



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים
ליום 30 בספטמבר 2019

COMING
SOON
2025



קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים
ליום 30 בספטמבר 2019

חלק א' | דוח דירקטוריון

חלק ב' | עידכונים לתיאור עסקי התאגיד

חלק ג' | דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2019

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



קבוצת עזריאלי

חלק א'

דוח הדירקטוריון

ליום 30 בספטמבר 2019

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 הדיוור המוגן ומנהלת שלושה בתי דיוור מוגן פעילים. בארה"ב, לחברה מספר נכסי משרדים, המרוכזים בעיקר בערים יוסטון ואוסטין טקסס, ארה"ב. בנוסף, לאחרונה 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 ודיוור 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, החזקות בחברת GES העוסקת בטיפול במים, שפכים וכימיקלים (לפרטים אודות התקשרות במזכר הבנות לא מחייב למכירת מלא החזקות גרנית הכרמל בחברת GES ראו להלן סעיף 1.2.3.5). עד לאחרונה החזיקה הקבוצה בחברת סופרגז אשר ביום 5 בנובמבר 2019 הושלמה מכירתה (לפרטים אודות השלמת עסקה למכירת החזקות החברה בגרנית הכרמל המחזיקה בבעלות מלאה בסופרגז, ראו להלן סעיף 1.2.3.4) כמו כן, לחברה החזקה פיננסית במניות בנק לאומי (כ-3.1%). החזקות הקבוצה בלאומי קארד נמכרו 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-28% בלבד. 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.

17 קניונים

337 אלף מ"ר | 98% תפוסה



14 נכסי משרדים

549 אלף מ"ר | 99% תפוסה



3 בתי דיוור מוגן

76 אלף מ"ר | 794 יח"ד | 99% תפוסה*



8 נכסי משרדים בחו"ל

246 אלף מ"ר | 77% תפוסה



נדל"ן בייזום

11 נכסים | 690 אלף מ"ר



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
32.9 מיליארד ש"ח סך מאזן

99% שיעור תפוסה* ממוצע בישראל

* בנטרול נכסים באיכלוס לראשונה

תמצית ביצועים ודגשים פיננסיים לרבעון השלישי לשנת 2019



NOI



כ-5% צמיחה ב-NOI (כ-407 מיליון ש"ח), בהשוואה

לתקופה המקבילה אשתקד (כ-386 מיליון ש"ח)

כ-4% צמיחה ב-NOI מנכסים זהים (כ-396 מיליון ש"ח),

בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (כ-382 מיליון ש"ח)

FFO מפעילות הנדל"ן המניב



כ-2% גידול ב-FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב ללא

תרומת תחום הדיור מוגן

וכ-11% גידול ב-FFO לכלל פעילות הנדל"ן המניב

גידול של כ-9% ברווח הנקי (כ-289 מיליון ש"ח),

בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (כ-264 מיליון ש"ח)

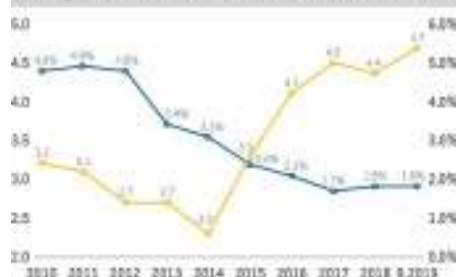
רווח נקי



הארכת משך חיי חוב ממוצע (מח"מ) במקביל

להפחתת הריבית

ריבית ומח"מ ממוצע לתום התקופה





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 לתשעת ושלוש החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2019.

הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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 ליום 30 בספטמבר 2019.

1.2 נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

1.2.1 תמצית מגזרי הפעילות לתשעת ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 שנכון למועד הדוח מוצג כפעילות מופסקת כאמור להלן (הכולל בעיקר פעילויות שיווק תחליפי אנרגיה, טיפול במים, שפכים, אור, פסולת וכימיקלים לתעשייה) וכן, בפעילויות נוספות של סחר מקוון והחזקות מיעוט בתאגיד פיננסי. בחודש יולי השקיעה החברה (בעקיפין) בחברת קומפאס, שעיקר פעילותה הינה תחום ה- Data Centers בצפון אמריקה.

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 החזיקה בפעילות שיווק תחליפי אנרגיה; ועודנה מחזיקה בפעילות לטיפול במים, שפכים וכימיקלים³. לאור השלמת מכירת סופרגז במסגרת מכירת גרנית כאמור בסעיף 1.2.3.4 להלן, וכן לאור התקשרות החברה במזכר הבנות לא מחייב למכירת החזקות החברה ב- GES כאמור בסעיף 1.2.3.5 להלן, אשר להערכת הנהלת החברה, תימכרנה ב-12 החודשים הקרובים, ולאור כוונת החברה להתמקד בתחומי הליבה של פעילות הנדל"ן מוצגת גרנית כפעילות מופסקת בדוח.

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, שעיקר פעילותה הינו תחום ה- Data Centers בצפון אמריקה. לפרטים בדבר ההשקעה האמורה, ראו סעיף 1.2.3.3 להלן.

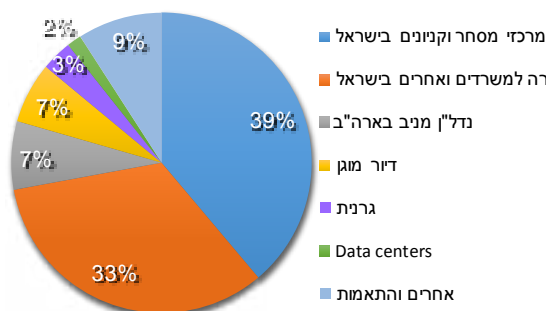
³ הקבוצה החזיקה באמצעות גרנית הכרמל השקעות בע"מ ("גרנית" או "גרנית הכרמל") ב-100% מהזכויות בחברת סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ ("סופרגז"), העוסקת בשיווק תחליפי אנרגיה; ועודנה מחזיקה ב-100% בחברת ג'י. אי. אס. גלובל אנוירומנטל סולושנס בע"מ ("GES"), העוסקת בטיפול במים, שפכים, אור, פסולת וכימיקלים לתעשייה. לפרטים בדבר השלמת מכירת מלוא החזקות הקבוצה בסופרגז באמצעות מכירת גרנית, ראו סעיף 1.2.3.4 להלן. לפרטים אודות התקשרות במזכר הבנות לא מחייב למכירת מלוא החזקות גרנית הכרמל בחברת GES, ראו סעיף 1.2.3.5 להלן.

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

1.2.2. פילוח שווי הנכסים לפי תחומי פעילות

להלן פילוח סך הנכסים במאזן לפי תחומי פעילות:⁵

פילוח סך הנכסים במאזן לפי תחומי פעילות			
נכון לתאריך	30.9.2019	31.12.2018	פילוח הנכסים ביחס לסך המאזן
מרכזי מסחר וקניונים בישראל	12,800	12,682	39%
שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	10,932	10,443	33%
נדל"ן מניב בארה"ב	2,431	2,593	7%
דיוור מוגן	2,163	2,081	7%
גרנית	1,091	1,099	3%
Data centers	508	-	2%
אחרים והתאמות	2,994	2,997	9%
סך הכל	32,919	31,895	



הנתונים במיליוני ש"ח.

פעילות מרכזי המסחר והקניונים מהווה כ-39% מסך הנכסים במאזן. יתר תחומי הנדל"ן המניב מהווים יחדיו כ-49% 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 (בסעיף זה: "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. זירו וויסט דיווחה על עיכוב בלוחות הזמנים של הפרויקט, הנובע בעיקר ממגבלות שנתגלו בתא שטח הקרקע שהוקצה לפרויקט על ידי המדינה. בהתאם לדיווח הושגה הסכמה עם המדינה על דחיית המועד המחייב לסגירה הפיננסית ליום 30 באפריל 2020 בתוספת גרייס של 60 יום נוספים ונעשות פעולות לעיגון ההסכמה מול המדינה בכתב. לפרטים נוספים, ראו ביאור 29(7) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018, באור 4 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2019 ודיווח מיידי של החברה מיום 11 באפריל 2018 (אסמכתא: 01-036841-2018), הנכללים 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 המידיים 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 2019 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 יולי 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 דלאוורי ("**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) וכן, המצגת שפרסמה החברה אודות שוק ה-Data Centers ואודות קומפאס ופעילותה מאותו מועד (אסמכתא: 2019-01-073897), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.3.4. מכירת 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**").

ביום 5 בנובמבר 2019 הושלמה העסקה כך שתמורת מלוא החזקות המוכרת בגרנית שילמה הרוכשת למוכרת סך של 1,017 מיליון ש"ח, בניכוי החוב הפיננסי נטו של גרנית, סופרגז וחברות הבת שלה, שעמד ביום 31 באוקטובר 2019 על סך של כ- 199.5 מיליון ש"ח, כך שהתמורה בעסקה עמדה על סך של כ- 817.5 מיליון ש"ח (בסעיף זה: "**התמורה**"). במועד ההשלמה שילמה הרוכשת למוכרת סך של כ- 567.5 מיליון ש"ח מתוך התמורה.⁶

יתרת התמורה, בסך של 250 מיליון ש"ח, תשולם על ידי הרוכשת על-פי הוראות ההסכם ב-7 תשלומים שנתיים בלתי שווים, החל מתום 12 חודשים ממועד ההשלמה. להבטחת תשלומי יתרת התמורה כאמור, שועבדו לטובת המוכרת בשעבוד קבוע וראשון בדרגה 80% מהון המניות של סופרגז, אשר שיעורו יופחת בהדרגה בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם.

⁶ כולל סך של 10 מיליון ש"ח אשר שולמו על ידי הרוכשת למוכרת בסמוך למועד החתימה, כמקדמה על חשבון התמורה, וכן, סך של 10 מיליון ש"ח אשר שולמו על ידי הרוכשת למוכרת ביום 31 באוקטובר 2019, כפי שנקבע בתוספת להסכם שסוכמה בין הצדדים וכללה גם שינוי של מועד בחינת החוב הפיננסי ליום 31 באוקטובר 2019.

הרווח (אחרי מס) שתרושום החברה בקשר עם מכירת גרנית, יעמוד על סך של כ- 380 מיליון ש"ח.

יצוין, כי העסקה לא כללה 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. נכסים והתחייבויות אלו הועברו למוכרת, בסמוך לפני מועד ההשלמה.

לפרטים נוספים אודות העסקה וההסכם, ראו דיווחיה המידיים של החברה מיום 28 ביולי 2019, מיום 6 באוגוסט 2019, מיום 29 באוקטובר 2019 ומיום 5 בנובמבר 2019 (אסמכתאות: 2019-01-077500, 2019-01-081517, 2019-01-091635 ו- 2019-01-094782 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.3.5. התקשרות במזכר הבנות לא מחייב למכירת GES

בהמשך לדיווחי החברה, לפיהם היא מתעתדת להתמקד בתחומי הליבה של פעילות הנדל"ן, ביום 12 בספטמבר 2019 התקשרה גרנית עם ג'נרישן קפיטל בע"מ (בסעיף זה: "הרוכשת") במזכר הבנות לא מחייב, למכירת מלוא החזקותיה (100%) ב-GES, בתמורה לסך של 110 מיליון ש"ח, כפוף להתאמות בגין שינויים בהון חוזר וחוב פיננסי נטו של GES, ככל שיחולו, עד למועד ההשלמה, בהתאם לקבוע במזכר ההבנות (בסעיף זה: "מזכר ההבנות").

במסגרת מזכר ההבנות ניתנה התחייבות של גרנית לתקופת No Shop בת 60 ימים, אשר בה ינהלו הצדדים משא ומתן להתקשרות בהסכם מפורט מחייב ("ההסכם המחייב").

יובהר, כי השלמת העסקה כפופה להשלמת משא ומתן בין הצדדים וחתימה על ההסכם המחייב ולתנאים מתלים שייקבעו בו (ככל שייחתם). בשלב זה אין וודאות, כי המגעים האמורים יבשילו לכדי חתימת ההסכם המחייב ו/או כי העסקה תצא אל הפועל.

לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 12 בספטמבר 2019 (אסמכתא: 2019-01-095770), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.3.6. זכייה במכרז לרכישת קרקע במודיעין (מגרש 10)

ביום 6 באוקטובר 2019 נודע לחברה, כי זכתה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרש המצוי במע"ר מודיעין-מכבים-רעות, בשטח של כ- 17 דונם, המיועד לבניית פרויקט מסחר ומשרדים, בהיקף זכויות של כ- 37,000 מ"ר עילי, בתמורה לסך של כ- 51 מיליון ש"ח. על פי תנאי המכרז, החברה תשלם, בנוסף לעלות הקרקע, כ- 37 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח.

לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 7 באוקטובר 2019 (אסמכתא: 2019-01-086697), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.3.7. עסקאות מימון⁷

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).

⁷ בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 20 בינואר 2019 (אסמכתא: 2019-01-006388), שפורסם מכח תשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 11 במאי 2016 (אסמכתא: 2016-01-063049). הדיווחים כאמור נכללים על דרך ההפניה בדוח זה.

1.2.3.8. 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 23 באוגוסט 2019, לאחר אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות מיום 11 באוגוסט 2019, החלו את כהונתם ה"ה אהוד רצאבי ויוסף שחק כדירקטורים חיצוניים בחברה, לתקופת כהונה ראשונה בת שלוש שנים, וכן, החל כהונתו מר דן גילרמן כדירקטור בלתי תלוי בחברה, לתקופת כהונה עד לתום האסיפה השנתית הבאה של בעלי המניות של החברה.

לפרטים נוספים, ראו דיווחיה המידיים של החברה בדבר מינוי דירקטורים מיום 12 באוגוסט 2019 (אסמכתאות: 2019-01-083269, 2019-01-083272 ו- 2019-01-083278), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 23 באוגוסט 2019 הסתיימה כהונתם של שני הדירקטורים החיצוניים שכיהנו בחברה, ה"ה אפרים הלוי וניב אחיטוב, שסיימו במועד האמור 9 שנות כהונה.

לפרטים נוספים, ראו דיווחיה המידיים של החברה בדבר סיום כהונת נושא משרה מיום 25 באוגוסט 2019 (אסמכתא: 2019-01-087913, 2019-01-087898), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 2 באוקטובר 2019 סיים עו"ד רן טל את תפקידו כסמנכ"ל, יועץ משפטי ומזכיר החברה ובמקומו מונתה עו"ד נירית זאבי.

1.2.3.9. תשקיף המדף

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

1.2.4. דיבידנדים שחילקה החברה

מועד אישור	מועד תשלום	סך הדיבידנד
קבוצת עזריאלי	19.3.2019	6.5.2019
		560 מיליון ש"ח ⁸

1.2.5. דיבידנדים שחולקו לחברה

מועד אישור	מועד תשלום	סך הדיבידנד	חלק החברה מסך הדיבידנד שחולק
לאומי קארד	24.2.2019	24.2.2019	400 מיליון ש"ח
בנק לאומי	6.3.2019	3.4.2019	275 מיליון ש"ח
בנק לאומי	26.5.2019	23.6.2019	437 מיליון ש"ח
בנק לאומי	13.8.2019	8.9.2019	369 מיליון ש"ח
			כ- 80 מיליון ש"ח ⁹
			כ- 9 מיליון ש"ח
			כ- 13 מיליון ש"ח
			כ- 12 מיליון ש"ח

⁸ ליום 30 בספטמבר 2019 לחברה יתרת עודפים בסך של כ- 14 מיליארד ש"ח.
⁹ בהתאם להסכם למכירת החזקות החברה בלאומי קארד, כאמור בסעיף 1.2.3.2 לעיל, התמורה מהמכירה קטנה בגובה הדיבידנד ששולם.

2 | הנדל"ן המניב

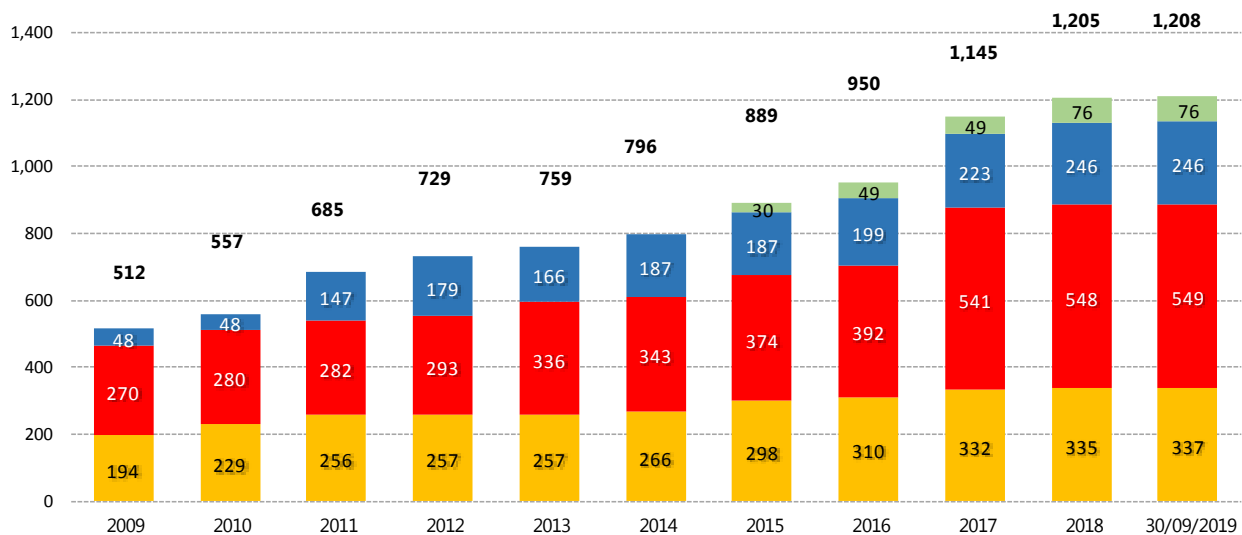
2.1 הסביבה העסקית

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 בספטמבר 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 בספטמבר 2019, לפי מגזרי הפעילות:

- מגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל הינו כ-98%;
- מגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל הינו כ-99%;
- מגזר נדל"ן מניב בארה"ב הינו כ-77%;
- מגזר הדיור המוגן בישראל הינו כ-99%¹⁰.

¹⁰ 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 האמור הוא אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב, משום שחלוקתו בשיעור ההיוון המתאים לנכסים, מספקת אינדיקציה לקביעת שווים של נכסי נדל"ן מניב.¹¹ בנוסף, משמש מדד ה-NOI, לאחר הפחתת הוצאות תחזוקה שוטפת, לצורך שמירה על הקיים, למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס.

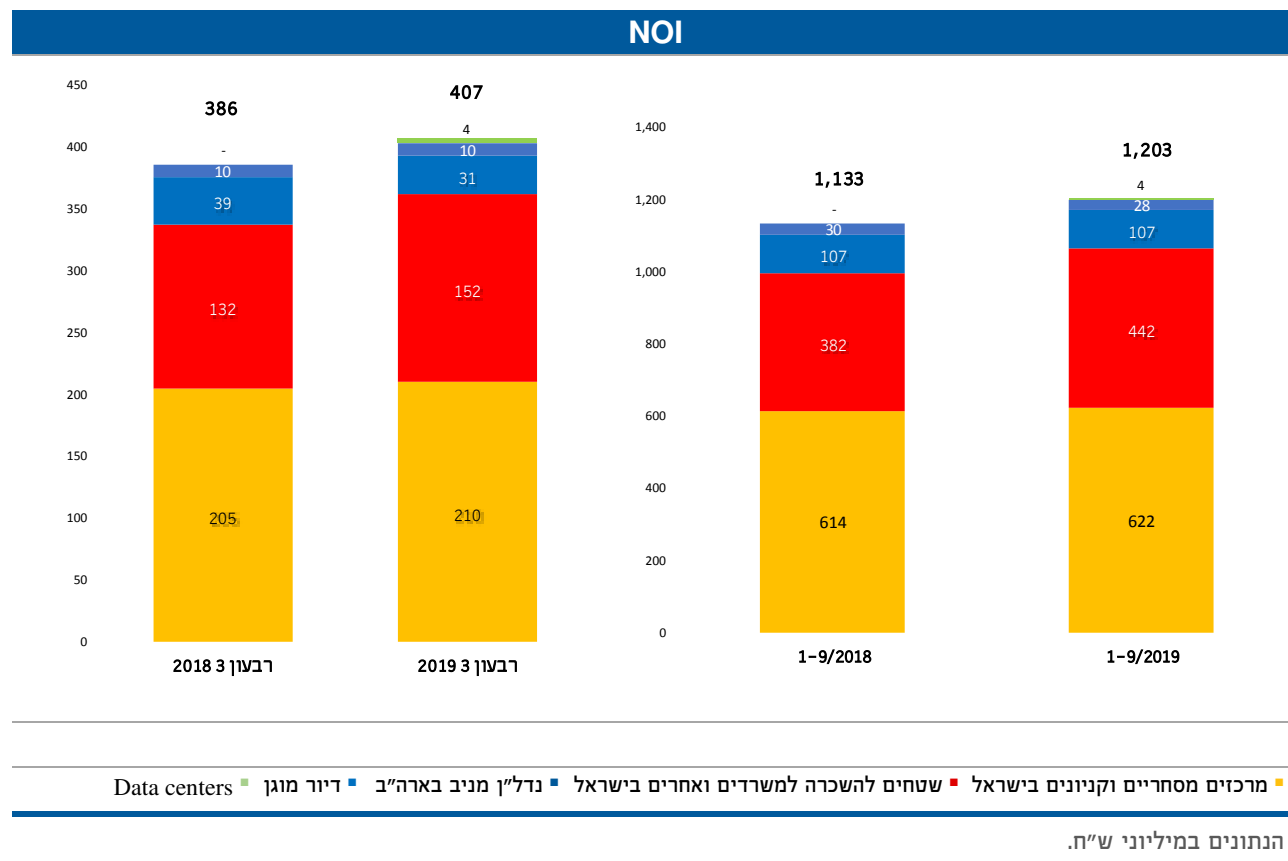
נדגיש, כי פרמטרים אלה אינם מציגים תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אינם משקפים מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה (כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים) ואינם אמורים להיחשב כתחליף לרווח הנקי להערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

¹¹ 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.¹²

להלן נתוני ה-NOI בגין תיק נכסי הנדל"ן המניב:¹³



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

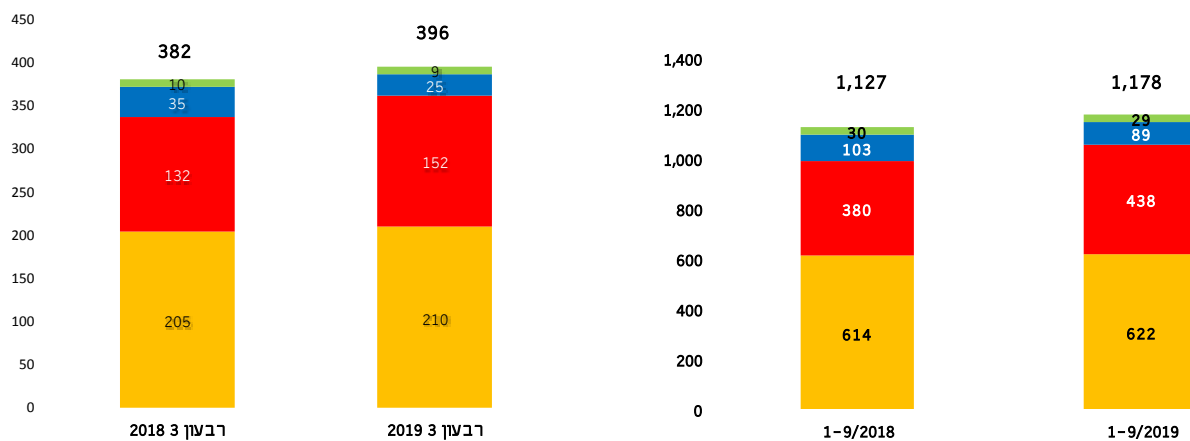
¹² הקבוצה עורכת את דוחותיה הכספיים על בסיס התקינה הבינלאומית ולכן בחישוב עלות השכרת והפעלת הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה, לא נלקח בחשבון פחת. כמו כן, לצורך חישוב הפרמטרים לעיל, לא נלקח בחשבון רווח משערוך נכסים.

¹³ לרבות נכסים ממגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל, ממגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, ממגזר נדל"ן מניב בארה"ב ומגזר הדיור המוגן ומפעילות ה-Data centers.

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

לאור הצגת גרנית כפעילות מופסקת בדוח הכספי המאוחד, חדלה החברה ממתן גילוי בדבר דוחות כספיים סולו מורחב.

2.6 שיעור היוון משוקלל (CAP RATE)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב, ללא דיור מוגן¹⁴, וללא Data centers¹⁵ של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2019:

חישוב שיעור ההיוון המשוקלל לתקופת הדוח	
סך נדל"ן להשקעה בדוח	28,125
בניכוי שווי המיוחס לנדל"ן להשקעה בהקמה	(2,790)
בניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע	(498)
בניכוי שווי המיוחס לדיור מוגן מניב	(1,691)
סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים הפנויים)	23,146
NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 30.9.2019 (ללא דיור מוגן ו Data centers)	393
תוספת ל-NOI רבעוני עתידי ⁽¹⁾	29
סה"כ NOI מתוקנן	422
NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן (ללא דיור מוגן וללא Data centers)	1,688
שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate)⁽²⁾	7.3%

הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.

- (1) הנתון כולל בעיקר הערכות בגין תוספת NOI לשטחים פנויים שטרם אוכלסו, שטחים שאוכלסו ויאוכלסו במהלך שנת 2019 באכלוס לשנה שלמה אשר נזקף בגינם שווי בעדכון הערכות השווי ליום 30 ביוני 2019 (הסכומים העיקריים בסעיף זה הם בגין אכלוס המשרדים במרכז עזריאלי שרונה בתל אביב, במרכז עזריאלי חולון וכן בגין נכסי החברה בחו"ל).
- (2) 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 אכלוס 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 אכלוס שטחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות 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 אכלוס.

¹⁴ 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%.

¹⁵ הנכלל בהשקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני ולכן לא נכלל בנדל"ן להשקעה.

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.

ברוח 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 המבקרים של החברה.

FFO מפעילות הנדל"ן המניב

לתשעת החודשים שהסתיימו ביום		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום	
30 בספטמבר 2018	30 בספטמבר 2019	30 בספטמבר 2018	30 בספטמבר 2019
759	990	264	289
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות			
(10)	(11)	2	(2)
נטרול ההפסד (הרווח) הנקי נטו מחברת גרנית הכרמל ומעזריאלי אי קומרס המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות) התאמות לרווח: ⁽¹⁾			
35	(175)	12	3
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה			
6	10	2	3
פחת והפחתות			
39	31	4	(53)
הוצאות מימון ואחרות נטו ⁽²⁾			
-	3	-	3
חלק בתוצאות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני			
45	124	27	53
הוצאות מיסים			
(65)	(114)	(33)	(12)
בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה			
16	136	5	33
תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים ⁽³⁾			
(16)	(21)	(6)	(7)
בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים			
60	(6)	11	23
סה"כ התאמות לרווח			
8	4	3	1
בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות ⁽⁴⁾			
817	977	280	311
סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב ^{(5) (6)}			
18	22	6	8
סה"כ תזרים מימון נכסים בייזום ⁽⁷⁾			
835	999	286	319
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 במלואן.

(2) כולל ניטרול עלויות עסקה חד פעמיות.

(3) פיקדונות הדיירים בדיוור המוגן ייחשבו כנתקבלו או כחושבו 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.

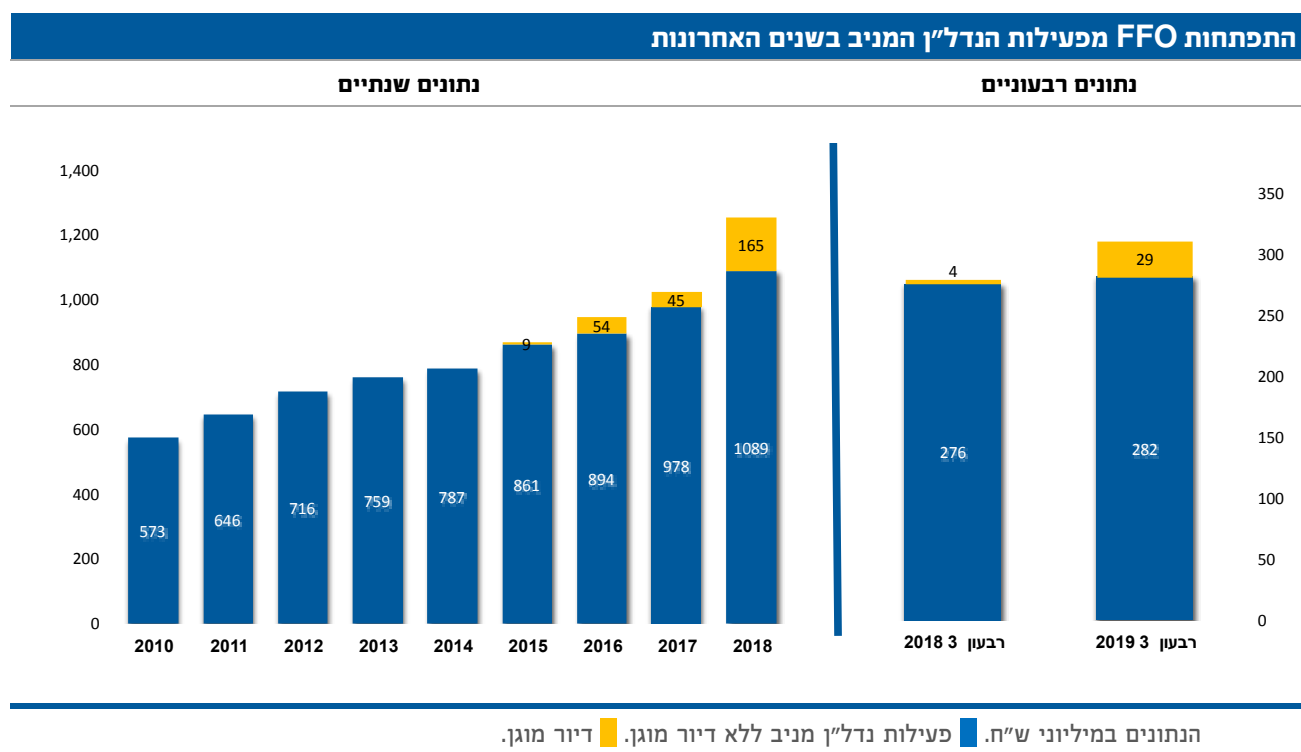
(6) כולל FFO מתחום הדיוור המוגן בסך של כ-29 מיליון ש"ח ובסך של כ-125 מיליון ש"ח בשלושת החודשים ותשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019, בהתאמה (ובסך של כ-4 מיליון ש"ח וכ-15 מיליון ש"ח בשלושת החודשים ובתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018, בהתאמה).

(7) חושב לפי עלויות האשראי שהונו לנכסים כשירים ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוח הכספי בניכוי השפעת המדד (מספרי השוואה תוקנו בהתאם).

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

ברבעון ובתקופת הדוח, 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, המאגדים את חברות הנדל"ן המניב הציבוריות באירופה ובעולם. 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 המבקרים 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		
30.9.2018	30.9.2019	
16,646	17,402	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
3,120	3,368	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
19,766	20,770	EPRA NAV
163	171	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		
30.9.2018	30.9.2019	
19,766	20,770	EPRA NAV
17	18	התאמת ערך נכסים לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(250)	(804)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(3,120)	(3,368)	בניכוי עתודה למס שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
16,413	16,616	EPRA NNNAV
135	137	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

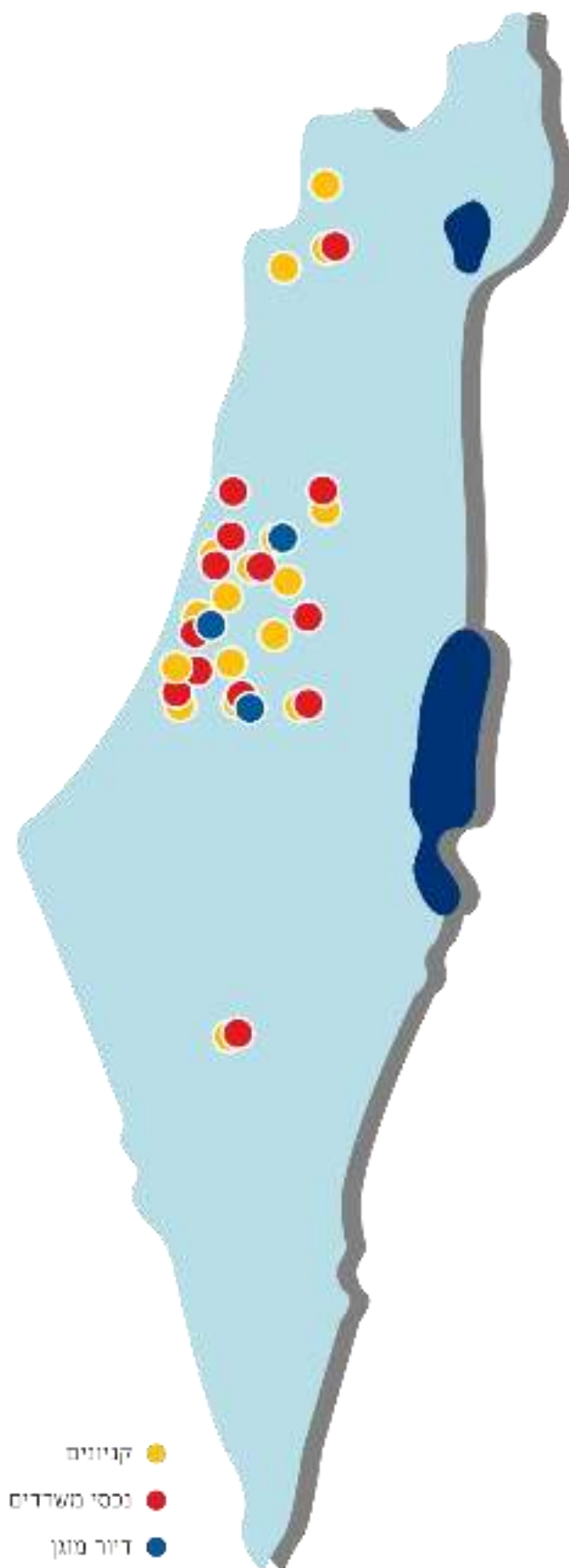
פאלאס תל אביב
פאלאס רעננה
פאלאס מודיעין

חו"ל

Galleria
Plaza
8 West
3 Riverway
1 Riverway
Aspen Lake II
San Clemente
Leeds

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 בספטמבר 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 השוברים 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 בקניונים וזאת באמצעות היצע של מסעדות ובתי קפה וכן, באמצעות שיפוץ מתחמי המזון המהיר, בעיצוב מודרני והוספת אפשרויות בילוי, כדוגמת מועדון "זאפה" ובתי קולנוע, 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 כדוגמת 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 בספטמבר 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-14 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ-58 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד שנבע בעיקר מחיוב בהיטלי השבחה. 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	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			
31.12.2018	30.9.2018	30.9.2019	אחוז שינוי	30.9.2018	30.9.2019	אחוז שינוי	
1,034	772	786	2%	262	269	3%	הכנסות
820	614	622	1%	205	210	2%	NOI

הנתונים במיליוני ש"ח.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל				
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30.9.2018	30.9.2019	30.9.2018	30.9.2019	
614	622	205	210	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	-	-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו או הקמתם הושלמה בשנת 2018
614	622	205	210	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 ברובו 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 איכלוס 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 הינן 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 בספטמבר 2019 בסך של כ-10.9 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-20 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	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	30.9.2018	30.9.2019	אחוז שינוי	30.9.2018	30.9.2019	אחוז שינוי
הכנסות	633	535	15%	163	185	13%
NOI	517	442	16%	132	152	15%

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				
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30.9.2018	30.9.2019	30.9.2018	30.9.2019	
380	438	132	152	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
2	4	-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו בשנת 2018
382	442	132	152	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 "אחוזה 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 בספטמבר 2019.

יתרת נכסי המגזר של הקבוצה במגזר דיור מוגן - הסתכמה ביום 30 בספטמבר 2019 לסך של כ-2.2 מיליארד ש"ח, לעומת כ-2.1 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2018. השינוי נובע בעיקר מהשקעות בנכסי המגזר.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר - הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-6 מיליון ש"ח, לעומת רווח של כ-15 מיליון ש"ח 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	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	30.9.2018	30.9.2019	אחוז שינוי	30.9.2018	30.9.2019	אחוז שינוי
31.12.2018	95	115	21%	32	40	25%
הכנסות	130	115	21%	32	40	25%
NOI	37	28	(7%)	10	10	-

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול בהכנסות והקיטון ב-NOI נובעים 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				
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30.9.2018	30.9.2019	30.9.2018	30.9.2019	
30	29	10	9	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	(1)	-	1	NOI בגין נכסים שהקמתם הסתיימה בשנת 2018
30	28	10	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 הרכיבה 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 בספטמבר 2019 בסך של כ-2.4 מיליארד ש"ח, לעומת כ-2.6 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2018. עיקר השינוי נובע מירידת שער החליפין של הדולר ליום 30 בספטמבר 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-9 מיליון ש"ח, לעומת הפסד של כ-13 מיליון ש"ח 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	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	30.9.2018	30.9.2019	אחוז שינוי	30.9.2018	30.9.2019	אחוז שינוי
31.12.2018	30.9.2018	30.9.2019	אחוז שינוי	30.9.2018	30.9.2019	אחוז שינוי
267	196	208	6%	72	67	(7%)
149	107	107	-	39	31	(21%)

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול בהכנסות נובע בעיקר מכך, שבמהלך שנת 2018 רכשה הקבוצה מבנה משרדים באוסטין טקסס ארה"ב. הירידה ב NOI נובעת מהשפעת שינויים בתפוסה בחלק מהנכסים בקיזוז גידול בשל רכישת הנכס כאמור לעיל.

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

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב				
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30.9.2018	30.9.2019	30.9.2018	30.9.2019	
103	89	35	25	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
4	18	4	6	NOI בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הסתיימה בשנת 2018
107	107	39	31	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 החזיקה באמצעות גרנית הכרמל ב-100% מהזכויות בחברת סופרגז ועודנה מחזיקה ב-100% מהזכויות בחברת GES כמפורט לעיל. לפרטים אודות מכירת החזקות החברה בסופרגז באמצעות מכירת החזקותיה בגרנית הכרמל ואודות התקשרות במזכר הבנות לא מחייב למכירת החזקות החברה בחברת GES, ראו סעיפים 1.2.3.4 ו-1.2.3.5, בהתאמה, לעיל. לאור האמור לעיל, מוצגת גרנית כפעילות מופסקת בדוח.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר גרנית:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר גרנית						
לשנה שהסתיימה ביום	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2018	30.9.2018	30.9.2019	אחוז שינוי	30.9.2018	30.9.2019	אחוז שינוי
720	524	541	3%	154	152	(1%)
117	84	85	1%	19	19	-
הכנסות						
רווח המגזר						
הנתונים במיליוני ש"ח.						

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 30.9.2019 ⁽³⁾
1,149	-	1,149	שווי הוגן של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות הכספיים ליום 30.9.2019
31	(80)	111	שינוי בשווי הוגן בתקופת הדוח
114	80	34	דיבידנד שהתקבל בתקופת הדוח
הנתונים במיליוני ש"ח.			

- (1) השווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 30.9.2019.
 (2) לפרטים נוספים בדבר השלמת עסקת מכירת לאומי קארד, ראו ביאור צד' לדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 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	209	197	400-410
עזריאלי TOWN ת"א ⁽⁵⁾	מסחר, משרדים ומגורים	משרדים: 50,000 מסחר: 4,000 מגורים: 21,000 (210 יח"ד)	משרדים: 2020 מסחר ומגורים: 2022	828	587	1,080-1,130
המנור חולון	מסחר ומשרדים	28,000	2020	140	127	220-240
עכו	משרדים	10,000	2020	14	13	70-75
סה"כ		167,500		1,484	1,262	2,110-2,200
פרויקטים יזמיים בטווח זמן בינוני						
הרחבת מרכז עזריאלי ת"א (מגדל הספירלה)	מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים	150,000 ⁽⁶⁾	2025	802	481	2,300-2,500
קרקע מודיעין (מגרש 21)	מסחר, משרדים מגורים ומלונאות	20,000 ⁽⁷⁾	2023	126	131	340-370
קרקע דיור מוגן ראשון-לציון	דיור מוגן ומסחר	28,750 ⁽⁸⁾	טרם נקבע	64	62	310-320
סה"כ		198,750		992	674	2,950-3,190
סה"כ		366,250		2,476	1,936	5,060-5,390
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	500	450	טרם נקבע
קרקע פתח תקווה	משרדים ומסחר	53,000 ⁽¹¹⁾	טרם נקבע	93	97	טרם נקבע
סה"כ		324,000		700	663	
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 וחנויות נוחות הצמודה לה).

1. בכל הנוגע לשימושי הדיור המוגן ו/או דירות להשכרה, הנתון מהווה היקף זכויות במ"ר.
2. ליום 30 ספטמבר 2019.
3. ללא היוונים והתאמות לשוכרים ליום 30 בספטמבר 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 בניה 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) באופן שיוגדלו, בין היתר, מספר יחידות דיור לעד 275 יחידות.
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 ועבודות 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.

דיור 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 הבנייה 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 דצמבר 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 והחלו העבודות.

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 ודיור 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 נובמבר 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 מיידי 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 הוועדה המחוזית בקשר עם הפקדת תכנית להגדלת זכויות הבניה העיליות במגרש ל-28,000 מ"ר ולחיבורו לפרויקט הקיים, זאת לאחר שהוועדה המקומית ציינה, כי היא רואה בחיוב קידום התכנית 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 עד 275 יחידות דיור (בכפוף לאישורה של תכנית להגדלת זכויות כמפורט להלן) וכ-3,000 מ"ר שטחי מסחר. בחודש אפריל 2018 התקבלה המלצת הוועדה המקומית להפקדת תב"ע לתוספת זכויות והועברה לדיון בוועדה המחוזית. בחודש נובמבר 2018 התקבלה החלטת הוועדה המחוזית על הפקדת התב"ע בתנאים. בחודש אפריל 2019 פורסמה התב"ע להתנגדויות ובחודש ספטמבר 2019 התקיים דיון בוועדה המחוזית בהתנגדויות שהוגשו והוחלט על מתן תוקף לתכנית בכפוף להערות לשכת התכנון.

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. בחודש מאי 2019 החלו עבודות להקמת מרתפי החניה בצדו המזרחי של הפרויקט. השטח נמצא בסמוך למרכז עזריאלי חולון, עליו מתוכנן להיבנות פרויקט תעסוקה ומסחר גדול ביותר, אשר יכלול 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 מיידיים 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 תכנית 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 כאלאס 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*

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

עזריאלי טאון



מועד משוער לסיום | משרדים - 2020
מגורים ומסחר - 2022
הקמה | סטטוס

שימוש | שטח להשכרה
מסחר, משרדים ומגורים | 75,000 מ"ר

קרקע מודיעין (מגרש 21)



שימוש | מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים
היקף זכויות בניה | 20,000 מ"ר
מועד משוער לסיום | 2023
סטטוס | הקמה

בית דיור מוגן פאלאס ראשון לציון



היקף זכויות בניה | 28,750 מ"ר
מספר יחידות דיור | 250 יח"ד
מועד משוער לסיום | טרם נקבע
סטטוס | תכנון

עזריאלי טאון בניין E



שימוש | משרדים
שטח להשכרה | 21,000 מ"ר
מועד משוער לסיום | טרם נקבע
סטטוס | תכנון

קרקע פתח תקווה



שימוש | משרדים ומסחר
שטח להשכרה | 53,000 מ"ר
מועד משוער לסיום | טרם נקבע
סטטוס | תכנון

השבחת נדל"ן מניב

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 בספטמבר 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.

4.1.4 השקעה בחברת קומפאס

קבוצת עזריאלי קיבלה החלטה על כניסה לתחום ה- Data Centers הגלובלי שהינו בתחום הליבה של פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה, ורואה בתחום זה מנוע צמיחה בעל פוטנציאל משמעותי. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.2.3.3 לעיל.

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	30.9.2018	30.9.2019
נכסים שוטפים	1,885	1,761	2,453
נכסים לא שוטפים	30,010	29,494	30,466
התחייבויות שוטפות	3,092	2,689	3,486
התחייבויות לא שוטפות	11,682	11,878	11,985
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	17,077	16,646	17,402
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)	54%	53%	53%
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.

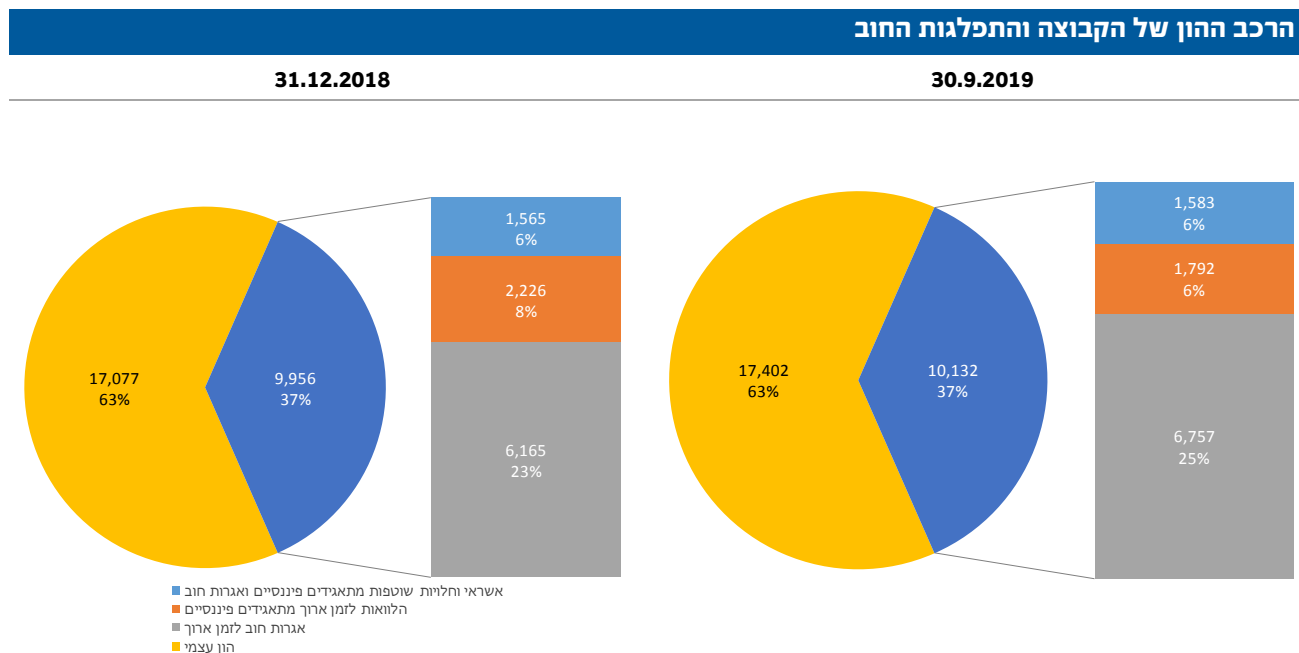
איתנותה הפיננסית של הקבוצה, המאופיינת במינוף נמוך ובהיקף נרחב של נכסים לא משועבדים, מאפשרת לקבוצה זמינות מקורות להשגת מימון בתנאים נוחים.¹⁸ שיעור המינוף של הקבוצה נמוך ביחס לרבות ממתחרותיה הבולטות. המינוף הנמוך של הקבוצה משתלב עם היזמות רחבת ההיקף של החברה בתחום הנדל"ן ומאפשר גמישות גם בעתות משבר.

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:



הנתונים במיליוני ש"ח, ובאחוזים ביחס לסך המאזן.

הגידול בסך החוב בסך של כ- 176 מיליון ש"ח בתקופת הדוח נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב ברבעון הראשון של שנת 2019 בקיזוז פירעונות שוטפים של הלוואות ואגרות חוב. למועד הדוח, לקבוצה במאוחד גרעון בהון החוזר בסך כ- 1.0 מיליארד ₪ (בדוח הנפרד כ-0.7 מיליארד ₪), 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 19 בנובמבר 2019, לאחר שבחן את מקורות התזרים והמימון של החברה, כי אין בגרעון בהון החוזר האמור כדי להשפיע על יכולתה לפרוע את התחייבויותיה במועד.

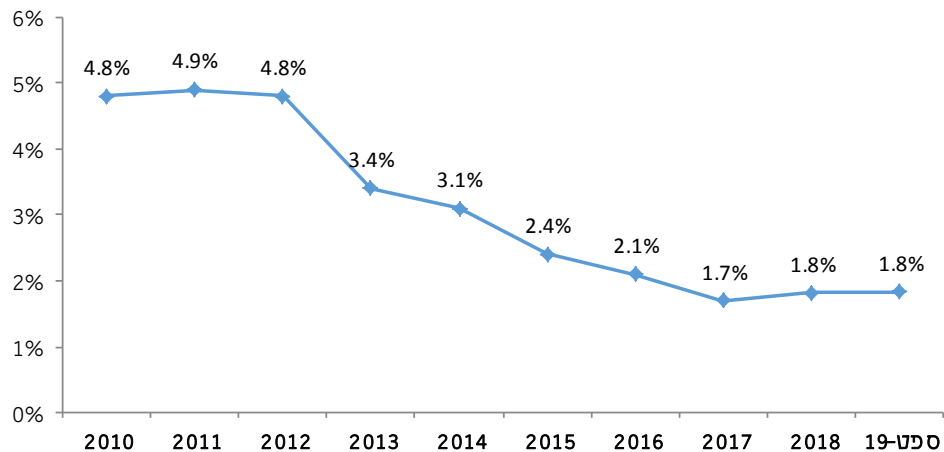
הערכות הקבוצה הנזכרות בסעיף 5.2 זה לעיל בקשר עם נזילותה וזמינות מקורות מימון שלה, ובפרט באשר לאפשרות המרת החוב לזמן קצר בחוב לזמן ארוך, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ביחס להתפתחויות בשווקים, רמות האינפלציה ותזרימי המזומנים הצפויים ועל התנאים והאפשרויות לגיוס 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 בתכניות החברה, לרבות שימוש ביתרות נזילות שיהיו קיימות לצורך ניצול הזדמנויות עסקיות, שינויים בכדאיות ההחזקה באפיקי השקעה שונים או כדאיות השימוש באפיקי מימון שונים, החמרת המצב הכלכלי בישראל או בארה"ב וכניסה למיתון חריף, והיקלעותה של החברה או מי מחברות הקבוצה לקשיי מימון או קשיים אחרים, באופן אשר ישפיע על תזרים המזומנים של החברה.

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.

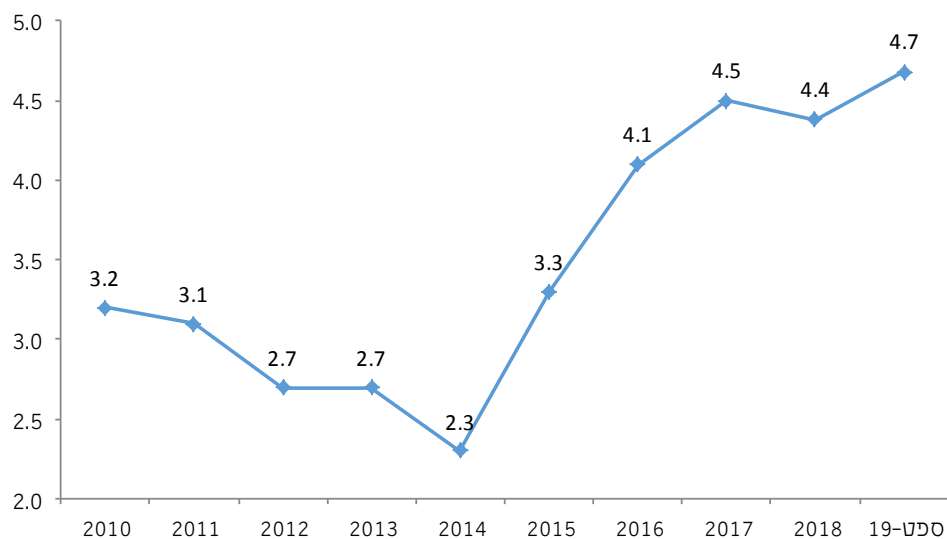
החברה פעלה בתקופת הדוח לגיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרות ה' ו-ו') בהיקף של כ-1.5 מיליארד ש"ח במח"מ ממוצע של כ-7.5 שנים ובריבית משוקללת צמודת מדד בשיעור של כ-1.9%. לפרטים בדבר גיוס החוב, ראו סעיף 1.2.3.7 לעיל וכן, סעיף 19.5 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

הורדת הריבית הממוצעת לאורך השנים



♦ 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	-	422	18	-	-	-
9,689	22	9,667	22	-	-	1,336	8,331
10,129	462	9,667	444	18	-	1,336	8,331

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 30.9.2019.

ליום 30 בספטמבר 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 א'** לפרק זה.

5.7 מועד פירעון התחייבויות פיננסיות של הקבוצה

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

תחזית פירעון ההתחייבויות הפיננסיות			
שנה	קרן	ריבית	סה"כ
1	1,580	178	1,758
2	1,346	146	1,492
3	843	119	962
4	889	108	997
5 ואילך	5,471	417	5,888
סה"כ	10,129	968	11,097

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 30.9.2019.

המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה הינם בעיקר:

- תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, אשר הסתכם לסך של 1,263 מיליוני ש"ח בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019.
- האמצעים הנזילים והנכסים שאינם משועבדים.
- לקבוצה נכסים מניבים משועבדים שסכום ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משווים ההון.
- 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 בספטמבר 2019, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות והשקעות לזמן קצר), שמחזיקה הקבוצה, הסתכם לסך של 1,022 מיליון ש"ח. החברה רואה באמצעה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילותה השוטפת ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ-23 מיליארד ש"ח בנוסף לכ-1.0 מיליארד ש"ח אמצעים נזילים שצויינו לעיל) חשיבות לאיתנות 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 30.9.2019
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל	10,722
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	9,328
נכסי נדל"ן אחרים (בעיקר דיור מוגן)	325
החזקות החברה בעזריאלי אי קומרס	49
החזקות החברה בחברת גרנית הכרמל ²⁰	625
החזקות החברה בחברת קומפאס	480
החזקות החברה בבנק לאומי	1,149
סה"כ	22,678

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 בקשר עם יכולתה של החברה לגייס מימון בתנאי 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.

²⁰ לענין מכירת גרנית ראה סעיף 3.1 לעיל.

5.9 מצב כספי

מצב כספי, נזילות ומקורות מימון

הסעיף	30.9.2019	31.12.2018
סך המאזן ⁽¹⁾	32,919	31,895
נכסים שוטפים ⁽²⁾	2,453	1,885
נדל"ן להשקעה ⁽³⁾	27,986	27,452
אשראי ז"ק ⁽⁴⁾	1,583	1,565
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים ⁽⁵⁾	1,792	2,226
אגרות חוב, נטו ⁽⁶⁾	6,757	6,165
הון עצמי ⁽⁷⁾	17,448	17,121

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) הגידול נובע בעיקר מגידול בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה בתקופת הדוח כתוצאה מהתקדמות ההשקעות בפרויקטים בהקמה ובנכסים המניבים וכן מרכישת חברת קומפאס.
- (2) הגידול נובע בעיקר מסיווג נכסי חברת גרנית לנכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה 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 הלוואות שסווגו בעבר לזמן ארוך ועברו לחלות שוטפת בקיזוז פרעונות של חלויות.
- (5) הקיטון נובע בעיקר מיתרת הלוואות שסווגו בעבר לזמן ארוך ועברו 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	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2018	30.9.2018	30.9.2019	30.9.2018	30.9.2019	
1,218	759	990	264	289	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
1,219	759	990	264	289	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
10.04	6.24	8.16	2.18	2.38	רווח בסיסי למניה (ש"ח)
9.44	5.85	7.74	2.08	2.26	רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת (ש"ח)
1,325	892	884	347	225	רווח כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
הנתונים במיליוני ש"ח.					

הנתונים במיליוני ש"ח.

הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם ל-990 מיליון ש"ח בהשוואה ל-759 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח בתקופת הדוח הושפע בעיקר מגידול לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך 211 מיליון ש"ח ברווח מהתאמת שווי הוגן, מגידול ב-NOI מפעילות הנדל"ן בסך 70 מיליון ש"ח ומגידול בהכנסות אחרות נטו בסך 43 מיליון ש"ח בקיזוז גידול בהוצאת המס בעיקר בשל הנ"ל בסך 77 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 נובע מהפסד מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך 112 מיליון ש"ח בקיזוז גידול בשווי ההוגן של נכסים פיננסים בניכוי מס בסך 6 מיליון ש"ח, וביחס לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 נובע מהפסד מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך 43 מיליון ש"ח וכן משינוי בשווי ההוגן של נכסים פיננסים בניכוי מס בסך 21 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			
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום	
30.9.2019	30.9.2018	30.9.2019	30.9.2018
43	32	121	106
הוצאות הנהלה כלליות ושיווק ⁽¹⁾			
12	33	108	65
הכנסות אחרות נטו ⁽²⁾			
(9)	46	161	162
הוצאות (הכנסות) מימון נטו ⁽³⁾			
96	67	240	163
הוצאות מיסים על הכנסה ⁽⁴⁾			

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) הגידול בהוצאות בתקופת הדוח וברבעון השלישי מול התקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מגידול בהוצאות שיווק, גידול בהוצאות יעוץ ומשפטיות, ומגידול בהוצאות השכר בעיקר בשל עדכון הסכמי הניהול כאמור להלן.
 - (2) הכנסות אחרות נטו בתקופת הדוח נובעות בעיקר מדיבידנדים מלאומי קארד ומבנק לאומי בדומה לתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות אחרות נטו ברבעון השלישי לשנת 2019 נובעות בעיקר מדיבידנד מבנק לאומי (ברבעון המקביל אשתקד בעיקר מדיבידנדים מלאומי קארד ומבנק לאומי).
 - (3) הקיטון בהוצאות המימון נטו ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מקיטון בהוצאות הצמדה על הלוואות, איגרות חוב ופקדונות דיירים בדירור המוגן בשל ירידת המדד ברבעון הנוכחי לעומת עליית המדד ברבעון המקביל אשתקד.
 - (4) הגידול בהוצאות מיסים בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד מיוחס בעיקר לשינוי בהוצאות מיסים נדחים עקב הגידול ברווח מהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בתקופה הנוכחית בהשוואה לתקופות המקבילות וכן מגידול במסים השוטפים בשל הגידול ב-NOI.
- הגידול בהוצאות מיסים ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל אשתקד מיוחס בעיקר לגידול במסים השוטפים בשל הקיטון בהוצאות המימון כאמור לעיל.

6.4 תזרימי מזומנים

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

תזרימי מזומנים לרבעון		
רבעון	רבעון שלישי 2019	רבעון שלישי 2018
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת ⁽¹⁾	447	393
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה ⁽²⁾	(701)	(590)
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות מימון ⁽³⁾	(479)	(271)

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) עיקר התזרים ברבעון השלישי לשנת 2019 וברבעון המקביל אשתקד נבעו מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ-403 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה כ-386 מיליון ש"ח) בתוספת פיקדונות נטו מדיוור מוגן ובקיזוז מסי הכנסה ששולמו.

(2) עיקר התזרים ברבעון השלישי לשנת 2019 שימש לרכישת חברת קומפאס וכן לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך 201 מיליון ש"ח. עיקר התזרים ברבעון המקביל אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-638 מיליון ש"ח בקיזוז ריבית ודיבידנד שהתקבלו.

(3) עיקר הגידול מול הרבעון המקביל אשתקד נובע מקבלת הלוואה בסך 215 מיליון ש"ח ברבעון המקביל.

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

תזרימי מזומנים לתקופת הדוח		
חציון	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2019	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2018
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת ⁽¹⁾	1,263	1,012
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה ⁽²⁾	(746)	(1,263)
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות מימון ⁽³⁾	(172)	(122)

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) עיקר התזרים בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד נבעו מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ-1,199 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה כ-1,133 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-578 מיליון ש"ח ולרכישת חברת קומפאס, בקיזוז תמורה ממימוש מניות בנק לאומי ולאומי קארד נטו ממס וכן מדיבידנדים שהתקבלו. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-1,507 מיליון ש"ח בקיזוז קיטון בפיקדונות לזמן קצר, ריבית ודיבידנד שהתקבלו, תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה ותמורה ממימוש מניות חברת פי גלילות.

(3) עיקר הגידול מול התקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול בפרעון אגרות חוב נטו וגידול בדיבידנד ששולם בקיזוז ירידה בפרעון אשראי לזמן קצר נטו.

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.

7.2 אישור גמול לדירקטוריות שהינן בעלות שליטה בחברה

ביום 4 ביולי 2019 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את תנאי הגמול לגב' נעמי עזריאלי וגב' שרון עזריאלי, שהינן בעלות שליטה בחברה ומכהנות כדירקטוריות בה. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי מיום 4 ביולי 2019 (אסמכתא: 2019-01-068692), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

7.3 שינויים בכהונת נושאי משרה בחברה

לפרטים ראו סעיף 1.2.3.8 לעיל.

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 בספטמבר 2019 וכן, ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 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 2'4 ו-2'4ב' 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 1'3 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 7 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2019.

8.6 נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם

בהתאם לתקנה 38' 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 בספטמבר 2019.

אייל חנקין, מנכ"ל

דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 19 בנובמבר 2019

נספח א'

גילוי ייעודי
למחזיקי אגרות החוב

נספח א' - 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 קרי	מועדי תשלום ריבית	תנאי הצמדה	פרטים בדבר הנאמן
סדרה ה'	22 בינואר 2019	1,215.9	1,215.9	1,225.7	5.5	1,217.1	1,360.9	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	265.5	1.7	262.5	313.2	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	7,331.7	7,442.8	27.3	7,394.0	8,056.8						

* 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

חלק ב'

עדכון תיאור עסקי התאגיד

ליום 30 בספטמבר 2019

קבוצת עזריאלי בע"מ

ערכון 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 תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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" - 20 בנובמבר 2019; "מועד הדוח על המצב הכספי" ו-"מועד הדוח" - 30 בספטמבר 2019; "דוח הדירקטוריון" - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתשעת ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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

ערכון 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) מכירת גרנית הכרמל; (5) התקשרות במזכר הבנות לא מחייב למכירת ג'י.אי.אס. גלובל אנוירומנטל סולושנס; (6) זכייה במכרז לרכישת קרקע במודיעין (מגרש 10); (7) עסקאות מימון; (8) שינויים בכהונת נושאי משרה בחברה; (9) פרסום תשקיף מדף חדש של החברה; ראו סעיף 1.2.3 לפרק א' של דוח זה.

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

ערכון 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

ערכון 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 (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 התכנית ונקבע דיון לחודש דצמבר 2019.

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

חולון 3 - אזור תעשייה חולון - בחודש יולי 2019 נתקבל היתר לתוספת מרתפי חניה ובחודש מאי 2019 החלו עבודות להקמת מרתפי החניה בחלקו המזרחי של הפרויקט.

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 שייבנה עבור עירית ירושלים. טרם נקבע מועד לדיון בהתנגדויות.

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 ובחודש ספטמבר 2019, התקיים דיון בוועדה המחוזית בהתנגדויות שהוגשו והוחלט על מתן תוקף לתוכנית, בכפוף להערות לשכת התכנון.

קרקע במודיעין (מגרש 21) - בחודש יולי 2019 נתקבל היתר חפירה ודיפון והחברה החלה בעבודות בקרקע. נכון למועד פרסום הדוח, הגישה החברה להפקדה את מסמכי התכנית להגדלת זכויות הבניה במגרש ל-28,000 מ"ר ולחיבורו לפרויקט הקיים, זאת לאחר שהועדה המקומית ציינה, כי היא רואה בחיוב קידום התכנית 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".

7. נדל"ן מניב - פעילויות נוספות:

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

8. מגזר גרנית

עדכון לסעיף 12.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד - מגזר גרנית - מידע כללי על מגזר גרנית:

לפרטים אודות התקשרות במזכר הבנות לא מחייב למכירת ג'י.א.אס. גלובל אנורומנטל סולושנס, אשר להערכת הנהלת החברה, תימכרנה ב-12 החודשים הקרובים, ראו סעיף 1.2.3.5 לפרק א' לדוח זה.

ביום 5 בנובמבר 2019 הושלמה עסקה למכירת מלוא החזקות הקבוצה בגרנית.

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. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.3.4 לפרק א' לדוח זה.

לאור כל האמור לעיל ולאור כוונת החברה להתמקד בתחומי הליבה של פעילות הנדל"ן, מוצגת גרנית בדוחות הכספיים כפעילות מופסקת.

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.

9. פעילויות נוספות

השקעות בנכסים פיננסים 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, ראו סעיף 1.2.3.2 לפרק א' לדוח זה.

מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברה

ערכון 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 (למועד פרסום הדוח, כ-278 מיליון ש"ח) וסדרה לא מדורגת בהיקף של כ-140 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח הוסכם בין החברה למחזיקי סדרת הנע"מ המדורגת להוסיף לתקופת הנע"מ 5 תקופות בנות 12 חודשים כל אחת, ללא שינוי ביתר תנאי סדרת הנע"מ. לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מיום 16 במאי 2019 (אסמכתא: 2019-01-046966), 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-947 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-3,999 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.

11. דירוג אשראי

ביום 24 בינואר 2019 אישרה מעלות את דרוג החברה AA+/Stable/ilA-1. לעיון בדוח המלא של מעלות, ראו דיווח מידי 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 החוב החדשות של החברה (סדרות ה'-ו') בדרוג Aa1.il באופן יציב. לעיון בדוח המלא של מידרוג מיום 20 בינואר 2019, ראו דיווח מידי של החברה מיום 20 בינואר 2019 (אסמכתא: 2019-01-007728), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

12. הליכים משפטיים

לעדכון בקשר עם ההליכים המשפטיים אשר חברות הקבוצה צד להן, ראו ביאורים 4'א2, 4'ב2' לדוחות הכספיים
ליום 30 בספטמבר 2019.



קבוצת עזריאלי

חלק ג'

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2019

קבוצת עזריאלי בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2019**

(בלתי מבוקרים)

קבוצת עזריאלי בע"מ

**מידע כספי ביניים מאוחד
ליום 30 בספטמבר 2019**

בלתי מבוקר

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
14-30	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **קבוצת עזריאלי בע"מ** החברה וחברות בנות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2019 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים זו 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 בספטמבר 2019, ואשר חלק החברה ברווחיהן בסך של 51 ו-15 מיליון ש"ח בהתאמה מוצגים במסגרת רווח מפעילות מופסקת לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. 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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 19 בנובמבר, 2019

תל אביב - משרד ראשי

חברה אגראל 1 תל אביב, ת.ד. 16603, תל אביב 610402 | גולפון: 03-6385555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
ת.ד. 87, נצרת 18101
(073-3954455)
פיקס: 073-3954455
info.nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
החידושים
אילת, 0402
(08-6375676)
פיקס: 08-6371828
info.il@deloitte.co.il

משרד באר שבע
חידושים 77, באר שבע
פיקס: 08-6509502
פיקס: 08-6509502
info.barsheva@deloitte.co.il

משרד חיפה
חידושים 5
חיפה, 04-8672528
(04-8672528)
info.haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית החידושים
ירושלים, 02-5018888
(02-5018888)
info.jerusalem@deloitte.co.il

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

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

נכסים

נכסים שוטפים

716	699	1,014	מזומנים ושווי מזומנים
47	44	8	פקדונות והשקעות לזמן קצר
342	295	58	לקוחות
159	165	208	חייבים ויתרות חובה
66	62	6	מלאי
105	33	68	נכסי מסים שוטפים
1,435	1,298	1,362	
450	463	1,091	נכס המוחזק למכירה ונכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

1,885	1,761	2,453
-------	-------	-------

נכסים לא שוטפים

100	95	480	השקעות והלוואות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
343	328	501	השקעות, הלוואות ויתרות חובה
1,228	1,311	1,158	נכסים פיננסיים
46	60	-	חייבים לזמן ארוך בגין הסדרי זיכיון
27,452	26,863	27,986	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
530	522	211	רכוש קבוע
296	298	129	נכסים בלתי מוחשיים
15	17	1	נכסי מסים נדחים

סה"כ נכסים לא שוטפים

30,010	29,494	30,466
--------	--------	--------

31,895	31,255	32,919
--------	--------	--------

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 בספטמבר	
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	1,385	1,583
342	250	224
225	218	152
942	808	938
12	12	-
6	16	2
3,092	2,689	2,899
-	-	587

התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה

סה"כ התחייבויות שוטפות

3,092	2,689	3,486
-------	-------	-------

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים פיננסיים
 אגרות חוב
 התחייבויות אחרות
 התחייבויות מסים נדחים

2,226	2,380	1,792
6,165	6,169	6,757
67	66	68
3,224	3,263	3,368
11,682	11,878	11,985

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	662	439
13,907	13,448	14,427
17,077	16,646	17,402

זכויות שאינן מקנות שליטה

44	42	46
----	----	----

סה"כ הון

17,121	16,688	17,448
--------	--------	--------

סה"כ התחייבויות והון

31,895	31,255	32,919
--------	--------	--------

19 בנובמבר, 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2018 (*)	2019	2018 (*)	2019	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
2,101	539	572	1,555	1,675	הכנסות: מדמי שכירות, ניהול, אחזקה ומכירות רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה מימון אחרות
218	(13)	(3)	(36)	175	סה"כ הכנסות
3	1	3	3	15	
93	33	12	68	114	
2,415	560	584	1,590	1,979	
עלויות והוצאות: עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול, אחזקה ומכירות מכירה ושיווק הנהלה וכלליות חלק בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס מימון אחרות					
607	161	174	443	494	סה"כ עלויות והוצאות
69	15	18	46	54	
87	17	25	60	67	
-	-	3	-	3	
228	47	(6)	165	176	
5	-	-	3	6	
996	240	214	717	800	
1,419	320	370	873	1,179	רווח לפני מסים על ההכנסה
(273)	(67)	(96)	(163)	(240)	מסים על ההכנסה
1,146	253	274	710	939	רווח מפעילות נמשכת לתקופה
73	11	15	49	51	רווח מפעילות מופסקת לתקופה (לאחר מס)
1,219	264	289	759	990	רווח נקי לתקופה
רווח כולל אחר: סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס					
11	90	(21)	82	6	
סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: הפרשי תרגום מחברות מוחזקות הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ					
-	-	(2)	-	(2)	
95	(7)	(41)	51	(110)	
106	83	(64)	133	(106)	סה"כ רווח כולל אחר
1,325	347	225	892	884	סה"כ רווח כולל לתקופה

(*) הוצג מחדש בשל פעילות מופסקת, ראה ביאור 4.

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		רווח נקי לתקופה מיוחס ל: בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
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	264	289	759	990	
1	-	-	-	-	
1,219	264	289	759	990	
1,321	347	226	890	887	רווח כולל לתקופה מיוחס ל: בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
4	-	(1)	2	(3)	
1,325	347	225	892	884	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 0.1 ש"ח ע.ב. המיוחס לבעלים של החברה: פעילות נמשכת פעילות מופסקת
9.44	2.08	2.26	5.85	7.74	
0.60	0.10	0.12	0.39	0.42	
10.04	2.18	2.38	6.24	8.16	
121,272,760	121,272,760	121,272,760	121,272,760	121,272,760	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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 מקנות	סך הכל
מיליוני ש"ח								
18	2,518	640	1	(7)	13,907	17,077	44	17,121
-	-	-	-	-	990	990	-	990
-	-	6	-	-	-	6	-	6
-	-	-	(107)	-	-	(107)	(3)	(110)
-	-	-	(2)	-	-	(2)	-	(2)
-	-	6	(109)	-	990	887	(3)	884
-	-	-	-	-	(560)	(560)	-	(560)
-	-	-	-	-	-	-	4	4
-	-	-	-	(2)	-	(2)	1	(1)
-	-	-	-	(2)	(560)	(562)	5	(557)
-	-	(90)	-	-	90	-	-	-
18	2,518	556	(108)	(9)	14,427	17,402	46	17,448

יתרה ליום 1 בינואר 2019

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

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 בספטמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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	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
-	-	-	-	-	759	759	-	759
-	-	82	-	-	-	82	-	82
-	-	-	49	-	-	49	2	51
-	-	82	49	-	759	890	2	892
-	-	-	-	-	(520)	(520)	-	(520)
-	-	-	-	-	(520)	(520)	-	(520)
18	2,518	711	(42)	(7)	13,448	16,646	42	16,688

יתרה ליום 1 בינואר 2018

השפעת יישום לראשונה של IFRS 9
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 בספטמבר 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 בספטמבר 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
מיליוני ש"ח								
18	2,518	577	(66)	(9)	14,138	17,176	47	17,223
-	-	-	-	-	289	289	-	289
-	-	(21)	-	-	-	(21)	-	(21)
-	-	-	(40)	-	-	(40)	(1)	(41)
-	-	-	(2)	-	-	(2)	-	(2)
-	-	(21)	(42)	-	289	226	(1)	225
18	2,518	556	(108)	(9)	14,427	17,402	46	17,448

יתרה ליום 1 ביולי 2019

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

סה"כ רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין שינויים בשווי השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	פרמיה על מניות	הון מניות
16,341	42	16,299	13,184	(7)	(35)	621	2,518	18
264	-	264	264	-	-	-	-	-
90	-	90	-	-	-	90	-	-
(7)	-	(7)	-	-	(7)	-	-	-
347	-	347	264	-	(7)	90	-	-
16,688	42	16,646	13,448	(7)	(42)	711	2,518	18

יתרה ליום 1 ביולי 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 בספטמבר 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	הוננים שיועדו לשווי הוגן לדרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות	עודפים	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן שליטה	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
-	-	-	-	-	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
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	990	759	289	264	1,219
פחת והפחתות	60	51	20	17	68
חילוט פקדונות דיירים בדיוור מוגן	(21)	(16)	(7)	(6)	(22)
הפסד (רווח), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן					
להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(175)	36	3	13	(218)
הוצאות (הכנסות) מימון ואחרות, נטו	69	110	(19)	17	142
חלק בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	7	5	3	3	6
הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד	254	178	100	68	293
מסי הכנסה ששולמו, נטו	(80)	(123)	(3)	(29)	(330)
שערוך נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד	-	-	-	-	8
שינוי במלאי	9	(8)	1	(6)	(11)
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים	8	2	11	(2)	(49)
שינוי בחייבים בגין הסדר זיכיון	2	3	1	1	4
שינוי בספקים וזכאים אחרים	(14)	(17)	18	34	12
קבלת פקדונות מדיירים בדיוור מוגן	197	58	45	28	184
החזר פקדונות מדיירים בדיוור מוגן	(43)	(27)	(15)	(10)	(42)
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים	-	1	-	1	2
	1,263	1,012	447	393	1,266

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

תמורה ממימוש רכוש קבוע	1	1	-	1	1
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה	-	31	-	-	36
רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן	(578)	(1,520)	(201)	(638)	(1,729)
להשקעה בהקמה					
רכישה והשקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים	(41)	(60)	(16)	(23)	(81)
השקעה ומתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(503)	(10)	(500)	-	(17)
שינוי בפקדונות לזמן קצר	(16)	100	9	4	97
קבלת שיפוי מביטוח	-	38	-	23	50
גביית הלוואות לזמן ארוך	14	8	7	7	23
ריבית ודיבידנד שהתקבלו	130	73	16	36	100
השקעה בנכסים פיננסיים	(10)	-	-	-	-
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים, נטו	273	65	-	-	87
מיסים ששולמו בגין נכסים פיננסיים	(16)	(2)	(16)	-	(2)
מוסדות בגין רכישת נדל"ן	-	13	-	-	13
	(746)	(1,263)	(701)	(590)	(1,422)

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2018	2019	2018	2019	
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	(520)	-	(520)	(560)	תזרימי מזומנים - פעילות מימון
	(492)	(313)	(483)	(679)	חלוקת דיבידנד לבעלי מניות
1,399	-	-	1,399	1,467	פרעון אגרות חוב
215	215	-	215	18	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(456)	(80)	(82)	(417)	(201)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
(147)	(26)	(10)	(159)	(41)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
-	-	-	-	(1)	אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים, נטו
-	-	(2)	-	(6)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
(7)	(1)	(1)	(6)	(4)	פרעון התחייבויות אחרות לזמן ארוך
9	3	1	7	9	פרעון פקדונות מלקוחות
(206)	(69)	(64)	(158)	(174)	פקדונות מלקוחות שהתקבלו
					ריבית ששולמה
(205)	(271)	(479)	(122)	(172)	מזומנים, נטו - פעילות מימון
(361)	(468)	(733)	(373)	345	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
1,064	1,167	1,784	1,064	716	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
-	-	(28)	-	(28)	שינוי במזומנים נטו שסווגו לקבוצת מימוש מוחזקת למכירה
13	-	(9)	8	(19)	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
716	699	1,014	699	1,014	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 הפעולות שאינן במזומן כלולו בגידול בחייבים בגין מכירת השקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 282 מיליון ש"ח.

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה כלל, לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019, מזומנים נטו שנבעו מפעילות מופסקת סונול בסך של כ- 13 מיליון ש"ח ו-6 מיליון ש"ח, בהתאמה (לשנת 2018 - כ- 25 מיליון ש"ח).
לשנת 2018 פעולות שלא במזומן כלולו בגידול 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 בספטמבר 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 בספטמבר 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 החזקות) 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 מעזבונן 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 מהחזקה 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.

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 חכור, החוכר נדרש מחד להכיר בנכס בגין זכות השימוש ומאידך בהתחייבות פיננסית בגין דמי החכירה.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. שינויים במדיניות חשבונאית: (המשך)

IFRS 16 "חכירות": (המשך)

הראות ההכרה בנכס והתחייבות כאמור לא יחולו לגבי נכסים החכורים 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 וכהתחייבויות 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 היוון תזרימי המזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים.

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

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

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. שיעור חליפין ובסיס ההצמדה: (המשך)

(3) להלן נתונים על שיעור החליפין המשמעותיים והמדד:

שער החליפין היציג של		מדד בישראל
הדולר		"בגין"
(ש"ח ל-1 דולר)		"ידוע"
		בסיס 1993
		בסיס 1993
לתאריך הדוחות הכספיים:		
30 בספטמבר 2019	3.482	224.67
30 בספטמבר 2018	3.627	223.77
31 בדצמבר 2018	3.748	224.00
	%	%
שיעורי השינוי:		
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
30 בספטמבר 2019	(7.10)	0.60
30 בספטמבר 2018	4.61	1.10
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
30 בספטמבר 2019	(2.36)	(0.30)
30 בספטמבר 2018	(0.63)	0.20
לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2018	8.10	0.80
	%	%

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 19 ב' (4) לדוחות הכספיים השנתיים.

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

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

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 2'ד(4) לדוחות הכספיים השנתיים.

לפרטים אודות מכירת מניות נוספות של בנק לאומי על ידי החברה לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 7 ב' להלן.
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. 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.

ו. 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.

ז. 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 בגובה 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"):

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

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ז. (המשך)

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

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 גובה 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.

(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.

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

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ז. (המשך)

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

ב. עדכון המענק השנתי: (המשך)

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.

ח. 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 שאינה מוגבלת בזמן 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 (סך של כ-495 מיליון ש"ח כולל עלויות עסקה). החברה מימנה את העסקה ממקורותיה העצמיים.

קומפאס, הרוכשת ובעלי היחידות, התקשרו בהסכם שליטה משותפת 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.

החברה מטפלת ברכישה כהשקעה בעסקה משותפת בשיטת השווי המאזני. הפעילות של קומפאס נכללת בביאור דיווח מגזרי במסגרת מגזרים אחרים.

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

ביאור 4 - פעילות מופסקת

א. (1) ביום 25 ביולי 2019 התקשרה קנית השלום השקעות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן - "המוכרת"), ביחד עם גרנית, המחזיקה במלוא הון המניות המונפק והנפרע של סופרגז, 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").

ביום 5 בנובמבר 2019 הושלמה העסקה נשוא ההסכם (להלן - "מועד ההשלמה").

התמורה הסתכמה בסך של 1,017 מיליון ש"ח, בניכוי החוב הפיננסי נטו של גרנית, סופרגז וחברות הבת שלה שעמד ביום 31 באוקטובר 2019, על סך של כ-199.5 מיליון ש"ח, והינה בסך של כ-817.5 מיליון ש"ח (להלן - "התמורה").

במועד ההשלמה ובסמוך לו שילמה הרוכשת סך של כ-567.5 מיליון ש"ח מתוך התמורה. יתרת התמורה בסך של 250 מיליון ש"ח (להלן - "התמורה הנדחית") תשולם 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 המוחזרים"). נכסים והתחייבויות אלו הועברו למוכרת, בסמוך לפני מועד ההשלמה.

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

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 המוחזרים.

הרווח המשוער (אחרי מס), שתרשום החברה יהיה בסך של כ-380 מיליון ש"ח.

(2) 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 ודירקטורים 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.

ב. (1) ביום 12 בספטמבר 2019 התקשרה גרנית הכרמל השקעות בע"מ (להלן - "גרנית"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה, עם ג'נריישן קפיטל בע"מ (להלן - "הרוכשת") במזכר הבנות לא מחייב, למכירת מלוא החזקותיה (100%) בג'י.אי.אס. גלובל אנזימונטל סולושנס בע"מ (להלן - "GES"), בתמורה לסך של 110 מיליון ש"ח, כפוף להתאמות בגין שינויים בהון חוזר וחוב פיננסי נטו של GES, ככל שיחולו, עד למועד ההשלמה, בהתאם לקבוע במזכר ההבנות (להלן - "מזכר ההבנות").

במסגרת מזכר ההבנות ניתנה התחייבות של גרנית לתקופת No Shop בת 60 ימים, אשר בה ינהלו הצדדים משא ומתן להתקשרות בהסכם מפורט מחייב (להלן - "ההסכם המחייב").

יובהר כי השלמת העסקה כפופה להשלמת משא ומתן בין הצדדים וחתימה על הסכם המחייב ולתנאים המתלים שייקבעו בו (ככל שייחתם). בשלב זה אין וודאות כי המגעים האמורים יבשילו לכדי חתימת ההסכם המחייב ואו כי העסקה תצא אל הפועל.

בכוונת החברה להתמקד בתחומי הליבה של פעילות הנדל"ן ולהערכת הנהלת החברה, החזקות החברה ב-GES תימכרנה ב-12 החודשים הקרובים.

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

ביאור 4 - פעילות מופסקת (המשך)

ב. (2) 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'י.אי.אס. גלובל אנירומנטל סולושנס בע"מ חברה מאוחדת של החברה, בחלקים שווים עם שיכון ובינוי בע"מ) (להלן - "זירו וויסט") במכרז BOT, לתכנון, מימון, הקמה ותפעול, של מתקן למיזן 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 כזוכה במכרז. לפרטים נוספים - ראה ביאור 29ב. (7) לדוחות הכספיים השנתיים.

בהמשך לאמור בביאור 29ב. (7) לדוחות השנתיים ובלוחות הזמנים שנרשמו בו, "זירו וויסט" דיווחה על עיכוב בלוחות הזמנים של ה"פרויקט" הנובע בעיקר ממגבלות שנתגלו בתא שטח הקרקע שהוקצה לפרויקט על ידי המדינה. בהתאם לדיווח הושגה הסכמה עם המדינה על דחיית המועד המחייב לסגירה הפיננסית ליום 30 באפריל 2020 בתוספת גרייס של 60 יום נוספים ונעשות פעולות לעיגון ההסכמה מול המדינה בכתב.

ג. להלן התוצאות המיוחסות לפעילות המופסקת:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		תוצאות הפעילות המופסקת: הכנסות הוצאות רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה רווח לתקופה תזרימי מזומנים מפעילות מופסקת: מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים מזומנים נטו שנבעו מפעילות מופסקת
	2018	2019	2018	2019	
	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	
737	157	156	537	554	
644	142	137	470	489	
93	15	19	67	65	
20	4	4	18	14	
73	11	15	49	51	
43	52	25	52	123	
52	5	(18)	34	(36)	
(65)	(35)	(4)	(59)	(65)	
(1)	-	1	-	-	
29	22	4	27	22	

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

ביאור 4 - פעילות מופסקת (המשך)

ד. השפעת המימוש על הדוחות על המצב הכספי של הקבוצה:

ליום 30 בספטמבר 2019 מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	
28	מזומנים ושווי מזומנים
57	פקדונות והשקעות לזמן קצר
210	לקוחות
24	חייבים ויתרות חובה
51	מלאי
1	נכסי מסים שוטפים
96	השקעות והלוואות בחברות כלולות
76	השקעות, הלוואות ויתרות חובה
45	חייבים לזמן ארוך בגין הסדרי זכיון
335	רכוש קבוע
152	נכסים בלתי מוחשיים
16	נכסי מסים נדחים
(57)	אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב
(42)	ספקים ונותני שירותים
(65)	זכאים ויתרות זכות
(102)	פקדונות מלקוחות
(4)	התחייבויות בגין מסים שוטפים
(9)	הפרשות
(49)	הלוואות מתאגידים פיננסיים
(244)	אגרות חוב
(12)	התחייבויות אחרות
(3)	התחייבויות מסים נדחים
<u>504</u>	נכסים והתחייבויות שסווגו לקבוצת מימוש המוחזקת למכירה, נטו

(*) עסקאות בין חברתיות (בין הקבוצה וגרנית) בוטלו בתוצאות החברה המוכרת/ נותנת השירות, בהתאם לעניין. כמו כן, נכס או התחייבות המתייחסים לעסקה בינחברתית בוטלו בנכסי או התחייבויות הפעילות המופסקת, לפי העניין.

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

ביאור 5 - 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 הוגן.

ליום 30 בספטמבר 2019		ליום 30 בספטמבר 2018		ליום 31 בדצמבר 2018	
הערך בספרים		הערך בספרים		הערך בספרים	
שווי הוגן		שווי הוגן		שווי הוגן	
מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח	
(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)			
נכסים שאינם שוטפים:					
חייבים בגין הסדר זיכיון (*) (**)					
50	68	52	69	51	66
התחייבויות שאינן שוטפות:					
הלוואות מתאגידים פיננסיים (*)					
2,355	2,499	2,626	2,698	2,638	2,692
7,717	8,379	6,875	7,055	6,887	6,940
10,072	10,878	9,501	9,753	9,525	9,632
אגרות חוב (*)(**)					

(*) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה.
(**) חישוב השווי הוגן של אגרות החוב הינו בהתאם לרמת שווי הוגן 1.
(***) מוצג במסגרת נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה.

ב. שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי הוגן:

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר	
2018	2019	2018	2019
%	%	%	%
1.91-2.48	0.37-1.60	1.31-2.07	
0.64-4.22	0.23-3.63	0.33-4.19	

נכסים שאינם שוטפים:
חייבים בגין הסדר זיכיון (*)

התחייבויות שאינן שוטפות:
הלוואות מתאגידים פיננסיים

(*) מוצג במסגרת נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה.

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 בספטמבר 2019

ביאור 5 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. רמות שווי הוגן: (המשך)

ליום 30 בספטמבר 2019		
רמה 1	רמה 2	סה"כ
מיליוני ש"ח		
1	-	1
-	9	9
1,149	-	1,149
1,150	9	1,159

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 בספטמבר 2018		
רמה 1	רמה 2	סה"כ
מיליוני ש"ח		
1	-	1
-	17	17
1,293	-	1,293
-	463	463
1,294	480	1,774

נכסים פיננסיים שיועדו 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 - מוחזקות למכירה

סה"כ שווי הוגן של נכסים פיננסיים

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

נכסים פיננסיים שיועדו 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 - 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 בהיררכית השווי ההוגן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2018	2019	2018	2019
מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח	
		(בלתי מבוקר)	
536	-	536	-
(450)	-	(463)	-
(86)	-	(73)	-
-	-	-	-

נכסים פיננסיים:

יתרה לתחילת התקופה
העברה לרמה 2 – נכסים מוחזקים למכירה
סך ההפסד שהוכר ברווח כולל אחר

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)							
מאחד	התאמות	אחרים	גרנית (**)	דיוור מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
מיליוני ש"ח							
1,675	(546)	36	541	115	208	535	786
515	(457)	71	456	87	101	93	164
1,160	(89)	(35)	85	28	107	442	622
175	-	-	-	6	(9)	164	14
(100)							
(161)							
108							
(3)							
1,179							
29,897	(28)	508	1,091	2,163	2,431	10,932	12,800
3,022							
32,919							

הכנסות:
סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

רווח (הפסד) המגזר
(NOI)

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

הוצאות לא מיוחסות
הוצאות מימון, נטו
הכנסות אחרות, נטו
חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

מידע נוסף:

נכסי מגזר
נכסים שלא הוקצו (*)

סך הכל נכסים במאחד

(*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ- 1.2 מיליארד ש"ח ומזומנים ופיקדונות לזמן קצר בסך של כ- 1.0 מיליארד ש"ח.
(**) גרנית - מגזר שפעילותו מסווגת כפעילות מופסקת (לפרטים - ראה ביאור 4).

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)								
מאוחד	התאמות	אחרים	גרנית(**)	דיוור מוגן מיליוני ש"ח	נדר"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
1,555	(524)	26	524	95	196	466	772	הכנסות:
								סך הכנסות מחיצוניים
458	(440)	62	440	65	89	84	158	סך הוצאות המגזר
1,097	(84)	(36)	84	30	107	382	614	רווח (הפסד) המגזר (NOI)
								רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדר"ן להשקעה ונדר"ן להשקעה בהקמה
(36)	-	-	-	15	(13)	20	(58)	
(91) (162) 65								הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו הכנסות אחרות, נטו
873								רווח לפני מסים על ההכנסה
28,272 2,983	-	-	1,067	1,949	2,531	10,145	12,580	מידע נוסף: נכסי מגזר נכסים שלא הוקצו (*)
31,255								סך הכל נכסים במאוחד

(*) כולל נכסים פיננסיים בסך של כ- 1.8 מיליארד ש"ח ומזומנים ופיקדונות לזמן קצר בסך של כ- 0.6 מיליארד ש"ח.

(**) גרנית - מגזר שפעילותו מסווגת כפעילות מופסקת (לפרטים - ראה ביאור 4).

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)							
מאחד	התאמות	אחרים	גרנית(*)	דיוור מוגן מיליוני ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
הכנסות:							
572	(157)	16	152	40	67	185	269
סך הכנסות מחיצוניים							
179	(134)	22	133	30	36	33	59
סך הוצאות המגזר							
393	(23)	(6)	19	10	31	152	210
רווח (הפסד) המגזר (NOI)							
הפסד נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה							
(3)	-	-	-	-	(2)	-	(1)
הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו הכנסות אחרות, נטו חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס							
(38)							
9							
12							
(3)							
רווח לפני מסים על ההכנסה							
370							

(*) גרנית - מגזר שפעילותו מסווגת כפעילות מופסקת (לפרטים – ראה ביאור 4).

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)							
מאוחד	התאמות	אחרים	גרנית(*)	דיוור מוגן	נדי"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
מיליוני ש"ח							
539	(154)	10	154	32	72	163	262
164	(135)	21	135	22	33	31	57
375	(19)	(11)	19	10	39	132	205
(13)	-	-	-	15	(6)	(5)	(17)
(29)							
(46)							
33							
320							

הכנסות:
סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

רווח (הפסד) המגזר
(NOI)

רווח (הפסד) נטו
מהתאמת שווי הוגן
של נדי"ן להשקעה
ונדי"ן להשקעה
בהקמה

הוצאות לא מיוחסות
הוצאות מימון, נטו
הכנסות אחרות, נטו

רווח לפני מסים על
ההכנסה

(*) גרנית - מגזר שפעילותו מסווגת כפעילות מופסקת (לפרטים - ראה ביאור 4).

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2018							
מאחד	התאמות	אחרים	גרנית(**)	דיוור מוגן	נדי"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
מיליוני ש"ח							
2,101	(720)	37	720	130	267	633	1,034
הכנסות:							
סך הכנסות מחיצוניים							
631	(603)	90	603	93	118	116	214
סך הוצאות המגזר							
1,470	(117)	(53)	117	37	149	517	820
רווח (הפסד) המגזר (NOI)							
218	-	-	-	103	(48)	167	(4)
רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדי"ן להשקעה ונדי"ן להשקעה בהקמה							
(132)							
(225)							
88							
1,419							
הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו הכנסות אחרות, נטו רווח לפני מסים על ההכנסה							
מידע נוסף ליום 31 בדצמבר 2018:							
28,898			1,099	2,081	2,593	10,443	12,682
2,997							
נכסי המגזר נכסים שלא הוקצו (*)							
31,895							
סך הכל נכסים במאחד							
			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.
 (**) גרנית - מגזר שפעילותו מסווגת כפעילות מופסקת (לפרטים - ראה ביאור 4).

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

ביאור 7 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ביום 6 באוקטובר 2019 זכתה החברה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרש המצוי במע"ר מודיעין-מכבים-רעות, בשטח של כ-17 דונם, המיועד לבניית פרויקט מסחר ומשרדים בהיקף זכויות של כ-37 אלפי מ"ר עילי, בתמורה לסך של כ-51 מיליוני ש"ח. על פי תנאי המכרז, החברה תשלם בנוסף לעלות הקרקע כ-37 מיליוני ש"ח בגין הוצאות פיתוח.

נספח לדוח כספי מאוחד

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2019

(בלתי מבוקר)

קבוצת עזריאלי בע"מ

**מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2019**

(בלתי מבוקר)

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2019

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

ב	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
	מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
ג-ד	נתונים על המצב הכספי
ה	נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
ו-ז	נתונים על תזרימי המזומנים
ח	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 בספטמבר 2019 ולתקופות של תשעה 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-426 מיליון ש"ח ליום 30 ספטמבר 2019 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-51 מיליון ש"ח ו-15 מיליון ש"ח לתקופות של תשעה 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, 19 בנובמבר 2019

ב

תל אביב - משרד ראשי				
חברת אגודת רואי חשבון, ת.ד. 16503, תל אביב 6105402 טלפון: 03-6085555 info@deloitte.co.il				
משרד נצרת ח"י און לאחר 9 (04) 9510101	משרד אילת המזרחי העירוני ח.א. 101 אילת, 0402 38	משרד באר שבע ח.א. 101 5470912 הרצליה, 0402 38	משרד חיפה ח.א. 101 5545 חיפה, 0402 38	משרד ירושלים קרית החורב ח.א. 101 5145101 ירושלים, 02-5018888
טלפון: 073-3954455 פקס: 073-3954455 info.nazareth@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info.il@deloitte.co.il	טלפון: 08-6509502 פקס: 08-6509502 info.barsheva@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info.haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5018888 info.jerusalem@deloitte.co.il

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2018	2018	2019
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
372	375	651
1	1	1
13	12	9
136	126	214
62	7	26
584	521	901
450	463	-
1,034	984	901
1,227	1,311	1,158
11,401	11,105	11,794
9,327	9,139	10,266
3,755	3,757	3,473
9	9	9
36	39	251
25,755	25,360	26,951
26,789	26,344	27,852

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 בספטמבר	
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

1,291	1,290	1,395
132	66	93
68	63	85
<u>1,491</u>	<u>1,419</u>	<u>1,573</u>

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים פיננסיים
אגרות חוב
התחייבויות אחרות
התחייבויות מסים נדחים

904	931	619
5,886	5,879	6,757
26	26	28
1,405	1,443	1,473
<u>8,221</u>	<u>8,279</u>	<u>8,877</u>

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

הון מניות רגילות
פרמיה על מניות
קרנות הון
עודפים

18	18	18
2,478	2,478	2,478
674	702	479
13,907	13,448	14,427
<u>17,077</u>	<u>16,646</u>	<u>17,402</u>
<u>26,789</u>	<u>26,344</u>	<u>27,852</u>

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

סה"כ התחייבויות והון

19 בנובמבר, 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2018	2018	2019	2018	2019
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
629	163	175	466	514
176	(7)	(1)	49	59
147	34	26	113	112
90	33	12	65	114
1,042	223	212	693	799
27	9	6	19	20
29	6	9	20	25
59	11	17	41	49
159	29	(21)	115	119
3	-	-	3	5
277	55	11	198	218
765	168	201	495	581
499	114	121	285	455
1,264	282	322	780	1,036
(119)	(29)	(48)	(70)	(97)
1,145	253	274	710	939
73	11	15	49	51
1,218	264	289	759	990
11	90	(21)	82	6
67	(5)	(34)	35	(80)
25	(2)	(8)	14	(29)
92	(7)	(42)	49	(109)
103	83	(63)	131	(103)
1,321	347	226	890	887

הכנסות

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

עלויות והוצאות

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

רווח 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 (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

(*) הוצג מחדש בשל פעילות מופסקת, ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים.

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
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	264	289	759	990
2	-	-	1	1
(176)	7	1	(49)	(59)
(85)	(39)	(56)	(65)	(101)
(572)	(125)	(136)	(334)	(506)
119	29	48	70	97
(153)	4	27	(34)	(2)
(69)	7	(18)	(59)	(61)
8	12	12	13	13
2	-	-	2	-
8	-	-	-	-
302	159	167	304	372

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
פחת והפחתות
הפסד (רווח) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
הכנסות מימון ואחרות, נטו
חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
מסי הכנסה שהתקבלו (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

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

(770)	(178)	(129)	(660)	(324)
(2)	-	-	(1)	(2)
(87)	(141)	(495)	(141)	(528)
101	74	156	58	421
114	35	15	69	125
14	-	-	-	-
100	-	-	100	-
-	-	-	-	273
(2)	-	(16)	(2)	(16)
31	-	-	31	-
-	-	-	-	(10)
(501)	(210)	(469)	(546)	(61)

רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן
להשקעה בהקמה
רכישת רכוש קבוע
השקעות בחברות מוחזקות
קבלת הלוואות לזמן ארוך מחברות 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
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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	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)	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(454)	(303)	(307)	(454)	(643)	חלוקת דיבידנד לבעלי המניות
(422)	(72)	(74)	(394)	(173)	פרעון אגרות חוב
(146)	(3)	(2)	(146)	(16)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
-	(1)	-	(1)	3	אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים, נטו
(113)	(47)	(43)	(95)	(108)	פקדונות מלקוחות, נטו
					ריבית ששולמה
(256)	(426)	(426)	(211)	(30)	מזומנים, נטו - פעילות מימון
(455)	(477)	(728)	(453)	281	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
826	850	1,380	826	372	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1	2	(1)	2	(2)	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות
					מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
372	375	651	375	651	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

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.

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים נוספים למידע הכספי הביניים הנפרד
ליום 30 בספטמבר 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 7 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

19 בנובמבר, 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 19 בנובמבר, 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 19 בנובמבר 2019 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 ולתקופות של תשעה 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 6105402 טלפון: 03-6085555 info@deloitte.co.il				
משרד נצרת ה"ר אבן ג'אחיר 9 (נצרת, ישראל)	משרד אילת השדרה רעננה 101, אילת אילת, 3810402	משרד באר שבע רחוב האוניברסיטה 77, בנין 1 שדרת החיסק, 11 ארנון הארנאות, 8470012	משרד חיפה מגלה השדרה 5 ת.ד. 3548 חיפה, 3010001	משרד ירושלים קרית המדע, ב'ר רחוב הרצל 100 ירושלים, 9104501
טלפון: 073-3954455 פקס: 073-3994455 info@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909500 info@deloitte.co.il	טלפון: 04-8672528 פקס: 04-8672528 info@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018368 פקס: 02-5074175 info@deloitte.co.il



חלק ד'

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

ליום 30 בספטמבר 2019

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 | נירית זאבי, סמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת החברה

4 | יאיר חורש, חשב ראשי לחשבונאות ודוחות כספיים

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד 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 30 ביוני 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 השלישי 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 מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 19 בנובמבר, 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 השלישי של שנת 2019 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו 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 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: 19 בנובמבר, 2019