

קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים
ליום 30 ביוני 2015

חלק א' דוח דירקטוריון

חלק ב' עדכונים לתיאור
עסקי התאגיד

חלק ג' דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2015

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

A ZRIELI GROUP

חלק א'

דוח הדירקטוריון
ליום 30 ביוני 2015



קבוצת עזריאלי בע"מ **דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה** **לששת ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2015**

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

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

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

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

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

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

דוח סולו מורחב – פעילות הנדל"ן המניב

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

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

שיפור ב-NOI ברבעון לעומת הרבעון המקביל

- כ-9% צמיחה ב-NOI (כ-306 מיליון ₪), בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד (כ-281 מיליון ₪);

שיפור ב-NOI מנכסים דומים ברבעון לעומת הרבעון המקביל

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

FFO מפעילות נדל"ן מניב לעומת רבעון מקביל

- כ-12% גידול ב-FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב. (ראה סעיף 1.1.6. לדוח);

רווח כולל

- כ-257 מיליון ₪ רווח כולל ברבעון, בהשוואה לרווח כולל ללא השפעת רווח מפעילות מופסקת טמבור של כ-185 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד;
- כ-257 מיליון ₪ רווח כולל ברבעון, בהשוואה לרווח כולל של כ-247 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד;

רווח נקי

- כ-246 מיליון ₪ רווח נקי ברבעון, בהשוואה לרווח נקי ללא השפעת רווח מפעילות מופסקת טמבור של כ-199 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד;
- כ-246 מיליון ₪ רווח נקי ברבעון, בהשוואה לרווח נקי של כ-261 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד;

ייזום ופיתוח עסקי

- בתקופת הדוח המשיכה החברה בעבודות הפיתוח של הנכסים בהקמה במטרה להשלימם בהתאם ללוחות הזמנים המתוכננים.
- במקביל חלה התקדמות משמעותית במאמצי השיווק של הפרויקטים בהקמה והחברה מצויה במשאים ומתנים מתקדמים ביחס להשכרת עשרות אלפי מ"ר בתחום המסחר והמשרדים.
- בתקופת הדוח החלה החברה בשיווק פרויקט דיור מוגן מודיעין שבהקמה, ולמועד פרסום הדוח ישנה התעניינות רבה מצד דיירים פוטנציאליים.
- בתקופת הדוח השקיעה החברה סך של כ-602 מיליון ש"ח ברכישת נכסים, ייזום והקמת נכסים חדשים והשקעות בשדרוג והשבחת מרכזי מסחר וקניונים של החברה.
- להתפתחויות נוספות ראה סעיף 1.1 להלן.

מימוש נכסים בגרנית הכרמל

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

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

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1. כללי

1.1.1.

תמצית התפתחויות בתקופת הדוח ולאחריה, עד למועד פרסומו

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

גיוס חוב

בחינת הנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה ג)

ביום 18 באוגוסט 2015 הסמיך דירקטוריון החברה את הנהלת החברה לקדם אפשרות לבצע הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה לציבור על בסיס תשקיף המדף, בין היתר, לצרכי מימון שוטפים של החברה. במקביל לפרסום דוח זה תפרסם החברה נוסח טיוטה ראשונה של שטר נאמנות אשר עשוי להשתנות עד למועד ההנפקה, ככל שתהיה. הנוסח המחייב של שטר הנאמנות יהיה הנוסח שיפורסם בסמוך או במצורף לדוח הצעת מדף, ככל שיפורסם ובכל מקרה ייכנס לתוקף רק בכפוף לאישור ביצוע הנפקה כאמור. ביצוע ההנפקה, היקפה ותנאיה טרם נקבעו וההנפקה, אם וככל שתבוצע, כפופה לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, ובכלל כך, החלטה סופית של דירקטוריון החברה, פרסום דוח הצעת מדף וקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר.

הנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה ב') חדשה והרחבתה

ביום 10 בפברואר 2015, הקצתה החברה כ-623 מליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ב') בתמורה לגיוס חוב בסך של כ-623 מליון ש"ח (כ-619 מליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה) וזאת בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם מכח תשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 14 במאי 2013 ("תשקיף מדף").

ביום 23 ביוני 2015, הקצתה החברה כ-600 מליון ש"ח ערך נקוב נוספים של סדרת אגרות חוב (סדרה ב') בתמורה לגיוס חוב בסך של כ-599 מליון ש"ח (כ-594 מליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה) בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ב') ראה ביאור ב' לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2015.

הארכת תשקיף מדף

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

הסכם לרכישת בית דיור מוגן "פאלאס"

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

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

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

ביטול הסכם לרכישת מרכז מסחרי בעפולה

ביום 7 בינואר 2015, התקשרה החברה בעסקה עם צד שלישי לא קשור, לרכישת 51% מהזכויות במרכז מסחרי פתוח (פאוור סנטר) הידוע בשם G בעמק בעפולה. ביום 5 בפברואר 2015 קיבלה החברה הודעה מהמוכר כי השותף המחזיק ביתרת הזכויות 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.

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

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

חתימה על מזכר הבנות למכירת סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ

ביום 31 במאי 2015 התקשרה גרנית במזכר הבנות לא מחייב ("מזכר ההבנות"), עם תדיראן הולדינגס בע"מ ("תדיראן") למכירת מלוא החזקותיה (100%) של גרנית בסופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ ("סופרגז"). על פי מזכר ההבנות, התמורה בגין המניות הנמכרות תעמוד על סך של 250 מיליון ש"ח ("התמורה"), כאשר לצורך תשלום התמורה תעמיד גרנית לתדיראן הלוואת מוכר בסך 80 מיליון ש"ח. בנוסף לתמורה וכתנאי להשלמת העסקה, תהא זכאית גרנית למשוך מסופרגז סך כולל של כ-176 מיליון ש"ח, שכולל את התזרים נטו ממס, שהתקבל בסופרגז ממכירת מניותיה בחברת ס. סופר סולאר בע"מ ("סולאר") וזכויותיה בהלוואת הבעלים שהעמידה סופרגז לסולאר; הרווח הנקי של סופרגז ברבעון הראשון של שנת 2015 ודמי ניהול עבור התקופה מחודש ינואר 2015 ועד אמצע חודש מאי 2015. נכון למועד זה, מדובר במזכר הבנות שאינו מחייב ואין כל ודאות כי המשא ומתן זה יבשיל לכדי הסכם מפורט ו/או כי עסקה כאמור תושלם וכן יתכן כי ההסכם שייחתם, אם ייחתם, יכלול הוראות שונות מהאמור לעיל. לפרטים נוספים ראה דוח מיום 31 במאי 2015 (אסמכתא: 2015-01-035289), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

התפתחויות נוספות**נושאי משרה בכירה**

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

תובענות ייצוגיות

ביום 8 באוגוסט 2013, התקבלה בקשה שהוגשה למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל-אביב כנגד החברה וכנגד חברת הבת, קניית השלום, לסעד הערכה ובקשה לביטול הצעת הרכש, בהתאם לסעיף 338 לחוק החברות, בקשר להצעת רכש מלאה שהשלימה החברה בספטמבר 2012 למניות הציבור בחברת גרנית הכרמל. ביום 19 בפברואר 2015, קבע בית המשפט, כי התביעה לסעד הערכה התיישנה וסילק אותה על הסף. בית המשפט לא סילק על הסף את הבקשה בעילה של פרט מטעה וקבע, כי בסוגייה זו יתקיים דיון. לפרטים נוספים ראה דיווח המייד של החברה מיום 8 באוגוסט 2013 (אסמכתא: 01-113148-2013), הנכלל במסגרת דוח זה על דרך ההפניה וביאור 1.ב3 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2015.

פעילות שוטפת

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, שיפוך הנכסים, חידוש המערכות בהם, יצירת חוויית משתמש ייחודית, הטמעת שיפורים טכנולוגיים ו/או דיגיטליים, והכל על מנת להתאימם לצרכי הקהל וטעמו המשתנה מעת לעת. בתקופת הדוח החלה החברה בשיפוך קניון עזריאלי באר שבע, ועבודות ההכנה לפתיחת חנויות אורבניקה בשטחים משמעותיים בקניון עזריאלי באר שבע וקניון עזריאלי תל אביב בהתאם להיתרים שנתקבלו. לפרטים בדבר פרויקטים להשבת נכסים קיימים של החברה ראה סעיף 5 לפרק ב' של דוח זה.

בנוסף, כפי שדיווחה החברה בעבר, בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו, המשיכה הקבוצה לבחון הזדמנויות עסקיות, בישראל ובחו"ל, בקשר עם הרחבת פעילותה בעיקר בתחום הנדל"ן, לרבות תחומי נדל"ן משיקים ופיתוח תחום הדיור המוגן ותחום האחסנה והלוגיסטיקה. הזדמנויות אלו נבחנות גם בדרך של רכישת עתודות קרקע וייזום נכסים וגם בדרך של רכישת נכסים ו/או פעילויות מצדדים שלישיים ו/או השבת הנכסים בבעלות הקבוצה, אשר חלקם התממשו כאמור בדיווחי החברה (ראה לעיל עדכון בדבר השלמת רכישת בית דיור מוגן פאלאס בתל אביב, כאמור בסעיף 1.1.1 לעיל). החברה עוסקת באופן שוטף באיתור הזדמנויות להרחבת שטחי מסחר/משרדים בנכסיה הקיימים כתוספת לפרויקטים קיימים ופועלת לקידום וצפייה להמשיך בפעילות זו גם בשנת 2015. בנוסף, לאחר מכירת טמבור, מכירת הפעילות הסולרית בסופרגו, מכירת מתקן ההתפלה והחתימה על מזכר הבנות לא מחייב למכירת סופרגו, 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, זאת, לרבות באמצעות פתיחת חדר מידע כפי שדיווחה החברה בדוח מייד מיום 18 ביוני 2015 (אסמכתא מספר: 01-050991-2015) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, והכל בהתאם לשיקול דעתה בקשר עם העיתוי, המבנה והתמורה בעסקה רלוונטית.

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

1.1.2. **התפתחויות בייזום ופיתוח**

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

להלן ריכוז הנתונים אודות נכסים בהקמה והרחבות ליום 30.6.2015

שם הנכס	מיקום	מועד רכישה	שימוש	שיעור אחזקה	שטח קרקע (במ"ר)	מ"ר לשיווק	מועד התחלת בנייה	מועד סיום משוער	שווי הפרוייקט בספרי החברה ליום 30.6.15 ⁽¹⁾ (מליוני ש"ח)	עלות השלמת בנייה משוערת (מליוני ש"ח)
מרכז עזריאלי חולון⁽²⁾ - שלב ב'	חולון	יוני 2008	משרדים	83%	34,000	55,000	תחילת 2014	סוף שנת 2015	336	5-15
עזריאלי ראשונים	ראשון לציון	אוגוסט 2008	מסחר ומשרדים	100%	19,000	53,000	דצמבר 2011	שנת 2016	409	291-321
מרכז עזריאלי שרונה	תל-אביב	מאי 2011	מסחר ומשרדים	100%	9,400	121,500	מאי 2012	שנת 2017	960	590-650
דיור מוגן מודיעין	מודיעין	יוני 2014	דיור מוגן	100%	10,500	*35,000	אפריל 2015	שנת 2018	58	218-228
עזריאלי צפון⁽³⁾	תל-אביב	אוקטובר 2012	מסחר, משרדים ומגורים	100%	10,000	75,000	טרם נקבע	טרם נקבע	142	860-910
הרחבת מרכז עזריאלי תל-אביב⁽³⁾	תל-אביב	מאי 2013	מסחר, משרדים ומגורים	100%	8,400	69,000	טרם נקבע	טרם נקבע	111	890-940
קרקעות חולון	חולון	פברואר 2015	מסחר ומשרדים	100%	12,400	55,000	טרם נקבע	טרם נקבע	64	טרם נקבע
קרקע דיור מוגן להבים	להבים	דצמבר 2014	דיור מוגן	100%	28,300	*44,000	סוף 2015 (משוער)	2018	21	229-249
סה"כ						507,500			2,101	3,083-3,313

(1) הנתון משקף את שווי הפרוייקט בספרים אם נעשתה הערכת שווי או את העלויות שהושקעו ללא הייוונים וברמת מעטפת. סך הכל הייוונים בפרויקטים שמוצגים לפי עלות כ-108 מיליון ש"ח.

(2) הנתונים הינם בגין 100%.

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

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

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

הערכות החברה המצוינות בסעיף 1.1.2 זה, לרבות הטבלה שלעיל, בין היתר בקשר עם ההשקעות והעלויות הצפויות לנכסים בהקמה, אופן מימון הפרויקטים, המועדים להשלמת הבניה, קבלתם של אישורים רגולטורים שונים הנדרשים לצורך קידום הפרויקטים בהקמה או תוצאותיהם של הליכים מנהליים ומשפטיים הם מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה ובכלל כד שניזונים בתנאי שוק, שינויים בתוכניות החברה, משך הזמן שיידרש לאישור תכנית הבינוי לביצוע ובמחירי תשומות הבניה.

1.1.3. מדד ה- NOI (Net Operating Income)

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

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

מיליוני ש"ח	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		לששת החודשים שהסתיימו ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30 ביוני 2015	30 ביוני 2014	30 ביוני 2015	30 ביוני 2014	31 בדצמבר 2014
מרכזים מסחריים וקניונים בישראל	187	177	367	354	709
שיעור הגידול	6%		4%		
שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל	85	78	168	156	318
שיעור הגידול	9%		8%		
נדל"ן מניב בארה"ב	34	26	67	49	107
שיעור הגידול	31%		37%		
NOI כולל	306	281	602	559	1,134
שיעור הגידול	9%		8%		
להסברים לעניין השינוי ב- NOI ראה סעיפים 1.10.1, 1.10.2 ו-1.10.3 להלן.					

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

לששית החודשים שהסתיימו ביום		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		מיליוני ש"ח
30 ביוני 2014	30 ביוני 2015	30 ביוני 2014	30 ביוני 2015	
354	358	177	180	מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל
156	168	78	85	מגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
49	57	26	29	מגזר נדל"ן מניב בארה"ב
559	583	281	294	סה"כ
	4%		5%	שיעור גידול

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

שנת 2014			שנת 2015		
רבעון שני	רבעון שלישי	רבעון רביעי	רבעון ראשון	רבעון שני	
281	284	288	291	294	NOI מנכסים דומים בכל התקופות (*) (**))
-	1	5	7	12	NOI מנכסים שנרכשו/הופעלו
-	-	-	-	-	NOI מנכסים שנמכרו בתקופה
281	285	293	298	306	סה"כ NOI בתקופה

(*) בכל מגזרי הפעילות של החברה.
 (**) NOI מנכסים דומים כולל את נתוני מרכז עזריאלי חולון שנמצא באיכלוס במשך כל התקופות ואיכלוסו טרם הסתיים.

² NOI-same property NOI מנכסים דומים שהיו בהחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

1.1.5. שיעור היוון משוקלל (Cap Rate)

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

במליוני ש"ח	
19,414	סך נדל"ן להשקעה בדוח "סולו מורחב" (ראה נספח ד') (*)
1,880	בניכוי שווי המיוחס לנדל"ן להשקעה בהקמה
253	בניכוי שווי המיוחס למקדמות ע"ח רכישת קרקע
121	בניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע
17,160	סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים פנויים)
306	NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 30.6.15
17	תוספת ל- NOI רבעוני עתידי (**)
323	סה"כ NOI מתוקנן
1,292	NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן
7.5%	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate) (***)

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

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

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

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

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

לצורך מתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות, מובא להלן מדד ה-F.F.O שהינו מדד מקובל בשימוש בעולם ומעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. המדד מבטא רווח מדווח נקי בנטרול הכנסות והוצאות בעלות אופי הוני ובתוספת חלק החברה בפחת מנדל"ן והפחתות אחרות. **בדוח זה מובא מדד ה-F.F.O בגין פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה 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 משערוך שווי הוגן של נכסים והתחייבויות, בעיקר התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה, רווחי והפסדי הון שונים, הוצאות מיסים נדחים והוצאות מימון בגין עליית ערך של התחייבויות פיננסיות, כמפורט בהנחות היסוד שבבסיס הטבלה שלהלן. יש להדגיש כי ה-F.F.O אינו מייצג תזרים מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים ואינו משקף מזומנים שבידי החברה ואת יכולתה לחלקם ואינו מחליף את הרווח הנקי המדווח. כן מובהר כי מדד זה אינו נתון המבוקר על ידי רואי החשבון של החברה.

לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		מליוני ש"ח
30 ביוני 2014	30 ביוני 2015	30 ביוני 2014	30 ביוני 2015	
467	432	258	244	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות
(113)	(17)	(81)	1	נטרול הרווח הנקי מחברת גרנית הכרמל המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות)
				התאמות לרווח (1):
(8)	(40)	(11)	(53)	עליית ערך נדל"ן להשקעה
2	2	1	1	פחת והפחתות
(28)	(44)	(2)	(5)	הכנסות מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות
53	70	18	20	הוצאות מיסים
-	-	-	-	התאמות בגין חברות כלולות
-	3	-	1	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציה לעובדים
(10)	-	-	-	בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסים זמינים למכירה
9	(9)	6	(36)	סה"כ התאמות לרווח
22	16	10	8	בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות – (2)
385	422	193	217	סה"כ F.F.O המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב (3)

הערות והנחות:

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

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

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

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

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

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

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

ליום		<u>EPRA NAV</u> (מליוני ש"ח)
30 ביוני 2014	30 ביוני 2015	
12,779	13,463	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
2,667	2,794	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
15,446	16,257	EPRA NAV
127	134	EPRA NAV למניה (ש"ח)
ליום		<u>EPRA NNAV</u> (מליוני ש"ח)
30 ביוני 2014	30 ביוני 2015	
15,446	16,257	EPRA NAV
(2)	7	התאמת ערך נכסים לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(377)	(222)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(2,667)	(2,794)	בניכוי עתודה למס שערוך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
12,400	13,248	EPRA NNAV
102	109	EPRA NNAV למניה (ש"ח)

1.1.8. תמצית תוצאות החברה (מאוחד)

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של ששת החודשים שהסתיימו ביום		לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימו ביום		
	30 ביוני 2014	30 ביוני 2015	30 ביוני 2014	30 ביוני 2015	
31 בדצמבר 2014					
849	467	432	258	244	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
860	472	437	261	246	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
6.41	3.25	3.56	1.62	2.01	רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת (בש"ח)
0.60	0.60	-	0.50	-	רווח בסיסי למניה מפעילות מופסקת (בש"ח)
913	429	536	247	257	רווח כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה

הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2015 הסתכם לסך של כ- 432 מיליון ₪ (ברבעון 244 מיליון ש"ח), לעומת רווח נקי המיוחס לבעלי המניות בסך של כ- 467 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (ברבעון המקביל אשתקד 258 מיליון ש"ח).

בתקופת הדוח רשמה החברה גידול ב- NOI מפעילות הנדל"ן, גידול ברווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה והפחתה בהוצאות המימון. מנגד בשל הפסקת הכללת נתוני טמבור כתוצאה ממכירת פעילות טמבור בשנת 2014, בשל רישום הפסדי מלאי בסונוול ובשל הכנסות מדיבידנד מלאומי קארד שנרשמו בתקופה המקבילה אשתקד, ירד הרווח הנקי בתקופה לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

ב. הרווח הכולל

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

סך הרווח הכולל לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2015 הסתכם לסך של כ- 536 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי (הכולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך כ- 437 מיליון ש"ח באותה תקופה. ההפרש בין הרווח הכולל לרווח הנקי האמור נובע בעיקר מגידול בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה (בעיקר שינוי בשווי הוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל) בניכוי מס בסך של כ- 132 מיליון ₪ בקיזוז הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך כ- 33 מיליון ש"ח.

סך הרווח הכולל לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2015 הסתכם לסך של כ- 257 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי (הכולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך כ- 246 מיליון ש"ח באותה תקופה. ההפרש בין הרווח הכולל לרווח הנקי האמור נובע בעיקר מגידול בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה (בעיקר שינוי בשווי הוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל) בניכוי מס בסך של כ- 65 מיליון ₪ בקיזוז הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך כ- 55 מיליון ש"ח.

ג. מגמות עיקריות במשק בקשר לפעילות נדל"ן מניב

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

בישראל – תקופת הדוח התאפיינה בהמשך המגמה של האטה בצמיחה הכללית במשק, בדומה למגמה בשנים 2013-2014. האינדיקטורים לפעילות ברבעון השני של שנת 2015, מצביעים על כך שהמשק מוסיף לצמוח בקצב המתון ששרר בשנתיים האחרונות. בענף הנדל"ן המניב בישראל נשמרה היציבות, הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות ובשיעור התפוסה. מדד המחירים לצרכן (הידוע) רשם עליה של 1.1% ברבעון השני של שנת 2015. ריבית בנק ישראל נותרה ברבעון השני ללא שינוי ברמה של 0.1%. ריבית הפריים עומדת על שיעור של 1.6%.

ההאטה בצמיחה הכללית במשק לא ניכרה בסביבתה העסקית ו/או בתוצאותיה העסקיות והתפעוליות של החברה, אולם מעת לעת, מורגשת סביבה מאתגרת יותר במשאים ומתנים מול השוכרים בעת חתימה על הסכמי שכירות חדשים או חידוש חוזים קיימים. זאת, במיוחד באזור באר שבע ובאזור הצפון, בהם חלו בשנתיים החולפות שינויים במאזן התחרות 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. החודשים האחרונים התאפיינו ביציבות עם עליה בממוצע הפדיונות³ בקניוני הקבוצה. בחודש מרץ 2015 נפתחו לציבור הקומה השניה בקניון עזריאלי איילון וקניון עזריאלי רמלה. כן המשיכה במחצית הראשונה של שנת 2015 היציבות בתחום המשרדים, אשר התבטאה בהמשך ייזום והיצע של פרויקטים חדשים, ביציבות בביקושים לשטחי משרדים (ואף נרשמה עליה בביקושים, בעיקר במרכז עזריאלי חולון) וביציבות בגובה דמי השכירות בפרוייקטים רבים. עקב מחסור בהיצע שטחי משרדים איכותיים זמינים בתל אביב, אופיינה המחצית הראשונה של שנת 2015 בעליה מתונה של דמי השכירות בתל אביב.

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

בארה"ב -

בשל ירידת מחירי האנרגיה בעולם, שוק המשרדים ביוסטון הראה במהלך הרבעון השני של שנת 2015 מספר סממנים שליליים. כך למשל בכמות השטחים בשוק שכירויות המשנה (Sub Lease), בגידול קטן במספר השטחים הפנויים, בעצירה ואף ירידה במחירי השכירות המבוקשים במספר שווקים, בצמצום מספר עסקאות ההשכרה ובירידה בהתחלות הבניה של משרדים להשכרה. 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.

³ נתוני הפדיון מבוססים על נתונים שנמסרים על ידי השוכרים. כמו כן, לא כל השוכרים מדווחים לקבוצה על נתוני הפדיון.

1.2. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

תמצית מגזרי הפעילות של הקבוצה⁴

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

1.2.1. מגזרי הנדל"ן המניב:

מצבה העסקי של החברה, תוצאות פעולותיה, הונה ותזרימי המזומנים שלה, מושפעים בעיקר ממצב ענף הנדל"ן. בדוח זה יובאו הסברים אודות השפעות אלו על החברה לתקופת הדוח. איתנותה של החברה מושפעת בעיקר מהפיזור הרחב של נכסי הנדל"ן המניב בישראל (מרכזים מסחריים 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, מההיקף התזרימי מפעילות שוטפת ושיעור התחייבויות הפיננסיות של הקבוצה ביחס לסך נכסיה הנמוך מהמקובל בענף הנדל"ן המניב.

בדוח זה מפרטת החברה את הגורמים שתורמו ליציבות העסקית והשיפור בפעילותה העסקית, בעיקר בתחומי הנדל"ן המניב, אשר מהווים את עיקר פעילותה. בנוסף, למועד הדוח, היקף ההשקעות המוערך של הקבוצה במנועי צמיחה עתידיים, באמצעות ייזום והקמת נכסים מניבים חדשים, הצפויים להוסיף לקבוצה כ-508 אלפי מ"ר נדל"ן מניב בישראל, עומד על כ-3.1-3.3 מיליארד ש"ח וזאת בנוסף לכ-2.1 מיליארד ש"ח שהושקעו עד תקופת הדוח. לפירוט בדבר הפרויקטים בהקמה ראה סעיף 1.1.2 לעיל.

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

שיעור התפוסה הממוצע בנכסי הנדל"ן המניב בישראל שבבעלות הקבוצה גבוה מאוד ועומד על כ-97% במגזר מרכזי המסחר והקניונים⁵ ועל כ-99% במגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים. שיעור התפוסה הממוצע בנכסי הנדל"ן המניב בארה"ב הינו כ-93%.

⁴ "במאוחד" – לא כולל גרנית הכרמל; "חלק החברה" – בניכוי החזקות מיעוט בחברות מסוימות.

⁵ לא כולל את מרכז עזריאלי חולון שחלקו נפתח בחודש יולי 2013 וחלק נוסף נפתח בחודש מרץ 2014 ואלה נמצאים בשלבי איכלוס מתקדמים. אחוז התפוסה במגזר מרכזי המסחר והקניונים כולל מרכז עזריאלי חולון עומד על כ-96%.

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

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

א. פוטנציאל הביקוש העתידי להשכרת שטחים בנכס אשר נבחן בין היתר בהתבסס על נתונים קיימים ועתידיים של האזור הגאוגרפי, צפיפות האוכלוסייה, נכסים מתחרים באזור, מצב סוציו-אקונומי של האוכלוסייה, נגישות ועוד.

ב. סיכוני ההקמה שנובעים מעלות ההקמה וממשך תקופת ההקמה הנגזרת מהסדרים רגולטורים, מתקופת הבניה ומעלויות חומרי הגלם.

1.2.2. מגזר סונול:

מצבה של החברה ותוצאותיה עשויים להיות מושפעים באופן מסויים גם ממצבה העסקי של סונול. במחצית הראשונה של שנת 2015 ובנטרול השפעות הפסדי / רווחי מלאי והוצאות / הכנסות חד פעמיות, סונול מציגה תוצאות דומות אל מול התקופה המקבילה אשתקד. מחד, ישנו גידול בכמויות הדלקים שנמכרו, גידול בהכנסות וברווחיות חנויות הנוחות וכן ירידה בהוצאות המימון, ומאידך ישנה שחיקה בעיקר במרווח השיווק בבניין לאור מדד נמוך ומקדם התייעלות.

ברבעון השני של שנת 2015, בנטרול השפעות רווחי/ הפסדי מלאי והוצאות/הכנסות חד פעמיות, חל קיטון בתוצאות פעילות סונול אל מול רבעון מקביל אשתקד, לאור ההסברים לעיל אשר השפעתם ניכרת בעיקר ברבעון זה כמפורט בסעיף 1.10.4 לדוח זה להלן.

1.2.3. פעילויות נוספות

כמו כן לקבוצה פעילויות נוספות הכוללות, בין היתר, באמצעות גרנית הכרמל, את סופרגז⁶ - העוסקת בעיקר בשיווק ואספקת גפ"מ, את GES – העוסקת בעיקר בתשתיות מים ושפכים⁷ אשר שינויים מהותיים בפעילותה עשויים להשפיע על תוצאות הקבוצה, וכן השקעות פיננסיות בתאגידים בתחום הבנקאות והפיננסים שמחיר השוק שלהן משתנה, השקעות בחברות הון סיכון, הזנק וקרנות השקעה.

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

דיבידנד שהתקבל בתקופת הדוח	שינוי בשווי הוון בתקופת הדוח	שווי הוון של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות כספיים ליום 30.6.15	סה"כ השקעה ליום 30.6.15 לפני התאמה לשינויים בשווי הוון בתקופת הדוח	השקעות במהלך ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2015	שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.14	
-	182	1,127	945	-	945	השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ (*)
-	-	593	593	-	593	השקעה בלאומי קארד בע"מ(**)
-	182	1,720	1,538	-	1,538	סה"כ

* השווי ההוון של ההשקעה בבנק לאומי לישראל נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 30.6.15.
 ** השווי ההוון של ההשקעה בלאומי קארד נקבע לפי מעריך שווי בלתי תלוי, על פי הערכת השווי ליום 31.12.14.

⁶ לפרטים בדבר התקשרות גרנית במזכר הבנות למכירת מלוא החזקותיה (100%) של גרנית בסופרגז ראו סעיף 1.1.1 של דוח דירקטוריון זה לעיל.
⁷ לפרטים בדבר השלמת העסקה למכירת מתקן התפלה של GES ראו סעיף 1.1.1 של דוח דירקטוריון זה לעיל.

1.3. התוצאות העסקיות וסך הנכסים

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

שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בששת החודשים שהסתיימו ביום:		שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בשלושת החודשים שהסתיימו ביום:		רווח המגזר לשישה חודשים שהסתיימו ביום:		רווח המגזר לשלושה חודשים שהסתיימו ביום:		
30 ביוני 2014	30 ביוני 2015	30 ביוני 2014	30 ביוני 2015	30 ביוני 2014	30 ביוני 2015	30 ביוני 2014	30 ביוני 2015	
75%	84%	68%	76%	354	367	177	187	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
33%	38%	30%	34%	156	168	78	85	משרדים ואחרים בישראל
11%	15%	10%	14%	49	67	26	34	נדל"ן מניב בארה"ב
11%	5%	14%	9%	53	22	36	21	סונול
11%	13%	6%	10%	52	57	17	26	אחרים
141%	155%	128%	143%	664	681	334	353	סה"כ רווח מיוחס
1%	9%	3%	22%	5	41	8	54	שינויים בשווי ההון
(21%)	(17%)	(25%)	(29%)	(99)	(77)	(66)	(71)	הוצאות מימון נטו
(31%)	(38%)	(24%)	(28%)	(146)	(166)	(62)	(69)	הוצאות מיסים
(6%)	(9%)	(5%)	(8%)	(26)	(42)	(14)	(21)	הוצאות, ניהול ואחר, נטו
16%	-	23%	-	74	-	61	-	רווח מפעילות מופסקת לאחר מס
100%	100%	100%	100%	472	437	261	246	רווח נקי לתקופה

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

הכנסות הקבוצה מכלל מגזרי הפעילות לתקופה של ששת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015, הסתכמו לסך של כ- 3,107 מליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 3,625 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ- 518 מיליון ש"ח. פער המורכב בעיקר מצד אחד - ירידה בסך של כ- 566 מיליוני ש"ח בהכנסות סונול (בעיקר כתוצאה מירידת מחירי הדלקים), מירידה בהכנסות סופרגז בסך של כ- 26 מיליון ש"ח (בעיקר בשל הפחתת הכנסות הקמה בפעילות הסולארית (עקב מכירתה) וירידת מחירי הגז (שקוזה בעליה במכירות בתחום הגז הטבעי)); ומצד שני גידול בסך של כ- 66 מיליון ש"ח בהכנסות מגזר הנדל"ן המניב אשר קיזז את הירידה האמורה. ליום 30 ביוני 2015 סך הנכסים במאזן עמד על כ- 25.5 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 25.4 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014, עליה המיוחסת בעיקר להשקעות במגזרי הנדל"ן המניב, גידול במזומנים ובנכסים הפיננסים בקיזוז גריעת נכסי דרך הים בעקבות השלמת המכירה.

להלן חלקם של נכסי מגזרי הפעילות מסך נכסיה של הקבוצה:

שיעור נכסי המגזר מסך הנכסים במאוחד ליום		חלק נכסי המגזר מסך הנכסים (במיליוני ש"ח) במאוחד ליום		
31.12.14	30.6.2015	31.12.14	30.6.2015	
42%	43%	10,595	10,844	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
24%	25%	6,134	6,510	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
8%	8%	2,026	1,981	נדל"ן מניב בארה"ב
9%	9%	2,208	2,208	סונול
17%	15%	4,466	3,949	אחרים והתאמות
100%	100%	25,429	25,492	סה"כ

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

ליום 31 בדצמבר 2014	ליום 30 ביוני 2014	ליום 30 ביוני 2015	
3,249	4,025	2,534	נכסים שוטפים
22,180	21,070	22,958	נכסים לא שוטפים
5,099	5,072	3,974	התחייבויות שוטפות
6,981	7,150	7,958	התחייבויות לא שוטפות
13,252	12,779	13,463	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
52%	51%	53%	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)

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

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

ליום 30 ביוני 2015, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסים המוחזקים למסחר ופיקדונות והשקעות לזמן קצר) שמחזיקה הקבוצה הסתכם לסך של כ- 889 מיליון ש"ח. החברה רואה באמצעים הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילות שוטפת ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ- 16.8 מיליארד ש"ח בנוסף לכ- 889 מיליון ש"ח שפורטו לעיל), חשיבות לאיתנותה הפיננסית, לגמישות הפיננסית הגבוהה שלה בשל אי תלותה בזמינות מקורות חיצוניים גם לצורכי פרעון חובות וליכולת ניצול הזדמנויות השקעה בתקופות שונות. בהתייחס למקורות נזילים אפשריים נוספים, מעריכה החברה כי ביכולת הקבוצה לגייס מימון בתנאים נוחים, גם בתנאים הכלכליים השוררים כיום.

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

נכסים	שווי הנכסים ליום 30.6.2015 (במיליון ש"ח) כפי שהם מוצגים בדוחות הכספיים
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל	8,502
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	5,277
נכסי נדל"ן אחרים	156
החזקות החברה בחברת לאומי קארד	593
החזקות החברה בחברת גרנית הכרמל	1,135
החזקות החברה בבנק לאומי	1,127
סה"כ	16,790

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

(ב) דיבידנדים:

החברה: ביום 16 במרץ 2015, אישר דירקטוריון החברה חלוקה במזומן בסך כולל של 320 מיליון ש"ח (כ- 2.64 ש"ח למניה). ביום 4 במאי 2015, שילמה החברה את הדיבידנד לבעלי מניותיה. על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2015 לחברה יתרת עודפים בסך של כ- 10.9 מיליארד ש"ח (כולל קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסים זמינים למכירה).

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

לאומי קארד: בתקופת הדוח לא חילקה לאומי קארד דיבידנד. ביום 16 באוגוסט 2015 **לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי**, אושרה בדירקטוריון לאומי קארד חלוקת דיבידנד בסך 50 מיליון ₪ (חלק קבוצת עזריאלי 10 מיליון ₪) אשר יחולק ביום 1 בספטמבר 2015.

בנק לאומי: בתקופת הדוח לא חילק בנק לאומי דיבידנד.

(ג) תזרימי מזומנים

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2015, הסתכמו לסך של כ- 603 מיליון ש"ח, אשר נבעו בעיקר מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ- 602 מיליון ש"ח אשר קוזז ממסי הכנסה ששולמו, זאת בהשוואה לסך של כ- 547 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

עיקר הגידול בסך של כ-56 מיליון ש"ח בתזרים מפעילות שוטפת בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2015, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד, נבע מגידול בתזרים השוטף של סוגול שנבע משינוי בסעיפי מלאי וספקים אשר קווצה בחלקה על ידי שינוי ביתרת לקוחות.

תזרים המזומנים שנבע לקבוצה מפעילות שוטפת בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2015 שימש את הקבוצה בעיקר למימון השקעות הנדרשות בפרויקטים בהקמה ולרכישת קרקעות, ולפרעון התחייבויות לזמן ארוך.

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת ברבעון שהסתיים ביום 30 ביוני 2015, הסתכמו לסך של כ-380 מיליון ש"ח, אשר נבעו בעיקר מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ-306 מיליון ש"ח אשר קווצ ממסי הכנסה ששולמו, זאת בהשוואה לסך של כ-391 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר הקיטון בסך של כ-11 מיליון ש"ח בתזרים מפעילות שוטפת ברבעון שהסתיים ביום 30 ביוני 2015, בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, נבע מקיטון בתזרים השוטף של סוגול כתוצאה מגידול בהון החוזר בקיזוז גידול בתזרים השוטף שנבע מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בניכוי מס.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2015 הסתכמו לסך של כ-152 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ-285 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר התזרים בתקופת הדוח שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-605 מיליון ש"ח בקיזוז תמורה שהתקבלה ממכירת הפעילות הסולארית ומכירת דרך הים בסך של כ-531 מיליון ש"ח. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-388 מיליון ש"ח וגידול בפקדונות לזמן קצר בסך כ-265 מיליון ש"ח בקיזוז תמורה שהתקבלה ממכירת פעילות טמבור בסך של כ-488 מיליון ש"ח.

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות השקעה ברבעון שהסתיים ביום 30 ביוני 2015 הסתכמו לסך של כ-106 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של כ-11 מיליון ש"ח ששימשו לפעילות השקעה ברבעון המקביל אשתקד.

עיקר התזרים בתקופת הדוח נבע מתמורה ממכירת דרך הים בסך כ-364 מיליון ש"ח בקיזוז רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-230 מיליון ש"ח. עיקר התזרים ברבעון המקביל אשתקד שימש לפקדונות לזמן קצר בסך כ-269 מיליון ש"ח ולרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-193 מיליון ש"ח בקיזוז תמורה ממכירת פעילות טמבור בסך כ-488 מיליון ש"ח.

תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות מימון בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2015 הסתכמו לסך של כ-165 מיליון ש"ח, לעומת מזומנים ששימשו לפעילות מימון בסך של כ-310 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נבע מהנפקת אגרות חוב בסך של כ-1,212 מיליון ש"ח בתקופת הדוח בקיזוז גידול בפרעון הלוואות ואגרות חוב לזמן ארוך בסך של כ-720 מיליון ש"ח.

תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות מימון ברבעון שהסתיים ביום 30 ביוני 2015 הסתכמו לסך של כ-265 מיליון ש"ח, לעומת מזומנים ששימשו לפעילות מימון בסך של כ-198 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הגידול נבע מגידול בחלוקת דיבידנד בסך כ-40 מיליון ש"ח.

להלן הרכב מקורות המימון של הקבוצה

31.12.2014		30.6.2015		
%	מליוני ש"ח	%	מליוני ש"ח	
מסך המאזן		מסך המאזן		
12%	2,962	10%	2,649	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
12%	3,176	12%	3,039	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותניאשראי אחרים
4%	958	8%	1,984	אגרות חוב לזמן ארוך
28%	7,096	30%	7,672	סה"כ

גידול בסך כ- 576 מיליון ש"ח בתקופת הדוח נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב כאמור בסעיף 1.1.1 לעיל בקיזוז פרעונות שוטפים של הלוואות ואגרות חוב.

למועד הדוח, לחברה גרעון בהון החוזר בסך כ- 1.4 מיליארד ש"ח, שנובע, בעיקר מהחלטת הנהלת הקבוצה, בשלב זה, לממן את פעילותה גם באמצעות אשראים לזמן קצר, זאת, לאור ההזדמנות העסקית בשל הריביות הנמוכות לאשראים אלו.

החברה מעריכה, כי אם תחליט להמיר אשראי כאמור באשראי לזמן ארוך במועד כלשהו, תוכל לעשות זאת לאור איתנותה הפיננסית ו/או היקף הנכסים הלא משועבדים שלה ולפיכך, קבע דירקטוריון החברה, בשיבתו מיום 18 באוגוסט 2015, לאחר שבחן את מקורות התזרים והמימון של החברה, כי אין בגרעון בהון החוזר האמור כדי להשפיע על יכולתה לפרוע את התחייבויותיה במועד.

הערכת החברה 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, איתנותה הפיננסית ועל התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי במועד הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שהעריכה החברה. הגורמים העיקריים העשויים להשפיע על כך הינם: שינויים בשוק ההון אשר ישפיעו על התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי, שינויים בתוכניות החברה, לרבות שימוש ביתרות נזילות שיהיו קיימות לצורך ניצול הזדמנויות עסקיות, שינויים בכדאיות ההחזקה באפיקי השקעה שונים או כדאיות השימוש באפיקי מימון שונים, החמרת המצב הכלכלי בישראל או בארה"ב וכניסה למיתון חריף, והיקלעותה של החברה או מי מחברות הקבוצה לקשיי מימון או קשיים אחרים, באופן אשר ישפיע על תזרים המזומנים של החברה.

(ד) דירוג

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

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

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

התחייבויות ומימון (ה)

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

סה"כ	סה"כ		ריבית משתנה		ריבית קבועה			
	ריבית משתנה	ריבית קבועה	לא צמוד	צמוד לליש"ט	לא צמוד	צמוד לדולר ארה"ב	צמוד מדד	
812	812	-	787	25	-	-	-	הלוואות ז"ק
5,296	-	5,296	-	-	9	1,088	4,199	הלוואות ז"א
6,108	812	5,296	787	25	9	1,088	4,199	סה"כ

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

שנה	קרן	ריבית	סה"כ
1	1,621	143	1,764
2	1,863	113	1,976
3	339	62	401
4	281	57	338
5 ואילך	2,004	103	2,107
סה"כ	6,108	478	6,586

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

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

ליום 30 ביוני 2015, 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 התחייבויות הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעון, לרבות בקשר עם התזרים וסך הנכסים שאינם משועבד. לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') על דרך של הרחבת סדרה שאירעה במהלך הרבעון, ראה סעיף 1.1.1 לחלק א' לדוח.

בתקופת הדוח, המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות הינן בעיקר:

- לקבוצה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת לאורך שנים רבות. תזרים זה הסתכם לסך של כ- 603 מליוני ש"ח בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2015, לעומת סך של כ- 547 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- האמצעים הנזילים והנכסים שאינם משועבדים כמפורט בסעיף 1.5(א) לעיל.
- בנוסף לקבוצה נכסים מניבים משועבדים שסכום ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משווים ההוגן.

1.6. איכות הרווח

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

1.7. הוצאות הנהלה כלליות ושיווק (סולו מורחב)

הוצאות הנהלה ושיווק של החברה במאוחד (ללא גרנית הכרמל) בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 41 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת סך כ- 42 מיליון בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח, חלה ירידה בתמורה בגין שירותי הניהול המשולמים לחברות קנדיות שהיו בבעלות ובשליטה מלאה של מר דוד עזריאלי ז"ל (כאמור בביאור 138 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2014) בסך כ- 5 מיליון ₪ ובתרומות בסך של כ- 2 מיליון ש"ח. מנגד חל גידול בהוצאות השיווק בסך של כ- 6 מיליון ש"ח. הוצאות הנהלה ושיווק של החברה במאוחד (ללא גרנית הכרמל) ברבעון הסתכמו לסך של כ- 18 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת סך כ- 20 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד. בתקופת הדוח, חלה ירידה בתמורה בגין שירותי הניהול המשולמים לחברות קנדיות שהיו בבעלות ובשליטה מלאה של מר דוד עזריאלי ז"ל (כאמור בביאור 138 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2014) בסך כ- 2 מיליון ₪, בתרומות בסך של כ- 1 מיליון ₪ ובהוצאות שכר ויעוץ בסך כ- 2 מיליון ש"ח. מנגד חל גידול בהוצאות השיווק בסך של כ- 3 מיליון ש"ח.

1.8. הוצאות המימון נטו

הוצאות המימון נטו של הקבוצה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 77 מיליון ש"ח, לעומת כ- 99 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד (קיטון של כ- 22 מיליון ש"ח). הקיטון בהוצאות המימון נטו נובע בעיקר מהשפעת הירידה בשיעור המדד על הלוואות ואגרות חוב בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד (שנבע מירידה של כ- 0.5% בשיעור עליית המדד הידוע בתקופת הדוח לעומת ירידה של כ- 0.2% בתקופה המקבילה אשתקד), מגידול בהכנסות מנכסים פיננסיים וכן מירידה ריאלית בשיעור הריבית על הלוואות הקבוצה. הוצאות המימון נטו של הקבוצה ברבעון השני 2015 הסתכמו לסך של כ- 71 מיליון ש"ח, לעומת כ- 66 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד (גידול של כ- 5 מיליון ש"ח). הגידול בהוצאות המימון נטו נובע בעיקר מהשפעת העליה בשיעור המדד על הלוואות ואגרות חוב בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד (שנבע מעליה של כ- 1.1% בשיעור עליית המדד הידוע בתקופת הדוח לעומת עליה של כ- 0.5% בתקופה המקבילה אשתקד), מגידול בהוצאות בגין הפסד מעסקאות הגנה בקיזוז גידול בהכנסות מנכסים פיננסיים.

1.9. מיסים על הכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה של הקבוצה, בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 166 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מיסים בסך כ- 146 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המיסים בתקופת הדוח נובע בין היתר בשל גידול בהוצאות המיסים השוטפים בתקופה כתוצאה מגידול ברווח השוטף לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

1.10. 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 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2014). בנוסף, התרומה לתוצאות מביאה בחשבון את חלק החברה בתוצאות החברה המוחזקת (בעקיפין) על ידי החברה, סונל המהווה מגזר פעילות.

1.10.1 מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 ביוני 2014	30 ביוני 2015	30 ביוני 2014	30 ביוני 2015	
31 בדצמבר 2014					
מיליוני ש"ח					
877	434	452	216	231	הכנסות
		4%		7%	אחוז שינוי
709	354	367	177	187	NOI
		4%		6%	אחוז שינוי

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

להלן התפתחות NOI של המגזר (במיליוני ש"ח)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
30 ביוני 2014	30 ביוני 2015	30 ביוני 2014	30 ביוני 2015	
354	358	177	180	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ⁷
-	-	-	-	בגין נכסים שהקמתם הושלמה בשנת 2014
-	9	-	7	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2015
354	367	177	187	סה"כ

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

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

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

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

יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל - הסתכמה ביום 30 ביוני 2015 בסך של כ- 10.8 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 10.6 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2014. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר.

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

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

הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-55 מיליון ש"ח. הנכסים מוצגים לפי עדכון להערכות השווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני 2015.

1.10.2 מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2014	30 ביוני 2014	30 ביוני 2015	30 ביוני 2014	30 ביוני 2015	30 ביוני 2015
מיליוני ש"ח					
387	188	204	95	102	הכנסות
		9%		7%	אחוז שינוי
318	156	168	78	85	NOI
		8%		9%	אחוז שינוי

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

להלן התפתחות NOI של המגזר (במיליוני ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
30 ביוני 2014	30 ביוני 2015	30 ביוני 2014	30 ביוני 2015	
85	78	168	156	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ⁸
-	-	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2014
-	-	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2015
85	78	168	156	סה"כ

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

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

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

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

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

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל - הסתכמה ביום 30 ביוני 2015 לסך של כ- 6.5 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 6.1 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2014. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר.

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

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

ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 14 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ- 33 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי עדכון להערכות השווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני 2015.

1.10.3 מגזר נדל"ן מניב בארה"ב:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 ביוני 2014	30 ביוני 2015	30 ביוני 2014	30 ביוני 2015	
31 בדצמבר 2014	30 ביוני 2014	30 ביוני 2015	30 ביוני 2014	30 ביוני 2015	
מיליוני ש"ח					
191	88	120	44	59	הכנסות
		36%		34%	אחוז שינוי
107	49	67	26	34	NOI
		37%		31%	אחוז שינוי

הגידול בהכנסות במחצית הראשונה של שנת 2015 נובע בעיקר מרכישת בניין משרדים מאוכלס ביוסטון, טקסס ארה"ב בחודש ספטמבר 2014 ומעליית שער הדולר, גידול אשר עשוי להתמתן החל מהרבעון האחרון של שנת 2015 לאור צפי לסיום חוזה עם דייר המחזיק בשטח גדול באחד ממגדלי המשרדים ביוסטון ותקופת ההתאמות במושכר שיידרשו על ידי דייר פוטנציאלי אחר.

להלן התפתחות NOI של המגזר (במיליוני ש"ח)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
30 ביוני 2014	30 ביוני 2015	30 ביוני 2014	30 ביוני 2015	
49	57	26	29	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ⁹
-	10	-	5	בגין נכסים שנרכשו בשנת 2014
49	67	26	34	סה"כ

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

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

- שער החליפין הממוצע של הדולר האמריקאי בתקופת הדוח גבוה בכ- 12% משער החליפין של הדולר האמריקאי הממוצע בתקופה המקבילה אשתקד.

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

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

- שטחים שלא אוכלסו בתקופות של חילופי שוכרים בחלק מבנייני המשרדים.
- יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר - הסתכמה ביום 30 ביוני 2015 בסך של כ- 2.0 מיליארד ש"ח, בדומה ל- 2.0 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2014.
- שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר –
- בתקופת הדוח לא חל כמעט שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

1.10.4 מגזר סונוול:

חלק החברה בתוצאות מגזר סונוול הסתכם בתקופת הדוח ברווח של כ-22 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ-53 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 ביוני 2014	30 ביוני 2015	30 ביוני 2014	30 ביוני 2015	
מליוני ש"ח	מליוני ש"ח				
4,818	2,476	1,910	1,280	1,019	הכנסות נטו
642	340	323	179	178	רווח גולמי
54	58	27	41	25	רווח תפעולי
38	34	9	29	10	רווח לפני מס

תמצית התוצאות העסקיות של סונוול:

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

הרווח הגולמי

הירידה בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מהשפעה של הפסדי מלאי (ירידת מחיר הנפט) והשפעות שער החליפין של הדולר.

הרווח התפעולי

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

הרווח לפני מס

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

1.11. הערה בעניין מידע צופה פני עתיד

כוונת החברה הנזכרת במבוא לדוח הדירקטוריון, הדגשים העיקריים לדוח וסעיפים 1.1 עד 1.10 לדוח הדירקטוריון, בין היתר, בקשר עם ניצול הזדמנויות עסקיות והרחבת הפעילות, נזילות, מקורות מימון והוצאות מימון נטו, קצב התקדמות הפרויקטים בהקמה, העלויות הצפויות להקמתם, השפעות המצב הכלכלי על תחומי הפעילות של החברה ובאשר לאפשרות המרת החוב לזמן קצר בחוב לזמן ארוך ו/או גיוס חוב, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על תוכניות החברה למועד הדוח, הערכות החברה ביחס להתפתחויות בשווקים, רמות האינפלציה ותזרימי המזומנים הצפויים ועל התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי במועד הדוח.

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

2 דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

2.1 כללי

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

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

2.2 פוזיציות בנגזרים

לפרטים ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.

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

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

2.4 טבלת בסיסי הצמדה

ראו נספח ג' לדוח הדירקטוריון.

3 היבטי ממשל תאגידי

3.1

הליך אישור הדוחות הכספיים בתאגיד

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

הליך אישור הדוחות הכספיים

הועדה התכנסה ביום 16 באוגוסט 2015 לשם בחינת הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2015 ולשם גיבוש המלצותיה לדירקטוריון בדבר אישור הדוחות. טיוטה מתקדמת של הדוח הרבעוני, על כל חלקיו, לרבות דוחותיה הכספיים של החברה וכן מצגת החברה בדבר עיקרי התוצאות הכספיות וסוגיות מהותיות לדיון הועברו לחברי הועדה מספר ימים לפני המועד שנקבע לשיבת הועדה.

בישיבת הועדה מיום 16 באוגוסט 2015 השתתפו כל חברי הועדה למעט מר יוסף צ'חנובר. כמו כן, לבקשת יו"ר הועדה, פתחה את הישיבה הגב' דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון, ונכחו בישיבה, מר יובל ברונשטיין, מנכ"ל החברה, היועצת המשפטית, הגב' מיכל קמיר, גב' אירית סקלר-פילוסוף, סמנכ"לית הכספים, נציגי רואה החשבון המבקר של החברה וכן בעלי תפקידים רלוונטיים בחברה כחשב החברה והמבקר הפנימי, מר גלי גנה. במהלך הישיבה סקרו מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים את הדוחות וסוגיות נוספות וענו על שאלות חברי הועדה במידת הצורך.

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

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

לאחר שהתקיים בועדה דיון כמפורט לעיל, יצאו מהישיבה המשתתפים שאינם חברי הועדה (למעט מנכ"ל החברה, סמנכ"לית הכספים והיועצת המשפטית של החברה) ואז העמיד יו"ר הועדה להצבעה את המלצת הועדה לדירקטוריון ובירר האם למי מחברי הועדה נותרו שאלות או סוגיות לגביהן לא ניתן מענה. באותה ישיבה החליטה הועדה להמליץ בפני הדירקטוריון על אישור הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2015. המלצות הועדה הועברו לחברי הדירקטוריון בסיום ישיבת הועדה, לקראת ישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ביום 18 באוגוסט 2015.

ביום 18 באוגוסט 2015 אישר דירקטוריון החברה, אשר הוא האורגן המופקד על בקרת העל בחברה, את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2015. לפרטים בדבר חברי הדירקטוריון ראה תקנה 26 לפרק ד' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014. טיוטות מתקדמות של הדוחות הכספיים, הביאורים להם, דוח הדירקטוריון ונספחיו וכל דוח ומצגת נלווית להם נשלחות לחברי הדירקטוריון מספר ימים לפני המועד שנקבע לשיבת הדירקטוריון.

בישיבת הדירקטוריון מיום 18 באוגוסט 2015, נכחו גם המוזמנים לשיבת הועדה, כמפורט לעיל. חברי הדירקטוריון שנכחו בישיבה האמורה (לרבות באמצעות מדיה כלשהי) הינם: הגב' דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון, דר' שרון עזריאלי, דירקטורית, דר' נעמי עזריאלי, דירקטורית, מר יוסף צ'חנובר, דירקטור בלתי תלוי, גב' ציפה כרמון, דירקטורית בלתי תלויה, פרופ' ניב אחיטוב (דירקטור חיצוני), מר אורן דרור (דירקטור בלתי תלוי) ומר אפרים הלוי (דירקטור חיצוני).

נציגי רואה החשבון המבקר של החברה, נתנו את התייחסותם והשיבו, ככל שנדרש, על שאלות שהופנו אליהם מאת חברי הדירקטוריון הנוגעות לסוגיות מהותיות שנבעו מהנתונים שהוצגו בדוחות הכספיים נשוא הדיון. במסגרת הצגת הדוחות בפני הדירקטוריון, נערכה סקירה של ההתפתחויות המהותיות בתקופה והתוצאות הכספיות, תוך השוואה לתקופות קודמות, במהלכה ניתן מענה לשאלות. בסיום הדיון בדירקטוריון התקיימה הצבעה במהלכה אושרו הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2015 והוסמכו המורשים לחתום עליהם.

מדיניות תרומות

3.2

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

הארכת פוליסת ביטוח

3.3

ביום 31 במאי 2015 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול מאותו מועד), התקשרות לחידוש פוליסת הביטוח של החברה לדירקטורים ונושאי המשרה (לרבות מקרב בעלי השליטה בחברה) של החברה וחברות הבת של החברה, למעט ביחס לגרנית הכרמל המחזיקה בפוליסה לביטוח נושאי משרה עצמאית, החל מיום 3 ביוני 2015 ועד ליום 2 ביוני 2016. ההתקשרות תהיה על בסיס עיקרי ההתקשרות המפורטים במדיניות התגמול המאושרת של החברה. לפרטים נוספים ראה דוח מיום 1 ביוני 2015 (אסמכתא: 2015-01-036165), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

גילוי ייעודי אגרות חוב (סדרה ב')

3.4

לפרטים בדבר גילוי ייעודי עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה ראה סעיף 5 לדוח זה להלן.

4 הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

- 4.1 תיאור פעילות החברה בתקופת הדוח ועדכון תיאור עסקי התאגיד לתקופת הדוח בהתאם לתקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**
- לאירועים והתפתחויות בתקופת הדוח ראו פרק ב' לדוח זה – עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2014 וכן ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2015.
- 4.2 דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה**
- דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה, בהתאם לתקנות 38ה ו-9ד לתקנות מצורף בטופס דיווח נפרד במקביל לפרסומו של דוח זה.
- 4.3 תביעות משפטיות**
- לפרטים ראו ביאור 3 לדוח הכספי המאוחד ליום 30 ביוני 2015.
- 4.4 גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד**
- למועד הדוח לא חל שינוי בפרמטרים לגילוי וצירוף הערכות שווי כפי שפורסמו בדוח התקופתי לשנת 2014. החברה עדכנה את הערכות שווי נכסיה בישראל ליום 30 ביוני 2015 (לפרטים בדבר הפרמטרים לעדכון הערכות השווי בדוחות הרבעוניים ראו ביאור ג'1 לדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2014).
- נכון למועד הדוח, ולאחר שנבדקה הקביעה דלעיל, עולה כי הערכת השווי המהותית מאוד הינה ביחס למגדלי עזריאלי בתל אביב (הנכללת בהערכת השווי למרכז עזריאלי כולו, על מרכיביו – קרי - לרבות קניון עזריאלי) בלבד. הערכת שווי זו ליום 30 ביוני 2015 מצורפת לדוח זה כנספח ה'.
- נכון ליום 30 ביוני 2015, שווי נכסי החברה ששוויים ההוגן נקבע באמצעות הערכת שווי מהותית מאוד (שנערכה ליום 30 ביוני 2015) עמד על סך של כ- 4.9 מיליארד ש"ח (המיוחסת הן למגדלי מרכז עזריאלי והן לקניון עזריאלי), מתוך שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ- 19.4 מיליארד ש"ח (כ- 25% מסך נכסי נדל"ן להשקעה של החברה).
- 4.5 אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים**
- ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים.
- 4.6 נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם**
- בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות דוחות תקופתיים, מצורפים בפרק ג' נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה כחברה אם, בצירוף חוות דעת רואה חשבון מבקר.
- 4.7 נושאים שרואי החשבון של החברה הפנו לגביהם תשומת לב בחוות דעתם על הדוחות הכספיים**
- מבלי לסייג את חוות דעתם הפנו רואי החשבון את תשומת הלב לאמור בביאור 3 בדבר תביעות משפטיות בסכומים מהותיים, במצטבר, כנגד החברה וחברות מאוחדות, שהוגשה בקשה להכירן כתביעות ייצוגיות.

5 גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

להלן פרטים אודות אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור

סדרה	מועד ההנפקה	ערך נקוב במועד ההנפקה	ערך נקוב במועד הדוח	ערך נקוב במועד הדוח, לרבות הצמדה	סכום הריבית שנצברה עד למועד הדוח	הערך הכספיים בדוחות	השווי הבורסאי	סוג הריבית	שיעור הריבית	מועדי תשלום קרן	מועדי תשלום ריבית	תנאי הצמדה	פרטים בדבר הנאמן
במיליוני ש"ח													
סדרה ב'	10 בפברואר 2015	623.3	1,223.6	1,223.6	3.1	1,212.9	1,200.7	קבועה	0.65	1 באפריל 2016	החל מיום 1 באוקטובר 2015	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים באוקטובר 2014	שם חברת הנאמנות: הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ; כתובת: הרחוב הירקון 113 תל אביב טלפון: 03-5544553; פקס: 03-5271039; כתובת דוא"ל: hermetic@hermetic.co.il איש הקשר אצל הנאמן: דן אבנון או עידן קנובל.
	23 ביוני 2015	600.3								עד 2025 (כולל)	ולאחר מכן 1 באפריל ו-1 באוקטובר בשנים 2016 עד 2025 (כולל)		
סה"כ		1,223.6	1,223.6	1,223.6	3.1	1,223.6	1,200.7						

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

פרטים נוספים לעניין אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור:

- סדרת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה הינה מהותית לחברה ואינה מובטחת בבטוחה כלשהי.
- החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם (חלקי או מלא) של אגרות החוב (סדרה ב'). לפרטים ראה סעיף 9.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') ("שטר הנאמנות") אשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 8 בפברואר 2015 (אסמכתא: 01-027136).
- למועד פרסום הדוח החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי.
- לפרטים בדבר התחייבות שהחברה נטלה על עצמה במסגרת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה ראה סעיפים 5.2-5.6 לשטר הנאמנות.

דירוג אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור:

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

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

יובל ברונשטיין, מנכ"ל

דנה עזריאלי,
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 18 באוגוסט 2015

נספח א'

**פוזיציות הקבוצה בנגזרים
ליום 30 ביוני 2015**

נספח א'
פוזיציות הקבוצה בנגזרים
ליום 30 ביוני 2015

פוזיציות הקבוצה בנגזרים ליום 30 ביוני 2015

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

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

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

להלן פירוט ההתקשרויות ליום 30 ביוני 2015:

סכום באלפים	מטבע לקבל	מטבע לשלם	מועד פקיעה / פירעון / מימוש	שווי נאות (אלפי ש"ח)
63,000	דולר	ש"ח	יולי 2015	(6,650)
65,000	דולר	ש"ח	אוגוסט 2015	(1,220)

ההחזקה המרבית בנגזרים בתקופת הדוח של סך כל פוזיציות הרכישה לצורך הגנה על שער חליפין דולר - שקל היתה 128,000 אלפי דולר ארה"ב.

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

נספח ב'

**מבחני רגישות - עדכון
ליום 30 ביוני 2015**

נספח ב' - מבחני רגישות

רגישות לשינויים בריביות שיעורי ההיוון של נדל"ן להשקעה ליום 30 ביוני 2015

דרך קביעת השווי	רווח מהשינויים בגורם השוק			שווי הוגן של נכס	הפסד מהשינויים בגורם השוק			שיעור השינוי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	ירידה אבסולוטית של 2%	ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	עליה אבסולוטית של 2%	
היוון תזרימים	413,480	96,872	45,887	840,363	(41,516)	(79,259)	(212,154)	5.75% - 6.25%
היוון תזרימים	4,614,326	1,314,422	623,993	11,637,298	(562,546)	(1,077,175)	(2,592,937)	7.01% - 7.5%
היוון תזרימים	606,842	194,130	92,302	1,762,268	(82,456)	(158,010)	(357,694)	7.51% - 8%
היוון תזרימים	833,199	284,588	134,793	2,509,881	(122,251)	(233,351)	(507,297)	8.01% - 8.6%
	<u>6,467,847</u>	<u>1,890,012</u>	<u>896,975</u>	<u>16,749,810</u>	<u>(808,769)</u>	<u>(1,547,795)</u>	<u>(3,670,082)</u>	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נספח ג'

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

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

ליום 30 ביוני 2015						
סה"כ	אחרים	מטבע זר		מטבע ישראלי		
		אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
נכסים שוטפים						
827,037	-	3,932	116,054	-	707,051	מזומנים ושווי מזומנים
632	-	-	-	154	478	נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
61,493	-	-	-	-	61,493	פקדונות והשקעות לזמן קצר
1,285,332	-	-	36,622	4,000	1,244,710	לקוחות
169,424	91,748	-	18,512	16,103	43,061	חייבים ויתרות חובה
182,201	182,201	-	-	-	-	מלאי
7,833	7,833	-	-	-	-	נכסי מיסים שוטפים
2,533,952	281,782	3,932	171,188	20,257	2,056,793	סה"כ נכסים שוטפים
45,809	-	-	-	9,507	36,302	השקעות והלוואות חברות כלולות
218,082	100,139	-	1,961	68,792	47,190	השקעות, הלוואות ויתרות חובה
1,816,319	-	-	29,978	-	1,786,341	נכסים פיננסיים
34,638	-	-	-	30,160	4,478	חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זיכיון
19,397,493	19,397,493	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
985,557	985,557	-	-	-	-	רכוש קבוע
373,279	373,279	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
40,366	40,366	-	-	-	-	דמי חכירה ששולמו מראש
46,609	46,609	-	-	-	-	נכסי מסים נדחים
22,958,152	20,943,443	-	31,939	108,459	1,874,311	סה"כ נכסים לא שוטפים
25,492,104	21,225,225	3,932	203,127	128,716	3,931,104	סה"כ נכסים

(1) בעיקר לירה שטרלינג.

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

(המשך)

ליום 30 ביוני 2015					
סה"כ	אחרים	מטבע זר		מטבע ישראלי	
		אחר (1)	דולר	צמוד מדד	לא צמוד
התחייבויות שוטפות					
2,648,850	-	24,983	47,147	820,411	1,756,309
672,796	-	568	325,255	14,660	332,313
385,991	293,708	292	18,372	14,900	58,719
108,022	-	-	-	108,022	-
51,225	51,225	-	-	-	-
106,966	106,966	-	-	-	-
3,973,850	451,899	25,843	390,774	957,993	2,147,341
סה"כ התחייבויות שוטפות					
התחייבויות לא שוטפות					
3,039,315	-	-	1,070,286	1,869,667	99,362
1,983,699	-	-	-	1,983,699	-
19,440	19,440	-	-	-	-
51,884	116	-	7,836	36,703	7,229
2,864,173	2,864,173	-	-	-	-
7,958,511	2,883,729	-	1,078,122	3,890,069	106,591
11,932,361	3,335,628	25,843	1,468,896	4,848,062	2,253,932
סה"כ התחייבויות לא שוטפות					
סך הכל החשיפה בדוח על המצב הכספי					
13,559,743	17,889,597	(21,911)	(1,265,769)	(4,719,346)	1,677,172

(1) בעיקר לירה שטרלינג.

נספח ד'

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

נספח ד'

דוחות כספיים סולו מורחב

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

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

מאזן:

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

נכסים

נכסים שוטפים

110,229	352,318	696,368
657	1,008	632
36,200	26,755	38,216
76,759	50,373	75,561
6,392	5,086	3,791

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

230,237	435,540	814,568
---------	---------	---------

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

1,161,819	1,430,666	1,133,593
76,753	68,726	102,600
1,563,180	1,556,461	1,750,627
18,763,462	17,624,994	19,346,573
43,583	43,465	44,170
1,110	1,349	1,090

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

21,609,907	20,725,661	22,378,653
------------	------------	------------

סה"כ נכסים לא שוטפים

21,840,144	21,161,201	23,193,221
------------	------------	------------

סה"כ נכסים

נספח ד'

דוחות כספיים סולו מורחב

מאזן: המשך

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,792,795	1,358,194	1,620,050
195,645	89,262	197,806
115,139	356,036	365,979
92,195	53,135	75,106
2,195,774	1,856,627	2,258,941
2,979,605	3,200,404	2,905,379
538,577	537,958	1,582,690
39,983	38,370	40,413
8,518	12,994	3,062
2,734,856	2,654,680	2,845,577
6,301,539	6,444,406	7,377,121
18,223	18,223	18,223
2,518,015	2,518,015	2,518,015
387,878	297,981	487,900
10,327,571	9,944,578	10,439,162
13,251,687	12,778,797	13,463,300
91,144	81,371	93,859
13,342,831	12,860,168	13,557,159
21,840,144	21,161,201	23,193,221

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 המיוחס לבעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

נספח ד'

דוחות כספיים סולו מורחב

דוח רווח והפסד:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2014	2014	2015	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,462,586	355,956	394,828	712,080	780,113
36,701	10,936	53,980	8,709	41,051
11,000	-	4,851	2,855	7,803
67,494	20,249	(1,697)	40,782	18,249
10,035	29	8	10,029	-
1,587,816	387,170	451,970	774,455	847,216
321,251	75,202	87,865	151,041	173,495
18,718	2,273	5,753	5,899	11,883
65,220	17,255	12,122	36,181	29,378
118,744	40,183	45,074	58,871	49,597
141	2	-	43	49
524,074	134,915	150,814	252,035	264,402
1,063,742	252,255	301,156	522,420	582,814
(277,708)	(52,772)	(55,367)	(124,240)	(145,832)
786,034	199,483	245,789	398,180	436,982
73,505	61,450	-	73,573	-
859,539	260,933	245,789	471,753	436,982

הכנסות:

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

סה"כ הכנסות

עלויות והוצאות:

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

סה"כ עלויות והוצאות

רווח לפני מסים על ההכנסה

הוצאות מסים על ההכנסה

רווח מפעילות נמשכת, כולל מיעוט

רווח מפעילות מופסקת, כולל המיעוט

רווח נקי לתקופה, כולל המיעוט

נספח ה'

עדכון הערכת שווי מרכז עזריאלי

ליום 30 ביוני 2015

(מצורף בקובץ נפרד)

חלק ב'

עדכון תיאור עסקי התאגיד
ליום 30 ביוני 2015





קבוצת עזריאלי בע"מ

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

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

בפרק זה: "מועד פרסום הדוח" – 19 באוגוסט 2015; "מועד הדוח על המצב הכספי" ו-"מועד הדוח" – 30 ביוני 2015. "דוח הדירקטוריון" – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לששת ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2015.

1. התפתחויות שחלו במבנה הקבוצה ועסקיה עד למועד פרסום הדוח

עדכון לסעיפים 1.3.1 ו-1.3.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

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

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

עדכון לסעיף 3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

לפרטים בדבר שינויים שחלו בהחזקות בתאגידים באמצעותן מחזיקות בעלות השליטה בחברה את השליטה בחברה, ראה דוח מידי של החברה מיום 15 באפריל 2015 (אסמכתא: 2015-01-078715), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים אודות מצבת החזקות בעלי עניין בחברה ראה דוח מידי מיום 6 באוגוסט 2015 (אסמכתא: 2015-01-090711), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

לפרטים בדבר שינויים שחלו בהחזקות מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ, בעלת עניין בחברה, ראה דוח מידי של החברה מיום 11 באוגוסט 2015 (אסמכתא: 2015-01-094557), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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

3. דיבידנדים

עדכון לסעיף 4 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

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

4. נכסים בהקמה

עדכון לסעיף 7.7 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

דיוור מוגן מודיעין

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

מרכז עזריאלי ראשונים

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

מרכז עזריאלי חולון

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

מרכז עזריאלי שרונה, תל אביב

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

עדכון לסעיף 7.8 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב

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

מרכז עזריאלי צפון

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

קרקע לדיוור מוגן בלהבים

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

קרקעות לייעוד מסחר ומשרדים בעיר חולון

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

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

5. השבחת נכסים קיימים

במהלך תקופת הדוח המשיכה החברה לקדם השבחת נכסים קיימים בין היתר, בקניון עזריאלי עכו שם פועלת החברה להוספת קומות משרדים וחניה, הקמת מבנה נוסף בקיסריה, הקמת מועדון "זאפה" בקניון עזריאלי חיפה, המשך קידום עבודות ההכנה לפתיחת חנויות אורבניקה בקניון עזריאלי באר שבע וקניון עזריאלי תל אביב וכן קידום תב"ע להרחבת הקניונים בחיפה ובירושלים.

6. התפתחויות הנוגעות למרכז עזריאלי תל אביב

עדכון לסעיף 9.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

עדכון לסעיף 9.2.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

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

עדכון לסעיף 9.2.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

מגדלי עזריאלי תל אביב

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

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

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

עדכון הערכת השווי לנכס זה ליום 30 ביוני 2015 מצורפת כנספח ה' לפרק א' לדוח.

עדכון לסעיף 9.2.9 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

פרטים אודות עדכון הערכת השווי

שנת 2014	30.6.2015	
2,780,410	2,794,951	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
רונן כץ ממשרד גרינברג אולפין ושות'	רונן כץ ממשרד גרינברג אולפין ושות'	זהות מעריך השווי ²
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2014	30.6.2015	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי		
149,506	149,495	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) ³
100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר ההשכרה לצורך הערכת השווי ⁴
98.7	99.1	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי
210,028	210,897	NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח) ⁵
	ראה בפרמטרים מרכזיים אחרים להלן	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשנה לשמירה על הקיים
7.36%	7.36%	שיעור היוון משוקלל שנלקח לצורך הערכת השווי
הופחתו השקעות צפויות בנכס וכן השקעות בגין התחייבות לעיריית ת"א לפי חוזה. סה"כ הפחתת שווי הנכס בגין האמור לעיל הסתכם לכ- 67 מליון ש"ח.	הופחתו השקעות צפויות בנכס וכן השקעות בגין התחייבות לעיריית ת"א לפי חוזה. סה"כ הפחתת שווי הנכס בגין האמור לעיל הסתכם לכ- 64 מליון ש"ח.	פרמטרים מרכזיים אחרים
שינוי בשווי (באלפי ש"ח)	שינוי בשווי (באלפי ש"ח)	ניתוחי רגישות לשווי
(93,327)	(93,647)	עליה של 0.25%
99,875	100,215	ירידה של 0.25%
123,006	123,577	עליה של 5%
(123,006)	(123,577)	ירידה של 5%

7. פעילויות נוספות

עדכון סעיף 13.1.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד - סופרגז

בהתאם לתקנות שפרסם משרד התשתיות הלאומיות האנרגיה והמים לאחרונה (תקנות הסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה) (מסירת מידע בנוגע להספקת גז), (התשע"ה – 2015), החל מיום 2.7.2015 נדרשים ספקי גז לדווח למנהל הגז, בתחילת כל חודש, על מחירים ממוצעים של שירותי הספקת הגז בהם חייבו את צרכניהם הביתיים וכן נדרשים לפרסם את הנתונים האמורים באתר האינטרנט שלהם. בנוסף,

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

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

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

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

נדרשים ספקי הגז למסור לצרכני גז מרכזי, מידע בחשבונית הגז בהתאם לקבוע בתקנות. ביום 2.7.2015 מסרה סופרגז את הנתונים כנדרש בתקנות וסמוך לפני פרסום דוח זה, פרסם המשרד את נתוני כל החברות באופן השוואתי באתר האינטרנט שלו.

עדכון לסעיף 13.2.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד – השקעה בלאומי קארד

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

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

8. אשראי בר דיווח

9. מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברה

עדכון לסעיף 18.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ניירות ערך מסחריים

בחודש מרס 2015 הנפיקה החברה סדרת נע"מ חדשה לא מדורגת בהיקף של 116 מיליון ש"ח ע"נ ובחודש יוני 2015 הרחיבה סדרה זו ב-40 מיליון ש"ח נוספים. זאת, בנוסף לסדרה הקיימת המדורגת בהיקף כולל של 480 מיליון ש"ח ע"נ. לפרטים אודות ניירות הערך המסחריים של החברה ראו ביאור א21. לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2014. לפרטים בדבר דירוג ניירות ערך מסחריים של החברה ראו סעיף 18.11.3 לפרק א' לדוח התקופתי. למועד הדוח לחברה שתי סדרות נע"מ, סדרה מדורגת בהיקף של 480 מיליון ש"ח וסדרה לא מדורגת בהיקף של 156 מיליון ש"ח.

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

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

אגרות חוב (סדרה ב') של החברה (סחיר)

ביום 8 בפברואר 2015, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד 700 מיליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ב') חדשה, מכח תשקיף מדף של החברה. ביום 10

בפברואר 2015 הודיעה החברה כי בהתאם לתוצאות ההנפקה, הוקצו כ-623 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') בתמורה לסך של כ-623 מיליון ש"ח (כ-619 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה). לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ב') ראו ביאור ב4. לדוחות הכספיים.

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

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

בחנינת הנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה ג)

ביום 18 באוגוסט 2015 הסמיך דירקטוריון החברה את הנהלת החברה לקדם אפשרות לבצע הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה לציבור על בסיס תשקיף המדף, בין היתר, לצרכי מימון שוטפים של החברה. במקביל לפרסום דוח זה תפרסם החברה נוסח טיוטה ראשונה של שטר נאמנות אשר עשוי להשתנות עד למועד ההנפקה, ככל שתהיה. הנוסח המחייב של שטר הנאמנות יהיה הנוסח שיפורסם שסמוך או במצורף לדוח הצעת מדף, ככל שיפורסם ובכל מקרה ייכנס לתוקף רק בכפוף לאישור ביצוע הנפקה כאמור. ביצוע ההנפקה, היקפה ותנאיה טרם נקבעו וההנפקה, אם וככל שתבוצע, כפופה לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, ובכלל כד, החלטה סופית של דירקטוריון החברה, פרסום דוח הצעת מדף וקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר.

10. אגרות חוב (סדרה א') של קניית השלום (לא סחיר)

עדכון לסעיף 18.6 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. בסוף חודש יוני 2015 פרעה קניית השלום את מלוא יתרת התשלומים של סדרת אגרות החוב (סדרה א') של קניית השלום שבמחזור בהיקף של כ-316 מיליון ש"ח והסדרה פקעה ונמחקה מרצף המוסדיים, השעבודים בגינה על נכסי החברה הוסרו וערבויות פקעו וכן הופסק דירוגה.

11. מימון קבוצת גרנית

עדכון לסעיף 18.16.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד

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

12. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

עדכון לסעיף 21 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

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

13. מגבלות ופיקוח על התאגיד

עדכון לסעיף 22.1.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

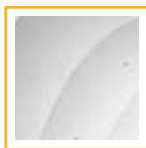
לפרטים ראו עדכון בקשר עם פרסום הרשימה המעודכנת של הגופים הפיננסים המשמעותיים, בסעיף 7 לעיל (עדכון לסעיף 13.2.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד).

14. הליכים משפטיים

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

חלק ג'

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2015



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2015

(בלתי מבוקרים)

קבוצת עזריאלי בע"מ

תוכן העניינים

עמוד

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

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

מבוא

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

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-13.7% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2015, והנכסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-75.7% וכ-76.0% בהתאמה מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

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

בריטמן אלמגור זר ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 18 באוגוסט 2015

תל אביב - משרד ראשי

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

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

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

נכסים

נכסים שוטפים

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

163,578	400,914	827,037
657	1,008	632
45,845	312,352	61,493
1,260,249	1,384,912	1,285,332
320,780	176,410	169,424
241,291	232,280	182,201
9,377	10,990	7,833
2,041,777	2,518,866	2,533,952
1,207,134	1,506,097	-

נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה

3,248,911	4,024,963	2,533,952
-----------	-----------	-----------

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

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

32,647	30,816	45,809
197,608	183,462	218,082
1,628,872	1,668,460	1,816,319
29,288	29,136	34,638
18,838,463	17,703,569	19,397,493
981,374	966,460	985,557
384,401	395,581	373,279
34,871	39,458	40,366
52,676	53,245	46,609

22,180,200	21,070,187	22,958,152
------------	------------	------------

סה"כ נכסים לא שוטפים

25,429,111	25,095,150	25,492,104
------------	------------	------------

סה"כ נכסים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

2,962,143	2,791,519	2,648,850
705,749	654,569	672,796
358,464	413,041	385,991
108,730	108,763	108,022
43,881	48,939	51,225
116,803	65,313	106,966
4,295,770	4,082,144	3,973,850
803,346	990,333	-

התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה

5,099,116	5,072,477	3,973,850
-----------	-----------	-----------

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

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

3,176,134	3,394,866	3,039,315
957,532	972,318	1,983,699
25,661	33,684	19,440
52,485	50,451	51,884
2,769,629	2,698,338	2,864,173

6,981,441	7,149,657	7,958,511
-----------	-----------	-----------

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

הון מניות רגילות
 פרמיה על מניות
 קרנות הון
 עודפים
סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה האם

18,223	18,223	18,223
2,518,015	2,518,015	2,518,015
387,878	297,981	487,900
10,327,571	9,944,578	10,439,162
13,251,687	12,778,797	13,463,300

96,867	94,219	96,443
--------	--------	--------

זכויות שאינן מקנות שליטה

13,348,554	12,873,016	13,559,743
------------	------------	------------

סה"כ הון

25,429,111	25,095,150	25,492,104
------------	------------	------------

סה"כ התחייבויות והון

18 באוגוסט, 2015

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

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2014	2015	2014	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
5,660,407	1,463,174	1,217,082	2,906,572	2,331,145
1,471,111	358,874	392,572	717,970	775,597
28,913	8,151	53,980	4,536	41,051
55,202	18,060	235	34,155	22,689
67,989	7,565	6,248	23,661	11,107
7,283,622	1,855,824	1,670,117	3,686,894	3,181,589
4,774,469	1,227,131	972,391	2,435,180	1,870,594
329,110	77,107	87,854	154,842	173,468
664,579	160,251	165,566	321,172	331,409
189,788	43,584	48,860	90,930	91,510
9,545	1,356	1,372	3,083	3,205
205,117	83,602	71,158	133,443	100,059
12,664	1,299	8,380	4,376	8,509
6,185,272	1,594,330	1,355,581	3,143,026	2,578,754
1,098,350	261,494	314,536	543,868	602,835
(312,316)	(62,011)	(68,747)	(145,688)	(165,853)
786,034	199,483	245,789	398,180	436,982
73,505	61,450	-	73,573	-
859,539	260,933	245,789	471,753	436,982
221	-	-	-	-
(38,471)	(4,513)	65,412	(36,880)	132,321
(270)	(141)	-	(270)	-
265	6	-	265	-
102	102	-	102	-
91,239	(9,760)	(54,512)	(6,383)	(33,334)
52,865	(14,306)	10,900	(43,166)	98,987
53,086	(14,306)	10,900	(43,166)	98,987
912,625	246,627	256,689	428,587	535,969

הכנסות

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

מימון
אחרות

סה"כ הכנסות

עלויות והוצאות

עלות ההכנסות ממכירות, מעבודות ומשירותים
עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
מכירה ושיווק
הנהלה וכלליות
חלק בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
מימון
אחרות

סה"כ עלויות והוצאות

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח מפעילות נמשכת

רווח מפעילות מופסקת (לאחר מס)

רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר:

סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו
ממס:

רווח אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו
ממס:

שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה,
נטו ממס

החלק האפקטיבי של השינוי בשווי הוגן של גידור
תזרימי מזומנים, נטו ממס

שינוי נטו, בשווי הוגן של גידור תזרימי מזומנים
שהועבר לרווח והפסד, נטו ממס

העברת יתרת שווי הוגן של גידור תזרימי מזומנים
לדוח רווח והפסד כתוצאה ממימוש חברה בת,

נטו ממס

הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סך הכל

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

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

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

רווח נקי לשנה מיוחס ל:

בעלים של החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

849,487	257,706	243,685	466,711	431,591
10,052	3,227	2,104	5,042	5,391
<u>859,539</u>	<u>260,933</u>	<u>245,789</u>	<u>471,753</u>	<u>436,982</u>

סה"כ רווח כולל לשנה מיוחס ל:

בעלים של החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

899,128	243,763	256,370	423,770	531,613
13,497	2,864	319	4,817	4,356
<u>912,625</u>	<u>246,627</u>	<u>256,689</u>	<u>428,587</u>	<u>535,969</u>

ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
-----	-----	-----	-----	-----

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

6.41	1.62	2.01	3.25	3.56
0.60	0.50	-	0.60	-
<u>7.01</u>	<u>2.12</u>	<u>2.01</u>	<u>3.85</u>	<u>3.56</u>

פעילות נמשכת
פעילות מופסקת

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

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

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון מרכישת זכויות שאין מקנות שליטה בחברה מאוחדת אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל לבעלים של החברה האם	זכויות שאין מקנות שליטה	סך הכל
(בלתי מבוקר)										
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
-	-	-	-	-	-	-	431,591	431,591	5,391	436,982
-	-	132,321	-	-	-	-	-	132,321	-	132,321
-	-	-	(32,299)	-	-	-	-	(32,299)	(1,035)	(33,334)
-	-	132,321	(32,299)	-	-	-	431,591	531,613	4,356	535,969
-	-	-	-	-	-	-	(320,000)	(320,000)	-	(320,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,780)	(4,780)
-	-	-	-	-	-	-	(320,000)	(320,000)	(4,780)	(324,780)
18,223	2,518,015	505,574	(3,245)	(30,974)	18,641	(2,096)	10,439,162	13,463,300	96,443	13,559,743

יתרה ליום 1 בינואר 2015

רווח נקי לתקופה
שינוי בשווי הוגן של נכסים
פיננסיים זמינים למכירה, נטו
ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
סה"כ רווח כולל לתקופה

דיבידנד לבעלי מניות החברה
גריעת זכויות שאין מקנות שליטה
בשל מימוש חברה בת
סה"כ עסקאות עם בעלי מניות
החברה

יתרה ליום 30 ביוני 2015

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
(בלתי מבוקר)										
18,223	2,518,015	411,733	(58,755)	(30,981)	21,375	(2,191)	9,757,867	12,635,286	94,733	12,730,019
-	-	-	-	-	-	-	466,711	466,711	5,042	471,753
-	-	(36,922)	-	-	-	-	-	(36,922)	42	(36,880)
-	-	-	-	-	-	(269)	-	(269)	(1)	(270)
-	-	-	-	-	-	263	-	263	2	265
-	-	-	-	-	-	101	-	101	1	102
-	-	-	(6,114)	-	-	-	-	(6,114)	(269)	(6,383)
-	-	(36,922)	(6,114)	-	-	95	466,711	423,770	4,817	428,587
-	-	-	-	-	-	-	(280,000)	(280,000)	-	(280,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,077)	(1,077)
-	-	-	-	(3)	-	-	-	(3)	3	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,255)	(4,255)
-	-	-	-	-	(256)	-	-	(256)	(2)	(258)
-	-	-	-	(3)	(256)	-	(280,000)	(280,259)	(5,331)	(285,590)
18,223	2,518,015	374,811	(64,869)	(30,984)	21,119	(2,096)	9,944,578	12,778,797	94,219	12,873,016

יתרה ליום 1 בינואר 2014
רווח נקי לתקופה
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
החלק האפקטיבי של השינוי בשווי הוגן של גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
שינוי נטו בשווי ההוגן של גידור תזרימי מזומנים שהועבר לרווח והפסד, נטו ממס
שינוי בשווי ההוגן של גידור תזרימי מזומנים שהועבר לדוח רווח והפסד כתוצאה ממימוש חברה בת, נטו ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
סה"כ רווח כולל לתקופה
דיבידנד לבעלי מניות החברה
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים
גריעת זכויות שאינן מקנות שליטה בשל מימוש חברה בת
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה
יתרה ליום 30 ביוני 2014

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
(בלתי מבוקר)										
18,223	2,518,015	440,162	49,482	(30,974)	18,641	(2,096)	10,195,477	13,206,930	96,124	13,303,054
-	-	-	-	-	-	-	243,685	243,685	2,104	245,789
-	-	65,412	-	-	-	-	-	65,412	-	65,412
-	-	-	(52,727)	-	-	-	-	(52,727)	(1,785)	(54,512)
-	-	65,412	(52,727)	-	-	-	243,685	256,370	319	256,689
18,223	2,518,015	505,574	(3,245)	(30,974)	18,641	(2,096)	10,439,162	13,463,300	96,443	13,559,743

יתרה ליום 1 באפריל 2015

רווח נקי לתקופה

שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס

הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2015

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
(בלתי מבוקר)										
18,223	2,518,015	379,366	(55,515)	(30,982)	21,375	(2,062)	9,686,872	12,535,292	95,610	12,630,902
-	-	-	-	-	-	-	257,706	257,706	3,227	260,933
-	-	(4,555)	-	-	-	-	-	(4,555)	42	(4,513)
-	-	-	-	-	-	(141)	-	(141)	-	(141)
-	-	-	-	-	-	6	-	6	-	6
-	-	-	-	-	-	101	-	101	1	102
-	-	-	(9,354)	-	-	-	-	(9,354)	(406)	(9,760)
-	-	(4,555)	(9,354)	-	-	(34)	257,706	243,763	2,864	246,627
-	-	-	-	(2)	-	-	-	(2)	2	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,255)	(4,255)
-	-	-	-	-	(256)	-	-	(256)	(2)	(258)
-	-	-	-	(2)	(256)	-	-	(258)	(4,255)	(4,513)
18,223	2,518,015	374,811	(64,869)	(30,984)	21,119	(2,096)	9,944,578	12,778,797	94,219	12,873,016

יתרה ליום 1 באפריל 2014

רווח נקי לתקופה
שינוי בשווי הוגן של נכסים
פיננסיים זמינים למכירה, נטו
ממס
החלק האפקטיבי של השינוי בשווי
הוגן של גידור תזרימי מזומנים,
נטו ממס
שינוי נטו בשווי ההוגן של גידור
תזרימי מזומנים שהועבר לרווח
והפסד, נטו ממס
שינוי בשווי ההוגן של גידור תזרימי
מזומנים שהועבר לדוח רווח
והפסד כתוצאה ממימוש חברה
בת, נטו ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
סה"כ רווח כולל לתקופה

קרן הון בשל עסקאות עם צדדים
קשורים
גריעת זכויות שאינן מקנות שליטה
בשל מימוש חברה בת
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
בחברה מאוחדת
**סה"כ עסקאות עם בעלי מניות
החברה**

יתרה ליום 30 ביוני 2014

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

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

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

859,539	260,933	245,789	471,753	436,982	רווח נקי לתקופה
122,770	35,581	24,205	70,540	50,177	פחת והפחתות
765	765	-	765	-	ירידת ערך נכסים בלתי מוחשיים
					רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(28,913)	(8,151)	(53,980)	(4,536)	(41,051)	ונדל"ן להשקעה בהקמה
115,231	67,567	89,590	84,167	84,647	הוצאות מימון ואחרות, נטו
5,932	-	-	253	-	ירידת ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה
					רווח ממימוש רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונכסים
(6,218)	(3,896)	(98)	(6,308)	(3,399)	בלתי מוחשיים, נטו
					חלק בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת
9,545	1,356	1,372	3,083	3,205	השווי המאזני
					שינוי בזקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות
902	231	1,121	339	3,114	ובהטבות לעובדים
319,810	64,661	68,747	153,183	165,853	הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
256	229	182	96	(10)	שינוי בנכסים פיננסיים
(587)	-	-	-	-	רווח ממימוש השקעות בחברות כלולות
(96,937)	(54,883)	8,585	(54,883)	8,627	הפסד (רווח) ממימוש השקעה בחברה בת (נספח א')
(102,756)	(42,932)	(27,198)	(63,284)	(118,836)	מסי הכנסה ששולמו, נטו
					שחיקת (שיערוך) נכסים פיננסיים שיועדו בשווי
(6,760)	357	(7,936)	(1,639)	(7,338)	הוגן דרך רווח והפסד
10,055	18,141	5,194	18,985	59,090	שינוי במלאי
95,445	64,242	(3,379)	(41,558)	(52,078)	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
37,103	15,623	5,865	15,531	16,352	שינוי בחייבים בגין הסדר זיכיון
(162,925)	(24,161)	16,991	(90,516)	2,524	שינוי בספקים וזכאים אחרים
(18,246)	(4,919)	4,549	(8,654)	(5,150)	שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
1,154,011	390,744	379,599	547,317	602,709	מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

19,845	10,955	759	17,262	6,120	תמורה מממוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
2,174	-	-	2,174	-	תמורה מממוש נדל"ן להשקעה
(2,081)	(1,461)	(725)	(1,823)	(1,215)	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
					רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן
(1,202,168)	(187,449)	(237,124)	(381,471)	(603,631)	להשקעה בהקמה
(141,389)	(40,214)	(32,996)	(90,045)	(76,699)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(13,746)	(1,971)	(2,725)	(4,847)	(14,543)	השקעה ומתן הלוואות לחברות כלולות
4,704	(268,899)	(10,615)	(265,121)	(15,642)	שינוי בפקדונות לזמן קצר
(31,764)	(1,886)	15,084	(26,168)	15,084	שינוי בהשקעות מוגבלות
6,126	-	-	-	-	מענק שהתקבל
					תקבול (תשלום) עבור סילוק מכשירים פיננסיים
40,619	(9,929)	(10,898)	(12,934)	(5,720)	נגזרים, נטו
(3,476)	(3,476)	-	(3,476)	-	שינוי בנכסים פיננסיים זמינים למכירה
					שינוי בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח
782	145	1,892	180	2,145	והפסד, נטו
(8,893)	(3,000)	21,972	1,823	14,874	שינוי בניירות ערך סחירים, נטו
(9,185)	(5,437)	(3,768)	(6,756)	(4,064)	מתן הלוואות לזמן ארוך
20,921	6,397	6,300	16,121	10,634	גביית הלוואות לזמן ארוך
74,542	15,324	14,199	40,016	28,777	ריבית ודיבידנד שהתקבלו
37,296	-	-	1,688	-	תמורה מממוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה
					רכישת חברות ומקדמות בגין רכישת חברות
(54,589)	(3,089)	(27,048)	(54,589)	(27,048)	שאוחדו לראשונה (נספח ב')
475,862	488,380	363,683	488,380	415,948	תמורה מממוש השקעה בחברה בת, נטו (נספח א')
-	(5,100)	8,226	(5,100)	-	מוסדות בגין רכישת נדל"ן
-	-	-	-	115,174	תמורה ממכירת השקעות
-	-	-	-	(12,114)	מס ששולם בגין מכירת חברות
(784,420)	(10,710)	106,216	(284,686)	(151,920)	מזומנים, נטו - פעילות השקעה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2014	2014	2015	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
(2,758)	(258)	-	(258)	-
(280,000)	(280,000)	(320,000)	(280,000)	(320,000)
(215,210)	(102,912)	(323,576)	(170,543)	(390,107)
-	-	593,555	-	1,212,426
655,995	328,771	10,000	435,662	112,030
(516,783)	(89,766)	(116,706)	(230,913)	(313,208)
(1,747)	23,215	(41,838)	86,099	(9,323)
(6,705)	(2,687)	(1,190)	(3,033)	(2,874)
7,954	2,218	1,476	3,049	3,672
(54)	(21)	-	(54)	-
(1,264)	-	-	(1,077)	(125)
(286,758)	(76,676)	(66,498)	(148,916)	(127,766)
(647,330)	(198,116)	(264,777)	(309,984)	164,725
(277,739)	181,918	221,038	(47,353)	615,514
460,984	232,542	586,269	460,984	163,578
(23,528)	(14,511)	27,249	(13,728)	51,423
3,861	965	(7,519)	1,011	(3,478)
163,578	400,914	827,037	400,914	827,037

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

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

מזומנים, נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

שינוי במזומנים נטו מקבוצת מימוש מוחזקת
למכירה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות
מזומנים המוחזקות במטבע חוץ

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) פעולות שאינן במזומן כוללות יתרות זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים בסך 125,739 אלפי ש"ח (30 ביוני 2014 - 51,672 אלפי ש"ח, 31 בדצמבר 2014 - 151,123 אלפי ש"ח).

כמו כן, ליום 31 בדצמבר 2014 פעולות שאינן במזומן כוללות יתרת התחייבויות לעבודות בסך של 13,000 אלפי ש"ח (30 ביוני 2014 - 41,000 אלפי ש"ח), חייבים בגין מכירת השקעה בחברה מאוחדת בסך של 47,558 אלפי ש"ח, חייבים בגין מכירת הלוואות בעלים בחברה מאוחדת בסך של 99,630 אלפי ש"ח וחייבים בגין מכירת השקעה בחברה כלולה בסך של 14,254 אלפי ש"ח.

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

(המשך)

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

נספח א' -

תמורה ממכירת השקעה בחברת עוגנים בירוק

בע"מ שאוחדה בעבר:

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

תמורה ממכירת השקעה בחברת דרך הים

התפלה (אחזקות) בע"מ שאוחדה בעבר (ראה

ביאור 5 להלן):

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

תמורה ממכירת השקעה בחברת טמבור

שאוחדה בעבר:

213,783	-	213,783	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושוי מזומנים)
7,582	-	7,582	-	-	השקעות והלוואות
491,095	-	491,095	-	-	נכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
(7,834)	-	(7,834)	-	-	הפרשות והטבות לעובדים
(199,485)	-	(199,485)	-	-	התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
(67,389)	-	(67,389)	-	-	התחייבויות למיסים נדחים, נטו
(4,255)	-	(4,255)	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
54,815	-	54,883	-	-	רווח ממימוש השקעה בחברה בת
488,312	-	488,380	-	-	

תמורה ממכירת השקעה בחברת ס. סופר

סולאר בע"מ שאוחדה בעבר:

(121,738)	-	-	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושוי מזומנים)
245,665	-	-	-	-	חייבים בגין הסדר זיכיון
32,245	-	-	-	-	דמי חכירה ששולמו מראש
4,900	-	-	-	-	השקעות מוגבלות
2,469	-	-	-	-	נכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
(160,932)	-	-	-	-	התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
(3,935)	-	-	-	-	התחייבויות למיסים נדחים, נטו
(5,688)	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
42,122	-	-	-	-	רווח ממימוש השקעה בחברה בת
(47,558)	-	-	-	47,558	חייבים בגין מכירת השקעה בחברה מאוחדת
(12,450)	-	-	-	47,558	
475,862	488,380	363,683	488,380	415,948	

סה"כ תמורה ממכירת השקעות, נטו

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2014	2015	2014	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
9	9	-	9	-
-	51,500	(27,048)	-	(27,048)
(54,598)	(54,598)	-	(54,598)	-
(54,589)	(3,089)	(27,048)	(54,589)	(27,048)

נספח ב' -

מקדמות ורכישת חברות שאוחדו לראשונה:

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)

מקדמה על חשבון רכישה

נדל"ן להשקעה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ביאור 1 - כללי

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

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

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

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישומו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2014, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים אשר נכנסו לתוקף בתקופת הדיווח כמפורט בביאור ג'.

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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

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

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

(1) יתרות במטבע חוץ או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.

(2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.

(3) להלן נתונים על שערי החליפין המשמעותיים והמדד:

שער החליפין היציג של		מדד בישראל		תאריך הדוחות הכספיים: ליום 30 ביוני 2015 ליום 30 ביוני 2014 ליום 31 בדצמבר 2014
האירו	הדולר	"בגין"	"ידוע"	
(ש"ח ל-1 יורו)	(ש"ח ל-1 דולר)	בסיס 1993	בסיס 1993	
4.2194	3.769	222.92	222.25	
4.694	3.438	223.80	223.14	
4.7246	3.889	223.36	223.36	
%	%	%	%	שיעורי השינוי:
לתקופה של שישה חודשים				
(10.69)	(3.09)	(0.20)	(0.50)	שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015
(1.84)	(0.95)	-	(0.20)	שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014
לתקופה של שלושה חודשים				
(1.27)	(5.30)	1.12	1.12	שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015
(2.46)	(1.41)	0.49	0.49	שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014
לשנה שהסתיימה				
(1.20)	12.04	(0.20)	(0.10)	ביום 31 בדצמבר 2014

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

ביאור 3 - התחייבויות תלויות

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

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

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

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

ביאור 3 - התחייבויות תלויות (המשך)

ב. תביעות ייצוגיות:

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

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

ביאור 3 - התחייבויות תלויות (המשך)

ב. תביעות ייצוגיות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
5. תביעה נגד חברה מאוחדת של סונול	תביעה בסך של 12 מיליון ש"ח.	תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית נגד חברה מאוחדת של סונול מחודש מרס 2015. עניינה של התובענה הנה כי לטענת התובע, החברה המאוחדת של סונול אינה מזכה את לקוחותיה בהנחה כפי שזו מופיעה על גבי החשבונית במעמד התשלום וזאת בגין רכישה באמצעות כרטיס אשראי של חברת האשראי. עוד טוען התובע, כי החברה המאוחדת של סונול מחייבת במחיר ליטר דלק בשרות מלא, גם מקום בו התדלוק מבוצע במשאבה המיועדת לתדלוק עצמי.	להערכת הנהלת סונול ובהסתמך על יועציה המשפטיים, בשלב מקדמי זה, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה והבקשה לאישורה כייצוגית.
6. תביעה נגד סופרגז	תביעה בסך כולל של כ- 10 מיליון ש"ח.	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מחודש יוני 2014. עניינה של התביעה, בין היתר, כי סופרגז גובה סכומים ביתר במסגרת החשבונית הדו-חודשית וזאת, על ידי עיגול האגורות בסכומים הנקובים בחשבונית כלפי מעלה שלא על פי הדין.	ההליך הסתיים. בית המשפט קיבל את בקשת סופרגז לסילוק התובענה על הסף ונתן פסק דין במסגרתו נדחתה התובענה הייצוגית על הסף, בטרם התקיים דיון מהותי לגופו של עניין.
7. תביעה נגד סופרגז וחברות גז אחרות	תביעה בסך כ- 1 מיליארד ש"ח.	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית מחודש דצמבר 2003 בטענה כי בין השנים 1994 ועד 2003 היו הסדרים כובלים בתחום שוק הגז הפרטי ושוק הגז המסחרי.	הצדדים הגישו לבית המשפט בקשה לאישור הסדר פשרה. בית המשפט מינה בודק לבדיקת הסדר הפשרה ולאחר קבלת חוות דעתו של הבודק, ביום 6 במאי 2015 ניתנה החלטת בית המשפט, בה צוין כי הבודק סבור שמנגנון הפיצוי המוצע בהסדר הפשרה לא ייטיב עם כלל התובעים המיוצגים ולפיכך מומלץ לצדדים לגבש פשרה כספית אשר תיטיב עם כלל התובעים. להערכת הנהלת סופרגז, בהסתמך על יועציה המשפטיים, נוכח החלטת בית המשפט מחודש מאי 2015, יהיה צורך לבחון חלופות להסכם הפשרה. בדוחות הכספיים של סופרגז נכללה הפרשה המשקפת את העלויות הצפויות, אשר להערכת הנהלת סופרגז, מהווים קירוב סביר לתוצאות יישוב התביעה.

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

ביאור 3 - התחייבויות תלויות (המשך)

ב. תביעות ייצוגיות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
8. תביעה נגד סונול וחברות אחרות	תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית בסך של 14.8 מיליארדי ש"ח מחודש יוני 2015.	עניינה של התביעה הנה בגין טענות המתייחסות לכאורה לזיהום אוויר במפרץ חיפה ולנזקים הנגרמים לכאורה מאותו זיהום. חלק סונול אינו ידוע ולא פורט בכתב התביעה.	בשלב מקדמי זה, בהסתמך על יועציה המשפטיים של סונול, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה והבקשה לאישורה כייצוגית.
9. תביעה נגד סונול	תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית בסך של 899.4 מיליון ש"ח מחודש פברואר 2011.	תביעה ובקשה להכיר בה כתביעה כייצוגית, שהוגשה בבית המשפט המחוזי מרכז, שעניינן בגבייה שביצעה סונול מלקוחות הקשורים עמה בהסכם "דלקן" הרוכשים סולר. לטענת התובעים, הגבייה בוצעה במחירים גבוהים מהמחירים אותם גובה סונול מקהל לקוחותיה הרחב או מהמחירים אשר פורסמו בתחנות התדלוק, וזאת בניגוד לדין ו/או להסכם הדלקן בין התובעים לבין החברה.	בהמשך לאמור בביאור 34ב(3) לדוחות הכספיים לשנת 2014, סונול עדכנה את ההפרשה בגין התביעה הנ"ל. להערכת הנהלת סונול, ההפרשה הכלולה בדוחות הכספיים מספיקה בשלב זה של ההליך.
10. תביעה נגד סונול	תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית בסך של מיליארד ש"ח מחודש נובמבר 2011.	תביעה ובקשה להכיר בה כתביעה ייצוגית, שהוגשה בבית המשפט המחוזי מרכז, 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.	בהמשך לאמור בביאור 34ב(6) לדוחות הכספיים לשנת 2014, סונול עדכנה את ההפרשה בגין תביעה זו. להערכת הנהלת סונול, ההפרשה הכלולה בדוחות הכספיים מספיקה בשלב זה של ההליך.
11. תביעה נגד סונול	תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית בסכום של 195.4 מיליוני ש"ח מחודש דצמבר 2013	תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית שהוגשה בבית המשפט המחוזי בתל אביב בטענה שסונול אינה ממלאת אחר הוראות חוק ותקנות בנוגע לחובות המוטלות עליה ביחס לכיול משאבות דלק.	ההליך הסתיים. הצדדים הגיעו להסכמה בדבר סיום ההליך על דרך ההסתלקות שקבלה תוקף של פס"ד ע"י בית המשפט.
12. תביעה נגד חברת אשראי ונגד חברה מאוחדת של סונול	תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית נגד חברת כרטיסי אשראי ונגד חברה מאוחדת של סונול בסכום של מעל 3 מיליון ש"ח מחודש מרס 2015.	עניינה של התובענה הנה כי לטענת התובע הנתבעות אינן נותנות את ההנחות האמורות להינתן להן בגין רכישות אצל החברה מאוחדת באמצעות כרטיס האשראי המונפק ע"י חברת האשראי הנתבעת.	בשלב מקדמי זה, בהסתמך על יועציה המשפטיים של סונול, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה והבקשה לאישורה כייצוגית.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 30 ביוני 2015

ביאור 3 - התחייבויות תלויות (המשך)

ב. תביעות ייצוגיות: (המשך)

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
13. תביעה נגד חברת אשראי ונגד חברה מאוחדת של סונול.	תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית נגד חברת כרטיסי אשראי ונגד חברה מאוחדת של סונול בסכום של מעל 3 מיליון ש"ח מחודש פברואר 2015.	עניינה של התובענה הנה, כי לטענת התובע הנתבעות אינן נותנות את ההנחות האמורות להינתן להן בגין רכישות אצל החברה מאוחדת המבוצעות באמצעות כרטיס האשראי המונפק ע"י חברת האשראי הנתבעת וכן כי גם כאשר ניתנות ההנחות הנ"ל, פועלת החברה המאוחדת שלא כדין בעיגול ההנחה לרעת הלקוחות (באופן המקטין את שיעור ההנחה) ובניגוד לחוק מטבע השקל החדש, התשמ"ה-1985 וחוק בנק ישראל, התשי"ד-1954.	בשלב מקדמי זה, בהסתמך על יועציה המשפטית של סונול, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה והבקשה לאישורה כייצוגית.

ג. תביעות נוספות

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
1. 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 לבין התובעת בשנת 1996, אשר במסגרתו התחייבה סונול להקים ולהפעיל תחנת תדלוק על מקרקעין שבבעלות התובעת.	ההליך הסתיים. בין הצדדים נחתם הסכם פשרה שהפרשה בגינה נכללה בדוחותיה הכספיים השנתיים של סונול.
2. תביעה נגד ג'י.אי.אס ואחרים	כ- 10 מיליון ₪	תביעה מחודש דצמבר 2009 בנוגע לנזקים שלטענת התובע נגרמו למטע כתוצאה מהחדרת מי נטל למים שסופקו למטע, באמצעות הזרמתם על ידי המתקן לטיפול בבוצות חקלאיות בצינורות המים שנועדו להשקיה.	ההליך הסתיים. בין הצדדים נחתם הסכם פשרה, במסגרתו חויבה ג'י.אי.אס לשלם סכום שאינו מהותי.
3. הליך בוררות נגד ג'י.אי.אס.	תביעה כנגד ג'י.אי.אס בסך של כ-15 מיליון ש"ח ותביעה של ג'י.אי.אס בסך של כ-2 מיליון ש"ח.	הליך בוררות משנת 2010.	להערכת הנהלת ג'י.אי.אס, בהתבסס על יועציה המשפטית, במיוחד לעניין הגבלת אחריות וקיום כיסוי ביטוחי, ביצעה ג'י.אי.אס הפרשה בסכום לא מהותי.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 30 ביוני 2015

ביאור 3 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות נוספות

הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
4. עתירה מנהלית כנגד המועצה הארצית לתכנון ובניה ואחרים (כולל סופרגז).	עתירה למתן צו על תנאי.	בחודש נובמבר 2012 הגישו עיריית קרית אתא והועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא, עתירה למתן צו על תנאי כנגד המועצה הארצית לתכנון ובניה ואחרים ובכלל זאת סופרגז. במסגרת העתירה, תוקפות העותרות את החלטת המועצה הארצית מחודש ספטמבר 2012 המאפשרת את המשך פעילות חברות הגז בחוות הגז בקרית אתא, על אף העיכוב בתחילת ביצוע הטמנת הצוברים בחוות הגז, וכן את ההיתרים שניתנו לחברות הגז להמשיך לפעול בחוות הגז, על אף העיכוב בביצוע ההטמנה.	ההליך הסתיים. ביום 11 ביוני 2015 ניתן פסק דין בתיק, במסגרתו נמחקה העתירה בשל חוסר מעש מצד העותרת (עיריית קרית אתא).
5. תביעה נגד סונול ונגד חברה מאוחדת שלה.	תביעת עובדים לסעד כספי בסך של כ- 7 מיליון ש"ח מחודש מאי 2015.	תביעה כספית כנגד סונול וחברה מאוחדת של סונול בטענה כי סונול והחברה המאוחדת לא שילמו כדין נלוות לשכר ומענקים אחרים.	בשלב מקדמי זה, בהסתמך על יועציה המשפטית של סונול, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.
6. תביעה נגד סופרגז וחברת ביטוח	תביעה בסך 36 מיליון ש"ח.	ביום 10 באוגוסט התקבל כתב תביעה כנגד סופרגז וחברת הביטוח בגין נזקים נטענים כתוצאה ממספר תקלות במערכת הגז המותקנת במפעל טמבור בעכו.	כתב התביעה הועבר לטיפול חברת הביטוח ובימים אלה טענות התובעת נבחנות. בשלב מקדמי זה, בהסתמך על יועציה המשפטית של סופרגז, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.
ד. לעניין תביעות משפטיות המפורטות בדוחות הכספיים השנתיים בביאור 12.ב.34 ו-8.ג.34, אשר לגביהן לא ניתן היה להעריך את סיכויי התביעות, נכון למועד הדוח העריכה הנהלת גרנית, בהסתמך על יועציה המשפטית, את סיכויי התביעות כנמוכים מ-50%.			
ה. תביעות נוספות (ברובן משפטיות ובסכומים לא מהותיים) הנובעות ממהלך העסקים הרגיל הוגשו כנגד חברות הקבוצה.			
ו. להערכת הנהלת החברה (וביחס לחברות בקבוצת גרנית, בהתבסס על הערכות הנהלת גרנית) ההפרשות שנרשמו ליישוב תוצאות התביעות המפורטות לעיל, הינן נאותות.			

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

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

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

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

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

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

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

אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה כלשהיא.

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

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

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

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

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

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

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.

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

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ב. (המשך)

כמו כן, אגרות החוב (סדרה ב') תעמודנה לפירעון מידי 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 מידי של נושים פיננסיים מעל 200 מיליון ש"ח או סדרת אג"ח אחרת של החברה, הפסקת דירוג אגרות החוב עקב נסיבות בשליטת החברה, דירוג אגרות החוב הנמוך מדירוג BBB-, או מכירה של רוב נכסי החברה.

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

ערך המתואם של אגרות החוב (סדרה ב') ליום 22 ביוני 2015 הסתכם בכ-100.24 אגרות לכל 1 ש"ח ע.ג. של אגרות החוב (סדרה ב').

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

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

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

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

ה. ביום 17 ביוני 2015 התקשרה קנית השלום השקעות בע"מ, חברה בשליטת החברה עם צדדים שלישיים לא קשורים (להלן - "המוכרים") בהסכם מותלה (להלן - "ההסכם", "הרוכשת" או "העסקה") לרכישה של 100% ממניות חברה פרטית המחזיקה ומנהלת את "פאלאס תל אביב", בית דיור מוגן יוקרתי במרכז תל אביב (להלן - "החברה הנרכשת" ו"הנכס", בהתאמה).

להלן עיקרי ההתקשרות:

- **הנכס:** "פאלאס תל אביב" הוא בית דיור מוגן פעיל הממוקם ברחוב וייצמן בתל אביב בסמיכות לבית החולים "איכילוב", הכולל כ-231 יחידות דיור מוגן ו-4 מחלקות סיעודיות.
- **התמורה:** תמורת מניות החברה הנרכשת תשלם הרוכשת תמורה כוללת בסך של 270 מיליון ש"ח, כאשר סך של כ-7 מיליון ש"ח מתוכה ישולם ישירות לחברה הנרכשת כפירעון חוב של המוכרים לחברה הנרכשת. כ-10% מהתמורה הופקדה בידי נאמן במועד חתימת ההסכם. יתרת התמורה עתידה להיות משולמת במועד השלמת העסקה, כהגדרתו בהסכם.
- **תנאי מתלה:** השלמת העסקה מותנית בקבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים, עד ולא יאוחר מיום 15 באוגוסט 2015.

ביום 29 ביולי 2015, לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, הושלמה העסקה, לאחר קבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים.

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

ביאור 4 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

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

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

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

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

(ג) פוליסת הביטוח הורחבה לכסות תביעות שתוגשנה כנגד החברה (להבדיל מתביעות כנגד דירקטורים ו/או נושאי המשרה בה) שעניין הפרת חוקי ניירות ערך לפחות בישראל (coverage for securities claims entity) ונקבעו סדרי תשלום של תגמולי ביטוח, לפיהם זכותם של הדירקטורים ו/או נושאי המשרה לקבלת שיפוי מהמבטח על פי הפוליסה קודמת לזכותה של החברה.

(ד) הפוליסה מכסה גם את אחריותם של בעלי השליטה וזאת בתוקף תפקידיהם כדירקטורים ו/או נושאי משרה בחברה ותנאי הכיסוי בגינם לא עולים על אלה של יתר הדירקטורים ו/או נושאי המשרה בחברה.

ז. ביום 31 במאי 2015 התקשרה גרנית הכרמל השקעות בע"מ (להלן - "גרנית") במזכר הבנות לא מחייב (להלן - "מזכר ההבנות") עם תדיראן הולדינגס בע"מ (להלן - "תדיראן") אשר במסגרתו פורטו עקרונות למכירת מלוא החזקותיה (100%) של גרנית בסופרגז. על פי מזכר ההבנות, התמורה בגין המניות הנמכרות תעמוד על סך של 250 מיליון ש"ח (להלן - "התמורה"), כאשר לצורך תשלום חלק מהתמורה תעמיד גרנית לתדיראן הלוואה בסך 80 מיליון ש"ח, בתנאים שיוסכמו. בנוסף וכתנאי להשלמת העסקה, תהא גרנית זכאית למשך מסופרגז סך כולל של כ-176 מיליון ש"ח.

במסגרת מזכר ההבנות, קבעו הצדדים לוחות זמנים ומועדים להשלמת בדיקת נאותות על ידי תדיראן וחתימת הסכם מפורט, אשר ניתנים להארכה בהסכמת הצדדים.

נכון למועד זה, מדובר במזכר הבנות שאינו מחייב ואין כל ודאות כי המשא ומתן יבשיל לכדי הסכם מפורט ו/או כי עסקה כאמור תושלם, וכן יתכן כי ההסכם שייחתם, אם ייחתם, יכלול הוראות שונות מהאמור לעיל.

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

ביאור 5 - קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה

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

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

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

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

א. נכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	<u>ליום 30 ביוני</u>
<u>2014</u>	<u>2014</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
51,423	29,509
35,041	19,585
414	413
37,859	38,063
13,628	8,825
-	214
3,739	3,828
75,718	79,744
869,882	885,143
18,098	14,805
100,513	100,436
819	881
<u>1,207,134</u>	<u>1,181,446</u>
6,621	7,717
17,546	11,114
12,994	-
732,727	743,386
7,278	1,859
26,180	35,946
<u>803,346</u>	<u>800,022</u>
<u>403,788</u>	<u>381,424</u>

נכסים של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקות למכירה:

מזומנים ושויי 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
רכוש קבוע, נטו
נכסים בלתי מוחשיים, נטו
נכסי מסים נדחים

התחייבויות של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקות למכירה:

ספקים ונותני שירותים
זכאים
התחייבויות מיסים שוטפים
התחייבויות לתאגידים בנקאיים
התחייבויות אחרות לזמן ארוך
התחייבויות מסים נדחים

נכסים של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקות למכירה, נטו

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

ביאור 5 - קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה (המשך)

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

להלן טבלת נתונים כספיים מהותיים בקשר לפעילות קבוצת המימוש:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2014	2015	2014	2015	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
142,281	34,161	41,251	63,767	76,497	מחזור מכירות
16,045	(644)	489	2,231	(1,528)	(הפסד) רווח לפני מס
12,813	(498)	(462)	1,608	(441)	(הפסד) רווח לאחר מס

ביאור 6 - שווי הוגן

א. שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים:

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

ליום 31 בדצמבר 2014		ליום 30 ביוני 2014		ליום 30 ביוני 2015	
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
40,388	31,987	32,057	31,519	42,661	35,872
73,302	108,730	73,405	108,763	72,734	108,022
4,166,901	4,006,090	4,106,132	3,903,372	3,923,043	3,778,687
1,520,856	1,372,586	1,592,725	1,410,225	2,308,341	2,188,611
5,687,757	5,378,676	5,698,857	5,313,597	6,231,384	5,967,298
(5,720,671)	(5,455,419)	(5,740,205)	(5,390,841)	(6,261,457)	(6,039,448)

נכסים שאינם שוטפים:
חייבים בגין הסדר זיכיון כולל חלויות שוטפות

התחייבויות שוטפות:
פקדונות מלקוחות

התחייבויות שאינן שוטפות:
הלוואות מתגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (*)
אגרות חוב (*)

עודף התחייבויות על נכסים

(*) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה.

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

ביאור 6 - שווי הוגן (המשך)

ב. שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן:

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2014	2014	2015
%	%	%
3.6	5	4.08
1.6	1.3	1.33
0.4-4.2	0.7-4.9	0.15-4.43
0.4-1.6	0.7-1.3	0.49-1.33

נכסים שאינם שוטפים:
חייבים בגין הסדר זיכיון

התחייבויות שוטפות:
פקדונות מלקוחות

התחייבויות שאינן שוטפות:
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
אגרות חוב

ג. רמות שווי הוגן:

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

הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

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

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

ביאור 6 - שווי הוגן (המשך)

ג. רמות שווי הוגן: (המשך)

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

נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:
ניירות ערך

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:
מניות סחירות
מניות לא סחירות

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

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

ליום 30 ביוני 2014			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,008	-	-	1,008
-	914	-	914
945,882	-	-	945,882
-	-	702,312	702,312
-	20,267	-	20,267
946,890	21,181	702,312	1,670,383
-	4,737	-	4,737
-	4,737	-	4,737

נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:
ניירות ערך

נגזרים שאינם משמשים לגידור :
חוזי אקדמה

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:
מניות סחירות
מניות לא סחירות

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

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

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

ביאור 6 - שווי הוגן (המשך)

ג. רמות שווי הוגן: (המשך)

נכסים והתחייבויות פיננסיות

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

נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:
ניירות ערך

נגזרים שאינם משמשים לגידור:
חוזי אקדמה על מטבע חוץ

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:
מניות סחירות
מניות לא סחירות

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

סה"כ נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות:
חוזי אקדמה על מטבע חוץ שאינם משמשים
לגידור

סה"כ התחייבויות פיננסיות

סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות
פיננסיות

ד. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3:

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2014	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2014	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
692,389	692,389	658,912
4,366	6,700	-
(5,932)	(253)	-
(35,387)	-	-
3,476	3,476	-
-	-	-
658,912	702,312	658,912

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:
יתרה לתחילת השנה
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו:
ברוח כולל אחר
ברוח והפסד
מכירות
השקעות
העברות אל רמה 3

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

ביאור 7 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

פעילותה העסקית של החברה מתמקדת בעיקר בתחום הנדל"ן המניב, כאשר מרבית פעילותה העסקית של הקבוצה הינה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בעיקר בישראל ובתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בעיקר בישראל. כמו כן, לחברה נדל"ן מניב בארה"ב (שטחי השכרה למשרדים). כמו כן, עוסקת החברה, באמצעות החזקתה (בעקיפין) 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) ודיר מוגן.

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.

ב. מגזרי פעילות:

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

מאחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	סונול אלפי ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב אלפי ש"ח	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל אלפי ש"ח	מרכזי המסחר והקניונים בישראל אלפי ש"ח	
						הכנסות:
3,106,742	420,904	1,910,236	119,696	204,304	451,602	סך הכנסות מחיצוניים
2,425,721	364,075	1,888,177	52,310	36,044	85,115	סך הוצאות המגזר
681,021	56,829	22,059	67,386	168,260	366,487	רווח המגזר (NOI)
41,051	(396)	-	(63)	(13,674)	55,184	רווח (הפסד), נטו
(41,260)						מהתאמת שווי הוגן של
(77,370)						נדל"ן להשקעה ונדל"ן
2,598						להשקעה בהקמה
						הוצאות לא מיוחסות
						הוצאות מימון, נטו
						הכנסות אחרות, נטו
						חלק החברה בתוצאות
						חברות כלולות, נטו ממס
(3,205)						רווח לפני מסים על
602,835						ההכנסה
23,171,789	1,628,862	2,208,465	1,981,090	6,509,850	10,843,522	נכסי מגזר (*)
2,320,315						נכסים שלא הוקצו (**)
25,492,104						

(*) נכסי מגזר אחרים כוללים נכסי דיור מוגן בסך 107 מיליון ש"ח.

(**) בעיקר נכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1.7 מיליארד ש"ח.

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

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 (בלתי מבוקר)

מאחד	אחרים	סונול	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,624,542	438,364	2,475,856	88,137	188,016	434,169
2,960,045	386,217	2,422,815	38,975	32,229	79,809
664,497	52,147	53,041	49,162	155,787	354,360
4,536	(4,173)	-	326	32,818	(24,435)
(42,079)					
(99,288)					
19,285					
(3,083)					
543,868					
23,050,739	3,065,766	2,353,799	1,513,612	5,789,146	10,328,416
2,044,411					
25,095,150					

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

רווח המגזר (NOI)

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

הוצאות לא מיוחסות

הוצאות מימון, נטו

הכנסות אחרות, נטו

חלק החברה בתוצאות חברות

כלולות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

מידע נוסף:

נכסי מגזר (*)

נכסים שלא הוקצו (**)

סך הכל נכסים במאחד

(*) נכסי מגזר אחרים כוללים נכסי דיור מוגן בסך 55 מיליון ש"ח.

(**) בעיקר נכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ- 1.5 מיליארד ש"ח.

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

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

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

מאוחד	אחרים	סונול	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,609,654	197,676	1,019,401	59,259	102,477	230,841
1,256,798	171,260	997,682	25,748	17,809	44,299
352,856	26,416	21,719	33,511	84,668	186,542
53,980	-	-	1,030	(12,953)	65,903
(17,873)					
(70,923)					
(2,132)					
(1,372)					
314,536					

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

רווח המגזר (NOI)

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

הוצאות לא מיוחסות

הוצאות מימון, נטו

הוצאות אחרות, נטו

חלק החברה בתוצאות חברות

כלולות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

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

מאוחד	אחרים	סונול	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,822,048	187,350	1,279,621	44,475	94,830	215,772
1,488,546	170,064	1,243,294	18,949	17,026	39,213
333,502	17,286	36,327	25,526	77,804	176,559
8,151	(2,786)	-	135	35,635	(24,833)
(19,527)					
(65,542)					
6,266					
(1,356)					
261,494					

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

רווח המגזר (NOI)

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

הוצאות לא מיוחסות

הוצאות מימון, נטו

הכנסות אחרות, נטו

חלק החברה בתוצאות חברות

כלולות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

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

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שנתיימה 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
167,995	69,039	84,163	4,769,637	783,175	5,874,009
709,469	317,915	107,304	48,523	74,298	1,257,509
(89,278)	117,106	8,873	(2,853)	(4,935)	28,913
					(83,937) (149,915) 55,325
					(9,545)
					1,098,350
10,595,488	6,134,174	2,026,057	2,207,960	2,654,786	23,618,465 1,810,646 25,429,111
512,049	458,497	291,282	57,844	147,187	1,466,859

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

רווח המגזר (NOI)

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

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

מידע נוסף:

נכסי המגזר (*)
נכסים שלא הוקצו (**)
סך הכל נכסים במאוחד

השקעות הוניות

(*) נכסי מגזר אחרים כוללים נכסי דיור מוגן בסך של 76 מיליון ש"ח.

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

ביאור 8 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

א. בדבר השלמת עסקת רכישת חברה פרטית המחזיקה ומנהלת את "פאלאס תל-אביב" - בית דיור מוגן, לאחר מועד הדוח הכספי - ראה ביאור 4ה'.

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

נספח לדוח כספי מאוחד

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 ביוני 2015

(בלתי מבוקר)

קבוצת עזריאלי בע"מ

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

(בלתי מבוקר)

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 ביוני 2015

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

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

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

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

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ-910 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני 2015 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-69 מיליון ש"ח וכ-50 מיליון ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריסטון אלמגור זר ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 18 באוגוסט 2015

תל אביב - משרד ראשי

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

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

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על המצב הכספי

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

נכסים

נכסים שוטפים

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

19,330	278,650	574,395
657	1,008	632
6,272	7,127	4,922
108,511	100,345	144,417
<u>134,770</u>	<u>387,130</u>	<u>724,366</u>

נכסים לא שוטפים

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

1,563,180	1,556,461	1,750,627
7,083,177	6,880,664	7,340,464
6,400,214	6,050,792	6,676,244
3,178,104	3,035,665	3,287,757
4,989	5,305	5,537
6,137	6,716	6,562
<u>18,235,801</u>	<u>17,535,603</u>	<u>19,067,191</u>
<u>18,370,571</u>	<u>17,922,733</u>	<u>19,791,557</u>

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

1,353,965	905,421	1,577,898
58,944	42,606	74,712
29,145	28,677	29,225
34,000	29,246	42,016
<u>1,476,054</u>	<u>1,005,950</u>	<u>1,723,851</u>

התחייבויות לא שוטפות

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

1,969,119	2,465,641	1,835,093
538,577	537,958	1,582,690
7,973	11,981	2,517
15,500	15,889	15,748
1,111,661	1,106,517	1,168,358
<u>3,642,830</u>	<u>4,137,986</u>	<u>4,604,406</u>

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

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

18,223	18,223	18,223
2,477,664	2,477,664	2,477,664
428,229	338,332	528,251
10,327,571	9,944,578	10,439,162
<u>13,251,687</u>	<u>12,778,797</u>	<u>13,463,300</u>
<u>18,370,571</u>	<u>17,922,733</u>	<u>19,791,557</u>

סה"כ התחייבויות והון

18 באוגוסט, 2015

אירית סקלר פילוסוף
סמנכ"ל כספים

יובל ברונשטיין
מנכ"ל

דנה עזריאלי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי
הנפרד

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2014	2015	2014	2015	
	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
444,446	110,463	113,477	220,647	223,509	הכנסות
(85,688)	(44,632)	(31,253)	(44,483)	(42,239)	מדמי שכירות ניהול ואחזקה
154,510	39,161	67,129	71,852	75,148	הפסד נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
9,914	-	49	10,000	2	ונדל"ן להשקעה בהקמה
523,182	104,992	149,402	258,016	256,420	מימון
					אחרות
					סה"כ הכנסות
15,365	3,815	3,151	7,834	5,382	עלויות והוצאות
14,538	1,658	4,171	4,305	9,203	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
47,133	11,052	9,456	27,030	24,375	מכירה ושיווק
70,357	25,477	36,954	34,262	28,418	הנהלה וכלליות
147,393	42,002	53,732	73,431	67,378	מימון
					-
375,789	62,990	95,670	184,585	189,042	רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
483,972	141,746	170,358	251,761	293,434	חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
859,761	204,736	266,028	436,346	482,476	רווח לפני מסים על ההכנסה
(83,779)	(8,480)	(22,343)	(43,208)	(50,885)	הוצאות מסים על ההכנסה
775,982	196,256	243,685	393,138	431,591	רווח נקי מפעילות נמשכת
73,505	61,450	-	73,573	-	רווח מפעילות מופסקת (לאחר מס)
849,487	257,706	243,685	466,711	431,591	רווח נקי לתקופה
					רוח כולל אחר:
					סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד,
					נטו ממס:
(39,724)	(9,289)	65,412	(41,663)	132,321	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה,
65,532	(6,400)	(35,281)	(4,558)	(20,254)	נטו ממס
23,887	1,746	(17,446)	3,280	(12,045)	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
49,695	(13,943)	12,685	(42,941)	100,022	חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס
					סך הכל
(54)	-	-	-	-	סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד,
					נטו ממס:
					הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת,
					נטו ממס
49,641	(13,943)	12,685	(42,941)	100,022	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
899,128	243,763	256,370	423,770	531,613	סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

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

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

849,487	257,706	243,685	466,711	431,591
939	243	219	487	435
5	-	(26)	-	21
85,688	44,632	31,253	44,483	42,239
(87,115)	(10,576)	(21,548)	(41,903)	(40,341)
(557,477)	(203,196)	(170,358)	(325,334)	(293,434)
83,779	8,480	22,343	43,208	50,885
554	255	182	203	25
(49,033)	(16,328)	(10,677)	(21,619)	(32,854)
(6,760)	357	(7,936)	(1,639)	(7,338)
937	(30,669)	(17,885)	(27,767)	(26,139)
1,333	(9,076)	(6,238)	(8,404)	(6,221)
1,089	200	951	334	2,667
(3,104)	(1,374)	(5,566)	(1,421)	(10,672)
320,322	40,654	58,399	127,339	110,864

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

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

319	-	88	-	217
(2,081)	(1,461)	(725)	(1,823)	(1,215)
(367,159)	(73,733)	(103,412)	(140,197)	(267,729)
(895)	(16)	(682)	(435)	(1,221)
(1,036)	(173)	-	(522)	-
782	145	1,892	180	2,145
152,247	274,479	21,677	265,230	(69,415)
16,193	215	1,064	10,378	2,111
4,436	462	-	462	-
(82,439)	(3,089)	-	(54,589)	-
-	(5,100)	8,226	(5,100)	-
(279,633)	191,729	(71,872)	73,584	(335,107)

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

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2014	2015	2014	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
-	-	593,555	-	1,212,426
(280,000)	(280,000)	(320,000)	(280,000)	(320,000)
(44,636)	-	-	(44,636)	(44,183)
300,000	300,000	-	300,000	-
(208,948)	(14,764)	(23,000)	(111,091)	(127,254)
(12,962)	(61,130)	(10,766)	(60,892)	104,228
(1,618)	(770)	101	(1,183)	318
(100,930)	(22,595)	(18,485)	(52,306)	(44,033)
(349,094)	(79,259)	221,405	(250,108)	781,502
(308,405)	153,124	207,932	(49,185)	557,259
327,837	125,459	369,330	327,837	19,330
(102)	67	(2,867)	(2)	(2,194)
19,330	278,650	574,395	278,650	574,395

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

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

מזומנים, נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

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

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(*) פעולות שאינן במזומן כוללות זכאים ורכישות באשראי של 51,468 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2014 - 29,233 אלפי ש"ח, 30 ביוני 2014 - 25,183 אלפי ש"ח).

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים נוספים למידע הכספי הביניים הנפרד

א. כללי:

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

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

ב. הגדרות:

החברה - קבוצת עזריאלי בע"מ.

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

ג. מדיניות חשבונאית:

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

ד. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח:

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

ה. אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח:

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

ו. התחייבות תלויה:

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

חלק ד'

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



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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ, 2015 (להלן – הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים:

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, יובל ברונשטיין, מצהיר כי:

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

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

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

18 באוגוסט, 2015

יובל ברונשטיין, מנכ"ל

הצהרת מנהלים:

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

אני, אירית סקלר פילוסוף, מצהירה כי:

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

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

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

18 באוגוסט, 2015

אירית סקלר פילוסוף, סמנכ"ל כספים