

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ



אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ

וחברות בת שלה

**תמצית דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2016
(בלתי מבוקרים)**

תוכן עניינים

פרק א' - עדכון פרק "תיאור עסקי התאגיד" לשנת 2015

**פרק ב' - דוח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שהסתיימה
ביום 30 ביוני 2016**

פרק ג' - דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2016

פרק ד' - נתונים כספיים המיוחסים לחברה עצמה

פרק ה' - דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ

תל אביב, 18 באוגוסט 2016



הדירקטוריון

אקירוב אלפרד - יו"ר

רוזנצוויג יהושע

דביר יוכבד

בר-און רוני

גרנות דוד

קרביץ אורנית

רף איתן



עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2015 אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ (להלן - "החברה" או "הקבוצה")

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר ארעו בעסקי החברה מאז פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2015 (להלן: "הדוח התקופתי"), בכל ענין שיש לתארו בדוח התקופתי. העדכון נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי.

ביום 28 במרס 2016 פורסם הדוח התקופתי של החברה. החל ממועד זה ועד מועד פרסום דוח זה חלו עדכונים או שינויים מהותיים בתיאור עסקי התאגיד כלהלן:

עדכון לחלק הראשון- תיאור עסקי התאגיד

עדכון לסעיף 3 - השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

(א) בהמשך לאישור תכנית לרכישה עצמית של מניות החברה, החברה ביצעה החל מהדוח התקופתי ועד יום 30.6.2016 רכישות עצמיות של כ- 113 אלפי ע.נ. מניות בתמורה לסך כולל של כ- 8,674 אלפי ש"ח ובתקופה שלאחר תאריך המאזן 50 אלפי ע.נ. מניות בתמורה לסך כולל של כ- 3,928 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו את דיווחי החברה בעניין.

(ב) ביום 18.8.2016 דירקטוריון החברה אישר, והתקבל אישור הבורסה לניירות ערך, לפרסום דוח הצעת מדף ותכנית להצעת ניירות ערך תוך כדי המסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ בהתאם למנגנון ה-ATM (על פי תשקיף מדף של החברה מיום 27.5.2015), לפיה הכמות הכוללת המרבית של ניירות הערך שיוצעו במסגרת התכנית תהא עד 26,924,529 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, אשר רשומות למסחר בבורסה ומוחזקות על ידי אלרוב וונצ'רס בע"מ חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה, והכל כמפורט בדוח כפי שמפורסם לציבור בסמוך לפרסום דוח זה.

עדכון לסעיף 13.4 - עמידה באמות מידה פיננסיות בהתאם לתוספת מס' 1 ותוספת מס' 2 (נכון לתקופת הדוח, היינו רבעון 2 לשנת 2016):

בהתאם לקבוע בסעיף 5.א.5 לתוספות מס' 1 ו-2 לשטר הנאמנות של החברה ביחס לאגרות החוב סדרה ב' ו-ג' של החברה (בהתאמה), החברה מאשרת בזאת כי -- נכון לתקופת הדוח (רבעון 2 לשנת 2016) -- היא עומדת בדרישות סעיפים 7.1.22 (יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו), 7.1.23 ו-7.1.30 (שעבוד שלילי) לתוספות מס' 1 ו-2. לפרטים נוספים בדבר הסעיפים האמורים, ראו תוספות מס' 1 ו-2, כפי שפורסמו במסגרת דוחות הצעת מדף מימים 30 ביולי 2012 ו-1 ביוני 2014, בהתאמה.

עדכון לסעיף 14.2.2 - פירוט טבלאי בדבר הסכמי הלוואה מהותיים

ביום 14 ביוני 2016, דיווחה החברה כי בהמשך לפירוט בסעיף 14.2.2 לפרק א' בדוח התקופתי בדבר הסכם הלוואה מהותי על סך של כ-155 מיליון ליש"ט, נחתם בין החברה לבין התאגידים הפיננסיים הסכם להארכת הסכם הלוואה האמור למשך כשנה נוספת, בריבית (נכון למועד הדיווח) של כ-2.57% (ביתר התנאים לא חלו שינויים). לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 14.6.2016 המובא בזאת על דרך ההפניה.

עדכון לסעיף 14.3.1 - פירוט טבלאי בדבר אגרות החוב שבמחזור שהנפיקה החברה

- א. ביום 21 ביוני 2016 פרסמה החברה דיווחים מיידיים בדבר הדוח השנתי של הנאמן לאגרות החוב (סדרה א'), לאגרות החוב (סדרה ב') ולאגרות החוב (סדרה ג'). לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 21.6.2016.
- ב. ביום 19 ביולי 2016 אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה את כהונתו של הנאמן כנאמן למחזיקי אגרות החוב מסדרה ג' של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20.7.2016.

עדכון לסעיף 14.8 - דירוג אשראי

ביום 13 ביוני 2016 הודיעה מידרוג על אישור מחדש של דירוג A2 באופק יציב לסדרות האג"ח שבמחזור של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 13.6.2016, המובא בזאת על דרך ההפניה.

עדכון לסעיף 16 - מיסוי

ביום 26.4.2016 פרסמה החברה דיווח מיידי במסגרתו עדכנה, כי בהתאם לתיקון חקיקה מיום 20.03.2016 החל משנת 2019 יוקטן שיעור המס העתידי באחד הקנטונים בשוויץ משיעור מס ממוצע של כ-21% לשיעור מס של כ-14%. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 26.4.2016, המובא בזאת על דרך ההפניה.

מידע נוסף

לפרטים בדבר בחינה ראשונית של החברה לבצע הנפקה (הון) של פעילות הנדל"ן המניב בשוויץ של קבוצת החברה וזאת בבורסה לניירות ערך של שוויץ, ראו דיווח מיידי בנושא שמפורסם בסמוך לדוח זה, ומובא על דרך ההפניה. יובהר כי האמור הינו במסגרת בחינה ראשונית בלבד של החברה, והנ"ל כפוף בין היתר לבחינות, בדיקות, החלטות מתחייבות, לרבות אישורים מתחייבים וכיו"ב, ואין כל וודאות שהאמור יצא אל הפועל, לרבות שהחברה תבקש להוציא אל הפועל.

עדכון לחלק הרביעי - פרטים נוספים על התאגיד

עדכון לתקנה 21, 22 ו-29

- ג. ביום 9.5.2016, דיווחה החברה, לרבות בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, בדבר אישור ועדת התגמול בישיבה מיום 9.5.2016 את חידוש פוליסת הביטוח לשנה ממועד החידוש, ובהתאם לתנאי ההתקשרות כפי שפורטו בדיווח האמור, וכן אישרה שההתקשרות הינה בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה; כאשר הפוליסה תחול גם ביחס ליו"ר דירקטוריון החברה, מר אלפרד אקירוב, שהינו בעל השליטה בחברה וכן ביחס לה"ה הגב' חוה אקירוב ומר ג'ורג'י אקירוב. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 9.5.2016, המובא בזאת על דרך ההפניה.
- ד. ביום 18.5.2016 דיווחה החברה, לרבות בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, בדבר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בישיבותיהם, בהתאם לעסקת המסגרת, על פי דוח עסקה שפרסמה החברה ביום 7.6.2007 ושאושרה על ידי האסיפה הכללית ביום 22.7.2007, המשך העמדת הלוואות, שירותים ו/או ערבויות ל-Locka ו/או לחברות הבנות שלה. לפרטים נוספים והרחבה, ראו את הדיווח המיידי האמור המובא בזאת על דרך ההפניה.
- ה. ביום 10.5.2016 התכנסה אסיפה כללית ומיוחדת של החברה, במסגרתה הוחלט למנות את מר בר-און כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה נוספת בת שלוש שנים, כך שימשיך להיות זכאי לתנאי הכהונה המקובלים לדירקטור חיצוני מומחה. יצוין, כי הדיון בנושא אישור הענקת מיוחד למר רון גלר, מנכ"ל החברה, בסך של 643,333 ש"ח בצירוף מע"מ, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, נדחה לאסיפה הכללית כאמור בס"ק ו' להלן.
- לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 5.4.2016, 10.5.2016 ו-19.5.2016 המובאים בזאת על דרך ההפניה.

1. ביום 9.6.2016 התכנסה אסיפה מיוחדת של החברה, במסגרתה הוחלט לאשר הענקת מענק מיוחד למר רון גלר, מנכ"ל החברה, בסך של 643,333 ש"ח בצירוף מע"מ, בהתאם למדיניות התגמול של החברה.
 לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 9.6.2016, המובא בזאת על דרך ההפניה.
 * למען הסדר יצוין, ביחס לתקנה 26, כי הדירקטור מר ד. גרנות, החל לשמש כדירקטור בחברת GEREGU POWER PLC ו-סגול ישראל בע"מ.

עדכון לפרק הפרטים הנוספים ביחס להחזקות בעלי עניין, מצבת הון ומצבת נושאי משרה בכירה

לשם כך תובא בטבלה שלהלן תמצית של הדיווחים המידיים האחרונים הרלבנטיים, המוכללים בזאת, על דרך ההפניה, אשר פרסמה החברה במהלך התקופה. ניתן לעיין בנוסח המלא של הדיווחים המידיים האמורים וכן בדיווחים מיידיים נוספים שפורסמו במהלך התקופה ובכלל באתר ההפצה של רשות ניירות ערך (www.magna.isa.gov.il) ו/או באתר "מאיה" של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (<http://maya.tase.co.il>). מובהר ומודגש שהתיאור שלהלן בכל הנוגע לדיווחים המידיים של החברה כאמור נכלל בתמצית על דרך ההפניה, והוא אינו מהווה בשום אופן תחליף לעיון בנוסחים המלאים של דיווחי החברה כמפורט באתרים דלעיל. לשם הנוחות, הפירוט הנכלל ב"תמצית הדיווחים המידיים" בטבלה שלהלן כולל קישורית (לינק) לנוסחים המלאים הרלבנטיים של דיווחי החברה באתר ההפצה של רשות ניירות ערך.

תאריך	תמצית הדיווחים המידיים* (לחץ על הקישורית לעיון בנוסח המלא של הדיווח)	הפרק בדוח התקופתי לשנת 2014	אסמכתא
31.7.2016	מצבת הון ומרשמי ניירות ערך של התאגיד http://maya.tase.co.il/bursa/report.asp?report_cd=1050111 * לפרטים בדבר שינויים שחלו החל ממועד המצבת, אם וככל, ראו דיווחים מיידיים של החברה החל ממועד פרסום דוח המצבת הנ"ל, המובאים בזאת על דרך ההפניה.	<u>פרק</u> <u>הפרטים</u> <u>הנוספים</u>	2016-01-094327
4.7.2016	מצבת החזקות בעלי עניין/ נושאי משרה בכירה ודיווחים מעדכנים http://maya.tase.co.il/bursa/report.asp?report_cd=1044894 * לפרטים בדבר שינויים שחלו החל ממועד המצבת, אם וככל, ראו דיווחים מיידיים של החברה החל ממועד פרסום דוח המצבת הנ"ל, המובאים בזאת על דרך ההפניה.	<u>פרק</u> <u>הפרטים</u> <u>הנוספים</u>	2016-01-074191
27.3.2016	מצבת נושאי משרה בכירה http://maya.tase.co.il/bursa/report.asp?report_cd=1026159	<u>פרק</u> <u>הפרטים</u> <u>הנוספים</u>	2016-01-015321

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ

תל-אביב, 18 באוגוסט 2016



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016

1. כללי

דירקטוריון החברה מתכבד להציג את הדוחות הכספיים של אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016.

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ פועלת בעיקר בתחומי הנדל"ן המסחרי המניב והמלונאות בישראל ובחו"ל, באופן ישיר ובאמצעות תאגידי המוחזקים על ידה (להלן-"הקבוצה").

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

החברה

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ פועלת, בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה (להלן: "הקבוצה" או "החברה"), בעיקר בתחומי הנדל"ן להשקעה והמלונאות, בישראל ומחוץ לישראל, על ידי ייזום או רכישה של נכסים מניבים, ובפרט מרכזי מסחר, משרדים ובתי מלון וכן בתחום של השקעות בניירות ערך, במסגרתו עוסקת הקבוצה בהשקעות במניות בנקים וכן במניות בחברות טכנולוגיה בתחום מדעי החיים, אשר במועד ביצוע השקעת החברה בהן היו בתחילת דרכן (start up). למועד הדו"ח, פעילותה של הקבוצה מחוץ לישראל בתחום הנדל"ן להשקעה מתרכזת בשוויץ לצד השקעות מסוימות בצרפת וכן באנגליה ובתחום המלונאות מתרכזת באמסטרדם, בלונדון ובפריז.

2.1. המצב הכספי

סך הנכסים המוצגים במאזן המאוחד של הקבוצה הסתכמו ביום 30 ביוני 2016 בכ- 11,508 מיליון ש"ח לעומת כ- 11,914 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2015 ולעומת כ- 11,609 מיליון ש"ח ביום 30 ביוני 2015.

להלן השינויים העיקריים בסעיפי המאזן נכון ליום 30 ביוני 2016 לעומת 31 בדצמבר 2015:

נכסים שוטפים

ליום 30 ביוני 2016 הסתכמו הנכסים השוטפים בכ- 541 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 821 מיליון ש"ח בסוף שנת 2015. עיקר הקיטון נובע מגריעת נכסים המוחזקים למכירה בסך של 247 מיליון ש"ח עם מכירת נדל"ן להשקעה באשדוד בתקופת הדוח (ראה פרוטים גם בסעיף 2.4.1 להלן). כמו כן, חל קיטון בחייבים ויתרות חובה בסך של כ- 38 מיליון ש"ח בעיקר בעקבות החזר מע"מ בסך של כ- 37 מיליון ש"ח מרכישת זכויות קרתא באזור מסחרי ממילא בירושלים בשלהי שנת 2015.

נדל"ן להשקעה

ליום 30 ביוני 2016 הסתכם הנדל"ן להשקעה בכ- 6,122 מיליון ש"ח לעומת כ- 6,138 מיליון ש"ח בסוף שנת 2015. עיקר הקיטון בנדל"ן להשקעה נובע מהחלשות של הלירה שטרלינג ביחס לשקל שתרם לירידה בשקלים של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה בלונדון.

רכוש קבוע

ליום 30 ביוני 2016 הסתכם הרכוש הקבוע בסך של כ- 4,279 מיליון ש"ח לעומת כ- 4,391 מיליון ש"ח בסוף שנת 2015. עיקר הקיטון בסעיף נבע מהחלשות של הלירה שטרלינג ביחס לשקל שתרם לירידה בשקלים של ההשקעה במלון קפה רויאל בלונדון. קיטון נוסף נבע מהוצאות פחת לתקופה שהסתכמו בסך של כ- 58 מיליון ש"ח וכן בעקבות השקעות נוספות נרשמה ירידה בשווי הוגן של מלונות הקבוצה בסך של כ- 23 מיליון ש"ח (לפני מס). מנגד, במהלך תקופת הדוח השקיעה הקבוצה ברכוש קבוע סך של כ- 109 מיליון ש"ח, בעיקר בשל השקעה בשדרוג מלון לוטסיה בצרפת בסך של כ- 86 מיליון ש"ח (ראה גם סעיף 2.4.2 להלן), וכן כ- 21 מיליון ש"ח במלון מצודת דוד בירושלים.

התחייבויות שוטפות

ליום 30 ביוני 2016 הסתכם סעיף ההתחייבויות השוטפות בכ- 3,127 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 3,398 מיליון ש"ח בסוף שנת 2015. הקיטון בסך של כ- 271 מיליון ש"ח נובע בעיקר מקיטון בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים עם קבלת תמורה ממכירת הנדל"ן להשקעה באשדוד בסך של כ- 249 מיליון ש"ח. כמו כן חל קיטון בספקים בסך של כ- 39 מיליון ש"ח בעיקר בגין תשלום המע"מ על התמורה מרכישת זכויות באזור מסחרי ממילא בירושלים.

התחייבויות שאינן שוטפות

ליום 30 ביוני 2016 הסתכם סעיף ההתחייבויות שאינן שוטפות בכ- 4,768 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 4,894 מיליון ש"ח בסוף שנת 2015. מרבית הקיטון בסך של כ- 125 מיליון ש"ח נובע מקיטון מעתודה למיסים נדחים בסך של כ- 101 מיליון ש"ח, בעיקר בעקבות קיטון בשיעורי המס בישראל ובקנטון Vaud שבשוויץ. בישראל ירד שיעור מס החברות החל מינואר 2016 משיעור של 26.5% לשיעור של 25%, ובקנטון Vaud שבשוויץ, בהתאם לתיקון חקיקה מיום 20.03.2016, החל משנת 2019 יקטן שיעור המס העתידי משיעור מס ממוצע של כ-21% לשיעור מס של כ-14%. כמו כן חל קיטון בעתודה למס בעקבות מכירת נכס נדל"ן להשקעה באשדוד.

הון עצמי

נכון ליום 30 ביוני 2016 הסתכם ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בכ- 3,613 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 3,622 מיליון ש"ח בסוף שנת 2015, קיטון בסך של כ- 9 מיליון ש"ח. הרווח הנקי לתקופה הסתכם בסך של כ- 58 מיליון ש"ח. מנגד נרשם קיטון בקרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ- 9 מיליון ש"ח, קיטון בקרן תרגום של פעילות חוץ בתקופה הדוח בסך של כ- 22 מיליון ש"ח, בעיקר בעקבות החלשות הלירה סטרלינג מול השקל, וכן נרשם קיטון בקרן הון משערוך רכוש קבוע בסך של כ- 15 מיליון ש"ח. כמו כן חילקה החברה דיבידנדים בסך של כ- 14 מיליון ש"ח ורכשה מניות באוצר בסך של כ-9 מיליון ש"ח. נכון ליום 30 ביוני 2016 שיעור ההון העצמי (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) מסך המאזן מהווה כ-31%.

2.2. תוצאות הפעילות

הרווח של החברה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 הסתכם בכ- 58 מיליון ש"ח (הרווח המיוחס לבעלים של החברה כ- 51 מיליון ש"ח) לעומת רווח בסך של כ- 52 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (רווח המיוחס לבעלים של החברה כ- 58 מיליון ש"ח), ורווח של כ- 233 מיליון ש"ח לשנת 2015 (הרווח המיוחס לבעלים של החברה כ- 202 מיליון ש"ח).

להלן השינויים העיקריים בסעיפי רווח והפסד לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 לעומת התקופה המקבילה אשתקד :

שכר דירה

בתקופת הדוח הסתכמו ההכנסות משכר דירה בסך של כ- 158 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 171 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון בהכנסות שכר דירה נובע מהחלשתו של הפרנק השוויצרי ביחס לשקל במהלך תקופת הדוח, וכן קיטון בעקבות מימוש נכס מניב באשדוד במהלך הרבעון הראשון של שנת 2016 (ראה גם סעיף 2.4.1 להלן).

עודף תפעולי מבתי מלון

בתקופת הדוח הסתכם העודף התפעולי (לפני הוצאות פחת ומימון) מהפעלת מלונות הקבוצה בסך של כ- 7 מיליון ש"ח לעומת עודף תפעולי בסך של כ-10 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.4.2 להלן.

הוצאות פחת בתי מלון

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות פחת בתי מלון בסך של כ- 51 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-49 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות תפעול נכסים

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות אלה בסך של כ- 10 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 26 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התנודתיות בהוצאות בין התקופות נובעת מתנודתיות בהוצאות שנרשמו עבור הנדל"ן להשקעה של החברה. עיקר הירידה בהוצאות נובעת מהוצאות שיפוצים בנכסי נדל"ן מניב בשוויץ, וכן מהוצאות חכירה לקרתא שנרשמו בתקופה המקבילה אשתקד, ואשר לאחר רכישת מלוא הזכויות במתחם האזור המסחרי בממילא בשלהי 2015 (רכישת 30% מהזכויות שהיו בידי קרתא), לקרתא אין עוד זכות לקבל דמי חכירה מהחברה.

הוצאות מימון

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות המימון נטו בכ- 71 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 93 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בסעיף נבע בעיקר משינויים שווי הוגן של עסקאות להחלפת ריבית בשוויץ.

הכנסות (הוצאות) מס

בתקופת הדוח הסתכמו הכנסות מס בסך של כ-59 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. במהלך תקופת הדוח רשמה החברה הכנסות מס בסך של כ- 22 מיליון ש"ח בעקבות הפחתה בשיעור מס החברות בישראל מ-26.5% ל-25% החל משנת 2016 וכן הכנסות מס בסך של כ-31 מיליון ש"ח בעקבות שינוי בשיעור מס חברות בקנטון Vaud שבשוויץ, בהתאם לתיקון חקיקה מיום 20.03.2016, מ- 21% ל- 14% החל משנת 2019.

הרווח (ההפסד) הכולל

הרווח הכולל של החברה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 הסתכם בכ- 13 מיליון ש"ח לעומת רווח כולל של כ- 97 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ורווח כולל של כ- 259 מיליון ש"ח לשנת 2015. להלן ההסברים לשינוי (פרט לרווח הנקי לתקופה):

- במהלך תקופת הדוח רשמה החברה ירידה בהפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ בסך של כ- 22 מיליון ש"ח, בעיקר (עליה בסך של כ- 13 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד). הירידה בהפרשי התרגום בתקופת הדוח נגרמה בעיקר מהחלשות הלירה סטרלינג ביחס לשקל, שהושפעה ממשאל העם שנערך בבריטניה ב- 23 ביוני 2016 בו הוחלט כי בריטניה תעזוב את האיחוד האירופי. בעקבות תוצאות משאל העם נחלשה הלירה סטרלינג ביחס לשקל (וכן ביחס למטבעות נוספים בעולם), התיסוף בשקל אל מול הלירה סטרלינג ברבעון השני של 2016 הינו בשיעור של כ- 4.7%. לפרטים בדבר המשך היחלשות הלירה סטרלינג ביחס לשקל לאחר תאריך המאזן- ראה סעיף 5.2 להלן.
- במהלך תקופת הדוח רשמה החברה הפסד משניוניים בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ- 9 מיליון ש"ח (רווח בסך של כ- 50 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד).
- במהלך תקופת הדוח רשמה החברה ירידה בשערוך של רכוש קבוע נטו ממש בסך של כ- 15 מיליון (ירידה בסך של כ- 18 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד).
- הרווח הכולל המיוחס לבעלים של החברה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 הסתכם בכ- 10 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 101 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

2.3 תזרים מזומנים, נזילות ומקורות מימון

30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	להלן עיקרי הסעיפים במיליוני ש"ח לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום:
72	80	תזרים מפעילות שוטפת
15	37	תקבול (תשלום) עבור מכשירים נגזרים, נטו
(74)	(107)	השקעה ברכוש קבוע (1)
(18)	(25)	השקעה בנדל"ן להשקעה (2)
(20)	(38)	מס הכנסה ששולם בגין נדל"ן להשקעה
(6)	(12)	שינויים בחייבים
-	246	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, בניכוי הוצאות מכירה
3	-	תקבולי מס ערך מוסף בגין נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע, נטו
9	3	דיבידנד שהתקבל מהשקעות אחרות
(2)	1	סעיפים אחרים
(93)	105	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
77	(155)	אשראי מתגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו
(27)	13	קבלת (פרעון) הלוואות לזמן ארוך מתגידים בנקאיים, נטו
(5)	(8)	פרעון אגרות חוב
-	5	תמורה מהנפקת אגרות חוב
(14)	(2)	פרעון אשראי ספקים בגין בניה
-	(8)	חלוקת דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	(6)	חלוקת דיבידנד
-	(9)	רכישה עצמית של מניות החברה
1	2	סעיפים אחרים
32	(168)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
11	16	גידול נטו במזומנים ושווי מזומנים
79	75	יתרת מזומנים לסוף תקופה

- (1) לפירוט ההשקעה ברכוש הקבוע ראה סעיף 2.1 לעיל.
- (2) ראה גם סעיף 2.4.1 להלן.

2.3.1 מקורות מימון

נכון ליום 30 ביוני 2016 לחברה הון חוזר שלילי בדוחות המאוחדים בסך של כ- 2,585 מיליון ש"ח (הון חוזר שלילי בסך של כ- 2,577 מיליון ש"ח ליום 31.12.2015), ותזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת.

לחברה הון חוזר שלילי מזה שנים הנובע מהחלטת החברה להעדיף מימון באשראי לזמן קצר, וזאת בהתחשב בשיעורי הריבית לזמן קצר שהינם בשנים האחרונות נמוכים בהשוואה לריבית לזמן ארוך, ובהתחשב בתקבולים צפויים ממכירת נכסים, שיקולים אלה הובילו את החברה להחלטה להמשיך במימון לזמן קצר ביחס לאשראי מתאגידים בנקאיים ישראלים. החברה בוחנת באופן שוטף מדיניות זו.

לחברה מסגרות אשראי מאושרות מתאגידים פיננסיים המסווגות בהתחייבויות שוטפות בסך של כ- 2,374 מיליון ש"ח (לא כולל מסגרות אשראי על תיק ניירות ערך, לפרטים סעיף 2.4.4 בדוח זה), כמפורט להלן:
מסגרת בסך של כ- 902 מיליון ש"ח עד למחצית חודש יוני 2017, מסגרות בסך של כ- 1,283 מיליון ש"ח עד לחודש ינואר 2017, מסגרת בסך של כ- 125 מיליון ש"ח מרביתה לפרעון בשנת 2020, ויתרת המסגרת בסך של כ- 64 מיליון ש"ח לפרעון במהלך שנת 2016.

לחברה תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות המאוחדים (לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ב-30 ביוני 2016 הסתכם התזרים מפעילות שוטפת בדוחות המאוחדים בסך של כ- 80 מיליון ש"ח לאחר תשלומי ריבית) וכן תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בדוחות החברה סולו.

בהתאם לתקנה 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970, דירקטוריון החברה קבע כי אין בגירעון בהון החוזר כמתואר לעיל כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה; ובשים לב לעמדה משפטית מסי' 105-27: גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי של רשות ניירות ערך, להלן פירוט בדבר הבחינה שביצע הדירקטוריון והנימוקים להחלטתו כאמור לעיל: דירקטוריון החברה בחן את המדיניות הנוכחית של החברה, המהווה את המקור להון חוזר שלילי מזה שנים, להעדיף מימון באשראי לזמן קצר, וזאת בהתחשב בשיעורי הריבית לזמן קצר שהינם בשנים האחרונות נמוכים בהשוואה לריבית לזמן ארוך, וקבע כי בין היתר כי אין מניעה להמשיך במימון לזמן קצר ביחס לאשראי מתאגידים בנקאיים, וזאת תוך בחינה שוטפת של מדיניות זו ועדכונה אם וככל שיידרש בעתיד. בנוסף, דירקטוריון החברה בחן את ההתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה ובמיוחד את ההתחייבויות לפירעון הצפויות בשנתיים הקרובות, וכן דירקטוריון החברה בחן את מקורות הפירעון להתחייבויות האמורות, ולקח בחשבון את מקורות האשראי והמסגרות הבלתי מנוצלות הקיימות לחברה וכן את תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת, ועל בסיס בחינות אלו קבע כי אין בקיום הון חוזר שלילי כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

2.3.2 תעודות התחייבות שהונפקו על ידי הקבוצה

לפרטים בקשר לתעודות התחייבות שהונפקו על ידי הקבוצה ראו דוח דירקטוריון בדוח השנתי של החברה לשנת 2015.

2.3.3 עמידת הקבוצה במגבלות החלות עליה

נכון ליום 30 ביוני 2016 הקבוצה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שלה בהסכמי ההלוואות והעמדת האשראי.

2.4 מגזרי הפעילות

הקבוצה, החברות הבנות והקשורות שלה פועלות בארבעה מגזרים כדלהלן:

2.4.1 מגזר נדל"ן להשקעה

הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן המניב מאז תחילת פעילותה העסקית, והחל משנת 2001 היא פועלת בתחום הנדל"ן המניב גם בחו"ל.

נכון למועד הדוח מחזיקה הקבוצה בישראל ובחו"ל ב- 35 נכסים לפי הפרוט הבא :
בישראל - שני בנייני משרדים, מרכז קניות ומרכז לדיור מוגן כולל שטח במבנה הדיור המוגן, המושכר לשימוש כמכון כושר.
בחו"ל - 31 נכסים באירופה הכוללים 18 בנייני משרדים, 10 מרכזי קניות, מרכז הפצה, מרכז לוגיסטי ובנין משולב משרדים ומסחר.

פעילות המגזר בישראל

בית אסיה

הקבוצה הגישה תכנית להוספת בניין משרדים בשטח כולל של כ- 15,000 מ"ר.

התוכנית האמורה אושרה על ידי מהנדס העיר. ביום 14 לאוקטובר 2010 התקיים דיון בוועדה המקומית של עיריית תל אביב, בו התקבלה החלטה הכפופה לתנאים מסוימים, לאשר את התוכנית בתנאים לשימוש מלונאי. לאחר החלטת הוועדה כאמור לעיל, הסתיים גם שלב האישורים הנדרשים ע"י הצוות המקצועי של הוועדה המקומית והתכנית אושרה להעברה לוועדה המחוזית. הקבוצה ממשיכה לפעול לקידום התוכנית.

מימוש נכס נדל"ן להשקעה באשדוד

במהלך הרבעון הראשון של 2016 נחתמה והושלמה עסקה בין תעשיות צמר אוסטרליות בע"מ ("תעשיות צמר"), חברת בת של החברה, לבין הכשרה חברה לביטוח בע"מ וחברת פנינת אפרידר בע"מ (ביחד: "הכשרה") למכירת מלוא זכויות הבעלות של תעשיות צמר במקרקעין והבינוי באזור התעשייה באשדוד בתמורה לסך של 248.5 מיליוני ש"ח אשר שולמו במלואם לחברה במהלך תקופת הדוח.

פעילות המגזר בחו"ל

פעילות הקבוצה בחו"ל בתחום הנדל"ן המניב נעשית באמצעות חברות PIH Property Investment Holding B.V (חברת בת של החברה, המוחזקת בשיעור של 76% ומרכזת את פעילות הקבוצה בצרפת, להלן: "PIH"), ו- PIH Property Investment Holding (Luxemburg חברת בת של החברה, המוחזקת בשיעור של 76% ומרכזת את פעילות הקבוצה בשוויץ, להלן: "PIH Luxembourg"), למעט הנכסים שנרכשו בשוויץ משנת 2011 ונכס Lutry בשוויץ המוחזקים גם באמצעות חברת בת Bionature Sarl (להלן: "Bionature" אשר מוחזקת בשיעור של 100% על ידי החברה), כך ששיעור החזקה המשוקלל של החברה בנכסים הנ"ל עומד על שיעור של כ-88%. שיעור החזקה המשוקלל של החברה לנכסים הנרכשים החל משנת 2015 יעמוד על שיעור של כ-83%.

חברות PIH ו-PIH Luxembourg מחזיקות כאמור בנכסי נדל"ן מניב בצרפת ובשוויץ, בהתאמה וממשיכות לפעול לאיתור נכסי נדל"ן מניב נוספים בחו"ל. נכס נוסף בלונדון במתחם Café Royal מוחזק על ידי חברת בת Locka Holding B.V (ראה סעיף 2.4.2 להלן).

פעילות הקבוצה בחו"ל, באמצעות PIH בצרפת ו-PIH Luxembourg בשוויץ, מתאפיינות ברמת מינוף גבוהה ובתנאי הלוואות מסוג Non Recourse (הלוואה ללא זכות חזרה לחברה).

להלן נתונים בדבר שווי הוגן, יתרת אשראי Non Recourse ודמי שכירות של נכסי הנדל"ן המניב בחו"ל ליום 30 ביוני 2016 ולתקופת הדוח וכן דמי שכירות צפויים על בסיס שנה מלאה

(הנתונים במיליוני ש"ח):

מדונה	שווי הוגן ליום 30.6.2016	יתרת אשראי ליום 30.6.2016	דמי שכירות לתקופת הדוח	דמי שכירות על בסיס שנה מלאה(**)
שוויץ (החזקה) (76%*)	3,094	1,834	77	151
שוויץ (החזקה) (88%*)	980	632	25	49
סה"כ שוויץ	4,074	2,466	102	200
צרפת	355	169	10	20
אנגליה, לונדון	386	(***)	4	8
סה"כ	4,815	2,635	116	228

(*) נכסים המוחזקים גם באמצעות חברת בת Bionature מוחזקים לפי 88%, יתר הנכסים בשוויץ מוחזקים לפי 76%, כאמור לעיל. הערך המאזני המיוחס לבעלים של החברה בקשר לפעילות החברה בשוויץ מסתכם בסך של כ-935 מיליוני ש"ח.

(**) דמי השכירות הצפויים על בסיס שנה מלאה וכוללים שטחים שטרם הושכרו בסך של כ-2 מיליון ש"ח, כמו כן, כוללים דמי שכירות סך של כ-2 מיליון ש"ח מנכס שנמצא בשלבי בנייה ושבנייתו צפויה להסתיים במהלך שנת 2017¹.

דמי השכירות הצפויים מתורגמים לשקלים לפי השער היציג של המטבעות ליום 30.06.2016. (***) לפרטים בדבר האשראי על נכס זה ועל מלון קפה רויאל בלונדון (חלק מסכום האשראי הינו בתנאי Recourse) - ראו בסעיף 14.2.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2015 של החברה, וכן עדכון לתיאור עסקי התאגיד לשנת 2015 הנכלל בדוח זה.

2.4.2 מגזרי המלונאות

הקבוצה פועלת להרחבת תחום פעילותה המלונאית, וזאת בהתאם לאסטרטגיה לנהל בתי מלון המצויים בבעלותה ולפעול לאיתור מלונות נוספים בערים מרכזיות במערב אירופה ובניו יורק, במגמה להגיע לניהול בתי מלון בהיקף של כ-1,500 חדרים.

עודף תפעולי של בתי המלון

להלן נתונים בדבר עודף תפעולי של בתי המלון של הקבוצה (הנתונים במיליוני ש"ח):

עודף תפעולי צפוי לשנת **2016	לשנת 2015	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.06.2015	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.06.2016	עודף תפעולי לפי מלונות
32	32	14	6	מצודת דוד וממילא ⁽¹⁾
לשני המלונות 28	24	11	10	קונסרבטוריום, אמסטרדם ⁽²⁾
	(14)	(15)	(9)	קפה רויאל לונדון ⁽³⁾
--	--	--	--	לוטסיה, פאריס ⁽⁴⁾
60	42	10	7	סה"כ

¹ מובהר כי הערכת החברה כאמור (ביחס למשך הבניה וההכנסה הצפויה) הינה מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך ואין כל וודאות בדבר התממשות הערכה האמורה, כולה או חלקה, ויתכנו שינויים מהותיים, והדבר תלוי בין היתר, באיתור שוכרים בסכומים המוערכים, תנאי שוק השכירות המקומי, משך הבניה על-ידי גורמי צד ג', וכן גורמים נוספים שאינם בשליטת החברה, לרבות גורמי הסיכון המפורטים בדוח השנתי של החברה.

הערה - העודף התפעולי הצפוי ל- 2016 של המלונות באמסטרדם ולונדון מתורגם לפי השער היציג של המטבע הרלבנטי (אירו ולירה שטרלינג בהתאמה) ליום 30.6.2016.

- (1) **מלון מצודת דוד וממילא** - עקב התמשכות האירועים הביטחוניים והמשך הירידה בתיירות, החברה מעריכה שהעודף התפעולי הצפוי לשנת 2016 יעמוד על כ- 32 מיליון ש"ח לעומת הערכה קודמת של כ- 47 מיליון ש"ח שנקבע בהתבסס על העודף התפעולי בפועל לשנת 2014.
- (2) (3) **המלונות באירופה (קונסרבטוריום וקפה רויאל)** - בין היתר עקב התמשכות האירועים הביטחוניים במערב אירופה, החברה מעריכה שהעודף התפעולי הצפוי לשנת 2016 יעמוד על כ- 28 מיליון ש"ח לעומת הערכה קודמת של כ- 50 מיליון ש"ח.
- מלון קונסרבטוריום** - שנת 2013 היתה שנת הפעלה מלאה ראשונה של המלון.
- מלון קפה רויאל** - שנת 2014 היתה שנת הפעלה מלאה ראשונה של המלון.
- (4) **מלון לוטסיה** - במהלך אפריל 2014 נסגר המלון לצורך שדרוג והסבה על מנת שיעמוד בסטנדרטים הגבוהים המאפיינים את יתר מלונות הקבוצה.

**** ביאורי מידע צופה פני עתיד':**

צפי העודף התפעולי של מלונות החברה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ואין כל וודאות באשר להתקיימותו. צפי זה עשוי שלא להתממש, לרבות להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין השאר מהיעדר שיפור במצב הביטחוני בישראל (ובירושלים בפרט) בהתאם להערכת החברה וכן משינוי לרעה במצב הביטחוני בישראל (ובירושלים בפרט) ו/או בעולם, שינוי לרעה במצב השוקים בישראל ו/או בעולם ו/או בשינוי לרעה בשיעורי התפוסה במלונות החברה בין היתר כתוצאה מאלו מהאירועים האמורים לעיל ו/או מפיחות בשער הדולר (ביחס למלונות בירושלים) ו/או מהתממשות אילו מגורמי הסיכון הנכללים בסעיף 21 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2015 של החברה.

מלונות מצודת דוד The David Citadel ומלון ממילא בירושלים

הקבוצה הינה הבעלים והמנהלת של מלון מצודת דוד - The David Citadel בירושלים, הכולל כ- 385 חדרים וסוויטות הממוקם במערב העיר, ברחוב המלך דוד, הנחשב למוביל שבמלונות הפאר בירושלים. כמו כן הקבוצה הינה הבעלים של מלון ממילא הכולל כ- 194 חדרים וסוויטות, והממוקם במתחם האזור המסחרי בממילא בירושלים.

מלונות הקבוצה הפעילים באירופה - מלון קונסרבטוריום באמסטרדם, הולנד

מלון קונסרבטוריום הינו מלון יוקרתי ומוביל בדרגת 5 כוכבים, בן 130 סוויטות וחדרים וכ-650 מ"ר שטחי השכרה לחנויות יוקרה. שנת 2013 הינה שנת הפעלה מלאה ראשונה בה הופעל המלון. במהלך השנים נצפה שיפור בתוצאות ועליה מדרגת ברווחיות.

מלונות הקבוצה הפעילים באירופה - מלון קפה רויאל בלונדון, אנגליה

המלון הינו מלון יוקרתי ומוביל בדרגת 5 כוכבים, בן 160 סוויטות וחדרים. הנכס כולל גם ספא, מסעדה ושטחי מסחר בשטח של כ- 1,300 מ"ר.

שנת 2014 הינה שנת ההפעלה הראשונה של מלון קפה רויאל (בנושא זה: "המלון"), למעט מועדון החברים אשר נפתח במהלך הרבעון השלישי של שנת 2014, ובהתחשב בכך - החברה סבורה כי תוצאות מלון קפה רויאל עד וכולל שנת 2014 אינן מייצגות, לרבות החברה סבורה כי תוצאות המלון לשנת 2015 אינה מייצגת. עם ההתקדמות בשנות ההפעלה צפויה להירשם עלייה מדרגת בתוצאות עד הגעה לרווח תפעולי מייצג. במהלך התקופה נמשכה מגמת השיפור וצמצום ההפסדים בפעילות המלון (כצפוי במלונות בתחילת פעילותם) אך בקצב איטי יותר לעומת הערכותיה של הקבוצה בתחילת התקופה, בהתחשב בעיקר בכך שתהליך החדירה, ההטמעה והמיצוב של מלון קפה רויאל הנחשב כמלון יוקרה מהדרגה הראשונה בלונדון, ארך זמן רב יותר מהערכותיה הקודמות של הקבוצה.

יצוין כי על פי הניסיון שנצבר בקבוצה בתחום המלונאות התואם את המקובל בענף, חלק ממבנה תחום הפעילות -- הממוקד במלונות לייף סטייל יוקרתיים הממוקמים בערים מרכזיות, ובמחירים ממוצעים גבוהים למלונות יוקרה -- הינו ששנות ההפעלה הראשונות של המלון הינן שנות הרצה והיכרות, בין היכרות עם סוכנים ובין היכרות עם לקוחות ישירים, ובמהלכן מתגבש המיתוג, המיצוב והפרסום ושנים אלו בין היתר אינן משקפות את ההכנסות המייצגות ובהכרח רווח תפעולי מייצג.

מלון Lutetia בפאריס, צרפת

המלון נסגר במהלך הרבעון השני של שנת 2014 לצורך שדרוג והסבה על מנת שיעמוד בסטנדרטים הגבוהים המאפיינים את יתר מלונות הקבוצה. לאחר סיום השדרוג המלון יכלול כ- 195 חדרים וסוויטות, אולמות אירועים, מרכז עסקים מסעדות וספא. תקופת עבודות השידרוג וההסבה צפויה להסתיים במחצית השנייה של שנת 2017.

2.4.3 מכירת דירות – דירות יוקרה למגורים, שכונת ממילא, ירושלים

כחלק מפרויקט פיתוח האזור המסחרי במתחם ממילא בירושלים, הכולל מלון, שכונת מגורים יוקרתית, ומרכז מסחרי, יזמה הקבוצה הקמתן של 55 דירות למגורי יוקרה. בתקופת הדוח רשמה הקבוצה רווח בסך של כ-6 מיליון ש"ח (לפני מס) ממסירת שלוש דירות בפרויקט אזור מסחרי ממילא בירושלים לעומת רווח בסך של כ-2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

2.4.4 מגזר ניירות ערך

פעילות קבוצת אלרוב בתחום זה כוללת השקעות במניות בנקים (בעיקר מניות בנק לאומי) וכן במניות בחברות טכנולוגיה בתחום מדעי החיים, אשר במועד ביצוע השקעת בהן היו בתחילת דרכן (start up).

שווי תיק ניירות ערך של הקבוצה נכון ליום 30.6.2016 וסמוך למועד החתימה מסתכם בסך של כ- 597 מיליון ש"ח (אשר מתוכו 301 מיליון ש"ח למסחר וכ- 296 מיליון ש"ח זמינים למכירה) וכ- 625 מיליון ש"ח, בהתאמה.

הנהלת הקבוצה מקבלת דיווחים יומיים לגבי מצב תיק ההשקעות בניירות ערך ובהתאם לתנאי השוק שוקלת את עיתוי הרכישות והמכירות של ניירות הערך. דירקטוריון החברה מקבל דיווח אחת לרבעון על מצב תיק ניירות הערך ומתנהל דיון בדירקטוריון לפי הצורך.

לקבוצה מסגרות אשראי מאושרות מבנקים (כנגד העמדת ניירות ערך כבטוחה, בעיקר מניות בנקים) כאשר באפשרותה של הקבוצה לנצל מסגרות אלו לכל מטרה שהיא (בכפוף למדיניות הקבוצה), ובלבד שתעמוד באמות המידה הפיננסיות של יחס הלוואות לשווי שוק ניירות הערך שבגינן ניתן האשראי, כמפורט בסעיף 14.12.1 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2015.

נכון ליום 30.6.2016 ולמועד פרסום דוחות כספיים אלה עומדת החברה בהתחייבויותיה כאמור. נכון ליום 30 ביוני 2016 לקבוצה הלוואות מבנקים בסכום של כ- 405 מיליון ש"ח, המובטחות בשעבוד על ניירות ערך ששווי השוק שלהם לאותו מועד מסתכם בסך של כ- 590 מיליון ש"ח. בנוסף, נכון ל- 30 ביוני 2016 לקבוצה קיימת יתרות ניירות ערך, שאינן משמשות כבטוחות, בשווי שוק של כ- 7 מיליון ש"ח.

השקעה במניות בנקים

שווי התיק כולל בעיקר השקעה במניות בנק לאומי לישראל בע"מ. ההשקעה במניות בנק לאומי ליום 30.6.2016 וסמוך למועד החתימה מסתכמת בסך של כ- 576 מיליון ש"ח וכ- 604 מיליון ש"ח בהתאמה. השקעה במניות בנק הפועלים ליום 30.6.2016 ולמועד החתימה מסתכמת בסך של כ- 4 מיליון ש"ח בשני המועדים.

במהלך תקופת הדוח שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 עלה שווי תיק ניירות הערך הסחירים של הקבוצה (לא כולל השקעות בניירות הערך של חברות הטכנולוגיה, כמפורט להלן) בסכום של כ- 0.6 מיליון ש"ח.

לעניין שינויים בתיק ניירות הערך לאחר תאריך המאזן- ראה סעיף 5.1 להלן.

3. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

3.1 האחראים בחברה לניהול סיכוני שוק ודיווחים לדירקטוריון

ניהול סיכוני השוק של הקבוצה מתבצע ע"י מר אלפרד אקירוב המשמש כיו"ר הדירקטוריון והינו בעל השליטה בקבוצה. הנהלת הקבוצה עוקבת באופן שוטף אחר התפתחויות בשוקים הרלבנטיים. דירקטוריון החברה מדווח אחת לרבעון על סיכוני השוק ועל ההתפתחויות בתחום זה. הנהלת הקבוצה מקבלת דיווחים שבועיים לגבי מצב החשיפה לסיכוני השוק, וביחס למצב הנגזרים הפיננסיים במט"ח, ובוחרת ביצוע עסקאות בהתאם להערכותיה ולתנאי השוק. הנהלת הקבוצה מקבלת דיווחים יומיים לגבי מצב תיק השקעות בניירות ערך, ובהתאם לתנאי השוק שוקלת את עיתוי הרכישות והמכירות של ניירות הערך. לחברה אין כוונה להעמיק את השקעותיה בתחום זה. לפרטים נוספים אודות מר אלפרד אקירוב ראה את הפירוט ביחס לתקנה 26 בפרק הפרטים נוספים על התאגיד לדוח התקופתי של החברה לשנת 2015.

3.2 תיאור סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד

1. חשיפה מטבעית, לרבות עסקאות במכשירים פיננסיים נגזרים במטבע חוץ.
2. חשיפה לשינויים בשעורי הרבית על הלוואות בשקלים ובמטבע חוץ.
3. חשיפה לשינויים בשיעור עליית המדד בארץ.
4. שינויים במחירי ניירות ערך סחירים בארץ.
5. השקעות בנדל"ן להשקעה ובמלאי דירות בארץ הנתונים לתנודות מחירים של השוק המקומי.
6. להיקף התיירות בירושלים השפעה על שעורי התפוסה ותעריפי האירוח במלונות מצודת דוד ומלון ממילא. בנוסף, חשוף ענף התיירות ובירושלים בפרט לשינויים ביטחוניים ופוליטיים.
7. היקף התיירות בלונדון ובאמסטרדם מושפע מהמצב הביטחוני והכלכלי בעולם.
8. שינויים בשיעורי מיסים בענף הנדל"ן.
9. רישוי ורגולציה.
10. שינויים בהיצע וביקוש למוצרי הקבוצה.
11. השקעה מרוכזת - התמקדות החברה בהשקעה במספר מצומצם של חברות.
12. תלות במר אלפרד אקירוב.
13. תלות במנהל הפעילות המלונאית של הקבוצה, מר ג'ורג'י אקירוב.
14. התחייבויות בהסכמי מימון.
15. מגבלות הנובעות מדיני עבודה ואי שקט.
16. הליכים משפטיים.
לפרטים והרחבה בדבר גורמי הסיכון להם חשופה הקבוצה ראו הפירוט הנכלל בסעיף 22 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2015.

3.3 מדיניות התאגיד בנושא ניהול סיכוני שוק

3.3.1 חשיפה מטבעית לרבות עסקאות במכשירים פיננסיים נגזרים במטבע חוץ

3.3.1.1 חשיפה מטבעית הנובעת מתזרים הכנסות בדולר ארה"ב ועסקאות במכשירים פיננסיים

לקבוצה תזרים מזומנים שוטף בדולר ארה"ב מפעילותה בארץ, הנובע בעיקר ממלון מצודת דוד וכן ממלון ממילא, מנגד, הוצאותיה של הקבוצה בארץ הינן בעיקר בשקלים. הקבוצה נוהגת לבצע מפעם לפעם עסקאות פרוורוד וסוואפ בדולר ארה"ב מול השקל, בהתאם להערכותיה ביחס לשינויים הצפויים בשער הדולר. הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר התפתחויות בשווקים הרלוונטיים, דירקטוריון החברה לא קבע מגבלות כמותיות ביחס לעסקאות במכשירים פיננסיים נגזרים, הדירקטוריון מדווח אחת לרבעון על התפתחויות בתחום זה.

עסקאות בנגזרים פיננסיים במט"ח מבוצעות מול תאגידי בנקאיים בלבד, המחויבים בשמירה על רמת בטחונות.

המכשירים הפיננסיים הנגזרים כוללים בין היתר, עסקאות בדולר ארה"ב מול שקל, ומהווים נכסים דולרים, על כן פחות בשער החליפין של השקל מול הדולר תורם לקיטון בהוצאות מימון, ותיסוף גורם לגידול בהוצאות מימון (לפרטים בדבר עודף התחייבויות על נכסים דולריים - ראה דוח לפי בסיסי הצמדה בדוח דירקטוריון).

מבחן רגישות לשינויים בשער חליפין של מטבע חוץ אל מול השקל ליום 30 ביוני 2016 :

רווח (הפסד) מהשינויים		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים		הסכומים באלפי ש"ח
ירידה של 10% בשע"ח מטבע החוץ	ירידה של 5% בשע"ח מטבע החוץ	לפי שער GBP-5.1713 \$ -3.846 CHF-3.9373 אירו-4.2839	עליה של 5% בשע"ח מטבע החוץ	עליה של 10% בשע"ח מטבע החוץ	
(4,574)	(2,287)	(6,098)	2,287	4,574	רכישת דולר ארה"ב (\$ מול השקל)
45,410	22,705	(365)	(22,705)	(45,410)	מכירת אירו מול השקל
36,634	18,317	557	(18,317)	(36,634)	מכירת לירה סטרלינג (GBP) מול השקל
9,094	4,547	(215)	(4,547)	(9,094)	מכירת פרנק שוויצרי (CHF) מול השקל

3.3.1.2 חשיפה מטבעית לשינויים בשער הפרנק השוויצרי האירו והלירה סטרלינג

בפעילותה בחו"ל הקבוצה נוהגת לממן את השקעותיה בנדל"ן מניב בחו"ל בהתאם למטבע המדינה בה נרכש הנכס.

נכון ליום 30 ביוני 2016 לקבוצה הלוואות מתאגידי בנקאיים ואחרים בארץ ובחו"ל אשר הינן (הלוואות בנקאיים בחו"ל בתנאי Non recourse) בפרנק שוויצרי, אירו ולירה סטרלינג (הממנות נדל"ן להשקעה, רכוש קבוע ורכוש אחר בחו"ל) בסך של כ- 4,759 מיליון ש"ח. כאמור לעיל, ההלוואות הנ"ל מממנות נדל"ן להשקעה רכוש קבוע ורכוש אחר שערכו נכון ל 30 ביוני 2016 עומד על כ- 8,024 מיליון ש"ח, ויתרת העתודה למס בגינם נכון לאותו היום הסתכמה בסך של כ- 577 מיליון ש"ח. בנוסף, לקבוצה יתרות מזומנים בסך של כ- 64 מיליון ש"ח המופקדות בפקדונות במטבעות אירו, פרנק שוויצרי ולירה סטרלינג ויתרות חייבים וזכאים במטבעות אלו. כפועל יוצא מהאמור לעיל נכון ל- 30 ביוני 2016 לקבוצה עודף נכסים על התחייבויות בפרנק שוויצרי, באירו ובליירה סטרלינג בהיקף של כ- 1,296 מיליון ש"ח, 682 מיליון ש"ח ו- 625 מיליון ש"ח בהתאמה (לא כולל פוזיציות במטבע זר - התחייבויות חוץ מאזניות). לפרטים נוספים (כולל פוזיציות במטבע זר) ראה דוח לפי בסיסי הצמדה המצורף כנספח לדוח זה.

3.3.2 חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית על הלוואות בשקלים ובמטבע חוץ

לקבוצה הלוואות בריבית קבועה בשקלים ובמטבע חוץ, שינויים בשיעורי הריבית בשוק יוצרים חשיפה בשווי ההוגן של התחייבויות הקבוצה. לקבוצה הלוואות לא צמודות בשקלים ובמטבע חוץ בריבית משתנה, ושינויים בשיעורי ריבית משתנה בשוק משפיעים על הוצאות המימון הנכללות בדוחות הכספיים.

3.3.3 חשיפה לשינויים בשיעור עליית המדד בארץ

הקבוצה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן עקב השפעתו על התחייבויותיה צמודות מדד.

3.3.4 שינויים במחירי ניירות ערך סחירים בארץ ובעולם

השקעות הקבוצה בתחום פעילות זה נבחנות באופן שוטף על ידי דירקטוריון החברה. הנהלת החברה בוחנת את מימוש השקעותיה בהתאם לתנאי השוק. לחברה אין כוונה להעמיק את השקעותיה בתחום זה. לגבי שינוי שווי תיק ניירות הערך לאחר תאריך המאזן-ראה סעיף 5.1 להלן.

3.4 דוח לבסיסי הצמדה

ראה נספח מצ"ב.

4. הוראות גילוי בהיבטים שונים של ממשל תאגידי

4.1 הדירקטוריון

הדירקטוריון מונה 7 חברים.

דירקטורים חדשים שהתמנו בתקופת הדוח :
ביום 21 בפברואר 2016 התקבלה החלטה למנות את גברת אורנית קרביץ כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה בת שלוש שנים, כך שתהיה זכאית לתנאי הכהונה המקובלים.

ביום 27 במרס 2016 התקבלה החלטה למנות את מר איתן רף כדירקטור בחברה כך שיהיה זכאי לתנאי הכהונה המקובלים.

המספר המזערי של הדירקטורים בעלי כשירות חשבונאית ופיננסית הינו 1. מבין חברי הדירקטוריון מכהנים 5 דירקטורים שהחברה קבעה כי הינם בעלי כשירות חשבונאית ופיננסית. בועדת המאזן מכהנים 3 חברים : מר דוד גרנות, הגב' יוכבד (יוכי) דביר ומר רוני בר-און. יצוין כי מר דוד גרנות מונה ליו"ר ועדת המאזן במאי 2016.

4.1.1 ישיבות הדירקטוריון

בתקופת הדוח התקיימו 9 ישיבות דירקטוריון וועדותיו.

4.1.2 הליך אישור הדוחות הכספיים

הועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה ("ועדת המאזן") דנה וגיבשה את המלצותיה לדירקטוריון החברה בישיבתה מיום 15.8.2016. השתתפו בישיבה הנ"ל חברי הועדה הגב' יוכבד (יוכי) דביר ומר רוני בר-און.

להלן ציון שמו ותפקידו של כל נושא משרה בכירה, בעל עניין, בן משפחה של מי מאלו ו/או מי מטעמו שנכח בישיבת הוועדה : מבקר הפנים, רו"ח המבקר, מר אלפרד אקירוב יו"ר דירקטוריון החברה, שנכח בחלק מהישיבה בהתחשב בכך שהוא התבקש מי"ר הועדה ומהועדה לסקור נתונים מסוימים ולהתייחס לשאלות וסוגיות מסוימות שעלו במהלך הישיבה, כמו-כן מנכ"ל החברה (מר גלר), סמנכ"ל הכספים (מר אלחכם) וחשב החברה (מר ניב) השתתפו בישיבה

לבקשת הועדה והיו"ר ואולם לא נכחו בעת קבלת החלטות. כמו כן, נכח בישיבה יועץ משפטי
חיצוני לרישום פרוטוקול.

דירקטוריון החברה סבור כי המלצות ועדת כספים ומאזן הועברו זמן סביר מראש (אשר לדעת
הדירקטוריון הינו עד 2 ימי עסקים לפני מועד ישיבת הדירקטוריון) לפני ישיבת הדירקטוריון,
זאת בהתחשב בהיקף ההמלצות ומורכבותן.

להלן פירוט התהליכים שננקטו על-ידי הועדה לצורך גיבוש המלצתה לדירקטוריון:
ועדת המאזן בחנה, באמצעות הצגה מפורטת של סמנכ"ל הכספים וחשב החברה, את הדוחות
ובכלל זה את: (א) ההערכות והאומדנים שנעשו בקשר עם הדוחות הכספיים; (ב) הבקורות
הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי; (ג) שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים; (ד) המדיניות
החשבונאית שאומצה והטיפול החשבונאי שיושם בעניינים המהותיים של התאגיד.
דיוני הועדה מתבססים על החומר שמוצג לה בנושאים אלו ע"י הנהלת החברה ושאלות
ותשובות שעולות נידונות במהלך הדיון לרבות התייחסותו של רואה החשבון החיצוני לסוגיות
אלו. במידת הצורך, דורשת ועדת המאזן כי יינתנו בפניה סקירות מקיפות בעניינים בעלי
השפעה מהותית.

רואה החשבון המבקר של החברה, מתייחס לסוגיות העולות בדיוני הועדה ולפי הצורך מציג
הממצאים העיקריים שעלו מתהליך הסקירה. הליך אישור הדוחות הכספיים בחברה: תחילה
מתקיים בועדת המאזן, מספר ימים לפני אישור הדוחות, דיון עקרוני ומקיף בסוגיות הדיווח
המהותיות ולאחר מכן, סמוך למועד אישור הדוחות בדירקטוריון, נערך דיון בדירקטוריון.
לישיבות אלו של הדירקטוריון מוזמנים רואי החשבון המבקרים וכן המבקר הפנימי של
החברה. בעקבות הדיון, לאחר שנחה דעת הדירקטוריון כי הדוחות משקפים נכונה את מצב
החברה ואת תוצאות פעולותיה, מאשר הדירקטוריון את הדוחות.

לאחר שהדירקטוריון קיבל את המלצות הועדה, ולאחר שנחה דעת הדירקטוריון כי הדוחות
משקפים נכונה את מצב החברה ואת תוצאות פעולותיה, דירקטוריון החברה החליט לאשר את
הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2016.

4.1.3 פרטים לגבי יו"ר הדירקטוריון ודירקטורים חיצוניים של החברה

לפרטים בקשר ליו"ר הדירקטוריון מר אלפרד אקירוב וכן הדירקטורים הגב' יוכבד (יוכל) דביר,
מר יהושע רוזנצווייג, מר רוני בר-און, גב' אורנית קרביץ, מר דוד גרנות ומר איתן רף ראה תקנה
26 לפרק פרטים נוספים על התאגיד בדוח השנתי האחרון של החברה שפורסם ביום 27 במרס
2016.

4.2 תרומה לקהילה

הקבוצה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה, בדגש על תחום החינוך, כמרכיב חשוב שראוי לשלב
במסגרת מכלול פעילויותיה וכחלק ממצוינות הקבוצה וערכיה.
בתקופת הדוח תרמה הקבוצה סך של כ- 1,385 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים והרחבה ראו הפירוט הנכלל בדוח ממשל תאגידי, אפקטיביות הבקרה וביקורת
פנים לשנת 2015, חלק ה' לדוח השנתי של החברה לשנת 2015.

4.3 חלוקת דיבידנד

ביום 27 במרס 2016 אישר דירקטוריון החברה לחלק לבעלי המניות דיבידנד במזומן בסך של
0.23 ש"ח למניה, דהיינו - דיבידנד בסך של כ- 5,889 אלפי ש"ח, הדיבידנד חולק ביום 20 באפריל
2016.

4.4 תכנית רכישה עצמית של מניות החברה

במסגרת תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, ביצעה החברה במהלך חודש יוני 2016 רכישה
עצמית של מניות (מניות באוצר) בסך כולל של כ- 113 אלפי ש"ח ע.נ. תמורת סך של 8,674 אלפי
ש"ח.

בחודש יולי 2016 ביצעה החברה רכישה עצמית של מניות בסך כולל של כ-50 אלפי ש"ח ע.נ. תמורת סך של 3,928 אלפי ש"ח.

לפרטים בדבר תכנית רכישה עצמית של מניות החברה שאימצה החברה – ראו סעיף 3.2 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2015.

5. אירועים לאחר תאריך המאזן

5.1 תיק ניירות ערך- לאחר תאריך המאזן ועד סמוך למועד החתימה על הדוחות הכספיים עלה השווי ההוגן של מניות הבנקים בסך של כ- 28 מיליון ש"ח, הכולל סך של כ- 14 מיליון ש"ח בניירות ערך סחירים, וסך של כ- 14 מיליון ש"ח בניירות ערך זמינים למכירה (לפי שערים של תום יום המסחר של ה-17 באוגוסט 2016).

5.2 . לאחר תאריך המאזן חל תיסוף בשער השקל אל מול הלירה שטרלינג בשיעור של כ- 4.6% (מעודכן לשער היציג ליום 17 באוגוסט 2016). לפרטים לגבי הנכסים וההתחייבויות הצמודים ללירה שטרלינג- ראו דוח על בסיסי הצמדה המצורף כנספח לדוח זה.

6. עובדי הקבוצה

הדירקטוריון מביע את הערכתו להנהלת הקבוצה ולעובדיה על עבודתם המסורה ותרומתם לקידום הקבוצה.

רון גלר, מנכ"ל

אלפרד אקירוב, יו"ר הדירקטוריון

נחתם ביום 18 באוגוסט 2016

דוח לפי בסיסי הצמדה ליום 30.06.2016 באלפי ש"ח (סכומים מדווחים)

סה"כ	פריטים אחרים	השקעה בניירות ערך	מטבע זר				מטבע ישראלי		
			לירה שטרלינג	פרנק שוויצרי	אירו	דולר ארה"ב	צמוד למדד	לא צמוד	
									נכסים
75,261	-	-	1,671	29,198	27,322	6,003	-	11,067	מזומנים ושויי מזומנים
300,917	-	300,917	-	-	-	-	-	-	ניירות ערך סחירים
32,749	-	-	5,025	4,315	6,200	6,564	626	10,019	לקוחות
30,994	10,660	-	7,677	1,066	7,147	3	5,643	(1,202)	חייבים ויתרות חובה
21,201	21,201	-	-	-	-	-	-	-	מלאי מלונאי
80,171	80,171	-	-	-	-	-	-	-	מלאי דירות
541,293	112,032	300,917	14,373	34,579	40,669	12,570	6,269	19,884	סה"כ נכסים שוטפים
									ניירות ערך זמינים למכירה
295,940	-	295,940	-	-	-	-	-	-	חברות מוחזקות
1,910	1,910	-	-	-	-	-	-	-	השקעות אחרות
21,759	21,759	-	-	-	-	-	-	-	הוצאות מראש וחייבים לזמן ארוך
18,953	-	-	2,862	17,307	(1,216)	-	-	-	רכוש אחר
195,367	195,367	-	-	-	-	-	-	-	רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה (1)
10,400,580	10,400,580	-	-	-	-	-	-	-	מסים נדחים
31,933	31,933	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
10,966,442	10,651,549	295,940	2,862	17,307	(1,216)	-	-	-	
11,507,735	10,763,581	596,857	17,235	51,886	39,453	12,570	6,269	19,884	סה"כ נכסים
									התחייבויות
2,498,032	-	-	1,042,249	-	434,081	1,727	-	1,019,975	אשראי מתאגידים בנקאיים
124,853	(1,697)	-	-	114,524	12,026	-	-	-	חלויות שוטפות של אשראי מתאגידים בנקאיים
162,815	5,692	-	-	-	-	-	157,123	-	חלויות שוטפות של אגרות חוב
38,198	-	-	11,787	2,214	4,139	80	214	19,764	ספקים ונותני שירותים
302,673	18,409	-	20,578	104,723	27,126	6,098	42,965	82,774	זכאים ויתרות זכות, לרבות נגזרים
3,126,571	22,404	-	1,074,614	221,461	477,372	7,905	200,302	1,122,513	סה"כ התחייבויות שוטפות
612,116	8,506	-	-	-	-	-	603,610	-	אגרות חוב
3,141,928	(14,547)	-	-	2,367,267	789,208	-	-	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים
5,498	-	-	-	-	5,498	-	-	-	הלוואות מאחרים
11,144	-	-	-	-	3,661	-	-	7,483	התחייבויות בגין סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
15,970	-	-	2,788	-	5,910	-	7,272	-	פקדונות
981,926	981,926	-	-	-	-	-	-	-	עתודה למיסים נדחים
4,768,582	975,885	-	2,788	2,367,267	804,277	-	610,882	7,483	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
7,895,153	998,289	-	1,077,402	2,588,728	1,281,649	7,905	811,184	1,129,996	סה"כ התחייבויות
3,612,582	9,765,292	596,857	(1,060,167)	(2,536,842)	(1,242,196)	4,665	(804,915)	(1,110,112)	הפרש
									(1) יתרת נדל"ן להשקעה, רכוש קבוע ורכוש אחר כוללת נכסים המוחזקים על ידי חברות אוטונומיות שמתבע הפעילות שלהן הוא כדלקמן:
8,024,200			1,748,220	4,097,536	2,178,444				יתרת עתודה למס בגין נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע המוחזקים
576,622			63,462	265,079	248,081				על ידי חברות אוטונומיות שמתבע הפעילות שלהן כדלקמן
			624,591	1,295,615	688,167	4,665			יתרה נטו בניכוי רכוש קבוע, רכוש אחר, נדל"ן להשקעה ועתודה למס
			(366,349)	(90,939)	(454,093)	45,767			פוזיציות מטבע זר חוץ מאזניות
			258,242	1,204,676	234,074	50,432			יתרה נטו לאחר פוזיציות מטבע זר חוץ מאזניות

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2016

(בלתי מבוקרים)

סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ וחברות בנות שלה (להלן – הקבוצה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 30 ביוני 2016 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה 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 ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 38% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2016, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 34% וכ-36%, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 1,910 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2016 וחלקה של הקבוצה בהפסדיהן הינו כ- 428 אלפי ש"ח וכ-226 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים 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.

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 היישות". 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 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

18 באוגוסט 2016

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2015	30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
58,635	79,045	75,261	מזומנים ושווי מזומנים
300,925	362,633	300,917	ניירות ערך סחירים
31,752	35,801	32,749	לקוחות
62,398	18,929	24,233	חייבים ויתרות חובה
5,235	4,268	6,761	נכסי מיסים שוטפים
247,000	-	-	נכסים מוחזקים למכירה
22,592	22,186	21,201	מלאי מלונאי
92,228	80,322	80,171	מלאי דירות
820,765	603,184	541,293	סך הכל נכסים שוטפים
302,798	370,610	295,940	ניירות ערך זמינים למכירה
2,347	1,902	1,910	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
24,845	27,882	21,759	השקעות אחרות
12,883	22,655	18,953	חייבים לזמן ארוך
6,137,730	6,064,428	6,121,898	נדל"ן להשקעה
104,416	91,750	102,206	רכוש קבוע לפי עלות
3,492,149	3,455,969	3,289,109	רכוש קבוע לפי סכום משוערך
794,322	736,226	887,367	רכוש קבוע בהקמה
193,675	192,426	195,367	נכסים בלתי מוחשיים
28,282	41,545	31,933	מיסים נדחים
11,093,447	11,005,393	10,966,442	סך הכל נכסים שאינם שוטפים
11,914,212	11,608,577	11,507,735	סך הכל נכסים

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

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום (המשך)

31 בדצמבר 2015 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
2,767,166	2,619,434	2,498,032	אשראי מתאגידים בנקאיים
72,187	120,843	124,853	חלויות שוטפות של אשראי מתאגידים בנקאיים
164,574	165,559	162,815	חלויות שוטפות של אגרות חוב
10,270	9,176	9,950	הטבות לעובדים זמן קצר
77,669	45,674	38,198	ספקים ונותני שירותים
270,627	291,976	269,778	זכאים ויתרות זכות, לרבות מכשירים נגזרים
24,847	21,632	22,945	התחייבויות מסים שוטפים
10,754	6,577	-	מקדמות מרוכשי דירות
3,398,094	3,280,871	3,126,571	סך הכל התחייבויות שוטפות
3,164,496	3,022,388	3,141,928	הלוואות מתאגידים בנקאיים
615,437	773,152	612,116	אגרות חוב
5,384	5,289	5,498	הלוואות מאחרים
9,502	9,745	11,144	הטבות לעובדים
16,040	16,115	15,970	פקדונות
1,082,921	1,019,953	981,926	עתודה למסים נדחים
4,893,780	4,846,642	4,768,582	סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
8,291,874	8,127,513	7,895,153	סך הכל התחייבויות
40,100	40,100	39,922	הון
504,785	504,785	496,289	הון מניות
279,426	279,426	279,426	פרמיה על מניות
145,522	214,482	137,273	קרן בגין מיזוג
419,195	349,388	403,905	קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה
4,408	34,918	(12,724)	קרן הון משערך רכוש קבוע, נטו ממש
7,083	7,083	7,083	קרן תרגום של פעולות חוץ
1,877,589	1,744,774	1,922,218	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה עודפים
3,278,108	3,174,956	3,273,392	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה
344,230	306,108	339,190	זכויות שאינן מקנות שליטה
3,622,338	3,481,064	3,612,582	סך הכל הון
11,914,212	11,608,577	11,507,735	סך הכל התחייבויות והון

אלפרד אקירוב - יו"ר הדירקטוריון

רון גלר - מנכ"ל

מאיר אלחכם-מנהל כספים

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 18 באוגוסט 2016

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

תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
429,369	122,068	113,390	206,902	196,740	הכנסות
335,796	84,326	77,146	170,675	158,495	מהפעלת בתי מלון
5,381	5,381	-	5,381	19,992	שכר דירה ודירור מוגן
9,118	2,250	2,195	4,515	4,416	ממכירת דירות
43,550	10,665	10,691	21,196	21,075	תחזוקה - דירור מוגן
22,682	34,938	2,374	69,437	5,315	הכנסות ניהול נכסים
276,106	-	-	-	-	רווח מניירות ערך סחירים והכנסות אחרות
295	128	-	-	-	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
					חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו ממס
1,122,297	259,756	205,796	478,106	406,033	
386,804	103,202	98,011	197,237	190,132	הוצאות
99,032	24,642	25,336	49,398	50,830	הפעלת בתי מלון
485,836	127,844	123,347	246,635	240,962	פחת בתי מלון
63,051	10,059	5,228	26,140	10,111	סה"כ הוצאות הפעלת בתי מלון
3,975	3,683	-	3,683	14,178	תפעול נכסים
8,019	2,197	2,033	4,440	4,213	עלות דירות שנמכרו
43,814	9,768	10,316	19,539	20,560	תחזוקה - דירור מוגן
14,096	3,513	3,502	7,007	7,010	הוצאות ניהול נכסים
73,642	16,281	18,954	30,627	34,930	פחת הנהלה וכלליות
3,222	2,184	-	2,184	4,030	הנהלה וכלליות
-	-	226	142	428	הפסד מניירות ערך סחירים והוצאות אחרות
					חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו ממס
695,655	175,529	163,606	340,397	336,422	
426,642	84,227	42,190	137,709	69,611	רווח תפעולי
10,816	-	-	16,172	15,007	עלויות מימון
(151,440)	(49,116)	(37,670)	(108,838)	(85,851)	הכנסות מימון
					הוצאות מימון
(140,624)	(49,116)	(37,670)	(92,666)	(70,844)	הוצאות מימון, נטו
286,018	35,111	4,520	45,043	(1,233)	רווח (הפסד) לפני מסים
(53,008)	2,833	986	7,264	59,355	הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה
233,010	37,944	5,506	52,307	58,122	רווח נקי לתקופה
201,622	36,022	4,480	57,555	50,518	מיוחס ל:
31,388	1,922	1,026	(5,248)	7,604	בעלים של החברה
					זכויות שאינן מקנות שליטה
233,010	37,944	5,506	52,307	58,122	רווח נקי לתקופה
8.29	1.56	0.18	2.50	1.97	רווח נקי למניה - בשקלים חדשים
					בסיסי ובדילול מלא

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	31 בדצמבר 2015 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
233,010	37,944	5,506	52,307	58,122	רווח נקי לתקופה
					פרטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל יועברו לרווח והפסד
(20,121)	21,154	(2,338)	49,684	(8,507)	שינויים בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו
(26,135)	(9,123)	(4,470)	12,844	(21,666)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
(46,256)	12,031	(6,808)	62,528	(30,173)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל יועברו לרווח והפסד
					פרטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
270	-	-	-	-	מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
71,877	(9,610)	(7,694)	(18,257)	(15,442)	שערוך רכוש קבוע, נטו ממס
72,147	(9,610)	(7,694)	(18,257)	(15,442)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה שלא יועברו לרווח והפסד
258,901	40,365	(8,996)	96,578	12,507	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
215,308	44,588	(9,076)	100,634	9,847	סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
43,593	(4,223)	80	(4,056)	2,660	בעלים של החברה
					זכויות שאינן מקנות שליטה
258,901	40,365	(8,996)	96,578	12,507	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

לשישה חודשים שנתיימו ביום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין מיזוג אלפי ש"ח	קרן תרגום של פעילות חוץ אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון משערוך רכוש קבוע, נטו ממס אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה		סה"כ הון אלפי ש"ח
								אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
40,100	504,785	279,426	4,408	7,083	419,195	1,877,589	3,278,108	344,230	3,622,338	יתרה ליום 1 בינואר 2016
רווח (הפסד) כולל לתקופה										
-	-	-	-	-	-	50,518	50,518	58,122	7,604	רווח לתקופה
-	-	-	-	-	(15,290)	-	(15,290)	(15,442)	(152)	רכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר שערוך רכוש קבוע נטו ממס שינויים בשווי הוגן של נכסים
-	-	-	-	-	-	-	(8,249)	(8,507)	(258)	פיננסים זמינים למכירה, נטו הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ
-	-	-	(17,132)	-	-	-	(17,132)	(21,666)	(4,534)	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
-	-	-	(17,132)	-	(15,290)	50,518	9,847	12,507	2,660	עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון
(178)	(8,496)	-	-	-	-	-	(8,674)	(8,674)	-	רכישת מניות באוצר
-	-	-	-	-	-	(5,889)	(5,889)	(5,889)	-	חלוקת דיבידנד
-	-	-	-	-	-	-	-	(7,700)	(7,700)	חלוקת דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
39,922	496,289	279,426	(12,724)	7,083	403,905	1,922,218	3,273,392	339,190	3,612,582	יתרה ליום 30 ביוני 2016

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

לשישה חודשים שנתיים ביום 30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר)

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הכל	עודפים	קרן הון משערך רכוש קבוע	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן תרגום של פעולות חוץ	קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין מיזוג	פרמיה על מניות	הון מניות	
מתייחס לבעלים של החברה											
3,384,486	951,074	2,433,412	1,687,219	284,437	(8,422)	19,985	164,791	(78,923)	326,805	37,520	יתרה ליום 1 בינואר 2015
רווח (הפסד) כולל לתקופה											
52,307	(5,248)	57,555	57,555	-	-	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) לתקופה
רכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר											
(18,257)	(4,410)	(13,847)	-	(13,847)	-	-	-	-	-	-	שערך רכוש קבוע נטו ממס שינויים בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
49,684	(7)	49,691	-	-	-	-	49,691	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
12,844	5,609	7,235	-	-	-	7,235	-	-	-	-	
96,578	(4,056)	100,634	57,555	(13,847)	-	7,235	49,691	-	-	-	
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון											
-	(640,910)	640,910	-	78,798	15,505	7,698	-	358,349	177,980	2,580	עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה
3,481,064	306,108	3,174,956	1,744,774	349,388	7,083	34,918	214,482	279,426	504,785	40,100	יתרה ליום 30 ביוני 2015

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

אלרוב נדליין ומלונאות בע"מ וחברות מאוחדות שלה

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

לשלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין מיזוג אלפי ש"ח	קרן תרגום של פעילות חוץ אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון משערוך רכוש קבוע, נטו ממס אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה		מתייחס לבעלים של החברה
								סה"כ הון אלפי ש"ח	מקנות שליטה אלפי ש"ח	
40,100	504,785	279,426	(9,135)	7,083	411,571	1,917,738	3,291,142	339,110	3,630,252	יתרה ליום 1 באפריל 2016
-	-	-	-	-	-	4,480	4,480	1,026	5,506	רווח לתקופה
-	-	-	-	-	(7,666)	-	(7,666)	(28)	(7,694)	רכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר שערוך רכוש קבוע נטו ממס שינויים בשווי הוגן של נכסים
-	-	-	(2,301)	-	-	-	(2,301)	(37)	(2,338)	פיננסים זמינים למכירה, נטו הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ
-	-	-	(3,589)	-	-	-	(3,589)	(881)	(4,470)	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
-	-	-	(2,301)	-	(7,666)	4,480	(9,076)	80	(8,996)	
(178)	(8,496)	-	-	-	-	-	(8,674)	-	(8,674)	עסקאות עם בעלים שנקפו ישירות להון רכישת מניות באוצר
39,922	496,289	279,426	(12,724)	7,083	403,905	1,922,218	3,273,392	339,190	3,612,582	יתרה ליום 30 ביוני 2016

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

אלרוב נדליין ומלונאות בע"מ וחברות מאוחדות שלה

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

לשלושה חודשים שנתיים ביום 30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר)										
הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן הון בגין מיזוג אלפי ש"ח	קרן תרגום של פעילות חוץ אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון משערוך רכוש קבוע, נטו ממס אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה		סה"כ הון אלפי ש"ח
								סה"כ הון	אלפי ש"ח	
מתייחס לבעלים של החברה										
37,520	326,805	(78,923)	32,667	(8,422)	277,905	1,708,752	2,489,458	951,241	3,440,699	יתרה ליום 1 באפריל 2015
רווח (הפסד) כולל לתקופה										
-	-	-	-	-	-	36,022	36,022	1,922	37,944	רווח לתקופה
רכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר										
-	-	-	-	-	(7,315)	-	(7,315)	(2,295)	(9,610)	שערוך רכוש קבוע נטו ממס שינויים בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
-	-	-	-	-	-	-	21,328	(174)	21,154	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
-	-	-	(5,447)	-	-	-	(5,447)	(3,676)	(9,123)	עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון
-	-	-	(5,447)	-	(7,315)	36,022	44,588	(4,223)	40,365	עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
2,580	177,980	358,349	7,698	15,505	78,798	-	640,910	(640,910)	-	יתרה ליום 30 ביוני 2015
40,100	504,785	279,426	34,918	7,083	349,388	1,744,774	3,174,956	306,108	3,481,064	

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

אלרוב נדלין ומלונאות בע"מ וחברות מאוחדות שלה

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 (מבוקר)

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מתייחס לבעלים של החברה									
		סה"כ הכל	עודפים	קרן הון משערוך רכוש קבוע	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן תרגום של פעולות חוץ	קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין מיזוג	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,384,486	951,074	2,433,412	1,687,219	284,437	(8,422)	19,985	164,791	(78,923)	326,805	37,520	יתרה ליום 1 בינואר 2015
											רווח כולל לשנה
233,010	31,388	201,622	201,622	-	-	-	-	-	-	-	רווח לשנה
											רכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר
270	-	270	270	-	-	-	-	-	-	-	מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
71,877	15,917	55,960	-	55,960	-	-	-	-	-	-	שערוך רכוש קבוע, נטו ממס
(20,121)	(852)	(19,269)	-	-	-	-	(19,269)	-	-	-	שינויים בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
(26,135)	(2,860)	(23,275)	-	-	-	(23,275)	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
258,901	43,593	215,308	201,892	55,960	-	(23,275)	(19,269)	-	-	-	עסקאות עם בעלים שנקפו ישירות להון
-	(640,910)	640,910	-	78,798	15,505	7,698	-	358,349	177,980	2,580	עסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה
(21,049)	(9,527)	(11,522)	(11,522)	-	-	-	-	-	-	-	חלוקת דיבידנד למיעוט
3,622,338	344,230	3,278,108	1,877,589	419,195	7,083	4,408	145,522	279,426	504,785	40,100	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	
31 בדצמבר 2015	37,944	5,506	52,307	58,122	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	רווח נקי לתקופה התאמות:
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	פחת הוצאות בניה
233,010	37,944	5,506	52,307	58,122	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
113,128	28,155	28,838	56,405	57,840	רווח מרכישה עצמית של אג"ח
16,952	3,166	2,408	11,704	4,044	הפחתת עלות גיוס הלוואות ואגרות חוב
(276,106)	-	-	-	-	שחיקת פקדונות, נטו
(21)	-	-	(21)	-	חלק בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות
(5,220)	(789)	(1,425)	(1,984)	(2,769)	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(1,280)	124	(70)	(596)	(625)	הפסד (רווח) מניירות ערך והוצאות אחרות
(295)	(128)	226	142	428	עלויות מימון, נטו
(14,357)	(31,169)	(767)	(65,220)	1,307	ריבית ששולמה
149,355	46,699	37,019	94,309	69,038	מס הכנסה ששולם, נטו
(115,424)	(22,572)	(21,391)	(53,185)	(50,179)	הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה
(3,768)	(1,026)	(2,237)	(1,836)	(4,723)	קבלת פקדונות דיור מוגן
53,008	(2,833)	(986)	(7,264)	(59,355)	פרעון פקדונות דיור מוגן
3,796	462	975	664	1,734	השקעות במלאי דירות
(3,176)	(373)	(385)	(2,069)	(1,396)	מקדמות על חשבון מלאי דירות
(12,944)	(1,881)	(1,088)	(2,754)	(2,121)	רווח ממכירת דירות
11,830	1,361	-	7,653	9,389	
(1,406)	(1,698)	-	(1,698)	(5,814)	
147,082	55,442	46,623	86,557	74,920	
(9,815)	(4,921)	23,238	(8,705)	57,174	שינוי בלקוחות וחיובים אחרים
(441)	(42)	(10)	(214)	(29)	שינוי ביתרות חובה לזמן ארוך
(17,540)	(13,617)	(23,657)	(4,409)	(54,922)	שינוי בהתחייבויות שוטפות
(907)	1,363	1,178	(603)	1,497	שינוי במלאי מלונאי
49	(666)	142	(978)	1,247	שינוי בהטבות לעובדים
(28,654)	(17,883)	891	(14,909)	4,967	
118,428	37,559	47,514	71,648	79,887	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

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

תמצית דוחות תזרימי מזומנים ביניים מאוחדים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של שישה חודשים		
	שהסתיימה ביום		שהסתיימה ביום		
	30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	
(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
9,303	-	-	-	-	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(2,570)	(886)	-	(2,570)	-	שינויים בניירות ערך סחירים, נטו
29,588	(7,284)	23,327	15,161	37,499	מס הכנסה ששולם בגין ניירות ערך סחירים
11,400	6,869	459	8,821	2,732	תקבול (תשלום) עבור מכשירים נגזרים, נטו
(21)	-	-	(21)	-	דיבידנדים שהתקבלו מהשקעות
(150,929)	(37,331)	(47,766)	(73,655)	(107,088)	הלוואות לזמן קצר, נטו
(201,333)	(8,881)	(8,172)	(18,433)	(24,514)	השקעה ברכוש קבוע
-	-	-	-	245,905	השקעה בנדל"ן להשקעה
(6,246)	20	-	(6,287)	(6,259)	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בניכוי הוצאות מכירה
-	-	(5,398)	-	(5,398)	שינוי ביתרות חובה לזמן ארוך, נטו
(19,869)	-	(16,621)	(19,869)	(37,966)	שינוי במזומנים מוגבלים
(928)	(928)	-	(928)	-	מס הכנסה ששולם בגין נדל"ן להשקעה
2,323.00	2,323	32	2,323	32	השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת המאזני דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
1,892	452	(21,190)	2,736	(83)	תקבולי מס ערך מוסף בגין נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע, נטו
(327,390)	(45,646)	(75,329)	(92,722)	104,860	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה
457,807	25,632	40,936	76,831	(154,711)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
64,409	3,215	39,827	5,423	51,729	אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
(124,213)	(14,960)	(20,902)	(32,223)	(38,377)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בניכוי עלות גיוס
-	-	5,105	-	5,105	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(25,176)	(4,258)	(660)	(13,660)	(2,181)	תמורה מהנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(161,713)	-	(4,008)	(4,673)	(7,987)	פרעון אשראי מספקים בגין בניה
(11,522)	-	(5,889)	-	(5,889)	פרעון אגרות חוב
-	-	(2,464)	-	(7,700)	חלוקת דיבידנד
-	-	(8,674)	-	(8,674)	חלוקת דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
(353)	-	-	(353)	-	רכישת עצמית של מניות החברה
549	227	464	609	249	רכישה עצמית של אגרות חוב של החברה
199,788	9,856	43,735	31,954	(168,436)	קבלה (פרעון) פקדונות שכר דירה, נטו
(9,174)	1,769	15,920	10,880	16,311	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון
70,467	77,782	77,782	70,467	58,635	גידול (קטון) נטו במזומנים ושווי מזומנים
(2,658)	(506)	36	(2,302)	315	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
58,635	79,045	93,738	79,045	75,261	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי
					מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

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

באור 1 - הישות המדווחת

א. כללי:

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא שדי רוטשילד 46, תל-אביב. תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2016, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות. החברה נשלטת ע"י מר אלפרד אקירוב באמצעות חברות בבעלותו. הקבוצה עוסקת בעיקר בתחום הנדל"ן להשקעה והמלונאות בישראל ומחוץ לישראל על ידי יזום או רכישה של נכסי נדל"ן מניב, ובפרט מרכזי מסחר, משרדים ובתי מלון. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ב. אופן מימון פעילות הקבוצה:

נכון ליום 30 ביוני 2016 לקבוצה הון חוזר שלילי בסך של 2,585 מיליון ש"ח. בדבר החלטת החברה להעדיף מימון באשראי לזמן קצר חלף מימון לזמן ארוך, ראה ביאור 32 (ג) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2015.

באור 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. כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון הקבוצה ביום 18 באוגוסט 2016.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים 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 אלו ששימשו בדוחות הכספיים השנתיים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

מניות באוצר

כאשר הון שהוכר בהון נרכש מחדש על ידי הקבוצה, סכום התמורה ששולם, הכולל עלויות ישירות בניכוי השפעת המס, מנוכה מההון. המניות שנרכשו מחדש מופחתות מהון המניות והפרמיה.

למעט עדכון המדיניות החשבונאית בדבר הטיפול החשבונאי בנושא מניות באוצר כאמור לעיל, המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות שישומה בדוחות הכספיים השנתיים.

באור 4 - עונתיות

הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות המלונאית אינן מתפלגות באופן אחיד על פני השנה, בעיקר בשל התנדטיות בשיעורי התפוסה בין עונות השנה. עונות השיא הן באביב ובסתיו במהלכן חלים חגי ישראל והחגים הנוצריים, וכן מתקיימים כנסים ופסטיבלים רבים. תחום התיירות העסקית בו רואה הקבוצה קהל יעד משמעותי אינו מושפע, להערכת הקבוצה, מעונתיות.

באור 5 - מגזרי פעילות

בסיס הפיצול המגזרי ובסיס המדידה של הרווח והפסד המגזרי זהה לזה שהוצג בבאור 5, בדבר מגזרי פעילות בדוחות השנתיים. המדיניות החשבונאית של מגזרי הפעילות זהה לזו המוצגת בביאור 3 בדברי עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות השנתיים.

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ וחברות מאוחדות שלה

באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (בלתי מבוקר)

באור 5 - מגזרי פעילות (המשך)
מגזרים עסקיים

מאוחד		אחרים		ניירות ערך		מלונאות בארץ		מלונאות בחו"ל		נדל"ן להשקעה		באלפי ש"ח
2015	2016	2015	2016	*2015	*2016	**2015	2016	**2015	2016	2015	2016	
לתקופה של ששה חודשים המסתיימת ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)												
467,379	400,744	10,819	25,316	58,710	26	89,402	79,454	117,500	117,286	190,948	178,662	הכנסות המגזר
216,340	158,955	2,696	6,925	58,710	26	13,595	5,669	(3,930)	939	145,269	145,396	רווח המגזר לפני פחת
(49,398)	(50,830)	-	-	-	-	(18,829)	(19,974)	(30,569)	(30,856)	-	-	הוצאות פחת
166,942	108,125	2,696	6,925	58,710	26	(5,234)	(14,305)	(34,499)	(29,917)	145,269	145,396	תוצאות המגזר
10,727	5,289											הכנסות שלא הוקצו
(39,818)	(43,375)											הוצאות שלא הוקצו
(142)	(428)											חלק בהפסדים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
137,709	69,611											רווח תפעולי
(92,666)	(70,844)											הוצאות מימון, נטו
45,043	(1,233)											רווח (הפסד) לפני מיסים
7,264	59,355											הכנסות מסים על הכנסה
52,307	58,122											רווח לתקופה

* תוצאות המגזר כוללות רווח (הפסד) מניירות ערך סחירים המוחזקים למסחר ואינן כוללות הפסד כולל אחר מניירות ערך זמינים למכירה בסך של כ- 6,856 אלפי ש"ח (לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015 רווח כולל אחר בסך של כ- 54,922 אלפי ש"ח).

** בהמשך לאמור בבאור 5 לדוחות השנתיים, החברה פיצלה את מגזר המלונאות לפעילות מלונאית בחו"ל ופעילות מלונאית בארץ.

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ וחברות מאוחדות שלה

באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (בלתי מבוקר)

באור 5 - מגזרי פעילות (המשך)
מגזרים עסקיים

מאוחד		אחרים		ניירות ערך		מלונאות בארץ		מלונאות בחו"ל		נדל"ן להשקעה		בלפי ש"ח
2015	2016	2015	2016	*2015	*2016	**2015	2016	**2015	2016	2015	2016	
לתקופה של שלושה חודשים המסתיימת ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר)												
251,291	203,748	8,100	2,671	26,601	326	56,468	48,948	65,600	64,442	94,522	87,361	הכנסות המגזר
122,382	88,488	2,220	638	26,601	654	16,046	9,281	2,820	6,098	74,695	71,817	רווח (הפסד) המגזר לפני פחת
(24,642)	(25,336)	-	-	-	-	(9,387)	(10,004)	(15,255)	(15,332)	-	-	הוצאות פחת
97,740	63,152	2,220	638	26,601	654	6,659	(723)	(12,435)	(9,234)	74,695	71,817	תוצאות המגזר
8,337	2,048											הכנסות שלא הוקצו
(21,978)	(22,784)											הוצאות שלא הוקצו
128	(226)											חלק בהפסדים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
84,227	42,190											רווח תפעולי
(49,116)	(37,670)											הוצאות מימון, נטו
35,111	4,520											רווח לפני מיסים
2,833	986											הכנסות מסים על הכנסה
37,944	5,506											רווח לתקופה

* תוצאות המגזר כוללות רווח (הפסד) מניירות ערך סחירים המוחזקים למסחר ואינן כוללות הפסד כולל אחר מניירות ערך זמינים למכירה בסך של כ- 2,638 אלפי ש"ח (לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015 רווח כולל אחר בסך של כ- 26,171 אלפי ש"ח).

** בהמשך לאמור בבאור 5 לדוחות השנתיים, החברה פיצלה את מגזר המלונאות לפעילות מלונאית בחו"ל ופעילות מלונאית בארץ.

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ וחברות מאוחדות שלה

באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (בלתי מבוקר)

באור 5 - מגזרי פעילות (המשך)						באלפי ש"ח
מגזרים עסקיים						
מאוחד	אחרים	ניירות ערך* לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 (מבוקר)	מלונאות בארץ	מלונאות בחו"ל	נדל"ן להשקעה	
<u>1,105,674</u>	<u>16,363</u>	<u>6,354</u>	<u>181,225</u>	<u>248,144</u>	<u>653,588</u>	הכנסות המגזר
600,011	4,369	6,354	32,272	10,293	546,723	רווח המגזר לפני פחת
<u>(99,032)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(38,287)</u>	<u>(60,745)</u>	<u>-</u>	הוצאות פחת
500,979	<u>4,369</u>	<u>6,354</u>	<u>(6,015)</u>	<u>(50,452)</u>	<u>546,723</u>	תוצאות המגזר
16,328						הכנסות שלא הוקצו
(90,960)						הוצאות שלא הוקצו
<u>295</u>						חלק בהפסדים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
426,642						רווח תפעולי
<u>(140,624)</u>						הוצאות מימון, נטו
286,018						רווח לפני מיסים
<u>(53,008)</u>						הוצאות מסים על הכנסה
<u><u>233,010</u></u>						רווח לשנה

(*) תוצאות המגזר כוללות רווח מניירות ערך סחירים המוחזקים למסחר ואינן כוללות הפסד כולל אחר מניירות ערך זמינים למכירה בסך של כ- 12,884 אלפי ש"ח

באור 6 - הלוואות מתאגידים בנקאיים בחו"ל

ליום 30 ביוני 2016 יתרת האשראי מסוג Non recourse המגובה בנכסים, מסתכמת לסך של כ- 121,575 אלפי ש"ח בזמן הקצר ולסך של כ- 2,529,258 אלפי ש"ח בזמן הארוך (ליום 31 בדצמבר 2015 יתרה של כ- 74,513 אלפי ש"ח בזמן הקצר ובסך של כ- 2,589,079 אלפי ש"ח בזמן הארוך).

באור 7 - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן

1. מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי ההוגן לצרכי גילוי בלבד

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

השווי ההוגן של יתר הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים והערכים בספרים המוצגים במאזן, הינם כדלקמן:

ליום 30 ביוני		
2016		
שווי הוגן	הערך בספרים	באלפי ש"ח
802,428	773,923	אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה במניות
ליום 30 ביוני		
2015		
שווי הוגן	הערך בספרים	באלפי ש"ח
969,818	933,344	אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה במניות
ליום 31 בדצמבר		
2015		
שווי הוגן	הערך בספרים	באלפי ש"ח
808,835	780,243	אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה במניות

באור 7 - מכשירים פיננסיים (המשך)

2. היררכיית שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי 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.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

ליום 30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר)			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
<i>באלפי ש"ח</i>			
נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:			
300,917	-	-	300,917
300,917	-	-	300,917
נכסים פיננסיים זמינים למכירה:			
295,940	-	-	295,940
-	-	21,759	21,759
295,940	-	21,759	317,699
התחייבויות פיננסיות - מכשירים נגזרים			
-	6,121	-	6,121
-	62,744	-	62,744
-	68,865	-	68,865
ליום 30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר)			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
<i>באלפי ש"ח</i>			
נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:			
362,633	-	-	362,633
362,633	-	-	362,633
נכסים פיננסיים זמינים למכירה:			
370,610	-	-	370,610
-	-	27,882	27,882
370,610	-	27,882	398,492
התחייבויות פיננסיות - מכשירים נגזרים			
-	10,024	-	10,024
-	62,302	-	62,302
-	72,326	-	72,326

* מוצג במסגרת סעיף השקעות אחרות בתמצית הדוחות על המצב הכספי ביניים המאוחדים.

באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים (בלתי מבוקר)**באור 7 - מכשירים פיננסיים (המשך)****2. היררכיית שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן (המשך)**

ליום 31 בדצמבר 2015 (מבוקר)				באלפי ש"ח
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
300,925	-	-	300,925	נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:
300,925	-	-	300,925	מניות סחירות
302,798	-	-	302,798	נכסים פיננסיים זמינים למכירה:
24,845	24,845	-	-	מניות סחירות
327,643	24,845	-	302,798	מניות שאינן סחירות כולל קרנות הון סיכון*
8,496	-	8,496	-	התחייבויות פיננסיות - מכשירים נגזרים
54,631	-	54,631	-	חוזי אקדמה שאינם משמשים לגידור
63,127	-	63,127	-	חוזי החלפת ריבית שאינם משמשים לגידור

* מוצג במסגרת סעיף השקעות אחרות בתמצית הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים.

3. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן ברמה 2 וברמה 3

השווי ההוגן נאמד על בסיס היוון ההפרש בין מחיר ה- Forward הנקוב בחוזה לבין מחיר ה- Forward הנוכחי בגין יתרת התקופה של החוזה עד לפידיון, תוך שימוש בעקומי ריבית מתאימים המשמשים לתמחור נגזרים והמתבססים על ריביות libor בטווח הקצר ועסקאות IRS בטווח הארוך.

באור 8 - אירועים בתקופת הדוח

א. ביום 4 בפברואר 2016 נמכר נכס נדל"ן להשקעה אשר ליום 31.12.2015 סווג כנכס מוחזק למכירה בתמורה לסך של 248.5 מיליוני ש"ח.

ב. ביום 27 במרס 2016 אישר דירקטוריון החברה לחלק לבעלי המניות דיבידנד במזומן בסך של 0.23 ש"ח למניה, דהיינו דיבידנד בסך של כ- 5,889 אלפי ש"ח.

ג. ביום 27 במרס 2016 החליט דירקטוריון החברה על אישור תכנית לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של 50 מיליון ש"ח. תוקף התכנית הינו מיום 27.3.2016 ועד ליום 30.11.2016. ביצוע הרכישה, המחיר, העיתוי ואופן ביצוע הרכישה (במסגרת או שלא במסגרת המסחר בבורסה, לרבות בדרך של מתן הוראות לצד שלישי לאסוף ניירות ערך) יהיו נתונים לשיקול דעתה של הנהלת החברה. במסגרת תכנית רכישה עצמית במהלך חודש יוני 2016 בצעה החברה רכישה עצמית (מניות באוצר) בסך כולל של כ-113 אלפי ש"ח ע.ג. תמורת סך של 8,674 אלפי ש"ח.

ד. מסגרת אשראי בסך של כ- 1,289 מיליון ש"ח (לאחר הגדלה בתחילת 2016 בסך 155 מיליון ש"ח), הוארכה בתחילת ינואר 2016 לשנה נוספת, לפרטים נוספים ראה באור 32 ג' לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2015.

ה. בחודש פברואר 2016 חתמה חברה בת הסכם עם תאגיד בנקאי למימון שידרוג מלון לוטסיה בפריז. המסגרת הינה עד לסך של 120 מיליון אירו (כולל ריבית). החברה התחייבה כלפי התאגיד הבנקאי כי ממועד החתימה על ההסכם מול הבנק ועד למועד פתיחת המלון היחס בין שווי הלוואה לשווי המלון לא יעלה על 50%.

באור 8 - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ו. ביום 4 בינואר 2016 אישרה מליאת הכנסת את החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216), התשע"ו-2016, אשר קבע בין היתר, הורדת שיעור מס החברות, החל משנת 2016 ואילך בשיעור של 1.5% כך שיעמוד על 25%. בעקבות עדכון החקיקה רשמה החברה במהלך תקופת הדוח הכנסות מס בסך של כ-22 מיליון ש"ח בדוח רווח והפסד והכנסות ברווח כולל אחר בסך של כ-2 מיליון ש"ח וכן העתודה למיסים נדחים קטנה בסך של כ-24 מיליון ש"ח. כמו כן ביום 20 במרץ 2016 הסתיים הליך חקיקה בקנטון Vaud שבשוויץ שקבע הורדת שיעור מס החברות בקנטון החל משנת 2019 ואילך משיעור ממוצע של כ-21% לשיעור של כ-14%. בעקבות עדכון החקיקה בשוויץ רשמה החברה במהלך תקופת הדוח קיטון בעתודה למיסים נדחים כנגד הכנסות מיסים בסך של כ-31 מיליון ש"ח.

ז. בהמשך לביאור 31 ב 8 של הדוחות הכספיים השנתיים החליטה וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בימים 9 ו-18 במאי 2015 (בהתאמה) לאשר הגדלת מסגרת שניתנה בקשר עם שדרוג מלון Lutetia בסכום נוסף של 5 מיליון אירו. כמו כן, לאשר המשך מתן שירותים מהחברה ומימון סכומם בהיקף של כ-12 מיליון ש"ח.

ח. במהלך תקופת הדוח רשמה החברה ירידה בהפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ בסך של כ-22 מיליון ש"ח אשר נזקפה לרווח הכולל. הירידה בהפרשי התרגום בתקופת הדוח נגרמה בעיקר מהחלשות הלירה שטרלינג ביחס לשקל, שהושפעה ממשאל העם שנערך בבריטניה ב-23 ביוני 2016 בו הוחלט כי בריטניה תעזוב את האיחוד האירופי. התיסוף בשקל אל מול הלירה שטרלינג ברבעון השני של 2016 הינו בשיעור של כ-4.7%.

באור 9 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. בהמשך לאמור בביאור 8 ג' לעיל בחודש יולי 2016 בצעה החברה רכישה עצמית (מניות באוצר) בסך כולל של כ-50 אלפי ש"ח ע.נ. תמורת סך של 3,928 אלפי ש"ח.

ב. בהמשך לאמור בביאור 8 ח' לעיל, ממועד הדיווח ועד למועד החתימה על דוחות כספיים אלו, חל תיסוף נוסף בשער השקל לעומת לירה שטרלינג בשיעור של 4.6%.

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד ביניים

ליום 30 ביוני 2016

(בלתי מבוקרים)



סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

לכבוד
בעלי המניות של אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ (להלן – "החברה"), ליום 30 ביוני 2016 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות מסוימות המתייחס לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה ברווחים של חברות מוחזקות. 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 היישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

סומך חייקין
רואי חשבון

18 באוגוסט 2016

31 בדצמבר 2015 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
120	3,621	3,989
138	221	134
3,896	3,153	2,954
44,258	3,990	8,036
642	82	1,076
49,054	11,067	16,189
298,927	364,581	293,131
2,141,149	1,984,751	2,065,592
1,967,052	2,132,200	2,133,209
439	410	245
538,931	521,741	539,338
2,898	3,182	2,766
86,820	86,622	85,700
5,036,216	5,093,487	5,119,981
5,085,270	5,104,554	5,136,170

נכסים

מזומנים ושווי מזומנים
ניירות ערך סחירים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
נכסי מסים שוטפים

סה"כ נכסים שוטפים

ניירות ערך זמינים למכירה
השקעה בחברות מוחזקות
הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
השקעות אחרות
נדליין להשקעה
רכוש קבוע לפי עלות
רכוש קבוע לפי סכום משוער

סה"כ נכסים שאינם שוטפים**סה"כ נכסים**

אלפרד אקירוב - יו"ר הדירקטוריון

רון גלר - מנכ"ל

מאיר אלחכם – מנהל כספים

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 18 באוגוסט 2016

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

31 בדצמבר 2015 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
510,250	705,548	591,779	התחייבויות
5,000	-	4,978	אשראי מתאגידים בנקאיים
165,264	166,611	163,964	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
2,108	2,007	2,212	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,168	460	1,123	הטבות לעובדים זמן קצר
1,507	-	-	ספקים ונותני שירותים
51,728	55,721	53,259	זכאים בגין מס הכנסה
			זכאים ויתרות זכות, לרבות מכשירים נגזרים
737,025	930,347	817,315	סה"כ התחייבויות שוטפות
199,348	-	196,772	הלוואות מתאגידים בנקאיים
683,244	841,659	672,655	אגרות חוב
1,632	1,269	1,612	הטבות לעובדים זמן ארוך
597	682	830	פקדונות
185,316	155,641	173,594	עתודה למסים נדחים
1,070,137	999,251	1,045,463	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
1,807,162	1,929,598	1,862,778	סה"כ התחייבויות
40,100	40,100	39,922	הון
504,785	504,785	496,289	הון מניות
279,426	279,426	279,426	פרמיה על מניות
145,522	214,482	137,273	קרן הון בגין מיזוג
419,195	349,388	403,905	קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה
4,408	34,918	(12,724)	קרן הון משערוך רכוש קבוע, נטו ממס
7,083	7,083	7,083	קרן תרגום של פעולות חוץ
1,877,589	1,744,774	1,922,218	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה עודפים
3,278,108	3,174,956	3,273,392	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
5,085,270	5,104,554	5,136,170	סה"כ התחייבויות והון

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית נתונים על הרווח והפסד ביניים

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום		
	31 בדצמבר 2015	30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	30 ביוני 2015	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
17,928	-	8,901	-	18,055	הכנסות
3,430	515	553	1,017	6,024	שכר דירה ודיוור מוגן
2,594	-	1,196	-	2,391	דמי ניהול מחברות מאוחדות
16,405	-	-	-	-	הכנסות ניהול נכסים
53	40	-	45	-	עליה בשווי הוגן של נדליין להשקעה
40,410	555	10,650	1,062	26,470	רווח מניירות ערך סחירים והכנסות אחרות
1,192	-	583	-	1,262	הוצאות
2,594	-	1,196	-	2,391	תפעול נכסים
1,541	30	745	59	1,486	הוצאות ניהול נכסים
14,669	1,016	5,609	1,993	10,196	פחת
29	29	-	29	24	הנהלה וכלליות
20,025	1,075	8,133	2,081	15,359	הפסד מניירות ערך סחירים והוצאות אחרות
20,385	(520)	2,517	(1,019)	11,111	רווח (הפסד) תפעולי
26,140	1,500	7,196	2,945	12,972	הכנסות מימון
(22,983)	(1,525)	(11,939)	(2,913)	(14,345)	הוצאות מימון
3,157	(25)	(4,743)	32	(1,373)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
23,542	(545)	(2,226)	(987)	9,738	רווח (הפסד) לאחר הוצאות מימון, נטו
201,576	31,522	3,674	53,495	31,292	רווח מחברות מוחזקות
225,118	30,977	1,448	52,508	41,030	רווח לפני מסים
(23,496)	5,045	3,032	5,047	9,488	הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה
201,622	36,022	4,480	57,555	50,518	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית נתונים על הרווח הכולל ביניים

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2015 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
201,622	36,022	4,480	57,555	50,518	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
					פרטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל יועברו לרווח והפסד:
(23,275)	-	(3,589)	-	(17,132)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
(8,389)	(10,106)	(169)	2,182	(2,454)	רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות שינויים בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
(10,880)	25,987	(2,132)	54,744	(5,795)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל יועברו לרווח והפסד
(42,544)	15,881	(5,890)	56,926	(25,381)	פרטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד:
(204)	-	-	-	-	מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
978	-	(157)	-	724	שערוך רכוש קבוע, נטו ממס
55,456	(7,315)	(7,509)	(13,847)	(16,014)	רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה שלא יועברו לרווח והפסד
56,230	(7,315)	(7,666)	(13,847)	(15,290)	
13,686	8,566	(13,556)	43,079	(40,671)	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
215,308	44,588	(9,076)	100,634	9,847	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר 2015 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2015 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2016 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
201,622	36,022	4,480	57,555	50,518	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה התאמות:
(201,576)	(31,522)	(3,674)	(53,495)	(31,292)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
1,541	30	745	59	1,486	פחת
138	-	222	-	469	הוצאות בניה
(16,405)	-	-	-	-	שינוי בשווי הוגן נדליין להשקעה
(3,481)	-	(1,672)	-	(3,343)	הפחתת עלויות גיוס הלוואות ואגרות חוב
(649)	-	(86)	-	(569)	שחיקת פקדונות, נטו
(53)	(40)	(2)	(45)	5	הפסד (רווח) מניירות ערך והכנסות אחרות
30,147	-	-	-	69,300	דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות
3,133	-	1,001	-	1,969	קבלת פקדונות
(1,108)	-	(386)	-	(1,397)	פרעון פקדונות
(72)	19	6,259	(43)	4,812	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(34,688)	(1,522)	(6,866)	(3,048)	(21,798)	ריבית ששולמה
34,453	-	12,757	-	27,345	ריבית שהתקבלה
(556)	-	(403)	-	(434)	מס הכנסה ששולם, נטו
29	29	2	29	19	הפסד מניירות ערך והוצאות אחרות
23,496	(5,045)	(3,031)	(5,047)	(9,488)	הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה
35,971	(2,029)	9,346	(4,035)	87,602	
10	(653)	(779)	799	(5,823)	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
(3,707)	416	2,789	(727)	825	שינוי בהתחייבויות שוטפות
202	10	57	15	84	שינוי בהטבות לעובדים
(3,495)	(227)	2,067	87	(4,914)	
32,476	(2,256)	11,413	(3,948)	82,688	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת
(923)	-	(629)	-	(876)	השקעה בנדליין להשקעה
(67)	-	(364)	-	(443)	השקעה ברכוש קבוע
26,212	-	-	26,121	-	מימוש ניירות ערך, נטו
(19,869)	-	-	(19,869)	-	מס הכנסה ששולם בגין נדליין להשקעה
123	-	-	-	-	תקבול עבור מכשירים נגזרים, נטו
-	-	177	-	177	דיבידנד שהתקבל מהשקעות אחרות
196	(42)	(95)	(84)	(159)	הלוואות לזמן קצר, נטו
5,672	(42)	(911)	6,168	(1,301)	
115,342	7,579	(136,588)	(6,742)	(133,969)	מזומנים נטו מפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות מוחזקות
121,014	7,537	(137,499)	(574)	(135,270)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	30 ביוני 2015	30 ביוני 2016	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,586	3,586	-	3,586	-	תזרים מזומנים מפעילות מימון
12,912	(5,282)	149,996	4,538	85,323	מזומנים בגין מיזוג אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
-	-	(77)	-	(4,389)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(158,423)	-	(6,000)	-	(9,979)	פרעון אגרות חוב
(11,522)	-	(5,889)	-	(5,889)	חלוקת דיבידנד
-	-	(8,674)	-	(8,674)	רכישת עצמית של מניות
(153,447)	(1,696)	129,356	8,124	56,392	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון
43	3,585	3,270	3,602	3,810	גידול נטו במזומנים ושווי מזומנים
19	36	780	19	120	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
58	-	(61)	-	59	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווה מזומנים
120	3,621	3,989	3,621	3,989	מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

1. כללי

א. להלן תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2016 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), המוצגים בהתאם להוראות תקנה 38 ד (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית") בעניין תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים של התאגיד. יש לקרוא את תמצית מידע כספי נפרד ביניים זה ביחד עם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 וביחד עם הדוחות המאוחדים.

בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה -

- (1) החברה - אלרוב נדל"ן ומלונאות בערבון מוגבל.
- (2) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (3) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כוללה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

ב. אופן מימון פעילות החברה

בדבר החלטת החברה להעדיף מימון לזמן קצר חלף מימון לזמן ארוך, ראה באור ג'32 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה בתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים

מניות באוצר

כאשר הון שהוכר בהון נרכש מחדש על ידי החברה, סכום התמורה ששולם, הכולל עלויות ישירות בניכוי השפעת המס, מנוכה מההון. המניות שנרכשו מחדש מופחתות מהון המניות והפרמיה. למעט עדכון המדיניות החשבונאית בדבר הטיפול החשבונאי בנושא מניות באוצר כאמור לעיל, המדיניות החשבונאית בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה, הינה בהתאם לכללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו במידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2015.

3. ארועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. ביום 27 במרס 2016 אישר דירקטוריון החברה לחלק לבעלי המניות דיבידנד במזומן בסך של 0.23 ש"ח למניה, דהיינו דיבידנד בסך של כ- 5,889 אלפי ש"ח.

ב. ביום 4 בינואר 2016 אישרה מליאת הכנסת את החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216), התשע"ו-2016, אשר קבע בין היתר, הורדת שיעור מס החברות, החל משנת 2016 ואילך בשיעור של 1.5% כך שיעמוד על 25%. בעקבות עדכון החקיקה רשמה החברה במהלך תקופת הדוח הכנסות מס בסך של כ-6.3 מיליון ש"ח בדוח רווח והפסד והכנסות ברווח כולל אחר בסך של כ-0.9 מיליון ש"ח וכן העתודה למיסים נדחים קטנה בסך של כ-7.2 מיליון ש"ח.

ג. ביום 27 במרס 2016 החליט דירקטוריון החברה על אישור תכנית לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של 50 מיליון ש"ח. תוקף התכנית הינו מיום 27.3.2016 ועד ליום 30.11.2016. ביצוע הרכישה, המחיר, העיתוי ואופן ביצוע הרכישה (במסגרת או שלא במסגרת המסחר בבורסה, לרבות בדרך של מתן הוראות לצד שלישי לאסוף ניירות ערך) יהיו נתונים לשיקול דעתה של הנהלת החברה. במסגרת תוכנית הרכישה העצמית, במהלך חודש יוני 2016 ביצעה החברה רכישה עצמית בסך כולל של כ-113 אלפי ש"ח ע.נ תמורת סך של 8,674 אלפי ש"ח.

4. ארועים לאחר תאריך המאזן

בהמשך לאמור בביאור ג'3 לעיל, בחודש יולי 2016 ביצעה החברה רכישה עצמית בסך כולל של כ-56 אלפי ש"ח ע.נ תמורת סך של 4,372 אלפי ש"ח.

אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ

תל-אביב, 18 באוגוסט 2016



דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38 ג' (א)

(1) דוח בדבר הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 338(א) לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016:

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. רון גלר, מנהל כללי;
2. מאיר אלחכם, מנהל כספים;
3. אלי ניב, חשב;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות 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, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2015 היא אפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

(2) הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, רון גלר, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ (להלן – **התאגיד**) לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 (להלן – **הדוחות**);

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית של 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 (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993, 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 האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדיקטוריון 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.

18.08.2016

רון גלר, מנכ"ל

תאריך

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, מאיר אלחכם, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ (להלן – **התאגיד**) לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016 (להלן – **"הדוחות"** או **"הדוחות לתקופת הביניים"**);

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת ביניים 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 ביניים 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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993, 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 האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) 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.

18.08.2016

מאיר אלחכם, מנהל כספים

תאריך