

חברה לנכסים ולבנין בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב עניני החברה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים המאוחדים, הבלתי מבוקרים ליום 30 בספטמבר 2016 ולתשעת החודשים הראשונים של שנת 2016.

1. הסברי הדירקטוריון לעסקי החברה

1.1 החברה

חברה לנכסים ולבנין בע"מ, מקבוצת אי די בי, הינה מהגדולות והוותיקות בחברות הנדל"ן בישראל. החברה והחברות הבנות שלה (להלן - "**נכסים ובנין**" או "**החברה**") עוסקת בתחומי הנכסים המניבים והבנייה למגורים בישראל ובחו"ל. במסגרת זאת עוסקת נכסים ובנין ביזום, הקמה, השכרה וניהול של פארקים עסקיים ותעשייתיים, בנייני משרדים, מרכזים מסחריים ומבנים לתעשייה (**נכסים מניבים**) וכן ביזום, פיתוח, תכנון, הקמה ומכירה של פרויקטים ושכונות מגורים איכותיות באזורי ביקוש ברחבי ישראל (**בנייה למגורים**).

החברה פועלת גם בחו"ל בתחומים אלה של נכסים מניבים ובניה למגורים ("**פעילות בינלאומית**"). כמו-כן פועלת החברה בישראל בענף החקלאות (באמצעות חברת מהדרין בה מחזיקה החברה בכ- 45%) בעיקר בתחום הנטיעה, עיבוד, אריזה ושיווק של פרי הדר לשוק המקומי ולייצוא.

שינויים מהותיים בעסקי החברה בהשוואה למידע שהובא בדוח התקופתי של החברה לשנת 2015 מפורטים בדוח זה להלן.

1.2 הסביבה העסקית

תשעת החודשים הראשונים של שנת 2016 התאפיינה, בהמשך לשנת 2015, ביציבות בענף הנדל"ן המניב בישראל, שמתבטאת הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות והתפוסות. לאורך התקופה ניכרו ביקושים לשטחי משרדים, מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה, במרבית שטחי הפעילות של נכסים ובנין, שהתבטאו ביציבות מחירים ושמירה על תפוסות גבוהות, של כ- 97%.

בתחום הבנייה למגורים ניכרת יציבות בביקושים בתשעת החודשים הראשונים של 2016 לעומת המצב ב-2015. באותה תקופה חל גידול במכירות של החברה כמפורט להלן.

בכלכלה העולמית נמשכה בתשעת החודשים הראשונים של 2016 התאוששות הדרגתית מהמשבר הכלכלי, בעיקר בארה"ב. נוכח העובדה שקצב ההתאוששות עדיין איטי, אין לדעת את השפעתו העתידית, אם בכלל, על תוצאות החברה, מצב נכסיה ועסקיה.

כמו-כן אין ביכולתה של החברה להעריך את השפעת המצב הגיאוגרפי והביטחוני באזורנו על המשק הישראלי ועל ענף הנדל"ן בכלל ועל פעילות החברה בפרט.

החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה, יתרת המזומנים שלה ותזרים המזומנים השוטף הגבוה אותו היא מייצרת, יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

1.3 התפתחות בתחומי הפעילות העיקריים

נכסים מניבים בישראל – נכסים ובניין פועלת בתחום פעילות זה באזורי ביקוש ברחבי הארץ ובבעלותה נכסים מניבים בישראל בהיקף של כ- 1,157,000 מ"ר בשיעור תפוסה של כ- 97%.

בנוסף לנכסים ובניין עתודות קרקע בעלות זכויות בנייה להקמת נכסים מניבים בישראל בהיקף של כ- 670,000 מ"ר.

במהלך 2016 עסקה נכסים ובניין בשיווק, הקמה ותכנון של פרויקטים מניבים בישראל שהעיקריים שבהם הינם:

פרויקט מתם-ים – מתם פועלת להקמתו של פרויקט חדש בשטח של כ- 10,000 מ"ר עילי, על-גבי המגרש אותו רכשה ב- 2015, בגבולו הדרום-מערבי של פארק מתם בחיפה.

בנוסף פועלת מתם להרחבת מבנה החניה העילי בפארק. הרחבה זו, בשטח של כ- 22 אלף מ"ר נוספים, מיועדת לכ- 815 מקומות חניה. עם השלמת שלב זה, יכלול מבנה החניה העילי בפארק מתם כ- 2,100 מקומות חניה, בשטח כולל של כ- 56 אלף מ"ר.

פארק גב-ים רחובות - גב-ים ומכון ויצמן הינן בעלות הזכויות במשותף (72% גב-ים, 28% מכון ויצמן) בפארק גב-ים רחובות. לאור הביקושים הקיימים בפארק, החלה גב-ים ברבעון הראשון של 2016 בבנייה ובשיווק של מבנה נוסף בפארק (הבניין הרביעי), בשטח של כ- 15,000 מ"ר עילי וכ- 13,000 מ"ר חניון תת קרקעי.

ישפרו פלאנט - פרויקט בילוי ומסחר בבאר-שבע הנבנה בשני שלבים, כאשר שלב א' כולל עיר סרטים, מתחם בידור ענק, מסעדות ומסחר.

בסוף יוני 2016 נפתח לקהל שלב א' של הפרויקט, הכולל 18 אולמות קולנוע מרשת YES PLANET עם 3,400 מושבים ומסך IMAX וכן שטחי מסחר ו- BIG BOXES, בשטח להשכרה של 28,000 מ"ר, מתוכו הושכרו עד כה כ- 89%.

מודיעין - מבנה לוגיסטי – ברבעון השלישי של 2016 השלימה גב-ים את הקמתו של מבנה לוגיסטי בשטח של כ- 7,000 מ"ר עילי, אשר הושכר במלואו.

תוצרת הארץ – תל-אביב - גב-ים ואמות השקעות בע"מ ("אמות"), הינן בעלות זכויות במשותף (בחלקים שווים) במגרשים סמוכים בשטח כולל של כ- 17 דונם ברחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום בתל-אביב.

ברבעון השני של 2016 הוחל בהקמה ובשיווק של המבנה העילי של שלב א' של הפרויקט, בשטח של כ- 53,000 מ"ר עילי ונמשכה הקמתו של החניון התת-קרקעי בפרויקט, בשטח כולל של כ- 32,000 מ"ר, לכ- 950 מקומות חניה.

במקביל, ובהתאם להסכם שנחתם עם עיריית תל-אביב, הגישו גב-ים ואמות תב"ע בסמכות וועדה מחוזית לתוספת זכויות של כ- 130,000 מ"ר עילי (ברוטו) ב- 70 קומות, תוספת של כ- 2,000 מקומות חניה, וכן לאישור ייעודים של משרדים, מסחר, ומלונאות.

פארק גב-ים נגב - הבניין השלישי - גב-ים החלה בהקמתו של המבנה השלישי בפארק, בשטח עילי של כ- 15,000 מ"ר. שני הבניינים הראשונים בפארק, בשטח כולל של כ- 33,000 מ"ר הושלמו והושכרו.

מגדל משרדים שני בקניון קרית אונו - החברה ואמות (חלק החברה 50%) סיימו בסוף הרבעון השלישי של 2016 את בניית מגדל משרדים שני מעל קניון קרית אונו, בשטח של כ- 7,400 מ"ר משרדים (מהם הושכרו כ- 3,800 מ"ר) ו- 1,500 מ"ר מסחר.

רכישות

חולון - ביום 26 במאי 2016 התקשרה גב-ים בהסכם עם כור תעשיות בע"מ ("כור"), חברה בבעלות מלאה של בעלת השליטה בחברה לרכישת כלל הזכויות וההתחייבויות של כור ביחס לשטח של כ- 31 דונם באזור התעשייה חולון ("הממכר"), בתמורה כוללת בסך 92 מיליון ש"ח. הממכר כולל מספר מבנים בשטח של כ- 20 אלף מ"ר עילי המושכרים במלואם. כמו כן כולל הממכר זכויות בנייה מאושרות להקמה של כ- 30 אלף מ"ר נוספים. ביום 4 ביולי 2016 אושרה ההתקשרות על-ידי אסיפה מיוחדת של בעלי המניות בגב-ים ובכך התקיים התנאי המתלה והעסקה נכנסה לתוקף. העסקה הושלמה והחזקה בנכס הועברה לידי גב-ים ברבעון השלישי של 2016.

בנייה למגורים בישראל

ליום 30 בספטמבר 2016 פועלת נכסים ובניין (בחלק מהפרויקטים יחד עם שותפים) ב- 8 אתרים ברחבי הארץ, בהם בשלבי שיווק והקמה שונים כ- 1,020 יח"ד, מהן נמכרו כ- 610 יח"ד.

בתשעת החודשים הראשונים של 2016 נמכרו כ- 410 יח"ד בתמורה כספית כוללת של כ- 646 מיליון ש"ח, לעומת כ- 260 יח"ד בתמורה כספית כוללת של כ- 396 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ברבעון השלישי של 2016 נמכרו כ- 130 יח"ד, לעומת כ- 90 יח"ד ברבעון המקביל אשתקד.

בתשעת החודשים הראשונים של 2016 אוכלסו כ- 170 יח"ד (מהן כ- 90 יח"ד ברבעון השלישי) לעומת כ- 120 יח"ד בתקופה המקבילה ב- 2015 (כ- 70 יח"ד ברבעון השלישי).

חקלאות

הפעילות של מהדרין מאופיינת בעונתיות מובהקת. ברבעונים הראשון והרביעי של השנה מבוצע חלק גדול מפעילות האריזה והשיווק של הפרי בצד הוצאות יצור נמוכות יחסית. ברבעונים השני והשלישי של השנה נרשמים הפסדים שכן פעילות השיווק מצומצמת ואילו הוצאות הייצור בפרדסים גבוהות. ברבעון השלישי של 2016 רשמה מהדרין הפסד בסך כ- 18 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 8 מיליון ש"ח) לעומת כ- 23 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד (חלק החברה כ- 10 מיליון ש"ח). בתשעת החודשים הראשונים של 2016 רשמה מהדרין רווח נקי של כ- 26 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 13 מיליון ש"ח), לעומת הפסד של כ- 2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (חלק החברה כ- 1 מיליון ש"ח).

פעילות בחו"ל

א. מגדל HSBC בניו-יורק

מגדל HSBC, בשטח של כ- 80,000 מ"ר, ממוקם בשדרה החמישית במנהטן, ניו-יורק. המגדל מושכר לשוכרים איכותיים, כגון בנק HSBC, משרד עו"ד Baker McKenzie וגופים פיננסיים גדולים, לתקופות ארוכות. המגדל בתפוסה של 100%.

השווי ההוגן של הנכס עודכן ליום 30 בספטמבר 2016 ל- 855 מיליון דולר. לפרטים נוספים ראה ביאור 7(א) לדוחות הכספיים.

בנק HSBC בוחן את אפשרויותיו לשכירויות, בין היתר להארכת הסכם השכירות שלו במגדל. לצורך כך פנה הבנק, למספר גורמים, לרבות לחברה. בסוף 2015 הגישה החברה הצעה להארכת הסכם השכירות של בנק HSBC, אשר נבחנת בין הצדדים.

ב. פרויקט GW ("הטיבולי") בלאס-וגאס

פרויקט למסחר ומשרדים (חלק החברה 50% באמצעות IDBG) המחולק לשלושה שלבים – החלק הראשון (TRIAD A) בפרויקט הטיבולי כולל שטחי מסחר בהיקף של כ- 19,000 מ"ר ושטחי משרדים בהיקף של כ- 15,000 מ"ר. ליום 30 בספטמבר 2016 התפוסה כ- 86%.

החלק השני בפרויקט (TRIAD B), מצוי בבנייה ובשיווק והוא כולל שטחי מסחר בשטח של כ- 14,000 מ"ר ושטחי משרדים בשטח של כ- 14,000 מ"ר. עד כה נחתמו הסכמי שכירות ב- TRIAD B עם שוכר עוגן ושוכרים נוספים בהיקף של כ- 12,000 מ"ר. TRIAD B נפתח לקהל בסוף אוקטובר 2016.

הבנייה של TRIAD B ממומנת בשלב זה מתוך מסגרת אשראי בסך 50 מיליון דולר שהעמידה החברה ל-IDBG בדצמבר 2015, בהתאם לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה בספטמבר 2015. מסגרת האשראי נוצלה במלואה. ראה ביאור 8(ו) לדוחות הכספיים בקשר למימון של הפרויקט.

הערכת השווי של הפרויקט עודכנה ליום 30 ביוני 2016 – ראה באור 8(ד) לדוחות הכספיים.

ג. הודו

הפעילות בהודו מבוצעת ביחד עם שותפים (חלק החברה 45%). הפעילות מתמקדת בפרויקט למגורים בצי'נאי, הנבנה בשלבים. עד כה הוצאו לשיווק ולבנייה שלושה בניינים – שני בניינים הכוללים כ- 390 יח"ד, מהן נמכרו 353 יח"ד ואשר אכלוסם החל ברבעון השלישי של 2016, ובניין שלישי הכולל כ- 160 יח"ד, מהן נמכרו כ- 41 יח"ד, המתוכנן להתאכלס בשנת 2018. בתשעת החודשים הראשונים של 2016 שווקו בפרויקט בצי'נאי כ- 80 יח"ד, בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

בינואר 2016 נמכרה יתרת הפרויקט בהיידראבאד תמורת 34 מיליון דולר – לפרטים נוספים ראה באור 8(ז) לדוחות הכספיים.

1.4 תוצאות הפעילות (במיליוני ש"ח)

סעיף	לתשעת החודשים הראשונים של		לרבעון השלישי של		הערות והסברים
	2016	2015	2016	2015	
הכנסות מהשכרת נכסים	636	609	215	207	הגידול נובע בעיקר מאכלוס פרויקטים מניבים אשר הושלמו במהלך 2015.
NOI	483	472	164	156	הגידול נובע מהגידול בהכנסות מהשכרת נכסים, כמפורט לעיל.
Same Property NOI	474	468	159	154	ב- NOI מנכסים זהים נרשמה יציבות בתשעת החודשים הראשונים של 2016.
הכנסות ממכירת זירות ומקרקעין	234	181	151	111	רישום הכנסות אלה מושפע מעיתוי איכלוס הדירות.
EBITDA	434	436	146	152	בתשעת החודשים הראשונים של 2016 ניכרת יציבות בסעיף זה.
הכנסות מעלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	346	399	159	231	החברה מעדכנת את השווי ההוגן של הנכסים המניבים בישראל ברבעון השני של השנה, כמפורט בבאור 7(א) לדוחות הכספיים. ברבעון השלישי של 2016 בדומה לרבעון המקביל אשתקד, עודכן השווי ההוגן של מגדל HSBC בניו-יורק וכן עודכן השווי ההוגן של קרקעות המיועדות לנכסים מניבים בישראל.
חלק החברה בהפסדים נטו של חברות מוחזקות	227	201	86	111	סעיף זה מושפע מהוצאות מימון (בסך כ- 246 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של 2016 לעומת כ- 171 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד) שנרשמו בדוחות הכספיים של החברות המוחזקות בגין הלוואות שקיבלו מהחברה (במקביל רשמה החברה הכנסות במסגרת סעיף הכנסות המימון). לאחר ניטרול הוצאות מימון אלה, הסתכם סעיף זה ברווח של כ- 19 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של 2016, לעומת הפסד של כ- 30 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף כולל סעיף זה בתשעת החודשים הראשונים של 2016 הפחתה בסך כ- 21 מיליון ש"ח (לעומת כ- 45 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד) בגין פרויקט הטיבולי בלאס ווגאס (על בסיס הערכת שווי שעודכנה ליום 30 ביוני 2016 כמפורט בבאור 8(ד) לדוחות הכספיים). כמו-כן ברבעון השלישי של 2016 נכלל הפסד עונתי של מהדרין בסך כ- 8 מיליון ש"ח לעומת כ- 10 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הערות והסברים	לרבעון השלישי של		לתשעת החודשים הראשונים של		סעיף
	2015	2016	2015	2016	
הוצאות מימון נטו	74	50	129	58	
<p>הוצאות המימון של החברה מושפעות באופן ניכר מהאינפלציה בישראל, אשר הסתכמה בתשעת החודשים הראשונים של 2016 בשיעור של אפס (על בסיס מדד "ידועי") לעומת ירידה של 0.6% לתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון השלישי של 2016 הסתכמה האינפלציה בעלייה של 0.4% לעומת 0.3% ברבעון המקביל אשתקד. כתוצאה מכך נרשמו הוצאות הפרשי הצמדה בסך כ- 26 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של 2016, לעומת כ- 21 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. בתשעת החודשים הראשונים של 2016 נרשמו הוצאות הפרשי הצמדה בסך כ- 2 מיליון ש"ח, לעומת הכנסות הפרשי הצמדה בסך כ- 13 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.</p> <p>יש לציין כי הסכמי השכירות של החברה בישראל צמודים למדד המחירים לצרכן והשווי ההוגן של הנדל"ן המניב שלה בישראל נגזר בין היתר מדמי השכירות הצמודים. על כן, החברה רואה בנדל"ן להשקעה שלה הגנה כלכלית לטווח ארוך, כנגד ההתחייבויות הפיננסיות של החברה בישראל שמרביתן צמודות למדד.</p>					
הוצאות מסים על ההכנסה	82	65	179	113	
<p>סעיף זה כולל בתשעת החודשים הראשונים של 2016 הכנסה בסך כ- 51 מיליון ש"ח, הנובעת מעדכון המסים הנדחים כתוצאה מירידה במס החברות בישראל מ- 26.5% ל- 25% החל מ- 1 בינואר 2016. מתוך הסכום הנ"ל סך של כ- 35 מיליון ש"ח מיוחס לבעלים של החברה (כולל חלק החברה בתוצאות חברות כלולות).</p>					
רווח נקי מיוחס לבעלים של החברה	40	56	162	212	
<p>הרווח הנקי בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של 2016 נובע מכל האמור לעיל.</p>					

1.5 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (במיליוני ש"ח)

הסעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר		הערות והסברים
	2016	2015	2016	2015	
יתרות נזילות	1,851	2,203	הירידה נובעת מפירעון התחייבויות פיננסיות וחלוקת דיבידנד. יש לציין שבאוקטובר 2016 גייסה החברה כ- 603 מיליון ש"ח, כמפורט בביאור 9(ג) לדוחות הכספיים.		
הון חוזר	695	678	בתקופת הדוח ניכרת יציבות בסעיף זה.		
נדל"ן להשקעה	10,945	10,438	הגידול נובע מהשקעות בהקמה וברכישת של נכסים בתשעת החודשים הראשונים של 2016 וכן מעדכון השווי ההוגן של הנכסים.		
סך נכסים	15,363	15,158	העלייה נובעת בעיקר מהגידול בנדל"ן להשקעה כמפורט לעיל.		
התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך	8,786	8,319	הגידול נובע מגיוס אגרות חוב כמפורט בביאור 9(א) ו- 9(ב) לדוחות הכספיים. כמו-כן ראה ביאור 9(ג) בדבר סדרות של אגרות חוב חדשות שהונפקו על-ידי החברה באוקטובר 2016.		
אובליגו פיננסי נטו	8,094	7,671	הגידול נובע מההשקעות בנדל"ן להשקעה ובחברות מוחזקות ומהדיבידנד שחולק בתשעת החודשים הראשונים של 2016.		
הון מיוחס לבעלים של החברה	1,749	1,717	הגידול נובע מהרווח הנקי בתשעת החודשים הראשונים של 2016 קוזז בחלקו על-ידי הפרשי תרגום בחובה בעקבות תיסוף הדולר באותה תקופה וכן בעקבות חלוקת דיבידנד על-ידי החברה במרס 2016 בסך 100 מיליון ש"ח.		
		לתשעת החודשים הראשונים של		לרבעון השלישי של	
		2016	2015	2016	2015
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	464	431	183	158	הגידול בתזרים המזומנים השוטף נובע מכל מגזרי הפעילות של החברה.

2. סיכוני שוק ודרכי ניהולם

במהלך תקופת הדיווח לא חל שינוי מהותי בסיכוני השוק כפי שדווחו במסגרת דוח הדירקטוריון לשנת 2015 ובמדיניות החברה בניהול הסיכונים הנ"ל.

בדבר דוח בסיסי הצמדה ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון. בדבר מבחן רגישות לשינויים בשיעורי הריבית ראה נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

3. ממשל תאגידי

הליך אישור הדוחות הכספיים

חברי הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה (להלן בסעיף זה - "הוועדה") הינם - מר יחזקאל דסקל (דח"צ ויו"ר הוועדה), גב' תמר גולדנברג (דירקטורית בלתי תלויה) וגב' תלמה ברבש-קנולר (דח"צ).

ביום 21 בנובמבר 2016 קיימה הוועדה ישיבה לדיון עקרוני ומקיף בסוגיות הדיווח המהותיות ולדיון וגיבוש המלצותיה לדירקטוריון החברה בעניין אישור הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2016. כל חברי הוועדה נכחו בישיבה. המלצות ועדת המאזן הועברו לחברי דירקטוריון החברה בתום ישיבת ועדת המאזן, ביום 21 בנובמבר 2016, 3 ימי עסקים לפני ישיבת הדירקטוריון.

בישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ביום 24 בנובמבר 2016, אישר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2016.

תגמול נושאי משרה

ביום 15 בנובמבר 2016 אישר דירקטוריון החברה, לאחר המלצת ועדת התגמול, מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה, אשר תובא בפני האסיפה הכללית של החברה ביום 22.12.2016. לפרטים ראו דוח מיידי מיום 15.11.2016 אסמכתא 01-078495-2016. בנוסף, ראו באור 13 לדוחות הכספיים.

רואי חשבון מבקרים

ביום 9 במאי 2016 אישרה אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה את מינויו של משרד רואי החשבון קסלמן וקסלמן כרואי החשבון המבקרים של החברה, כך שמשרד רואי החשבון סומך חייקין (KPMG) ומשרד רואי החשבון קסלמן וקסלמן (PWC) ישמשו כרואי החשבון המבקרים של החברה במשותף.

דיבידנד

ב- 22 בפברואר 2016 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 100 מיליון ש"ח (כ- 15.88 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 15 במרס 2016.

תשקיף מדף

ביום 30 במאי 2016 פרסמה החברה תשקיף מדף.

מבקר פנימי

ביום 3 באוגוסט 2016 התפטר, מר יחזקאל פשין, המבקר הפנימי של החברה מתפקידו וביום 29 באוגוסט 2016 מינה הדירקטוריון, לפי הצעת ועדת הביקורת, את מר שמואל נייברג כמבקר הפנימי של החברה.

אנו מבקשים להביע את הערכתנו ותודתנו לעובדי החברה ומנהליה על תרומתם הרבה להישגי החברה.

סגי איתן
מנכ"ל

אדוארדו אלשטיין
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 24 בנובמבר 2016

נספח א' לדוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2016

דוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר 2016 (במיליוני ש"ח)

סך-הכל	השקעה שוטפת בבטוחות סחירות	פריטים לא כספיים	במט"ח	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
2,752	855	818	178	892	9	נכסים:
1,240	-	364	795	70	11	רכוש שוטף
10,945	-	10,945	-	-	-	השקעות בחברות מוחזקות
426	-	215	199	9	3	נדל"ן להשקעה
15,363	855	12,342	1,172	971	23	נכסים אחרים
						סך-הכל נכסים
861	-	387	21	259	194	התחייבויות:
10,152	-	254	1,480	1,406	7,012	התחייבויות שוטפות
1,283	-	1,283	-	-	-	התחייבויות פיננסיות לזמן
12,296	-	1,924	1,501	1,665	7,206	ארוך (כולל חלויות שוטפות)
						מסים נדחים
						סך-הכל התחייבויות
3,067	855	10,418	(329)	(694)	(7,183)	סך היתרה המאזנית, נטו, ליום 30 בספטמבר 2016

דוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר 2015 (במיליוני ש"ח)

סך-הכל	השקעה שוטפת בבטוחות סחירות	פריטים לא כספיים	במט"ח	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
3,096	1,269	700	210	915	2	נכסים:
1,051	-	322	686	33	10	רכוש שוטף
10,345	-	10,345	-	-	-	השקעות בחברות מוחזקות
573	-	361	211	-	1	נדל"ן להשקעה
15,065	1,269	11,728	1,107	948	13	נכסים אחרים
						סך-הכל נכסים
800	-	295	26	295	184	התחייבויות:
10,128	-	274	1,541	1,116	7,197	התחייבויות שוטפות
1,220	-	1,220	-	-	-	התחייבויות פיננסיות לזמן
12,148	-	1,789	1,567	1,411	7,381	ארוך (כולל חלויות שוטפות)
						מסים נדחים
						סך-הכל התחייבויות
2,917	1,269	9,939	(460)	(463)	(7,368)	סך היתרה המאזנית, נטו, ליום 30 בספטמבר 2015

נספח ב' לדוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2016

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית ליום 30 בספטמבר 2016 (במיליוני ש"ח)

המכשיר הרגיש	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) משינוי קיצוני בגורם השוק (*)	
	עלייה של 10%	עלייה של 5%	ירידה של 5%	ירידה של 10%		עלייה של 2%	ירידה של 2%
אגרות חוב שהונפקו על-ידי חברות הקבוצה	81	40	(7,982)	(41)	(82)	743	(803)
הלוואות לזמן ארוך שהתקבלו	46	23	(2,527)	(23)	(47)	221	(248)
הלוואות לזמן ארוך שניתנו לחברות מוחזקות ואחרים	(9)	(5)	876	5	9	(14)	14
סה"כ מכשירים שלא למטרת הגנה ליום 30 בספטמבר 2016	118	58	(9,633)	(59)	(120)	950	(1,037)

ההשפעה של שינויים בשיעורי הריבית על המכשירים הפיננסיים הנכללים בהון החוזר אינה מהותית.

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית ליום 30 בספטמבר 2015 (במיליוני ש"ח)

המכשיר הרגיש	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) משינוי קיצוני בגורם השוק (*)	
	עלייה של 10%	עלייה של 5%	ירידה של 5%	ירידה של 10%		עלייה של 2%	ירידה של 2%
אגרות חוב שהונפקו על-ידי חברות הקבוצה	90	45	(7,378)	(46)	(92)	672	(736)
הלוואות לזמן ארוך שהתקבלו	55	28	(3,022)	(28)	(57)	262	(296)
הלוואות לזמן ארוך שניתנו לחברות מוחזקות ואחרים	(8)	(4)	729	4	8	(13)	13
סה"כ מכשירים שלא למטרת הגנה ליום 30 בספטמבר 2015	137	69	(9,671)	(70)	(141)	921	(1,019)

(*) חישוב רגישות לשינוי אבסולוטי בריבית של 2%, המהווה תרחיש קיצוני להערכת החברה.

נספח ג' לדוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2016

גילוי בדבר נכסים מהותיים מאוד בהתאם לפרק ו' להנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה

פארק מת"ס חיפה

שנת 2015	שנת 2016 רבעון I	שנת 2016 רבעון II	שנת 2016 רבעון III	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 34.6%)
1,433	1,433	1,490	1,490	שווי הנכס (במיליוני ש"ח)
109	28	29	30	NOI בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)
48	-	50	7	רווחי שערוד בתקופה (במיליוני ש"ח)
98%	98%	98%	98%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
7.6%	7.8%	7.9%	8.0%	שיעור תשואה בפועל (*)
53	53	54	54	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי (לחודש) (ש"ח)
63	63	63	62	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש) (ש"ח)

(*) שיעור התשואה המייצג, כפי שנקבע בהערכת השווי האחרונה – 8.2% לשנה.

בנין HSBC במנהטן

שנת 2015	שנת 2016 רבעון I	שנת 2016 רבעון II	שנת 2016 רבעון III	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%)
822	822	822	855	שווי הנכס (במיליוני דולר ארה"ב)
35	8.3	9.2	9.2	NOI בפועל בתקופה (במיליוני דולר ארה"ב)
51	-	-	34	רווחי שערוד בתקופה (במיליוני דולר ארה"ב)
99%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
4.2%	4.1%	4.5%	4.3%	שיעור תשואה בפועל
64	64	64	64	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי (לחודש) (דולר ארה"ב)
97	-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש) (דולר ארה"ב)

עמוד

תוכן העניינים

1	דוח סקירה של רואי החשבון
2	תמצית דוח על המצב הכספי ביניים מאוחד
4	תמצית דוח רווח והפסד ביניים מאוחד
5	תמצית דוח על הרווח הכולל ביניים מאוחד
6	תמצית דוח על השינויים בהון ביניים מאוחד
11	תמצית דוח על תזרימי המזומנים ביניים מאוחד
13	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

דוח כספי מצורף:

IDB Group U.S.A. Investments Inc. -



דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של חברה לנכסים ולבנין בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברה לנכסים ולבנין בע"מ וחברות בנות שלה (להלן – הקבוצה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2016 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 7% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2016, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 21% וכ- 29%, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 834 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר 2016 וחלקה של הקבוצה בהפסדיהן הינו כ- 244 מיליוני ש"ח וכ- 80 מיליוני ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות מסויימות שאוחדו או הוצגו לפי שיטת השווי המאזני, נסקר על ידי קסלמן וקסלמן או על ידי סומך חייקין רואי חשבון, בנפרד. דוחות הסקירה של קסלמן וקסלמן ושל סומך חייקין הומצאו לסומך חייקין או לקסלמן וקסלמן, בהתאמה, ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של קסלמן וקסלמן או של סומך חייקין.

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 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 ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפיסקה 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.

בכבוד רב,

חיפה, 24 בנובמבר 2016

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

סומך חייקין
רואי חשבון

מת"ס חיפה, בניין 25
תא דואר 15084
חיפה 3190500
04 860 0500

רחוב נחום חת 7
תא דואר 15142
חיפה 3190500
04 861 4800

31 בדצמבר 2015	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2016
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח

נכסים

879	902	840
1,133	1,269	855
191	150	156
13	17	19
97	91	89
2	2	9
742	657	766
56	8	18
3,113	3,096	2,752

מזומנים ושווי מזומנים
בטוחות סחירות
פקדונות והלוואות לזמן קצר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
נכסי מס שוטפים
מלאי בניינים למכירה
נכסים המוחזקים למכירה
סה"כ נכסים שוטפים

179	211	72
218	212	210
115	119	115
(*) -	-	1
10,438	10,345	10,945
1,063	1,051	1,240
32	31	28
12,045	11,969	12,611

מלאי מקרקעין
הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
רכוש קבוע
נכסים בלתי מוחשיים והוצאות מראש
נדל"ן להשקעה
השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני
נכסי מסים נדחים

סה"כ נכסים בלתי שוטפים

15,158	15,065	15,363
--------	--------	--------

סה"כ נכסים

(*) סכום נמוך מ- 1 מיליון ש"ח

חברה לנכסים ולבנין בע"מ

31 בדצמבר 2015	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2016
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח

התחייבויות

198	201	158
1,547	1,461	1,196
251	218	318
33	31	40
352	312	302
51	35	40
3	3	3
2,435	2,261	2,057

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך
מקדמות מרוכשי דירות
התחייבויות לספקים ונותני שירותים
זכאים אחרים
התחייבויות מסים שוטפים
הפרשות

סה"כ התחייבויות שוטפות

5,769	5,956	6,427
2,550	2,498	2,359
2	2	2
210	211	167
(*) -	(*) -	1
1,232	1,220	1,283
9,763	9,887	10,239
12,198	12,148	12,296

אגרות חוב
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדות כספיים
התחייבויות בגין נדל"ן להשקעה
התחייבויות אחרות
הטבות לעובדים
התחייבויות מסים נדחים
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

סה"כ התחייבויות

210	210	210
1,060	1,060	1,060
92	105	12
355	329	467
1,717	1,704	1,749
1,243	1,213	1,318
2,960	2,917	3,067
15,158	15,065	15,363

הון מניות
פרמיה על מניות
קרנות הון
יתרת עודפים
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה
סה"כ הון
סה"כ התחייבויות והון

גרשון מאואר
סמנכ"ל חשבות

סגי איתן
מנכ"ל

אדוארדו אלשטיין
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים - 24 בנובמבר 2016

(*) סכום נמוך מ- 1 מיליון ש"ח

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

חברה לנכסים ולבנין בע"מ

תמצית דוח רווח והפסד ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2015	2015	2016	2015	2016
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
818	207	215	609	636
216	111	151	181	234
(258)	(111)	(86)	(201)	(227)
394	231	159	399	346
1,170	438	439	988	989
197	106	148	171	224
195	51	51	137	153
29	34	11	29	9
19	6	7	15	17
70	16	17	52	52
510	213	234	404	455
660	225	205	584	534
380	132	132	318	323
(261)	(58)	(82)	(189)	(265)
119	74	50	129	58
541	151	155	455	476
(210)	(82)	(65)	(179)	(113)
331	69	90	276	363
188	40	56	162	212
143	29	34	114	151
331	69	90	276	363
29.84	6.50	8.85	25.78	33.67

הכנסות
מהשכרת נכסים
ממכירת דירות ומקרקעין
חלק החברה בהפסדים נטו, של חברות
מוחזקות
עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

עלויות והוצאות
עלות דירות ומקרקעין שנמכרו
אחזקת נכסים
הפרשה לשירותי יעוץ
מכירה ושיווק
הנהלה וכלליות

רווח תפעולי

הוצאות מימון
הכנסות מימון
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה
הוצאות מסים על ההכנסה
רווח נקי

רווח מיוחס ל:
בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח נקי

רווח למניה (בש"ח) :

רווח בסיסי ומדולל למניה

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2015	2016	2015	2016	
	מבוקר מיליוני ש"ח	בלתי מבוקר מיליוני ש"ח	בלתי מבוקר מיליוני ש"ח	בלתי מבוקר מיליוני ש"ח	
331	69	90	276	363	רווח נקי
5	81	(50)	17	(79)	פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ חלק הקבוצה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(5)	(5)	1	(4)	(1)	
(*) -	76	(49)	13	(80)	רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס
331	145	41	289	283	סה"כ רווח כולל
188	116	7	175	132	מיוחס ל: בעלים של החברה
143	29	34	114	151	זכויות שאינן מקנות שליטה
331	145	41	289	283	סה"כ רווח כולל

(*) סכום נמוך מ- 1 מיליון ש"ח

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מתייחס לבעלים של החברה									
סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה								
		במיליוני ש"ח							
		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 (בלתי מבוקר)							
		סך הכל	יתרת עודפים	קרנות אחרות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות	
2,960	1,243	1,717	355	225	3	(136)	1,060	210	יתרה ליום 1 בינואר 2016 (מבוקר)
363	151	212	212	-	-	-	-	-	רווח נקי
(80)	-	(80)	-	-	-	(80)	-	-	הפסד כולל אחר, נטו ממס
(100)	-	(100)	(100)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם על-ידי החברה
		דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה							
(76)	(76)	-	-	-	-	-	-	-	
		יתרה ליום 30 בספטמבר 2016 (בלתי מבוקר)							
3,067	1,318	1,749	467	225	3	(216)	1,060	210	

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מתייחס לבעלים של החברה						הון מניות	במיליוני ש"ח
		סך הכל	יתרת עודפים	קרנות אחרות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות		
									לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015 (בלתי מבוקר)
2,683	1,154	1,529	167	225	3	(136)	1,060	210	יתרה ליום 1 בינואר 2015 (מבוקר)
276	114	162	162	-	-	-	-	-	רווח נקי
13	-	13	-	-	-	13	-	-	רווח כולל אחר, נטו ממס
(57)	(57)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
2	2	-	-	-	-	-	-	-	תקבול מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
2,917	1,213	1,704	329	225	3	(123)	1,060	210	יתרה ליום 30 בספטמבר 2015 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מתייחס לבעלים של החברה							במיליוני ש"ח
		סך הכל	יתרת עודפים	קרנות אחרות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן תרגום של פעילויות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות	
									לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 (בלתי מבוקר)
3,026	1,284	1,742	411	225	3	(167)	1,060	210	יתרה ליום 1 ביולי 2016 (מבוקר)
90	34	56	56	-	-	-	-	-	רווח נקי
(49)	-	(49)	-	-	-	(49)	-	-	הפסד כולל אחר, נטו ממס
3,067	1,318	1,749	467	225	3	(216)	1,060	210	יתרה ליום 30 בספטמבר 2016 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מתייחס לבעלים של החברה						
		הון מניות	פרמיה על מניות	קרן תרגום של פעילויות חוץ	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות אחרות	יתרת עודפים	סך הכל
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015 (בלתי מבוקר)								
2,771	1,183	210	1,060	(199)	3	225	289	1,588
69	29	-	-	-	-	-	40	40
76	-	-	-	76	-	-	-	76
1	1	-	-	-	-	-	-	-
יתרה ליום 30 בספטמבר 2015 (בלתי מבוקר)								
2,917	1,213	210	1,060	(123)	3	225	329	1,704

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מתייחס לבעלים של החברה						
		הון מניות	פרמיה על מניות	קרן תרגום של פעילויות חוץ	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות אחרות	יתרת עודפים	סך הכל
במיליוני ש"ח								
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 (מבוקר)								
2,683	1,154	210	1,060	(136)	3	225	167	1,529
331	143	-	-	-	-	-	188	188
(57)	(57)	-	-	-	-	-	-	-
3	3	-	-	-	-	-	-	-
2,960	1,243	210	1,060	(136)	3	225	355	1,717

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

חברה לנכסים ולבנין בע"מ

תמצית דוח על תזרימי המזומנים ביניים מאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2015	2015	2016	2015	2016	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
331	69	90	276	363	רווח נקי
					<u>התאמות:</u>
258	111	86	201	227	חלק החברה בהפסדים נטו, של חברות מוחזקות
18	12	2	16	5	דיבידנדים שהתקבלו מחברות כלולות
7	2	2	5	5	פחת והפחתות
210	82	65	179	113	הוצאות מסים על ההכנסה
(29)	(7)	(12)	(27)	(57)	מס הכנסה ששולם במזומן
(394)	(231)	(159)	(399)	(346)	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
119	74	50	129	58	הוצאות מימון, נטו
-	(4)	-	(4)	(6)	גידול בלקוחות
(4)	8	3	6	-	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
72	15	56	47	124	קיטון במלאי בניינים למכירה, נטו
(14)	(1)	5	(9)	(3)	שינוי במלאי קרקעות למגורים
(3)	(11)	(2)	(4)	(2)	קיטון בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
37	39	(3)	15	(17)	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
608	158	183	431	464	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

חברה לנכסים ולבנין בע"מ

תמצית דוח על תזרימי המזומנים ביניים מאוחד (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2015	2015	2016	2015	2016
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
-	(5)	-	(5)	(2)
(10)	2	(93)	1	(186)
505	33	13	364	273
(358)	(93)	(177)	(266)	(354)
1	-	-	1	-
85	77	7	79	64
(3)	-	-	(3)	(8)
(63)	(24)	(16)	(15)	33
35	6	4	29	21
192	(4)	(262)	185	(159)
-	-	-	-	(100)
3	1	-	2	-
(57)	-	-	(57)	(76)
976	-	399	468	907
(826)	-	-	(230)	(229)
(210)	(59)	(90)	(172)	(491)
357	-	-	260	-
(47)	(12)	3	(43)	(45)
(487)	(97)	(98)	(312)	(310)
(291)	(167)	214	(84)	(344)
509	(13)	135	532	(39)
370	915	705	370	879
879	902	840	902	840
77	8	-	14	34
2	-	-	-	-
74	-	-	30	-

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

הפקדת פקדונות, הלוואות ויתרות חובה
לזמן ארוך
תמורה מממוש (השקעה) בחברות מוחזקות
תמורה מממוש בטוחות סחירות, נטו
רכישה והקמה של נדל"ן להשקעה ורכוש
קבוע
פרעון פקדונות, הלוואות ויתרות חובה לזמן
ארוך
תמורה מממוש נדל"ן להשקעה, מקרקעין
ורכוש קבוע
מיסים ששולמו בגין מכירת נדל"ן להשקעה
ורכוש קבוע
פרעון (הפקדת) פקדונות והלוואות לזמן קצר, נטו
ריבית שהתקבלה
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות
השקעה) מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

דיבידנד ששולם
תקבול מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות
שאוחזו
הנפקת אגרות חוב
פרעון אגרות חוב
פרעון הלוואות מבנקים, מוסדות כספיים
ואחרים
קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים
קבלת (פרעון) אשראי מתאגידים בנקאיים
ואחרים לזמן קצר, נטו
ריבית ששולמה
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות
מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף

התקופה

נספח – פעולות שלא במזומן

רכישת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע באשראי
מכירות נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע באשראי
גידול במלאי קרקעות כנגד זכאים בגין
עסקאות קומבינציה

1. הישות המדווחת

חברה לנכסים ולבנין בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה רשומה בישראל. תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2016, כוללים את תמצית הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובהסדרים משותפים. החברה הינה חברה בת ישירה של חברת השקעות דיסקונט בע"מ מקבוצת אי די בי חברה לפתוח בע"מ. הקבוצה עוסקת בענף הנדל"ן - נדל"ן מניב ומגורים - בישראל ובחו"ל. כמו-כן פועלת החברה, באמצעות חברת מהדרין בע"מ, בתחום העיבוד, אריזה ושיווק של פרי הדר ותוצרת חקלאית אחרת. ניירות הערך של החברה ושל חלק מהחברות הבנות שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

2. בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 ("הדוחות השנתיים"). כמו-כן דוחות אלה נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך ("דוחות תקופתיים מיידיים"), התש"ל-1970.

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 24 בנובמבר 2016.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. שיקול הדעת של ההנהלה בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות הינם עקביים עם אלה ששימשו בדוחות הכספיים השנתיים.

3. עיקרי המדיניות החשבונאית

א. המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה הינה המדיניות שיושמה בדוחות השנתיים.

ב. תקנים חדשים ופרשנויות שטרם אומצו

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS15, הכנסה מחוזים עם לקוחות (להלן - "התקן")

בהמשך לאמור בגילוי בדבר תקנים חדשים ופרשנויות שטרם אומצו בביאור עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים השנתיים, החברה בוחנת את השלכות התקן על דוחותיה הכספיים, עם כוונה לאימוץ מוקדם בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016. כתוצאה מיישום התקן החדש, בכפוף להתקיימות תנאים מסוימים, ההכנסות ממכירת דירות יוכרו לאורך תקופת ההקמה, חלף הכרה בהכנסה במועד מסירת הדירות, כפי שנעשה עד היום.

4. שיעורי השינויים במדדים ובשערי חליפין:

מדד המחירים לצרכן "בגין"	מדד המחירים לצרכן "ידוע"	מדד תשומות הבניה	שער חליפין של דולר ארה"ב	שער חליפין של אירו	שער חליפין של לירה שטרלינג
%	%	%	%	%	%
-	-	1.3	(3.7)	(1.0)	(15.8)
(0.6)	(0.2)	0.6	0.9	(6.8)	(1.8)
-	0.4	0.6	(2.3)	(1.9)	(5.8)
(0.4)	0.3	0.4	4.1	4.4	0.4
(1.0)	(0.9)	0.9	0.3	(10.1)	(4.6)
106.34	106.45	108.8	3.758	4.2030	4.8717

לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016
 לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015
 לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016
 לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015
 לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015
 שער חליפין (בש"ח) ומדד (בנקודות) ליום 30 בספטמבר 2016

5. עונתיות

תמצית הדוחות הכספיים של הקבוצה לרבעון השלישי של 2016 ולתקופות ההשוואה כוללת את תוצאות הפעולות של חברה כלולה בתחום החקלאות הנתונות להשפעות עונתיות. הכנסות ממטעים והכנסות ממכירת פרי נכללות בחלקן הגדול ברבעון הראשון וברבעון הרביעי של השנה ואילו יתר חודשי השנה הינם עתירי הוצאות לעיבוד מטעים.

6. דיווח מגזרי

א. כללי

לקבוצה ארבעה מגזרים בני דיווח כמפורט בבאור 28 בדוחות השנתיים. מגזרים אלו כוללים מגוון מוצרים ושירותים אשר המידע לגביהם מנוהל בנפרד.

- ◆ נכסים מניבים בישראל.
- ◆ נכסים מניבים בארה"ב.
- ◆ בניה למגורים בישראל.
- ◆ חקלאות.

פעילויות אחרות מבוצעות באמצעות חברות כלולות והן כוללות נכסים מניבים במערב אירופה ובארה"ב, בניה למגורים ונדל"ן להשקעה בהודו, בניה למגורים בארה"ב, קרקע למגורים ברומניה ומלונאות ונופש בישראל. פעילויות אלו אינן מוכרות כמגזרים ברי דיווח מאחר ואינן מקיימות את הספים הכמותיים.

ביצועי המגזרים נמדדים בהתבסס על הרווח התפעולי של המגזרים.

ב. מידע אודות מגזרים בני דיווח (במיליוני ש"ח)

תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016 (בלתי מבוקר)

מאחד	התאמות	אחרים	חקלאות	בישראל	נכסים מניבים בארה"ב	נכסים מניבים בישראל	הכנסות המגזר רוח מגזרי
989	(248)	8	13	234	309	673	
603	(248)	8	13	10	219	601	

תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015 (בלתי מבוקר)

מאחד	התאמות	אחרים	חקלאות	בישראל	נכסים מניבים בארה"ב	נכסים מניבים בישראל	הכנסות המגזר רוח מגזרי
988	(171)	(29)	(1)	181	383	625	
651	(171)	(29)	(1)	10	274	568	

שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016 (בלתי מבוקר)

מאחד	התאמות	אחרים	חקלאות	בישראל	נכסים מניבים בארה"ב	נכסים מניבים בישראל	הכנסות המגזר רוח מגזרי
439	(85)	7	(8)	151	188	186	
229	(85)	7	(8)	3	149	163	

שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2015 (בלתי מבוקר)

מאחד	התאמות	אחרים	חקלאות	בישראל	נכסים מניבים בארה"ב	נכסים מניבים בישראל	הכנסות המגזר רוח מגזרי
438	(57)	(44)	(10)	111	260	178	
247	(57)	(44)	(10)	5	199	154	

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 (מבוקר)

מאחד	התאמות	אחרים	חקלאות	בישראל	נכסים מניבים בארה"ב	נכסים מניבים בישראל	הכנסות המגזר רוח מגזרי
1,170	(232)	(28)	2	216	444	768	
749	(232)	(28)	2	19	304	684	

6. דיווח מגזרי (המשך)

ג. התאמות בגין מגזרים בני דיווח של רווח והפסד (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2015	2015	2016	2015	2016
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
749	247	229	651	603
(70)	(16)	(17)	(52)	(52)
(19)	(6)	(7)	(15)	(17)
(380)	(132)	(132)	(318)	(323)
261	58	82	189	265
541	151	155	455	476

סך רווח מגזרי
סכומים שאינם מיוחסים:
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות מימון
הכנסות מימון
רווח לפני מסים על הכנסה

7. נדל"ן להשקעה

א. ב- 30 בספטמבר 2016 עודכן השווי ההוגן של בניין HSBC בניו-יורק לסך של 855 מיליון דולר ארה"ב, בהתאם להערכת שווי שהוכנה על-ידי מעריך שווי בלתי תלוי בארה"ב. הערכת השווי מצורפת לדוח זה. כתוצאה מעדכון הערכת השווי נבע לחברה רווח נקי בסך כ- 69 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של 2016.

כמו-כן ברבעון השלישי של 2016 עודכן השווי ההוגן של נכסים מניבים בהקמה ושל מספר קרקעות פנויות שבבעלות הקבוצה בישראל.

ב- 30 ביוני 2016 עדכנה הקבוצה את הערכות השווי לכלל הנכסים המניבים ונדל"ן בהקמה שלה בישראל וזאת במסגרת מדיניות הקבוצה לערוך לפחות פעם בשנה הערכות שווי לכלל הנדל"ן להשקעה של הקבוצה.

הערכות השווי בוצעו על-ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים. הערכות השווי נערכו בשיטת הוון תזרימי המזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים. שיעורי ההיוון ששימשו את מערכי השווי הינם בעיקר בטווח של 7.25%-9.0% לשנה והם נקבעו בהתחשב בסוג הנכס ויעודו, מיקום הנכס, גובה השכירות מול מחיר השוק וטיב השוכרים. בקביעת שוויים של מבני משרדים, מבנים המיועדים לתעשיות ההיי-טק ומבני מסחר (הממוקמים בעיקר באזורי המרכז ובפארקים לתעשיות עתירות ידע ובהם שוכרים באיכות גבוהה) נעשה שימוש בעיקר בשיעורי הוון של 7.25%-8.50% ואילו מבני מלאכה, אחסנה ותעשייה (הממוקמים ברובם באזורי הפריפריה) הוערכו בעיקרם על בסיס שיעורי הוון של 8.0%-9.0%.

בחינת התשואות המגולמות בעסקאות נדל"ן בדומה לנדל"ן של הקבוצה שנערכו במשק וכן יציבות התפוסה הגבוהה בנכסים אלה הביאו את מערכי השווי החיצוני להוריד את שיעורי ההיוון בעיקר בשיעור של עד 0.10%-0.25% לעומת שיעורי ההיוון בשערוך הקודם של כלל נכסי הקבוצה בישראל שנערך ביוני 2015.

כתוצאה מעדכון השווי ההוגן כאמור רשמה החברה הכנסות מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בתשעת החודשים הראשונים של 2016 בסך כ- 346 מיליון ש"ח לעומת כ- 399 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ובסך של כ- 159 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של 2016 לעומת כ- 231 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

ב. ראה ביאור 13(2) בקשר לרכישת נכס בחולון ברבעון השני של 2016.

ג. בספטמבר 2016 התקשרה גב-ים בהסכם למכירת מלוא זכויותיה בשני מתחמים בשטח כולל של כ-11.5 דונם באזור התעשייה עטרות בירושלים, עליהם מוקמים מבני תעשייה בשטח כולל של כ-3,900 מ"ר, המושכרים לצדדים שלישיים, כנגד תמורה כוללת בסך של כ-18 מיליון ש"ח. בגין המכירה רשמה החברה רווח נקי (לאחר מס) בסך של כמיליון ש"ח. החזקה בגין הנכס נמסרה לידי הרוכש לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

8. חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. צירוף דוחות כספיים

החברה מצרפת לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה את תמצית הדוחות הכספיים ביניים של חברה בשליטה משותפת מהותית המטופלת לפי שיטת השווי המאזני - IDB Group U.S.A. - IDBG Investments Inc. ("IDBG").

ב. להלן תמצית נתונים לגבי חברות כלולות מהותיות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (במיליוני ש"ח):

31 בדצמבר 2015	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2016	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
PBEL Real Estate Ltd. נדל"ן ומגורים מאוריציוס הודו 45 45	PBEL Real Estate Ltd. נדל"ן ומגורים מאוריציוס הודו 45 45	PBEL Real Estate Ltd. נדל"ן ומגורים מאוריציוס הודו 45 45	שם החברה תחום הפעילות מדינת התאגדות מקום עיקרי של הפעילות העסקית שיעור בעלות בהון (%) שיעור בעלות בהצבעה (%)
512 68 580	507 68 575	347 64 411	סה"כ נכסים שוטפים סה"כ נכסים לא שוטפים סה"כ נכסים
187 927 1,114	179 912 1,091	59 906 965	סה"כ התחייבויות שוטפות סה"כ התחייבויות לא שוטפות (1) סה"כ התחייבויות
914	902	893	(1) כולל הלוואות בעלים בסך

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
-	-	40	-	40	הכנסות
2	(1)	-	5	14	רווח (הפסד) לתקופה מפעילות מופסקת לאחר מס (*)
(63)	(16)	(13)	(46)	(53)	הפסד לתקופה מפעילות נמשכת (2)
(11)	(11)	3	(11)	(1)	רווח (הפסד) כולל אחר
(72)	(28)	(10)	(52)	(40)	סך הפסד כולל (2)
66	16	17	51	90	(2) כולל הוצאות ריבית בגין הלוואות בעלים בסך

(*) בינואר 2016 חתמה PBEL על עסקה למכירת זכויותיה בפרויקט מגורים בעיר היידראבאד בהודו (ראה סעיף ו). כתוצאה מכך הציגה PBEL את הפעילות האמורה כפעילות מופסקת.

8. חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ג. להלן תמצית נתוני עסקאות משותפות מהותיות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (במיליוני ש"ח):

31 בדצמבר 2015	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2016	שם החברה
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	תחום הפעילות
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מדינת התאגדות
IDBG	IDBG	IDBG	מקום עיקרי של הפעילות העסקית
נדל"ן ומגורים	נדל"ן ומגורים	נדל"ן ומגורים	שיעור בעלות בהון (%)
ארה"ב	ארה"ב	ארה"ב	שיעור בעלות בהצבעה (%)
50	50	50	מזומנים ושווי מזומנים
50	50	50	סה"כ נכסים שוטפים
24	42	25	סה"כ נכסים לא שוטפים
36	51	32	התחייבויות פיננסיות שוטפות (*)
1,250	1,240	1,305	סה"כ התחייבויות שוטפות
230	-	222	סה"כ התחייבויות פיננסיות לא שוטפות (1) (*)
259	24	276	סה"כ התחייבויות לא שוטפות (1)
1,027	1,504	1,506	(1) כולל הלוואות בעלים בסך
1,027	1,504	1,506	(*) למעט ספקים, זכאים והפרשות.
984	1,232	1,506	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016	הכנסות הוצאות ריבית (2)
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	הפסד לתקופה מפעילות נמשכת (2)
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	סך הפסד כולל (2)
92	32	7	85	21	סך הפסד כולל לבעלים של העסקה המשותפת (2)
441	112	155	325	381	(2) כולל הוצאות ריבית בגין הלוואות בעלים בסך
(545)	(201)	(153)	(421)	(461)	
(545)	(201)	(153)	(421)	(461)	
(505)	(190)	(154)	(390)	(450)	
387	97	151	282	401	

8. חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ג. להלן תמצית נתוני עסקאות משותפות מהותיות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (במיליוני ש"ח) (המשך):

31 בדצמבר 2015	30 בספטמבר 2015	30 בספטמבר 2016	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
מהדרין	מהדרין	מהדרין	שם החברה
חקלאות	חקלאות	חקלאות	תחום הפעילות
ישראל	ישראל	ישראל	מדינת התאגדות
ישראל	ישראל	ישראל	מקום עיקרי של הפעילות העסקית
45.41	45.41	45.41	שיעור בעלות בהון (%)
45.41	45.41	45.41	שיעור בעלות בהצבעה (%)
96	27	151	מזומנים ושווי מזומנים
(**) 513	(**) 315	451	סה"כ נכסים שוטפים
(**) 728	(**) 721	728	סה"כ נכסים לא שוטפים
393	267	309	התחייבויות פיננסיות שוטפות (*)
622	405	529	סה"כ התחייבויות שוטפות
			סה"כ התחייבויות פיננסיות
118	141	124	לא שוטפות (*)
(**) 182	201	187	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
1,214	107	151	הכנסות
(**) 41	11	11	פחת והפחתות
7	1	3	הכנסות ריבית
19	5	5	הוצאות ריבית
			הוצאות (הכנסות) מיסים על
(**) 12	(9)	(8)	ההכנסה
			רווח (הפסד) לתקופה מפעילות
(**) 4	(**) (23)	(18)	נמשכת
1	(**) (22)	(19)	סך רווח (הפסד) כולל
			חלק החברה ברווח (הפסד) כולל
1	(10)	(8)	לתקופה מפעילות נמשכת

(*) למעט ספקים, זכאים והפרשות.

(**) יישום למפרע של תיקונים ל- IAS 16, רכוש קבוע ו- IAS 41, חקלאות. ההשפעה על העודפים של מהדרין ליום 31 בדצמבר 2015 הסתכמה לסך של כ- 2 מיליון ש"ח (ליום 30 בספטמבר 2015 כ- 1 מיליון ש"ח).

ד. הערכת השווי של פרויקט הטיבולי בלאס-וגאס עודכנה ליום 30 ביוני 2016 לסך של 295 מיליון דולר. כתוצאה מכך רשמה החברה הפחתה של כ- 21 מיליון ש"ח ברבעון השני של 2016, אשר נכללה בסעיף חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות בדוח רווח והפסד. ההפחתה נובעת בעיקרה מדחייה במועד הפתיחה החזוי של שלב ג' בפרויקט (Triad C) וכן מירידה בהנחות לגבי קצב ההשכרות והגידול הצפוי בדמי השכירות בגינו.

ה. במרס 2016 רכשה IDBG 14.875% נוספים מהזכויות ב-GW וב-QT תמורת סכום כולל של 100 אלף \$.

8. חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

1. לחברה בת בבעלות מלאה של IDBG הלוואה בנקאית בסך של 59 מיליון דולר, העומדת לפירעון ביום 31 בדצמבר 2016 וגירעון בהון החוזר בסכום דומה. IDBG מנהלת מגעים מתקדמים עם מספר גופים פיננסיים לקבלת מימון, אשר ישמש בין השאר לפירעון ההלוואה האמורה או למיחזור. החברה ו-IDBG בדעה כי יעלה בידן להשיג את המימון הנדרש כאמור, בזמן הקרוב, באופן אשר יאפשר הן את פירעון ההלוואה האמורה או את מיחזור והן את מימון פעילותה השוטפת של IDBG, אולם השגת המימון אינה בשליטתה הבלעדית של IDBG ומותנית בחתימת הסכמים מחייבים עם הגופים הממנים עמם מנהלת IDBG מגעים כאמור לעיל.

יצוין כי מבלי לסייג מסקנתם, מפנים רואי החשבון המבקרים של IDBG תשומת לב לעניין זה בדוח הסקירה שלהם לדוחותיה הכספיים של IDBG ליום 30 בספטמבר 2016.

2. חברה כלולה של החברה בהודו ("החברה הכלולה") המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 45% ומחזיקה בין היתר כ- 96% מהזכויות בפרויקט מגורים בעיר היידראבאד (Hyderabad) ("הפרויקט"), חתמה ביום 8 בינואר 2016 על עסקה עם השותף המקומי בפרויקט למכירת זכויותיה בפרויקט בתמורה (100%) לסך של 34 מיליון דולר.

בהתאם לזכויות הבנייה בפרויקט ניתן לבנות בו כ- 2,750 יחידות דיור ב- 14 בניינים על פני שטח כולל של כ- 102 דונם. נכון למועד העסקה הושלמה בנייתם של 4 בניינים (אוכלסו כמעט במלואם) ו- 4 בניינים נמצאים בשלבי פיתוח שונים ("השלב הראשון").

חלק החברה בתזרים המזומנים אשר יבצע כתוצאה ממכירת כלל הפרויקט, לאחר העלויות הכרוכות בביצוע עסקת המכירה ולאחר מסים על ההכנסה, הינו כ- 14 מיליון דולר (כ- 53 מיליון ש"ח). במועד חתימת ההסכם השלימה החברה הכלולה את המכירה של השלב הראשון בתמורה (100%) לסך של 15 מיליון דולר. תזרים המזומנים נטו הצפוי לנבוע לחברה בגין חלקה בהשלמת המכירה של השלב הראשון הינו בסך של כ- 6 מיליון דולר (כ- 23 מיליון ש"ח).

מכירת הקרקעות הנותרות בתמורה (100%) לסך של 19 מיליון דולר תושלם ב- 6 מועדים (מדי 6 חודשים החל מתום שנה ממועד ההשלמה של השלב הראשון, ולא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2018 - "השלב השני"). יובהר כי הקרקעות תימכרנה במצבן והחברה לא תפתח אותן בתקופה זו.

כתוצאה מהעסקה צפויה החברה לרשום רווח נקי בסך כ- 5 מיליון דולר, מזה כ- 4 מיליון דולר (כ- 14 מיליון ש"ח) בגין השלב הראשון, אשר נרשם ברבעון הראשון של 2016. יתרת הרווח תירשם באופן יחסי עם מסירת כל שלב נוסף של הקרקע.

ח. כמפורט בביאור 13(ו) (5) לדוחות השנתיים, בסוף שנת 2013 החזיקה החברה ב- 20% TPD, חברה רשומה באנגליה, המוחזקת בנוסף על ידי שותף אנגלי (60%) ועל ידי שותף נוסף (20%) ("TPD"). TPD מחזיקה בבתי מלון באנגליה, בעיקר בכ- 2,000 חדרים בשני בתי מלון המנוהלים על-ידי רשת הילטון בלונדון ובבירמינגהם ("בתי המלון").

במסגרת מימון מחדש שבוצע ב- TPD במרס 2014, דוללו ההחזקות של החברה ושל השותף הנוסף ב- TPD באופן חד צדדי על-ידי השותף האנגלי, ל- 6.39% כל אחד. החברה והשותף הנוסף חולקים בתוקף על עצם הדילול, על תחשיבי השותף האנגלי באשר לדילול החזקותיהם ב- TPD ועל סכום ההשקעה הנדרש על ידו. לפיכך החברה והשותף הנוסף הגישו ביום 14 באפריל 2014 לבית משפט בלונדון תביעה ("התביעה") כנגד השותף האנגלי, בה נדרש השותף האנגלי לרכוש מהחברה ומהשותף הנוסף את החזקותיהם ב- TPD על פי שווי השוק שלהן כפי שייקבע על ידי בית המשפט וכן סעדים נוספים הנהוגים בדין האנגלי. ביוני 2015 צורפו הדירקטורים של TPD כתבעים בתביעה.

ביום 3 במרס 2015 הגישו השותף האנגלי ו- TPD בקשה לקבלת צו מניעה נגד החברה והשותף הנוסף, על-פיו ימנעו החברה והשותף הנוסף מכל פעולה בקשר למכירת בתי המלון, וכן לקבלת פיצוי בסכום של למעלה מ- 100 אלף ליש"ט ("התביעה שכנגד"). החברה והשותף הנוסף דוחים את הטענות הכלולות בבקשה האמורה מכל הבחינות.

8. חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ביום 18 באוגוסט 2015 קיבלו החברה ונושאי משרה בה מכתב תביעה מאת השותף האנגלי של החברה ב-TPD ומאת TPD ("מכתב התביעה"). מכתב התביעה נשלח גם לשותף הנוסף ב-TPD ולנושאי המשרה בו. במכתב התביעה נתבעים נזקים שנגרמו כביכול ל-TPD ולשותף האנגלי בסכום שלא יפחת מ-88.5 מיליון לירות שטרלינג.

החברה סברה כי אין בסיס למכתב התביעה והיא דחתה את מכתב התביעה מכל הבחינות. בהמשך הגישו השותף האנגלי ו-TPD בקשה לתיקון התביעה שכנגד, בה הינם מבקשים צירוף נושאי משרה בחברה ובשותף הנוסף כנתבעים נוספים בתביעה שכנגד וכן תיקון טענותיהם בקשר עם נזקים נוספים שנגרמו להם כביכול. ביום 26 בפברואר 2016 דחה בית המשפט בלונדון את בקשת השותף האנגלי ו-TPD לתיקון כתב התביעה שכנגד (למעט לגבי שינויים ספורים לא מהותיים בחלק מהטענות) ובכלל זה דחה בית המשפט את בקשתם לצירוף נושאי משרה בחברה ונושאי משרה בשותף הנוסף כנתבעים בתביעה שכנגד.

הדיון בתביעה החל בבית המשפט בלונדון בסוף יוני 2016 והמשכו נקבע לינואר 2017.

ט. באוקטובר 2016 חתמה PBS, חברה כלולה (50%) באמצעותה מחזיקה החברה (בעקיפין) 25% מהזכויות בחטיבת קרקע המיועדת לבנייה למגורים בבוקרשט, רומניה, על הסכם מקדים למכירת 100% מהקרקע האמורה תמורת 18 מיליון אירו (חלק PBS 9 מיליון אירו, מתוכם חלק החברה 4.5 מיליון אירו) בעסקה בת שני שלבים. בשלב הראשון, אשר יושלם בסמוך לאחר קבלת היתר בנייה על קרקע, במשך תקופה של עד 18 חודשים מחתימת ההסכם הנ"ל, יימסר כשליש משטח הקרקע תמורת 10 מיליון אירו (חלק החברה 2.5 מיליון אירו). בשלב השני, אשר יושלם עד 4 חודשים לאחר השלמת השלב הראשון, תימסר יתרת הקרקע תמורת 8 מיליון אירו נוספים (חלק החברה 2 מיליון אירו). השלמת המכירה במלואה תניב לחברה תזרים מזומנים בסך כ-4 מיליון אירו ורווח בסכום לא מהותי. בשלב זה אין וודאות כי היתר הבנייה יתקבל וכי העסקה תושלם.

9. התחייבויות לזמן ארוך

א. באפריל 2016 הנפיקה גב-ים אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ו') בסך של כ-359 מיליון ש"ח ערך נקוב, במחיר המשקף תשואה בשיעור 1.86% לשנה בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-514 מיליון ש"ח.

ב. ביום 11 באוגוסט 2016 גייסה מת"ם כ-400 מיליון ש"ח במסגרת הנפקת אג"ח פרטית למוסדיים במח"מ 6.6 שנים ובריבית שקלית שנתית בשיעור 3.1%. אגרות החוב נרשמו למסחר במערכת רצף מוסדיים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

אגרות החוב כוללות אמות מידה פיננסיות בנוגע להון העצמי של מת"ם, יחס בין ההון העצמי לסך הנכסים ויחס שבין החוב הפיננסי נטו לבין ה-NOI של מת"ם. מת"ם עומדת באמות המידה הפיננסיות נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי.

ג. ביום 5 באוקטובר 2016 הנפיקה החברה לציבור, על-פי דוח הצעת מדף מיום 28 בספטמבר 2016, 102,395 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח') ו-500,809 אלפי ש"ח אגרות חוב (סדרה ט'). אגרות החוב הונפקו תמורת ערך הנקוב ותמורת ההנפקה הכוללת ברוטו הסתכמה בכ-603 מיליון ש"ח.

אגרות החוב (סדרה ח') צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית של 2.85% לשנה. קרן אגרות החוב (סדרה ח') עומדת לפרעון בשיעור של 16% בכל אחת מהשנים 2018 ו-2019, בשיעור של 2% בכל אחת מהשנים 2020-2025 ובשיעור של 14% בכל אחת מהשנים 2026-2029.

אגרות החוב (סדרה ט') אינן צמודות ונושאות ריבית של 3.95% לשנה. קרן אגרות החוב (סדרה ט') עומדת לפרעון בשיעור של 16% בכל אחת מהשנים 2018 ו-2019, בשיעור של 2% בכל אחת מהשנים 2020-2025 ובשיעור של 14% בכל אחת מהשנים 2026-2029.

אגרות החוב (סדרה ח' ו-ט') אינן מובטחות בשעבודים, אך החברה התחייבה לא ליצור שעבוד צף (שוטף) על כלל נכסיה אלא אם תיצור בטוחה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרות ח' ו-ט'), כמפורט בשטר הנאמנות.

9. התחייבויות לזמן ארוך (המשך)

אמות מידה פיננסיות

בקשר עם אגרות החוב (סדרה ח' ו-ט') התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

- הון המיוחס לבעלים של החברה לא יפחת מ- 900 מיליון ש"ח.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו לסך נכסיה במאוחד נטו לא יעלה על 75%.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-EBIDTA השנתית של החברה במאוחד לא יעלה על 17.

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מדי רבעון קלנדרי, על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה. החברה עומדת, למיטב ידיעתה, באמות המידה הפיננסיות הנ"ל למועד פרסום דוח זה.

מגבלות נוספות

- החברה התחייבה לא לבצע חלוקה אם כתוצאה ממנה יעלה יחס החוב הפיננסי נטו לסך נכסיה במאוחד נטו על 70% או אם ההון המיוחס לבעלים של החברה יפחת מ- 1.1 מיליארד ש"ח.
- אם דירוג האשראי של החברה יפחת בשתי דרגות יעלה שיעור הריבית בגין אגרות החוב הנ"ל ב- 0.5%. על כל ירידה בדירוג בדרגה נוספת יעלה שיעור הריבית ב- 0.25% נוספים, אך לא יותר מ- 1% במצטבר.

עילות להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי

בנוסף לעילות פירעון מיידי סטנדרטיות (לרבות, בין היתר, אירועי חדלות פירעון ופעולות הוצל"פ שונות כנגד החברה, הרעה מהותית בעסקי החברה וחשש ממשי לאי פירעון, מחיקה ממסחר, מיזוג בכפוף לחריגים, שינוי תחום פעילות החברה ועוד), יועמדו אגרות החוב לפרעון מיידי במקרים הבאים:

- אי עמידה באמות המידה הפיננסיות לעיל בשני רבעונים רצופים.
- CROSSDEFAULT – אם סדרה אחרת של אגרות חוב של החברה או הלוואה בנקאית, בהיקף של למעלה מ- 300 מיליון ש"ח, יועמדו לפרעון מיידי.
- הורדת דירוג האשראי של החברה מתחת ל- Baa3 או הפסקת דירוג אגרות החוב בידי חברה מדרגת.
- שינוי שליטה – אם הועברה השליטה בחברה מידיה של חברת השקעות דיסקונט בע"מ והעברת השליטה גרמה לירידה בדירוג של אגרות החוב האמורות מתחת לדירוגן ערב העברת השליטה כאמור.

ד. **אמות מידה פיננסיות**

בקשר עם אגרות החוב (סדרה ו' ו-ז') שהונפקו על-ידי החברה בדצמבר 2012, התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

- הון המיוחס לבעלים של החברה לא יפחת מ- 700 מיליון ש"ח.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו לסך נכסיה במאוחד נטו לא יעלה על 75%.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-EBIDTA השנתית של החברה במאוחד לא יעלה על 17.

אמות המידה הפיננסיות נבחנות מדי רבעון קלנדרי, על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים של החברה. החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל ליום 30 בספטמבר 2016.

להלן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 30 בספטמבר 2016:

- הון מיוחס לבעלים של החברה - 1,749 מיליון ש"ח.
- יחס חוב פיננסי נטו לסך הנכסים נטו - 59.9%.
- יחס חוב פיננסי נטו ל-EBIDTA שנתית - 14.

9. התחייבויות לזמן ארוך (המשך)

ה. כאמור בביאור 20 (3) (2) לדוחות השנתיים, החברה כוללת בדוחותיה הכספיים הפרשה בגין סכומים המגיעים ל-Rock Real כשיעור מסוים מרווחי החברה מבניין HSBC. הפרשה זו כוללת התחשבות במלוא הרווחים מהבניין מאז רכישתו, לרבות רווחים שנצברו לאחר פקיעת ההסכם עם Rock Real בדצמבר 2012. החברה החלה לבצע, באמצעות יועציה המשפטית, בחינה מחודשת של חבותה כלפי Rock Real לנוכח פקיעת ההסכם בדצמבר 2012, באופן שעשוי להקטין משמעותית את חבות החברה. בשלב זה אין ודאות בדבר השלכות הבדיקה על הקטנת החבות האמורה.

10. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, השקעות אחרות לזמן קצר, פיקדונות, הלוואות וחייבים לזמן ארוך, משיכת יתר מתאגידים בנקאיים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים וזכאים אחרים, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן של יתר הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2015 (מבוקר)		ליום 30 בספטמבר 2015 (בלתי מבוקר)		ליום 30 בספטמבר 2016 (בלתי מבוקר)		במיליוני ש"ח התחייבויות:
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	
						אגרות חוב שאין ניתנות להמרה במניות (כולל חלויות שוטפות) הלוואות מבנקים ואחרים
(7,276)	(6,693)	(7,378)	(6,886)	(7,982)	(7,380)	
(3,068)	(3,040)	(3,022)	(2,987)	(2,527)	(2,492)	
(10,344)	(9,733)	(10,400)	(9,873)	(10,509)	(9,872)	

ב. היררכיית שווי הוגן של מכשירים הנמדדים בשווי הוגן

להלן ניתוח של המכשירים הפיננסיים של הקבוצה הנמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בשיטת הערכה בהתאם לרמות השווי ההוגן בהיררכיה.

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.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

1. השווי ההוגן של ההשקעה בבטוחות סחירות בסך של כ- 855 מיליון ש"ח (ספטמבר 2015 כ- 1,269 מיליון ש"ח, דצמבר 2015 כ- 1,133 מיליון ש"ח) נמדד לפי מחירים מצוטטים בשוק פעיל ולכן מסווג לרמה 1.

2. השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים אחרים כגון הלוואות והשקעות לזמן ארוך בסך של כ- 102 מיליון ש"ח (ספטמבר 2015 כ- 105 מיליון ש"ח, דצמבר 2015 כ- 104 מיליון ש"ח) נקבע תוך שימוש בנתונים שאינם מבוססים על נתונים נצפים (שיעור היוון ל- 30 בספטמבר 2016 ו- 2015 של 10%) ולכן מסווגים לרמה 3.

תנועה במהלך הרבעון השלישי של 2016 במכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד המסווגים ברמה 3:

10. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. היררכיית שווי הוגן של מכשירים הנמדדים בשווי הוגן (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		יתרה לתחילת תקופה שיערוך שווי הוגן
2015	2015	2016	2015	2016	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
98	102	111	98	104	
6	3	(9)	7	(2)	
104	105	102	105	102	

ניתוח רגישות של השווי ההוגן לגבי מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3:

ביחס למדידת שווי הוגן ברמה 3, ירידה (גידול) של 5%, בשיעור היוון היה מגדיל (מקטין) את הרווח הנקי ואת ההון של החברה בכ- 1 מיליון ש"ח.

11. תשקיף מדף

ב- 30 במאי 2016 פרסמה החברה תשקיף מדף.

12. דיבידנד

ב- 22 בפברואר 2016 החליט דירקטוריון החברה על תשלום דיבידנד בסך 100 מיליון ש"ח (כ- 15.88 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 15 במרס 2016.

13. צדדים קשורים ובעלי עניין

1. תגמול נושאי משרה

א. ביום 25 בפברואר 2016 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול ביום 27 בינואר 2016 והדירקטוריון של החברה ביום 9 בפברואר 2016, הענקת מענק פרישה ליו"ר הדירקטוריון לשעבר של החברה, אשר סיים כהונה כיו"ר הדירקטוריון ביום 14 בדצמבר 2015, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, בסכום של 324,654 ש"ח.

ב. ביום 7 באפריל 2016 אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול ביום 29 בפברואר 2016 ואישור הדירקטוריון ביום 2 במרס 2016, תשלום גמול שנתי בעד כהונה כדירקטור של החברה וגמול השתתפות בעד השתתפות בישיבות הדירקטוריון של החברה וועדותיו בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), לתקופה של שלוש שנים שתחילתה ביום 14 בדצמבר 2015, לכל דירקטור של החברה המכהן ו/או שיכהן מעת לעת בתקופה האמורה, לרבות דירקטור המכהן ו/או שיכהן מעת לעת בתקופה האמורה שהוא בעל שליטה בחברה ו/או קרובו או שלבעל השליטה יש עניין אישי במתן הגמול לו. גמול הדירקטורים שישולם לכל דירקטור כאמור יהיה בסכומים הקבועים לפי תקנות הגמול, כפי שיהיו מעת לעת, ועל-פי הדרגה בה תסווג החברה בהתאם להונה העצמי בשנה הקודמת לשנה בגינה משולם הגמול. לבקשתו של דירקטור המועסק או שיועסק בשכר על-ידי בעל שליטה בחברה או על-ידי חברה בשליטתו (שאינה החברה או חברה בשליטת החברה), גמול דירקטורים בגין אותו דירקטור ישולם למעסיקו כאמור. החברה לא תשלם גמול דירקטורים לדירקטורים שיועסקו בשכר (שאינו גמול דירקטורים או הוצאות במילוי תפקידם כדירקטור) בחברה או בחברה בשליטתה או שיהיו זכאים לתגמול נפרד (שאינו גמול דירקטורים או הוצאות במילוי תפקידם כדירקטורים) מהחברה או מחברה בשליטתה בעד מילוי תפקיד בה, כל עוד יועסקו בשכר או יהיו זכאים לתגמול נפרד כאמור.

ג. ביום 7 באפריל 2016 אישרה מחדש אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול ביום 29 בפברואר 2016 ואישור הדירקטוריון ביום 2 במרס 2016, מתן כתבי שיפוי לנושאי משרה בחברה שהינם מקרב בעלי השליטה בחברה ו/או קרוביהם וכן לנושאי משרה בחברה שבעלי השליטה בחברה עשויים להיחשב בעלי עניין אישי במתן כתבי שיפוי להם.

13. צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

1. תגמול נושאי משרה (המשך)

ד. ביום 29 בפברואר 2016 קצבה ועדת הביקורת של החברה את התקופה שעל אירועים במהלכה יחולו כתבי שיפוי שניתנו ויינתנו מעת לעת לנושאי משרה שבעלי השליטה בחברה עשויים להיחשב בעלי עניין אישי במתן כתבי שיפוי להם, וקבעה שאותה תקופה תסתיים ביום 31 בדצמבר 2024 וציינה כי פרק זמן זה ראוי וסביר בנסיבות העניין.

ה. ביום 7 באפריל 2016 אישרה אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול ביום 29 בפברואר 2016 ואישור הדירקטוריון ביום 2 במרס 2016, התקשרויות של החברה בפוליסות לביטוח אחריות נושאי משרה, לרבות נושאי משרה שהם או קרוביהם בעלי שליטה בחברה. ההתקשרויות תהיה בפוליסות ביטוח בסיסיות משותפות לחברה, לחברת גב ים לקרקעות בע"מ ("גב ים"), ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ ("ישפרו") ותאגידים פרטיים המוחזקים במישרין או בעקיפין על-ידי מי מהם (יחד – "חטיבת החברה"), בין לבדן ובין ביחד עם פוליסות ביטוח קבוצתיות יחד עם חברות אחרות מקבוצת חברת השקעות דיסקונט בע"מ, בעלת השליטה בחברה, ו/או בפוליסות ביטוח אחרות, למספר תקופות ביטוח שלא יעלו במצטבר על 3 שנים מתום תקופת הפוליסות הקיימות של החברה (אשר הסתיימו ביום 31 במרס 2016). גבול אחריות המבטח במסגרת הפוליסה הבסיסית לא יעלה על 50 מיליון דולר ארה"ב, לתביעה ובמצטבר לתקופת ביטוח. גבול אחריות המבטח במסגרת הפוליסה הקבוצתית לא יעלה על 90 מיליון דולר ארה"ב, לתביעה ובמצטבר לתקופת ביטוח. סך כל דמי הביטוח השנתיים שישולמו על-ידי חטיבת החברה בעד שנת ביטוח כלשהי, עבור ביטוח אחריות נושאי משרה כאמור לעיל, לא יעלה על 250,000 דולר ארה"ב. חלקה של החברה בדמי הביטוח הנ"ל לא יעלה על סך של 125,000 דולר ארה"ב. האישור כולל אפשרות לרכוש רובד ביטוחי נוסף להשלמת סכום גבול האחריות על-פי הפוליסה הקבוצתית. כן האישור המבוקש כולל אפשרות במקרה של אי חידוש או ביטול פוליסה קיימת לרכוש כיסוי ביטוחי לתקופה של עד 7 שנים לאחר מועד תום הפוליסה שהסתיימה ביחס לתביעות שתוגשנה לאחר אותו מועד בגין מעשים שנעשו קודם לתום אותה פוליסה ובדמי ביטוח שלא יעלו על סך של 300% מדמי הביטוח שהשתלמו בגין הפוליסה שהסתיימה, והכל במגבלות ובתנאים הכלליים שנקבעו להתקשרויות כאמור בשינויים המחויבים. פוליסות הביטוח כאמור יכול שתוצאנה על-ידי או בהשתתפות כלל חברה לביטוח בע"מ, חברה מקבוצת בעלת השליטה בעקיפין בחברה.

2. עסקאות אחרות

ביום 26 במאי 2016 חתמה גב ים על הסכם לרכישת קרקע בשטח של כ- 31 דונם הממוקמת באזור התעשייה של חולון, מכור תעשיות בע"מ (חברה בבעלות מלאה של חברת השקעות דיסקונט בע"מ, בעלת השליטה בחברה) בתמורה ל- 92 מיליון ש"ח. הממכר כולל מספר מבנים, בשטח של כ- 20 אלף מ"ר עילי, המושכרים במלואם. כמו-כן כולל הממכר זכויות בנייה מאושרות להקמה של כ- 30 אלף מ"ר נוספים. העסקה אושרה על-ידי האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של גב-ים ביום 4 ביולי 2016. העסקה הושלמה ביולי 2016.

14. מסים על ההכנסה

א. ביום 4 בינואר 2016 אישרה הכנסת את החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (תיקון מס. 216), התשע"ו-2016. במסגרת החקיקה הוקטן שיעור מס החברות מ- 26.5% ל- 25% מיום 1 בינואר 2016 ואילך.

כתוצאה מהתיקון הנ"ל חושבו יתרות המסים הנדחים ליום 31 במרס 2016 בהתאם לשיעורי המס החדשים כפי שנקבע בתיקון הנ"ל. השפעת השינוי על הדוחות הכספיים לרבעון הראשון של 2016 התבטאה בהקטנת הוצאות מסים נדחים בסך של כ- 51 מיליון ש"ח, מזה המיוחס לבעלים של החברה (לרבות חלק החברה בתוצאות חברה כלולה וחברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני) סך של כ- 35 מיליון ש"ח.

ב. החברה בוחנת את השלכות החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד (2013) ("חוק הריכוזיות") על החזקותיה בתאגידים המדווחים שבשליטתה, במטרה לשמר את השליטה בהם. להערכת החברה השליטה בחברות האמורות תישמר בידיה. החברה לא יצרה התחייבות למסים נדחים למקרה בו תאלץ לממש החזקות כאמור היות ולהערכתה לא תידרש לשלם מסים בגין רווחים מממוש כאמור.