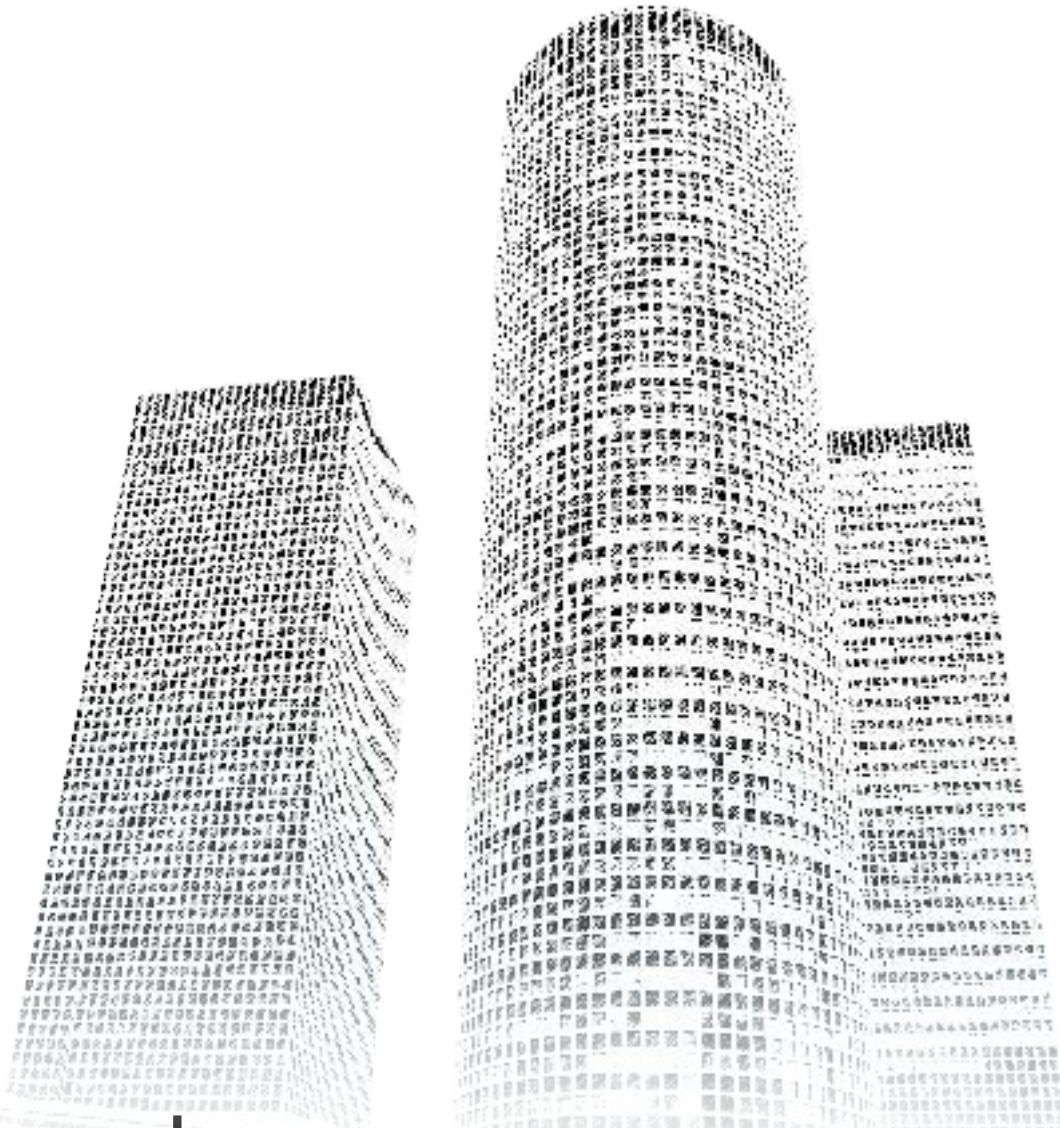




קבוצת עזריאלי



קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים

ליום 30 ביוני 2019



קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים

ליום 30 ביוני 2019

חלק א' | דוח דירקטוריון

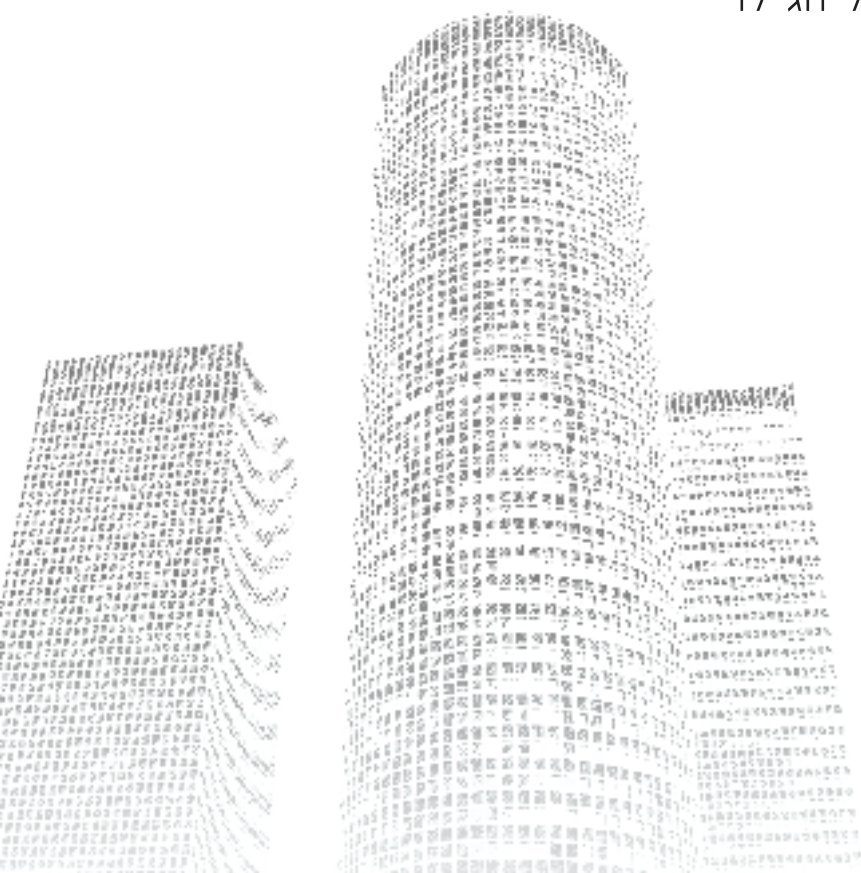
חלק ב' | עידכונים לתיאור עסקי התאגיד

חלק ג' | דוחות כספיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2019

חלק ד' | דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית

על הדיווח הכספי ועל הגילוי





קבוצת עזריאלי

דוח הדירקטוריון

ליום 30 ביוני 2019

חלק א'

קבוצת עזריאלי כרטיס ביקור

קבוצת עזריאלי מתמקדת בתחום הנדל"ן המניב והינה חברת הנדל"ן הגדולה בישראל.

בתחום הקניונים מחזיקה הקבוצה במספר קניונים מובילים, בין היתר בקניון עזריאלי ירושלים, קניון עזריאלי איילון וקניון עזריאלי תל אביב. כמו כן, החברה מחזיקה ומנהלת נכסי משרדים אשר חלקם מן הבולטים בישראל, כדוגמת מרכז עזריאלי ת"א ומגדל עזריאלי שרונה. החברה פועלת בתחום הדיור המוגן ומנהלת שלושה בתי דיור מוגן פעילים. בארה"ב, לחברה מספר נכסי משרדים, המרוכזים בעיקר בערים יוסטון ואוסטין טקסס, ארה"ב ולאחרונה, השקיעה החברה בחברה שעיקר פעילותה הינו בתחום ה- Data Centers בצפון אמריקה.

הקבוצה יוזמת ומקימה פרויקטים בהיקף של מאות אלפי מ"ר, הכוללים שטחי משרדים, מסחר ודיור מוגן. אלה צפויים לתרום משמעותית לצמיחה העתידית של הקבוצה, לצד ההשקעה בשימור איכותו וערכו של פורטפוליו הנכסים הפעילים.

בנוסף לתחום הנדל"ן, לקבוצה החזקות ופעילויות נוספות: פלטפורמת סחר קמעונאי אלקטרוני AZRIELI.COM והחזקה בחברת סופרג, העוסקת בשיווק תחליפי אנרגיה (לפרטים אודות חתימה על הסכם למכירת החזקות החברה בגרנית הכרמל המחזיקה בבעלות מלאה בסופרג, ראו להלן סעיף 1.2.3.4) ובחברת GES העוסקת בטיפול במים, שפכים וכימיקלים. כמו כן, לחברה החזקה פיננסית במניות בנק לאומי (כ-3.1%). ההחזקה בלאומי קארד נמכרה במהלך חודש פברואר 2019, כאמור בסעיף 1.2.3.2 להלן.

קבוצת עזריאלי בולטת בקרב חברות הנדל"ן באיתנות הפיננסית שלה. החברה הינה בעלת שיעור מינוף נמוך, חוב נטו למאזן בשיעור של כ-27% בלבד (סולו מורחב). הקבוצה שמה דגש על מציאת המיקומים הטובים ביותר לנכסי הנדל"ן שלה - כאלו שלאורך זמן יאפשרו גישה תחבורתית טובה, ויהיו חלק משמעותי מסביבתם האורבנית. מיקום הנכסים ואיכותם מתוכננים כך, שישמשו כפלטפורמה הטובה ביותר לשוכרי הנכסים ולמבקרים בקניונים של הקבוצה. כקבוצת הנדל"ן המובילה והאיתנה בישראל, בכוונתה להמשיך בעשייה בענף הנדל"ן, ולהוות גורם מוביל בייזום וניהול של נכסי נדל"ן מניב איכותיים, מודרניים וחדשניים בישראל ובחו"ל.

הקבוצה תמשיך להתמקד בעסקי הליבה של פעילותה, תוך השקעה במנועי צמיחה חדשים ושימוש בטכנולוגיות מתקדמות.

נוסדה בשנת 1983

3.3 מיליארד ש"ח דיבידנד
מאז ההנפקה

מעל 1.2 מיליון מ"ר של שטח להשכרה
וקרוב ל-0.7 מיליון מ"ר נוספים בייזום

חברת הנדל"ן הגדולה בישראל
33.2 מיליארד ש"ח סך מאזן

99% שיעור תפוסה* ממוצע בישראל

* בנטרול נכסים באיכלוס לראשונה

17 קניונים

337 אלף מ"ר | 98% תפוסה



14 נכסי משרדים

549 אלף מ"ר | 98% תפוסה



3 בתי דיור מוגן

76 אלף מ"ר | 794 יח"ד | 99% תפוסה*



8 נכסי משרדים בחו"ל

246 אלף מ"ר | 79% תפוסה



נדל"ן בייזום

11 נכסים | 690 אלף מ"ר



תמצית ביצועים ודגשים פיננסיים לרבעון השני לשנת 2019



NOI



כ-5% צמיחה ב-NOI (כ-400 מיליון ש"ח), בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (כ-380 מיליון ש"ח)

כ-4% צמיחה ב-NOI מנכסים זהים (כ-393 מיליון ש"ח), בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (כ-379 מיליון ש"ח)

FFO מפעילות הנדל"ן המניב



כ-5% גידול ב-FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב ללא תרומת תחום הדיור מוגן
כ-21% גידול ב-FFO לכלל פעילות הנדל"ן המניב

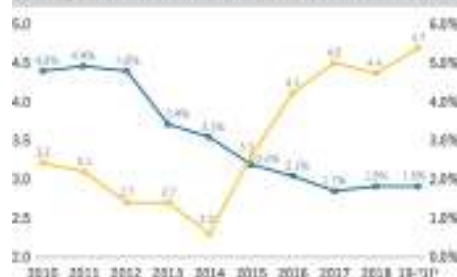
רווח נקי



גידול של כ-41% ברווח הנקי (כ-332 מיליון ש"ח), בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (כ-236 מיליון ש"ח)

הארכת משך חיי חוב ממוצע (מח"מ) במקביל להפחתת הריבית

ריבית ומח"מ ממוצע לתום התקופה



בחודש מאי 2019 חילקה החברה **דיבידנד בסך 560 מיליון ש"ח**

1 | הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1 כללי

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ ("החברה"; החברה יחד עם כל התאגידים המוחזקים על ידה, במישרין ו/או בעקיפין, תכונה: "הקבוצה" או "קבוצת עזריאלי"), מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לששת ושלוש החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019 ("תקופת הדוח" ו/או "הרבעון"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("התקנות").

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב עניני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר, 2018, הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון על מצב עניני החברה לשנה שנסתיימה באותו מועד¹ ("הדוח התקופתי לשנת 2018") וכן העדכון לפרק עסקי התאגיד והדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2019.

הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2019.² הנתונים הכספיים ותוצאות הפעילות של החברה מושפעים מנתונים כספיים ותוצאות הפעילות של החברות המוחזקות על ידה. במקרים מסוימים מובאים פרטים הסוקרים אירועים אשר הינם לאחר תאריך הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2019, וסמוך למועד פרסום הדוח ("מועד פרסום הדוח"), תוך ציון עובדה זו לצדם או פרטים ונתונים נוספים ברמת החברה בלבד. מהותיות המידע הכלול בדוח זה נבחנה מנקודת מבטה של החברה. בחלק מהמקרים, ניתן תיאור נוסף ומפורט, בכדי ליתן תמונה מקיפה של הנושא המתואר, אשר הינו לטעמה של החברה מהותי לצורך דוח זה.

¹ ראו דיווח של החברה מיום 20 במרץ 2019 (אסמכתא: 2019-01-024283), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
² הדוחות הכספיים המצורפים ערוכים על פי כללי הדיווח הבינלאומיים – IFRS. לפרטים נוספים, ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים.

1.2 נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

1.2.1 תמצית מגזרי הפעילות לששת ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019

בתקופת הדוח ולמועד פרסום הדוח, המשיכה קבוצת עזריאלי למקד את פעילותה העסקית בתחומי הנדל"ן השונים, ובעיקר בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל, בתחום שטחי ההשכרה למשרדים (ואחרים) בישראל וכן בתחום הנדל"ן המניב בחו"ל (בעיקר בארה"ב). כמו כן, פעלה החברה בתחום הדיור המוגן, בתחום גרנית (הכולל בעיקר פעילויות שיווק תחליפי אנרגיה, טיפול במים, שפכים, אויר, פסולת וכימיקלים לתעשייה), וכן בפעילויות נוספות של סחר מקוון והחזקות מיעוט בתאגיד פיננסי. מנוע הצמיחה העיקרי של הקבוצה הינו ייזום של פרויקטים של נדל"ן מניב: קניונים, משרדים ודיור מוגן. נכון למועד הדוח לחברה אחד עשר פרויקטים בשלבי ייזום שונים בישראל, בהיקף מתוכנן של כ-690 אלף מ"ר, וכן קרקעות לפיתוח. להלן תיאור קצר של חמשת מגזרי הפעילות המדווחים של הקבוצה, וכן של הפעילויות הנוספות ("אחרים").

1. **תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל** - לקבוצה 17 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל;

2. **תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל** - לקבוצה 14 נכסי משרדים מניבים בישראל;

3. **תחום נדל"ן מניב בארה"ב** - לקבוצה 8 נכסי משרדים בחו"ל, בעיקר בארה"ב;

4. **תחום הדיור המוגן** - לקבוצה 3 בתי דיור מוגן פעילים בישראל;

5. **תחום גרנית** - הקבוצה מחזיקה בפעילות שיווק תחליפי אנרגיה; ובפעילות לטיפול במים, שפכים וכימיקלים³.

פעילויות נוספות - הקבוצה מחזיקה בפעילות סחר מקוון באמצעות אתר Azrieli.com, וכן מחזיקה בתאגיד פיננסי: כ-3.1% ממניות בנק לאומי לישראל בע"מ ("בנק לאומי") למועד פרסום הדוח. עד ליום 25 בפברואר 2019, החזיקה ב-20% ממניות לאומי קארד בע"מ ("לאומי קארד")⁴. בחודש יולי 2019 השקיעה החברה (בעקיפין) בחברת קומפאס שטיק פועלותה הינו תחום ה- Data Centers בצפון אמריקה. לפרטים בדבר ההשקעה האמורה ראו סעיף 1.2.3.3 להלן.

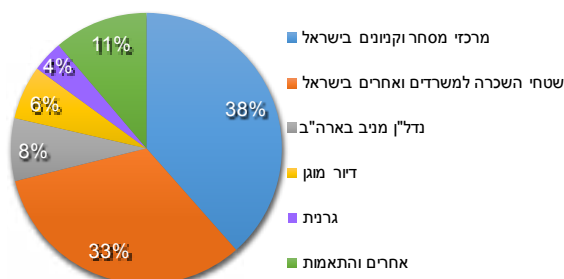
³ הקבוצה מחזיקה באמצעות גרנית הכרמל השקעות בע"מ ("גרנית" או "גרנית הכרמל") ב-100% מהזכויות בחברת סופרגז ישראלית להפצת גז בע"מ ("סופרגז") העוסקת בשיווק תחליפי אנרגיה; וב-100% בחברת ג"י. אי. אס. גלובל אנירומנטל סולושנס בע"מ ("GES") העוסקת בטיפול במים, שפכים, אויר, פסולת וכימיקלים לתעשייה. לפרטים בדבר הסכם למכירת מלוא החזקות הקבוצה בסופרגז באמצעות מכירת גרנית ראו סעיף 1.2.3.4 להלן.

⁴ לפרטים בדבר מכירת מלוא החזקות הקבוצה בלאומי קארד, ראו סעיף 1.2.3.2 לפרק זה.

1.2.2. פילוח שווי הנכסים לפי מגזרי פעילות

להלן פילוח סך הנכסים במאזן לפי מגזרי פעילות:⁵

פילוח סך הנכסים במאזן לפי מגזרי פעילות			
פילוח הנכסים ביחס לסך המאזן	30.6.19	31.12.2018	30.06.2019
נכון לתאריך			
מרכזי מסחר וקניונים בישראל		12,682	12,765
שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל		10,443	10,824
נדל"ן מניב בארה"ב		2,593	2,484
דיוור מוגן		2,081	2,135
גרנית		1,225	1,244
אחרים והתאמות		2,871	3,724
סך הכל		31,895	33,176



הנתונים במיליוני ש"ח.

פעילות מרכזי המסחר והקניונים מהווה כ-38% מסך הנכסים במאזן. יתר מגזרי הנדל"ן המניב מהווים יחדיו בקירוב כ-47% מסך הנכסים במאזן. להערכת החברה, חלקם היחסי של מרכזי המסחר והקניונים צפוי לקטון לאורך זמן, עקב הייזום הבולט יותר של הקבוצה, בשנים הקרובות, בתחומי המשרדים והדיוור המוגן.

1.2.3. תמצית התפתחויות עיקריות בתקופת הדוח ולאחריה

1.2.3.1. זכייה במכרז להקמת מתקן מיון ומחזור פסולת והפקת אנרגיה באזור ראשון לציון

באפריל 2018, התקבלה הודעה אצל זירו וויסט בע"מ ("זירו וויסט"), תאגיד בו מחזיקה GES, בחלקים שווים ביחד עם שיכון ובינוי בע"מ ("שיכון ובינוי"), לפיה זירו וויסט נבחרה כזוכה במכרז BOT לתכנון, מימון, הקמה ותפעול של מתקן למיון ומחזור פסולת עירונית והפקת אנרגיה ("הפרויקט") שפורסם על ידי משרד האוצר (החשב הכללי) והמשרד להגנת הסביבה. הפרויקט יוקם באזור השפד"ן בראשון לציון ועלותו בתקופת ההקמה מוערכת בכ-750 מיליון ש"ח. ביצועו של הפרויקט כפוף להשלמת סגירה פיננסית של הפרויקט. לפרטים נוספים ראו ביאור 29ב(7) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018 ודיווח מידי של החברה מיום 11 באפריל 2018 (אסמכתא: 01-036841-2018), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביולי 2018, עדכנה החברה, כי התקבלה בזירו וויסט עתירתה של קבוצה אחרת שהתמודדה באותו מכרז במסגרתה מתבקש בית המשפט המחוזי בירושלים בין היתר, להורות על ביטול החלטת ועדת המכרזים לבחור בזירו וויסט כזוכה במכרז ולקבוע, כי הקבוצה האחרת היא הזוכה במכרז, ולחלופין להורות על החזרת הדיון לוועדת המכרזים לבחינת עמידת זירו וויסט בדרישות המכרז. ביום 14 בפברואר 2019 התקבלה החלטת בית המשפט אשר דחה את העתירה, ללא פסיקת הוצאות. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מיום 2 ביולי 2018 (אסמכתא: 01-058617-2018) ומיום 14 בפברואר 2019 (אסמכתא: 01-013639-2019), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

⁵ החברה יישמה בדוחותיה הכספיים את תקן דיווח כספי בינלאומי 8 בדבר מגזרי פעילות (IFRS8).

1.2.3.2. מכירת החזקות החברה בלאומי קארד

החברה התקשרה יחד עם בנק לאומי בהסכם למכירת מלוא החזקותיהם בלאומי קארד לתאגיד בשליטת קרן ההשקעות Warburg Pincus. תמורת סך של 2,500 מיליוני ש"ח (בסעיף זה: **"ההסכם"**). חלקה של החברה בתמורה הינו 500 מיליון ש"ח (כפוף להתאמות). ביום 25 בפברואר, הושלמה העסקה והתקבלה התמורה לשלב זה, בהתאם להוראות ההסכם. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המידיים של החברה מיום 28 ביולי 2018, מיום 29 באוקטובר 2018, מיום 3 בדצמבר 2018, מיום 4 בפברואר 2019, מיום 14 בפברואר 2019 ומיום 25 בפברואר 2019 (אסמכתאות: 2018-01-069771, 2018-01-101721, 2018-01-117489, 2018-01-012261, 2019-01-013513 ו- 2019-01-016348 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.3.3. השקעה בחברת קומפאס

בחודש ביולי 2019, התקשרה Azrieli Data Centers LLC, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (בעקיפין) (בסעיף זה: **"הרוכשת"**), בהסכם השקעה (בסעיף זה: **"ההסכם"**) עם Compass Holdco, LLC, תאגיד דלאורי (**"קומפאס"**) ובהסכם תפעול עם בעלי היחידות בקומפאס. עיקר פעילותה של קומפאס, הינו תחום ה-Data Centers בצפון אמריקה. בבעלות קומפאס אתרים פעילים ואתרים נוספים בבנייה ופיתוח. העסקה האמורה, במסגרתה ביצעה הרוכשת השקעה בהון היחידות של קומפאס, הושלמה והתמורה בגינה שולמה על ידי הרוכשת לקומפאס. הרוכשת השקיעה בהון קומפאס ומחזיקה כ-20% מהון יחידות קומפאס (**"ההשקעה הראשונית"**). לרוכשת קיימת אופציה לביצוע השקעות נוספות ולהגדלת החזקותיה בקומפאס עד לכ- 33% לפי המחיר ליחידה בהשקעה הראשונית. בעת השלמת העסקה, שילמה הרוכשת לקומפאס סך של כ- 135 מיליון דולר ארה"ב בגין ההשקעה הראשונית. לפרטים נוספים ראו הדיווח המידי של החברה מיום 18 ביולי 2019 (אסמכתא: 2019-01-073885), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.3.4. התקשרות בהסכם למכירת גרנית הכרמל

בהמשך לדיווחי החברה, לפיהם היא מתעתדת להתמקד בתחומי הליבה של פעילות הנדל"ן, ביום 25 ביולי 2019 התקשרה קנית השלום השקעות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (בסעיף זה: **"המוכרת"**), ביחד עם גרנית, המחזיקה במלוא הון המניות המונפק והנפרע של סופרגז, בהסכם (בסעיף זה: **"ההסכם"**) עם אלקו בע"מ (בסעיף זה: **"הרוכשת"**), למכירת מלוא החזקותיה של המוכרת (100%) בגרנית, לרוכשת (**"העסקה"**).

תמורת מלוא החזקות המוכרת בגרנית תשלם הרוכשת למוכרת סך של 1,017 מיליון ש"ח, בניכוי החוב הפיננסי נטו של גרנית, סופרגז וחברות הבת שלה נכון למועד ההשלמה (המוערך, ליום 31 באוקטובר 2019, בסך של כ- 250 מיליון ש"ח) (בסעיף זה: **"התמורה"**). הרוכשת שילמה למוכרת סך של 10 מיליון ש"ח, כמקדמה על חשבון התמורה. ככל שהעסקה לא תושלם עד ליום 31 באוקטובר 2019, תשלם הרוכשת למוכרת סכום נוסף של 40 מיליון ש"ח על חשבון התמורה. במועד ההשלמה תשלם הרוכשת למוכרת את יתרת התמורה, בניכוי סך של 250 מיליון ש"ח (**"התמורה הנדחית"**). סכום התמורה הנדחית ישולם על-ידי הרוכשת למוכרת ב-7 תשלומים שנתיים בלתי שווים החל מתום 12 חודשים ממועד השלמת העסקה נשוא ההסכם. להבטחת תשלומי התמורה הנדחית, תשעבד הרוכשת לטובת המוכרת, בשעבוד קבוע וראשון בדרגה 80% מהון המניות של סופרגז, אשר שיעורו יופחת בהדרגה בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם.

העסקה אינה כוללת את כלל ההחזקות והנכסים של גרנית שאינם סופרגז, חברות הבת שלה ונכסים הקשורים במי מהן, וכן, אינה כוללת התחייבויות שאינן מיוחסות לסופרגז וחברות הבת של סופרגז. בהסכם נקבעו מספר תנאים מתלים, הכוללים בעיקרם קבלת אישור הממונה על התחרות, אישור משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים ו/או רשות הגז הטבעי ואישורי צדדים שלישיים. כוונת הצדדים הינה להשלים את העסקה עד ליום 31 באוקטובר 2019. עם זאת, ככל שעד למועד האמור לא יתקבלו כל האישורים הרגולטוריים שנקבעו במסגרת התנאים המתלים בהסכם, פרק הזמן להשלמת העסקה יוארך אוטומטית עד ליום 31 בדצמבר 2019. ככל שהאישורים האמורים לא יתקבלו אף עד מועד זה, יהיה כל אחד מהצדדים רשאי להאריך את פרק הזמן להשלמת העסקה עד ליום 31 במרץ 2020. להערכת החברה, למועד הדוח, העסקה, אם וככל שתושלם צפויה להשפיע באופן מהותי על תוצאותיה. ככל שהעסקה תושלם ביום 31

באוקטובר 2019 ותקבל מלוא התמורה, הרווח המשווער (אחרי מס), שתרשום החברה הינו בסך של כ-355 מיליון ש"ח. ביום 5 באוגוסט 2019, נתקבל אישור הממונה על התחרות לעסקה, ללא תנאים.

לפרטים נוספים אודות העסקה וההסכם ראו דיווחיה המיידים של החברה מיום 21 ביולי 2019, מיום 28 ביולי 2019 ומיום 6 באוגוסט 2019 (אסמכתא: 2019-01-062856, 2019-01-077500, 2019-01-081517 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.3.5. עסקאות מימון⁶

בינואר 2019, הנפיקה החברה שתי סדרות אגרות חוב (סדרות ה' ו-ו') חדשות של החברה, כך שהוקצו כ-1,216 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') בתמורה לסך של כ-1,216 מיליון ש"ח (כ-1,207 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות ההנפקה) וכ-263 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו') בתמורה לסך של כ-263 מיליון ש"ח. (כ-260 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות ההנפקה).

1.2.3.6. שינויים בכהונת נושאי משרה בחברה

בפברואר 2019 מונה מר אסף אביב לתפקיד סמנכ"ל חדשנות ופיתוח עסקי בקבוצה, והחל את תפקידו במרץ 2019.

ביום 5 במאי 2019, לאחר 9 שנות כהונה, סיים מר יוסף צ'חנובר את כהונתו כדירקטור בלתי תלוי בחברה.

ביום 11 באוגוסט 2019, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות את מינויים של ה"ה אהוד רצאבי ויוסף שחק כדירקטורים חיצוניים בחברה, לתקופת כהונה ראשונה בת שלוש שנים, החל מיום 23 באוגוסט 2019 וכן אישרה את מינויו של מר דן גילרמן כדירקטור בלתי תלוי בחברה, החל מיום 23 באוגוסט 2019, לתקופת כהונה עד לתום האסיפה השנתית הבאה של בעלי המניות של החברה.

ביום 23 באוגוסט 2019, תסתיים כהונתם של שני הדירקטורים החיצוניים המכהנים בחברה, ה"ה אפרים הלוי וניב אחיטוב, המסיימים במועד האמור 9 שנות כהונה.

1.2.3.7. תשקיף המדף

ביום 7 במאי 2019, פרסמה החברה תשקיף מדף חדש לאחר שקיבלה היתר מרשות ניירות ערך.

⁶ בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 31 בינואר 2018 (אסמכתא: 2018-01-010993) שפורסם מכח תשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 11 במאי 2016 (אסמכתא: 2016-01-063049). הדיווח כאמור נכלל על דרך ההפניה בדוח זה.

סך הדיבידנד	מועד תשלום	מועד אישור	
560 מיליון ש"ח ⁷	6.5.2019	19.3.2019	קבוצת עזריאלי
400 מיליון ש"ח ⁸	24.2.2019	24.2.2019	לאומי קארד
275 מיליון ש"ח ⁹	3.4.2019	6.3.2019	בנק לאומי
437 מיליון ש"ח ¹⁰	23.6.2019	26.5.2019	בנק לאומי

⁷ ליום 30 ביוני 2019 לחברה יתרת עודפים בסך של כ- 14 מיליארד ש"ח.
⁸ חלקה של החברה מסך הדיבידנד האמור הינו כ-80 מיליון ש"ח. בהתאם להסכם למכירת החזקות החברה בלאומי קארד, כאמור בסעיף 1.2.3.2 לעיל, התמורה מהמכירה קטנה בגובה הדיבידנד ששולם.
⁹ חלקה של החברה מסך הדיבידנד האמור הינו כ-9 מיליון ש"ח.
¹⁰ חלקה של החברה מסך הדיבידנד האמור הינו כ- 13 מיליון ש"ח.

2 | הנדל"ן המניב

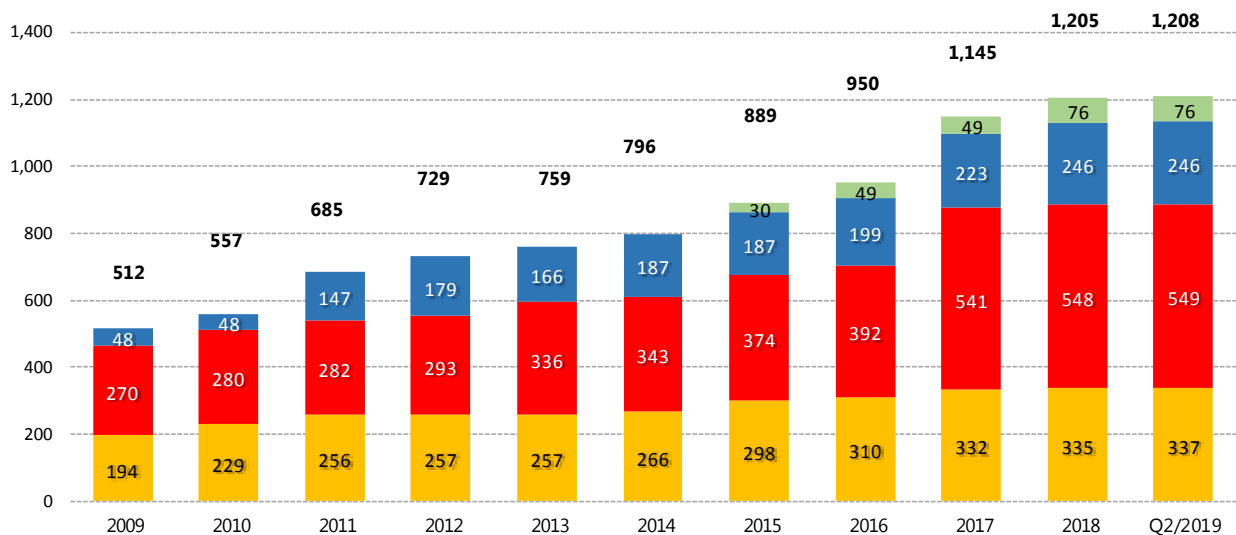
2.1 הסביבה העסקית

להערכת הנהלת החברה, לא חל שינוי מהותי בסביבה העסקית בה היא פועלת, כפי שתוארה בסעיף 6 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018.

הערכות הקבוצה לעיל בעניין השינויים בענף הנדל"ן המניב בישראל והשפעתם על תוצאות הקבוצה, הינן הערכות סובייקטיביות בלבד והינן מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). התוצאות וההשפעות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות וביניהן, התגברות נוספת של התחרות, ירידה בביקושים והרעה במצב הכלכלי בישראל.

2.2 נתוני שטחים להשכרה (GLA) במאוחד

ליום 30 ביוני 2019



■ קניונים ושטחי מסחר - ישראל ■ משרדים ואחרים - ישראל ■ נדל"ן מניב בחו"ל (בעיקר ארה"ב) ■ דיור מוגן

הנתונים באלפי מ"ר.

2.3 שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב

להלן שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 30 ביוני 2019, לפי מגזרי הפעילות

- מגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל הינו כ-98%;
- מגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל הינו כ-98%;
- מגזר נדל"ן מניב בארה"ב הינו כ-79%;
- מגזר הדיור המוגן בישראל הינו כ-99%¹¹.

¹¹ לא כולל שטחים בנכסים שבנייתם הושלמה ונמצאים לראשונה בשלבי אכלוס.

2.4 נתוני הרווחיות התפעולית של הנכסים – NOI

מדד ה-NOI (Net Operating Income) מציג את הרווחיות התפעולית נטו של נכסי הנדל"ן: רווח לאחר ניכוי הוצאות התפעול של הנכס, ולפני ניכוי מסים וריביות. המדד הוא אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב, משום שחלוקתו בשיעור ההיוון המתאים לנכסים, מספקת אינדיקציה לקביעת שווים של נכסי הנדל"ן מניב.¹² בנוסף, משמש ה-NOI, לאחר הפחתת הוצאות תחזוקה שוטפת, לצורך שמירה על הקיים, למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס.

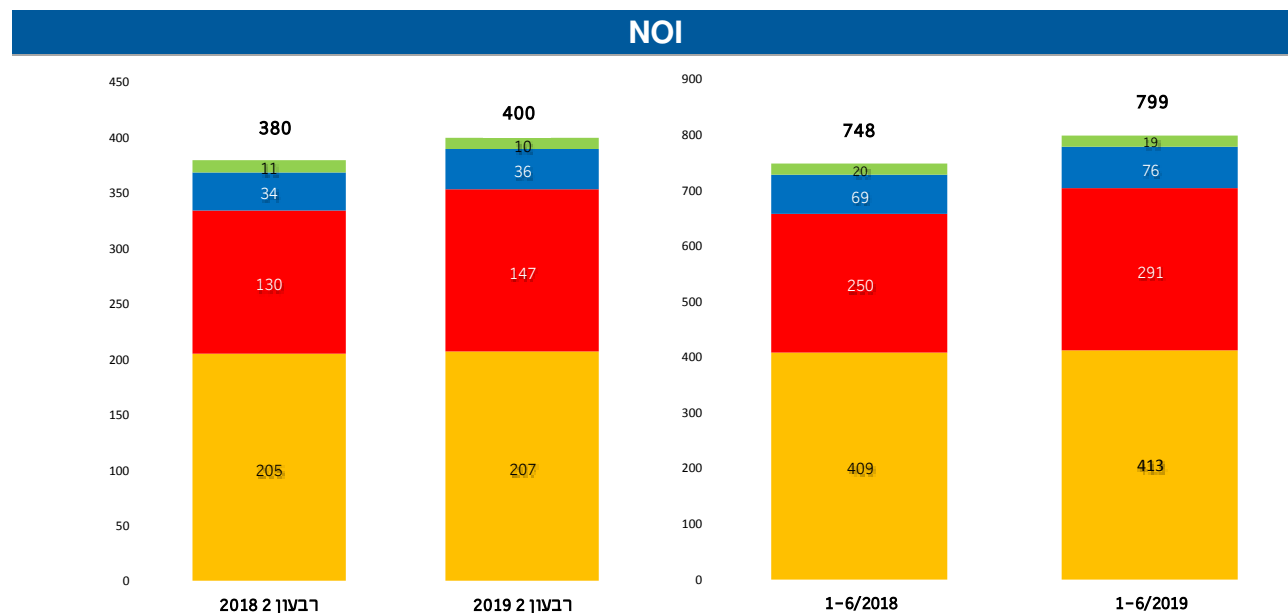
נדגיש, כי פרמטרים אלה אינם מציגים תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אינם משקפים מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה (כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים) ואינם אמורים להיחשב כתחליף לרווח הנקי להערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

¹² אינדיקציות נוספות הינן, לדוגמה: שווי שוק של נכסים דומים באותו אזור ומחירי מכירה של נכסים דומים בעסקאות אחרונות שבוצעו.

2.4.1. נתוני הרווחיות התפעולית של הנכסים - NOI

לצורך חישוב ה-NOI נלקחים בחשבון בצד ההכנסות, כל התקבולים משוכרים (לרבות דמי שכירות, דמי ניהול ותשלומים אחרים) ולצורך חישוב העלויות נלקחות בחשבון כל ההוצאות התפעוליות בגין הנכסים לרבות עלויות ניהול, אחזקה ונוספות.¹³

להלן נתוני ה-NOI בגין תיק נכסי הנדל"ן המניב:¹⁴



■ מרכזים מסחריים וקניונים בישראל ■ שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל ■ נדל"ן מניב בארה"ב ■ דיור מוגן

הנתונים במיליוני ש"ח.

להסברים לעניין השינוי ב-NOI ראו סעיפים 2.9, 2.10, 2.11 ו-2.12 להלן.

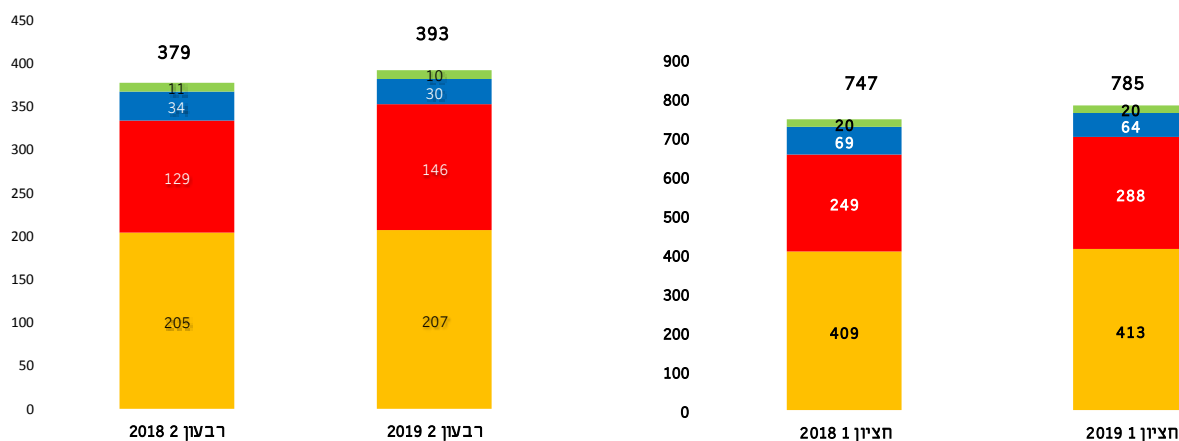
¹³ הקבוצה עורכת את דוחותיה הכספיים על בסיס התקינה הבינלאומית ולכן בחישוב עלות השכרת והפעלת הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה, לא נלקח בחשבון פחת. כמו כן, לצורך חישוב הפרמטרים דלעיל, לא נלקח בחשבון רווח משערוך נכסים.

¹⁴ לרבות נכסים ממגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל, ממגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, ממגזר נדל"ן מניב בארה"ב ומגזר הדיור המוגן.

2.4.2. נתוני הרווחיות התפעולית של נכסים זהים - Same Property NOI

מדד ה-NOI מושפע משינויים במצבת הנכסים. כלומר, כאשר נכס נמכר או כאשר מתווסף נכס חדש לתיק הנכסים של החברה, הדבר יבוא לידי ביטוי בשינוי ב-NOI. לעומתו, מדד ה-Same Property NOI מנטרל שינויים אלה, ומאפשר בחינת שינויים ברווחיות תיק נכסים קבוע של הקבוצה לאורך זמן. לצורך חישובו נלקחים בחשבון רק נכסים שהיו חלק מתיק הנכסים של הקבוצה במהלך כל תקופת הניתוח. להלן מדד זה עבור תקופת הדוח והתקופה המקבילה אשתקד:

Same Property NOI



■ מרכזים מסחריים וקניונים בישראל ■ שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל ■ נדל"ן מניב בארה"ב ■ דיור מוגן

הנתונים במיליוני ש"ח.

2.5 דוח סולו מורחב - פעילות הנדל"ן המניב

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

דוח הסולו המורחב מצורף כנספח ב' לדוח זה. דוח זה אינו מבוקר או נסקר על-ידי רואי החשבון של החברה.

2.6 שיעור היוון משוקלל (CAP RATE)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב, ללא דיור מוגן¹⁵, של הקבוצה ליום 30 ביוני 2019:

חישוב שיעור ההיוון המשוקלל לתקופת הדוח	
סך נדל"ן להשקעה בדוח "סולו מורחב" ⁽¹⁾	28,008
בניכוי שווי המיוחס לנדל"ן להשקעה בהקמה	(2,665)
בניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע	(496)
בניכוי שווי המיוחס לדיור מוגן מניב	(1,689)
סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים פנויים)	23,158
NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 30.6.2019 (ללא דיור מוגן)	390
תוספת ל-NOI רבעוני עתידי ⁽²⁾	32
סה"כ NOI מתוקנן	422
NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן (ללא דיור מוגן)	1,688
שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate)⁽³⁾	7.3%

הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.

- (1) דוח סולו מורחב - ראו נספח ב' לפרק זה. הנתונים מתבססים על עדכון הערכות השווי ליום 30 ביוני 2019. הנתון כולל יתרות חובה המופיעות בסעיף המאזני "הלוואות ויתרות חובה" בגין מיצועים המיוחסים לנדל"ן.
- (2) הנתון כולל בעיקר הערכות בגין תוספת NOI לשטחים פנויים שטרם אוכלסו, שטחים שאוכלסו ויאוכלסו במהלך שנת 2019 באכילוס לשנה שלמה אשר נזקף בגינם שווי בעדכון הערכות השווי ליום 30 ביוני 2019 (הסכומים העיקריים בסעיף זה הם בגין אכילוס המשרדים במרכז עזריאלי שרונה בתל אביב, במרכז עזריאלי חולון וכן בגין נכסי החברה בחו"ל).
- (3) שיעור NOI שנתי מתוקנן מתוך סך נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שטחים פנויים).

נתון זה אינו מהווה תחזית של החברה ל-NOI לשנת 2019 וכל מטרתו לשקף את ה-NOI בהנחת אכילוס מלא לשנה שלמה של כל הנכסים המניבים.

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

¹⁵ מאחר ושוויים של נכסי דיור מוגן נגזר ממדד ה-FFO ולא ממדד ה-NOI הרי שנכסים אלו לא נכללו בתחשיב זה. שיעור ההיוון המשוקלל של הדיור המוגן למועד פרסום הדוח הינו 8.75%.

2.7 תזרים המזומנים מפעילות הנדל"ן (FFO)

מדד ה-FFO (Funds From Operations) מציג את תזרים המזומנים מפעילות הנדל"ן, והוא מדד מקובל בשימוש בעולם ומעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. המדד מבטא רווח מדווח נקי בנטרול הכנסות והוצאות בעלות אופי הוני ובתוספת חלק החברה בפחת מנדל"ן והפחתות אחרות.

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

יש להדגיש כי מדד ה-FFO אינו מייצג תזרים מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים ואינו משקף מזומנים שבידי החברה ואת יכולתה לחלקם ואינו מחליף את הרווח הנקי המדווח. כן מובהר כי מדד זה אינו נתון המבוקר על ידי רואי החשבון של החברה.

FFO מפעילות הנדל"ן המניב

לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		לששת החודשים שהסתיימו ביום	
30 ביוני 2019	30 ביוני 2018	30 ביוני 2019	30 ביוני 2018
332	236	701	495
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות			
9	5	(9)	(12)
נטרול ההפסד (הרווח) הנקי נטו מחברת גרנית הכרמל ומעזריאלי אי קומרס המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות)			
התאמות לרווח: ⁽¹⁾			
(180)	(15)	(178)	23
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה			
4	2	7	4
פחת והפחתות			
115	53	84	35
הוצאות מימון ואחרות נטו ⁽²⁾			
28	1	71	18
הוצאות מיסים			
(22)	(10)	(102)	(32)
בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה			
47	2	103	11
תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים ⁽³⁾			
(7)	(5)	(14)	(10)
בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים			
(15)	28	(29)	49
סה"כ התאמות לרווח			
1	2	3	5
בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות ⁽⁴⁾			
327	271	666	537
סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב ^{(5) (6)}			
39	22	41	23
סה"כ תזרים מימון נכסים בייזום ⁽⁷⁾			
366	293	707	560
סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב, ללא תזרים מימון נכסים בייזום			

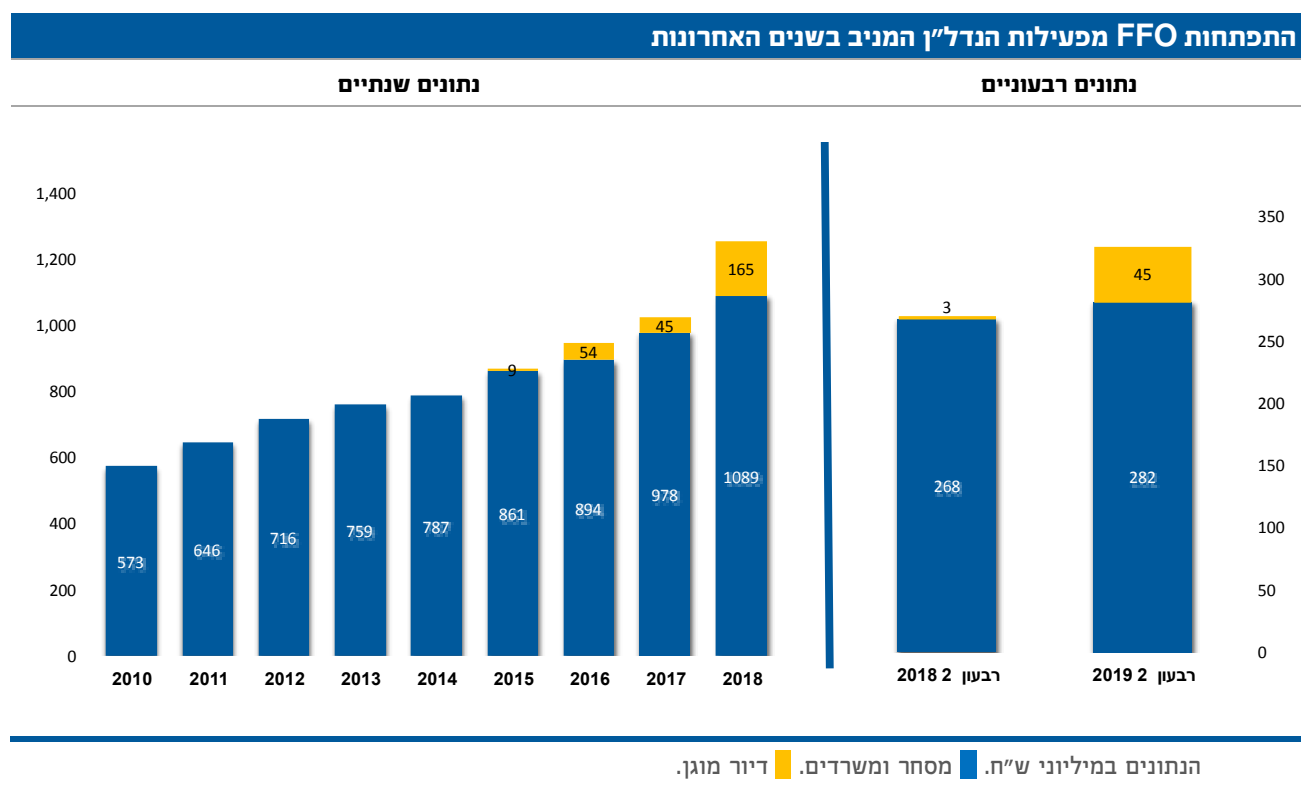
הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.

- (1) ההתאמות לרווח שלהלן אינן כוללות התאמות בגין חברת גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס שכן תוצאותיהן נטרלו במלואם.
- (2) כולל ניטרול עלויות עסקה חד פעמיות.
- (3) פיקדונות הדיירים בדיוור המוגן יחשבו כנתקבלו או כהושבו במועד חתימת ההסכם או סיומו, לפי הענין.
- (4) חושב לפי ריבית משוקללת של הקבוצה בגין ההשקעות הריאליות הכוללות את: גרנית הכרמל, עזריאלי אי קומרס, בנק לאומי ויתרת התמורה בגין לאומי קארד, בגין 65% מעלות ההשקעות.
- (5) המיוחס לבעלי המניות בלבד.
- (6) כולל FFO מתחום הדיוור המוגן בסך של כ-45 מיליון ש"ח בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019 ובסך של כ-3 מיליון ש"ח בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018, כ-96 מיליון ש"ח במחצית הראשונה של שנת 2019 וכ-11 מיליון ש"ח במחצית הראשונה של שנת 2018.
- (7) חושב לפי עלויות האשראי שהונו לנכסים כשירים ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוח הכספי.

בחישוב ה-FFO נכללות גם הוצאות מימון תזרימיות בקשר עם פרויקטים בהקמה.

ברבעון ובחציון, הנתון הושפע לשלילה מהקדמת גיוס חוב שימש בחלקו לפרעונות שוטפים של הלוואות ואגרות חוב בשנה הקרובה.

התרשים הבא מתאר את התפתחות ה-FFO של פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה בשנים האחרונות:



2.8 מדדי ה-EPRA (European Public Real Estate Association)

קבוצת עזריאלי היא חברת הנדל"ן הישראלית היחידה הנכללת במדדי EPRA, המאגד את חברות הנדל"ן המניב הציבוריות באירופה. השתייכות קבוצת עזריאלי למדדי EPRA מאפשרת לה חשיפה גדולה יותר למשקיעים בינלאומיים, על פי משקלה במדד.

לאור זאת החליטה הקבוצה לאמץ את נייר העמדה שפורסם על ידי EPRA, אשר מטרתו להגביר את השקיפות, האחידות וההשוואתיות של מידע פיננסי המדווח על ידי חברות הנדל"ן הנכללות במדד. להלן דיווח אודות שני מדדים פיננסיים, אשר חושבו בהתאם לנייר עמדה זה.

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

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

2.8.1. מדד EPRA - שווי נכסי נקי (NAV)

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

יש לציין כי כל הנכסים בייזום נכללים במדד בשווים הנוכחי, כלומר על בסיס עלות היסטורית לרבות השקעות שבוצעו בנכסים, ולא ניתן שווי להכנסה עתידית של נכסים אלו, כאשר יאוכלסו ויניבו רווח.

EPRA NAV		
30.6.2018	30.6.2019	
16,299	17,176	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
3,090	3,331	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
19,389	20,507	EPRA NAV
160	169	EPRA NAV למניה (ש"ח)
הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צויין אחרת.		

2.8.2. מדד EPRA NNNAV

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

EPRA NNNAV		
30.6.2018	30.6.2019	
19,389	20,507	EPRA NAV
16	17	התאמת ערך נכסים לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(188)	(241)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(3,090)	(3,331)	בניכוי עתודה למס שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
16,127	16,952	EPRA NNNAV
133	140	EPRA NNNAV למניה (ש"ח)
הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צויין אחרת.		

נכסי הנדל"ן המניב של קבוצת עזריאלי*

קניונים ומרכזים מסחריים

קניון עזריאלי אילון	קניון עזריאלי רמלה
קניון עזריאלי הוד השרון	עזריאלי רעננה
עזריאלי הרצליה אאוטלט	קניון עזריאלי חיפה
קניון עזריאלי גבעתיים	קניון עזריאלי עכו
קניון עזריאלי ירושלים	קניון עזריאלי קרית אתא
קניון עזריאלי מודיעין	עזריאלי אור יהודה אאוטלט
קניון עזריאלי	קניון עזריאלי הנגב
מרכז עזריאלי חולון	קניון עזריאלי ראשונים
קניון עזריאלי חולון	

משרדים ואחרים בישראל

מגדלי עזריאלי	עזריאלי פתח תקוה
עזריאלי שרונה	עזריאלי ירושלים
מרכז עזריאלי חולון לעסקים	עזריאלי גבעתיים
עזריאלי קיסריה	עזריאלי קרית אתא
מרכז עזריאלי הרצליה	עזריאלי הנגב
עזריאלי מודיעין	מרכז עזריאלי ראשונים
עזריאלי מודיעין מגורים	עזריאלי TOWN בניין E

דיוור מוגן

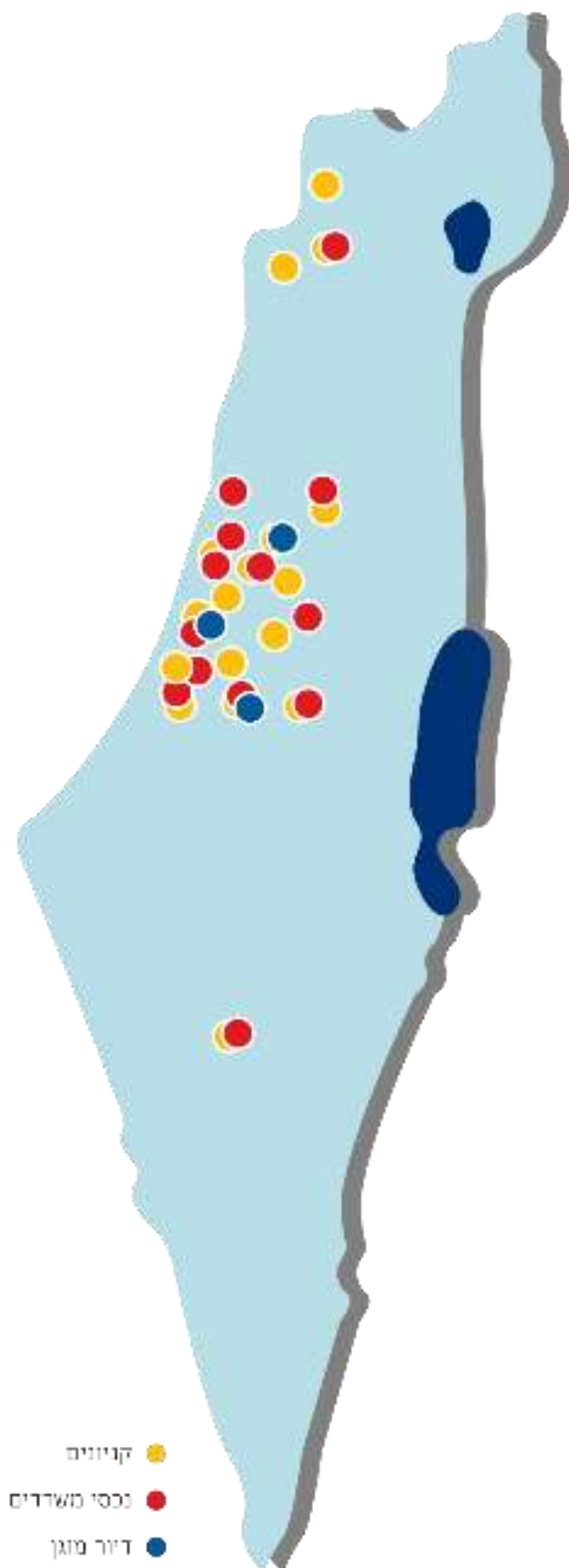
פאלאס תל אביב
פאלאס רעננה
פאלאס מודיעין

חו"ל

GALLERIA
PLAZA
8 WEST
3 Riverway
1 Riverway
LEEDS
Aspen Lake II
SAN CLEMENTE

17 קניונים	337,000 מ"ר
14 נכסי משרדים	549,000 מ"ר
3 בתי דיוור מוגן	76,000 מ"ר 794 יח"ד
8 נכסי משרדים בחו"ל	246,000 מ"ר
סה"כ	1,208,000 מ"ר

* נכון ליום 30 ביוני 2019



קניונים ●
נכסי משרדים ●
דיוור מוגן ●

2.9 תחום המרכזים המסחריים והקניונים בישראל

קבוצת עזריאלי מחזיקה ומנהלת פורטפוליו קניונים ומרכזים מסחריים באיכות גבוהה ובפריסה ארצית, הממוקמים במרכזי הערים עם גישה תחבורתית נוחה ובמקרים רבים, בסמיכות לתחנות רכבת. החברה פועלת בנכסיה בראייה ארוכת טווח, החל משלב איתור הקרקעות, ייזום והקמה של נכסים דרך החזקתם, ניהולם והשבחתם לאורך השנים.

קניוני הקבוצה מתאפיינים בעיקר:

- **תמהיל מגוון ומתעדכן** – תמהיל המסחר בתחום הקניונים הינו דינמי ומתחדש בהתאם לצרכי השוק ולטעמי קהל הצרכנים. כך לדוגמא, בעבר אופיינו הקניונים בנוכחות גדולה של סופרמרקטים או חנויות אלקטרוניקה וכיום תמהיל השווכרים בקניונים השתנה. בתחום האופנה ניכר, כי מותגים חדשים מחליפים מעת לעת את אלו שהפכו עם השנים לרלוונטיים פחות, כאשר רשתות אופנה בינלאומיות תופסות נתח גדול יותר משוק האופנה המקומי. פורטפוליו הנכסים האיכותי וניהולו, מקנה לחברה יתרון המאפשר לה להביא רשתות אופנה מהמובילות בעולם ולפתוח חנויות דגל בקניוני הקבוצה.
- **מגמת הגדלת שטחי חנויות** – בעת האחרונה, נראה, כי מותגים בינלאומיים ובעקבותיהם גם מותגים מקומיים, מבקשים להגדיל את שטחי המסחר ולשלב מותגים משלימים בחנות אחת על מנת ליצור תמהיל מוצרים רחב יותר ולהביא לשיפור חווית הלקוח ולהגדלת סל הקניה.
- **הקניונים כמתחם בילוי** – החברה פועלת לשפר את חוויות הבילוי וההסעדה בקניון וזאת באמצעות היצע של מסעדות ובתי קפה בקניונים וכן באמצעות שיפוץ מתחמי המזון המהיר, בעיצוב מודרני והוספת אפשרויות בילוי כדוגמת מועדון "זאפה" אשר מהווים מוקד משיכה לקהל הרחב. עוד פועלת הקבוצה ליצירת מתחמי בילוי ושירות משפחתי בקניוניה לרבות איזורי משחק, חדרי החתלה והנקה.
- **חדשנות** – בשנים האחרונות פועלת החברה להטמעת שיפורים טכנולוגיים בחוויית הקניה ולמובילות וחדשנות בתחום הקניונים לרבות בדרך של יצירת אפליקציה ייחודית אשר מעניקה הנחות בלעדיות לבאי הקניון ומאפשרת ערוץ שיווק ישיר על בסיס העדפות לקוח. מטרתה של החדשנות הטכנולוגית, הינה להביא להעצמת חווית הלקוח בבואו לקניון תוך שילוב העולם הדיגיטלי והפיזי.

שטחי המסחר בקניונים ומרכזי המסחר של קבוצת עזריאלי מושכרים לכ-1,900 שוכרים.

פעילות סחר מקוון – רובד נוסף של פעילות הקבוצה בעולם הדיגיטלי הינו אתר האינטרנט Azrieli.com. האתר מספק פלטפורמת מסחר מקוון אשר משתלבת ומחזקת את פעילות הקניונים ומרכזי המסחר באמצעות פעילות אונליין בדרך של מכירה משולבת כדוגמאת מתן אפשרות להזמין אונליין ולאסוף המוצר בקניוני הקבוצה ("Click & Collect").

ביצועי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל ושינויים בשווי

לקבוצת עזריאלי 17 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-337 אלפי מ"ר.

יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל – הסתכמה ביום 30 ביוני 2019 בסך של כ-12.8 מיליארד ש"ח, לעומת כ-12.7 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2018. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר – הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בכ-15 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ-41 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי עדכון להערכות השווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני 2019.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל						
לשנה שהסתיימה ביום	לשישה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2018	30.6.2018	30.06.2019	אחוז שינוי	30.6.2018	30.06.2019	אחוז שינוי
1,034	510	517	1%	257	259	1%
820	409	413	1%	205	207	1%
הנתונים במיליוני ש"ח.						

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל				
לשישה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30.6.2018	30.6.2019	30.6.2018	30.6.2019	
409	413	205	207	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	-	-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו או הקמתם הושלמה בשנת 2018
409	413	205	207	סך NOI מכלל הנכסים
הנתונים במיליוני ש"ח.				

ה-NOI במגזר הקניונים ומרכזי המסחר בישראל מנכסים זהים (Same Property NOI) מושפע משינויים בדמי השכירות הנובעים לעיתים מתמיהל משתנה וגודל החנויות, מתקופות ביניים של החלפות שוכרים ומשינויים בהוצאות התפעוליות.

2.10 תחום המשרדים

פורטפוליו הנכסים של החברה להשכרת שטחי משרדים מורכב רובו ממגדלי משרדים המסווגים ברמה גבוהה (Class A), והללו ממוקמים לרוב במתחמי עסקים מרכזיים בסמיכות לצירי תנועה ראשיים במרכזי הערים. מיקומם, איכותם ומיצובם של שטחי המשרדים, מאפשרים לחברה לשמור על רמת איכולוס גבוהה ולאורך זמן להגדיל את שכר הדירה. החברה יוזמת ומקימה פרויקטי משרדים בהיקפים משמעותיים, אשר עומדים בסטנדרטים בינלאומיים של מרכזי תעסוקה בערים הגדולות בעולם, בכל הנוגע לניהול הנכס ואיכותו. כמו-כן, לחברה שטחי השכרה למשרדים המהווים חלק מן הקניונים, בהם ניתן למצוא שוכרים קטנים אשר מציעים שירותים לציבור (כדוגמת: מכונים רפואיים, קופות חולים ונותני שירותים עצמאיים). השילוב בין משרדים ומסחר מגדיל את תעבורת המבקרים בנכסים אלו.

נכסי ההשכרה למשרדים של החברה מתאפיינים בעיקר:

- **מיצוב:** בין נכסי החברה מצויים פרויקטים הנחשבים מובילים ומשמעותיים ביותר בתחום שטחי ההשכרה למשרדים בישראל וכן מהווים אייקון בנוף הישראלי בכלל והתל-אביבי בפרט, כדוגמת מרכז עזריאלי תל-אביב ומגדל עזריאלי שרונה.
- **מיקום:** החברה עוסקת בייזום שטחי השכרה למשרדים ופועלת לאיתור והקמה של נכסיה בתחום זה באזורים בהם הביקוש למשרדים גבוה. לרוב, מצויים הפרויקטים של החברה בלב מתחמי העסקים של ישראל ובקרבה למרכזי הערים וכן, מתאפיינים בגישה נוחה של תחבורה פרטית וציבורית. כך לדוגמא, לחברה מספר פרויקטים באזור המער' הצפוני של תל-אביב הן מניבים והן בייזום והקמה.
- **קומות רחבות היקף:** פורטפוליו הנכסים של החברה כולל מספר פרויקטים בעלי שטחי קומה גדולים. אלו מספקים מענה לביקוש הגובר מצד חברות גדולות המעוניינות ליצור אתר מרכזי אחד לעובדים ופריסתם על פני מספר קומות קטן יותר. כך לדוגמא, תכנון פרויקט עזריאלי שרונה ומרכז עזריאלי חולון, מאפשר לשוכרים לאחד מספר אתרים אשר בעבר היו פרוסים ברחבי הארץ.
- **סטנדרט בנייה:** הקבוצה מקפידה על סטנדרטים גבוהים של בנייה בכל נכסיה, הבאים לידי ביטוי בעיצוב

האדריכלי, בפונקציונליות של הנכסים ובהקפדה על איכויות בנייה גבוהות ועל פרטים, כגון: מעליות חדשניות ומהירות, תאורה מתקדמת ועוד. כל זאת, מתוך ראייה ארוכת טווח, לפיה הנכסים יוחזקו וינהלו על-ידי הקבוצה לאורך שנים רבות.

■ **יעילות תפעולית:** גודלם של נכסי החברה מאפשר יעילות תפעולית המתבטאת, בין היתר, ביכולת להטמיע שיפורים טכנולוגיים ושיפורי תשתית לרבות, התקנת רשתות תקשורת מורכבות והתייעלות אנרגטית (Leed Certificate), אשר מאפשרות לחברות בינלאומיות גדולות, הדורשות עמידה בתקינה מחמירה לשכור שטחים בנכסי החברה.

■ **ניהול:** כלל נכסי המשרדים להשכרה של הקבוצה מנוהלים על ידי חברות ניהול אשר הנין חברות בת של החברה ומחויבות לסטנדרט שירותים גבוה.

שטחי המשרדים של קבוצת עזריאלי בישראל מושכרים לכ-650 שוכרים שונים. בכל אחד מנכסי הקבוצה ישנו תמהיל של שוכרים מענפים שונים. חלק מהשוכרים של שטחי המשרדים של החברה הן חברות ענק מקומיות או בינלאומיות.

2.10.1. ביצועי מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל ושינויים בשווי

לקבוצת עזריאלי 14 נכסים מניבים בתחום זה בישראל, בשטח כולל להשכרה של כ-549 אלפי מ"ר.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל - הסתכמה ביום 30 ביוני 2019 בסך של כ-10.8 מיליארד ש"ח, לעומת כ-10.4 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2018. השינוי נובע הן מהשקעות בנכסי המגזר והן מהתאמות שווי הוגן.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר - הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-164 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ-25 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי עדכון להערכות השווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני 2019.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים						
לשנה שהסתיימה ביום	לשישה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	30.6.2018	30.6.2019	אחוז שינוי	30.6.2018	30.6.2019	אחוז שינוי
31.12.2018	303	350	16%	157	176	12%
הכנסות	633	303	16%	157	176	12%
NOI	517	291	16%	130	147	13%

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול בהכנסות וב-NOI נובע בעיקר מהמשך איכלוס המשרדים בשרונה ובראשונים.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל				
לשישה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30.6.2018	30.6.2019	30.6.2018	30.6.2019	
249	288	129	146	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
1	3	1	1	NOI בגין נכסים שנרכשו בשנת 2018
250	291	130	147	סך NOI מכלל הנכסים
הנתונים במיליוני ש"ח.				

ה-NOI במגזר המשרדים ואחרים בישראל מנכסים זהים (Same Property NOI) בתקופת הדוח הושפע לחיוב בעיקר מהמשך איכלוס המשרדים בשרונה, בראשונים ובמרכז עזריאלי חולון ומעלייה ריאלית בדמי השכירות בעת חידוש חוזים בנכסים השונים (עקב מימוש אופציות ע"י השוכרים ו/או חתימה על חוזים חדשים), והושפע לשלילה מתקופות ביניים של החלפות שוכרים ומשינויים בהוצאות התפעוליות.

2.11 תחום הדיור המוגן

כניסתה של הקבוצה לתחום הדיור המוגן, נעשתה באמצעות רכישת קרקע במודיעין בשנת 2014, ובהמשך, בשנת 2015 השלימה הקבוצה את רכישתו של בית הדיור המוגן הפעיל - פאלאס תל-אביב, שהינו מבתי הדיור המוגן היוקרתיים הקיימים בישראל. מאז רכישת פאלאס תל-אביב, פועלת הקבוצה תחת המותג "פאלאס", להמשך תפעול מוצלח והשבחה של שלושת בתי הדיור המוגן הפעילים, פאלאס תל-אביב, פאלאס רעננה (לשעבר "אחוזת בית") ופאלאס מודיעין (שהקמתו הושלמה ברבעון השלישי לשנת 2018) וכן לייזום שני פרויקטים נוספים, הנמצאים בשלבים שונים של פיתוח והקמה בלהבים ובראשון לציון.

2.11.1 ביצועי מגזר הדיור המוגן ושינויים בשווי

למועד פרסום הדוח, לקבוצת עזריאלי שלושה בתי דיור מוגן פעילים בשטח בנוי עילי של כ-76 אלפי מ"ר (ללא שטחים המיוחסים לאגף הסיעודי ולשטחי מסחר), אשר כוללים כ-800 יחידות דיור מוגן וכן שני פרויקטים בייזום והקמה בלהבים ובראשון לציון, לבניית כ-600 יח"ד בשטח כולל של כ-60 אלפי מ"ר (ללא שטחים המיוחסים לאגף הסיעודי ולשטחי מסחר). כמו כן, מקדמת החברה תב"ע לתוספת זכויות בין היתר לדיור מוגן, בקניון עזריאלי ירושלים, לפרטים נוספים ראו סעיף 4.1.2 לדוח הדירקטוריון לדוח התקופתי לשנת 2018 הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה ובסעיף 4 לפרק ב' לדוח זה - עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 30 ביוני 2019.

יתרת נכסי המגזר של הקבוצה במגזר דיור מוגן - הסתכמה ביום 30 ביוני 2019 לסך של כ-2.1 מיליארד ש"ח, בדומה ליתרה ביום 31 בדצמבר 2018.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-6 מיליון ש"ח. לחברה לא נבע רווח מהתאמת שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר בתקופה המקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי עדכון להערכות השווי שנערכו על-ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2018.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר הדיור המוגן:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר דיור מוגן						
לשנה שהסתיימה ביום	לשישה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	30.6.2018	30.6.2019	אחוז שינוי	30.6.2018	30.6.2019	אחוז שינוי
31.12.2018						
130	63	75	19%	32	39	22%
הכנסות						
37	20	19	(5%)	11	10	(9%)
NOI						

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול בהכנסות והקיטון ב- NOI נובע בעיקר מפתחת פאלאס מודיעין במהלך שנת 2018, כאשר בשל האכלוס המדורג קיים הפסד תפעולי שיתאזן עם המשך אכלוס פאלאס מודיעין.

הערכת החברה הנזכרת בסעיף זה, כוללת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה בלתי וודאי, והוא מבוסס, בין היתר, על שיעורי אכלוס של פרויקטים אחרים בפאלאס. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכה המפורטת לעיל ומהמשתמע ממנה, מסיבות שונות, ביניהן אי עמידה ביעדי אכלוס של פאלאס מודיעין.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר דיור מוגן				
לשישה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30.6.2018	30.6.2019	30.6.2018	30.6.2019	
20	20	11	10	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	(1)	-	-	NOI בגין נכסים שהקמתם הסתיימה בשנת 2018
20	19	11	10	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

2.12 תחום הנדל"ן המניב בארה"ב

קבוצת עזריאלי החלה לפעול לגיוון השקעותיה בנדל"ן מניב בחו"ל בשנת 2001. בשנים האחרונות, הקבוצה הרחיבה משמעותית את פעילותה, באמצעות רכישת בנייני משרדים ביוסטון ובאוסטין, טקסס.

2.12.1 ביצועי מגזר נדל"ן מניב בארה"ב ושינויים בשווי

נכון למועד הדוח, לקבוצת עזריאלי 8 נכסים מניבים בתחום זה, בעיקר בארה"ב, בשטח כולל להשכרה של כ-246 אלפי מ"ר (במאוחד) וכ-236 אלפי מ"ר (חלק החברה) המושכרים לכ-250 שוכרים.¹⁶

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר - הסתכמה ביום 30 ביוני 2019 בסך של כ-2.5 מיליארד ש"ח, לעומת כ-2.6 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2018. עיקר השינוי נובע מירידת שער החליפין של הדולר ליום 30 ביוני 2019 לעומת 31 בדצמבר 2018.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר - ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-7 מיליון ש"ח, בדומה להפסד שנרשם בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב						
לשנה שהסתיימה ביום	לשישה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			
	30.6.2018	30.6.2019	אחוז שינוי	30.6.2018	30.6.2019	אחוז שינוי
31.12.2018	124	141	14%	62	69	11%
267	69	76	10%	34	36	6%
149						

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול בהכנסות וב-NOI נובע בעיקר מכך, שבמהלך שנת 2018 רכשה הקבוצה מבנה משרדים באוסטין טקסס ארה"ב בקיזוז השפעת שינויים בתפוסה בחלק מהנכסים.

¹⁶ "חלק החברה" - בניכוי החזקות מיעוט בחברות מסוימות.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב				
לשישה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30.6.2018	30.6.2019	30.6.2018	30.6.2019	
69	64	34	30	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	12	-	6	NOI בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הסתיימה בשנת 2018
69	76	34	36	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI במגזר הנדל"ן המניב בארה"ב מנכסים זהים (Same Property NOI) הושפע משינויים בתפוסה בחלק מהנכסים.

3 | פעילויות שאינן בתחום הנדל"ן

3.1 מגזר גרנית

קבוצת עזריאלי מחזיקה באמצעות גרנית הכרמל ב-100% מהזכויות בחברת סופרגז וב-100% מהזכויות בחברת GES כמפורט לעיל. לפרטים אודות חתימה על הסכם למכירת החזקות החברה בסופרגז באמצעות מכירת החזקותיה בגרנית הכרמל, ראו סעיף 1.2.3.4 לעיל.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר גרנית:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר גרנית						
לשנה שהסתיימה ביום	לשישה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	30.6.2018	30.6.2019	אחוז שינוי	30.6.2018	30.6.2019	אחוז שינוי
31.12.2018	720	370	5%	162	173	7%
	117	64	3%	22	25	14%

הכנסות
רווח המגזר

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול בהכנסות וברווח בתקופת הדוח נובע הן מתוצאות סופרגז והן מתוצאות GES.

3.2 פעילויות נוספות

3.2.1 השקעות בתאגידים פיננסיים

לקבוצת עזריאלי השקעות בתחום הפיננסי - השקעה בבנק לאומי וכן השקעה בלאומי קארד שנמכרה בתקופת הדוח¹⁷. להלן תמצית שינויים בהשקעות בתקופת הדוח:

שינויים בהשקעה בחברות פיננסיות			
סה"כ	לאומי קארד ⁽²⁾	בנק לאומי ⁽¹⁾	
1,668	450	1,218	שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.2018
(560)	(380)	(180)	תמורה ממכירות
10	10	-	השקעה
1,038	-	1,038	סה"כ השקעה ליום 30.6.2019 ⁽³⁾
1,175	-	1,175	שווי הוגן של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות הכספיים ליום 30.6.2019
57	(80)	137	שינוי בשווי הוגן בתקופת הדוח
102	80	22	דיבידנד שהתקבל בתקופת הדוח

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) השווי הוגן של ההשקעה בבנק לאומי נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 30.6.2019.
 (2) לפרטים נוספים בדבר השלמת עסקת מכירת לאומי קארד, ראו ביאור ד' לדוח הכספי ליום 30 ביוני 2019.
 (3) לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בתקופת הדוח.

¹⁷ כמו כן, לחברה השקעות זניחות בקרנות השקעה כמפורט בסעיף 14.2.3 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

4 | פיתוח עסקי - מנועי צמיחה

4.1 סקירת פעילות הפיתוח העסקי

4.1.1 ייזום נדל"ן מניב

מנוע הצמיחה העיקרי של קבוצת עזריאלי הינו מומחיות בייזום ותכנון אדריכלי ייחודי של פרויקטי נדל"ן מניב: קניונים, משרדים ודירות מוגן. נכון למועד הדוח, לקבוצה 11 פרויקטים בשלבי ייזום שונים בישראל.

ריכוז הנתונים אודות נכסים בייזום						
שם הנכס	שימוש	מ"ר לשיווק ⁽¹⁾	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה ⁽²⁾	עלות שהושקעה ⁽³⁾	עלות בנייה משוערת כולל קרקע ⁽³⁾
פרויקטים יזמיים בהקמה בטווח זמן קצר						
עזריאלי שרונה ת"א	מסחר	10,500	2019 ⁽⁴⁾	293	338	340-345
פאלאס דיור מוגן להבים	דיור מוגן	שלב א: 32,000 שלב ב: 12,000	שלב א: רבעון 1 2020 שלב ב: טרם נקבע	184	172	400-410
עזריאלי TOWN ת"א ⁽⁵⁾	מסחר, משרדים ומגורים	משרדים 50,000 מסחר 4,000 מגורים 21,000 (210 יח"ד)	מסחר ומשרדים: 2020 מגורים: 2022	791	549	1,080-1,130
המנור חולון	מסחר ומשרדים	28,000	2020	119	107	220-240
עכו	משרדים	10,000	2020	13	12	70-75
סה"כ		167,500		1,400	1,178	2,110-2,200
פרויקטים יזמיים בטווח זמן בינוני						
הרחבת מרכז עזריאלי ת"א (מגדל הספירלה)	מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים	150,000 ⁽⁶⁾	2025	781	459	2,300-2,500
קרקע מודיעין (מגרש 21)	מסחר, משרדים ומלונאות	20,000 ⁽⁷⁾	2023	124	130	370-400
קרקע דיור מוגן ראשון-לציון	דיור מוגן ומסחר	28,750 ⁽⁸⁾	טרם נקבע	59	57	310-320
סה"כ		198,750		964	646	2,980-3,220
סה"כ		366,250		2,364	1,824	5,090-5,420
פרויקטים יזמיים בשלבי תכנון						
עזריאלי טאון בניין E	משרדים	21,000	טרם נקבע	107 ⁽⁹⁾	116 ⁽⁹⁾	טרם נקבע
חולון 3 - אזור תעשייה חולון ⁽¹⁰⁾	מסחר ומשרדים	250,000	טרם נקבע	481	430	טרם נקבע
קרקע פתח תקווה	משרדים ומסחר	53,000 ⁽¹¹⁾	טרם נקבע	92	97	טרם נקבע
סה"כ		324,000		680	643	
סה"כ		690,250				

נתוני העלויות והשווי במיליוני ש"ח.

כלל הנכסים מוחזקים בשיעור 100% (למעט עזריאלי טאון בניין E אשר אינו כולל משרדים בשטח של כ-450 מ"ר וכן לא כולל תחנת תדלוק וחנות נוחות הצמודה לה).

1. בכל הנוגע לשימושי הדיור המוגן ו/או דירות להשכרה הנתון מהווה היקף זכויות במ"ר.

2. ליום 30 ביוני 2019.

3. ללא היוונים והתאמות לשוכרים, ליום 30 ביוני 2019.

4. בגין חלק מהחזית המערבית של הקניון נתקבל טופס אכלוס בחודש ינואר 2019.

5. הנתונים המוצגים מתייחסים לתב"ע הקיימת על הקרקע.
6. בחודש אפריל 2018 ניתן תוקף לתב"ע המגדילה את זכויות הבנייה של המגדל הרביעי והרחבת הקניון, בכ-80 אלף מ"ר להיקף זכויות הבניה כולל של כ-150 אלף מ"ר.
7. הקבוצה נמצאת בהליכים להגדלת זכויות הבניה בפרויקט ל-28,000 מ"ר.
8. הנתונים המוצגים מתייחסים לתב"ע הקיימת על הקרקע. החברה נמצאת בהליכים להגדלת זכויות הבניה בפרויקט בכ-33,000 מ"ר (עילי ותת קרקעי).
9. זכויות הבניה נרכשו במסגרת רכישת הנכס המניב בחודש מאי 2018.
10. כולל בתוכו קרקע נוספת (שטחי שיווק של כ-27,000 מ"ר) אשר נרכשה במקור במסגרת מכרז רמ"י והיוותה חלק מקרקעות חולון מנור.
11. הנתונים המוצגים מתייחסים לתב"ע הקיימת על הקרקע. הקבוצה נמצאת בהליכים להגדלת זכויות הבניה בפרויקט ל-150,000 מ"ר.

במהלך תקופת הדוח המשיכה הקבוצה בעבודות הפיתוח וההקמה של נכסיה המפורטים לעיל, ובמאמציה להשגת האישורים הנדרשים לצורך המשך פיתוחם בהתאם ללוחות הזמנים המתוכננים וללא עיכובים משמעותיים. כמו כן, הקבוצה מנהלת משאים ומתנים ומתקשרת בהסכמים להשכרת השטחים המצויים בהקמה. לפרטים נוספים ראו להלן.

תיאור הנכסים בהקמה ועתודות הקרקע

עזריאלי שרונה תל אביב - הקרקע בשטח של כ-9,400 מ"ר נרכשה במאי 2011, והבנייה החלה במאי 2012. הקמתו של מגדל המשרדים בשטח להשכרה של כ-119,000 מ"ר הסתיימה ברבעון השני של שנת 2017. מגדל המשרדים שווק במלואו. הקמתו של הקניון המצוי בבסיסו של מגדל המשרדים צפויה להסתיים בשנת 2019. בגין חלק מהחזית המערבית של הקניון נתקבל טופס אכלוס בחודש ינואר 2019.

דיוור מוגן "פאלאס להבים" - הקרקע בשטח של כ-28,300 מ"ר נרכשה בחודש דצמבר 2014 והבנייה בה החלה בחודש אוגוסט 2016. הפרויקט מצוי בשלבי בנייה מתקדמים ובסטנדרטים גבוהים וחדשניים. הפרויקט, בשטח בנוי של כ-44,000 מ"ר (עיקרי ושירות), צפוי לכלול כ-350 יחידות דיור מוגן ואגף סיעודי וכן שירותים נלווים כגון בריכת שחיה, מרכז ספורט ושטחי מסחר בהיקף של עד כ-1,500 מ"ר. בחודש אוקטובר 2018 התקבל היתר שינויים בפרויקט לתוספת מחלקה נוספת לאגף הסיעודי.

עזריאלי TOWN ת"א - הקרקע בשטח של כ-10,000 מ"ר נרכשה בחודש אוקטובר 2012, והבנייה החלה בחודש ספטמבר 2016. הפרויקט צפוי לכלול שטחי מסחר בשטח של כ-4,000 מ"ר ושני מגדלים - מגדל משרדים שיכלול שטחים להשכרה בהיקף של כ-50,000 מ"ר ומגדל מגורים, שיכלול כ-210 דירות להשכרה. הפרויקט ממוקם בסמיכות לתחנות הרכבת במרכז העיר תל-אביב ובעתיד לתחנת הרכבת הקלה ובאזור מתוכנן להיבנות גשר עמק ברכה, אשר צפוי לחבר את מזרח העיר למרכז העיר, במעבר דרך הפרויקט. הקבוצה פועלת לשינוי התב"ע על מנת להגדיל את זכויות הבניה במתחם. בחודש מאי 2019 התקיים דיון בהתנגדויות בוועדה המקומית, בקשר עם תב"ע לתוספת שטחי תעסוקה ומלונאות בהיקף כולל של כ-24 אלף מ"ר (ברוטו). הוועדה דנה בהתנגדויות והחליטה לאשר פרסום התכנית למתן תוקף. בחודש יולי 2019, הוגש ערר כנגד התוכנית ונקבע דיון לחודש נובמבר 2019. בחודש מאי 2018 נתקבל היתר עילי לפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח, חתמה הקבוצה על הסכמים להשכרת קרוב ל-100% משטחי המשרדים בפרויקט.

המנור חולון - קרקע המצויה בסמוך למרכז עזריאלי חולון והינה בשטח של כ-6,200 מ"ר, נרכשה בחודש פברואר 2015. בניית הפרויקט החלה בחודש אוגוסט 2017. התכנית היא להקמת כ-28 אלף מ"ר משרדים ומסחר. בחודש ספטמבר 2018, התקבל היתר עילי לפרויקט. מועד הסיום המשוער של הפרויקט הינו שנת 2020. ביחס לכ-70% משטחי ההשכרה בפרויקט, נחתם הסכם עם בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ.

עזריאלי עכו משרדים - בחודש יוני 2019, התקבל היתר לתוספת שתי קומות משרדים מעל הקניון ותוספת מקומות חניה.

הרחבת מרכז עזריאלי תל-אביב (מגדל הספירלה) - הקרקע בשטח של כ-8,400 מ"ר נרכשה בחודש מאי 2013, והבנייה החלה בחודש ספטמבר 2016. הקרקע המצויה בסמיכות למרכז עזריאלי תל-אביב תאפשר את הקמתו של המגדל הרביעי והרחבתו של קניון עזריאלי תל-אביב. בחודש אפריל 2018 ניתן תוקף לתב"ע ביעוד עירוני-מעורב, המאפשר שימושים של מסחר, משרדים, מלונאות, מגורים ודיוור מוגן בהיקף זכויות בניה על-קרקעיות של כ-147,260 מ"ר ברוטו ובנוסף כ-3,000 מ"ר שטחי מסחר עיקריים תת-קרקעיים. במסגרת התב"ע נדרשה החברה לאשר תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לפרויקט, כתנאי להיתר בניה על קרקעי. כמו-כן, התחייבה החברה להקצות, מתוך הזכויות

האמורות בפרויקט, קומה ציבורית עבור עיריית תל אביב-יפו וכן התחייבה לתשלום ולביצוע מטלות שונות בסביבת הפרויקט לרבות במרכז עזריאלי. בכוונת החברה להקים שטחי מסחר שיהוו הרחבה של הקניון הקיים ומגדל רב קומות, מגדל הספירלה. תוכנית העיצוב בקשר עם הפרויקט צפויה לעלות לדיון בוועדה המקומית בחודש ספטמבר 2019. למועד הדוח החברה מבצעת עבודות חפירה ודיפון בקרקע.

קרקע במודיעין (מגרש 21) - ביום 11 בינואר 2018, זכתה הקבוצה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרש המצוי במע"ר מודיעין-מכבים-רעות (בסמיכות לקניון עזריאלי מודיעין), בשטח של כ-5,300 מ"ר, המיועד לבניית 80 יחידות דיור למגורים, 50 חדרי מלון, משרדים ומסחר בתמורה לסך של כ-101.5 מיליון ש"ח לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 11 בינואר 2018 (אסמכתא: 004960-01-2018), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. בחודש יולי 2019, נתקבל היתר חפירה ודיפון והחברה החלה בעבודות בקרקע. נכון למועד פרסום הדוח, פועלת החברה להשלמת דרישות הועדה המחוזית בקשר עם הפקדת תוכנית להגדלת זכויות הבניה במגרש ל-28,000 מ"ר ולחיבורו לפרויקט הקיים, זאת לאחר שהועדה המקומית ציינה, כי היא רואה בחיוב קידום התוכנית האמורה. בחודש אוגוסט 2019, הוגשה בקשה להיתר מרתפים.

דיוור מוגן "פאלאס ראשון לציון" - הקרקע בשכונת גבעת הרקפות מזרח ראשון לציון, בשטח של כ-3,400 מ"ר נרכשה בחודש מרץ 2016, במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות החכירה בקרקע. הפרויקט מצוי בשלבי תכנון. החברה מתעתדת להקים על הקרקע בית דיוור מוגן אשר צפוי לכלול כ-250 יחידות דיור וכ-3,000 מ"ר שטחי מסחר. בחודש אפריל 2018, התקבלה המלצת הועדה המקומית להפקדת תב"ע לתוספת זכויות והועברה לדיון בוועדה המחוזית. בנובמבר 2018, התקבלה החלטת הועדה המחוזית על הפקדת התב"ע בתנאים. בחודש אפריל 2019, פורסמה התב"ע להתנגדויות ונכון למועד פרסום הדוח הוגשו התנגדויות ודיון בוועדה המחוזית נקבע לחודש ספטמבר 2019.

עזריאלי טאון בניין E - ביום 14 במאי 2018, השלימה החברה עסקה לרכישת זכויות במקרקעין המצויים בדרך מנחם בגין בתל אביב, עליהם בנוי בניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, בשטח כולל של כ-5,500 מ"ר וקומות מרתף, אשר מושכר במלואו למטרת משרדים. הנכס כולל זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין בהיקף כולל של כ-21,000 מ"ר שטח עילי וזכויות נוספות.

חולון 3 - אזור תעשייה חולון - הקרקע בשטח של כ-57.5 דונם נרכשה בחודש אפריל 2016. הבנייה בפרויקט החלה בחודש מרץ 2018 ובחודש יוני 2018 החלו עבודות החפירה והדיפון בפרויקט. בחודש אוקטובר 2018, התקבל היתר בניה למרתפי חניה בפרויקט ובחודש יולי 2019, נתקבל היתר לתוספת מרתפי חניה. השטח נמצא בסמוך למרכז עזריאלי חולון, עליו מתוכנן להיבנות פרויקט תעסוקה ומסחר גדול ביותר, אשר יכול לכולל כ-250,000 מ"ר של שטחי השכרה למשרדים ומתחם בילוי וקניות לכל המשפחה. הפרויקט מצוי בסמיכות לצירי תחבורה מרכזיים.

קרקע בפתח תקווה - הקרקע שנרכשה בחודש נובמבר 2017 בשטח של 19 דונם, מצויה בחלקו המזרחי של אזור התעשייה קריית אריה בפתח תקווה ובסמיכות לפרויקט משרדים בבעלות הקבוצה. הקרקע כוללת זכויות לבניה של כ-53,000 מ"ר וכן מרתפי חניה. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידים של החברה מיום 18 בספטמבר 2017 ומיום 9 בנובמבר 2017 (אסמכתאות: 093630-01-2017 ו-098386-01-2017, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. נכון למועד פרסום הדוח, החברה מקדמת תב"ע לתוספת זכויות, בהתבסס על תוכנית מתאר שמקדמת העירייה באזור, כך שסה"כ זכויותיה יעמדו על כ-150 אלף מ"ר. בכוונת הקבוצה, להקים על הקרקע פרויקט משרדים. בחודש יולי 2019, הוגשה בקשה להיתר לדיפון, חפירה ומרתפים.

הערכות החברה המצוינות בסעיף 4.1.1 זה לעיל, בין היתר בקשר עם ההשקעות והעלויות הצפויות לנכסים בהקמה, אופן מימון הפרויקטים, המועדים להשלמת הבניה, קבלתם של אישורים רגולטורים שונים הנדרשים לצורך קידום הפרויקטים בהקמה או הגדלת שטחיהם הם מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה ובכלל כן שינויים בתנאי שוק, משך הזמן שיידרש לאישור תכנית הבינוי לביצוע, אי-קבלת אישורי הרשויות הרגולטוריות הרלוונטיות ובמחירי תשומות הבניה.

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

נכסים בייזום*

* לפירוט נוסף, בין היתר בקשר עם היקף זכויות הבניה בנכסים בייזום, ראה הערות השוליים המופיעות טבלת ריכוז הנתונים אודות נכסים בייזום לעיל.

הרחבת מרכז עזריאלי ת"א (מגדל הספירלה)



מועד משוער לסיום
סטטוס

2025 |
הקמה

מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים
150,000 מ"ר

שימוש
שטח להשכרה

עזריאלי חולון המנור



שימוש
שטח להשכרה
מועד משוער לסיום
סטטוס

מסחר ומשרדים
28,000 מ"ר
2020 |
הקמה

בית דיור מוגן פאלאס להבים



היקף זכויות בניה
מספר יחידות דיור
מועד משוער לסיום
סטטוס

44,000 מ"ר
350 יח"ד
שלב א - 2020 |
שלב ב - טרם נקבע
הקמה

עזריאלי חולון 3



שימוש
שטח להשכרה
מועד משוער לסיום
סטטוס

מסחר ומשרדים
250,000 מ"ר
טרם נקבע
הקמה

עזריאלי שרונה (מסחר)



שימוש
שטח להשכרה
מועד משוער לסיום
סטטוס

מסחר
10,500 מ"ר
2019 |
הקמה

נכסים בייזום*

* לפירוש נוסף, בין היתר בקשר עם היקף זכויות הבניה בנכסים בייזום, ראה הערות השוליים המופיעות טבלת ריכוז הגתונים אודות נכסים בייזום לעיל.

עזריאלי טאון



משרדים ומסחר - 2020
מגורים - 2022
הקמה

מועד משוער לסיום
סטטוס

מסחר, משרדים ומגורים
75,000 מ"ר

שימוש
שטח להשכרה

קרקע מודיעין (מגרש 21)



מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים
20,000 מ"ר
טרם נקבע
תכנון

שימוש
היקף זכויות בניה
מועד משוער לסיום
סטטוס

בית דיור מוגן פאלאס ראשון לציון



28,750 מ"ר
250 יח"ד
טרם נקבע
תכנון

היקף זכויות בניה
מספר יחידות דיור
מועד משוער לסיום
סטטוס

עזריאלי טאון בניין E



משרדים
21,000 מ"ר
טרם נקבע
תכנון

שימוש
שטח להשכרה
מועד משוער לסיום
סטטוס

קרקע פתח תקווה



משרדים ומסחר
53,000 מ"ר
טרם נקבע
תכנון

שימוש
שטח להשכרה
מועד משוער לסיום
סטטוס

מנוע צמיחה נוסף של החברה הינו פעילות ההשבחה שמבצעת החברה בנכסיה הקיימים. כמו כן, בוחנת החברה מעת לעת, אפשרויות לקידום תב"ע להוספת זכויות בנייה בנכסיה. לפרטים אודות פעילות החברה להשבחת נכסיה הקיימים ראו סעיף 4.1.2 לדוח הדירקטוריון לדוח התקופתי לשנת 2018 הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה ובסעיף 4 לפרק ב' לדוח זה - עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 30 ביוני 2019.

4.1.2 איתור ורכישת נכסים בתחומי פעילות החברה

לפרטים אודות פעילות החברה לאיתור נכסים בתחומי פעילות החברה ראו סעיף 4.1.3 לדוח הדירקטוריון לדוח התקופתי לשנת 2018, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

4.1.3 פעילות סחר מקוון (E-COMMERCE)

בהמשך לדיווחי החברה, לפיהם היא ממשיכה לבחון הזדמנויות עסקיות בקשר עם הרחבת פעילותה לתחומים נוספים המשתלבים באסטרטגיה העסקית שלה, תוך יצירת מנוע צמיחה נוסף, מחזיקה ומפעילה החברה את אתר האינטרנט Azrieli.Com. האתר מספק פלטפורמת מסחר מקוון, אשר מטרתה לשלב ולחזק את פעילות הקניונים ומרכזי המסחר, באמצעות פעילות אונליין ובדרך של מכירה משולבת ויצירת חווית צרכנות, בד בבד עם פיתוח פעילות הליבה במסחר המסורתי.

5 | מימון הפעילות

5.1 שיעור המינוף של הקבוצה

להלן תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח הכספי המאוחד:

תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח המאוחד			
	31.12.2018	30.6.2018	30.6.2019
נכסים שוטפים	1,885	1,860	2,560
נכסים לא שוטפים	30,010	29,195	30,616
התחייבויות שוטפות	3,092	2,706	3,213
התחייבויות לא שוטפות	11,682	12,008	12,740
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	17,077	16,299	17,176
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)	54%	52%	52%
חוב נטו למאזן (באחוזים)	29%	29%	28%

הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צוין אחרת.

הקבוצה מממנת את פעילותה העסקית בעיקר מהונה העצמי, ממזומנים ושווי מזומנים ובאמצעות אשראי חוץ בנקאי (בעיקר אגרות חוב והלוואות מגופים מוסדיים), אשראי בנקאי (לזמן קצר ולזמן ארוך) וניירות ערך מסחריים. בתקופת הדוח, הנפיקה החברה לציבור סדרות אגרות חוב (ה' ו') חדשות.

איתנותה הפיננסית של הקבוצה המאופיינת במינוף נמוך ובהיקף נרחב של נכסים לא משועבדים, מאפשרת לקבוצה זמינות מקורות להשגת מימון בתנאים נוחים.¹⁸ שיעור המינוף של הקבוצה נמוך ביחס לרבות ממתחרותיה הבולטות. המינוף הנמוך של הקבוצה, משתלב עם היזמות רחבת ההיקף של החברה בתחום הנדל"ן ומאפשר גמישות גם בעתות משבר.

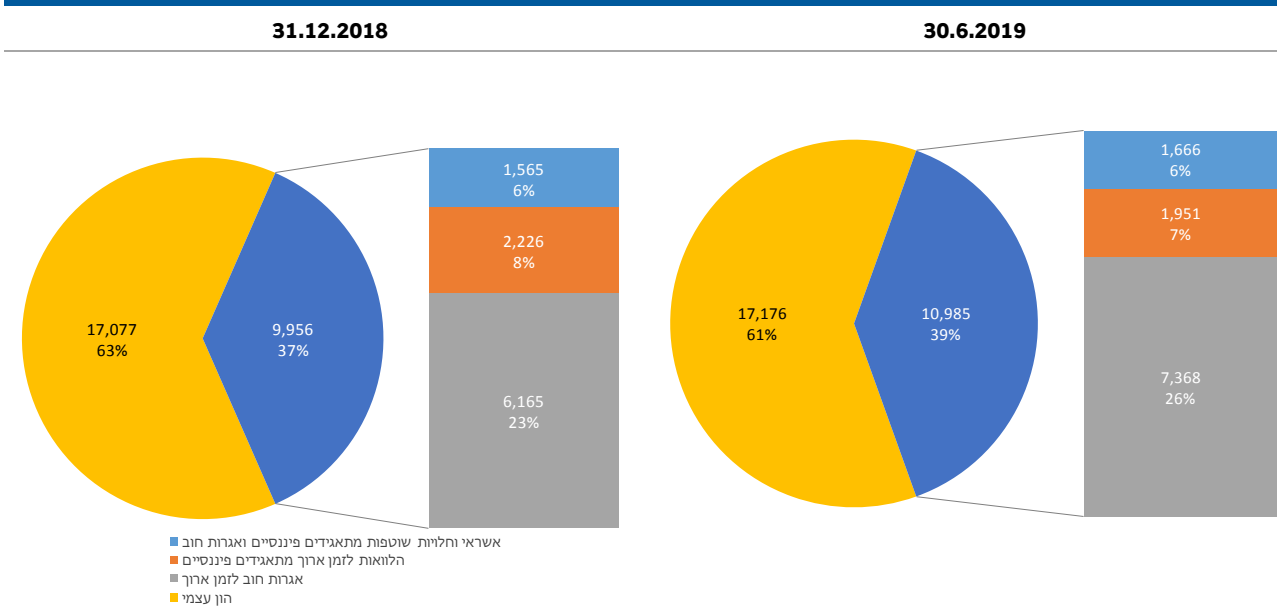
¹⁸ לפרטים נוספים ראו סעיף 19 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

5.2 הרכב מקורות המימון

לקבוצה ישנם שלושה אפיקי חוב עיקריים: חוב בנקאי, הלוואות פרטיות מגופים מוסדיים או אג"ח ציבוריות. נגישותה של הקבוצה כיום, לכל אחד מאפיקי הגיוס הללו הינה גבוהה ביותר.

התרשים הבא מציג התפלגות חלקו של ההון הזר מסך ההון של החברה, וכן התפלגותו לפי סוגים:

הרכב ההון של הקבוצה והתפלגות החוב



הנתונים במיליוני ש"ח, ובאחוזים ביחס לסך המאזן.

הגידול בסך החוב בסך של כ- 1,029 מיליון ש"ח בתקופת הדוח נובע בעיקר מהנפקת אגרות החוב ברבעון הראשון של שנת 2019 בקיזוז פירעונות שוטפים של הלוואות ואגרות חוב. למועד הדוח, לקבוצה במאוחד גרעון בהון החוזר בסך כ- 0.7 מיליארד ש"ח שנובע, בין היתר מהחלטת הנהלת החברה, בשלב זה, לממן את פעילותה גם באמצעות אשראי לזמן קצר, זאת, לאור ההזדמנות העסקית בשל הריביות הנמוכות לאשראי מסוג זה.

הקבוצה מעריכה, כי אם תחליט להמיר אשראי כאמור באשראי לזמן ארוך במועד כלשהו, תוכל לעשות זאת לאור איתנותה הפיננסית ו/או היקף הנכסים הלא משועבדים שלה ולפיכך, קבע דירקטוריון החברה, בישיבתו ביום 13 באוגוסט 2019, לאחר שבחן את מקורות התזרים והמימון של החברה, כי אין בגרעון בהון החוזר האמור כדי להשפיע על יכולתה לפרוע את התחייבויותיה במועד.

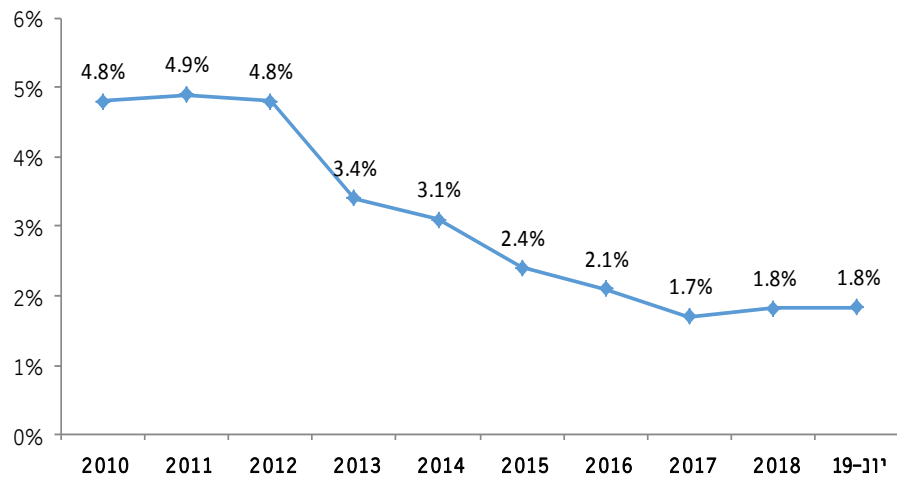
הערכות הקבוצה הנזכרות בסעיף 5.2 זה לעיל לדוח הדירקטוריון בקשר עם נזילותה וזמינות מקורות מימון שלה, ובפרט באשר לאפשרות המרת החוב לזמן קצר בחוב לזמן ארוך, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ביחס להתפתחויות בשווקים, רמות האינפלציה ותזרימי המזומנים הצפויים ועל התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי במועד הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שהעריכה החברה. הגורמים העיקריים העשויים להשפיע על כך הינם: שינויים בשוק ההון אשר ישפיעו על התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי, שינויים בתוכניות החברה, לרבות שימוש ביתרות נזילות שיהיו קיימות לצורך ניצול הזדמנויות עסקיות, שינויים בכדאיות ההחזקה באפיקי השקעה שונים או כדאיות השימוש באפיקי מימון שונים, החמרת המצב הכלכלי בישראל או בארצות אחרות וכניסה למיתון חריף, והיקלעותה של החברה או מי מחברות הקבוצה לקשיי מימון או קשיים אחרים, באופן אשר ישפיע על תזרים המזומנים של החברה.

5.3 עסקאות מימון בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו

בתקופת הדוח, גייסה החברה חוב בריביות נמוכות, המאפיינות את תנאי השוק הנוכחיים, תוך שמירה על דירוג האשראי הגבוה של החברה והארכת מח"מ החוב של ההלוואות.

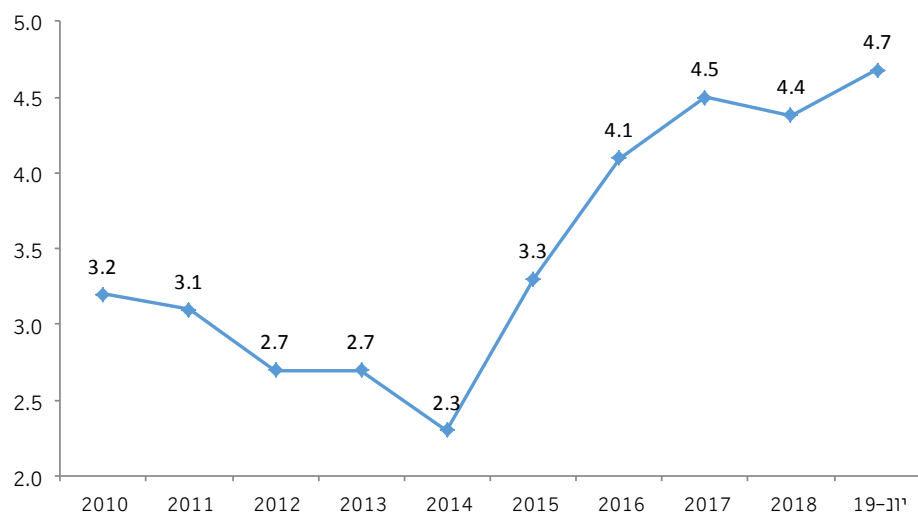
החברה פעלה בתקופת הדוח, לגיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרות ה' ו-ו') בהיקף של כ-1.5 מיליארד ש"ח במח"מ ממוצע של כ-7.5 שנים ובריבית משוקללת צמודת מדד בשיעור של כ-1.9%. לפרטים בדבר גיוס החוב ראו סעיף 1.2.3.50 לעיל וכן סעיף 19.5 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

הורדת הריבית הממוצעת לאורך



שיעור ריבית לתום התקופה

הארכת משך חיי חוב ממוצע



מח"מ לתום התקופה

5.4 דירוג

למועד הדוח מדורגת החברה בדירוג AA+/Stable/IL-A-1 על ידי מעלות ובדירוג Aa1 על ידי מדרוג. לפרטים בדבר דירוג אגרות החוב, ניירות הערך המסחריים והלוואות פרטיות של החברה ראו סעיף 19.12 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

5.5 התחייבויות ומימון

להלן סיכום ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס):

פילוח ההתחייבויות הפיננסיות							
סה"כ	סה"כ		ריבית משתנה		ריבית קבועה		
	ריבית משתנה	ריבית קבועה	לא צמוד	צמוד לליש"ט	לא צמוד	צמוד לדולר ארה"ב	צמוד מדד
440	440	-	421	19	-	-	-
10,167	24	10,143	24	-	-	1,376	8,767
10,607	464	10,143	445	19	-	1,376	8,767

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 30.6.2019.

ליום 30 ביוני 2019, שיעור ההלוואות לזמן קצר עמד על כ-4% מתוך סך ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס). להערכת הנהלת החברה, שיעור זה הינו נמוך ושמרני לאור יחס המינוף הנמוך, וסך הנכסים שאינם משועבדים כמפורט להלן.

מדיניות החברה בדבר מימון פעילותה, מעבר לתזרים החיובי והציב מפעילות שוטפת ומנכסיה השוטפים, מיושמת בעיקר באמצעות נטילת הלוואות לזמן ארוך, צמודות מדד בריבית קבועה וזאת על מנת למזער סיכוני שוק הנובעים משינויים בשיעורי הריבית במשק ולנטרל סיכון שוק הנובע משינויים במדד המחירים לצרכן, תוך ניצול העובדה כי עיקר הכנסות החברה צמודות מדד. יחד עם זאת, לאור שיעורי הריבית הנמוכים להלוואות בריבית משתנה לזמן קצר, החליטה החברה לממן את פעילותה גם באמצעות הלוואות זמן קצר כמפורט לעיל.

5.6 גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב (סדרות ב'-ו')

לפרטים בדבר גילוי ייעודי עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרות ב'-ו') של החברה ראו **נספח ג'** לפרק זה.

5.7 מועד פירעון התחייבויות פיננסיות של הקבוצה

להלן מועדי פירעון ההתחייבויות הפיננסיות (למעט גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס):

תחזית פירעון ההתחייבויות הפיננסיות			
שנה	קרן	ריבית	סה"כ
1	1,595	187	1,782
2	1,370	160	1,530
3	894	125	1,019
4	844	113	957
5 ואילך	5,904	454	6,358
סה"כ	10,607	1,039	11,646

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 30.6.2019.

המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה הינם בעיקר:

- תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת אשר הסתכם לסך של 816 מיליוני ש"ח בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019.
- האמצעים הנזילים והנכסים שאינם משועבדים.
- לקבוצה נכסים מניבים משועבדים שסכום ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משווים ההוגן.
- מחזור חובות בשוק ההון ו/או גופים מוסדיים ו/או מוסדות בנקאיים.

5.8 נכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי

ליום 30 ביוני 2019, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות והשקעות לזמן קצר) שמחזיקה הקבוצה הסתכם לסך של 1,858 מיליון ש"ח. החברה רואה באמצעה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילותה השוטפת ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ-22 מיליארד ש"ח בנוסף לכ-1.9 מיליארד ש"ח אמצעים נזילים שצוינו לעיל), חשיבות לאיתנותה הפיננסית, לגמישות הפיננסית הגבוהה שלה בשל אי תלותה בזמינות מקורות חיצוניים גם לצורכי פירעון חובות וליכולת ניצול הזדמנויות השקעה בתקופות שונות.¹⁹ בהתייחס למקורות נזילים אפשריים נוספים, מעריכה הקבוצה, כי ביכולתה לגייס מימון בתנאים נוחים, בתנאים הכלכליים השוררים כיום.

נכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי	
נכסים	שווי הנכסים ליום 30.6.2019
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל	10,700
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	9,224
נכסי נדל"ן אחרים (בעיקר דיור מוגן)	302
החזקות החברה בעזריאלי אי קומרס	50
החזקות החברה בחברת גרנית הכרמל	613
החזקות החברה בבנק לאומי	1,175
סה"כ	22,064

הנתונים הם כפי שהם מוצגים בדוחות הכספיים ובמיליוני ש"ח.
בנוסף, בידי הקבוצה נכסים מניבים משועבדים ששיעור ההלוואה בגינם נמוך משווים ההוגן.

הערכות הקבוצה הנזכרות בסעיף 5.8 זה לעיל לדוח הדירקטוריון בקשר עם יכולתה של החברה לגייס מימון בתנאים מימון נוחים בתנאים הכלכליים השוררים כיום הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ביחס לתנאים הכלכליים ורמת הנזילות נכון למועד פרסום דוח זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שהעריכה החברה. הגורמים העיקריים העשויים להשפיע על כך הינם: שינויים בשוק ההון אשר ישפיעו על התנאים והאפשרויות לגיוס מימון, שינויים בתוכניות החברה, לרבות שימוש ביתרות נזילות שיהיו קיימות לצורך ניצול הזדמנויות עסקיות, שינויים בכדאיות ההחזקה באפיקי השקעה שונים או כדאיות השימוש באפיקי מימון שונים, החמרת המצב הכלכלי בישראל או בארה"ב וכניסה למיתון חריף, באופן אשר ישפיע יכולתה של החברה לגייס מימון בתנאים נוחים.

¹⁹ לפירוט אודות נושאים נוספים בקשר עם פעילות המימון בקבוצה ראו סעיף 19 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

5.9 מצב כספי

מצב כספי, נזילות ומקורות מימון

הסעיף	30.6.2019	31.12.2018
סך המאזן ⁽¹⁾	33,176	31,895
נכסים שוטפים ⁽²⁾	2,560	1,885
נדל"ן להשקעה ⁽³⁾	27,866	27,452
אשראי ז"ק ⁽⁴⁾	1,666	1,565
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים ⁽⁵⁾	1,951	2,226
אגרות חוב, נטו ⁽⁶⁾	7,368	6,165
הון עצמי ⁽⁷⁾	17,223	17,121

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) הגידול נובע בעיקר מגידול במזומנים ושווי מזומנים כתוצאה מגיוס אגרות החוב בתקופת הדוח.
- (2) הגידול נובע בעיקר מגידול במזומנים ושווי מזומנים כתוצאה מגיוס אגרות החוב בתקופת הדוח בקיזוז גריעת ההשקעה בלאומי קארד כתוצאה ממכירתה בתקופת הדוח.
- (3) הגידול נובע מהתקדמות ההשקעות בפרויקטים בהקמה ובנכסים המניבים ומעליית השווי ההוגן של הנכסים בקיזוז קיטון בנכסי הנדל"ן בארה"ב כתוצאה מירידת שער החליפין של הדולר בתקופת הדוח.
- (4) הגידול נובע בעיקר מיתרת הלוואה שסווגה בעבר לזמן ארוך ועברה לחלות שוטפת.
- (5) הקיטון נובע בעיקר מיתרת הלוואה שסווגה בעבר לזמן ארוך ועברה לחלות שוטפת.
- (6) הגידול נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב ברבעון הראשון לשנת 2019 בקיזוז פירעונות שוטפים.
- (7) הגידול נובע בעיקר מהרווח הכולל בתקופת הדוח בקיזוז חלוקת דיבידנד.

6 | סיכום התוצאות העסקיות

6.1 תמצית התוצאות העסקיות

להלן הרווח הנקי המאוחד של קבוצת עזריאלי:

ניתוח הרווח הנקי המאוחד					
לשנה שהסתיימה ביום	לשישה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2018	30.6.2018	30.6.2019	30.6.2018	30.6.2019	
1,218	495	701	236	332	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
1,219	495	701	236	332	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
10.04	4.08	5.78	1.94	2.74	רווח בסיסי למניה (ש"ח)
10.06	4.10	5.78	1.96	2.74	רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת (ש"ח)
1,325	545	659	268	358	רווח כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
הנתונים במיליוני ש"ח.					

הנתונים במיליוני ש"ח.

הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם ל-701 מיליון ש"ח בהשוואה ל-495 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח בתקופת הדוח הושפע בעיקר מגידול לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך 201 מיליון ש"ח ברווח מהתאמת שווי הוגן, מגידול ב-NOI מפעילות הנדל"ן בסך 51 מיליון ש"ח ומגידול בהכנסות אחרות נטו בסך 54 מיליון ש"ח בקיזוז גידול בהוצאות מימון נטו בסך 52 מיליון ש"ח ומגידול בהוצאת המס בעיקר בשל הנ"ל בסך 44 מיליון ש"ח.

6.2 הרווח הכולל

ההון של הקבוצה והרווח הכולל שלה מושפעים גם מקרנות הון שונות, בעיקר מקרנות הון בגין שינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ומקרנות בגין הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ. ההפרש בין הרווח הכולל לרווח הנקי המוצג בסעיף 6.1 לעיל לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019, נובע מהפסד מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך 69 מיליון ש"ח בקיזוז גידול בשווי ההוגן של נכסים פיננסים בניכוי מס בסך 27 מיליון ש"ח. ביחס לתקופה של שלושת חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019, נובע מהפסד מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך 29 מיליון ש"ח בקיזוז גידול בשווי ההוגן של נכסים פיננסים בניכוי מס בסך 55 מיליון ש"ח.

6.3 תוצאות הפעילות

להלן פירוט בדבר הוצאות הנהלה כלליות ושיווק, הכנסות אחרות, הוצאות מימון, ומיסים על הכנסה בתקופת הדוח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

תוצאות הפעילות				
לשישה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30.6.2018	30.6.2019	30.6.2018	30.6.2019	
158	161	79	83	הוצאות הנהלה כלליות ושיווק ⁽¹⁾
34	88	12	5	הכנסות אחרות נטו ⁽²⁾
126	178	103	161	הוצאות מימון נטו ⁽³⁾
110	154	42	66	הוצאות מיסים על הכנסה ⁽⁴⁾

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) הגידול בהוצאות בתקופת הדוח וברבעון השני מול התקופות המקבילות אשתקד, נובע בעיקר מגידול בהוצאות השיווק.
- (2) הכנסות אחרות נטו בתקופת הדוח נובעות בעיקר מדיבידנדים מלאומי קארד ומבנק לאומי בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.
- (3) הכנסות אחרות נטו ברבעון הנוכחי נובעות בעיקר מדיבידנד מבנק לאומי בדומה לרבעון המקביל אשתקד.
- (4) הגידול בהוצאות המימון נטו בתקופת הדוח וברבעון השני נובע בעיקר מגידול בהוצאות הצמדה על הלוואות, איגרות חוב ופקדונות דיירים בדיוור המוגן.
- (5) הגידול בהוצאות מיסים בתקופת הדוח וברבעון לעומת התקופות המקבילות אשתקד מיוחס בעיקר לשינוי בהוצאות מיסים נדחים עקב הגידול ברווח מהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בתקופה הנוכחית בהשוואה לתקופות המקבילות בקיזוז קיטון במסים השוטפים בשל הגידול בהוצאות המימון כאמור לעיל.

6.4 תזרימי מזומנים

להלן פירוט תזרימי המזומנים שהפיקה הקבוצה ברבעון השני של שנת 2019, בהשוואה לרבעון המקביל בשנת 2018:

תזרימי מזומנים לרבעון		
רבעון	רבעון שני 2019	רבעון שני 2018
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת ⁽¹⁾	433	345
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה ⁽²⁾	(194)	(435)
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות מימון ⁽³⁾	(869)	(1,099)

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) עיקר התזרים ברבעון וברבעון המקביל אשתקד נבעו מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ-400 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה כ-380 מיליון ש"ח) בתוספת פיקדונות נטו מדיוור מוגן ובקיזוז מסי הכנסה ששולמו.
- (2) עיקר התזרים ברבעון הנוכחי שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך 197 מיליון ש"ח. עיקר התזרים ברבעון המקביל אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-499 מיליון ש"ח בקיזוז תמורה מממוש מניות חברת פי גלילות.
- (3) עיקר הירידה מול הרבעון המקביל אשתקד נבעה מירידה בפרעונות של הלוואות לזמן ארוך ואשראי לזמן קצר בקיזוז גידול בסך הדיבידנד ששולם.

להלן פירוט תזרימי המזומנים שהפיקה הקבוצה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד:

תזרימי מזומנים לחציון		
חציון	חציון ראשון 2019	חציון ראשון 2018
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת ⁽¹⁾	816	619
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה ⁽²⁾	(45)	(673)
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות מימון ⁽³⁾	307	149

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) עיקר התזרים בתקופה ובתקופה המקבילה אשתקד נבעו מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ-799 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה כ-748 מיליון ש"ח) בתוספת פיקדונות נטו מדיוור מוגן ובקיזוז מסי הכנסה ששולמו.
- (2) עיקר התזרים בתקופת הדוח, שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-377 מיליון ש"ח ולהשקעה בפיקדונות לזמן קצר בקיזוז תמורה מממוש מניות בנק לאומי ולאומי קארד וכן מדיבידנדים שהתקבלו. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-869 מיליון ש"ח בקיזוז קיטון בפיקדונות לזמן קצר, תמורה מממוש נדל"ן להשקעה ותמורה מממוש מניות חברת פי גלילות.
- (3) עיקר הגידול מול התקופה המקבילה אשתקד נבע מירידה בפרעון הלוואות לזמן ארוך ואשראי לזמן קצר נטו בסך של 320 מיליון ש"ח בקיזוז גידול בפרעון אגרות חוב נטו וגידול בדיבידנד ששולם.

בתקופת הדוח, לא חלו שינויים מהותיים בהיבטי הממשל התאגידי בחברה כפי שפורטו בפרקים ד'-ה' לדוח התקופתי לשנת 2018 הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

7.1 אישור מדיניות תגמול עדכנית, אישור עדכון להסכם הניהול עם מנכ"ל החברה, אישור עדכון והארכת תנאי הסכם ניהול עם יו"ר הדירקטוריון הפעילה של החברה

ביום 11 באוגוסט 2019, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מדיניות תגמול עדכנית לנושאי המשרה בחברה לתקופה של שלוש שנים, עדכון להסכם הניהול עם מנכ"ל החברה וכן, עדכון והארכת תנאי הסכם הניהול עם יו"ר הדירקטוריון הפעילה של החברה, גב' דנה עזריאלי. לפרטים נוספים ראו דוח מידי על זימון האסיפה מיום 4 ביולי 2019 (אסמכתא: 2019-01-068701) ודוח מידי על תוצאות האסיפה מיום 12 באוגוסט 2019 (אסמכתא: 2019-01-083266), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

8 | הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

8.1 תיאור פעילות החברה בתקופת הדוח ועדכון תיאור עסקי התאגיד לתקופת הדוח בהתאם לתקנה 39 לתקנות

לאירועים והתפתחויות בתקופת הדוח ראו פרק ב' לדוח זה - עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 30 ביוני 2019 וכן ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2019.

8.2 דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה

דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה, בהתאם לתקנות 39 ו-9 לתקנות מצורף בטופס דיווח נפרד במקביל לפרסומו של דוח זה.

8.3 תביעות משפטיות

לפרטים אודות תביעות משפטיות ראו ביאורים 33 ו-1' לדוחות הכספיים.

8.4 גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד

למועד הדוח לא חל שינוי בפרמטרים לגילוי וצירוף הערכות שווי כפי שפורסמו בדוח התקופתי לשנת 2018. החברה עדכנה את הערכות שווי נכסיה בישראל ליום 30 ביוני 2019 (לפרטים בדבר הפרמטרים לעדכון הערכות השווי בדוחות הרבעוניים ראו ביאור ג'1' לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2018 שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2018 ונכלל בדוח זה על דרך ההפניה).

כמפורט בסעיף 9.3 לדוח הדירקטוריון שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2018 ונכלל בדוח זה על דרך ההפניה, ולאחר בחינת הפרמטרים הרלבנטיים בהתאם לעמדה משפטית 23-105 של סגל רשות ניירות ערך בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי, עולה כי אין לחברה הערכת שווי שהינה מהותית מאוד שיש לצרפה לדוח.

8.5 אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2019.

8.6 נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם

בהתאם לתקנה 38 ד' ו-9' לתקנות, מצורפים בפרק ג' נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה כחברה אם, בצירוף חוות דעת רואה חשבון מבקר.

8.7 הערה בעניין מידע צופה פני עתיד

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

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

דירקטוריון והנהלת החברה מביעים את הערכתם הרבה לנושאי המשרה בחברה, הנהלות החברות השונות בקבוצה ולעובדיהן, על תרומתם הברוכה להישגי הקבוצה ברבעון שהסתיים ביום 30 ביוני 2019.

אייל חנקין, מנכ"ל

דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 13 באוגוסט 2019

נספח א'

מבחני רגישות - עדכון

ליום 30 ביוני, 2019

נספח א' - מבחני רגישות

רגישות לשינויים בריביות שיעורי ההיוון של נדל"ן להשקעה ליום 30 ביוני 2019

דרך קביעת השווי אלפי ש"ח	רווח מהשינויים בגורם השוק			שווי הוגן של נכס מיליוני ש"ח	הפסד מהשינויים בגורם השוק			שיעור השינוי
	מיליוני ש"ח ירידה אבסולוטית של 2%	מיליוני ש"ח ירידה של 10%	מיליוני ש"ח ירידה של 5%		מיליוני ש"ח עליה של 5%	מיליוני ש"ח עליה של 10%	מיליוני ש"ח עליה אבסולוטית של 2%	
היוון תזרימים	312	74	35	651	(32)	(61)	(161)	5.75% - 6.50%
היוון תזרימים	7,199	1,972	935	17,563	(843)	(1,611)	(3,978)	6.75% - 7.25%
היוון תזרימים	1,687	504	239	4,283	(217)	(414)	(972)	7.26% - 8%
היוון תזרימים	122	45	21	370	(19)	(36)	(78)	8.01% - 8.5%
היוון תזרימים	182	70	33	1,689	(31)	(58)	(120)	8.75%
	<u>9,502</u>	<u>2,665</u>	<u>1,263</u>	<u>24,556</u>	<u>(1,142)</u>	<u>(2,180)</u>	<u>(5,309)</u>	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נספח ב'

דוחות כספיים סולו מורחב
ליום 30 ביוני, 2019

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים סולו מורחב

נספח ב'

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

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

מאזן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2018	2018	2019
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח

נכסים

נכסים שוטפים

639	1,123	1,708
7	3	7
83	55	45
133	190	213
100	45	106
962	1,416	2,079
450	-	-
1,412	1,416	2,079

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

נכס מוחזק למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

734	808	737
334	289	581
1,227	1,673	1,184
27,452	26,205	27,866
195	180	207
84	85	84
1	1	1
30,027	29,241	30,660
31,439	30,657	32,739

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

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים סולו מורחב

נספח ב'

מאזן - המשך

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2018	2018	2019
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
פקדונות מלקוחות דיור מוגן
התחייבויות בגין מסים שוטפים

1,492	1,323	1,595
253	203	197
375	426	383
839	690	928
2	12	2
2,961	2,654	3,105

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים פיננסיים
אגרות חוב
התחייבויות אחרות
התחייבויות מסים נדחים

2,191	2,219	1,902
5,886	6,169	7,110
63	60	69
3,219	3,215	3,332
11,359	11,663	12,413

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

הון מניות רגילות
פרמיה על מניות
קרנות הון
עודפים

18	18	18
2,518	2,518	2,518
634	579	502
13,907	13,184	14,138
17,077	16,299	17,176

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

42	41	45
----	----	----

זכויות שאינן מקנות שליטה

17,119	16,340	17,221
--------	--------	--------

סה"כ הון

31,439	30,657	32,739
--------	--------	--------

סה"כ התחייבויות והון

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים סולו מורחב

נספח ב'

דוח רווח והפסד:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	2018	2019
2018	2018	2019	2018	2019
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח

הכנסות:

2,069	509	545	1,003	1,086	מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
218	15	180	(23)	178	רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
6	-	3	3	14	להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
20	(3)	(9)	14	9	מימון
93	13	13	35	102	חלק בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
93	13	13	35	102	אחרות
2,406	534	732	1,032	1,389	סה"כ הכנסות

עלויות והוצאות:

543	129	144	252	287	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
49	12	14	24	25	מכירה ושיווק
80	19	20	40	39	הנהלה וכלליות
234	94	157	121	185	מימון
4	3	-	3	6	אחרות
910	257	335	440	542	סה"כ עלויות והוצאות

רווח לפני מסים על ההכנסה

1,496	277	397	592	847	מסים על ההכנסה
(275)	(39)	(65)	(95)	(146)	

רווח מפעילות נמשכת לתקופה, כולל המיעוט

1,221	238	332	497	701	הפסד מפעילות מופסקת, לאחר מס, לתקופה
(2)	(2)	-	(2)	-	
1,219	236	332	495	701	רווח נקי לתקופה, כולל המיעוט

נספח ג'

גילוי ייעודי
למחזיקי אגרות החוב

נספח ג' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

להלן פרטים אודות אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור

[illegible]

סדרה	מועד ההנפקה	ערך נקוב במועד ההנפקה	ערך נקוב במועד הדוח	ערך נקוב במועד הדוח, לרבות הצמדה	סכום הריבית שנצברה עד למועד הדוח	הערך בדוחות הכספיים	השווי הבורסאי	סוג הריבית	שיעור הריבית השנתית	מועדי תשלום קרן	מועדי תשלום ריבית	תנאי הצמדה	פרטים בדבר הנאמן
סדרה ה'	22 בינואר 2019	1,215.9	1,215.9	1,234.2	-	1,225.3	1,307.2	קבועה	1.77	ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2028 (כולל)	החל מיום 30 ביוני 2019 פעמיים בשנה בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2028 (כולל) ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2027 (כולל)	הצמדה (קרן ורבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר *2018	
סדרה ו'	22 בינואר 2019	263.3	263.3	267.3	-	264.3	292.0	קבועה	2.48	ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2032 (כולל)	החל מיום 30 ביוני 2019 פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2032 (כולל)	הצמדה (קרן ורבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר *2018	
סה"כ		8,660.4	7,631.9	7,801.5	38.3	7,751.2	8,212.8						

* על אגרות החוב (סדרה ב'), (סדרה ג'), (סדרה ד'), (סדרה ה') ו-(סדרה ו') (להלן: "סדרות אגרות החוב של החברה") תחול הגנה, כך שאם המדד הידוע בתאריך הקבוע לתשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי (המצוין בטבלה), יהיה מדד התשלום המדד היסודי.

פרטים נוספים לעניין אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור :

1. סדרות אגרות החוב של החברה הינן מהותיות לחברה ואינן מובטחות בבטוחה כלשהי.
2. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם (חלקי או מלא) של סדרות אגרות החוב של החברה. לפרטים ראה סעיף 9.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטרי הנאמנות של כל אחת מסדרות אגרות החוב של החברה, וכלדקמן :
3. ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') ושטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג'), אשר שניהם צורפו לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה, ראה דיווח החברה מיום 29 במרץ 2017 (אסמכתא : 2017-01-032703).
4. ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') אשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה, ראה דיווח החברה מיום 5 ביולי 2016 (אסמכתא : 2016-01-075079).
5. ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה') ושטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'), אשר שניהם צורפו לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה, ראה דיווח החברה מיום 20 בינואר 2019 (אסמכתא : 2019-01-006388).
6. הדיווחים המצוינים בסעיפים 3-5 לעיל, נכללים (הסעיפים האמורים) בדוח זה על דרך ההפניה.
7. החברה, בתום תקופת הדיווח, ובמהלכה, עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות של סדרות אגרות החוב של החברה, ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת סדרות אגרות החוב של החברה לפירעון מיידי.
8. לפרטים בדבר התחייבות שהחברה נטלה על עצמה במסגרת סדרות אגרות החוב של החברה ראה סעיפים 5.2-5.6 לשטרי הנאמנות לאגרות החוב של החברה.

דירוג אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור :

סדרה	שם חברה מדרגת	דירוג שנקבע במועד ההנפקה	דירוג הקבוע למועד פרסום הדוח	תאריך מתן הדירוג העדכני	דירוגים נוספים שנקבעו בין מועד ההנפקה לבין מועד הדוח	
					דירוג	מועד הדירוג
סדרה ב'	מעלות	AA+ יציב	AA+ יציב	28 במרץ 2017(*)	AA+ יציב	21 ביוני 2015 27 במרץ 2017
סדרה ג'	מעלות	AA+ יציב	AA+ יציב	28 במרץ 2017(*)	AA+ יציב	3 בספטמבר 2015 27 במרץ 2017
סדרה ד'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1 באופק יציב	31 בינואר 2018(**)	Aa1 באופק יציב Aa1 באופק יציב Aa1 באופק יציב Aa1 באופק יציב Aa1 באופק יציב	20 ביולי 2016 27 במרץ 2017 28 במרץ 2017 31 בדצמבר 2017 28 בינואר 2018
סדרה ה'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1 באופק יציב	20 בינואר 2019(***)	Aa1 באופק יציב	7 בינואר 2019
סדרה ו'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1 באופק יציב	20 בינואר 2019(***)	Aa1 באופק יציב	7 בינואר 2019

* לעיון בדוח הדירוג של מעלות לאגרות החוב (סדרות ב'-ג') ראה דוח מיידי של החברה מיום 28 במרץ 2017 (אסמכתא : 2017-01-030966), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

** לעיון בדוח הדירוג של מידרוג לאגרות החוב (סדרה ד') ראה דוח מיידי של החברה מיום 31 בינואר 2018 (אסמכתא : 2018-01-010804), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

*** לעיון בדוח הדירוג של מידרוג לאגרות החוב (סדרות ה'-ו') ראה דוח מיידי של החברה מיום 7 בינואר 2019 (אסמכתא : 2019-01-003051), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.



קבוצת עזריאלי

עדכון תיאור עסקי התאגיד

ליום 30 ביוני 2019

חלק ב'

קבוצת עזריאלי בע"מ

עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2018 ("הדוח התקופתי")¹

בהתאם לתקנה 39א. לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, להלן פירוט התפתחויות מהותיות אשר אירעו בעסקי החברה במהלך ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019 וכן עד למועד פרסום הדוח, שטרם ניתן גילוי לגביהם בדוח התקופתי, על פי סדר הסעיפים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. יצוין, כי למונחים בפרק זה תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

בפרק זה: "מועד פרסום הדוח" - 14 באוגוסט 2019; "מועד הדוח על המצב הכספי" ו-"מועד הדוח" - 30 ביוני 2019; "דוח הדירקטוריון" - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לששת ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019; "תשקיף המדף הקודם של החברה" - תשקיף מדף שפרסמה החברה בנושא תאריך 11 במאי 2016 (אסמכתא: 01-063049-2016).

1. התפתחויות שחלו במבנה הקבוצה ועסקיה עד למועד פרסום הדוח

עדכון לסעיף 1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

לפרטים אודות: (1) זכייה במכרז להקמת מתקן מיון ומחזור פסולת והפקת אנרגיה באזור ראשון לציון; (2) מכירת החזקות החברה בלאומי קארד; (3) השקעה בחברת קומפאס; (4) התקשרות בהסכם למכירת גרנית הכרמל; (5) עסקאות מימון; (6) שינויים בכהונת נושאי משרה בחברה; (7) פרסום תשקיף מדף חדש של החברה; ראו סעיף 1.2.3 לפרק א' של דוח זה.

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

עדכון לסעיף 3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

לפרטים אודות מצבת החזקות בעלי עניין בחברה ראו דוח מידי של החברה מיום 7 ביולי 2019 (אסמכתא: 01-069121-2019), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה וכן דיווח מידי על מי שחדל להיות בעל עניין בתאגיד מיום 6 במאי 2019, בעקבות סיום כהונתו של מר יוסף צ'חנובר (אסמכתא: 01-043606-2019) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3. דיבידנדים

עדכון לסעיף 4 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 6 במאי 2019 שילמה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום כולל של 560 מיליון ש"ח. לפרטים ראו סעיף 1.2.4 לפרק א' של דוח זה.

¹ כפי שדווח על-ידי החברה ביום 20 במרץ, 2019 (מס' אסמכתא: 01-024283-2019), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

4. נכסים בייזום

עדכון לסעיף 7.7 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

במהלך תקופת הדוח המשיכה הקבוצה להשקיע בפיתוח והקמה של נכסים חדשים וכן בהרחבה ושיפוץ של נכסים קיימים. לפרטים נוספים ראו סעיף 4 לפרק א' של דוח זה. להלן יובאו עדכונים בקשר עם נכסים בייזום והשבחת נכסים קיימים:

עזריאלי TOWN ת"א - בחודש מאי 2019, התקיים דיון בוועדה המקומית בהתנגדויות לתב"ע לתוספת שטחי תעסוקה ומלונאות בהיקף כולל של כ- 24 אלף מ"ר (ברוטו). הוועדה דנה בהתנגדויות והחליטה לאשר פרסום התכנית למתן תוקף. בחודש יולי 2019, הוגש ערר כנגד התוכנית ונקבע דיון לחודש נובמבר 2019.

הרחבת מרכז עזריאלי תל-אביב (מגדל הספירלה) - במסגרת התב"ע נדרשה החברה לאשר תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לפרויקט, כתנאי להיתר בניה על קרקעי. תוכנית העיצוב בקשר עם הפרויקט, צפויה לעלות לדיון בוועדה המקומית בחודש ספטמבר 2019. למועד הדוח החברה מבצעת עבודות חפירה ודיפון בקרקע.

חולון 3 - אזור תעשייה חולון - בחודש יולי 2019, נתקבל היתר לתוספת מרתפי חניה.

עזריאלי עכו משרדים - בחודש יוני 2019, התקבל היתר לתוספת שתי קומות משרדים מעל הקניון ותוספת מקומות חניה והחלו העבודות.

קניון עזריאלי ירושלים - נכון למועד פרסום הדוח, הופקדה להתנגדויות, התב"ע להרחבת שטחי קניון עזריאלי ירושלים בכ- 100 אלף מ"ר ברוטו עילי הכוללים שטחי מסחר, תעסוקה ודיור מוגן וכן מבנה שיבנה עבור עיריית ירושלים. נקבע דיון בהתנגדויות, בועדה המקומית בחודש ספטמבר 2019.

עזריאלי ראשונים - בחודש מאי 2019, התקיים דיון בוועדה המחוזית בקשר עם תוספת שטחי משרדים במגדל המשרדים. נכון למועד פרסום הדוח, פועלת החברה למילוי התנאים להפקדה שנקבעו על ידי הועדה המחוזית.

עזריאלי תל-אביב - נכון למועד פרסום הדוח, החברה ממשיכה בשיפוץ השטחים הציבוריים בפרויקט.

קניון עזריאלי חולון - בחודש מאי 2019, החלה החברה בשיפוץ השטחים הציבוריים בקניון.

עזריאלי רעננה - בחודש אוגוסט 2019, הוגשה בקשה להיתר לוועדה המקומית, בקשר עם הסבת קומת מסחר עליונה בפרויקט, למחלקה סיעודית בפאלאס רעננה.

5. עתודות קרקע (פרטים נוספים)

עדכון לסעיף 7.8 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

להלן פירוט בדבר עדכונים בקשר עם קרקעות המיועדות להקמה למועד הדוח בתחומי הפעילות של נדל"ן להשקעה ובתחום הדיור המוגן, לפרטים נוספים ראו סעיף 4 לפרק א' של דוח זה:

דיור מוגן "פאלאס ראשון לציון" - בחודש אפריל 2019, פורסמה התב"ע להתנגדויות ונכון למועד פרסום הדוח הוגשו התנגדויות ודיון בועדה המחוזית נקבע לחודש ספטמבר 2019.

קרקע במודיעין (מגרש 21) - בחודש יולי 2019, נתקבל היתר חפירה ודיפון והחברה החלה בעבודות בקרקע. נכון למועד פרסום הדוח, פועלת החברה להשלמת דרישות הועדה המחוזית, בקשר עם הפקדת תוכנית להגדלת זכויות הבניה במגרש ל-28,000 מ"ר ולחיבורו לפרויקט הקיים, זאת לאחר שהועדה המקומית ציינה, כי היא רואה בחיוב קידום התוכנית האמורה. בחודש אוגוסט 2019, הוגשה בקשה להיתר מרתפים.

6. תחום נדל"ן מניב בארה"ב

עדכון לסעיף 10.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד - מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו:

במהלך תקופת הדוח השלימה החברה את תיקון הנזקים בנכסיה אשר בהם נגרמו נזקי מים, עקב ההצפות מהסופה הטורפית "Harvey".

עדכון לסעיף 10.9 לפרק תיאור עסקי התאגיד - רכישות שבוצעו בתקופת הדוח:

לפרטים אודות השקעה שביצעה החברה בחברת קומפאס, לאחר מועד הדוח, ראו סעיף 1.2.3.3 לפרק א' לדוח זה.

7. מגזר גרנית

עדכון לסעיף 12.29 לפרק תיאור עסקי התאגיד - מגזר גרנית - פעילויות אחרות:

בתקופת הדוח, השלימה גרנית יחד עם חברה מקבוצת שיכון ובינוי, עסקה למכירת מלוא זכויותיהן והחזקותיהן ב"מיני ישראל" לצד שלישי בלתי קשור, בסכום שאינו מהותי.

8. פעילויות נוספות

השקעות בנכסים פיננסיים בתחום הבנקאות והפיננסים סעיף 14.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד

עדכון לסעיף 14.2.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד - השקעה בלאומי קארד: לפרטים אודות מכירת לאומי קארד ראה סעיף 1.2.3.2 לפרק א' לדוח זה.

9. מימון

מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברה

עדכון לסעיף 19.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

■ ניירות ערך מסחריים

נכון למועד הדוח, לחברה שתי סדרות נע"מ, סדרה מדורגת בהיקף של כ-281 מיליון ש"ח וסדרה לא מדורגת בהיקף של כ-140 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח, הוסכם בין החברה למחזיקי סדרת הנע"מ להוסיף לתקופת הנע"מ 5 תקופות בנות 12 חודשים כל אחת, ללא שינוי ביתר תנאי סדרת הנע"מ. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 15 במאי 2019 (אסמכתא: 01-046966-2019) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

■ אגרות חוב (סדרה ב') של החברה

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה שבמחזור, הינה כ-906 מיליון ש"ח.

■ **אגרות חוב (סדרה ג') של החברה**

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה שבמחזור, הינה כ-1,066 מיליון ש"ח.

■ **אגרות חוב (סדרה ד') של החברה**

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה שבמחזור, הינה כ-4,181 מיליון ש"ח.

■ **אגרות חוב (סדרה ה') של החברה**

ביום 20 בינואר 2019, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת ולרישום למסחר בבורסה של עד 1,335 מיליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ה') של החברה, מכח תשקיף המדף הקודם של החברה. ביום 22 בינואר 2019, הודיעה החברה כי בהתאם לתוצאות ההנפקה הוקצו 1,216 מיליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ה') בתמורה לסך של כ-1,216 מיליון ש"ח (כ-1,207 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה).

למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה שבמחזור, הינה 1,216 מיליון ש"ח.

■ **אגרות חוב (סדרה ו') של החברה**

ביום 20 בינואר 2019, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת ולרישום למסחר בבורסה של עד 315 מיליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ו') של החברה, מכח תשקיף המדף הקודם של החברה. ביום 22 בינואר 2019, הודיעה החברה כי בהתאם לתוצאות ההנפקה הוקצו 263 מיליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ו') בתמורה לסך של כ-263 מיליון ש"ח (כ-260 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה).

למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ו') של החברה שבמחזור, הינה 263 מיליון ש"ח.

10. דירוג אשראי

ביום 24 בינואר 2019 אישרה מעלות את דרוג החברה AA+/Stable/ilA-1. לעיון בדוח המלא של מעלות ראו דיווח מיידי של החברה מיום 24 בינואר 2019 (אסמכתא: 2019-01-009423), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 20 בינואר 2019 אישרה מידרוג את דרוג אגרות חוב חדשות של החברה (סדרות ה'-ו') בדרוג Aa1.il באופק יציב. לעיון בדוח המלא של מידרוג מיום 20 בינואר 2019, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20 בינואר 2019 (אסמכתא: 2019-01-007728), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

11. הליכים משפטיים

לעדכון בקשר עם ההליכים המשפטיים אשר חברות הקבוצה צד להן, ראו ביאורים 3ה' ו-13' לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2019.



קבוצת עזריאלי

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2019

חלק ג'

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2019

(בלתי מבוקרים)

קבוצת עזריאלי בע"מ

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח סקירה של רואי החשבון

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים)

3-4

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

5-6

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או ההפסד ורווח כולל אחר

7-11

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

12-13

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

14-27

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **קבוצת עזריאלי בע"מ** החברה וחברות בנות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוחות התמציתיים המאוחדים על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2019 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע 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 לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-3% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2019, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-18% ו-13% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה 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 למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 13 באוגוסט, 2019

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2018	2018	2019
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

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

נכס המוחזק למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

716	1,167	1,784
47	49	74
342	292	296
159	248	237
66	56	58
105	48	111
1,435	1,860	2,560
450	-	-
1,885	1,860	2,560

נכסים לא שוטפים

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

סה"כ נכסים לא שוטפים

100	96	92
343	330	584
1,228	1,673	1,184
46	60	45
27,452	26,205	27,866
530	512	542
296	301	286
15	18	17
30,010	29,195	30,616
31,895	31,055	33,176

סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2018	2018	2019
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 פקדונות מלקוחות
 הפרשות
 התחייבויות בגין מסים שוטפים

1,565	1,403	1,666
342	272	263
225	204	238
942	794	1,031
12	12	9
6	21	6
3,092	2,706	3,213

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים פיננסיים
 אגרות חוב
 התחייבויות אחרות
 התחייבויות מסים נדחים

2,226	2,254	1,951
6,165	6,471	7,368
67	62	85
3,224	3,221	3,336
11,682	12,008	12,740

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

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

18	18	18
2,518	2,518	2,518
634	579	502
13,907	13,184	14,138
17,077	16,299	17,176

זכויות שאינן מקנות שליטה

44	42	47
17,121	16,341	17,223

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

31,895	31,055	33,176
--------	--------	--------

13 באוגוסט, 2019

אירית סקלר פילוסוף
 סמנכ"ל כספים

אייל חנקין
 מנכ"ל

דנה עזריאלי
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המוצגים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2018	2019	2018	2019	
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
2,063	507	543	1,000	1,083	הכנסות:
758	171	184	386	410	מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
					ממכירות, מעבודות ומשירותים
218	15	180	(23)	178	רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
17	2	6	10	21	להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
95	15	14	37	103	מימון
3,151	710	927	1,410	1,795	אחרות
					סה"כ הכנסות
					עלויות והוצאות:
543	129	144	252	287	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
500	113	124	252	274	עלות ההכנסות ממכירות, מעבודות ומשירותים
200	50	53	97	101	מכירה ושיווק
123	29	30	61	60	הנהלה וכלליות
6	1	2	2	4	חלק בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
258	105	167	136	199	מימון
7	3	9	3	15	אחרות
1,637	430	529	803	940	סה"כ עלויות והוצאות
1,514	280	398	607	855	רווח לפני מסים על ההכנסה
(293)	(42)	(66)	(110)	(154)	מסים על ההכנסה
1,221	238	332	497	701	רווח מפעילות נמשכת לתקופה
(2)	(2)	-	(2)	-	הפסד מפעילות מופסקת לתקופה (לאחר מס)
1,219	236	332	495	701	רווח נקי לתקופה
					רווח כולל אחר:
11	(12)	55	(8)	27	סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס
					שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס
95	44	(29)	58	(69)	סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
					הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
106	32	26	50	(42)	סה"כ רווח כולל אחר
1,325	268	358	545	659	סה"כ רווח כולל לתקופה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2018	2019	2018	2019
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
1,218	236	332	495	701
1	-	-	-	-
1,219	236	332	495	701
1,321	267	359	543	661
4	1	(1)	2	(2)
1,325	268	358	545	659
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
10.06	1.96	2.74	4.10	5.78
(0.02)	(0.02)	-	(0.02)	-
10.04	1.94	2.74	4.08	5.78
121,272,760	121,272,760	121,272,760	121,272,760	121,272,760

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

רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

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

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

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	הוננים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן שליטה מקנות	סך הכל
מיליוני ש"ח								
18	2,518	640	1	(7)	13,907	17,077	44	17,121
-	-	-	-	-	701	701	-	701
-	-	27	-	-	-	27	-	27
-	-	-	(67)	-	-	(67)	(2)	(69)
-	-	27	(67)	-	701	661	(2)	659
-	-	-	-	-	(560)	(560)	-	(560)
-	-	-	-	-	-	-	4	4
-	-	-	-	(2)	-	(2)	1	(1)
-	-	-	-	(2)	(560)	(562)	5	(557)
-	-	(90)	-	-	90	-	-	-
18	2,518	577	(66)	(9)	14,138	17,176	47	17,223

יתרה ליום 1 בינואר 2019

רווח נקי לתקופה
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

דיבידנד לבעלי מניות החברה
השקעת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

העברה לעודפים כתוצאה ממימוש נכסים פיננסיים

יתרה ליום 30 ביוני 2019

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן שליטה מקנות	סך הכל
מיליוני ש"ח								
18	2,518	629	(91)	(7)	13,214	16,281	40	16,321
-	-	-	-	-	(5)	(5)	-	(5)
18	2,518	629	(91)	(7)	13,209	16,276	40	16,316
-	-	-	-	-	495	495	-	495
-	-	(8)	-	-	-	(8)	-	(8)
-	-	-	56	-	-	56	2	58
-	-	(8)	56	-	495	543	2	545
-	-	-	-	-	(520)	(520)	-	(520)
-	-	-	-	-	(520)	(520)	-	(520)
18	2,518	621	(35)	(7)	13,184	16,299	42	16,341

יתרה ליום 1 בינואר 2018

השפעת יישום לראשונה של IFRS9

יתרה ליום 1 בינואר 2018 לאחר תיאומים למפרע והצגה מחדש

רווח נקי לתקופה
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

דיבידנד לבעלי מניות החברה

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 ביוני 2018

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן שליטה	סך הכל
18	2,518	612	(38)	(9)	13,716	16,817	48	16,865
-	-	-	-	-	332	332	-	332
-	-	55	-	-	-	55	-	55
-	-	-	(28)	-	-	(28)	(1)	(29)
-	-	55	(28)	-	332	359	(1)	358
-	-	(90)	-	-	90	-	-	-
18	2,518	577	(66)	(9)	14,138	17,176	47	17,223

יתרה ליום 1 באפריל 2019

רווח נקי לתקופה
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

העברה לעודפים כתוצאה ממימוש נכסים פיננסיים

יתרה ליום 30 ביוני 2019

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן שליטה	סך הכל
מיליוני ש"ח								
18	2,518	633	(78)	(7)	12,948	16,032	41	16,073
-	-	-	-	-	236	236	-	236
-	-	(12)	-	-	-	(12)	-	(12)
-	-	-	43	-	-	43	1	44
-	-	(12)	43	-	236	267	1	268
18	2,518	621	(35)	(7)	13,184	16,299	42	16,341

יתרה ליום 1 באפריל 2018

רווח נקי לתקופה
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2018

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין שינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות מיליוני ש"ח	עודפים	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן שליטה מקנות	סך הכל
18	2,518	629	(91)	(7)	13,214	16,281	40	16,321
-	-	-	-	-	(5)	(5)	-	(5)
18	2,518	629	(91)	(7)	13,209	16,276	40	16,316
-	-	-	-	-	1,218	1,218	1	1,219
-	-	11	-	-	-	11	-	11
-	-	-	92	-	-	92	3	95
-	-	11	92	-	1,218	1,321	4	1,325
-	-	-	-	-	(520)	(520)	-	(520)
-	-	-	-	-	(520)	(520)	-	(520)
18	2,518	640	1	(7)	13,907	17,077	44	17,121

יתרה ליום 1 בינואר 2018

השפעת יישום לראשונה של IFRS 9

יתרה ליום 1 בינואר 2018 לאחר תיאומים למפרע והצגה מחדש

רווח נקי לשנה
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לשנה

דיבידנד לבעלי מניות החברה

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2018	2018	2019	2018	2019
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת				
רווח נקי לתקופה	701	495	332	236
פחת והפחתות	40	34	20	18
חילוט פקדונות דיירים בדיוור מוגן	(14)	(10)	(7)	(5)
הפסד (רווח), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן	(178)	23	(180)	(15)
להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	88	93	159	92
הוצאות מימון ואחרות, נטו				
חלק בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי				
שיטת השווי המאזני	4	2	2	1
הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד	154	110	66	42
מסי הכנסה ששולמו, נטו	(77)	(94)	(33)	(50)
שערוך נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך				
רווח והפסד	-	-	-	-
שינוי במלאי	8	(2)	2	1
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים	(3)	4	28	56
שינוי בחייבים בגין הסדר זיכיון	1	2	-	2
שינוי בספקים וזכאים אחרים	(32)	(52)	(5)	(42)
קבלת פקדונות מדיירים בדיוור מוגן	152	30	56	16
החזר פקדונות מדיירים בדיוור מוגן	(28)	(17)	(7)	(6)
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים	-	1	-	(1)
	816	619	433	345
מזומנים, נטו - פעילות שוטפת				

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה				
תמורה מממוש רכוש קבוע	1	-	1	-
תמורה מממוש נדל"ן להשקעה	-	31	-	-
רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן	(377)	(882)	(197)	(516)
להשקעה בהקמה				
רכישה והשקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי				
מוחשיים	(25)	(37)	(10)	(23)
השקעה ומתן הלוואות לחברות כלולות	(3)	(10)	(1)	(6)
שינוי בפקדונות לזמן קצר	(25)	96	(14)	-
קבלת שיפוי מביטוח	-	15	-	15
גביית הלוואות לזמן ארוך	7	1	7	1
ריבית ודיבידנד שהתקבלו	114	37	25	12
השקעה בנכסים פיננסיים	(10)	-	-	-
תמורה מממוש נכסים פיננסיים, נטו	273	65	(5)	65
מיסים ששולמו בגין נכסים פיננסיים	-	(2)	-	-
מוסדות בגין רכישת נדל"ן	-	13	-	17
	(45)	(673)	(194)	(435)
מזומנים, נטו - פעילות השקעה				

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2018	2019	2018	2019	
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
(520)	(520)	(560)	(520)	(560)	תזרימי מזומנים - פעילות מימון
(492)	(160)	(162)	(170)	(358)	חלוקת דיבידנד לבעלי מניות
1,399	-	-	1,399	1,467	פרעון אגרות חוב
215	-	-	-	18	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(456)	(272)	(38)	(337)	(119)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
(147)	(115)	(68)	(133)	(31)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
-	-	-	-	(1)	אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים, נטו
-	-	(2)	-	(4)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
(7)	(4)	(2)	(5)	(3)	פרעון התחייבויות אחרות לזמן ארוך
9	2	6	4	8	פרעון פקדונות מלקוחות
(206)	(30)	(43)	(89)	(110)	פקדונות מלקוחות שהתקבלו
					ריבית ששולמה
(205)	(1,099)	(869)	149	307	
(361)	(1,189)	(630)	95	1,078	מזומנים, נטו - פעילות מימון
1,064	2,350	2,421	1,064	716	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
13	6	(7)	8	(10)	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
716	1,167	1,784	1,167	1,784	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
					מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2019 הפעולות שאינן במזומן כללו גידול בחייבים בגין מכירת השקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 282 מיליון ש"ח.

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה כלל, לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019, מזומנים נטו שנבעו מפעילות מופסקת סונלו בסך של כ- 6 מיליון ש"ח (לשנת 2018 - כ- 25 מיליון ש"ח).

לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018, פעולות שאינן במזומן כללו גידול ביתרות זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים בסך של כ- 7 מיליון ש"ח וכ- 44 מיליון ש"ח, בהתאמה.

לשנת 2018 פעולות שלא במזומן כללו גידול ביתרות זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים בסך 34 מיליון ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2019

ביאור 1 - כללי

א. קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא מרכז עזריאלי 1, תל-אביב. החברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ונכללת במדד "תל-אביב 35" ובמדד "תל אביב נדל"ן 15". לחברה סדרות אגרות חוב שהונפקו לציבור (סדרות ב' ו'). הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2019, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת.

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

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

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

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. **בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:**

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

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, למעט האמור בביאור 2ב'.

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2019

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. שינויים במדיניות חשבונאית:

IFRS 16 "חכירות":

התקן החדש החליף את IAS 17 "חכירות" והפרשנויות הנלוות לו, וקבע את הכללים להכרה, מדידה, הצגה וגילוי של חכירות ביחס לשני הצדדים לעסקה, דהיינו הלקוח ("חוכר") והספק ("מחכיר"). התקן לא שינה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר.

התקן החדש ביטל את ההבחנה שהייתה קיימת לגבי חוכר, בין חכירות מימוניות לחכירות תפעוליות וקבע מודל חשבונאי אחיד ביחס לכל סוגי החכירות. בהתאם למודל החדש, בגין כל נכס חוכר, החוכר נדרש מחד להכיר בנכס בגין זכות השימוש ומאידך בהתחייבות פיננסית בגין דמי החכירה.

הוראות ההכרה בנכס והתחייבות כאמור לא יחולו לגבי נכסים החוכרים לתקופה של עד 12 חודשים בלבד וכן ביחס לחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך (דוגמת מחשבים אישיים).

לאור זאת, חכירות של הקבוצה שטופלו בעבר כחכירות תפעוליות שבהן החברה היא החוכרת, מוכרות החל מיום 1 בינואר 2019, בעת יישום התקן כנכסים ובהתחייבויות בדוח על המצב הכספי של הקבוצה.

התקן נכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות החל מיום 1 בינואר 2019.

הקבוצה לא מיישמת את דרישות ההכרה בנכס זכות שימוש ובהתחייבות לגבי חכירות שתקופת החכירה שלהן מסתיימת תוך 12 חודש ממועד היישום לראשונה.

ג. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

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

ההערכות ושיקול הדעת, בהם השתמשה ההנהלה לצורך יישום המדיניות החשבונאית והכנת הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים היו זהים לאלה בהם השתמשה להכנת הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018.

(2) בהמשך לאמור בביאור 3(ג) 1 לדוחות הכספיים השנתיים, ליום 30 ביוני 2019 עדכנה הקבוצה את הערכות השווי לחלק מנכסי הנדל"ן להשקעה שלה בישראל (המיוחסים למגזר מרכזי המסחר והקניונים ולמגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים).

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

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

שערי ההיזון ששימשו את מעריך השווי הינם בעיקר בטווח 6.75% - 8%. שיעורי ההיזון נקבעו בהתחשב בסוג הנכס ויעודו, מיקום הנכס, גובה השכירות מול מחיר השוק וטיב השוכרים.

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2019

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. שיערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

מדד בישראל		שיעור החליפין	
"ידוע"	"בגין"	היציג של הדולר	
בסיס 1993	בסיס 1993	(ש"ח ל-1 דולר)	
			תאריך הדוחות הכספיים:
226.68	225.34	3.566	ליום 30 ביוני 2019
223.33	223.55	3.65	ליום 30 ביוני 2018
224.00	223.33	3.748	ליום 31 בדצמבר 2018
			שיעורי השינוי:
%	%	%	
			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה:
1.20	0.90	(4.86)	ביום 30 ביוני 2019
0.90	0.90	5.28	ביום 30 ביוני 2018
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:
1.50	0.40	(1.82)	ביום 30 ביוני 2019
1.20	1.00	3.87	ביום 30 ביוני 2018
			לשנה שהסתיימה:
1.20	0.80	8.10	ביום 31 בדצמבר 2018

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2019

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

- א.** ביום 19 במרץ 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך של 560 מיליון ש"ח (המגלם 4.62 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 6 במאי 2019.
- ב.** בחודש ינואר 2019 הנפיקה החברה לציבור כ-1,216 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ה') רשומות על שם, על בסיס תשקיף מדף של החברה מיום 11 במאי 2016. אגרות החוב צמודות (קן וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 1.77% לשנה.
- תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ-1,216 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות הנפקה, הסתכמה התמורה נטו בכ-1,207 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב הינו 1.86% לשנה.
- בחודש ינואר 2019 הנפיקה החברה לציבור כ-263.4 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ו') רשומות על שם, על בסיס תשקיף מדף של החברה מיום 11 במאי 2016. אגרות החוב צמודות (קן וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 2.48% לשנה.
- תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ-263 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות הנפקה, הסתכמה התמורה נטו בכ-260 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב הינו 2.57% לשנה.
- לפרטים נוספים - ראו ביאור 19ב' (4) לדוחות הכספיים השנתיים.
- ג.** בתקופת הדוח מכרה החברה כ-7.5 מיליון מניות בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן - "בנק לאומי") (כ-0.5% ממניות בנק לאומי) בתמורה לסך של כ-180 מיליון ש"ח. לאחר המכירות כאמור ונכון למועד הדוח, מחזיקה החברה בכ-3.1% ממניות בנק לאומי. לפרטים בדבר מדיניות חשבונאית בקשר עם מכשירי הון שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, ראו ביאור 2ד' (4) לדוחות הכספיים השנתיים.
- לפרטים נוספים בדבר החזקות החברה בבנק לאומי - ראו ביאור 11א' לדוחות הכספיים השנתיים.
- ד.** ביום 25 בפברואר 2019. הושלמה העסקה למכירת החזקות החברה במניות לאומי קארד בע"מ (להלן - "לאומי קארד") והתמורה בגינה, לשלב זה, התקבלה בהתאם להוראות ההסכם.
- בחודש פברואר 2019, קודם להשלמת העסקה כאמור, קיבלה החברה דיבידנד בקשר עם החזקותיה בלאומי קארד בסך של 80 מיליון ש"ח, אשר הופחת מסך התמורה בהתאם להוראות ההסכם.
- לפרטים נוספים בקשר עם עסקת מכירת החזקות החברה בלאומי קארד - ראו ביאור 11ב' לדוחות הכספיים השנתיים.
- ה.** ביום 14 בפברואר 2019 התקבלה החלטת בית המשפט אשר דחה את העתירה, ללא פסיקת הוצאות, של קבוצה שהתמודדה עם זירו וויסט בע"מ (חברה כלולה אשר מוחזקת על ידי ג'.א.אס. גלובל אנוירומנטל סולושנס בע"מ חברה מאוחדת של החברה, בחלקים שווים עם שיכון ובינוי בע"מ) במכרז BOT, לתכנון, מימון, הקמה ותפעול, של מתקן למיון ומיחזור פסולת עירונית והפקת אנרגיה שפורסם על ידי משרד האוצר (החשב הכללי) והמשרד להגנת הסביבה. במסגרת העתירה של הקבוצה האחרת כאמור, ביקשה הקבוצה האחרת להורות על ביטול החלטת ועדת המכרזים לבחור בזירו וויסט בע"מ כזוכה במכרז. לפרטים נוספים - ראו ביאור 29ב' (7) לדוחות הכספיים השנתיים.
- ו.** בהמשך לביאור 31 ב' (1) לדוחות הכספיים השנתיים בקשר עם כתב אישום נגד סופרגז ודירקטורים בה, בחודש מאי 2019 ניתן תוקף של פסק דין להסדר טיעון אליו הגיעו הצדדים להליך, לפיו בוטל כתב האישום כנגד סופרגז והדירקטורים בה. במסגרת הסדר הטיעון התחייבה עיריית קריית אתא לאשר את הבנייה הקיימת בשטח חוות הגז ולהפיק לסופרגז את אישור הועדה המקומית למתן רישיון עסק. מנגד התחייבה סופרגז להגיש בקשה למתן רישיון עסק, ולאחר קבלתו של רישיון זה לשלם סכום לא מהותי לטובת פרויקט לרווחת תושבי קריית אתא.
- ז.** נכון למועד הדוח, לחברה שתי סדרות ניירות ערך מסחריים, סדרה מדורגת בהיקף של כ-281 מיליון ש"ח וסדרה לא מדורגת בהיקף של כ-140 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח הוסכם בין החברה למחזיקי סדרת הניירות ערך המסחריים להוסיף לתקופת הניירות ערך המסחריים 5 תקופות בנות 12 חודשים כל אחת, ללא שינוי ביתר תנאי סדרת הניירות ערך המסחריים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2019

ביאור 4 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים:

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

ליום 31 בדצמבר 2018		ליום 30 ביוני 2018		ליום 30 ביוני 2019		נכסים שאינם שוטפים: חייבים בגין הסדר זיכיון (*)
הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	
מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		
		(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
66	51	70	54	67	50	
						התחייבויות שאינן שוטפות:
						הלוואות מתאגידים פיננסיים (*)
2,692	2,638	2,522	2,495	2,608	2,477	אגרות חוב (*) (**)
6,940	6,887	7,352	7,189	8,558	8,100	
9,632	9,525	9,874	9,684	11,166	10,577	

(*) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה.
(**) חישוב השווי ההוגן של אגרות החוב הינו בהתאם לרמת שווי הוגן 1.

ב. שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן:

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

ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 30 ביוני 2018		ליום 30 ביוני 2019		נכסים שאינם שוטפים: חייבים בגין הסדר זיכיון
%	%	%	%	%	
1.91-2.48	2.02-2.12	0.75-1.84			התחייבויות שאינן שוטפות: הלוואות מתאגידים פיננסיים
0.64-4.22	0.19-5.14	0.14-3.68			

ג. רמות שווי הוגן:

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

הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2019

ביאור 4 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. רמות שווי הוגן: (המשך)

ליום 30 ביוני 2019		
סה"כ	רמה 2 מיליוני ש"ח	רמה 1
1	-	1
9	9	-
1,175	-	1,175
1,185	9	1,176

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
ניירות ערך מוחזקים למסחר
השקעות לא סחירות

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:
מניות סחירות
סה"כ שווי הוגן של נכסים פיננסיים

ליום 30 ביוני 2018		
סה"כ	רמה 2 מיליוני ש"ח	רמה 1
1	-	1
17	17	-
1,164	-	1,164
492	492	-
1,674	509	1,165

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
ניירות ערך מוחזקים למסחר
השקעות לא סחירות

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:
מניות סחירות
מניות לא סחירות
סה"כ שווי הוגן של נכסים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר 2018		
סה"כ	רמה 2 מיליוני ש"ח	רמה 1
1	-	1
10	10	-
1,218	-	1,218
450	450	-
1,679	460	1,219

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

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:
מניות סחירות
מניות לא סחירות - מוחזקות למכירה
סה"כ שווי הוגן של נכסים פיננסיים

ד. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3:

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2018	2018	2019
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
536	536	-
(450)	-	-
-	(491)	-
(86)	(45)	-
-	-	-

נכסים פיננסיים:
יתרה לתחילת התקופה
העברה לנכסים מוחזקים למכירה
העברה לרמה 2
סך ההפסד שהוכר ברווח כולל אחר

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2019

ביאור 5 - דיווח מגזרי

א. כללי:

לתיאור מגזרי הפעילות של החברה, ראה ביאור 36 לדוחות הכספיים השנתיים.

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)							
מאוחד	אחרים	גרנית	דיוור מוגן מיליוני ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
1,493	21	389	75	141	350	517	הכנסות:
657	50	323	56	65	59	104	סך הכנסות מחיצוניים
836	(29)	66	19	76	291	413	סך הוצאות המגזר
							רווח (הפסד) המגזר (NOI)
178	-	-	6	(7)	164	15	רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(65) (178) 88							הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו הכנסות אחרות, נטו חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
(4)							
855							רווח לפני מסים על ההכנסה
29,452 3,724		1,244	2,135	2,484	10,824	12,765	מידע נוסף: נכסי מגזר נכסים שלא הוקצו (*)
33,176							סך הכל נכסים במאוחד

(*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ- 1.2 מיליארד ש"ח ומזומנים ופיקדונות לזמן קצר בסך של כ- 1.7 מיליארד ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2019

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)							
מאוחד	אחרים	גרנית	דיוור מוגן מיליוני ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
1,386	16	370	63	124	303	510	הכנסות:
599	41	306	43	55	53	101	סך הכנסות מחיצוניים
787	(25)	64	20	69	250	409	סך הוצאות המגזר
							רווח (הפסד) המגזר (NOI)
(23)	-	-	-	(7)	25	(41)	רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(63)							הוצאות לא מיוחסות
(126)							הוצאות מימון, נטו
34							הכנסות אחרות, נטו
(2)							חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
607							רווח לפני מסים על ההכנסה
27,760		1,229	1,837	2,129	10,039	12,526	מידע נוסף:
3,295							נכסי מגזר
							נכסים שלא הוקצו (*)
31,055							סך הכל נכסים במאוחד

(*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ-1.7 מיליארד ש"ח ומזומנים ופיקדונות לזמן קצר בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2019

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)							
מאוחד	אחרים	גרנית	דיוור מוגן מיליוני ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
727	11	173	39	69	176	259	הכנסות:
316	25	148	29	33	29	52	סך הכנסות מחיצוניים
411	(14)	25	10	36	147	207	סך הוצאות המגזר
							רווח (הפסד) המגזר (NOI)
180	-	-	6	(4)	163	15	רווח (הפסד) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(35)							הוצאות לא מיוחסות
(161)							הוצאות מימון, נטו
5							הכנסות אחרות, נטו
(2)							חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
398							רווח לפני מסים על ההכנסה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2019

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)							
מאוחד	אחרים	גרנית	דיוור מוגן מיליוני ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
678	8	162	32	62	157	257	הכנסות:
292	24	140	21	28	27	52	סך הכנסות מחיצוניים
386	(16)	22	11	34	130	205	סך הוצאות המגזר
							רווח (הפסד) המגזר (NOI)
15	-	-	-	(5)	39	(19)	רווח (הפסד) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(29)							הוצאות לא מיוחסות
(103)							הוצאות מימון, נטו
12							הכנסות אחרות, נטו
(1)							חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
280							רווח לפני מסים על ההכנסה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2019

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2018							
מאוחד	אחרים	גרנית	דיוור מוגן מיליוני ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים ישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
2,821	37	720	130	267	633	1,034	הכנסות:
							סך הכנסות מחיצוניים
1,234	90	603	93	118	116	214	סך הוצאות המגזר
1,587	(53)	117	37	149	517	820	רווח (הפסד) המגזר (NOI)
							רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
218	-	-	103	(48)	167	(4)	
(132)							הוצאות לא מיוחסות
(241)							הוצאות מימון, נטו
88							הכנסות אחרות, נטו
(6)							חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
1,514							רווח לפני מסים על ההכנסה
							מידע נוסף ליום 31 בדצמבר 2018:
29,024		1,225	2,081	2,593	10,443	12,682	נכסי המגזר
2,871							נכסים שלא הוקצו (*)
31,895							סך הכל נכסים במאוחד
		47	236	474	836	318	השקעות הוניות

(*) בעיקר נכסים פיננסיים (כולל מוחזקים למכירה) בסך של כ-1.7 מיליארד ש"ח ומזומנים ופקדונות לזמן קצר בסך 0.7 מיליארד ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2019

ביאור 6 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

א. בהתאם להחלטות ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה מיום 4 ביולי 2019, גב' נעמי עזריאלי ("נעמי") וגב' שרון עזריאלי ("שרון"), שהינן בעלות שליטה בחברה, המכהנות כדירקטוריות בה ואשר אינן מקבלות דמי ניהול, יהיו זכאיות, לתקופה של שלוש שנים החל מיום 3 ביוני 2019, לגמול לו זכאים כל יתר הדירקטורים בחברה (שאינם מקבלים שכר או דמי ניהול), קרי - הגמול המירבי, כפי שייקבע על פי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), כפי שיתעדכן מעת לעת ובהתאם לדרגת החברה, כפי שתהיה מעת לעת (לעניין זה יובא בחשבון האם הדירקטור הינו מומחה, בהתאם להגדרת דירקטור חיצוני מומחה בתקנות הגמול).

בנוסף, הוראות תקנה 5(ב) לתקנות הגמול בדבר השתתפותן בישיבה באמצעי תקשורת ובדבר קבלת החלטה ללא התכנסות ותקנה 6(א) לתקנות הגמול בדבר החזר הוצאות, יחולו גם לעניין נעמי ושרון. בהתאם, יהיו נעמי ושרון זכאיות להחזר הוצאות בהתאם להוראות תקנה 6(א) לתקנות הגמול (לרבות החזר בגין טיסות, אש"ל ואירוח), ובהתאם לאמות המידה שאושרו על ידי ועדת הביקורת (כפי שהיו מעת לעת) ביחס לכל הדירקטורים ובכפוף לכל דין.

ב. לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ביום 11 באוגוסט 2019, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור הדירקטוריון והמלצת ועדת התגמול, את עדכון תנאי הסכמי הניהול עם מנכ"ל החברה ויו"ר הדירקטוריון של החברה, כדלקמן:

(1) עדכון המענק השנתי של מנכ"ל החברה מר אייל חנקין:

מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק שנתי בשיקול דעת בגובהו של עד 3 פעמים עלות ההעסקה החודשית, בהתאם להמלצת יו"ר הדירקטוריון וכפי שיאושר על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון, בהתאם לקריטריונים שייקבעו מראש בגין כל שנה (להלן: "המענק בשיקול דעת").

בנוסף, מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק שנתי, שיתבסס על שני המרכיבים שלהלן ויחושב כדלקמן (להלן: "המענק המדיד"):

א. עמידה ביעד FFO - פרמטר תפעולי המתבסס על עמידה ביעד ה-FFO שנקבע בתכנית העבודה השנתית של החברה, כפי שיאושר על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון במהלך הרבעון הראשון של כל שנה בגינה ניתן המענק המדיד (להלן: "יעד ה-FFO").

תנאי סף לקבלת רכיב מענק זה הוא עמידה ב-90% מיעד ה-FFO. זכאות המנכ"ל למענק תחושב באופן לינארי בהתאם להיקף העמידה ביעד ה-FFO, כאשר בגין עמידה מלאה ביעד ה-FFO יהיה המנכ"ל זכאי למענק בסך של 2 פעמים עלות ההעסקה החודשית.

ב. עמידה ביעד NOI - פרמטר תפעולי המתבסס על עמידה ביעד ה-NOI שנקבע בתכנית העבודה השנתית של החברה, כפי שיאושר על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון החברה במהלך הרבעון הראשון של כל שנה בגינה ניתן המענק המדיד (להלן: "יעד ה-NOI").

תנאי סף לקבלת רכיב מענק זה הוא עמידה ב-90% מיעד ה-NOI. זכאות המנכ"ל למענק תחושב באופן לינארי בהתאם להיקף העמידה ביעד ה-NOI, כאשר בגין עמידה מלאה ביעד ה-NOI יהיה המנכ"ל זכאי למענק בסך של 4 פעמים עלות ההעסקה החודשית.

יובהר כי בכל מקרה לא יעלה סך המענק בשיקול דעת ביחד עם המענק המדיד למנכ"ל על גובהו של 9 פעמים עלות ההעסקה החודשית של המנכ"ל.

בהתאם למדיניות התגמול העדכנית, אם וככל שיתברר, בדיעבד, כי הנתונים עליהם התבססה החברה בעת הענקת מענק שנתי הינם מוטעים וכי נדרשת הצגתם מחדש בדוחותיה הכספיים של החברה, אזי ישיב מנכ"ל החברה לחברה את הפער בין סכום המענק ששולם לו בהתבסס על הנתונים המוטעים כאמור, לבין סכום המענק השנתי לו הוא זכאי בהתבסס על הנתונים לאחר הצגתם מחדש כאמור.

פרט לעדכון המענק השנתי שזכאי לו מנכ"ל החברה, לא חלו שינויים נוספים בהסכם הניהול של מנכ"ל החברה.

לפרטים נוספים בדבר הסכם הניהול של מנכ"ל החברה (טרם עדכון המענק השנתי כאמור לעיל) - ראה ביאור 35 ג' (6) לדוחות הכספיים השנתיים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2019

ביאור 6 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות הכספיים (המשך)

ב. (המשך)

(2) עדכונים להסכם הניהול של יו"ר הדירקטוריון הגב' דנה עזריאלי:

א. עדכון הרכיב הקבוע:

דמי הניהול השנתיים יעמדו על סך של 3 מיליון ש"ח (המהווים דמי ניהול חודשיים בסך של 250 אלף ש"ח) כשהם צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2019, אשר פורסם ביום 15 במאי 2019 (להלן - "דמי הניהול הקבועים") (במקרה של ירידה במדד בחודש מסוים, לא תבוצע כל הורדה בתמורה, אולם ההורדה תופחת מעליות מדד עתידיות). דמי הניהול הקבועים ישולמו בכל חודש קלנדארי שוטף.

ב. עדכון המענק השנתי:

בשנה בה הרווח המתואם יהיה פחות מ-1,015 מיליון ש"ח אין זכאות למענק (להלן - "סף המענק"). יובהר כי אם הרווח המתואם יהיה גבוה מסף המענק כאמור, לא ישולם מענק בגין רווח מתואם בסך של עד 1,015 מיליון ש"ח.

בשנה בה הרווח המתואם יהיה בסך של 1,015 מיליון ש"ח ועד 1,140 מיליון ש"ח ישולם מענק בשיעור של 0.5% מההפרש בין הסף למענק לבין הרווח המתואם בפועל; בשנה בה הרווח המתואם יעלה על סך של 1,140 מיליון ש"ח ישולם מענק שנתי מצטבר באופן הבא:

1. בגין רווח מתואם בסכום של עד 1,015 מיליון ש"ח - לא ישולם מענק;
2. בגין חלק הרווח המתואם שבין 1,015 מיליון ש"ח לבין 1,140 מיליון ש"ח - ישולם סכום בשיעור של 0.5% מההפרש שבין 1,015 מיליון ש"ח לבין 1,140 מיליון ש"ח;
3. בגין חלק הרווח המתואם העולה על סך של 1,140 מיליון ש"ח ישולם סכום בשיעור של 0.75% מההפרש שבין הרווח המתואם לבין 1,140 מיליון ש"ח.

פרט לעדכונים המפורטים לעיל, לא חלו שינויים נוספים בהסכם הניהול של יו"ר הדירקטוריון.

הסכם הניהול יעמוד בתוקפו לתקופה בת שלוש שנים ממועד אישור האסיפה הכללית.

לפרטים נוספים בדבר הסכם הניהול של יו"ר הדירקטוריון (טרם עדכון הרכיב הקבוע והמענק השנתי) - ראה ביאור 35 ג' (1) לדוחות הכספיים השנתיים.

ג.

בחודש יולי 2019, התקשרה Azrieli Data Centers LLC, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (בעקיפין) (להלן - "הרוכשת"), בהסכם השקעה (להלן - "ההסכם") עם Compass Holdco, LLC, תאגיד דלאוורי (להלן - "קומפאס") ובהסכם תפעול עם בעלי היחידות בקומפאס (להלן - "בעלי היחידות" ו-"הסכם התפעול", בהתאמה). עיקר פעילותה של קומפאס הינו תחום ה-Data Centers בצפון אמריקה. בבעלות קומפאס אתרים פעילים ואתרים נוספים בבנייה ופיתוח. העסקה האמורה, במסגרתה ביצעה הרוכשת השקעה בהון היחידות של קומפאס, הושלמה והתמורה בגינה שולמה על ידי הרוכשת לקומפאס.

הרוכשת השקיעה בהון קומפאס ומחזיקה בכ-20% מהון יחידות קומפאס (להלן - "ההשקעה הראשונית"). לרוכשת קיימת אופציה לביצוע השקעות נוספות ולהגדלת החזקותיה בקומפאס עד לכ-33% לפי המחיר ליחידה בהשקעה הראשונית. ההסכם כולל מצגים ותניות שיפוי, כמקובל בהסכמים מסוג זה.

בעת השלמת העסקה ובהתאם להוראות ההסכם, שילמה הרוכשת לקומפאס, סך של כ-135 מיליון דולר ארה"ב בגין ההשקעה הראשונית. החברה מימנה את העסקה ממקורותיה העצמיים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2019

ביאור 6 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות הכספיים (המשך)

ג. (המשך)

קומפאס, הרוכשת ובעלי היחידות, התקשרו בהסכם תפעול המסדיר את מערכת היחסים ביניהם וכולל, בין היתר, הוראות בקשר עם מינוי דירקטורים בקומפאס, החלטות הדורשות אישור פה אחד של בעלי היחידות, מנגנוני היפרדות ואופן הזרמת ההון לקומפאס.

ד.

ביום 25 ביולי 2019 התקשרה קנית השלום השקעות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן - "המוכרת"), ביחד עם גרנית, בהסכם (להלן - "ההסכם") עם אלקו בע"מ (להלן - "הרוכשת") שהינה צד שלישי בלתי תלוי בקבוצה, למכירת מלוא החזקותיה של המוכרת (100%) בגרנית לרוכשת (להלן - "העסקה").

תמורת מלוא החזקות המוכרת בגרנית תשלם הרוכשת למוכרת סך של 1,017 מיליון ש"ח, בניכוי החוב הפיננסי נטו של גרנית, סופרגז וחברות הבת שלה נכון למועד ההשלמה (המוערך, ליום 31 באוקטובר 2019, בסך של כ-250 מיליון ש"ח) (להלן - "התמורה"). הרוכשת שילמה למוכרת סך של 10 מיליון ש"ח כמקדמה על חשבון התמורה. ככל שהעסקה לא תושלם עד ליום 31 באוקטובר 2019, תשלם הרוכשת למוכרת סכום נוסף של 40 מיליון ש"ח על חשבון התמורה. במועד ההשלמה תשלם הרוכשת למוכרת את יתרת התמורה, בניכוי סך של 250 מיליון ש"ח (להלן - "התמורה הנדחית"). סכום התמורה הנדחית ישולם על ידי הרוכשת למוכרת ב-7 תשלומים שנתיים בלתי שווים החל מתום 12 חודשים ממועד השלמת העסקה נשוא ההסכם.

העסקה אינה כוללת את כלל ההחזקות והנכסים של גרנית שאינם סופרגז, חברות הבת שלה ונכסים הקשורים במי מהן, וכן, אינה כוללת התחייבויות שאינן מיוחסות לסופרגז וחברות הבת של סופרגז (להלן - "הנכסים המוחרגים").

להבטחת תשלומי התמורה הנדחית, תשעבד הרוכשת לטובת המוכרת, בשעבוד קבוע וראשון בדרגה 80% מהון המניות של סופרגז, אשר שיעורו יופחת בהדרגה בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם.

בהסכם נקבעו מספר תנאים מתלים, הכוללים בעיקרם קבלת אישור הממונה על התחרות, אישור משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים ו/או רשות הגז הטבעי ואישורי צדדים שלישיים.

ביום 5 באוגוסט 2019 התקבל אישור הממונה על התחרות, שהיווה אחד מהתנאים המתלים להשלמת העסקה.

כוונת הצדדים הינה להשלים את העסקה עד ליום 31 באוקטובר 2019. עם זאת, ככל שעד למועד האמור לא יתקבלו כל האישורים הרגולטוריים שנקבעו במסגרת התנאים המתלים בהסכם, פרק הזמן להשלמת העסקה יוארך אוטומטית עד ליום 31 בדצמבר 2019. ככל שהאישורים האמורים לא יתקבלו אף עד מועד זה, יהיה כל אחד מהצדדים רשאי להאריך את פרק הזמן להשלמת העסקה עד ליום 31 במרץ 2020.

עד למועד ההשלמה ההסכם יהיה ניתן לביטול בהסכמה הדדית, או בשל אי השלמת העסקה בתוך המועדים שנקבעו כאמור לעיל, או במקרה של הפרה או התחייבות מהותית שלא תוקנה, או במקרה של קבלת צו או הוראה סופיים, המגבילים את השלמת העסקה או יישום הוראותיה המהותיות.

ההסכם כולל מצגים כמקובל בעסקאות מסוג זה וכן, מנגנון שיפוי הרוכשת בגין, בין היתר, הפרת מצגים והתחייבויות על ידי המוכרת, וכן חביונות בקשר עם הנכסים המוחרגים.

להערכת החברה, העסקה, אם וככל שתושלם, צפויה להשפיע באופן מהותי על תוצאותיה של החברה. ככל שהעסקה תושלם עד 31 באוקטובר 2019, הרווח המשוער (אחרי מס), שתרשום החברה יהיה בסך של כ-355 מיליון ש"ח.

נוכח התנאים המתלים, בהם מותנית העסקה, וכן נוכח האפשרות שקיימת לצדדים לבטל את ההסכם בתנאים מסויימים, אין וודאות בדבר השלמת העסקה נשוא ההסכם. כמו כן, אף אם העסקה תושלם, אין כל וודאות לגבי מועד השלמתה.

נספח לדוח כספי מאוחד

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 ביוני 2019

(בלתי מבוקר)

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 30 ביוני 2019

(בלתי מבוקר)

ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד'

לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

קבוצת עזריאלי בע"מ

תוכן העניינים

ע מ ד

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

לכבוד
בעלי המניות של
קבוצת עזריאלי בע"מ
מרכז עזריאלי 1
תל-אביב

א.ג.ב.,

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

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2019 ולתקופות של שישה ושלשה 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 אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ-412 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני 2019 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-42 מיליון ש"ח וכ-11 מיליון ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בריטמן אלמגור זרר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 13 באוגוסט 2019

א

תל אביב - משרד ראשי

חברת אגודת רואי חשבון, ת.ד. 16503, תל אביב 6105402 | גולפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
ח"י און לאחר 9
(073-3954455)

טלפון: 073-3954455
פקס: 073-3954455
info.nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המזרח העירוני
ח.א.א.
אילת, 08-0402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info.ilat@deloitte.co.il

משרד באר שבע
חברת האגודה 77, בנין 1
שדרת החימת, דד 1010
האר שבע, 04708912

טלפון: 08-6509502
פקס: 08-6509502
info.barsheva@deloitte.co.il

משרד חיפה
המזרח העירוני
ח.א.א.
חיפה, 04-8672528

טלפון: 04-8672528
פקס: 04-8672528
info.haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית החורב
ח.א.א.
ירושלים, 02-5018888

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5018888
info.jerusalem@deloitte.co.il

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2018	2018	2019
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
372	850	1,380
1	1	1
13	10	6
136	140	225
62	27	72
584	1,028	1,684
450	-	-
1,034	1,028	1,684
1,227	1,673	1,184
11,401	10,971	11,676
9,327	8,874	9,672
3,755	3,803	3,582
9	9	9
36	36	250
25,755	25,366	26,373
26,789	26,394	28,057

נכסים

נכסים שוטפים

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

נכס מוחזק למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

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

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על המצב הכספי

(המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2018	2018	2019
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
1,291	1,291	1,405
132	102	97
68	85	84
<u>1,491</u>	<u>1,478</u>	<u>1,586</u>
904	1,001	693
5,886	6,169	7,110
26	27	29
<u>1,405</u>	<u>1,420</u>	<u>1,463</u>
<u>8,221</u>	<u>8,617</u>	<u>9,295</u>
18	18	18
2,478	2,478	2,478
674	619	542
<u>13,907</u>	<u>13,184</u>	<u>14,138</u>
<u>17,077</u>	<u>16,299</u>	<u>17,176</u>
<u>26,789</u>	<u>26,394</u>	<u>28,057</u>

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים פיננסיים
אגרות חוב
התחייבויות אחרות
התחייבויות מסים נדחים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

הון מניות רגילות
פרמיה על מניות
קרנות הון
עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

סה"כ התחייבויות והון

13 באוגוסט, 2019

אירית סקלר פילוסוף
סמנכ"ל כספים

אייל חנקין
מנכ"ל

דנה עזריאלי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2018	2019	2018	2019
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
629	156	170	303	339
176	68	59	56	60
147	45	48	79	86
90	10	13	32	102
1,042	279	290	470	587
27	4	7	10	14
29	7	9	14	16
59	14	16	30	32
159	75	130	86	140
3	3	-	3	5
277	103	162	143	207
765	176	128	327	380
574	85	213	211	370
1,339	261	341	538	750
(119)	(23)	(9)	(41)	(49)
1,220	238	332	497	701
(2)	(2)	-	(2)	-
1,218	236	332	495	701
11	(12)	55	(8)	27
67	31	(18)	40	(46)
25	12	(10)	16	(21)
92	43	(28)	56	(67)
103	31	27	48	(40)
1,321	267	359	543	661

הכנסות

מדמי שכירות ניהול ואחזקה
רווח נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
מימון
אחרות
סה"כ הכנסות

עלויות והוצאות

עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
מכירה ושיווק
הנהלה וכלליות
מימון
אחרות
סה"כ עלויות והוצאות

**רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות
מוחזקות**

חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה
רווח לתקופה מפעילות נמשכת

הפסד מפעילות מופסקת (לאחר מס)

רווח נקי לתקופה

רוח כולל אחר:

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

שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס

**סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או
הפסד, נטו ממס:**

הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות
מוחזקות, נטו ממס

סך הכל

רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2018	2018	2019	2018	2019
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
1,218	236	332	495	701
2	-	1	1	1
(176)	(68)	(59)	(56)	(60)
(85)	19	71	(26)	(45)
(572)	(83)	(213)	(209)	(370)
119	23	9	41	49
(153)	(14)	(6)	(38)	(29)
(69)	(46)	(34)	(66)	(43)
8	(9)	6	1	1
2	-	-	2	-
8	-	-	-	-
302	58	107	145	205

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
 פחת והפחתות
 רווח נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
 להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
 הוצאות (הכנסות) מימון ואחרות, נטו
 חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
 הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
 מסי הכנסה ששולמו, נטו
 שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
 שינוי בספקים וזכאים אחרים
 שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
 שחיקת נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך
 רווח והפסד

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2018	2018	2019	2018	2019
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
(770)	(373)	(98)	(482)	(195)
(2)	-	(1)	(1)	(2)
(87)	-	-	-	(33)
101	131	138	(16)	265
114	11	23	34	110
14	-	-	-	-
100	-	-	100	-
-	-	(5)	-	273
(2)	-	-	(2)	-
31	-	-	31	-
-	1	-	-	-
-	-	-	-	(10)
(501)	(230)	57	(336)	408

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן
 להשקעה בהקמה
 רכישת רכוש קבוע
 השקעות בחברות מוחזקות
 קבלת (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברות
 מוחזקות, נטו
 ריבית ודיבידנד שהתקבלו
 החזר השקעה בחברה מוחזקת
 שינוי בפקדונות לזמן קצר
 תמורה מממוש נכסים פיננסיים, נטו
 מיסים ששולמו בגין נכסים פיננסיים
 תמורה מממוש נדל"ן להשקעה
 מוסדות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
 השקעה בנכסים פיננסיים

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2018	2019	2018	2019	
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
1,399	-	-	1,399	1,467	תזרימי מזומנים - פעילות מימון
(520)	(520)	(560)	(520)	(560)	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(454)	(151)	(151)	(151)	(336)	חלוקת דיבידנד לבעלי המניות
(422)	(264)	(27)	(322)	(99)	פרעון אגרות חוב
(146)	(102)	(56)	(143)	(14)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
-	-	3	-	3	אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים, נטו
(113)	(9)	(20)	(48)	(65)	פקדונות מלקוחות שהתקבלו
					ריבית ששולמה
(256)	(1,046)	(811)	215	396	מזומנים, נטו - פעילות מימון
(455)	(1,218)	(647)	24	1,009	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
826	2,067	2,027	826	372	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1	1	-	-	(1)	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות
					מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
372	850	1,380	850	1,380	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) פעולות שאינן במזומן, כוללות גידול ביתרות זכאים ורכישות באשראי של נכסים לא שוטפים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 בסך 7 מיליון ש"ח (לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018 - 7 מיליוני ש"ח ו-45 מיליוני ש"ח בהתאמה). לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, פעולות שאינן במזומן כללו גידול בזכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים בסך של 14 מיליון ש"ח.

לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2019, הפעולות שאינן במזומן כללו גידול בחייבים בגין מכירת השקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ-282 מיליון ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים נוספים למידע הכספי הביניים הנפרד
ליום 30 ביוני 2019

א. כללי:

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

יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

ב. הגדרות:

החברה - קבוצת עזריאלי בע"מ.

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

ג. מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור ב' למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, למעט האמור בביאור 2ב' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

ד. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח:

ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

ה. אירועים לאחר תאריך המאזן:

ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

13 באוגוסט, 2019

לכבוד
הדירקטוריון של קבוצת עזריאלי בע"מ
מרכז עזריאלי 1,
תל אביב

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של קבוצת עזריאלי בע"מ מחודש מאי 2019

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש מאי 2019:

- (1) דוח סקירה מיום 13 באוגוסט, 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2019 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח סקירה מיום 13 באוגוסט 2019 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2019 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב - משרד ראשי | מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 15503 | תל אביב 6115402 | טלפון: 03-8085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
הר"ר אבנר גאמל
(04) 9400288
טלפון: 073-3954455
פקס: 073-3954455
info@deloitte.co.il

משרד אילת
הר"ר רועי חני
(04) 9400288
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info@deloitte.co.il

משרד באר שבע
הר"ר דניאל גל, הר"ר
אילן חמית, הר"ר
הר"ר אילן חמית, הר"ר
טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909500
info@deloitte.co.il

משרד חיפה
הר"ר דניאל גל, הר"ר
הר"ר דניאל גל, הר"ר
טלפון: 04-8672528
פקס: 04-8672528
info@deloitte.co.il

משרד ירושלים
הר"ר דניאל גל, הר"ר
הר"ר דניאל גל, הר"ר
טלפון: 02-5018368
פקס: 02-5018368
info@deloitte.co.il



קבוצת עזריאלי

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 30 ביוני 2019

חלק ד'

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1 | אייל חנקין, מנהל כללי

2 | אירית סקלר פילוסוף, סמנכ"ל כספים

3 | רן טל, סמנכ"ל, יועץ משפטי ומזכיר החברה

4 | יאיר חורש, חשב ראשי לחשבונאות ודוחות כספיים

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2019 (להלן – הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים:

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, אייל חנקין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון השני של שנת 2019 (להלן - הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במשרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 13 באוגוסט, 2019

הצהרת מנהלים:

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

אני, אירית סקלר-פילוסוף, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השני של שנת 2019 (להלן – "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במשרתו או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון והנהלה 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.

תאריך: 13 באוגוסט, 2019