעה בסביבה בגוף או ברכוש (ככל שתהיה) סונול חשופה לתביעות אזרחיות נזיקיות או אחרות, כגון: תביעות של בעלי נכסים הגובלים במתקנים, רשויות או ארגונים, ואף לתובענות ייצוגיות.

סגירת אתרים וביטול רישיונות עסק - סונול חשופה לסיכון שיינתן צו שיפוטי או מנהלי לסגירת האתר בו יימצא זיהום סביבתי (ככל שימצא) זיהום, בהתאם להוראות חוק אוויר נקי או חוק המים. כמו כן, הקבוצה חשופה לסיכון של אובדן רישיון עסק בתחנה בה יימצא זיהום סביבתי, השהייתו או התנייתו בתנאים מסוימים.

בטיחות עובדים, לקוחות ספקים ומבקרים - מאחר ופעילות עובדי סונול כרוכה בעיסוק בחומרים מסוכנים ודליקים, קיים סיכון של פגיעה בבטיחותם.

כמו כן, סונול עשויה להיות חשופה בעתיד לסיכונים סביבתיים נוספים העלולים להתרחש כתוצאה מאירועים שוטפים במהלך העסקים הרגיל של הקבוצה, אשר אין באפשרותה לצפותם נכון למועד דוח זה.

11.17.4. השלכות מהותיות שיש להוראות הדין על סונול

להערכת סונול, ההשקעות ההוניות של סונול לשנת – 2015 צפויות להסתכם בסך של כ- 13.1 מיליון ש"ח, בין היתר, בעקבות השלכות שיש להוראות הדין הנוגעות לאיכות הסביבה עליה. יחד עם זאת, להערכת סונול, הרגולציה והוראות הדין בקשר עם איכות הסביבה לא צפויות להשפיע על המעמד התחרותי של סונול, נוכח העובדה כי ההוראות חלות על כלל חברות הדלק.

הערכות סונול כאמור הן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו ודאי והוא מבוסס על הערכות סובייקטיביות של סונול, נכון לתאריך הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהערכות סונול כאמור, בין היתר, לאור חוסר הוודאות הקיים לגבי דרישות עתידיות של המשרד להגנת הסביבה או דרישות רגולטוריות אחרות שאינן בשליטת סונול.

כמו כן נמצא כרגע בתהליך חקיקה מתקדם חוק מניעת זיהום קרקע ושיקום קרקעות אשר מטפל בהסדרת כל נושא הטיפול בקרקעות במדינת ישראל בהיבטי זיהום קרקעות בתחומי התעשייה, הבניה וכו'.

11.17.5. הליכים משפטיים או מנהליים מהותיים בקשר עם איכות הסביבה

הליכים פליליים בקשר עם איכות הסביבה – בעבר ניהל המשרד להגנת הסביבה חקירות נגד סונול בגין מספר מצומצם של מקרים של אי-התחברות למערכות למישוב אדים (Stage I). בשנת 2012 זומנה סונול למספר שימועים בנוגע לארוע תחנת לחובר (בחודש אפריל 2012 ארע בתחנה אירוע דליפת דלק לקרקע בהיקף של כ-14 אלף ליטר, האחריות להפעלת התחנה, ניהול מאזן דלקים וכו' הינה על מפעיל התחנה), עם קבלת הדיווח מהתחנה הועבר דיווח למשרד לאיכות הסביבה. חברת סונול והמפעיל זומנו לשימוע במשרד לאיכות הסביבה ובסיכום השימוע נכתב כי יועבר לחקירה של המשטרה הירוקה, חקירה כאמור טרם החלה אך התחנה נמצאת בהליך מתקדם של שיקום בפיקוח המשרד להגנת הסביבה. בשנת 2013 זומנה סונול לשימוע בגין אי עמידה בתנאים ברשיון עסק בתחנת יפו טלל בנוגע למערכת מישוב אדים (Stage II), לאחר השימוע החל תהליך של חקירה במשטרה ירוקה.

כמו כן ביום 4/11/2014 התקיים שימוע בענין תחנת מכבים שהנה תחנה בהפעלה פרטית ולא ע"י סונול בגין טענה לכאורה להמצאות קרקע מזוהמת ומים מזוהמים בקרבת תחנת התידלוק. עמדת סונול בשימוע היתה כי אינה מפעילת התחנה וכי האחריות לביצוע כל פעולה בקשר לאיכות הסביבה הנה על כתפי מפעילי התחנה. לעת עתה לא ברור אם המשרד יתחיל בהליכי אכיפה נגד סונול.

הליכים אזרחיים בקשר עם איכות הסביבה-

בחודש דצמבר 2010 הוגשה נגד סונול ונגד חברות דלק אחרות בקשה לאישור תובענה כתובענה ייצוגית שעניינה אי-ביצוע בדיקות אטימות למיכלי דלק וצנרת, אי-דיווח על נזילות ו/או אי-שיקום זיהומים, אשר גרמו לזיהום מי תהום, וזאת בעקבות מספר כתבי אישום שהוגשו נגד חברות הדלק (ראו סעיף 11.18.1 להלן). בחודש אוקטובר 2012, לאחר קבלת תגובת היועץ המשפטי לממשלה, בהתאם לבקשת הצדדים דחה בית המשפט את התביעה ומחק את בקשת אישור התובענה ללא צו הוצאות.

11.17.6. מדיניות סונול בניהול סיכונים סביבתיים

סונול נוקטת פעולות רבות ומשקיעה משאבים רבים לצורך מניעת פגיעה בסביבה ומניעת סיכונים סביבתיים. במסגרת זו פועלת סונול באופן שוטף לקיום מערכות איכות, עריכת בדיקות שונות, הגברת הבטיחות בקרב עובדיה, לקוחותיה, ספקים וצדדים שלישיים ולמניעת תאונות, בין היתר על ידי אכיפת נהלים, השקעה בצידודים ומתקנים למניעת זיהום קרקע ואויר ולצורכי בטיחות וכיבוי אש, בקיום הדרכות והרצאות ועוד.

יצוין, כי סונול פועלת על פי תכנית עבודה מוסכמת עם המשרד להגנת הסביבה, אשר אושרה בסוף שנת 2007, לשיקום קרקעות מזוהמות בתחנות תדלוק. לפיה, סונול מבצעת על פני 6 שנים בכל תחנות התדלוק שהוקמו לפני שנת 1998 סקרי גז וסקרי קרקע, בהתאם לנהלים של המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עימו (ראו סעיף 11.17.1 לעיל). בסיום עריכת הסקרים הרלוונטיים, סונול עורכת תכנית שיקום קרקע פרטנית, ככל שיידרש, אשר מוגשת למשרד להגנת הסביבה לצורך קבלת חוות דעתו. עבודות השיקום חלות על כ- 90 תחנות אשר בטיפול. יש לציין כי נתגלו פערים בעמידה בתוכנית זו. בהקשר זה התקיימה בתחילת שנת 2011 פגישה של סונול עם השר להגנת הסביבה שבה הוצגה תמונת

המצב ותוכנית להמשך. בשנת הדוח המשיכה סונול בביצוע התוכנית בתיאום מלא עם המשרד להגנת הסביבה ולהערכת סונול, תכנית העבודה מתקדמת במהירות המירבית בתיאום עם המשרד כפי שצוין. סונול מבצעת דיווח עיתי סדור למשרד להגנת הסביבה על התקדמות התכנית שסוכמה, תוך עדכון היכן התהליכים מעוכבים לאור המתנה לאישורי המשרד להגנת הסביבה להתקדמות התהליכים.

בנוסף, סונול הכינה תכנית אכיפה פנימית בנושאי סביבה אשר כוללת התמודדות עם הסיכונים הסביבתיים להם היא חשופה ומיושמת במלואה בסונול ובחברות הבת. תכנית האכיפה מתמקדת בפעילויות הבאות של סונול: (1) פעילות הובלת הדלקים באמצעות ספרינט הובלה; (2) פעילות מכירת דלק קמעונאית באמצעות תחנות תדלוק המופעלות על ידי ספרינט מוטורס; ו- (3) פעילויות התפעול במתקני סונול בחיפה.

כמו כן, הוכנה תכנית עבודה לשנת 2015 על מנת להשלים את הפערים בהתאם בכל אחת משלוש הפעילויות הללו. התוכנית האמורה מבוצעת בהתאם לתכנון.

כמו כן, בשנת הדוח חידשה סונול את הסמכתה (כולל אישור במבדקים של מכון התקנים) לתקן ISO 14001 שעניינו הבטחת ניהול סביבתי ושמירה על איכות הסביבה. כמו כן חידשה סונול את הסמכתה לתקן ISO 9001 שעניינו ניהול מערכת איכותית המותאמת לדרישות הלקוח, לתקן ISO 9301 שעניינו פיתוח ויישום של מערכות ניהול בטיחות ואיכות של מערך תחבורה, לתקן ISO 18001 שעניינו בטיחות וגיהות בתעסוקה. סונול קיבלה תקן תו הזהב בשנת 2014 ממכון התקנים הישראלי לאור עמידה ב- 3 התקנים – איכות, בטיחות ואיכות סביבה.

יצוין, כי נושא הגנת הסביבה (לרבות התכניות האמורות) מצוי בתחום אחריותו ותחת פיקוחו של סמנכ"ל תפעול והנדסה של סונול.

11.17.7. סכומים שנפסקו בגין הליכים משפטיים ועלויות סביבתיות אחרות

עלויות סביבתיות שבהן נשאה סונול - העלויות הסביבתיות בהן נשאה סונול בשנת 2014 הינן בסך של כ- 18.2 מליון ש"ח, כאשר סך של כ- 3.2 מליון ש"ח הוציאה סונול לצורך מניעה או הפחתה של פגיעה בסביבה ואילו סך של כ- 15 מליון ש"ח הוציאה סונול עבור השקעה ב- Stage II בתחנות התדלוק ובבדיקות וטיפול בקרקעות בתחנות התדלוק בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

עלויות סביבתיות צפויות - להערכת החברה, על בסיס הערכות הנהלת סונול למועד דוח זה, העלויות הסביבתיות המהותיות הצפויות לסונול בפעילותה לשנת 2015 עומדות על סך של כ- 16 מליון ש"ח. יצוין, כי מתוך הסכומים האמורים סך של כ- 2.5 מליון ש"ח, צפויה סונול להוציא לצורך בדיקות אטימות ובדיקות אחרות לצורך עמידה בדרישות חוק בתחומי איכות הסביבה.

להערכת החברה, על בסיס הערכות סונול למועד הדוח, העלויות הצפויות בנושא הגנת הסביבה בכל אחת מהשנים שלאחר שנת 2015 תהיינה דומות לעלויות הצפויות לשנת 2014 וזאת בכפוף לרגולציה שתחול באותה עת ולהסכמות אליהן תגיע סונול מול המשרד להגנת הסביבה. עם זאת מובהר, כי העלויות הצפויות לשנים שלאחר שנת 2015 עשויות להשתנות בהתאם להוצאות שתוצאנה בפועל בשנת 2015, כך שהוצאות שלא יוצאו בשנת 2015, ככל שתהינה כאלה, ייתכן ותוצאנה בשנים שלאחר מכן.

סעיף זה כולו, כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ביחס להערכות סונול, לעניין הסיכונים הסביבתיים והשלכותיהם, ולעניין עלויות, הוצאות והשקעות צפויות בנושא איכות

הסביבה. המידע כאמור בלתי ודאי ומבוסס על אינפורמציה הקיימת בידי הנהלת סונול בתאריך הדוח, וכולל הערכות סובייקטיביות של סונול וכוונותיה נכון לתאריך הדוח. התוצאות והעלויות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהערכות כאמור, בין היתר לאור חוסר הוודאות הקיים לגבי דרישות עתידיות של המשרד להגנת הסביבה או דרישות רגולטוריות אחרות שאינן בשליטת סונול, אם תתגלנה חשיפות ובעיות איכות סביבה מהותיות שסונול לא צפתה, אם ישתנו אחת או יותר מהנחות היסוד ששימשו את סונול בהערכותיה.

11.18. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

11.18.1. כפיפות תחומי הפעילות לחוקים ספציפיים

פעילות סונול בענפי פעילות אלו כפופה לחוקים, תקנות וצווים הנוגעים, בין היתר, לפיקוח על המחירים, קביעת תקני איכות, בטיחות, ביטחון, אחסון, אריזה, סימון וזיהוי מוצרים, הובלה, ניהול עסקים תקין ואיכות סביבה (ראו סעיף 11.17.6 לעיל). להלן יסקרו העיקרים שבהם.

11.18.2. חוק משק הדלק (איסור מכירת דלק לתחנות תדלוק מסוימות), התשס"ה - 2005

על פי חוק זה, חל איסור מכירת דלק לתחנת תדלוק, אלא אם כן היא כלולה ברשימת התחנות, המנוהלת על ידי מינהל הדלק. ברשימה זו רשאים להיכלל כל תחנות תדלוק, שבמועד כלשהו, ניתן לה היתר בניה, או במועד כלשהו במהלך חמש השנים שקדמו למועד הבקשה ניתן לגביה רישיון עסק. למועד הדוח מופיעות ברשימה האמורה כל תחנות התדלוק הציבוריות ברשת סונול. המוכר או המספק דלק לתחנה שאינה כלולה ברשימה עובר עבירה פלילית וצפוי למאסר או לקנס. מטרתו של החוק הנ"ל היא להביא לסגירתן של תחנות התדלוק הפיראטיות, על ידי ניתוק צינורות האספקה שלהן. יצוין כי החוק אינו חל לעניין תחנות תדלוק פנימיות. למיטב ידיעתה של סונול כפי שנמסר לחברה, לאור פעילות אכיפה שבוצעה, פעילות התחנות הפיראטיות הצטמצמה.

11.18.3. הצעת חוק משק הדלק, תשע"ב - 2011 ("הצעת החוק")

ביום 9 בינואר 2007, פרסם משרד האנרגיה והמים את הצעת החוק, שעודכנה ביום 16 ביולי 2012. מטרתה הסדרת הפעילות במשק הדלק תוך קביעת משטר רישוי במשק הדלק ורגולציה מתאימה. ההסדרה והפיקוח המוצעים יכללו את כל שרשרת הפעילויות במשק הדלק, בין היתר, לשם הבטחת אספקה סדירה, רציפה ואמינה של דלק וגפ"מ; הבטחת רמת שירות נאותה בכל המקטעים במשק הדלק, שמירה על תחרות, קידומה ויצירת תנאים תחרותיים; הבטחת האספקה בשעת חירום וטובת הציבור. עיקרי הצעת החוק עוסקים ברישוי פעילות שיווק וייבוא תזקיני נפט (בין היתר, על ידי סונול). עוד קובעת הצעת החוק מגבלות על החזקות צולבות בשני בתי זיקוק או על החזקות צולבות בבית זיקוק ובתאגיד מתחום שיווק תזקינים או שירותי תשתית. למועד פרסום הדוח, הצעת החוק טרם התקבלה.

11.18.4. חוק הפעלת רכב (מנועים ודלק), תשכ"א - 1960

במהלך השנים פורסמו צווים מכח החוק האמור הקובעים כי ניתן להפעיל כלי רכב מנועי רק בבניין ובסולר העומדים בדרישות התקן הישראלי הנקובות באותם תקנים.

על פי תיקון מס' 4 לחוק שתקבל ביום 10 באפריל 2008 מוטלת חובה לבצע בדיקות תקופתיות לתקינות המוצר. החוק קובע עונשים חמורים שיוטלו בגין מוצרי נפט שלא יעמדו בתקן, לרבות צווי סגירה, קנסות ופרסום ציבורי. הוראות התיקון לעיל נכנסו לתוקף ביום 10 באוקטובר, 2008.

על פי צו הפעלת רכב (מנועים ודלק) ניפוק דלק במיכליות, התשס"ח - 2007, הורה שר האנרגיה והמים כי על כל אחת מחברות הדלק לנקוט בכל אמצעי סביר על מנת להבטיח כי כל מוצר דלק

שהיא מספקת לתחנת תדלוק, עומד בדרישות התקנים ובדרישות חוק הפעלת רכב. כמו כן, חברת הדלק נדרשת לוודא כי כל מוצר דלק ינופק ממיכל במתקן ניפוק רשום וכי המיכל יהיה מצויד בתעודה, המעידה שהדלק במיכל עומד בדרישות. בנוסף, הצו מחייב התקנת חותם אלקטרוני למיכליות המובילות דלקים לתחנות התדלוק בתוך תקופת זמן שנקבעה בחוק.

11.18.5. חוק משק הדלק קידום התחרות, התשנ"ד – 1994 ("חוק קידום התחרות")

חוק קידום התחרות קובע מגבלות לעניין התקשרות חברת דלק ביחס להקמת תחנות תדלוק וזאת על מנת לקדם את התחרות בענף הדלק. להלן עיקרי החוק:

חברת דלק לא תתקשר בחוזה להקמת תחנת תדלוק, או בחוזה בלעדיות להפעלת תחנת תדלוק, אם במרחקים המפורטים להלן מהמקום שבו נמצאת או תוקם תחנת התדלוק נשוא ההתקשרות, נמצאת תחנת תדלוק אחרת, שבה נמכר דלק של אותה חברת הדלק: תחנת תדלוק בדרך עירונית – 1 ק"מ; תחנת תדלוק בדרך אחרת – 10 ק"מ הנמדדים לאורכם של כבישים. האמור לעיל יחול, בשינויים המחויבים, גם על מפעיל תחנת תדלוק. הוראה זו הוארכה לתקופה של 10 שנים נוספות החל מחודש יולי 2008. "חוזה בלעדיות" לענין זה הנו חוזה בין חברת דלק לבין מפעיל תחנת תדלוק, המקנה לחברת הדלק בלעדיות במכירת דלק או באספקתו לתחנת התדלוק, או את הזכות למכור או לספק לו למעלה משלושה רבעים מכלל הדלק הנמכר בתחנה, ובלבד שתחנת התדלוק אינה נמצאת על מקרקעין שהם בבעלות חברת הדלק, או בחכירה של חברת הדלק ממינהל מקרקעי ישראל או מאדם שאינו המפעיל של תחנת התדלוק. מגבלות המרחק האמורות לעיל לא יחולו על חידושו של חוזה בלעדיות בין חברת דלק למפעיל תחנת תדלוק, שערב תחולתו של החוק הנ"ל, היו קשורים בחוזה למכירת דלקים.

על פי חוק זה מוסמך הממונה לאשר הקמת תחנות תדלוק במרחקים סמוכים יותר מהאמור לעיל, אם שוכנע שהדבר לא יגביל באופן משמעותי את התחרות באותו אזור.

א. חוק משק הדלק (קידום התחרות) (תיקון 2) – תשס"ח – 2007 – תיקון מס' 2 לחוק קידום התחרות עוסק בחובת הצגת מחירים בתחנות תדלוק. החוק קובע את הכללים לפרסום מחירי הדלקים הנמכרים בתחנות, מיקום השילוט, צורת הפרסום, מה כולל הפרסום וכד'. החוק נכנס לתוקף ביום 4 בדצמבר 2008.

ב. חוק משק הדלק (קידום התחרות) (תיקון – מספר 4) (התקן תדלוק אוטומטי), תש"ע-2010 – ביום 22 ביולי 2010 התקבל בכנסת תיקון מס' 4 לחוק קידום התחרות, שעניינו הטלת חובה על חברות הדלק להתקין מערכת התקן תדלוק אוטומטי כללי, המאפשרת תדלוק אצל כל חברות הדלק, כאשר התדלוק יכול להתבצע אצל כל חברה עימה חתם הלקוח על הסכם התקשרות. בצורה זו יוכל כל לקוח לבצע תדלוק אצל כל אחת מהחברות, מבלי שיהיה לו צורך להחליף את התקן התדלוק שברכבו.

ג. חוק משק הדלק (קידום התחרות) (כללים לעניין התקני תדלוק אוטומטיים כלליים), תשע"א – 2011 – בהמשך לתיקון מספר 4 לחוק משק הדלק, המתואר לעיל ולשם יישומו, פורסמו ברשומות ביום 23 באוקטובר 2011 תקנות אשר נכנסו לתוקפן בהדרגתיות, לאחר אישור תקן או בחירת מפרט להתקני תדלוק אוטומטיים כלליים, כמפורט בתקנות. במסגרת התקנות נקבעו כללים האוסרים על חברות הדלק למכור דלק באמצעות התקן תדלוק אוטומטי שאינו כללי. כמו כן, חברות הדלק אינן יכולות לסרב, סירוב בלתי סביר, להתקשר עם לקוח בהסכם

לרכישת דלק באמצעות התקן תדלוק אוטומטי כללי. התיקון האמור לחוק, וכן התקנות מכוחו עלולים לגרום לסונוול הוצאה כספית משמעותית, בין היתר, מהסבת התקני התדלוק שלה להתקני תדלוק כלליים, התאמת מחשוב בתחנות התדלוק וכן מהשפעתו של התיקון על התחרות בשוק, שקשה כיום לאמוד את אופיה. בשלב זה סונוול אינה יכולה לכמת את ההשפעות שתהיינה לתיקון האמור על תוצאות פעילותה (אם וככל שתהיינה). המידע שלעיל בדבר העלויות שעלולות להיגרם לסונוול כאמור, הינו צופה פני עתיד ואין כל ודאות לגבי התממשותן. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהאמור לעיל.

ביום 20 באוקטובר 2014 פורסמה הודעה על אישור מפרט להתקן תדלוק אוטומטי כללי לפי הוראות תקנות משק הדלק (קידום התחרות) (כללים לעניין התקני תדלוק אוטומטיים כלליים) התשע"א-2011.

לפי הוראות התקנות הנ"ל קיימת הוראת מעבר לפיה :

מתום שנה מיום שאושר מפרט כאמור, לא תמכור חברת דלק דלק באמצעות התקן תדלוק אוטומטי, אלא אם כן בתחנה שבה מתבצע התדלוק קיימת פיית תדלוק אחת לפחות לכל מוצר דלק, שבה ניתן לרכוש דלק באמצעות התקן תדלוק אוטומטי כללי (להלן – פיית תדלוק כללי), ומתום שנה וחצי עד תום תקופת המעבר – לפחות שלוש פיות תדלוק כללי לכל מוצר דלק, או שני שלישים מפיות התדלוק לכל מוצר דלק הקיימות בתחנה, ואשר ניתן לתדלק בהן באמצעות התקן תדלוק אוטומטי – הנמוך מביניהם. בתום 3 שנים ממועד הפרסום יחולו כל הוראות התקנות.

ד. ועדה בין משרדית לקידום התחרות – לפי החלטת ממשלה הוקמה ועדה בין משרדית לקידום התחרות והתשתיות במשק הדלק, אשר פרסמה בחודש ינואר 2010 דוח מסכם על המלצותיה. בתחום פיתוח התשתיות, המלצות הועדה האמורה עסקו, בין היתר, בפתיחת אפשרות הייבוא דרך מקשר חברת חשמל לישראל באשדוד ונמל חיפה. בתחום התחרות והרגולציה במגזרים במשק הדלק, ממליצה הועדה, בין היתר, לפקח על בתי הזיקוק ולוודא שאין אפליית מחירים בין חברות הדלק, לקבוע תעריף מפוקח להחכרת מיכלים מחברות התשתית, תש"ן ופי גלילות, וכן ליעל תהליך הקמת תחנות דלק ציבוריות וזעירות.

11.18.6. חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת

הכספים 2001, תשס"א-2001 ("חוק משק המדינה")

חוק משק המדינה קובע כי חברת דלק תירשם במרשם של חברות הדלק לפני תחילת עיסוקה ותוסיף לעסוק בעיסוקה כל עוד היא רשומה במרשם, המנוהל על-ידי המנהל. בנוסף, נקבע, כי על חברת דלק להחזיק, במימונה, מלאי של דלק, הנדרש לתפקוד תקין של משק הדלק האזרחי ("מלאי אזרחי"), וכן מלאי שנדרש לצורכי הצבא ולצרכים ביטחוניים ("מלאי ביטחוני"). יצוין, כי המדינה נושאת בעלויות המימון והאחסון של המלאים האמורים. כמו כן, הותקנו תקנות המסדירות את החובה על חברות דלק להחזיק במלאי בטחוני ובמלאי אזרחי ("תקנות ההסדרים"). תקנות ההסדרים קובעות כי חברת דלק, אשר החזיקה מכוח צו הפיקוח על מצרכים ושירותים (הסדרים במשק הדלק), תשמ"ח-1988, במלאי חירום של סולר או דס"ל, כמפורט בתקנות ההסדרים, תמשיך להחזיקו כמלאי ביטחוני בהתאם ועל פי הוראות תקנות ההסדרים, וסונוול מנועה מלהשתמש במלאי כאמור לצרכים השוטפים שלה. בנוסף, חברת דלק החבה בחובת רישום במרשם חברות הדלק, חייבת להחזיק במלאי אזרחי בכמות השווה ל- 45 ימי ניפוק סולר או כמות של 1,700 טון סולר, לפי הגבוה מביניהם. יחד עם זאת, בחודש ספטמבר 2001 הוגשה עתירה לבג"ץ נגד הוראות חוק ההסדרים

ותקנות ההסדרים המתייחסות לאחזקת מלאי אזרחי כאמור. במסגרת העתירה כאמור, קבע בג"צ כי המצב יחזור לקדמותו, כך שתחול על חברות הדלק רק חובה להחזיק מלאי ביטחוני, אולם המדינה תהיה רשאית לשנות זאת תוך הודעה מוקדמת של 60 ימים. יצוין, כי במסגרת הצעת חוק משק הדלק מוצע לבטל את ההוראות האמורות בחוק משק המדינה, אך תקנות ההסדרים שהותקנו מכוחו, יוותרו בעינם ויראו אותן כאילו הותקנו מכוח חוק משק הדלק. יובהר, כי לאמור לעיל אין השפעה מהותית על סונו. יצוין כי ביום 19 בדצמבר 2013 נחתם הסכם בין מדינת ישראל וסונו לפיו נמכר כל המלאי הביטחוני (מלאי החירום) למדינת ישראל והוא כבר אינו בחזקת סונו.

11.18.7. חוק הבלו על הדלק, תשי"ח - 1958 ("חוק הבלו")

החוק קובע כי לא ניתן לייצר דלק או לעסוק במכירת דלק אלא אם התקבל רישיון לכך מאת מנהל המכס והבלו. לסונו הוצא רישיון ייצור כאמור והיא פועלת לחדשו מדי שנה. הבלו מוטל על דלק בעת ניפוקו ממתקני הניפוק או בעת שחרורו מהמכס במקרה של ייבוא. לפיכך, רק חברות בעלות רישיון ייצור רשאיות לרכוש מוצרי נפט ישירות מבתי הזיקוק בישראל או לייבאם. על-פי צו הבלו על הדלק (פטור מחובת קבלת רישיון ואישור), תשי"ד-1960 ניתן לקבל פטור מחובת קבלת רישיון, בין היתר, ליצרנים ומחזיקים של דלק שקיבלו את הדלק לאחר שהבלו שולם בגינו, בהתקיים תנאים מסוימים. צו הבלו על הדלק (הטלת בלו), תשס"ד-2004, קובע שיעורים ספציפיים של בלו לכל מוצר נפט. בחודש ינואר 2005 נכנס לתוקף צו הבלו על הדלק (הטלת בלו) (תיקון מס' 3 והוראת שעה), תשס"ד-2004, וצו הבלו על דלק (פטור), תשס"ה-2005, על תיקוניו, לפיו הועלו שיעורי הבלו על סולר ונפט באופן הדרגתי משנת 2005 ועד שנת 2009 והושוואו לאלו החלים על בנזין. יצוין, כי בעקבות העלויות שחלו במחירי הבלו, במהלך שנת 2011 ושנת 2012 הונחו על שולחן הכנסת 8 הצעות חוק לתיקון חוק הבלו: הצעת חוק אחת, מחודש פברואר 2011, הציעה לתקן את חוק הבלו, כך שצווים של משרד האוצר בדבר שינויים בשיעורי הבלו ייכנסו לתוקף רק לאחר אישורם בוועדת הכספים של הכנסת; הצעת חוק אחרת, גם כן מחודש פברואר 2011, הציעה כי ייקבע בחוק הבלו מחיר מרבי לצרכן לליטר דלק שיעמוד בשנת 2011 על 6.68 ש"ח לליטר; הצעת חוק נוספת שהוגשה בחודש מרץ 2011 הציעה להגביל את שיעור הבלו כך שלא יעלה על 30% ממחיר הדלק; הצעת חוק דומה מחודש יוני 2011 והצעה מחודש מאי 2012 הציעה להגביל את שיעורי הבלו והמע"מ ביחד, כך שלא יעלו על 30% ממחיר הדלק, אלא באישור ועדת הכספים של הכנסת; והצעת חוק מחודש יולי 2011 הציעה לבטל כלל את המע"מ על רכיב הבלו בחישוב מחיר הדלק. הצעת חוק דומה מחודש אוקטובר 2011, הציעה לא להעלות את שיעור הבלו מעבר ל 30% ממחיר הדלק אלא באישור מיוחד של ועדת הכספים של הכנסת ברב חבריה. הצעת חוק מחודש דצמבר 2011 וכן מחודש פברואר 2012, הציעה שצווים להפחתה או לביטול מכסים והיטלים יובאו לאישור ועדת הכספים של הכנסת. כמו כן, הצעת החוק מחודש פברואר 2012 לעיל מציעה כי שינוי שיעור המע"מ ייקבע על ידי שר האוצר ויידרש לשם כך אישורה של ועדת הכספים וכן אישור הכנסת. הצעת החוק האחרונה בנושא הינה הצעת החוק מחודש מרץ 2012, אשר הציעה כי על דלק חב בלו, יוטל מע"מ בשיעור שלא יעלה על מחיר הדלק כפי שנקבע ביום אישור תקציב המדינה לאותה שנת מס. למיטב הבנת סונו, הצעות אלו מצויות בשלבים מוקדמים שונים של חקיקה ואין כל ודאות לאישורן כחוקים.

11.18.8. חוק הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, התשנ"ו – 1996 והתקנות על פיו

חוק הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, התשנ"ו – 1996 ("חוק הפיקוח על המחירים") מאפשר לשר הממונה, בין היתר, להחיל את הוראות חוק זה בצו על מצרך או שירות מסוים שמתקיימות בו העילות אשר נקבעו בחוק כמצדיקות פיקוח על מחירים. מכח החוק הוצאו צווים הקובעים מחיר מירבי לבנזין 95 אוקטן וכן נקבעה שיטת עדכון המחירים ומועדי העדכון, בכפוף לחריגים מסוימים.

עוד נקבע בצו, כי ניתן לגבות תוספת מחיר, שאף היא נקבעה בצו, בגין בנזין הנמכר בשירות מלא. וכן בגין מכירות בתחנות התדלוק בשעות הלילה ובימי המנוחה. על פי הצו, המחיר המירבי של הבנזין מבוסס על מחיר הבנזין בשער בז"ן (שגם הוא היה מפוקח עד ליום 1 בינואר 2007) בתוספת עלויות תשתית, הובלה, מימון ומרווח שיווק שמתחלק בין מפעיל תחנת התדלוק וחברת הדלק.

מבנה המחיר האמור מתפרסם מדי חודש על ידי מינהל הדלק. העדכון במרווח השיווק של הבנזין נעשה אחת לששה חודשים, בהתבסס בעיקרו על שינוי במרווח השיווק הנוהג בארבע מדינות אירופאיות, אולם בכל מקרה המרווח לא יעודכן בלמעלה מ-2.5%.

ביום 1 באוגוסט 2011 התקבלה ממנהל מינהל הדלק במשרד האנרגיה והמים טיוטת דוח לשימוע בנוגע למרווח השיווק של הבנזין בתחנות הדלק ולתוספות הנוספות על מחיר שער בז"ן ("טיטות הדוח"). בהתאם לטיטות הדוח הודיע משרד האנרגיה והמים לחברות הדלק, וביניהן סונול, על כוונתו להוריד את מרווח השיווק לבנזין והתוספות הנוספות על מחיר שער בז"ן בכ- 18.4 אגורות (ללא מע"מ).

ביום 31 באוגוסט 2011 התפרסם צו מחירי מצרכים ושירותים (מחירים מירביים בתחנות תדלוק)(תיקון) התשע"א-2011 ("התיקון"), לפיו הוקטן מרווח השיווק של חברות הדלק והתוספות הנוספות על מחיר שער בז"ן בכ- 16.1 אגורות לליטר (ללא מע"מ). עם קבלת התיקון הגישו סונול וחברות דלק נוספות עתירות לבג"ץ כנגד שר האוצר, שר האנרגיה והמים, ועדת המחירים והמפקחת על המחירים, בבקשה שיורה על ביטול התיקון. ביום 19 בספטמבר 2011 התקיים דיון בעתירה. בית המשפט החליט, בהסכמת הצדדים, להחזיר את נושא בדיקת המרווח לשימוע מחודש, על בסיס מסד נתונים עדכני וקבע לוחות זמנים של מספר חודשים להשלמת ההליך. שימוע כאמור התקיים ביום 14 בפברואר 2012.

טיטת תוצאות השימוע הוגשה למנהלי חברות שיווק הדלק ביום 5 באפריל 2012, בה הומלץ כי מרווח השיווק יצומצם מ- 58.9 אג' לליטר ל- 57.5 אג' לליטר, וכן הוחלט על הקטנת עמלת שירות מלא ל- 11.1 אג' לליטר. ביום 30 במאי 2012, משרד האוצר ומשרד האנרגיה והמים פרסמו את המלצת ועדת המחירים על מרווח השיווק. המלצת הוועדה היתה לתקן את הוראות צו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (מחירים מרבים בתחנות תדלוק), התשס"ב-2002 ("צו הפיקוח") באופן שיכלול את השינויים הבאים: בסיס מרווח השיווק בתדלוק עצמי ללא מע"מ, יעמוד על 63.6 אג' לליטר לעומת 58.9 אג' לליטר; וכן התוספת בגין תדלוק בשירות מלא, ללא מע"מ תעמוד על 14.2 אג' לליטר לעומת 18 אג' כיום. הוועדה ביקשה לתקן את צו הפיקוח כך שישקף את כל השינויים האמורים לעיל באופן מלא. ביום 31 במאי 2012 פורסם צו פיקוח חדש לפיו הועלה מרווח השיווק של בנזין 95 אוקטן בשירות עצמי ב-5 אג' והוקטנה התוספת לשירות מלא ב-4 אג' לליטר.

בעקבות האמור לעיל, סונול וחברות דלק נוספות הגישו עתירה מתוקנת. המדינה, בשם מינהל הדלק הגיבה לעתירות המתוקנות ביום 19 בספטמבר 2012. בעקבות תגובת המדינה, ונוכח מדיניות בית המשפט, סונול הודיעה כי היא אינה רואה טעם לעמוד על בירור המחלוקת עם המדינה בבג"ץ, אלא בערכאות בהן מתבררות סוגיות מקצועיות כלכליות כעניין שבשגרה, אשר בידיהן הכלים לליבון

מעמיק של שאלות מקצועיות מתחום המימון והכלכלה. על כן ביקשה סונול ביום 23 בספטמבר 2012 להימחק מהעתירה. ביום 26 בנובמבר 2012 ניתן פסק דין בעתירה האמורה, לפיו נדחו טענות חברות הדלק בעתירה נ' שר התשתיות.

להקטנת מרווח השיווק היתה השפעה שלילית על התוצאות הכספיות של סונול כאשר היא גורמת לירידה ברווח הגולמי של סונול ממכירת בנזין 95. בעקבות הקטנת מרווח השיווק פעלה סונול להקטנת הנחות לציי רכב ולחברי מועדוני לקוחות, הקטנת הנחות הניתנות בתחנות התדלוק ללקוחות פרטיים, שינוי תנאי סחר, גידול במספר חנויות הנחות. במקביל, פועלת סונול לצמצום הוצאותיה וזאת בעיקר באמצעות הפחתת דמי השכירות המשולמים לבעלי תחנות התדלוק, מעבר מתחנות בתדלוק מלא לתחנות בתדלוק עצמי, צמצום כוח אדם ועלויות הנלוות לשכר, הקטנת הוצאות אחזקה, טיוב לקוחות עסקיים (הורדת ימי אשראי, הגדלת בטוחות ומרווחים), מציאת שווקים חלופיים לרכישת דלקים ושמיים, שיפור תנאי הסכמים מול ספקים וכן צעדי התייעלות פנים ארגוניים אחרים. פעולות אלו פיצו על הקיטון בהכנסות וצמצמו את הפגיעה ברווחיותה של סונול בעקבות הקטנת מרווח השיווק.

יצוין, כי במסגרת מסקנות וועדת טרכטנברג (ראו סעיף 11.18.14 להלן) הומלץ לזרז את הליך הטלת הפיקוח על סולר לתחבורה. בשנת 2011, סונול נתבקשה על ידי ועדת המחירים המשותפת למשרד האנרגיה והמים ולמשרד האוצר, לפי חוק הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים, תשנ"ו-1996 ליתן התייחסותה לכוונת הוועדה להטיל פיקוח על מרווח השיווק בגין מכירת סולר לתחבורה והעבירה את התייחסותה כמבוקש. ביום 31 ביולי 2012 פורסם ברשומות צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על סולר לתחבורה וקביעת רמת פיקוח) - התשע"ב-2012 לפיו הוחל הפיקוח על מוצרים ושירותים – התשנ"ו-1996 על סולר לתחבורה. רמת הפיקוח שנקבעה הנה לפי סעיף ז' לחוק.

ביום 20 בנובמבר 2012 פורסם ברשומות תיקון לצו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על סולר לתחבורה וקביעת רמת פיקוח) (תיקון) התשע"ג-2012. בהתאם לצו האמור, כל חברה העוסקת בשיווק דלק לתחנות תדלוק, וביניהן - סונול, נדרשה לדווח על רווחיותה ומחירה לשנים 2009, 2010 ו-2011; והכל בהתאם למתכונת הדיווח שפרסמה המפקחת על המחירים בתוך חודשיים ממועד הפרסום ברשומות, דהיינו עד ליום 20 בינואר 2013.

להטלת פיקוח כאמור על סולר לתחבורה עלולה להיות השפעה שלילית על התוצאות הכספיות של סונול (וכתוצאה מכך על החברה), אולם למועד פרסום הדוח, אין סונול יכולה לכמת את השפעה זו. המידע האמור בסעיף זה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך ואין כל וודאות להתממשותו.

11.18.9. צו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (תעריפי תשתית במשק הדלק), התשע"ד – 2014

במאי 2014 לאחר דיונים של מספר חודשים ושימוע של חברות הדלק, פורסם עדכון לצו הפיקוח על מחירי התשתיות בישראל. הצו הוריד מחד את עלויות ההזרמה מצפון לדרום ואת עלויות הדלק למוצרי הבנזין והסולר. בהתאם להסכמי רכישת הדלקים, של סונול עם בון המרוויחה הגדולה מההורדה היא בון עצמה. מאידך העלה הצו וקבע תעריפים חדשים לפעולות שונות בתשתיות החל מאחסון, הזרמות בדרום ועד לתשלום בגין שימוש במכלי תש"ן מעבר לכמות המאוחסנת, קרי - "תשלום בגין האוויר הריק". עלויות הצו החדש החלו משפיעות במהלך 2014 אולם לאור ההסכם הדו שנתי מול בון, את עיקר ההשפעה אנו צפויים לראות לקראת חתימת הסכם האספקה לשנת 2016.

11.18.10. פיקוח על מחירי בז"ן

כאמור, למיטב ידיעת סונול, בז"ן הוכרזה כמונופול בתחום מכירת מוצרי נפט בישראל.

לפיכך, בעבר ועד לתום שנת 2006 מחירי תזקי הנפט שנמכרו על ידי בז"ן נקבעו על פי צו יציבות מחירים במצרכים ובשירותים (הוראת שעה) (מחירים מרביים למוצרי נפט בשער בז"ן), התשנ"ג-1992, שקבע את המחירים המרביים לתזקי הנפט השונים בשער בז"ן (למעט בנוזל באוקטן 98 ומזוט דל גופרית). החל מחודש ינואר 2007 בעקבות פיצול בז"ן חלו שינויים בנושא פיקוח על מחירי תזקי הנפט הנמכרים על ידי בז"ן והוסר הפיקוח על שער בז"ן.

11.18.11. צו הפיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (מחירים מרביים למוצרי נפט בשער בז"ן) (תיקון מס' 2).תשס"ו-2006 (להלן: "צו הפיקוח")

בהתאם לצו הפיקוח, החל מיום 1 בינואר 2007 הוסר הפיקוח בדרך של קביעת מחירים ובמקומו מתקיים פיקוח בדרך של דיווח של בתי הזיקוק על רווחיות ומחירים.

על פי תנאי הצו, פיקוח על המחיר המירבי בשער בית זיקוק, ישוב לחול, במקרה בו בית הזיקוק לא יקיים את חובות הדיווח המוטלות עליו ביחס לכמויות מוצרי נפט ומחיריהם או במקרה בו יקבע על ידי המפקח כי במשך ששה חודשים רצופים נמכרו על ידי בית זיקוק אחד למעלה מ-50% מהיקף הצריכה בשוק המקומי, ופחות מ-15% בידי בית זיקוק אחר.

11.18.12. צו החברות הממשלתיות (הכרזה על אינטרסים חיוניים למדינה בחברת בתי הזיקוק לנפט בע"מ).תשס"ז-2007 ("צו האינטרסים")

בחודש פברואר 2007 פורסם צו האינטרסים, כחלק מהליך הפרטת בז"ן, המפרט את האינטרסים החיוניים הקיימים למדינה בקשר לבז"ן. בין השאר, מסדיר צו האינטרסים את פעילות בז"ן המופרטת בתחום שיווק תזקיקים בתחנות תדלוק תוך הצבת מגבלות מסוימות וביניהן המגבלות המפורטות להלן.

בז"ן תהיה רשאית להחזיק בזכות בתחנות תדלוק עד כדי 20% מכלל תחנות התדלוק במדינה בז"ן תהיה רשאית לרכוש מגורם אחד, במהלך של שלוש שנים, זכויות בתחנות תדלוק עד כדי 7.5% מכלל תחנות התדלוק בישראל. אם בז"ן תחזיק זכות בתחנות תדלוק המהוות 10% או יותר מכלל התחנות בישראל, היא לא תהיה רשאית להתקשר בהסדר לקבלת זכות בתחנות תדלוק המהוות תחנה סמוכה אלא באישור הממונה על ההגבלים העסקיים. כמו כן, מטיל הצו מגבלות נוספות על פעילות בז"ן שעניינן מגבלה על רכישת שליטה או 5% או יותר מאמצעי שליטה בתאגיד שעיסוקו שיווק תזקיקים, או תשתית נמלית לייבוא או לייצוא של מוצרי נפט בישראל. צו מקביל מסדיר את פעילות בז"א.

11.18.13. הצעות חוק שונות

למועד פרסום הדוח תלויות ועומדות מספר הצעות חוק, אשר אם יתקבלו, יהא בכל אחת מהן, כדי להשפיע לרעה על רווחיות סונול, ואלו הן: הצעת חוק עידוד שימוש בכלי רכב ידידותיים לסביבה (תיקוני חקיקה), התשס"ו-2006 - הצעת החוק האמורה מציעה לתקן את חוק מס קניה (טובין ושרותים), תשי"ב - 1952, כך שהחל משנת המס 2008 לא יעלה שיעור המס על רכב ידידותי לסביבה שבו הותקנה מערכת גפ"מ או טכנולוגיה היברידית, על שיעור 10% ממחירו. הצעת החוק טרם התקבלה אולם ביום 1 באוגוסט 2009 הכריז משרד האוצר על רפורמת המיסוי הירוק, הכוללת מספר שינויים בתחום המיסוי של ענף הרכב, וביניהם הטלת מס קניה על כלי רכב חדשים שנרשמו לראשונה ביום 1 בינואר 2010 בהתאם לדרגת הזיהום של הרכב, כאשר נקבעו 15 דרגות זיהום. לפי שיטה זו, ניתנות הטבות במס קנייה בהתאם למידת פליטות המזהמים של הרכב ו"הציון הירוק" של

כל דגם; הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון – בדיקת נוכחות מזהמים בקרקע, באוויר ובמקורות המים), התשע"ט-2009. הצעת החוק מציעה לתקן את חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה – 1965, כך שלא ניתן יהיה לאשר תכנית על קרקע החשודה כמזוהמת, עד שתיערך בדיקת נוכחות מזהמים בקרקע, באוויר ובמים, ואם ימצא זיהום יידרש לסלקו. אם תתקבל הצעת החוק, תידרש בדיקת נוכחות מזהמים לפני שינוי ייעוד של מקרקעין ששימש כתחנת תדלוק; הצעת חוק רישוי עסקים (תיקון – הטלת קנס בגין עבירות על תקנות איכות הסביבה), התשס"ז-2007. הצעת החוק מציעה להגדיל את הענישה בגין עבירות הסביבה; הצעת חוק הפחתת גזי חממה, התשס"ח-2008. על פי הצעת החוק, חייבת מדינת ישראל להפחית את פליטת גזי החממה בשיעור של 25% עד לשנת 2020 ובשיעור של 25% נוספים עד לשנת 2050, באמצעות תכנית לאומית. להצעת החוק עשויה להיות השפעה מהותית על פעילות סונוול, מאחר שהמקור העיקרי לפליטת גזי החממה הוא שריפת מוצרי נפט; הצעת חוק מניעת זיהום קרקע ושקום קרקעות מזוהמות, תשע"א-2011. הצעת החוק, מטילה חובת שיקום לכל קרקע בה התרחשה פעילות תעשייתית. במידה שהקרקע לא תשוקם לא יהיה ניתן להעביר לגביה בעלות ואו לא לחדש רישיון עסק. בחודש אוגוסט 2011 אושרה הצעת החוק בקריאה ראשונה. להצעת חוק זו במידה ותאושר עשויה להיות השפעה מהותית על סונוול; הצעת חוק פיקוח על מחירים מצרכים ושירותים (תיקון- פיקוח על מחיר סולר לתחבורה), התשע"א-2011. הצעת החוק, מציעה לתקן את החוק כך שהשר הממונה ושר האוצר רשאים, באישור הממשלה, להשיב את הפיקוח על הסולר לתחבורה, כך שייקבע בצו מחיר מרבי מותר בגינו. ביום 17 ביולי 2011 החליטה ועדת השרים לענייני חקיקה להתנגד להצעת החוק האמורה. ביום 28 בנובמבר 2011 הוגשה הצעת חוק דומה- הצעת חוק פיקוח על מצרכים ושירותים (תיקון- פיקוח על מחירי הסולר), תשע"ב-2011, שבמסגרתה מוצע, כי השרים יקבעו בצו מחיר מרבי לסולר לתחבורה; הצעת חוק הפעלת רכב (מנועים ודלק) (תיקון מס' 5), התשע"ב-2012. ביום 11 בינואר 2012, הונחה על שולחן הכנסת הצעת חוק לתיקון חוק הפעלת רכב (מנועים ודלק), שבמסגרתה מוצע, כי הכמות הכוללת של דגימות שיינטלו בכל תחנת תדלוק, בשנה, תהיה פי שלושה ממספר סוגי הדלק השכיחים הנמכרים בתחנה. זאת בשונה מן המצב הקיים שלפיו, בכל תחנה יש חובה ליטול שש דגימות דלק, ללא קשר לסוגי הדלק הנמכרים בה. כמו כן, מוצע להסמיק את שר התשתיות הלאומיות, באישור ועדת הכלכלה של הכנסת, לקבוע כמות שונה מן הכמות האמורה לעיל; הצעת חוק יבוא רכבים עם תוסף דלק גמיש, התשע"ב-2012. ביום 19 במרץ 2012, הונחה על שולחן הכנסת הצעת חוק טרומית אשר שמה לה למטרה להעלות את היצע הרכבים המונעים על ידי דלקים אשר אינם מבוססים באופן בלעדי על בנזין. הצעת החוק מציעה מודל הדרגתי אשר במסגרתו יחויבו יבואני רכב לייבא רכבים אשר מונעים על ידי סוגי דלק שונים שאינם בנזין. להערכת החברה, אישור הצעת החוק עשויה להשפיע על משק הדלק בכלל ועל סונוול בפרט.

נציין, כי חלק מהצעות החוק הינן בשלביהן הראשונים ולמיטב ידיעת סונוול מרביתן טרם הועלו לאישור בכנסת ואין כל וודאות שההצעות תאושרנה. כמו כן, אין כל וודאות כי אם וכאשר הצעות החוק תאושרנה, התנאים וההוראות שייקבעו בחוקים שיאושר על פיהן יהיו דומים להצעות החוק הקיימות. לפיכך, בשלב זה, סונוול אינה יכולה להעריך האם וכיצד הצעות החוק (אם תתקבלנה) תשפיענה על משק הדלק בכלל ועל סונוול בפרט למעט כאמור ביחס להצעת החוק בדבר חוק מניעת זיהום קרקע ושיקום קרקעות מזוהמות, תשע"א-2011 והצעת חוק יבוא רכבים עם תוסף דלק גמיש, התשע"ב-2012.

11.18.14. הועדה לבחינת שינוי כלכלי חברתי בראשות פרופסור טרכטנברג

בחודשים יולי ואוגוסט 2011, התפתחה בארץ מחאה ציבורית רחבת היקף, אשר באה לידי ביטוי בהפעלת לחץ על מקבלי ההחלטות לפעול להפחתת עלויות המחיה, בכלל ומחירי הדיור בפרט, בעקבותיו מונתה ועדה בראשותו של פרופסור טרכטנברג ("ועדת טרכטנברג" או "הוועדה"), שבחנה דרכים שונות להקל על יוקר המחיה. הועדה כללה בדוח שפרסמה מספר המלצות לגבי תחנות התדלוק, שעיקריהן כמתואר להלן:

(1) המלצה ליזום הליך חקיקה שישחרר מיידית מספר תחנות תדלוק ממחויבות לחברות הדלק, ביניהן סונול;

(2) מתן עדיפות בהליכי תכנון לעצמאים, גופים שאינם אחת מארבע חברות הדלק הגדולות, ולהנחות את מנהל מקרקעי ישראל ומוסדות התכנון לתכנן קרקעות ל- 40 תחנות תדלוק חדשות בתוך שנתיים ולשווקן לעצמאים מיד בתום התכנון- החלטה זו טרם יושמה על ידי הממשלה בשנת 2012. ביולי 2012 הממשלה דיווחה כי תזכיר חוק בנושא נמצא בהכנה, נכון למועד הדיווח טרם פורסם תזכיר חוק בנושא.

(3) זירוז יישום תקנות לדלקן אוניברסלי, שיאפשר תדלוק בכל תחנות התדלוק. יצוין, כי תקנות חוק משק הדלק (קידום תחרות) (כללים לעניין התקני תדלוק אוטומטיים כלליים), התשע"א-2011 פורסמו ואושרו ברשומות ביום 23 באוקטובר 2011. בהתאם לתקנות האמורות, ביום 30 בדצמבר 2012 פרסם משרד האנרגיה והמים הליך שוויוני תחרותי לבחירת התקן תדלוק אוטומטי כללי ואספקתו. ביום 26 ביוני 2013 פורסם ע"י מכון התקנים ת"י 6200 חלקים 1,2,3- התקן תדלוק אוטומטי כללי. במקביל לכך, נידונו ע"י ועדות המכון טיוטות לרוויזיה של התקן הנ"ל, וביום 4 ביולי 2013 פורסמו טיוטות אלו לביקורת הציבור. ביום 27 באוגוסט 2013 הודיע מינהל הדלק על דחייה בלתי מוגבלת בזמן של פרסום המכרז לקביעת התקן. כמו כן הודיע מנהל מינהל הדלק והגז על כוונתו לפרסם בקרוב מסמך הכרזה על מפרט מחייב להתקן תדלוק אוטומטי כללי לפי סמכותו בהתאם לתקנות משק הדלק (קידום התחרות)(כללים לעניין התקני תדלוק אוטומטיים כלליים) התשע"א-2011. משמעותו של ההליך היא יצירת תשתית דלקן אחידה. תשתית זו תאפשר ללקוח מעבר מידי בין חברות וכן התקשרות עם מספר חברות במקביל על בסיס בחירתו החופשית. בתום השנה הראשונה לאחר סיום ההליך והודעה על הזוכה אשר יספק את המפרט הטכני להתקן תדלוק אוטומטי כללי (אוניברסאלי), תחויב כל תחנת דלק אשר קיימת בה מערכת אוטומטית להקים לפחות עמדה אחת עם דלקן אוניברסאלי. לאחר שלוש שנים, יחויבו כל העמדות בתחנות הדלק בתקינה החדשה. ראו סעיף 1.18.5 (ג) לענין הודעה שניתנה ביום 20/10/2014. למועד הדוח,סונול עדיין אינה יודעת להעריך מה תהיה השפעת הדלקן האוניברסלי על תוצאותיה.

(4) להחיל פיקוח מידי על מחירי סולר לתחבורה, בשער בתי הזיקוק ובתחנות התדלוק. המלצה זו לא אומצה על ידי הממשלה בשנת 2012. במהלך יולי 2012 הוטל פיקוח (ברמת דיווח על מחירים) על הסולר לתחבורה. לפרטים נוספים ראו סעיף 11.18.8 לעיל.

(5) לבטל את העלאות הבלו על דלקים שנקבעו לשנת 2012. אולם בפועל בשנים 2012 ו- 2013 חלו העלאות בשיעורי הבלו.

(6) להטיל על משרד האנרגיה והמים לבצע מיפוי אזורים גיאוגרפיים בהם קיימת נוכחות של ארבע החברות הגדולות בדגש על מרכזי ערים ולאור רמת התחרות לקבוע מנגנון המחייב מכירה של תחנות לחברות קטנות בעלות נתח שוק קטן יותר בכדי לעודד תחרות. החלטה זו טרם יושמה על ידי הממשלה.

11.18.15. רישיונות הובלה

במסגרת תחומי פעילותה של סונוול, סונוול מובילה תזקיני נפט הנחשבים לחומרים מסוכנים. לצורך פעילות זו לסונוול רישיון למשרד הובלה וכן רישיון הובלת חומרים מסוכנים בהתאם לתקנות התעבורה.

11.18.16. מפעל חיוני

סונוול הינה בעלת אישור מפעל חיוני שנתקבל ממשרד התעשייה המסחר והתעסוקה. בהתאם לאישור כאמור, במצב חירום, ציי הרכב ומתקני הניפוק והמילוי שלה מגויסים לטובת המשק לשעת חירום על מנת לאפשר אספקה סדירה של דלקים.

11.18.17. פקודת המשקולות והמידות

פקודת המשקולות והמידות 1947 קובעת תקנים שונים למשקולות ומידות. מכוח פקודה זו הותקנו תקנות הקובעות, בין היתר, את אופן בדיקת משאבות של דלקים נוזליים וכולן וחובת הטבעת חותם כיוול על המשאבות לאחר בדיקתן. בנוסף, קובעות התקנות הוראות שונות לגבי מכשירים למדידת תזקיני נפט המורכבים על מיכליות וכן התקנת חותם כיוול על אותם מכשירים. חל איסור שימוש במכשירים כאמור אלא אם כוילו וחותרו בהתאם לתקנות.

11.18.18. מעבר לתדלוק בגז

על פי תיקון לתמ"א 18 ניתן לקבל היתר לתחנת תדלוק בגפ"מ, בהתקיים תנאים מסוימים ובקבלת אישור המנהל. להערכת סונוול, תדלוק הרכבים בגז צפוי להיות רק בשלביו הראשוניים וסונוול אינה צופה כי הוא ישפיע באופן מהותי, אם בכלל, בתקופה הקרובה על הכנסותיה ו/או רווחיותה. סעיף זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המסתמך על הערכות פנימיות של סונוול בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלת סונוול. יצוין, כי אין כל וודאות כי בתקופה הקרובה יחל המעבר לתדלוק בגז אך גם אם יחל, יהיה רק בשלביו הראשוניים. בנוסף, יכול שהערכות סונוול ביחס לעלויות הצפויות שתידרשנה להתאמת תחנות התדלוק שלה למעבר שכזה תתגלנה כלא נכונות.

11.18.19. רישיונות עסק

האתרים בהם פועלת סונוול, לרבות, מתקני המילוי של הדלקים ותחנות התדלוק, נדרשים לרישיון עסק על פי צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), התשע"ג-2013, שהוצא מכוח חוק רישוי העסקים, התשכ"ח-1968. במועד הדוח, מרבית רישיונות העסק של סונוול תקפים או שהיא מטפלת בחידוש תוקפם. יצוין, כי ברוב המקרים בהם סונוול מחליפה את מפעיל התחנה במפעיל אחר, גם אם המפעיל החדש הוא חברה שבבעלותה המלאה, יש צורך בקבלת רישיון עסק חדש, אפילו אם לא חל כל שינוי בתחנה עצמה. קבלת רישיון עסק חדש כרוכה, בין היתר, בקבלת אישורים מטעם הרשויות השונות, כולל מטעם המשרד להגנת הסביבה, שבדרך כלל מתנה את אישורו בביצוע בדיקה מקיפה של מצב התחנה, עריכת סקרי קרקע והעמדת דרישות שונות לשדרוג התחנה. האמור נכון גם לגבי תחנות תדלוק חדשות הנדרשות לשוב ולקבל פעם נוספת את כל אישורי הרשויות שהתירו את הקמתן. סונוול פועלת לצמצם ככל הניתן את משך הזמן לקבלת רישיון עסק חדש. בעיקר בשל האמור לעיל, לגבי חלק מהאתרים, עדיין אין רישיונות עסק וסונוול פועלת להשגתם. תוקף רישיונות העסק הוא לצמיתות או לתקופות קצרות, שאז יש לחדשם עם תום תקופת הרישיון. הפעלת חנויות הנוחות של סונוול במתחמי התדלוק מחייבת קבלת רישיון עסק. למרבית חנויות הנוחות קיים רישיון עסק תקף או שסונוול פועלת להשגתו.

חוק רישוי עסקים קובע סנקציות פליליות כלפי אדם ו/או תאגיד שעסק בעסק טעון רישיון ללא רישיון עסק. כמו כן, רשאי בית המשפט לצוות על הפסקת העיסוק בעסק הפועל ללא רישיון כאמור. נכון למועד הדוח, נגד סונוול וחלק ממנהליה תלוי כתב אישום אחד בגין שימוש חורג בנכס. להערכת סונוול, חשיפתה בקשר עם האמור איננה מהותית. תיקונים בחקיקת רישוי עסקים שנכנסו לתוקף לאחרונה משפיעים על נושא זה, בעיקר בהיבט של שינוי תוקף הרשיונות מרשיון לצמיתות לרשיון לתקופות קצובות בהתאם לפרטי הרישוי, סונוול בוחנת המשמעויות ונערכת ליישום.

11.18.20. הגבלים עסקיים

א. חוק ההגבלים העסקיים (תיקון מס' 12), תשע"א-2011 - התיקון כאמור נכנס לתוקף בחודש יולי 2011. על פי התיקון, רשאי הממונה להגדיר קבוצת ריכוז ולהורות לחבריה או לחלקם לנקוט בצעדים מסוימים למניעת פגיעה או חשש לפגיעה מהותית בציבור או בתחרות או צעדים לצורך העברת התחרות או יצירת תנאים להגברת התחרות באופן משמעותי.

ב. חוק ההגבלים העסקיים (תיקון מס' 13), תשע"ב-2012 - התיקון כאמור נכנס לתוקף בחודש מאי 2012. התיקון נועד להוסיף לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988 מנגנון להטלת עיצום כספי. מנגנון הטלת עיצום כספי מהווה כלי משלים למנגנוני האכיפה בחוק כאמור, המאפשר מתן מענה אפקטיבי, מהיר, מרתיע ויעיל המביא להקטנת השכיחות של הפרת החובות שבגין ניתן להטילו.

ג. תוכנית אכיפה פנימית - ביום 7 בנובמבר 2012 אישר דירקטוריון סונוול תוכנית אכיפה פנימית בתחום דיני ההגבלים העסקיים שהוחל בהטמעתה בסונוול.

ד. הסדרי בלעדיות לאספקת או רכישת דלקים בתחנות התדלוק - בשנת 1993 פרסם הממונה על הגבלים עסקיים ("הממונה") קביעה לפי חוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח – 1988 ("החוק"), בעניין של מערכות ההסכמים שבין חברות הנפט לבין מפעילי תחנות התדלוק בפז, דלק וסונוול. בקביעה זו נקבע כי הסכמים אלה, הכוללים התחייבות של מפעילי התחנות לרכישה בלעדית של מוצרים מחברות הנפט, או התחייבות לאספקת בלעדית של מוצרים אלה, מהווים הסדרים כובלים כמשמעותם בחוק.

בשנת 1995 הגיע הממונה להסדר מוסכם עם סונוול ופז, בנוגע לכללי התנהגות חדשים של החברות. על פי ההסדר המוסכם צומצמה תחולתה של קביעתו המקורית של הממונה, כך שתחול רק על תחנות תדלוק עמן אין לחברות הנפט "הסכם חכירה מקובל" (היינו, הסכם חכירה שדמי החכירה המשולמים, או תמורה אחרת הניתנת, על פיו הינם ריאליים. דמי חכירה ריאליים יחשבו כדמי חכירה הדומים לדמי חכירה אותם גובה מנהל מקרקעי ישראל בגין תחנת תדלוק שהיקף מכירותיה דומה). פז וסונוול התחייבו מצידן כי ישחררו מחובת הבלעדיות את התחנות שאינן קשורות עימן בהסכם חכירה מקובל. למיטב הבנת סונוול, סונוול עמדה בהתחייבותה כאמור.

במסגרת ההסדר, נקבעו, בין היתר, תנאים להתקשרות עתידית של החברות פז וסונוול עם תחנות תדלוק בהסכמי בלעדיות. עוד נקבע בהסדר כי הממונה ימליץ לאשר הסכמים לתקופות הבאות: בתחנה המוקמת על ידי סונוול, תקופת התקשרות של עד 14 שנים; בתחנה אשר סונוול ביצעה בה שיפוץ יסודי, בערך של כ- 60% מהקמת תחנה, תקופת התקשרות של עד 7 שנים; הסכם אספקה עם תחנה קיימת, לתקופה של עד 3 שנים. עוד נקבע, כי החברות יכולות לבקש אישור פרטני גם

לתקופות ארוכות יותר מבית הדין. על פי ההסדר הוגבלו החברות כך שחברה רשאית להתקשר בהסכם בלעדיות עם תחנה ששחררה מהסכם זה עימה במסגרת ההסדר, לתקופה של שנה בלבד. ההסדר אושר על ידי בית הדין להגבלים עסקיים. על פי פרסום של הממונה, בשלב מאוחר יותר, הגיעה דלק להסדר דומה להסדר של פז וסונול, למעט הבדלים מסוימים שאינם רלבנטיים לסונול.

יצוין, כי בשלב מאוחר יותר נקבע על ידי בית הדין להגבלים עסקיים, בענין שהועלה בפניו על ידי דלק, כי יש לקצר את התקופות הנזכרות לעיל בנות ה- 14 וה- 7 שנים לתקופות של 6 שנים בלבד.

בעקבות פרסום ההסדר, נפתחו בבתי משפט שונים מספר הליכים בנוגע למערכות ההסכמים שבין חברות הדלק לבין מפעילי תחנות תדלוק, לרבות כנגד סונול עצמה, בטענה של מספר מפעילים כי יש לשחררם מהסכמי הבלעדיות. עד למועד זה, טרם ניתנה הכרעה עקרונית של בית המשפט העליון בנוגע להליכים אלו. בענין זה ראו ביאור 34 לדוחות הכספיים.

ה. הסכמים לשכירת תחנות - בחודש יוני 2001, פנה הממונה אל חברות הדלק פז, סונול ודלק, והודיע שהוא בוחן את האפשרות כי חוזי שכירות שבין חברות הדלק לבין תחנות התדלוק, מהווים "מיזוג" כמשמעו בחוק. כאמור בפנייתו של הממונה, הרציונל שעמד בבסיס בחינתו הינו כי חוזי שכירות או הפעלה בין חברות הדלק לבין תחנות התדלוק מקנים בידי חברות הדלק זכויות לפיהן הפעילות בתחנות התדלוק כפופה למערך קבלת החלטות של חברת הדלק, דבר העולה, לגישתו של הממונה, כדי מיזוג. לפיכך, הציע הממונה שחברות הדלק יסכימו עימו על נוסח של צו מוסכם, שלפיו כל הסכם שכירות של תחנת תדלוק, לתקופה העולה על 7 שנים, יחשב למיזוג המחייב את אישור הממונה. סונול היתה בדעה כי כל הסכם שכירות ייבדק לגופו ואם יהיה בו, לדעתה, משום מיזוג, כי אז תפעל בהתאם להוראות החוק במקרה של מיזוג. דלק קיבלה את הצעת הממונה והסכימה עמו על נוסח של צו מוסכם כאמור, שקיבל תוקף בחודש נובמבר 2003. נבהיר כי ההסכמות הנ"ל אינן חלות על סונול.

11.18.21. פטור מהסדר כובל

ביום 24 בדצמבר 2013 ניתן על ידי הממונה על ההגבלים העסקיים פטור מאישור הסדר כובל לפי סעיף 14 לחוק ההגבלים להסדר בין דור אלון, דלק וסונול בכל הקשור לניהול מו"מ משותף לרכישת פוליסת ביטוח תעופתי.

11.18.22. ספק מוכר למשרד הביטחון

לצורך אספקת מוצרי סונול למשרד הביטחון, סונול נדרשת לעמוד בקריטריונים מסוימים, לרבות ביטחוניים, שלאחר בחינת עמידתה בהם, קיבלה סונול אישור כי הינה ספקית מוכרת למשרד הביטחון. בהתאם לאישור כאמור, רשאית סונול לספק מוצריה למשרד הביטחון. יצוין, כי אישור כאמור הינו קבוע ואינו מוגבל בזמן.

11.18.23. תקינה ובקרת איכות

סונול משווקת את מוצריה בהתאם לתקנים שונים הרלבנטיים לתחומי פעילות תזקיית הנפט והמתפרסמים מעת לעת מכוחו של חוק התקנים - תשי"ג 1953. התקנים מפרטים דרישות טכניות החלות על מוצרים לרבות לענין, מפרטי המוצר, דרכי ייצור, אחסון, ניפוק, תפעול, אריזה וכד'.

סונול הינה בעלת הסמכה לתקן איכות ISO 9001-2008, שענינו הבטחת איכות תהליכי הניהול התומכים ביצור. כמו כן, הוסמכה סונול לתקן 18001, שענינו הבטחת איכות ניהול בטיחות.

במהלך שנת 2011 הוסמכה סוגול לתו תקן ISO 14001, שעניינו הבטחת ניהול סביבתי ושמירה מרבית על איכות הסביבה וכן הוסמכה לתקן ISO-9301 שעניינו תקן לניהול חברת תובלה. לסוגול מערכת בקרת איכות, אבטחה וניהול האיכות בהתאם לדרישות התקן. אחת לחצי שנה מקיים מכון התקנים מבדק עמידה בנהלים ובדרישות.

11.18.24. הוראות בטיחות וביטחון

סוגול פועלת על פי כללי בטיחות קפדנים בהתאם להוראות משרד העבודה, שכן בשל תחומי הפעילות הכרוכים בעיסוק בחומרים מסוכנים מתחייבת תשומת לב והקפדה רבה לנושא הבטיחות. לסוגול ממונה בטיחות מוסמך המקיים קשר עם גורמי חוץ כגון כוחות הביטחון וההצלה ומעת לעת מתקיימים תרגילי בטיחות. לסוגול נאמני בטיחות האחראים לשמירה על נוהלי הבטיחות במתקניה. כמו כן, בשל העיסוק בחומרים מסוכנים סוגול נדרשת לעמוד בכללי ביטחון קפדניים ונחשבת לגוף "מונחה משטרה ושירות הביטחון הכללי". סוגול מקיימת ועדת בטיחות על פי דרישות חוק הבטיחות בעבודה ומנוהלת תכנית עבודה סדורה בתחום זה.

11.18.25. הגנת הסביבה

לעניין התקינה בנושא הגנת הסביבה ראו סעיף 11.17.1 לעיל. בכפוף לאמור לעיל, למיטב ידיעת סוגול, היא עומדת בדרישות החוקים והתקנות המתוארים.

11.19. הסכמים מהותיים

11.19.1. התקשרויות סוגול בענפי פעילות אלו הינן במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק, ביניהן ניתן למנות את התקשרות עם בז"ן לאספקת מוצרי נפט (דלקים), כמפורט בסעיף 11.14.3 לעיל, התקשרויות ביחס לשכירות והפעלת ואספקת דלקים בתחנות התדלוק השונות של סוגול, כמפורט בסעיף 11.7.5 לעיל.

11.19.2. בחודש אוגוסט 1990, נחתם הסכם, אשר תוקן בשנת 2005, בין סוגול ודלק מצד אחד, ואורפק מערכות בע"מ ורפק אלקטרוניקה בע"מ ("רפק") מצד שני ובין צד נוסף. על פי ההסכם כאמור דלק וסוגול רכשו במשותף ובחלקים שווים, זכויות ייצור, פיתוח, שיווק, אחזקה ושירות של מערכת תדלוק אוטומטית ממוחשבת, הידועה בשם "דלקן 2000", הכוללת תוכנה וציוד ומיועדת לייעול מכירת הדלקים בייחוד ללקוחות בעלי צי רכב.

על פי ההסכם הנ"ל הוקנתה לאורפק מערכות בע"מ ולרפק ("אורפק") הזכות הבלעדית לאספקת שירותי אספקה של יחידות מערכת הדלקן לסוגיהן, חלפים למערכת, וכן שירותי תחזוקה, יעוץ ופיתוח של מערכת הדלקן. אורפק התחייבה לייצר את המערכות והציוד כאמור ולתת את השירותים כאמור לדלק וסוגול באופן בלעדי בישראל וכן לתחנות ולאתרים שדלק וסוגול יורו לה. ביום 21 באוגוסט 2011 במסגרת הסכמה על שינוי תנאים מסחריים, הוסכם בין סוגול לאורפק על הארכת תקופת ההסכם עד ליום 1 בינואר 2016. סוגול משלמת לאורפק סכום חודשי עבור תחזוקת המערכת וסכום נוסף בגין כל דלקן שאורפק מתקינה. בגין המערכת הנ"ל רשמו דלק וסוגול פטנטים.

11.19.3. הסכם שיתוף פעולה ביבוא תזקיקים- ביום 1 בנובמבר 2007 נחתם מזכר הבנות בין סוגול לבין דור אלון, לפיו בכפוף לאישור הממונה על ההגבלים העסקיים, מסכימים הצדדים לשתף ביניהם פעולה ברכישה וייבוא של תזקיקים בתחומים הבאים: ניהול מו"מ עם ספקים ומובילים בישראל ומחוצה לה וחתימת הסכמי רכש משותפים. הוסכם בין הצדדים כי לא יועבר ביניהם אלא מידע חיוני

לשיתוף הפעולה האמור. ביום 20 בדצמבר 2011 החליט הממונה על הגבלים עסקיים על מתן פטור מאישור הסדר כובל להסכם האמור, אשר יעמוד בתוקפו למשך שנתיים ועד ליום 19 בדצמבר 2013. ביום 2 בדצמבר 2014 ניתן פטור מאישור הסדר כובל להסדר בין סונול ובין "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ שעניינו שיתוף פעולה ביבוא תזקיית נפט ובכלל זה בנזין וסולר מחו"ל כאשר החברות תאפשרנה לכל חברת דלק קטנה (חב' דלק המפעלה 5% או פחות מכלל תחנות התדלוק בארץ) להצטרף להסדר. כמו כן נקבעו תנאים בדבר איסור העברת מידע בין החברות פרט למידע חיוני לצורך היובא והכל כאמור בהחלטה. תוקף הפטור הנו לשלוש שנים הינו עד ליום 2 בדצמבר 2017.

11.19.4. הסכם שיתוף פעולה ביבוא תזקיית – ביום 28 בספטמבר 2014 נחתם מזכר הבנות בין סונול לבין דלק, לפיו בכפוף לאישור הממונה על ההגבלים העסקיים, מסכימים הצדדים לשתף ביניהם פעולה ברכישה וייבוא של תזקיית בתחומים הבאים: ניהול מו"מ עם ספקים ומובילים בישראל ומחוצה לה וחתימת הסכמי רכש משותפים. הוסכם בין הצדדים כי לא יועבר ביניהם אלא מידע חיוני לשיתוף הפעולה האמור. ביום 1 בדצמבר 2014 החליט הממונה על הגבלים עסקיים על מתן פטור מאישור הסדר כובל להסכם האמור, אשר יעמוד בתוקפו למשך שלוש שנים ועד ליום 1 בדצמבר 2017.

11.20. הליכים משפטיים

סונול הינה צד להליכים משפטיים רבים, לרבות תביעות ייצוגיות אשר הוגשו כנגד סונול. לפרטים בדבר ההליכים המשפטיים המהותיים של סונול ראו ביאור 34 לדוחות הכספיים.

11.21. ביטוחים

לסונול פוליסות ביטוח רכוש, הכוללות את רכוש סונול, כאשר היקף הכיסוי הביטוחי הינו כ- 216 מיליון דולר. לסונול ביטוח אחריות צד ג' וחבות המוצר בהיקף כיסוי של 40 מיליון דולר. בנוסף, ערכה סונול ביטוח אבדן תוצאתי לגבי מתקן הניפוק בחיפה בהיקף של 18 מיליון דולר. כמו כן, לסונול ביטוח אחריות מוצר תעופתית בהיקף כיסוי של 250 מיליון דולר. בחודש יולי 2014 חידשה סונול, את פוליסת ביטוח הרכוש שלה. במסגרת אותו חידוש נקבע כי סכום הביטוח לסיכוני רעידת אדמה, יעמוד על סך 575 מיליון דולר לתקופה, בעוד שלסיכוני שיטפון ופגעי טבע יעמוד על סך 475 מיליון דולר לתקופה, כאשר סכומים אלו משותפים לחברות הבנות בשליטת גרנית וכן לקבוצת עזריאלי בע"מ. בפוליסה נקבע אופן החלוקה בין החברות השונות המבוטחות במקרה של נזק בסכום העולה על התקרה. סונול נוהגת לחדש את הפוליסות כאמור מדי שנה לתקופות של שנה. כפי שנמסר לחברה, לדעת הנהלת סונול, בהתבסס על ייעוץ ביטוחי שקבלה, בדעה כי ההיקף הביטוחי מספק.

11.22. יעדים ואסטרטגיה עסקית ברמת התאגיד

בענפי תזקיית הנפט שואפת סונול להגדיל ולגוון את לקוחותיה בתחום השיווק הישיר, לרבות בדרך של הגשת הצעות למכרזים ובאמצעות שיפור מתמיד של השירות והקפדה על כללי הבטיחות ועל איכות הסביבה. בתחום סונול מתחמי תדלוק ומסחר שואפת סונול להגדיל את הפריסה הארצית של תחנות התדלוק ברשת ולשלב חנויות נוחות נוספות ברשת סונול. בנוסף, בכוונת סונול לשפר את איכות השירות הניתן בתחנות ולהרחיב את סוגי השירותים הניתנים בתחנות התדלוק ובחנויות הנוחות, בין היתר, באמצעות שיתופי פעולה ולבנות מתחמים קמעונאיים בסמוך לתחנות התדלוק, ככל שיתאפשר, על מנת להגדיל את מגוון המוצרים והשירותים הניתנים ללקוח. כמו כן, סונול תפעל לשיפור מתמיד של הרווחיות, לרבות בדרך של התייעלות והקצאה יעילה

של משאביה ולאיתור הזדמנויות עסקיות חדשות בכל תחומי פעילותה העיקריים. בהקשר זה תובא בחשבון השפעת החלטת מנהל הדלק להקטנת מרווח השיווק כאמור בסעיף 11.18.8 לעיל.

סעיף זה כולל מידע צופה פני עתיד. מידע צופה פני עתיד הינו מידע בלתי ודאי לגבי העתיד המבוסס על הערכות שקיימות בסוגול בהתבסס על המידע שקיים להנהלת גרנית במועד פרסום הדוח וכוונות גרנית למועד הדוח. האסטרטגיה שתינקט בפועל עשויה להיות שונה באופן מהותי מזו המוצגת לעיל וזאת, בין היתר, בשל תנאי השוק. כמו כן, הערכות שעל בסיסן הוחלטה האסטרטגיה עשויות להתגלות כלא נכונות או שונות באופן מהותי מאלו שהובאו בחשבון. יודגש, כי הכוונות והשאיפות שתוארו לעיל, בין היתר, ביחס להשקעות בנכסים חדשים, הינן יעדים ואסטרטגיה בלבד וטרם התקבלו לגביהן החלטות קונקרטיות.

12. מגזר טמבור – פעילות מופסקת

12.1. עד לחודש מאי 2014, פעלה הקבוצה באמצעות טמבור והחברות המאוחדות שלה בתחום הצבע וגמר בניה. קבוצת טמבור היא הקבוצה המובילה בישראל בתחום צבעים וציפויים ומהמובילות בישראל בתחום חומרי בניה מתקדמים. הקבוצה החזיקה, באמצעות גרנית הכרמל, ב- 100% מהזכויות בטמבור, וזאת לאחר שביום 29 במאי 2012, השלימה גרנית הכרמל הצעת רכש מלאה לכל מניות טמבור שהוחזקו בידי הציבור.

בהתאם לאסטרטגיה של הקבוצה, מתמקדת החברה בהשקעות בתחום הנדל"ן ובוחנת באופן שוטף את ההחזקות שאינן בליבת פעילותה בתחום הנדל"ן.

12.2. ביום 26 במאי 2014, התקשרה גרנית הכרמל עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לגרנית הכרמל בהסכם, לפיו תמכור גרנית הכרמל את כל זכויותיה בטמבור, במצבה של טמבור, כפי שהוא במועד החתימה (As-Is), בתמורה לסך כולל של 500 מיליון ש"ח ("העסקה"). ביום 12 ביוני 2014, השלימה גרנית הכרמל את העסקה לאחר התקיימות מלוא התנאים המתלים שנקבעו בהסכם והחברה הכירה ברווח בסך של כ-55 מיליון ש"ח, אשר נזקף לדוח רווח והפסד ומוצג בסעיף רווח מפעילות מופסקת (לאחר מס). במסגרת העסקה הוסכם, בין היתר, כי גרנית הכרמל לא תתחרה בעסקי טמבור למשך שלוש שנים ממועד ההשלמה של העסקה. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים מיום 26 במאי 2014 ומיום 12 ביוני 2014 (אסמכתאות: 2014-01-073638 ו-2014-01-089961, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

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

חלק שישי – קבוצת עזריאלי - פעילויות נוספות

13. קבוצת עזריאלי - פעילויות נוספות

13.1. השקעה בגרנית הכרמל

במועד הדוחות הכספיים מחזיקה קנית השלום 100% מההון המונפק והנפרע של גרנית הכרמל. בעקבות הפיכתה לחברה פרטית, חלו שינויים ארגוניים בצוות מקבלי ההחלטות במטה גרנית וכתוצאה מכך נכון ליום 31 בדצמבר 2014, המטה הארגוני כולל 3 עובדים בלבד. בנוסף, בסופרגו המוחזקת על ידי גרנית מועסקים נכון למועד האמור כ- 350 עובדים וב-GES המוחזקת על ידי גרנית, מועסקים נכון למועד האמור, כ- 230 עובדים ובפעילויות נוספות המוחזקות על ידי גרנית מועסקים כ- 4 עובדים. חלק מהעובדים האמורים מועסקים על פי הוראות הסכמים קיבוציים וחלקם מועסקים בהסכמים אישיים.

באמצעות החזקתה בגרנית הכרמל, לחברה פעילויות נוספות בתחום הגז, המים ואחרים, כמפורט להלן:

13.1.1. סופרגו - קבוצת עזריאלי מחזיקה באמצעות גרנית הכרמל ב-100% מהזכויות בחברת סופרגו הפועלת בענפים הבאים: (1) שיווק ואספקת גפ"מ; (2) גז טבעי³¹.

13.1.1.1. שיווק ואספקת גפ"מ

עיסוקה העיקרי של סופרגו, הוא בתחום של שיווק ואספקת גפ"מ. הגפ"מ הינו גז המשתחרר בתהליך הזיקוק של הנפט הגולמי. שימוש העיקרי הנו אנרגיה להפעלת מבערים בתעשייה, מאפיות ומסעדות, לחימום מוסדות, לחימום לולים בחקלאות וכן לבישול והסקה במשקי בית. במסגרת פעילותה זו מבצעת סופרגו רכישה מקומית, יבוא, אחסון, שיווק והפצה של גפ"מ ללקוחות ביתיים וללקוחות מוסדיים, ממשלתיים, מסחריים ועסקיים, לתעשייה ולחקלאות. אספקת הגפ"מ נעשית באמצעות מיכלים, ניידים ונייחים, באופן ישיר באמצעות סופרגו, באמצעות סוכנויות בשליטה של סופרגו וכן באמצעות מפיצים וסוכנים עצמאיים שהינם בבעלות צדדים שלישיים.

הכנסות סופרגו משיווק ואספקת גפ"מ אינן עולות על שיעור של 10% מסך הכנסותיה של החברה.

לחלק מן הלקוחות המסחריים והמוסדיים של סופרגו עשויים להיות בעתיד תחליפים פוטנציאליים לגפ"מ, כדוגמת גז טבעי וסופרגו מעריכה כי כניסה עתידית של גז טבעי דחוס וגז טבעי המוזרם באמצעות רשת ההולכה והחלוקה לשוק הישראלי עלולה להשפיע על כמויות הגפ"מ אשר ישווקו על ידה, ואולם, נכון למועד הדוח, גז טבעי עדיין איננו זמין עבור מרבית הלקוחות.

יחד עם זאת, למיטב ידיעת סופרגו, גופים במשק הישראלי מתחילים בהיערכות לשימוש בגז טבעי. סופרגו שואפת לפצות על אובדן לקוחות הגפ"מ והקיטון הצפוי בכמות מכירת גפ"מ כאמור, באמצעות שיווק גז טבעי מוזרם וגז טבעי דחוס. בעניין זה ובעניין הערכות סופרגו לשיווק גז טבעי ראו גם סעיף 13.1.1.2 להלן.

גורמי ההצלחה העיקריים בשוק שיווק ואספקת גפ"מ הנם ידע מקצועי, אמינות האספקה, רמת הבטיחות, טיב שירות ומחיר.

לסופרגו, כמו לחברות גז אחרות בישראל, יש תלות בבז"ן ובבית זיקוק לנפט אשדוד בע"מ ("בז"א") כספקיות עיקריות ומרכזיות של גפ"מ. במקרה בו בז"ן ובז"א לא יספקו

³¹ פעילות הייצור הסולרית של סופרגו נמכרה במהלך תקופת הדוח. ראו סעיף 1.3.2.10 לעיל.

לסופרגז את כמות הגפ"מ שהיא מבקשת לרכוש אצלן, וסופרגז תידרש להגדיל את כמות הגפ"מ המיובאת על ידה במישרין, תידרש תקופת היערכות והדבר עשוי להיות כרוך בעלויות נוספות. ייבוא כאמור יהא כפוף ומוותנה במציאת פתרון לבעיה קיימת של העדר מקומות אחסון מספיקים לגפ"מ המיובא ואפשרות לפריקתו. עם זאת יצוין, כי בז"ן ובז"א מחויבות על פי דין להימנע מאפליה באספקת גפ"מ ללקוחותיהן.

דרישות רגולטוריות שונות, לרבות כאלו המחייבות עמידה בדרישות בטיחות מחמירות לצורך אספקת גפ"מ, מטילות על סופרגז חובה לביצוע השקעות כספיות ניכרות לשם עמידה בהן.

פעילות סופרגז בתחום הגפ"מ כפופה לחוקים, תקנות וצווים הנוגעים, בין היתר, לקביעת הוראות ספציפיות בנוגע לשיווק ואספקת גפ"מ ללקוחות ביתיים, לקביעת תקני איכות, בטיחות, ביטחון, אחסון, סימון וזיהוי מוצרים, הובלה, ניהול עסקים תקין, הגנת הצרכן, איכות סביבה ופיקוח על מחירים.

בתחום שיווק הגפ"מ, קיימות מלבד סופרגז שלוש חברות גז גדולות - פזגז (1993) בע"מ, החברה האמריקאית ישראלית לגז בע"מ (הידועה בשם אמישראל) ודורגז החדשה בע"מ שהן המתחרות העיקריות בתחום. שוק הגפ"מ מתאפיין בקיומה של תחרות הן בכל הנוגע לשיווק והפצה ללקוחות מסחריים ומוסדיים והן בכל הנוגע לשיווק והפצה ללקוחות ביתיים. להערכת החברה, בהתבסס על הערכות הנהלת סופרגז נכון למועד הדוח, נתח השוק של סופרגז בתחום הפעילות הנ"ל הינו כ- 18%. הערכות אלו מבוססות על הערכות פנימיות בלבד ואין כל וודאות שהערכות סופרגז הינן נכונות ומדויקות. להערכת החברה בהתבסס על מיטב ידיעת הנהלות גרנית הכרמל וסופרגז, לא צפוי שינוי מהותי בחלקה של סופרגז בשווקי השיווק והאספקה של גפ"מ ללקוחות ביתיים וללקוחות מסחריים ומוסדיים.

סופרגז מפעילה שני מתקנים לוגיסטיים ראשיים לאחסון וניפוק גפ"מ (1) מתקן אחסון, מילוי וחלוקה בקרית אתא בשטח כולל של כ- 15 דונם. שטח זה חכור על ידי סופרגז ממנהל מקרקעי ישראל. המתקן כולל מחסני גפ"מ בעלי נפח אחסון כולל של כ- 780 טון בצוברים וכ- 250 טון במיכלים. בעקבות הסכמות עם המשרד להגנת הסביבה, מנצלת סופרגז בפועל בעת האחרונה כ- 10% מכושר האחסון של המתקן; (2) מרכז לוגיסטי מרכזי הממוקם באזור התעשייה ברמלה בשטח כולל של כ- 4.4 דונם. שטח זה חכור על ידי סופרגז ממנהל מקרקעי ישראל. מתקן זה כולל שני מחסנים לאחסון בלוני גפ"מ בעלי נפח אחסון כולל של 100 טון, מחסני ציוד, מחלקת חימום והסקה, בית מלאכה, מעבדה ומפעל לעיבוד שבבי. בנוסף, חוכרת סופרגז נפח אחסון של מאות טונות במתקני קצא"א באשקלון, המאפשר לה אגירת מלאי גפ"מ ועל ידי כך הקטנת יבוא הגפ"מ בעונת החורף. בנוסף מאחסנת סופרגז גפ"מ גם בצוברים המותקנים בחצרי הלקוחות.

לסופרגז היתרים להקמת והפעלת מחסני גפ"מ ברחבי הארץ, ובכללם למרכז הלוגיסטי ברמלה ולמתקן המילוי, האחסון והחלוקה של סופרגז בקרית אתא. מזה מספר שנים למתקן בקרית אתא אין רישיון עסק וזאת בשל סירובה של הרשות המקומית להעניק רישיון עסק, כאמור. בנוגע להליכים משפטיים בנושא חוות הגז בקרית אתא ובאשר לתנאים הנדרשים להפעלתה, ראו ביאור 34 לדוחות הכספיים. לסופרגז אישור כיבוי אש למתקן קריית אתא בתוקף עד ליום 15 באוקטובר 2015, במסגרתו יפעל המתקן בהיקף

מצומצם כמתקן מילוי והפצה תוך הפחתת כמויות הגפ"מ המוחזקות, בהתאם להגבלות האישור.

היתר רעלים - בעקבות התנהלות סופרגו אל מול המשרד להגנת הסביבה, התקבל אישורו של המשרד להמשך הפעלתה של חוות הגז במתכונת מצומצמת במתווה אשר פורט באישור בתוקף עד ליום 31 במאי, 2015, המתיר לסופרגו לעשות שימוש במתקן בכפוף לתנאים, אשר פורטו בהיתר. בנוסף, סופרגו מצוייה בשלבים מתקדמים של העבודות להטמנת צוברי גז, פתרון אשר יאפשר אחסון גפ"מ בכמות של 300 טון.

האמור לעיל הינו מידע צופה פני עתיד והוא מבוסס על הערכות סופרגו בהתבסס על הערכות הנהלת גרנית הכרמל והנהלת סופרגו. אין כל ביטחון כי פתרון חילופי לטווח ארוך ימצא או כי עלותו תהיה כדאית לסופרגו.

פיקוח על מחירי גפ"מ

בחודש מאי 2013 התקבל במשרדי סופרגו מכתב מאת משרד האנרגיה והמים, ממנו עולה כי בהמשך לפיקוח, ברמת דיווח על רווחיות ומחירים לפי פרק ז' לחוק הפיקוח על מצרכים ושירותים, התשי"ח-1957, שהוטל על סופרגו וחברות גפ"מ אחרות, בצו פיקוח על מחירי מצרכים ושירותים (החלת החוק על הגפ"מ), התש"ע-2010, שוקלים מנהל מינהל הדלק והגז והמפקחת על המחירים במשרד האנרגיה והמים להמליץ להטיל פיקוח על מחירי הגפ"מ במכירה באמצעות מרכזיות ובאמצעות מיכלים למגזר הפרטי. מכתב הפניה כולל טיוטא ראשונית של ייחוס עלויות סופרגו למרווח הגפ"מ, שנערכה על ידי מינהל הדלק ("הדוח"), אשר על פי האמור במכתב הפניה מתבססת על נתונים שהגישה סופרגו ועיבודים שנערכו. כפי שנמסר לחברה, סופרגו ענתה למשרד האנרגיה והמים ובין היתר דחתה את מרבית החישובים וההנחות שבבסיס הדוח.

13.1.1.2. גז טבעי

כללי

הגז הטבעי הוא תערובת של גזים שהמרכיב העיקרי בה הוא מתאן CH_4 , המופק מבארות ומוזרם ישירות לצרכן באמצעות צנרת. לאחרונה התגלו מרבצים גדולים של גז טבעי בקרקעית הים התיכון והם עתידים להוות מקור אנרגיה משמעותי לישראל בעשרות השנים הבאות. סופרגו, באמצעות חברות בנות, מרחיבה את פעילותה לתחום הגז הטבעי. בתחום זה פועלת סופרגו בשלושה תתי תחומים עיקריים: הקמה והפעלה של רשתות חלוקת גז טבעי אזוריות על פי רישיונות מתאימים, שיווק גז טבעי והקמת מערך של דחיסת גז טבעי ("CNG") ושיווקו.

הקמה והפעלה של רשתות חלוקת גז טבעי

בתחום ההקמה וההפעלה של רשת חלוקת גז טבעי, פועלת סופרגו באמצעות חברת סופר אנג'י. חברה לחלוקת גז טבעי בע"מ ("סופר NG"), אשר מוחזקת באמצעות חברה בת של סופרגו (סופרגו טבעי אחזקות בע"מ), ועל ידי שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ ("שפיר") בשיעורים שווים (50/50). בחודש נובמבר 2009 ניתן לסופר NG רישיון להקמת רשת חלוקת גז טבעי באזור המרכז ולהפעלתה למשך 25 שנים. על פי תנאי הרישיון, סופר NG תקבל את הכנסותיה מדמי חיבור חד פעמיים ומתעריף דמי החלוקה לפי גודל הלקוח (היקף צריכת גז טבעי) כמפורט ברישיון.

בחודש נובמבר 2010, חתמה סופר NG על הסכם עם החברה הממשלתית נתיבי הגז הטבעי בע"מ ("נתג"ז"), להזמנת שלוש תחנות להפחתת לחץ ("PRMS"), לצורך חיבור מערכת ההולכה למערכת החלוקה. הקמת ה- PRMS תבוצע בשנים הקרובות על ידי נתג"ז, או מי מטעמה והיא אף תתפעל אותם. נכון למועד הדוח הוזמנה תחנת PRMS אחת וסופר NG ממשיכה פעילויות של תכנון והקמה של הרשת.

בשנת 2013 חתמה סופר NG על מספר חוזים עם לקוחות, ובמהלך שנת 2015 צפויה הפעלה ראשונה של רשת החלוקה.

על פי הוראות הרישיון שניתן לסופר NG, היא מחויבת להשקיע בהקמת רשת החלוקה סך של כ-160 מיליון ש"ח, שיפרסו על פני 8 שנים, בהתאם לאבני הדרך שנקבעו ברישיון. לטובת פעילות סופר NG נתנו בעלי מניותיה, בהתאם להחזקותיהם, ערבות לטובת רשות הגז הטבעי בהתאם לתנאי המכרז והרישיון.

בנוסף, בחודש דצמבר 2012, זכתה סופר אנג"י. חדרה והעמקים חברה לחלוקת גז טבעי בע"מ ("סופר NG חדרה"), אשר מוחזקת בשיעורים שווים (50/50), על ידי חברה בת של סופרגז (סופרגז טבעי אחזקות בע"מ), ועל ידי שפיר במכרז להקמה והפעלה של רשת חלוקת גז טבעי באזור חדרה והעמקים. בחודש אפריל 2013 ניתן לסופר NG חדרה רישיון להקמה של רשת חלוקת גז טבעי באזור חדרה והעמקים ולהפעלתה למשך 25 שנים. על פי תנאי הרישיון, סופר NG תקבל את הכנסותיה מדמי חיבור חד פעמיים ומתעריף דמי החלוקה לפי גודל הלקוח (היקף צריכת גז טבעי) כמפורט ברישיון.

על פי הוראות הרישיון שניתן לסופר NG חדרה, היא מחויבת להשקיע בהקמת רשת החלוקה סך של כ-217 מיליון ש"ח, שיפרסו על פני 5 שנים, בהתאם לאבני הדרך שנקבעו ברישיון. לטובת פעילות סופר NG חדרה נתנו בעלי מניותיה, בהתאם לאחזקותיהם, ערבות לטובת רשות הגז הטבעי בהתאם לתנאי המכרז והרישיון. סופר NG חדרה פועלת להשלמת תכנון מקטעים ראשוניים ברשת החלוקה ובשבועות הקרובים צפויה להתחיל בעבודות ההקמה במספר איזורים. כמו כן, סיימה סופר NG חדרה להקים מקטע צינור ראשון ובחודש ינואר 2015 החלה לחלק גז טבעי ללקוח ראשון באזור חדרה והעמקים. יצוין כי קיימת מגבלה לפיה כל חברה רשאית להפעיל שני אזורי חלוקה בלבד.

שיווק גז טבעי

בתחום השיווק של הגז הטבעי המוזרם, פועלת סופרגז באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה (סופר גז טבעי מוזרם בע"מ), הפועלת לשיווק גז טבעי מוזרם בקרב לקוחות תעשייתיים ומוסדיים פוטנציאליים באזורים שונים ברחבי מדינת ישראל, אליהם עתידה להגיע רשת החלוקה של הגז הטבעי.

לשם כך החלה סופרגז לבצע הכנות הנדרשות לשם ביצועה של פעילות זו, ובכלל זה - איתור לקוחות פוטנציאליים והתקשרות עמם בהסכמים מתאימים. נכון למועד הדוח התקשרה סופרגז עם מספר לקוחות בחוזים לאספקת גז טבעי וכן החלה בשיווק של גז טבעי מוזרם.

בנוסף, ביום 10 ביולי 2013, חתמה סופרגז טבעי בע"מ, חברה בת של סופרגז עם השותפים בחזקת תמר, על הסכם לאספקת גז טבעי ("המוכרים" ו"ההסכם" בהתאמה), לפיו תרכוש סופרגז טבעי בע"מ מהמוכרים גז טבעי לצורך שיווקו ללקוחותיה. ההיקף הכספי הכולל של ההסכם האמור מוערך בכ - 530 מיליון ש"ח, ותקופת האספקה החלה בחודש אוגוסט 2013.

האמור לעיל בדבר ההיקף הכספי של ההסכם הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, אשר אין כל ודאות כי יתממש, כולו או חלקו, והעשוי להתממש באופן שונה מהותית מהאמור לעיל, וזאת עקב גורמים שונים, לרבות שינויים בהיקף, בקצב ובעיתוי רכישת הגז הטבעי על ידי סופרגז, שינויי רגולציה וסטטוטוריקה, מחיר הגז שיקבע בהתאם להסכם וכיוצא באלה.

גז טבעי דחוס - CNG

היות שהגז הטבעי הוא מקור אנרגיה זול מהתחליפים, מרבית צרכני האנרגיה הגדולים והבינוניים ירצו להשתמש בו כמקור אנרגיה עיקרי. אולם, רשת החלוקה של הגז טבעי לא מתוכננת להגיע לכל הצרכנים הללו. כמו כן, פריסתה של הרשת תערך מספר שנים. על מנת לתת פיתרון לבעיות המתוארות, ישווק גז טבעי דחוס במיכלים על גבי מכליות כביש. נכון למועד פרסום הדוח סופרגז, באמצעות חברה בת בשליטתה, סופרגז טבעי בע"מ, סיימה את הקמת המתקן לדחיסת הגז הטבעי באלון תבור והחלה באספקת גז טבעי דחוס.

יצוין, כי בחודש מאי 2014, קיבלה סופרגז טבעי רישיון ספק גז טבעי דחוס מאת רשות הגז הטבעי.

13.1.1.3. יצור חשמל סולארי

סופרגז פעלה לפיתוח ולהרחבת פעילותה בתחום ייצור חשמל סולארי. בתחום זה סופרגז עסקה ביזום ובהקמת מתקנים פוטו-וולטאיים לייצור חשמל, בהתאם להסדרה אשר פורסמה על ידי הרשות לשירותים ציבוריים חשמל בחודש ינואר 2010. ההסדרה נוגעת למתקנים לייצור אנרגיה בשיטה פוטו-וולטאית מעל הספק של 50KW ועד 12MW המתחברים לרשת החשמל, בהיקף כולל של 300MW. סופרגז, באמצעות חברות בנות ושותפויות בשליטתה החזיקה ב- 19 מערכות סולאריות בהיקף של כ 18.2 מגה וואט.

נכון למועד עריכת הדוח הכספי, כל מתקני הייצור של סופרגז מחוברים לרשת החשמל.

13.1.1.4. מכירת המערכות הסולאריות

13.1.1.4.1. ביום 4 בספטמבר 2014, התקשרה סופרגז, עם צד שלישי בהסכם לפיו תמכור לו את כל מניותיה בחברת ס.סופר סולאר בע"מ ("סופר סולאר") בתמורה לסך כולל של כ- 174 מיליון ש"ח ("עסקת המכר"). ביום 31 בדצמבר 2014 התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה, ובהתאם בחודש ינואר 2015 התקבלה התמורה. לפרטים נוספים ראה ביאור ד10. לדוחות הכספיים.

13.1.1.4.2. כהליך מקדים לעסקת המכר, מכרה סופר סולאר לחברה, בחודש נובמבר 2014, שלושה מתקני ייצור קטנים המותקנים על נכסיו והחכורים ממנו, בתמורה לסך של 1.7 מליון ש"ח, המשקף להערכת הנהלת סופר סולאר קירוב מהימן לשווים ההוגן.

13.1.1.4.3. בחודש אוקטובר 2014, הודיעו בעלי הזכויות המחזיקים ביתרת הזכויות בקרני דימונה - שותפות מוגבלת ("קרני דימונה"), כי ירכשו את החזקותיה (בעקיפין) של סופר סולאר בקרני דימונה, בהתאם לזכות הסירוב שברשותם בתמורה לסך של כ- 14 מיליון ₪. ביום 15 בדצמבר 2014 נחתם הסכם למכירת הזכויות, ביום 31 בדצמבר 2014 התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה, ובהתאם בחודש ינואר 2015 הושלמה העסקה.

מובהר ומודגש בזאת, כי המידע הנוגע לפעילותה של סופרגו בתחום הגז הטבעי ובתחום ייצור חשמל סולארי, המפורט בפרק זה לעיל, הוא מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המתבסס על מידע הידוע לסופרגו בהתבסס על הנהלת גרנית ועל הנהלת סופרגו ביום 31 בדצמבר 2014, על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של סופרגו בהתבסס על הנהלת סופרגו בהתחשב בניסיון העבר שלה ועל כוונותיה ותוכניותיה במועד הדו"ח. ייתכן שאלה לא יתממשו היה ויחולו שינויים בתוכניות ובכוונות סופרגו כאמור, מכל סיבה שהיא, לרבות - מבנה השווקים, ההסדרות הרגולטוריות והסטטוטוריות בתחום, זמינות הגז הטבעי ומחירו, התחרות, והערכות סופרגו ביחס לכדאיות העסקית.

13.1.2. ענף GES

מידע כללי על הפעילות בענף GES

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

GES והחברות המאוחדות שלה פועלות בענף פעילות זה באמצעות שתי חטיבות:

חטיבת מים ושפכים

חטיבת מים ושפכים עוסקת בהקמה, בנייה והפעלה של מתקני התפלת מי-ים ומים מליחים; טיפול בשפכים והשבת מי קולחין; השבת מים וטיפול בשפכים במגזר התעשייתי; טיהור מים ושפכים במגזר העירוני; יישום כימיקלים מיוחדים לטיפול במים, שפכים, התפלה ומגדלי קירור לסקטור המוניציפאלי והתעשייתי; מתן שירותי הפעלה ואחזקת מערכות; תכנון וייצור והקמה של מערכות לטיפול בשפכים ובמים. כיום GES מתפעלת כ-70 מתקנים בכל רחבי הארץ (כ-40 מתקנים לטיפול במים וכ-30 מתקנים לטיפול בשפכים).

חטיבת כימיקלים לתעשייה

חטיבת כימיקלים לתעשייה עוסקת בייצור, ייבוא ושיווק של כימיקלים ותהליכי גימור למתכות; כימיקלים להכנת שטח לצביעה ומסירי צבע לתעשייה; חומרי ציפוי אלקטרו-כימיים לתעשיות ההייטק והאלקטרוניקה; חומרי ניקוי לתעשייה; דבק וחומרי סיכה מיוחדים לתעשייה וטיפול בשפכי חומרים מסוכנים באמצעות מתקן (מט"ש) המצוי בבעלות GES.

דרך הים

GES מחזיקה ב- 100% מהון מניותיה של חברת דרך הים התפלה (אחזקות) בע"מ וחברות בת שלה; להלן: "דרך הים", המפעילה את מתקן ההתפלה בפלמחים, להתפלת מי-ים אשר נועד לספק מים באיכות מי שתייה לצינורות של חברת מקורות כמפורט להלן.

ביום 6 באוגוסט 2014 התקשרה GES, עם צד שלישי שהינו תאגיד יעודי אשר אינו קשור לחברה או למי מהחברות בשליטתה ("הרוכשת"), בהסכם לפיו תמכור GES את כל זכויותיה במתקן ההתפלה דרך הים בפלמחים, בתמורה לסך של 429 מיליון ש"ח, צמוד למדד חודש ינואר 2014 בכפוף להתאמות, בדרך של מכירת החזקות GES בדרך הים ובדרך הים התפלה- שותפות הקמה. בנוסף, בהתקיים מקרים מסוימים שנקבעו בהסכם, התחייבה החברה לערוב במקום גרנית הכרמל להתחייבויות GES בהסכם, כאילו היא החייב העיקרי בהסכם או כי כלל זכויותיה והתחייבויותיה של GES תועברנה לחברה, לפי העניין. השלמת העסקה מותנית בהתקיימותם של התנאים המתלים הקבועים בהסכם, אשר אמורים היו להתקיים עד ליום 31 בדצמבר 2014, ובכללם, בין היתר, (1) אישור הממונה על ההגבלים העסקיים; (2) אישור מנהלת ההתפלה; (3) אישור הגורמים המממנים; (4) השלמת הארכת צינור הרכז במסגרת ההרחבה השנייה של מתקן ההתפלה; (5) היעדר השפעה מהותית לרעה (6) העברת עובדים מהחברה האם לחברת התפעול ברצף זכויות ועוד. בשל אי התקיימות כל התנאים המתלים שנקבעו בהסכם עד ליום 31 בדצמבר 2014, הודיעה החברה ביום 1 בינואר 2015 כי הצדדים להסכם הסכימו על דחיית מועד ההשלמה עד ליום 31 בינואר 2015 ולאחר מכן החליטו על דחיה נוספת עד ליום 31 במאי 2015. מובהר, כי הצדדים רשאים להסכים על דחיות נוספות של המועד האחרון להשלמת העסקה, בהתאם להתקדמות בהשגת כלל האישורים הנדרשים והתקיימות התנאים המתלים.

ההסכם הבסיסי: בחודש אוקטובר 2002 חתמה דרך הים, על הסכם זיכיון עם מדינת ישראל ("הסכם הזיכיון") לתכנון, מימון, הקמה, תפעול ותחזוקה של מתקן להתפלת מי ים בתפוקה שנתית של 30 מליון מ"ק בשיטת BOO (Build, Own and Operate) ("מתקן ההתפלה"). תקופת הזיכיון של כ-25 שנים תסתיים בשנת 2029. על פי הזיכיון הקימה דרך הים מתקן התפלה ביכולת תפוקה שנתית של 30 מליון מ"ק והיא מחויבת לספק למדינה מים מותפלים בהיקף שייקבע על ידי המדינה, ובאיכות מינימלית הקבועה בהסכם הזיכיון. בתמורה להקמת מתקן ההתפלה והפעלתו זכאית דרך הים לקבל תשלום קבוע עבור זמינות יכולת ההתפלה וכן תשלום משתנה עבור כמויות המים המותפלים שיופקו. בהתאם להוראות הסכם הזיכיון, אי אספקת מים במועד בהיקף שנקבע על ידי המדינה או אספקת מים באיכות ירודה מהאיכות המינימלית הקבועה בהסכם הזיכיון, תגרור תשלום פיצויים מוסכמים למדינה ולהתאמת מחיר המים. החל מחודש מאי 2007 מספקת דרך הים מים לרשת הארצית באיכות הנדרשת. ביום 30 באוגוסט 2007 קיבלה דרך הים את אישור ההפעלה הסופי (PTO) לייצור בתפוקה האמורה.

הרחבה ראשונה של המתקן: בחודש מרס 2009 נחתם הסכם עם המדינה לאספקת כמויות נוספות של 5 מיליון קוב לשנה באופן מיידי (בשלב א') ושל 10 מיליון קוב נוספים לאחר 14 חודשים (בשלב ב'). בחודש אפריל 2009 החלה דרך הים לספק באספקה מיידי 5 מיליון קוב נוספים בשנה ובחודש אפריל 2010 היא השלימה את הרחבת המתקן לאספקת 10 מיליון קוב נוספים לשנה. אישור ההפעלה הקבוע לייצור בתפוקה של 45 מיליון קוב לשנה התקבל בחודש יולי 2010.

הרחבה שנייה של המתקן: ביום 30 באוקטובר 2011 נחתם הסכם בין חברת הזכיין לבין המדינה להכפלת תפוקת מתקן ההתפלה להיקף ייצור שנתי כולל של כ-90 מיליון מ"ק ("ההרחבה השנייה"). על פי ההסכם, הכפלת התפוקה נעשתה בשני שלבים: עד לסוף שנת 2012 התווספה כמחצית התפוקה הנוספת והיתרה הושלמה עד ליום 31 ביולי 2013. היקף ההשקעה הכולל בהרחבה השנייה הסתכם בכ-400 מיליון ש"ח. ההכנסה השנתית של דרך הים בגין תוספת המים המותפלים צפויה לגדול בכ-95 מיליון ש"ח על מלוא הכמות המוגדלת, כמתואר לעיל.

ביום 19 במרס, 2013 לאחר שהשלימה במועד את חלקה הראשון של ההרחבה קיבלה דרך הים אישור הפעלה קבוע לייצור בתפוקה של 68 מיליון קוב לשנה. ביום 5 לאוגוסט 2013 הסתיימו מבחני ההשלמה לשלב השני והאחרון. ביום 28 באוגוסט, 2013 התקבל היתר ההפעלה המסחרי המותנה לשלב השני של ההרחבה השנייה. עם קבלתו של טופס 4 להרחבת המתקן התקבל ביום 18 בנובמבר, 2013 אישור המדינה להפיכתו של האישור המותנה לאישור הפעלה קבוע להרחבה השנייה. קבלת היתר ההפעלה הסופי ניתנה בהתאם להוראות תיקון מספר 6 להסכם הזיכיון גם בהעדר השלמת עבודות הארכת צינור קו הרכז והרחקת מוצא פליטת מי הרכז ממרחק של 800 מטר מקו החוף למרחק של 2,000 מטר. נכון ליום 31 בדצמבר 2014, הושלמו העבודות הימיות ושותפות ההקמה פועלת להשגת אישור המשרד להגנת הסביבה ותעודת גמר לעבודות הימיות מועדת התכנון המחוזית.

הסכמי מימון של דרך הים: להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת על הלוואות לזמן ארוך והלוואות לזמן קצר ממקורות בנקאיים, למימון דרך הים התפלה נכון ליום 31 בדצמבר 2014 וליום 31 בדצמבר 2013:

2013		2014		
שיעור ריבית ממוצע	ערך בספרים באלפי ש"ח	שיעור ריבית ממוצע	ערך בספרים באלפי ש"ח	
4.9%	402,359	4.9%	382,312	מקורות בנקאיים שקלי לזמן ארוך צמוד מדד בריבית קבועה
3.15%	141,156	2.4%	166,902	מקורות בנקאיים שקלי לזמן ארוך בריבית משתנה
4.65%	180,283	4.58%	176,373	מקורות בנקאיים במטבע חוץ
	723,798		725,587	סה"כ הלוואות מתאגידים בנקאיים

בשנת 2005 חתמה חברת דרך הים התפלה בע"מ ("חברת הזכיין") עם בנק הפועלים ("הבנק") על הסכם להעמדת המימון הבכיר הדרוש לשם הקמתו של מתקן ההתפלה, בהיקף כולל של כ-315 מיליון ש"ח ("הסכם המימון המקורי").

בחודש אוגוסט 2009 חתמה דרך הים, במסגרת מימוש תכנית ההרחבה של המתקן, על הסכם מימון חדש עם הבנק, המשלב גם את הוראות הסכם המימון המקורי. בהתאם לכך העמיד הבנק

מסגרות מימון, בשקלים ובמט"ח, לצורך מימון עד 90% מעלויות ההרחבה הראשונה, שהושלמה. תורת המימון הועמדה על ידי בעלי המניות של דרך הים בדרך של העמדת הלוואות בעלים נחותות. הסכם המימון קובע שורה של הוראות, מצגים והתחייבויות, לרבות עמידה ביחסים פיננסיים מינימליים כדלהלן:

היחס הנדרש	היחס ליום 31.12.14
יחס כיסוי חוב - 1:1.10	1.26
יחס תשלום קבוע להוצאה קבועה - 1:1	1.2
יחס כיסוי חיי ההלוואה - 1:1.15	1.45

פירעון החוב הבכיר בתקופת התפעול יהיה לפי לוח סילוקין קבוע מראש, בתשלומים חצי שנתיים עד לשנת 2028.

ביום 30 בינואר 2012 נחתם הסכם מימון נוסף בין הצדדים, לצורך ביצוע פרויקט ההרחבה הנוספת של מתקן ההתפלה, המשלב את הוראות הסכם המימון המקורי, כפי שתוקן בימים 13 באוגוסט 2009 ו-30 בדצמבר 2010 ("הסכם המימון המשולב"). יצוין, כי הסכם המימון המשולב הינו הסכם אשראי מהותי לחברה, כהגדרתו בעמדה משפטית מספר 104-15 של רשות ניירות ערך מחודש אוקטובר 2011.

עיקרי ההסכם הינם כדלקמן:

הרחבת המתקן ממומנת באמצעות הלוואות הקמה ובאמצעות הלוואות בעלים של בעלי המניות בדרך הים (GES) ביחס של 80:20 בתקופת ההקמה.

הסכם המימון המשולב כולל מסגרות לחוב בכיר מהבנק לשתי תקופות מימון לחברת הזכייין: בתקופת ההקמה - הלוואות קצרות בריבית משתנה בשלושה מסלולים - שקלי, אירו ודולר ארה"ב (על בסיס ריבית בנק ישראל, Euro LIBOR ו-US Dollar LIBOR בהתאמה).

ריבית	מטבע	סכום מסגרת הלוואות	
פריים + 0.65%	ש"ח לא צמוד	225 מיליון ש"ח	הלוואת הקמה בש"ח
US Dollar LIBOR + 4.40%	USD	כ-16 מיליון דולר	הלוואת הקמה בדולר
Euro LIBOR + 4.40%	EURO	כ-25 מיליון אירו	הלוואת הקמה באירו

תקופת ההפעלה - 24 חודשים מיום קבלת היתר ההפעלה המלא להרחבה הנוספת (PTO Phase C) ההלוואות קצרות הטווח יומרו להלוואה שקלית ארוכת טווח בסך 400 מיליון ש"ח בריבית קבועה צמודת מדד (למדד האחרון הידוע במועד ההמרה) שמחירה נכון למועד הדוח הינו 3.63% ("מועד ההמרה").

פירעון החוב הבכיר בתקופת התפעול יהיה לפי לוח סילוקין קבוע מראש, בתשלומים דו-חודשיים עד לשנת 2028.

ביום 20 בינואר 2014, לאחר העמדת ערבות בנקאית כנדרש בהוראות הסכם המימון המשולב להרחבה השנייה לטובת בנק הפועלים על ידי גרנית הכרמל בסך 20.8 מיליון ש"ח, נטלה חברת הזכייין הלוואה נוספת בסך 20.4 מיליון ש"ח מתוך מסגרות החוב הבכיר ופרעה באמצעות הלוואת בעלים בסכום זהה. בתאריך 8 בדצמבר 2014, שנה לאחר מועד קבלת PTO Phase C ובחינת היחסים הפיננסיים המינימאליים הנדרשים, הוחזרה הערבות הבנקאית.

ביום 1 במרס 2012 עם השלמת הסכם המימון המשולב כמפורט להלן, נכנסו לתוקף, בין היתר, חתימות גרנית הכרמל על המסמכים, הערבויות וההתחייבויות הבאים: (1) ערבות של גרנית הכרמל לביצוע התחייבויות GES מכוח התחייבות ישירה שניתנה על-ידי GES ודרך הים כלפי הבנק.

ביום 1 במרס 2012, הושלם הסכם המימון המשולב כאמור. GES העמידה את ההון העצמי הנדרש וגרנית הכרמל העמידה ערבות ביצוע בהיקף של כ- 10% מגובה התמורה. לאחר השלמת ההרחבה השניה הוחזרה ערבות זו.

על פי הסכם המימון המשולב, כל רכוש של דרך הים, נכסיה, מניותיה, זכויותיה, בקשר לחשבונות הבנק, נכסי הקניין הרוחני שלה והסכמי הזיכיון ופוליסות הביטוח משועבדות לבנק.

לפרטים נוספים בדבר הסכמי מימון דרך הים, ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים.

שינויים ברכישת מים מותפלים

לאחר הודעות קודמות ושימוע בנושא, ביום 26 בדצמבר, 2013 העבירה רשות המים (להלן ה- "WDA" או "המדינה") עדכון לתוכנית הייצור הנדרשת מחברת הזכיון עבור שנת 2014, וזאת כחלק מצמצום רוחבי של כמויות ההתפלה הנדרשות עבור משק המים בישראל (להלן "עדכון תוכנית הייצור"). במסגרת עדכון תוכנית הייצור, הוחלט, בין היתר, כי סך כמות המים המותפלים בפועל שתדרש מחברת הזכיון בשנת 2014 תעמוד על 65 מיליון קוב, וזאת ביחס לתפוקה חוזית מלאה של מתקן ההתפלה לאחר השלמת ההרחבה השניה המסתכמת ב 90 מיליון קוב. יכולת הייצור של כלל מתקני ההתפלה בשנת 2014 במדינת ישראל תעמוד על כ- 480 מיליון קוב כאשר החלטת ה WDA הינה צמצום היקף המים המותפלים הנדרשת באופן רוחבי, בהקף של כ- 135 מ' קוב. בהתאם למדיניות ה WDA, עדכון תוכניות הייצור של מתקני ההתפלה במדינת ישראל נבחן מדי שנה, בהתאם למאזן המים במדינת ישראל, ובכפוף לשיקולים כלכליים ושימור יכולתם התפעולית של מתקני ההתפלה לטווח הארוך. יובהר כי צמצום היקף ההתפלה הנדרש לשנת 2014 משפיע על התשלום המשתנה מהמדינה בהכנסות הפרויקט, בעוד שהתשלום הקבוע מהמדינה נותר על כנו ומשולם בהתאם להיקף החוזים הכולל של המתקן (לפי 90 מיליון קוב). בחודש אוקטובר 2014 אושרה תוכנית הייצור לשנת 2015 ולפיה סך כמות המים המותפלים בפועל שתידרש מחברת הזכיון בשנת 2015 תעמוד על 90 מיליון קוב.

לקוחות

פעילות GES בענף המים והשפכים אינה תלויה בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות, אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על ענף פעילות זה. עם זאת, יצוין, כי פעילותה של GES בתחום ההתפלה מושפעת ממדיניות ממשלתית ותלויה, בין היתר, ברמת הביקושים למים מותפלים ובהיקפי הרכישות הצפויות מהמדינה.

מערך הייצור

מערך הייצור של GES מרוכז בשני אתרים: עכו דרום ואסקר (באזור עכו) החכורים מטמבור. בחטיבת המים והשפכים ל-GES יכולת לייצר במקביל מספר רב של מתקנים. בחטיבת הכימיקלים, על פי מדיניות GES, לא מיוצר מלאי קבוע, אלא על פי הזמנות ותחזית מלקוחות.

רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים**מקרקעין**

כאמור לעיל, מתקני הייצור של GES מרוכזים בשני אתרים החכורים מטמבור. דרך הים, אשר הינה חברת בת של GES, התקשרה בחוזה שכירות עם צדדים שלישיים לשכירת שטחים בסמוך לקיבוץ פלמחים. השטח המושכר כולל שטח עיקרי של כ-30 דונם עליו נבנה מתקן ההתפלה, שטח של 22.3 דונם המוחזק בדמי שמירת אופציה למטרת הרחבה עתידית שמתוכו מומשו במהלך השנים כ-4,500 מ"ר ושטח נוסף של כ-3.6 דונם עליו הוקמה תחנת ההשנאה. תקופת השכירות של כל השטחים הינה ל-24 שנים ו-11 חודשים החל מחודש פברואר 2005.

מכונות וציוד

ל-GES מספר מתקני טיפול במים במסגרת הסכמי BOT ו-BOO עם המגזר הפרטי. עלות ההקמה של המתקנים מופחתת לאורך תקופת חוזה ההפעלה. ל-GES מכונות וציוד המשמשים לייצור כימיקלים ומתקן איוד לטיפול בשפכים תעשייתיים הנמצאים באתר הייצור בעכו דרום. לחברת הבת של GES - GES תפעול מתקנים בע"מ מתקן לטיפול בשפכים המטפל בשפכי עכו והסביבה, המתקן סיים הליך הרחבתו במהלך 2014.

סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**סיכונים סביבתיים בעלי השפעה מהותית**

GES מטפלת באופן מלא ובהתאם להוראות הדין ולדרישות המשרד להגנת הסביבה ואיגוד ערים להגנת הסביבה, בשפכי התעשייה הנוצרים בייצור הכימיקלים באתר הייצור של GES בעכו דרום. כמו כן, מטפלת GES בחומרים מסוכנים ורעילים במסגרת פעילותה העסקית לייצור מוצרים בתחום הכימיקלים לתעשייה ומים ובמסגרת תחזוקת מתקני GES לטיפול במים ושפכים. ל-GES היתרי רעלים בתוקף ואישור חומרים מסוכנים. פעילות מתקן התפלת מי הים שבפלמחים כרוכה גם היא בין היתר, בשימוש בחומרים מסוכנים. בהתאם, פועל המתקן בהתאם להיתר רעלים בתוקף מאת המשרד להגנת הסביבה. כמו כן כחלק מתהליך ייצור המים המותפלים במתקן התפלת מי ים שבאתר פלמחים, נוצרות תמלחות (רכוז התפלה) המוזרמות על ידי דרך הים לים, בהתאם להיתר הזרמה בתוקף מהמשרד להגנת הסביבה.

השלכות מהותיות של הוראות הדין על GES

פעילותה של GES בתחום המים והשפכים כפופה להוראות איכות הסביבה הרלוונטיות לתחום הפעילות. הפעילות בתחום המים והשפכים נעשית בפיקוח של משרד הבריאות המבצע בדיקות שגרתיות לבדיקת איכות המים המופקים במתקני הטיהור ובמתקן ההתפלה, וכן בפיקוח של המשרד להגנת הסביבה ורשות המים באשר לאיכות הטיפול בשפכים במכונות הטיהור ועמידה בהיתר ההפקה. בנוסף, במסגרת פעילות זו מתקיים פיקוח גם מצד רשויות ממשלתיות, כגון נציבות המים ומנהל משק המים.

באתר ייצור הכימיקלים של GES ישנו מתקן לטיפול בשפכים. המתקן מטפל בשפכי אתר הייצור ובשפכי לקוחות המובלים למתקן באישור ובפיקוח של המשרד להגנת הסביבה.

בנוסף, הואיל ונתח רחב מפעילות GES מבוסס על שימוש בכימיקלים, מצויה GES בפקוח המשרד להגנת הסביבה והרשויות העירוניות והיא מחויבת לשמירת איכות הסביבה ולעבודה על פי תקני, חוקי ותקנות איכות הסביבה של המשרד להגנת הסביבה ואיגודי ערים רלוונטיים.

הליכים משפטיים מהותיים בקשר עם איכות הסביבה

לפרוט הליכים משפטיים מהותיים בקשר עם איכות הסביבה ראה ביאור 34 לדוחות הכספיים.

מגבלות ופיקוח על הפעילות

כפיפות הפעילות לחוקים ספציפיים

חטיבת המים והשפכים

פעילות זו בישראל כפופה להוראות חוק המסדירות את נושא ההגנה על הסביבה, שהעיקריות ביניהן הינן חוק המים, תשי"ט-1959, הקובע שורה של הוראות בדבר שמירה על מקורות המים ומניעת זיהום המים. בנוסף, מושפעת חטיבת המים והשפכים מחוק תאגידי מים וביוב, תשי"א-2001, שמטרתו העיקרית הן הבטחת רמת שירות, איכות ואמינות נאותים לצרכנים במחירים סבירים, הבטחת ייעוד ההכנסות להשקעות בתחום וכן הסדרת הניהול העסקי והמקצועי של משק המים והביוב העירוני.

מתקן התפלת מי ים בפלמחים

פעילות מתקן ההתפלה כפופה להוראות הדינים הסביבתיים השונים, העוסקים, בין היתר, במניעת זיהום מקורות המים, הבטחת האיכות התברואתית של מי השתייה, וכן בנושא החומרים המסוכנים. בין יתר החוקים החלים על פעילות המתקן, מצויים: חוק המים, תשט"ו-1955, הקובע הוראות שונות לשם מניעת זיהום מקורות המים, פקודת בריאות העם-1940, תקנות בריאות העם (איכותם התברואתית של מי שתייה ומתקני מי שתייה), התשע"ג-2013, חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 והתקנות על-פיו, חוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג-1993 והתקנות על פיו, חוק מקורות יבשתיים והתקנות מכוחו, חוק הגנת הסביבה (פליטות והעברות לסביבה - חובת דיווח ומרשם), התשע"ב-2012, חוק השמירה על הסביבה החופית, התשס"ד-2004 ועוד.

ב-26.6.2013, פורסמו תקנות בריאות המים (איכותם התברואתית של מי שתייה ומתקני מי שתייה), התשע"ג-2013 ("תקנות מי שתייה"), אשר, בין היתר, קובעות את ערכי איכות המים שמתקני ההתפלה נדרשים לעמוד בהם. חלק מערכי איכות המים שנקבעו בתקנות גבוהים מהרמה אליה תוכנן והוקם המתקן מבחינת שטח קרקע וטכנולוגיה, ולכן אין באפשרותו לעמוד בהם. ביום 19.8.2013, בהתאם להוראות תקנות מי שתייה, התקבל אישור משרד הבריאות לשיטת ייצוב אחרת, המאפשר למתקן ההתפלה להמשיך לפעול בשיטה שבה נקט המתקן עד עתה. תוקף האישור הינו לשלוש שנים עד ל-25.8.2016. בהתבסס על האמור, נכון למועד הדו"ח, GES מעריכה כי לתקנות מי שתייה לא צפויה להיות השפעה מהותית על אופן ועלויות הפעילות של המתקן ההתפלה.

ב-18.2.2013, פורסמו תקנות ארגון הפיקוח על העבודה (תוכנית לניהול הבטיחות), התשע"ג-2013 ("תקנות הבטיחות"). תקנות הבטיחות, נכנסו לתוקף בחודש אוגוסט 2014 (18 חודשים מיום פרסומן), והן חלות על מפעל (כמשמעותו בפקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970) שמועסקים בו 50 עובדים לפחות. על-פי תקנות הבטיחות, מתקן ההתפלה נדרש לערוך תוכנית לניהול הבטיחות והבריאות התעסוקתית, במטרה למנוע תאונות עבודה ומחלות מקצוע, לצמצם

את הסיכונים לעובדים ולמלא אחר דרישות החקיקה בנושאי בטיחות ובריאות תעסוקתית. כמו-כן, קובעות תקנות הבטיחות כי המחזיק במקום העבודה (כהגדרתו בתקנות) יהיה אחראי למילוי אחר האמור בהן, יפעל להבטחת יישומה של התכנית וינקוט אמצעים מתאימים כדי להבטיח שכל עובד שמינה ימלא אחר ההוראות. נכון למועד הדו"ח, GES מעריכה כי לתקנות הבטיחות לא צפויה השפעה מהותית על אופן ועלויות הפעילות של GES.

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

מתקן ההתפלה בפלמחים משקיע באופן רציף בפעולות הקשורות בנושאי איכות הסביבה ובעמידה בהוראות החוקים והדינים הסביבתיים החלים עליו. העלויות של הפעולות לשמירה על הסביבה כלולות במסגרת תקציב הפעילות של המתקן, כאשר עיקר הסכום מושקע בהקטנת הסיכונים הסביבתיים ומניעת הפגיעה בסביבה.

תחום הכימיקלים

פעילות זו כפופה להוראות חוק המסדירות את נושא ההגנה על הסביבה, ובראשן חוק חומרים מסוכנים, תשנ"ג-1993.

13.1.3. פעילות התיירות – אתר מיני ישראל – קבוצת גרנית הכרמל שותפה בשיעור 50% כשותפה מוגבלת בשותפות מוגבלת שהקימה ומפעילה אתר תיירות ייחודי בשם "מיני ישראל" בו מוצגים דגמים מוקטנים של אתרים ידועים בישראל.

13.1.4. פעילות תשתיות לתקשורת – גרנית הכרמל מחזיקה ב- 60% מהזכויות בעוגנים בירוק בע"מ ("עוגנים בירוק"), החוכרת נכסי נדל"ן ומחכירה אותם בחכירת משנה למספר רב ככל שניתן של גורמים העושים שימוש בתקשורת האלחוטית, בעיקר לחברות הסלולאר ("מפעילי תקשורת") וכן מעניקה למפעילי תקשורת שירותי הנדסה אזורית. ביום 2 בפברואר 2015 התקשרה גרנית הכרמל עם צד שלישי בהסכם לפיו תמכור את כל מניותיה בחברת עוגנים בירוק בתמורה לסך של כ- 8.5 מיליון ש"ח. השלמת העסקה מותנית בקבלת אישורים רגולטוריים.

13.2. השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה בתחום הבנקאות והפיננסים

13.2.1. השקעה בלאומי קארד

ביום 26 במאי 2008, השקיעה החברה, כהשקעה פיננסית פאסיבית, סך של 360 מיליוני ש"ח בחברת לאומי קארד בע"מ ("לאומי קארד") (סך ההשקעה בניכוי דיבידנד שהתקבל למועד הדוח עומד על סך של 334 מיליון ש"ח), ובתמורה הקצתה לאומי קארד לחברה מניות המהוות 20% מהונה המונפק והנפרע של לאומי קארד (לאחר הכסף ועל בסיס דילול מלא) ("הסכם ההשקעה"). השקעת החברה בלאומי קארד מוצגת בספריה כנכס פיננסי זמין למכירה בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים. שווי השקעת החברה בלאומי קארד נכון ליום 31 בדצמבר 2014, בהתאם להערכת שווי בלתי תלויה, עמד על כ- 593 מיליון ש"ח.

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

ביום 6 במאי 2010, לצורך הבהרה של חוסר ההשפעה המהותית של החברה בלאומי קארד, החליט דירקטוריון החברה לוותר באופן בלתי חוזר על זכויות ההצבעה של החברה בקשר עם שני אחוזים

(2%) מההון המונפק והנפרע של לאומי קארד שבהחזקתה, באופן, שלאור הויתור האמור, החברה מחזיקה ב-20% מההון המונפק והנפרע של לאומי קארד וב-18% מזכויות ההצבעה בה. במסגרת הסכם ההשקעה, התחייבו החברה ולאומי קארד, זה כלפי זה, בין השאר, כדלקמן:

א. **המלצה על מינוי דירקטורים** – החברה תהא זכאית להמליץ על מינוי שני דירקטורים לדירקטוריון לאומי קארד, וכן על העברתם מתפקידם ומינוי אחרים תחתם, כאשר דירקטור אחד יכהן כדירקטור חיצוני על פי הוראות נוהל בנקאי תקין. ההסכם קובע שאם יפחת שיעור החזקותיה של החברה ויעמוד על פחות מ-20% בשל מכירה של מניות או העברתן לצד שלישי שאינו מורשה, או פחות מ-18% כתוצאה מהנפקה פרטית של מניות לאומי קארד או פחות מ-15%, החברה תהא זכאית להמליץ על מינוי דירקטור אחד בלבד. זכותה של החברה למינוי דירקטורים תפקע בכל מקרה בו החזקותיה ירדו לשיעור שהינו פחות מ-10% בשל מכירה של מניות או העברתן לצד שלישי שאינו מורשה או בכל מקרה אחר בו פחתו החזקותיה לשיעור שהינו פחות מ-8%. ביום 6 במאי 2010, בהמשך להחלטה האמורה לעיל מאותו מועד, החליט דירקטוריון החברה לוותר באופן בלתי חוזר על הזכות להמליץ על מינוי דירקטור נוסף בלאומי קארד כדירקטור חיצוני. למועד הדוח, בדירקטוריון לאומי קארד, המונה 9 דירקטורים (מתוכם 3 דירקטורים חיצוניים) מכהן דירקטור אחד בלבד מטעם החברה.

ב. **כתב שיפוי** – החברה העניקה במסגרת ההסכם ללאומי קארד כתב שיפוי, בתנאים back to back לתנאי כתב השיפוי שהעמיד בנק לאומי לישראל בע"מ ("בנק לאומי") לטובת הדירקטורים המכהנים בלאומי קארד (וכל עוד לא שונה ללא הסכמת החברה מראש ובכתב), לפיו, בכל מקרה בו תחויב לאומי קארד בשיפוי הדירקטורים המכהנים בה מטעם החברה, תשפה החברה את לאומי קארד, עם קבלת דרישתה בכתב, בגין כל סכום ששולם על ידי לאומי קארד כאמור.

ג. **זכויות בהעברת מניות** – לחברה תהא זכות הצטרפות למכירה ו/או העברת השליטה בלאומי קארד לצד שלישי שאינו נעבר מורשה של לאומי אחזקות פיננסיות בע"מ ("לאומי אחזקות"), בעל השליטה בלאומי קארד, וזאת עד לקרות אירועים מסוימים המפורטים בהסכם, כדוגמת הנפקה לציבור. בנוסף הוענקו ללאומי אחזקות זכות סירוב ראשון וזכות לחייב את החברה להצטרף (Bring Along) בעת העברת מניות.

ד. **מימון בעלי מניות** – הצדדים התחייבו להעמיד מימון ללאומי קארד באופן יחסי לשיעור החזקותיהם באותה עת, בהתאם להחלטת דירקטוריון לאומי קארד. במסגרת ההסכם נקבעו נוסחאות דילול על פיהם ידולל צד אשר לא יממן את חלקו כאמור לעיל.

ביום 24 במאי 2010, אישר דירקטוריון לאומי קארד מדיניות דיבידנד לפיה יחולק דיבידנד בסך השווה ל-30% מהרווח הנקי השוטף של לאומי קארד בכפוף להוראות המפקח על הבנקים, להוראות רגולטוריות ולדרישות חוק החברות. בהמשך לדרישת המפקח על הבנקים בנוגע ליעדי הלימות הון, שונתה מדיניות חלוקת הדיבידנד וביום 22 במאי 2011 נקבע בדירקטוריון לאומי קארד כי חלוקת דיבידנד תתאפשר בכפוף למגבלות של "תיאבון סיכון" ודרישות הפיקוח. בהתאם אישר דירקטוריון לאומי קארד ביום 20 במרץ 2013 חלוקת דיבידנד לבעלי מניות לאומי קארד בסך כולל של 30 מיליון ש"ח, אשר חולק ביום 24 במרץ 2013. כמו כן אישר דירקטוריון לאומי קארד ביום 26 בפברואר 2014 חלוקת דיבידנד לבעלי מניות לאומי קארד בסך כולל של 50 מיליון ש"ח, אשר חולק ביום 2 במרץ 2014. בתקופת הדוח קיבלה החברה דיבידנד בסך 10 מיליון ש"ח.

מלאומי קארד. נתוני הכספיים של לאומי קארד מתפרסמים לציבור באתר האינטרנט של לאומי קארד וניתן לעיין בהם בקישור הבא

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

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

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

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

הרישיון יהיה בתוקף במשך כל תקופת הסכם מועדון הלקוחות ובכפוף לתנאיו. במהלך שנת 2011 רשמה החברה את הסימן "מולטי עזריאלי" אצל לשכת הפטנטים, המדגמים וסימני המסחר במשרד המשפטים, לרבות רישום לאומי קארד כברת רשות בסימן המסחר "מולטי עזריאלי" בהתאם להסכם הרישיון כאמור.

במסגרת ההסכם, החברה התחייבה להעסיק צוות ניהול אשר ינהל את פעילות המועדון במשך כל תקופת ההסכם, בעלות שנתית שלא תעלה על סך של 250,000 ש"ח, אשר תמומן על ידי לאומי קארד. בנוסף, לא היו ולא צפויות להיות לחברה הכנסות או הטבות כלשהן בקשר עם הסכם מועדון הלקוחות.

למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח, מועדון הלקוחות מונה כ- 160,000 כרטיסי מועדון תקפים, וזאת, למיטב ידיעת החברה, מתוך כ- 2.4 מיליון כרטיסי אשראי תקפים המוחזקים על ידי לקוחות לאומי קארד.

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

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

בחודש דצמבר 2014, פורסמה רשימת הגופים הפיננסיים המשמעותיים לפי החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 ("חוק הריכוזיות"). למועד הדוח, לאומי קארד לא נכללה ברשימה. ככל שלאומי קארד תהווה בעתיד גוף פיננסי משמעותי, וככל שהקבוצה תמשיך להיחשב כתאגיד ריאלי משמעותי, עד ליום 11 בדצמבר 2019, הקבוצה תידרש לצמצם את החזקותיה במניות לאומי קארד מתחת לשיעור החזקה של -10%.

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

השקעה בבנק לאומי

13.3.

ביום 30 באפריל 2009, רכשה החברה מצדדים שלישיים, בלתי קשורים לחברה, כהשקעה פיננסית פאסיבית, מניות רגילות של בנק לאומי, שהינו תאגיד בנקאי שמניותיו רשומות למסחר בבורסה, המהוות כ- 4.8% מהון המניות המונפק והנפרע של בנק לאומי, וזאת בתמורה לסך כולל של כ- 742 מיליוני ש"ח (למועד הדוח, סך ההשקעה בניכוי דיבידנד שהתקבל הינו כ- 676 מיליון ש"ח). שווי השקעת החברה בבנק לאומי נכון ליום 31 בדצמבר 2014, עמד על כ- 945 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, לא חל שינוי בהחזקותיה האמורות של החברה. השקעת החברה בבנק לאומי מוצגת בספריה ככס פיננסי זמין למכירה בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, כאשר נכון למועד הדוח, לא התקבלה כל החלטה בחברה בקשר עם הגדלה או הקטנת החזקותיה כאמור.

בשנת 2014 רשמה החברה הפסד כולל (לפני מס) בסך כ- 57 מיליון ש"ח בגין השקעה זו. לפרטים ראו סעיף 1.2.5 לדוח הדירקטוריון.

במועד הרכישה ביום 30 באפריל 2009, עמד שער המניה על 1,055 (באגורות). ליום 31 בדצמבר 2014, עמד שער המניה על 1,338 אגורות ואילו בסוף יום המסחר של יום 14 במרץ 2015 עמד שער המניה על 1,383 אגורות.

בשנת 2014 לא חילק בנק לאומי דיבידנד לבעלי מניותיו. סך הדיבידנדים שהתקבלו ממועד ההשקעה בגין מניות בנק לאומי עומד על 67 מיליון ש"ח. נתוניו הכספיים של בנק לאומי מתפרסמים לציבור באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת: www.magna.isa.gov.il ובאתר הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ בכתובת www.tase.co.il.

השקעות בחברות הזנק עתירות ידע וקרנות השקעה

13.4.

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

ליום 31 בדצמבר 2014, לחברה השקעות ב- 4 חברות הזנק וקרנות השקעה פעילות, המוצגות בשווי הוגן בסך של כ- 24,784 אלפי ש"ח, לעומת שווי הוגן בסך של כ- 18,807 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2013.

החזקות בחברות זרות נוספות

13.5.

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

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

חלק שביעי: עניינים המשותפים לפעילות הקבוצה בכל תחומי פעילותה³²

14. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

משרדי החברה ממוקמים בקומה ה- 48 של המגדל העגול במרכז עזריאלי בתל אביב. החברה שוכרת את משרדה, בשטח ברוטו של 1,520 מ"ר, מקנית השלום, לתקופה ארוכת טווח, בסכומים שאינם מהותיים. לחברה אין רכוש קבוע מהותי. לפרטים בדבר רכוש קבוע המשמש את סונוול, ראו סעיף 11 לפרק א' לעיל.

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

15. נכסים בלתי מוחשיים

הסימן המסחרי העיקרי של החברה וחברות הקבוצה (לא כולל גרנית וחברות בנות שלה) הינו סימן מעוצב הכולל את הכיתוב "קבוצת קניוני עזריאלי", בצירוף שם הקניון ו/או המרכז המסחרי הרלוונטי ולוגו הקבוצה:



נכון למועד פרסום הדוח, רשמה החברה סימני מסחר רבים, במתכונת כמתואר לעיל, בפנקס סימני המסחר בישראל, בקשר לשירותים בתחום פעילותה של הקבוצה ושירותים הנלווים לו.

נכון למועד פרסום הדוח, בבעלות החברה כחמישים סימני מסחר רשומים, במתכונת המתוארת לעיל ובגין סימן המסחר Multi Azrieli, בעבור כל הקניונים ומרכזי המסחר הנמצאים בבעלות הקבוצה. כמו כן, הגישה הקבוצה בקשות נוספות לרישום סימני מסחר, אשר נמצאות עדיין בהליכי רישום ובחינה, בעיקר בגין נכסים חדשים ונכסים בהקמה, וביניהן בקשה לרישום סימני מסחר (לרבות סימן מסחר תלת מימדי) של צורת הכדור אשר מופיעה בכניסה לחלק מקניוני החברה, אשר נרשם כסימן מסחר חד מימדי ודו מימדי ונמצא בהליכי רישום כתלת מימדי.

רישום סימני המסחר הינו בתוקף ל-10 שנים וניתן לחידוש, בהחלטת החברה, לתקופות נוספות של 10 שנים כל אחת, ללא הגבלה, בכפוף לתשלום אגרת חידוש.

לפרטים בדבר נכסים לא מוחשיים ביחס לסונוול, ראו סעיף 11 לעיל.

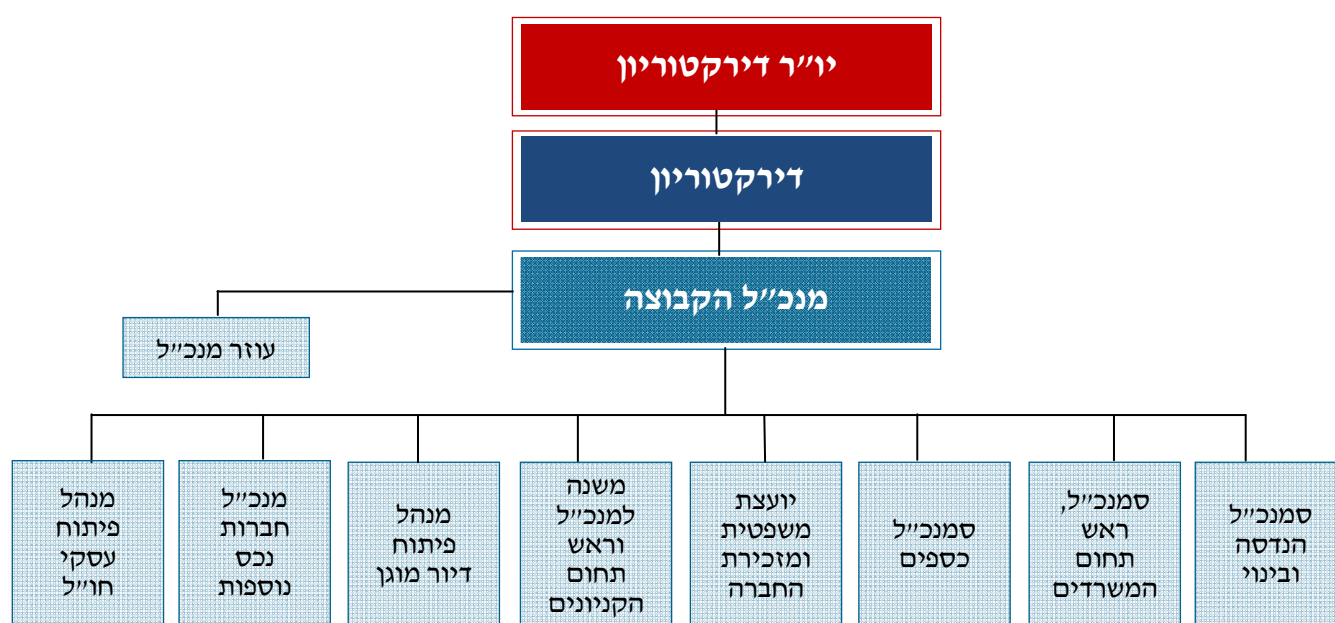
³² האמור בחלק זה "עניינים המשותפים לפעילות הקבוצה בכל תחומי פעילותה", אינו כולל את תחום הפעילות סונוול או גרנית הכרמל וחברות בשליטתה, אלא אם צויין במפורש אחרת.

16. הון אנושי**16.1. כללי**

החברה שמה דגש מיוחד על איכות ההון האנושי, בייחוד בשדרת הניהול של החברה, באמצעות העסקת כוח אדם מקצועי, בעל ידע ובעל ניסיון רב במגוון התחומים הנדרשים במסגרת תחומי הפעילות של החברה. מרבית עובדי החברה, בעיקר בשדרת הניהול שלה, הינם בעלי ותק משמעותי בחברה וניסיון רב בתחומי פעילותה. הפירוט בסעיף זה, אינו כולל התייחסות להיבטי הון אנושי ביחס לסונוול. (לפרטים בדבר ההון האנושי בסונוול ראו סעיף 11 בפרק א' לדוח). לאור האמור, בסעיף זה המונח "קבוצה" אינו כולל את סונוול ופעילויות אחרות של גרנית הכרמל.

16.2. מבנה ארגוני ומצבת עובדים

בתרשים שלהלן מתואר המבנה הארגוני של הקבוצה למועד פרסום הדוח:



נכון ליום 31 בדצמבר 2014, מועסקים בחברות הקבוצה 260 עובדים. התפלגות העובדים בתחומים העיקריים הינה כמפורט להלן:

מספר עובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2013	מספר עובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2014	מחלקה
41	51	מטה הנהלה
135	140	תחום מרכזים מסחריים וקניונים
67	68	תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
1	1	תחום נדל"ן מניב בארה"ב *
244	260	סה"כ

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

בהנהלת הקבוצה והמטה מועסקים 51 עובדים, ביניהם מנכ"ל הקבוצה, משנה למנכ"ל וראש תחום הקניונים, סמנכ"ל כספים, יועצת משפטית ומזכירת החברה, סמנכ"ל וראש תחום המשרדים וסמנכ"ל הנדסה ובינוי. האנשים המשתייכים למטה הניהולי של הקבוצה הינם אנשים בעלי ניסיון ניהולי רב, אשר רובם מלווים את הקבוצה במשך שנים ארוכות. הגידול במספר העובדים לעומת שנה קודמת מיוחס בעיקרו לגידול בפעילות ההקמה. בתחום מרכזי המסחר והקניונים של הקבוצה מועסקים 140 עובדים, מהם 124 עובדים בצוותי

הניהול והאחזקה של מרכזי המסחר והקניונים, העוסקים בניהול השוטף של מרכזי המסחר והקניונים ו-16 עובדים במתן שירותי שיווק לכל מרכזי מסחר והקניונים של הקבוצה.

בתחום שטחי ההשכרה למשרדים ואחרים בישראל מועסקים 68 עובדים, מהם 65 עובדים בצוותי הניהול והאחזקה של התחום, העוסקים בניהול השוטף של המשרדים ו-3 העוסקים במתן שירותי שיווק.

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

נכון למועד הדוח, בין החברה וחברות הקבוצה שיתוף פעולה והסכמות בקשר עם מתן שירותי ניהול בין לבין עצמן, הכוללים, בין היתר, ייעוץ פיננסי, ייעוץ אסטרטגי וייעוץ ניהולי שוטף, וזאת בתמורה לתשלום חודשי. כמו כן קיימים הסכמי ניהול עם חברות בקבוצה הנגזרים בחלקם כאחוז מסך ההוצאות של אותה חברה. סך התשלומים ששולמו בין חברות הקבוצה (כולל הסכם ניהול בין גרנית הכרמל לקניית השלום) בגין שירותי ניהול אלה, בשנים 2013 ו-2014, הסתכמו לסך של כ- 39.2 מיליוני ש"ח וכ- 44 מיליוני ש"ח, בהתאמה. לפרטים בדבר שינויים שחלו בכהונות נושאי משרה בחברה בתקופת הדוח ראו פירוט ביחס לתקנה 26 ולתקנה 26א' בפרק ד' לדוח.

16.3. השקעות בהכשרה, הדרכה ופיתוח ההון האנושי

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

16.4. הטבות שניתנו לעובדים וטיבם של הסכמי ההעסקה

העסקתם של עובדי קבוצה זו נעשית בחוזים אישיים, ללא תחולה של הסכמים קיבוציים כלשהם. תנאי ההעסקה של עובדי הקבוצה כוללים בחלק מהמקרים, בין היתר: דמי אשל, הוצאות נסיעה/אחזקת רכב/העמדת רכב צמוד, ביטוח מנהלים/קרן פנסיה, קרן השתלמות, חופשה שנתית, דמי הבראה, ביטוח בריאות בסיסי, ביטוח אובדן כושר עבודה, תשלום בגין שעות נוספות גלובליות, החזר הוצאות ומשכורת 13. בנוסף, פוליסת ביטוח צד שלישי של הקבוצה הינה פוליסה מורחבת, הכוללת כיסוי לאחריות מקצועית לחברות הניהול ולעובדי החברה שהינם בעלי מקצועות חופשיים, בגבול אחריות של 2 מיליון דולר למקרה ולתקופת ביטוח, כחלק מגבול האחריות של הפוליסה.

בנוסף לאמור לעיל, מכוסות מלוא התחייבויות החברה וחברות הקבוצה בגין הזכויות הסוציאליות של העובדים ובגין סיום יחסי עובד-מעביד, על ידי הפקדות בקופות לפיצויים ובפוליסות ביטוח ו/או על ידי הפרשות הקיימות בספרי החברה. לתיאור התחייבויותיה של החברה בגין הזכויות הסוציאליות של העובדים ובגין סיום יחסי עובד-מעביד, ראו ביאור 22 לדוחות הכספיים.

16.5. מינוי יו"ר דירקטוריון חדש

לפרטים אודות פטירתו של יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה (לשעבר) ומינויה של הגב' דנה עזריאלי כיו"ר פעיל לדירקטוריון בתקופת הדוח ראה סעיף 1.3.2.1 לפרק א' לדוח.

16.6. העסקת נושאי משרה ועובדי ההנהלה הבכירה בקבוצה

נכון למועד הדוח, חברי ההנהלה הבכירה של הקבוצה מועסקים כעובדים בהסכמי עבודה אישיים או באמצעות הסכמי ניהול. לפרטים נוספים בדבר הסכמי העסקה של נושאי המשרה הבכירה בקבוצה, ראו תקנה 21 בפרק ה' לדוח.

כאמור לעיל, פעילותה של הקבוצה התפתחה, בין היתר, על בסיס הידע והניסיון הרבים שצברה במשך שנים רבות בענף הנדל"ן המניב, בעיקר בישראל, תוך שימוש בניסיונו ומומחיותו של בעל השליטה לשעבר, מר דוד עזריאלי ז"ל, אשר ייסד והקים את החברה מתחילת פעילותה, ומר מנחם עינן, אשר הצטרף אליו וכיהן כמנכ"ל החברה במשך 20 שנה ועד לסוף חודש פברואר 2015, כיהן כמשנה פעיל ליו"ר הדירקטוריון. החברה מעריכה, כי פעילותם, מעמדם, הקשרים הרבים ומקצועיותם, כל אחד ומומחיותו בתחומי פעילות החברה, הקנו ומקנים לחברה, בין היתר, ידע רב, ניסיון ייחודי ויתרון בתחומי פעילותה, אשר יחד עם נושאי המשרה והמנהלים שהוכשרו על ידם, ונחשבים מקצועיים ומובילים בתחום, מהווים מגורמי ההצלחה לתוצאותיה העסקיות של החברה. לצידם של מר עזריאלי ומר עינן וצוות הניהול בכיר, לאורך יותר מעשור, שימשה הגב' דנה עזריאלי כנושאת משרה בכירה וסגן פעיל ליו"ר הדירקטוריון. למועד הדוח, פועלת החברה בראשותה של יו"ר הדירקטוריון, גב' דנה עזריאלי, בניהולו של צוות מקצועי, מנוסה ומומחה. בנוסף, לאור ההערכה הרבה לניסיונו הרב והיכרותו הייחודית עם תחום פעילותה של החברה ותוכניותיה, ולאור השינויים הפרסונאליים בחברה בתקופת הדוח, התקשרה החברה עם מר עינן בהסכם ייעוץ לפיו יעניק מר עינן כ-40 שעות ייעוץ חודשיות בעניינים אסטרטגיים שונים, כפי שיתבקש מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה ו/או יו"ר הדירקטוריון, ובכלל זה בקשר עם תחומים הנוגעים לליווי פיננסי, שוק ההון, הליכי המכירה של חברות הבנות של גרנית הכרמל ופיתוח עסקי של נדל"ן מניב בחו"ל. לפרטים בדבר ההסכם ראו דוח מיידי שיתפרסם בסמוך למועד פרסום דוח זה. החברה מעריכה, כי אין בסיום כהונתם של מר עזריאלי ומר עינן כדי להשפיע בצורה מהותית על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה.

16.7. תוכנית תגמול לעובדי הקבוצה

לפרטים בדבר מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה שאושרה ביום 11 בספטמבר 2013, על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, ותוקנה ביום 28 בדצמבר 2014 ראו דיווחים מיידיים מהימים 2 בספטמבר 2013 ו-28 בדצמבר 2014 (אסמכתאות: 135633-01-2013 ו-232167-01-2014, בהתאמה) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

לפרטים בדבר הקצאת יחידות פאנטום לנושאי משרה ועובדים בחברה ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים.

17. הון חוזר

הפירוט בסעיף 17 זה, אינו כולל התייחסות להיבטי הון חוזר של סוגול ושל גרנית הכרמל וחברות נוספות בשליטתה. (לפרטים בדבר ההון החוזר של סוגול ראו סעיף 11 בפרק א' לדוח. לאור האמור, בסעיף זה המונח "קבוצה" אינו כולל את סוגול ואת גרנית הכרמל וחברות בשליטתה).

17.1. הון חוזר

נכון ליום 31 בדצמבר 2014, לקבוצה הון חוזר שלילי (ללא גרנית הכרמל) בסך של כ-2 מיליארד ש"ח לעומת הון חוזר שלילי בסך של כ-793 מיליון ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2013. הגרעון בהון החוזר נובע בעיקר מהחלטת הנהלת הקבוצה, בשלב זה, לממן את פעילותה באמצעות אשראים לזמן קצר לאור ההזדמנות העסקית בשל הריביות הנמוכות לאשראים אלו. לפרטים אודות הערכת החברה בדבר הגרעון בהון החוזר ראה סעיף 1.5(ג) לדוח הדירקטוריון.

החברה מעריכה כי אם תחליט להמיר אשראי כאמור באשראי לזמן ארוך במועד כלשהו, תוכל לעשות זאת ולפיכך אין בגרעון בהון החוזר האמור כדי להשפיע על יכולתה לפרוע את התחייבויותיה במועד. לפרטים בדבר אמצעי הנזילים של החברה ואפשרויות גיוס האשראי של החברה ראו סעיף 1.5 לדוח הדירקטוריון.

17.2. אשראי לקוחות

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

17.3. אשראי ספקים

החברה מקבלת אשראי מספקיה (בעיקר קבלני הביצוע וספקי שירותי התחזוקה) לתקופות ממוצעות הנעות בין 15 ל- 60 יום, לאחר שהושלם השירות המבוקש (בממוצע – תקופה של כ- 45 יום). היקף האשראי מספקים בקבוצה, הסתכם נכון ליום 31 בדצמבר 2014, בכ- 196 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 109 מיליוני ש"ח ביום 31 בדצמבר 2013.

18. מימון

18.1. כללי

אלא אם מצוין אחרת, הפירוט בסעיף 18 זה, אינו כולל התייחסות להיבטי מימון ביחס לסונול וביחס לגרנית הכרמל וחברות נוספות בשליטתה. לפרטים בדבר מימון סונול ראו סעיף 11 בפרק א' לדוח. לפרטים אודות מימון גרנית הכרמל ראו סעיף 18.16 בפרק א' לדוח. בסעיף זה המונח "קבוצה" אינו כולל את סונול, גרנית הכרמל ופעילויות אחרות של גרנית הכרמל.

הקבוצה מממנת את פעילותה מאמצעים עצמיים, מאשראי בנקאי ממוסדות פיננסיים ומאשראי פיננסי חוץ בנקאי, לרבות באמצעות הנפקת אגרות חוב מגופים מוסדיים, שאינן רשומות למסחר בבורסה.

לקבוצה התחייבויות ארוכות טווח לתאגידים בנקאיים ומקורות מימון חוץ בנקאיים, המסתכמות נכון ליום 31 בדצמבר 2014, לסך של כ- 4.6 מיליארד ש"ח (כולל חלויות שוטפות). מרבית ההסכמים כוללים הוראות לפיהן לחברה זכות לפירעון מוקדם המותנית, ברוב המקרים, בתשלום קנס פירעון מוקדם לגורם המממן. בנוסף, הסכמי ההלוואה עם התאגידים הבנקאיים כוללים תנאים מסוימים שבקורותם רשאים הבנקים להעמיד לפירעון מיידי את סכומי ההלוואות (בעיקר בעת שינוי מבנה ושינוי שליטה בחברה, פיגור בתשלומים, כינוס נכסים ושינוי לרעה בשווי בטחונות, אם וככל שהועמדו ביטחונות). למיטב ידיעת החברה, למועד פרסום הדוח לא התקיימו התנאים להעמדת ההלוואות לפירעון מיידי.

לפרטים בדבר סך ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2014 ראו סעיף 1.5(ה) לדוח הדירקטוריון. לפרטים בדבר פירעונות צפויים לפי שנים ראו דוח מיידי בדבר מצבת התחייבויות החברה מיום 18 במרץ 2015 המתפרסם במקביל לדוח זה. לפרטים נוספים בנוגע למימון החברה בכלל, ראו סעיף 1.5 לדוח הדירקטוריון.

18.2. יתרת ההלוואות של הקבוצה (שאינן מיועדות לשימוש ייחודי) ליום 31 בדצמבר 2014

להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית (אשר כמפורט להלן למועד הדוח זהה לריבית הממוצעת) על הלוואות לזמן ארוך והלוואות לזמן קצר שהיו בתוקף במהלך שנת 2014, ושאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי הקבוצה, תוך הבחנה בין מקורות אשראי בנקאיים ומקורות אשראי חוץ בנקאיים:

ליום 31 בדצמבר 2014						
הלוואות לזמן קצר			הלוואות לזמן ארוך			
שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת	סכום (באלפי ₪)	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת	סכום (באלפי ₪)	
--	--	--	3.34%	3.34%	1,447,932	מקורות חוץ בנקאיים – מימון צמוד מדד
--	--	--	3.94%	3.94%	707,949	מקורות בנקאיים – מימון צמוד מדד
1.05%	1.05%	50,016	5.5%	5.5%	12,500	מקורות בנקאיים – מימון שקלי
0.55%	0.55%	480,000	--	--	--	מקורות חוץ בנקאיים – מימון שקלי
0.60%	0.60%	530,016	3.55%	3.55%	2,168,381	סה"כ התחייבויות פיננסיות

18.3. **אשראי בר דיווח אשר הועמד לחברה**

להלן פירוט יתרות ההלוואות המהותיות שהועמדו לרשות החברה ליום 31 בדצמבר 2014 (באלפי ש"ח).³³

מועד העמדת ההלוואה	ייעוד ההלוואה	סוג ההלוואה			יתרה (כולל חלויות שוטפות) ליום 31 בדצמבר, 2014 (מיליוני ש"ח)	סוג ושיעור ריבית שנתית	הצמדה	ערבויות/ בטוחות (באלפי ש"ח)	מועד פירעון הלוואות לזמן ארוך –
		תאגיד בנקאי	זמן קצר	זמן ארוך					
מרץ 2009	רכישת קניין גבעתיים	תאגיד בנקאי א'		X	234	4.7% קבועה	מדד המחירים לצרכן	(1) התחייבות לרישום משכנתא; (2) משכון זכויות חוזיות בדרגה ראשונה שנובעות מהקניין; (3) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל הזכויות הנובעות מהקניין; (4) שעבוד שוטף בדרגה ראשונה על כל הזכויות בקניין; (5) התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל הנכסים ללא הסכמת הבנק.	עד חודש מרץ 2017
מרץ 2007	צרכים שוטפים	תאגיד בנקאי ב'		X	316	4.75% קבועה	מדד המחירים לצרכן	התחייבות לאי יצירת שעבוד צף על כלל הנכסים ללא הסכמת הבנק.	עד חודש מרץ 2017
אוגוסט 2013	מימון מרכז עזריאלי	קבוצת גוף מוסדי		X	621	1.16% קבועה	מדד המחירים לצרכן	שיעבוד זכויות קניית השלום בחלק מקומת הלובר, בקומת הגג ובקומות 11-49 של המגדל העגול במרכז עזריאלי בתל-אביב. זכות לפירעון מיידי בהתקיים עילות מקובלות הקבועות בהסכם הכוללות, בין היתר – שינוי מהותי לרעה במצבת השוכרים או יחס בין יתרת ההלוואה למועד החישוב לבין שווי המגדל העגול (על פי שיערוך שמאות חיצונית אחת לשנה) (LTV), החל בתום שנתיים ממועד העמדת ההלוואה יעלה על 70% (על פני תקופת ההלוואה פוחת השיעור ל-25%). ³⁴	עד חודש אוגוסט 2021
אוגוסט 2013	צרכים שוטפים	גוף מוסדי		X	250	0.75%	מדד המחירים לצרכן		עד חודש אוגוסט 2015
דצמבר 2013	צרכים שוטפים	תאגיד בנקאי א'		X	300	1.1% קבועה	מדד המחירים לצרכן	(1) התחייבות לרישום משכנתא; (2) משכון זכויות חוזיות בדרגה ראשונה שנובעות מהקניין; (3) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל הזכויות הנובעות מהקניין; (4) שעבוד שוטף בדרגה ראשונה על כל הזכויות בקניין; (5) התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל הנכסים ללא הסכמת הבנק.	עד חודש מרץ 2017
מאי 2014	צרכים שוטפים	חברות בקבוצת גוף מוסדי		X	284	0.74% קבועה	מדד המחירים לצרכן	(1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה על זכויות במקרקעין עליו נבנה קניין רמלה; (2) שעבוד קבוע ראשון בדרגה על קבלת זכויות לקבלת דמי שכירות משוכרים בקניין; (3) שעבוד קבוע ראשון בדרגה על זכויות מכח פוליסות הביטוח בקשר עם הקניין; (4) התחייבות לשעבוד צף שוטף, ככל שיינתן לגורם אחר, פארי פאסו; (5) LTV - זכות לפירעון מיידי, אם בתקופה שתחילתה לאחר אכלוס הקניין ופתיחתו לקהל הרחב יהיה היחס בין יתרת ההלוואה לבין שווי הקניין גבוה מהיחס ששיעורו פוחת על פני תקופת ההלוואה החל מ-70% לתקופה של עד שנתיים וחצי מאותו מועד (עד לשיעור של 25% לאחר שש וחצי שנים לאחר המועד האמור), ולא תועמד בטוחה נוספת ו/או אחרת.	

³³ בהתאם לעמדה משפטית מספר 104-15: אירוע אשראי בר דיווח, מיום 30 באוקטובר 2011, http://www.isa.gov.il/Download/IsaFile_6187.pdf, והפרמטרים שאישר הדירקטוריון לבחינת מהותיות בנוהל דיווחים במסגרת תוכנית האכיפה הפנימית.

³⁴ בהתאמה לפירעונות שאמורים להתבצע בתוך שנתיים כאמור, עומד יחס זה למועד הדוח על כ- 46%.

לחברה קיימות הלוואות נוספות שאינן מהותיות מתאגידים בנקאיים שיתרתן בספרים נכון ליום 31 בדצמבר 2014 עומדת על כ- 0.6 מיליארד ש"ח. הלוואות אלו נושאות ריבית קבועה בטווח שבין 5.8%-0.85% אשר תיפרענה בשנים 2015-2019. לא קיימות אמות מידה פיננסיות להלוואות אלו ולהלוואות המהותיות. בנוסף, החברה התחייבה כלפי חלק מהתאגידים הבנקאיים שלא ליצור שיעבוד שוטף על כלל נכסיה ללא קבלת הסכמתם וכי במקרה של הפרה כלפי התאגידים הבנקאיים הם יהיו רשאים להעמיד לפרעון מוקדם גם הלוואות אחרות שניתנו לחברה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2014, סך האשראי לזמן קצר ולזמן ארוך שהתקבל מבנק הפועלים, מסתכם לסך של כ- 461 מיליוני ש"ח, וסך כל האשראי לזמן קצר ולזמן ארוך שהתקבל מבנק לאומי, מסתכם לסך של כ- 1,129 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2014, הסתכמו סך הלוואות החברה לזמן קצר שנטלה מתאגידים בנקאיים לכ- 203 מיליוני ש"ח, ולזמן ארוך לכ- 1,440 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2014, היקף נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה שאינו משועבד הינו בסך של כ- 12 מיליארד ש"ח, כמפורט בסעיף 1.5 לדוח הדירקטוריון, מתוך סך נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה בסך של כ- 18.8 מיליארד ש"ח. לפרטים אודות אשראי חוץ בנקאי ראה בסעיף זה להלן.

18.4. אשראי בר דיווח אשר הועמד לחברות הקבוצה

להלן פירוט יתרות ההלוואות המהותיות שהועמדו לרשות חברות הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2014 (באלפי ש"ח):

התאגיד הלווה	מועד העמדת הלוואה	ייעוד הלוואה	סוג ההלוואה			יתרה ליום 31 בדצמבר 2014 (חלק החברה) (במיליוני ש"ח)	שיעור ריבית שנתית	הצמדה	ערבויות באלפי ₪ / שעבוד	מועד פרעון הלוואות לזמן ארוך
			תאגיד בנקאי / מוסד פיננסי	זמן קצר	זמן ארוך					
בעלי מניות בנקס ³⁵	פברואר 2014	רכישת Three Galleria	מוסד פיננסי זר א'		X	489	5.998%	דולר ארה"ב	שעבוד הנכס וכל הזכויות הנלוות והנובעות ממנו. ערבות של החברה, אשר ניתנת למימוש רק במספר מקרים מסוימים שהוגדרו בהסכם ההלוואה. התחייבות החברה לשיפוי המממן על נזקיו במקרה של הפרות מסוימות של התחייבויות הרוכשת בהסכם ההלוואה.	עד חודש פברואר 2021
AG Plaza At Enclave LLC	ינואר 2012	רכישת נכס ביוסטון	מוסד פיננסי זר ב'		X	262	3.6%	דולר ארה"ב	שעבוד הנכס וכל הזכויות הנלוות והנובעות ממנו. ערבות של החברה, אשר ניתנת למימוש רק במספר מקרים מסוימים שהוגדרו בהסכם ההלוואה. התחייבות החברה לשיפוי המממן על נזקיו במקרה של הפרות מסוימות של התחייבויות הרוכשת בהסכם ההלוואה.	עד חודש פברואר 2017

לפרטים אודות אשראי בר דיווח שהועמד לדרך הים ראה סעיף 13.1.2 לפרק א' לדוח

לקבוצה קיימות הלוואות נוספות שאינן מהותיות מתאגידים בנקאיים שיתרתן בספרים נכון ליום 31 בדצמבר 2014 עומדת על כ- 368 מיליוני ש"ח. הלוואות אלו צמודות מט"ח ונושאות ריבית בטווח שבין 5.5%-1.7% אשר תיפרענה בשנים 2015-2021. לא קיימות אמות מידה פיננסיות להלוואות אלו ולהלוואות המהותיות מתאגידים בנקאיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2014, סך האשראי לזמן קצר לחברות הקבוצה שהתקבל מבנק הפועלים, מסתכם לסך של כ- 26 מיליוני ש"ח.

³⁵ ההלוואה נלקחה ע"י Three Galleria Office Buildings, LLC שמוחזקת בעקיפין 90% על ידי החברה. סכום ההלוואה הינו בגין 100% מההלוואה.

18.5. מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברהניירות ערך מסחריים

בסוף חודש יוני 2014, פקעה סדרה של ניירות ערך מסחריים מדורגים שהנפיקה החברה בשנת 2009 בהיקף של כ-200 מיליון ש"ח וכן פרעה החברה את יתרת הסדרה הלא מדורגת בהיקף של כ-280 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר סדרה חדשה (ומדורגת) של ניירות ערך מסחריים אותם הנפיקה החברה במהלך תקופת הדוח, בהיקף כולל של 480 מיליון ש"ח ע"נ, ראו ביאור 21א. לדוחות הכספיים. לפרטים בדבר דירוג ניירות ערך מסחריים ראו סעיף 18.11.3 לפרק א' לדוח.

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 481 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאיהן, המועד הסופי הקבוע לפירעון אגרות החוב (סדרה א') של החברה הינו 31 במרץ 2017. אגרות החוב (סדרה א') רשומות למסחר ברצף המוסדי בבורסה, כאשר החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרשום את אגרות החוב (סדרה א') למסחר בבורסה. לפרטים נוספים בדבר דירוג האשראי הנוכחי של אגרות החוב (סדרה א'), ראו סעיף 18.11.1 לפרק א' לדוח. לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה ראו ביאור 21ב. (1) לדוחות הכספיים.

אגרות חוב (סדרה ב') של החברה

ביום 8 בפברואר 2015, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד 700 מיליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ב') חדשה, מכח תשקיף המדף. ביום 10 בפברואר 2015 הודיעה החברה כי בהתאם לתוצאות ההנפקה, הוקצו כ-623 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') בתמורה לסך של כ-623 מיליון ש"ח (כ-619 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה). לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ב') ראו ביאור 40ב. לדוחות הכספיים.

ביום 20 בינואר 2015, העניקה מעלות דירוג ilAA+ להנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה ב') חדשה של החברה בהיקף של עד 700 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה דוח מידי מיום 20 בינואר 2015 (אסמכתא מספר: 2015-015688-01) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

18.6. מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברות הקבוצהאגרות חוב (סדרה א') של קנית השלום

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. נכון למועד הדוח, יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה א') של קנית השלום שבמחזור, הינה כ-268 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאיהן, המועד הסופי הקבוע לפירעון אגרות החוב (סדרה א') של קנית השלום הינו 30 ביוני 2015. לפרטים בדבר אגרות החוב של קנית השלום ראו ביאור 21ב. (2) לדוחות הכספיים.

לפרטים נוספים בדבר דירוג האשראי הנוכחי של אגרות החוב (סדרה א') של קנית השלום, ראו סעיף 18.11.4 לפרק א' לדוח.

הלוואות בין חברתיות

להלן פירוט יתרות ההלוואות שהועמדו בין חברות הקבוצה, לא כולל יתרות חו"ז בינחברתיות, ליום 31 בדצמבר 2014 (במליוני ש"ח), שהינם בסכומים העולים על 20 מיליון ש"ח:

יתרת סכום ההלוואה ליום 31.12.14 (במליוני ש"ח)	הצמדה	ריבית שנתית	מועד פירעון אחרון	סכום ההלוואה המקורי (במליוני ש"ח)	מועד העמדת ההלוואה	התאגיד הלווה בקבוצה	התאגיד המלווה בקבוצה
74	---	---	ינואר 2019	74	ינואר 2009	גמל תשואה	קניית השלום (1)
458	---	---	יוני 2015	771	אפריל 2005	גמל תשואה	קניית השלום
40	---	---	יוני 2015	85	אפריל 2005	עצמה השקעות	קניית השלום
(3)111	דולר ארה"ב	ליבור + 7.1%	פברואר 2021	99	פברואר 2011	AG Galleria Office Buildings LP	קניית השלום (2)

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

- (1) כנגד ההלוואה, הנפיקה גמל תשואה לקניית השלום שטר הון בסך של 74 מליוני ש"ח שאינו נושא ריבית והצמדה, ומועד פירעונו יהא לא מוקדם מיום 1 בינואר 2019, אולם הצדדים יכולים להסכים על הארכת מועד הפירעון. פירעון שטר ההון אינו מובטח בבטוחה כלשהי והינו נדחה בפני התחייבויות אחרות של גמל תשואה וקודם רק לחלוקת עודפי הרכוש בפירוקה.
- (2) ההלוואה הינה בסך כ- 28 מליון דולר ארה"ב.
- (3) יתרת ההלוואה כולל ריבית שלא שולמה ליום 31 בדצמבר 2014 הינה כ-149 מיליון ₪.

18.7. מגבלות אשראי

באגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה, נכללה התחייבות לא לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה של החברה, בכל מקרה בו עשויה להיות פגיעה בדירוג האשראי. לפרטים נוספים ראו סעיף 18.11 לפרק א' לדוח.

לתיאור התחייבות החברה בקשר עם הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') כלפי מחזיקי אגרות החוב ראו ביאור 40. לדוחות הכספיים.

לתיאור התחייבות קניית השלום בקשר עם הנפקת אגרות החוב (סדרה א') כלפי מחזיקי אגרות החוב וחברת הדירוג, ראו ביאור 21.ב. לדוחות הכספיים.

לצורך הבטחת נזילות מספקת לפירעון ניירות הערך המסחריים, החברה התחייבה לשמור על יתרות מזומנים נזילות ו/או מסגרות אשראי חתומות לא מנוצלות ו/או החזקות פיננסיות נזילות אחרות בהיקף כולל של לפחות 200 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2014 ולמועד פרסום הדוח עומדת החברה בכל המגבלות החלות עליה, כאמור לעיל.

18.8. מסגרות אשראי

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

18.9. אשראי בנקאי וחוב בנקאי שנתקבל בין תאריך הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2014 ועד סמוך למועד**פרסום הדוח**

לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה ראו סעיף 18.5 לפרק א' לדוח.

18.10. הלוואות שנפרעו בין תאריך הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2014 ועד סמוך למועד פרסום הדוח

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

18.11. דירוג אשראי

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

חברת הדירוג	תאריך הדירוג	הדירוג	הערות
מעלות	מרץ 2007	AA	
מעלות	מאי, 2009	AA	המצאות הדירוג ברשימת המעקב עם השלכות שליליות
מעלות	דצמבר 2009	AA-	הוצאת החברה מרשימת המעקב
מעלות	דצמבר 2010	AA-	תחזית חיובית
מעלות	נובמבר 2011	AA יציב	
מעלות	דצמבר 2012	AA יציב	
מעלות	אוקטובר 2013	AA יציב	
מעלות	ינואר 2015	AA+ יציב	<u>דירוג נוכחי</u>
מידרוג	מרץ 2007	Aa2	
מידרוג	אוגוסט 2010	Aa2 אופק יציב	
מידרוג	יוני 2011	Aa2 אופק יציב	
מידרוג	יוני 2012	Aa2 אופק יציב	
מידרוג	אוגוסט 2013	Aa2 אופק יציב	
מידרוג	יוני 2013	Aa2 אופק יציב	
מידרוג	ספטמבר 2014	Aa2 אופק יציב	<u>דירוג להלוואה פרטית בסך 250 מיליון ש"ח</u>
מידרוג	ספטמבר 2014	Aa2 אופק יציב	<u>דירוג נוכחי</u>

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

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

לעיון בדוח הדירוג של מעלות לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20 בינואר 2015 (אסמכתא: 2015-01-015688) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לעיון בדוח המלא של דירוג החברה על ידי מעלות ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 בפברואר 2015 (אסמכתא: 2015-01-029467), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לעיון בדוח הדירוג של חברת מידרוג להלוואה פרטית בסך 250 מיליון ש"ח, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21 בספטמבר 2014 (אסמכתא: 2014-01-161508) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לעיון בדוח המעקב השנתי של חברת מידרוג ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21 בספטמבר 2014 (אסמכתא: 2014-01-161508), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

18.11.3. דירוג ניירות הערך המסחריים של החברה:

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

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

18.11.4. אגרות חוב (סדרה א') של קנית השלום:

חברת הדירוג	תאריך הדירוג	הדירוג	הערות
מידרוג	יוני 2005	Aa2	
מידרוג	אוגוסט 2010	Aa2	
מידרוג	יוני 2011	Aa2, אופק יציב	
מידרוג	יוני 2012	Aa2, אופק יציב	
מידרוג	יוני 2013	Aa2, אופק יציב	
מידרוג	ספטמבר 2014	Aa2, אופק יציב	דירוג נוכחי

לעיון בדוח המעקב השנתי של חברת מידרוג ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21 בספטמבר 2014 (אסמכתא: 2014-01-161481), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

18.12. שעבודים

לפרטים בדבר שעבודים שונים אותם יצרו החברה וחברות הקבוצה להבטחת התחייבויותיהן ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים.

18.13. ערבויות

במהלך העסקים הרגיל, מוצאות לבקשת החברה על ידי תאגידים בנקאיים, ערבויות בנקאיות בקשר עם נכסיה, לרבות ערבויות להבטחת התחייבויותיה של החברה וחברות הקבוצה וערבויות ביצוע, אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2014, עומדות על סך מצטבר של כ- 111 מיליון ש"ח. למידע בדבר ערבויות נוספות אותן העמידה החברה, בין היתר בקשר עם מימון רכישת נכסים בחו"ל, ראו סעיפים 4-7 לביאור 33. לדוחות הכספיים.

18.14. אשראי בריבית משתנה

לקבוצה מספר הלוואות ממקורות בנקאיים באשראי בריבית משתנה. עיקר האשראי נלקח במטבע שקלי צמוד לפרוייקט או ריבית בנק ישראל והיתר במט"ח צמוד לליבור, בתוספת מרווח שנקבע ביחס לכל הלוואה. האשראי הנ"ל משתנה בהתאם לשינויים בריבית הליבור או הפרוייקט או ריבית בנק ישראל. להלן פירוט טווח הריבית (הנקובה) לתקופות הדוח, וכן שיעור הריבית הסמוך לתאריך פרסום הדוח, בגין ההלוואות בריבית משתנה:

טווח הריבית בתקופות הדיווח (ב-%)			שיעור הריבית סמוך למועד פרסום הדוח (ב-%)	היקף האשראי סמוך למועד פרסום הדוח (במיליוני ₪)	מטבע	סוג אשראי
31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014				
2.65%	1.85%	1.05%-1.1%	0.9%-0.95%	203	₪	אשראי בנקאי
2.35%-2.55%	1.6%-1.8%	0.55%	0.4%	480	₪	אשראי חוץ בנקאי
2.43%	1.825%	1.7%	1.7%	26	ליש"ט	אשראי בנקאי

להערכת הנהלת החברה תיידרש החברה ו/או חברות הקבוצה לגייס כספים נוספים ככל שיידרש, בהתאם להחלטת החברה, לצורך תפעול עסקיה, המשך הקמת הפרוייקטים שבהקמה והשקעה בפרוייקטים חדשים.

18.15. השלכות רגולטוריות

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

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

18.16. מימון קבוצת גרנית הכרמל

18.16.1. מקורות מימון

למועד הדוח, גרנית הכרמל, סופרגו, GES (ללא דרך הים) ועוגנים בירוק מממנות את פעילותן מהלוואות מבנקים ומכספים שהתקבלו מהנפקת אגרות חוב בלתי סחירות למשקיעים מוסדיים. בנוסף, העמידה סופרגו לגרנית הכרמל הלוואה, שיתרתה למועד הדוח עומדת על כ- 20 מיליון ש"ח, שמקורה בהנפקת אגרות חוב בסופרגו.

18.16.2. הלוואות ושעורי ריבית בקבוצת גרנית הכרמל

להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות לזמן ארוך והלוואות לזמן קצר ממקורות בנקאיים וממקורות שאינם בנקאיים בגרנית הכרמל, סופרגו, GES (ללא דרך הים) - ראה סעיף 13.1.2 לעיל) ועוגנים בירוק נכון ליום 31 בדצמבר 2014 וליום 31 בדצמבר 2013:

ליום 31 בדצמבר 2014:

זמן קצר			זמן ארוך			
שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצע	סכום (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצע	סכום (אלפי ש"ח)	
	4%	1,621	5.26%	4.9%	* 452,843	מקורות חוץ בנקאיים – צמוד מדד
				3.77%	39,159	מקורות בנקאיים – צמוד מדד
	5%-6.3%	39,417				מקורות בנקאיים – צמוד דולר
	2.75%-3%	146,924		5.9%	133,333	מקורות בנקאיים – שקלי
		187,962			625,335	סה"כ התחייבויות פיננסיות

* לאחר נטרול הוצאות הנפקה

ליום 31 בדצמבר 2013:

זמן קצר			זמן ארוך			
שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצע	סכום (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצע	סכום (אלפי ש"ח)	
4%	4%	1,560	5.26%	4.9%	* 570,248	מקורות חוץ בנקאיים – צמוד מדד
				3.8-6.7	67,820	מקורות בנקאיים – צמוד מדד
	4.1%	5,249		7.5	257	מקורות בנקאיים – צמוד דולר
	3.5%-4.3%	200,058		2.8-5.9	300,054	מקורות בנקאיים – שקלי
		206,867			938,379	סה"כ התחייבויות פיננסיות

* לאחר נטרול הוצאות הנפקה

18.16.3. מסגרות אשראי

ליום 31 בדצמבר 2014, לגרנית הכרמל יתרת הלוואה לזמן ארוך מבנק על סך של כ- 133 מיליון ש"ח. ההלוואה עומדת לפרעון בתשלומי קרן חצי שנתיים עד לחודש נובמבר 2018. להבטחת החוב שעבדה גרנית הכרמל לבנק האמור 50% מזכויותיה בסונול, והתחייבה שלא לשעבד נכסים כלשהם. גרנית הכרמל התחייבה לעמידה באמות מידה, שנקבעו בהסכם ביניהן הון עצמי מינימלי, הון עצמי למאזן ותקרת אשראי.

לחברות הבת סופרגו ו- GES מסגרות אשראי לזמן קצר המוסכמות עם הבנקים בסך של כ- 270 מיליון ש"ח. יתרות האשראי שנוצלו למועד הדוח מסתכמות בסך של כ- 185 מיליון ש"ח. שיעור הריבית הממוצע החל על המסגרות האמורות הוא פריים +1.1%. בשל העלויות הכספיות הגבוהות הכרוכות בקבלת מכתבים, בדבר מסגרות אשראי קיימות, החליטו חברות הבת שלא לבקש מכתבי אישור מסגרות לכל האשראי הקצר. יחד עם זאת, החברה בהתבסס על הנהלת החברות הבנות, סבורה כי בעת הצורך הבנקים יעניקו לחברות את האשראים שיהיו דרושים להן לצרכי פעילותיהן. מידע זה הינו צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות גרנית הכרמל בהתאם לניסיונה רב השנים בעבודה מול הבנקים. אולם, אין כל ודאות כי בעת הצורך יעניקו הבנקים את כל האשראים שתבקש גרנית הכרמל לרבות החברות בקבוצת גרנית הכרמל וזאת בשל סיבות של שינוי מדיניות, שינוי במצב הכלכלי וכיו"ב. יצוין, כי אשראי לזמן קצר מבנקים ברובו נושא ריבית שקלית, לא צמודה בריבית משתנה שהיא פונקציה של ריבית הפריים. ריבית הפריים משתנה מדי חודש על פי קביעת בנק ישראל.

בחודש דצמבר 2013 חתמה חברת בת של סופרגו על הסכם מימון עם תאגיד בנקאי למימון פעילות הגז הטבעי. הסכם המימון כלל בין היתר מסגרת של הלוואה דולרית לז"א בהיקף של כ- 70 מיליון ש"ח כאשר ליום 31 בדצמבר 2014, משכה חברת הבת של סופרגו, סך של כ- 28 מיליון ש"ח מתוך המסגרת האמורה. ניצול יתרת מסגרת ההלוואה יתקיים תחת עמידה באבני דרך, שחלקם התקיימו ליום 31 בדצמבר 2014.

18.16.4. אגרות חוב שהנפיקה סופרגו

בחודש יולי 2007 הנפיקה חברה מאוחדת של סופרגו, אשר הוקמה לצורך ההנפקה ואליה הועברה, בעיקרה, פעילות הגז הביתי וחלק מפעילות הגז המסחרי לשיווק גז במיכלי גז מטלטלים, למשקיעים מוסדיים בדרך של הנפקה פרטית, אגרות חוב בערך נקוב כולל של כ- 600 מיליון ש"ח. אגרות החוב המדורגות בדירוג Aa1, על ידי חברת מידרוג בע"מ, הן לתקופה של 18 שנה והן נפרעות בתשלומי קרן רבעוניים החל משנת 2010. אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן (קרן וריבית) ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 4.9%, המשולמת אחת לרבעון קלנדרי. ליום 31 בדצמבר 2014 התחייבות סופרגו בגין אגרות החוב מסתכמת לכ- 453 מיליון ש"ח.

בחודש יוני 2014 השלימה סופרגו הליך לשינוי אגרות החוב שהונפקו על ידה בשנת 2007 הכולל הקדמת תשלומי קרן מסוימים (המהווים כ- 11.5% מיתרת אגרות החוב), אשר בהתאם לתנאי ההנפקה המקוריות היו צפויות להיפרע במהלך חמש השנים הקרובות, ולהשטח תשלומי קרן רבעוניים כך שיהיו אחידים ושווים. בהתאם לכך פרעה סופרגו 51,829,380 ע"ג בסך כולל של כ- 75 מיליון ע"ג, הכולל סך של כ- 12.3 מיליון ש"ח ששולם בגין הקדמת מועד הפירעון. בנוסף התחייבה גרנית הכרמל, כי במקרה בו קנית השלום השקעות תחדל מלהיות בעלת שליטה בסופרגו אזי, תציע

גרנית הכרמל הצעה למחזיקי אגרות החוב לרכישתן של אגרות החוב בהיקף של לא פחות מ- 45 מיליון ע"נ ובמחיר המשקף את ערכן המתואם של אגרות החוב באותו מועד.

אגרות החוב מובטחות בשעבוד שוטף, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל נכסי החברה המאוחדת של סופרגו. בנוסף שעבדה סופרגו בשעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, את כל מניות החברה המאוחדת שבבעלותה ובהחזקתה לרבות הזכויות הנובעות ממניות אלו. בהתאם לתנאי האג"ח נדרשת החברה המאוחדת של סופרגו לעמוד באמות מידה פיננסיות. חריגה מאמות המידה הפיננסיות תאפשר לבעלי אגרות החוב לדרוש האצת הפירעון או פירעון מוקדם. ליום 31 בדצמבר 2014 עומדת החברה המאוחדת של סופרגו באמות המידה שנקבעו. לפרטים נוספים ראו ביאור 21ב. (3) לדוחות הכספיים.

18.16.5. לפרטים אודות מגבלות לרבות אמות מידה פיננסיות של גרנית הכרמל וחברות מאוחדות שלה ראה ביאורים 10ב. ו-21ה. לדוחות הכספיים.

18.16.6. לפרטים אודות מימון דרך הים ראה סעיף 13.1.2 לפרק א' לדוח.

18.16.7. שעבודים וערבויות

על כלל נכסי סופרגו (לרבות נכסיהן הקבועים) רובץ לטובת הבנקים המממנים את פעילותן שעבוד שוטף, ללא הגבלה בסכום, ושעבוד קבוע על הון המניות הבלתי נדרש ו/או בלתי נפרע שלה, המוניטין שלה, ניירות ערך ומסמכים משועבדים. במסגרת השעבוד השוטף התחייבה סופרגו שלא ליצור שעבודים נוספים ללא הסכמת הבנקים ובכפוף לתנאים כמפורט באגרות החוב. למיטב ידיעת החברה, קיים בין הבנקים בעלי השעבודים הסכם בין-בנקאי, אשר על פיו הם בעלי שיעבוד פרי פסו על נכסי סופרגו, לעניין ערבויות נוספות שהעניקה קבוצת גרנית הכרמל, ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים.

19. ביטוח

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

סכומי ביטוח רכוש הקבוצה נקבעו על ידי על-פי הערכתה, ומערך הביטוחים נסקר אחת לתקופה על ידי מבקר הפנים וועדת הביקורת.

לפרטים בדבר הכיסוי הביטוחי החל על נושאי המשרה בחברה ראו ביאור 38ד. לדוחות הכספיים.

20. מיסוי

לפרטים בדבר המיסוי החל על החברה וחברות הקבוצה (כולל קבוצת גרנית), ראו ביאור 31 לדוחות הכספיים.

21. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

במסגרת פעילותה בתחום הנדל"ן נדרשת הקבוצה, בין היתר, לעמוד בתנאים ודרישות המשרד להגנת הסביבה, לרבות בתחום המקרקעין, אשר יכולים לבוא לידי ביטוי, בין היתר, במסגרת אישור תוכניות מתאר והיתרי בניה, אך גם תוך כדי הליכי הבניה עצמם ואף לאחר מכן. חברות הקבוצה אחראיות מכוח היותן בעלים או חוכרים של מקרקעין, בנסיבות מסוימות, על פי דין, להוראות דיני איכות הסביבה, לרבות על פי חוק המים, התשי"ט-1959, חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 וחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג-1993, חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 לרבות תקנות

התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), התשס"ג - 2003, חוק למניעת מפגעים, התשכ"א - 1961, כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"א-2011, חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד - 1984, חוק השמירה על הסביבה החופית, התשס"ד - 2004 והתקנות מכוחם ועוד. למיטב ידיעת הקבוצה, לתנאים עד למועד הדוח, השלכות מהותיות על עיסוקה של הקבוצה או תוצאותיה העסקיות ובכלל זה על השקעותיה ההוניות, הרווח והמעמד התחרותי שלה.

יצוין בהקשר זה כי נכון למועד פרסום הדו"ח תלויות ועומדות מספר הצעות חוק, אשר אם יתקבלו, יהא בהן, כדי להשפיע על פעילות הקבוצה, ובהן הצעת חוק מניעת זיהום קרקע ושיקום קרקעות מזוהמות, התשע"א-2011.

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

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

מתחם בצומת הצ'ק פוסט בחיפה - בהתאם לדף מידע שהתקבל מעיריית חיפה, המגרש הנמצא בצומת הצ'ק פוסט בחיפה, עשוי להיות מושפע מחומרים מסוכנים, והחברה, עשויה להידרש על ידי המשרד להגנת הסביבה, לבצע בדיקות שונות בקרקע, במסגרת הליכי התכנון והבניה בקרקע. למועד פרסום הדוח, נמצאת החברה בהליכי תכנון של המגרש במסגרתם אף הוגשה תב"ע בסמכות מחוזית לעיריית חיפה ולמחוז חיפה במשרד הפנים. התכנית כוללת מגדל לשימושים שונים לרבות משרדים, מלונאות, מרכז רפואי ומסחר. למועד פרסום הדוח, לא קיבלה החברה כל עדכון בנוגע לחומרים מסוכנים כאמור לעיל.

מתחם קניון עזריאלי עכו - עקב הסמיכות למפעל שטראוס, בו קיימות מערכות קירור באמוניה, התקינה הקבוצה, בין היתר, אמצעי אטימה, מניעה והתראה שונים בנכס, בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות וכתנאי לאיכלוס הנכס והפעלתו. ביום 8 בינואר 2013, נמחק הערר אשר הגיש המשרד להגנת הסביבה כנגד קבלת היתר אכלוס לנכס. כתנאי לקידום היתר בניה לתוספת שתי קומות למשרדים מעל לקניון עזריאלי עכו נדרשה החברה לתאם את התהליך מול המשרד להגנת הסביבה. נציגי החברה קיימו ישיבה בנושא עם נציגי המשרד להגנת הסביבה ולמיטב ידיעת החברה, מכתב דרישות רשמי אמור להתקבל בהקדם מנציגי המשרד.

מרכז עזריאלי שרונה - במהלך הרישוי הנדרשים לעבודות הבניה במתחם נדרשו בדיקות שונות בקרקע ובמי תהום. במהלך תקופת הדוח הבדיקות בוצעו והחברה קיבלה רשיון קידוח והחדרת מים. צפי לסיום עבודות אלה הינו חודש אפריל 2015.

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

הוראות מרבית ההסכמים כאמור, מתחייבת כל חברת סלולר לשתף פעולה עם חברות הסלולר האחרות עמן התקשרה החברה, בכל הקשור להפעלת ציוד התקשורת במושכר.

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

לפרטים נוספים בדבר איכות הסביבה בתחום פעילותן של סונול, ראו סעיף 11 לפרק א' לדוח.

22. מגבלות ופיקוח על התאגיד

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

22.1. בישראל

22.1.1. פעילות בתחום הנדל"ן

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

22.1.2. חוקים כללים הנוגעים לתחומי פעילותה של הקבוצה

במסגרת פעילותה, כפופה החברה וחברות הקבוצה לחוקי עזר עירוניים בכל אחת מהרשויות המקומיות בהן ממוקמים נכסיה המניבים של הקבוצה, אם וככל שרלוונטי, לרבות בדבר פתיחת בתי עסק וסגירתם. כמו כן, הקבוצה כפופה לחוק למניעת העישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, התשמ"ג-1983.

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

יצירת הפרדה בין גופים פיננסיים משמעותיים וגופים ריאליים משמעותיים (כהגדרת מונחים אלו בחוק הריכוזיות). המגבלות העיקריות שנקבעו בחוק הריכוזיות לעניין הפרדה בין גופים פיננסיים משמעותיים וגופים ריאליים משמעותיים, הינן, בין היתר: (1) ככלל, תאגיד ריאלי משמעותי או השולט בו לא ישלט בגוף פיננסי משמעותי ולא יחזיק יותר מ-10% מסוג מסוים של אמצעי השליטה בגוף פיננסי משמעותי ולא יחזיק ביותר מ-5% מאמצעי השליטה בגוף פיננסי משמעותי שאין לו בעל שליטה; ו- (2) מי שמחזיק ביותר מ-5% מסוג מסוים של אמצעי שליטה בתאגיד ריאלי משמעותי לא ישלט בגוף פיננסי משמעותי; והכל בכפוף, לתנאים, חריגים ומגבלות כפי שנקבעו בהוראות חוק הריכוזיות. על אף האמור, תאגיד ריאלי משמעותי אשר ערב פרסום חוק הריכוזיות, החזיק כדין באמצעי שליטה בתאגיד פיננסי משמעותי, בשיעור העולה על שיעורי ההחזקה המפורטים לעיל, רשאי להחזיק באותם אמצעי שליטה עד תום 6 שנים, מיום פרסום חוק הריכוזיות (קרי - 11 בדצמבר 2019).

חוק הריכוזיות קובע כי הועדה לצמצום הריכוזיות תפרסם את רשימת הגורמים הריכוזיים והכוללת את רשימת התאגידים שנכללים בהגדרת תאגיד ריאלי משמעותי³⁶ ורשימת הגופים הנכללים בהגדרת גוף פיננסי משמעותי. ביום 11 בדצמבר 2014, פירסמה ועדת הריכוזיות את רשימת הגופים הריכוזיים במשק באתר משרד האוצר בכתובת:

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

על פי הרשימה, קבוצת עזריאלי נכללה ברשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים. לאומי קארד לא נכללה ברשימת הגופים הפיננסיים המשמעותיים, ואולם, ככל שלאומי קארד תעמוד בקריטריונים שנקבעו בחוק הריכוזיות לגוף פיננסי משמעותי, ונכון למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, אין זה הדבר, והחברה תיכלל בהגדרת תאגיד ריאלי משמעותי, עד לתום תקופת המעבר (6 שנים) החברה תידרש לשינוי בהחזקותיה אלו.

פרק נוסף בחוק הריכוזיות עוסק במגבלות ושיקולים שעל רגולטור לשקול בעת שהוא מבקש להקצות זכות בתחום תשתית חיונית כמפורט בתוספת לחוק. הועדה לצמצום הריכוזיות תפרסם רשימת גורמים ריכוזיים, אשר לצורך השתתפותם במכרז על אותה הקצאת זכות בתשתית חיונית תהא חובה לשקול שיקולי ריכוזיות כלל משקית בהתייעצות עם הוועדה. יצוין, כי הארכת תוקפה של זכות או חידושה, דינה כדין הקצאת זכות, אם הגורם המחזיק בזכות מחזיק בה תקופה העולה על 10 שנים (לבד או במצטבר) והקצאה או הארכה הקודמת לא נבחנו בהתאם לחוק הריכוזיות ב-10 שנים שקדמו להארכה. תחולתו של פרק זה לעניין הקצאת זכות הינה שנה מיום פרסום החוק (קרי – 11.12.14) לעניין הארכה או חידוש של זכות, ארבע שנים מיום פרסום החוק (קרי – 11.12.17). ביום 11 בדצמבר 2014 פירסמה ועדת הריכוזיות את רשימת הגורמים הריכוזיים במשק. קבוצת עזריאלי וקבוצת גרנית הכרמל נמנות ברשימה האמורה. למועד הדוח החברה בוחנת את תחולת הוראות החוק כאמור ובכלל זה את השלכותיו, ככל שקיימות, בקשר עם השתתפות החברות בקבוצת גרנית הכרמל במכרזים לתשתיות חיוניות וזאת ככל שבמועדים הרלוונטיים כאמור לעיל, תיכלל החברה ברשימת הגופים הריכוזיים שתפורסם וככל שתחזיק באותה חברה.

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

22.1.3. רישוי עסקים

במסגרת פעילותן של חברות הקבוצה, נדרשות חלק מחברות הקבוצה לקבל רישיון עסק לפי חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968. כמו כן, במסגרת הסכמי השכירות בהם מתקשרת הקבוצה עם השוכרים השונים, מחויב השוכר בהחזקת רישיון עסק כדין לשם ניהול עסקו בנכס. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, לרוב מבני הקבוצה ההיתרים והרישיונות הנדרשים על פי חוק זה והחברה ממשיכה לפעול לקבלת הרישיונות הרלוונטים הנדרשים.

22.1.4. הגבלים עסקיים

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

³⁶ הגדרה הכוללת בעיקר מחזור מכירות קובע מעל 6 מיליארד ₪ או אשראי קובע מעל 6 מיליארד ₪. להגדרות מדויקות יש לעיין בנוסח המחייב של חוק הריכוזיות.

22.1.5. לפרטים אודות משיכת ערר על החלטת הממונה על ההגבלים העסקיים בקשר עם התנגדות לרכישת פאוור סנטר וואן פלאזה בבאר שבע ראו סעיף 1.3.2.3 לפרק א' לדוח.
לפרטים בדבר מגבלות ופיקוח בתחום פעילותה של סונול, ראו סעיף 11 לפרק א' לדוח.

22.2. מחוץ לישראל

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

23. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה

הקבוצה הינה צד להסכמי שיתוף פעולה עם צדדים שלישיים בחלק מהפרויקטים שבפעילותה של הקבוצה. למעט הסכמים אשר פורטו בפרק זה, בפרק הפרטים הנוספים (פרק ד' לדוח), ובביאורים לדוחות הכספיים החברה אינה צד להסכמים מהותיים שאינם במהלך העסקים הרגיל או שלא תוארו בפרק א' זה.

24. הליכים משפטיים

נכון למועד הדוח, החברה ו/או חברות בקבוצה אינן צד להליכים משפטיים תלויים מהותיים, למעט כמפורט בדוח זה ובביאור 34 לדוחות הכספיים. לפרטים בדבר בקשה לסעד הערכה ובקשה לביטול הצעת הרכש, וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, אשר הוגשו כנגד החברה וכנגד חברת הבת קנית השלום ראו סעיף 1.3.2.2 לעיל. בנוסף, נכון למועד דוח זה, מנהלות החברה ו/או חברות הקבוצה הליכים שונים, כקבוע בדיון, בין היתר, לבירור דרישות שקיבלו מהרשויות המקומיות השונות בגין תשלומי חובה והיטלים, בסך כולל שאינו מהותי לחברה. לגבי חלק מההליכים החברה כללה הפרשות בדוחות הכספיים על בסיס חוות הדעת של יועציה החיצונים של החברה, בנסיבות כל עניין.

25. יעדים ואסטרטגיה עסקית

חברה מובילה בתחומי פעילותה, מתמקדת החברה בענף הנדל"ן, בעיקר בישראל. החברה מתמקדת באופן שוטף בהשבת נכסיה הקיימים של הקבוצה, ופועלת לאופטימיזציה בניצול שטחיה המסחריים ויצירת תמהיל מתאים ועכשוי של השוכרים, הגדלת מספר המבקרים תוך שימור ואף שיפור האטרקטיביות של קניוניה ומרכזיה המסחריים, הגדלת הפדיון של השוכרים והמשך מתן שירותי הניהול לנכסיה באמצעות צוות הניהול של הקבוצה, שמירה על רמת שוכריה וחדוש הסכמי השכירות עימם לתקופות נוספות ארוכות טווח.

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

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

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

כמו כן, החברה בוחנת מעת לעת אפשרויות נוספות להרחבת תחומי פעילותה בתחומי פעילות אחרים הסדרגטיים או

משיקים לעסקי החברה כמנועי צמיחה נוספים, תוך ניצול מצבי שוק ו/או מצבי משבר בחברות מטרה מובילות ומניבות תזרים מזומנים. בתקופת הדוח המשיכה החברה לבחון את פיתוח תחום הדיור המוגן ואף רכשה שתי קרקעות לגביהן החלה בתוכניות הייזום של בתי דיור מוגן והיא בוחנת אתרים נוספים.

כפי שדווחה, החברה בוחנת באופן שוטף את ההחזקות שאינן בליבת פעילותה בתחום הנדל"ן. לפרטים אודות עסקאות שהושלמו למכירת טמבור ולמכירת הפעילות הסולרית בסופרגו וכן עסקה שטרם הושלמה למכירת מתקן ההתפלה דרך הים בפלמחים ראו סעיפים 1.3.2.7 ו- 1.3.2.9 לעיל. ביום 16 באוקטובר 2012 פרסמה החברה מצגת שהוצגה בכנס משקיעים במסגרתה פירטה תכנית אסטרטגית לשנים 2013-2016 (ראו דיווחה המידי של החברה מיום 16 באוקטובר 2012 (אסמכתא: 2012-01-256701), כפי שתוקנה ביום 1 בנובמבר 2012 (אסמכתא: 2012-01-270033) הנכללות בדוח זה על דרך ההפניה). מצגת זו יש לקרוא ביחד עם עדכונים שפרסמה החברה במסגרת דוחותיה הרבעוניים ודוח זה.

לפרטים בדבר האסטרטגיה והיעדים של סונוול ראו סעיף 11 לפרק א' לדוח.

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

26. צפי להתפתחות

כפי שדיווחה החברה בעבר, בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו, המשיכה הקבוצה לבחון הזדמנויות עסקיות, בישראל ובחו"ל, בקשר עם הרחבת פעילותה, בעיקר בתחום הנדל"ן לרבות תחומי נדל"ן משיקים ותחום הדיור המוגן ותחום האחסנה והלוגיסטיקה, לרבות באמצעות רכישת עתודות קרקע, רכישת נכסים נוספים ו/או השבחת הנכסים הקיימים, אשר חלקם התממשו כאמור בדיווחי החברה. החברה עוסקת באופן שוטף באיתור הזדמנויות להרחבת שטחי מסחר/משרדים כתוספת לפרויקטים קיימים ופועלת לקידום של השבחת נכסים אלו וצפויה להמשיך בפעילות זו גם בשנת 2015. בנוסף, לאחר מכירת טמבור, מכירת הפעילות הסולרית בסופרגו והסכם למכירת מתקן ההתפלה (ככל שעסקה זו תושלם), ממשיכה החברה לבחון באופן שוטף את יתר ההחזקות שאינן בליבת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב ובכלל זאת מכירת החזקותיה בגרנית הכרמל (כולה או חלקיה השונים) ו/או החזקותיה הפיננסיות, בהתאם לשיקול דעתה בקשר עם העיתוי, המבנה והתמורה בעסקה. למועד הדוח, החברה מנהלת עם מספר גורמים בארץ ובחו"ל מגעים ראשוניים בלבד, 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 מהמהלך העסקים הרגיל של החברה ואשר עשויות להיות להן השלכה מהותית על עסקי החברה ותוצאותיה.

27. דיון בגורמי סיכון

להערכת החברה, הקבוצה חשופה למספר גורמי סיכון עיקריים, הנובעים מהסביבה הכלכלית ומהמאפיינים הייחודיים של הקבוצה. בנוסף לגורמי הסיכון המתוארים להלן, חשופה הקבוצה לגורמי סיכון כלליים, המשפיעים על המשק בכללותו, בלא שתהיה להם השפעה ייחודית אחרת על החברה, כגון מצב המשק והכלכלה בישראל ובארצ"ב, והמצב הביטחוני בישראל, אשר אם ישתנו לרעה הם עלולים לגרום לפגיעה בתוצאות החברה. לפרטים נוספים בדבר סיכוני השוק אליהם חשופה החברה ודרכי ניהולם, ראו ביאור 35 לדוחות הכספיים.

המידע בדבר גורמי הסיכון להם חשופה הקבוצה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. ציפיות החברה בנושא זה מתבססות על ניסיון העבר, על היכרות הקבוצה את השווקים בהם היא פועלת ועל הערכותיה באשר להתפתחות הכלכלית והעסקית. עם זאת, ייתכן וציפיותיה ותחזיותיה של הקבוצה לא תתממשנה, וזאת בין היתר, בשל תלותן בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת הקבוצה והמפורטים להלן:

27.1 סיכונים מקרו כלכליים ופיננסיים

27.1.1 שיעורי הצמיחה והצריכה בישראל - פעילות החברה תלויה, בין היתר, בצמיחה במשק הישראלי ובשיעורי הצריכה לנפש, אשר משפיעים על הביקוש לשטחי הנדל"ן המניב של החברה ועל איתנותם של שוכרים מהותיים בנכסים של הקבוצה ויכולתם לעמוד בהתחייבויותיהם כלפיה. לפרטים בדבר סיכוני שוק על פעילות הקבוצה ראו סעיף 2 לפרק ב' לדוח זה – דוח הדירקטוריון.

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

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

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

27.1.5 שינויים רגולטוריים בסביבתה העסקית של החברה - פעילות הקבוצה חשופה למגבלות רגולטוריות שונות, לרבות בהתאם לדיני ההגבלים העסקיים, לדיני ניירות ערך, דיני החברות ודיני הפיקוח על הבנקים. החמרת הרגולציה בתחומים הקשורים לחברה, כמו גם השלכות אשר עשויות להיות לשינויים רגולטוריים נוספים עלולות לצמצם ו/או להגביל את פעילותה של החברה, בין היתר באמצעות שינויים ארגוניים והצבת תנאים על פעילותה העסקית של החברה ועל החזקותיה הפיננסיות. בנוסף, חשופה החברה בתחום סוגול לשינויים רגולטוריים החלים מעת לעת ביחס למוצריה, לרבות פיקוח על מחירי מוצריה והגבלות רגולטוריות על ההתקשרויות בקשר לתחנות תדלוק ולשיווק גפ"מ.

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

27.2 סיכונים ענפיים

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

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

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

27.2.4. תחרות - ענף הנדל"ן המסחרי המניב בישראל נתון לתחרות רבה. לפרטים אודות השפעת מתחרי הקבוצה על תוצאותיה העסקיות, ראו סעיפים 0-18.4 לדוח.

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

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

27.3. סיכונים ייחודיים לחברה

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

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

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

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

27.3.5. סיכונים ייחודיים לתחום סונוול:

- הגנת הסביבה - דרישות המשרד להגנת הסביבה בקשר עם תחנות התדלוק, מתקנים ומפעלים מאלצות את סונוול להקצות משאבים כספיים בנושא זה. דרישות אלו עלולות להתרחב ולהתרבות, דבר שיכול ויאלץ את סונוול להקצות משאבים כספיים נוספים לנושא זה. לסונוול אין פוליסת ביטוח של חבות העלולה להיות מוטלת עליה עקב זיהום סביבתי מתמשך שאינו תאונתי.

- חומרים מסוכנים ורעילים - מאחר וסונוול עוסקת בחומרים מסוכנים ורעילים, היא חשופה לנזקים שעלולים להיגרם בשל מוצרים אלו, לרבות נזקים בריאותיים, נזקים סביבתיים, נזקים כתוצאה מהתלקחות חומרים דליקים וכדומה. לפיכך, סונוול חשופה לתביעות, לרבות תובענות ייצוגיות. תביעות אלו עלולות להשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות ולפגוע במוניטין שלה.

- **חבות מוצר** - סונול משווקת תזקי נפט שונים בעלי רגישות מיוחדת בשל היותם חומרים מסוכנים ובשל אופי שימושם. חוקים ותקנות רבים מסדירים את זכויותיהם של ניזוק או קבוצת ניזוקים שנגרם להם נזק כתוצאה ממוצר המיוצר, מאוחסן, משווק או נמכר על ידי ספק. במידה ויגרם נזק כלשהו לצרכן או לקבוצת צרכנים כתוצאה ממוצרים ששווקה סונול, עלולה סונול להיתבע על ידי אותם צרכנים, לרבות בדרך של תובענות ייצוגיות ועלולה להיות לכך השפעה לרעה על עסקיה ותוצאותיה העסקיות.
 - **תחליפי אנרגיה** - בעולם קיימת מגמה של פיתוח אנרגיות חלופיות כדוגמת שימוש בגז טבעי, אנרגית שמש, אנרגית רוח ועוד. אנרגיות אלו מהוות תחליף לתזקי הנפט אותם משווקת סונול ובשל כך השימוש בהן עלול להקטין את היקף המכירות של סונול.
 - **שינויים במחירי הנפט העולמי** - עליה במחירי הנפט העולמי גורמת לגידול ביתרות הלקוחות ולגידול ביתרות המלאי ולפיכך לגידול בהיקף האשראי הבנקאי, המגדיל את הוצאות המימון של סונול. מאידך, ירידה במחירי הנפט גורמת להפסד על המלאי התפעולי המוחזק בידי סונול.
 - **מרווח השיווק בענף תזקי הנפט** - מרווח השיווק ממנו נגזרת רווחיות חברות לשיווק תזקי נפט, לרבות סונול, הינו סכום קבוע, שאינו מושפע ממחירי הנפט והוא נמוך במיוחד, ולכל שינוי בו, הן ביחס למוצרים בפיקוח והן ביחס למוצרים שאינם בפיקוח, השפעה על רווחיות סונול.
 - **תלות בבז"ן** - לחברות הפועלות בתחומי פעילות תזקי הנפט תלות בבז"ן, שהינה הספק העיקרי של תזקי הנפט השונים אותם רוכשות חברות אלו, ובהן סונול.
 - **תביעות** - כנגד סונול תלויות ועומדות מספר תביעות בנושאים שונים, כמו גם בנושא הגבלים עסקיים, לרבות תביעות בגין יש בקשה להכיר בהן כייצוגיות ואחרים. ולפיכך חשופה סונול להשלכות הנובעות מתביעות אלו. (לעניין תביעות כנגד סונול ראו ביאור 34 לדוחות הכספיים בפרק ג' לדוח זה).
- על אף האמור לעיל יצוין, כי פעילות הקבוצה מתאפיינת בכמות גדולה של שוכרים, בריבוי תחומים ובפיזור גיאוגרפי. מאפיינים אלה מאפשרים לקבוצה להקטין את חשיפתה לשינויים בתחום פעילות מסוים וכן להקטין את חשיפתה לפעילות שוכר ספציפי.

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

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

יובל ברונשטיין, מנכ"ל

דנה עזריאלי,
יו"ר הדירקטוריון

תאריך הדוח: 16 במרץ 2015

חלק ב'

דוח דירקטוריון



קבוצת עזריאלי בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 ולתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2014 ("תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("התקנות").

קבוצת עזריאלי בע"מ ("החברה"; החברה יחד עם כל התאגידים המוחזקים על ידה, במישרין ו/או בעקיפין, תכונה להלן "הקבוצה" או "קבוצת עזריאלי"), עוסקת בעיקר בתחום הנדל"ן המניב בישראל, כאשר מרבית פעילותה העסקית של הקבוצה הינה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל ובתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל. בנוסף, לחברה נכסי נדל"ן מניב בחו"ל, ובעיקר שטחי השכרה למשרדים בארה"ב וכן קרקעות המיועדות להקמת בתי דיור מוגן. כמו כן, עוסקת החברה באמצעות החזקתה (בעקיפין) בסונוול ישראל בע"מ ("סונוול"), גם בתחום פעילות נוסף, הכולל תזקי נפט בשיווק ישיר ומתחמי תדלוק ומסחר. במהלך הרבעון השני לשנת 2014 השלימה החברה את מכירתה של טמבור בע"מ ("טמבור") שהיוותה עד לאותו מועד תחום פעילות נפרד של החברה, ומוצגת בדוחות הכספיים, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, כפעילות מופסקת (לפרטים נוספים ראה סעיף 12 לפרק א' לדוח זה וביאור 8 לדוחות הכספיים). בנוסף, לחברה פעילויות נוספות כגון, אנרגיה, מים ושפכים אחרים (באמצעות החזקתה בגרנית הכרמל השקעות בע"מ ("גרנית הכרמל")). כמו כן מחזיקה החברה החזקות מיעוט בתאגידים פיננסיים.

בעקבות שינויים ארגוניים בקבוצת גרנית הכרמל אשר משפיעים על דרך קבלת ההחלטות של מקבלי ההחלטות התפעוליות הראשיים ("CODM"), עודכנה מתכונת הדיווח כך שהחל מהדוח השנתי ליום 31 בדצמבר, 2013, ובדוח הרבעוני ליום 31 במרס 2014, דיווחה החברה בדיווחיה לציבור על חמישה תחומי פעילות, המהווים גם מגזרים עסקיים ברי דיווח בדוחותיה הכספיים ולמועד הדוח על ארבעה תחומי פעילות (לאור השלמת מכירת טמבור).

הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2014. הנתונים הכספיים ותוצאות הפעילות של החברה מושפעים מנתונים כספיים ותוצאות הפעילות של החברות המוחזקות על ידה. במקרים מסוימים מובאים פרטים הסוקרים אירועים אשר הינם לאחר תאריך הדוחות הכספיים וסמוך למועד פרסום הדוח, תוך ציון עובדה זו לצידם ("מועד פרסום הדוח") או פרטים ונתונים נוספים ברמת החברה בלבד. מהותיות המידע הכלול בדוח זה נבחנה מנקודת מבטה של החברה. בחלק מהמקרים ניתן תיאור נוסף ומפורט בכדי ליתן תמונה מקיפה של הנושא המתואר, אשר הינו לטעמה של החברה מהותי לצורך דוח זה.

הדוחות הכספיים המצורפים ערוכים על פי כללי הדיווח הבינלאומיים – IFRS. לפרטים נוספים, ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2014.

דוח סולו מורחב – פעילות הנדל"ן המניב

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

דגשים עיקריים לתקופת הדוח ולרבעון שהסתיים ביום 31 בדצמבר 2014⁽¹⁾

צמיחה ב- NOI ברבעון

- כ-5% צמיחה נוספת ב- NOI. (ראה סעיף 1.1.5 לדוח)
- כ-4% צמיחה נוספת ב- NOI מנכסים דומים. (ראה סעיף 1.1.6 לדוח)

צמיחה ב- NOI בתקופת הדוח

- כ-3% צמיחה נוספת ב- NOI. (ראה סעיף 1.1.5 לדוח)
- כ-1% צמיחה נוספת ב- NOI מנכסים דומים. (ראה סעיף 1.1.6 לדוח)

FFO מפעילות נדל"ן מניב

- כ-4% גידול ב- FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב בתקופת הדוח בהשוואה לשנה קודמת. (ראה סעיף 1.1.8 לדוח)
- כ-5% גידול ב- FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב ברבעון בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד.

רווח בניטרול שיערוכי נדל"ן

- כ-33% גידול ברווח בניטרול שיערוכי נדל"ן נטו ממס בתקופת הדוח בהשוואה לשנה קודמת (כ-838 מיליון ₪ לעומת כ-632 מיליון ₪).
- כ-9% גידול ברווח בניטרול שיערוכי נדל"ן נטו ממס בתקופת הדוח בהשוואה לשנה קודמת (כ-838 מיליון ₪ לעומת כ-768 מיליון ₪ (אשר הינו גם בנטרול השפעת החלטת הממשלה על שינוי שיעור המס).

רווח נקי

- הרווח נקי בתקופת הדוח כ-860 מיליון ₪, בהשוואה לרווח נקי של כ-944 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד.

Cap Rate

- כ-7.6% שיעור היוון משוקלל בדוחות החברה מנכסי הנדל"ן המניב (ראה סעיף 1.1.7 לדוח) לעומת כ-7.5% ברבעון הקודם.

שווי נדל"ן להשקעה

- תרומה בסך של כ-29 מיליון ₪ לרווח בשל עליית ערך בשווי הוגן נדל"ן להשקעה במהלך שנת 2014 (כ-35 מיליון ₪ לרבעון) לאחר עדכון הנדל"ן להשקעה לפי הערכות שווי שמאי בלתי תלוי ליום 31.12.14.

ייזום ופיתוח עסקי

- בתקופת הדוח השקיעה החברה סך של כ-1,337 מיליון ₪ ברכישת נכסים, השבחת נכסים קיימים וייזום (כ-416 מיליון ₪ ברבעון).
- להתפתחויות נוספות ראה סעיף 1.1 לדוח.

מימוש נכסים בגרנית הכרמל

- בהתאם לאסטרטגיה של הקבוצה, בוחנת החברה באופן שוטף את ההחזקות שאינן בליבת פעילותה בתחום הנדל"ן. לפרטים אודות עסקה למכירת טמבור, שהושלמה בתקופת הדוח, והפסקת טמבור מהיות תחום פעילות של החברה ומגור בר דיווח בדוחות הכספיים, לפרטים אודות עסקה למכירת כל זכויותיה של GES במתקן ההתפלה דרך הים בפלמחים ולפרטים בדבר מכירת הפעילות הסולארית של סופרגז, ראה סעיף 1.3.2 לפרק א' לדוח.

¹ בדגשים שלעיל כללה החברה עיקרי האמור בדוח זה להלן. לעניין מידע צופה פני עתיד, ובכלל כד, בקשר עם התקדמות הפרויקטים שבחקמה, ראה סעיפים 1.1.1, 1.1.4 להלן.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1. כללי

1.1.1. התפתחויות בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו

דוד עזריאלי ז"ל

ביום 9 ביולי 2014, הודיעה החברה בצער רב על פטירתו של מר דוד עזריאלי ז"ל, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה. לפרטים בדבר תיאור השליטה בחברה ובדבר סיום הסכם הניהול של החברה עם מר דוד עזריאלי ז"ל ראה ביאורים 1 ו- 38ג. (1) בהתאמה, לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2014.

ביום 21 ביולי 2014, מינה דירקטוריון החברה את הגב' דנה עזריאלי, כיו"ר דירקטוריון החברה. עוד קודם לכן, לאור הידרדרות במצבו הבריאותי של מר דוד עזריאלי, מינתה החברה את הגב' דנה עזריאלי כממלאת מקומו.

שינויים בכהונת נושאי משרה ואישור תנאי כהונתה והעסקתה של בעלת השליטה בחברה

בתקופת הדוח חלו שינויים בכהונת נושאי משרה בחברה. לפרטים ראו תקנה 26 ותקנה 26א' לפרק ד' לדוח. בתקופת הדוח התקבל אישור האורגנים המוסמכים של החברה לתנאי כהונתה והעסקתה של גב' דנה עזריאלי, הנחשבת כאחת מבעלות השליטה בחברה, כיו"ר דירקטוריון החברה.

ערר על החלטת הממונה על ההגבלים העסקיים

בחודש אוגוסט קיבל בית המשפט העליון את ערעורה של החברה על החלטת בית הדין להגבלים עסקיים בדבר מחיקת הערר שהגישה והורה על החזרת הדיון לבית הדין לצורך בירור הערר. למועד הדוח הודיעה החברה על משיכת הערר והתיק נסגר בהסכמה. לפרטים ראו סעיף 1.3.2.3 לפרק א' לדוח.

הנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה ב') חדשה

ביום 8 בפברואר 2015, הנפיקה החברה כ-623 מיליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ב') חדשה של החברה, רשומות על שם, על בסיס תשקיף מדף של החברה נושא תאריך 14 במאי 2013. אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 0.65% לשנה. תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ-623.3 מיליון ש"ח ולאחר ייחוס הוצאות ההנפקה, הסתכמה התמורה נטו בכ- 618.9 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 340. לדוחות הכספיים, סעיפים 18.5 ו-18.7 לפרק א' לדוח.

תובענות ייצוגיות

בחודש אוגוסט 2013, התקבלה בחברה בקשה לסעד הערכה ובקשה לביטול הצעת הרכש, וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית כנגד החברה וכנגד חברת הבת קנית השלום השקעות בע"מ, בקשר עם הצעת רכש מלאה למניות גרנית הכרמל (וזאת על אף שחלפה תקופת ששת (6) החודשים שנקבעה בדין להגשת תביעה לסעד הערכה). החברה הגישה בקשה לסילוק על הסף של הבקשה ובמהלך דיון שהתקיים ביום 19 במרץ 2014, חזר המבקש, לאור הערת בית המשפט, מבקשתו לסעד ביטול הצעת הרכש והחזרת המניות למסחר בבורסה. החברה וחברת הבת טענו, כי יש לסלק על הסף את הבקשה. ביום 19 בפברואר 2015, קבע בית המשפט כי התביעה לסעד הערכה התיישנה מאחר שחלפה תקופת ששת החודשים שנקבעה בדין להגשת תביעה לסעד הערכה, וסילק את התביעה לסעד הערכה על הסף. בית המשפט לא סילק על הסף את הבקשה בעילה של פרט מטעה וקבע, כי בסוגיה זו יתקיים דיון בבקשה המקדמית לאישור התובענה כייצוגית. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.2.2 לפרק א' לדוח זה וביאור 334. לדוחות הכספיים.

התקשרות בהסכם הלוואה

לשם מימון פעילותה השוטפת והשקעותיה, התקשרה החברה בתקופת הדוח בהסכם הלוואה עם מספר חברות בקבוצת גוף מוסדי שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה לקבלת הלוואה בסך של 300 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 21ב. (5) לדוחות הכספיים.

1.1.2. עסקאות בקשר עם חברות מקבוצת גרנית הכרמל

השלמת מכירת טמבור

ביום 12 ביוני 2014, הושלמה עסקה במסגרתה גרנית הכרמל מכרה את כל זכויותיה בטמבור, במצבה של טמבור, כפי שהוא במועד החתימה (As-Is), בתמורה לסך כולל של 500 מיליון ש"ח. כתוצאה מהמכירה, החברה הכירה ברווח בסך של כ-55 מיליון ש"ח. לאור מכירת תחום פעילות טמבור ובהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, פעילות טמבור מוצגת בדוחות הכספיים כפעילות מופסקת. לפרטים נוספים ראו סעיף 12 לפרק א' לדוח וביאור 8 לדוחות הכספיים.

ביטול התקשרות במזכר הבנות למכירת סונול

בתקופת הדוח ניהלה החברה מגעים למכירת החזקות גרנית הכרמל בסונול, עם ש.שלמה החזקות בע"מ ("שלמה החזקות"). עקב פטירתו הפתאומית של מר שלמה שמלצר, יו"ר דירקטוריון ובעל השליטה בשלמה החזקות, החליטה שלמה החזקות לסיים את המשא ומתן בקשר עם רכישת מניות סונול כאמור. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.2.8 לפרק א' לדוח.

הסכם למכירת מלוא הזכויות בדרך הים התפלה (אחזקות) בע"מ

ביום 6 באוגוסט 2014, התקשרה החברה המאוחדת GES עם צד שלישי בלתי קשור, בהסכם לפיו תמכור את מלוא זכויותיה בחברת דרך הים התפלה (אחזקות) בע"מ ודרך הים התפלה - שותפות הקמה המחזיקות במתקן התפלת מי ים הנמצא בפלמחים, בתמורה לסך של 429 מיליון ש"ח, צמוד למדד חודש ינואר 2014, בכפוף להתאמות. השלמת העסקה מותנית בהתקיימותם של תנאים מתלים הקבועים בהסכם עד ליום 31 במאי 2015 (לאחר שהתנאים האמורים לא התקיימו עד לסוף חודש ינואר 2015 והצדדים האריכו בהסכמה את המועד). לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.2.9 לפרק א' לדוח וביאור 9 לדוחות הכספיים.

מכירת פעילות סולארית על ידי סופרגו

בחודש ינואר 2015, הושלמה עסקה במסגרתה סופרגו מכרה את כל זכויותיה בחברת ס.סופר סולאר בע"מ, המחזיקה בפעילות סולארית הכוללת מערכות סולאריות בהספק מותקן של כ-18 מגה ואט, לצד שלישי, בתמורה לסך כולל של כ-174 מיליון ש"ח. רווח ההון לאחר מס שנרשם כתוצאה ממכירת סופר סולאר הסתכם לסך של כ-30 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.2.10 לפרק א' לדוח וביאור 10. לדוחות הכספיים.

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

השלמת רכישת קרקע להקמת דיור מוגן במודיעין

ביום 1 במאי 2014 השלימה החברה עסקה לרכישת 100% ממניות בחברה פרטית, לה הזכות לחכירה מהוונת במקרקעין בשטח של כ-12 דונם בעיר מודיעין ואשר על פי התב"ע שבתוקף, ניתן להקים עליהם בית דיור מוגן. בכוונת החברה להקים במקרקעין בית דיור מוגן לאוכלוסיה מבוגרת ובו כ-240 יחידות דיור מוגן, כ-60 יחידות דיור תומך וכ-72 מיטות באגף הסיעודי, בשטח בנוי של כ-35,000 מ"ר (עיקרי + שירות). לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.1 לפרק א' לדוח וביאור 14.1 (1) לדוחות הכספיים.

השלמת רכישת בניין משרדים ביוסטון, טקסס, ארה"ב

בתקופת הדוח השלימה החברה עסקה לרכישת מבנה משרדים ביוסטון טקסס, ארה"ב בתמורה לסך של כ-76 מיליון דולר ארה"ב. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.1 לפרק א' לדוח וביאור 14.1 לדוחות הכספיים. לאור השלמת הרכישה, למועד פרסום הדוח בבעלות חברות הקבוצה 6 נכסי משרדים להשכרה מחוץ לישראל, בשטח להשכרה כולל של כ-187 אלפי מ"ר (חלק החברה כ-177 אלפי מ"ר) המושכרים לכ-300 שוכרים.

ביטול הסכם לרכישת מרכז מסחרי בעפולה

ביום 7 בינואר 2015, התקשרה החברה בעסקה עם צד שלישי לא קשור, לרכישת 51% מהזכויות במרכז מסחרי פתוח (פאוור סנטר) הידוע בשם G בעמק בעפולה. ביום 5 בפברואר 2015 קיבלה החברה הודעה מהמוכר כי השותף המחזיק ביתרת הזכויות בפרויקט מימש את זכות הסירוב הראשונה שהוקנתה לו ולפיכך, לא התקיים התנאי המתלה לעסקה ורכישת זכויות במרכז המסחרי על ידי החברה לא תושלם. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.1 לפרק א' לדוח.

זכיה במכרז לרכישת קרקע לדיור מוגן בלהבים

ביום 1 בדצמבר 2014, זכתה החברה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת קרקע בישוב להבים שבדרום, בשטח של כ- 28 דונם, בתמורה לסך של 6.6 מיליון ש"ח. בכוונת החברה להקים במקרקעין בית דיור מוגן לאוכלוסיה מבוגרת ובו כ- 360 יחידות דיור מוגן, אגף סיעודי עם השגחה רפואית מלאה וכן שטחי מסחר בהיקף של כ-1,500 מ"ר. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.1 לפרק א' לדוח וביאור 2.14.2) לדוחות הכספיים.

זכיה במכרז לרכישת קרקעות לייעוד מסחר ומשרדים בעיר חולון

ביום 24 בפברואר 2015, זכתה החברה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל לרכישת 4 מגרשים ביעוד תעסוקה באזור התעסוקה של העיר חולון, בשטח כולל של 12.4 דונם ("המגרשים"), בתמורה לסך של כ-64 מיליון ש"ח. על פי תנאי המכרז, רכישת שניים מהמגרשים בשטח כולל של 7.2 דונם טעונה אישור של שר הפנים. בכוונת החברה להקים על המגרשים פרויקט משרדים ומסחר בהיקף כולל של עד 55 אלף מ"ר עילי (בכפוף למגבלות התב"ע) ושטחי חנייה תת קרקעיים. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.1 לפרק א' לדוח וביאור 2.40. לדוחות הכספיים.

1.1.4. התפתחויות בייזום ופיתוח

במהלך תקופת הדוח המשיכה הקבוצה להשקיע בפיתוח והקמה של נכסים חדשים וכן בהרחבה ושיפוץ של נכסים קיימים אשר למועד דוח זה, אשר צפויים להוסיף לקבוצה שטחים לשיווק, במצטבר, של כ- 484,500 מ"ר (מהם כ- 87,000 מ"ר בשנת 2015), כמפורט להלן. סך השקעות החברה בתקופת הדוח עמד על כ- 1,337 מיליון ש"ח (כ- 416 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של השנה).

שם הנכס	מיקום	מועד רכישה	שימוש	שיעור אחזקה	שטח קרקע (במ"ר)	מ"ר לשיווק	מועד התחלת בנייה	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה ליום 31.12.14 (מיליוני ש"ח) ⁽¹⁾	עלות השלמת בנייה משוערת ללא היוונים צפויים (מיליוני ש"ח)
מרכז עזריאלי שרונה	תל-אביב	מאי 2011	מסחר ומשרדים	100%	9,400	121,500	מאי 2012	שנת 2017	842	678-738
עזריאלי ראשונים	ראשון לציון	אוגוסט 2008	מסחר ומשרדים	100%	19,000	53,000	דצמבר 2011	שנת 2016	337	354-384
מרכז עזריאלי חולון ⁽²⁾ שלב ב'	חולון	יוני 2008	משרדים	83%	34,000	55,000	תחילת 2014	שנת 2015	289	35-65
קניון עזריאלי אילון-קומה נוספת	רמת-גן	אוגוסט 1982	מסחר	100%	----	9,500	שנת 2013	נפתח במרץ 2015	284	10-15
קניון עזריאלי רמלה	רמלה	מאי 2011	מסחר	100%	31,650	22,500	אוגוסט 2011	נפתח במרץ 2015	386	27-47
מרכז עזריאלי צפון ⁽³⁾	תל-אביב	אוקטובר 2012	מסחר, משרדים ומגורים	100%	10,000	75,000	טרם נקבע	טרם נקבע	142	860-910
בית ידיעות אחרונות ⁽³⁾	תל-אביב	מאי 2013	מסחר, משרדים ומגורים	100%	8,400	69,000	טרם נקבע	טרם נקבע	111	890-940
קרקע דיור מוגן מודיעין ⁽⁴⁾	מודיעין	יוני 2014	דיור מוגן	100%	12,000	*35,000	רבעון שני 2015 (משוער)	2017	56	205-215
קרקע דיור מוגן להבים	להבים	דצמבר 2014	דיור מוגן	100%	28,300	*44,000	סוף 2015 (משוער)	2017-2018	20	230-250
סה"כ						484,500			2,467	3,289-3,564

(1) הנתון משקף את שווי הפרויקט בספרים אם נעשתה הערכת שווי או את העלויות שהושקעו ללא היוונים. סך הכל היוונים בפרויקטים שמוצגים לפי עלות 89 מיליוני ש"ח.

(2) הנתונים הינם בגין 100%.

(3) למועד פרסום הדוח טרם קיבלה החברה חזקה בנכס זה. בהתייחס למרכז עזריאלי צפון יצוין, כי בחודש נובמבר 2014, נחתמה תוספת להסכם, לפיה נדחה מועד המסירה לחודש אוגוסט 2016.

(4) ביום 1 במאי 2014 קיבלה החברה חזקה בנכס זה. * הנתון מהווה היקף זכויות הבנייה במ"ר.

במהלך תקופת הדוח המשיכה החברה בעבודות הפיתוח וההקמה של נכסיה המפורטים לעיל, ובהשגת האישורים הנדרשים לצורך המשך פיתוחם בהתאם ללוחות הזמנים המתוכננים וללא עיכובים משמעותיים. כמו כן, חלה התקדמות במשאבים ומתנים להשכרת השטחים המצויים בהקמה, ביחס לעשרות אלפי מ"ר. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.7 לפרק א' של דוח זה, תיאור עסקי התאגיד.

הערכות החברה המצוינות בסעיף 1.1.4 זה, בין היתר בקשר עם ההשקעות והעלויות הצפויות לנכסים בהקמה, אופן מימון הפרויקטים, המועדים להשלמת הבניה, קבלתם של אישורים רגולטורים שונים הנדרשים לצורך קידום הפרויקטים בהקמה או תוצאותיהם של הליכים מנהליים ומשפטיים הם מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה ובכלל כן שיעויים בתנאי שוק, שיעויים בתוכניות החברה, משך הזמן שיידרש לאישור תכנית הבינוי לביצוע ובמחירי תשומות הבניה.

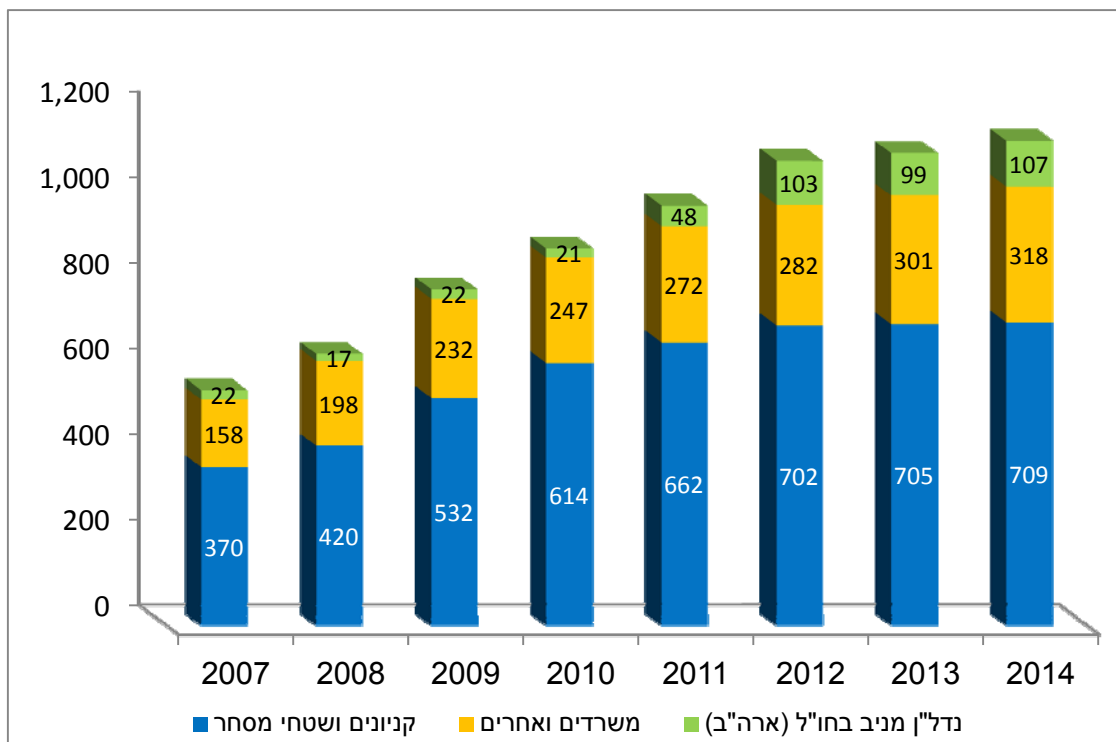
1.1.5. מדד ה- NOI (Net Operating Income)

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

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

לצורך חישוב ה- NOI נלקחו בחשבון בצד ההכנסות כל התקבולים משוכרים (לרבות דמי שכירות, דמי נהול ותשלומים אחרים) ולצורך חישוב העלויות נלקחו בחשבון כל ההוצאות התפעוליות בגין הנכסים לרבות עלויות ניהול, אחזקה ונוספות. הקבוצה עורכת את דוחותיה הכספיים על בסיס התקינה הבינלאומית ולכן בחישוב עלות השכרת והפעלת הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה לא נלקח בחשבון פחת. כמו כן לצורך חישוב הפרמטרים דלעיל, לא נלקח בחשבון רווח משערוך נכסים.

במהלך השנים 2007 – 2014 רשמה הקבוצה צמיחה מתמדת של כ-106.2% בנתוני NOI בפועל בכל תחומי פעילות הנדל"ן המניב שלה בישראל ובחו"ל.



• CAGR = שיעור גידול שנתי ממוצע.

להלן נתוני ה-NOI בגין הנדל"ן המניב ממגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל, ממגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל וממגזר נדל"ן מניב בארה"ב, ליום 31 בדצמבר בשנים 2013-2014:

מליוני ש"ח		לשנה שהסתיימה ביום		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום	
		31 בדצמבר 2013	31 בדצמבר 2014	31 בדצמבר 2013	31 בדצמבר 2014
מרכזים מסחריים וקניונים בישראל		705	709	177	178
שיעור הגידול			1%		1%
שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל		301	318	78	83
שיעור הגידול			6%		6%
נדל"ן מניב בארה"ב		99	107	23	32
שיעור הגידול			8%		39%
NOI כולל		1,105	1,134	278	293
שיעור הגידול			3%		5%
להסברים לעניין השינוי ב-NOI ראה סעיפים 1.10.1, 1.10.2 ו- 1.10.3 לפרק ב' לדוח.					

1.1.6. מדד ה- same property NOI

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

מליוני ש"ח		לשנה שהסתיימה ביום		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום	
		31 בדצמבר 2013	31 בדצמבר 2014	31 בדצמבר 2013	31 בדצמבר 2014
מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל		707		178	177
מגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל		309		83	78
מגזר נדל"ן מניב בארה"ב		101		27	23
סה"כ		1,117		288	278
שיעור גידול		1%		4%	

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

	שנת 2014				שנת 2013
	רבעון רביעי	רבעון שלישי	רבעון שני	רבעון ראשון	רבעון רביעי
NOI מנכסים דומים בכל התקופות (*)	288	284	281	280	278
NOI מנכסים שנרכשו / הופעלו	5	1	-	-	-
NOI מנכסים שנמכרו בתקופה	-	-	-	-	-
סה"כ NOI בתקופה	293	285	281	280	278
(*) בכל מגזרי הפעילות של החברה					
(**) NOI מנכסים דומים כולל את נתוני מרכז עזריאלי חולון שנמצא באיכלוס במשך כל התקופות ואיכלוסו טרם הסתיים.					

1.1.7. שיעור היוון משוקלל (Cap Rate)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2014:

במליוני ש"ח	
18,832	סך נדל"ן להשקעה בדוח "סולו מורחב" (ראה נספח ה') (*)
2,232	בניכוי שווי המיוחס לנדל"ן להשקעה בהקמה
253	בניכוי שווי המיוחס למקדמות ע"ח רכישת קרקע
103	בניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע
16,244	סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים פנויים)
293	NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 31.12.14
14	תוספת ל- NOI רבעוני עתידי (**)
307	סה"כ NOI מתוקנן
1,228	NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן
7.6%	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Rate Cap) (***)

(*) על פי הערכות שווי שהתקבלו ליום 31 בדצמבר, 2014. הנתון כולל יתרות חובה המופיעות בסעיף המאזני "הלוואות ויתרות חובה" בגין מיצועים המיוחסים לנדל"ן.

(**) הנתון כולל שינויים בדמי שכירות שחודשו ונחתמו עד יום 31 בדצמבר 2014 וכן השפעת מדד המחירים לצרכן ליום 31 בדצמבר 2014 אשר לא נכלל ב- NOI בפועל לשנת 2014. בנוסף נכללו הערכות בגין תוספת NOI לשטחים פנויים באכלוס לשנה שלמה אשר נזקף בגינם שווי בהערכות השווי ליום 31.12.2014 וטרם אוכלסו במלואם. נתון זה אינו מהווה תחזית של החברה ל- NOI לשנת 2015 וכל מטרתו לשקף את ה- NOI בהנחת אכלוס מלא לשנה שלמה של כל הנכסים המניבים. כמו כן נכסי נדל"ן מניב שיחלו להניב בשנת 2015 כגון: קניון רמלה, קומה ב' בקניון אילון ושלב ב' במרכז עזריאלי חולון לא נכללו ב- NOI המתוקנן.

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

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

לצורך מתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות, מובא להלן מדד ה-F.F.O שהינו מדד מקובל בשימוש בעולם ומעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. המדד מבטא רווח מדווח נקי בנטרול הכנסות והוצאות בעלות אופי הוני ובתוספת חלק החברה בפתח מנדל"ן והפחתות אחרות.

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

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

הנהלת החברה סבורה כי יש לבצע התאמות מסוימות בגין פריטים שאינם תפעוליים, אשר מושפעים משערך שווי הוגן של נכסים והתחייבויות, בעיקר התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה, רווחי והפסדי הון שונים, הוצאות מיסים נדחים והוצאות מימון בגין עליית ערך של התחייבויות פיננסיות, כמפורט בהנחות היסוד שבבסיס הטבלה שלהלן.

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

לשנה שהסתיימה ביום			מליוני ש"ח
31 בדצמבר 2012	31 בדצמבר 2013	31 בדצמבר 2014	
939	930	849	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות
(83)	(110)	(141)	נטרול הרווח הנקי מחברת גרנית הכרמל המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות)
			התאמות לרווח (1):
(313)	(423)	(38)	עליית ערך נדל"ן להשקעה
3	4	4	פחת והפחתות
35	(17)	(53)	הוצאות (הכנסות) מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות
122	316	134	הוצאות מיסים
-	-	1	התאמות בגין חברות כלולות
(27)	(5)	-	ריבית ודיבידנד מנכסים פיננסיים מוחזקים למסחר בניכוי מס
(17)	-	-	עליית ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה ומוחזקים למסחר, נטו
3	12	1	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציה לעובדים
(8)	(6)	(10)	בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
(202)	(119)	39	סה"כ התאמות לרווח
62	58	40	בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות – (2)
716	759	787	סה"כ F.F.O המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב (3)

הערות והנחות:

בשנת 2014 כולל הכנסת מס חד פעמית בגין שנים קודמות בסך של כ-6 מיליון ש"ח (כ-7 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי 2014) לעומת סכום זניח בשנת 2013 והוצאת מס בסך של כ-2 מיליון ש"ח בשנת 2012.

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

1.1.9. 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 הנדחים.

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

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

לשנה שהסתיימה ביום		EPRA NAV (מליוני ש"ח)
31 בדצמבר 2013	31 בדצמבר 2014	
12,635	13,252	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
2,701	2,753	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
15,336	16,005	EPRA NAV
126	132	EPRA NAV למניה (ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום		EPRA NNNAV (מליוני ש"ח)
31 בדצמבר 2013	31 בדצמבר 2014	
15,336	16,005	EPRA NAV
24	5	התאמת ערך נכסים לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(374)	(301)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(2,701)	(2,753)	בניכוי עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
12,285	12,956	EPRA NNNAV
101	107	EPRA NNNAV למניה (בש"ח)

1.1.10. תמצית תוצאות החברה (מאוחד) - מליוני ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר 2012	31 בדצמבר 2013	31 בדצמבר 2014	
939	930	849	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
986	944	860	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
7.74	7.66	7.01	רווח בסיסי למניה (בש"ח)
7.49	7.38	6.41	רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת (בש"ח)
1,111	1,038	913	רווח כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה

הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות לשנת 2014 הסתכם לסך של כ- 849 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי מיוחס לבעלי המניות בסך של כ- 930 מיליון ש"ח, בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר הקיטון ברווח בתקופה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע מקיטון בהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה (להסברים ראה סעיף 1.10.1) אשר קוזז בעיקר מקיטון בהוצאות המסים עקב הוצאה חריגה וחד פעמית בסך של כ- 143 מיליון ש"ח שנרשמה אשתקד בשל העלאת שיעור מס החברות, מירידה בהוצאות המימון נטו ומגידול ב- NOI.

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.

סך הרווח הכולל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 הסתכם לסך של כ- 913 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי (הכולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך כ- 860 מיליון ש"ח באותה תקופה. ההפרש בין הרווח הכולל לרווח הנקי האמור, נובע בעיקר מרווח מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך של כ- 91 מיליון ש"ח אשר קוזז בעיקר מקיטון בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה (בעיקר שינוי בשווי הוגן של השקעות בבנק לאומי לישראל) בניכוי מס בסך של כ- 38 מיליון ש"ח.

1.1.11. מגמות עיקריות במשק בקשר לפעילות נדל"ן מניב

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

1.2. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

1.2.1. תמצית מגזרי הפעילות של הקבוצה²

- ☒ **תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל** – לחברה 14 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-268 אלפי מ"ר (במאוחד) ו-267 אלפי מ"ר (חלק החברה), המושכרים לכ-1,700 שוכרים;
- ☒ **תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל** – לחברה 11 נכסים מניבים בתחום זה בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-352 אלפי מ"ר (במאוחד) ו-349 אלפי מ"ר (חלק החברה) המושכרים לכ-500 שוכרים;
- ☒ **תחום נדל"ן מניב בארה"ב** – לחברה 6 נכסים מניבים בתחום זה, בשטח כולל להשכרה של כ-187 אלפי מ"ר (במאוחד) וכ-177 אלפי מ"ר (חלק החברה) המושכרים לכ-300 שוכרים;
- ☒ **תחום מתחמי תדלוק ומסחר ושיווק ישיר (סונול)** – הקבוצה פועלת בשני ענפים, מתחמי תדלוק ומסחר ושיווק ישיר, באמצעות סונול ישראל בע"מ.

1.2.2. מגזרי הנדל"ן המניב:

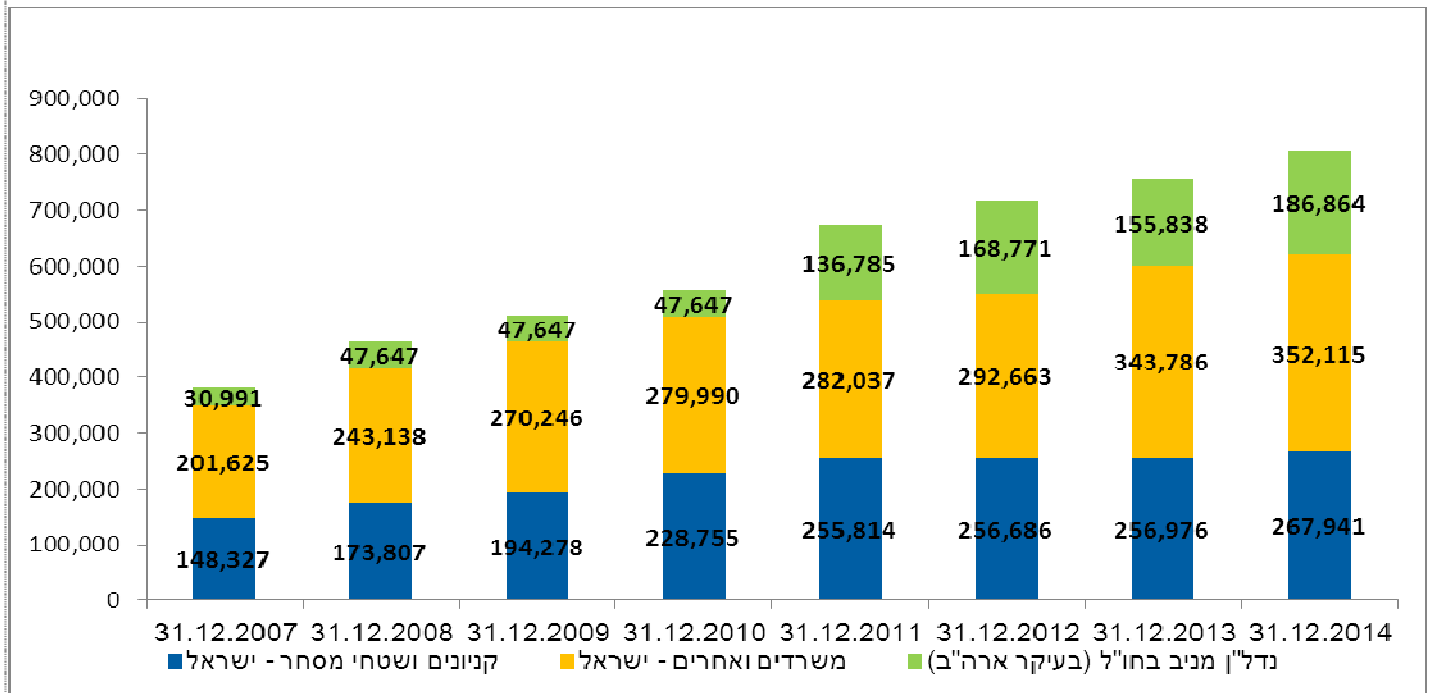
מצבה העסקי של החברה, תוצאות פעולותיה, הונה ותזרימי המזומנים שלה, מושפעים בעיקר ממצב ענף הנדל"ן להשכרה. בדוח הדירקטוריון יובאו הסברים אודות השפעות אלו על החברה לשנת 2014.

איתנותה של החברה מושפעת בעיקר מהפיזור הרחב של נכסי הנדל"ן המניב בישראל (מרכזים מסחריים ושטחים להשכרה למשרדים), תמהיל השוכרים המגוון, המומחיות בייזום, תכנון, ניהול והקמה של נדל"ן מניב ומיצובה העסקי. בנוסף, להערכת החברה, מוניטין רבים נקשרים בשמה בשל העובדה כי המרכזים המסחריים והקניונים שבבעלותה מתאפיינים בשיעורי תפוסה ופדיון גבוהים כל זמן שהחברה מנהלת אותם. כמו כן איתנותה הפיננסית של הקבוצה נובעת, בין היתר, מהיקף התזרים מפעילות שוטפת ושיעור התחייבויותיה הפיננסיות של הקבוצה ביחס לסך נכסיה הנמוך מהמקובל בענף הנדל"ן המניב.

בדוח זה מפרטת החברה את הגורמים שתורמו לשיפור העקבי בפעילותה העסקית, בעיקר בתחומי הנדל"ן המניב, אשר מהווים את עיקר פעילותה. בנוסף, למועד הדוח, היקף ההשקעות המוערך של הקבוצה במנועי צמיחה עתידיים, באמצעות ייזום והקמת נכסים מניבים חדשים, הצפויים להוסיף לקבוצה כ-485 אלפי מ"ר נדל"ן מניב בישראל, עומד על כ-3.3-3.6 מיליארד ש"ח וזאת בנוסף לכ-2.5 מיליארד ש"ח שהושקעו עד תקופת הדוח. לפירוט בדבר הפרויקטים בהקמה ראה סעיף 1.1.4 לעיל וכן סעיף 7.7 לפרק א' לדוח.

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

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



(*) השטחים מהווים את חלק החברה בשטח הנכס (למעט הפחתת חלקה הזניח של קרן עזריאלי בנכסים)

שיעור התפוסה הממוצע בנכסי הנדל"ן המניב בישראל שבבעלות הקבוצה גבוה מאוד ועומד על כ-98% במגזר מרכזי המסחר והקניונים ועל כ-99% במגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים³. שיעור התפוסה הממוצע בנכסי הנדל"ן המניב בארה"ב הינו כ-94%.

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

1.2.3. מגזר סונוול:

מצבה של החברה ותוצאותיה עשויים להיות מושפעים באופן מסוים גם ממצבה העסקי של סונוול. בשנת 2014 חלה עליה ברווח הנקי של סונוול לעומת התקופה המקבילה אשתקד בעיקר כתוצאה מקיטון בהוצאות המימון (הן כתוצאה מהכנסות שנרשמו על עסקאות הגנה על הדולר והן כתוצאה מקיטון בשיעור הריבית), אשר קוזזו בחלקם בירידה ברווח הגולמי. בנטרול השפעות שערי חליפין והפסדי מלאי, חל גידול ברווח הגולמי בעיקר בפעילות המתחמים הקמעונאיים, הן בחנויות הנוחות והן בכמויות הדלקים הלבנים שנמכרו כמפורט בסעיף 1.10.4 לדוח זה להלן.

1.2.4. מגזר טמבור – פעילות מופסקת:

החל מיום 12 ביוני 2014 עם השלמת העסקה למכירת טמבור, חדלה טמבור להוות תחום פעילות של החברה ומגזר בר דיווח בדוחותיה הכספיים והיא נרשמה כפעילות מופסקת בדוחותיה הכספיים של החברה. לפרטים נוספים ראה סעיף 12 לפרק א' לדוח וביאור 8 לדוחות הכספיים.

³ לא כולל את מרכז עזריאלי חולון שחלקו נפתח בחודש יולי 2013 וחלק נוסף נפתח בחודש מרץ 2014 ואלה נמצאים בשלבי איכלוס מתקדמים. אחוז התפוסה במגזר מרכזי המסחר והקניונים כולל מרכז עזריאלי חולון עומד על כ-97%. אחוז התפוסה במגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים כולל מרכז עזריאלי חולון עומד על כ-98%.

1.2.5. פעילויות נוספות:

בתקופת הדוח רכשה הקבוצה שתי קרקעות, במודיעין ובלהבים, אותן היא מייעדת להקמת בתי דיור מוגן. כמו כן, לקבוצה פעילויות נוספות הכוללות, בין היתר, באמצעות גרנית הכרמל, את סופרגו- העוסקת בעיקר בשיווק ואספקת גפ"מ⁴, את GES - העוסקת בעיקר בתשתיות מים ושפכים⁵, וכן השקעות בתאגידים בתחום הבנקאות והפיננסים, השקעות בחברות הון סיכון, הזנק וקרנות השקעה, כמפורט בפרק א' לדוח התקופתי.

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

דיבידנד שהתקבל בשנת 2014	שינוי בשווי הוגן בתקופת הדוח	שווי הוגן של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות כספיים ליום 31.12.14	סה"כ השקעה ליום 31.12.14 לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בתקופת הדוח	השקעות במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.13	
-	(57)	945	1,002	-	1,002	השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ (*)
10	5	593	588	-	588	השקעה בלאומי קארד בע"מ(**)
10	(52)	1,538	1,590	-	1,590	סה"כ

* השווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 31.12.14.

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

1.3. התוצאות העסקיות וסך הנכסים

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

שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בשנה שהסתיימה ביום:		רווח המגזר לשנה שהסתיימה ביום:		
31 בדצמבר 2013	31 בדצמבר 2014	31 בדצמבר 2013	31 בדצמבר 2014	
75%	82%	705	709	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
32%	37%	301	318	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
10%	12%	99	107	נדל"ן מניב בארה"ב
11%	6%	102	49	סונול
15%	9%	138	74	אחרים
143%	146%	1,345	1,257	סה"כ רווח מיוחס
45%	3%	425	29	שינויים בשווי הוגן
(35%)	(17%)	(334)	(150)	הוצאות מימון נטו
(48%)	(36%)	(448)	(312)	הוצאות מיסים
(9%)	(4%)	(82)	(38)	הוצאות, ניהול ואחר, נטו
4%	8%	38	74	רווח מפעילות מופסקת
100%	100%	944	860	רווח נקי לתקופה

⁴ לפרטים בדבר מכירת פעילות סולארית על ידי סופרגו ראו סעיף 1.1.2 לפרק ב' לדוח.

⁵ לפרטים בדבר התקשרות GES בהסכם למכירת מתקן ההתפלה ראו סעיף 1.1.2 לפרק ב' לדוח.

הכנסות הקבוצה לתקופת הדוח, הסתכמו לסך של כ- 7,132 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 7,876 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד, ירידה של כ- 744 מיליון ש"ח. הירידה נובעת בעיקר מירידה במגזר סונול בסך של כ-491 מיליון ש"ח (בעיקר בשל ירידה במחיר הנפט ומירידה במכירות דלקים שחורים), ירידה בהכנסות גי.אי.אס (בעיקר הכנסות מביצוע עבודות קבלניות לאור סיום הרחבת מתקן ההתפלה בשנת 2013 וכן מירידה בהכנסות מפרויקטים) וסופרגו (בעיקר הכנסות מהקמה בתחום הסולארי) אשר קוזה בשל גידול במגזר הנדל"ן המניב לשטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל בסך כ- 22 מיליון ש"ח (בעיקר מגידול בהכנסות מנכסים קיימים ומאיכלוס נכסים חדשים), ובשל גידול במגזר הנדל"ן המניב בארה"ב בין השאר בשל רכישת נכס חדש ביוסטון. הכנסות הקבוצה לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2014, הסתכמו לסך של כ- 1,666 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 2,010 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד, ירידה של כ- 344 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר מירידה במגזר סונול בסך של כ-262 מיליון ש"ח (בעיקר בשל ירידה במחיר הנפט ומירידה במכירות דלקים שחורים), ירידה בהכנסות גי.אי.אס מפרויקטים וירידה בהכנסות סופרגו מהקמה בתחום הסולארי, אשר קוזה מגידול במגזר הנדל"ן המניב בסך של כ- 18 מיליון ש"ח (בעיקר בשל איכלוס המשרדים במרכז עזריאלי חולון ומרכישת הנכס ביוסטון ארה"ב). ליום 31 בדצמבר 2014 סך הנכסים במאזן עמד על כ- 25 מיליארד ש"ח, בדומה ליום 31 בדצמבר 2013.

להלן חלקם של נכסי מגזרי הפעילות מסך נכסיה של הקבוצה:

שיעור נכסי המגזר מסך הנכסים במאזן ליום		חלק נכסי המגזר מסך הנכסים במאזן ליום (במיליוני ש"ח)		
31.12.2013	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2014	
40%	42%	10,123	10,595	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
22%	24%	5,608	6,134	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
6%	8%	1,518	2,026	נדל"ן מניב בארה"ב
9%	9%	2,333	2,208	סונול
23%	17%	5,970	4,466	אחרים והתאמות
100%	100%	25,552	25,429	סה"כ

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

ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 31 בדצמבר 2014	
4,029	3,249	נכסים שוטפים
21,523	22,180	נכסים לא שוטפים
4,972	5,099	התחייבויות שוטפות
7,850	6,981	התחייבויות לא שוטפות
12,635	13,252	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
49%	52%	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)

הקבוצה מממנת את פעילותה העסקית בעיקר מהונה העצמי, באמצעות אשראי חוץ בנקאי (בעיקר אגרות חוב והלוואות מגופים מוסדיים), אשראי בנקאי (לזמן קצר ולזמן ארוך) וניירות ערך מסחריים. בסמוך לאחר מועד הדוח הכספי הנפיקה החברה, על בסיס תשקיף המדף, אגרות חוב (סדרה ב') לציבור. איתנותה הפיננסית של הקבוצה המאופיינת במינוף נמוך ובהיקף נרחב של נכסים לא משועבדים, מאפשרת לקבוצה זמינות מקורות להשגת מימון בתנאים נוחים. לפרטים נוספים ראה סעיף 18 לפרק א' של דוח זה וסעיף 1.5 להלן.

1.5. מצב כספי, נזילות ומקורות מימון

(א) אמצעים נזילים בקבוצה

ליום 31 בדצמבר 2014, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר ופיקדונות והשקעות לזמן קצר) שמחזיקה הקבוצה הסתכם לסך של כ-210 מיליון ש"ח. החברה רואה באמצעים הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילות שוטפת ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ-14.7 מיליארד ש"ח בנוסף לכ-210 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 שונות⁶. בהתייחס למקורות נזילים אפשריים נוספים, מעריכה החברה כי ביכולת הקבוצה לגייס מימון בתנאים נוחים, גם בתנאים הכלכליים השוררים כיום.

להלן טבלת הנכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי⁷:

נכסים	שווי הנכסים ליום 31.12.14 (במיליון ש"ח) כפי שהם מוצגים בדוחות הכספיים
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל	7,765
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	4,106
נכסי נדל"ן אחרים	127
אחזקות החברה בחברת לאומי קארד	593
אחזקות החברה בחברת גרנית הכרמל	1,162
אחזקות החברה בבנק לאומי	945
סה"כ	14,698

(ב) דיבידנדים:

לפרטים אודות חלוקות דיבידנד שביצעה החברה בשנים 2013-2014 ועד למועד פרסום הדוח ראו סעיף 4 לפרק א' לדוח. לפרטים אודות דיבידנד שקיבלה החברה מלאומי קארד ראה סעיף 13.2 לפרק א' לדוח.

(ג) תזרימי מזומנים

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014, הסתכמו לסך של כ-1,154 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ-1,689 מיליון ש"ח שנבעו מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד (ירידה של כ-535 מיליון ש"ח).

עיקר התזרים בתקופת הדוח נבע מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב (כ-1,134 מיליון ש"ח) בתוספת תזרים שנבע מפעילות שוטפת מגרנית בקיזוז מיסי הכנסה ששולמו.

עיקר ההפרש בתזרים מפעילות שוטפת בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע מתזרים שהתקבל ממכירת נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך כ-460 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה.

⁶ בסעיף 18 לפרק תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח זה פירטה החברה נושאים נוספים בקשר עם פעילות המימון בקבוצה.
⁷ הנכסים שבטבלה אינם כוללים נכסים מניבים המוחזקים על ידי גרנית.

תזרים המזומנים שנבע לקבוצה מפעילות שוטפת בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 שימש את הקבוצה בעיקר למימון השקעות הנדרשות בפרויקטים בהקמה ולרכישת קרקעות, לפרעון התחייבויות לזמן ארוך ולחלוקת דיבידנד.

תזרימי המזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2014, הסתכמו לסך של כ- 374 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 480 מיליון ש"ח שנבעו מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד (קיטון של כ- 106 מיליון ש"ח).

עיקר הקיטון בתזרים מפעילות שוטפת בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2014, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מתשלומים לספקים בשל סיום עבודות ההקמה של המתקנים הסולאריים וממכירת פעילות טמבור במהלך שנת 2014.

תזרימי המזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014, הסתכמו לסך של כ- 784 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 894 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

עיקר ההפרש בסך התזרים ששימש את הקבוצה לפעילות השקעה בתקופת הדוח לעומת התזרים בתקופה המקבילה אשתקד נובע מהתמורה שהתקבלה ממימוש פעילות טמבור בסך של כ- 488 מיליון ש"ח בקיזוז רכישה והשקעה של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בסך כ- 1,204 מיליון ש"ח בשנת הדוח לעומת סך של כ- 862 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי המזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2014, הסתכמו לסך של כ- 215 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 160 מיליון ש"ח ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה בתקופה המקבילה אשתקד (קיטון של כ- 55 מיליון ש"ח).

עיקר הקיטון ברבעון נבע מתקבול מהמדינה בגין מכירת מלאי החירום בסוגול אשתקד.

תזרימי המזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות מימון בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014, הסתכמו לסך של כ- 647 מיליון ש"ח, לעומת מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בסך של כ- 487 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר הגידול בסך כ- 160 מיליון ש"ח נבע מירידה בנטילת אשראי לזמן קצר השנה לעומת אשתקד בסך של כ- 130 מיליון ש"ח.

תזרימי המזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות מימון בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2014, הסתכמו לסך של כ- 174 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ- 149 מיליון ש"ח ששימשו לפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד (גידול של כ- 25 מיליון ש"ח). עיקר הגידול נובע מגידול בפרעון הלוואות נטו בסך כ- 29 מיליון ש"ח.

להלן הרכב מקורות המימון של הקבוצה:

31.12.2013		31.12.2014		
% מסך המאזן	מליוני ש"ח	% מסך המאזן	מליוני ש"ח	
10%	2,567	12%	2,962	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
14%	3,563	12%	3,176	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
6%	1,441	4%	958	אגרות חוב לזמן ארוך
30%	7,571	28%	7,096	סה"כ

קיטון בסך כ- 475 מליון ש"ח בתקופת הדוח הנובע בעיקר מסיווג התחייבויותיה של דרך הים בסך של כ-733 מיליון ש"ח להתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה. מאידך, במגזרי הנדל"ן המניב, תחום הפעילות העיקרי של הקבוצה, חל גידול נטו בהלוואות בתקופת הדוח בסך של כ- 140 מיליון ש"ח.

למועד הדוח, לחברה גרעון בהון החוזר בסך כ- 1.9 מיליארד ש"ח, שנובע, בעיקר, מהחלטת הנהלת הקבוצה, בשלב זה, לממן את פעילותה גם באמצעות אשראים לזמן קצר, זאת, לאור ההזדמנות העסקית בשל הריביות הנמוכות לאשראים אלו. כמו כן סיווגה החברה אשראי לזמן ארוך המיועד לפירעון בשנה הקרובה כאשראי לזמן קצר.

החברה מעריכה, כי אם תחליט להמיר אשראי כאמור באשראי לזמן ארוך במועד כלשהו, תוכל לעשות זאת לאור איתנותה הפיננסית ו/או היקף הנכסים הלא משועבדים שלה ולפיכך, החליט דירקטוריון החברה, כי אין בגרעון בהון החוזר האמור כדי להשפיע על יכולתה לפרוע את התחייבויותיה במועד.

הערכת החברה הנזכרות בסעיף 1.5 זה לדוח הדירקטוריון בקשר עם נזילותה וזמינות מקורות מימון שלה, ובפרט באשר לאפשרות המרת החוב לזמן קצר בחוב לזמן ארוך, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות החברה ביחס להתפתחויות בשווקים, רמות האינפלציה ותזרימי המזומנים הצפויים 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 תזרימי המזומנים של החברה.

(ד) דירוג

להלן פרטים בדבר דירוג אגרות החוב, ניירות ערך מסחריים והלוואה פרטית של החברה:

נייר הערך	חברת הדירוג	הדירוג	תאריך הדירוג
אגרות החוב (סדרה א') של החברה	מידרוג	Aa2 באופק יציב	21 בספטמבר 2014
	מעלות	AA+ יציב	20 בינואר 2015
אגרות החוב (סדרה ב') של החברה*	מעלות	AA+ יציב	20 בינואר 2015
	מעלות	A-1+	23 ביוני 2014
ניירות מסחריים**	מידרוג	Aa2	21 בספטמבר 2014
הלוואה פרטית	מידרוג	Aa2	21 בספטמבר 2014

* לפרטים אודות אגרות חוב (סדרה ב') של החברה שהונפקו לאחר תאריך המאזן ראה ביאור 40. לדוחות הכספיים, סעיפים 18.5 ו-18.7 לפרק א' לדוח זה.

** לפרטים בדבר הנפקה פרטית של סדרה חדשה של ניירות ערך מסחריים ראה ביאור 21. לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2014.

לפרטים נוספים ראה ביאורים 21א, 21ב(1), 21ב(2), 21ב(5) ו-40. לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2014. לעיון בדוח המעקב השנתי של חברת מידרוג וכן לעיון בדוח מידרוג לאגרות החוב (סדרה א') של החברה ולהלוואה פרטית ראה דיווח מיידי של החברה מיום 21 בספטמבר 2014 (אסמכתא: 2014-01-161508). לעיון בדוח המעקב השנתי של מעלות ראה דיווח מיידי של החברה מיום 11 בפברואר 2015 (אסמכתא: 2015-01-029467).

(ה) התחייבויות ומימון

התחייבויות פיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל) ליום 31 בדצמבר 2014, 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	
709	709	-	683	26	-	-	-	הלוואות ז"ק
4,602	-	4,602	-	-	13	1,093	3,496	הלוואות ז"א
5,311	709	4,602	683	26	13	1,093	3,496	סה"כ

מועד פרעון התחייבויות פיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל) ליום 31 בדצמבר 2014, במליוני ש"ח:

שנה	קרי	ריבית	סה"כ
1	1,793	149	1,942
2	289	123	412
3	1,788	71	1,859
4	158	51	209
5 ואילך	1,283	93	1,376
סה"כ	5,311	487	5,798

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 31 בדצמבר 2014, שיעור ההלוואות לזמן קצר עמד על כ- 13% מתוך סך ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל). להערכת החברה שיעור זה הינו נמוך ושמרני לאור יחס המינוף הנמוך וסך הנכסים שאינם משועבדים כמפורט לעיל.

בהתאם למדיניותה, מעת לעת, בוחנת החברה את ההזדמנויות להמרת החוב לזמן קצר לחוב לזמן ארוך, בריבית קבועה. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את מקורות הפירעון למימון ההתחייבויות הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעון, לרבות בקשר עם התזרים וסך הנכסים שאינם משועבד.

בתקופת הדוח, המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות הינן בעיקר :

- לקבוצה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת לאורך שנים רבות (לא כולל תמורה או השקעה בנכסים פיננסיים המוחזקים למסחר). תזרים זה הסתכם לסך של כ- 1,154 מיליוני ש"ח בשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2014, לעומת סך של כ- 1,235 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- האמצעים הנזילים והנכסים שאינם משועבדים כמפורט בסעיף 1.5 (א) לעיל.
- בנוסף לקבוצה נכסים מניבים משועבדים ששכום ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משוויים ההוגן.

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

בהתאם לסיכוני השוק העיקריים שפורטו לעיל ובהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות, מבצעת הקבוצה מבחני רגישות לשינויים בסיכוני השוק המשפיעים על השווי ההוגן של "מכשירים רגישים". לפרטים ראו מצ"ב נספח א' לדוח דירקטוריון זה וכן ביאורים 36 ו-37 לדוחות הכספיים.

להלן שורות הסיכום של טבלאות מבחני הרגישות ליום 31 בדצמבר, 2014:

רווח (הפסד) משינויים בפרמטרים בגינם נעשה מבחן הרגישות (באלפי ש"ח)						
שווי הוגן	עליה בפרמטר		ירידה בפרמטר		עלייה	ירידה
	10%	5%	10%	5%	אבסולוטית	אבסולוטית
2%	2%	5%	10%	5%	2%	2%
רגישות לשינויים בשיעורי הריבית בדולר האמריקאי	(1,179,590)	12,781	6,394	(12,730)	(6,383)	85,347
רגישות לשינויים בשיעורי הריבית הריאלית	(3,858,742)	(692)	(469)	2,196	825	115,432
רגישות לשינויים בשערי חליפין של הדולר	(1,324,817)	(88,063)	(44,032)	44,032	88,063	
מלאי תזקיני נפט	154,616	15,452	7,726	(15,452)	(7,726)	
רגישות לשינויים בשיעור ההיוון של נדל"ן להשקעה	16,522,888	(1,527,383)	(800,612)	1,867,981	885,706	(3,467,899)
						6,352,371

להלן שורות הסיכום של טבלאות מבחני הרגישות ליום 31 בדצמבר, 2013:

רווח (הפסד) משינויים בפרמטרים בגינם נעשה מבחן הרגישות (באלפי ש"ח)						
שווי הוגן	עליה בפרמטר		ירידה בפרמטר		עלייה	ירידה
	10%	5%	10%	5%	אבסולוטית	אבסולוטית
2%	2%	5%	10%	5%	2%	2%
רגישות לשינויים בשיעורי הריבית השקלית	(406,752)	1,304	1,422	(1,300)	(1,433)	8,118
רגישות לשינויים בשיעורי הריבית בדולר האמריקאי	(884,245)	15,653	7,885	(16,129)	(8,004)	72,845
רגישות לשינויים בשיעורי הריבית הריאלית	(3,911,042)	(9,265)	(4,768)	10,387	5,050	137,895
רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן	481	20,800	10,400	(20,800)	(10,400)	
רגישות לשינויים בשערי חליפין של הדולר	(1,117,565)	(52,008)	(26,003)	52,008	26,003	
מלאי תזקיני נפט	132,142	13,111	6,555	(13,111)	(6,555)	
רגישות לשינויים בשיעור ההיוון של נדל"ן להשקעה	15,799,558	(1,464,575)	(764,133)	1,800,683	857,069	(3,426,546)
						5,986,559

(ו) מאזן הצמדה של החברה ליום 31 בדצמבר 2014

לפרטים בדבר מאזן הצמדה מאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר, 2014 ראה נספח ג' לדוח זה.

1.6. איכות הרווח

הרווח הנקי של החברה כולל ומושפע בעיקר מהמרכיבים הבאים:

- רווח מפעילות הנדל"ן המניב – מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל, מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל ומגזר נדל"ן מניב בארה"ב;
- שינויים בשווי ההון של נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה;
- חלק החברה ברווחי מגזר סונוול;
- חלק החברה ברווחי גרנית הכרמל למעט מגזר סונוול.
- פעילות המטה של החברה הכוללת הוצאות מימון נטו, הוצאות הנהלה כלליות ושיווק;
- הוצאות מיסים נדחים ושוטפים.

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

ברוחי החברה עשויה לחול תנודתיות גבוהה בין תקופות דיווח שונות וזאת בעיקר בשל שינויים בשווי הנדל"ן המניב כאמור לעיל המושפע, בין היתר, משינויים בשיעורי ההיוון וכן משינוי בהיקף ההכנסות, כתוצאה משינויים בתנאי השוק ו/או מעליית מדד המחירים לצרכן. בנוסף, הוצאות המימון בחברה מושפעות משינויים בריבית משתנה ושינויים במדד המחירים לצרכן.

החברה בוחנת לפחות אחת לחצי שנה את שווי ההון של הנדל"ן להשקעה בישראל ובכל מועד בו קיימות אינדיקציות לשינויים מהותיים בשווי. השווי ההון נקבע, בעיקר, בהתבסס על הערכות שווי שבוצעו על ידי שמאים בלתי תלויים בחברה. השווי ההון נמדד בהתבסס על היוון תזרימי מזומנים על בסיס חוזים חתומים ודמי שכירות ראויים לשטחים פנויים למועד הבחינה, הנתמכים בהשוואתם לחידושים הנעשים במיקומים דומים לזה של הנכס סמוך למועד הערכת השווי וכן שימוש בשיעורי היוון הנבדקים בין היתר על ידי ניתוח עסקאות השוואה סמוך למועד הערכת השווי. החברה בוחנת כל רבעון את הצורך בעדכון השווי של נכסי הנדל"ן להשקעה על ידי בחינת שינויים מקרו כלכליים, שינויים בסביבת הנכסים ובהכנסות הנובעות מהם וכן מקיימת שיחות עם שמאי מקרקעין בלתי תלוי לבחינת שינויים בשיעורי ההיוון. כמו כן, לגבי נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה נלקחים בחשבון העלויות שהושקעו בפועל בתקופה, תחזית העלויות להשלמה העדכנית וחוזי שכירות שנחתמו במהלך התקופה. במידה ולהערכת ההנהלה חלו שינויים מהותיים בשווי הנכסים, כפי שהוגדרו בנהלי החברה, הרי שמבוצעות הערכות שווי עדכניות לנכסים הרלוונטיים, על ידי החברה או על ידי שמאי בלתי תלוי.

שינויים בהנחות המשמשות מומחים חיצוניים ו/או שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על ניסיונה המצטבר יכולים להביא לשינוי בשווי ההון אשר נזקף לדוח רווח והפסד ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעילותה. לפרטים נוספים ראה ביאור 3. לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר שווי ההון של הנדל"ן להשקעה לפי מגזרי פעילות ראו סעיף 7.4 בפרק א' לדוח זה. כמו כן ראה ביאורים 14 ו-37 לדוחות הכספיים המצורפים.

1.7. הוצאות הנהלה כלליות ושיווק (סולו מורחב)

הוצאות הנהלה ושיווק של החברה במאוחד (ללא גרנית הכרמל) הסתכמו לסך של כ- 84 מיליון ש"ח בשנת 2014 לעומת כ-93 מיליון ש"ח בשנת 2013. הירידה בהוצאות בסך כ- 9 מיליון ש"ח נובעת בעיקר מירידה בסך כ- 10 מיליון ש"ח בתמורה בגין שירותי ניהול המשולמים לחברות קנדיות שבבעלות ובשליטה מלאה של מר דוד עזריאלי ז"ל ומירידה בהוצאות תשלום מבוסס מניות בסך כ- 8 מיליון ש"ח, בקיזוז עלייה בהוצאות השיווק בסך כ- 8 מיליון ש"ח. סך התרומות של החברה במאוחד (כולל גרנית הכרמל) בשנת 2014 הסתכמו לסך של כ- 16 מיליון ש"ח.

הוצאות הנהלה ושיווק של החברה במאוחד (ללא גרנית הכרמל) הסתכמו לסך של כ- 23 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי לשנת 2014 לעומת כ- 20 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע מגידול בהוצאות השיווק בסך של כ- 6 מיליון ש"ח (בעיקר בגין קמפיין שיווקי שהושק) בקיזוז ירידה בתמורה בגין שירותי הניהול המשולמים לחברות קנדיות שבבעלות ובשליטה מלאה של מר דוד עזריאלי בסך של כ- 2 מיליון ש"ח. לשינויים הנובעים ממגזר סונול ראה סעיף 1.10.4 להלן.

1.8. הוצאות מימון נטו

הוצאות המימון נטו של הקבוצה, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014, הסתכמו לסך של כ- 150 מיליון ש"ח, לעומת כ- 334 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד (קיטון של כ- 184 מיליון ש"ח). הקיטון בהוצאות המימון נטו נובע בעיקר מקיטון בהוצאות הצמדה על הלוואות ואגרות חוב כתוצאה מירידה בשיעור המדד הידוע בתקופת הדוח בכ- 0.1%, לעומת עלייה של כ-1.9% בתקופה המקבילה אשתקד, מקיטון בהוצאות הריבית על הלוואות ואגרות חוב בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, שנבע הן מירידת הריבית במשק, והן ממימון מחדש של הלוואות בשיעורי ריבית נמוכים משמעותית מבעבר וכן מהכנסות מעסקאות הגנה על הדולר לעומת הפסדים בתקופה המקבילה.

הוצאות המימון נטו ברבעון הסתכמו לכ- 20 מיליון ש"ח לעומת כ- 54 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון בסך כ- 34 מיליון ש"ח נובע בעיקר מהכנסות מעסקאות הגנה על הדולר לעומת הפסדים בתקופה המקבילה, מקיטון בהוצאות ריבית והצמדה על הלוואות ואגרות חוב ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד שנבע מירידת הריבית במשק ומירידת שיעור עלית המדד.

1.9. מיסים על הכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה של הקבוצה, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 הסתכמו לסך של כ- 312 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מיסים בסך של כ- 448 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. הקיטון בהוצאות מיסים מיוחס בעיקר להוצאה שנרשמה אשתקד בגין גידול בהתחייבות למיסים נדחים ליום 31 בדצמבר 2013 בסך של כ- 143 מיליון ש"ח עקב העלאת מס החברות החל משנת 2014 לשיעור של 26.5%.

כמו כן נרשמה ירידה בהוצאות מיסים נדחים בגין קיטון ברווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה שקוזה בעלייה בהוצאות המס בתקופה הנוכחית הנובעת הן מעליית שיעור מס החברות והן כתוצאה מגידול ברווח השוטף (בעיקר עקב הקיטון בהוצאות המימון כאמור לעיל).

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 1.1.5 לעיל). בנוסף, התרומה לתוצאות מביאה בחשבון את חלק החברה בתוצאות החברה המוחזקת (בעקיפין) על ידי החברה, סונול, המהווה מגזר פעילות.

1.10.1. מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2013	31 בדצמבר 2014	31 בדצמבר 2013	31 בדצמבר 2014	
מליוני ש"ח				
873	877	217	219	הכנסות
	0.5%		0.9%	אחוז שינוי
705	709	177	178	NOI
	0.6%		0.6%	אחוז שינוי

הגידול ב- NOI בשנת 2014 וברבעון הרביעי לשנת 2014 נובע בעיקר משיפור בהכנסות במרבית מרכזי המסחר והקניונים הקיימים של הקבוצה וכן מאיכלוס שטחי המסחר במרכז עזריאלי חולון בשנת 2014. בניטרול השפעת הקיטון ב- NOI מקניון באר שבע, הגידול ב- NOI בשנת 2014 לעומת התקופה המקבילה אשתקד הינו כ-2.5%.

להלן התפתחות NOI של המגזר (במליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2013	31 בדצמבר 2014	31 בדצמבר 2013	31 בדצמבר 2014	
705	707	177	178	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ⁸
-	2	-	-	בגין נכסים שהקמתם הושלמה בשנת 2013
-	-	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2014
705	709	177	178	סה"כ

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

- עלייה ריאלית בדמי השכירות בעת חידוש חוזים בנכסים השונים (עקב מימוש אופציות ע"י השוכרים ו/או חתימה על חוזים חדשים).
- התייעלות תפעולית בחברות הניהול.

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

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

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

יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל - הסתכמה ביום 31 בדצמבר 2014 בסך של כ- 10.6 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 10.1 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2013. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר.

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

ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-89 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ-184 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי הערכות השווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2014. ההפסד מהתאמת שווי הוגן בתקופת הדוח, נבע בעיקר מירידת ערך של קניון עזריאלי באר שבע וקניון עזריאלי קריית אתא ומהשקעות בנכסים הן שבוצעו והן שצפויות להתבצע, בקיזוז רווח שנרשם, אשר נבע בעיקר מעלייה ב-NOI ומהפחתת קלה בשיעור ההיוון.

בניטרול התאמת שווי הוגן של קניון באר שבע וקרית אתא הרווח מהתאמת שווי הוגן בתקופת הדוח הינו כ-135 מיליון ₪.

1.10.2. מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2013	31 בדצמבר 2014	31 בדצמבר 2013	31 בדצמבר 2014	
מליוני ש"ח				
365	387	94	101	הכנסות
	6%		7%	אחוז שינוי
301	318	78	83	NOI
	6%		6%	אחוז שינוי

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

להלן התפתחות NOI של המגזר (במליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2013	31 בדצמבר 2014	31 בדצמבר 2013	31 בדצמבר 2014	
300	309	78	83	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ⁹
1	9	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2013
-	-	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2014
301	318	78	83	סה"כ

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

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

בעיקר מ:

- עלייה ריאלית בדמי השכירות בעת חידוש חוזים בנכסים השונים (עקב מימוש אופציות ע"י השוכרים ו/או חתימה על חוזים חדשים).
- איכלוס מרכז עזריאלי חולון ברבעון הרביעי של שנת 2014.
- התייעלות תפעולית של חברות הניהול.

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

בעיקר מ:

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

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל - הסתכמה ביום 31 בדצמבר 2014 בסך של כ- 6.1 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 5.6 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2013. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר.

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

הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 117 מיליון ש"ח, לעומת רווח של כ-175 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. הרווח בתקופת הדוח נבע מעליה ב-NOI ומהפחתה קלה בשיעור ההיוון. הנכסים מוצגים לפי הערכות השווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2014.

1.10.3. מגזר נדל"ן מניב בארה"ב:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2013	31 בדצמבר 2014	31 בדצמבר 2013	31 בדצמבר 2014	
מליוני ש"ח				
179	191	47	57	הכנסות
	7%		21%	אחוז שינוי
99	107	23	32	NOI
	8%		39%	אחוז שינוי

הגידול בהכנסות בשנת 2014 נובע בעיקר מרכישת בניין משרדים מאוכלס ביוסטון, טקסס ארה"ב בחודש ספטמבר 2014.

להלן התפתחות NOI של המגזר (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2013	31 בדצמבר 2014	31 בדצמבר 2013	31 בדצמבר 2014	
96	101	23	27	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ¹⁰
-	6	-	5	בגין נכסים שנרכשו בשנת 2014
3	-	-	-	בגין נכסים שנמכרו בשנת 2013
99	107	23	32	סה"כ

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

- עלייה בהכנסות משוכרים
- אכלוס שטחים פנויים.

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

- שער החליפין הממוצע של הדולר האמריקאי בתקופת הדוח נמוך בכ-0.9% משער החליפין של הדולר האמריקאי הממוצע בתקופה המקבילה אשתקד.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר - הסתכמה ביום 31 בדצמבר 2014 בסך של כ-2.0 מיליארד ש"ח, לעומת כ-1.5 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2013. עיקר השינוי נובע מרכישת בניין המשרדים ביוסטון, טקסס ארה"ב וכן מעלית שער החליפין של הדולר.

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

הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-9 מיליון ש"ח, לעומת רווח של כ-69 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. הרווח בתקופת הדוח נבע מעלייה ב-NOI אשר מרביתו קוּזְזָה על ידי הפחתת השקעות צפויות (בעיקר בשל החלפת שוכר) והעלאת שיעור ההיוון בחלק מהנכסים.

לפרטים בדבר עסקאות בנוגע לנכסי נדל"ן מניב בארה"ב במהלך תקופת הדוח ראה סעיף 1.3.1 לפרק א' לדוח.

1.10.4. מגזר סונוול:

חלק החברה בתוצאות מגזר סונוול הסתכם בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 ברווח של כ-49 מיליון ש"ח, לעומת רווח של כ-102 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

¹⁰ NOI - same property NOI מנכסים דומים שהיו בהחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

להלן תמצית נתונים מתוך הדוח המאוחד של חברת סונול:

גידול/קיטון	לשנה שהסתיימה ביום		גידול/קיטון	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		
	31 בדצמבר 2013	31 בדצמבר 2014		31 בדצמבר 2013	31 בדצמבר 2014	
%	מליוני ש"ח		%	מליוני ש"ח		
(9%)	5,309	4,818	(20%)	1,334	1,072	הכנסות נטו
(7%)	694	642	(22%)	167	130	רווח גולמי
(50%)	108	54	(533%)	6	(26)	רווח (הפסד) תפעולי
23%	31	38	(200%)	(7)	(21)	רווח (הפסד) לפני מס

תמצית התוצאות העסקיות של סונול:

עיקר הירידה בהכנסות סונול בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבעה בעיקר מירידת מחיר הנפט ומירידה בכמות הדלקים שנמכרו במגזר השיווק הישיר (בעיקר דלקים שחורים ברווחיות נמוכה) אשר קווצה בחלקה בעליה בכמות הדלקים שנמכרה במתחמי התדלוק.

הרווח הגולמי

הרווח הגולמי של סונול הסתכם בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 בסך של כ- 642 מליוני ש"ח, לעומת כ- 694 מליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ירידה בשיעור של כ- 7% בתקופת הדוח.

הירידה ברווח הגולמי נובעת בעיקר כתוצאה מהשפעה של גידול בעלות המכר כתוצאה מהשפעת שערי החליפין לעומת קיטון בתקופה המקבילה וכן מהפסדי מלאי גבוהים יותר וקווצה בחלקה בעלייה בכמויות שנמכרו במתחמי התדלוק ובשיווק הישיר וכן בתוצאות חנויות הנוחות.

הרווח הגולמי של סונול הסתכם ברבעון בסך של כ- 130 מליוני ש"ח, לעומת כ- 167 מליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ירידה בשיעור של כ- 22%.

הירידה ברווח הגולמי נובעת בעיקר מהשפעה של גידול בעלות המכר כתוצאה מהשפעת שערי החליפין לעומת קיטון בתקופה המקבילה, מהפסדי מלאי גבוהים יותר וכן מירידה בכמויות הדלקים הלבנים והשחורים שנמכרו ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל אשתקד.

הרווח התפעולי

הרווח התפעולי של סונול בשנת 2014 הסתכם בכ- 54 מליוני ש"ח לעומת סך של כ- 108 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ- 50%. הירידה נובעת מהקיטון ברווח הגולמי, כאמור לעיל.

ההפסד התפעולי ברבעון הסתכם בכ- 26 מליוני ש"ח לעומת רווח בסך של כ- 6 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה ברווח התפעולי ברבעון נובעת מהקיטון ברווח הגולמי כאמור לעיל, וקווצה בחלקה על ידי קיטון בהוצאות הנהלה וכלליות.

הרווח לפני מס

הרווח לפני מס של סונול בשנת 2014 הסתכם בכ- 38 מליוני ש"ח לעומת סך של כ- 31 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה של כ- 23%. העלייה נובעת מקיטון בהוצאות מימון בקיזוז הירידה ברווח התפעולי כאמור לעיל. ההפסד לפני מס ברבעון הסתכם בכ- 21 מליוני ש"ח לעומת סך של כ- 7 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהפסד נובע מקיטון ברווח התפעולי כאמור לעיל בקיזוז ירידה בהוצאות המימון.

1.10.5. רווח מפעילות מופסקת - טמבור :

בחודש יוני 2014 השלימה גרנית את מכירת מלוא החזקותיה (100%) בטמבור, וכתוצאה מהמכירה הכירה החברה ברווח בסך של כ-55 מיליון ש"ח, אשר נזקף לדוח רווח והפסד ומוצג בסעיף רווח מפעילות מופסקת (לאחר מס). בהתאם להוראות IFRS 5, תוצאות טמבור מוצגות כפעילות שהופסקה. תוצאות טמבור הוצגו בנפרד מתוצאות הפעילויות הנמשכות בדוח רווח והפסד ומידע השוואתי בדוח רווח והפסד הוצג מחדש. לפרטים נוספים ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2014.

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.
- 2.2 האחראי על ניהול סיכוני שוק**
ניהול הסיכונים בחברה ובחברות המוחזקות בקבוצה נקבע ומבוצע במישרין על ידי הנהלותיהן. האחראית לניהול סיכוני השוק בחברה הינה סמנכ"לית הכספים של החברה, גב' אירית סקלר-פילוסוף. לפרטים על השכלתה, כישוריה וניסיונה העסקי ראו תקנה 26א' בפרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד – לדוח זה.
- 2.3 תיאור סיכוני שוק**
לפרטים בדבר סיכוני השוק של החברה ראה ביאורים 35 ו-36 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2014.
- 2.4 מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק**
לפרטים בדבר מדיניות החברה בניהול סיכוני השוק של החברה ראה ביאורים 35 ו-36 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2014.
במהלך שנת 2014 השתמשה גרנית הכרמל במכשירים פיננסיים נגזרים להגנה על עודפי חשיפותיה ראה נספח ב' לדוח זה.
- 2.5 אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות**
ועדת הכספים והדירקטוריון דנים לפחות אחת לרבעון בחשיפות החברה לסיכוני השוק ובפעולות בהן נקטה הנהלת החברה וככל הנדרש קובעים קריטריונים ומגבלות כמותיים. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את נהלי הבקרה ומעדכנת אותם בהתאם להיקפי הפעילות והסיכון הנגזר מהפעילות.
- 2.6 פוזיציות בנגזרים**
לפרטים ראה נספח ב' לדוח הדירקטוריון.
- 2.7 ניתוח מבחני רגישות והשפעות על שווי הוגן של עסקאות הגנה, שערי חליפין, ריבית ומכשירים פיננסיים**
בהתאם לסיכוני השוק העיקריים שפורטו לעיל ובהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות, מבצעת הקבוצה מבחני רגישות לשינויים בסיכוני השוק המשפיעים על השווי ההוגן של "מכשירים פיננסיים".
לפרטים ראה מצ"ב נספח א' לדוח דירקטוריון זה.
- 2.8 טבלת בסיסי הצמדה**
לפרטים ראה נספח ג' לדוח הדירקטוריון.

3. היבטי ממשל תאגידי

לפרטים בדבר היבטי הממשל התאגידי בחברה, לרבות שאלון ממשל תאגידי, פרטים בדבר הדירקטורים ואישור הדוחות, תגמול נושאי משרה בכירה, מדיניות התרמות, פרטים אודות מבקר הפנים ורואה החשבון המבקר, ראה פרק ממשל תאגידי המצורף כפרק ה' לדוח זה.

4. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

4.1 גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד

הנחיית רשות ניירות ערך קובעת, כי הערכת שווי מהותית הינה הערכת שווי המקיימת אחד מהמבחנים: (1) נושא הערכות השווי מהווה לפחות 5% מסך נכסי החברה כפי שמוצגים בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של תקופת הדיווח ("המבחן המאזני") (2) השפעת השינוי בשווי כתוצאה מהערכת השווי על הרווח הנקי או על הרווח הכולל, לפי העניין, מהווה לפחות 5% מסך הרווח הנקי או הרווח הכולל בהתאמה של החברה לתקופת הדיווח וכן מהווה לפחות 2.5%¹¹ מההון העצמי של החברה לתום תקופת הדיווח¹² ("המבחן התוצאתי"). בנוסף קובעת ההנחיה כי הערכת שווי מהותית מאוד, אותה יש לצרף לדוחות הכספיים של תאגיד מדווח, הינה הערכת שווי המקיימת ככל מהותיות (10% במקום 5% ו-5% במקום 2.5%).

עוד קבעה רשות ניירות ערך, כי מקום בו הערכת השווי עומדת במבחנים הכמותיים אך שיקולים איכותיים הביאו להחלטה אחרת של התאגיד, והוחלט לא לצרפה, התאגיד יתן גילוי להחלטתו, תוך פירוט תוצאות המבחנים הכמותיים והנימוקים והשיקולים אשר היוו בסיס להחלטה זו.

למועד הדוח, אימץ דירקטוריון החברה את הפרמטרים שקבעה רשות ניירות ערך כמפורט לעיל ביחס לצירוף הערכת שווי מהותית מאוד.

נכון למועד הדוח, ולאחר שנבדקה הקביעה דלעיל, מצורפת הערכת השווי המהותית מאוד ביחס למגדלי עזריאלי בתל אביב בלבד (הנכללת בהערכת השווי למרכז עזריאלי כולו, על מרכיביו – קרי - לרבות קניון עזריאלי), המצורפת כנספח ד' לדוח זה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2014, שווי נכסי החברה ששוויים ההון נקבע באמצעות הערכת שווי מהותית מאוד (שנערכה ליום 31 בדצמבר, 2014) עמד על סך של כ- 4.8 מיליארד ש"ח (המיוחסת הן למגדלי מרכז עזריאלי והן לקניון עזריאלי), מתוך שווי הון של נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ- 19 מיליארד ש"ח (כ- 26% מסך נכסי נדל"ן להשקעה של החברה).

4.2 אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

ראו ביאור 40 לדוחות הכספיים.

4.3 נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם

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

4.4 נושאים שרואי החשבון של החברה הפנו לגביהם תשומת לב בחוות דעתם על הדוחות הכספיים

מבלי לסייג את חוות דעתם הפנו רואי החשבון את תשומת הלב לאמור בביאור 34 בדבר תביעות משפטיות בסכומים מהותיים, במצטבר, כנגד החברה וחברות מאוחדות, שהוגשה בקשה להכירן כתביעות ייצוגיות.

¹¹ עדכון לעמדה משפטית 105-23 פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך בחודש יולי 2014.

¹² כאשר הכוונה הינה להשפעת נושא הערכת השווי לאחר השפעת המס, ככל שישנה כזו ובערכים מוחלטים.

דירקטוריון והנהלת החברה מביעים את הערכתם הרבה לנושאי המשרה בחברה, הנהלות החברות השונות בקבוצה ולעובדיהן, על תרומתם הברוכה להישגי הקבוצה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014.

יובל ברונשטיין, מנכ"ל

דנה עזריאלי,
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 16 במרץ 2015

נספחים לדוח הדירקטוריון

31 בדצמבר 2014

נספח א
מבחני רגישות
ליום 31 בדצמבר, 2014

נספח א' - מבחני רגישות

לטבלאות שלהלן יש להתייחס לאור ההערות הבאות:

1. המכשירים הרשומים אינם בהכרח מוצגים בדוחות הכספיים לפי שווי הוגן.
2. לפרטים על שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן, ראה גם ביאור 37ד' (2) לדוחות הכספיים.
3. רגישות לשינוי אבסולוטי בריבית של 2% מהווה תרחיש קיצון להערכת החברה, לאחר בחינת תרחישים חמורים אך מתקבלים על הדעת.

טבלת רגישות למכשירים פיננסיים ליום 31 בדצמבר 2014 בהתאם לשינויים בגורמי שוק:

רגישות לשינויים בשיעורי הריבית בדולר האמריקאי

דרך קביעת השווי	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			שיעור השינוי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	ירידה אבסולוטית של 2%	ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	עליה אבסולוטית של 2%	
נוסחת פורוורד	413	2,143	1,047	(861)	(1,003)	(1,965)	(407)	עסקת אקדמה קניה דולר/שקל
היוון תזרימים	73	462	197	3,296	(151)	(271)	(65)	הלוואות שנתנו
היוון תזרימים	(96,678)	(15,335)	(7,627)	(1,182,025)	7,548	15,017	85,819	הלוואות שנתקבלו
	<u>(96,192)</u>	<u>(12,730)</u>	<u>(6,383)</u>	<u>(1,179,590)</u>	<u>6,394</u>	<u>12,781</u>	<u>85,347</u>	סה"כ

רגישות לשינויים בשיעורי הריבית הריאלית

דרך קביעת השווי	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			שיעור השינוי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	ירידה אבסולוטית של 2%	ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	עליה אבסולוטית של 2%	
היוון תזרימים	5,068	227	113	21,665	(112)	(224)	(4,035)	השקעות מוגבלות
היוון תזרימים	6,341	4,139	1,835	95,283	(1,550)	(2,922)	(5,484)	הלוואות לזמן ארוך שניתנו
היוון תזרימים	(202,118)	(16,070)	(8,011)	(3,144,902)	7,961	15,874	179,821	הלוואות לזמן ארוך שנתקבלו
היוון תזרימים	(87,764)	(5,527)	(2,756)	(1,520,856)	2,742	5,468	77,616	אגרות חוב
היוון תזרימים	162,625	19,427	9,644	690,068	(9,510)	(18,888)	(132,486)	חייבים בגין הסדר זיכיון
	<u>(115,848)</u>	<u>2,196</u>	<u>825</u>	<u>(3,858,742)</u>	<u>(469)</u>	<u>(692)</u>	<u>115,432</u>	סה"כ

נספח א' - מבחני רגישות

(המשך)

טבלת רגישות למכשירים פיננסיים ליום 31 בדצמבר 2014 בהתאם לשינויים בגורמי שוק:

רגישות לשערי חליפין שקל / דולר

שיעור השינוי	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		דרך קביעת השווי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	עליה של 10%	עליה של 5%		עליה של 10%	עליה של 5%	
חשיפה במאזן הצמדה הלוואות שניתנו חייבים בגין הסדר זיכיון הלוואות לזמן ארוך שהתקבלו עסקאות אקדמה קניה דולר / שקל סה"כ	(25,036)	12,517	(250,352)	(12,517)	12,517	הערך בספרים היוון תזרימים היוון תזרימים הערך בספרים נוסחת פורווד
	330	(165)	3,296	165	(330)	
	7,279	(3,639)	72,786	3,639	(7,279)	
	(114,969)	57,485	(1,149,686)	(57,485)	114,969	
	44,333	(22,166)	(861)	22,166	(44,333)	
	(88,063)	44,032	(1,324,817)	(44,032)	88,063	

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

שיעור השינוי	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		דרך קביעת השווי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	עליה של 10%	עליה של 5%		עליה של 10%	עליה של 5%	
מלאי תזקי נפט	15,452	7,726	154,616	15,452	7,726	
	15,452	7,726	154,616	15,452	7,726	

נספח א' - מבחני רגישות

(המשך)

טבלת רגישות למכשירים פיננסיים ליום 31 בדצמבר 2014 בהתאם לשינויים בגורמי שוק:

רגישות לשינויים בריביות שיעורי ההיוון של נדל"ן להשקעה

דרך קביעת השווי	הפסד 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	1,465,279	405,812	192,268	3,644,274	(174,003)	(332,247)	(811,633)	שיעור היוון משוקלל 5.75-7%
היוון תזרימים	2,447,586	694,955	329,335	6,045,523	(297,814)	(568,780)	(1,374,142)	7.01-7.5%
היוון תזרימים	625,749	196,522	93,564	1,771,868	(84,317)	(161,000)	(367,109)	7.51-8%
היוון תזרימים	771,890	263,321	124,890	2,272,291	(112,613)	(215,250)	(467,586)	8.01-8.5%
היוון תזרימים	863,008	246,070	116,579	2,218,100	(105,508)	(201,451)	(484,804)	8.51-9%
	178,858	61,300	29,070	570,832	(26,357)	(48,657)	(109,055)	9.6-11%
	<u>6,352,370</u>	<u>1,867,980</u>	<u>885,706</u>	<u>16,522,888</u>	<u>(800,612)</u>	<u>(1,527,385)</u>	<u>(3,614,329)</u>	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נספח א' - מבחני רגישות

לטבלאות שלהלן יש להתייחס לאור ההערות הבאות:

1. המכשירים הרשומים אינם בהכרח מוצגים בדוחות הכספיים לפי שווי הוגן.
2. לפרטים על שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן, ראה גם ביאור 37ד' (2) לדוחות הכספיים.
3. רגישות לשינוי אבסולוטי בריבית של 2% מהווה תרחיש קיצון להערכת החברה, לאחר בחינת תרחישים חמורים אך מתקבלים על הדעת.

טבלת רגישות למכשירים פיננסיים ליום 31 בדצמבר 2013 בהתאם לשינויים בגורמי שוק:

רגישות לשינויים בשיעורי הריבית השקלית

שער השקל	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			שיעור השינוי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	ירידה אבסולוטית של 2%	ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	עליה אבסולוטית של 2%	
ניירות ערך סחירים עסקת החלפת ריבית הלוואות לזמן ארוך שנתקבלו עסקאות אקדמה סה"כ	289 (634) (8,568) (10) (8,923)	35 (36) (1,247) (52) (1,300)	17 (18) (1,407) (25) (1,433)	3,574 778 (403,677) (7,427) (406,752)	(17) 18 1,396 25 1,422	(35) 36 1,241 62 1,304	(289) 640 7,757 10 8,118	
שווי שוק נוסחת פורוורד היוון תזרימים נוסחת פורוורד								

רגישות לשינויים בשיעורי הריבית בדולר האמריקאי

שער הדולר	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			שיעור השינוי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	ירידה אבסולוטית של 2%	ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	עליה אבסולוטית של 2%	
עסקת אקדמה קניה דולר/שקל הלוואות שנתנו הלוואות שנתקבלו סה"כ	- 1 (83,191) (83,190)	2 6 (16,137) (16,129)	1 3 (8,008) (8,004)	(7,094) 3,470 (880,621) (884,245)	(1) (3) 7,889 7,885	(2) (6) 15,661 15,653	- (1) 72,846 72,845	
נוסחת פורוורד היוון תזרימים היוון תזרימים								

נספח א' - מבחני רגישות

(המשך)

טבלת רגישות למכשירים פיננסיים ליום 31 בדצמבר 2013 בהתאם לשינויים בגורמי שוק:

רגישות לשינויים בשערי הריבית הריאלית

שער השינוי	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק			דרך קביעת השווי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	עליה של 2% אבסולוטית	עליה של 10%	עליה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	עליה של 2% אבסולוטית	
השקעות מוגבלות	(4,381)	(246)	124	21,686	(123)	(246)	(4,381)	היוון תזרימים
הלוואות לזמן ארוך שניתנו	(4,261)	(1,789)	941	99,851	(910)	(1,789)	(4,261)	היוון תזרימים
הלוואות לזמן ארוך שנתקבלו	209,680	20,888	(10,643)	(3,202,064)	10,510	20,888	209,680	היוון תזרימים
אגרות חוב	108,660	7,919	(3,996)	(1,779,061)	3,971	7,919	108,660	היוון תזרימים
חייבים בגין הסדר זיכיון	(171,175)	(36,056)	18,633	947,768	(18,225)	(36,056)	(171,175)	היוון תזרימים
עסקת החלפת ריבית	(632)	19	(9)	778	9	19	(632)	נוסחת פורורד
סה"כ	137,895	(9,265)	5,050	(3,911,042)	(4,768)	(9,265)	137,895	

רגישות לשערי חליפין שקל / דולר

שער השינוי	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		דרך קביעת השווי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	עליה של 10%	עליה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	
חשיפה במאזן הצמדה	(31,001)	15,500	(310,005)	(15,500)	(31,001)	הערך בספרים
הלוואות שניתנו	347	(174)	3,470	174	347	היוון תזרימים
חייבים בגין הסדר זיכיון	6,833	(3,416)	68,327	3,416	6,833	היוון תזרימים
הלוואות לזמן ארוך שהתקבלו	(87,193)	43,596	(871,930)	(43,596)	(87,193)	הערך בספרים
עסקאות אקדמה קניה דולר / שקל	59,006	(29,503)	(7,427)	29,503	59,006	נוסחת פורורד
סה"כ	(52,008)	26,003	(1,117,565)	(26,003)	(52,008)	

נספח א' - מבחני רגישות

(המשך)

טבלת רגישות למכשירים פיננסיים ליום 31 בדצמבר 2013 בהתאם לשינויים בגורמי שוק:

רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

שער השני	רווח מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של התחייבות	הפסד מהשינויים בגורם השוק		דרך קביעת השווי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	עליה של 10%	עליה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%	
עסקאות מדד עתידיות עסקת החלפת ריבית (SWAP) סה"כ	17,500	8,750	(297)	(8,750)	(17,500)	נוסחת פורוורד
	3,300	1,650	778	(1,650)	(3,300)	נוסחת פורוורד
	20,800	10,400	481	(10,400)	(20,800)	

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

שער השני	רווח (הפסד) מהשינויים		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים		מלאי תזקי נפט
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	עליה של 10%	עליה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%	
	13,111	6,555	132,142	(6,555)	(13,111)	
	13,111	6,555	132,142	(6,555)	(13,111)	

נספח א' - מבחני רגישות

(המשך)

טבלת רגישות למכשירים פיננסיים ליום 31 בדצמבר 2013 בהתאם לשינויים בגורמי שוק:

רגישות לשינויים בריביות שיעורי ההיוון של נדל"ן להשקעה

הפסד מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס		הפסד מהשינויים בגורם השוק			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
עליה אבסולוטית של 2%	עליה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	עליה אבסולוטית של 2%	שיעור השינוי
היוון תזרימים	683,955	173,830	82,340	1,514,576	(74,498)	(364,045)	שיעור היוון משוקלל 6-7%
היוון תזרימים	3,378,048	977,605	463,338	8,849,967	(418,827)	(1,912,037)	7.01-7.5%
היוון תזרימים	956,266	312,606	151,154	2,679,585	(125,764)	(245,400)	7.51-8%
היוון תזרימים	523,202	177,752	84,197	1,565,478	(76,172)	(145,412)	8.01-8.5%
היוון תזרימים	442,710	157,534	75,378	1,156,783	(68,238)	(130,305)	8.51-9%
	2,378	1,356	662	33,169	(634)	(1,240)	11%
	<u>5,986,559</u>	<u>1,800,683</u>	<u>857,069</u>	<u>15,799,558</u>	<u>(764,133)</u>	<u>(3,426,546)</u>	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נספח ב
פוזיציות הקבוצה בנגזרים
ליום 31 בדצמבר, 2014

נספח ב'
פוזיציות הקבוצה בנגזרים
ליום 31 בדצמבר 2014

פוזיציות הקבוצה בנגזרים ליום 31 בדצמבר 2014:

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

ליום 31 בדצמבר 2014 אין לגרנית הכרמל עסקאות הגנה על המדד פתוחות.

להלן פרוט העסקאות ליום 31 בדצמבר 2014:

ההחזקה המירבית בנגזרים בתקופת הדוח של סך כל פוזיציות הרכישה השקליות היתה 175,000 אלפי ש"ח.

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

להלן פרוט ההתקשרויות ליום 31 בדצמבר 2014:

סכום באלפים	מטבע לקבל	מטבע לשלם	מועד פקיעה / פירעון / מימוש	שווי נאות (אלפי ש"ח)
114,000	דולר	ש"ח	ינואר-פברואר 2015	(861)

ההחזקה המרבית בנגזרים בתקופת הדוח של סך כל פוזיציות הרכישה לצורך הגנה על שער חליפין דולר - שקל היתה 203,500 אלפי דולר ארה"ב ושל סך פוזיציות הרכישה לצורך הגנה על שער חליפין אירו - שקל היתה 1,000 אלפי אירו.

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

נספח ג
דיווח לפי בסיסי הצמדה
ליום 31 בדצמבר 2014

נספח ג'
דיווח לפי בסיסי הצמדה
ליום 31 בדצמבר 2014 לפי IFRS 7
(אלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2014						
סה"כ	אחרים	מטבע זר		מטבע ישראלי		
		אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
נכסים שוטפים						
163,578	-	4,020	53,764	-	105,794	מזומנים ושווי מזומנים
						נכסים פיננסיים המוחזקים
657	-	-	-	154	503	למסחר
45,845	-	-	-	-	45,845	פקדונות והשקעות לזמן קצר
1,260,249	-	-	43,295	4,141	1,212,813	לקוחות
320,780	79,870	-	31,469	12,504	196,937	חייבים ויתרות חובה
241,291	241,291	-	-	-	-	מלאי
9,377	9,377	-	-	-	-	נכסי מיסים שוטפים
						נכסים של קבוצת מימוש
1,207,134	148,214	141,726	66,052	537,687	313,455	המוחזקת למכירה
3,248,911	478,752	145,746	194,580	554,486	1,875,347	סה"כ נכסים שוטפים
32,647	-	-	-	9,156	23,491	השקעות והלוואות חברות כלולות
197,608	73,964	-	2,799	70,552	50,293	השקעות, הלוואות ויתרות חובה
1,628,872	-	-	24,785	-	1,604,087	נכסים פיננסיים
						חייבים לזמן ארוך בגין הסדר
29,288	-	-	-	29,288	-	זיכיון
						נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
18,838,463	18,838,463	-	-	-	-	בהקמה
981,374	981,374	-	-	-	-	רכוש קבוע
384,401	384,401	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
34,871	34,871	-	-	-	-	דמי חכירה ששולמו מראש
52,676	52,676	-	-	-	-	נכסי מסים נדחים
22,180,200	20,365,749	-	27,584	108,996	1,677,871	סה"כ נכסים לא שוטפים
25,429,111	20,844,501	145,746	222,164	663,482	3,553,218	סה"כ נכסים

(1) בעיקר אירו.

נספח ג'

דיווח לפי בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר 2014 לפי IFRS 7 (אלפי ש"ח)

(המשך)

ליום 31 בדצמבר 2014					
סה"כ	אחרים	מטבע זר		מטבע ישראלי	
		אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד
התחייבויות שוטפות					
					אשראי מתאגידים בנקאיים
2,962,143	-	25,560	121,942	1,034,147	1,780,494
705,749	-	1,693	350,756	13,337	339,963
358,464	252,966	243	11,613	12,627	81,015
108,730	-	-	-	108,730	-
43,881	43,881	-	-	-	-
116,803	116,803	-	-	-	-
					התחייבויות בגין מסים שוטפים
803,346	32,267	122,767	56,676	404,363	187,273
					התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה
5,099,116	445,917	150,263	540,987	1,573,204	2,388,745
סה"כ התחייבויות שוטפות					
התחייבויות לא שוטפות					
					הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,176,134	-	-	1,010,486	2,003,112	162,536
957,532	-	-	-	957,532	-
25,661	25,661	-	-	-	-
52,485	90	-	8,341	36,016	8,038
2,769,629	2,769,629	-	-	-	-
					התחייבויות מסים נדחים
6,981,441	2,795,380	-	1,018,827	2,996,660	170,574
סה"כ התחייבויות לא שוטפות					
12,080,557	3,241,297	150,263	1,559,814	4,569,864	2,559,319
סה"כ התחייבויות					
					סך הכל החשיפה בדוח על המצב הכספי
13,348,554	17,603,204	(4,517)	(1,337,650)	(3,906,382)	993,899

סך הכל החשיפה בדוח על המצב הכספי

(1) בעיקר אירו וליש"ט.

נספח ד
הערכת השווי מהותית מאד
ליום 31 בדצמבר, 2014
(מצורפת בקובץ נפרד)

נספח ה
דוחות כספיים סולו מורחב
ליום 31 בדצמבר, 2014

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים סולו מורחב

נספח ה'

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

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

מאזן:

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
376,442	110,229
1,211	657
35,818	36,200
63,495	76,759
6,819	6,392
483,785	230,237

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
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
נכסי מסים נדחים

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

1,311,666	1,161,819
63,915	76,753
1,612,492	1,563,180
17,190,757	18,763,462
42,449	43,583
1,340	1,110
20,222,619	21,609,907
20,706,404	21,840,144

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים סולו מורחב

נספח ה'

מאזן - המשך

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
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 מיוחס לבעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,024,679	1,792,795
109,054	195,645
119,133	115,139
24,321	92,195
1,277,187	2,195,774
3,119,643	2,979,605
914,937	538,577
38,553	39,983
15,956	8,518
2,627,195	2,734,856
6,716,284	6,301,539
18,223	18,223
2,518,015	2,518,015
341,181	387,878
9,757,867	10,327,571
12,635,286	13,251,687
77,647	91,144
12,712,933	13,342,831
20,706,404	21,840,144

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים סולו מורחב

נספח ה'

דוח רווח והפסד:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,421,171	1,462,586
427,899	36,701
9,392	11,000
78,565	67,494
6,004	10,035
1,943,031	1,587,816

הכנסות:

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

סה"כ הכנסות

312,449	321,251
10,509	18,718
82,509	65,220
207,375	118,744
12	141
612,854	524,074

עלויות והוצאות:

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

סה"כ עלויות והוצאות

1,330,177	1,063,742
(424,241)	(277,708)

רווח לפני מסים על ההכנסה

הוצאות מסים על ההכנסה

905,936	786,034
37,866	73,505

רווח מפעילות נמשכת, כולל המיעוט

רווח מפעילות מופסקת, כולל המיעוט (*)

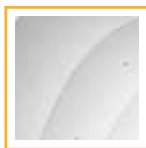
943,802	859,539
---------	---------

רווח נקי לתקופה, כולל המיעוט

(*) ביום 12 ביוני 2014 הושלמה עסקה למכירת טמבור והיא מוצגת בדוחות הכספיים כפעילות מופסקת (לפרטים נוספים ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים).

חלק ג'

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2014



קבוצת עזריאלי בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים
לשנת 2014**

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים
לשנת 2014

תוכן העניינים

ע מ ו ד

2	דוח רואי החשבון המבקרים - בקרה פנימית על דיווח כספי
3	דוח רואי החשבון המבקרים - דוחות כספיים שנתיים
	הדוחות הכספיים:
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6-7	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
8-10	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
11-13	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-138	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
קבוצת עזריאלי בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של קבוצת עזריאלי בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2014. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו (להלן - "תקן ביקורת 104"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על נדל"ן להשקעה; (3) בקורות על הכנסות מדמי שכירות מנדל"ן להשקעה; (4) בקורות על הכנסות ממכירות ולקוחות בחברת סונוול ישראל בע"מ; (5) בקורות על חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זיכיון בחברת דרך הים התפלה (אחזקות) בע"מ (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 104. על-פי תקן זה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2014.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2014 ו- 2013 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 והדוח שלנו, מיום 16 במרץ 2015, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים וכן הפניית תשומת לב לאמור בביאור 34 לדוחות הכספיים בדבר תביעות משפטיות בסכומים מהותיים, במצטבר, כנגד החברה וחברות מאוחדות, שהוגשה בקשה להכירן כתביעות ייצוגיות.

בריטמן אלמגור זר ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 16 במרץ 2015

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד חיפה	משרד ירושלים	משרד באר שבע	משרד אילת	משרד רמת-גן	טריגר פורסייט	Deloitte Analytics	Seker - Deloitte
מנעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ח. 45396 ירושלים, 9145101	אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	הרקון 6 רמת-גן, 5252183	מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	הסיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368	גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407
טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-ilat@deloitte.co.il	טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759955 info-ramatgan@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@tfc.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info-seker@deloitte.co.il

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של **קבוצת עזריאלי בע"מ** (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לדחות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ- 18% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013, והכנסותיה מפעילות נמשכת הכלולות באיחוד מהוות כ- 75% כ- 81% וכ- 75% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2014, 2013 ו-2012, בהתאמה והכנסותיה מפעילות מופסקת הכלולות מהוות כ- 6% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחווה דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973, על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לדעות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות הבנות שלה לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 והדוח שלנו מיום 16 במרץ 2015, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 34 לדוחות הכספיים בדבר תביעות משפטיות בסכומים מהותיים, במצטבר, כנגד החברה וחברות מאוחדות, שהוגשה בקשה להכירן כתביעות ייצוגיות.

בריטמן אלמגור זר ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 16 במרץ, 2015

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד חיפה	משרד ירושלים	משרד באר שבע	משרד אילת	משרד רמת-גן	טריגר פורסייט	Deloitte Analytics	Seker - Deloitte
מנלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ח. 45396 ירושלים, 9145101	אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	הרקון 6 רמת-גן, 5252183	מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	הסיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368	גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407
טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-ilat@deloitte.co.il	טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759955 info-ramatgan@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@tfco.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info-seker@deloitte.co.il

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	נכסים
2013	2014		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			נכסים שוטפים
460,984	163,578	4	מזומנים ושווי מזומנים
5,988	657		נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
50,294	45,845		פקדונות והשקעות לזמן קצר
1,739,160	1,260,249	5	לקוחות
195,702	320,780	6	חייבים ויתרות חובה
424,201	241,291	7	מלאי
17,000	9,377	31	נכסי מסים שוטפים
2,893,329	2,041,777		
1,135,682	1,207,134	9	נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה
4,029,011	3,248,911		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
48,009	32,647		השקעות והלוואות חברות כלולות
189,004	197,608	11	השקעות, הלוואות ויתרות חובה
1,714,568	1,628,872	12	נכסים פיננסיים
260,178	29,288	13	חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זיכיון
17,273,315	18,838,463	14	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
1,424,219	981,374	15	רכוש קבוע
484,797	384,401	16	נכסים בלתי מוחשיים
72,751	34,871	17	דמי חכירה ששולמו מראש
56,572	52,676	31	נכסי מסים נדחים
21,523,413	22,180,200		סה"כ נכסים לא שוטפים
25,552,424	25,429,111		סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2013	2014		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
2,566,712	2,962,143	21	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
890,379	705,749	18	ספקים ונותני שירותים
517,217	358,464	19	זכאים ויתרות זכות
109,289	108,730	20	פקדונות מלקוחות
58,940	43,881		הפרשות
35,025	116,803	31	התחייבויות בגין מסים שוטפים
4,177,562	4,295,770		
794,615	803,346	9	התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה
4,972,177	5,099,116		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
3,563,352	3,176,134	21	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
1,440,967	957,532	21	אגרות חוב
41,155	25,661	22	הטבות לעובדים
58,210	52,485		התחייבויות אחרות
2,746,544	2,769,629	31	התחייבויות מסים נדחים
7,850,228	6,981,441		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
הון			
18,223	18,223	23	הון מניות רגילות
2,518,015	2,518,015		פרמיה על מניות
341,181	387,878		קרנות הון
9,757,867	10,327,571		עודפים
12,635,286	13,251,687		סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה האם
94,733	96,867		זכויות שאינן מקנות שליטה
12,730,019	13,348,554		סה"כ הון
25,552,424	25,429,111		סה"כ התחייבויות והון

16 במרץ, 2015			
אירית סקלר פילוסוף	יובל ברונשטיין	דנה עזריאלי	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012 (*)	2013 (*)	2014	ביאור
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6,785,780	6,442,947	5,660,407	25
1,411,192	1,433,324	1,471,111	25
328,896	424,657	28,913	14
121,280	92,535	55,202	30
26,786	20,190	67,989	29
8,673,934	8,413,653	7,283,622	
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			
5,818,185	5,442,462	4,774,469	26
316,813	320,472	329,110	26
636,538	649,363	664,579	27
193,960	211,724	189,788	28
11,913	6,299	9,545	
479,781	426,197	205,117	30
1,795	3,033	12,664	
7,458,985	7,059,550	6,185,272	
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			
1,214,949	1,354,103	1,098,350	
(261,115)	(448,167)	(312,316)	31
953,834	905,936	786,034	
32,424	37,866	73,505	8
986,258	943,802	859,539	
רווח לפני מסים על ההכנסה			
מסים על ההכנסה			
רווח מפעילות נמשכת			
רווח מפעילות מופסקת (לאחר מס)			
רווח נקי לשנה			
רווח כולל אחר:			
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:			
רווח (הפסד) אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס			
(252)	177	221	
138,504	138,114	(38,471)	
(1,316)	(555)	(270)	
466	1,386	265	
-	-	102	
(12,333)	(45,249)	91,239	
125,321	93,696	52,865	
125,069	93,873	53,086	
1,111,327	1,037,675	912,625	
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ			
סך הכל			
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס			
סה"כ רווח כולל לשנה			

(*) הוצג מחדש בשל פעילות מופסקת, ראה ביאור 8.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
938,526	929,549	849,487
47,732	14,253	10,052
<u>986,258</u>	<u>943,802</u>	<u>859,539</u>
1,060,234	1,025,515	899,128
51,093	12,160	13,497
<u>1,111,327</u>	<u>1,037,675</u>	<u>912,625</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
7.49	7.38	6.41
0.25	0.28	0.60
<u>7.74</u>	<u>7.66</u>	<u>7.01</u>
<u>121,272,760</u>	<u>121,272,760</u>	<u>121,272,760</u>

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

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

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

פעילות נמשכת
פעילות מופסקת

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014

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

יתרה ליום 1 בינואר 2014

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

סה"כ רווח כולל לשנה

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

יתרה ליום 31 בדצמבר 2014

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות	עודפים	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
18,223	2,518,015	273,643	(15,637)	(30,912)	21,375	(3,015)	9,093,148	11,874,840	82,496	11,957,336
-	-	-	-	-	-	-	929,549	929,549	14,253	943,802
-	-	138,090	-	-	-	-	-	138,090	24	138,114
-	-	-	-	-	-	-	170	170	7	177
-	-	-	(43,118)	-	-	-	-	(43,118)	(2,131)	(45,249)
-	-	-	-	-	-	(550)	-	(550)	(5)	(555)
-	-	-	-	-	-	1,374	-	1,374	12	1,386
-	-	138,090	(43,118)	-	-	824	929,719	1,025,515	12,160	1,037,675
-	-	-	-	-	-	-	(265,000)	(265,000)	-	(265,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	8
-	-	-	-	(69)	-	-	-	(69)	69	-
-	-	-	-	(69)	-	-	(265,000)	(265,069)	77	(264,992)
18,223	2,518,015	411,733	(58,755)	(30,981)	21,375	(2,191)	9,757,867	12,635,286	94,733	12,730,019

יתרה ליום 1 בינואר 2013

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

סה"כ רווח כולל לשנה

דיבידנד לבעלי מניות החברה הנפקת כתבי אופציה למניות בחברה מאוחדת
קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2013

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות	עודפים	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
18,223	2,518,015	138,608	(3,220)	(30,921)	-	(1,789)	8,394,872	11,033,788	430,270	11,464,058
-	-	-	-	-	-	-	938,526	938,526	47,732	986,258
-	-	135,035	-	-	-	-	-	135,035	3,469	138,504
-	-	-	-	-	-	-	(250)	(250)	(2)	(252)
-	-	-	(12,417)	-	-	-	-	(12,417)	84	(12,333)
-	-	-	-	-	-	(1,161)	-	(1,161)	(155)	(1,316)
-	-	-	-	-	-	501	-	501	(35)	466
-	-	135,035	(12,417)	-	-	(660)	938,276	1,060,234	51,093	1,111,327
-	-	-	-	-	-	-	(240,000)	(240,000)	-	(240,000)
-	-	-	-	-	-	(58)	-	(58)	286	228
-	-	-	-	-	21,375	-	-	21,375	(401,441)	(380,066)
-	-	-	-	-	-	(508)	-	(508)	917	409
-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,850	2,850
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,470)	(1,470)
-	-	-	-	9	-	-	-	9	(9)	-
-	-	-	-	9	21,375	(566)	(240,000)	(219,182)	(398,867)	(618,049)
18,223	2,518,015	273,643	(15,637)	(30,912)	21,375	(3,015)	9,093,148	11,874,840	82,496	11,957,336

יתרה ליום 1 בינואר 2012

רווח נקי לשנה
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
החלק האפקטיבי של השינוי בשווי ההוגן של גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
שינוי נטו בשווי ההוגן של גידור תזרימי מזומנים שהועבר לרווח והפסד, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לשנה

דיבידנד לבעלי מניות החברה
כתבי אופציה שמומשו למניות בחברה מאוחדת
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות (*)
מכירת מניות בחברה מאוחדת
הנפקה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים
סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2012

(*) ראה ביאור 10 ג'.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
986,258	943,802	859,539
126,486	139,348	122,770
-	-	765
(328,896)	(424,657)	(28,913)
380,408	359,858	115,231
1,450	-	5,932
(2,194)	(2,227)	(6,218)
12,033	6,179	9,545
1,646	11,605	902
272,159	465,254	319,810
967,056	460,181	256
-	-	(587)
-	-	(96,937)
-	(1,878)	-
(14,822)	-	-
(130,065)	(136,930)	(102,756)
2,959	7,745	-
254	124	(6,760)
(58,097)	73,631	10,055
(85,944)	(34,168)	95,445
(330,806)	(286,253)	37,103
67,555	108,653	(162,925)
(3,054)	(1,051)	(18,246)
1,864,386	1,689,216	1,154,011

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לשנה
פחת והפחותות
ירידת ערך נכסים בלתי מוחשיים
רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
הוצאות מימון ואחרות, נטו
ירידת ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה
רווח ממימוש רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
חלק בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
שינוי בזקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות ובהטבות לעובדים
הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
שינוי בנכסים פיננסיים
רווח ממימוש השקעות בחברות כלולות
רווח ממימוש השקעה בחברה בת (נספח א')
רווח ממימוש השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
רווח מאובדן השפעה מהותית בחברה כלולה
מסי הכנסה ששולמו, נטו
שחיקת יתרת מנהל הדלק
שחיקת (שערוך) נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
שינוי במלאי
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
שינוי בחייבים בגין הסדר זיכיון
שינוי בספקים וזכאים אחרים
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

3,256	16,586	19,845	תמורה ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
220	44,683	2,174	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
631	117,455	-	שינוי ביתרת מנהל הדלק
(48,502)	(202,017)	(2,081)	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
(792,069)	(665,755)	(1,202,168)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
(181,902)	(245,491)	(141,389)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(22,809)	(8,997)	(13,746)	השקעה ומתן הלוואות לחברות כלולות
(5,801)	39,759	4,704	שינוי בפקדונות לזמן קצר
(8,012)	(3,743)	(31,764)	שינוי בהשקעות מוגבלות
-	-	6,126	מענק שהתקבל
(19,948)	(58,843)	40,619	תקבול (תשלום) עבור סילוק מכשירים פיננסיים נגזרים, נטו
(3,464)	(2,005)	(3,476)	שינוי בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
(3,605)	1,157	782	שינוי בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
-	-	(8,893)	שינוי בניירות ערך סחירים, נטו
(25,087)	(11,333)	(9,185)	מתן הלוואות לזמן ארוך
12,867	13,848	20,921	גביית הלוואות לזמן ארוך
45,523	59,934	74,542	ריבית ודיבידנד שהתקבלו
3,684	5,024	37,296	תמורה ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה
-	-	(54,589)	רכישת חברות שאוחדו לראשונה (נספח ב')
-	-	475,862	תמורה ממימוש השקעה בחברה בת, נטו (נספח א')
(16,546)	5,638	-	מוסדות בגין רכישת נדל"ן
(1,061,564)	(894,100)	(784,420)	מזומנים, נטו - פעילות השקעה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	(2,758)	תזרימי מזומנים - פעילות מימון
(240,000)	(265,000)	(280,000)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(182,102)	(187,086)	(215,210)	חלוקת דיבידנד לבעלי מניות
870,695	1,683,482	655,995	פרעון אגרות חוב
(498,051)	(1,500,070)	(516,783)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(12,606)	131,121	(1,747)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
228	-	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
(1,982)	(2,915)	(6,705)	תמורה ממימוש כתבי אופציות למניות על ידי עובדים בחברה מאוחדת
2,936	1,350	7,954	פרעון פקדונות מלקוחות
(689)	(709)	(54)	פקדונות מלקוחות שהתקבלו
(380,168)	-	-	תשלום לסילוק נגזרים ששימשו לגידור תזרימי מזומנים
-	(1,470)	(1,264)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
2,850	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
402	-	-	תמורה מהנפקת מניות בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(405,441)	(345,530)	(286,758)	תמורה ממכירת מניות חברה מאוחדת
(843,928)	(486,827)	(647,330)	ריבית ששולמה
-----	-----	-----	מזומנים, נטו - פעילות מימון
(41,106)	308,289	(277,739)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
224,430	182,818	460,984	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
-	(27,895)	(23,528)	שינוי במזומנים נטו שסווגו לקבוצת מימוש מוחזקת למכירה
(506)	(2,228)	3,861	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
182,818	460,984	163,578	מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(*) פעולות שאינן במזומן כוללות בשנת 2014 זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים בסך של 151,123 אלפי ש"ח (בשנים 2013 ו-2012 - 71,115 אלפי ש"ח ו-24,601 אלפי ש"ח, בהתאמה), התחייבות לעבודות בסך של 13,000 אלפי ש"ח (בשנת 2013 - 55,000 אלפי ש"ח, ראה ביאור 14 ד'), חייבים בגין מכירת השקעה בחברה מאוחדת בסך של 47,558 אלפי ש"ח (ראה ביאור 10 ד'), חייבים בגין מכירת הלוואות בעלים בחברה מאוחדת בסך של 99,630 אלפי ש"ח (ראה ביאור 10 ד') וחייבים בגין מכירת השקעה בחברה כלולה בסך של 14,254 אלפי ש"ח (ראה ביאור 10 ד').

(**) בקשר לתזרימי מזומנים מפעילות מופסקת, ראה ביאור 8.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נספח א' -

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

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

תמורה ממכירת השקעה בחברת ס. סופר סולאר בע"מ שאוחדה בעבר, נטו
(ראה ביאור 10ד' להלן):

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

סה"כ תמורה ממכירת השקעות, נטו

-	-	475,862
---	---	---------

נספח ב' -

רכישת חברות שאוחדו לראשונה (ראה ביאור 14ז' (1)):

-	-	9	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	-	(54,598)	נדל"ן להשקעה
-	-	(54,589)	

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

א. תאור כללי של החברה ופעילותה:

קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה" ו/או "הקבוצה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא מרכז עזריאלי 1, תל-אביב. החברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל-אביב החל מחודש יוני 2010 ונכללת במדד "תל-אביב 25". הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2014, 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 (עד להנפקת החברה הוחזקה החברה בשיעור של 100%).

ביום 9 ביולי 2014 נפטר מר דוד עזריאלי ז"ל, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה, וכהונתו כיו"ר הדירקטוריון באה לסיימה. לפרטים נוספים ראה ביאור 38.

עד פטירתו, מר דוד עזריאלי ז"ל החזיק במישרין ובעקיפין בכ- 44.77% ממניות עזריאלי החזקות ובכל זכויות ההצבעה בעזריאלי החזקות (בעצמו ובנאמנות עבור ילדיו).

לאחר פטירתו של מר דוד עזריאלי ז"ל, מניות עזריאלי החזקות שהוחזקו על ידו הועברו לעזבונו ושרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי מונו כ-3 הדירקטוריות של עזריאלי החזקות ושל נדב השקעות.

כפי שנמסר לחברה, לאחר חלוקת עזבונו של מר עזריאלי, עזריאלי החזקות צפויה להמשיך ולהחזיק, במישרין ובעקיפין, למעלה מ-50% מהון המניות של החברה, ורוב זכויות ההצבעה בעזריאלי החזקות יוקנו לשרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי. בנוסף לכך, בהתאם להסכם בעלי המניות בעזריאלי החזקות, לכל אחת משרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי תהיה 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.

בתקופת הדוח תרמה עזריאלי החזקות 7,362,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כל אחת, המהוות כ-6.07% מהונה המונפק של החברה, לשני גופים שונים כמפורט בביאורים 38ג(8)

החברה עוסקת (הן במישרין והן באמצעות חברות מוחזקות בהן היא משקיעה ומפתחת) בעיקר בתחומי הפעילות הבאים:

- (1) בייזום, בניה, רכישה, ניהול והשכרה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל.
- (2) בייזום, בניה, רכישה, ניהול והשכרה בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל.
- (3) ברכישה, ניהול והשכרה בתחום הנדל"ן המניב בארה"ב.
- (4) בתחום תזקי נפט בשיווק ישיר ומתחמי תדלוק ומסחר באמצעות החזקתה (בעקיפין) בסונול ישראל בע"מ.

ב. הגדרות:

- בעלי עניין** - כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, על תקנותיו.
- בעל שליטה** - כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010.
- קניית השלום** - קניית השלום השקעות בע"מ.
- סונול** - סונול ישראל בע"מ.
- טמבור** - טמבור בע"מ.
- ג'י.אי.אס** - ג'י.אי.אס. גלובל אנדורמנטל סולושנס בע"מ.
- סופרגז** - סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לתוקף או אומצו באימוץ מוקדם במועד הדוחות הכספיים, כמפורט בביאור 2 לא'.

הדוחות הכספיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 16 במרץ 2015.

ב. הדוחות הכספיים כוללים את דרישות הגילוי בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").

ג. תקופת המחזור התפעולי:

תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה אינה עולה על 12 חודשים.

ד. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו בדוח על הרווח הכולל:

הוצאות החברה בדוח על הרווח הכולל מוצגות לפי שיטת סיווג המבוססת על מאפיין הפעילות של ההוצאה.

ה. מטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת בעיקר ש"ח (להלן - "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה מוצגים בש"ח, שהוא מטבע הפעילות של החברה. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מוצגים באלפי ש"ח. לעניין שערי החליפין והשינויים בהם במהלך התקופות המוצגות - ראה ביאור 2 ל'.

(2) תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות

בהכנת הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה, עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של אותה חברה (להלן - "מטבע חוץ") נרשמות לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. בתום כל תקופת דיווח, פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף לאותו מועד; פריטים לא-כספיים הנמדדים בשווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי החליפין למועד בו נקבע השווי ההוגן; פריטים לא-כספיים הנמדדים במונחי עלות היסטורית מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף במועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.

(3) אופן הרישום של הפרשי שער

הפרשי שער מוכרים בדוח רווח והפסד בתקופה בה הם נבעו, פרט למקרים שלהלן -

- הפרשי שער בגין עסקאות שנועדו לגדר סיכוני מטבע חוץ מסוימים (באשר למדיניות החשבונאית של הקבוצה בנושא עסקאות גידור - ראה ביאור 2 יד).
- הפרשי שער בגין פריטים כספיים לקבל או לשלם מפעילות חוץ, אשר יישובם אינו מתוכנן או צפוי לקרות ועל כן מהווים חלק מהשקעה נטו בפעילות חוץ, מוכרים ברווח הכולל האחר בסעיף "הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ", ונזקפים לרווח והפסד בעת מימוש ההשקעה נטו בפעילות חוץ, וכן בעת מימוש חלקי של ההשקעה נטו, בפעילות חוץ הכרוך באיבוד שליטה.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מטבע חוץ: (המשך)

(4) תרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ שמטבע הפעילות שלהן שונה מש"ח (מטבע הפעילות של הקבוצה) והינו בעיקר דולר ארה"ב

לצורך הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים, הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ, מוצגים עפ"י שערי החליפין שבתוקף לתום תקופת הדיווח. פריטי הכנסות והוצאות מתורגמים לפי ממוצע שערי החליפין בתקופת הדיווח, אלא אם כן חלה במהלכה תנודתיות משמעותית בשערי החליפין. במקרה זה, תרגום פריטים אלה נעשה לפי שערי החליפין במועד ביצוע העסקאות, והפרשי התרגום המתייחסים, מוכרים ברווח הכולל האחר במסגרת "הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ". הפרשי תרגום אלו מסווגים לרווח והפסד במועד מימוש פעילות החוץ בגינה נוצרו הפרשי התרגום, וכן בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ הכרוך באיבוד שליטה.

ו. דוחות כספיים מאוחדים:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת. עקרון זה חל על כל המושקעות.

דוחות כספיים של חברות מאוחדות הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים לפני איחודם, למדיניות החשבונאית המיושמת על ידי הקבוצה.

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

ז. זכויות שאינן מקנות שליטה:

זכויות שאינן מקנות שליטה הן ההון בחברה בת שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם.

עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה, תוך שימור שליטה (ראה באור 10ג') - עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה תוך שימור שליטה, מטופלות כעסקאות הוניות. כל הפרש בין התמורה ששולמה או התקבלה לשינוי בזכויות שאינן מקנות שליטה נזקף לחלק הבעלים של החברה ישירות לקרן הון מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת.

ח. צירופי עסקים:

הקבוצה מיישמת לגבי כל צירופי העסקים את שיטת הרכישה (Acquisition method).

מועד הרכישה הינו המועד בו הרוכשת משיגה שליטה על הנרכשת. שליטה מתקיימת כאשר הקבוצה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בנרכשת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כוח ההשפעה שלה בנרכשת. בבחינת שליטה נלקחות בחשבון זכויות ממשיות המוחזקות על ידי הקבוצה ועל ידי אחרים.

הקבוצה מכירה במוניטין למועד הרכישה לפי השווי ההוגן של התמורה שהועברה לרבות סכומים שהוכרו בגין זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה בנרכשת וכן השווי ההוגן למועד הרכישה של זכות הונית בנרכשת שהוחזקה קודם לכן על ידי הקבוצה, בניכוי הסכום נטו שיוחס ברכישה לנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו.

במידה והקבוצה מבצעת רכישה במחיר הזדמנותי (כזאת הכוללת מוניטין שלילי), היא מכירה ברווח שנוצר כתוצאה מכך בדוח רווח והפסד במועד הרכישה.

כמו כן, מוניטין אינו מעודכן בגין ניצול הפסדים מועברים לצרכי מס שהיו קיימים במועד צירוף העסקים.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. צירופי עסקים: (המשך)

התמורה שהועברה כוללת את השווי ההוגן של הנכסים שהועברו לבעלים הקודמים של הנרכשת, התחייבויות שהתהוו לרוכש מול הבעלים הקודמים של הנרכשת וזכויות הונות שהונפקו על ידי הקבוצה. בצירוף עסקים שהושג בשלבים, ההפרש בין השווי ההוגן למועד הרכישה של הזכויות ההונות בנרכשת שהוחזקו קודם לכן על ידי הקבוצה לבין הערך הפנקסני לאותו מועד נזקף לדוח רווח והפסד במסגרת סעיף הכנסות או הוצאות אחרות. כמו כן, התמורה שהועברה כוללת את השווי ההוגן של תמורה מותנית. לאחר מועד הרכישה, הקבוצה מכירה בשינויים בשווי ההוגן של התמורה המותנית המסווגת כהתחייבות פיננסית בדוח רווח והפסד. שינויים בהתחייבות בגין תמורה מותנית בצירופי עסקים שאירעו לפני ה-1 בינואר 2010, ממשיכים להיזקף למוניטין ולא מוכרים בדוח רווח והפסד.

עלויות הקשורות לרכישה שהתהוו לרוכשת בגין צירוף עסקים כגון: עמלות למתווכים, עמלות ייעוץ, עמלות משפטיות, הערכת שווי ועמלות אחרות בגין שירותים מקצועיים או שירותי ייעוץ, למעט אלו הקשורות בהנפקת מכשירי חוב או הון בקשר עם צירוף העסקים, מוכרות כהוצאות בתקופה שבה השירותים מתקבלים.

ט. פעילות משותפת

פעילות משותפת היא הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים, ומחויבויות בנוגע להתחייבויות, המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים פעילות משותפת, הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בחלקה היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. דוח רווח והפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.

י. מוניטין:

מוניטין הנובע מרכישה של חברה מאוחדת מוצג במסגרת נכסים בלתי מוחשיים ונמדד בגובה עודף עלות הרכישה, על חלק החברה בשווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת שהוכרו במועד הרכישה.

מוניטין מוכר לראשונה כנכס לפי עלותו, ונמדד בתקופות עוקבות לפי עלותו בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

לצורך בחינת ירידת ערך, מוניטין מוקצה לכל אחת מהיחידות מניבות המזומנים של הקבוצה שצפויה להן תועלת מהסינרגיה של צירוף העסקים. יחידות מניבות מזומנים להן הוקצה מוניטין, נבדקות לצורך בחינת ירידת ערך מידי שנה או בתדירות גבוהה יותר כאשר יש סימנים המעידים על ירידת ערך אפשרית של יחידה כאמור. כאשר סכום בר השבה של יחידה מניבה מזומנים נמוך מערכה הפנקסני של אותה יחידה, מוקצה ההפסד מירידת הערך ראשית להפחתת הערך הפנקסני של מוניטין כלשהו המיוחס ליחידה מניבת המזומנים. לאחר מכן, מוקצה יתרת ההפסד מירידת ערך, אם נותרה, לנכסים אחרים של היחידה מניבת המזומנים, באופן יחסי לערכם בספרים. הפסד מירידת ערך של מוניטין אינו מבוטל בתקופות עוקבות.

בעת מימוש של חברה מאוחדת, סכום המוניטין המתייחס נכלל בקביעת הרווח או ההפסד מהמימוש.

יא. קבוצת מימוש מוחזקת למכירה:

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

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. קבוצת מימוש מוחזקת למכירה: (המשך)

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

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

יב. פעילויות שהופסקו

פעילויות, אשר מומשו או מסווגות כמוחזקות למכירה מהוות פעילויות שהופסקו כאשר הן מייצגות תחום פעילות עסקית או אזור גיאוגרפי של פעילויות שהוא עיקרי ונפרד, או כאשר הן מהוות חלק מתכנון יחיד ומתואם למימוש של תחום פעילות עסקית, או איזור גיאוגרפי של פעילויות, שהוא עיקרי ונפרד. הכנסות והוצאות אשר שייכות לפעילויות שהופסקו מוצגות בדוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר נטו, בניכוי מסים על הכנסה בכל התקופות המוצגות במסגרת סעיף "רווח מפעילות מופסקת (לאחר מס)". תזרימי המזומנים בגין פעילויות שהופסקו מוצגים במקובץ בביאור פעילות מופסקת בכל תקופות הדיווח המוצגות בהתאם לסיווג של פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון.

נתוני ההשוואה בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר בגין תוצאות הפעילות שהופסקה, מותאמים למפרע.

יג. אובדן שליטה

בעת אובדן שליטה, הקבוצה גורעת את הנכסים ואת ההתחייבויות של החברה הבת, זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה ורכיבים אחרים של הון המיוחסים לחברה הבת. ההפרש בין התמורה ושווייה ההוגן של יתרת ההשקעה לבין היתרות שנגרעו מוכר ברווח והפסד בסעיף הכנסות אחרות. הסכומים שהוכרו בהון דרך רווח כולל אחר בהתייחס לאותה חברה בת מסווגים מחדש לרווח או הפסד או לעודפים, באותו אופן שהיה נדרש אילו החברה הבת היתה מממשת בעצמה את הנכסים או ההתחייבויות המת"יחסים.

יד. מכשירים פיננסיים:

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

כללי

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר.

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה לפי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בקטגוריית שווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויין ההוגן.

נכסים פיננסיים מסווגים לקטגוריות המפורטות להלן. הסיווג לקטגוריות אלו תלוי בטבעו ובמטרת החזקתו של הנכס הפיננסי המוחזק והוא נקבע במועד ההכרה הראשוני של הנכס הפיננסי, או בתקופות דיווח עוקבות במידה וניתן לסווג מחדש את הנכסים הפיננסיים לקטגוריה אחרת:

- נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד;
- הלוואות וחייבים; וכן
- נכסים פיננסיים זמינים למכירה.

לעניין פרסום תיקון IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה" (קיזוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות), ראה ביאור 2 לא'.

לעניין פרסום IFRS 9 "מכשירים פיננסיים", ראה ביאור 2 לב'.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ד. מכשירים פיננסיים: (המשך)

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)

הלוואות וחייבים

מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, פקדונות והשקעות לזמן קצר וחייבים ויתרות חובה עם תשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאין להם ציטוט בשוק פעיל, מסווגים כהלוואות וחייבים. הלוואות וחייבים נמדדים בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית בניכוי ירידת ערך, אם ישנה כזו. הכנסות ריבית מוכרות בשיטת הריבית האפקטיבית, למעט בגין חייבים לזמן קצר כאשר סכומי הריבית בהם יש להכיר אינם מהותיים.

מזומנים ושווי מזומנים כוללים יתרות מזומנים הניתנים לשימוש מיידי ופקדונות לפי דרישה. שווי מזומנים כוללים השקעות לזמן קצר אשר משך הזמן ממועד ההפקדה המקורי ועד למועד הפדיון הינו עד 3 חודשים, ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי.

נכסים פיננסיים זמינים למכירה

השקעות במכשירי הון סחירים ולא סחירים (ראה ביאור 12), שאינם מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר לא סווגו כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד או כהלוואות וחייבים, מסווגים כנכסים פיננסיים זמינים למכירה. השקעות במכשירי הון הנסחרים בשוק פעיל, מוצגות לפי שוויין ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן נזקפים ישירות לרווח הכולל האחר לסעיף רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה", למעט הפסדים מירידת ערך, אשר בתנאים מסוימים נזקפים לדוח רווח והפסד.

הכנסות מדיבידנדים בגין השקעה במכשירי הון זמינים למכירה מוכרות בדוח רווח והפסד כאשר נוצרת לקבוצה הזכות לקבל תשלומים בגינם.

כאשר ההשקעה נגרעת, הרווחים או ההפסדים שנצברו בקרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה מועברים לרווח והפסד לסעיף הכנסות או הוצאות אחרות, בהתאם לעניין.

לעניין אופן קביעת השווי ההוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה שאינם נסחרים בשוק פעיל, ראה ביאור 3ב'(4).

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בתוספת כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

התחייבויות פיננסיות נגרעות כאשר מחייבות הקבוצה, כמפורט בהסכם, פוקעת או כאשר היא סולקה או בוטלה.

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: משיכות יתר מבנקים, הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, התחייבויות בגין חכירה מימונית, פקדונות מלקוחות, ספקים וזכאים אחרים.

נכס פיננסי והתחייבות פיננסית מקוזזים והסכומים מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי כאשר לקבוצה קיימת באופן מיידי (currently) זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו-זמנית.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ד. מכשירים פיננסיים: (המשך)

(3) מכשירים פיננסיים נגזרים, לרבות חשבונאות גידור

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

מדידה של מכשירים פיננסיים נגזרים

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

גידור תזרימי מזומנים

שינויים בשווי הוגן של נגזרים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים, בגין החלק המגדר האפקטיבי, נזקפים דרך רווח כולל אחר ישירות לקרן גידור. בגין החלק שאינו אפקטיבי, נזקפים השינויים בשווי הוגן לרווח והפסד. הסכום שנצבר בקרן גידור מסווג מחדש לדוח רווח והפסד בתקופה בה תזרימי המזומנים משפיעים על דוח רווח והפסד ומוצג באותו הסעיף בדוח רווח והפסד בו נמצא הפריט המגודר. כאשר הפריט המגודר הינו נכס לא פיננסי, הסכום שנזקף לקרן גידור מועבר לערך בספרים של הנכס, בעת ההכרה בו.

במקרים אחרים, הסכום שנזקף לקרן גידור מועבר לרווח והפסד בתקופה שבה משפיע הפריט המגודר על הרווח והפסד.

גידור כלכלי

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

נגזרים שאינם משמשים לגידור

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

נגזרים משובצים שהופרדו ואינם משמשים לגידור

נגזרים משובצים מופרדים מהחוזת המארח ומטופלים בנפרד אם: (א) אין קשר הדוק בין המאפיינים הכלכליים והסיכונים של החוזת המארח ושל הנגזר המשובץ, (ב) מכשיר נפרד בעל אותם תנאים כשל הנגזר המשובץ היה עומד בהגדרת נגזר ו- (ג) המכשיר המשולב אינו נמדד לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד. שינויים בשווי הוגן של נגזרים משובצים שהופרדו נזקפים לרווח והפסד, כהכנסות או הוצאות מימון.

(4) נכסים והתחייבויות צמודי מדד שאינם נמדדים בשווי הוגן

ערכם של נכסים והתחייבויות פיננסיות צמודי מדד, שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, משוערך בכל תקופה בהתאם לעליית/ירידת המדד בפועל.

(5) ערבויות פיננסיות

במועד ההכרה לראשונה ערבות פיננסית מוכרת לפי שוויה הוגן. בתקופות עוקבות ערבות פיננסית נמדדת לפי הסכום הגבוה מבין הסכום שמוכר בהתאם להוראות IAS 37 לבין ההתחייבות שהוכרה לראשונה לאחר שהופחתה בהתאם ל- IAS 18. כל עדכון של התחייבות בהתאם לאמור, נזקף לרווח והפסד.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ד. מכשירים פיננסיים: (המשך)

(6) הון מניות

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

(7) פקדונות מלקוחות

במסגרת עיסוקה, מקבלת חברה מאוחדת מלקוחותיה פיקדונות בגין מיכילים וציוד מושאל אחר. הפיקדון יוחזר בהתאם למחירי הפיקדון שגובה החברה המאוחדת מלקוחותיה, כשהם צמודים למדד מיום עדכון האחרון. בהתאם ל- IAS 39 שווי הוגן של התחייבות פיננסית עם מאפיין דרישה, לא יהיה נמוך מהסכום שישולם על פי דרישה, מהוון מהמועד הראשון בו ניתן לדרוש את הסכום. לפיכך מוצגים הפיקדונות בערכם המלא. כמו כן, מאחר ולחברה המאוחדת אין זכות בלתי מותנית לדחות את הסילוק של ההתחייבויות בגין הפקדונות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תאריך הדוח, ומכיוון שלקוחות החברה המאוחדת זכאים לדרוש החזר הפקדון בכל עת, מוצגים הפקדונות כהתחייבויות שוטפות, על בסיס ערכם המלא.

טו. רכוש קבוע:

(1) הכרה ומדידה

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך. העלות של נכסי מקרקעין ומספר פריטי רכוש קבוע נוספים נקבעה לפי שוויים ההוגן ליום 1 בינואר 2007, מועד המעבר ל- IFRS (עלות נחשבת).

העלות כוללת הוצאות הניתנות לייחוס במישרין לרכישת הנכס. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה, אומדן עלויות פירוק ופינוי הפריטים ושיקום האתר בו ממוקם הפריט (כאשר קיימת מחויבות לפירוק ופינוי או שיקום האתר) וכן עלויות אשראי שהווננו. עלות תוכנה שנרכשה, המהווה חלק בלתי נפרד מתפעול הציוד הקשור, מוכרת כחלק מעלות ציוד זה.

חלקי חילוף, ציוד עזר וציוד גיבוי מסווגים כרכוש קבוע כאשר הם עומדים בהגדרת רכוש קבוע בהתאם ל- IAS 16, אחרת הם מסווגים כמלאי.

כאשר לחלקי רכוש קבוע משמעותיים (לרבות עלויות של בדיקות תקופתיות משמעותיות) יש אורך חיים שונה, הם מטופלים כפריטים נפרדים (רכיבים משמעותיים) של הרכוש הקבוע.

רווח או הפסד מגרעת פריט רכוש קבוע נקבע לפי השוואת התמורה, נטו מגרעת הנכס לערכו בספרים, ומוכר בסעיף הכנסות אחרות או הוצאות אחרות, לפי העניין, בדוח רווח והפסד.

(2) עלויות עוקבות

עלות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע ועלויות עוקבות אחרות מוכרות, מוכרת כחלק מהערך בספרים של אותו פריט, אם צפוי כי ההטבה הכלכלית העתידית הגלומה בהן תזרום אל הקבוצה ואם עלותו ניתנת למדידה באופן מהימן. הערך בספרים של החלק שהוחלף נגרע. עלויות תחזוקה שוטפות של פריט רכוש קבוע נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

(3) פחת

פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של הנכס, או סכום אחר המחליף את העלות, בניכוי ערך השיר של הנכס.

נכס מופחת, כאשר הוא זמין לשימוש, דהיינו כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. רכוש קבוע: (המשך)

(3) פחת (המשך)

פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפרטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר. נכסים חכורים בחכירות מימוניות, לרבות קרקעות מופחתים על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה ותקופת השימוש בנכסים, אלא אם צפוי באופן סביר שהקבוצה תקבל בעלות על הנכס בתום תקופת החכירה. קרקעות בבעלות אינן מופחתות.

אומדן אורך החיים השימושי לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואתיות הינו כדלקמן:

שיעורי פחת %	אורך חיים שימושיים בשנים	
2-10	10-50	בניינים (כולל מבנים ארעיים)
3-33 (בעיקר 10-15)	3-30 (בעיקר 6-10)	מכונות וציוד
6-33	3-17	רהוט וציוד משרדי
15-20	5-6	כלי רכב
20-33	3-5	מחשבים
	לאורך תקופת השכירות שאינה עולה על אורך חיי הכלכלי של הנכס.	התקנות ושיפורים במושכר

האומדנים בדבר שיטת הפחת, אורך החיים השימושיים וערך השיר, נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנה ומותאמים בעת הצורך.

לעניין הפסקת הפחתת פריטי רכוש קבוע המסווגים כמוחזקים למכירה, ראה סעיף יא' לעיל.

טז. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלות או בחכירה מימונית וכן זכויות בנדל"ן המוחזקות על ידי הקבוצה בחכירה תפעולית אשר היו מקיימות אחרת את ההגדרה של נדל"ן להשקעה. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות הכוללת את עלויות העסקה. בתקופות העוקבות להכרה הראשונית, נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, לרבות אלו שמקורם בשינויים בשערי חליפין, נכללים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה".

נדל"ן להשקעה, כאמור, כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח. נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את שווי. עלויות אשראי מהוונות לנדל"ן להשקעה בהקמה. כאשר לא ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי עלות בתקופת ההקמה עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן.

עלויות ישירות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לרווח והפסד במועד שבו נמכר הנכס, ומקוזזות מהרווח שבמימוש. ההפרש שבין התמורה המתקבלת ממימוש נדל"ן להשקעה לבין שווי ההוגן, הינו רווח (הפסד) הון ממימוש, הנזקף, במועד השלמת עסקת המימוש, לרווח והפסד ומוצג בסעיף "רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה".

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. עלויות אשראי:

עלויות אשראי ספציפי ועלויות אשראי שאינו ספציפי, מהוונות לנכסים כשירים ולנדל"ן להשקעה בהקמה במהלך התקופה הנדרשת להשלמה ולהקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד. עלויות אשראי שאינו ספציפי מהוונות באותו אופן לאותה השקעה בנכסים כשירים ובנדל"ן להשקעה בהקמה או לאותו חלק ממנה שלא ממומן באשראי ספציפי, תוך שימוש בשיעור שהוא הממוצע המשוקלל של שיעורי העלות בגין אותם מקורות אשראי שעלותם לא הוונה באופן ספציפי.

כל יתר עלויות האשראי מוכרות בדוח רווח והפסד במועד היווצרותן.

יח. נכסים בלתי מוחשיים, פרט למוניטין:

נכסים בלתי מוחשיים הם נכסים לא כספיים ניתנים לזיהוי וחסרי מהות פיזית. נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר אינם מופחתים, ובבדקים לצורך בחינת ירידת ערך אחת לשנה, או בכל עת שקיים סימן, המצביע כי ייתכן שחלה ירידת ערך בהתאם להוראות IAS 36. אומדן משך החיים השימושיים של נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר, נבחן בתום כל שנת דיווח. שינוי אומדן אורך החיים השימושיים של נכס בלתי מוחשי המשתנה מבלתי מוגדר למוגדר, מטופל בדרך של "מכאן ולהבא".

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר, מופחתים בקו ישר על פני אורך החיים השימושיים המשוער שלהם בכפוף לבחינת ירידת ערך. שינוי אומדן אורך החיים השימושיים של נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים מוגדר, מטופל בדרך של "מכאן ולהבא".

לעניין הטיפול החשבונאי במוניטין - ראה ביאור 2 י'.

אורך החיים השימושיים בו נעשה שימוש בהפחתת נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר הינו כדלקמן:

זכויות הפצה	-	20 שנים או בהתאם לתקופת ההסכם.
זכויות אספקה	-	20 שנים או בהתאם לתקופת ההסכם, או בתקופה בה לחברה זכות חוקית בזכויות האספקה, כנמוך שבהם.
תוכנה	-	3-6 שנים.
קשרי לקוחות	-	7-10 שנים.
הסדר זיכיון	-	על פני תקופת הזיכיון.
אחרים	-	על פני תקופת ההנאה.

עלויות עוקבות

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

נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו במסגרת צירופי עסקים

נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו במסגרת צירופי עסקים הינם מוכרים בנפרד ממוניטין כאשר הם עומדים בהגדרת נכס וניתנים לזיהוי. נכסים בלתי מוחשיים ניתנים לזיהוי כאשר הינם ניתנים להפרדה או נובעים מזכויות חוזיות או משפטיות אחרות. נכסים בלתי מוחשיים כאלה יוכרו במועד צירוף העסקים בשוויים ההוגן.

בתקופות העוקבות להכרה הראשונית, נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו במסגרת צירופי עסקים מוצגים לפי עלותם בניכוי הפחתה והפסדים מירידת ערך שנצברו. הפחתת נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים מוגדר, מחושבת על בסיס הקו הישר על פני משך החיים השימושיים המשוער שלהם. אומדן משך החיים ושיטת ההפחתה נבחנים בתום כל שנת דיווח כאשר השפעת שינוי אומדן מטופלת בדרך של "מכאן ולהבא".

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. נכסים חכורים:

(1) חכירות, לרבות חכירות של קרקעות ממנהל מקרקעי ישראל או מצדדים שלישיים אחרים, בהן נושאת הקבוצה, באופן מהותי, בכל הסיכונים והתשואות מהנכס, מסווגות כחכירות מימוניות. בעת ההכרה לראשונה נמדדים הנכסים החכורים ומוכרת ההתחייבות בסכום השווה לנמוך מבין השווי ההוגן והערך הנוכחי של דמי החכירה המינימאליים העתידיים. במדידת ההתחייבות בגין חכירת קרקעות בחכירה לא מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל, הונו תשלומי החכירה המינימאליים העתידיים בשיעור ריבית ריאלית של 5% בהתבסס על ריבית היוון ששימשה את מנהל מקרקעי ישראל במועד ההתקשרות בחכירה. תשלומים עתידיים למימוש אופציה להארכת תקופת החכירה מול מנהל מקרקעי ישראל, אינם מוכרים כחלק מהנכס וההתחייבות המתייחסת, מאחר והם מהווים דמי חכירה מותנים, הנגזרים משווי ההוגן של הקרקע במועדי החידוש העתידיים של הסכם החכירה. לאחר ההכרה לראשונה, מטופל הנכס בהתאם למדיניות החשבונאית הנהוגה לגבי נכס זה.

יתר החכירות מסווגות כחכירות תפעוליות, פרט לחכירות של נדל"ן שסווג כנדל"ן להשקעה, כאשר הנכסים החכורים אינם מוכרים בדוח על המצב הכספי של הקבוצה. נכסי נדל"ן בחכירה תפעולית אשר סווגו על ידי הקבוצה כנדל"ן להשקעה, מוכרים בדוח על המצב הכספי של הקבוצה לפי שווים ההוגן, והחכירה מטופלת כחכירה מימונית.

דמי חכירה ששולמו מראש למינהל מקרקעי ישראל בגין חכירות של קרקעות המסווגות כחכירות תפעוליות מוצגים בדוח על המצב הכספי כהוצאות מראש, ונזקפים לדוח רווח והפסד לאורך תקופת החכירה. תקופת החכירה וסכומי ההפחתות מביאים בחשבון אופציה להארכת תקופת החכירה, במידה ובמועד ההתקשרות בחכירה היה וודאי באופן סביר שהאופציה תמומש.

בחכירה של קרקע ומבנים, מרכיבי הקרקע והמבנים נבחנים בנפרד לצרכי סיווג החכירות, כאשר שיקול משמעותי בסיווג מרכיב הקרקע הינו העובדה כי קרקע בדרך כלל בעלת אורך חיים בלתי מוגדר.

(2) תשלומי חכירה

תשלומים במסגרת חכירה תפעולית נזקפים לרווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, לאורך תקופת החכירה.

תשלומי חכירה מינימאליים, המשתלמים במסגרת חכירה מימונית, נחלקים בין הוצאות המימון לבין הפחתת יתרת ההתחייבות. הוצאת המימון מוקצית לכל תקופה מתקופת החכירה, כך שמתקבל שיעור ריבית תקופתית קבוע, על היתרה הנותרת של ההתחייבות. תשלומי החכירה המינימאליים מתעדכנים, בגין דמי חכירה מותנים, כאשר ההתניה מתבררת.

כ. מלאי:

(1) מלאי תזקיני נפט

המלאי נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי נקבעת לפי שיטת "נכנס ראשון - יוצא ראשון" (FIFO), והיא כוללת את העלויות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. ערך המימוש נטו הוא אומדן מחיר מכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלויות הנדרשות לביצוע המכירה.

(2) מלאי אחר

מלאי שמנים, חלפים ואחרים נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי נקבעת לפי שיטת ממוצע נע.

מלאי צבעים נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי נקבעת בעיקרה כדלהלן:

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. מלאי: (המשך)

(2) מלאי אחר (המשך)

חומרי גלם וחומרי אריזה ומלאי חלפים	לפי שיטת ממוצע נע.
שקצב צריכתם נמוך משנה -	
מוצרים מוגמרים	- לפי מחיר תקן על בסיס חומרי הגלם, חומרי אריזה בתוספת עלויות יצור מחושבות.
תוצרת בעיבוד	- לפי מחיר תקן על בסיס חומרי הגלם בתוספת עלויות יצור מחושבות.
מוצרים קנויים	- לפי שיטת ממוצע נע.

כא. ירידת ערך נכסים פיננסיים שאינם נגזרים:

ירידת ערך של נכס פיננסי שאינו מוצג בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נבחנת כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לכך שאירוע הפסד התרחש לאחר מועד ההכרה לראשונה בנכס ואירוע הפסד זה השפיע באופן שלילי על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים של הנכס הניתן לאמידה מהימנה.

ראייה אובייקטיבית לכך שחלה ירידת ערך של נכסים פיננסיים עשויה לכלול הפרת חוזה על ידי חייב, ארגון מחדש של סכום המגיע לקבוצה המתבסס על תנאים אשר הקבוצה לא היתה שוקלת במקרים אחרים, קיום סממנים לכך שחייב או מנפיק חוב יפשוט רגל, שינויים שליליים בסטטוס התשלומים של לווים, שינויים בסביבה הכלכלית שמעידים על חדלות פרעון של מנפיקי חוב או היעלמות שוק פעיל עבור נייר ערך, מידע נצפה שמצביע על כך שקיימת ירידה הניתנת למדידה בתזרימי מזומנים צפוי מקבוצה של נכסים פיננסיים.

בבחינת ירידת ערך של נכסים פיננסיים זמינים למכירה שהם מכשירים הוניים, בוחנת הקבוצה גם את הפער שבין השווי ההוגן של הנכס לעלותו המקורית, למשך הזמן בו השווי ההוגן של הנכס נמוך מעלותו המקורית ולשינויים בסביבה הטכנולוגית, הכלכלית או המשפטית או בסביבת השוק בה פועלת החברה שהנפיקה את המכשיר. ירידת הערך תחשב כמשמעותית, בדרך כלל בעת ירידה בסך של 30% מהעלות המקורית ותחשב כמתמשכת כאשר ירידת הערך הינה על פני שנה. מדיניות זו נקבעה בהתחשב באופיין של שתי ההשקעות המהותיות של החברה, ראה ביאור 12 א' (1) ו- (2).

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

בבחינה קבוצתית של ירידת ערך, הקבוצה עושה שימוש במגמות היסטוריות של ההסתברות להפרה, עיתוי קבלת ההחזר וסך ההפסד בפועל, בהתאם לשיקול דעת ההנהלה בדבר השאלה האם ההפסדים בפועל צפויים להיות גדולים או קטנים יותר בהשוואה להפסדים העולים מהמגמות ההיסטוריות לאור המצב הכלכלי ותנאי האשראי הקיימים.

הפסד מירידת ערך של נכס פיננסי, הנמדד לפי עלות מופחתת, מחושב כהפרש בין ערך הנכס בספרים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, מהוון בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של הנכס. הפסדים נזקפים לדוח רווח והפסד ומוצגים כהפרשה להפסד כנגד יתרות הלקוחות, החייבים וההלוואות. הכנסת ריבית בגין נכסים שערכם נפגם מוכרת באמצעות שימוש בשיעור הריבית ששימש להיוון תזרימי המזומנים העתידיים לצורך מדידת ההפסד מירידת ערך.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. ירידת ערך נכסים פיננסיים שאינם נגזרים: (המשך)

הפסדים מירידת ערך בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה מוכרים על ידי העברת ההפסד המצטבר שנזקק לקרן הון בגין נכסים זמינים למכירה, לרווח והפסד. ההפסד המצטבר אשר מסווג מהרווח הכולל האחר לרווח והפסד הינו ההפרש בין עלות הרכישה, לבין השווי ההוגן הנוכחי בניכוי ירידות ערך אשר הוכרו בעבר דרך רווח והפסד. הפסד מירידת ערך מבוטל כאשר ניתן לייחסו באופן אובייקטיבי לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד מירידת הערך. ביטול הפסד מירידת ערך בגין נכסים פיננסיים הנמדדים לפי עלות מופחתת, נזקק לרווח והפסד. ביטול הפסד מירידת ערך בגין נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה שהינם מכשירי הון, נזקק ישירות לרווח הכולל האחר.

ב. ירידת ערך נכסים שאינם פיננסיים:

בתום כל תקופת דיווח, בוחנת הקבוצה את הערך בספרים של נכסיה המוחשיים והבלתי מוחשיים, למעט מלאי, נדל"ן להשקעה ונכסי מס נדחים, במטרה לקבוע האם קיימים סימנים כלשהם המעידים על ירידת ערך של נכסים אלו. במידה וקיימים סימנים כאמור, נאמד סכום בר-השבה של הנכס במטרה לקבוע את סכום ההפסד מירידת ערך שנוצר, אם בכלל. כאשר לא ניתן לאמוד את הסכום בר-ההשבה של נכס בודד, אומדת הקבוצה את הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת-המזומנים אליה שייך הנכס. נכסים משותפים מוקצים אף הם ליחידות המניבות מזומנים הבודדות במידה וניתן לזהות בסיס סביר ועקבי להקצאה כזו. במידה ולא ניתן להקצות את הנכסים המשותפים ליחידות מניבות המזומנים הבודדות על בסיס האמור, מוקצים הנכסים המשותפים לקבוצות הקטנות ביותר של יחידות מניבות-מזומנים שלגביהן ניתן לזהות בסיס הקצאה סביר ועקבי.

סכום בר-השבה הינו הגבוה מבין שווי ההוגן של הנכס בניכוי עלויות מכירה לבין שווי השימוש בו. בהערכת שווי השימוש, אומדני תזרימי המזומנים העתידיים מנוכים לערכם הנוכחי תוך שימוש בשיעור ניכיון לפני מס המשקף את הערכות השוק הנוכחיות לגבי ערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים לנכס בגינם לא הותאם אומדן תזרימי המזומנים העתידיים.

כאשר סכום בר-השבה של נכס (או של יחידה מניבה-מזומנים) נאמד כנמוך מערכו הפוקסני, הערך בספרים של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) מופחת לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד מירידת ערך מוכר מיידית כהוצאה ברווח והפסד, אלא אם כן הנכס הרלוונטי נמדד על פי מודל הערכה מחדש. במקרה זה, ההפסד מירידת ערך מטופל כקישון בקרן הערכה מחדש, עד לאיפוסה ויתרת הקישון, אם קיימת, מוכרת בדוח רווח והפסד.

כאשר הפסד מירידת ערך שהוכר בתקופות קודמות מתבטל, הערך בספרים של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) מוגדל בחזרה לאומדן סכום בר-ההשבה העדכני, אך לא יותר מערכו בספרים של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) שהיה קיים אילו לא הוכר בגינו בתקופות קודמות הפסד מירידת ערך. ביטול הפסד מירידת ערך מוכר מיידית ברווח והפסד.

לעניין תיקון IAS 36 "ירידת ערך נכסים" (בדבר גילויים אודות סכום בר השבה) - ראה ביאור 3ב(3).

ג. הטבות לעובדים:

(1) הטבות לאחר סיום העסקה

בקבוצה קיימות מספר תכניות הטבה לאחר העסקה. התכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח או לקופות מרכזיות לפיצויים, והן מסווגות כתכניות הפקדה מוגדרת וכן כתכניות הטבה מוגדרת.

תכניות להפקדה מוגדרת

תכנית להפקדה מוגדרת הינה תוכנית לאחר סיום העסקה שלפיה הקבוצה משלמת תשלומים קבועים לישות נפרדת מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים.

מחויבויות הקבוצה להפקיד בתכנית הפקדה מוגדרת, נזקפות כהוצאה לרווח והפסד בתקופות שבמהלכן סיפקו העובדים שירותים קשורים.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. הטבות לעובדים: (המשך)

(1) הטבות לאחר סיום העסקה (המשך)

תכניות להטבה מוגדרת

תוכנית להטבה מוגדרת הינה תוכנית הטבה לאחר סיום העסקה שאינה תוכנית להפקדה מוגדרת. מחויבות נטו של הקבוצה, המתייחסת לתכנית הטבה מוגדרת בגין הטבות לאחר סיום העסקה, מחושבת לגבי כל תכנית בנפרד על ידי אומדן הסכום העתידי של ההטבה שתגיע לעובד בתמורה לשירותיו בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הטבה זו מוצגת לפי ערך נוכחי בניכוי השווי ההוגן של נכסי התכנית.

הקבוצה קובעת את הריבית נטו על ההתחייבות (הנכס), נטו בגין הטבה מוגדרת על ידי הכפלת ההתחייבות (הנכס), נטו בגין הטבה מוגדרת בשיעור ההיוון ששימש למדידת המחויבות בגין הטבה מוגדרת, כפי ששניהם נקבעו בתחילת תקופת הדיווח השנתית.

שיעור ההיוון נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב קונצרניות צמודות באיכות גבוהה שהמטבע שלהן הינו שקל ושמועד פרעון דומה לתנאי המחויבות של הקבוצה.

הקבוצה זוקפת, דרך רווח כולל אחר ישירות לעודפים, את כל הרווחים וההפסדים האקטואריים הנובעים מתכנית הטבה מוגדרת.

מדידה מחדש של ההתחייבות (הנכס), נטו בגין הטבה מוגדרת כוללת רווחים והפסדים אקטואריים, תשואה על נכסי תוכנית (למעט ריבית), וכן שינוי כלשהו בהשפעה על תקרת הנכסים (ככל שרלוונטי, למעט ריבית). מדידות מחדש נזקפות מיידית, דרך רווח כולל אחר ישירות לעודפים.

עלויות ריבית בגין מחויבות להטבה מוגדרת, הכנסות ריבית בגין נכסי התוכנית וריבית בגין ההשפעה של תקרת הנכסים שנזקפו לרווח והפסד, מוצגות בסעיפי הכנסות והוצאות מימן בהתאמה.

הקבוצה מכירה ברווח או הפסד מסילוק תכנית להטבה מוגדרת כאשר הסילוק מתרחש. רווחים או הפסדים כאמור הינם ההפרש בין החלק המסולק מתוך הערך הנוכחי של המחויבות להטבה מוגדרת במועד הסילוק, לבין מחיר הסילוק, לרבות נכסי תכנית שהועברו.

(2) הטבות בגין פיטורין

הטבות בגין פיטורין מוכרות כהוצאה כאשר הקבוצה התחייבה באופן מובהק, ללא אפשרות ממשית לביטול, לפיטורי עובדים לפני הגיעם למועד הפרישה המקובל על פי תכנית פורמאלית מפורטת, או לספק הטבות בגין פיטורין כתוצאה מהצעה שנעשתה בכדי לעודד פרישה מרצון. הטבות הניתנות לעובדים בפרישה מרצון נזקפות כהוצאה כאשר הקבוצה הציעה לעובדים תכנית המעודדת פרישה מרצון, וכאשר צפוי שההצעה תתקבל וניתן לאמוד באופן מהימן את מספר הנענים להצעה.

אם ההטבות עומדות לתשלום לאחר יותר מ-12 חודשים מסוף תקופת הדיווח, הן מהוונות לערך הנוכחי. שיעור ההיוון נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב קונצרניות צמודות באיכות גבוהה שהמטבע שלהן הינו שקל ומועדי הפירעון שלהן דומים לתנאי המחויבות של הקבוצה.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. הטבות לעובדים: (המשך)

(3) הטבות לזמן קצר

מחויבויות בגין הטבות לעובדים לזמן קצר כוללות את התחייבות הקבוצה בגין חופשה, הבראה, בונוסים ושכר עבודה. הטבות אלו נמדדות על בסיס לא מהוון, וההוצאה נזקפת בעת שניתן השירות המתייחס, או במקרה של היעדרויות שאינן נצברות (כמו חופשת לידה) בעת ההיעדרות בפועל.

הפרשה בגין הטבות לעובדים לטווח קצר בגין בונוס במזומן או תכנית השתתפות ברווחים, מוכרת בסכום הצפוי להיות משולם כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור, בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את המחויבות.

סיווג הטבות לעובדים כהטבות לזמן קצר או כהטבות אחרות לעובדים לטווח ארוך, מתבצע בהתאם למועד בו ההתחייבות עומדת לתשלום (Due to be Settled).

(4) תשלומים מבוססי מניות המסולקים במזומן

בעסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות במזומן (מניות פאנטום לנושאי משרה ועובדים) מודדת הקבוצה את הסחורות או השירותים שנרכשו ואת ההתחייבות שהתחייבה בגין תשלומים מבוססי מניות המסולקות במזומן, לפי השווי ההוגן של ההתחייבות. עד לסילוק ההתחייבות, הקבוצה מודדת מחדש את השווי ההוגן של ההתחייבות בכל מועד דיווח ובמועד הסילוק, כאשר שינויים כלשהם בשווי ההוגן מוכרים בדוח הרווח והפסד לתקופה. במידה וההסדר כולל תנאי הבשלה, הקבוצה מכירה בשירותים שהתקבלו ובהתחייבות לשלם בעבורם, על פני תקופת ההבשלה.

כד. הפרשות:

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה בצורה מהימנה, וכאשר צפוי כי תידרש זרימת הטבות כלכליות לסילוק המחויבות.

(1) שיקום אתר

בהתאם למדיניות המוצהרת של הקבוצה לשימור הסביבה ובהתאם לדרישות החוק, מוכרת הפרשה לשיקום אתר בו נמצאת קרקע מזוהמת וההוצאה המתייחסת, במועד בו מזוהמת הקרקע.

(2) תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת הפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

כה. הכנסות:

(1) מכירת מוצרים

הקבוצה מכירה בהכנסה כאשר קיימת ראייה משכנעת (בדרך כלל ביצוע של הסכם מכירה) שהסיכונים המשמעותיים וההנאות מהבעלות על המוצר עוברים לקונה, קבלת התמורה צפויה, קיימת אפשרות להעריך באופן מהימן את אפשרות החזרת המוצר והעלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות לאמידה באופן מהימן, כאשר אין להנהלה מעורבות נמשכת עם הסחורה, וכן כאשר ההכנסה ניתנת למדידה באופן מהימן. אם צפוי כי תוענק הנחה וסכומה ניתן למדידה באופן מהימן, ההנחה מנוכה מההכנסה ממכירת המוצרים.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כה. הכנסות: (המשך)

(1) מכירת מוצרים (המשך)

במכירת מוצרי הקבוצה בישראל, העברת הסיכונים והתשואות מתקיימת, ככלל, במועד מסירת המוצר ללקוח. לגבי מכירות מוצרי הקבוצה מחוץ לישראל, ככלל, העברת הסיכונים והתשואות מתקיימת במועד העמסת המוצרים על כלי התחבורה של המוביל.

ההכנסה ממכירת מוצרים במהלך העסקים הרגיל נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שנתקבלה או העומדת להתקבל, בניכוי הנחות מסחריות והנחות כמות.

(2) הכנסות מדמי שכירות

הכנסות מדמי שכירות בגין נדל"ן להשקעה מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת השכירות הרלוונטית.

(3) שירותים

הכנסה משירותים, (בעיקר בקשר עם אחזקת מתקני מים ומערכות טיהור שפכים ודמי שירות בסופרגז) שהוענקו נזקפת לרווח והפסד באופן יחסי לשלב השלמת העסקה, במועד הדיווח. אומדן שלב השלמה מחושב בהתייחס לסקירת העבודה שבוצעה.

(4) הכנסות מדמי ניהול, אחזקה והכנסות נטו משימוש בחשמל

הכנסות מדמי ניהול, אחזקה והכנסות נטו משימוש בחשמל, נזקפות באופן יחסי על פני תקופת מתן השירות הרלוונטית.

(5) הכנסות מדיבידנד

הכנסה מדיבידנד בגין השקעות, מוכרת במועד בו נוצרה הזכאות לבעלי המניות לקבלה.

כו. הסדרי זיכיון למתן שירותים:

הסדרי זיכיון למתן שירותים הינם הסדרים בהם המדינה (מנפיק הזיכיון) מתקשרת בחוזה עם גוף מהסקטור הפרטי שבו אותו מפעיל מתחייב לתכנן, לבנות ולממן רכוש או תשתית כלשהם לשירות הציבור ובתמורה להקמת הרכוש מקבל המפעיל זיכיון מהמדינה להפעיל את הרכוש לתקופה מוגדרת, וכן לספק שירותים נלווים הקשורים ברכוש. להלן הסדרי הזיכיון העיקריים של הקבוצה:

גרנית כמפעיל, באמצעות החברה המאוחדת דרך הים (המוצגת בדוחות אלה כקבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה) התקשרה בהסדר זיכיון למתן שירותים מסוג BOO (Build, Own, Operate) עם המדינה להקמה, בנייה ותפעול של מתקן להתפלת מים.

גרנית, באמצעות החברה המאוחדת סופרגז, התקשרה בהסדרי זיכיון מסוג BOO (Build, Own, Operate) עם רשות החשמל להקמת מתקנים בינוניים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית, המזרימים את כל האנרגיה שתיוצר במתקנים לרשת החלוקה.

מאחר והמדינה ו/או רשות החשמל שולטת ומסדירה את השירותים אותם חייב המפעיל לספק באמצעות התשתית, למי הוא חייב לספק אותם ובאיזה מחיר, קיימת מחויבות של המפעיל לספק את המוצר בגינו ניתן הזיכיון באמצעות התשתית וכן היות והסדר הזיכיון מהווה במהותו הסדר לכל אורך החיים השימושיים של המתקן וזאת בהתייחס לכך כי ערך הגרט של התשתית בסיום תקופת ההסדר אינו משמעותי, טיפלה הקבוצה בהסדרים האמורים בהתאם להוראות פרשנות מספר 12 (IFRIC).

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כו. הסדרי זיכיון למתן שירותים: (המשך)

תקופות ההסדרים נחלקות לתקופת הקמה ולתקופת תפעול שחלה מעת השלמת הקמת התשתית למשך תקופת הזיכיון. זכויות הקבוצה בגין הזיכיון מוכרות כנכס פיננסי, חייבים בגין הסדר זיכיון, המטופל בתחולת IAS 39 כהלוואות וחייבים, כאשר לקבוצה קיימת זכות בלתי מותנית לקבל ממעניק הזיכיון תקבולים תמורת שירותי ההקמה והתפעול במתקן להתפלת מים וכן כל החשמל המיוצר באמצעות התשתית נרכש על ידי מעניק הזיכיון. הנכס מוכר במהלך תקופת ההקמה בהתייחס לעלויות ההקמה ובתוספת המרווח הקבלי המקובל בהתאם להערכת החברה, ומסולק באמצעות התקבולים בתקופת התפעול. לאחר ההכרה הראשונית, מוכרת הכנסת ריבית במשך תקופת ההסדר לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

כמו כן, מאותו מועד מכירה הקבוצה בנכס בלתי מוחשי המייצג את השווי ההוגן של שירותי ההקמה של המתקן מעבר לסכום הבלתי מותנה מהגוף הממשלתי (הנכס הפיננסי כאמור לעיל), המשקף את הזכות לגבות דמי שימוש מציבור המשתמשים במתקן.

אם התשלום שמקבלת הקבוצה עבור שירותי ההקמה מורכב בחלקו מנכס פיננסי ובחלקו מנכס בלתי מוחשי, הקבוצה מטפלת בנפרד בכל רכיב של התמורה. התמורה שהתקבלה או שקיימת זכות לקבלה בגין שני המרכיבים מוכרת לראשונה בשווי הוגן.

כז. מסים על הכנסה:

(1) כללי

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון העצמי.

(2) מסים שוטפים

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

נכסים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה, לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו, או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

(3) מסים נדחים

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי. המסים הנדחים בגין מרכיב המבנה של נדל"ן להשקעה מחושבים בהתאם למודל עסקי שמטרתו הינה צריכה משמעותית לאורך זמן של כל ההטבות הכלכליות הגלומות בו.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, מאחר ולהערכת הנהלת הקבוצה, ההפרשים הזמניים נשואי מסים נדחים אלו, הינם בשליטת הקבוצה ואינם צפויים להתהפך בעתיד הנראה לעין.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כח. רווח למניה:

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח.

טו. סיווג ריבית ששולמה, דיבידנדים ששולמו וריבית ודיבידנדים שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים:

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה כתזרימי מזומנים מפעילות השקעה, וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות המימון. תזרימי מזומנים מיסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

ל. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

(1) יתרות במטבע חוץ או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים ליום הדוח על המצב הכספי.

(2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתאריך הדוח על המצב הכספי (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.

(3) להלן נתונים על שערי החליפין והמדד:

מדד בישראל		שער החליפין היציג של	
"ידוע"	"בגין"	הדולר	האירו
בסיס	בסיס	(ש"ח ל-1)	(ש"ח ל-1)
1993	1993	דולר)	יורו)

תאריך הדוחות הכספיים:

223.36	223.36	3.889	4.725	31 בדצמבר 2014
223.58	223.80	3.471	4.782	31 בדצמבר 2013
219.39	219.80	3.733	4.921	31 בדצמבר 2012

%	%	%	%
---	---	---	---

שיעורי השינוי לשנה שהסתיימה ביום:

(0.10)	(0.20)	12.04	(1.20)	31 בדצמבר 2014
1.91	1.82	(7.02)	(2.82)	31 בדצמבר 2013
1.44	1.63	(2.30)	(0.34)	31 בדצמבר 2012

לא. תיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

▪ תיקון IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה" (בדבר קיזוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות)

במסגרת התיקון נקבע, כי על מנת לעמוד בתנאי קיזוז נכס פיננסי והתחייבות פיננסית, זכות הקיזוז אינה יכולה להיות תלויה אירוע עתידי ועליה להיות ניתנת לאכיפה במהלך העסקים הרגיל, במקרה של פשיטת רגל, חדלות פירעון או כשל אשראי. כמו כן, תנאי הסילוק נטו עשוי להתקיים גם כאשר בפועל הסילוק מתבצע בברוטו, אך באופן שאינו משאיר סיכונים אשראי או נזילות משמעותיים, כאשר הסכומים לקבל והסכומים לשלם הם חלק מתהליך סילוק יחיד. התיקון מיושם למפרע לתקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2014, או לאחריו.

ליישום התקן לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לא. תיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות: (המשך)

IFRIC 21 "היטלים"

הפרשנות קובעת את מועד ההכרה בהתחייבות בגין היטל מכוח חקיקה (למעט מסים על ההכנסה או קנסות). התחייבות לתשלום היטל תוכר אך ורק בעת התרחשות "האירוע המחייב" בהתאם להוראות החקיקה הרלוונטית. "האירוע המחייב" הינו הפעילות אשר גורמת לתשלום ההיטל. כאשר האירוע המחייב מתרחש על פני תקופת זמן מסוימת, ההתחייבות תוכר בהדרגה לאורך אותה תקופה. הפרשנות מיושמת למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2014.

ליישום הפרשנות לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

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

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

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

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

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

IFRS 9 "מכשירים פיננסיים"

כללי

תקן דיווח כספי בינלאומי (IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" (להלן - התקן)) הינו התקן הסופי של פרויקט מכשירים פיננסיים. התקן מבטל את השלבים הקודמים של IFRS 9 שפורסמו בשנים 2009, 2010 ו-2013. התקן הסופי כולל הוראות סיווג ומדידה של נכסים פיננסיים אשר תוקנו ביחס לאלו שפורסמו בשלב הראשון בשנת 2009, וכן, כולל את הוראות הסיווג והמדידה של התחייבויות פיננסיות כפי שפורסמו בשלב השני בשנת 2010, מציע מודל מעודכן יותר ומבוסס עקרונות לגבי חשבונאות גידור ומציג מודל חדש לבחינת הפסד חזוי מירידת ערך כמפורט להלן. בנוסף, מבטל התקן את פרשנות IFRIC 9 "בחינה מחדש של נגזרים משובצים".

נכסים פיננסיים

התקן קובע כי הנכסים הפיננסיים יוכרו וימדדו כלהלן:

- מכשירי חוב יסווגו וימדדו לאחר ההכרה לראשונה תחת אחת החלופות הבאות: עלות מופחתת, שווי הוגן דרך רווח או הפסד, או שווי הוגן דרך רווח כולל אחר. קביעת מודל המדידה יהיה בהתחשב במודל העסקי של הישות בנוגע לניהול נכסים פיננסיים ובהתאם למאפיינים של תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מאותם נכסים פיננסיים.
- ניתן לייעד מכשירי חוב אשר על פי המבחנים נמדד בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אך ורק כאשר הייעוד מבטל חוסר עקביות בהכרה ובמדידה שהיה נוצר אילו הנכס היה נמדד בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.
- ככלל, מכשירי הון יימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" (המשך)

נכסים פיננסיים (המשך)

- ניתן לייעד במועד ההכרה לראשונה מכשירי הון לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. מכשירים שיועדו כאמור, לא יהיו כפופים יותר לבחינה לירידת ערך ורווח או הפסד בגינם לא יועבר לרווח או הפסד, לרבות בעת המימוש.
- נגזרים משובצים לא יופרדו מחוזה מארח הנמצא בתחולת התקן. חלף זאת, חוזים מעורבים יימדדו בכללותם בעלות מופחתת או בשווי הוגן, בהתאם למבחני המודל העסקי ותזרימי המזומנים החוזיים.
- מכשירי חוב יסווגו מחדש רק כאשר הישות משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסים פיננסיים.
- השקעות במכשירי הון שאין להם מחיר מצוטט בשוק פעיל לרבות נגזרים על מכשירים אלו יימדדו לפי שווי הוגן. חלופת המדידה לפי עלות בנסיבות מסוימות בוטלה. יחד עם זאת התקן מציין שבנסיבות מסוימות עלות עשויה להיות אומדן נאות לשווי הוגן.

התחייבויות פיננסיות

התקן קובע גם את ההוראות הבאות בדבר התחייבויות פיננסיות:

- השינוי בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית המיועדת בעת ההכרה לראשונה לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, המיוחס לשינויים בסיכון האשראי של ההתחייבות, ייזקק ישירות לרווח כולל אחר אלא אם זקיפה זו יוצרת או מגדילה חוסר עקביות במדידה החשבונאית (Accounting Mismatch).
- כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת או מסולקת, סכומים שנזקפו לרווח כולל אחר לא יסווגו לרווח או הפסד.
- כל הנגזרים, בין אם נכסים או התחייבויות, יימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לרבות מכשיר פיננסי נגזר המהווה התחייבות הקשור למכשיר הוני לא מצוטט שלא ניתן למדוד את שווי ההוגן באופן מהימן.

גידור

התקן קובע הוראות גידור חדשות ונותן אפשרות לבחור כמדיניות חשבונאית האם ליישם את הוראות הגידור החדשות שיפורטו להלן בקצרה, או לחלופין את אלו הקיימות על פי IAS 39. כאשר יושלם בעתיד פרויקט הגידור, תיבחן שוב על ידי ה- IASB אפשרות בחירת המדיניות האמורה.

במסגרת התקן נותרו על כנם שלושת סוגי חשבונאות הגידור: גידורי תזרים מזומנים, שווי הוגן והשקעה נטו בפעילות חוץ. עם זאת, בוצעו שינויים מהותיים ביחס לסוגי העסקאות הכשירות לחשבונאות גידור, בייחוד הרחבת הסיכונים הכשירים לחשבונאות גידור של פריטים לא- פיננסיים. כמו כן, חלו שינויים באופן בו חוזי אקדמה ואופציות נגזרים יטופלו כאשר הם מהווים מכשירים מגדרים.

בנוסף, הוחלפו חלק מבדיקות אפקטיביות הגידור במבחן עקרוני יותר המבוסס על "יחסים כלכליים". הערכת אפקטיביות הגידור למפרע לא תידרש עוד.

דרישות הגילוי ביחס לפעילויות ניהול הסיכונים של החברה הורחבו במסגרת התקן החדש.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

▪ IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" (המשך)

ירידת ערך

מודל ירידת הערך החדש המבוסס על הפסדי אשראי צפויים ייושם למכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת או לפי שווי הוגן דרך רווח כולל אחר, חייבים בגין חכירה, נכסי חוזה המוכרים לפי IFRS 15 ומחויבויות כתובות למתן הלוואות וחוזי ערבות פיננסית.

ההפרשה לירידת ערך תהיה לגבי הפסדים חזויים לפי הסתברות לחדלות פירעון ב-12 החודשים הקרובים (בשנה הקרובה), או לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime). בחינה לכל אורך חיי המכשיר נדרשת אם סיכון האשראי עלה משמעותית ממועד ההכרה לראשונה בנכס. גישה אחרת חלה אם הנכס הפיננסי נוצר או נרכש כאשר הוא פגום (credit-impaired).

התקן מוסיף הנחיות הצגה וגילויים בקשר עם ירידות ערך של מכשירים פיננסיים.

מועד תחילה ואפשרויות אימוץ מוקדם

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

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

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

▪ IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות"

התקן החדש קובע מנגנון מקיף ואחיד המסדיר את הטיפול החשבונאי בהכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות. התקן מבטל את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 18 "הכנסות" ותקן חשבונאות בינלאומי IAS 11 "חוזי הקמה" והפרשנויות הנלוות להם. עיקרון הליבה של התקן הוא שההכרה בהכנסה תשקף את העברת הסחורות או השירותים ללקוחות בסכום המייצג את ההטבות הכלכליות שהישות צופה לקבל בתמורה להם. לשם כך, קובע התקן כי ההכרה בהכנסה תתקיים כאשר הישות מעבירה ללקוח את הסחורות ו/או השירותים המנויים בחוזה עמו באופן שהלקוח משיג שליטה על אותם סחורות או שירותים.

התקן קובע מודל בעל חמישה שלבים ליישום עקרון זה:

1. זיהוי החוזה (או החוזים) עם הלקוח.
2. זיהוי מחויבויות הביצוע בחוזה.
3. קביעת מחיר העסקה.
4. הקצאת מחיר העסקה למחויבויות הביצוע.
5. הכרה בהכנסה כאשר הישות משלימה מחויבות ביצוע.

יישום המודל תלוי בעובדות ובנסיבות ספציפיות לחוזה ומחייב, לעיתים, הפעלת שיקול דעת נרחב.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

▪ IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות" (המשך)

בנוסף, קובע התקן דרישות גילוי נרחבות לגבי חוזים עם לקוחות, האומדנים המשמעותיים והשינויים בהם אשר שימשו בעת יישום הוראות התקן, וזאת על מנת לאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את המהות, הכמות, העיתוי והמהימנות של ההכנסות ושל תזרימי המזומנים הנובעים מהחוזים עם הלקוחות.

התקן יכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2017 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. ככלל, התקן ייושם למפרע, אולם ישויות תהיינה רשאיות לבחור התאמות מסוימות במסגרת הוראות המעבר של התקן לעניין יישומו לתקופות דיווח קודמות.

בשלב זה, לומדת החברה את השפעת הוראות התקן על החוזים שלה עם לקוחותיה ועל אופן ההכרה בהכנסה מהם. בחינה זו טרם נסתיימה.

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

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

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

התיקון מבהיר כי נדרש שיקול דעת בקביעה האם רכישת נדל"ן להשקעה מהווה רכישת נכס/ קבוצה של נכסים או צירוף עסקים, שהינו בתחולת IFRS 3. הובהר כי שיקול הדעת בקביעה האם מדובר בצירוף עסקים אינו מבוסס על ההבחנה בין רכוש קבוע לנדל"ן להשקעה המפורטת ב- IAS 40 אלא יש לקבוע האם מדובר בעסק בהתאם להוראות IFRS 3. התיקון ייושם בדרך של "מכאן ולהבא" לתקופות שנתיים המתחילות ביום 1 ביולי 2014 ואילך. יישום מוקדם אפשרי. ישנה אפשרות ליישם למפרע, על בסיס עסקה בודדת, ובתנאי שהמידע הנדרש לכך הינו נגיש.

ביאור 3 - אומדנים קריטיים וקביעת השווי ההוגן

א. כללי:

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשות הנהלות החברות בקבוצה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם הפנקסי של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי הנהלות החברות בקבוצה באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

ב. אומדנים קריטיים:

להלן מידע בדבר אומדנים קריטיים, שנערכו תוך יישום המדיניות החשבונאית והם בעלי השפעה מהותית על הדוחות הכספיים:

(1) שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה - (ראה ביאורים 14 ו-37) בהתאם ל-IFRS ובהתאם לבחירת הקבוצה מוצג הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה על פי השווי ההוגן המבוסס בעיקר על הערכות שווי של מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים.

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

ביאור 3 - אומדנים קריטיים וקביעת השווי ההוגן (המשך)

ב. אומדנים קריטיים: (המשך)

(1) (המשך)

השווי ההוגן נבחן לפחות פעם בשנה ובכל מועד בו קיימות אינדיקציות לשינוי מהותי בשווי. גם אם לא התקיימו האינדיקציות, רשאת הנהלת החברה, לפי שיקול דעתה, לבחור לבצע הערכות שווי. בכל מקרה בו החליטה הנהלת החברה לעדכן את השווי ההוגן של כלל הנכסים או חלקם, לפי העניין, יכלול דוח הדיקטוריון לאותו רבעון את הסברי הדיקטוריון בקשר עם עדכון השווי שערך בעצמו, כמתחייב על פי דין.

שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד ובשל כך עשויים להשפיע בצורה מהותית על תוצאותיה של החברה.

(2) התחייבויות תלויות (ראה ביאור 34) - בהערכות סיכויי התביעות המשפטיות שהוגשו כנגד החברה, חברות מאוחדות וחברות כלולות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים כמו גם על הערכות הנהלתיהן. הערכות אלה של היועצים המשפטיים וההנהלות מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הנסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

(3) ירידת ערך נכסים (למעט מוניטין) (ראה ביאור 16) - הקבוצה בוחנת בכל תאריך מאזן אם אירעו אירועים או חלו שינויים בנסיבות המצביעים על כך שחלה ירידת ערך באחד או יותר מהנכסים הלא כספיים. בהתקיים סימנים לירידת ערך, נערכת בחינה באם הסכום בו מוצגת ההשקעה בנכס ניתן להשבה מתוך תזרימי המזומנים המהווים הצפויים מאותו הנכס, ובמידת הצורך נרשמת הפרשה לירידת ערך עד גובה הסכום שהינו בר השבה. היוון תזרימי המזומנים מחושב לפי שיעור היוון אחרי מסים, המשקף את הערכות השוק לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים המתייחסים לנכס. קביעת האומדנים של תזרימי המזומנים מתבססת על ניסיון העבר של נכס זה או נכסים דומים, ועל מיטב הערכת החברה לגבי התנאים הכלכליים שישררו במהלך יתרת אורך החיים השימושיים של הנכס. בקביעת מחיר מכירה נטו של חלק מהנכסים נעשה שימוש בהערכות מעריך שווי.

לגבי נכסי מקרקעין, האומדנים מביאים בחשבון גם את מצב השוק באזור בו מצוי הנכס.

בנוגע לירידת ערך מוניטין, ראה ביאור 2'.

שינויים בהערכות הקבוצה כאמור עשויים להוביל לשינויים מהותיים בערכם בספרים של הנכסים ובתוצאות הפעילות.

(4) שווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה (ראה ביאור 12) - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים שאינם נסחרים בשוק פעיל (לדוגמא, אופציות רכש, אופציות מכר והשקעות במכשירי הון שאינם סחירים) נקבע תוך שימוש בטכניקות הערכה. הקבוצה משתמשת בשיקול דעת בקביעת המתודולוגיה הנאותה וכן בקביעת ההנחות, המתבססות על פרקטיקה מקובלת ותנאים נוכחיים בשוק וכן מתבססת על חישובי שווי הוגן של מעריכים חיצוניים, בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים. שינויים בהנחות עשויים להביא להכרה בירידת ערך או בהפסדים בתקופות עתידיות.

(5) מסים על ההכנסה (ראה ביאור 31) - הקבוצה כפופה לחוקי המס. שיקול דעת נרחב נדרש לצורך קביעת ההתחייבות למס שוטף של כל אחת מחברות הקבוצה.

לקבוצה עסקאות רבות, אשר תוצאות המס לגביהן אינן וודאיות. הקבוצה מכירה בהתחייבויות בגין תוצאות המס של עסקאות אלה, בהתבסס על אומדני ההנהלה, אשר מסתמכת על יועצים מקצועיים, בנוגע לעיתוי וגובה חבות המס הנובעת מעסקאות אלה. כאשר תוצאת המס של עסקאות אלה שונה מאומדני ההנהלה, יוקטנו / יוגדלו הוצאות המסים וההתחייבויות למסים נדחים במועד קביעת השומה הסופית.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 3 - אומדנים קריטיים וקביעת השווי ההוגן (המשך)

ג. קביעת שווי הוגן:

כחלק מכללי המדיניות החשבונאית ודרישות הגילוי, נדרשת הקבוצה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים ושאינם פיננסיים. ערכי השווי ההוגן נקבעו לצרכי מדידה ו/או גילוי על בסיס השיטות המתוארות להלן. מידע נוסף לגבי ההנחות ששימשו בקביעת ערכי השווי ההוגן ניתן בביאורים המתייחסים לאותו נכס או התחייבות.

(1) נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה - כאמור בביאור 2 טז' הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי ההוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות לפחות אחת לשנה על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי ההוגן.

בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נלקחים בחשבון, בין היתר וכלל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעול. בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נלקחים בחשבון, בין היתר וכלל שרלוונטי, משך הקמת הפרויקט, גובה דמי השכירות, העלות הנוספת הדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית, פרמיית הסיכון של הפרויקט, ניכוי רווח יזמי ושיעור ההיוון הנדרש. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם, בין השאר, בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

החברה בוחנת בדוחותיה הרבעוניים את הצורך בעדכון השווי של נכסי הנדל"ן להשקעה על ידי בחינת שינויים מקור כלכליים העשויים להשפיע באופן מהותי על השווי ההוגן של הנכסים ו/או כאשר חל אירוע מהותי שהוגדר כנכס מהותי או מהותי מאד בדוחות החברה, בגין אכלוס, שינוי מהותי במחירי השכירות וכד'. כמו כן, לגבי נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה נלקחים בחשבון העלויות שהושקעו בפועל בתקופה, תחזית העלויות להשלמה העדכנית וחוזי שכירות שנחתמו במהלך התקופה. בעת סיווג נכס נדל"ן שהיה בהקמה לראשונה כנדל"ן להשקעה, וכלל שלא התקבלה לגביו הערכת שווי בששת החודשים שקדמו למועד הסיווג, תבוצע לגביו הערכת שווי חיצונית לסוף הרבעון בו סווג לראשונה כנדל"ן להשקעה.

(2) ירידת ערך מוניטין - לצורך הקביעה האם חלה ירידת ערך של מוניטין, מבצעת הנהלת החברה אומדן של שווי השימוש של יחידות מניבות מזומנים להן הוקצה המוניטין. לצורך חישוב שווי השימוש מחשבת הקבוצה את אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, הנובעים מכל אחת מהיחידות מניבות המזומנים, וכן את שיעור הניכיון המתאים בכדי לחשב את הערך הנוכחי.

(3) השקעות במניות - השווי ההוגן של נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה (בעיקר השקעות בבנק לאומי ובלאומי קארד) נקבע תוך התייחסות למחיר המכירה המוצע המצוטט לסגירה שלהם (Quoted closing bid price), למועד הדיווח. בהעדר מחירי ציטוט, מבוצעות הערכות שווי בשיטת היוון תזרימי המזומנים בהנחת "עסק חיי" ו/או שיטת השווי הנכסי הנקי.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
110,938	127,876
203,186	16,207
26,511	19,495
120,349	-
460,984	163,578

יתרות בבנקים
פקדונות לזמן קצר - לא צמוד
פקדונות לזמן קצר בדולר
קרנות כספיות
סה"כ מזומנים ושווי מזומנים

ביאור 5 - לקוחות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,892,163	1,398,749
33,778	30,472
12,658	8,850
1,938,599	1,438,071
(199,439)	(177,822)
1,739,160	1,260,249

חובות פתוחים
הכנסות לקבל
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך שניתנו
בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

לפרטים בדבר יתרות בגין צדדים קשורים ובעלי ענין - ראה ביאור 38ג'.
לפרטים בדבר ניהול סיכון האשראי על ידי הקבוצה - ראה ביאור 35ב'.

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
28,770	35,561
37,805	30,392
16,910	22,616
11,311	13,917
-	161,442
14,472	-
-	8,645
12,992	2,699
47,750	16,698
35,237	39,455
205,247	331,425
(9,545)	(10,645)
195,702	320,780

מוסדות
הוצאות מראש
פקדונות בנאמנות
מקדמות לספקים
חייבים בגין מכירת מניות והלוואות בעלים (ראה ביאור 10ד' להלן)
חייבים בגין תביעה משפטית להחזר מלאי
חייבים בגין הקמת מתקני הסבה לגז טבעי
חלויות שוטפות של חייבים בגין הסדר זיכיון
חייבים בגין עבודות בביצוע
חייבים אחרים
בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

לפרטים בדבר יתרות בגין צדדים קשורים ובעלי ענין - ראה ביאור 38ג'.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 7 - מלאי

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
95,087	13,271	חומרי גלם
16,452	9,534	תוצרת בעיבוד
295,867	205,703	תוצרת גמורה
16,795	12,783	חומרי עזר חלפים והתקנות
<u>424,201</u>	<u>241,291</u>	

ביאור 8 - פעילות מופסקת

ביום 12 ביוני 2014 השלימה חברה מאוחדת של החברה, גרנית הכרמל השקעות בע"מ, את העסקה למכירת מלוא החזקותיה (100%) בחברת טמבור בע"מ לצד שלישי, וזאת בהתאם להסכם שנחתם ביום 26 במאי 2014.

תמורת המכירה הינה 500 מיליון ש"ח לפני הוצאות עסקה אשר התקבלה במזומן. כתוצאה מהמכירה הכירה החברה ברווח בסך של כ-55 מיליון ש"ח, אשר נזקף לדוח רווח והפסד ומוצג בסעיף "רווח מפעילות מופסקת (לאחר מס)".

בהתאם להוראות IFRS 5 "נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו" תוצאות טמבור מוצגות בנפרד בדוח רווח והפסד כפעילות שהופסקה ומידע השוואתי בדוח רווח והפסד הוצג מחדש ("re-present") בהתאם לסעיף 34 ל-IFRS 5.

להלן התוצאות המיוחסות לפעילות המופסקת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
859,586	923,684	472,482	תוצאות הפעילות המופסקת
816,120	867,700	446,296	הכנסות
			הוצאות
43,466	55,984	26,186	רווח לפני מיסים על הכנסה
11,042	18,118	7,496	מיסים על הכנסה
32,424	37,866	18,690	רווח לאחר מיסים על הכנסה
-	-	(10,904)	עלויות והוצאות מכירה
-	-	65,719	רווח ממכירת פעילות מופסקת, נטו ממס
<u>32,424</u>	<u>37,866</u>	<u>73,505</u>	רווח לשנה
49,112	93,104	38,075	תזרימי מזומנים מפעילות מופסקת
(43,669)	(40,168)	472,181	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(4,509)	(54,447)	(21,484)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה
			מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(243)	(217)	(206)	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
<u>691</u>	<u>(1,728)</u>	<u>488,566</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מופסקת

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 8 - פעילות מופסקת (המשך)

השפעת המימוש על הדוחות על המצב הכספי של הקבוצה:

<u>למועד המימוש</u> <u>(בלתי מבוקר)</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
784	מזומנים ושווי מזומנים
389,805	לקוחות
12,877	חייבים ויתרות חובה, לרבות מכשירים נגזרים
172,918	מלאי
3,195	נכסי מסים שוטפים
7,582	השקעות והלוואות לזמן ארוך
456,752	רכוש קבוע, נטו
34,343	נכסים בלתי מוחשיים, נטו, לרבות דמי חכירה שמומשו
3,174	נכסי מסים נדחים
(240,111)	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
(149,293)	ספקים ונותני שירותים
(54,730)	זכאים אחרים, לרבות מכשירים נגזרים
(878)	התחייבויות מסים שוטפים
(5,026)	הפרשות
(114,516)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים לזמן ארוך
(4,969)	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
(2,808)	הטבות לעובדים
(70,563)	התחייבויות מסים נדחים
(4,255)	זכויות שאין מקנות שליטה
<u>434,281</u>	נכסים והתחייבויות, נטו
489,096	תמורה שהתקבלה במזומנים ושווי מזומנים (בניכוי עלויות מכירה)
784	יתרת מזומנים ושווי מזומנים שנגרעה
<u>488,312</u>	נתזרים מזומנים חיובי, נטו

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

ביאור 9 - קבוצת מימוש המוחזקת למכירה

ביום 6 באוגוסט 2014, חתמה החברה המאוחדת ג'י.אי.אס, עם צד שלישי שהינו תאגיד ייעודי אשר אינו קשור לחברה או למי מהחברות בשליטתה (להלן - "הרוכשת"), על הסכם לפיו תמכור ג'י.אי.אס את כל זכויותיה במתקן ההתפלה דרך הים בפלמחים (להלן - "מתקן ההתפלה"), בתמורה לסך של 429 מיליון ש"ח, צמוד למדד חודש ינואר 2014, בכפוף להתאמות משינויים שיתהוו בתקופה שעד מועד השלמת העסקה, בדרך של מכירת החזקות ג'י.אי.אס בדרך הים התפלה (אחזקות) בע"מ ודרך הים התפלה - שותפות הקמה (זאת בהמשך להתקשרות במזכר הבנות שנחתם בחודש דצמבר 2013).

השלמת העסקה מותנית בהתקיימותם של התנאים המתלים הקבועים בהסכם, אשר היו אמורים להתקיים עד ליום 31 בדצמבר 2014 (עם אפשרות להארכה במקרים מסוימים) ובכללם, בין היתר, (1) אישור הממונה על ההגבלים העסקיים; (2) אישור מנהלת ההתפלה; (3) אישור הגורמים המממנים; (4) השלמת הארכת צינור הרכז במסגרת ההרחבה השנייה של מתקן ההתפלה; (5) היעדר השפעה מהותית לרעה ועוד.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 9 - קבוצת מימוש המוחזקת למכירה (המשך)

במסגרת העסקה התחייבה ג'י.אי.אס. לשיפויים מסוימים בגין מצגים ובגין חשיפות ספציפיות שפורטו בהסכם, וכן תיוותרנה, לפי העניין, ג'י.אי.אס. או החברה, לאחר מועד השלמת העסקה, אחראיות (בתנאים מסוימים) לערבויות והתחייבויות מסוימות הקשורות למתקן ההתפלה ו/או לתאגידי דרך הים, לרבות לאחריות שותפות ההקמה להקמת המתקן, והכל בכפוף ובהתאם להוראות ההסכם.

גרנית העמידה ערבות מלאה לכלל התחייבויות ג'י.אי.אס. במסגרת ההסכם. בנוסף, בהתקיים מקרים מסוימים שנקבעו בהסכם, התחייבה החברה לערוב, במקום גרנית, להתחייבויות ג'י.אי.אס. בהסכם.

נכון למועד הדוחות הכספיים הוארך, בהסכמת הצדדים לעסקה, המועד לקיום התנאים המתלים עד ליום 31 במאי 2015.

ככל שתושלם העסקה ותתקבל מלוא התמורה ללא התאמות כלשהן, הרווח המשוער (לאחר מס) שיירשם מהמכירה הינו כ-9 מיליון ש"ח.

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

א. נכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה:

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
27,895	51,423
16,524	35,041
418	414
39,236	37,859
13,266	13,628
4,654	-
3,926	3,739
53,332	75,718
911,467	869,882
14,583	18,098
49,482	100,513
899	819
1,135,682	1,207,134
14,282	6,621
15,324	17,546
-	12,994
727,619	732,727
1,723	7,278
35,667	26,180
794,615	803,346
341,067	403,788

נכסים של קבוצת מימוש המסווגות כמוחזקות למכירה:

מזומנים ושווי מזומנים
ניירות ערך סחירים
פקדונות והשקעות לזמן קצר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
נכסי מסים שוטפים
השקעות והלוואות לזמן ארוך
השקעות מוגבלות
חייבים בגין הסדר זכיון (1)
רכוש קבוע, נטו
נכסים בלתי מוחשיים, נטו
נכסי מסים נדחים

התחייבויות של קבוצת מימוש המסווגות כמוחזקות למכירה:

ספקים ונותני שירותים
זכאים
התחייבויות מיסים שוטפים
התחייבויות לתאגידים בנקאיים (2)
התחייבויות אחרות לזמן ארוך
התחייבויות מיסים נדחים

נכסים של קבוצת מימוש המסווגות כמוחזקות למכירה, נטו

(1) ביום 28 באוקטובר 2002 נחתם הסכם בין החברה המאוחדת דרך הים לבין מדינת ישראל (להלן - "הסכם הזיכיון") לתכנון, מימון, הקמה, תפעול ותחזוקה של מתקן להתפלת מי ים בתפוקה שנתית של 30 מיליון מ"ק במתכונת BOO (Build, Own, Operate) באזור קיבוץ פלמחים. תקופת הזיכיון הינה עד לשנת 2029. במהלך תקופת הזיכיון מחויבת דרך הים לספק למדינה מים מותפלים בהיקף שייקבע על ידי המדינה ובאיכות מינימלית הקבועה בהסכם הזיכיון. בתמורה להקמת מתקן ההתפלה ולהפעלתו תהא דרך הים זכאית לקבל תשלום קבוע עבור העמדת יכולת זמינה וכן תשלום משתנה עבור כמויות המים המותפלים שיופקו בפועל בהתאם לדרישת המדינה. ביום 30 באוגוסט 2007 קבלה דרך הים את אישור ההפעלה של מתקן ההתפלה מהמדינה.

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

ביאור 9 - קבוצת מימוש המוחזקת למכירה (המשך)

א. נכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה: (המשך)

(1) (המשך)

בתחילת שנת 2009 חתמה דרך הים עם המדינה על הסכם לאספקת כמויות נוספות של מים מותפלים (להלן - "הסכם ההרחבה"). הסכם ההרחבה הינו לתקופה של כ- 18 שנה, עד ליום 15 במאי 2027. לצורך זה הרחיבה דרך הים את מתקן ההתפלה לתפוקה שנתית של 45 מיליון מ"ק. הרחבת המתקן הסתיימה ובחודש יולי 2010 נתקבל אישור קבוע מהמדינה (PTO) לאספקת מים מהמתקן המורחב.

ביום 30 באוקטובר 2011 חתמה דרך הים עם המדינה על תיקון נוסף להסכם הזכיון המסדיר, בין היתר, הרחבה נוספת של המתקן והגדלת תפוקתו השנתית ל-90 מיליון מ"ק. הסכם ההרחבה הינו לתקופה של כ-18 שנה, עד ליום 28 באפריל 2029. הגדלת התפוקה בוצעה בשני שלבים - תוספת של 23 מיליון מ"ק לשנה אשר הושלמה בחודש דצמבר 2012 ותוספת של 22 מיליון מ"ק נוספים לשנה אשר הושלמה בחודש יולי 2013.

היוון התשלומים הקבועים בגין זמינות מתקן ההתפלה, עד תום תקופת הזכיון, המוגדר על פי IFRIC 12 כנכס פיננסי - חייבים בגין הסדר זכיון, עומד למועד הדוח על סך של 869,882 אלפי ש"ח (2013 - 911,467 אלפי ש"ח).

(2) בשנת 2005 חתמה החברה המאוחדת דרך הים עם בנק הפועלים על הסכם להעמדת המימון הבכיר הדרוש לשם הקמתו של מתקן ההתפלה, בהיקף כולל של כ-315 מיליון ש"ח (להלן - "הסכם המימון המקורי").

בחודש אוגוסט 2009 חתמה דרך הים, במסגרת מימוש תכנית ההרחבה של המתקן, על הסכם מימון חדש עם בנק הפועלים המשלב גם את הוראות הסכם המימון המקורי (להלן - "הסכם המימון המשולב").

הסכם המימון המשולב קובע שורה של הוראות, מצגים והתחייבויות לרבות עמידה במספר יחסים פיננסיים שעיקרם: יחס כיסוי חוב של 1.10:1, יחס תשלום קבוע להוצאה קבועה של 1:1, יחס כיסוי חיי ההלוואה של 1.15:1.

בחודש ינואר 2012, נחתם הסכם עם בנק הפועלים למימון הרחבה נוספת של מתקן ההתפלה. ההסכם משלב את הוראות הסכם המימון המקורי, הוראות הסכם המימון המשולב והוראות נוספות שנוספו או תוקנו (להלן - "הסכם מימון ההרחבה השנייה"). הסכם מימון ההרחבה השנייה קובע שורה של הוראות, מצגים והתחייבויות, לרבות הפחתת המימון של בעל המניות וכן עמידה ביחס כיסויי חוב מינימלי של 1.2:1.

על פי הסכם המימון עם הבנק, כל רכושה של דרך הים, נכסיה, מניותיה זכויותיה בקשר לחשבונות הבנק, נכסי הקניין הרוחני שלה וכל הסכמי הפרוייקט ופוליסות הביטוח משועבדות לבנק.

לתאריך הדוחות הכספיים עומדת דרך הים ביחסים הפיננסיים הנדרשים.

כאמור לעיל, השלמת העסקה למכירת החזקותיה של החברה בדרך הים, כפופה לאישור הבנק.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 9 - קבוצת מימוש המוחזקת למכירה (המשך)

ב.

להלן תנאי ההצמדה של נכסים והתחייבויות פיננסיים עיקריים:

ליום 31 בדצמבר 2014					
ס ה"כ	מדד תשומות הבניה	מטבע זר		מטבע ישראלי	
		אירו	דולר	צמוד מדד	לא צמוד
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
869,882	22,854	137,124	59,801	533,774	116,329
732,727	-	119,697	56,676	389,453	166,901

ליום 31 בדצמבר 2013						חייבים בגין הסדר זכיון התחייבויות לתאגידים בנקאיים
ס ה"כ אלפי ש"ח	מדד תשומות הבניה אלפי ש"ח	מטבע זר		מטבע ישראלי		
		אירו אלפי ש"ח	דולר אלפי ש"ח	צמוד מדד אלפי ש"ח	לא צמוד אלפי ש"ח	
911,467	23,951	143,704	62,671	541,130	140,011	
727,619	-	127,076	53,207	402,523	144,813	

ג. שווי הוגן:

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי בלבד

ליום 31 בדצמבר 2014				
הערך בספרים	שווי הוגן	טכניקת הערכה לקביעת	נתונים ששימשו בקביעת	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	רמה 2	השווי ההוגן	
869,882	1,058,772	היוון תזרימי מזומנים עתידיים	שיעור היוון של 2.58% - 2.37%	חייבים בגין הסדר זיכיון
		לפי ריבית השוק למועד המדידה		
732,727	785,534	היוון תזרימי מזומנים עתידיים	שיעור היוון של 2.52%	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
		לפי ריבית השוק למועד המדידה		

ליום 31 בדצמבר 2013				
הערך בספרים	שווי הוגן רמה 2 אלפי ש"ח	טכניקת הערכה לקביעת השווי ההוגן	נתונים ששימשו בקביעת השווי ההוגן	
חייבים בגין הסדר זכיון	911,467	1,033,671	היוון תזרימי מזומנים עתידיים לפי ריבית השוק למועד המדידה	שיעור היוון של 3.61%
התחייבויות לתאגידים בנקאיים	727,619	761,761	היוון תזרימי מזומנים עתידיים לפי ריבית השוק למועד המדידה	שיעור היוון של 3.51%

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 10 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות

א. חברות מאוחדות ושותפויות מהותיות המוחזקות במישרין על-ידי החברה:

שיעורי בעלות ושליטה של החברה המחזיקה ליום 31 בדצמבר 2014	תחום פעילות	מדינת ההתאגדות	
%			
חברות מאוחדות:			
99.12	נדל"ן מניב	ישראל	קנית השלום השקעות בע"מ
100.00	נדל"ן מניב	ישראל	גמל תשואה להשקעות בע"מ
100.00	נדל"ן מניב	ישראל	עצמה ושות' להשקעות מכבים בע"מ
100.00	נדל"ן מניב	ישראל	אוצם יזמות והשקעות (1991) בע"מ
100.00	נדל"ן מניב	ארה"ב	אינטרנשיונל קונסלטנטס (איקונסלט) בע"מ (*)
100.00	נדל"ן מניב	ארה"ב	AG Plaza at Enclave Inc.
100.00	החזקות	ישראל	גרנית הכרמל השקעות בע"מ
100.00	שיווק דלקים	ישראל	סונול ישראל בע"מ
100.00	טיהור מים	ישראל	ג'י.אי.אס גלובל אנירומנטל סולושנס בע"מ
100.00	טיהור מים	ישראל	דרך הים התפלה (אחזקות) בע"מ (**)
100.00	גז	ישראל	סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ
90.00	נדל"ן מניב	ארה"ב	שותפות - מוחזקת על ידי החברה AG Galleria office buildings, LP
100.00	נדל"ן מניב	ישראל	דיור מוגן מודיעין בע"מ
100.00	נדל"ן מניב	ארה"ב	AG 8 West Centre, LP

(*) החברה העמידה ערבות ללא הגבלה בסכום להבטחת הלוואה מתאגיד בנקאי אשר יתרתה ליום 31 בדצמבר 2014 25,560 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2013 - 24,176 אלפי ש"ח).

(**) מוצגת בדוחות הכספיים כקבוצת מימוש המוחזקת למכירה (ראה ביאור 9).

ב. מגבלות החלות על גרנית הכרמל השקעות בע"מ (להלן - "גרנית") בקשר לחברות הבנות שלה:

(1) יכולתן של החברות הבנות של גרנית לחלק דיבידנדים לגרנית מותנית בעמידתן באמות מידה פיננסיות שנטלו על עצמן בקשר עם אשראי שקיבלו מתאגידים בנקאיים או בקבלת הסכמת התאגידים הבנקאיים.

(2) בדבר אמות מידה פיננסיות ומגבלות של גרנית וחברות מאוחדות שלה - ראה ביאור 21.

במסגרת מכרזים שזכו בהם חברות בקבוצת גרנית ו/או בקשר עם הסכמים לקבלת אשראי, הוטלו על גרנית מגבלות בהעברת השליטה ו/או הבעלות ולפיהם העברת השליטה ו/או הבעלות, כפופה לאישור גופים הממנים או הרשויות הממשלתיות הרלוונטיות, לפי העניין.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 10 - השקעות והלוואות לחברות מוחזקות (המשך)

ג. ביום 24 בספטמבר 2012, התקבלה הצעת רכש מלאה, אותה פרסמה החברה, ביחד עם קניית השלום השקעות בע"מ חברה בשליטת החברה, שהחזיקה בכ-60.61% מהון המניות המונפק והנפרע של גרנית, לרכישת כלל המניות אשר אינן מוחזקות על ידי המציעות, 57,955,689 מניות המהוות כ-39.39% מהונה המונפק והנפרע של גרנית, בתמורה לסך של 549 אג' למניה בת 1 ש"ח של גרנית, ובתמורה כוללת של כ-318 מיליון ש"ח. בהתאם, למועד הדוח מחזיקה החברה במלוא הון המניות ובזכויות ההצבעה של גרנית, אשר הפכה לחברה פרטית, בהתאם לסעיף 339 לחוק החברות, ומניותיה נמחקו מהרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

רכישת המניות מומנה ממקורותיה העצמיים של הקבוצה.

ההפרש בין התמורה ששולמה לבין השינוי בזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-22 מיליון ש"ח, נזקף לקרן הון כיתרת זכות.

בנוגע לתביעה נגד החברה וחברה מאוחדת בקשר להצעת הרכש, ראה ביאור 34ב'1.

ד. ביום 4 בספטמבר 2014, התקשרה החברה המאוחדת סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ (להלן - "סופרגז"), עם צד שלישי בהסכם לפיו תמכור סופרגז את כל מניותיה וזכויותיה בהלוואות בעלים שהעמידה לחברת ס.סופר סולאר בע"מ (להלן - "סופר סולאר"), המחזיקה בתאגידים שבבעלותם מערכות סולאריות בהספק מותקן של כ-18.2 מגה וואט, בתמורה לסך כולל של כ-174 מיליון ש"ח (להלן - "עסקת המכר"). ביום 31 בדצמבר 2014 התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה, ובהתאם בחודש ינואר 2015 התקבלה התמורה.

בחודש אוקטובר 2014, הודיעו שותפיה של סופר סולאר באחת השותפויות הנמכרות (להלן: "שותפות דימונה") על מימוש זכות הסירוב שלהם בתמורה לסך של כ-14 מיליון ש"ח. ביום 15 בדצמבר 2014 חתמה סופרגז על הסכם עם השותפים לפיו תמכור להם את זכויותיה בשותפות דימונה. ביום 31 בדצמבר 2014 התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה, ובהתאם בחודש ינואר 2015 התקבלה התמורה. רווח ההון לאחר מס שנרשם כתוצאה ממכירת סופר סולאר והזכויות בשותפות דימונה הסתכם לסך של כ-30 מיליון ש"ח.

השפעת המימוש על המצב הכספי של הקבוצה:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2014</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	
12,450	מזומנים ושווי מזומנים
4,031	לקוחות
5,529	חייבים ויתרות חובה
4,900	השקעות מוגבלות
2,107	רכוש קבוע, נטו
362	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
32,245	דמי חכירה ששולמו מראש
245,665	חייבים בגין הסדר זכיון
(14,437)	ספקים ונותני שירותים
(105,756)	זכאים
(160,932)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים כולל חלויות שוטפות
(12,482)	התחייבויות מסים שוטפים
(3,935)	התחייבויות מסים נדחים, נטו
(5,688)	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>4,059</u>	נכסים והתחייבויות, נטו

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - השקעות, הלוואות ויתרות חובה

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
106,361	94,671	הלוואות שניתנו (ראה ב' להלן) בניכוי חלויות שוטפות
(19,722)	(11,836)	
<u>86,639</u>	<u>82,835</u>	
2,995	2,604	המחאות ושטרות לגביה הוצאות מראש
2,676	2,857	
1,601	1,720	נכסים בגין הטבות לעובדים יתרות חובה בגין מיצוע הכנסות מדמי שכירות
58,662	69,365	
21,686	21,665	השקעות מוגבלות (ראה ד' להלן) חייבים אחרים (ראה ג' להלן)
14,745	16,562	
<u>189,004</u>	<u>197,608</u>	

ב. מידע נוסף:

(1) ההלוואות שניתנו בעיקר למשכירי תחנות תדלוק, מוצגות בניכוי בגין ההפרש שבין הריבית הנקובה בהלוואות לריבית השוק במועד הענקת האשראי, אשר נזקפה להוצאות מימון בעת מתן האשראי.

(2) הלוואות שאין צמודות בסך של 4,695 אלפי ש"ח ניתנו בריבית בטווח של 0%-2% ו-35,512 אלפי ש"ח בריבית בטווח של 2%-7% (בשנת 2013 סך של 5,631 אלפי ש"ח ניתנו בריבית בטווח של 0%-2% ו-36,127 אלפי ש"ח בריבית בטווח של 2%-10%).

כמו כן, הלוואות צמודות מדד בסך של 23,980 אלפי ש"ח ניתנו בריבית בטווח של 0%-4% ו-27,033 אלפי ש"ח בריבית בטווח של 4%-8% (בשנת 2013 סך של 35,001 אלפי ש"ח ו-25,994 אלפי ש"ח בהתאמה).

(3) בשנת 2013 הלוואות שניתנו היו בניכוי יתרת הפרשה לחובות מסופקים בסך של 1,062 אלפי ש"ח.

ג. יתרת החייבים האחרים כוללת בעיקר חובות לקוחות בגין מילוי ראשוני של תזקי נפט הצמודים למחירי התזקיקים.

ד. ההשקעות המוגבלות הינן פקדונות צמודי מדד - כבטחון לפירעונו המלא והמדויק של החוב למחזיקי אגרות חוב שהנפיקה חברה מאוחדת של סופרגז (ראה ביאור 21ב'(3)) התחייבה סופרגז להעמיד, כבטוחה לטובת נאמן אגרות החוב, פקדון אשר יעמוד על סכום התשלום הרבעוני (קן וריבית) הגבוה ביותר הצפוי להשתלם, לפי לוח הסילוקין של האג"ח, עד לתום תקופת האג"ח. הפקדונות צמודים למדד ונושאים ריבית בשיעור של 1%.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 12 - נכסים פיננסיים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,695,761	1,604,088
18,807	24,784
<u>1,714,568</u>	<u>1,628,872</u>

נכסים פיננסיים זמינים למכירה (א)
 נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד

א. נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

(1) השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ (להלן - "בנק לאומי")

ביום 30 באפריל 2009 רכשה החברה כ-4.8% ממניות בנק לאומי (כ-71 מיליון מניות) בתמורה לסך השווה ל-742 מיליון ש"ח.

לתאריך הדוח על המצב הכספי יתרת השקעת החברה במניות בנק לאומי הינה בסך של כ-945 מיליון ש"ח.

(2) השקעה בלאומי קארד בע"מ (להלן - "לאומי קארד")

לתאריך הדוח, החברה מחזיקה ב-20% מההון המונפק והנפרע של לאומי קארד וב-18% מזכויות ההצבעה בה.

ללאומי אחזקות פיננסיות בע"מ (להלן - "לאומי אחזקות") זכות סירוב ראשונה במכירת המניות המוחזקות על ידי החברה לצד ג' שאינו נעבר מורשה של החברה כמוגדר בהסכם.

החל מיום 26 במאי 2008 משמש מר מנחם עין כנציג החברה בדירקטוריון של לאומי קארד.

לתאריך הדוח על המצב הכספי דירקטוריון לאומי קארד, מונה 9 דירקטורים (מתוכם 3 דירקטורים חיצוניים).

לאור מספר הדירקטורים ומבנה השליטה בלאומי קארד, החברה הגיעה למסקנה שאין לה השפעה מהותית בלאומי קארד ולכן ההשקעה מוצגת כ"נכס פיננסי זמין למכירה".

לחוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד - 2013, שנכנס לתוקפו בחודש דצמבר 2013, עשויה להיות השפעה על שיעורי החזקות החברה בלאומי קארד בתוך 6 שנים מכניסת החוק לתוקף, אם תענה החברה להגדרת "גוף ריאלי משמעותי", כמשמעותו בחוק.

לתאריך הדוח על המצב הכספי יתרת השקעת החברה בלאומי קארד הסתכמה לסך של כ-593 מיליון ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 12 - נכסים פיננסיים (המשך)

א. נכסים פיננסיים זמינים למכירה: (המשך)

(2) השקעה בלאומי קארד בע"מ (להלן - "לאומי קארד") (המשך)

השווי ההוגן נקבע על ידי מעריך חיצוני בלתי תלוי, כאשר הערכת השווי התבססה על גישת היוון תזרימי המזומנים העתידיים (D.C.F), בהתבסס על הרווח הנקי כפי שנגזר מהתוכנית העסקית, התאמות לרווח ובניכוי השקעות. בקביעת סכום בר ההשבה של תזרימי המזומנים נלקח מחיר הון משוקלל (WACC) של 9% ושיעור הצמיחה לטווח ארוך נקבע בשיעור של 2.5%.

בשנת 2014 קיבלה החברה דיבידנד בסך של כ-10 מיליון ש"ח מלאומי קארד (בשנת 2013 - כ-6 מיליון ש"ח).

(3) נכסים פיננסיים זמינים למכירה כוללים השקעות במניות של חברות בשיעור שאינו עולה על 20%.

ביאור 13 - חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זיכיון

א. פרויקט התפלת מי ים:

ראה ביאור 9 בדבר קבוצת מימוש המוחזקת למכירה.

ב. ייצור חשמל סולארי בטכנולוגיה פוטו וולטאית:

ראה ביאור 10 בדבר מכירת ס. סופר סולאר בע"מ.

ג. הקמת מתקנים לטיוב בארות ומתקנים לטיהור שפכים:

לג'.אי.אס הסדרי זכיון נוספים מול רשויות מקומיות המוגדרים על פי IFRIC 12 כנכס פיננסי - חייבים בגין הסדרי זכיון לגבי אחד המתקנים. לגבי אחד המתקנים נחתם בשנת 2000 הסכם בין חברה בת של ג'.אי.אס לבין רשות מקומית לתכנון, מימון הקמה ותחזוקה של מתקן טיהור שפכים (להלן - "המט"ש"). במסגרת ההסכם התחייבה החברה להקים ולתפעל את המט"ש לתקופה של 30 שנה ובתמורה זכאית החברה לתשלום מוסכם למ"ק הצמוד למדד המחירים לצרכן. במהלך שנת 2012 נחתמה תוספת להסכם לפיה החברה תבצע הרחבה למט"ש הקיים. במהלך חודש דצמבר 2014 נרשם מענק לקבל בהתאם להסכם עם הרשות המקומית בסך של 9,386 אלפי ש"ח מתוכו התקבל סך של 6,126 אלפי ש"ח למועד הדוח.

ד. להלן מועדי הגבייה של יתרת החייבים בגין הסדר זיכיון לאחר תאריך הדוחות הכספיים:

ליום 31 בדצמבר 2014						חייבים בגין הסדר זיכיון
שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	מעל חמש שנים	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,699	2,735	2,491	2,416	21,646	31,987	
ליום 31 בדצמבר 2013						חייבים בגין הסדר זיכיון
שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	מעל חמש שנים	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
12,992	10,200	10,575	10,714	228,689	273,170	

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה ביאור 14 -

א. התנועה וההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2013			ליום 31 בדצמבר 2014			יתרה לתחילת השנה
סך הכל	נדל"ן להשקעה בהקמה	קרקע, מבנים ושטחי מסחר להשכרה	סך הכל	נדל"ן להשקעה בהקמה	קרקע, מבנים ושטחי מסחר להשכרה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
15,906,197	1,108,773	14,797,424	17,022,796	1,540,592	15,482,204	
						תוספות במהלך השנה:
841,365	749,627	91,738	1,336,612	829,217	507,395	השקעות
424,657	7,774	416,883	28,913	7,904	21,009	התאמת שווי הוגן
						הפרשי תרגום נטו
						הנובעים מתרגום
						דוחות כספיים של
(104,448)	-	(104,448)	197,542	-	197,542	פעילויות חוץ
-	(325,582)	325,582	-	(145,260)	145,260	מעבר מנדל"ן להשקעה בהקמה
1,161,574	431,819	729,755	1,563,067	691,861	871,206	סה"כ תוספות
						גרועות במהלך השנה:
44,975	-	44,975	-	-	-	מימושים
44,975	-	44,975	-	-	-	סה"כ מימושים
17,022,796	1,540,592	15,482,204	18,585,863	2,232,453	16,353,410	יתרה לתום השנה
250,519			252,600			מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
17,273,315			18,838,463			(ראה ביאורים 14 ה' ו-14 ו' להלן)

ב. מידע נוסף:

- (1) קנית השלום חכרה בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם "מרכז עזריאלי" מעריית תל-אביב-יפו לתקופה של 200 שנים. תקופת החכירה הינה עד ליום 6 בפברואר, 2195. על זכויות החכירה של קנית השלום בחלק מקומת הלובי, בקומת הגג ובקומות 11-49 של המגדל העגול, המהווה חלק ממרכז עזריאלי בתל-אביב, חלים שעבודים לטובת גוף מוסדי אשר העמיד הלוואה לחברה.
- (2) החל מיום 24 בדצמבר 2003, חוכרת קנית השלום בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם קניון "עזריאלי מודיעין" מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 98 שנים לגבי יחידות ששימשו למגורים ולתקופה של 49 שנים לגבי יחידות ששימשו ליעוד אחר (קניון ומשרדים) עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים ו-49 שנים, בהתאמה. לתאריך אישור הדוחות הכספיים הסכם החכירה טרם נחתם.
- (3) החברה חכרה בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם קניון "עזריאלי ירושלים (מלחה)" מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים המסתיימת ביום 15 באוגוסט, 2039 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.
- (4) החברה חכרה בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם קניון "עזריאלי איילון" מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים המסתיימת ביום 1 באוגוסט, 2031 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. מידע נוסף: (המשך)

- (5) הקבוצה חוכרת בחכירה מהוונת את קניון עזריאלי אור יהודה OUTLET מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים המסתיימת ביום 24 במרץ 2040 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.
- (6) החברה חוכרת בחכירה מהוונת את קניון עזריאלי גבעתיים מרשות מקרקעי ישראל לתקופות של 49 שנים המסתיימות ביום 5 בספטמבר 2053 ו-9 בפברואר 2051.
- (7) החברה חוכרת בחכירה מהוונת את קניון עזריאלי חיפה מרשות מקרקעי ישראל לתקופות של 49 שנים המסתיימות ביום 31 באוקטובר 2042 ו-2 במרץ 2035 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.
- (8) הקבוצה חוכרת בחכירה מהוונת מבני תעשייה בפארק תעשייה קיסריה מהחברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד, לתקופה של 49 שנים המסתיימת ביום 7 ביולי 2053 ו-12 במרץ 2049 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.
- (9) הקבוצה חוכרת בחכירה מהוונת את קניון עזריאלי רמלה מרשות מקרקעי ישראל עד ליום 14 בינואר 2050. לתאריך אישור הדוחות הכספיים הסכם החכירה טרם נחתם. לקבוצה הסכם פיתוח עד ליום 1 ביוני 2015. על הזכויות במקרקעין חלים שעבודים לטובת גוף מוסדי אשר העמיד הלוואה לחברה.
- (10) חלק מנכסי חברות מאוחדות רשומים בלשכת מרשם המקרקעין על שמן. חלק אחר טרם נרשם מסיבות טכניות. הסיבה העיקרית להעדר הרישום נובעת מכך שהליכי הסדרי הקרקעות והסדרי החלוקה מחדש של הקרקעות עדיין אינם מוסדרים.
- (11) באשר לבטחונות ושעבודים - ראה ביאור 33.
- (12) לקבוצה מספר פרויקטים בתחום מרכזי המסחר והקניונים, ובתחום שטחי השכרה למשרדים הנמצאים בתהליך תכנון והקמה - בדרום הקריה בתל-אביב בשטח של כ-9 דונם (חכור בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים, המסתיימת ביום 29 במאי 2060 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים מתום תקופת החכירה), בראשון לציון בשטח נטו של כ-19 דונם, בחולון בשטח של כ-34 דונם.
- (13) באשר להתקשרות הקבוצה, באמצעות קניית השלום עם עיריית חולון ראה ביאור 32ב'(5).
- (14) בנוגע לטכניקות הערכת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה, ראה ביאור 37ב'(4).
- (15) בנוגע לזכיה במכרז לרכישת קרקעות לייעוד מסחר ומשרדים בעיר חולון לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 40ד'.

(16) סכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,411,192	1,433,324	1,471,111
316,813	320,472	329,110

הכנסות שכירות, ניהול ואחזקה
הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מדמי
שכירות, ניהול ואחזקה

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ג. רכישת מבנה משרדים ביוסטון:

ביום 11 בספטמבר 2014 הושלמה עסקה לרכישת מבנה משרדים ביוסטון טקסס ארה"ב מצד שלישי (להלן - "המוכר"), על ידי AG 8 WEST CENTRE, LLC תאגיד אמריקאי המוחזק בעקיפין בשיעור של 100% על ידי החברה (להלן - "הרוכשת"), בהתאם להסכם לרכישת הנכס (להלן - "ההסכם"), וזאת לאחר סיום תקופת בדיקת הנאותות.

הנכס הנרכש -

מלוא הזכויות במבנה משרדים הממוקם באזור הקרוי WESTBELT ביוסטון, טקסס, ארה"ב, בן 4 קומות, בשטח כולל של כ-21,093 מ"ר (כ-227,045 SQF), וכן כ-949 מקומות חניה מקורים ו-124 חניות חיצוניות (מרביתם ממוקמים במבנה חניה נפרד הצמוד למבנה המשרדים ומשרת אותו), אשר הקמתו הושלמה ב-2013.

התמורה -

סך כולל של כ-76 מיליון דולר ארה"ב (כולל עלויות עסקה ומימון).

אופן מימון הרכישה -

הרוכשת התקשרה עם גורמים מממנים זרים לקבלת אשראי בסך של כ-49.2 מיליון דולר ארה"ב (להלן - "קרן ההלוואה"), המהווים כ-65% מהתמורה, והיתרה מומנה ממקורות עצמיים. עקרונות ההלוואה הינם כדלקמן:

- ההלוואה הועמדה לתקופה של 5 שנים, בריבית שנתית קבועה של כ-3.16%.
- הריבית בגין ההלוואה תשולם באופן שוטף. כ-11% מקרן ההלוואה יפרעו בתשלומים חודשיים במהלך תקופת ההלוואה, החל מחודש נובמבר 2014. יתרת קרן ההלוואה תיפרע בתום תקופת ההלוואה (בולט), ביום 1.10.2019.
- האשראי ניתן ללא זכות חזרה (non-recourse) לרוכשת וכבטוחה שועבדו זכויות הרוכשת בנכס וניתנו ערבויות ושיפויים של החברה רק במקרים מיוחדים בלבד, כמקובל בעסקאות מסוג זה.
- לרוכשת עומדת הזכות לפירעון מוקדם של מלוא ההלוואה לאחר תום 12 חודשים מלאים ממועד העמדתה, בכפוף לתשלום עמלת פירעון מוקדם.

ד. קניין עזריאלי ראשונים

הקבוצה, באמצעות קניית השלום, הינה הבעלים של חטיבת קרקע בשטח של כ-19 דונם בראשון לציון (להלן - "המתחם"), המיועדת לבניית שטחים להשכרה בהיקף של כ-53,000 מ"ר וכ-82,095 מ"ר שטחי חניה עיליים ותת קרקעיים. למועד הדוח, קניית השלום לקראת השלמת עבודות הגמר בחניון התת קרקעי המשמש את באי הרכבת, ופועלת לקבלת טופס אכלוס לחניון, על מנת שיועבר להפעלת העיריה.

בחודש ספטמבר 2013 אושרה באופן סופי התב"ע החלה על מתחם הפרויקט. למועד פרסום הדוח, כל העתירות המנהליות אשר הוגשו בקשר עם אישור התוכנית, לרבות ערר למועצה הארצית, נדחו. לאחר דחיית הערר כאמור, אשררה הועדה המקומית הוצאת היתר בניה למסחר ולמגדל משרדים. למועד פרסום הדוח, וכנגד בטחונות לתשלום יתרת היטלים, היתר כאמור התקבל.

ה. בחודש דצמבר 2012 נחתם הסכם עם שירותי בריאות כללית (להלן - "כללית") לפיו רכשה החברה את זכויות כללית במגרש בשטח של כ-10 דונם המצוי בדרך מנחם בגין 146 במע"ר הצפוני בתל-אביב, בתמורה לסך של 240 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), כשסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן. המגרש הנרכש מיועד לבניית פרויקט בן כ-75 אלפי מ"ר, המורכבים משטחי משרדים ומסחר להשכרה, בהיקף של כ-58 אלפי מ"ר (כ-48 אלפי מ"ר משרדים וכ-10 אלפי מ"ר מסחר) ושטחי מגורים בהיקף של כ-17 אלפי מ"ר.

עד ליום 31 בדצמבר 2014 שילמה החברה סך של 108 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה על חשבון התמורה.

מסירת החזקה במגרש צפויה להיות לא יאחר מיום 31 באוגוסט 2016.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ו. ביום 22 במאי 2013, התקשרה החברה בהסכם לרכישת מלוא זכויות צד שלישי בלתי קשור במגרש סמוך למרכז עזריאלי בתל אביב, בשטח של כ-8,400 מ"ר בצומת הרחובות דרך מנחם בגין ונח מוזס בתל אביב, בתמורה לסך של 374 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה למדד דצמבר 2012. עד ליום 31 בדצמבר 2014 שילמה החברה סך של 90 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה על חשבון התמורה. סך של 284 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ ובתוספת ריבית שנתית צמודה בשיעור של 2.25% החל ממועד חתימת ההסכם, ישולם כנגד מסירת החזקה במגרש.

החזקה במגרש צפויה להימסר לחברה עד ליום 31 במרץ 2016.

ז. דיור מוגן:

(1) ביום 1 במאי 2014 השלימה החברה עסקה, במסגרתה התקשרה עם צדדים שלישיים לא קשורים, בהסכם לרכישה של 100% ממניות חברה פרטית (להלן - "החברה הנרכשת"), לה הזכות לחכירה מהוונת של כ-12 דונם המצויים בעיר מודיעין, ואשר על פי התב"ע שבתוקף, ניתן להקים עליהם בית דיור מוגן.

תמורת מניות החברה הנרכשת שילמה החברה (לרבות בדרך של העמדת הלוואת בעלים לחברה הנרכשת), תמורה כוללת בסך של כ-51.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ).

(2) ביום 1 בדצמבר 2014 זכתה החברה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת קרקע בישוב להבים שבדרום, בשטח של כ-28 דונם, בתמורה לסך של 6.6 מיליון ש"ח. בכוונת החברה להקים במקרקעין בית דיור מוגן לאוכלוסייה מבוגרת.

נכון למועד הדוח החברה שילמה את התמורה בגין הקרקע והוצאות הפיתוח בגינה לרשות מקרקעי ישראל. נכון למועד פרסום הדוח טרם נחתם הסכם החכירה על ידי רשות מקרקעי ישראל.

ח. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים:

להלן דמי החכירה המינימאליים העתידיים להתקבל בגין חוזי חכירה לתקופות ההסכם (לא כולל אופציות הארכה):

הכנסות מרכיבים	תקופת ההכרה בהכנסה
קבועים	
אלפי ש"ח	
1,291,335	עד שנה
2,374,627	משנה ועד ארבע שנים
1,356,612	מעל ארבע שנים
<u>5,022,574</u>	

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 15 - רכוש קבוע

א. התנועה וההרכב:

קרקעות ומבנים לפי עלות אלפי ש"ח	מכונות וציוד אלפי ש"ח	ריהוט, ציוד ומחשוב אלפי ש"ח	כלי רכב אלפי ש"ח	התקנות ושיפורים במושכר אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
עלות						
1,321,292	1,420,719	226,412	69,164	26,577	3,064,164	יתרה ליום 1 בינואר 2013
28,931	116,985	10,594	23,289	744	180,543	תוספות
(28,391)	(70,405)	(18,604)	(10,535)	(1,544)	(129,479)	גריעות
-	(14,229)	(2,509)	-	-	(16,738)	העברה לקבוצת מימוש המוחזקת למכירה
-	(10)	(22)	(48)	(3)	(83)	השפעת שינויים בשערי חליפין
1,321,832	1,453,060	215,871	81,870	25,774	3,098,407	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
46,257	49,666	16,951	14,435	419	127,728	תוספות
(48,629)	(10,245)	(2,997)	(9,380)	-	(71,251)	גריעות
(424,553)	(572,078)	(39,678)	(7,979)	(14,350)	(1,058,638)	יציאה מאיחוד
-	6,677	41	94	5	6,817	השפעת שינויים בשערי חליפין
894,907	927,080	190,188	79,040	11,848	2,103,063	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014
פחת שנצבר והפסד מירידת ערך						
548,190	905,392	165,948	37,580	16,860	1,673,970	יתרה ליום 1 בינואר 2013
28,297	65,758	12,386	8,497	1,771	116,709	פחת לשנה (1)
(17,249)	(69,218)	(18,199)	(8,078)	(1,544)	(114,288)	גריעות
-	(1,345)	(810)	-	-	(2,155)	העברה לקבוצת מימוש המוחזקת למכירה
-	(5)	(21)	(21)	(1)	(48)	השפעת שינויים בשערי חליפין
559,238	900,582	159,304	37,978	17,086	1,674,188	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
25,684	57,522	10,066	8,657	1,338	103,267	פחת לשנה
(39,260)	(6,156)	(2,882)	(8,047)	-	(56,345)	גריעות
(192,838)	(359,565)	(34,121)	(4,470)	(8,784)	(599,778)	יציאה מאיחוד
-	266	34	55	2	357	השפעת שינויים בשערי חליפין
352,824	592,649	132,401	34,173	9,642	1,121,689	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014
עלות מופחתת:						
542,083	334,431	57,787	44,867	2,206	981,374	ליום 31 בדצמבר 2014
762,594	552,478	56,567	43,892	8,688	1,424,219	ליום 31 בדצמבר 2013

(1) הוצאות הפחת לשנת 2014 כוללות הוצאות בסך של 18,006 אלפי ש"ח בגין פעילות מופסקת (ראה גם ביאור 8).

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 15 - רכוש קבוע (המשך)

ב. בדבר שעבודים - ראה ביאור 33.

ג. פרטים בדבר זכויות במקרקעין המשמשות את הקבוצה כרכוש קבוע

(1) מבנים על קרקעות בחכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל בעלות מופחתת כולל המבנים שעליהן ודמי החכירה המהוונים ליום 31 בדצמבר 2014 בסך של 53,782 אלפי ש"ח (2013 - 59,494 אלפי ש"ח). תקופות החכירה הינן לתקופות מקוריות של 49-98 שנים המסתיימות בשנים 2039-2062. לחלק מהקרקעות יש אופציות חידוש של תקופת החכירה ל-49 שנים נוספות.

(2) מבנים על קרקעות בחכירה בלתי מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל בעלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2014 בסך של 5,575 אלפי ש"ח (2013 - 45,124 אלפי ש"ח). תקופות החכירה הינן לתקופות מקוריות של 49 שנים המסתיימות בשנים 2023 - 2015, למעט הסכם חכירה אחד שהסתיים ונמצא בתהליכי חידוש האופציה ל-49 שנים נוספות.

(3) מבנים על קרקע חכורה מצדדים שלישיים, מבנים על קרקע שכורה, שיפורים במושכר בעלות מופחתת וקרקעות חכורות בחכירה מימונית ליום 31 בדצמבר 2014 בסך של 156,071 אלפי ש"ח (2013 - 156,382 אלפי ש"ח).

חלק מהקרקעות בבעלות או בחכירה בישראל טרם נרשמו על שם חברות מאוחדות בלשכת רישום המקרקעין. הסיבה העיקרית להעדר הרישום נובעת מכך שהליכי הסדרי הקרקעות והסדרי החלוקה מחדש של הקרקעות עדיין אינם מוסדרים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 16 - נכסים בלתי מוחשיים

א. התנועה וההרכב:

זכויות הפצה לתזקי נפט וזכויות לאספקה ולהפעלת							
מוניטין אלפי ש"ח	קשרי לקוחות אלפי ש"ח	תחנות אלפי ש"ח	הסדרי זיכיון אלפי ש"ח	תוכנה אלפי ש"ח	אחרים (*) אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
319,842	159,107	95,925	59,957	72,933	80,590	788,354	יתרה ליום 1 בינואר 2013
-	-	-	11,739	6,605	5,169	23,513	תוספות
(500)	-	-	-	-	(965)	(1,465)	גריעות
-	-	-	(49,859)	-	(317)	(50,176)	העברה לקבוצת מימוש מוחזקת למכירה
(59)	-	-	-	-	-	(59)	השפעת השינויים בשערי החליפין
319,283	159,107	95,925	21,837	79,538	84,477	760,167	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
-	-	441	6,148	4,463	3,017	14,069	תוספות
-	-	-	-	(477)	(3,227)	(3,704)	גריעות
-	-	-	(9,386)	-	-	(9,386)	מענק
(51,057)	-	-	-	-	-	(51,057)	העברה לקבוצת מימוש מוחזקת למכירה
(23,891)	(24,177)	-	-	(22,455)	(18,760)	(89,283)	יציאה מאיחוד
(7)	-	-	-	-	-	(7)	השפעת השינויים בשערי החליפין
244,328	134,930	96,366	18,599	61,069	65,507	620,799	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014

(*) בסעיף אחרים נכללו בעיקר סכומים בגין מותג, סימנים מסחריים, דמי פינוי זכויות הובלה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 16 - נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

א. התנועה וההרכב: (המשך)

מוניטין אלפי ש"ח	קשרי לקוחות אלפי ש"ח	זכויות הפצה לתזקי נפט וזכויות לאספקה ולהפעלת תחנות אלפי ש"ח	הסדרי זיכיון אלפי ש"ח	תוכנה אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
21,904	99,568	11,673	779	64,012	57,024	254,960
-	9,337	3,880	307	4,887	3,658	22,069
-	-	-	-	-	(965)	(965)
-	-	-	(678)	-	(16)	(694)
21,904	108,905	15,553	408	68,899	59,701	275,370
-	7,474	3,825	246	5,023	2,862	19,430
-	-	-	-	(477)	(3,227)	(3,704)
765	-	-	-	-	-	765
-	(20,557)	-	-	(20,131)	(14,801)	(55,489)
-	-	-	-	-	26	26
22,669	95,822	19,378	654	53,314	44,561	236,398
221,659	39,108	76,988	17,945	7,755	20,946	384,401
297,379	50,202	80,372	21,429	10,639	24,776	484,797

הפחתות והפסדים מירידת ערך

יתרה ליום 1 בינואר 2013
הפחתה לשנה
גריעות
העברה לקבוצת מימוש מוחזקת למכירה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
הפחתה לשנה (1)
גריעות
ירידת ערך
יציאה מאיחוד
השפעת השינויים בשערי החליפין
יתרה ליום 31 בדצמבר 2014

הערך בספרים

ליום 31 בדצמבר 2014
ליום 31 בדצמבר 2013

(1) הוצאות הפחת לשנת 2014 כוללות הוצאות בסך של 1,896 אלפי ש"ח בגין פעילות מופסקת (ראה גם ביאור 8).

סכום מקורי של מוניטין

306,044	ליום 31 בדצמבר 2012
305,544	ליום 31 בדצמבר 2013
227,694	ליום 31 בדצמבר 2014

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 16 - נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

ב. הקצאת מוניטין ליחידות מניבות-מזומנים:

המוניטין הוקצה ליחידות המניבות-מזומנים לצורך בחינת ירידת ערך כדלקמן

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
152,361	152,361	152,361	פעילות א' - דלקים
63,057	63,057	63,057	פעילות ב' - גז
24,391	23,891	-	פעילות ג' - צבע
58,129	58,070	6,241	פעילות ד' - אקולוגיה
<u>297,938</u>	<u>297,379</u>	<u>221,659</u>	

הנחות מפתח ששימשו לחישוב סכום בר השבה:

(1) בחינת ירידת ערך נקבעה בהסתמך על היוון תזרימי מזומנים העתידיים שיווצרו מהשימוש המתמשך ביחידות ובהתבסס על ההנחות הבאות:

(א) תזרים המזומנים נאמד בהתבסס בעיקר על תוצאות הפעילות בפועל ועל תוכנית עסקית לחמש השנים הקרובות.

(ב) שיעור הצמיחה השנתי החזוי העיקרי שנכלל בתחזית תזרימי המזומנים בשנה המייצגת: בטווח של 2% - 1.5% (אשתקד - 2% - 1.5%) בהתאם להערכת ההנהלה. שיעור צמיחה זה מתבסס על שיעור הצמיחה לטווח ארוך של התוצר הגולמי המקומי, שיעור צמיחת האוכלוסייה בישראל, מגמות עסקיות בפעילות בכל תחום, ועל התגברות צפויה של התחרות למוצרים השונים.

(ג) לצורך אמידת מחיר ההון של הפעילויות נעשתה אמידה של מחיר ההון המשוקלל לפני מס (WACC), תוך שימוש במודל ה-CAPM לחישוב מחיר ההון והנחות נוספות בדבר מחיר החוב ומבנה החוב הראויים שלה. בקביעת הסכום בר השבה של היחידות נלקח שיעור היוון בעיקר של: פעילות א' דלקים - 9.91% (2013 - 9.91%) ופעילות ב' גז - 10.21% (2013 - 10%), אומדן שיעור ההיוון נעשה בהסתמך בין היתר על מחיר ההון של כל פעילות (כולל התייחסות לריבית חסרת סיכון, פרמיית סיכון, פרמיית השוק והביטלה), מחיר חוב והשוואה לחברות ציבוריות דומות וחברות מתחרות אחרות, בהתאם לעניין.

האומדנים וההנחות נקבעו בהתאם להערכות ההנהלות בקבוצה לגבי מגמות עתידיות בענף, והם מתבססים על מקורות חוץ ופנים (נתונים היסטוריים) ובהתאם להנחות כלכליות של מערכי שווי בלתי תלויים.

(2) בחינת ירידת ערך נקבעה בהסתמך על שוויה ההוגן של עסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון, המתבסס, בין השאר, על עסקת המכירה, כאמור בביאור 9.

ביאור 17 - דמי חכירה ששולמו מראש

חכירות בהן הקבוצה היא החוכרת:

לחברה מאוחדת הסכמי חכירה שהינם לרוב לתקופה של עד 25 שנים. מרבית הסכמי החכירה כוללים תשלומי חכירה נוספים, בהתבסס על שינויים במדד המחירים לצרכן או נתוני שוק אחרים.

חברה מאוחדת חוכרת לרוב קרקעות לתקופה של 10 שנים עם אופציה לחידוש החוזה בתום התקופה, ומחכירה אותם בחכירת משנה לגורמים העושים שימוש בתקשורת אלחוטית, בעיקר לחברות הסלולאר. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 17 - דמי חכירה ששולמו מראש (המשך)

חכירות בהן הקבוצה היא החוכרת: (המשך)

להלן תשלומי חכירה והכנסות מחכירת משנה שנזקפו לדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
174,338	183,839	188,617	תשלומי חכירה מינימאליים שהוכרו כהוצאה
14,382	22,451	20,200	תשלומי חכירה מותנים שהוכרו כהוצאה
(19,723)	(19,510)	(20,371)	הכנסה בגין חכירת משנה
<u>168,997</u>	<u>186,780</u>	<u>188,446</u>	

ביאור 18 - ספקים ונותני שירותים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
850,426	660,751	חובות פתוחים
39,953	44,998	המחאות לפרעון
<u>890,379</u>	<u>705,749</u>	

ביאור 19 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
47,732	50,718	מקדמות מלקוחות והכנסות מראש
37,898	15,039	התחייבויות לגמר עבודות בביצוע
72,713	52,288	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת
60,224	45,405	ריבית והוצאות לשלם
7,919	1,699	זכאים בגין מכשירים פיננסיים נגזרים
55,000	13,000	התחייבות לעבודות (ראה ביאור 14ד')
211,663	162,291	מוסדות
24,068	18,024	אחרים
<u>517,217</u>	<u>358,464</u>	

למידע נוסף בדבר זכאים המהווים צדדים קשורים ובעלי עניין - ראה ביאור 38ג'.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 20 - פקדונות מלקוחות

חברה מאוחדת גובה מלקוחותיה פיקדון להבטחת השבת הציוד שנמסר להם בעת ההתקשרות עמה, אותו היא מחויבת להשיב להם בעת סיום ההתקשרות והשבת הציוד. על פי דין הסכום שיושב ללקוחותיה המפסיקים התקשרותם, שווה לתעריף הפקדון על פי עדכון המאושר על-ידי משרד התעשייה והמסחר, בתוספת הפרשי הצמדה ממועד האישור האחרון שהתקבל ועד תשלומם בפועל.

ביאור 21 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. התחייבויות שוטפות:

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
22,164	24,805
1,431,404	1,228,710
<u>1,453,568</u>	<u>1,253,515</u>
478,923	480,000
1,560	1,621
<u>480,483</u>	<u>481,621</u>
397,632	476,601
93,592	341,052
141,437	409,354
<u>632,661</u>	<u>1,227,007</u>
<u>2,566,712</u>	<u>2,962,143</u>

אשראי מתאגידים בנקאיים

משיכות יתר
הלוואות לזמן קצר

אשראי מנותני אשראי אחרים

ניירות ערך מסחריים
הלוואות לזמן קצר

חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך

חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים
חלויות שוטפות של הלוואות מאחרים
חלויות שוטפות של אגרות חוב

סה"כ התחייבויות שוטפות

ביום 23 ביוני 2014 גייסה החברה סדרה חדשה (מדורגת) של ניירות ערך מסחריים למשקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, בהיקף כולל של 480 מיליון ש"ח ע.ג., אשר מיחזרה את כל שלושת סדרות ניירות הערך המסחריים הקיימים של החברה (מדורגות ושאינן מדורגות). קרן ניירות הערך נושאת ריבית שקלית משתנה שתורכב מריבית פריים פחות 1.2% ותשולם בתום 20 תקופות של 90 ימים או בעת פירעון או בתחנת יציאה, המוקדם מביניהם. ניירות הערך המסחריים לא יירשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

ניירות הערך המסחריים קיבלו דירוג "ilA-1+" ממעלות.

ליום 31 בדצמבר 2013 יתרת ההתחייבויות בגין ניירות הערך המסחריים הלא מדורגים והמדורגים היתה כ- 279 מיליון ש"ח ו- 200 מיליון ש"ח, בהתאמה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 21 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות:

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		אגרות חוב
1,582,404	1,366,886	אגרות חוב (1), (2), (3), (4)
		הלוואות מבנקים
3,008,802	2,750,010	
		התחייבויות אחרות לזמן ארוך
1,044,645	1,243,562	הלוואות לזמן ארוך מאחרים
1,129	215	שטרי הון
<u>1,045,774</u>	<u>1,243,777</u>	
5,636,980	5,360,673	
632,661	1,227,007	בניכוי חלויות שוטפות
<u>5,004,319</u>	<u>4,133,666</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
		מוצג בסעיפים הבאים:
3,563,352	3,176,134	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
1,440,967	957,532	אגרות חוב
<u>5,004,319</u>	<u>4,133,666</u>	

(1) בשנת 2007 ביצעה החברה הנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים של אגרות חוב (סדרה א') בערך נקוב של 740 מיליון אגרות חוב בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן (ק"ר וריבית) ונושאות ריבית בשיעור של 4.8% לשנה. החברה תיפרע בחודש מרץ של כל אחת מהשנים 2008 עד 2016, סך השווה ל-5% מסכום הקרן (37 מיליון ש"ח) ובחודש מרץ 2017 סך השווה ל-55% מסכום הקרן (407 מיליון ש"ח). תשלומי הריבית יבוצעו אחת לשלושה חודשים.

לצורך הנפקה זו דורגו אגרות החוב בדירוג Aa2 על ידי חברת מידרוג ובדרוג AA\Stable על ידי חברת Standard & Poors Maalot. בחודש נובמבר 2011 עדכנה מעלות את דירוג אגרות החוב לדירוג AA.

בנוגע להעלאת דירוג אגרות החוב של החברה לדירוג AA+ לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 40.

אגרות החוב (סדרה א') נרשמו למסחר ברצף המוסדי בבורסה, כאשר החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרשום את אגרות החוב (סדרה א') למסחר בבורסה. אגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידי בהתקיים תנאים מסוימים, ביניהם, בעת כינוס נכסים, פיגור בתשלומים, שינוי שליטה, מכירת זכויות בלפחות שניים מבין הנכסים הבאים: קניון איילון, קניון הנגב או קניון ירושלים, אשר כתוצאה מהמכירה תחול ירידה בדירוג אגרות החוב, כפי שיהיה באותה עת. העילות לפרעון מיידי בדבר שינוי בשליטה, מכירת לפחות שניים מנכסי הקבוצה כאמור והורדת דירוג אגרות החוב מתחת ל-BBB+ או דירוג מקביל לכך, תתבטלה עם רישומן של אגרות החוב למסחר. במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה א'), התחייבה החברה שלא לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה, ככל שחלוקה כאמור תגרום לירידה בדירוג אגרות החוב.

יתרת אגרות החוב (סדרה א') קרן והפרשי הצמדה (בניכוי הוצאות הנפקה) ליום 31 בדצמבר 2014 הינה בסך של כ- 583,297 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2013 - כ- 628,633 אלפי ש"ח). לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה במגבלות החוזיות שנקבעו.

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

ביאור 21 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(2) בחודש יוני 2005 הנפיקה החברה הבת קנית השלום אגרות חוב (סדרה א') בערך נקוב כולל של 500 מיליון ש"ח, העומדות לפרעון (בתשלומים שווים - קרן וריבית) ארבע פעמים בשנה, במשך 10 שנים כאשר יתרה בסך של 200 מיליון ש"ח תיפרע בחודש יוני 2015. אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 4.95% לשנה. אגרות החוב אינן סחירות.

לצורך הנפקה זו דורגו אגרות החוב בדרוג Aa2 על ידי חברת מידרוג בע"מ.

להבטחת התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), רשמה קנית השלום שעבודים קבועים מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על הנכסים השונים בחברות הקבוצה, כאשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, השעבודים הינם כדלקמן: (א) 16,083,900 מניות רגילות ללא ערך נקוב של עצמה ושות' להשקעות מכבים בע"מ (חברה מאוחדת); (ב) 53,969,250 מניות רגילות ללא ערך נקוב של גמל תשואה להשקעות בע"מ (חברה מאוחדת); (ג) אגרות חוב שונות שהנפיקו החברות הבנות של קנית השלום כאמור לעיל, אשר מובטחות בשעבוד זכויותיהן בנכסים הבאים: מלוא הזכויות בהרצליה ביזנס פארק; 50% מהזכויות בקניון עזריאלי הוד השרון; 40% מהזכויות בקניון עזריאלי חולון; ו- 50% מהזכויות בק.מ.ט. פתח תקווה, אשר ערכם בספרים ליום 31 בדצמבר 2014 הינו כ-1.4 מיליארד ש"ח.

אגרות החוב תעמודנה לפירעון מידי בהתקיים תנאים מסוימים, ביניהם, בעת כינוס נכסים, פיגור בתשלומים, מכירת למעלה מ- 50% מזכויותיה "במרכז עזריאלי", אם לא יופקד סך של 50 מיליון ש"ח בחשבון הסכום השמור שישועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב, בתוך 3 חודשים החל משנת 2013, מועד פרעון הלוואות לזמן ארוך שהועמדו לחברה על ידי הבנקים.

בחודש אוקטובר 2013 חתמה חברה מאוחדת, קנית השלום השקעות בע"מ (להלן - "קנית השלום") על תיקון לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א') של קנית השלום, לפיו כנגד ערבות בסך של 100 מיליון ש"ח שהעמידה החברה (החברה האם של קנית השלום) לטובת הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב, לא תידרש קנית השלום להפקיד בחשבון שישועבד לטובת הנאמן, סך של 50 מיליון ש"ח (להלן - "הסכום השמור"). הערבות תעמוד בתוקף עד לפירעון מלוא חובותיה של קנית השלום כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') או עד להפקדת הסכום השמור על ידי קנית השלום, לפי המוקדם.

התיקון לשטר הנאמנות קבע כי בהתקיים תנאים מסוימים (בעיקר בעת שינוי מבנה ושליטה, ירידת דירוג החברה מתחת לקבוצת AA, העמדה לפירעון מידי של התחייבויות, פיגור בתשלומים ופירוק או מחיקה של החברה) תפקע הערבות מאליה ויופקד הסכום השמור בתוך 45 יום מקרות האירוע.

בחודש יולי 2009 הגדילה קנית השלום את סדרת אגרות (סדרה א') למוסדיים בכ-89.5 מיליון ש"ח ערך נקוב בתמורה לכ-103 מיליון ש"ח.

סך של כ-44.5 מיליון ש"ח מהסדרה שהוגדלה ייפרע בתשלומים שווים (קרן וריבית) ארבע פעמים בשנה, בהתאמה למועדים ולתנאים שנקבעו בסדרה המקורית. יתרה בסך של 45 מיליון ש"ח ערך נקוב תיפרע בחודש יוני 2015. אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 4.95% לשנה. אגרות החוב אינן סחירות. לצורך הגדלת הסדרה דורגו אגרות החוב בדרוג Aa2 על ידי חברת מידרוג בע"מ.

יתרת אגרות החוב (סדרה א') קרן והפרשי הצמדה (בניכוי הוצאות הנפקה) ליום 31 בדצמבר 2014 הינה בסך של כ-330,746 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2013 כ-385,561 אלפי ש"ח). לתאריך הדוחות הכספיים עומדת קנית השלום במגבלות החוזיות שנקבעו.

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

ביאור 21 - הלוואות מתגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(3) בחודש יולי 2007 הנפיקה חברה מאוחדת של סופרגז, אשר הוקמה לצורך ההנפקה ואליה הועברה, בעיקרה, פעילות הגז הביתי וחלק מפעילות הגז המסחרי לשיווק גז במיכלי גז מטלטלים, למשקיעים מוסדיים בדרך של הנפקה פרטית, אגרות חוב בערך נקוב כולל של כ-600 מיליון ש"ח. אגרות החוב המדורגות בדירוג Aa1, על ידי חברת מידרוג בע"מ, הן לתקופה של 18 שנה והן נפרעות בתשלומי קרן רבעוניים, החל משנת 2010. אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן (קרן וריבית) ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 4.9%, המשולמת אחת לרבעון קלנדרי. יתרת אגרות החוב מוצגת בניכוי הוצאות הנפקה נטו, המסתכמות לסך של 913 אלפי ש"ח ביום 31 בדצמבר 2014 (31 בדצמבר 2013 - 1,089 אלפי ש"ח). שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב הינו 4.94% לשנה.

בחודש יוני 2014 השלימה סופרגז הליך לשינוי אגרות החוב שהונפקו על ידה בשנת 2007 הכולל הקדמת תשלומי קרן מסוימים (המהווים כ-11.5% מיתרת אגרות החוב), אשר בהתאם לתנאי ההנפקה המקוריות היו צפויות להיפרע במהלך חמש השנים הקרובות, ולהשטחת תשלומי קרן רבעוניים כך שיהיו אחידים ושווים. בהתאם לכך פרעה סופרגז 51,829,380 ע.ג. בסך כולל של כ-75 מיליון ש"ח, הכולל סך של כ-12.3 מיליון ש"ח ששולם בגין הקדמת מועד הפירעון. בנוסף התחייבה החברה כי במקרה בו קנית השלום השקעות בע"מ תחדל מלהיות בעלת שליטה בחברה אזי, תציע החברה הצעה למחזיקי אגרות החוב לרכישתן של אגרות החוב בהיקף של לא פחות מ-45 מיליון ע.ג. ובמחיר המשקף את ערכן המתואם של אגרות החוב באותו מועד.

אגרות החוב מובטחות בשעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל נכסי החברה המאוחדת של סופרגז. בנוסף שיעבדה סופרגז, בשעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום את כל מניות החברה המאוחדת שבבעלותה ובהחזקתה, לרבות הזכויות הנובעות ממניות אלו.

בהתאם לתנאי האג"ח נדרשת החברה המאוחדת של סופרגז לעמוד באמות מידה פיננסיות. חריגה מאמות המידה הפיננסיות תאפשר לבעלי אגרות החוב לדרוש האצת הפירעון או פירעון מוקדם כמתואר להלן.

היה והיחס בין התזרים הפנוי של הפעילות הביתית (תזרים התקבולים הרבעוני מהפעילות הביתית בניכוי הוצאות (גז ואחרות) בממוצע שנתי), לבין החוב הרבעוני האג"ח (להלן - "כיסוי החוב") יפחת מ-126.5% לא ניתן יהיה למשוך עודפי כספים מחשבון העתודה בו מופקדים עודפי מזומנים העולים על חיובי השירותים וקניות הגז.

האצת הפירעון:

א. אם היחס בין התזרים הפנוי הרבעוני הממוצע בשנה האחרונה של פעילות הגז הביתית (תזרים התקבולים מהפעילות הביתית בניכוי רכישות גז בפועל והוצאות בגין הסכם השירותים בגין פעילות הגז הביתי), לבין התשלום הרבעוני (קרן וריבית) שצפוי להשתלם למחזיקי האג"ח במועד תשלום הקרן הראשון הצפוי (להלן "יחס כיסוי החוב") יפחת מ-111%.

ב. אם שיעור המרווח של פעילות הגז המסחרי במיכלים יפחת מ-12% (למועד הדוחות הכספיים שיעור המרווח גבוה מהותית משיעור זה).

העמדה לפירעון מיידי ומימוש בטוחות:

1. אם יחס כיסוי החוב יפחת מ-103%.
2. במקרה של חדלות פירעון.
3. אי פירעון תשלום קרן או ריבית.
4. החלטה על פירוק החברה המאוחדת של סופרגז או כינוס נכסיה.
5. הטלת עיקול או הוצאה לפועל על כל נכסי החברה המאוחדת של סופרגז או נכסיה המהותיים.

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

ביאור 21 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(3) (המשך)

העמדה לפירעון מיידי ומימוש בטוחות: (המשך)

6. הפרה יסודית של תנאי האג"ח.
7. במקרה שהחברה המאוחדת של סופרגז תאבד את רישיון הגז.
8. במקרה של שינוי בשליטה כך שגרנית תחדל, בתנאים מסויימים, לשלוט בסופרגז.
9. הורדת דירוג האג"ח מתחת ל-Baa1, או אי קיום מעקב דירוג.

בנוסף, קיימות עילות להחלפתה של סופרגז כספק שירותים בעסקה שעיקרן: יחס כיסוי החוב יפחת מ-106%, אירועי חדלות פירעון של סופרגז ואובדן רישיון ספק הגז של סופרגז.

למועד הדוחות הכספיים עומדת החברה המאוחדת של סופרגז באמות המידה הנדרשות, כאשר יחס כיסוי החוב למועד הדוח הינו 283%.

(4) למידע בדבר הלוואות דרך הים מתאגידים בנקאיים - ראה ביאור 9א' (2) לעיל.

(5) ביום 21 במאי 2014, התקשרה החברה בהסכם הלוואה, עם מספר חברות בקבוצת גוף מוסדי שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה, לקבלת הלוואה בסך של 300 מיליון ש"ח, צמודה למדד המחירים לצרכן, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 0.74%. פירעון ההלוואה (קרן וריבית) יתבצע ב- 36 תשלומים רבעוניים שווים צמודים לשיעור עליית המדד, החל מתום שלושה חודשים ממועד העמדת הלוואה. להבטחת פירעון ההלוואה שיעבדה חברה מאוחדת, לטובת המלווה, את זכויותיה במקרקעין, עליהם נבנה בימים אלה קניין עזריאלי רמלה, לרבות זכויותיה לקבלת דמי שכירות משוכרים בקניון, וכן ישועבדו זכויותיה של החברה מכוח פוליסת הביטוח בקשר עם הקניון. הוסכם כי במידה וקניון עזריאלי רמלה לא יפתח לקהל הרחב עד לתום הרבעון השלישי של שנת 2015, תהיה לחברה האופציה או לשלם פיצוי בריבית ביחס לתקופה שמתום אותו הרבעון ועד למועד פתיחת הקניון בלבד, או להעמיד למלווה בטוחה אחרת ב-LTV דומה להנחת דעתה של המלווה. למלווה תעמוד הזכות להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי בהתקיים עילות מקובלות הקבועות בהסכם הלוואה, הכוללות, בין היתר - אם יחול שינוי שליטה, במקרה של העמדה לפירעון מיידי של חוב של החברה למוסדות פיננסיים אחרים, או הטלת עיקול בסכומים ובתנאים שהוגדרו בהסכם הלוואה וכן אם לאחר אכלוס הקניון ופתיחתו לקהל הרחב יהיה ה-LTV גבוה מהיחס שנקבע בהסכם הלוואה ולא הועמדה בטוחה אחרת או משלימה. עוד נקבע כי אם החברה תעניק בעתיד שעבוד צף (שוטף) לגורם אחר, היא תעניק באותו מועד למלווה שעבוד צף זהה בדרגתו ובהיקפו (פארי-פאסו). הקניון נפתח במהלך הרבעון הראשון של שנת 2015.

(6) לענין תנאי הלוואה לרכישת מבנה משרדים בטקסס בשנת 2014 - ראה ביאור 14 ג'.

(7) בנוגע להנפקת אגרות חוב לציבור לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 40ב'.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 21 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ג. פרטים בדבר ריבית והצמדה:

ליום 31 בדצמבר					
2013		2014		ריבית נקובה %	מטבע
ערך בספרים אלפי ש"ח	ערך נקוב	ערך בספרים אלפי ש"ח	ערך נקוב		
22,164		24,805		2.60	לא צמוד
1,339,501		1,163,733		1.05-3.30	לא צמוד
91,903		64,977		1.66-5.00	מט"ח
1,560		1,621		4.00	מדד
478,923		480,000		בנק ישראל + 0.3	לא צמוד
1,582,404	1,302,343	1,366,886	1,135,143	4.80-4.95	מדד
1,671,313		1,470,277		0.85-6.00	מדד
597,763		274,277		1.80-5.90	לא צמוד
739,726		1,005,456		3.16-6.00	צמוד לדולר
7,202		732		4.00-8.00	מדד
8,528		7,703		6.00-9.50	לא צמוד
2,796		3,733		8.00	צמוד לדולר
1,129		215		-	לא צמוד
961,889		1,156,008		0.74-5.5	מדד
3,501		-		-	לא צמוד
79,255		87,554		5.51	מט"ח
821		-		-	מדד
310		335		-	לא צמוד
<u>7,590,688</u>	<u>1,302,343</u>	<u>7,108,312</u>	<u>1,135,143</u>		סך הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

(*) חלק מההלוואות השקליות נושאות ריבית משתנה התלויה בריבית הפריים. שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2014 הינו 1.75% (2013 - 2.5%).

לפרטים בדבר הלוואות מובטחות בשעבודים ראה ביאור 33.

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

ביאור 21 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ד. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות בחברה:

בהתקיים תנאים מסוימים כמפורט בהסכמי ההלוואות (בעיקר בעת שינוי מבנה ושליטה בחברה, פיגור בתשלומים, כינוס נכסים ושינוי לרעה בשווי בטחונות) רשאים נותני ההלוואות להעמיד לפרעון מידי את סכומי ההלוואות. סך האשראי בגינו התחייבה החברה לתנאים האמורים הסתכם ליום 31 בדצמבר 2014 לכ-2,595 מיליון ש"ח. לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה במגבלות החוזיות שנקבעו.

ה. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות בגרנית:

לגרנית הסכמי מימון עם תאגיד בנקאי שהעמיד לה אשראי, הכוללים התחייבויות שונות, לרבות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות כדלהלן:

(1) חלקו של ההון העצמי של גרנית בצירוף פקדונות מלקוחות מסך הנכסים בדוח על המצב הכספי המאוחד של גרנית בניכוי יתרת מינהל הדלק ובניכוי חייבים בגין הסדר זיכיון לא יפחת משיעור של 15%, ובלבד שלכל ירידה מתחת לשיעור של 17% יינתן דוח מיוחד מאת רואה החשבון המבקר של החברה ובו כימות גובה ההשפעה של עליית מחירי הדלקים מחודש נובמבר 2004 ועד למועד הדוח על סעיפי המלאי והחייבים, וכי היחס בנטרול השפעה זו שווה או גבוה מ-17%.

(2) סך האשראי הפיננסי (אשראי בנקאי ואגרות חוב) בגרנית (סולו) לא יעלה על 400 מיליון ש"ח.

(3) שיעור ההון העצמי מסך כל הדוח על המצב הכספי של גרנית (סולו) לא יפחת מ-50% וסכום ההון העצמי לא יפחת מסך של 650 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2014 83.6% ו-883 מיליון ש"ח בהתאמה).

להבטחת ההלוואה שיעבדה גרנית מחצית מזכויותיה בסונול.

סך האשראי עליו חלות ההתניות האמורות, מסתכם ליום 31 בדצמבר 2014, בכ-133 מיליון ש"ח. לתאריך הדוחות הכספיים עומדת גרנית באמות המידה הנדרשות.

ו. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות בסונול

לסונול הסכם מימון עם תאגיד בנקאי שהעמיד לה אשראי הכולל התניות פיננסיות שעיקריהם:

(1) יחס החוב הפיננסי, נטו, ל-CAP (חוב פיננסי, נטו, בתוספת ההון העצמי) לא יעלה על 0.8.

(2) יחס החוב הפיננסי, נטו, ל-EBITDA (בהתאמות מסוימות) לא יעלה על 3.5.

סך האשראי עליו חלות ההתניות האמורות מסתכם ליום 31 בדצמבר 2014 בכ-289 מיליון ש"ח (מזה כ-17 מיליון ש"ח לזמן ארוך).

לתאריך הדוחות הכספיים עומדת סונול בהתניות הפיננסיות האמורות.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 22 - הטבות לעובדים

הטבות לעובדים כוללות הטבות לאחר סיום העסקה, הטבות אחרות לטווח ארוך, הטבות בגין פיטורין, הטבות לטווח קצר, לרבות בשל שכר ומשכורת וכן תשלומים מבוססי מניות.

באשר להטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, לקבוצה תוכניות הטבה מוגדרות בגין היא מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים, בפוליסות ביטוח מתאימות. כמו כן לקבוצה תוכנית הפקדה מוגדרת בגין חלק מעובדיה אשר חל לגביהם סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג - 1963.

באשר לתשלומים מבוססי מניות ראה ביאור 24.

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
14,992	13,062	ערך נוכחי של מחויבויות בלתי ממומנות
49,194	48,472	ערך נוכחי של מחויבויות ממומנות
64,186	61,534	סך ערך נוכחי של מחויבויות
47,219	48,368	שווי הוגן של נכסי התכניות
16,967	13,166	התחייבות שהוכרה בגין תכנית הטבה מוגדרת
56,945	33,472	התחייבות בגין הטבות אחרות לטווח קצר
10,564	7,730	התחייבות בגין הטבות אחרות לטווח ארוך
14,093	9,169	התחייבויות בגין פיטורין (פנסיה מוקדמת)
6,313	3,512	התחייבות בגין תשלום מבוסס מניות
104,882	67,049	סך הטבות לעובדים
מוצג בסעיפים הבאים:		
(1,601)	(1,720)	השקעות והלוואות - נכסים בגין הטבות לעובדים
65,328	43,108	זכאים אחרים
41,155	25,661	הטבות לעובדים לזמן ארוך
104,882	67,049	

ביאור 23 - הון

א. הון המניות וזכויות המניות לימים 31 בדצמבר 2014 ו- 2013:

מונפק ונפרע		ר ש ו ם	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2013	2014	2013	2014
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
12,127,276	12,127,276	12,750,150	12,750,150

מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב

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

ביאור 23 - הון (המשך)

א. הון המניות וזכויות המניות לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013: (המשך)

כל מניה רגילה בת 0.1 ש"ח ע"נ שנפרעה במלואה מקנה זכות להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות. לכל בעל מניה יהיה קול אחד עבור כל מניה שבבעלותו, שנפרעה במלואה. לכל המניות זכויות שוות ביניהן ביחס לסכומי ההון ששולמו או שזכו כמשולמים על ערכן הנקוב, בכל הקשור לדיבידנד, חלוקת מניות הטבה וכל חלוקה אחרת, החזר ההון והשתתפות בחלוקת עודף נכסי החברה בפירוק.

ב. מדיניות חלוקת דיבידנד:

בחודש מרץ 2011, קבע דירקטוריון החברה כי עד לקבלת החלטה אחרת, לאור פעילותה העיקרית של החברה בנדל"ן מניב, יחולק דיבידנד מהרווח הנקי של החברה בכפוף לכל דין וצרכי החברה, בנטרול שיערוכים ובנטרול השפעות המס עליהם וכן בהתחשב במדדים נוספים האופייניים לחברות נדל"ן מניב כגון מדד ה-FFO.

גובה הדיבידנד שיחולק בעתיד צפוי להיות מושפע מרווחי החברה וצרכי פעילותה, לרבות השקעות והזדמנויות עסקיות אשר השקעה בהן עשויה להפחית את נזילותה.

בנוסף, החליט דירקטוריון החברה כי החברה תכלול בדוחותיה התקופתיים ו/או הרבעוניים, לפי העניין, גילוי בדבר כל החלטה בקשר עם יישום החלטה זו. כמו כן, דירקטוריון החברה רשאי לבחון מחדש ולקבוע בכל עת את מדיניות חלוקת הדיבידנד, והכל לפי שיקול דעתו הבלעדית.

החברה התחייבה לנאמן, בשטר הנאמנות של אגרות החוב של החברה (סדרה א'), שלא לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה, ככל שחלוקה כאמור תגרום לירידה בדירוג אגרות החוב.

בנוגע להתחייבות החברה לנאמן, בקשר לשטר הנאמנות של אגרות החוב של החברה (סדרה ב') שהונפקו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 40(ב).

ג. ביום 19 במרץ 2013, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 265 מיליון ש"ח (המגלם 2.19 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 1 במאי 2013.

ביום 18 במרץ 2014, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 280 מיליון ש"ח (המגלם 2.31 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 7 במאי 2014.

באשר להחלטת דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 320 מיליון ש"ח לאחר תאריך הדוח על מצב הכספי, ראה ביאור 40ג'.

ד. יתרת העודפים לחלוקה ליום 31 בדצמבר 2014 הינה 10,700,824 אלפי ש"ח (יתרה זו כוללת גם את קרן ההערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה וכן רווחי שערך נדל"ן).

ביאור 24 - תשלומים מבוססי מניות

א. בחודש מאי 2010, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות, תוכנית הקצאת יחידות פאנטום, (להלן - "יחידות פאנטום") בשווי כולל של כ-28 מיליון ש"ח אשר הוקצו ל-32 נושאי משרה בכירים בחברה (למעט יו"ר דירקטוריון החברה וסגן יו"ר דירקטוריון החברה לאותו מועד שהינם בעלי השליטה) ועובדי החברה (להלן - "התוכנית"). יחידות הפאנטום שהוענקו כאמור מכח התוכנית, יזכו את הניצעים, בתגמול כספי במזומן הנגזר מעליית שווי מניות החברה, על בסיס המנגנון המפורט בתוכנית. דירקטוריון החברה אישר כי מחיר הבסיס יהיה מחיר המניה שייקבע במכרז בו הוצעו מניותיה של החברה.

יחידות הפאנטום הוקנו בשלוש מנות שוות, החל בחלוף שנה, שנתיים ושלוש שנים ממועד הקצאתן, והזכות לממשן תהיה בתוקף במשך תקופה של שנתיים ממועד שחרור כל מנה.

התוכנית קובעת הוראות מקובלות להתאמת מחיר הבסיס של יחידות הפאנטום, או מספר יחידות הפאנטום, במקרים של חלוקת דיבידנד, חלוקת מניות הטבה, הצעת זכויות על ידי החברה לבעלי מניותיה, פיצול או איחוד הון, ביצוע עסקאות מיזוג, פיצול או שינוי מבני אחר, לפי העניין.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 24 - תשלומים מבוססי מניות (המשך)

א. (המשך)

ביום 10 ביוני 2010 הוענקו יחידות הפאנטום האמורות לעיל על פי מחיר המניה שנקבע במכרז ועמד על 83.25 ש"ח למניה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2014 מוערכת ההתחייבויות בגין יחידות הפאנטום האמורות, לפני מס, בכ-4 מיליון ש"ח. הפרמטרים ששימשו להערכה הם שער הנעילה הממוצע של מנית קבוצת עזריאלי ב-30 ימי המסחר שלפני יום 31 בדצמבר 2014 שעמד על 127.38 ש"ח למניה, סטיית תקן ממוצעת של המנות שנותרו בתוקף הינה 16.86% (16.81% לאופציות שהוענקו ב-2013) (המהווה ממוצע משוקלל של סטיית התקן של מנית החברה) ושיעור ריבית ממוצעת חסרת סיכון של 0.31% (1.15% לאופציות שהוענקו ב-2013) (בהתבסס על תשואה לפדיון של אג"ח ממשלתי בעל אורך חיים דומה). העלות שנזקפה לדוח רווח והפסד בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 מסתכמת לסך של כ-1.3 מיליון ש"ח לפני מס (ב-2013 - כ-11.8 מיליון ש"ח).

בדומה לתנאי התכנית הקיימת בחברה, בחודש אפריל 2011 הוענקו לחברת הניהול שבבעלותו המלאה של מנכ"ל החברה דאז 284,527 יחידות פאנטום בשווי כולל של כ-9 מיליון ש"ח לפי מחיר בסיס שנקבע לפי מחיר מניה ממוצע בחודש מרץ 2011, שעמד על 98.09 ש"ח (ראה גם ביאור ג'38). ביום 2 באפריל 2013 הודיע המנכ"ל לדיירקטוריון החברה על סיום כהונתו כמנכ"ל החברה. בשנת 2013 מימש המנכ"ל 189,685 יחידות פאנטום ויותר על 94,842 יחידות פאנטום שטרם הבשילו. בדוח רווח והפסד בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013 נרשמה הכנסה בסך של כ-0.2 מיליון ש"ח לפני מס.

ביום 2 באפריל 2013 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר יובל ברונשטיין (להלן - "מר ברונשטיין") למנכ"ל החברה. למר ברונשטיין יחידות פאנטום, אשר הוענקו לו במסגרת כהונתו כמנכ"ל הכספים של החברה, במסגרת תוכנית הקצאת יחידות הפאנטום מחודש מאי 2010. עם שינוי תנאי ההתקשרות כמנכ"ל החברה, תנאי יחידות הפאנטום נותרו ללא שינוי.

למר ברונשטיין הוענקו 82,454 יחידות פאנטום בשווי שנקבע במועד הענקת האופציות על סך של כ-2.5 מיליון ש"ח לפי מחיר בסיס שנקבע לפי מחיר מניה מחודש מאי 2010, אשר עמד על סך של 83.25 ש"ח (למועד הדוחות הכספיים נותרו 27,485 יחידות פאנטום). ממועד ההענקת ועד למועד אישור כהונתו כמנכ"ל החברה על ידי האסיפה הכללית רשמה החברה בספריה סך מצטבר של כ-2.4 מיליון ש"ח בגין יחידות הפאנטום. סך העלות שנזקפה לדוח רווח והפסד בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 הסתכם לכ-0.4 מיליון ש"ח.

ב. פרטים נוספים באשר לכתבי אופציה:

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
מספר האופציות	מספר האופציות
1,150,291	194,006
34,046	-
(94,842)	-
(895,489)	(98,749)
194,006	95,257

כתבי אופציה לעובדים אשר:

קיימות במחזור לתחילת התקופה

הוענקו

חולטו

מומשו (במהלך שנת 2014 לפי מחיר ממוצע משוקלל של 35.45 ש"ח)

קיימות במחזור בתום התקופה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 24 - תשלומים מבוססי מניות (המשך)

ג. הוצאות שכר בגין הסדרי תשלומים מבוססי מניות ופרטים נוספים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,309	11,831	1,346

הוצאות שכר בגין מענקי תשלומים מבוססי מניות
המסולקים במזמן

ביאור 25 - הכנסות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,700,718	11,681,602	11,014,364
3,503,746	3,805,331	3,882,846
8,196,972	7,876,271	7,131,518
6,210,009	5,836,659	5,382,663
39,500	46,240	47,320
406,218	396,127	57,715
130,053	163,921	172,709
6,785,780	6,442,947	5,660,407
1,411,192	1,433,324	1,471,111
8,196,972	7,876,271	7,131,518

הכנסות
בניכוי היטלים ממשלתיים
הכנסות, נטו

הרכב ההכנסות, נטו:

מכירות
שירותים
חוזי הקמה
הסכמי זיכיון
סך הכנסות ממכירות מעבודות ומשירותים
דמי שכירות, ניהול ואחזקה
סך הכנסות

ביאור 26 - עלות ההכנסות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,342,059	4,943,713	4,526,078
34,565	39,312	45,370
341,255	327,626	69,630
100,306	131,811	133,391
5,818,185	5,442,462	4,774,469
316,813	320,472	329,110
6,134,998	5,762,934	5,103,579

א. לפי מקורות ההכנסה:

מכירות
שירותים
חוזי הקמה
הסכמי זיכיון
דמי שכירות, ניהול ואחזקה
סך עלות ההכנסות

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 26 - עלות ההכנסות (המשך)

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,768,217	5,247,406	4,643,181
106,303	116,398	116,282
4,281	12,484	11,559
314,579	323,380	340,485
6,193,380	5,699,668	5,111,507
(2,181)	(103)	(1,009)
(56,201)	63,369	(6,919)
6,134,998	5,762,934	5,103,579

ב. לפי מרכיביה:

תזקי נפט וחומרים אחרים שנצרכו
שכר עבודה ועבודות חוץ
פחת והפחתות
הוצאות ייצור ואחרות

בניכוי גידול במלאי עבודות בתהליך
בניכוי גידול/בתוספת קיטון במלאי מוצרים גמורים

ביאור 27 - הוצאות מכירה ושיווק

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
191,911	196,671	198,894
27,988	28,411	30,013
20,075	18,856	27,455
73,795	75,951	78,594
42,685	41,166	41,452
213,400	229,041	231,037
30,046	27,413	27,250
36,638	31,854	29,884
636,538	649,363	664,579

שכר, משכורות והוצאות נלוות
תדלוק אוטומטי ועמלות ששולמו
פרסום
פחת והפחתות
אחזקת מבנים, מתקנים ותחנות תדלוק
דמי שכירות וארנונה
הובלות ואחזקת רכב מסחרי
הוצאות מכירה ושיווק אחרות

ביאור 28 - הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
69,533	71,618	71,535
1,666	8,763	1,197
46,113	64,635	52,851
6,251	(560)	8,302
12,749	12,260	12,190
23,064	14,854	4,913
34,584	40,154	38,800
193,960	211,724	189,788

שכר, משכורות והוצאות נלוות
תשלום מבוסס מניות
דמי ייעוץ משפטיים וביקורת
הפרשה לחובות מסופקים ואבודים
פחת והפחתות
דמי ניהול לצדדים קשורים
הוצאות הנהלה וכלליות אחרות

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 29 - הכנסות אחרות

הסעיף כולל דיבידנדים שהתקבלו מהשקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה (לאומי קארד) בסך של 10,000 אלפי ש"ח (בשנת 2013 - 6,000 אלפי ש"ח ובשנת 2012 - 8,461 אלפי ש"ח).

ב-2014 כולל רווח ממכירת מניות בחברות מוחזקות של גרנית בסך של 42,709 אלפי ש"ח (ראה ביאור 10ד').

כמו כן, בשנת 2012 הסעיף כולל רווח מעליית ערך חברה מוחזקת, המוכר בעת אובדן השפעה מהותית בה, בסך של 14,822 אלפי ש"ח.

ביאור 30 - הכנסות והוצאות מימון

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

הכנסות מימון

13,730	11,518	15,087	הכנסות ריבית על הלוואות וחייבים
40,280	52,208	55,723	הכנסות מימון מנכס פיננסי בגין הסדר זכיון
1,169	17,399	(21,153)	רווח (הפסד) משינוי בשערי חליפין, נטו
5,411	2,562	1,456	הכנסות ריבית מפקדונות בבנקים
21,761	834	298	שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
36,911	5,713	388	ריבית ודיבידנד מנכסים פיננסיים מוחזקים למסחר
764	197	-	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים
1,254	2,104	3,403	הכנסות מימון אחרות
121,280	92,535	55,202	הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד

הוצאות מימון

447,616	420,157	281,635	הוצאות ריבית על הלוואות, התחייבויות ואגרות חוב
31,194	54,462	(47,835)	שינוי בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים
13,672	10,224	13,336	הוצאות בנקים שונות ועמלות
2,298	2,838	177	הצמדת פקדונות לקוחות
7,287	8,311	4,694	הוצאות מימון אחרות
502,067	495,992	252,007	הוצאות מימון
(22,286)	(69,795)	(46,890)	בניכוי עלויות אשראי שהונו
479,781	426,197	205,117	הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד
358,501	333,662	149,915	הוצאות מימון נטו שנזקפו לרווח והפסד

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

ביאור 31 - מסים על הכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה:

(1) תיקונים לפקודת מס הכנסה וחוק מס שבח מקרקעין

(א) בחודש אוגוסט 2013 פורסם ברשומות "חוק ההסדרים" (להלן - "החוק").

להלן עיקרי שינויי מס בולטים שנקבעו בחוק כדלקמן:

[1] העלאת מס החברות החל משנת המס 2014 לשיעור של 26.5% (עלייה של 1.5%).

[2] רווחי שערור (עודפים שלא התחייבו במס חברות מהסוג שקבע שר האוצר בסכום העולה על מיליון שקלים חדשים המחושב באופן מצטבר מיום רכישתו של הנכס) יהיו ברי מיסוי וזאת בהתבסס על מנגנון של מכירה ורכישה רעיונית של נכס בכל עת שבוצע לגביו שערור ומשערור זה גם חולקו רווחים. בהתאם, נקבעה הוראה מקבילה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) לעניין מס שבח לגבי זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין שבשלה נרשמה בדוחות הכספיים של החברה חלוקה מרווחי שערור כאילו הזכות נמכרה ביום חלוקת רווחי השערור ונרכשה מחדש באותו יום.

לאור מדיניות הדיבידנד של החברה, כאמור ביאור 23ב', לחקיקה האמורה אין השלכות מהותיות על החברה.

(ב) ביום 17 בספטמבר 2009 פורסמו תקנות מס הכנסה (קביעת שיעור ריבית לעניין סעיף 3(י)) (תיקון), התשס"ט-2009, במסגרתן שונו באופן מקיף הוראות תקנות מס הכנסה (קביעת שיעור ריבית לעניין סעיף 3(י)), התשמ"ו-1986.

בתקנות נקבע מנגנון לעדכון שנתי של שיעור הריבית. לאור האמור מפורסמות הודעות שר האוצר בדבר קביעת שיעור הריבית לעניין סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה כדלהלן:

שיעור הריבית לעניין סעיף 3(י) לפקודה לשנת 2012 יהא 4.68%.
שיעור הריבית לעניין סעיף 3(י) לפקודה לשנת 2013 יהא 4.1%.
שיעור הריבית לעניין סעיף 3(י) לפקודה לשנת 2014 יהא 3.23%.

ביום 1 בינואר 2015 פורסמה ברשומות הודעת שר האוצר בדבר קביעת שיעור הריבית לעניין סעיף 3(י) לפקודה לשנת 2015 בשיעור של 3.05%.

לעומת זאת, כאשר ההלוואה ניתנת במטבע חוץ (כהגדרתו בתקנות) שיעור הריבית לעניין סעיף 3(י) נקבע כשיעור השינוי בשער החליפין של אותו מטבע חוץ בתוספת 3%.

(2) לחברה ולחברה בת החזקה (90%-99%) בשותפויות אמריקאיות המחזיקות בנכסי מקרקעין. רווחי (הפסדי) השותפויות האמריקאיות מהשכרת נכסי המקרקעין וממכירתם מיוחסים, במישרין, לשותפים, על פי חלקם בהון, כיוון שבהתאם לדיני המס בארה"ב, שותפות אשר התאגדה בארה"ב נחשבת כשקופה לצורכי מס.

לפיכך, לקבוצה ייוחסו רווחי (הפסדי) השותפויות האמריקאיות, אשר בהן הן היא מכהנת כשותף מוגבל, ובהתאם תתחייב במס בארה"ב בגין הרווחים, שיוחסו להן כאמור, לפי שיעור מס החברות הפדראלי (בשיעור של מ-15% עד 35%) ובמס מדינתי (state tax) הנהוג בטקסס (אשר שיעורו הנוכחי הוא 1% מה- "taxable margin" כהגדרתו בחוק), המהווה הוצאה לצורך חישוב המס הפדראלי. בנוסף לכך, בתנאים מסוימים עשוי להיות מוטל "מס סניף" בשיעור של 12.5% על חלק מרווחי השותפויות (אף אם טרם חולקו בפועל). אם רווחים כאמור יושקעו מחדש לצורך פעילות בארה"ב ובכפוף לעמידה בתנאים נוספים, "מס הסניף" עשוי להידחות.

באופן דומה, השותפים הכלליים בשותפויות האמריקאיות יתחייבו במס בארה"ב בגין חלקם (1%) ברווחים (בהפסדים) מהשכרת נכסי המקרקעין ו/או ממכירתם, בהתאם לשיעורי המס שצוינו לעיל (למעט "מס סניף").

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 31 - מסים על הכנסה (המשך)

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה: (המשך)

(2) (המשך)

בהתאם להוראות סעיף 63 לפקודה, השותפים המוגבלים (החברה וחברת הבת שלה) יתחייבו במס חברות בישראל בגין חלקם ברווחים מהשכרת המקרקעין בארה"ב וברווח ההון הריאלי שינבע ממכירתם על ידי השותפויות האמריקאיות.

מס שישולם בארה"ב ואשר לא ניתן יהיה לקבל בגינו זיכוי ממס בישראל בשנת המס שבה הוא שולם, בין היתר, בשל הפסדים לצורכי מס שיהיו לחברה הבת, יהא ניתן לקבל בגינו זיכוי (בערכים מתואמים לפי שיעור עליית מדד המחירים לצרכן) מהמס שיוטל על החברה הבת בישראל בגין הכנסות מהשכרה בחו"ל ב-5 השנים העוקבות.

(3) לחברה החזקה (100%) בחברה בת בארה"ב אשר חייבת במס בארה"ב. החברה הבת חייבת בשיעור מס פדראלי על ההכנסה השוטפת של החברה ועל רווחי ההון ממכירת נכסי הנדל"ן של 35%, ובמס מדינתי (State tax) הנהוג בטקסס.

ב. הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(121,652)	(124,159)	(193,212)	הכנסות (הוצאות) מסים שוטפים
(2,869)	439	(4,671)	בגין התקופה השוטפת
(124,521)	(123,720)	(197,883)	מסים בגין שנים קודמות, נטו
(136,594)	(324,447)	(114,433)	הוצאות מסים נדחים
(261,115)	(448,167)	(312,316)	סך הוצאות מסים על הכנסה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 31 - מסים על הכנסה (המשך)

ג. מסים על ההכנסה בגין מרכיבי רווח כולל אחר:

2 0 1 2			2 0 1 3			2 0 1 4			
סכומים בניכוי מס	הכנסות (הוצאות) מס (*)	סכומים לפני מס	סכומים בניכוי מס	הוצאות (*)	סכומים לפני מס	סכומים בניכוי מס	הכנסות (הוצאות) מס (*)	סכומים לפני מס	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(12,333)	-	(12,333)	(45,249)	-	(45,249)	91,239	-	91,239	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
(850)	298	(1,148)	831	(274)	1,105	97	2	95	רווח (הפסד) בגין גידור תזרים מזומנים
138,504	(29,952)	168,456	138,114	(46,279)	184,393	(38,471)	13,394	(51,865)	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה
(252)	84	(336)	177	(62)	239	221	(89)	310	רווחים (הפסדים) אקטואריים בגין תוכנית הטבה מוגדרת
125,069	(29,570)	154,639	93,873	(46,615)	140,488	53,086	13,307	39,779	סה"כ רווח כולל אחר

(*) בשנת 2014 המסים הנדחים חושבו לפי שיעור מס של 26.5%, (בשנת 2013 - 26.5% ובשנת 2012 - 25%).

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 31 - מסים על הכנסה (המשך)

ד. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים על ההכנסה לבין הוצאות המסים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,214,949	1,354,103	1,098,350	רווח לפני מסים על ההכנסה
25%	25%	26.50%	שיעור המס העיקרי של החברה
303,737	338,526	291,063	מס מחושב לפי שיעור המס העיקרי של החברה
			תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:
(16,778)	(1,799)	21,000	שיעורי וחוקי מס שונים בחברות בנות הפועלות מחוץ לישראל
2,885	1,575	2,529	נטרול מס מחושב בגין חלק החברה בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הכנסות פטורות
(9,031)	(9,805)	(2,961)	רישום עתודה למס על השקעה בחברה מאוחדת הוצאות לא מוכרות
-	-	3,410	חלק החברה בשותפויות
1,443	2,890	4,937	ניצול ויצירת מסים נדחים בגין הפסדים והטבות משנים קודמות בגינם לא נרשמו מסים נדחים
12	(1,676)	(1,674)	שינוי בהפרשים זמניים שלא מוכרים בגינם מסים נדחים
(13,670)	(5,616)	(21,539)	הפסדים והטבות לצורכי מס מהתקופה בגינם לא נרשמו מסים נדחים
(173)	-	-	מסים בגין שנים קודמות
503	504	7,291	הבדלים בהגדרות הון, נכסים והוצאות לצורכי מס ואחרים
2,869	(439)	4,671	השפעת השינוי בשיעור המס על הפרשים זמניים בתקופת הדוח
(8,033)	(14,127)	649	השפעת השינוי בשיעור המס הסטטוטורי
-	884	-	הפרשים אחרים
-	139,272	-	
(2,649)	(2,022)	2,940	
<u>261,115</u>	<u>448,167</u>	<u>312,316</u>	הוצאות מסים על ההכנסה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 31 - מסים על הכנסה (המשך)

ה. נכסי והתחייבויות מסים נדחים:

(1) נכסי והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו

המסים הנדחים בגין חברות בישראל מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל. מסים נדחים בגין חברות בנות הפועלות מחוץ לישראל חושבו לפי שיעורי המס הרלוונטיים בכל מדינה.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים:

סך הכל אלפי ש"ח	אחרים (2) אלפי ש"ח	ניכויים והפסדים לעברת לצרכי מס אלפי ש"ח	מכשירים פיננסיים (1) אלפי ש"ח	הטבות לעובדים אלפי ש"ח	נכסי נדל"ן ונכסים קבועים אלפי ש"ח
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר 2013					
(2,345,175)	64,489	72,696	(116,118)	23,993	(2,390,235)
(190,377)	834	8,567	(15,926)	(3,078)	(180,774)
(40,880)	(8)	-	(40,816)	(56)	-
(142,573)	3,350	3,477	(2,789)	1,206	(147,817)
(5,735)	-	-	(5,740)	5	-
34,768	190	(21,446)	56,046	(22)	-
מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2013					
(2,689,972)	68,855	63,294	(125,343)	22,048	(2,718,826)
(124,104)	(1,435)	10,916	(6,402)	(3,949)	(123,234)
13,307	-	-	13,461	(154)	-
12,492	-	-	12,492	-	-
71,324	(2,540)	(9,009)	12,784	(3,598)	73,687
(2,716,953)	64,880	65,201	(93,008)	14,347	(2,768,373)
מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2014					

- (1) בעיקר בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה ונכס פיננסי חייבים בגין הסדר זיכיון.
- (2) בעיקר חובות מסופקים והפרשי הצמדה על פקדונות מלקוחות.
- (3) בשנת 2014 נכללו הוצאות מיסים נדחים בגין פעילות מופסקת בסך של 264 אלפי ש"ח וכן הוצאות המיסים הנדחים בדוח רווח והפסד כוללות הוצאות מיסים נדחים בסך של 9,407 אלפי ש"ח בגין קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה.
- (4) הקדמת חבות הכנסה חייבת לצרכי מס בחברה מאוחדת בקבוצת גרנית (בהתאם לרולינג שהתקבל ממס הכנסה).
- (*) המיסים הנדחים חושבו בעיקר לפי שיעור מס של 26.5%.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 31 - מסים על הכנסה (המשך)

ה. נכסי והתחייבויות מסים נדחים: (המשך)

(2) נכסי מסים נדחים שלא הוכרו

נכסי מסים נדחים לא הוכרו בגין הפריטים הבאים:

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
159,000	87,000	הפסדים לצורך מס
161,027	294,047	הפסד הון לצרכי מס
45,000	7,000	הפרש ריאלי מניירות ערך
365,027	388,047	

(3) הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות

(א) הפסדים עסקיים שוטפים לצרכי מס של חברות מאוחדות המועברים לשנה הבאה מגיעים ליום 31 בדצמבר 2014 לסך של כ-189,136 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2013: כ-315,165 אלפי ש"ח).

ליום 31 בדצמבר 2014 וליום 31 בדצמבר 2013 היתרות כוללות הפסדים עסקיים שוטפים לצרכי מס של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה (ראה גם ביאור 9) בסך של כ-134,000 אלפי ש"ח ובסך של כ-81,000 ש"ח, בהתאמה. ליום 31 בדצמבר 2013 היתרות כוללות הפסדים עסקיים שוטפים לצרכי מס של חברה מאוחדת שמומשה במהלך תקופת הדוח (ראה גם ביאור 8) בסך של כ-5,000 אלפי ש"ח.

חברות מאוחדות רשמו נכס מסים נדחים בסכום של 38,495 אלפי ש"ח בגין הפסדים עסקיים שנצברו (31 בדצמבר 2013 - 40,478 אלפי ש"ח) בהתאם להערכת ההנהלה כי קיימת רמת בטחון גבוהה למימוש הפסדים אלו בשנים הקרובות.

(ב) לחברה מאוחדת הפרש ריאלי מניירות ערך סחירים שלא הותר בניכוי בשנת הדוח והניתן להעברה לשנים הבאות ויתרתו ליום 31 בדצמבר 2014 הינה כ-7,000 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2013 - 45,000 אלפי ש"ח). הפרש זה יותר לניכוי בשנים הבאות רק כנגד הכנסה מניירות ערך סחירים, אם תהיה באותן שנים. הקיטון ביתרת ההפרש הריאלי מניירות ערך סחירים נובע ברובו כתוצאה מציאה מאיחוד של חברה בת. בגין הפסדים צבורים אלה לא נוצרו נכסי מסים נדחים.

(ג) לחברה ולחברות מאוחדות הפסדי הון צבורים לצרכי מס בסך של כ-378,389 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2013 כ-239,532 אלפי ש"ח). החברה וחברות מאוחדות רשמו נכס מסים נדחים בסכום של 22,325 אלפי ש"ח בגין הפסדי הון שנצברו (31 בדצמבר 2013 - 20,757 אלפי ש"ח).

(ד) לפי חוקי המס הקיימים, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצורכי מס ועל ניצול ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי. נכסי מסים נדחים לא הוכרו בגין הפסדים והפרשים כאמור, במקרים בהם אין זה צפוי כי בשנים הקרובות תהיה הכנסה חייבת מספיקה, שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הטבות המס.

(ה) הקבוצה אינה יוצרת מיסים נדחים המתייחסים להשקעות בחברות מאוחדות לגביהן ההחלטה לממשן נתונה בידי הקבוצה כל אימת שאין החלטה לממשן בעתיד הנראה לעין.

ו. שומות מס:

לחברה ולחברה מאוחדת שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2010.
לגרנית שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2011.
לסונול שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2010.
לחברה מאוחדת שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2012.
ליתר חברות הקבוצה, למעט החברות האמורות לעיל, יש שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2010, במסגרת סעיף 145 (א)(2) - לפקודת מס הכנסה (התיישנות).

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 32 - התקשרויות

לחברות המאוחדות התקשרויות והתחייבויות לתאריך הדוח על המצב הכספי כדלקמן:

א. התקשרויות מהותיות:

אלפי ש"ח

8,695	לרכישת רכוש קבוע	(1)
3,197,426	לספקי דלק, שמנים וציוד (אספקה ינואר - דצמבר 2015)	
759,109	לביצוע פרויקטים	
1,909,352	לשכירויות וחכירות של תחנות, מתקנים ומבנים (*)	
250	לשכירת ואחזקת מחשב ולציוד נלווה לתקופה של עד שנה	
22,600	להסכמי חכירה תפעוליים בגין כלי רכב	
	להלן מועדי הפרעון של התחייבויות לשכירויות וחכירות:	(*)
216,687	2015	
201,958	2016	
184,482	2017	
171,883	2018	
1,134,342	2019 ואילך	
<u>1,909,352</u>		

(2) באשר להתקשרויות עם צדדים קשורים ובעלי עניין, ראה ביאור 38.

ב. התקשרויות להשקעות

(1) בדבר התקשרויותיה של דרך הים התפלה בע"מ עם מדינת ישראל, ראה ביאור 9א' (1) לעיל.

(2) החברה וחברות בנות שלה התקשרו עם חברת או.פי.סי. רותם בע"מ (להלן - או.פי.סי.), שהינה יצרן חשמל פרטי בהסכם לרכישת חשמל. כמו כן, חברות הקבוצה התקשרו בהסכם מקביל ביניהן, המסדיר את היחסים בין חברות הקבוצה ביחס להסכם האמור. בהתאם להסכם, תמכור או.פי.סי. חשמל לחברות הקבוצה בהיקף שנקבע בהסכם תמורת תעריף משתנה, בהתאם לצריכה בפועל, המבוסס על תעריפי חברת חשמל לישראל בע"מ (להלן - "חברת חשמל"), בניכוי הנחה בשיעורים שונים שנקבעו בהסכם, התלויים בהיקפי הצריכה של החברות. ההסכם בתוקף לתקופה של 15 שנים החל מחודש יולי 2013. בהסכם נקבעו תנאים מיוחדים המאפשרים לצדדים לבטל, תוך מתן הודעה מראש. במקרה שתחנת הכח של או.פי.סי. לא תעבוד ולא תספק חשמל מכל סיבה שהיא, יסופק חשמל ישירות מחברת חשמל. בהסכם נקבעו היקפי מקסימום ומינימום של צריכת חשמל של חברות הקבוצה. במקרה של אי עמידה בהיקפי המינימום, תפחת ההנחה באופן מדורג.

זכויות טמבור בע"מ בהסכם עם או.פי.סי. הועברו במסגרת הסכם המכירה (ראה ביאור 8).
זכויות דרך הים התפלה (אחזקות) בע"מ ודרך הים התפלה - שותפות הקמה בהסכם עם או.פי.סי. יועברו לרוכשת לפי הסכם המכירה (ראה ביאור 9).

לחברה שמורה האופציה לרכישת 100 מגה וואט שעה נוספים במקרה של הקמת תחנת כח נוספת על ידי החברה האם של או.פי.סי.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 32 - התקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות להשקעות (המשך)

(3) בחודש יולי 2013 חתמה סופרגז טבעי בע"מ, חברה מאוחדת של סופרגז, עם השותפים בחזקת תמר, על הסכם לאספקת גז טבעי לתקופה של 5 שנים, לפיו תרכוש סופרגז טבעי בע"מ מהמוכרים גז טבעי לצורך שיווקו ללקוחותיה. ההיקף הכספי הכולל של ההסכם האמור מוערך בכ- 530 מיליון ש"ח ותקופת האספקה לפיו החלה בחודש אוגוסט 2013. ליום 31 בדצמבר 2014 יתרת היקף האספקה נאמדת בכ- 415 מיליון ש"ח.

(4) לחברות מוחזקות של סופרגז (50%), רישיונות להקמה והפעלה של רשת חלוקת גז טבעי באזור המרכז ובאזור חדרה והעמקים. הרישיונות לאזור המרכז וחדרה והעמקים התקבלו בחודשים נובמבר 2009 ואפריל 2013, בהתאמה, והינם לתקופה של 25 שנים. על פי תנאי הרישיונות מחויבות החברות להשקיע בהקמת רשת החלוקה באזור המרכז סכום של כ- 160 מיליון ש"ח ובאזור חדרה והעמקים סכום של כ- 217 מיליון ש"ח בהתאם לאבני הדרך שנקבעו ברישיונות. עד ליום 31 בדצמבר 2014 הושקע סך כולל של כ- 80 מיליון ש"ח.

(5) מרכז עזריאלי חולון

הקבוצה, באמצעות קניית השלום, זכאית לקבל זכויות חכירה בחטיבת מקרקעין בשטח כולל של כ-34 דונם באזור התעשייה המזרחי בחולון (בסעיף זה - "חטיבת המקרקעין") וזאת מכוח הסכם שנחתם בין עיריית חולון לבין קניית השלום ביום 5 ביוני 2008 (בסעיף זה - "ההסכם") ואושר על ידי שר הפנים בחודש דצמבר 2008. במסגרת ההסכם, קניית השלום העמידה לטובת החברה הכלכלית לפיתוח חולון בע"מ, ערבויות אשר נועדו להבטיח את קיום ההתחייבויות של קניית השלום על פי ההסכם. נכון למועד הדוח הכספי יתרת הערבות עומדת על סך 2.5 מיליון ש"ח.

חטיבת המקרקעין כולה הינה בבעלות עיריית חולון ללא כל שעבוד או משכנתא ידועים. בהתאם להסכם, הפרויקט הינו להקמת פארק עסקים (בלא יותר מארבעה שלבי משנה) הכולל מבנים לתעשייה עתירת ידע, משרדים, אולמות תצוגה ומסחר, שטחי שירות ושטחי חנייה וכן שימושים נוספים ("הפרויקט"). הפרויקט ייבנה ויופעל כנכס מניב (להשכרה) בדרך של עסקה משותפת, כאשר פרטי העסקה המהותיים הינם כדלהלן:

(א) עיריית חולון תחכיר, על פי ההסכם, לקניית השלום ל-99 שנים, עם אופציה ל-99 שנים נוספות בתשלום, חלקים בפרויקט על פי שיעור השותפות בעסקה.

(ב) קניית השלום מצידה מתחייבת לבצע ולהשלים את הקמת המבנים והעבודות על פי שלבי המשנה שנקבעו בין הצדדים, כך שתוכל להירשם כחוכרת על אותם חלקים בנויים על פי שלבי המשנה של הפרויקט.

(ג) קניית השלום תהא זכאית לקבל 83% מהשטחים שיבנו בפרויקט כאמור ואילו עיריית חולון תהא זכאית לקבל 17% מהשטחים שיבנו כאמור ("שיעור השותפות בעסקה").

(ד) זכויות הבנייה המותרות על פי התב"ע עומדות על 88,348 מ"ר שטחים עיקריים, מתוכן קניית השלום התחייבה לנצל, לכל הפחות, 80% מסך כל זכויות הבנייה המותרות לבניה על פי תב"ע זו. בשלב א' (בתוך 3 השנים הראשונות) התחייבה קניית השלום לבנות 42,000 מ"ר שטחים עיקריים (עיליים) וכן שטחי חניונים תת-קרקעיים בהיקף של 81,000 מ"ר וזאת עד ארבעה שלבי משנה, אשר השלב הראשון אמור להיות מושלם בתוך 3 שנים ממועד הוצאת היתר הבניה הראשון והשלב האחרון אמור להיות מושלם בתוך 9 שנים לאחר הוצאת היתר הבניה הראשון כאמור.

(ה) הפרויקט ינוהל ויופעל כנכס מניב המשותף לשני הצדדים, כאשר שטחי הפרויקט יושכרו כמאגר משותף לשני הצדדים. השטחים יושכרו באמצעות חברת ניהול וחלוקת תקבולי דמי השכירות תתבצע באמצעות מנגנון שהוסכם על ידי שני הצדדים. בהתאם למנגנון זה, תקבולי דמי השכירות עד לסכום מסוים למ"ר (צמוד למדד הבסיס), יחולקו בין הצדדים על פי שיעור השותפות בעסקה. מעבר לסכום האמור, תקבולי דמי השכירות מכלל השטח המנוהל במשותף, יחולקו בין הצדדים, בחלקים שווים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 32 - התקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות להשקעות (המשך)

(5) מרכז עזריאלי חולון (המשך)

(ו) ניהול הפרויקט יבוצע על ידי חברת ניהול אשר תהא בבעלות משותפת של הצדדים בחלקם היחסי על פי שיעור השותפות בעסקה. הניהול יבוצע על בסיס $COST+15\%$ והוא אשר יהווה את שכרה של חברת הניהול.

(ז) ההסכם קובע מגבלות שונות על העברת זכויות בשטחי הפרויקט ו/או בזכויות ובהתחייבויות של קניית השלום על פיו. עוד קובע ההסכם כי העברת מניות, לרבות בדרך של הנפקה לציבור, במניות קניית השלום בשיעור של עד 25% תהא מותרת. עוד מובהר כי ההוראות הנוגעות להעברת זכויות ולשינוי במבנה הבעלות לא תחולנה על חברת אם או חברת בת או חברה קשורה לקניית השלום.

(ח) לתאריך המאזן הושלם שלב א' של הפרויקט (2 מבני משרדים, מסחר וחניונים) והחברה נמצאת בעיצומן של סיום עבודות הקמת הפרויקט בהתאם להיתר שהתקבל (שני מבני משרדים נוספים).

לצרכי רישום בלבד, חלוקת השטחים מתבצעת על ידי קניית השלום ועיריית חולון באמצעות שמאים מטעם הצדדים.

קניית השלום פועלת לרישום הזכויות של שלב א' על שמה.

(ט) הקבוצה מטפלת בפרויקט זה כפעילות משותפת.

(6) רכישת קרקע מקופת חולים כללית

לפירוט תנאי הרכישה - ראה ביאור 14ה'.

(7) רכישת קרקע במגרש סמוך למרכז עזריאלי בתל-אביב

לפירוט תנאי הרכישה - ראה ביאור 14ו'.

(8) התחייבות להקמת חניון עזריאלי ראשונים

לפירוט ההתחייבות - ראה ביאור 14ד'.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 33 - שעבודים וערבויות

א. שעבודים שוטפים וקבועים:

מובטח על ידי	ליום 31 בדצמבר		
	2013	2014	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
שעבוד שוטף על כלל הנכסים ועל המניות של חלק מהחברות המאוחדות.	1,297,384	1,120,961	אשראי לזמן קצר מבנקים
שעבוד על זכויות קבלת כספים בגין נדל"ן להשקעה של החברה וחלק מהחברות המוחזקות. ערך הנכסים המשועבדים בספרים - 5.4 מיליארד ש"ח. כמו כן התחייבה החברה כלפי תאגידים בנקאיים שלא ליצור שעבודים שוטפים על כלל נכסיה. כמו כן התחייבה החברה וחברה מאוחדת שלה באופן בלתי חוזר כלפי תאגיד בנקאי כי לא יצרה ולא תיצור שעבוד צף על כלל רכושה ונכסיה, בין שהינם בבעלותה ובין שהיו בבעלותה בעתיד לרבות על המוניטין והון המניות שלה וכן התחייבה שלא להתחייב בכל דרך שהיא ליצור שעבוד צף כאמור ללא הסכמת התאגיד הבנקאי בכתב ומראש. החברה תהיה רשאית ליצור שעבוד צף כאמור לעיל, ובלבד שבד בבד עם יצירתו תיצור שעבוד צף גם לטובת התאגיד הבנקאי.	3,824,599	3,537,522	הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים (כולל ריבית שנצברה המוצגת בזמן קצר וכן כולל הלוואות המסווגות כהתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה).
בחברה מאוחדת שעבוד המניות של חלק מהחברות המוחזקות. שעבוד שוטף על כלל הנכסים והזכויות של חלק מהחברות המוחזקות העיקריות. שעבוד קבוע על הרכוש הקבוע העיקרי של חלק מהחברות המוחזקות. ערך הנכסים המשועבדים בספרים - 1.159 מיליארד ש"ח. ושעבוד על זכויות לקבלת כספים בגין פרויקטים בחברה בת של חברה מאוחדת.			
שעבוד על חלק מהרכוש הקבוע של חלק מחברות הקבוצה. בגין אג"ח קנית השלום ערך הנכסים המשועבדים בספרים הינו כ- 1.4 מיליארד ש"ח. בקנית השלום שעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על הון המניות של חברות מאוחדות של קנית השלום וכן כל זכויותיה בקשר עם אגרות חוב שהונפקו על ידם. בחברה בת של חברה מאוחדת אגרות החוב מובטחות בשעבוד שוטף ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל נכסי החברה המאוחדת. בנוסף שעבדה החברה המוחזקת בשעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, את כל מניות החברה המאוחדת שבבעלותה ובהחזקתה לרבות הזכויות הנובעות ממניות אלו.	962,270	801,863	אגרות חוב (כולל ריבית שנצברה)

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 33 - שעבודים וערבויות (המשך)

ב. לחברה ולחברות המאוחדות התחייבויות על תנאי:

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		(1) ערבויות פיננסיות לתאגידים בנקאיים עבור חברה בת: ערבויות פיננסיות לתאגידים בנקאיים עבור צדדים שלישיים
7,920	9,721	
		(2) ערבויות ביצוע ואחרות:
64,256	65,104	- ערבויות ביצוע ללקוחות ולאחרים כולל ערבויות מכרזים
270,297	139,049	- ערבויות לרשויות.
		(3) ערבויות שניתנו בהקשר עם מתקן ההתפלה (בגין דרך הים המסווגת כקבוצת מימוש המוחזקת למכירה)
161,105	163,311	- ערבויות תפעול ואספקה
ללא הגבלת סכום	ללא הגבלת סכום	- ערבויות למימון עלויות אנרגיה מעבר לתקבולים מהמדינה בגין רכיב האנרגיה
ללא הגבלת סכום	ללא הגבלת סכום	(4) ערבות שניתנה על-ידי החברה לחברה מאוחדת בגין התחייבויותיה לתאגיד בנקאי. יתרת ההתחייבות ליום 31 בדצמבר 2014 הינה בסך של כ-25.6 מיליון ש"ח.
444,379	491,433	(5) ערבות שניתנה על ידי החברה לשותפות מוגבלת מאוחדת שלה בחו"ל בגין התחייבויותיה לתאגיד פיננסי, אשר ניתנת למימוש רק במספר מקרים מסוימים שהוגדרו בהסכם ההלוואה.
240,495	262,986	(6) ערבות שניתנה על ידי החברה לטובת חברה בת בחו"ל בגין התחייבויותיה לתאגיד פיננסי, אשר ניתנת למימוש רק במספר מקרים מסוימים שהוגדרו בהסכם ההלוואה
-	190,522	(7) ערבות שניתנה על ידי החברה לטובת חברה בת בחו"ל בגין התחייבויותיה לתאגיד פיננסי אשר ניתנת למימוש רק במספר מקרים מסוימים שהוגדרו בהסכם ההלוואה

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 34 - התחייבויות תלויות

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

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
4 תביעות נגד סונוול	התביעות הינן לסעד הצהרתי ולסעד כספי בסכום כולל של כ- 52 מיליון ש"ח.	תביעות של נכי צה"ל (מהן אחת של יורשיו של נכה צה"ל), אשר קיבלו זכויות תפעול של תחנות תדלוק במסגרת הסדר בין הנכים לבין אגף השיקום במשרד הביטחון, מינהל מקרקעי ישראל/רשות מקומית וחברות הדלק (להלן - "התובעים") לביטול ההסכמים בין התובעים לבין סונוול בטענה שיש בהם הסדר כובל, האסור על פי חוק ההגבלים העסקיים. כמו כן, בחלק מהתביעות האמורות נטען כי המערכת ההסכמית בין הצדדים כוללת תנאים מקפחים בחוזה אחיד, חוסר תום לב והפליה לרעה של התובעים ביחס לתחנות תדלוק אחרות. בנוסף, נתבע פיצוי כספי בגין גביית יתר כתוצאה מהסדרים כובלים, כביכול, ו/או הפקעת והפליית המחירים והתנאים המסחריים.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהתבסס על יועציה המשפטית של סונוול, סיכויי התביעות להתקבל, גבוהים מ-50%. בתביעה אחת נתקבל בתקופת הדוח פסק דין (בגינו הגיש התובע ערעור לבית המשפט העליון שנמחק בהסכמת הצדדים) ובגינו שילמה סונוול סכום שאינו עולה מהותית על ההפרשה בספרים. ביחס לתביעה נוספת ניתן פסק דין בהסכמת הצדדים הדוחה את התביעה ובמסגרת הסכם פשרה עם התובעים התחייבה סונוול בתשלום של סכום שאינו עולה על ההפרשה בספרים. ביחס ליתר התביעות, מעריכה החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהתבסס על יועציה המשפטית של סונוול, כי בית המשפט לא יפסוק לתובעים את הסעד הכספי המבוקש במלואו, או אם בכלל. להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהסתמך על יועציה המשפטית של סונוול, כלולה הפרשה מספיקה בדוחות הכספיים.

ב. תביעות ייצוגיות:

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

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 34 - התחייבויות תלויות (המשך)

ב. תביעות ייצוגיות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
2. תביעה נגד סונול וחברות דלק אחרות	הסעד הנתבע הינו סעד הצהרתי, להורות לחברות הדלק לחדול מגביית חיובים עבור דלק שלא סופק, וכן סעד כספי בסך של כ- 124 מיליון ש"ח, כאשר חלקה היחסי של סונול הינו כ- 24 מיליון ש"ח.	תביעה ובקשה להכיר בה כתובענה ייצוגית מחודש אוקטובר 2009, שעניין טענת התובע לפיה חברות הדלק מחייבות את הלקוחות בעת תדלוק במשאבות תדלוק אוטומטיות, כאשר המונה מתחיל לפעול ולחייב את הלקוחות עוד בטרם יוצא דלק מהמשאבה. לטענת התובע, בהתנהלות זו הפרו חברות התדלוק את התחייבויותיהן כלפי לקוחותיהן ואת הוראות חוק קידום התחרות, וביצעו מספר עוולות נזיקיות.	הצדדים העבירו לבית המשפט בקשה לאישור הסדר פשרה, אך לאור הערות בית המשפט בקשר להסדר הפשרה, הודיעו הנתבעות כי ימשיכו לנהל את ההליך. להערכת החברה בהתבסס על הנהלת סונול, בהתבסס על יועציה המשפטיים, הסיכוי שהבקשה לאישור התובענה כייצוגית תתקבל, הינו גבוה מ- 50%. להערכת החברה בהתבסס על הנהלת סונול, בהסתמך על יועציה המשפטיים, כלולה הפרשה מספיקה בדוחותיה הכספיים.
3. תביעה נגד סונול	תביעה בסכום כולל המוערך ע"י התובע בכ- 899 מיליון ש"ח.	תביעה ובקשה להכיר בה כתובענה ייצוגית מחודש פברואר 2011 שעניינה בגבייה שביצעה סונול מלקוחות הקשורים עמה בהסכם "דלקן" הרוכשים סולר. לטענת התובעים הגבייה בוצעה במחירים גבוהים מהמחירים אותה גובה סונול מקהל לקוחותיה הרחב או מהמחירים אשר פורסמו בתחנות התדלוק, וזאת בניגוד לדין ו/או להסכם הדלקן בין התובעים לבין סונול.	הבקשה לאישור התביעה כייצוגית התקבלה על ידי בית המשפט. להערכת יועציה המשפטיים של סונול, סיכויי התובענה הייצוגית שתתקבל גבוהים מ- 50%. להערכת הנהלת סונול, כלולה הפרשה מספיקה בדוחותיה הכספיים.
4. תביעה נגד סונול	תביעה בסך 33.6 מיליון ש"ח.	תביעה ובקשה להכיר בה כתובענה ייצוגית מחודש אפריל 2011. עניינה של התביעה בטענות המבקש כי סונול גובה מלקוחות הקשורים עימה בהסכם דלקן תשלום בגין תוספות "לילה", "שבת" או "חג", גם כאשר לקוחות אלה מתדלקים במשאבות המיועדות לתדלוק עצמי וללא קבלת שירות ממתדלקי התחנה, וזאת בשונה מלקוחות "מזדמנים" המתדלקים בשירות עצמי.	הצדדים העבירו לבית המשפט בקשה לאישור הסדר פשרה שאושר על ידי בית המשפט, לפיו סונול חויבה בתשלום סכום שאינו מהותי.
5. תביעה נגד סונול וחברות דלק אחרות	תביעה בסך 1 מיליארד ש"ח, כאשר חלקה של סונול הינו בשיעור נטען של 21%.	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מחודש אוגוסט 2011 כנגד סונול וחברות דלק נוספות, בטענה כי הן הטעו את הרגולטור לאורך השנים ובאופן כזה העמיסו על מרווח השיווק שנגבה על ידן הוצאות שאסור היה להן להעמיס. כן נטען, כי מכרו בנזין במחיר יקר מהמותר.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית בהסתמך על יועציה המשפטיים של סונול, סיכויי התביעה והבקשה נמוכים מ- 50%. הצדדים הגיעו להסכמה בדבר סיום ההליך על דרך ההסתלקות אך הודעת ההסתלקות טרם הוגשה לבית המשפט.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 34 - התחייבויות תלויות (המשך)

ב. תביעות ייצוגיות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
6. תביעה נגד סונול	תביעה בסך כ-1 מיליארד ש"ח.	תביעה ובקשה להכיר בה כתביעה ייצוגית מנובמבר 2011, בטענה כי סונול הטעתה את לקוחותיה הקשורים עמה בהסכם דלקן, וגבתה מהם מחירים בעבור דלקים הגבוהים באופן משמעותי מהמחירים אותה גובה מקהל לקוחותיה הרחב או מהמחירים אשר פורסמו בתחנות התדלוק.	הבקשה לאישור התביעה כייצוגית התקבלה על ידי בית המשפט. לדעת יועציה המשפטיים של סונול, על פני הדברים נראה כי קיימת חפיפה משמעותית (אך לא מלאה) בין הסעדים הכספיים הנתבעים בהתאם להחלטת האישור לבין הסעדים הכספיים הנתבעים בתביעה המפורטת בסעיף ב'3 (להלן - "ניצנים"). יחד עם זאת, במסגרת התביעה הגדיר בית המשפט את הקבוצה המיוצגת, את עילת התובענה ואת הסעדים הנתבעים באופן שונה מאשר בעניין ניצנים. בהתאם לכך קיימת אפשרות תיאורטית לפיה ביטול או שינוי הסדר עדכון מחיר הדלקן של סולר על ידי בית המשפט, יוביל לקביעה שלפחות ביחס לחלק מלקוחות הדלקן על סונול להשיב להם סכום העולה על ההפרש בין הסכום שנגבה מהם לבין המחיר שנגבה מלקוחות מזדמנים באותם מועדים.
7. תביעה נגד סונול וחברה מאוחדת של סונול	תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית בסך של 50 מיליון ש"ח.	תביעה ובקשה להכיר בה כייצוגית מאוגוסט 2012, בטענה כי סונול הפרה את חובותיה לשמירה על תנאים תברואתיים בתחנות.	בהסתמך על יועציה המשפטיים של סונול, בקשר לטענות והנחות שלגביהן הסיכוי שיתקבלו ע"י בית המשפט הנו סביר, להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת סונול, בהתבסס על תחשיבים והערכות שביצעה לכימות החשיפות האמורות, בשלב זה, לא נדרשת הפרשה כספית מהותית מעבר להפרשה בעניין ניצנים.
8. תביעה נגד חברה מאוחדת של סונול	תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית בסך של 29 מיליון ש"ח.	תביעה ובקשה לאישור כתובענה ייצוגית מדצמבר 2012, בטענה כי בעסקאות המבוצעות במזומן בחנויות הנוחות ברשת "so good" מעוגל סכום הקניה כלפי מעלה, וזאת בניגוד להוראות הדין הרלבנטיות המחייבות לעגל את סכום הקניה כלפי מטה.	להערכת החברה, בהתבסס על הנהלת גרנית, בהתבסס על יועציה המשפטיים של סונול, סיכויי בקשת האישור מוערכים במעל ל-50%. בין הצדדים נחתם הסכם פשרה שטרם אושר על ידי בית המשפט עד שתתקבל חוות דעת בודק שמונה. להערכת החברה, בהתבסס על הערכת סונול, כלולה הפרשה מספיקה בדוחותיה הכספיים.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 34 - התחייבויות תלויות (המשך)

ב. תביעות ייצוגיות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
9. תביעה נגד סופרגז וחברות גז אחרות	תביעה בסך כ-1 מיליארד ש"ח.	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מחודש דצמבר 2003 בטענה כי בין השנים 1994 ועד 2003 היו הסדרים כובלים בתחום שוק הגז הפרטי ושוק הגז המסחרי.	הצדדים הגישו לבית המשפט בקשה לאישור הסדר פשרה. להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהסתמך על יועציה המשפטית של סופרגז, ההסתברות שהסכם הפשרה שהוגש יאושר (בכפוף לשינויים מסויימים שיתכן שיתבקשו במסגרת ההליך) עולה על 50%. בדוחות הכספיים של סופרגז נכללה הפרשה המשקפת את העלויות הצפויות על פי הסכם הפשרה.
10. תביעה נגד סונול, חברות דלק אחרות וחברות כרטיסי אשראי	תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית בסכום לא קצוב	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מאוקטובר 2013 בטענה להטעיה לפי חוק הגנת הצרכן ולהפרת חובות גילוי בכרטיסי אשראי לפי חוק הגנת הצרכן. במסגרת הבקשה טוענים המבקשים, בין היתר, כי קיים הסדר בין חברות כרטיסי האשראי לחברות הדלק בהסכם לפיו בעת תדלוק באמצעות כרטיסי אשראי, מחייבות חברות האשראי את הלקוח, מבלי ליידעו מראש, בסכום נוסף מעבר לעלות רכישת הדלק. החיוב הנוסף הינו לתקופה קצובה באמצעות תפיסת מסגרת אשראי של הלקוח או בדרך של חיוב הלקוח בגין רכישה שלא בוצעה, וזאת עד לחיוב הלקוח בסכום התדלוק שבוצע בפועל.	בין הצדדים נחתם הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין ובמסגרתו חויבה סונול בסכום שאינו מהותי.
11. תביעה נגד סופרגז וחברות גז אחרות	תביעה בסך כולל של כ-372 מיליון ש"ח (מבלי לציין את חלקה של כל נתבעת).	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מחודש אוקטובר 2013. עניינה של התביעה, בין היתר, בטענה כי החברות גובות מלקוחותיהן, במסגרת דמי השימוש הקבועים בצו, תשלום בגין שירותים שאינם ניתנים על ידן בפועל, כגון השתתפות בעלות השגת היתרי בנייה לצוברי גז, בעוד שלטענת המבקשים החברות מטמינות צוברי גז ללא קבלת היתר בניה כדין.	במסגרת קדם המשפט בית המשפט המליץ למבקשים להסתלק מבקשת האישור, והמבקשים נענו להמלצה זו - תביעתם האישית נדחתה והם הסתלקו מבקשת האישור, ללא צו להוצאות. יודגש, כי הסכמת המשיבות לכך שההסתלקות תהיה ללא צו להוצאות ניתנה בכפוף לכך שהמבקשים ובאי כוחם לא יגישו תביעה נוספת שעניינה היתרי בניה לצוברים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 34 - התחייבויות תלויות (המשך)

ב. תביעות ייצוגיות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
12. תביעה נגד סופרגז	תביעה בסך כולל של כ- 40 מיליון ש"ח.	בחודש פברואר 2014 הוגשה כנגד סופרגז תביעה ובקשה לאשרה כתביעה ייצוגית. סכום התביעה הינו בסך של 40 מיליון ש"ח. ענינה של התביעה בטענה לגביית כספים על ידי סופרגז שלא כדין ו/או בניגוד למוסכם בכך שסופרגז מעלה את תעריפי הגז למ"ק ודמי השימוש הקבועים, מבלי לפרט את אופן החישוב ו/או לידע את הלקוחות בדבר העלאת המחירים. כן נטען בתביעה כי סופרגז מעלה מחירים, לגביהם התחייבה במסגרת הסכמי הנחה מול המבקשים זאת בניגוד להסכמים ומבלי לעדכן את המבקשים בדבר העלאת המחירים מראש ו/או בדיעבד.	במסגרת התגובה לבקשת האישור, פירטה סופרגז נימוקים בעטיים יש לסלק את בקשת האישור על הסף ואף לדחותה לגופה. להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהסתמך על יועציה המשפטית של סופרגז, בשלב זה של ההליך, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.
13. תביעה נגד סונול	תביעה בסך כולל של כ-195 מיליון ש"ח	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מחודש דצמבר 2013, בטענה כי סונול אינה ממלאת אחר הוראות החוק ותקנות בנוגע לחובות המוטלות עליה ביחס לכיול משאבות דלק.	להערכת החברה, בהסתמך על הנהלת גרנית, בהסתמך על יועציה המשפטית של סונול, סיכויי בקשת האישור והתביעה מוערכים בפחות מ-50%.
14. תביעה נגד חברה בת של סונול וחברות אחרות	תביעה בסך כולל של כ- 30 מיליון ש"ח (חלקה של סונול מוערך בכ- 10 מיליון ש"ח).	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מחודש אפריל 2014 בטענה כי הנתבעות הפרו חובתן לפי חוק הגנת הצרכן המורה על סימון מחירים על גבי טובין (לעניין התביעה, גלילות הנמכרות בחנויות הנוחות של סונול).	לאור השלב המקדמי של ההליך, לא ניתן להעריך את סיכויי בשלב זה.
15. תביעה נגד סונול	תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית בסך של 50 מיליון ש"ח.	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מחודש יוני 2014. עניינה של התובענה הנה הטענה כי סונול הציבה מצלמות אבטחה בסניפיה וזאת בניגוד לחוק הגנת הפרטיות התשמ"א-1981 ותוך ביצוע עוולת רשלנות בהתאם לפקודת הנזיקין.	לאור השלב המקדמי של ההליך, לא ניתן להעריך את סיכויי בשלב זה.
16. תביעה נגד סופרגז	תביעה בסך כולל של כ- 10 מיליון ש"ח.	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מחודש יוני 2014. עניינה של התביעה, בין היתר, כי סופרגז גובה סכומים ביתר במסגרת החשבונית הדו-חודשית וזאת, על ידי עיגול האגורות בסכומים הנקובים בחשבונית כלפי מעלה שלא על פי הדין.	סופרגז הגישה בקשה לסילוק על הסף של הבקשה לאישור התובענה הייצוגית בצירוף בקשה לדחיית המועד להגשת תשובה לבקשה עד למתן החלטה בבקשה לסילוק על הסף. להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת סופרגז, בהסתמך על יועציה המשפטית של סופרגז, בשלב זה של ההליך, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 34 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות נוספות

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
1. מדינת ישראל - מינהל הדלק נגד סונול וחברות דלק אחרות.	תביעה בסך של כ-23.4 מיליון ש"ח. חלקה של סונול כ-4 מיליון ש"ח.	תביעה שהגישה מדינת ישראל כנגד סונול וחברות דלק אחרות, בגין הפרשי ערך בין ערך הנפט הגולמי של מלאי החירום שהפך לבלתי שמיש ("בוצה") לבין "ערך הקיבוע" על כמות מלאי חירום שהמדינה הודיעה בשנת 2000 על מחיקתו.	במסגרת הסדר גישור שאושר כפסק דין, חויבה סונול לשלם לתובע סך של כ-3.5 מיליון ש"ח.
2. תש"ן נגד סונול וחברות דלק אחרות	תביעה בסך של כ-33 מיליון ש"ח, ומתוך זה נתבעת סונול בסך של כ-5.8 מיליון ש"ח.	תביעה ע"י תש"ן כנגד סונול, חברות דלק אחרות ובז"ן, שעניינה הימנעות חברות הדלק הנתבעות מלשלם לתש"ן דמי אחסון עבור אותו מלאי חירום של נפט גולמי שלטענת בז"ן הפך לבלתי שמיש ("בוצה") (ושבענייניו הוגש ההליך האמור בסעיף 1 לעיל).	במסגרת הסדר גישור שאושר כפסק דין, סונול הופטרה מתשלום כלשהו בגין תביעה זו.
3. דרישות רשויות מקומיות מסונול	דרישות בסך של כ-21 מיליון ש"ח	מספר רשויות מקומיות הגישו לסונול דרישות לתשלום תוספת ארנונה. סונול דחתה את הדרישות והגישה ערר לגביהן.	להערכת החברה בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית בהסתמך על יועציה המשפטיים של סונול כלולה הפרשה מספיקה בדוחותיה הכספיים.
4. תביעה נגד סונול	תביעה בסך כ-18 מיליון ש"ח.	תביעה כספית כנגד סונול בטענה כי ביטלה שלא כדין וכן הפרה הסכם שנחתם בין סונול ובין התובעת בשנת 1996, אשר במסגרתו התחייבה סונול להקים ולהפעיל תחנת תדלוק על המקרקעין שבעלות התובעת.	להערכת החברה, בהסתמך על הערכת הנהלת סונול בהסתמך על יועציה המשפטיים של סונול, סיכויי התביעה מוערכים ביותר מ-50%. להערכת החברה בהתבסס על הערכת סונול, כלולה הפרשה מספיקה בגין התביעה בדוחותיה הכספיים.
5. רשויות מקומיות שונות נגד סופרגז	דרישות בסך של כ-61 מיליון ש"ח.	דרישה לתשלום ארנונה על צוברי גז המצויים בחצרות בתים משותפים. סופרגז הגישה ערעור מנהלי בקשר לחיוב. בית המשפט קיבל את הערעור ודחה את החיוב בארנונה. אחת הרשויות הגישה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון שדחה את הבקשה והשיב את הדיון לוועדת הערר.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהתבסס על יועציה המשפטיים של סופרגז, סיכויי של סופרגז להדוף את דרישות הארנונה גבוהים מ-50%.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 34 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות נוספות (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
6. עיריה נגד סופרגז.	כ-6 מיליון ש"ח.	דרישה לתיקון שומת ארנונה (כולל הפרשי הצמדה וריבית) עבור חוות מיכלי גז לשנים החל מ- 1997. סופרגז השיגה על השומה ומנהל הארנונה דחה את ההשגה. בחודש דצמבר 2004 הגישה סופרגז ערר על החלטת המנהל.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית בהתבסס על יועציה המשפטיים של סופרגז, עומדות לסופרגז טענות הגנה מוצדקות בגין סיכויי התביעה נמוכים מ-50%.
7. מפעילת סוכנות נגד סופרגז.	כ-34 מיליון ש"ח.	תביעה משנת 2004 בגין החזרי כספים בגין השקעות שבוצעו בסוכנות, אשר הופעלה במשך מספר שנים ע"י התובעת, ולאחר מכן הושבה לסופרגז.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית בהתבסס על יועציה המשפטיים של סופרגז, סיכויי התביעה להתקבל מעבר לסכום ששולם כתשלום ביניים הינם נמוכים מ-50%.
8. מפעילת סוכנות נגד סופרגז.	כ-16.5 מיליון ש"ח.	תביעה מאוקטובר 2012 כנגד סופרגז בסך כ-16.5 מיליון ש"ח שהוגשה על ידי סוכן לשעבר של סופרגז וחברות בבעלותו, בטענה כי סופרגז חייבת להם כספים בגין עבודות שנעשו על ידם, תשלומים ונזקים נטענים נוספים.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהסתמך על יועציה המשפטיים של סופרגז, סיכויי התביעה בעניין נושא העבודות, המהווה החלק הארי של התביעה, נמוכים מ- 50%. קשה בשלב זה להעריך את סיכוייהם של סעיפי תביעה נוספים, שאינם מהותיים.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 34 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות נוספות (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
9. עיריה נגד סופרגז	דרישות עיריה בסך כ- 126 מיליון ש"ח, מחודש מרץ 2011.	סופרגז הגישה בקשה להיתר בניה מכוחה של תמ"א 32ג', להטמנה עילית של מיכלי גז. כתנאי להוצאת ההיתר, נשלחו על ידי הועדה המקומית והעיריה דרישות לתשלום בשלושה נושאים: דמי שימוש בסך כ- 4.5 מיליון ש"ח; אגרות והיטלי פיתוח בסך כ- 4 מיליון ש"ח; היטל השבחה בסך כ- 59 מיליון ש"ח (בסעיף זה "הדרישה הראשונה לתשלום היטל"). לאור החלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה מחודש פברואר 2012 לעניין משך זמן הפעלת אתר הגז של החברה בקרית אתא, הנפיקה העיריה שומת השבחה חדשה לחברה בסך של כ- 58 מיליון ש"ח (בסעיף זה: "הדרישה השנייה לתשלום היטל"), זאת בנוסף להליך המתנהל בגין הדרישה הראשונה לתשלום היטל.	בחודש נובמבר 2012, קבעה וועדת הערר כי סופרגז אינה חבה בהיטל השבחה כלשהו בעניין הדרישה הראשונה לתשלום היטל. בחודש דצמבר 2012 הגישה הועדה המקומית ערעור מנהלי על החלטה זו. בית המשפט המחוזי דחה את הערעור המנהלי וקבע, כי סופרגז אינה חבה בתשלום היטל השבחה וחייב את העיריה בתשלום פיצויים לסופרגז. בחודש יוני 2014 הגישה עירית קרית אתא בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון (להלן - "בקשת רשות ערעור"), התוקפת בעיקר את הקביעות המשפטיות העקרוניות שבפסק הדין. להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהסתמך על יועציה המשפטית של סופרגז, הסיכויים שסופרגז תחוייב בהיטל השבחה, נמוכים מ-50%. ביחס לדרישה השנייה לתשלום היטל, קבעה ועדת הערר בחודש דצמבר 2012, כי החלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה אינה אירוע תכנוני המקים חבות בהיטל השבחה. בפברואר 2013 הגישה הועדה המקומית ערעור מנהלי על החלטה זו של ועדת הערר אשר נדחה על ידי בית המשפט המחוזי. ובמסגרת בקשת רשות הערעור, ערערה העיריה גם על החלטה זו. לגבי האגרות והיטלי הפיתוח - ניתן להעריך בסבירות הגבוהה מ - 50% כי החבות שתיוותר, אם בכלל, תהיה פחותה בהרבה מן הסכום המבוקש, אך בשלב זה מוקדם להעריך את היקפה הכספי ולפיכך לא נכללה כל הפרשה בנידון בדוחות הכספיים. לגבי דרישת דמי השימוש - בשלב זה לא ניתן להעריך את סיכויי הדרישה ואת היקפה הכספי, אם תיקבע חבות.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 34 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות נוספות (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
10. כתב אישום נגד סופרגז ודירקטורים בה.	פלילי.	בחוודש אוקטובר 2011 הגישה עיריית קריית אתא שני הליכים כנגד סופרגז בבית המשפט לעניינים מקומיים בקריות - (1) כתב אישום על פי חוק רישוי עסקים בגין הפעלת חוות הגז בקריית אתא ללא רישיון עסק. הליך זה הוגש הן כנגד סופרגז והן כנגד הדירקטורים בה. (2) בקשה למתן צו הפסקת עיסוק בעסק במסגרתה מבוקש כי יינתן כנגד סופרגז צו אשר יורה לה להפסיק באופן מיידי את פעילות חוות הגז בשל העדר רישיון עסק. בקשה זו הוגשה כבקשת ביניים במסגרת הליך כתב האישום הנזכר.	באשר להליך הבקשה לצו הפסקת העיסוק – בחודש ינואר 2012 ניתנה החלטת בית המשפט, במסגרתה נדחתה בקשת העירייה. באשר להליך כתב האישום, להערכת החברה, בהסתמך על הערכת הנהלת גרנית בהסתמך על יועציה המשפטית של סופרגז, בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי ההליכים האמורים.
11. עתירה מנהלית כנגד המועצה הארצית לתכנון ובניה ואחרים (כולל סופרגז).	עתירה למתן צו על תנאי.	בחוודש נובמבר 2012 הגישו עיריית קרית אתא והועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא, עתירה למתן צו על תנאי כנגד המועצה הארצית לתכנון ובניה ואחרים ובכלל זאת סופרגז. במסגרת העתירה, תוקפות העותרות את החלטת המועצה הארצית מחודש ספטמבר 2012 המאפשרת את המשך פעילות חברות הגז בחוות הגז בקרית אתא, על אף העיכוב בתחילת ביצוע הטמנת הצוברים בחוות הגז, וכן את ההיתרים שניתנו לחברות הגז להמשיך לפעול בחוות הגז, על אף העיכוב בביצוע ההטמנה.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהסתמך על יועציה המשפטית של סופרגז, בשלב זה של ההליך, לא ניתן להעריך את סיכויי העתירה.
12. תביעה נגד ג'י.אי.אס ואחרים	כ-10 מיליון ש"ח.	תביעה מחודש דצמבר 2009 בנוגע לנזקים שלטענת התובע נגרמו למטע כתוצאה מהחדרת מי נטל למים שסופקו למטע, באמצעות הזרמתם על ידי המתקן לטיפול בבוצות חקלאיות בצינורות המים שנועדו להשקיה.	להערכת החברה, בהסתמך על הערכת הנהלת גרנית, בהסתמך על יועציה המשפטית של ג'י.אי.אס, סיכויי התובענה כנגד ג'י.אי.אס נמוכים מ-50%.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 34 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג.	תביעות נוספות (המשך)			
הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה	
13. תביעה נגד ג'.אי.אס. תפעול מתקנים (חברה בת של ג'.אי.אס) ונושאי משרה לשעבר.	כ- 5.5 מיליון ש"ח (במסגרת תביעה שכנגד מחודש אפריל 2011 בתביעה של ג'.אי.אס תפעול מתקנים נגד התובעת בסך 4 מיליון ש"ח, לסעדי אכיפה הצהרתיים וצו מניעה קבוע מנובמבר 2010).	תביעה בגין נזקים נטענים אשר נגרמו לתובעת שכנגד, עקב אי עמידה נטענת של ג'.אי.אס תפעול מתקנים בהסכם עימה.	להערכת החברה, בהסתמך על הערכת הנהלת גרנית בהסתמך על יועציה המשפטיים של ג'.אי.אס תפעול מתקנים, סיכויי התובענה כנגד חברת התפעול נמוכים מ-50%.	
14. הליך בוררות נגד ג'.אי.אס.	תביעה כנגד ג'.אי.אס בסך של כ- 15 מיליון ש"ח ותביעה של ג'.אי.אס בסך של כ-2 מיליון ש"ח.	הליך בוררות משנת 2010.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהסתמך על הבהרות יועציה המשפטיים של ג'.אי.אס, במיוחד לעניין הגבלת האחריות וקיום כיסוי ביטוחי ועל הנתונים הטכניים והעובדתיים המוכרים לג'.אי.אס. ומצויים בבחינה מקצועית משפטית, הסיכוי לחיובה של ג'.אי.אס בסך העולה על גובה הכיסוי הביטוחי, נמוך מ-50%.	
15. דרישת ועדה מקומית לקבלת שיפוי מאת דרך הים	כ-24 מיליון ש"ח.	דרישה מחודש נובמבר 2012 שקיבלה דרך הים מועדה מקומית לתכנון ובניה לשיפוי בגין תביעת פיצויים בסך של כ-24 מיליון ש"ח בגין פגיעה אשר ייתכן ונגרמה למקרקעין אשר בבעלות המבקשת עקב אישור תוכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים.	להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהסתמך על יועציה המשפטיים של דרך הים, שיפוי על פי כתב שיפוי כאמור היה מתייחס להקמת המתקן על מקרקעין עליהם הוקם מתקן ההתפלה נשוא היתר הבניה, בעוד שתביעת הפיצויים הוגשה בקשר עם מקרקעין הסמוכים למתקן ההתפלה. יחד עם זאת, לא ניתן להעריך את הסיכויים לכך שדרך הים תידרש לשפות את הועדה המקומית בגין האמור.	

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 34 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות נוספות (המשך)	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
16. תביעת ספק נגד ג'י.אי.אס ואחרים	כ-19 מיליון ש"ח (חלק ג'י.אי.אס 9.5 מיליון ש"ח)	תביעה מחודש דצמבר 2013 של קבלן משנה בגין חוב לו הוא זכאי לטענתו מג'י.אי.אס ומצדדים נוספים בגין גמר חשבון בפרויקט בו שימשה ג'י.אי.אס קבלן ראשי ביחד עם צד שלישי נוסף (להלן - "הקבלנים הראשיים").	בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את תוצאות התביעה, אך להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית, בהסתמך על הנהלת ג'י.אי.אס, הסיכוי שהסכום בו יחויבו הקבלנים הראשיים יעלה על הסכום השמור בקופת הפרויקט נמוך מ-50%.
17. תביעה נגד סונול ואחרים	תביעה בסך כ-17 מיליון ש"ח.	תביעה נגד צד שלישי, בטענה של הפרת חוזה הלוואה, כאשר סונול ושלושה מעובדיה נתבעים בטענה שנתנו יד בהברחת רכוש של הצדדים השלישיים במטרה לסכל את פירעון החוב לתובעת.	בחודש אוקטובר 2013, ניתן פסק דין לפיו חויבו 5 נתבעים ביניהם חברה בת של סונול, בתשלום סך מוערך (נומינאלי) של 1,950 אלפי דולר עם ריבית והצמדה מיום התביעה, כאשר החברה המאוחדת של סונול חויבה בתשלום חלקם של שלושה מתוך חמשת הנתבעים הנ"ל. סונול רשמה הפרשה אשר להערכת הנהלתה מהווה את סך חשיפתה בנדון. סונול הגישה ערעור על פסק הדין.
18. כתבי אישום נגד סופרגז וצדדים שלישיים	פלילי.	בחודש אוקטובר 2013 הגיש משרד התשתיות האנרגיה והמים שלושה כתבי אישום נגד סופרגז וצדדים נוספים בטענות של הפרת הוראות חיקוק וליקויים.	במסגרת הסדר אליו הגיעה סופרגז עם המדינה, נמחק אחד מכתבי האישום; בשני ובשלישי הורשעה סופרגז ושילמה קנס שאינו מהותי.
19. עירייה נגד קבוצת עזריאלי	כ-29 מיליון ש"ח	דרישות בגין היטלי פיתוח, ארנונה והיטלים בגין שטחים ציבוריים פתוחים בקניון הנגב בבאר-שבע.	להערכת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטית, סיכויי הדרישות להתקבל נמוכים מ-50%.

קבוצת עזריאלי בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 34 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות נוספות (המשך)	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
20. הליך נגד חברה בת של סונול	תביעה לפירוק חברה בת של סונול.	בקשה לפירוק וכן בקשה למינוי מפרק זמני נגד חברה בת של סונול בגין חיוב כספי שנקבע בפסק דין בגינו הגישה החברה הבת של סונול ערעור לבית המשפט העליון.	הבקשה לפירוק זמני נמחקה בכל הקשור לבקשת הפירוק. לאור השלב המקדמי של ההליך, לא ניתן להעריך את סיכויי בשלב זה.
21. כתב אישום נגד סופרגז	פלילי.	בחודש ספטמבר 2014 הגיש משרד התשתיות האנרגיה והמים כתב אישום נגד סופרגז בטענות לליקויים שנמצאו במערכת גז לה סיפקה סופרגז גז ואשר התרחש בה אירוע גז שמקור הפיצוץ לו לא אותר.	סופרגז מנהלת מגעים בקשר להסדר טיעון, במסגרתו ימחק האישום שהוגש כנגד מנהל בסופרגז, סופרגז תורשע ויטל עליה קנס שאינו מהותי.
22. תביעה נגד סונול	תביעה בסך כ-6 מיליון ש"ח	תביעה כספית שהוגשה כנגד סונול בחודש אפריל 2012 בטענה כי הפרה את חוזה החכירה שנחתם בינה לבין התובעת וכדי להקטין את נזקה נאלצה להתקשר עם חברה אחרת בתנאים פחות טובים.	בהתאם להסכם גישור בין סונול ובין התובעת שקיבל תוקף של פסק דין, שילמה סונול לתובעת סכום אינו מהותי.
23. תביעה נגד חברה בת של סונול וחברה נוספת אחרת	תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית שהוגשה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי מעל 3 מיליון ש"ח - לא ניתן להערכה בשלב זה.	טענה בדבר אי מתן הנחה בגין רכישה שבוצעה באמצעות כרטיס האשראי המשויך למועדון המקנה למחזיקים בו מס' הטבות אצל החברה הבת הן במחירי התדלוק והן ברכישה בחנויות הנוחות.	להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית ובהסתמך על יועציה המשפטיים של סונול, בשלב מקדמי זה, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה והבקשה לאישור.
24. תביעה נגד חברה בת של סונול וחברה נוספת אחרת	תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית שהוגשה לאחר תאריך המאזן מעל 3 מיליון ש"ח - לא ניתן להערכה בשלב זה.	טענה בדבר אי מתן הנחה בגין רכישה שבוצעה באמצעות כרטיס האשראי המשויך למועדון המקנה למחזיקים בו מס' הטבות אצל החברה הבת הן במחירי התדלוק והן ברכישה בחנויות הנוחות. עוד נטען, כי גם כאשר ניתנות ההנחות הנ"ל, פועלת החברה הבת שלא כדין בעיגול ההנחה לרעת הלקוחות (באופן המקטין את שיעור ההנחה) ובניגוד לחוק מטבע השקל החדש, התשמ"ה-1985 וחוק בנק ישראל, התשי"ד-1954.	להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת גרנית ובהסתמך על יועציה המשפטיים של סונול, בשלב מקדמי זה, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה והבקשה לאישור.
ד. תביעות נוספות (ברובן משפטיות ובסכומים לא מהותיים) הנובעות ממהלך העסקים הרגיל הוגשו כנגד חברות הקבוצה.			
ה. כנגד התביעות רשמה החברה הפרשות בסך של כ-34.4 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2013 - 43.8 מיליון ש"ח). להערכת הנהלת החברה (וביחס לחברות בקבוצת גרנית, בהתבסס על הערכות הנהלת גרנית) ההפרשות שנרשמו ליישוב תוצאות התביעות המפורטות לעיל, הינן נאותות.			

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 35 - ניהול סיכונים פיננסיים

א. כללי:

הקבוצה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי.
- סיכון נזילות.
- סיכון שוק (הכולל סיכון מטבע, סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר).

בביאור זה ניתן מידע בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון. גילוי כמותי נוסף נכלל לאורך כל דוחות כספיים מאוחדים אלה. (לא נכלל בביאור מידע כמותי בגין חשיפות סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון ריבית של יתרות בגין נכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה).

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של החברה והחברות הבנות שלה (למעט ניהול הסיכונים של גרנית והחברות הבנות שלה אשר מבוצע על ידן) (להלן - "החברה") ולפקח עליה מצויה בידי הנהלת החברה.

בחברה קיימת ועדת כספים, האחראית, בין היתר, על פיקוח ומעקב אחד מדיניות ניהול הסיכונים של החברה וכן מפקחת על מעקב ההנהלה אחר הציות למדיניות ניהול הסיכונים.

האחראית בחברה לניהול סיכוני השוק הינה סמנכ"ל הכספים של החברה, גב' אירית סקלר פילוסוף.

מנהלי החברה בוחנים באופן שוטף את סיכוני השוק בתחום הריבית, המדד ושער החליפין ופועלים לצמצום החשיפה הכלכלית בסיכונים אלה, תוך בחינת שיקולי עלות-תועלת, כגון שינויים בהרכב האשראי הבנקאי לזמן ארוך ולזמן קצר.

מדיניות ניהול הסיכונים גובשה בכדי לזהות ולנתח את הסיכונים העומדים בפני החברה, לקבוע הגבלות הולמות לסיכונים ובקורות ולפקח על הסיכונים והעמידה בהגבלות.

המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק ובפעילות החברה. החברה, באמצעות הכשרה ונהלים, פועלת לפיתוח סביבת בקרה יעילה בה כל העובדים מבינים את תפקידם ומחויבותם.

ב. סיכון אשראי:

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שייגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות וחייבים אחרים, מהלוואות לזמן ארוך שניתנו ומהשקעות בניירות ערך.

לקבוצה אין סיכון אשראי משמעותי הנובע מלקוחותיה במגזר מרכזי המסחר והקניונים, במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים ובמגזר נדל"ן מניב בארה"ב, זאת היות והקבוצה נוהגת לגבות את הכנסותיה בגין שכירות ודמי ניהול מראש. כמו כן, במרבית המקרים, להבטחת תשלום דמי השכירות נדרשים השוכרים להעמיד ערבויות אישיות של צדדים שלישיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או פיקדונות לשביעות רצונה של החברה.

לקבוצה סיכון אשראי הנובע ממגזר גרנית. הכנסות גרנית נובעות בעיקר ממכירות בישראל ללקוחות בתחומי תזקיית הנפט בשוק השיווק הישיר, ובשוק מתחמי תדלוק ומסחר וכן ממכירות ללקוחות בתחום הגז וכן ממכירות ללקוחות בתחום המים והשפכים.

בגרנית קיים נוהל למתן אשראי ללקוח הכולל הנחיות לביצוע בעת פתיחת לקוח חדש, הנוהל כולל בין השאר בדיקת התנאים הפיננסיים שלו, בדיקת איתנות ובקרת אשראי של הלקוח המסתמכת על ניסיון העבר ודירוגים חיצוניים וכן, במידת האפשר, קבלת בטחונות כגון: ערבויות בנקאיות, ערבויות אישיות, שעבודי מקרקעין, רכבים ושטרי חוב.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 35 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון אשראי: (המשך)

כמו כן כולל הנוהל היררכיית סמכויות לאישור סכום האשראי המקסימלי ללקוח החל ממנהל האשראי ועד לועדת אשראי בראשות מנכ"ל כל חברה בת. נוהל סמכויות אישור האשראי מובא לאישור פורום הכספים של הדירקטוריון בכל אחת מחברות הבת. הנוהל קובע ומגדיר מסגרת אחריות לגביית התשלום מהלקוחות וכן דרכי הטיפול ביתרת לקוחות בפיגור. מעקב שוטף אחר תקבולים מלקוחות מתנהל על ידי מחלקות האשראי והגביה ועל ידי וועדות אשראי והנהלת כל חברה בת.

גרנית מכירה בהפרשה לחובות מסופקים המשקפת את הערכתה לגבי ההפסד הגלום בחובות שגבייתם מוטלת בספק. הפרשה זו מורכבת מיתרות ספציפיות, וכן מרכיב הפסד כללי הנקבע לקבוצות מסוימות של לקוחות דומים לגבי הפסדים שהתרחשו אך טרם זוהו.

ההפרשה הכללית להפסד הנ"ל נקבעת בהתבסס על מידע היסטורי לגבי סטטיסטיקת תשלומים בהתייחס לנכסים כספיים דומים.

ג. סיכון נזילות:

סיכון נזילות מתבטא באי יכולת עמידה בהתחייבויותיה הפיננסיות של הקבוצה בהגיע מועד תשלומן. גישת הקבוצה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד. הקבוצה מוודאת קיומם של רמות מספקות של מזומנים ו/או קווי אשראי על פי דרישה לתשלום הוצאות התפעול הצפויות, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות; האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם.

הקבוצה בדעה כי בעת הצורך הבנקים יעניקו לה את האשראים שהיו דרושים לה לצרכי פעילותה.

ד. סיכונים שוק:

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שערי חליפין של מטבע חוץ, מדד המחירים לצרכן, שיעורי ריבית, מחירים של מכשירים הוניים וסיכונים מחירי סחורות, ישפיעו על הכנסות הקבוצה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים ועל יתרות המלאי.

מטרת ניהול סיכונים השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכונים שוק במסגרת פרמטרים מקובלים.

במהלך העסקים הרגיל קונה ומוכרת גרנית נגזרים וכן לוקחת על עצמה התחייבויות פיננסיות לצורך ניהול סיכונים שוק. העסקאות האמורות מתבצעות בהתאם לקווים המנחים שנקבעו על ידי פורום הכספים והדירקטוריון של גרנית.

סיכון מטבע

מטבע הפעילות של החברה הינו ש"ח.

גרנית חשופה לסיכון מטבע בגין קניות חומרי גלם, רכוש קבוע ומכירות לייצוא הנקובים במטבעות השונים ממטבע הפעילות. המטבעות בהם נקובות עיקר העסקאות שאינם ש"ח הם האירו ודולר ארה"ב (מרבית רכישות תזקי נפט צמודים לדולר של ארה"ב).

חברות בקבוצת גרנית נוקטות בפעולות לצמצום החשיפה המטבעית על ידי ביצוע שיטתי, בהתאם למתווה שאושר על-ידי הדירקטוריון של גרנית, של עסקאות עתידיות במט"ח. לתאריך הדוח היו לקבוצה חוזי מטבע עתידיים בהיקף של כ-114 מיליון דולר לפרעון עד חודש פברואר 2015, שנועדו לגידור חשיפה תזרימית בעיקר בגין רכישת תזקי נפט.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 35 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ד. סיכוני שוק: (המשך)

סיכון מטבע (המשך)

לקבוצה הלוואות בדולר ארה"ב, על כן תוצאותיה הכספיות חשופות לסיכון של שינוי בשער החליפין של הדולר. רוב הכנסותיה של הקבוצה במגזר נדל"ן מניב ארה"ב נקובות בדולר ארה"ב, כך שעליה בשער החליפין כאמור מביאה לגידול בהכנסות משכר דירה ומקטינה סיכון זה.

סיכון שערי ריבית

לקבוצה אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך בריבית משתנה, על כן, תוצאותיה הכספיות (הוצאות / הכנסות מימון) חשופות לסיכון של שינוי בריבית.

סיכון מדד

לקבוצה הלוואות ואגרות חוב צמודות מדד, על כן תוצאותיה הכספיות (הכנסות/הוצאות מימון) חשופות לסיכון של השינוי במדד.

רוב הכנסותיה של הקבוצה במגזר מרכזי המסחר והקניונים ובמגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים צמודות למדד המחירים לצרכן כך שעלייה במדד כאמור מביאה לגידול בהכנסות משכר דירה ומקטינה סיכון זה. בנוסף, לעליית המדד השפעה על חישוב שווי הנדל"ן להשקעה בשל הגידול בהכנסות שכר הדירה.

חברות בקבוצה ממגזר גרנית נוהגות מעת לעת לרכוש עסקאות אקדמה על מדד המחירים לצרכן, בהתאם למתווה שאושר על-ידי הדירקטוריון בגרנית או בחברה המאוחדת שלה. נכון למועד הדוחות הכספיים לגרנית אין חוזי אקדמה על מדד המחירים לצרכן.

סיכון מטבע - מזומנים

ליום 31 בדצמבר 2014, חלק קטן מהמזומנים מנוהלים בחו"ל במטבע דולר ולפיכך עשויה החברה להיות חשופה לתנודות בשערי החליפין של המטבע. ככלל ולמעט כפי שפירטה החברה בתשקיף משנת 2010, החברה אינה מבצעת פעולות הגנה כנגד חשיפות אלה.

כמו כן, לחברה החזקה מהותית במניות בנק לאומי אשר נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. שינויים בשער מניית בנק לאומי עשויים להשפיע על ההון העצמי. החברה אינה נוהגת לבצע הגנה כנגד חשיפות אלה (ראה גם ביאור 2 כא').

סיכוני מחירי סחורות

המלאי בגרנית מורכב בעיקרו מתזקי נפט ועל כן חשופה גרנית לשינויים במחירי תזקי הנפט. מבדיקות שערכה גרנית באמצעות יועצים חיצוניים עולה כי שוק המכשירים הפיננסיים אינו מציע כלי הגנה ראויים על מגגון קביעת מחירי תזקי הנפט בישראל (הנקבע על בסיס מחירי ייצוא בנמל לוורה באיטליה). על כן, לגרנית אין אפשרות אפקטיבית לגדר סיכון זה. אי לכך, גרנית אינה מבצעת פעולות גידור לחשיפה זו אך פועלת לצמצום כמויות המלאי החשוף ומווסתת את כמויות מלאי התזקים בהתאם לתחזית המכירות. יודגש כי חשיפה זו משפיעה בעיקר על כמויות מלאי התזקים. תזקי הנרכשים והנמכרים במהלך החודש אינם חשופים לסיכון זה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 36 - מכשירים פיננסיים

א. סיכון אשראי:

(1) חשיפה לסיכון אשראי

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית. החשיפה המרבית לסיכון האשראי בתאריך הדוח על המצב הכספי, היתה כדלקמן:

הערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

5,988	657	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
380	838	מכשירים פיננסיים נגזרים

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:

50,294	45,845	פקדונות והשקעות לזמן קצר
1,739,160	1,260,249	לקוחות
42,222	220,675	חייבים ויתרות חובה
47,750	16,698	חייבים בגין עבודות בביצוע
104,378	102,002	הלוואות - שאינן שוטפות
21,686	21,665	השקעות מוגבלות
35,612	32,647	הלוואות לחברות כלולות
273,170	31,987	חייבים בגין הסדר זיכיון
2,320,640	1,733,263	

החשיפה המירבית לסיכון אשראי בגין לקוחות, חייבים ויתרות חובה, לרבות מכשירים פיננסיים נגזרים, חייבים בגין עבודות בביצוע, הלוואות לזמן ארוך, לתאריך הדוח, לפי אזורים גיאוגרפיים, הינה בעיקר מקומית והחשיפה לחו"ל הינה זניחה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 36 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. סיכון אשראי:

(2) גילוי חובות והפסדים מירידת ערך

להלן גילוי חובות של לקוחות, חייבים ויתרות חובה, לרבות מכשירים פיננסיים נגזרים, חייבים בגין עבודות בביצוע, הלוואות לזמן ארוך:

ליום 31 בדצמבר 2013		ליום 31 בדצמבר 2014		
ירידת ערך	ברוטו	ירידת ערך	ברוטו	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,128	1,748,506	4,119	1,512,801	אינם בפיגור
1,122	64,094	170	17,100	פיגור של 0-30 יום
3,270	80,630	2,102	33,223	פיגור של 31-120 יום
13,808	28,917	9,142	22,756	מעל 121 יום עד שנה
184,718	221,791	172,934	203,050	פיגור של מעל שנה
<u>210,046</u>	<u>2,143,938</u>	<u>188,467</u>	<u>1,788,930</u>	

התנועה בהפרשה לירידת ערך בגין יתרות לקוחות, חייבים ויתרות חובה והלוואות - שאין שוטפות במשך השנה, היתה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
213,455	210,046	יתרה ליום 1 בינואר
2,561	9,538	הפסד שהוכר מירידת ערך
-	(18,933)	יציאה מאיחוד
(5,970)	(12,184)	חובות מסופקים שהפכו לאבודים
<u>210,046</u>	<u>188,467</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

מספר פעמים בכל תקופת דיווח בוחנת הקבוצה את ירידת הערך ומביאה בחשבון את תקופת החוב, הביטחונות העומדים לרשותה, מצבם הפיננסי של החייבים וסיכויי ההליכים המשפטיים נגדם.

בהתבסס על ניסיון העבר, לקבוצה הפרשה כללית לירידת ערך בגין הפסדים שהתרחשו אך טרם זוהו, המסתכמים ליום 31 בדצמבר 2014 לסך של 3,872 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2013 - 5,835 אלפי ש"ח).

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 36 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון נדילות: (המשך)

להלן מועדי הפירעון החזויים של ההתחייבויות הפיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית:

ליום 31 בדצמבר 2014

2019	2018	2017	2016	2015	תזרים	הערך	
ואילך	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מזומנים	בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	חזוי	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
							התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
-	-	-	-	24,947	24,947	24,947	משיכת יתר אשראי מתאגידים בנקאיים, ומנותני אשראי אחרים לזמן קצר (1)
-	-	-	-	1,710,432	1,710,432	1,710,432	ספקים
-	-	-	-	705,749	705,749	705,749	זכאים
-	-	-	-	73,006	73,006	73,006	פקדונות מלקוחות (3)
-	-	-	-	108,730	108,730	108,730	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (2)
1,422,486	256,492	1,408,915	411,749	938,230	4,437,872	4,006,091	אגרות חוב (2)
378,177	55,955	554,972	123,508	466,297	1,578,909	1,372,586	התחייבות בגין חכירה מימונית
12,761	1,784	1,780	1,835	1,889	20,049	13,387	פקדונות מלקוחות - זמן ארוך
-	-	39,893	-	-	39,893	39,893	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
335	-	-	-	-	335	335	שטרי הון
215	-	-	-	-	215	215	
							התחייבויות פיננסיות מכשירים נגזרים
							חוזי אקדמה על שערי חליפין שאינם משמשים לגידור חשבונאי
-	-	-	-	1,699	1,699	1,699	
1,813,974	314,231	2,005,560	537,092	4,030,979	8,701,836	8,057,070	

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 36 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון נדילות: (המשך)

להלן מועדי הפירעון החזויים של ההתחייבויות הפיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2013

2018 ואילך	2017	2016	2015	2014	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	-	-	22,164	22,164	22,164	ההתחייבויות פיננסיות
							שאינן נגזרים
							משיכת יתר
							אשראי מתאגידים בנקאיים,
							ומנותני אשראי אחרים
-	-	-	-	1,914,998	1,914,998	1,912,227	לזמן קצר (1)
-	-	-	-	890,379	890,379	890,379	ספקים
-	-	-	-	161,647	161,647	161,647	זכאים
-	-	-	-	109,289	109,289	109,289	פקדונות מלקוחות (3)
							הלוואות מתאגידים
							בנקאיים ומנותני אשראי
1,281,326	1,346,190	397,823	950,610	628,566	4,604,515	4,066,745	אחרים (2)
450,550	568,966	139,767	483,415	221,531	1,864,229	1,583,312	אגרות חוב (2)
							ההתחייבות בגין חכירה
28,476	2,253	2,308	2,363	2,360	37,760	19,961	מימונית
-	38,347	-	-	-	38,347	38,347	פקדונות מלקוחות - זמן
							ארוך
1,145	74	61	45	31	1,356	1,161	ההתחייבויות אחרות לזמן
1,195	-	-	-	-	1,195	1,129	ארוך
							שטרי הון
							ההתחייבויות פיננסיות
							מכשירים נגזרים
							חוזי אקדמה על שערי
							חליפין שאינם משמשים
-	-	-	-	7,622	7,622	7,622	לגידור חשבונאי
							חוזי אקדמה על מדד
							המחירים לצרכן
-	-	-	-	297	297	297	ותשלומים
<u>1,762,692</u>	<u>1,955,830</u>	<u>539,959</u>	<u>1,436,433</u>	<u>3,958,884</u>	<u>9,653,798</u>	<u>8,814,280</u>	

(1) הערך בספרים כולל ריבית שנצברה ליום 31 בדצמבר 2014 ו-2013.

(2) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה ליום 31 בדצמבר 2014 ו-2013.

(3) הפקדונות מוצגים כהתחייבות קצרת מועד היות והחוק מאפשר ללקוח לפרוש בכל עת שיבחר ולקבל החזר של הפקדון לפי דרישה, באופן מיידי. עם זאת, יצוין כי מניסיון העבר של סופרגז עולה כי שיעור הנטישה של הלקוחות הוא שולי ולכן סכומי הפקדונות המושבים ללקוחות מדי שנה הינם זניחים.

(4) באשר לערבויות ראה ביאור 33 ב'.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 36 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכויי מדד ומטבע חוץ:

(1) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד ומטבע חוץ, המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2014			
מטבע זר	מטבע ישראלי		
דולר	צמוד מדד		
אחר (*)			
145,746	222,164	663,482	נכסים
150,263	1,559,814	4,569,864	התחייבויות
<u>(4,517)</u>	<u>(1,337,650)</u>	<u>(3,906,382)</u>	סך הכל היתרה המאזנית, נטו

(*) בעיקר אירו וליש"ט

ליום 31 בדצמבר 2013			
מטבע זר	מטבע ישראלי		
דולר	צמוד מדד		
אחר (*)			
155,613	269,359	959,340	נכסים
188,485	1,395,121	4,810,611	התחייבויות
<u>(32,872)</u>	<u>(1,125,762)</u>	<u>(3,851,271)</u>	סך הכל היתרה המאזנית, נטו

(*) בעיקר אירו וליש"ט

(2) ניתוח רגישות

התחזקות הש"ח כנגד המטבעות הבאים לתאריך 31 בדצמבר 2014 ועליה במדד המחירים לצרכן, הייתה מגדילה (מקטינה) את ההון ואת הרווח או ההפסד, נטו ממס, בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים, ובמיוחד שערי הריבית, נשארו קבועים. הניתוח לגבי שנת 2013 נעשה בהתאם לאותו בסיס.

ליום 31 בדצמבר 2014		
רווח (הפסד)	הון	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(28,712)	(28,712)	עליה במדד המחירים לצרכן ב-1%
<u>(26,218)</u>	<u>(26,218)</u>	עליה בשער החליפין של דולר ארה"ב ב-3%

ליום 31 בדצמבר 2013		
רווח (הפסד)	הון	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(27,328)	(27,328)	עליה במדד המחירים לצרכן ב-1%
<u>(3,868)</u>	<u>(3,868)</u>	עליה בשער החליפין של דולר ארה"ב ב-1%

לירידת שער החליפין של דולר ארה"ב בשיעור דומה ולירידה במדד המחירים לצרכן בשיעור דומה לתאריך 31 בדצמבר 2014 הייתה השפעה זהה, אם כי בכיוון הפוך, ובאותם סכומים, בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 36 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכומי מדד ומטבע חוץ: (המשך)

(3) מכשירים נגזרים

א. להלן פירוט המכשירים הפיננסיים הנגזרים של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר 2014					
ערך נקוב	מטבע לקבל	מטבע לשלם	מועד פקיעה / פרעון / מימוש	שווי הוגן אלפי ש"ח	
אלפים	לדולר	לשקל			
114,000	דולר	שקל	ינואר-פברואר 2015	(861)	מכשירים שאינם משמשים לגידור חשבונאי: עסקאות אקדמה על שערי חליפין
				(861)	
175,000	שקל (*)	שקל	אפריל-מאי 2014	(297)	מכשירים שאינם משמשים לגידור חשבונאי: עסקאות אקדמה על מדד המחירים לצרכן עסקאות אקדמה על שערי חליפין עסקאות אקדמה על שערי חליפין
170,000	דולר	שקל	ינואר-אפריל 2014	(7,427)	
70	אירו	שקל	ינואר 2014	1	
				(7,723)	
31,298	מדד	שקל	ינואר 2014 - יולי 2016	778	מכשירים המשמשים לגידור: חוזי החלפת ריבית

(*) צמוד מדד.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 36 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכויי מדד ומטבע חוץ: (המשך)

(3) מכשירים נגזרים (המשך)

ב. להלן ניתוח רגישות ביחס למכשירים הנגזרים של הקבוצה. שינוי במדד המחירים לצרכן או בשערי החליפין של הדולר והאירו, היה מגדיל (מקטין) את הרווח וההפסד, נטו ממס, ואת ההון בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים ישארו קבועים.

31 בדצמבר 2014

קטון של 10%		קטון של 5%		שווי הוגן אלפי ש"ח	גידול של 5%		גידול של 10%	
רווח (הפסד)	הון	רווח (הפסד)	הון		רווח (הפסד)	הון	רווח (הפסד)	הון
(32,585)	(32,585)	(16,292)	(16,292)	(861)	16,292	16,292	32,585	32,585

מכשירים שאינם משמשים לגידור
חשבונאי:
שינוי בשער החליפין לדולר
עסקאות אקדמה

31 בדצמבר 2013

קטון של 10%		קטון של 5%		שווי הוגן אלפי ש"ח	גידול של 5%		גידול של 10%	
רווח (הפסד)	הון	רווח (הפסד)	הון		רווח (הפסד)	הון	רווח (הפסד)	הון
(13,125)	(13,125)	(6,563)	(6,563)	(297)	6,563	6,563	13,125	13,125
(44,255)	(44,255)	(22,127)	(22,127)	(7,427)	22,127	22,127	44,255	44,255

מכשירים שאינם משמשים לגידור
חשבונאי:
שינוי במדד המחירים לצרכן
עסקאות אקדמה
שינוי בשער החליפין לדולר
עסקאות אקדמה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 36 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון שיעורי ריבית:

סוג ריבית

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

הערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

מכשירים בריבית קבועה

144,516	145,109	נכסים פיננסיים
5,456,638	5,362,746	התחייבויות פיננסיות

מכשירים בריבית משתנה

79,637	73,881	נכסים פיננסיים
2,140,607	1,760,171	התחייבויות פיננסיות

(1) ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים בריבית קבועה

נכסים והתחייבויות בריבית קבועה של הקבוצה אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, למעט השקעה באגרות חוב סחירות לכן, לשינוי בשיעורי הריבית לתאריך הדוח, לא צפויה כל השפעה על הרווח או ההפסד בגין שינויים בערך הנכסים והתחייבויות בריבית קבועה.

(2) ניתוח רגישות לגבי מכשירים בריבית משתנה

שינוי של 1% בשיעורי הריבית במועד הדיווח היה מגדיל או מקטין את ההון ואת הרווח או ההפסד, נטו ממס, בסכום של 12,395 אלפי ש"ח. ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים נשארו קבועים.

ה. סיכון מחיר אחר:

ניתוח רגישות של מחיר ניירות ערך

אם מחירי ניירות הערך (למעט אגרות חוב בריבית קבועה) המוחזקים היו גבוהים/נמוכים ב-1%, ההשפעה לאחר מס הייתה כדלקמן:

נכסים פיננסיים זמינים למכירה - (ראה ביאור 12א'(1))

הרווח נטו לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 לא היה מושפע מאחר והשקעות אלו מטופלות כזמינות למכירה ולא התבצע מימוש שלהן וכן לא חלה ירידה בערכן.

הרווח הכולל האחר היה גדל ב-6,947 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014 כתוצאה משינוי בשווי ההוגן של המניות.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 36 - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. קיזוז נכסים והתחייבויות פיננסיות:

ליום 31 בדצמבר 2014			
סכומים נטו של נכסים (התחייבויות) פיננסיים המוצגים בדוח על המצב הכספי אלפי ש"ח	סכומים ברוטו של נכסים (התחייבויות) פיננסיים שהוכרו וקוזזו בדוח על המצב הכספי אלפי ש"ח	סכומים ברוטו של נכסים (התחייבויות) פיננסיים שהוכרו אלפי ש"ח	
838	(259,779)	260,617	נכסים פיננסיים:
			חוזי אקדמה על מטבע חוץ
			התחייבויות פיננסיות:
(1,699)	182,783	(184,482)	חוזי אקדמה על מטבע חוץ
ליום 31 בדצמבר 2013			
סכומים נטו של נכסים (התחייבויות) פיננסיים המוצגים בדוח על המצב הכספי אלפי ש"ח	סכומים ברוטו של נכסים (התחייבויות) פיננסיים שהוכרו וקוזזו בדוח על המצב הכספי אלפי ש"ח	סכומים ברוטו של נכסים (התחייבויות) פיננסיים שהוכרו אלפי ש"ח	
196	(10,746)	10,942	נכסים פיננסיים:
			חוזי אקדמה על מטבע חוץ
778	(81)	859	חוזי החלפת ריבית (swap)
			התחייבויות פיננסיות:
(7,622)	628,316	(635,938)	חוזי אקדמה על מטבע חוץ
(297)	177,708	(178,005)	חוזי אקדמה על מדד המחירים לצרכן

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 37 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן

לצורך מדידת שווי ההוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם הקבוצה בהתאם למדרג הכלול את שלוש הרמות שלהלן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.

רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם.

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

ליום 31 בדצמבר 2014

רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	9,529,066	9,529,066
125,400	4,614,901	4,740,301
-	2,232,453	2,232,453
75,802	24,081	99,883
201,202	16,400,501	16,601,703
293,962	1,690,198	1,984,160
495,164	18,090,699	18,585,863

נדל"ן להשקעה:

מרכזי מסחר וקניונים בישראל
מקרקעין ושטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
נדל"ן להשקעה בהקמה בישראל
אחרים
סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל

נדל"ן מניב ארה"ב

סה"כ נדל"ן להשקעה

ליום 31 בדצמבר 2013

רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	9,488,397	9,488,397
113,490	4,364,708	4,478,198
-	1,540,594	1,540,594
-	34,491	34,491
113,490	15,428,190	15,541,680
-	1,481,116	1,481,116
113,490	16,909,306	17,022,796

נדל"ן להשקעה:

מרכזי מסחר וקניונים בישראל
מקרקעין ושטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
נדל"ן להשקעה בהקמה בישראל
אחרים
סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל

נדל"ן מניב ארה"ב

סה"כ נדל"ן להשקעה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 37 - שווי הוגן (המשך)

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן (המשך)

נכסים והתחייבויות פיננסיות:

ליום 31 בדצמבר 2014				
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
657	-	-	657	נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:
				ניירות ערך
838	-	838	-	נגזרים שאינם משמשים לגידור:
				חוזי אקדמה על מטבע חוץ
945,176	-	-	945,176	נכסים פיננסיים זמינים למכירה:
658,912	658,912	-	-	מניות סחירות
				מניות לא סחירות
24,785	-	24,785	-	נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך
				רווח והפסד:
				השקעות לא סחירות
1,630,368	658,912	25,623	945,833	סה"כ נכסים פיננסיים
1,699	-	1,699	-	התחייבויות פיננסיות:
				חוזי אקדמה על מטבע חוץ שאינם משמשים
				לגידור
1,699	-	1,699	-	סה"כ התחייבויות פיננסיות
1,628,669	658,912	23,924	945,833	סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 37 - שווי הוגן (המשך)

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן (המשך)

נכסים והתחייבויות פיננסיות: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2013				
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,988	-	-	5,988	נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:
				ניירות ערך
-	196	-	196	נגזרים שאינם משמשים לגידור:
				חוזי אקדמה
-	778	-	778	נגזרים המשמשים לגידור :
				חוזי החלפת ריבית (SWAP)
1,001,688	-	-	1,001,688	נכסים פיננסיים זמינים למכירה:
				מניות סחירות
-	692,389	692,389	692,389	מניות לא סחירות
33	-	-	33	נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך
				רווח והפסד:
-	18,774	-	18,774	מניות סחירות
				השקעות לא סחירות
1,007,709	19,748	692,389	1,719,846	סה"כ נכסים פיננסיים
-	297	-	297	התחייבויות פיננסיות:
				חוזי אקדמה על מדד המחירים לצרכן
-	7,622	-	7,622	שאינם משמשים לגידור
				חוזי אקדמה על מטבע חוץ שאינם משמשים
-	7,919	-	7,919	לגידור
				סה"כ התחייבויות פיננסיות
1,007,709	11,829	692,389	1,711,927	סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 37 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3:

(1) תנועה בנדל"ן להשקעה שנמדד בשווי הוגן

סה"כ אלפי ש"ח	נדל"ן בארה"ב נדל"ן מניב אלפי ש"ח	נדל"ן בישראל			
		אחרים אלפי ש"ח	בהקמה אלפי ש"ח	משרדים ואחרים אלפי ש"ח	מרכזי מסחר וקניונים אלפי ש"ח
15,792,668	1,533,539	41,838	1,108,775	3,843,902	9,264,614
424,696	69,013	(3,242)	7,775	173,040	178,110
841,365	23,437	445	749,626	22,184	45,673
(44,975)	(40,425)	(4,550)	-	-	-
-	-	-	(325,582)	325,582	-
(104,448)	(104,448)	-	-	-	-
16,909,306	1,481,116	34,491	1,540,594	4,364,708	9,488,397
18,291	15,487	(10,641)	7,904	136,453	(130,912)
989,085	19,578	231	829,215	62,377	77,684
-	-	-	(145,260)	51,363	93,897
174,017	174,017	-	-	-	-
18,090,699	1,690,198	24,081	2,232,453	4,614,901	9,529,066

יתרה ליום 1 בינואר 2013

רווחים או הפסדים שהוכרו:

ברוח או הפסד

רכישות

מימושים

מיונים

הפרשי תרגום נטו, הנובעים מתרגום דוחות

כספיים של פעילויות חוץ

יתרה ליום 31 בדצמבר 2013

רווחים או הפסדים שהוכרו:

ברוח או הפסד

רכישות

מיונים

הפרשי תרגום נטו, הנובעים מתרגום דוחות

כספיים של פעילויות חוץ

יתרה ליום 31 בדצמבר 2014

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 37 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(2) תנועה בנכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		נכסים פיננסיים זמינים למכירה:
612,923	692,389	יתרה לתחילת השנה
		סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו:
77,927	4,366	ברווח כולל אחר
1,878	(5,932)	ברווח והפסד
(2,111)	(35,387)	מכירות (*)
1,772	3,476	השקעות
-	-	העברות אל רמה 3
692,389	658,912	

(*) ביום 23 בנובמבר 2014 השלימה גרנית את מכירת מלוא אחזקותיה בחברת Focal Energy Holdings B.V. (להלן - "פוקאל") בתמורה לסך של כ-9.2 מיליון דולר. בעקבות כך נזקף הפסד לירידת ערך בסך של כ-5.6 מיליון ש"ח בדוח רווח והפסד.

(3) בשנת 2014 נרשמו בגין נכסים המוחזקים למועד הדוח, רווחים בגין התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה המסווג ברמה 3 בסך של 18 מיליון ש"ח (בשנת 2013 - 425 מיליון ש"ח).

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 37 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(4) תיאור של טכניקות הערכה

טווח	נתונים אחרים	טווח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2014 אלפי ש"ח	תיאור המכשיר הנמדד
		9% 2.5%	שיעור ההיוון המשוקלל (WACC) שיעור צמיחה	היוון תזרימי מזומנים	658,912 (1)	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
40 - 6 אלפי מ"ר	שטח לשיווק (באלפי מ"ר)	303 - 95 ש"ח 6.75% - 8.5% 54 - 13 אלפי ש"ח 89% - 100%	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בש"ח (*) שיעור ההיוון העיקרי שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח (5) שיעור תפוסה (**) (5)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	9,529,066 (2)(3)	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
משרדים ואחרים בישראל:						
151 - 3 אלפי מ"ר	שטח לשיווק (אלפי מ"ר)	98 - 46 ש"ח 7% - 8.5% 17 - 7 אלפי ש"ח 84%-100%	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בש"ח (*) שיעור ההיוון העיקרי (6) שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח שיעור תפוסה (**) (6)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	4,470,236 (2)	שטחי השכרה למשרדים קיימים
		28 ש"ח 8.25%	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בש"ח (*) שיעור ההיוון העיקרי	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	70,645 (2)	שטחי השכרה לאחרים
			התאמה ספציפית לגודל אומדן היטל השבחה	שיטת ההשוואה	74,020	מקרקעין

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 37 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(4) תיאור של טכניקות הערכה (המשך)

שיווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2014	אלפי ש"ח	טכניקת הערכה	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נציפים	טווח	נתונים אחרים	טווח
בניינים בהקמה בישראל	958,851 (4)	היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בש"ח (*) שיעור ההיוון העיקרי	169 - 58 ש"ח 7% - 8.75%	אומדן עלות בניה צפויה למ"ר	650-2,100 למ"ר
	1,273,602	גישת העלות				
נדל"ן מניב ארה"ב	1,690,198 (2)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בש"ח (*) שיעור ההיוון העיקרי שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח שיעור התפוסה (**)	79 - 66 ש"ח 5.75% - 7.25% 16 - 9 אלפי ש"ח 88% - 100%	שטח לשיווק (אלפי מ"ר)	89 - 3 אלפי מ"ר
אחרים - אתרי תקשורת	24,081	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	שיעור היוון	9.5%-15%		

(*) מחושב על בסיס ממוצע שכר דירה למטר לשיווק בכל נכס בנפרד.

(**) מחושב על בסיס כל נכס בנפרד.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 37 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(4) תיאור של טכניקות הערכה (המשך)

- (1) אומדן השווי ההוגן יגדל אם שיעור הצמיחה יעלה ו/או שיעור ההיוון המשוקלל יקטן.
- (2) אומדן השווי ההוגן יגדל אם תשלומי השכירות יגדלו ו/או שיעור ההיוון המשוקלל יקטן. עליה או ירידה של 5% בדמי שכירות ממוצעים למ"ר, תגדיל או תפחית את שווי השוק של המשרדים במרכז עזריאלי ב-122 מיליון ש"ח, בהתאמה. כמו כן, ירידה או עליה של 0.25% בשיעור ההיוון תגדיל את שווי השוק שלהם ב-89 מיליון ש"ח או תפחית אותם ב-83 מיליון ש"ח, בהתאמה.
- (3) בתקופת הדוח נערכה ביקורת רוחבית בנוגע לשווי הוגן של נכסים מניבים באזור באר שבע על ידי רשות ניירות ערך, במסגרתה הועלו על ידי סגל הרשות מספר השגות ביחס לאופן חישוב ההכנסה המייצגת ושיווי פעילות הניהול במסגרת קביעת השווי ההוגן לקניין עזריאלי באר שבע בדוחות הכספיים ליום 31.12.2013 (אשר שיקף הפחתה של כ-12% מול שנת 2012). החברה העבירה עמדתה לפיה המתודולוגיה ששימשה ועדיין משמשת בקביעת השווי, הינה המתודולוגיה המקובלת בישראל בנכסים מניבים. יצוין, כי השווי ההוגן של קניין עזריאלי הנגב ליום 31.12.2014, הופחת לאור התאמות שכר דירה במהלך תקופת הדוח, בכ-20% לעומת השווי אשתקד.
- (4) אומדן השווי ההוגן יגדל אם עלויות הבניה למטר רבוע יקטנו, תשלומי השכירות יגדלו ו/או שיעור ההיוון המשוקלל יקטן.
- (5) הנתונים הינם ללא נכסים באכלוס. כולל נכסים באכלוס שווי הוגן למ"ר 11-54 אלפי ש"ח ושיעור התפוסה 68%-100%.
- (6) הנתונים הינם ללא נכסים באכלוס. כולל נכסים באכלוס שיעור ההיוון העיקרי 7%-9% ושיעור התפוסה 74%-100%.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 37 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(4) תיאור של טכניקות הערכה

שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2013 אלפי ש"ח	תיאור המכשיר הנמדד	טכניקת הערכה	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טווח	נתונים אחרים	טווח
נכסים פיננסיים זמינים למכירה	692,389 (1)	היוון תזרימי מזומנים	שיעור ההיוון המשוקלל (WACC) שיעור צמיחה	9% 2.5%		
מרכזי מסחר וקניונים בישראל	9,488,397 (2)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בש"ח (*) שיעור ההיוון העיקרי שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח שיעור תפוסה (**)	90 - 324 ש"ח 7% - 8.5% 13 - 54 אלפי ש"ח 91% - 100%	שטח לשיווק (באלפי מ"ר)	40 - 6 אלפי מ"ר
משרדים ואחרים בישראל:						
שטחי השכרה למשרדים קיימים	3,909,152 (2)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בש"ח (*) שיעור ההיוון העיקרי שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח שיעור תפוסה (**)	46 - 97 ש"ח 7% - 8.5% 7 - 16 אלפי ש"ח כ-100%	שטח לשיווק (אלפי מ"ר)	151 - 3 אלפי מ"ר
שטחי השכרה למשרדים שהופעלו במהלך תקופת הדוח ואחרים	387,890 (2)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בש"ח (*) שיעור ההיוון העיקרי	28 - 92 ש"ח 8% - 9%		
מקרקעין	67,666	שיטת ההשוואה	התאמה ספציפית לגודל אומדן היטל השבחה			

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 37 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(4) תיאור של טכניקות הערכה (המשך)

שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2013 אלפי ש"ח	תיאור המכשיר הנמדד	טכניקת הערכה	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טווח	נתונים אחרים	טווח
		היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בש"ח (*) שיעור ההיוון העיקרי	161 - 48 ש"ח 9% - 8%	אומדן עלות בניה למ"ר	4,000-5,000 ש"ח
506,307 (3)	בניינים בהקמה בישראל					
1,034,287		גישת העלות				
1,481,116 (2)	נדל"ן מניב ארה"ב	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בש"ח (*) שיעור ההיוון העיקרי שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח שיעור התפוסה (**)	74 - 55 ש"ח 7% - 6% 14 - 8 אלפי ש"ח 100% - 84%	שטח לשיווק (אלפי מ"ר)	89 - 3 אלפי מ"ר
34,491	אחרים - אתרי תקשורת	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	שיעור היוון	15%-8.6%		

(*) מחושב על בסיס ממוצע שכר דירה למטר לשיווק בכל נכס בנפרד.

(**) מחושב על בסיס כל נכס בנפרד.

(1) אומדן השווי ההוגן יגדל אם שיעור הצמיחה יעלה ו/או שיעור ההיוון המשוקלל יקטן.

(2) אומדן השווי ההוגן יגדל אם תשלומי השכירות יגדלו ו/או שיעור ההיוון המשוקלל יקטן. עליה או ירידה של 5% בדמי שכירות ממוצעים למ"ר, תגדיל או תפחית את שווי השוק של המשרדים במרכז עזריאלי ב-118 מיליון ש"ח, בהתאמה. כמו כן, ירידה או עליה של 0.25% בשיעור ההיוון תגדיל את שווי השוק שלהם ב-97 מיליון ש"ח או תפחית אותם ב-90 מיליון ש"ח, בהתאמה.

(3) אומדן השווי ההוגן יגדל אם עלויות הבניה למטר רבוע יקטנו, תשלומי השכירות יגדלו ו/או שיעור ההיוון המשוקלל יקטן.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 37 - שווי הוגן (המשך)

ג. בדבר תיאור תהליכי הערכה ששימשו בקביעת השווי ההוגן - ראה ביאור 3ג'.

ד. שווי הוגן של פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי:

(1) שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

להלן פריטים אודות השווי ההוגן של פריטים מסויימים, אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי.

ליום 31 בדצמבר				רמת השווי ההוגן	
2013		2014			
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
304,142	273,170	40,388	31,987	2	נכסים שאינם שוטפים:
304,142	273,170	40,388	31,987		חייבים בגין הסדר זיכיון (1)
4,250,525	4,066,744	4,166,901	4,006,090	2	התחייבויות שאינן שוטפות:
1,779,061	1,583,756	1,520,856	1,372,586	2	הלוואות מתאגידים בנקאיים
6,029,586	5,650,500	5,687,757	5,378,676		ומנותני אשראי אחרים (1)
					אגרות חוב (2)
(5,725,444)	(5,377,330)	(5,647,369)	(5,346,689)		עודף התחייבויות על נכסים

- (1) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה.
(2) ראה ביאור 3ג', בדבר הבסיס לקביעת השווי ההוגן.

(2) שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן

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

ליום 31 בדצמבר		נכסים שאינם שוטפים:
2013	2014	
%	%	
4.6 - 5	5.2	חייבים בגין הסדר זיכיון
0.4 - 5.7	0.4-4.2	התחייבויות שאינן שוטפות:
0.4 - 2.7	0.4-1.6	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
		אגרות חוב

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 38 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. חברה אם, בעל שליטה וחברות בנות:

כאמור בביאור 1א' החברה הינה חברה המוחזקת בידי חברת Nadav Investments Inc. (חברה תושבת קנדה) (להלן - "החברה האם") חברה הנשלטת על-ידי גב' שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי. באשר לחברות בנות מהותיות ראה ביאור 10א', בדבר ישויות הקבוצה.

ב. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים המועסקים בחברה):

הטבות בגין העסקת אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים המועסקים בחברה) כוללות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2012		2013		2014	
מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	סכום
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
13	44,986	15	37,403	15	26,068
1	53	3	1,080	3	(1,558)
5	2,578	6	9,082	3	858
	<u>47,617</u>		<u>47,565</u>		<u>25,368</u>

הטבות לזמן

קצר(1) (3)

הטבות אחרות

לזמן ארוך

תשלומים מבוססי

מניות (2)

(1) ראה גם ביאור ג(1) להלן.

(2) ראה ביאור 24 א'.

(3) כולל 7 דירקטורים שאינם מועסקים בחברה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 38 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2013	2014	2012	2013	2014	
היתרה במאזן		סכומי העסקאות			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<u>בעל עניין וחברות קשורות בבעלות בעל עניין</u>					
		336	498	532	הכנסות שכ"ד
		30	17	30	הכנסות מימון, נטו
		8,557	13,600	13,943	תרומות (9)
-	18				חייבים ויתרות חובה
10,265	2,579				זכאים ויתרות זכות
<u>חברות כלולות</u>					
		2,872	3,515	3,670	הכנסות מימון
147,256	154,397				הלוואות ושטרי הון לחברות כלולות
73	25	232	248	194	לקוחות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
סכומי העסקאות		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) בחברה (*)

37,825	37,831	15,315	בעלי עניין המועסקים בחברה
4	5	4	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
206	209	204	גמול דירקטורים לבעלי עניין שאינם מועסקים בחברה
2	2	2	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
918	1,023	1,149	גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה
4	5	5	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

(*) מידע זה כלול בסעיף ב' לעיל.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 38 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(1) ביום 9 ביולי 2014 נפטר מר דוד עזריאלי ז"ל, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה, וכהונתו כיו"ר הדירקטוריון באה לסיומה, והסכם הניהול עם החברות בשליטתו הסתיים.

בהתאם להסכם הניהול, חושב המענק השנתי, לחלק היחסי של השנה, על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים. בהתאם לכך, נזקפו בדוחות הכספיים הפרשות מתאימות בגין אומדן המענק השנתי עד למועד סיום הסכם הניהול.

להלן פירוט הסכמי הניהול בין החברה לבין החברות בשליטת מר דוד עזריאלי ז"ל עד למועד פטירתו:

ביום 20 ביוני 2013 אישרה האסיפה הכללית, את המשך שירותי הניהול בין החברה לבין חברות קנדיות בבעלות ובשליטה מלאה של מר עזריאלי ("חברות הניהול"), לפיו יוענקו לחברה שירותי ניהול, באמצעות מר עזריאלי, לתקופה של שלוש שנים, החל מיום 3 ביוני 2013, בהיקף של 80% משרה ("הסכם הניהול").

שירותי הניהול הוגדרו בהסכם הניהול, בין היתר, יו"ר דירקטוריון פעיל, יו"ר הנהלה מצומצמת בתחום קבלת החלטות אסטרטגיות, עסקיות וניהוליות בקשר עם יזום וניהול נכסי הקבוצה, פיתוח עסקי בישראל ובחו"ל, מימון ותקציב, יעדים ובחינת תחומי פעילות חדשים, מתן יעוץ ניהולי ומקצועי שוטף להנהלת הקבוצה ("שירותי הניהול").

דמי הניהול השנתיים שנקבעו בהסכם הניהול עמדו על סך קבוע של 4.5 מיליון ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2013, וישולמו אחת לרבעון, כאשר הרבעון הרביעי ישולם לאחר אישור הדוחות השנתיים. בנוסף יהיו חברות הניהול זכאיות למענק שנתי בשיעור מדורג הנגזר מהרווח המתואם כפי שפורט בהסכם, אשר לא יעלה על סך של 5.5 מיליון ש"ח.

רווח מתואם הינו רווח שנתי לפני מס בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, בנטרול דיבידנד שקיבלה החברה מנכסים פיננסיים זמינים למכירה, רווח (הפסד) משערוך נכסי נדל"ן, תוצאות חברות אשר אינן עוסקות בתחומי הליבה (נדל"ן) של החברה, הפרשי הצמדה שנצברו על התחייבויות פיננסיות, הוצאות ריבית בשיעור הריבית האפקטיבית המשוקללת בפועל לאותה שנה, של החברה וחברות בשליטתה שעוסקות בפעילות הליבה של החברה, בגין הלוואות (בין אם נלקחו ובין אם לאו), בשיעור מימון של 65% על עלות הרכישה ההיסטורית בספרים של ההשקעה בחברות שאינן בפעילות הליבה, סך הכולל של דמי הניהול (כולל המענק) ורווח (הפסד) מנכסים פיננסיים המוחזקים למסחר, לרבות ריבית ודיבידנד בגינם.

בגין רווח מתואם בסכום של עד 565 מיליון ש"ח לא ישולם מענק, בגין חלק הרווח המתואם שבין 565 מיליון ש"ח לבין 765 מיליון ש"ח ישולם מענק בשיעור של 0.75% ובגין חלק הרווח המתואם העולה על סך של 765 מיליון ש"ח ישולם מענק בשיעור של 1.5%.

בנוסף לדמי הניהול והמענק השנתי, תישא החברה בעלויות הוצאות רכב ותקשורת, אשר לא יעלו על סך של 170,000 ש"ח (תקרה שנקבעה על ידי ועדת הביקורת של החברה) וכן בהוצאות בגין מתן השירותים לרבות הוצאות אירוח, הוצאות טיסות (מחלקה ראשונה או מטוס פרטי, לפי הצורך), נסיעות ואש"ל בארץ ובחו"ל, עד לתקרה של 2 מיליון ש"ח שנקבעה על ידי ועדת הביקורת של החברה. מדי שנה בוחנת ועדת הביקורת עמידה בתקרות ההוצאות האמורות.

בשנת 2014 הסתכם סך ההוצאות בגין השירותים כאמור בסך מצטבר של כ-0.5 מיליון ש"ח (2013 - 0.7 מיליון ש"ח) והוצאות עלויות רכב ותקשורת, 14,000 ש"ח.

לפי הסכם הניהול חברות הניהול תהיינה רשאיות ללוות מהחברה עד סך של מיליון ש"ח בשנה, אשר יפרע בתוספת ריבית בהתאם לתקנות לקביעת שיעור הריבית המינימלית לעניין סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה, עד ולא יאוחר מ-60 יום לאחר אישור מועד תשלום המענק השנתי.

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

ביאור 38 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(1) (המשך)

עד לחודש יוני 2013 עמד בתוקפו הסכם ניהול קודם, כפי שאושר ע"י הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה ביום 5 במאי 2010 ("הסכם הניהול הקודם"), אשר עיקריו מפורטים להלן:

תמורת השירותים, שילמה החברה לחברות הניהול, דמי ניהול שנתיים בסך של 8 מיליון ש"ח לכל שנה קלנדארית כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן בגין חודש מרץ 2010 ("דמי הניהול") וכן מענק שנתי בסך השווה לשיעור של 1% מה- EBITDA של החברה (רווח תפעולי בתוספת פחת והפחתות), בהתאם לדוח הכספי השנתי המאוחד והמבוקר של החברה, ובלבד שה- EBITDA אינה שלילית ("המענק השנתי"), והכל עד לתקרה של 24 מיליון ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן כאמור לעיל).

בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, כלל הסכם הניהול הקודם הוראה לפיה תישא החברה בכל הוצאותיהן של חברות הניהול, במסגרת מתן השירותים לחברה, ועלויות רכב ותקשורת בנוסף דומה לנוסח הקיים בהסכם הניהול החדש כמתואר לעיל. וכן הוראה בדבר הזכות ללוות מהחברה עד לסך של 1 מיליון ש"ח, אשר יפרע בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנתיים בשיעור 4% (ממועד לקיחת כל הלוואה והלוואה), עד ולא יאוחר משישים יום לאחר אישור מועד תשלום המענק השנתי לחברות הניהול.

סך דמי הניהול לשנת 2014, עד לפטירתו של מר דוד עזריאלי ז"ל, הסתכמו לסך של כ-4,913 אלפי ש"ח (אשתקד - כ-14,854 אלפי ש"ח).

(2) ביום 3 ביולי 2014, לאור הידרדרות במצבו הבריאותי של מר דוד עזריאלי, מונתה גב' דנה עזריאלי כממלאת מקום יו"ר הדירקטוריון וביום 21 ביולי 2014, לאחר פטירתו, מינה דירקטוריון החברה את הגב' דנה עזריאלי ליו"ר דירקטוריון החברה.

ביום 28 בדצמבר 2014, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית של החברה, התקשרות בהסכם ניהול חדש עם הגב' דנה עזריאלי ביחס לתנאי כהונתה והעסקתה כיו"ר פעיל לדירקטוריון החברה, הסכם אשר נכנס לתוקפו ביום 1 בינואר 2015 ועיקריו מפורטים להלן:

שירותי הניהול, כהגדרתם להלן, יוענקו לחברה על ידי הגב' דנה עזריאלי באמצעות חברה בבעלותה המלאה של הגב' דנה עזריאלי (להלן - "חברת הניהול"), ובמסגרתם תשמש הגב' דנה עזריאלי כיו"ר פעיל של דירקטוריון החברה בהיקף משרה מלאה (100%) (מובהר כי הגב' דנה עזריאלי רשאית להמשיך בביצוע פעולות נוספות, לרבות פעילויות פילנתרופיות בהן היא מעורבת, מעת לעת, ובלבד שביצוען לא יפגע במילוי תפקידה בחברה), ותעניק לחברה באמצעות חברת הניהול את השירותים הבאים: יו"ר האקזקטיב של הנהלת החברה, פיקוח על יישום החלטות אסטרטגיות, גיבוש החלטות עסקיות וניהוליות בקשר עם יזום וניהול נכסי החברה, פיתוח עסקי, מימון ותקציב, יעדים ובחינת תחומי פעילות חדשים, מתן יעוץ ניהולי ומקצועי שוטף להנהלת החברה ולמנהלי תחומי הפעילות העיקריים, פיקוח, ליווי וניתוח הזדמנויות עסקיות והובלת עסקאות ורכישות בארץ ובחו"ל, פיקוח על פרויקטים קיימים ומעקב אחר התקדמותם, פיקוח על ייזום והקמה ועל הפיתוח העסקי בחו"ל, אחריות על התוויות קשרי הקהילה של החברה וייצוגה בכנסים בארץ ובחו"ל (להלן - "שירותי הניהול").

בתמורה למתן שירותי הניהול תשלם החברה לגב' דנה עזריאלי (באמצעות חברת הניהול) תמורה כדלקמן:

רכיב קבוע - דמי ניהול שנתיים בסך של כ-2.7 מיליון ש"ח (נומינאלי) (המהווים נכון לחודש דצמבר 2014 דמי ניהול חודשיים בסך של כ-225,000 ש"ח), בתוספת מע"מ כדין, כשהם צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2014, אשר יתפרסם ביום 15 בדצמבר 2014 (להלן - "דמי הניהול הקבועים") (במקרה של ירידה במדד בחודש מסוים, לא תבוצע כל הורדה בתמורה, אולם ההורדה תופחת מעליות מדד עתידיות). דמי הניהול הקבועים ישולמו בכל חודש קלנדארי שוטף.

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

ביאור 38 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(2) (המשך)

רכיב משנתה - בגין שירותי הניהול תהא חברת הניהול זכאית למענק שנתי, בגין כל שנה קלנדארית, הנגזר מהרווח המתואם כמפורט להלן:

"הרווח המתואם" לענין סעיף זה, בגין כל שנה קלנדארית - רווח שנתי לפני מס, בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה, בנטרול הסכומים המפורטים להלן: (1) דיבידנד שקיבלה מנכסים פיננסיים זמינים למכירה שנכלל ברווח השנתי לפני מס; (2) רווח (הפסד) הנובע משערוך נכסי נדל"ן; (3) תוצאות חברות אשר אינן עוסקות בתחומי הליבה (נדל"ן) של החברה ונכללו ברווח השנתי לפני מס; (4) הפרשי הצמדה שנצברו על התחייבויות פיננסיות; (5) הוצאות ריבית בשיעור הריבית האפקטיבית המשוקללת בפועל לאותה שנה, של החברה וחברות בשליטתה שעוסקות בפעילות הליבה של החברה, בגין הלוואות (בין אם נלקחו ובין אם לאו), בשיעור מימון של 65% על עלות הרכישה ההיסטורית בספרים של ההשקעה בחברות שאינן בפעילות הליבה; (6) סך הכולל של דמי הניהול (כולל מענק) לגב' דנה עזריאלי לאותה שנה כפי שנכלל ברווח השנתי לפני מס; ו-(7) רווח (הפסד) מנכסים פיננסיים (ניירות ערך סחירים) המוחזקים למסחר, לרבות ריביות ודיבידנדים בגינם.

סף ומדרגות מענק - בשנה בה הרווח המתואם יהיה פחות מ-925 מיליון ש"ח - אין זכאות למענק. בשנה בה הרווח המתואם יהיה בסך של 925 מיליון ש"ח ועד 1,050 מיליון ש"ח - ישולם מענק בשיעור של 0.5% מההפרש בין הסף למענק לבין הרווח המתואם בפועל; בשנה בה הרווח המתואם יעלה על סך של 1,050 מיליון ש"ח - בגין חלק הרווח המתואם העולה על סך של 1,050 מיליון ש"ח - ישולם סכום בשיעור של 0.75% מהסכום העולה על 1,050 מיליון ש"ח בתוספת 0.5% מההפרש שבין 925 מיליון ש"ח לבין 1,050 מיליון ש"ח.

תקרה ותשלום בגין שנה לא מלאה - סך המענק השנתי בגין כל שנה קלנדארית כאמור לא יעלה על סכום של 1.5 מיליון ש"ח. היה ושירותי הניהול הוענקו לחברה במהלך חלק משנה קלנדארית, תהא חברת הניהול זכאית למענק שיחושב לפי החלק היחסי בתוצאות החישוב השנתי, על בסיס 365 יום שנה, בהתאם לחלק מהשנה בה הועמדו שירותי הניהול ועל בסיס הדוחות השנתיים המאוחדים לאותה שנה בה החל או הסתיים הסכם הניהול.

סעיף השבה - אם וככל שיתברר, בדיעבד, כי הנתונים עליהם התבססה החברה בעת הענקת מענק שנתי כאמור לגב' דנה עזריאלי הינם מוטעים וכי נדרשת הצגתם מחדש בדוחותיה הכספיים של החברה, אזי תשיב הגב' דנה עזריאלי לחברה את הפער בין סכום המענק ששולם לה בהתבסס על הנתונים המוטעים כאמור לסכום המענק השנתי לו היא זכאית בהתבסס על הנתונים לאחר הצגתם מחדש כאמור.

החזר הוצאות, רכב ותקשורת - החברה תישא בכל הוצאותיה של חברת הניהול במסגרת מתן שירותי הניהול, לרבות הוצאות אירוח, הוצאות נסיעה ואש"ל בארץ ובחו"ל, הכל בהתאם לנוהלי החברה וכנגד הצגת אסמכתאות מתאימות עד לסכום מקסימאלי כפי שייקבע על ידי דירקטוריון החברה מעת לעת ואשר ייקבע על ידו כמתאים, בשים לב לפעילותה של החברה והיקפה. בנוסף תישא החברה בהוצאות העמדת והחזקת רכב לצורך מתן שירותי הניהול, בעלויות שימוש בטלפון ותקשורת וכן תהא רשאית מעת לעת ובהתאם למדיניות התגמול, להעניק לגב' דנה עזריאלי תנאים נלווים נוספים כגון: מחשב נייד, חיבור לאינטרנט, מינויים לעיתונים כלכליים ועיתונים יומיים, מימון השתתפות בכנסים מקצועיים, ספרות מקצועית, השתלמויות ועוד. החזר הוצאות רכב ותקשורת לא יעלה על סכום מקסימאלי כפי שייקבע מעת לעת בוועדת הביקורת ואשר ייקבע על ידה כמתאים, בשים לב לפעילותה של החברה והיקפה.

כן כולל ההסכם התחייבות של החברה להכללה במסגרת פוליסת ביטוח נושאי משרה, ולהענקת כתבי פטור ושיפוי בנוסח המקובל שמוענק לשאר נושאי המשרה בחברה והכל בכפוף להוראות חוק החברות ולאישורים הנדרשים על פיו, תקנון החברה ומדיניות התגמול של החברה.

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

ביאור 38 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(2) (המשך)

תוקף ההסכם וביטולו - הסכם הניהול נכנס לתוקף החל מיום 1 בינואר 2015 ויהא תקף לתקופה של 3 שנים החל ממועד זה, וזאת אלא אם תוקפו הוארך לפני כן בהסכמת הצדדים ובכפוף לקבלת כלל האישורים הדרושים על פי דין. הסכם הניהול יהא ניתן לביטול על ידי חברת הניהול מצד אחד ועל ידי החברה, באמצעות החלטת דירקטוריון מצד שני, בכפוף להודעה מוקדמת של 6 חודשים מראש (ללא תקופת הסתגלות), למעט במקרים חריגים בו ניתן יהיה לביטול לאלתר על ידי החברה.

להלן פירוט הסכם הניהול בין החברה לבין חברה בשליטת דנה עזריאלי עד ליום 31 בדצמבר 2014 ביחס לתנאי כהונתה והעסקתה כסגן יו"ר פעיל של דירקטוריון החברה (להלן - "הסכם ניהול סגנית יו"ר").

שירותי ניהול, אשר יכללו, בהתאם להסכמות הצדדים, כפי שיהיו מעת לעת, שירותים של סגן יו"ר דירקטוריון פעיל ו/או מ"מ יו"ר דירקטוריון ו/או יו"ר דירקטוריון ו/או תפקיד ניהולי בחברה. ביום 1 ביוני 2010 מונתה הגב' דנה עזריאלי לדירקטורית בחברה וביום 8 ביוני 2010 אישרר הדירקטוריון את מינויה לסגנית יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה, בהתאם להסכם ניהול סגנית יו"ר, כאמור לעיל.

שירותי הניהול יוענקו בהיקף של 80% משרה. חברת הניהול תהא רשאית להודיע לחברה, בכל עת, בהודעה מוקדמת בכתב בת 7 ימים מראש, על הצורך בשינוי היקף שירותי הניהול על ידי הקטנת היקף שירותי הניהול והתמורה החודשית, המגיעה לחברת הניהול, תקטן בהתאמה באופן יחסי.

חברת הניהול תהא זכאית לתשלום חודשי קבוע בסך של 164,711 ש"ח (להלן - "התמורה החודשית"), צמוד לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן, החל מהמדד הידוע בגין חודש ספטמבר 2009. חברת הניהול תהא זכאית להטבות נלוות, לרבות העמדת רכב מדרגה 7 או רמה גבוהה יותר, טלפון נייד ונייד (לרבות הוצאותיהם) והחזרי הוצאות.

תוקף הסכם ניהול סגנית יו"ר היה החל מיום 1 במאי 2010 (להלן - "המועד הקובע"), וזאת למשך תקופה של 5 שנים שתחילתה במועד הקובע (להלן - "התקופה הראשונה"). בהתאם לתיקון 16 לחוק החברות, התקצרה התקופה והסכם ניהול סגנית יו"ר הובא לאישור מחדש של האסיפה הכללית בחודש יוני 2013. ביום 20 ביוני 2013 אישרה האסיפה הכללית לאחר אישור הדירקטוריון וועדת התגמול, את המשך שירותי הניהול בין החברה לגב' דנה עזריאלי באמצעות חברת ניהול (להלן - "חברת הניהול"). בהתאם לכך, חברת הניהול תעניק לחברה שירותי ניהול לתקופה של שלוש שנים החל מיום 3 ביוני 2013 (להלן - "הסכם ניהול סגנית יו"ר חדש"). שירותי הניהול אשר יוענקו בהתאם להסכם ניהול סגנית יו"ר חדש הינם: סגנית יו"ר פעילה, חברה בהנהלה המצומצמת (האקזקוטיבה) של החברה - העוסקת, בין היתר, בגיבוש מדיניות ואסטרטגיית החברה, גיבוש תחזיותיה הפיננסיות של החברה, החלטות בנושא פיתוח עסקי, התוויית עסקאות מהותיות, פיקוח על פרויקטים קיימים ומעקב אחר התקדמותם, אחריות על התוויית קשרי הקהילה של החברה וייצוגה בכנסים בארץ ובחו"ל. התמורה ויתר התנאים בגין שירותי הניהול יהיו באותם תנאים של הסכם ניהול סגנית יו"ר.

כל אחד מהצדדים להסכם ניהול סגנית יו"ר יוכל להביאו לידי סיום, בהודעה מוקדמת בכתב, שתימסר לצד השני בכתב 90 ימים מראש. החברה תהיה רשאית לוותר על קבלת שירותי הניהול בפועל בתקופת ההודעה המוקדמת, כולה או חלקה, כנגד תשלום התמורה החודשית ורכיבי התמורה הנוספים לחברת הניהול כאילו המשיכה להעניק את שירותי הניהול עד תום תקופת ההודעה המוקדמת.

בנוסף לתקופת ההודעה המוקדמת, תהיה חברת הניהול זכאית לתקופת הסתגלות בת 270 ימים, ובכל מקרה של סיום ההתקשרות ישולם לחברת הניהול בגין תקופת ההסתגלות מלוא התמורה החודשית בצירוף כל רכיבי התמורה כאמור לעיל.

בנוסף הוענקו לגב' דנה עזריאלי תגמולים בגין כהונתה כדירקטורית בחברת גרנית הכרמל ובחברת ג'י.אי.אס.

החל מחודש אוקטובר 2012 חדלה הגב' דנה עזריאלי לכהן כדירקטורית בחברת גרנית הכרמל ובחברת ג'י.אי.אס.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 38 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(3) האסיפה הכללית של גרנית אישרה:

א. מתן שיפוי מראש לכל נושאי המשרה הזכאים בגרנית ובחברות מאוחדות שלה לרבות נושאי משרה הנחשבים כבעלי שליטה בעבר, בהווה ובעתיד. ההתחייבות לשיפוי מוגבלת לסוגי האירועים ולסכומים כמפורט בהחלטה שנתקבלה.

סכום השיפוי המירבי לכל נושאי המשרה במצטבר, לא יעלה על 20% מההון העצמי של גרנית לפי הדוחות הכספיים האחרונים והידועים במועד קבלת ההחלטה ביחס לשיפוי, בתוספת סכומים שיתקבלו, מחברת הביטוח.

ב. מתן פטור מראש לכל נושאי המשרה הזכאים בגרנית ובחברות מאוחדות שלה לרבות נושאי משרה הנחשבים כבעלי שליטה, מאחריות בשל נזק עקב הפרת חובת זהירות כלפי גרנית.

ג. ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בגרנית ובחברות הבנות שלה, עבור תקופה של 12 חודשים החל מיום 9 ביוני 2013 בגבול אחריות כולל למקרה ולתקופה של 40 מיליון דולר ארה"ב. בתוספת הוצאות הגנה משפטית בישראל בסך של 8 מיליון דולר למקרה ובמצטבר לתקופה. בחודש יולי 2014 הוארך ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה ל-12 חודשים נוספים.

ד. הרחבת השיפוי הניתן לדירקטורים ונושאי משרה של גרנית, באופן שיחול גם על אירועים הנובעים מחוק ייעול אכיפה, במגבלות החוק. כן הגבילה גרנית את סכום השיפוי בדיעבד ל-20% מהונה העצמי לפי הדוחות הכספיים, כפי שיהיו במועד מתן השיפוי בפועל. כן אושר מתן שיפוי גם לגב' דנה עזריאלי, הנחשבת כבעלת שליטה בחברה. מתן פטור לגב' דנה עזריאלי כפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של גרנית.

(4) באשר לערבויות שהעמידה הקבוצה לחברות בקבוצה ראה ביאור 33ב'.

(5) ביום 16 בינואר 2011, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור והמלצת ועדת הביקורת של החברה, כי מר מנחם עינן, מנכ"ל החברה לשעבר (להלן - "מר עינן"), יקודם וימונה כמשנה פעיל ליו"ר דירקטוריון החברה, וזאת חלף תפקידו כמנכ"ל החברה. בתפקידו זה יחשב מר עינן כאחד משני סגני יו"ר הדירקטוריון אשר רשאי הדירקטוריון לבחור, כאמור בתקנון החברה, וזאת בנוסף לגב' דנה עזריאלי, אשר כיהנה, נכון לאותו מועד, כסגן יו"ר פעיל ליו"ר הדירקטוריון מחודש יוני 2010. מר עינן יהיה אחראי, בתפקידו זה, על התחומים האסטרטגיים הקשורים בהמשך התפתחותה העסקית של הקבוצה ומימוש חזונה ארוך הטווח. המינוי נכנס לתוקף ביום 1 באפריל 2011. בהתאם להסכם ניהול שנחתם בין החברה לבין מר עינן מיום 1 במרץ 2010, יוותרו תנאי הסכם הניהול עם מר עינן על כנם.

חברת מנחם עינן בע"מ חברה בבעלות ובשליטה מלאה של מר מנחם עינן (להלן - "חברת הניהול") זכאית לתשלום חודשי קבוע בסך של 300,000 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 ביוני 2009 וזכאית להטבות נלוות, לרבות העמדת כלי רכב (עד קבוצה 7), טלפונים סלולאריים (לרבות הוצאותיהם, החזרי הוצאות וגילום המס בגינם).

בנוסף, חברת הניהול תהא זכאית אחת לשנה לגמול שנתי קבוע בסך של 1,000,000 ש"ח, אשר ישולם לא יאוחר מסוף חודש אפריל בשנה שלאחריה. הסכום כאמור יוצמד למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס הוא מדד מאי 2009.

הסכם הניהול הינו לתקופה של שלוש שנים ממועד כניסתו לתוקף ("התקופה הראשונה"). היה ולא הודיע מי מהצדדים על סיום ההסכם, לפחות 6 חודשים קודם לסיום התקופה הראשונה, יוארך תוקפו של ההסכם אוטומטית בשתי שנים נוספות מתום התקופה הראשונה ("התקופה השנייה"). למרות האמור לעיל, במהלך התקופה השנייה, כל אחד מהצדדים להסכם יוכל להביא את ההסכם לידי סיום, לפי שיקול דעתו, בהודעה מוקדמת בכתב, שתימסר לצד השני 6 חודשים מראש. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר בזאת, כי החל ממועד סיום העמדת שירותי הניהול על ידי חברת הניהול לחברה, וזאת מכל סיבה שהיא, לרבות סיום תוקף הסכם הניהול, חברת הניהול תהא זכאית לתשלום מלוא התמורה עבור תקופה של 12 חודשים נוספים.

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

ביאור 38 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(5) (המשך)

ביום 5 במאי 2010, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, את ההסכם מיום 1 במרץ 2010.

בנוסף, בשנת 2010 הוענקו לחברת הניהול 395,778 יחידות פאנטום בשווי כולל של כ-12 מיליון ש"ח (ראה גם ביאור 24א').

בנוסף, מר עינן כיהן גם כיו"ר גרנית הכרמל.

בחודש אפריל 2010 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של גרנית, ברוב מיוחד, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון של גרנית, תשלום גמול שנתי ליו"ר דירקטוריון גרנית, מר עינן ו/או לחברה בשליטתו, בסך של 384,000 ש"ח לשנה, וזאת החל מיום 1 בינואר 2010 וכל עוד הוא מכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בגרנית ועד אשר יוחלט אחרת ("הגמול השנתי"). הגמול השנתי צמוד לעליה במדד המחירים לצרכן. תשלום הגמול השנתי אינו גורע מתשלום דמי השתתפות בישיבות הדירקטוריון לו זכאי יו"ר הדירקטוריון של גרנית על-פי החלטת האסיפה הכללית של גרנית מיום 29 למרץ 2007 ומהאופציות שהוענקו ליו"ר הדירקטוריון של גרנית על פי החלטת האסיפה הכללית של גרנית מיום 8 במאי 2007 ועדכון תנאיהן, ביום 17 באוגוסט 2009.

בחודש אוגוסט 2012 הודיע מר עינן כי הוא מוותר על כל האופציות למניות שהוענקו לו בגרנית ועל כל זכויותיו מכח האופציות האמורות.

בחודש ינואר 2013 הודיע מר עינן כי הוא מוותר על הגמול בגין כהונתו כיו"ר גרנית הכרמל.

ביום 16 בספטמבר 2014 הודיע מר מנחם עינן על פרישתו מכהונתו כדירקטור בחברה ומתפקידיו כמשנה פעיל ליו"ר החברה בסוף חודש יוני 2015. ביום 18 בנובמבר 2014, עדכן מר מנחם עינן את החברה והדירקטוריון על פרישתו מכהונתו כדירקטור בחברה ומתפקידיו כמשנה פעיל ליו"ר הדירקטוריון וכיו"ר גרנית הכרמל, עם סיום ההסכם שבתוקף ליום 28 בפברואר 2015.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 18 במרס 2015 אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת הביקורת, וזאת למען הזהירות בלבד, התקשרות בהסכם לקבלת שירותי ייעוץ מחברת הניהול (להלן - "הסכם הייעוץ"). על פי הסכם הייעוץ תספק חברת הניהול שירותי ייעוץ בעניינים אסטרטגיים שונים בהתאם לדרישת החברה ועד להיקף של 40 שעות חודשיות וזאת בתמורה לדמי ייעוץ חודשיים בסך של כ-60 אלפי ש"ח, צמוד למדד ובתוספת החזר הוצאות סבירות. בנוסף, נקבע כי ככל שיושלמו הליכי מימוש של סוגול ישראל בע"מ ו/או סופרגז חברה ישראלית לגז בע"מ, מקבוצת גרנית הכרמל השקעות בע"מ שבשליטת החברה, וזאת עד למועד הקבוע בהסכם, תהא זכאית חברת הניהול למענק חד פעמי בסך של 500 אלפי ש"ח בגין כל אחד מהמימושים. ההסכם הינו לתקופה של 24 חודשים החל מיום 1 במרס 2015 (להלן - "תקופת ההסכם"), כאשר לכל צד הזכות לסיים את הסכם הייעוץ בכל עת לאחר תקופה של 12 חודשים ממועד כניסתו לתוקף, ובמקרה כאמור, החברה תמשיך לשלם לחברת הניהול דמי ייעוץ חודשיים למשך כל יתרת תקופת ההסכם (והכל למעט אם הופר ההסכם). במסגרת ההסכם התחייבה חברת הייעוץ לסודיות ואי תחרות.

(6) מינוי מנכ"ל החברה ואישור תנאי כהונתו:

ביום 16 בינואר 2011 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר שלמה שרף (להלן - "מר שרף") לתפקיד המנכ"ל, החל מיום 1 באפריל 2011 וכן את תנאי התקשרות החברה בהסכם למתן שירותי ניהול עם חברה בבעלותו המלאה של מר שרף (להלן - "חברת הניהול"). ביום 30 באפריל 2013, סיים מר שרף את כהונתו כמנכ"ל.

על פי ההסכם, חברת הניהול הייתה זכאית לתשלום חודשי קבוע של 250,000 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש ינואר 2011 שפורסם ביום 15 בפברואר 2011.

בנוסף חברת הניהול הייתה זכאית, אחת לשנה, לתגמול שנתי בסך 1,000,000 ש"ח אשר ישולם בשני תשלומים חצי שנתיים. הסכום כאמור יוצמד למדד המחירים לצרכן.

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

ביאור 38 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(6) מינוי מנכ"ל החברה ואישור תנאי כהונתו: (המשך)

בדומה לתנאי תוכנית הקצאת יחידות פאנטום הקיימת בחברה, בחודש אפריל 2011 הוענקו לחברת הניהול 284,527 יחידות פאנטום בשווי כולל של 9 מיליון ש"ח לפי מחיר בסיס שנקבע לפי מחיר מניה ממוצע בחודש מרץ 2011, שעמד על 98 ש"ח (ראה גם ביאור 24א').

ביום 2 באפריל 2013 הודיע מר שלמה שרף לדירקטוריון החברה על סיום כהונתו כמנכ"ל החברה, שהסתיימה בפועל ביום 30 באפריל 2013. בנוגע להשפעה על יחידות הפאנטום שהוקצו למנכ"ל, ראה ביאור 24א'.

(7) ביום 2 באפריל 2013 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר יובל ברונשטיין (להלן - "מר ברונשטיין") למנכ"ל החברה וזאת החל מיום 1 במאי 2013.

ביום 20 ביוני 2013 אישרה האסיפה הכללית את תנאי התקשרות החברה בהסכם עם חברה בבעלותו המלאה של מר ברונשטיין (להלן - "חברת הניהול").

חברת הניהול זכאית לתשלום חודשי קבוע של 255,000 ש"ח, כשהם צמודים לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש פברואר 2013, כפי שפורסם ביום 15 במרץ 2013, וזכאית להטבות נלוות, לרבות העמדת כלי רכב (קבוצה 7) וטלפון נייד.

למר ברונשטיין יחידות פאנטום, אשר הוענקו לו במסגרת כהונתו כמנכ"ל הכספים של החברה, בהתאם לאישור דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית מחודש מאי 2010. עם אישור תנאי ההתקשרות כמנכ"ל החברה, תנאי יחידות הפאנטום נותרו ללא שינוי. לפרטים בנוגע ליחידות הפאנטום של מר ברונשטיין ראה ביאור 24א'.

כל אחד מהצדדים להסכם יוכל להביא את ההסכם לסימום, מכל סיבה שהיא בהודעה מוקדמת בכתב של שלושה חודשים.

בנוסף חברת הניהול תהיה זכאית לגמול הסתגלות בסך השווה ל-9 תשלומים חודשיים.

(8) ביום 5 במאי 2010, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה מיום 5 במאי 2010, כי במסגרת התרומות השנתיות הניתנות על ידי החברה למוסדות ללא כוונת רווח, שאת היקפן יקבע דירקטוריון החברה מעת לעת, תעביר החברה, בין היתר, באמצעות תרומות לקרן עזריאלי (ישראל) (ע"ר), (להלן - "קרן התרומות"). ההחלטה התקבלה על בסיס בחינת מטרותיה העיקריות של קרן התרומות, אשר הינן לפעול לקידום החינוך והתרבות בישראל, באמצעות פרויקטים בתחום החינוך, התרבות, הרווחה והמדע, ביצוע פרויקטים ומחקרים לבד ו/או ביחד עם ארגונים אחרים, לרבות על ידי מתן מענקים לארגונים ו/או ליחידים לצורך ביצוע פרויקטים ו/או מחקרים התואמים את מטרות קרן התרומות אשר נבחנו ונמצאו מתאימות למדיניות התרומות של החברה. אין בהחלטה האמורה כדי למנוע מדירקטוריון החברה להחליט לבצע תרומות לגופים אחרים ללא כוונת רווח, שמטרותיהם יתאימו למדיניות התרומות של החברה, כפי שתהיה מעת לעת.

במסגרת החלטת האסיפה הכללית האמורה, נקבע, כי בתקופה שעד חודש מאי 2015 תתרום החברה לקרן התרומות, בכל שנה קלנדארית, בעצמה ו/או באמצעות חברות בשליטתה (למעט גרנית), סך המהווה 1.5% מהרווח השנתי של החברה, ובכל מקרה לא יותר מסך של 14 מיליון ש"ח.

התרומות שתעביר החברה לקרן התרומות תשמשנה לביצוע תרומות ולצרכיה השוטפים של קרן התרומות. תרומה זו תיחשב כתרומה מתוך תקציב התרומות הכולל השנתי של החברה, כפי שיקבע מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה.

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

ביאור 38 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(8) (המשך)

מבקר הפנים בחברה מונה על-ידי דירקטוריון החברה, לבחון מדי שנה קלנדארית ועד למועד חתימת הדוחות הכספיים לאותה שנה, את היקף התרומות הכולל שתרמה קרן התרומות באותה שנה והתאמתה לשיקולים שעמדו בבסיס החלטת האסיפה הכללית שאישרה את התרומה השנתית כאמור לעיל וימסור דוח בכתב לוועדת הביקורת. ביום 14 במרץ 2013 אישרה וועדת הביקורת של החברה את סבירות התקופה שנקבעה ל-5 שנים.

ביום 13 במרץ 2014, נחתם הסכם תרומה (להלן - "הסכם התרומה") בין עזריאלי החזקות לבין עמותת קרן עזריאלי (ישראל) ע.ר., עמותה הרשומה בישראל ללא מטרת רווח שפועלת בין היתר לקידום החינוך והתרבות באמצעות פרויקטים בתחומי התרבות הרווחה והמדע.

על-פי תנאי הסכם התרומה, העניקה עזריאלי החזקות תרומה לקרן התרומות, ללא תמורה, הכוללת 6,902,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ כל אחת של החברה (להלן - "מניות התרומה"), המהוות כ-5.69% מהונה המונפק של החברה.

בהתאם להוראות הסכם התרומה, תרומת מניות התרומה לקרן התרומות נעשתה בכפוף ל-3 תנאים כדלקמן:

(א) על קרן התרומות להחזיק במניות התרומה, לא להעביר אותן ולא לעשות בהן כל דיספוזיציה אחרת במשך תקופה של 10 שנים לפחות ממועד החתימה על הסכם התרומה (להלן - "תקופת ההגבלה"); בתום תקופת ההגבלה כאמור, כל העברת מניות התרומה על ידי קרן התרומות תדרוש החלטה ברוב מיוחד של לפחות 75% מחברי הוועד (או כל אורגן אחר שנדרש), הזכאים להשתתף בהצבעה בהחלטה זו ("אישור מיוחד").

(ב) בתום תקופת ההגבלה ובכפוף לקבלת האישור המיוחד כאמור, כל העברה עתידית של מניות התרומה תהא כפופה לזכות סירוב ראשון לטובת עזריאלי החזקות;

(ג) כל זכויות ההצבעה מכח מניות התרומה תישארנה בידי עזריאלי החזקות וקרן התרומות חתמה לצורך כך על יפוי הכוח הנדרשים. במקרה של מכירה עתידית של מניות התרומה על ידי קרן התרומות תעבורנה זכויות ההצבעה במניות התרומה לרוכש.

בעקבות קבלת מניות התרומה הפכה קרן התרומות לבעלת עניין, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן - "חוק ניירות ערך"), בחברה.

כמו כן, ביום 24 במרץ 2014 העבירה עזריאלי החזקות ל-The Azrieli Foundation, קרן רשומה למטרות צדקה, שמקום מושבה בקנדה ואשר נכסיה מיועדים לתרומות ולמימון פעילות פילנתרופית בישראל ובקנדה (להלן - "קרן עזריאלי קנדה"), 460,000 מניות החברה כתרומה וללא תמורה, המהוות כ-0.38% מהונה המונפק של החברה. לאחר העברת המניות, החזיקה קרן עזריאלי קנדה ב-13.68% מהון המניות של החברה.

לאחר תאריך המאזן מכרה קרן עזריאלי קנדה 150,000 מניות של החברה ולאחר מכירת המניות מחזיקה קרן עזריאלי קנדה ב-13.55% מהון המניות של החברה.

(9) בחודש נובמבר 2014, התקשרה גמל תשואה להשקעות בע"מ (להלן - "גמל תשואה") בהסכם עם קרן עזריאלי (ישראל) ע.ר. (להלן - "קרן התרומות") (ראה סעיף 8 לעיל), לפיו תשכיר גמל תשואה בתנאי שוק לקרן התרומות, שטח של כ-430 מ"ר בשטחי המשרדים בפרינקיט הרצליה ביזנס פארק הנמצא בבעלות הקבוצה (חלף שטחי המשרדים של 242 מ"ר שהושכרו בחודש מאי 2010), וכן תעניק לקרן התרומות, שירותי ניהול ותחזוקה כפי שהיא מעניקה לשאר השוכרים בפרינקיט, הכוללים, בין היתר, ניקיון, תחזוקה, ביטוח מבנה, ביטוח צד שלישי לשטחים ציבוריים, תשלומי מיסים עירוניים בגין שטחים ציבוריים וגינון, וזאת לתקופה של חמש שנים, עם אופציה להאריך את התקופה בחמש שנים נוספות, וזאת בתמורה לתשלום חודשי בסך של כ-54 אלפי ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 38 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(9) (המשך)

עוד סוכם כי גמל תשואה תקבל פיצוי חד פעמי מקרן התרומות בגין תקציב ההשקעות שהועמד ביחס לשטח הישן בסך של 313 אלפי ש"ח צמוד למדד וזאת בהתאם להסכם הקודם משנת 2010.

החברה סיווגה את העסקה כעסקה זניחה, בתנאי שוק ובמהלך עסקים רגיל, וכי אין מדובר בעסקה הדורשת אישורים מיוחדים בהתאם לחוק החברות.

(10) גמול דירקטורים - בהתאם להחלטת הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה מיום 10 במאי 2010 ומיום 24 באוגוסט 2010, הגמול לדירקטורים החיצוניים, אשר ימונו בחברה, יהיה בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן - "הגמול"). הגמול השנתי וגמול ההשתתפות (לרבות גמול כדירקטור חיצוני מומחה) ישולמו בהתאם לסכום המרבי הקבוע בתקנות הגמול, בהתאם לדרגת ההון של החברה, כפי שתהא מעת לעת.

בהתאם להחלטת הדירקטוריון והאסיפה הכללית מיום 6 במאי 2010 התשלום לדירקטורים בחברה, למעט הדירקטורים החיצוניים והבלתי תלויים ולמעט דירקטורים המקבלים (בעצמם או באמצעות חברות ניהול בשליטתם) שכר מאת החברה, בסך של 65 אלפי ש"ח וגמול השתתפות בישיבה בסך של 2,300 ש"ח. סכומי הגמול יוצמדו למדד בהתאם להוראות תקנות הגמול. בנוסף, הוראות סעיפים 5(ב) ו-6(א) לתקנות הגמול יחולו על הגמולים המשולמים לדירקטורים, בשינויים המחויבים. ביום 13 במאי 2013, בעקבות תיקון 16 לחוק החברות, אישר דירקטוריון החברה לאחר שהתקבל אישור וועדת התגמול של החברה, את המשך תשלום הגמול השנתי וגמול ההשתתפות האמור לנעמי עזריאלי ושרון עזריאלי באותם תנאים כמפורט לעיל.

(11) באשר לתוכנית להקצאת יחידות פאנטום למשנה פעיל ליו"ר דירקטוריון החברה, למנכ"ל החברה, לנושאי משרה בכירה ועובדי הקבוצה, אשר אושרה ביום 5 במאי 2010, ע"י דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות, ראה ביאור 24א'.

(12) להערכת הנהלת גרנית כל העסקאות של גרנית וחברות הבנות שלה עם בעלי עניין וצדדים קשורים נעשות בתנאי השוק ובתנאי אשראי מקובלים תוך קבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין.

גרנית ביצעה בדיקה של העסקאות מול בעלי העניין וצדדים קשורים על מנת לבחון את מהותיות ו/או זניחות עסקאות אלה. בבדיקה זו נחשבה עסקה ל"זניחה" אם היא עמדה בתנאים הבאים: (א) העסקה עצמה, כעסקה בודדת, הינה "זניחה". (ב) כל העסקאות מאותו סוג עם אותו בעל עניין אינן מהותיות. (ג) אין קשר בין העסקאות השונות מאותו סוג. (ד) אין לגרנית מידע זמין, במסגרתו מסווגות העסקאות האמורות כעסקאות עם בעל עניין.

מבדיקת גרנית עלה כי עסקאות מול בעלי עניין וצדדים קשורים בוצעו במהלך העסקים הרגיל וכוללות, בין היתר, עסקאות של מכירת תזקיני נפט בתחנות תדלוק, מכירת צבע וקבלת שירותים במהלך הפעילות השוטפת. מהבדיקה נמצא כי העסקאות שבוצעו במהלך השנים 2012 - 2014 עומדות בתנאי עסקה "זניחה" כאמור לעיל.

ד. פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי משרה ודירקטורים:

בהתאם להחלטת הדירקטוריון ואסיפת בעלי המניות של החברה מיום 6 במאי 2010, העניקה החברה לנושאי משרה ולדירקטורים, כפי שהיו מעת לעת, פטור מראש ובדיעבד מאחריותם, כולה או מקצתה, בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות של הדירקטורים ונושאי המשרה כלפיה וכלפי חברות בנות שלה ובתוקף היותם נושאי משרה ו/או דירקטורים בחברה או נושאי משרה ו/או דירקטורים מטעם החברה בחברות בנות.

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

ביאור 38 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ד. פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי משרה ודירקטורים: (המשך)

באותו מועד אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה מתן שיפוי לכל נושאי המשרה בחברה והדירקטורים של החברה כפי שיהיו מעת לעת, בשל כל חבות או הוצאה כמפורט להלן, שתוטל עליהם עקב פעולות שעשו (לרבות פעולות שעשו לפני הענקת כתב השיפוי) ו/או שיעשו בתוקף היותם נושאי משרה ו/או דירקטורים בחברה או נושאי משרה ו/או דירקטורים מטעם החברה בחברות בנות או קשורות של החברה או כל חברה אחרת בהן לחברה אינטרס: (א) חבות כספית שתוטל על נושא משרה ו/או דירקטור לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט ובלבד שפעולות אלה נוגעות לאחד או יותר מהאירועים המפורטים בכתב השיפוי; (ב) הוצאות הדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שיוציא נושא המשרה ו/או דירקטור או שיחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו יזוכה, או באישום פלילי שבו יורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית; (ג) הוצאות הדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שיוציא נושא המשרה ו/או דירקטור עקב חקירה או הליך שיתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו ובלי שתוטל עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שיסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

סכום השיפוי שתשלם החברה לכל נושאי המשרה (לרבות הדירקטורים), במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שיוצאו להם על ידי החברה על פי החלטת השיפוי, בגין אחד או יותר מהאירועים המפורטים בכתב השיפוי לא יעלה על 20% מההון המיוחס לבעלי מניות החברה לפי הדוח הכספי האחרון (המבוקר או הסקור) של החברה, שפורסם לפני מועד השיפוי.

לאחר קבלת אישורם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 28 ביוני 2011, אישרה האסיפה הכללית תיקון בנוסח כתבי הפטור והשיפוי אשר העניקה ומעניקה החברה לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה, לרבות לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה אשר נחשבים בעלי שליטה ו/או שלבעלי השליטה בחברה עניין אישי בהענקתם, כפי שיכהנו מעת לעת, על מנת להתאימם להוראות סעיף 56ח' לחוק ניירות ערך, באופן שיקללו התחייבות לשיפוי בגין תשלומים לנפגעי הפרה והוצאות בקשר עם הליכי איכפה מנהלית לרבות הוצאות התדיינות סבירות.

בנוסף באותו מועד אישרו דירקטוריון ואסיפת בעלי המניות של החברה כי החברה תהיה רשאית לרכוש פוליסות לביטוח דירקטורים ונושאי משרה ובהתאם רכשה החברה פוליסות כמפורט להלן.

ביום 6 במאי 2010, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, החלטה לפיה החברה תהיה רשאית, בכל עת במהלך חמש תקופות ביטוח, החל מיום 3 ביוני 2010 ובאישור ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, מבלי שיידרש לכך אישור נוסף של האסיפה הכללית, לרכוש פוליסות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כפי שיכהנו בחברה מעת לעת, להאריך ו/או לחדש את פוליסת הביטוח הקיימת ו/או להתקשר בפוליסה חדשה במועד החידוש או במהלך תקופת הביטוח, עם אותו מבטח או מבטח אחר בישראל או בחו"ל, בתנאים דומים לפוליסה אשר אושרה במועד זה וכמפורט להלן, לביטוח אחריות דירקטורים ו/או נושאי משרה, ובלבד שההתקשרויות האמורות תהיינה על בסיס עיקרי התנאים המפורטים להלן. התקשרויות החברה כאמור לא תובאנה לאישור נוסף של האסיפה הכללית ותאושרנה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, לרבות בקשר לדירקטורים מטעם בעל השליטה, אשר יאשרו כי הפוליסות החדשות עומדות בתנאים הבאים:

- (1) גבול האחריות במסגרת פוליסות הביטוח כפי שתיערכנה מעת לעת על ידי החברה, לא יעלה על 100 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח, בתוספת הוצאות הגנה משפטית סבירות, מעבר לגבול האחריות, בהתאם לדין הישראלי.
- (2) ההשתתפות העצמית לתביעה לחברה לא תעלה על 150 אלפי דולר ארה"ב, בהתאם לעילת התביעה ומקום הגשתה.
- (3) פרמיית הביטוח השנתית לא תעלה על סך של 250,000 דולר.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 38 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ד. פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי משרה ודירקטורים: (המשך)

(4) פוליסת הביטוח תורחב לכסות תביעות שתוגשנה כנגד החברה (להבדיל מתביעות כנגד דירקטורים ו/או נושאי המשרה בה) שעניין הפרת חוקי ניירות ערך לפחות בישראל (Entity Coverage for securities claims) וייקבעו סדרי תשלום של תגמולי ביטוח לפיהם זכותם של הדירקטורים ו/או נושאי המשרה לקבלת שיפוי מהמבטח על פי הפוליסה, קודמת לזכותה של החברה.

(5) הפוליסה תכסה גם את אחריותם של בעלי השליטה וזאת בתוקף תפקידיהם כדירקטורים ו/או נושאי משרה בקבוצה, מעת לעת, ובלבד שתנאי הכיסוי בגינם לא יעלו על אלה של יתר הדירקטורים ו/או נושאי המשרה בקבוצה.

בהתאם לאמור, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בימים 1 ו-2 ביוני 2014 את הארכת התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שהינה על בסיס יום הגשת התביעה (claims made) לתקופה של 12 חודשים החל מיום 3 ביוני 2014. פוליסת הביטוח האמורה תכסה את כל הדירקטורים ונושאי המשרה של החברה וחברות הבת, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות בתוקף תפקידם כדירקטורים ונושאי משרה בחברות בת של החברה, למעט ביחס לקבוצת גרנית הכרמל, המחזיקה בפוליסה לביטוח נושאי משרה עצמאית (כל הדירקטורים ונושאי המשרה של החברה המכהנים בקבוצת גרנית הכרמל, יכוסו במסגרת הפוליסה של החברה בקשר עם כהונתם בגרנית הכרמל רק מעבר לכיסוי הקיים בפוליסת אחריות דירקטורים ונושאי משרה של גרנית הכרמל). גבול האחריות המקסימאלי של המבטח הינו 100 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח בתוספת הוצאות הגנה משפטית סבירות, מעבר לגבול האחריות, בהתאם לאמור בדין הישראלי, כאשר הפרמיה השנתית בה תישא החברה הינה בגובה 122 אלפי דולר ארה"ב וההשתתפות העצמית לתביעה לחברה בלבד בגין תביעות כנגד דירקטורים ונושאי משרה לא תעלה על 50 אלפי דולר ארה"ב, בהתאם לעילת התביעה ומקום הגשתה.

פוליסת הביטוח מורחבת לכסות תביעות שתוגשנה כנגד החברה (להבדיל מתביעות כנגד דירקטורים ו/או נושאי המשרה בה) שעניין הפרת חוקי ניירות ערך לפחות בישראל (entity coverage for securities claims), אולם זכותם של הדירקטורים ו/או נושאי המשרה לקבלת שיפוי מהמבטח על פי הפוליסה קודמת לזכותה של החברה. בנוסף, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי ההתקשרות בפוליסה האמורה עומדת בתנאים אשר אושרו על ידי האסיפה הכללית של החברה.

פוליסה מסוג POSI - ביום 3 ביוני 2010 רכשה החברה פוליסת ביטוח מסוג POSI (Public Offering of Securities Insurance) המכסה את אחריות החברה, הדירקטורים ונושאי המשרה בה, בעלי השליטה בחברה וגורמים נוספים אשר נטלו חלק בהנפקה לציבור של מניות החברה על פי תשקיף שפורסם בחודש מאי 2010 (להלן - "ההנפקה"), מפני תביעות שתוגשנה כנגדם בקשר עם ההנפקה וזאת לתקופה של עד 7 שנים ממועד ההנפקה. גבול האחריות המקסימאלי של המבטח על פי פוליסה זו הינו 100 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח, בתוספת הוצאות הגנה משפטית סבירות, מעבר לגבול האחריות, בהתאם לדין הישראלי, הפרמיה השנתית הינה בסך של 250 אלף דולר ארה"ב. ההשתתפות העצמית לתביעה לחברה בגין תביעות על פי פוליסה זו לא תעלה על 35 אלפי דולר ארה"ב.

ביום 13 במאי 2013 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול, את המשך הכללתם של בעלי השליטה בחברה וקרוביהם, אשר מכהנים כדירקטורים ונושאי משרה בחברה, במסגרת פוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של החברה מיום 6 במאי, 2010, באותם התנאים כפי שחלו עובר למועד אישור זה.

ביום 28 בדצמבר 2014, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית של החברה הארכת תוקפם של כתבי שיפוי לדירקטורים שהינן בעלות השליטה בעקיפין בחברה (ה"ה דנה, שרון ונעמי עזריאלי) לתקופה נוספת של שלוש שנים החל מיום 15 באוגוסט 2014, זאת ללא שינוי בתנאי כתב השיפוי (אשר הינו זהה לנוסח לו זכאים יתר הדירקטורים כמתואר בביאור), למעט ביחס לרכיב הפטור, אשר לא נכלל בכתב השיפוי שאושרה הארכת תוקפו כאמור.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 38 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. עסקאות זניחות:

ביום 24 בנובמבר, 2010, החליט דירקטוריון החברה לאמץ קווים מנחים וכללים בדבר סיווגן של עסקאות שאינן חריגות של החברה או חברה מאוחדת שלה עם בעלי עניין בה או עם בעלי שליטה, כעסקאות זניחה. קווים מנחים אלה נקבעו, בין היתר, בשים לב להיקף נכסי החברה, למגוון פעילויותיה, לאופי העסקאות המתבצעות על ידה ולמידת השפעתן על פעילות החברה ותוצאותיה.

כללים וקווים מנחים אלו ישמשו מחד, לבחינת הצורך באישור העסקה במוסדות הרלוונטיים בחברה ומאידך לבחינת חובת ו/או היקף הגילוי בדוח התקופתי ובתשקיף (לרבות בדוחות הצעת מדף), ו/או מסירת דיווח מיידי בגין עסקה כאמור. יובהר, כי אין בנזהל זה התייחסות לעסקאות של חברות ציבוריות, ככל שישנן, שבהחזקת החברה, בין השאר בהיותן חברות מדווחות בפני עצמן, והחברה תדווח בהתאם לדיווחיהן, אם וככל שהדבר יהיה נחוץ בהתאם לדין.

דירקטוריון החברה קבע כי עסקה זניחה בחברה הינה עסקה שאינה חריגה (קרי- היא נעשית במהלך העסקים הרגיל, לטובת החברה ובתנאי שוק) עם בעלי שליטה או עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי, אם היא עומדת במבחנים הבאים:

(1) לעניין חובת מתן דיווח מיידי - עסקה זניחה בודדת בחברה או בחברה בת בשליטתה, לא עולה על שיעור של 0.1% מההון העצמי המאוחד של החברה לפי דוחות כספיים אחרונים; במקרה של עסקאות נמשכות (לרבות שכריות, חכירות וכיוצא בזה), לפי סכום העסקה החודשי או סך העסקה לכל תקופת ההתקשרות לפי הקצר/הנמוך מביניהם. לצרכי דיווח מיידי, תיבחן זניחותה של עסקה על בסיס העסקה המסוימת הבודדת וככל שזו תעבור את רף הזניחות, תדווח החברה על העסקה בדיווח מיידי.

(2) לעניין מתן פירוט בדוח השנתי - הסך הכולל של כל העסקאות מסוג מסוים בחברה או בחברה בת בשליטתה, בשנה קלנדרית, לא עלה על שיעור של 0.5% מההון העצמי המאוחד של החברה לפי דוחות שנתיים אחרונים. החברה תכלול את סוגי העסקאות וסכומן המצטבר במסגרת הדוח השנתי שלה רק אם עולה הסכום הכולל על השיעור הנקוב לעיל. לצרכי דיווח במסגרת דוח תקופתי, דוחות כספיים ותשקיף (לרבות דוח הצעת מדף), תיבחן הזניחות של מצרף כלל העסקאות מאותו סוג של החברה עם בעל העניין או עם תאגידים בשליטתו של בעל העניין על בסיס שנתי.

בעת סיווג עסקאות כזניחות, תיבחן כל עסקה בפני עצמה, אולם זניחותן של עסקאות שלובות או תלויות האחת בשנייה או עסקאות מאותו הסוג ייבחנו באופן מצרפי כעסקה אחת. ביחס לעסקאות רב שנתיות (הסכמים לתקופה של מספר שנים), יחושב היקף העסקה, לצרכי בחינת רף הזניחות, על בסיס שנתי (קרי - הסך הכספי השנתי הנובע מהעסקה עובר את רף הזניחות כאמור לעיל). בעסקאות ביטוח תיבחן הפרמיה כסכום העסקה, ללא קשר להיקף הביטוחי הניתן. עסקאות ביטוח רב שנתיות תימדדנה על בסיס דמי הביטוח השנתיים המשולמים או הנגבים.

העסקאות שסווגו כזניחות על ידי החברות המוחזקות של החברה ייחשבו כזניחות גם ברמת החברה, ואילו אלה שסווגו על ידן כלא זניחות, ייבחנו ברמת החברה. במקרה שאין לחברה מידע זמין המאפשר בחינת סיווג העסקאות שסווגו על ידן כלא זניחות, כעסקאות זניחות, אזי ייחשב צירוף כל העסקאות מאותו סוג כעסקה זניחה, למעט אם לאור הנתונים שידועים לחברה, התקיים אחד משני התנאים: (1) מבחינה הפרמטרים הכמותיים שלעיל, העסקה עצמה כעסקה בודדת אינה זניחה; (2) מצרף העסקאות הינו מהותי עבור החברה.

על אף האמור לעיל, בחינת השיקולים האיכותיים של עסקה זניחה מבחינה כמותית עשויה להוביל לסיווגה כעסקה שאינה זניחה, אם מבחינת אופייה, מהותה והשפעתה על החברה היא נתפסת כאירוע משמעותי על ידי הנהלת החברה ומשמשת בסיס לקבלת החלטות ניהוליות חשובות או אם במסגרת עסקת בעלי העניין צפויים בעלי העניין לקבל טובות הנאה שיש חשיבות במסירת דיווח עליהם לציבור המשקיעים. מובהר, כי גם אם עמדה עסקת בעל עניין במבחן הכמותי שלהלן, היא לא תיחשב זניחה אם שיקולים איכותיים כאמור מעידים על היבט מהותי שלה.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 38 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. **עסקאות זניחות: (המשך)**

הגורם המאשר

בהתאם לסעיף 22.3 לתקנון החברה, קבע הדירקטוריון כי בחינת סיווגה של עסקת בעלי עניין כעסקת זניחה תתבצע על ידי סמנכ"ל הכספים ומזכירות החברה בשיתוף עם ייעוץ משפטי, ככל שיידרש, ובכל אישור עסקה כעסקת זניחה יתועד הליך הבחינה והסיווג.

כמו כן, מסמיך הדירקטוריון את מנכ"ל החברה או את סמנכ"ל הכספים, לאשר ביצוע עסקאות שאינן חריגות, לרבות עסקאות שעונות להגדרת זניחות בהתאם לנוהל זה (ובלבד שאין לשניהם עניין אישי באותן עסקאות, שכן במקרה כאמור יאשר את העסקה יו"ר ועדת הביקורת, ובלבד שאין מדובר בעסקה שעניינה תנאי כהונה והעסקה של נושא משרה).

פיקוח ובקרה

מדי שנה תסקור ועדת הביקורת את אופן יישום הוראות נוהל זה על ידי החברה וכן תערוך בחינה מדגמית של עסקאות אשר סווגו כעסקאות זניחות על פי הוראות הנוהל. במסגרת הבחינה המדגמית תבחן ועדת הביקורת בין היתר את דרכי קביעת המחירים ויתר תנאי העסקה, לפי נסיבות העניין, ותבחן את השפעת העסקה על המצב העסקי של החברה ועל תוצאות פעולותיה. במסגרת הדוח התקופתי תכלול החברה גילוי בדבר קיום הסקירה, אופן ביצוע הבחינה, תוצאותיה ומסקנותיה.

דירקטוריון החברה יבחן את הצורך בעדכון נוהל זה מעת לעת בשים לב לעסקאות בעלי העניין בהן מתקשרת החברה, לשינויים מהותיים בהיקף פעילותה של החברה והנתונים הכספיים הרלוונטיים ולשינויים בהוראות הדין הרלוונטיות. בעקבות תיקון 22 לחוק החברות, נערך דיון ראשוני בהתאמות הנדרשות לנוהל האמור ונקבע כי יערכו דיונים נוספים בנושא.

לאחר דיון ביישום הוראת נוהל עסקאות זניחות וסקירת תמורת העסקאות הזניחות אשר נחתמו בשנת 2014 ומאפייניהן האחרים אל מול תנאי השוק, שהתקיים ביום 22 בינואר 2015 וב-16 במרץ 2015, קבעו ועדת הביקורת והדירקטוריון, בהתאמה, כי כולן עסקאות שאושרו כדין בשנת 2014 ובוצעו בתנאי שוק מקובלים וכי אין בהן כדי להשפיע באופן מהותי על המצב העסקי של החברה ועל תוצאות פעילותה. כמו כן נקבע כי כל העסקאות אשר נבחנו כאמור, נמצאו כעסקאות אשר עונות על הגדרת "עסקת זניחה" בהתאם לנוהל החברה בדבר עסקאות זניחות, וכי נוהל זה יושם באופן נאות על ידי החברה.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 39 - 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) בסונול ישראל בע"מ, גם בתחום פעילות נוסף, הכולל תזקי נפט בשיווק ישיר ומתחמי תדלוק ומסחר, בנוסף, לחברה פעילויות נוספות כגון אנרגיה, מים ושפכים אחרים (באמצעות החזקתה בגרנית הכרמל השקעות בע"מ) ודיור מוגן.

ביום 12 ביוני 2014 הושלמה העסקה למכירת חברת טמבור בע"מ. לאור האמור, טמבור אינה מהווה יותר מגזר פעילות והיא מוצגת בדוחות הכספיים כפעילות מופסקת (לפרטים נוספים ראה ביאור 8).

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' - סונול.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 39 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014

מרכזי המסחר והקניונים בישראל אלפי ש"ח	שטחי השכרה למשרדים ואחרים ישראל אלפי ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב אלפי ש"ח	סונול אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	מאוחד אלפי ש"ח	
877,464	386,954	191,467	4,818,160	857,473	7,131,518	הכנסות:
						סך הכנסות מחיצוניים
167,995	69,039	84,163	4,769,637	783,175	5,874,009	סך הוצאות המגזר
709,469	317,915	107,304	48,523	74,298	1,257,509	רווח המגזר (NOI)
(89,278)	117,106	8,873	(2,853)	(4,935)	28,913	רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
					(83,937)	הוצאות לא מיוחסות
					(149,915)	הוצאות מימון, נטו
					55,325	הכנסות אחרות, נטו
					(9,545)	חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
					1,098,350	רווח לפני מסים על ההכנסה
10,595,488	6,134,174	2,026,057	2,207,960	2,654,786	23,618,465	מידע נוסף:
					1,810,646	נכסי המגזר
					25,429,111	נכסים שלא הוקצו (*)
						סך הכל נכסים במאוחד
512,049	458,497	291,282	57,844	147,187	1,466,859	השקעות הוניות

(*) בעיקר נכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1.6 מיליון ש"ח. כמו כן, כולל נדל"ן להשקעה לדירור מוגן בסך של 76 מיליון ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 39 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013

מרכזי המסחר והקניונים בישראל אלפי ש"ח	שטחי השכרה למשרדים ואחרים ישראל אלפי ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב אלפי ש"ח	סונול אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	מאוחד אלפי ש"ח
הכנסות:					
873,267	365,195	179,163	5,308,761	1,149,885	7,876,271
סך הכנסות מחיצוניים					
167,933	64,182	80,273	5,206,844	1,011,771	6,531,003
סך הוצאות המגזר					
705,334	301,013	98,890	101,917	138,114	1,345,268
רווח המגזר (NOI)					
רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה					
183,874	175,014	69,011	(450)	(2,792)	424,657
הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו הכנסות אחרות, נטו חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס					
רווח לפני מסים על ההכנסה					
					(93,018)
					(333,662)
					17,157
					(6,299)
					1,354,103
מידע נוסף:					
10,122,616	5,608,440	1,518,364	2,333,107	2,765,932	22,348,459
נכסי המגזר					
					3,203,965
נכסים שלא הוקצו (*)					
					25,552,424
סך הכל נכסים במאוחד					
351,232	634,182	23,439	57,570	143,893	1,210,316
השקעות הוניות					

(*) כולל נכסים מפעילות טמבור שהופסקה בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח ונכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1.6 מיליארד ש"ח.

(**) כולל השקעות הוניות בגין פעילות טמבור שהופסקה בסך של כ-41 מיליון ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 39 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2012

מרכזי המסחר והקניונים בישראל אלפי ש"ח	שטחי השכרה למשרדים ואחרים ישראל אלפי ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב אלפי ש"ח	סונול אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	מאוחד אלפי ש"ח
הכנסות:					
874,483	340,079	181,199	5,660,605	1,140,606	8,196,972
סך הכנסות מחיצוניים					
172,599	58,367	78,351	5,553,510	1,015,493	6,878,320
סך הוצאות המגזר					
701,884	281,712	102,848	107,095	125,113	1,318,652
רווח המגזר (NOI)					
רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה					
84,478	142,359	88,099	15,439	(1,479)	328,896
הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו הכנסות אחרות, נטו חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס					
רווח לפני מסים על ההכנסה					
					(87,176)
					(358,501)
					24,991
					(11,913)
					<u>1,214,949</u>
מידע נוסף:					
9,601,137	4,751,465	1,570,099	2,556,878	2,358,300	20,837,879
נכסי המגזר					
					3,192,630
נכסים שלא הוקצו (*)					
					<u>24,030,509</u>
סך הכל נכסים במאוחד					
85,124	340,531	411,596	58,380	90,999 (**)	986,630
השקעות הוניות					

(*) כולל נכסים מפעילות טמבור שהופסקה בסך של כ-1 מיליארד ש"ח, נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר בסך של 0.4 מיליארד ש"ח ונכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של 1.4 מיליארד ש"ח.

(**) כולל השקעות הוניות בגין פעילות טמבור שהופסקה בסך של כ-36 מיליון ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 40 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות כספיים

א. לפי החלטת הדירקטוריון מיום 16 במרץ 2015 נקבע כי יחולק דיבידנד בסך כולל של 320 מיליון ש"ח, המהווה כ-41% מהרווח הנקי של החברה לבעלי המניות לשנת 2014, בנטרול שערורי נדל"ן, הוצאות מימון שלא במזומן ובנטרול השפעת המס עליהם.

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

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

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

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

אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה כלשהיא.

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

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

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

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

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

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 40 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות כספיים

(ב) (המשך)

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

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

ג. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 20 בינואר 2015, העלתה מעלות את דירוג החברה לדירוג AA+ יציב ואת דירוג אגרות החוב של החברה לדירוג AA+.

ד. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 24 בפברואר 2015, זכתה החברה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל לרכישת 4 מגרשים ביעוד תעסוקה באזור התעסוקה של העיר חולון, בשטח כולל של 12.4 דונם (להלן - "המגרשים"), בתמורה לסך של כ-64 מיליון ש"ח. על פי תנאי המכרז, רכישת שניים מהמגרשים בשטח כולל של 7.2 דונם טעונה אישור של שר הפנים.

ה. לעניין תביעות שהוגשו לאחר מועד הדוח על המצב הכספי - ראה ביאור 34 בדבר התחייבויות תלויות.

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי נפרד

לשנת 2014

**ערוך בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי נפרד
לשנת 2014

תוכן העניינים

ע מ ד

א	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
ב	נתונים על המצב הכספי
ג	נתונים על הרווח הכולל
ד-ה	נתונים על תזרימי המזומנים
ו-יג	נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

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

א.ג.ג.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של **קבוצת עזריאלי בע"מ** (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ-883 מיליון ש"ח וכ-1,017 מיליון ש"ח, לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013, בהתאמה, ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-158 מיליון ש"ח, כ-124 מיליון ש"ח וכ-88 מיליון ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2014, 2013 ו-2012, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

בריסטמן אלמגור זר ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 16 במרץ 2015

תל אביב - משרד ראשי

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

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

משרד חיפה	משרד ירושלים	משרד באר שבע	משרד אילת	משרד רמת-גן	טריגר פורסייט	Deloitte Analytics	Seker - Deloitte
מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ד. 45396 ירושלים, 9145101	אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	הרקון 6 רמת-גן, 5252183	מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	הסיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368	גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407
טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@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: 03-7551500 פקס: 03-5759955 info-ramatgan@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@tfc.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info-seker@deloitte.co.il

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים

נכסים שוטפים

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

327,837	19,330
1,211	657
8,020	6,272
96,990	108,511
434,058	134,770

נכסים לא שוטפים

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

1,610,809	1,563,180
6,779,273	7,083,177
5,689,203	6,400,214
3,189,750	3,178,104
5,357	4,989
7,156	6,137
17,281,548	18,235,801

17,715,606	18,370,571
------------	------------

סה"כ נכסים

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

933,312	1,353,965
49,654	58,944
37,417	29,145
9,238	34,000
1,029,621	1,476,054

התחייבויות לא שוטפות

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

2,313,618	1,969,119
583,869	538,577
17,139	15,500
1,123,005	1,111,661
13,068	7,973
4,050,699	3,642,830

18,223	18,223
2,477,664	2,477,664
381,532	428,229
9,757,867	10,327,571
12,635,286	13,251,687

17,715,606	18,370,571
------------	------------

הון

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

סה"כ התחייבויות והון

16 במרץ, 2015

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

דנה עזריאלי
יו"ר הדירקטוריון

יובל ברונשטיין
מנכ"ל

אירית סקלר פילוסוף
מנכ"ל כספים

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
442,878	445,824	444,446
26,600	54,603	(85,688)
159,414	169,881	154,510
7,793	6,000	9,914
636,685	676,308	523,182
9,318	10,332	15,365
5,141	7,039	14,538
54,179	57,920	47,133
132,068	115,638	70,357
200,706	190,929	147,393
435,979	485,379	375,789
567,309	574,338	483,972
1,003,288	1,059,717	859,761
(97,186)	(168,034)	(83,779)
906,102	891,683	775,982
32,424	37,866	73,505
938,526	929,549	849,487
129,280	135,582	(39,724)
(7,471)	(28,674)	65,532
(90)	(10,744)	23,887
121,719	96,164	49,695
(11)	(198)	(54)
121,708	95,966	49,641
1,060,234	1,025,515	899,128

הכנסות

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

בהקמה

מימון

אחרות

סה"כ הכנסות

עלויות והוצאות

עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה

מכירה ושיווק

הנהלה וכלליות

מימון

סה"כ עלויות והוצאות

רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות

חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

הוצאות מסים על ההכנסה

רווח נקי מפעילות נמשכת

רווח מפעילות מופסקת (לאחר מס)

רווח נקי לשנה

רוח כולל אחר:

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס

הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס

סך הכל

סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס

רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

(*) הוצג מחדש בשל פעילות מופסקת, ראה סעיף ל'.

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
938,526	929,549	849,487
775	871	939
-	-	5
(26,600)	(54,603)	85,688
(11,079)	(59,855)	(87,115)
(599,733)	(612,204)	(557,477)
97,186	168,034	83,779
(58,354)	(52,658)	(49,033)
945,147	432,572	554
(40,118)	(19,537)	937
3,013	5,797	1,333
376	(17,521)	(3,104)
254	124	(6,760)
1,938	8,411	1,089
1,251,331	728,980	320,322

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

-	-	319
(54,265)	(176,157)	(367,159)
(48,902)	(202,017)	(2,081)
(315)	(1,412)	(895)
(374)	(363)	(1,036)
3,616	2,913	-
(3,205)	1,157	782
(465,501)	(1,046,034)	152,247
(46,035)	-	(82,439)
1,816	9,798	16,193
4,666	17,276	4,436
(8,245)	(2,663)	-
(616,744)	(1,397,502)	(279,633)

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

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

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(240,000)	(265,000)	(280,000)
(43,475)	(44,108)	(44,636)
-	1,410,000	300,000
(141,301)	(256,781)	(208,948)
(152,042)	200,494	(12,962)
(105)	(1,306)	(1,618)
(110,230)	(101,801)	(100,930)
(687,153)	941,498	(349,094)
(52,566)	272,976	(308,405)
109,398	57,413	327,837
581	(2,552)	(102)
57,413	327,837	19,330

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

חלוקת דיבידנד לבעלי המניות
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 השנה

(*) פעולות שלא במזומן כוללות בשנת 2014 זיכויים בגין רכישה באשראי של נכסים לא שוטפים בסך של 29,233 אלפי ש"ח (בשנת 2013 - 32,146 אלפי ש"ח)..
ה

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

א. כללי:

הגדרות

החברה - קבוצת עזריאלי בע"מ.
חברה מוחזקת - ראה ביאור 10 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014.

ב. אופן עריכת הנתונים הכספיים:

הנתונים הכספיים מתוך הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (להלן: "הנתונים הכספיים"), נערכו בהתאם להוראות תקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

כמו כן, נכללים במסגרת הביאורים שיובאו להלן, גילויים בנוגע למידע מהותי נוסף, בהתאם לדרישות הגילוי האמורות בתקנה האמורה ומפורט בתוספת העשירית, ככל שמידע זה לא נכלל בדוחות המאוחדים באופן המתייחס במפורש לחברה עצמה כחברה אם.

(1) מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות, לרבות מוניטין.

ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

ז. יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) בגין עסקאות אלו, עד למידה שאינן מוכרות בדוחות המאוחדים של החברה, שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות כך שהרווח (הפסד) הנפרד של החברה זהה לרווח (הפסד) המאוחד של החברה המיוחס לבעלים של החברה האם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

ג. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

(1) ניהול סיכון נזילות

התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

ליום 31 בדצמבר 2014						התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
הערך בספרים	תזרים מזומנים חזוי	2015	2016	2017	2018 ואילך	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
683,108	683,108	683,108	-	-	-	אשראי מתאגידים בנקאיים, ומנותני אשראי אחרים לזמן קצר (1) ספקים זכאים הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (2) אגרות חוב (2) פקדונות מלקוחות - זמן ארוך
58,944	58,944	58,944	-	-	-	
17,693	17,693	17,693	-	-	-	
2,602,628	2,756,227	684,438	275,461	1,054,092	742,236	
583,297	640,231	71,301	69,106	499,824	-	
15,446	15,446	-	-	15,446	-	
3,961,116	4,171,649	1,515,484	344,567	1,569,362	742,236	סך הכל

ליום 31 בדצמבר 2013					
הערך בספרים	תזרים מזומנים חזוי	2014	2015	2016	2017 ואילך
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים					
אשראי מתאגידים בנקאיים, ומנותני אשראי אחרים לזמן קצר (1)					
696,070	696,070	696,070	-	-	-
49,654	49,654	49,654	-	-	-
25,117	25,117	25,117	-	-	-
זכאים הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (2)					
2,514,089	2,726,956	255,937	661,942	240,765	1,568,312
628,633	714,726	73,420	71,261	69,241	500,804
17,003	17,003	-	-	17,003	-
3,930,566	4,229,526	1,100,198	733,203	310,006	2,086,119
סך הכל					

(1) הערך בספרים כולל ריבית שנצברה ליום 31 בדצמבר 2014 ו-2013.

(2) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה ליום 31 בדצמבר 2014 ו-2013.

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

ג. נכסים והתחייבויות פיננסיים: (המשך)

(2) פרטים בדבר השקעות בחברות אחרות:

פרטים בדבר השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה

לפרטים בדבר השקעות החברה בבנק לאומי לישראל בע"מ ולאומי קארד בע"מ, ראה ביאור 12 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2014.

ד. מסים על הכנסה:

(1) פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה:

לפרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה, ראה ביאור 31 א' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014.

(2) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(53,304)	(60,088)	(74,344)
(1,441)	(1,777)	1,301
(54,745)	(61,865)	(73,043)
(42,441)	(106,169)	(10,736)
(97,186)	(168,034)	(83,779)

מסים שוטפים:

בגין התקופה השוטפת
התאמות בגין שנים קודמות, נטו

הוצאות מסים נדחים:

סך הוצאות מסים על הכנסה

(3) **שומות מס:**

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2010.

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ד. מסים על הכנסה: (המשך)

(4) מסים על ההכנסה בגין מרכיבי רווח כולל אחר:

2 0 1 2			2 0 1 3			2 0 1 4			
סכומים בניכוי מס	הכנסה (הוצאת) מס	סכומים לפני מס	סכומים בניכוי מס	הכנסה (הוצאת) מס	סכומים לפני מס	סכומים בניכוי מס	הכנסה (הוצאת) מס	סכומים לפני מס	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
129,280	(26,489)	155,769	135,582	(44,305)	179,887	(39,724)	13,883	(53,607)	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה
(11)	7	(18)	(198)	71	(269)	(54)	20	(74)	הפסדים אקטואריים בגין תוכנית הטבה מוגדרת
(7,471)	-	(7,471)	(28,674)	-	(28,674)	65,532	-	65,532	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
(90)	(1,649)	1,559	(10,744)	(2,360)	(8,384)	23,887	(581)	24,468	חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס
121,708	(28,131)	149,839	95,966	(46,594)	142,560	49,641	13,322	36,319	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

(*) המסים הנדחים חושבו ליום 31 בדצמבר 2014 בשיעור מס של 26.5%. (בשנת 2013 - 26.5% ובשנת 2012 - 25%).

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ד. מסים על הכנסה: (המשך)

(5) ביאור מסים נדחים:

נכסי והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים:

סך הכל אלפי ש"ח	אחרים (2) אלפי ש"ח	ניכויים והפסדים לצרכי מס אלפי ש"ח	מכשירים פיננסיים (1) אלפי ש"ח	הטבות לעובדים אלפי ש"ח	נכסי נדל"ן ונכסים קבועים אלפי ש"ח	
(990,386)	40,076	13,757	(45,759)	5,588	(1,004,048)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2012
(44,202)	(6,147)	(3,023)	4,532	(2,067)	(37,547)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(45,190)	(6,117)	-	(39,140)	67	-	שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
20,144	20,144	-	-	-	-	שינויים אחרים
(61,917)	(812)	644	343	211	(62,303)	השפעת השינוי בשיעור המס שנזקפה לרווח והפסד
(1,404)	3,757	-	(5,165)	4	-	השפעת השינוי בשיעור המס שנזקפה לרווח כולל אחר
(1,123,005)	50,901	11,378	(85,189)	3,803	(1,103,898)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2013
(10,736)	(3,201)	1,558	(2,791)	(457)	(5,845)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
13,322	(581)	-	13,883	20	-	שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
8,758	8,758	-	-	-	-	שינויים אחרים
(1,111,661)	55,877	12,936	(74,097)	3,366	(1,109,743)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2014

(1) בעיקר בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה.

(2) בעיקר בגין קרן ההון שנוצרה בגין אשראי שניתן לחברות בנות שלא בתנאי שוק.

(3) המסים הנדחים חושבו בעיקר לפי שיעור מס של 26.5%.

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ה. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:

(1) באשר להשקעות מהותיות בחברות המוחזקות במישרין על ידי החברה ראה ביאור 10 א' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2014.

(2) א. קנית השלום השקעות בע"מ (להלן - "קנית השלום") הנפיקה לחברה אגרות חוב בסך 1,220 מיליון ש"ח, צמודות למדד המחירים לצרכן. הפרשי ההצמדה בגין ההלוואה לא יהיו נמוכים, בכל מקרה, מהריבית שנקבעה לעניין סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה. הקרן והפרשי ההצמדה יפרעו בסכום אחד ביום 31 בדצמבר 2014 ובמידה ולא תפרע קנית השלום את הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה עד למועד הפרעון, יראו באגרות החוב כאילו נפרעו והונפקו מחדש ביום העוקב למועד הפרעון. היתרה, נכון ליום 31 בדצמבר 2014, הינה 1,303 מיליון ש"ח.

ב. קנית השלום הנפיקה לחברה אגרות חוב בסך 1,080 מיליון ש"ח צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור 4.8% לשנה. הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה יפרעו בסכום אחד ביום 31 בדצמבר 2014. במידה וקנית השלום לא תפרע את הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה עד למועד הפרעון, יראו באגרות החוב כאילו נפרעו והונפקו מחדש ביום העוקב למועד הפרעון. היתרה, נכון ליום 31 בדצמבר 2014 הינה 1,264 מיליון ש"ח.

בנוסף נתנה החברה הלוואות ללא מועד פרעון לקנית השלום, שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2014 הינה כ-222 מיליון ש"ח אשר אינן צמודות למדד ונושאות ריבית בהתאם לתקנות מס הכנסה.

האשראי ליום 31 בדצמבר 2014 מוצג ונמדד בשווי הוגן במועד ההכרה לראשונה, על פי הערך הנוכחי של ההחזרים הצפויים. ההפרש בין השווי ההוגן שנמדד במועד ההכרה לראשונה לבין סכום ההלוואה שניתן בפועל, נזקף לקרן הון מעסקאות עם בעל שליטה, והינו בסך של כ-153 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2013 - כ-159 מיליון ש"ח).

על פרעון אגרות החוב יחולו המגבלות כדלקמן, כפי שנקבעו בדוח הדו"ח מחודש יולי 2009 על ידי מדרוג ואושרו על ידי הנאמן:

1. סכום שלא יפחת מ-130 מיליון ש"ח יפרע לאחר גמר פרעון אג"ח סדרה א' של קנית השלום.
2. סכום של כ-235 מיליון ש"ח יפרע מעודפי מזומנים שוטפים של קנית השלום ויחושב כ-EBITDA בניכוי תשלומים על חשבון קרן וריבית ובניכוי תשלומי המס.

(3) הסדרים מהותיים בין החברה לחברות מוחזקות

א. בין החברה לבין מספר חברות המוחזקות על ידה וחברות אחרות בקבוצה קיימים הסכמים, לפיהם זכאית החברה לדמי ניהול בשיעור קבוע מכלל הוצאותיהם של אותן החברות. בשנים 2014 ו-2013 קיבלה החברה דמי ניהול כאמור בסך כולל של כ-19,101 אלפי ש"ח וכ-18,721 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ב. בין החברה לבין מספר חברות המוחזקות על ידה קיימים הסכמים, לפיהם זכאית החברה לסכומים עבור קרן פחת ותחלופה להחלפתם ו/או תיקונם היסודי של מתקנים וציוד המשמשים את כלל השוכרים במקרקעין של החברה. בשנים 2014 ו-2013 קיבלה החברה תקבולים כאמור בסך כולל של כ-8,080 אלפי ש"ח וכ-4,592 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ג. בין החברה לבין מספר חברות המוחזקות על ידה, קיימים הסכמים, לפיהם זכאית החברה לסכומים עבור שכר דירה בגין שימוש החברות בשטחים בבעלותה. בשנים 2014 ו-2013 קיבלה החברה שכר דירה כאמור בסך כולל של 794 אלפי ש"ח ו-670 אלפי ש"ח.

ד. החברה העמידה למספר חברות המוחזקות על ידה הלוואות, ראה ביאור 10א לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2014 וסעיף ה(2) לעיל. הריבית והפרשי ההצמדה שנצברו בגין הלוואות אלה והוצגו בדוח על הרווח הכולל של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 ו-2013 הינם בסך כולל של כ-129 מיליון ש"ח וכ-144 מיליון ש"ח, בהתאמה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ה. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות: (המשך)

(3) הסדרים מהותיים בין החברה לחברות מוחזקות (המשך)

ה. החברה נושאת בהוצאות משרדיות, ביטוח, שכר ונלוות של עובדים בכירים בקבוצה (להלן - "הוצאות הקבוצה"). בין החברה לבין מספר חברות המוחזקות על ידה וחברות אחרות בקבוצה קיימות הסכמות, לפיהן זכאית החברה להחזר בגין סכומים ששולמו על ידה עבור החברות. בשנים 2014 ו-2013 קיבלה החברה תקבולים כאמור בסך כולל של כ-18,169 אלפי ש"ח וכ-18,033 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ו. בין החברה לחברות מוחזקות על ידה קיים הסכם, לפיו זכאיות החברות המוחזקות לשכר דירה, דמי ניהול ודמי חניה בגין שטחים שבבעלותם. בשנים 2014 ו-2013 שילמה החברה שכר דירה, דמי ניהול ודמי חניה כאמור בסך כולל של 3,559 אלפי ש"ח וכ-3,352 אלפי ש"ח בהתאמה.

ו. ערבויות:

(1) ביום 1 ביוני 2009 העמידה החברה לטובת בנק הפועלים ערבות בלתי מוגבלת בסכום בגין הלוואה שלקחה חברה בת. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2014 הינה כ-25.6 מיליון ש"ח.

(2) ביום 4 בפברואר 2011 העמידה החברה לטובת מוסד פיננסי אמריקאי ערבות בגובה ההלוואה שנלקחה על ידי ישות מאוחדת מוגבלת שלה, אשר ניתנת למימוש רק במספר מקרים מסוימים שהוגדרו בהסכם ההלוואה. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2014 הינה 491 מיליון ש"ח.

(3) ביום 1 בינואר 2012 העמידה החברה לטובת מוסד פיננסי אמריקאי, ערבות בגובה ההלוואה שנלקחה על ידי ישות מאוחדת מוגבלת שלה, אשר ניתנה למימוש רק במספר מקרים מסוימים שהוגדרו בהסכם ההלוואה. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2014 הינה 263 מיליון ש"ח.

(4) ביום 21 בספטמבר 2014 העמידה החברה לטובת מוסד פיננסי אמריקאי, ערבות בגובה ההלוואה שנלקחה על ידי ישות מאוחדת מוגבלת שלה, אשר ניתנה למימוש רק במספר מקרים מסוימים שהוגדרו בהסכם ההלוואה. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2014 הינה 191 מיליון ש"ח.

ז. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות:

לפרטים בדבר מגבלות חוזיות בהן התחייבה החברה ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2014.

ח. דיבידנדים מחברות מוחזקות במישרין על ידי החברה:

לחברות המוחזקות במישרין על-ידי החברה לא קיימות מגבלות חוזיות על חלוקת דיבידנדים.

ט. שעבדים:

(1) החברה התחייבה לתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים שלא תיצור שעבדים שוטפים על כלל נכסיה. כמו כן, התחייבה החברה לתאגיד בנקאי כי לא יצרה ולא תיצור שעבוד צף על כלל רכושה ונכסיה, בין שהינם בבעלותה ובין שיהיו בבעלותה לרבות על המוניטין והון המניות שלה וכן התחייבה שלא להתחייב בכל דרך שהיא ליצור שעבוד צף כאמור לעיל, ובלבד שבד בבד עם יצירתו תיצור שעבוד צף גם לטובת התאגיד הבנקאי.

(2) בחודש אוקטובר 2013 העמידה החברה ערבות בסך 100 מיליון ש"ח לטובת נאמן אגרות החוב של חברה בת (קנית השלום השקעות בע"מ), עבור מחזיקי אגרות החוב.

הערבות תעמוד בתוקף עד לפרעון מלא חובותיה של החברה הבת כלפי מחזיקי אגרות החוב או עד להפקדת סכום שמור של 50 מיליון ש"ח על ידי החברה הבת, לפי המוקדם.

(3) ליום 31 בדצמבר 2014 לחברה נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה שאינם משועבדים בסך של כ-5,244 מיליון ש"ח ויתרה בסך של כ-1,839 מיליון ש"ח משועבדים בשעבוד קבוע לשם הבטחת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2014 הינן בסך של כ-927 מיליון ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ט. שעבודים: (המשך)

(4) ליום 31 בדצמבר 2014 לחברה נכסים פיננסיים זמינים למכירה שאינם משועבדים בסך של כ-1,538 מיליוני ש"ח, ראה גם ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2014.

(5) בעניין קבלת הלוואות ע"י החברה ושעבוד נכסים של חברות בנות - ראה ביאורים 14ב(1) ו-21ב(5) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2014.

י. התקשרויות עם צדדים קשורים ובעלי עניין:

באשר להתקשרויות עם צדדים קשורים ובעלי עניין ראה ביאור 38 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2014.

כ. התחייבות תלויה:

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
1. תביעה נגד החברה וחברה מאוחדת	אם לא תאושר כתובענה ייצוגית - 4,561 ש"ח.	בחודש אוגוסט 2013, הוגשו למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל-אביב תביעה ובקשה 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 (זאת על אף שחלפה תקופת ששת (6) החודשים שנקבעה בדין להגשת תביעה לסעד הערכה).	החברה הגישה בקשה לסילוק על הסף של הבקשה וכן את תשובתה לבקשה והדין נקבע לחודש מרץ 2014.
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.	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.	בדיון חזר בו המבקש, לאור הערות בית המשפט, מבקשתו לסעד ביטול הצעת הרכש והחזרת המניות למסחר בבורסה.
		ביום 19 בפברואר 2015 דחה בית המשפט על הסף את הבקשה לסעד הערכה, יחד עם זאת, קבע בית המשפט כי אין בכך כדי לשלול תביעות בגין הטעיה או תרמית וצמצם את הדיון בבקשת האישור כתובענה ייצוגית לתחום זה בלבד.	
		להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטית, האפשרות שהבקשה לאישור התובענה כייצוגית תאושר ושהתביעה תתקבל, הינה בסבירות הנמוכה מ-50%.	

ל. פעילות מופסקת:

ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה. רווח מפעילות מופסקת (לאחר מס) הינו חלק החברה ברווחי החברות המוחזקות, אשר מומשו במסגרת הפעילות המופסקת.

לא. אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

באשר לאירועים מהותיים לאחר תאריך המאזן, ראה ביאור 40 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2014.

חלק ד'

פרטים נוספים על התאגיד



קבוצת עזריאלי

פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד ד

- תקנה 25א - מען רשום ד-1
- תקנה 10א - תמצית דוחות על תוצאות הפעולות של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2014 (באלפי ש"ח) ד-1
- תקנה 10ג - שימוש בתמורת ניירות ערך ד-2
- תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי ד-2
- תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות במישרין ובעקיפין בתקופת הדוח ד-2
- תקנה 13 - רווח של חברות בנות וקשורות מהותיות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) ד-2
- תקנה 20 - מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר/ הפסקת מסחר - מועדים וסיבות ד-3
- תקנה 21 - תשלומים לנושאי משרה בכירה ד-3
- תקנה 21א - השליטה בחברה ד-3
- תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה ד-3
- תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה ד-3
- תקנה 24א - הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים ד-4
- תקנה 24ב - מרשם בעלי המניות של החברה ד-4
- תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד (נכון למועד הדוח) ד-4
- תקנה 26א - נושאי משרה בכירה (נכון למועד פרסום הדוח) ד-9
- תקנה 26ב - מורשה חתימה של התאגיד ד-10
- תקנה 27 - רואי החשבון של החברה ד-10
- תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנון ד-10
- תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטוריון ד-10
- תקנה 29א - החלטות החברה ד-10
- פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה ד-10
- נספח א' ד-11

פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד

תקנה 25א - מען רשום

מספר חברה ברשם החברות: 51-096071-9
פקסימיליה: 03-6081380
דואר אלקטרוני: michalk@azrieli.com
תאריך הדוח: 16 במרץ, 2015

שם החברה: קבוצת עזריאלי בע"מ
כתובת: מרכז עזריאלי 1, תל אביב, 67021
טלפון: 03-6081400
תאריך הדוח על המצב הכספי: 31.12.2014

תקנה 10א - תמצית דוחות על תוצאות הפעולות של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2014 (באלפי ש"ח)

1-12/2014	10-12/2014	7-9/2014	4-6/2014	1-3/2014	הכנסות
5,660,407	1,286,304	1,467,531	1,463,174	1,443,398	ממכירות, מעבודות ומשירותים
1,471,111	379,995	373,146	358,874	359,096	מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
28,913	34,820	(10,443)	8,151	(3,615)	רווח(הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה
55,202	(23,352)	44,399	18,060	16,095	הכנסות מימון
67,989	41,647	2,681	7,565	16,096	אחרות
7,283,622	1,719,414	1,877,314	1,855,824	1,831,070	סה"כ הכנסות
					עלויות והוצאות
4,774,469	1,091,169	1,248,120	1,227,131	1,208,049	עלות ההכנסות ממכירות, מעבודות ומשירותים
329,110	86,661	87,607	77,107	77,735	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
664,579	173,975	169,432	160,251	160,921	מכירה ושיווק
189,788	56,705	42,153	43,584	47,346	הנהלה וכלליות
9,545	4,266	2,196	1,356	1,727	חלק בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
205,117	(3,489)	75,163	83,602	49,841	הוצאות מימון
12,664	(1,726)	10,014	1,299	3,077	אחרות
6,185,272	1,405,561	1,634,685	1,594,330	1,548,696	סה"כ עלויות והוצאות
1,098,350	311,853	242,629	261,494	282,374	רווח לפני מסים על ההכנסה
(312,316)	(94,463)	(72,165)	(62,011)	(83,677)	מסים על ההכנסה
786,034	217,390	170,464	199,483	198,697	רווח מפעילות נמשכת
73,505	-	(68)	61,450	12,123	רווח מפעילות מופסקת (לאחר מס)
859,539	217,390	170,396	260,933	210,820	רווח נקי לתקופה
849,487	212,552	170,224	257,706	209,005	מיוחס ל:
10,052	4,838	172	3,227	1,815	בעלים של החברה האם
859,539	217,390	170,396	260,993	210,820	זכויות שאינן מקנות שליטה

תקנה 10 - שימוש בתמורות ניירות ערך

ביום 8 בפברואר 2015, על פי דוח הצעת מדף להנפקה ורישום למסחר בבורסה של עד 700 מליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ב') חדשה ("דוח הצעת המדף"), שפרסמה החברה מכח תשקיף המדף, הוקצו כ-623 מליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') בתמורה לסך של כ-623 מליון ש"ח (כ-619 מליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה). תמורת ההנפקה תשמש את החברה, בין היתר, למחזור חוב פיננסי קיים ולצרכי מימון שוטפים, מעת לעת, בהתאם ליעדיה והתוכניות העסקיות של החברה. למועד הדוח טרם נעשה שימוש בתמורת ניירות הערך.

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי

ראה **נספח א'** לפרק זה.

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות במישרין ובעקיפין בתקופת הדוח

- א. בחודש יוני 2014 השלימה גרנית הכרמל להשקעות בע"מ את העסקה למכירת מלוא החזקותיה (100%) בחברת טמבור בע"מ לצד שלישי. לפרטים ראה סעיף 1.3.2.7 לפרק א' של דוח זה.
- ב. בחודש דצמבר 2014 התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקאות עם צדדים שלישיים, במסגרתן סופרגו חברה ישראלית להפצת גז בע"מ מכרה את מניותיה וזכויותיה בהלוואות בעלים שהעמידה לחברת ס. סופר בע"מ. לפרטים ראה סעיף 1.3.2.10 לפרק א' של דוח זה.

תאריך השינוי	מהות השינוי	שם החברה	שם המחזיק	הערות
יוני 2014	מכירת מניות חברה מאוחדת	טמבור בע"מ	גרנית הכרמל השקעות בע"מ	ראה סעיף 1.3.2.7 לפרק א' דוח זה
ספטמבר 2014	הקמת שותפות חדשה לצורך רכישת נכס	AG 8 WEST CENTRE LLC	קבוצת עזריאלי בע"מ	יחידות (LLC)
דצמבר 2014	מכירת מניות וזכויות בהלוואות בעלים של חברה מאוחדת	ס. סופר סולאר בע"מ	סופרגו חברה ישראלית להפצת גז בע"מ	ראה סעיף 1.3.2.10 לפרק א' של דוח זה

תקנה 13 - ריכוז של חברות בנות וקשורות מהותיות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

חברה המוחזקת	עיסוק עיקרי –	רווח (הפסד) באלפי ש"ח				הכנסות החברה מהחברה הקשורה		
		לפני הפרשה למס	אחרי הפרשה למס*	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית והפרשי הצמדה	דמי ניהול	ריבית והפרשי הצמדה
קנית השלום השקעות בע"מ	יזום, ניהול, בניה, רכישה והשכרה של מבני מסחר ומשרדים בישראל ובארה"ב. אחזקה בגרנית הכרמל	553,989	402,300	-	-	114,748	-	-
אינטרנשיונל קונסולטנטס (איקונסלט) בע"מ	יזום, בניה והשכרה של משרדים ומבני תעשייה	13,203	9,092	-	-	1,149	-	-
אוצם יזמות והשקעות בע"מ (1991)	יזום, בניה והשכרה של מבני מסחר. (אור יהודה ורמלה).	9,128	6,472	-	-	-	-	-
AG Galleria Office Buildings, LP	החזקה 90% מהזכויות בבניין משרדים הממוקמים ביוסטון, טקסס, ארה"ב הידועים בשם Galleria	(22,569)	(37,123)	-	4,971	-	-	-
גמל תשואה להשקעות בע"מ	יזום, ניהול, בניה, רכישה והשכרה של מבני מסחר ומשרדים בישראל	73,449	55,390	-	420	1,203	-	-
עצמה ושות' להשקעות מכבים בע"מ	יזום, ניהול, בניה, רכישה והשכרה של מבני משרדים בישראל	9,365	6,860	-	180	3	-	-
AG Plaza at Enclave	החזקה 100% מהזכויות בבניין משרדים ביוסטון, טקסס, ארה"ב - "Houston Dow Center".	11,730	7,929	-	-	18,892	-	-
AG 8 West Centre	החזקה 100% מהזכויות בבניין משרדים ביוסטון, טקסס, ארה"ב הידוע בשם "8 West Centre"	605	492	-	-	6,637	-	-
גרנית הכרמל השקעות בע"מ**	חברת החזקות פרטית המחזיקה, בין היתר, במניות סונול, סופרגו ו-GES	111,648	142,069	-	-	-	-	-
סונול ישראל בע"מ	ראה סעיף 11 לפרק א' דוח.	17,779	19,971	-	-	-	-	-
גיי.א.ס. גלובל אנזירומנטל סולושנס בע"מ	ראה סעיף 13.1.2 לפרק א'.	87,509	63,860	-	-	-	-	-
סופרגו חברה ישראלית להפצת גז בע"מ	ראה סעיף 13.1.1 לפרק א' דוח.	5,312	(6,093)	-	-	-	-	-
דרך הים התפלה (אחזקות) בע"מ	תכנון, מימון, הקמה, תפעול ותחזוקה של מתקן ההתפלה בפלמחים.	14,585	11,353	-	-	-	-	-

* לפני תוצאות על בסיס השווי המאזני.

** כולל קרן הון.

תקנה 20 - מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר/ הפסקת מסחר - מועדים וסיבות

א. מניות/ ניירות ערך

ב-12 בפברואר 2015 נפתח המסחר בבורסה סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ב') שהנפיקה החברה מכח דוח הצעת המדף שפורסם ביום 8 בפברואר 2015 (אסמכתא 2015-01-027136) בשווי נקוב של כ-623 מליון ש"ח.

ב. הפסקות מסחר

בתקופת הדוח לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך שהנפיקה החברה, למעט הפסקות מסחר הנהוגות בעת פרסום דוחות כספיים, ולמעט כמפורט להלן:

מועד	סיבת הפסקת המסחר	אסמכתא
9 ביולי 2014	הודעת ש. שלמה החזקות בע"מ בדבר הפסקת המשא ומתן למכירת סונול	2014-01-110676
9 ביולי 2014	הודעת החברה בצער על פטירתו של יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה, מר דוד עזריאלי	2014-01-110700

תקנה 21 - תשלומים לנושאי משרה בכירה

לפירוט התגמולים שניתנו בתקופת הדוח, כמפורט בתוספת השישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970, ראה סעיף 1 לפרק ה' לדוח זה - מממשל תאגיד.

תקנה 21א - השליטה בחברה

למועד פרסום הדוח, בעלת השליטה בחברה הינה Azrieli Holdings Inc ("עזריאלי החזקות"), שהינה חברה פרטית שהתאגדה לפי הדין הקנדי. עזריאלי החזקות מחזיקה במישרין ובעקיפין, באמצעות החזקתה במלוא הון המניות של חברת Nadav Investments Inc. ("נדב השקעות"), שהינה בעלת השליטה במישרין בחברה, בכ-55.62% נוספים מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ובכ-61.31% מזכויות ההצבעה בחברה. עד פטירתו בחודש יולי 2014, מר דוד עזריאלי ז"ל החזיק במישרין ובעקיפין בכ-44.77% ממניות עזריאלי החזקות ובכל זכויות ההצבעה בעזריאלי החזקות (בנאמנות גם עבור ילדיו). לאחר פטירתו של מר דוד עזריאלי ז"ל, מניות עזריאלי החזקות שהוחזקו על ידו הועברו לעזבונו, ושרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי מונו כ-3 הדירקטוריות של עזריאלי החזקות ושל נדב השקעות. כפי שנמסר לחברה, לאחר חלוקת עזבונו של מר עזריאלי ז"ל, עזריאלי החזקות צפויה להמשיך ולהחזיק, במישרין ובעקיפין, למעלה מ-50% מהון המניות של החברה, ורוב זכויות ההצבעה בעזריאלי החזקות יוקנו לשרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי. בנוסף לכך, בהתאם להסכם בעלי המניות בעזריאלי החזקות (בסעיף 3.5 לתשקיף המדף של החברה מיום 13 במאי, 2013 מתואר הסכם בעלי המניות האמור), לכל אחת משרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי תהיה הזכות למנות אחד משלושת הדירקטורים בדירקטוריונים של עזריאלי החזקות ונדב השקעות. לאור האמור לעיל, למועד פרסום הדוח, ה"ה שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי הן בעלות השליטה בחברה.

תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה

לפרטים בדבר עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה או תאגיד בשליטתה או חברה קשורה שלה התקשרו בהן, ראה סעיף 2 לדוח הממשל התאגידי של החברה המצורף כפרק ה' לדוח זה.

תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ראו דוח מיידי בדבר מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה שפרסמה החברה ביום 8 במרץ 2015 (אסמכתא מספר: 2015-01-045466), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה ("דוח החזקות בעלי עניין").

לפרטים אודות תרומת המניות על ידי עזריאלי החזקות לעמותת קרן עזריאלי (ישראל) ע.ר., עמותת הרשומה בישראל שהינה בעלת עניין בחברה, ראה דוח החזקות בעלי עניין.

תקנה 24א - הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

נכון ליום 31 בדצמבר 2014, הון המניות הרשום של החברה הינו 127,501,500 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ כל אחת, והון המניות המונפק של החברה הינו 121,272,760 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ.

תקנה 24ב - מרשם בעלי המניות של החברה

שם בעל המניות	מספר חברה/ ת"ז	מען	סוג מניות	כמות מניות	ע"נ
החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ	510356603	יהודה הלוי, 62, ת"א	רגילות 0.1 ש"ח ע"נ	121,272,760	0.1 ש"ח

תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד (נכון למועד הדוח)

להלן פרטים אישיים ומקצועיים לגבי הדירקטורים של החברה:

(1)	שם הדירקטור:	דנה עזריאלי, יו"ר דירקטוריון פעילה
	מספר זיהוי:	321657744
	תאריך לידה:	3 ביוני, 1967
	מענו להמצאת כתבי בי-דין:	מרכז עזריאלי 1 תל-אביב
	נתינות:	ישראלית
	חברות בועדות דירקטוריון:	לא
	דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	לא
	תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	יו"ר דירקטוריון פעילה
	המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	1 ביוני, 2010
	השכלה:	תואר ראשון בסוציולוגיה ואנתרופולוגיה מ- Swarthmore College; Juris Doctor במשפטים מ- Vermont Law School. חברה בלשכת עורכי הדין במדינת מסצ'וסטס, ארה"ב ובלשכת עורכי הדין בישראל.
	עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	סגן יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה; מכהנת כדירקטורית בחברות Nadav Investments Inc., Azrieli Holdings Inc. קנדן מגורים בע"מ (חברה בשליטתה), דן בריבוע בע"מ, קנדן אחזקה וניהול מבנים בע"מ, קנדן שירותי ניהול בע"מ וקנדן אחזקות בע"מ. יו"ר קרן עזריאלי ישראל, ע"ר ודירקטורית בקרן עזריאלי קנדה.
	קרבת משפחה לבעל ענין:	בעלת שליטה. לפרטים, ראו תקנה 21א' לעיל.
	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעלת כשירות מקצועית

(2)	שם הדירקטור:	שרון עזריאלי
	מספר זיהוי:	QI550845
	תאריך לידה:	4 באוגוסט, 1960
	מענו להמצאת כתבי בי-דין:	מרכז עזריאלי 1 תל-אביב
	נתינות:	קנדית
	חברות בועדות דירקטוריון:	לא
	דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	לא
	תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	לא
	המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	1 ביוני, 2010
	השכלה:	דוקטור במוזיקה מאוניברסיטת מונטריאול, תואר שני במוזיקה מאוניברסיטת מונטריאול, תואר ראשון באומנות ממכללת Vassar, תעודה מבית הספר Juilliard, תואר עמית מבית ספר לעיצוב של פרסונס.
	עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	זמרת אופרה, חזנית ואמנית; מנצחת על קהלים שונים. דירקטורית בגוף הקנדי Camp Kinneret Biluim ובקרבן עזריאלי ישראל, ע"ר. מכהנת כ- President of the Directors Board, McGill Chamber Orchestra, Opera Cares Foundation, Shir Chadash Synagogue.
	קרבת משפחה לבעל ענין:	בעלת שליטה. לפרטים ראו תקנה 21א' לעיל.
	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	לא

(3)	שם הדירקטור:	נעמי עזריאלי
	מספר זיהוי:	HB510031
	תאריך לידה:	26 בספטמבר, 1965
	מענו להמצאת כתבי בי-דין:	מרכז עזריאלי 1 תל-אביב
	נתינות:	קנדית
	חברות בועדות דירקטוריון:	לא
	דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	לא
	תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אין
	המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	1 ביוני, 2010
	השכלה:	דוקטור (D.Phil) בהיסטוריה בינלאומית מאוניברסיטת אוקספורד, אנגליה, Master International Affairs ביחסים בינלאומיים, מימון וכלכלה מאוניברסיטת קולומביה, ניו-יורק, תואר ראשון מאוניברסיטת פנסילבניה במדעי המדינה ולימודי רוסיה.
	עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	מנכ"ל ודירקטורית של קרן עזריאלי קנדה, עמותה קנדית ללא מטרות רווח. בעלים ומנהלת של חברות פרטיות זרות. דירקטורית בתאגידים: Canpro Investments Ltd., Banff Technologies Ltd., Omico Investments Ltd.
	קרבת משפחה לבעל ענין:	בעלת שליטה. לפרטים, ראו תקנה 21א' לעיל.
	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעלת כשירות מקצועית

(4)	<u>שם הדירקטור:</u>	<u>יוסף צ'חנובר</u>
	מספר זיהוי:	5991468
	תאריך לידה:	1 באוקטובר, 1933
	מענו להמצאת כתבי בי-דין:	מרכז עזריאלי 1 תל-אביב
	נתינות:	ישראלית
	חברות בועדות דירקטוריון:	כן, ועדת הביקורת, ועדת תגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת אכיפה (להלן: "כל הוועדות")
	דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	דירקטור בלתי תלוי
	תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אין
	המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	6 במאי, 2010
	השכלה:	דוקטורט בפילוסופיה מאוניברסיטת בוסטון, תואר שני במשפטים מהאוניברסיטה העברית, השלים לימודיו לקראת תואר שני במנהל עסקים באוניברסיטה העברית (חסר עבודת גמר), תואר שני במשפטים מאוניברסיטת ברקלי קליפורניה.
	עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	יועץ לקרן אתגר 2 באמצעות חברת עתידים ניהול קרנות בע"מ. דירקטור בהראל השקעות ביטוח ושירותים פיננסים בע"מ, במפעל הפיס ובמוזיאון ישראל. יושב ראש ומנכ"ל חברת עתידים ניהול קרנות וע.י.צ בע"מ. חבר בעמותות: קרן יעקב איסלר, מרכז דיין - אוניברסיטת תל אביב, קרן אלי ויזל, ע"ר
	קרבת משפחה לבעל ענין:	לא
	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	מומחה בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

(5)	<u>שם הדירקטור:</u>	<u>צפורה כרמון</u>
	מספר זיהוי:	51528933
	תאריך לידה:	7 בדצמבר, 1952
	מענו להמצאת כתבי בי-דין:	מרכז עזריאלי 1, ת"א
	נתינות:	ישראלית
	חברות בועדות דירקטוריון:	כן, בכל הוועדות.
	דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	בלתי תלוי
	תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אין
	המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	19 במאי, 2013
	השכלה:	בוגרת סוציולוגיה וחינוך, האוניברסיטה העברית בירושלים; מוסמכת מנהל עסקים, UCLA, קליפורניה, ארה"ב.
	עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	מנהלת ובעלים של חברת T.C. Exports Ltd ב-21 השנים האחרונות; דירקטורית בדלתא גליל תעשיות בע"מ.
	קרבת משפחה לבעל ענין:	אין
	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	מומחית ובעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית

<u>אפרים הלוי, דירקטור חיצוני</u>	(6) שם הדירקטור:
49871718	מספר זיהוי:
2 בדצמבר, 1934	תאריך לידה:
מרכז עזריאלי 1 תל-אביב	מענו להמצאת כתבי בי-דין:
ישראלית	נתינות:
כן (בכל הוועדות)	חברות בוועדות דירקטוריון:
דח"צ	דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:
לא	תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:
24 באוגוסט, 2010	המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:
מוסמך למשפטים - האוניברסיטה העברית בירושלים.	השכלה:
2003-2011 - ראש מרכז שאשא למחקרים אסטרטגיים באוניברסיטה העברית.	עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:
לא	קרבת משפחה לבעל ענין:
מומחה בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:
<u>ניב אחיטוב, דירקטור חיצוני</u>	(7) שם הדירקטור:
008115693	מספר זיהוי:
16 באוגוסט, 1943	תאריך לידה:
מרכז עזריאלי 1 תל-אביב	מענו להמצאת כתבי בי-דין:
ישראלית וקנדית	נתינות:
כן (בכל הוועדות)	חברות בוועדות דירקטוריון:
דח"צ	דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:
לא	תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:
24 באוגוסט, 2010	המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:
תואר ראשון במתמטיקה ובפיזיקה מהאוניברסיטה העברית. תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב. תואר שני במערכות מידע מאוניברסיטת תל אביב. תואר דוקטור בניהול (התמחות במערכות מידע) מאוניברסיטת תל אביב.	השכלה:
דקאן ביי"ס דן ללימודי הי-טק, המרכז ללימודים אקדמיים; נשיא מרכז אקדמי דן; מנהל אקדמי של המכון לחקר האינטרנט באוניברסיטת תל אביב; מנהל מכון הנרי קראון למחקר עסקים בישראל באוניברסיטת תל אביב; חבר ועדת השקעות במגדל ביטוח; דירקטור חיצוני באייס אוטו דיפו בע"מ; דירקטור חיצוני ברפק תקשורת ותשתיות בע"מ; דירקטור חיצוני בדיסקונט השקעות; פרופסור בניהול באוניברסיטת תל אביב; פרופסור אמריטוס באוניברסיטת תל אביב; חבר הנהלת תיאטרון בית לסין.	עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:
לא	קרבת משפחה לבעל ענין:
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:

שם הדירקטור:	אורן דרור	(8)
מספר זיהוי:	024973315	
תאריך לידה:	2 באוגוסט, 1970	
מענו להמצאת כתבי בי-דין:	מרכז עזריאלי 1 תל-אביב	
נתינות:	ישראלית	
חברות בועדות דירקטוריון:	כן (בכל הוועדות)	
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	דירקטור בלתי תלוי	
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	לא	
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	18 בנובמבר 2014	
השכלה:	בוגר כלכלה ומזרח אסיה באוניברסיטה העברית בירושלים. לימודי מחקר בתחומי הניהול והשיווק במשך שנתיים באוניברסיטת Waseda טוקיו יפן - בית הספר למסחר.	
עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	מנכ"ל חברת ליאת השקעות בע"מ; דירקטור בכיר וסמנכ"ל תחום חברות תקשורת - הנהלה איזורית מזרח תיכון במיקרוסופט אינטרנשיונל; דירקטור בכיר סמנכ"ל תחום חברות תקשורת - הנהלה איזורית מזרח תיכון במיקרוסופט ישראל; דירקטור בחברת אינקרדיפליי בע"מ ובחברת N.B.X. - E - SERVICE SOLUTIONS LTD	
קרבת משפחה לבעל ענין:	בן דוד מדרגה רביעית של הדירקטוריות דנה, שרון ונעמי עזריאלי.	
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	מומחה ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	

דירקטורים שתקופת כהונתם הסתיימה במהלך תקופת הדוח ובתקופה שלאחריה עד למועד הדוח:

מספר זיהוי	דוד עזריאלי ז"ל	מנחם עינן
GG146624	008995383	
מועד תחילת כהונה	23 באוגוסט 1990	משנת 1992
תאריך סיום כהונה	9 ביולי 2014 (עקב פטירתו)	28 בפברואר 2015 (סיום כהונה)

תקנה 26א': נושאי משרה בכירה של התאגיד למועד פרסום הדוח

שם	יובל ברונשטיין	אירית סקלר פילוסוף	ארנון תורן ¹	עופר אברם	מיכל קמיר	ישראל קרן	אברהם יעקובי	גלי גנה	רפי וונש ²	דור לב-רן ³
מספר זיהוי	024297996	025710542	054121678	024895229	022802110	003105657	052253747	059674770	028145738	029444668
תאריך לידה	24 במרץ 1969	31 באוקטובר 1973	14 ביולי 1957	7 באפריל 1970	29 ביוני 1967	17 בספטמבר 1947	31 במרץ 1954	2 ביוני 1965	15 בפברואר 1971	13 באפריל 1972
מועד תחילת כהונה	1 במאי 2013	1 במאי 2013	1 בנובמבר 2013	1 בינואר 2014	20 ביוני 2010	1 ביולי 2002	1 ביולי 1987	20 בספטמבר 2009	15 באוקטובר 2010	16 במרץ 2015
תפקיד שממלא בחברה/חברה בת/חברה קשורה או בבעל עניין	מנכ"ל החברה. מנכ"ל קנית השלום השקעות בע"מ. יו"ר דירקטוריון גרנית הכרמל וחברות בנות שלה החל מיום 1 במרץ 2015 (חלף מר מנחם עינן שסיים כהונתו).	סמנכ"ל כספים ואחראית לניהול סיכוני השוק בחברה	משנה למנכ"ל וראש תחום הקניונים	סמנכ"ל, ראש תחום המשרדים	יועצת משפטית, מוזכירת חברה וממונה על האכיפה הפנימית	מנכ"ל חברות הנכס גמל תשואה להשקעות בע"מ, עוצמה ושות' להשקעות - מכבים בע"מ, אורבן א.א.ר. בע"מ וחברת הניהול הרצליה ביזנס פארק תפעול בע"מ.	חשב ראשי בקבוצת עזריאלי בע"מ	המנכר הפנימי	מנהל פיתוח עסקי	סמנכ"ל הנדסה ובינוי
השכלה	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מהאוניברסיטה העברית; תואר שני במינהל עסקים, במסלול מימון וחשבונאות מהאוניברסיטה העברית. בעל רישיון בראיית חשבון C.P.A. (ISR)	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מהאוניברסיטה העברית. בעלת רישיון בראיית חשבון C.P.A. (ISR)	תואר ראשון בכלכלה וסוציולוגיה מהאוניברסיטה העברית.	בוגר משפטים וכלכלה אוניברסיטת חיפה; מוסמך מנהל עסקים אוניברסיטת חיפה	תואר ראשון במשפטים מאוניברסיטת תל אביב. מוסמך במשפט עסקי ניהול ושיווק ב Middlesex University, London	תואר ראשון בהיסטוריה כללית מאוניברסיטת תל אביב.	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה מאוניברסיטת בר- אילן. בעל רישיון בראיית חשבון (ISR) C.P.A.	תואר ראשון במנהל עסקים מהמכללה למנהל, תואר שני בביקורת פנימית ומנהל ציבורי מאוניברסיטת בר- אילן. מבקר פנימי מוסמך (CIA) משנת 2002 ומבקר מערכות מידע מוסמך (CISA) משנת 2001, מוסמך בסיכונים ובקרת מערכות מידע (CRISC).	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מהאוניברסיטה העברית בירושלים.	B.sc. מוסמך למדעים בהנדסה אזרחית
בעל עניין בחברה או קירבה משפחתית עם נושא משרה אחר בחברה או בעל ענין אחר בחברה	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
ניסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות	סמנכ"ל כספים בקבוצת עזריאלי בע"מ בשש השנים שקדמו למינויו כמנכ"ל	חשבת בקבוצת עזריאלי ב-13 שנים שקדמו למועד תחילת הכהונה.	מנהל תחום המשרדים בקבוצת עזריאלי, ומנכ"ל מרכז עזריאלי בתל אביב, בשש השנים שקדמו למינויו הנוכחי; דירקטור בחברת ורדינון נדל"ן והשקעות בע"מ.	עו"ד, שותפה במשרד הרצוג, פוקס, נאמן, עורכי דין. דירקטורית חיצונית ברימוני תעשיות בע"מ	מנהל נכסים, שיווק נכסים וניהול פרויקטים של לוגיסטיקה והקמת נכסים בקבוצת עזריאלי	חשב מנהל בקבוצת עזריאלי	שותף במשרד רואי חשבון רוזנבלום הולצמן משנת 1997.	סגן נשיא לאיזור קוויבק באלעד גרופ קנדה אינק. מנהל כספים באלעד גרופ קנדה אינק.	מהנדס ראשי בקבוצת עזריאלי	

1 ביום 1 ביוני 2014, שונתה הגדרת תפקידו של מר ארנון תורן, והחל מאותו מועד הינו משנה למנכ"ל קבוצת עזריאלי וראש תחום הקניונים. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מיום 22 במאי 2014 ומיום 1 ביוני 2014 (אסמכתאות: 01-070107-1 ו-01-080823-1, בהתאמה) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

2 ביום 11 בספטמבר 2014, עדכנה החברה, כי מר רפי וונש אשר מכהן כמנהל פיתוח עסקי בחברה, ימשיך לכהן בתפקידו זה, עד להודעה חדשה, זאת כתיקון להודעת החברה בדבר סיום כהונתו. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 11 בספטמבר 2014 (אסמכתא: 01-156309-1).

3 החברה פרסמה דיווח על כהונתו כנושא משרה בחברה החל מיום 16 במרץ 2015 בסמוך לפרסום דוח זה.

נושאי משרה בכירה שתקופת כהונתם הסתיימה במהלך תקופת הדוח ובתקופה שלאחריה עד למועד הדוח:

איל יוהן	
025523531	מספר זיהוי
מנהל בינוי והקמה	תפקיד שמילא בתאגיד
21 ביוני 2010	מועד תחילת כהונה
30 באפריל 2014	תאריך סיום כהונה

תקנה 26ב- מורשה חתימה של התאגיד

ראה סעיף 8 לפרק ה' לדוח זה - ממשל תאגידי.

תקנה 27 - רואי החשבון של החברה

רואי החשבון המבקרים של החברה הם בריטמן אלמגור זהר ושות', רואי חשבון, מרכז עזריאלי 1, תל אביב.

תקנה 28 – שינוי בתזכיר או בתקנון

לא בוצע שינוי בתקופת הדוח.

תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטוריון

ראה סעיף 4 לפרק ה' לדוח זה - ממשל תאגידי.

תקנה 29א - החלטות החברה

ראה סעיף 4 לפרק ה' לדוח זה - ממשל תאגידי.

פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה:

לתיאור ההסדרים החלים בגין פטור, שיפוי וביטוח לדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, ראה ביאור 38ד לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2014.

יובל ברונשטיין, מנכ"ל

דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 16 במרץ, 2015.

נספח א' – תקנה 11

רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי

השיעור ב-%										באלפי ש"ח			
שם החברה	סוג המניות	ע"כ כולל בש"ח של המניות	ע"כ כולל בש"ח מוחזקות	בהון	בהצבעה	סמכות למנות דירקטורים	עלות המניות המוחזקות	ערך ההשקעה בספרים (*)	יתרת ההלוואות מהחברה	אופן ההצגה בדוחות הכספיים	מדינת החברה	ההתאגדות של החברה	ני"ע הניתנים למימוש לזכויות בהון או לזכות הצבעה בחברה המוחזקות בידי החברה
חברות בהחזקה ישירה													
קניית השלום השקעות בע"מ	רגילות	114	113	99.1%	99.1%	99.1%	-	5,868,530	2,635,778 (**1)	חברה מאוחדת	ישראל	-	-
אינטרנשיונל קונסולטנטס (איקונסלט) בע"מ	רגילות	3,900	3,900	100%	100%	100%	30,307	60,997	32,366 (2)	חברה מאוחדת	ישראל	-	ללא הגבלת סכום בגין הלוואה שיתרתה למועד הדוח, כ-25 מיליון ש"ח
אוצם יזמות והשקעות (1991) בע"מ	הנהלה רגילות א' רגילות ב'	80 21,330,220 4,999	80 21,330,220 4,999	100%	100%	100%	-	121,097	283,355 (3)	חברה מאוחדת	ישראל	-	-
		21,335,299	21,335,299	100%	100%	100%	-						
AG Galleria Office Buildings LP (4)		-	-	100%	100%	-	71,064	140,167	-	חברה מאוחדת	ארה"ב	-	ערבות במספר מקרים שהוגדרו בהסכם ההלוואה
AG Plaza at Enclave (4)		-	-	100%	100%	-	54,979	108,523	91,975	חברה מאוחדת	ארה"ב	-	ערבות במספר מקרים שהוגדרו בהסכם ההלוואה
AG 8 West Center (4)		-	-	100%	100%	-	32,402	37,225	68,058	חברה מאוחדת	ארה"ב	-	ערבות במספר מקרים שהוגדרו בהסכם ההלוואה
חברות המוחזקות על ידי קניית השלום													
גרנית הכרמל השקעות בע"מ	רגילות	147,146,834		100%	100%		1,059,192	-	-	חברה מאוחדת	ישראל	-	-
גמל תשואה להשקעות בע"מ	רגילות	53,750,000	53,721,650	99.9%	99.9%		346	-	-	חברה מאוחדת	ישראל	-	-
עצמה ושות' להשקעות מכבים בע"מ	רגילות	16,100,000	16,091,764	99.9%	99.9%		112	-	39,627 (3)	חברה מאוחדת	ישראל	-	-
חברות המוחזקות על ידי גרנית הכרמל השקעות בע"מ													
סנוול ישראל בע"מ	רגילות	9,055	9,055	100%	100%	100%	287,730	-	-	חברה מאוחדת	ישראל	-	-
ג'י.א.אס גלובל אנדורמנטל סולושנס בע"מ	רגילות	17,304,169	17,304,169	100%	100%	100%	57,078	-	-	חברה מאוחדת	ישראל	-	-
סופרגו חברה ישראלית להפצת גז בע"מ	רגילות	252	252	100%	100%	100%	32,289	-	-	חברה מאוחדת	ישראל	-	-
דוד הים התפלה (אחזקות) בע"מ	רגילות	53,498,000	53,498,000	100%	100%	100%	87,089	-	-	חברה מאוחדת	ישראל	-	-

(*) הנתונים מתייחסים לחברות המוחזקות על ידי החברה במישרין בלבד.

- (1) בניכוי קרן הון
- (2) בניכוי קרן הון
- (3) שטרי הון בניכוי קרן הון
- (4) שותפות זרה

(**) פריטים נוספים לעניין הלוואת החברה לקניית השלום.

במסגרת דוח הדירוג של אגרות החוב (סדרה א') של קניית השלום, דירגה מידורג את אגרות החוב (סדרה א') של קניית השלום בדירוג Aa2 בהתחשב בשמירה גם על התנאים כדלהלן:

- א. ההלוואה מהחברה, בסכום שלא יפחת מ-130 מיליון ₪ תהא הלוואה נחותה, שמועד פירעונה, לרבות בגין קרן, ריבית והצמדה, יחול לאחר גמר פירעון אגרות החוב;
- ב. קניית השלום תלווה סכומים נוספים ברמת בכירות זהה לכלל חובותיה, בין מהחברה ובין מגופים שלישיים, בהיקפים שלא יעלו על 345 מיליון ₪. במידה והחברה תעביר את הסכומים האמורים, יהיו הנ"ל שווים בדרגת קדימות לכלל חובות קניית השלום האחרים והחוזר לא יהא כפוף למנגנון הפירעון שנקבע בשטר הנאמנות, לפיו יתרת החוב של קניית השלום לחברה תיפרע מעודפי מזומנים שוטפים של קניית השלום, למעט אם אישר הנאמן אחרת. לעניין זה "עודפי מזומנים" - EBITDA שתחושב בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, בניכוי תשלומים על חשבון קרן וריבית של אג"ח או חובות בנקאיים ולאחר תשלומי מס ("מנגנון ה-EBITDA").
- ג. יתרת המימון בסך 235 מיליון ₪ תועבר מהחברה כהלוואה הכפופה למנגנון ה-EBITDA, וסכום זה יתווסף ליתרת החוב הכפופה למנגנון ה-EBITDA.
- ד. מתזרים המזומנים הנובע ממיוש מניות גרנית הכרמל (לרבות מימוש, מימון מחדש וכו'), יפרעו ההלוואות ע"פ סדר הקדימות הבא: ראשית, חובות אשר אינם כפופים למנגנון ה-EBITDA, לאחר מכן הלוואות אשר כפופות למנגנון ה-EBITDA ולבסוף, ההלוואות הנחותות.

חלק ה'

ממשל תאגידי



קבוצת עזריאלי

פרק ה' – דוח ממשל תאגידי ה-1

חלק א' – היבטי ממשל תאגידי ה-1

1. תקנה 21 - תשלומים לנושאי משרה בכירה – 2014 ה-1

2. תקנה 22 – עסקאות עם בעל שליטה ה-3

3. נושאים נוספים בקשר עם השליטה בחברה ה-5

4. תקנה 29 ותקנה 29א – המלצות והחלטות הדירקטוריון ה-6

5. תגמול נושאי משרה בכירים ה-7

6. ביקורת פנים ה-8

7. רואה החשבון המבקר ה-10

8. מורשה חתימה עצמאי ה-11

9. תרומות ה-9

10. תוכנית אכיפה פנימית בחברה ה-12

חלק ב' - שאלון ממשל תאגידי ה-שגיאה! הסימניה אינה מוגדרת.

פרק ה' – דוח ממשל תאגידי

חלק א' – היבטי ממשל תאגידי

להלן יובאו פרטים בדבר הליכי הממשל התאגידי בחברה לשנת 2014, הכוללים הן נושאים הקשורים בממשל תאגידי בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדיווחים") והן שאלון ממשל תאגידי בהתאם לנוסח שנכלל במסמך הצעות תיקוני חקיקה בעניין שיפור הדוחות שפורסם על ידי רשות ניירות ערך ביום 16 במרץ 2014.

1. תקנה 21 - תשלומים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה – 2014

התגמולים שניתנו במהלך השנה שקדמה למועד פרסום הדוח לחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בתאגידי או בתאגידי שבשליטתו, בקשר עם כהונתם בתאגידי או בתאגידי בשליטתו, הינם כדלקמן (במונחי עלות שנתית לתאגידי, באלפי ש"ח, לתקופה של שניים עשר החודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 (כמפורט בתוספת השישית לתקנות הדיווחים)):

תגמולים					פרטי מקבל התגמולים			
סה"כ	אחר	תשלום מבוסס מניות (ב)	מענק	דמי ניהול (א)	שיעור החזקה בהון התאגידי	היקף משרה	תפקיד	שם
5,274		---	---	5,274 (ג)	---	100%	משנה פעיל ליו"ר הדירקטוריון ויו"ר גרנית הכרמל	מנחם עינן (1)
5,049 (ה)	---	---	2,520	2,529	(ד)	80%	יו"ר דירקטוריון החברה (לשעבר)	דוד עזריאלי ז"ל (2)
4,185	32 (ו)	384	520	3,249	---	100%	מנכ"ל החברה	יובל ברונשטיין (3)
3,125	---	436	200	2,489	---	100%	משנה למנכ"ל קבוצת עזריאלי וראש תחום הקניונים	ארנון תורן (4)
2,791			1,000	1,791	---	100%	מנכ"ל סופרגז חברה ישראלית לגז בע"מ	אייל חנקין (5)

(א) רכיב דמי הניהול כולל את הרכיבים הבאים: עלות דמי ניהול חודשיים, זכויות סוציאליות, הפרשות סוציאליות ונלוות כמקובל, החזקת רכב והחזר הוצאות תקשורת ואחרות.

(ב) משקף את ההוצאה שרשמה החברה הרלוונטית בשנת 2014 בגין הענקת יחידות פאנטום. לפרטים בדבר יחידות הפאנטום ראה ביאור 24. לדוחות הכספיים.

(ג) כולל רכיב שנתי קבוע בסך 1 מיליון ש"ח (צמוד למדד).

(ד) לפרטים אודות השליטה בחברה במועד הדוח ראה תקנה 21 לפרק ד' לדוח.

(ה) בהתאם להסכם הניהול של מר דוד עזריאלי ז"ל, מחושבים דמי הניהול והמענק השנתי, לחלק היחסי של השנה, על בסיס הדוחות השנתיים. בהתאם לכך, נזקפו בדוחות הכספיים הפרשות מתאימות בגין אומדן המענק השנתי עד לחודש יולי 2014 (מועד סיום הסכם הניהול).

(ו) משקף עדכון הוצאה בשנת 2014 בגין חודשי הסתגלות מעודכנים בעת פרישה.

(1) מר מנחם עינן - מר עינן כיהן עד ליום 28 בפברואר 2015 כדירקטור בחברה, כמשנה פעיל ליו"ר הדירקטוריון של החברה, כיו"ר פעיל של גרנית הכרמל וכדירקטור בחברות הבנות שלה. בינואר 2013 הודיע מר עינן כי הוא מוותר על הגמול שהיה משולם ואמור להשתלם לו בגין כהונתו כיו"ר גרנית. לפרטים בדבר הסכם הניהול עם מר עינן והתגמול לו הוא זכאי בגין שנת הדוח ובגין סיום כהונתו ראה ביאור 38. (5) לדוחות הכספיים. בסמוך לפני פרסום דוח זה התקשרה החברה עם מר עינן בהסכם ייעוץ. לפרטים ראו סעיף 16.6 לפרק א' לדוח זה.

(2) מר דוד עזריאלי – עד חודש יולי 2014, כיהן מר דוד עזריאלי ז"ל כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה. לפרטים בדבר הסכם הניהול של החברה עם חברות בבעלותו של מר עזריאלי ז"ל אשר היה בתוקף עד חודש יולי 2014 וסיומו ראה ביאור 38. (1) לדוחות הכספיים.

(3) מר יובל ברונשטיין - מר ברונשטיין מכהן כמנכ"ל החברה, באמצעות חברה בבעלותו. לפרטים בדבר הסכם הניהול עם מר ברונשטיין ראה סעיף 2.4 לחלק א' לדוח זימון אסיפה כפי שפורסם על ידי החברה ביום 6 ביוני 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-058431) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, וכן ביאור 38ג. (7) לדוחות הכספיים. לפרטים בדבר תגמול מבוסס מניות שהוענק למר ברונשטיין ראה ביאור 24א. לדוחות הכספיים.

(4) מר ארנון תורן - החל מיום 1 ביוני 2014, מכהן מר תורן כמשנה למנכ"ל קבוצת עזריאלי וראש תחום הקניונים (לאחר שקודם לכן כיהן כמנכ"ל קניוני עזריאלי), באמצעות חברה בבעלותו. בתמורה לשירותיו זכאי מר תורן לדמי ניהול חודשיים קבועים, צמודים למדד, אשר ליום 31 בדצמבר 2014 עמדו על סך של כ- 201 אלפי ש"ח, ולהטבות נלוות מקובלות, לרבות העמדת רכב (קבוצה 6), טלפונים סלולאריים, החזרי הוצאות והודעה מוקדמת בת 6 חודשים. בכל ההטבות נושאת החברה במלוא עלותן (לרבות עלות השימוש וגילום שווי המס). ביום 10 ביוני 2010 הוקצו למר תורן 82,454 יחידות פאנטום, במסגרת תוכנית הקצאת יחידות הפאנטום בחברה כמפורט בביאור 24א. לדוחות הכספיים, אשר שני שליש מהן מומש למועד הדוח.

(5) מר אייל חנקין – כפי שנמסר לחברה מסופרגז, החל מיום 1 בספטמבר 2010, מכהן מר חנקין באמצעות חברה בבעלותו כמנכ"ל סופרגז (לאחר שקודם לכן כיהן כמשנה למנכ"ל סופרגז כשמונה חודשים). בתמורה לשירותיו זכאי מר חנקין לדמי ניהול חודשיים קבועים, צמודים למדד, אשר ליום 31 בדצמבר 2014 עמדו על סך של כ- 144 אלפי ש"ח (התמורה האמורה, כוללת עלות רכב וכוללת שווי מס בגין השימוש ברכב), ולהטבות נלוות מקובלות, לרבות שימוש במכשיר סלולארי, החזר הוצאות וכן הודעה מוקדמת בת 90 ימים ובמקרה של סיום ההסכם על ידי מי מהצדדים, זכאות ל-6 תשלומים חודשיים בגובה התשלום האחרון של התמורה שבתוקף במועד הסיום. כמו כן, מר חנקין זכאי לבונוס שנתי בגין השנים 2013-2015 הנגזר מרווח תפעולי בפעילות הגפ"מ של סופרגז, בונוס שנתי הנגזר מהתוצאות העסקיות מפעילות הגז הטבעי ובונוס בגין הפעילות הסולארית בהתאם לקבוע בהסכם הניהול שנחתם עימו ואשר אלו מוגבלים בסכום שנתי מקסימאלי. בנוסף, קיבל מר חנקין בגין שנת 2014, בונוס חד פעמי בגין מכירת הפעילות הסולארית.

התגמולים שניתנו במהלך השנה שקדמה למועד פרסום הדוח לבעלי עניין בחברה שאינם נמנים בטבלה שלעיל, בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקיד בתאגיד או בתאגיד בשליטתו, הינם כדלקמן (במונחי עלות שנתית לתאגיד, באלפי ש"ח, לתקופה של שניים עשר החודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 (כמפורט בתוספת השישית לתקנות הדיווחים)):

תגמולים						פרטי מקבל התגמולים			
סה"כ	אחר	דמי ניהול (א)	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
807	(1,585) (ג)	2,392	---	---	---	(ב)	***100%	יו"ר דירקטוריון פעיל	דנה עזריאלי (6)
1,353	1,353 (ה)	---	---	---	---		---	דירקטורים בחברה (ד)	דירקטורים (7)

*** מובהר, כי הגב' דנה עזריאלי רשאית להמשיך בביצוע פעולות נוספות, לרבות פעילויות פילנתרופיות בהן היא מעורבת, מעת לעת, ובלבד שביצוען לא יפגע במילוי תפקידה בחברה.

(א) רכיב דמי הניהול לגב' דנה עזריאלי כולל את הרכיבים הבאים: עלות דמי ניהול חודשיים, זכויות סוציאליות, הפרשות סוציאליות ונלוות כמקובל, החזקת רכב והחזר הוצאות תקשורת ואחרות.

(ב) לפרטים נוספים בעניין השליטה בחברה ראה תקנה 21א' לפרק ד' לדוח.

(ג) בגין עדכון ביטול הפרשה להסתגלות בעת פרישה לאחר אישור הסכם חדש שיחול מ-1 בינואר 2015.

(ד) חמישה דירקטורים בלתי תלויים ושתי דירקטוריות בעלות שליטה.

(ה) תגמולים לדירקטורים.

(6) גב' דנה עזריאלי – עד למועד פטירתו של מר דוד עזריאלי ז"ל, בחודש יולי 2014, כיהנה גב' דנה עזריאלי כסגנית יו"ר דירקטוריון פעיל ליו"ר הדירקטוריון בחברה בהיקף משרה של 80%. החל מחודש יולי 2014, מכהנת גב' דנה עזריאלי כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה. לפרטים בדבר הסכם הניהול עם גב' דנה עזריאלי כסגנית יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה, אשר היה בתוקף במהלך כל שנת הדוח, ראה ביאור ג.38(2) לדוחות הכספיים. לפרטים בדבר הסכם הניהול של הגב' דנה עזריאלי כיו"ר דירקטוריון החברה, אשר נכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2015, ראה ביאור ג.38(2) לדוחות הכספיים ודוח העסקה מיום 20 בנובמבר 2014 (אסמכתא: 2014-01-199977) כפי שתוקן בימים 21 בדצמבר 2014 (אסמכתא: 2014-01-225993) ו-23 בדצמבר 2014 (אסמכתא: 2014-01-228996), בהתאמה, הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

(7) דירקטורים בחברה – בהתאם למדיניות התגמול של החברה, הגמול של דירקטורים חיצוניים ודירקטורים אחרים בחברה שאינם בעלי שליטה בחברה ושאינם מקבלים שכר או דמי ניהול כפי שיכחמו מעת לעת, יהיה הגמול בגובה "הסכום המרבי" לדירקטור, בהתאם לדרגת החברה כאמור בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ("תקנות הגמול") וסיווגו של אותו דירקטור. בנוסף, זכאים הדירקטורים להיכלל בפוליסת ביטוח נושאי משרה של החברה ויקבלו התחייבות לשיפוי, או שיפוי לפי היתר שיפוי ולקבל פטור מאחריות בכפוף להוראות חוק החברות. בשנת 2014 הגמול ששילמה החברה לכלל הדירקטורים הבלתי תלויים (שני דירקטורים חיצוניים ושלושה דירקטורים בלתי תלויים), הסתכם לסך של כ- 1,149 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור ג.38(10) לדוחות הכספיים. כמו כן, זכאים הדירקטורים להחזר הוצאות כמקובל בחברה ובהתאם לתקנות הגמול.

גמול לדירקטורים נוספים בחברה שהינם בעלי שליטה: בהתאם להחלטת הדירקטוריון והאסיפה הכללית מיום 6 במאי, 2010, התשלום לשאר הדירקטורים בחברה (נעמי עזריאלי ושרון עזריאלי), יהא גמול שנתי בסך של 65,000 ש"ח וגמול השתתפות בשיבה בסך של 2,300 ש"ח, כשסכומים אלה צמודים למדד המחירים לצרכן בהתאם להוראות תקנות הגמול. ביום 13 במאי 2013, אישר דירקטוריון החברה לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול של החברה, את המשך תשלום הגמול השנתי וגמול ההשתתפות האמור לנעמי עזריאלי ושרון עזריאלי באותם תנאים כמפורט לעיל. בנוסף, הוראות סעיפים 5(ב) ו-6(א) לתקנות הגמול בדבר החזר הוצאות לדירקטורים, לרבות טיסות, אש"ל ואירוח, יחולו גם לעניין דירקטוריות אלו, בשינויים המחויבים. ועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו מסגרת להוצאות כאמור, אשר נבחנת מעת לעת. בשנת 2014 הגמול ששילמה החברה לנעמי עזריאלי ושרון עזריאלי כאמור הסתכם לסך של כ- 204 אלפי ש"ח (לא כולל החזר הוצאות).

2. תקנה 22 – עסקאות עם בעל שליטה

להלן פרטים למיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה או תאגיד בשליטתה או חברה קשורה שלה התקשרו בהן בתקופת הדוח, ואשר הינן עדיין בתוקף במועד הדוח:

עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

• התקשרות בהסכם ניהול עם חברת ניהול בשליטתה של גב' דנה עזריאלי

ביום 28 בדצמבר 2014 אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה עם חברה בשליטתה של גב' דנה עזריאלי בהסכם ניהול באמצעותו מעמידה גב' דנה עזריאלי לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל. לפרטים ראה חלק ג' לדוח זימון אסיפה כפי שפורסם על ידי החברה ביום 23 בדצמבר 2014 (אסמכתא: 2014-01-228996) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, וכן ביאור ג.38(2) לדוחות הכספיים.

• גמול לדירקטוריות נוספות שהינן בעלות שליטה בחברה

גב' שרון עזריאלי וגב' נעמי עזריאלי, בעלות שליטה בחברה, זכאיות לגמול דירקטורים כפי שאושר על ידי הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה ביום 6 במאי 2010 ואושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 13 במאי 2013 (לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול של החברה). לפרטים ראה דוח מיידי שפורסם על ידי החברה ביום 14 במאי 2013 (אסמכתא: 2013-01-062026), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, תקנה 21 (7) וכן ביאור ג.38 (10) לדוחות הכספיים.

• ביטוח, פטור ושיפוי לבעלי שליטה בחברה:

גב' דנה עזריאלי, יו"ר דירקטוריון החברה, גב' נעמי עזריאלי, דירקטורית, וגב' שרון עזריאלי, דירקטורית, זכאיות להסדר ביטוח לו זכאים כלל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה. לפרטים ראה דוח מיידי שפורסם על ידי החברה ביום 14 במאי 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01062029). כמו כן, גב' דנה עזריאלי, גב' נעמי עזריאלי וגב' שרון עזריאלי זכאיות לכתב שיפוי שאושר על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 28 בדצמבר 2014. לפרטים ראה חלק ב' לדוח זימון אסיפה כפי שפורסם על ידי החברה ביום 23 בדצמבר 2014 (אסמכתא: 2014-01-228996), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

• תרומות לקרן עזריאלי (ישראל) ע"ר

למדיניות התרומות של החברה לקרן עזריאלי (ישראל) ע"ר ("קרן התרומות") שאושרה על ידי דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית בחודש מאי 2010, ולהבהרה למדיניות האמורה כפי שאושרה על ידי דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה) ביום 29 במרץ 2011, ראה ביאור ג.38 (8) לדוחות הכספיים וכן דיווחים מיידיים שפורסמו על ידי החברה ביום 30 במרץ 2011 (מס' אסמכתא: 2011-01-098874) וביום 20 בפברואר 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-046971), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. ביום 14 במרץ 2013, קבעה ועדת הביקורת של החברה כי משך הזמן שנקבע במקור על ידי האסיפה הכללית של החברה ביחס לתרומות החברה לקרן התרומות, קרי חמש שנים, הינו סביר בנסיבות העניין. לפרטים ראה דיווח המיידי של החברה מיום 14 במרץ 2013 (אסמכתא: 2013-01-005851). שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי עשויות להיחשב כבעלות עניין אישי בתרומה לקרן התרומות בשל כהונתן בדירקטוריון החברה ובוועד המנהל של קרן התרומות.

עסקאות זניחות

בתקופת הדוח הקבוצה ביצעה עסקאות זניחות עם בעלי שליטה בה או שלבעלי השליטה בה היה עניין באישורן, בעלות סוגים ומאפיינים בהתאם לנוהל עסקאות זניחות שאישר דירקטוריון החברה, כמפורט בביאור ג.38. לדוחות הכספיים, וביניהן:

- הסכמי שכירות עם צדדים קשורים: החברה, חברות בשליטתה של החברה וחברות קשורות שלהן, התקשרו בהסכמי שכירות עם שוכרים שלבעל השליטה ו/או למי מנושאי המשרה הבכירה בחברה עניין אישי בהתקשרות עימם, לפיהם משכירות החברות הנ"ל ו/או השכירו במהלך שנת 2014, במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק, שטחים בחלק מהנכסים המניבים של החברה. ההכנסות בגין השכירות האמורות הסתכמו בשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2014, לסך של כ- 950 אלפי ש"ח (כשלושה שוכרים, כולל קרן התרומות). ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בחנו בישיבותיהם ביום 22 בינואר 2015, כי התקשרויות אלה שנעשו במהלך שנת 2014, היו עסקאות זניחות הנעשות במהלך העסקים הרגיל של החברה ובתנאי שוק. לפרטים ראו ביאור ג.38. לדוחות הכספיים.

- **מועסקים בקבוצה הקשורים לבעלי עניין:** בתקופת הדוח, או חלקה הועסקו בקבוצה שלושה עובדים הקשורים לבעלי עניין בחברה (ואינם עולים כדי הגדרת "קרוב" בחוק ניירות ערך), בהסכמי העסקה שאינם חריגים ואף זניחים, בסך שנתי מצטבר כולל של כ- 1.3 מיליון ש"ח. למועד פרסום הדוח מועסק רק עובד אחד כאמור.

- **קשרים עם הקהילה:** מעת לעת תורמת החברה, בין בעצמה ובין באמצעות חברות הנמנות על חברות הקבוצה, תרומות ישירות וכן תרומות באמצעות קרן התרומות כמפורט בסעיף 2 לעיל. כמו כן למיטב ידיעת החברה תורמת קרן התרומות, לקהילה ולגופים או גורמים הנזקקים לסיוע, לרבות גופים כי יכול ולבעלי עניין בחברה זיקה אליהם, או שבעלי עניין בחברה חברים בהם בהתנדבות.

3. נושאים נוספים בקשר עם השליטה בחברה

3.1 הליך רה-אירגון

במסגרת תהליך ארגון מחדש של מבנה החברות בקבוצה ובעיקר מהלכים לאיחוד פעילויות דומות של הקבוצה אשר בוצעו בחברות אחרות וכן התייעלות בתפעולה השוטף של הקבוצה, התקשרה החברה, בחודש נובמבר, 2008, בהסכם עם נדב השקעות, לפיו העבירה נדב השקעות לחברה את מניותיה בחלק מחברות הקבוצה (AS IS) בתמורה להקצאת מניות בחברה ("הסכם הרה-אירגון"). למועד הדוח פקעה תקופת המגבלות מכח סעיף 104א' לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 לעניין מכירת מניות שהועברו.

בשל היותה חברה המאוגדת על פי הדין הקנדי חלים על נדב השקעות, בין היתר, בקשר לפעילותה או השקעותיה בישראל כללי המיסוי הקבועים באמנה בין מדינת ישראל לבין קנדה בדבר מניעת מסי כפל ומניעת התחמקות ממס לגבי מסים על הכנסה ועל הון ("האמנה"), לרבות לעניין מכירת מניות בחברות שעיקר נכסיהן מקרקעין. לצורך הבהרה ופרשנות של סעיפי האמנה הדנים בעניין זה, נקבעו במסגרת הסכם בין רשות המיסים בישראל, לבין החברה, קניית השלום ונדב השקעות, מחודש נובמבר 2008, הוראות והשלכות מס שונות לעניין מכירת מניות החברה, וזאת בהתאם לשיעור החזקותיה של החברה בנכסי מקרקעין בישראל.

בנוסף קבע ההסכם האמור הוראות לפיהן נדב השקעות לא תפעל לקבלת הטבות מס כלשהן בקנדה, שאינן בהתאם להוראות הדין בקנדה או האמנה, הוראות בדבר אפשרות ביטול ההסכם אם בעתיד ישונו באופן מהותי הוראות האמנה ו/או הוראות חלק ה' לפקודה, באופן שיש בו כדי להשפיע על אופן מיסוי המכירה וכן הוראות נוספות לפיהן בכל מקרה בו תהיה חבות מס בקנדה בגין מכירת המניות, לא יהיה בה כדי להשפיע על חבות המס הקבועה בהסכם. כל שינוי מבנה בהתאם להוראות החלק השני לפקודה המתייחס למניות החברה ו/או למניות קניית השלום יעשה אך ורק לאחר קבלת אישור מראש של מחלקת מיזוגים ופיצולים שברשות המסים.

3.2 תיחום פעילות

במסגרת הסכם הניהול עם גב' דנה עזריאלי, אחת מבעלות השליטה בחברה, התחייבה גב' דנה עזריאלי, כי כל עוד היא מעמידה שירותי ניהול לחברה ו/או לחברות הקבוצה, ובמשך תקופה נוספת של שישה (6) חודשים ממועד הפסקת העמדת שירותי הניהול, וכל עוד לא התקבלה החלטה אחרת על ידי דירקטוריון החברה, היא לא תפעל בתחומי הפעילות של החברה, כהגדרתם להלן, וזאת בדרך של רכישה, השקעה, ייעוץ, ניהול ו/או מתן שירותים, בין במישרין ובין בעקיפין.

לצרכי סעיף זה "תחומי הפעילות של החברה", משמע – (1) ייזום, אחזקה ו/או ניהול של מרכז מסחרי ו/או קניון בישראל, ששטחו עולה על 12,000 מ"ר שטח מסחרי להשכרה; ו/או (2) ייזום, אחזקה ו/או ניהול של שטחי משרדים להשכרה בישראל, ששטחם עולה על 8,000 מ"ר שטח מסחרי להשכרה; ו/או (3) ייזום, אחזקה ו/או ניהול של שטחי נדל"ן מניב בישראל, המשלבים שטחי מסחר ומשרדים, ששטחם עולה על 10,000 מ"ר שטח מסחרי להשכרה.

על אף האמור, העסקאות ו/או הנכסים ו/או הפרויקטים המפורטים להלן, לא ייחשבו כניצול הזדמנויות עסקיות של החברה על ידי גב' דנה עזריאלי: (א) החזקה בנכסים ו/או פרויקטים שהינם בבעלותה ו/או בשליטתה של גב' דנה עזריאלי, במישרין ו/או בעקיפין, נכון למועד תשקיף החברה; (ב) רכישה של עד 10% בנכסים שהינם בתחומי הפעילות של החברה, כאמור לעיל, ו/או רכישה של עד 10% בתאגיד המחזיק בנכסים כאמור, ובלבד שלא תהיה לגב' דנה עזריאלי מעורבות פעילה בניהול אותו נכס; (ג) רכישת החזקות בתאגיד אשר היקף נכסיו בתחומי הפעילות של החברה אינו עולה על 10% מסך היקף נכסיו, והיקף הכנסותיו מפעילות בתחומי הפעילות של החברה בשנה שחלפה למועד הרכישה אינו עולה על 10% מסך היקף הכנסותיו; (ד) החזקה בתאגיד כאמור בס"ק (ג) לעיל, גם אם לאחר הרכישה, אשר נעשתה בהתאם לאמור בס"ק (ג) לעיל, היקף הנכסים בתחומי הפעילות של החברה ו/או היקף הכנסותיו מפעילות בתחומי הפעילות של החברה עולה על 10% מסך היקף הכנסותיו; ו/או (ה) ביצוע עסקאות ו/או רכישת נכסים ו/או פרויקטים ו/או פעילויות בתחום הנדל"ן למגורים בישראל. לגב' דנה עזריאלי פעילות בתחום הנדל"ן בחו"ל והתחייבותה דלעיל חלה רק לגבי הפעילות בישראל.

יחד עם זאת, יובהר כי אם וככל שגב' דנה עזריאלי תרצה לפעול באחד או יותר מתחומי הפעילות של החברה, שאינם חלק מהעסקאות המפורטות לעיל, באופן בו עשויה להיווצר מניעה עסקית משפטית או אחרת לביצוע עסקאות ופעילויות מסוימות על ידי החברה ו/או חברות הקבוצה, הנה מתחייבת להציג בפני ועדת הביקורת של החברה את מתווה העסקה המוצעת. במקרה כאמור, היה וועדת הביקורת של החברה תחליט כי החברה אינה מעוניינת בעסקה המוצעת, אזי גב' דנה עזריאלי תהא רשאית לבצע את העסקה המוצעת, בין בעצמה ובין באמצעות חברות בבעלותה, מבלי שייחשב הדבר כניצול הזדמנות עסקית של החברה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת האמונים של דירקטור כלשהו בחברה, לפי סעיף 254 לחוק החברות.

4. תקנה 29 ותקנה 29א – המלצות והחלטות הדירקטוריון

לפרטים בדבר החלטות הדירקטוריון באשר לחלוקת דיבידנד ראה סעיף 4 לפרק א' של דוח זה וכן ביאורים 23 ו-40א. לדוחות הכספיים.

החלטות אסיפה כללית מיוחדת

לפרטים בדבר החלטות שאושרו במסגרת אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה, שהתקיימה ביום 28 בדצמבר 2014, ראו דיווח מיידי של החברה בדבר תוצאות אסיפה כללית מיום 28 בדצמבר 2014 (אסמכתא: 2014-01-232167).

החלטות החברה – תקנה 29א

בתקופת הדוח, ועד למועד פרסום הדוח, לא התקבלו החלטות חברה בנושאים המפורטים בתקנה 29א לתקנות הדיווחים, למעט כמפורט להלן:

לפרטים בקשר להחלטה להארכת כתיבי שיפוי ופטור לדירקטוריות שהינן בעלות שליטה בעקיפין בחברה שהתקבלה במועד הדוח ראו ביאור 38ד. לדוחות הכספיים.

5. תגמול נושאי משרה בכירים

מדיניות התגמול של החברה, אשר אושרה על-ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 11 בספטמבר 2013 ("מדיניות התגמול של החברה"), קובעת תכנית תגמול אישית לקבוצה מצומצמת של נושאי משרה בחברה, ובכלל זאת דירקטורים בחברה שהינם בעלי שליטה. כך, תנאי התגמול שאושרו למר דוד עזריאלי ז"ל כיו"ר פעיל לדירקטוריון החברה על-ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 20 ביוני 2013, היוו את מדיניות התגמול ליו"ר פעיל לדירקטוריון של החברה. בהתאם להוראות סעיף 267א(ה) לחוק החברות ולאור השינויים שחלו בהנהלת החברה לאחר פטירתו של מר דוד עזריאלי ז"ל, תוקנה מדיניות התגמול של החברה כך שתנאי הכהונה וההעסקה של גב' דנה עזריאלי כפי שאושרו על ידי ועדת התגמול, דירקטוריון ואסיפת בעלי המניות של החברה, יהוו את מדיניות התגמול ליו"ר פעיל לדירקטוריון החברה. בנוסף, תוקנה מדיניות התגמול של החברה באופן שהוסרו הוראות תגמול הנוגעות לתנאי תגמול לסגן פעיל ליו"ר דירקטוריון החברה וכן בוצעו תיקונים טכניים הנובעים מהשינויים המפורטים לעיל.

לפרטים אודות מדיניות התגמול של החברה ראו דוח מיידי לזימון אסיפה מיום 20 בנובמבר 2014 (אסמכתא: 2014-01-199977) כפי שתוקן בימים 21 ו-23 בדצמבר 2014 (אסמכתאות: 2014-01-225993 ו-2014-01-228996, בהתאמה) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. בישיבת ועדת התגמול מיום 15 במרץ 2015, ובישיבת הדירקטוריון מיום 16 במרץ 2015, נערך דיון בתנאי ההעסקה והתגמולים שניתנו לנושאי המשרה הבכירה בחברה ובעלי העניין בה בשנת 2014 המפורטים בתקנה 21 לפרק ה' לדוח זה, לגבי כל אחד מנושאי המשרה הבכירה ובעלי העניין האמורים בנפרד.

בפני חברי ועדת התגמול והדירקטוריון הוצגו מלוא הנתונים הרלוונטיים לגבי כל נושא משרה ובעל עניין (לרבות דירקטורים ודירקטוריות שהינן בעלות שליטה בחברה), בהתאם למדיניות התגמול שאושרה בחברה לצורך בחינת סבירות והוגנות תנאי ההעסקה של כל אחד מנושאי המשרה הבכירה ובעלי העניין בנפרד לאור מדיניות התגמול של החברה, לרבות תנאי העסקתו של כל אחד מנושאי המשרה ותחומי אחריותם בתקופת הדוח. כמו כן, בחן מבקר הפנים בחברה את ההתאמה של תנאי ההעסקה והתגמולים של נושאי המשרה למדיניות התגמול והציג את ממצאיו לדירקטוריון בסמוך לפני אישור הדוח השנתי.

דירקטוריון החברה קבע, לאחר שקיבל את המלצתה של ועדת התגמול ובחן את ממצאיו של מבקר הפנים, בין היתר, כי מכלול תנאי התגמול של נושאי המשרה תואמים את מדיניות התגמול של החברה. הדירקטוריון ציין, כי מנכ"ל סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ, נכלל בגילוי לפי תקנה 21 לתקנות הדוחות לאור היותו, במהלך תקופת הדיווח, נושא משרה בכירה בתאגיד בשליטת החברה, אף כי אינו מהותי לחברה. משכך, לאור העובדה, כי הוא אינו נכלל בהגדרת נושא משרה בכירה בחברה, ודירקטוריון החברה לא נדרש לאשר את תנאי התגמול שלו, שכן אלה אושרו בסופרגז, לא חלות עליו הוראות מדיניות התגמול של החברה. כמו כן, הדירקטוריון ציין כי נמסר לו, שחלק מהתגמול לשנת 2014 כולל מענק חד פעמי (מעבר למענק בהתאם להוראות הסכם ההעסקה) אשר העניקה לו סופרגז לאור תרומתו לעסקת מכירת הפעילות הסולרית של סופרגז כמפורט בסעיף 1.3.2.10 לפרק א' לדוח זה. בהתאם, להערכת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, התגמולים שניתנו לנושאי המשרה 1-4 כמפורט בתקנה 21 ונושאי המשרה המפורטים בתקנה 22 לעיל תואמים את מדיניות התגמול של החברה וביחס למנכ"ל סופרגז, מר חנקין, (נושא משרה 5 בתקנה 21 לעיל) ציין דירקטוריון החברה כי התגמולים הינם סבירים והוגנים.

6. **ביקורת פנים**

בשנת 2010 אימצה החברה נוהל ביקורת פנימית ("נוהל הביקורת הפנימית"), שמטרתו להגדיר את מעמדה ותחומי פעילותה של הביקורת הפנימית בחברה, וכן את הדרכים והאמצעים למילוי משימותיה. נוהל זה אושר על ידי ועדת הביקורת, בישיבתה מיום 15 בנובמבר 2010 ועל ידי דירקטוריון החברה, בישיבתו מיום 24 בנובמבר 2010.

זהות המבקר הפנימי: מר גלי גנה, רואה חשבון, מונה לתפקיד מבקר הפנים של החברה וחברות הקבוצה (למעט גרנית הכרמל) והחל את כהונתו בחברה בחודש נובמבר 2009. החל משנת 2013, לאחר הפיכתה של גרנית הכרמל לחברה פרטית, לא מכהן בה מבקר פנימי נפרד. בכל אחת מהחברות הבנות המהותיות של גרנית הכרמל מכהן מבקר פנימי חיצוני נפרד מהמבקר הפנימי של החברה.

עמידת המבקר הפנימי בדרישות חוקיות: למיטב ידיעת הנהלת החברה, בהתאם להצהרת מבקר הפנים, הוא עומד בדרישות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית").

החזקה בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה: נכון למועד דוח זה, כפי שמסר מבקר הפנים לחברה, הוא אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או גוף קשור אליה.

קשרי המבקר הפנימי עם החברה או עם גוף הקשור אליה: למיטב ידיעת הנהלת החברה, כפי שמסר מבקר הפנים לחברה, אין למבקר הפנים קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה ואין בקשרים עסקיים אחרים של מבקר הפנים בכדי ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנים בחברה.

תפקידים נוספים של המבקר הפנימי בחברה: מבקר הפנים הינו ספק שירותים חיצוני לחברה מטעם משרד רוזנבלום-הולצמן ושות' רו"ח. בהתאם לנוהל הביקורת הפנימית, המבקר ועובדי הביקורת לא ימלאו בחברה תפקיד נוסף על הביקורת הפנימית. נכון למועד הדוח, מלבד תפקידו כמבקר הפנים של החברה, אין למבקר הפנים מועסק על ידי החברה או מעניק לה שירותים חיצוניים נוספים.

תפקידים אחרים של המבקר הפנימי מחוץ לחברה: מר גלי גנה הינו שותף במשרד רוזנבלום-הולצמן ושות' רו"ח.

דרך מינוי המבקר הפנימי: מר גלי גנה מונה לכהן כמבקר הפנימי של החברה על ידי מנכ"ל החברה בחודש נובמבר 2009, ואושר על ידי ועדת הביקורת של החברה ביום 15 בנובמבר 2010, לאחר בחינה מעמיקה של השכלתו, כישוריו וניסיונו רב השנים בביקורת פנים תוך התייחסות לחובות, לסמכויות ולתפקידים המוטלים על המבקר הפנימי בהתאם לדין.

מר גנה נמצא מתאים לכהן כמבקר הפנימי של החברה, בין היתר בהתחשב בהיקף פעילותה ומורכבותה של החברה. במסגרת נוהל הביקורת הפנימית שאושר על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה בחודש נובמבר 2010, ימנה דירקטוריון החברה את המבקר הפנימי ויקבע את מעמדו ותנאי שכרו.

זהות הממונה על המבקר הפנימי: הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו, למועד הדוח, יו"ר דירקטוריון החברה, תוך תיאום עם ועדת הביקורת של החברה.

תוכניות הביקורת: על פי נוהל הביקורת הפנימית, המבקר הפנימי מגיש הצעה לתכנית עבודה שנתית בתיאום עם יו"ר הדירקטוריון ועם מנכ"ל החברה. על ועדת הביקורת לדון בתכנית ולאשרה, ולאחר מכן מועברת התכנית לאישור הדירקטוריון. בחודש אוגוסט, 2012, אימצה ועדת הביקורת את דוח המבקר הפנימי בדבר סקר סיכונים רב שנתי, על פיו קבעה ועדת הביקורת תוכנית רב שנתית לקביעת יעדי הביקורת, אשר תשמש כמתווה לקביעת תוכנית העבודה השנתית של הביקורת הפנימית. תוכנית הביקורת של המבקר הפנימי הינה תוכנית שנתית, הנגזרת מתכנית עבודה רב שנתית, בין היתר על פי השיקולים הבאים: פוטנציאל ליעילות וחסכון, סיכונים טבועים בפעילותה של החברה, רגולציה ותקנות החלות על החברה ונקודות תורפה הנראות לדירקטוריון החברה, להנהלה או למבקר הפנים באופן שוטף.

תכנית העבודה השנתית של הביקורת הפנימית כוללת גם ביצוע ביקורת על מעקב ישום המלצות המבקר הפנימי וועדת הביקורת על-ידי הנהלת החברה. הביקורת מתבצעת על-פי התכנית בביקוח המבקר הפנימי ומותאמת, על-פי התפתחויות וממצאים המתגלים במהלך הביקורת. תכנית העבודה מותירה בידי המבקר שיקול דעת לשינוי בנושאים המבוקרים לאחר דיון בנושא עם הגורמים הרלוונטיים.

בישיבת דירקטוריון החברה מיום 22 בינואר 2015, אושרה תכנית הביקורת לשנת 2015, לאחר שהוצגה על ידי מבקר הפנים בפני דירקטוריון החברה, לאחר המלצות ועדת הביקורת מחודש ינואר 2015, לאשר את התכנית ובהתאם לתכנית הרב שנתית.

עסקאות מהותיות: מבקר הפנים מקבל זימון, לרבות חומר רקע, לישיבות ועדת הביקורת של החברה בהן נבחנות ומאושרות עסקאות, כאמור בסעיף 270 לחוק החברות, התשנ"ט-1999. לבחירתו, לאחר שקיבל פרטים נאותים, הוא נוכח בישיבות או מתעדכן לגביהן. כמו-כן, מבקר הפנים מקבל, לפי דרישתו, פרוטוקולים של ישיבות דירקטוריון החברה בהן אושרו עסקאות כאמור.

ביקורת של תאגידים מוחזקים: מבקר הפנים משמש גם כמבקר הפנים של חברות הבנות בקבוצה למעט בקבוצת גרנית הכרמל. תוכנית הביקורת מתייחסת אף לתאגידים מוחזקים מהותיים של החברה בהם לא מונה מבקר פנימי, לרבות בחו"ל.

היקף העסקת המבקר הפנימי: היקף העסקת המבקר הפנימי אושר על ידי ועדת הביקורת בהתאם לתכנית הביקורת שאושרה על ידה. בשנת 2014 הסתכמו שעות הביקורת הפנימית בחברה ובחברות המוחזקות על ידה (למעט גרנית הכרמל) בכ- 1,000 שעות (כולל פעילויות בחו"ל). בידי ההנהלה האפשרות להרחיב את היקף ההעסקה בהתאם לנסיבות.

להערכת החברה, היקף עבודת המבקר הפנימי לשנת 2014 הינו נאות.

היקף השעות לעבודת הביקורת בחברה ובחברות הבנות נקבע בהתאם לתוכנית הביקורת המוצעת על ידי המבקר הפנימי בשיתוף ההנהלה ומאושרת על ידי ועדות הביקורת של הדירקטוריונים השונים. היקפה השנתי של תוכנית הביקורת בקבוצת גרנית הכרמל עומד על כ- 1,100 שעות עבודה.

בהתאם לנוהל הביקורת הפנימית, לא תעלה תקופת כהונתו של מבקר פנים בחברה על שש שנים, אלא אם קיבלו ועדת הביקורת והדירקטוריון החלטה אחרת.

תקנים מקצועיים מנחים בביצוע הביקורת: המבקר הפנימי וצוות העובדים הכפופים לו, מבצעים את עבודת הביקורת תוך הקפדה על אמות מידה הכרחיות לקיום ביקורת מקצועית, מהימנה, עצמאית ובלתי תלויה בגורם המבוקר. בהתאם למידע שנמסר להנהלת החברה על-ידי המבקר הפנימי, דוחות הביקורת נסמכים על ממצאי הביקורת והעובדות המתועדות בביקורת מבוצעות על פי תקנים מקצועיים מקובלים בהתאם להנחיות מקצועיות בתחום הביקורת הפנימית, לרבות תקנים של איגוד המבקרים הפנימיים בישראל (IIA) ובהתאם לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 וחוק החברות. הדירקטוריון הסתמך על דיווחיו של המבקר הפנימי בדבר עמידתו בתקנים המקצועיים לפיהם הוא עורך את הביקורת.

גישה חופשית למבקר הפנימי: למבקר הפנימי של החברה גישה חופשית, בלתי מוגבלת ובלתי אמצעית, בתיאום, למסמכים, למידע ולמערכות המידע הרלבנטיות של החברה, וכן של חברות מוחזקות, לרבות נתונים כספיים, וכן מעמד עצמאי. המבקר הפנימי מתחייב לשמור בסודיות, לא למסור לאחרים ולא לעשות כל שימוש לצורך עצמי או לצורך אחרים בכל מידע הנוגע לחברה.

דין וחשבון המבקר הפנימי: דוחות הביקורת הפנימית מוגשים בכתב ונדונים באופן שוטף עם הנהלת החברה והמנכ"ל. המועדים בהם הוגש דין וחשבון על ממצאי המבקר הפנימי למנהל הכללי הינם: 4 בפברואר 2014, 9 במרץ 2014 (שלושה דוחות), 7 באוגוסט 2014 ו-18 בינואר 2015 (שני דוחות). המועדים בהם התקיים דיון בועדת הביקורת בממצאי המבקר הפנימי, הינם כדלהלן: 19 בפברואר 2014, 16 במרץ 2014 (שלושה דוחות), 17 באוגוסט 2014 ו-22 בינואר 2015.

הערכת דירקטוריון החברה את פעילות המבקר הפנימי: להערכת דירקטוריון החברה כישורי המבקר הפנימי וצוותו, היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותוכנית עבודתו הינם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה. ביום 9 בפברואר 2015, קיים יו"ר ועדת הביקורת ישיבה עם המבקר הפנימי של החברה, ללא נוכחות הנהלת החברה, לצורך דיון בעבודתו של המבקר הפנימי ומצא, כי לא חלות מגבלות על עבודתו כאמור.

תגמול המבקר הפנימי: התשלום למבקר הפנימי של החברה וחברות בנות בישראל נעשה על פי שעות עבודה בפועל ובהתאם לתכנית העבודה שאושרה על ידי ועדת הביקורת והתקדמות בעבודת הביקורת של כל נושא ונושא. בתחילת כל שנה מגיש המבקר הצעה לתוכנית ביקורת שנתית, שתכלול מסגרת שעות מתוכננת.

ועדת הביקורת קובעת את תוכנית הביקורת ואת מכסת השעות. המבקר לא יחרוג ממכסת השעות ללא אישור של ועדת הביקורת. במקרה שיוטלו על המבקר משימות נוספות במהלך שנת הביקורת – תקבע ועדת הביקורת את מכסת השעות למשימות הנוספות.

בשנת 2014 עלות שכר טרחת המבקר הפנימי וצוותו, הסתכמה לכ- 200 אלף ש"ח (בתוספת מע"מ). עלות הביקורת הפנימית בקבוצת גרנית הכרמל לשנת 2014, כולל עלות גורמי חוץ, הסתכמה לסך של כ-484 אלפי ש"ח.

להערכת החברה, בשל העובדה שהתגמול הינו על בסיס שעות עבודה, אין בתגמול האמור כדי להשפיע על הפעלת שיקול הדעת המקצועי של מבקר הפנים. החברה קבעה כמדיניות חיונית את עצמאות הביקורת הפנימית ולכן, המבקר הפנימי אינו תלוי כלל בחברה ובהנהלתה.

7. רואה החשבון המבקר

זהות המבקר

רואי החשבון המבקרים הראשיים של החברה והחברות המוחזקות (למעט גרנית הכרמל) הינם פירמת רואי החשבון בריטמן אלמגור זהר ושות', רואי חשבון ("המבקר").

יצוין כי הפירמה שוכרת משרדים מהחברה במרכז עזריאלי בתל-אביב בסכומים שאינם מהותיים לחברה. עם זאת על מנת להבטיח שלא תיפגע אי תלותו נטל המבקר (במסגרת הסכמה עם רשות ניירות ערך) על עצמו פרמטרים שייבחנו מעת לעת בקשר עם ההתקשרות, לרבות בקשר עם מסוימות תנאי הסכם השכירות ואי שינוי שלהם; הסכמי שכר טרחה בכתב ובתנאי שוק; הפרדה בין זהות נותני השירותים למקבלי ההחלטות בקשר להסכם השכירות; מגבלות בקשר עם התחשבות בין הסכם השכירות והשירותים והסכמה כי במקרה של חילוקי דעות יפעל המבקר לסיום כהונתו. החברה מאשרת מדי שנה עם המבקר את קיומם של פרמטרים אלה ותקפותם.

שכר המבקר

בשנים 2013 ו-2014 הסתכם שכר טרחת רואי החשבון בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס ובגין שירותי יעוץ כדלקמן:

2014:		שירותים אחרים		שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס		סה"כ	
חברה	מבקר	אלפי ש"ח	שעות	אלפי ש"ח	שעות	אלפי ש"ח	שעות
קבוצת עזריאלי בע"מ	בריטמן אלמגור זהר ושות', רואי חשבון	1,345	8,300	-	-	1,345	8,300
גרנית הכרמל	סומך חייקין KPMG (רואי חשבון מבקרים)	1,780	12,000	760	2,000	2,540	14,000
2013:		שירותים אחרים		שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס		סה"כ	
חברה	מבקר	אלפי ש"ח	שעות	אלפי ש"ח	שעות	אלפי ש"ח	שעות
קבוצת עזריאלי בע"מ	בריטמן אלמגור זהר ושות', רואי חשבון	1,425	9,220	-	-	1,425	9,220
גרנית	סומך חייקין KPMG (רואי חשבון מבקרים)	2,000	13,700	600	2,000	2,600	15,700

קביעת שכר המבקר

דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת של החברה, הוסמך בתקנון החברה לקבוע את שכרו של רואה החשבון המבקר. שכר הטרחה נקבע על בסיס העבודה הנדרשת ונסיון העבר, תוך התאמתו לשינויים ברגולציה ובהיקף העבודה, להתפתחות החברה ולאירועים אשר חלו במהלך השנה החולפת. בהתאם, אישר דירקטוריון החברה ביום 16 במרץ 2015 עדכון לשכר המבקר לשנת 2015, לאחר קבלת המלצתה של ועדת הביקורת.

8. מורשה חתימה עצמאי

נכון למועד פרסום הדוח, אין לחברה מורשה חתימה עצמאי.

9. תרומות

לחברה מחויבות עמוקה לשיפור וקידום הקהילה בישראל. האחריות החברתית, ההשתלבות והנתינה לקהילה, הינם יעדים אסטרטגיים המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית העבודה העסקית של החברה, אשר מקצה משאבים כספיים לנושא בתכנית העבודה השנתית, בעיקר על פי הסכם התרומות כמפורט בסעיף 2 לפרק זה.

במהלך שנת 2014 תרמה החברה, בעצמה ובאמצעות חברות מאוחדות (לא כולל גרנית הכרמל), תרומות בכסף ובמוצרים מוגמרים בשווי כולל של כ- 16 מליון ש"ח.

בדבר החלטות שקיבלה החברה בקשר עם מדיניות התרומות שלה, באמצעות קרן עזריאלי (ישראל) (ע"ר), ראו תקנה 22 לעיל וביאור ג38. (8) לדוחות הכספיים.

10. תוכנית אכיפה פנימית בחברה

בשנת 2012 אימצה החברה תוכנית אכיפה פנימית. במסגרת תוכנית האכיפה הפנימית, מינה דירקטוריון החברה ועדת דירקטוריון ייעודית לנושא האכיפה הפנימית בחברה ("ועדת האכיפה") אשר קיימה מסכת דיונים לגבי התאמות נדרשות במתווה אכיפה ונוהל מערך אכיפה לצרכי החברה, למבנה הייחודי של החברה ולתחום פעילותה. בשנת 2012 מינה דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת האכיפה את עו"ד מיכל קמיר, היועצת המשפטית ומזכירת החברה, כממונה על האכיפה הפנימית בחברה.

במסגרת תוכנית האכיפה, עדכנה ואימצה החברה מספר נהלים בקשר עם הממשל התאגידי בחברה, אשר מהווים חלק ממערך אכיפה כולל בחברה, לרבות: (א) נהל עבודת הדירקטוריון וועדותיו; (ב) נהל איתור עסקאות עם בעלי עניין; (ג) נהל דיווחים מיידיים (לבחינת המהותיות והצורך בהגשת דיווח מיידי בקרות אירועים שונים); (ד) נהל סיווג עסקאות חריגות וזניחות; (ה) נהל מידע פנים; (ו) נהל עובדים מתריעים; (ז) קוד אתי; (ח) נהל החזקות נושאי משרה; (ט) נהל אשכול חברות; וכן נהלים נוספים שנועדו לתמוך ולהסדיר את עבודת האורגנים השונים בחברה והנהלתה.

בשנת 2014 יישמה החברה את תוכנית האכיפה ופעלה בהתאם לה ובמסגרת זו אף קיימה את יום ההדרכה השנתי המרכזי עדכונים רלוונטיים למנהלים ועובדים בקבוצה. דוח לשנת 2014 ותוכנית אכיפה לשנת 2015 נמסרו מאת הממונה לועדת האכיפה ביום 19 בפברואר 2015 ולדירקטוריון החברה ביום 16 במרץ, 2015.

חלק ב' - שאלון ממשל תאגידי¹

למען הסר ספק יובהר כי השאלון אינו בא למצות את כל היבטי הממשל התאגידי הרלוונטיים לחברה, אלא עוסק במספר היבטים בלבד; לצורך קבלת מידע נוסף, יש לעיין בדיווחי החברה, לרבות בדוח תקופתי זה.

עצמאות הדירקטוריון		
לא נכון	נכון	
	✓	1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א.א(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא(נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים): דירקטור א': פרופ' ניב אחיטוב. דירקטור ב': מר אפרים הלוי. מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.
		2. שיעור ² הדירקטורים הבלתי תלויים ³ המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 5/8. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון ⁴ התאגיד ⁵ : _____. ☒ לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).
	✓	3. בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).
	✓	4. כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים ⁶ למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.
	✓	5. כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" - האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה: □ כן □ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.
✓		6. בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) - יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור: זהות: גב' סטפאני עזריאלי; אינה בעלת תפקיד בתאגיד, אשתו של מר דוד עזריאלי ז"ל. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: □ כן ☒ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). שיעור נוכחותו ⁷ בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____. נוכחות אחרת: הגב' סטפאני עזריאלי התלוותה מעת לעת לבעלה, יו"ר הדירקטוריון לשעבר, מר דוד עזריאלי ז"ל, לישיבות הדירקטוריון, וכעת מתלווה לבנותיה, דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון, נעמי ושרון עזריאלי, דירקטוריות, אולם לא לקחה ואינה לוקחת חלק פעיל בדיונים.

¹ בהתאם לנוסח שנכלל במסמך הצעות תיקוני חקיקה בעניין שיפור הדוחות שפורסם על ידי רשות ניירות ערך ביום 16 במרץ 2014.

² בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

³ לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

⁴ לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

⁵ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

⁶ לעניין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא "חשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן כנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד חשב כ"כפיפות" לעניין שאלה זו.

⁷ תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

כשירות וכישורי הדירקטורים		
לא נכון	נכון	
	✓	7. בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה - קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה) ⁸ . אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין -
		א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: _____.
		ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: _____.
		ג. מניין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: _____.
		ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: _____.
	✓	8. התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדיון החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: ☒ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)
	✓	9. א. בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 1 (מעבר לדירקטור החיצוני בעל המומחיות החשבונאית).
	✓	ב. מספר הדירקטורים שניהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית: 4 [כאשר אחד מהם מונה בחודש נובמבר 2014]. בעלי כשירות מקצועית ¹⁰ : 4. במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שניהנו בשנת הדיווח.
	✓	10. א. בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: 0.
		ב. מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: _____ גברים: 5, נשים: 4.
ישיבות הדירקטוריון		
לא נכון	נכון	
		11. א. מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח: רבעון ראשון: 2. רבעון שני: 3. רבעון שלישי: 3. רבעון רביעי: 4.

⁸ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

⁹ לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות) תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו - 2005.

¹⁰ ר' ה"ש 21.

	ב.	לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיחנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור ¹¹ השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו): (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים)					
		שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (12 ישיבות)	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת ¹² (6 ישיבות)	שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים ¹³ (5 ישיבות)	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול ¹⁴	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה)
		דוד עזריאלי ז"ל (נפטר ביום 9 ביולי 2014).	5	--	--	--	--
		דנה עזריאלי	12	--	--	--	--
		נעמי עזריאלי	11	--	--	--	--
		שרון עזריאלי	11	--	--	--	--
		מנחם עינן	12	--	--	--	--
		יוסף צ'חנובר	12	6	5	4	ועדה לענייני אכיפה 1
		אורן דרור (החל מיום 18.11.14)	4/4	--	1/1	--	--
		ניב אחיטוב	12	5	4	4	ועדה לענייני אכיפה 1
	12.	בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.	12	6	4	3	ועדה לענייני אכיפה 1
		הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון					
		13.	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א(2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא(נכון/לא נכון) תצוין - תקופת הזמן(בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: _____.				
		14.	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא(נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.				
		15.	בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות ¹⁵ .				
		16.	המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון.				
		17.	בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור.				
		ועדת הביקורת					
		18.	בועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -				
			א.	בעל השליטה או קרובו.			
ב.	יו"ר הדירקטוריון.						
	19.						

¹¹ ר' ה"ש 9.

¹² לגבי דירקטור החבר בועדה זו.

¹³ לגבי דירקטור החבר בועדה זו.

¹⁴ לגבי דירקטור החבר בועדה זו.

¹⁵ בחברת איגרות חוב - אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

	ג.	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	✓	
	ד.	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	✓	
	ה.	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה.	✓	
19.		מי שאינו ראשי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות	✓	
20.		מניין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הוועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור: _____.	✓	
21.		ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.	✓	
22.		בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו ראשי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).	✓	
23.		בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתיתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	✓	
24.		ועדת הביקורת ו/או הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.	✓	
תפקידי הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הוועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים				
		נכון	לא נכון	
25.	א.	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הוועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: 2 ימי עסקים, למעט במקרים בהם יקבע אחרת בנסיבות העניין.		
	ב.	מספר הימים שחלפו במועד בין מועד העברת המלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2014): 1 ימי עסקים (עקב תקלה טכנית *). דוח רבעון שני: 2 ימי עסקים. דוח רבעון שלישי: 2 ימי עסקים. דוח שנתי: 1 (הדירקטוריון הוקדם ביום לאור המועד שנקבע לבחירות *). (*) בשני המקרים, בשים לב למועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לפני הדיון בדירקטוריון, ובשים לב כי הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים לא מצאה כי קיימים נושאים מורכבים המצריכים זמן עיון חריג, חברי הדירקטוריון היו בדעה כי המלצות הוועדה הועברו זמן סביר לפני הדיון בדירקטוריון		
	ג.	מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2014): 7 ימים. דוח רבעון שני: 5 ימים. דוח רבעון שלישי: 6 ימים. דוח שנתי: 5 ימים.		
26.		רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הוועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח.	✓	
27.		בוועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:		
	א.	מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בוועדה ואישור הדוחות כאמור).	✓	
	ב.	התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).	✓	
	ג.	יו"ר הוועדה הוא דירקטור חיצוני.	✓	
	ד.	כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים	✓	
	ה.	לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	✓	
	ו.	חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	✓	
	ז.	המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	✓	
ועדת תגמול				
		נכון	לא נכון	
28.		הוועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בוועדה).	✓	
29.		תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת תגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התשי"ס-	✓	

ה- 17

		2000.	
30		בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -	✓
	א.	בעל השליטה או קרובו.	✓
	ב.	יו"ר הדירקטוריון.	✓
	ג.	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו	✓
	ד.	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	✓
	ה.	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה.	✓
31.		בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הוועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.	✓
32.		ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג) ו-272(1)א(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית.	✓
מבקר פנים			
	לא נכון	נכון	
33.		יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.	✓
34.		יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: בשנת הדיווח ככלל שנה, תוכנית הביקורת אושרה מראש על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ולמועד פרסום הדוח מבקר הפנים השלים את הדוחות על פי התוכנית, לרבות בנושאים פיננסיים, תפעוליים וממשל תאגידי.	✓
35		היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות ⁶): בהתאם לפירוט המופיע בסעיף 6 לפרק ה' לדוח השנתי לעיל.	✓
		בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	
36.		המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם	✓
עסקאות עם בעלי ענין			
	לא נכון	נכון	
37.		בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין - מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 1 (הגב' דנה עזריאלי). - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגנים הקבועים בדיון: ☒ כן (הסכם הניהול של הגב' דנה עזריאלי אושר בועדת התגמול, בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של החברה שהתקיימה בחודש דצמבר 2014) ☐ לא	✓
38.		למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה " לא נכון" - יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו: ☒ כן נספח א' להסכם הניהול של הגב' דנה עזריאלי, בעלת שליטה ומכהנת כיו"ר דירקטוריון החברה, הינו התחייבות לתיחום פעילות ☐ לא	✓

יו"ר הדירקטוריון: גב' דנה עזריאלי

יו"ר ועדת הביקורת:

אפרים הלוי

יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים:

פרופ' ניב אחיטוב

תאריך החתימה: 16 במרץ 2015

חלק ו'

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי



קבוצת עזריאלי

מצורף בזאת דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א), לשנת 2014:

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה. הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

✓ מיפוי ותיעוד הבקורות וזיהוי התהליכים המהותיים מאוד בחברה ובחברות המאוחדות העיקריות על פי סיכוני הדיווח, ביחס לכל אחת מהחברה או החברות המאוחדות העיקריות, לפי העניין.

התהליכים שנקבעו כמהותיים מאוד הם: בחברה: הכנסות מדמי שכירות מנדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה; בסונוול: תהליכי ההכנסות ממכירות ולקוחות; בדרך הים: חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זיכיון.

✓ בחינה של הביצוע והתיעוד בפועל של הבקורות שהוגדרו בתהליכי הבקרה ברמת הארגון (ELC), במערכות המידע (ITGC), בתהליך עריכת הדוחות הכספיים ובתהליכים שזוהו כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי.

✓ הערכה כוללת של אפקטיביות הבקרה הפנימית. בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר, 2014 היא אפקטיבית.

מצורפות הצהרות המנהל הכללי וסמנכ"ל הכספים, האחראית על הדיווח הכספי בחברה.

הצהרת מנהלים:

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1):

אני, יובל ברונשטיין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2014 (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 של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

16 במרץ, 2015

יובל ברונשטיין, מנכ"ל

הצהרת מנהלים :

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2):

אני, אירית סקלר-פילוסוף, מצהירה כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2014 (להלן – הדוחות) ;
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות ;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין ; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות ; וכן –
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות. מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

16 במרץ, 2015

אירית סקלר-פילוסוף, סמנכ"ל כספים