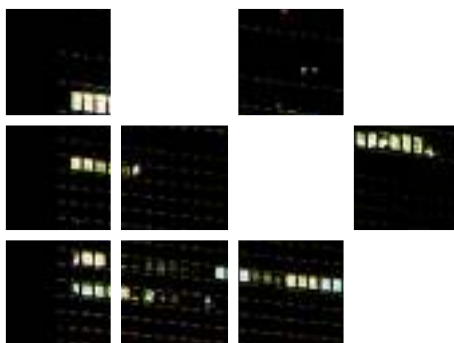




## קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים

ליום 31 במרץ 2017

**A** ZRIELI GROUP



קבוצת עזריאלי

## קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים

ליום 31 במרץ 2017

**חלק א'** דוח דירקטוריון

**חלק ב'** עדכונים לתיאור

עסקי התאגיד

**חלק ג'** דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2017

**חלק ד'** דוח אפקטיביות הבקרה

הפנימית על הדיווח

הכספי ועל הגילוי

**A** ZRIELI GROUP

# חלק א'

דוח הדירקטוריון  
ליום 31 במרץ 2017



## **קבוצת עזריאלי בע"מ** **דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה**

### **לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2017**

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ ("החברה"); החברה יחד עם כל התאגידים המוחזקים על ידה, במישרין ו/או בעקיפין, תכונה להלן "הקבוצה" או "קבוצת עזריאלי" מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2017 ("תקופת הדוח" ו- "הרבעון", בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("התקנות").

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר, 2016, הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה באותו מועד ("הדוח התקופתי לשנת 2016") וכן העדכון לפרק עסקי התאגיד והדוחות הכספיים ליום 31 במרץ, 2017.

#### **דוח סולו מורחב – פעילות הנדל"ן המניב**

הנהלת החברה מכירה בחשיבות השקיפות למשקיעים, לבעלי מניות, לבעלי האג"ח ולאנליסטים ורואה בכל אלה כשותפים לדרך. לפיכך החליטה החברה לאמץ מדיניות לפיה בדוח הדירקטוריון של החברה יינתן גילוי בדבר תמצית דוחות כספיים סולו מורחב של החברה - קרי - תמצית מאזנים ודוחות רווח והפסד של החברה במאוחד המוצגים על פי כללי ה-IFRS, למעט השקעות החברה בגרנית הכרמל השקעות בע"מ ("גרנית" או "גרנית הכרמל") ובעזריאלי אי קומרס בע"מ<sup>1</sup> ("עזריאלי אי קומרס") אשר מוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני חלף איחוד דוחותיהן לדוחות החברה (שאר ההשקעות מוצגות ללא שינוי לדוח המוצג על פי כללי ה-IFRS). הנהלת החברה סבורה, כי דוח זה מוסיף מידע רב המסייע להבנת התרומה הגדולה של פעילות הנדל"ן לסך הרווח של החברה, תוך נטרול סעיפים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים הנובעים מאיחוד גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס כגון לקוחות, מלאי, מכירות ועוד. דוח הסולו המורחב מצורף כנספח א' לדוח זה. דוח זה אינו מבוקר או סקור על-ידי רואי החשבון של החברה.

<sup>1</sup> לשעבר נטקס ניו מדיה בע"מ, חברה שנרכשה על-ידי החברה במסגרת עסקה לרכישת פעילות בתחום המסחר האלקטרוני.

## דגשים עיקריים לרבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2017 ועד למועד פרסום הדוח(\*)

### שיפור ב-NOI ברבעון לעומת הרבעון המקביל

- כ-6% צמיחה ב-NOI (כ-338 מיליון ש"ח), בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד (כ-319 מיליון ש"ח).

### שיפור ב-NOI מנכסים דומים בישראל ברבעון לעומת הרבעון המקביל

- כ-3% צמיחה ב-NOI מנכסים דומים בישראל לעומת הרבעון המקביל (ראה סעיף 1.3.3 להלן).

### FFO מפעילות נדל"ן מניב

- כ-11% גידול ב-FFO ברבעון (253 מיליון ש"ח) המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב (ראה סעיף 1.3.5 להלן).

### רווח נקי

- כ-241 מיליון ש"ח רווח נקי ברבעון, בהשוואה לרווח נקי של כ-674 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

### רווח נקי מנוטרל

- גידול של כ-5% ברווח הנקי המנוטרל (רווח נקי בקיזוז השפעות שיערוכי הנדל"ן נטו ממס והפחתת שיעור המס) שעמד ברבעון על כ-253 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ-242 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. בנטרול השפעות המדד על הוצאות המימון ברבעון זה וברבעון המקביל אשתקד, הרווח הנקי המנוטרל גדל בכ-8%.

### ייזום ופיתוח עסקי

- בתקופת הדוח השקיעה החברה סך של כ-255 מיליון ש"ח בייזום, הקמת נכסים חדשים ובשדרוג והשבחת נכסים קיימים (ראה סעיף 1.3.1 להלן).
- בניית קניון ראשונים הושלמה והקניון נפתח לציבור במהלך חודש מרץ 2017, נכון למועד הדוח החל אכלוס המשרדים בפרייקט.

(\*) בדגשים שלעיל כללה החברה את עיקרי האמור בדוח זה להלן. לעניין מידע צופה פני עתיד, ובכלל כך, בקשר עם התקדמות פרויקטים שבייזום, ראה סעיף 1.3.1 להלן.

## 1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

### 1.1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

#### תמצית מגזרי הפעילות של הקבוצה למועד הדוח

למועד הדוח, פעילותה העסקית של הקבוצה מתמקדת בתחומי הנדל"ן השונים, כאשר מרבית פעילותה העסקית של הקבוצה הינה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל ובתחום שטחי ההשכרה למשרדים ואחרים הן בישראל והן בחו"ל. כמו כן, פועלת הקבוצה בתחום הדיור המוגן, בתחום גרנית (הכולל בעיקר פעילויות אנרגיה, מים ושפכים) וכן לקבוצה פעילויות נוספות של מסחר אלקטרוני והחזקות מיעוט בתאגידים פיננסיים. לאור השלמת העסקה למכירת החזקות הקבוצה בסונוול, החל מהדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2016, הפכה פעילות סונוול לפעילות מופסקת, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, ומוצגת בדוחות רווח והפסד של החברה בנפרד מהפעילות הנמשכת (ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים). לאור האמור, החלה החברה לדווח על פעילותה בתחום גרנית כמגזר פעילות נפרד, כהגדרת מונח זה בכללי החשבונאות המקובלים. בנוסף, החל מהדוח הרבעוני ליום 30 בספטמבר 2016, פעילות החברה בתחום הדיור המוגן החלה להיות מתוארת בדוחותיה הכספיים של החברה כמגזר פעילות נפרד זאת לאור ביסוס והרחבת הפעילות והשקעה בפרויקטים בייזום בתחום. מגזר הדיור המוגן ומגזר גרנית נחשבים כתחומי פעילות נפרדים לצורך דוחותיה הרבעוניים והתקופתיים של החברה.

למועד פרסום הדוח מדווחת החברה לציבור על חמישה תחומי פעילות:

- ☒ **תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל** – לחברה 17 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-329 אלפי מ"ר, המושכרים לכ-1,900 שוכרים;
- ☒ **תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל** – לחברה 12 נכסים מניבים בתחום זה בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-421 אלפי מ"ר המושכרים לכ-550 שוכרים;
- ☒ **תחום נדל"ן מניב בארה"ב**<sup>2</sup> – לחברה 7 נכסים מניבים בתחום זה, בשטח כולל להשכרה של כ-199 אלפי מ"ר (במאוחד) וכ-189 אלפי מ"ר (חלק החברה) המושכרים לכ-250 שוכרים;
- ☒ **תחום הדיור המוגן** – לחברה 2 בתי דיור מוגן פעילים בשטח בנוי עילי של כ-49 אלפי מ"ר, אשר כוללים כ-559 יחידות דיור מוגן וכן שלושה פרויקטים בייזום והקמה לבניית כ-840 יחיד בשטח כולל של כ-107 אלפי מ"ר;
- ☒ **תחום גרנית** – החברה מחזיקה באמצעות גרנית הכרמל ב-100% מהזכויות בחברת סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ ("סופרגז"), העוסקת בשיווק תחליפי אנרגיה; ו-ב-100% (באמצעות גרנית הכרמל) בחברת ג"י. אי. אס. גלובל אנזימנטל סולושנס בע"מ ("GES") העוסקת בטיפול במים, שפכים וכימיקלים.

#### שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב למועד פרסום הדוח:

- ☒ מגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל: כ-97%;
- ☒ מגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל: כ-99%<sup>3</sup>;
- ☒ מגזר נדל"ן מניב בארה"ב הינו כ-83%<sup>4</sup>;
- ☒ מגזר הדיור המוגן בישראל: כ-99%;

<sup>2</sup> "חלק החברה" – בניכוי החזקות מיעוט בחברות מסוימות.

<sup>3</sup> לא כולל את 2 הבניינים בשלב ב במרכז עזריאלי חולון שנפתחו בסוף שנת 2015 ובסוף רבעון ראשון 2016 ונמצאים בשלבי איכלוס וכן את המשרדים בפרויקט ראשונים.

<sup>4</sup> לאור סיום חוזה עם דייר שהחזיק כ-20 אלפי מ"ר (כ-10% משטחי תחום הפעילות בארה"ב) באחד ממגדלי המשרדים ביוסטון. נכון למועד הדוח חלק מן השטח הושכר ולגבי יתרת השטח החברה מנהלת משא ומתן להשכרתו.

פעילויות נוספות:

- ☒ פעילות המסחר האלקטרוני – ראה להלן פירוט אודות פעילות המסחר האלקטרוני ;
- ☒ השקעות פיננסיות<sup>5</sup> - השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ ובלאומי קארד בע"מ. ראה להלן שינויים בהשקעות בתקופת הדו"ח (במיליוני ש"ח) :

| דיבידנד שהתקבל בתקופת הדוח | שינוי בשווי הוגן בתקופת הדוח | שווי הוגן של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות כספיים ליום 31.3.2017 | סה"כ השקעה ליום 31.3.17 לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בתקופת הדוח | השקעות (תמורה ממכירות) במהלך שלוש החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2017 | שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.16 |                                  |
|----------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|
| -                          | 9                            | 1,033                                                      | 1,024                                                              | (16)                                                                 | 1,040                                   | השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ (*) |
| 10                         | -                            | 562                                                        | 562                                                                | -                                                                    | 562                                     | השקעה בלאומי קארד בע"מ(**)       |
| 10                         | 9                            | 1,595                                                      | 1,586                                                              | (16)                                                                 | 1,602                                   | סה"כ                             |

\* השווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 31.3.17.

\*\* השווי ההוגן של ההשקעה בלאומי קארד נקבע לפי מעריך שווי בלתי תלוי, על פי הערכת השווי ליום 31.12.2016.

מנועי צמיחה של הקבוצה:

**ייזום נדל"ן מניב** - כפי שדיווחה החברה בעבר, מתמקדת החברה בתחומי הליבה של פעילות הנדל"ן. מנוע הצמיחה העיקרי של הקבוצה הינו ייזום של פרויקטי נדל"ן מניב: קניונים, משרדים, נדל"ן מניב בארה"ב ודוור מוגן. נכון למועד הדו"ח לחברה 8 פרויקטים בשלבי ייזום שונים בישראל.

פרויקט עזריאלי שרונה בת"א, כולל מגדל משרדים בשטח להשכרה של כ-118,000 מ"ר, אשר הקמתו צפויה להסתיים ברבעון השלישי של שנת 2017, וקניון "בוטיק" בשטח של כ-11,500 מ"ר, שהקמתו צפויה להסתיים בשנת 2018. למועד פרסום הדוח, הפרויקט נמצא בשלבי שיווק מתקדמים, כאשר ביחס ל-95% משטחי ההשכרה למשרדים, נחתמו הסכמי שכירות או הוחלפו טיוטות בשלבים מתקדמים (מתוכם, ביחס לכ-65% משטחי ההשכרה למשרדים נחתמו חוזים). כמו כן, ביחס לכ-85% משטחי ההשכרה למסחר, נחתמו הסכמי שכירות ו/או הוחלפו טיוטות בשלבים מתקדמים.

במועד הדוח השלימה החברה את הקמת קניון ומגדל המשרדים בעזריאלי ראשונים בעיר ראשון לציון ובחודש מרץ 2017, נפתח הקניון לקהל הרחב ונכון למועד פרסום הדוח, החל אכלוס מגדל המשרדים. ביחס לכ-85% משטחי ההשכרה למשרדים בפרויקט, נחתמו הסכמי שכירות או הוחלפו טיוטות בשלבים מתקדמים (מתוכם, ביחס לכ-60% משטחי ההשכרה למשרדים נחתמו חוזים). עזריאלי ראשונים ממוקם בסמיכות לכביש 431 ולתחנת הרכבת ראשונים דבר המאפשר נגישות רבה למתחם.

פרויקט נוסף שיוקם על ציר מנחם בגין צפון, בסמוך למגדלי עזריאלי, הינו פרויקט עזריאלי TOWN. ביום 31 באוגוסט 2016 קיבלה החברה את החזקה במגרש זה ובנייתו צפויה להסתיים בשנת 2020. נכון למועד פרסום הדוח, חתמה החברה על הסכמים להשכרת כ-26 אלף מ"ר של שטחי משרדים בפרויקט, המהווים למעלה ממחצית משטחי ההשכרה למשרדים בפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח, מקדמת החברה תב"ע לתוספת זכויות למשרדים ולמגורים. בנוסף, לחברה מספר פרויקטים נוספים בשלבי ייזום והקמה אשר טרם נקבע מועד להשלמתם: הרחבת קניון עזריאלי תל אביב והקמת מגדל רביעי למרכז עזריאלי תל אביב על הקרקע אשר רכשה החברה מידיעות אחרונות והועברה לחזקת החברה בחודש מרץ 2016. בחודש מרץ 2017, החלה החברה בהריסת המבנה המצוי על הקרקע. כמו כן, בעיר חולון רכשה החברה מספר קרקעות לפיתוח אזור התעסוקה והמסחר, בסמוך למרכז עזריאלי חולון. בתחום הדיור המוגן לחברה שלוש קרקעות בשלבי ייזום שונים (ראה הרחבה בהמשך).

לפירוט בדבר הפרויקטים בהקמה ראה סעיף 1.3.1 להלן וכן סעיף 4 לפרק ב' לדוח (עדכון תיאור עסקי התאגיד ליום 31 במרץ 2017).

<sup>5</sup> כמו כן לחברה השקעות זניחות בחברות הון סיכון, הזנק וקרנות השקעה כמפורט בדוח התקופתי לשנת 2016.

**השבחת נכסים** - החברה פועלת לקידום והשבחת נכסים קיימים, לרבות בדרך של הוספת שטחי מסחר ושטחים להשכרת משרדים.

**דיור מוגן** - כפי שדיווחה החברה בעבר, בוחנת החברה מעת לעת את הרחבת פעילותה ובכלל זה, כניסה לתחומי נדל"ן משיקים. כך, בשנת 2014, החלה החברה לפתח את פעילות הדיור המוגן, עם רכישת קרקע לדיור מוגן בעיר מודיעין. כיום, לחברה שני בתי דיור מוגן פעילים: פאלאס תל אביב, אשר נרכש בשנת 2015 ופאלאס רעננה (לשעבר אחוזת בית רעננה), אשר רכישתו הושלמה ברבעון השני לשנת 2016. כמו כן, לחברה שלושה פרויקטים בייזום והקמה לבניית כ-840 יחיד בשטח כולל של כ-107 אלפי מ"ר.

**הרחבת פעילות משרדים בחו"ל** - כחברה יזמית, בוחנת החברה מעת לעת, יעדי צמיחה וגידול להרחבת פעילותה ובוחנת הזדמנויות בין היתר לרכישת נדל"ן מניב וקרקעות לייזום גם בחו"ל.

**פעילות המסחר האלקטרוני (eCommerce)** - בהמשך לדיווחי החברה לפיהם היא ממשיכה לבחון הזדמנויות עסקיות בקשר עם הרחבת פעילותה לתחומים נוספים המשתלבים באסטרטגיה העסקית שלה תוך השתלבות בעולם המסחר הדיגיטלי התופס תאוצה בארץ ובעולם ויצירת מנוע צמיחה נוסף, במטרה ליצור חווית צרכנות, בד בבד עם פיתוח פעילות הליבה במסחר המסורתי, רכשה החברה פעילות בתחום המסחר האלקטרוני (eCommerce) מידי חברת ביי2 נטוורקס בע"מ.

הערכות החברה המצוינות בסעיף זה, בין היתר בקשר עם המועדים להשלמת הבניה והיקפי הפרויקטים הם מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק 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 כך שינויים בתנאי שוק, שינויים בתוכניות החברה, משך הזמן שיידרש לאישור תכנית הבינוי לביצוע.

## 1.2. **הסביבה העסקית - פעילות נדל"ן מניב**

להערכת דירקטוריון החברה לא חל שינוי מהותי בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה כפי שתוארה בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2016, למעט כמפורט להלן. האינדיקטורים לפעילות המשק בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2017, מצביעים על כך שהמשק הישראלי מוסיף לצמוח. התוצר המקומי הגולמי, במחירים קבועים לאחר ניכוי השפעת העונתיות, עלה בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2017 בכ-1.4% במונחים שנתיים. ההוצאה לצריכה פרטית ירדה בכ-1.6% ברבעון הראשון של שנת 2017 בחישוב שנתי, שפירושו ירידה של 3.4% בהוצאה לנפש. שיעור הבלתי מועסקים נמוך ועומד על כ-4.2%. בענף הנדל"ן המניב בישראל נשמרה היציבות, הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות ובשיעור התפוסה בהמשך למגמה שאפיינה את שנת 2016. מדד המחירים לצרכן (הידוע) נותר ללא שינוי מהותי בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2017. ריבית בנק ישראל נותרה בשלושת החודשים הראשונים ללא שינוי ברמה של 0.1%. ריבית הפריים עומדת על שיעור של 1.6%.

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

הערכות החברה לעיל בעניין השינויים בענף הנדל"ן המניב בישראל והשפעתם על תוצאות החברה, הינן הערכות סובייקטיביות בלבד והינן מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק 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.

### 1.3. תמצית התפתחויות בתקופת הדוח ולאחריה, עד למועד פרסומו

#### עסקאות מימון

| מועד     | סוג גיוס                        | סך שגוייס<br>(במיליוני<br>ש"ח) | שיעור<br>ריבית<br>שנתית<br>נקובה | מח"מ<br>למועד<br>ההרחבה | בטוחות | הערות                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------|---------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|-------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מרץ 2017 | הרחבת<br>סדרת אג"ח<br>(סדרה ב') | כ-223                          | 0.65                             | 4.4                     | אין    | בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 29 במרץ 2017 (אסמכתא : 2017-01-032703) שפורסם מכח תשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 11 במאי 2016 (אסמכתא : 2016-01-063049).<br>לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרות ב'-ד') ראה ביאור 3ב' לדוח הכספי ליום 31 במרץ 2017. |
| מרץ 2017 | הרחבת<br>סדרת אג"ח<br>(סדרה ג') | כ-182                          | 1.64                             | 5.5                     | אין    |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| מרץ 2017 | הרחבת<br>סדרת אג"ח<br>(סדרה ד') | כ-960                          | 1.34                             | 6.8                     | אין    |                                                                                                                                                                                                                                                      |

#### נושאי משרה בכירה

ביום 21 במרץ 2017 סיים את כהונתו מבקר הפנים של החברה, מר גלי גנה, ובמקומו מינה דירקטוריון החברה את מר משה כהן לתפקיד.

ביום 23 במאי 2017, קיבל דירקטוריון החברה החלטה למנות את מר מנחם עינן, דירקטור מן המניין, כחבר בועדות הביקורת, התגמול והאכיפה של הדירקטוריון.

#### קבלת שומת מס

ביום 5 בדצמבר 2016 הוציאה רשות המיסים לחברה ולקניית השלום, שומות מס לפי מיטב השפיטה ("השומה") בסך כולל של כ-170 מיליון ש"ח בגין השנים 2011-2014 (כולל). יצוין כי ביחס לחלקים מסכום השומה נכללת בדוחותיה הכספיים של החברה התחייבות למיסים<sup>6</sup>. החברה חולקת על עמדותיה של רשות המיסים וסבורה בין היתר, בהסתמך על יועציה המקצועיים, כי קיימות לה טענות טובות כנגד עמדות אלה ולכן הגישה השגה על השומה בחודש ינואר 2017.  
לפרטים בדבר אסטרטגיית החברה והצפי לפעילותה ראו סעיפים 26 ו-27 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2016 שפורסם ביום 22 במרץ 2017 (אסמכתא : 2017-01-026958).

\* \* \*

כפי שכבר נמסר בעבר, החברה מנהלת עם מספר גורמים בארץ ובחו"ל מגעים ראשונים בלבד, בהמשך לדיווחיה בדוח התקופתי לשנת 2016, שעניינם הזדמנויות עסקיות בתחומי הפעילות של החברה או מימוש החזקות שאינן בליבת הפעילות, אשר אין ודאות, כי יבשילו כדי משא ומתן. החברה תדווח בעתיד ככל שתהיינה התפתחויות שיחייבו דיווח על פי דין. למועד פרסום הדוח אין בתכנון בטווח הקצר תוכניות החורגות ממהלך העסקים הרגיל של החברה ואשר עשויות להיות להן השלכה מהותית על עסקי החברה ותוצאותיה.

<sup>6</sup> לפרטים ראה דוח מיידי של החברה מיום 6 בדצמבר 2016 (אסמכתא : 2016-01-136948), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

## 1.3.1. התפתחויות בייזום ופיתוח

נכון למועד דוח זה, פועלת החברה לפיתוחם של מספר נכסים בהקמה, כמפורט להלן.

## להלן ריכוז הנתונים אודות נכסים בהקמה והרחבות ליום 31.3.2017

| שם הנכס                                           | מיקום       | מועד רכישה   | שימוש                | שיעור החזקה | שטח קרקע (במ"ר) | מ"ר לשיווק                         | מועד התחלת בנייה       | שויי הפרויקט בספרי החברה ליום 31.03.2017 (מליוני ש"ח) | עלות שהושקעה (ללא הייונים והתאמות לשוכרים) ליום 31.03.2017 (מליוני ש"ח) | עלות בנייה משוערת כולל קרקע (מליוני ש"ח) |
|---------------------------------------------------|-------------|--------------|----------------------|-------------|-----------------|------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| עזריאלי שרונה                                     | תל-אביב     | מאי 2011     | מסחר ומשרדים         | 100%        | 9,400           | 11,500<br>118,000                  | מאי 2012               | 1,831                                                 | 1,504                                                                   | 1,600-1,660                              |
| פאלאס דיור מוגן מודיעין                           | מודיעין     | יוני 2014    | דיור מוגן            | 100%        | 10,500          | *35,000                            | אפריל 2015             | 207                                                   | 199                                                                     | 360-370                                  |
| עזריאלי TOWN <sup>(1)</sup>                       | תל-אביב     | אוקטובר 2012 | מסחר, משרדים ומגורים | 100%        | 10,000          | 75,000                             | ספטמבר 2016            | 487                                                   | 301                                                                     | 1,060-1,110                              |
| פאלאס דיור מוגן להבים                             | להבים       | דצמבר 2014   | דיור מוגן            | 100%        | 28,300          | שלב א - *32,000<br>שלב ב - *12,000 | אוגוסט 2016            | 38                                                    | 36                                                                      | 360-370                                  |
| הרחבת מרכז עזריאלי תל-אביב <sup>(2)</sup>         | תל-אביב     | מאי 2013     | מסחר, משרדים ומגורים | 100%        | 8,400           | 69,000                             | ספטמבר 2016 **         | 599                                                   | 411                                                                     | 1,000-1,050                              |
| קרקעות חולון מנור                                 | חולון       | פברואר 2015  | מסחר ומשרדים         | 100%        | 6,200           | 28,000                             | רבעון שני 2017 (משוער) | 33                                                    | 36                                                                      | 220-240                                  |
| נכס באזור התעשייה בחולון – לודז'יה <sup>(3)</sup> | חולון       | אפריל 2016   | מסחר ומשרדים         | 100%        | 59,200          | 220,000                            | דצמבר 2017 (משוער)     | 326                                                   | 347                                                                     | טרם נקבע                                 |
| קרקע דיור מוגן ראשון לציון                        | ראשון לציון | מרץ 2016     | דיור מוגן ומסחר      | 100%        | 3,400           | *28,750                            | טרם נקבע               | 50                                                    | 50                                                                      | 390-400                                  |
| סה"כ                                              |             |              |                      |             |                 | 629,250                            |                        | 3,571                                                 | 2,884                                                                   |                                          |

(1) הנתונים המוצגים מתייחסים לתב"ע הקיימת על הקרקע.

(2) הנתונים המוצגים מתייחסים לתב"ע הקיימת על הקרקע.

(3) כולל בתוכו קרקע נוספת (כ-6,200 מ"ר) וביחס אליהם שטחי שיווק של כ-27,000 מ"ר אשר נרכשו במקור במסגרת מכרז רמ"י והיוותה חלק מקרקעות חולון מנור.

(\*) הנתון מהווה היקף זכויות הבניה במ"ר. ביחס לקרקע דיור מוגן ראשון לציון, הנתון כולל שטח של כ-3,000 מ"ר למסחר.

(\*\*) בספטמבר 2016 החלו עבודות פינוי המתחם לצורך הריסת המבנה ובמרץ 2017 החלו העבודות להריסת המבנה.

במהלך תקופת הדוח המשיכה החברה בעבודות הפיתוח וההקמה של נכסיה המפורטים לעיל, ובהשגת האישורים הנדרשים לצורך המשך פיתוחם בהתאם ללוחות הזמנים המתוכננים וללא עיכובים משמעותיים. כמו כן, חלה התקדמות במשאבים ומתננים להשקרת השטחים המצויים בהקמה, ביחס לעשרות אלפי מ"ר. לפרטים נוספים ראה סעיפים 4-5 לפרק ב' של דוח זה.

הערכות החברה המצוינות בסעיף 1.3.1 זה, לרבות הטבלה שלעיל, בין היתר בקשר עם ההשקעות והעלויות הצפויות לנכסים בהקמה, אופן מימון הפרויקטים, המועדים להשלמת הבניה, קבלתם של אישורים רגולטורים שונים הנדרשים לצורך קידום הפרויקטים בהקמה או תוצאותיהם של הליכים מנהליים ומשפטיים הם מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך 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, שינויים בתוכניות החברה, משך הזמן שיידרש לאישור תכנית הבינוי לביצוע ובמחירי תשומות הבניה.

1.3.2. מדד ה- NOI (Net Operating Income)<sup>7</sup>

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

| מיליוני ש"ח                        | לשלושת החודשים שהסתיימו ביום |              | לשנה שהסתיימה ביום |
|------------------------------------|------------------------------|--------------|--------------------|
|                                    | 31 במרץ 2017                 | 31 במרץ 2016 | 31 בדצמבר 2016     |
| מרכזים מסחריים וקניונים בישראל     | 199                          | 191          | 779                |
| שיעור הגידול                       | 4%                           |              |                    |
| שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל | 96                           | 92           | 369                |
| שיעור הגידול                       | 4%                           |              |                    |
| נדל"ן מניב בארה"ב                  | 32                           | 30           | 124                |
| שיעור הגידול                       | 7%                           |              |                    |
| דיור מוגן                          | 11                           | 6            | 29                 |
| שיעור הגידול                       | 83%                          |              |                    |
| NOI כולל                           | 338                          | 319          | 1,301              |
| שיעור הגידול                       | 6%                           |              |                    |

1.3.3. מדד ה- same property NOI<sup>8</sup>

| מיליוני ש"ח                           | לשלושת החודשים שהסתיימו ביום |              |
|---------------------------------------|------------------------------|--------------|
|                                       | 31 במרץ 2017                 | 31 במרץ 2016 |
| מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל   | 194                          | 191          |
| מגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל | 96                           | 92           |
| מגזר נדל"ן מניב בארה"ב                | 29                           | 30           |
| מגזר דיור מוגן                        | 7                            | 6            |
| סה"כ                                  | 326                          | 319          |
| שיעור גידול                           | 2%                           |              |

<sup>7</sup> כאמור בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2016, נתון ה- NOI (שאינו מבוקר) הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב ומדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס (לאחר קיזוז הוצאות תחזוקה שוטפות לצורך שמירה על הקיים).

<sup>8</sup> NOI - same property NOI מנכסים דומים שהיו בהחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

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

| שנת 2016    |           |             |             | שנת 2017    |                                  |
|-------------|-----------|-------------|-------------|-------------|----------------------------------|
| רבעון ראשון | רבעון שני | רבעון שלישי | רבעון רביעי | רבעון ראשון |                                  |
| 319         | 319       | 320         | 327         | 326         | NOI מנכסים דומים בכל התקופות (*) |
| -           | 2         | 8           | 11          | 12          | NOI מנכסים שנרכשו/הופעלו         |
| -           | -         | -           | -           | -           | NOI מנכסים שנמכרו בתקופה         |
| 319         | 321       | 328         | 338         | 338         | סה"כ NOI בתקופה                  |

(\*) NOI נכסים דומים כולל את נתוני מרכז עזריאלי חולון שנמצא באיכלוס במשך כל התקופות ואיכלוסו טרם הסתיים.

#### 1.3.4. שיעור היוון משוקלל (Cap Rate)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב (ללא דיור מוגן)<sup>9</sup> של הקבוצה ליום 31 במרץ, 2017:

| במליוני ש"ח |                                                                                  |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 23,936      | סך נדל"ן להשקעה בדוח "סולו מורחב" (ראה נספח א') (*)                              |
| 3,169       | בניכוי שווי המיוחס לנדל"ן להשקעה בהקמה                                           |
| 506         | בניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע                                                  |
| 1,088       | בניכוי שווי המיוחס לדיור מוגן                                                    |
| 19,173      | סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים פנויים)           |
| 327         | NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 31.3.17                                            |
| 38          | תוספת ל- NOI רבעוני עתידי (**)                                                   |
| 365         | סה"כ NOI מתוקנן                                                                  |
| 1,460       | NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן (ללא דיור מוגן)                             |
| 7.6%        | שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate) (***) |

(\*) על פי הערכות שווי שהתקבלו ליום 31 בדצמבר, 2016. (למועד הדוח החברה לא ביצעה הערכות שווי חדשות לנדל"ן המניב שנכלל בתחשיב זה) הנתון כולל יתרות חובה המופיעות בסעיף המאזני "הלוואות ויתרות חובה" בגין מיצועים המיוחסים לנדל"ן.

(\*\*) הנתון כולל התאמה ל- NOI כפי שנכלל בהערכות השווי ליום 31.12.2016 ולכן כולל בין היתר תוספת NOI לשטחים פנויים שטרם אוכלסו במלואם, ושטחים שאוכלסו במהלך הרבעון הראשון לשנת 2017 באכלוס לשנה שלמה.

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

נתון זה אינו מהווה תחזית של החברה ל- NOI לשנת 2017 וכל מטרתו לשקף את ה- NOI בהנחת אכלוס מלא לשנה שלמה של כל הנכסים המניבים. כמו כן נכסי נדל"ן מניב שיחלו להניב במחצית השנייה של שנת 2017 (עזריאלי שרונה) לא נכללו ב- NOI המתוקנן.

הערכות החברה הנזכרות בסעיף 1.3.4 זה, כולל 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 מהערכות המפורטות לעיל ומהמשתמע מהן, מסיבות שונות, ביניהן ביטול מיידי של הסכמי שכירות או משבר עסקי של מי מהשוכרים או שינוי בפרמטרים לשווי הוגן או אי עמידה ביעדי ייזום או איכלוס.

<sup>9</sup> מאחר ושווים 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 הדוח הינו 8.75%.

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

מדד ה-F.F.O הינו מדד מקובל בשימוש בעולם ומעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. המדד מבטא רווח מדווח נקי בנטרול הכנסות והוצאות בעלות אופי הוני ובתוספת חלק החברה בפחת מנדל"ן והפחתות אחרות.

**בדוח זה מובא מדד ה-F.F.O בגין פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה.**

הנהלת החברה סבורה כי מאחר ומדד ה-F.F.O הינו מדד הנהוג בחברות שתחום פעילותן כולו מתמקד בתחום הנדל"ן המניב, לפיכך נדרשת התאמה של מדד זה בחברות מסוגה של החברה, כך שישקף טוב יותר את פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה, תוך נטרול השפעות שאינן מתחום הנדל"ן, כגון בגין פריטים שאינם תפעוליים, אשר מושפעים משערך שווי הוגן של נכסים והתחייבויות, בעיקר התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה, רווחי והפסדי הון שונים, הוצאות מיסים נדחים והוצאות מימון בגין עליית ערך של התחייבויות פיננסיות, כמפורט בהנחות היסוד שבבסיס הטבלה שלהלן. יש להדגיש כי ה-F.F.O אינו מייצג תזרים מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים ואינו משקף מזומנים שבידי החברה ואת יכולתה לחלקם ואינו מחליף את הרווח הנקי המדווח. כן מובהר כי מדד זה אינו נתון המבוקר על-ידי רואי החשבון של החברה.

| לשלושת החודשים<br>שהסתיימו ביום |              |                                                                                                      |
|---------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 31 במרץ 2016                    | 31 במרץ 2017 | מיליוני ש"ח                                                                                          |
| 672                             | 240          | רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות                                                                   |
| (20)                            | (20)         | נטרול הרווח הנקי נטו מחברת גרנית הכרמל ומעזריאלי אי קומרס המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות) |
|                                 |              | התאמות לרווח: <sup>(1)</sup>                                                                         |
| (357)                           | 15           | ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה                                                                       |
| 2                               | 2            | פחת והפחתות                                                                                          |
| (28)                            | (17)         | הכנסות מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות                                                               |
| (36)                            | 22           | הוצאות (הכנסות) מיסים                                                                                |
| (10)                            | (10)         | בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסים זמינים למכירה                                                   |
| 3                               | 22           | תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים <sup>(2)</sup>                        |
| (3)                             | (5)          | בניכוי הכנסות מחילוט פקדונות דיירים                                                                  |
| (429)                           | 29           | סה"כ התאמות לרווח                                                                                    |
| 5                               | 4            | בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות <sup>(3)</sup>                                               |
| 228                             | *253         | סה"כ F.F.O המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב <sup>(4)</sup>                                                |

**הערות והנחות:**

- (1) ההתאמות לרווח שלהלן אינן כוללות התאמות בגין חברת גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס שכן תוצאותיהן נוטרלו במלואם.
- (2) חישוב ה-FFO השתנה כך שפקדונות הדיירים בדיוור המוגן יחשבו כנתקבלו או כחושבו במועד חתימת ההסכם או סיומו, לפי הענין.
- (3) חושב לפי ריבית משוקללת של הקבוצה בגין ההשקעות הריאליות הכוללות את: גרנית הכרמל, עזריאלי אי קומרס, בנק לאומי ולאומי קארד, בגין 65% מעלות ההשקעות.
- (4) המיוחס לבעלי המניות בלבד.
- (\*) כולל תקבול של כ-10 מיליון ש"ח בגין דירות בפאלאס רעננה שאוכלסו לראשונה. כמו כן כולל גידול בהוצאות ריבית לאור היקף הגיוס שנעשה ברבעון השלישי לשנת 2016 לשם שיחלוף הלוואות של הקבוצה שנפרעו לקראת סוף הרבעון הראשון של שנת 2017. שיחלוף ההלוואות הקיימות על ידי החוב שגוייס בשנת 2016 צפוי להגדיל ה-FFO.

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

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

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

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

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

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

| ליום         |              | <u>EPRA NAV</u><br>(מליוני ש"ח)                                         |
|--------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 31 במרץ 2016 | 31 במרץ 2017 |                                                                         |
| 14,025       | 14,976       | הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים                         |
| 2,976        | 2,833        | בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) |
| 17,001       | 17,809       | EPRA NAV                                                                |
| 140          | 147          | EPRA NAV למניה (ש"ח)                                                    |
| ליום         |              | <u>EPRA NNAV</u><br>(מליוני ש"ח)                                        |
| 31 במרץ 2016 | 31 במרץ 2017 |                                                                         |
| 17,001       | 17,809       | EPRA NAV                                                                |
| 10           | 14           | התאמת ערך נכסים לשווי הוגן (ללא מיעוט)                                  |
| (186)        | (62)         | התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן (ללא מיעוט)                    |
| (2,976)      | (2,833)      | בניכוי עתודה למס שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)      |
| 13,849       | 14,928       | EPRA NNAV                                                               |
| 114          | 123          | EPRA NNAV למניה (ש"ח)                                                   |

## 1.3.7. תמצית תוצאות החברה (מאוחד)

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

| לשנה שהסתיימה<br>ביום | לתקופה של שלושת החודשים<br>שהסתיימו ביום |              |                                                         |
|-----------------------|------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------|
|                       | 31 במרץ 2016                             | 31 במרץ 2017 |                                                         |
| 31 בדצמבר 2016        |                                          |              |                                                         |
| 1,810                 | 672                                      | 240          | רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות                     |
| 1,808                 | 674                                      | 241          | רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה |
| 14.93                 | 5.54                                     | 1.98         | רווח בסיסי למניה (בש"ח)                                 |
| 15.00                 | 5.57                                     | 1.98         | רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת (בש"ח)                   |
| 1,893                 | 648                                      | 181          | רווח כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה        |

בתקופת הדוח רשמה החברה גידול ב- NOI מפעילות הנדל"ן. מאידך רשמה החברה הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה לעומת רווח בתקופה המקבילה אשתקד וגידול בהוצאות המימון עקב ירידת מדד בשיעור נמוך יותר ברבעון הנוכחי לעומת התקופה המקבילה אשתקד. כמו כן ברבעון המקביל רשמה החברה הכנסת מסים חד פעמית עקב ירידת שיעור המס שלא חזרה על עצמה ברבעון הנוכחי.

## ב. הרווח הכולל

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

ההפרש בין הרווח הכולל לרווח הנקי בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2017 נובע בעיקר מקיטון מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך כ- 62 מיליון ש"ח.

## 1.4. התוצאות העסקיות וסך הנכסים

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

| שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בשלושת החודשים שהסתיימו ביום: |              | רווח המגזר לשלושה חודשים שהסתיימו ביום: |              |                            |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------|--------------|----------------------------|
| 31 במרץ 2016                                                         | 31 במרץ 2017 | 31 במרץ 2016                            | 31 במרץ 2017 |                            |
| 28%                                                                  | 83%          | 191                                     | 199          | מרכזי מסחר וקניונים בישראל |
| 14%                                                                  | 40%          | 92                                      | 96           | משרדים ואחרים בישראל       |
| 4%                                                                   | 13%          | 30                                      | 32           | נדל"ן מניב בארה"ב          |
| 1%                                                                   | 5%           | 6                                       | 11           | דיור מוגן                  |
| 5%                                                                   | 16%          | 37                                      | 40           | גרנית                      |
| -                                                                    | (2%)         | -                                       | (4)          | אחרים                      |
| 52%                                                                  | 155%         | 356                                     | 374          | סה"כ רווח מיוחס            |
| 53%                                                                  | (6%)         | 357                                     | (15)         | שינויים בשווי ההוגן        |
| (2%)                                                                 | (12%)        | (14)                                    | (29)         | הוצאות מימון נטו           |
| (1%)                                                                 | (29%)        | (8)                                     | (69)         | הוצאות מיסים               |
| (2%)                                                                 | (8%)         | (14)                                    | (20)         | הוצאות, ניהול ואחר, נטו    |
| 100%                                                                 | 100%         | 677                                     | 241          | רווח מפעילות נמשכת         |
| -                                                                    | -            | (3)                                     | -            | הפסד מפעילות מופסקת        |
| 100%                                                                 | 100%         | 674                                     | 241          | רווח נקי לתקופה            |

הכנסות הקבוצה ממגזרי הפעילות לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2017, הסתכמו לסך של כ- 676 מליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 606 מליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 70 מיליון ש"ח. הפער נובע בעיקר מגידול בסך של כ- 35 מיליוני ש"ח בהכנסות מגזרי הנדל"ן המניב ומגידול בהכנסות מגזר גרנית בסך של כ- 30 מיליון ש"ח רובם כתוצאה מגידול בהכנסות סופרגז. ליום 31 במרץ 2017, סך הנכסים במאזן עמד על כ- 29.3 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 28.6 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016, עליה המיוחסת בעיקר לגידול במזומנים, כתוצאה מהנפקת אגרות החוב בסוף הרבעון.

להלן חלקם של נכסי מגזרי הפעילות מסך נכסיה של הקבוצה:

| שיעור נכסי המגזר מסך הנכסים במאזן ליום |           | חלק נכסי המגזר מסך הנכסים במאזן ליום (במליוני ש"ח) |           |                                  |
|----------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------|-----------|----------------------------------|
| 31.12.2016                             | 31.3.2017 | 31.12.2016                                         | 31.3.2017 |                                  |
| 42%                                    | 42%       | 12,074                                             | 12,172    | מרכזי מסחר וקניונים בישראל       |
| 29%                                    | 28%       | 8,219                                              | 8,320     | שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל |
| 8%                                     | 7%        | 2,176                                              | 2,060     | נדל"ן מניב בארה"ב                |
| 5%                                     | 5%        | 1,495                                              | 1,534     | דיור מוגן                        |
| 4%                                     | 5%        | 1,298                                              | 1,339     | גרנית                            |
| 12%                                    | 13%       | 3,321                                              | 3,834     | אחרים והתאמות                    |
| 100%                                   | 100%      | 28,583                                             | 29,259    | סה"כ                             |

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

| ליום 31<br>בדצמבר 2016 | ליום 31 במרץ<br>2016 | ליום 31 במרץ<br>2017 |                                                      |
|------------------------|----------------------|----------------------|------------------------------------------------------|
| 1,877                  | 2,203                | 2,440                | נכסים שוטפים                                         |
| 26,706                 | 24,966               | 26,819               | נכסים לא שוטפים                                      |
| 3,315                  | 5,510                | 2,810                | התחייבויות שוטפות                                    |
| 9,952                  | 7,589                | 11,432               | התחייבויות לא שוטפות                                 |
| 15,273                 | 14,025               | 14,976               | הון המיוחס לבעלי המניות של החברה                     |
| 53%                    | 52%                  | 51%                  | הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים) |

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. איתנותה הפיננסית של הקבוצה המאופינת במינוף נמוך ובהיקף נרחב של נכסים לא משועבדים, מאפשרת לקבוצה זמינות מקורות להשגת מימון בתנאים נוחים.

### 1.6. מצב כספי, נזילות ומקורות מימון (במיליוני ש"ח)

| הסברים והערות                                                                                                             | 31.12.2016 | 31.3.2017 | הסעיף                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|----------------------------------------------|
| הגידול נובע בעיקר מגידול ביתרות המזומנים כתוצאה מהנפקת אגרות החוב בסוף הרבעון ומהשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה. | 28,583     | 29,259    | סך המאזן                                     |
| הגידול נובע בעיקר מגידול ביתרות המזומנים כתוצאה מהנפקת אגרות החוב בסוף הרבעון.                                            | 1,877      | 2,440     | נכסים שוטפים                                 |
| הגידול נובע מהתקדמות ההשקעות בפרויקטים בהקמה ובנכסים המניבים.                                                             | 23,723     | 23,846    | נדל"ן להשקעה                                 |
| הקטיון נובע מפרעון יתרות שהיו מסווגות כחלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב לזמן ארוך.                                     | 2,083      | 1,098     | אשראי ז"ק                                    |
| הגידול נובע ממיחזור הלוואה שנפרעה והוצגה ביום 31.12.2016 כחלות שוטפת.                                                     | 2,488      | 2,603     | הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים |
| הגידול נובע מהנפקת אג"ח בסוף הרבעון.                                                                                      | 4,498      | 5,840     | אגרות חוב, נטו                               |
| הקטיון נובע בעיקר מהכרזה על דיבידנד בקיזוז הרווח הכולל.                                                                   | 15,316     | 15,017    | הון                                          |

#### (א) אמצעים נזילים בקבוצה

ליום 31 במרץ 2017, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות והשקעות לזמן קצר) שמחזיקה הקבוצה הסתכם לסך של כ- 1,908 מיליון ש"ח. החברה רואה באמצעיה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילות שוטפת ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ- 19.7 מיליארד ש"ח בנוסף לכ- 1.9 מיליארד ש"ח שפורטו לעיל), חשיבות לאיתנותה הפיננסית, לגמישות הפיננסית הגבוהה שלה בשל אי תלותה בזמינות מקורות חיצוניים גם לצורכי פרעון חובות וליכולת ניצול הזדמנויות השקעה בתקופות שונות<sup>10</sup>. בהתייחס למקורות נזילים אפשריים נוספים, מעריכה החברה כי ביכולת הקבוצה לגייס מימון בתנאים נוחים, גם בתנאים הכלכליים השוררים כיום.

<sup>10</sup> לפירוט אודות נושאים נוספים בקשר עם פעילות המימון בקבוצה ראה סעיף 19 לפרק תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2016.

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

| נכסים                                             | שווי הנכסים ליום 31.3.2017 (במיליוני ש"ח)<br>כפי שהם מוצגים בדוחות הכספיים |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל       | 10,252                                                                     |
| נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל | 6,861                                                                      |
| נכסי נדל"ן אחרים (בעיקר דיור מוגן)                | 351                                                                        |
| החזקות החברה בעזריאלי אי קומרס                    | 66                                                                         |
| החזקות החברה בחברת לאומי קארד                     | 562                                                                        |
| החזקות החברה בחברת גרנית הכרמל                    | 570                                                                        |
| החזקות החברה בבנק לאומי                           | 1,033                                                                      |
| סה"כ                                              | 19,695                                                                     |

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

(ב) דיבידנדים

| סך            | מועד תשלום | מועד אישור |                              |
|---------------|------------|------------|------------------------------|
| קבוצת עזריאלי | 21.3.2017  | 10.5.2017  | 480 מיליון ש"ח <sup>11</sup> |
| לאומי קארד    | 22.2.2017  | 1.3.2017   | 50 מיליון ש"ח <sup>12</sup>  |
| בנק לאומי     | ---        | ---        | ---                          |

(ג) תזרימי מזומנים

| הסברים והערות                                                                                                                                                                                                                                                       | לתקופה של<br>שלושה חודשים<br>שהסתיימה ביום<br>31.3.2016<br>מיליוני ש"ח | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 31.3.2017<br>מיליוני ש"ח |                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| בתקופה ובתקופה המקבילה נבעו בעיקר מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ- 338 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה כ- 319 מיליון ש"ח) בקיזוז מסי הכנסה ששולמו.                                                                                                               | 227                                                                    | 298                                                                 | תזרימי מזומנים נטו<br>שנבעו לקבוצה מפעילות<br>שוטפת             |
| עיקר התזרים בתקופת הדוח נבע מקיטון בפקדונות לזמן קצר בקיזוז סכומים ששימשו לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 256 מיליון ש"ח. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 694 מיליון ש"ח. | (707)                                                                  | 368                                                                 | תזרימי מזומנים נטו<br>שנבעו (ששימשו) את<br>הקבוצה לפעילות השקעה |
| עיקר הגידול מול התקופה המקבילה אשתקד נבע מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 1,354 מיליון ש"ח בקיזוז גידול בפרעון הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב בסך של כ- 896 מיליון ש"ח וקיטון באשראי לזמן קצר בסך של כ- 166 מיליון ש"ח.                                                     | 162                                                                    | 485                                                                 | תזרימי מזומנים נטו<br>שנבעו לקבוצה מפעילות<br>מימון             |

<sup>11</sup> ליום 31 במרץ 2017 לחברה יתרת עודפים בסך של כ- 12.5 מיליארד ש"ח (כולל קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה).

<sup>12</sup> חלקה של החברה מסך הדיבידנד האמור הינו 10 מיליון ש"ח.

למועד הדוח מדורגת החברה בדירוג AA+/Stable/IL-A-1+ על-ידי מעלות ובדירוג Aa1 על-ידי מידרוג. לפרטים בדבר דירוג אגרות החוב, ניירות הערך המסחריים והלוואות פרטיות של החברה ראה הדוח התקופתי לשנת 2016. ממועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2016 ועד למועד פרסום דוח זה, חלו העדכונים הבאים: לעיון בדוח מעלות לדירוג אגרות חוב סדרות ב' ו-ג' במסגרת הרחבת סדרות ב', ג' ו-ד' ראה דיווחיה המיידים של החברה מיום 27 ו-28 במרץ 2017 (אסמכתאות: 2017-01-030966, 2017-01-030003 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה; לעיון בדוח מידרוג לדירוג אגרות חוב סדרה ד' במסגרת הרחבת סדרות ב', ג' ו-ד' ראה דיווחיה המיידים של החברה מיום 27 ו-28 במרץ 2017 (אסמכתאות: 2017-01-030939, 2017-01-029991 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

(ה) התחייבויות ומימון

התחייבויות פיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס) ליום 31 במרץ 2017, במליוני

ש"ח:

| סה"כ  | סה"כ        |             | ריבית משתנה |             | ריבית קבועה |                  |          |             |
|-------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------|----------|-------------|
|       | ריבית משתנה | ריבית קבועה | לא צמוד     | צמוד לליש"ט | לא צמוד     | צמוד לדולר ארה"ב | צמוד מדד |             |
| 660   | 660         | -           | 641         | 19          | -           | -                | -        | הלוואות ז"ק |
| 8,412 | 40          | 8,372       | 40          | -           | 250         | 1,098            | 7,024    | הלוואות ז"א |
| 9,072 | 700         | 8,372       | 681         | 19          | 250         | 1,098            | 7,024    | סה"כ        |

מועד פרעון התחייבויות פיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל ואי-קומרס) ליום 31 במרץ 2017, במליוני

ש"ח:

| שנה     | קרן   | ריבית | סה"כ  |
|---------|-------|-------|-------|
| 1       | 1,005 | 153   | 1,158 |
| 2       | 981   | 141   | 1,122 |
| 3       | 1,024 | 127   | 1,151 |
| 4       | 1,136 | 109   | 1,245 |
| 5 ואילך | 4,926 | 350   | 5,276 |
| סה"כ    | 9,072 | 880   | 9,952 |

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

ליום 31 במרץ 2017, שיעור ההלוואות לזמן קצר עמד על כ- 7% מתוך סך ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס). להערכת החברה שיעור זה הינו נמוך ושמרני לאור יחס המינוף הנמוך וסך הנכסים שאינם משועבדים כמפורט לעיל.

בהתאם למדיניותה, מעת לעת, בוחנת החברה את ההזדמנויות להמרת החוב לזמן קצר לחוב לזמן ארוך, בריבית קבועה. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את מקורות הפירעון למימון התחייבויות הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעון, לרבות בקשר עם התזרים וסך הנכסים שאינם משועבד. לפרטים אודות הרחבת אגרות חוב (סדרות ב', ג' ו-ד') של החברה ראה סעיף 1.3 לעיל.

בתקופת הדוח, המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות הינן בעיקר:

- לקבוצה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת לאורך שנים רבות. תזרים זה הסתכם לסך של כ- 298 מיליוני ש"ח בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2017, לעומת סך של כ- 227 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- האמצעים הנזילים והנכסים שאינם משועבדים כמפורט בסעיף 1.6(א) לעיל.
- בנוסף לקבוצה נכסים מניבים משועבדים שסכום ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משווי ההון.

#### **1.7. הוצאות הנהלה כלליות ושיווק (סולו מורחב)**

הוצאות הנהלה ושיווק של החברה במאוחד (ללא גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס) בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 24 מיליון ש"ח, לעומת כ- 21 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מגידול בסך כ- 2 מיליון ש"ח בהוצאות השיווק.

#### **1.8. הוצאות המימון נטו**

הוצאות המימון נטו של הקבוצה, בתקופת הדוח, הסתכמו לסך של כ- 29 מיליון ש"ח, לעומת כ- 14 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד (גידול של כ- 15 מיליון ש"ח). הגידול בהוצאות המימון נטו נובעת בעיקר מירידה בהכנסות מהצמדה על הלוואות ואגרות חוב כתוצאה מירידה בשיעור המדד הידוע בתקופת הדוח בכ- 0.2% לעומת ירידה של כ- 0.9% בתקופה המקבילה אשתקד.

#### **1.9. מיסים על הכנסה**

הוצאות מיסים על ההכנסה של הקבוצה, בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 69 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מיסים בסך של כ- 8 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות מיסים בתקופת הדוח מיוחס בעיקר להורדת שיעור מס החברות ברבעון המקביל (שיצרה הכנסות מסים כתוצאה מירידה בעתודה למסים נדחים בסך כ- 162 מיליון ש"ח), בקיזוז קיטון בהוצאות המס בתקופה הנוכחית עקב הקיטון בהתאמת שווי הון של נדל"ן להשקעה ומירידה בשיעור המס השוטף.

**1.10. תרומה לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות**

החברה יישמה בדוחותיה הכספיים את תקן דיווח כספי בינלאומי 8 בדבר מגזרי פעילות (IFRS8). פילוח החברה למגזרים מבוסס על הדיווחים הניהוליים והפנימיים של החברה. ביחס למגזרי הנדל"ן המניב נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב (לאופן חישוב הנתון ראה סעיף 1.3.10 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2016). בנוסף, התרומה לתוצאות מביאה בחשבון את חלק החברה בתוצאות החברה המוחזקת (בעקיפין) על ידי החברה, גרנית, המהווה מגזר פעילות.

**1.10.1. מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל:**

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

| לשנה שהסתיימה ביום | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום |              |            |
|--------------------|--------------------------------------|--------------|------------|
| 31 בדצמבר 2016     | 31 במרץ 2016                         | 31 במרץ 2017 |            |
| 974                | 234                                  | 247          | הכנסות     |
|                    |                                      | 6%           | אחוז שינוי |
| 779                | 191                                  | 199          | NOI        |
|                    |                                      | 4%           | אחוז שינוי |

נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב. לפרטים בדבר אופן חישוב הנתון ראה סעיף 1.3.2 לדוח הדירקטוריון לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016.

הגידול ב- NOI נובע בעיקר מרכישת עזריאלי רעננה ומתחם לודזיה במהלך שנת 2016.

להלן התפתחות NOI של המגזר (במיליוני ש"ח):

| לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום |              |                                                          |
|--------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------|
| 31 במרץ 2016                         | 31 במרץ 2017 |                                                          |
| 191                                  | 194          | בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה <sup>13</sup> |
|                                      | 5            | בגין נכסים שנרכשו בשנת 2016                              |
|                                      | -            | בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2017             |
| 191                                  | 199          | סה"כ                                                     |

ה- NOI במגזר הקניונים ומרכזי המסחר בישראל מנכסים דומים (Same Property NOI) הושפע לחיוב בעיקר מעלייה ריאלית בדמי השכירות בעת חידוש חוזים בנכסים השונים (עקב מימוש אופציות ע"י השוכרים ו/או חתימה על חוזים חדשים) והושפע לשלילה משטחים שלא אוכלסו בתקופות של חילופי שוכרים בחלק מהקניונים ומגידול בעלויות בענפי השמירה והניקיון.

יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל - הסתכמה ביום 31 במרץ 2017 בסך של כ- 12.2 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 12.1 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2016. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר - ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 3 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ- 74 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי הערכות השווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2016.

<sup>13</sup> NOI - same property NOI מנכסים דומים שהיו בחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

1.10.2. מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

| לשנה שהסתיימה ביום | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום |              |            |
|--------------------|--------------------------------------|--------------|------------|
| 31 בדצמבר 2016     | 31 במרץ 2016                         | 31 במרץ 2017 |            |
| 447                | 110                                  | 115          | הכנסות     |
|                    |                                      | 5%           | אחוז שינוי |
| 369                | 92                                   | 96           | NOI        |
|                    |                                      | 4%           | אחוז שינוי |

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

להלן התפתחות NOI של המגזר (במליוני ש"ח)

| לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום |              |                                                          |
|--------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------|
| 31 במרץ 2016                         | 31 במרץ 2017 |                                                          |
| 92                                   | 96           | בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה <sup>14</sup> |
| -                                    | -            | בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2016             |
| -                                    | -            | בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2017             |
| 92                                   | 96           | סה"כ                                                     |

ה- NOI במגזר המשרדים ואחרים בישראל מנכסים דומים (Same Property NOI) הושפע לחיוב בעיקר מעלייה ריאלית בדמי השכירות בעת חידוש חוזים בנכסים השונים (עקב מימוש אופציות ע"י השוכרים ו/או חתימה על חוזים חדשים) והמשך איכלוס מרכז עזריאלי חולון והושפע לשלילה מגידול בעלויות בענפי השמירה והניקיון.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל - הסתכמה ביום 31 במרץ 2017 בסך של כ- 8.3 מיליון ש"ח, לעומת כ- 8.2 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2016. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר.

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

ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 9 מיליון ש"ח לעומת 288 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח בתקופה המקבילה אשתקד הדוח נבע בעיקר משיערוך לראשונה של נכסים בייזום. הנכסים מוצגים לפי הערכות השווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2016.

<sup>14</sup> NOI - same property NOI מנכסים דומים שהיו בהחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

## 1.10.3. מגזר נדל"ן מניב בארה"ב:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר:

| לשנה שהסתיימה ביום | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום |              |            |
|--------------------|--------------------------------------|--------------|------------|
| 31 בדצמבר 2016     | 31 במרץ 2016                         | 31 במרץ 2017 |            |
| מיליוני ש"ח        |                                      |              |            |
| 229                | 55                                   | 58           | הכנסות     |
|                    |                                      | 5%           | אחוז שינוי |
| 124                | 30                                   | 32           | NOI        |
|                    |                                      | 7%           | אחוז שינוי |

הגידול בהכנסות וב- NOI נובע בעיקר מרכישת בנין משרדים באוסטין טקסס ארה"ב בקיזוז השפעת ירידת שער החליפין של הדולר.

להלן התפתחות NOI של המגזר (במיליוני ש"ח)

| לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום |              |                                                          |
|--------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------|
| 31 במרץ 2016                         | 31 במרץ 2017 |                                                          |
| 30                                   | 29           | בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה <sup>15</sup> |
| -                                    | 3            | בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2016             |
| -                                    | -            | בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2017             |
| 30                                   | 32           | סה"כ                                                     |

ה- NOI במגזר הנדל"ן המניב בארה"ב מנכסים דומים (Same Property NOI) הושפע לשלילה בעיקר מהירידה בשער החליפין הממוצע של הדולר האמריקאי שהיה נמוך בתקופת הדוח בכ- 5% משער החליפין בתקופה המקבילה אשתקד.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר - הסתכמה ביום 31 במרץ 2017 בסך של כ- 2.1 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 2.2 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2016. עיקר השינוי נובע מירידת שער החליפין של הדולר ליום 31 במרץ 2017 לעומת 31 בדצמבר 2016.

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- 3 מיליון ש"ח, לעומת הפסד של כ- 5 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ההפסד בתקופת הדוח נבע בעיקר מירידת שער החליפין של הליש"ט בתקופה.

<sup>15</sup> NOI -same property NOI מנכסים דומים שהיו בהחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

1.10.4. מגזר דיור מוגן :

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר :

| לשנה שהסתיימה ביום | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום |              |            |
|--------------------|--------------------------------------|--------------|------------|
| 31 בדצמבר 2016     | 31 במרץ 2016                         | 31 במרץ 2017 |            |
| 95                 | 18                                   | 32           | הכנסות     |
|                    |                                      | 78%          | אחוז שינוי |
| 29                 | 6                                    | 11           | NOI        |
|                    |                                      | 83%          | אחוז שינוי |

הגידול בהכנסות וב- NOI נובע בעיקר מרכישת פאלאס רעננה במהלך שנת 2016.

להלן התפתחות NOI של המגזר (במליוני ש"ח)

| לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום |              |                                                          |
|--------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------|
| 31 במרץ 2016                         | 31 במרץ 2017 |                                                          |
| 6                                    | 7            | בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה <sup>16</sup> |
| -                                    | 4            | בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2016             |
| -                                    | -            | בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2017             |
| 6                                    | 11           | סה"כ                                                     |

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר דיור מוגן - הסתכמה ביום 31 במרץ 2017 לסך של כ- 1.4 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 1.3 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2016. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסים בהקמה.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר - לחברה לא היה רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר בדומה לתקופה המקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי עדכון להערכות השווי שנערכו על-ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2016.

<sup>16</sup> NOI -same property NOI מנכסים דומים שהיו בהחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

להלן תמצית נתונים מתוך הדוח המאוחד של חברת גרנית (במיליוני ש"ח):

| לשנה שהסתיימה ביום | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום |              |            |
|--------------------|--------------------------------------|--------------|------------|
| 31 בדצמבר 2016     | 31 במרץ 2016                         | 31 במרץ 2017 |            |
| מיליוני ש"ח        |                                      |              |            |
| 653                | 189                                  | 222          | הכנסות     |
| 83                 | 37                                   | 40           | רווח המגזר |

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר גרנית:

עיקר הגידול בהכנסות וברווח בתקופת הדוח נובע מתוצאות סופרגז.

#### 1.10.6. רווח מפעילות מופסקת סונול

בחודש יולי 2016, השלימה גרנית את מכירת מלוא החזקותיה (100%) בסונול. בהתאם להוראות IFRS 5, תוצאות סונול מוצגות מחדש במספרי ההשוואה לדוח רווח והפסד כפעילות שהופסקה. לפרטים נוספים ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2017.

#### 1.11. הערה בעניין מידע צופה פני עתיד

כוונת החברה הנזכרות במבוא לדוח הדירקטוריון, הדגשים העיקריים לדוח וסעיפים 1.1 עד 1.10 לדוח הדירקטוריון, בין היתר, בקשר עם ניצול הזדמנויות עסקיות והרחבת הפעילות, נזילות, מקורות מימון והוצאות מימון נטו, קצב התקדמות הפרויקטים בהקמה, העלויות הצפויות להקמתם, השפעות המצב הכלכלי על תחומי הפעילות של החברה ובאשר לאפשרות המרת החוב לזמן קצר בחוב לזמן ארוך ו/או גיוס חוב, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, 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.

הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2017. הנתונים הכספיים ותוצאות הפעילות של החברה מושפעים מנתונים כספיים ותוצאות הפעילות של החברות המוחזקות על ידה. במקרים מסוימים מובאים פרטים הסוקרים אירועים אשר הינם לאחר תאריך הדוחות הכספיים וסמוך למועד פרסום הדוח, תוך ציון עובדה זו לצידם ("מועד פרסום הדוח") או פרטים ונתונים נוספים ברמת החברה בלבד. מהותיות המידע הכלול בדוח זה נבחנה מנקודת מבטה של החברה. בחלק מהמקרים ניתן תיאור נוסף ומפורט בכדי ליתן תמונה מקיפה של הנושא המתואר, אשר הינו לטעמה של החברה מהותי לצורך דוח זה.

## 2. היבטי ממשל תאגידי

### 2.1. הליך אישור הדוחות הכספיים בתאגידי

חברי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים ("הועדה"), הינם פרופ' ניב אחיטוב (יו"ר הועדה ודירקטור חיצוני, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית), מר מנחם עינן (דירקטור רגיל ובעל כשירות מקצועית), מר אפרים הלוי (דירקטור חיצוני ובעל כשירות מקצועית), מר יוסף צ'חנובר (דירקטור בלתי תלוי ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית), מר אורן דרור (דירקטור בלתי תלוי ובעל מומחיות חשבונאית ופיננסית) והגב' ציפה כרמון (דירקטורית בלתי תלוייה ובעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית). לפרטים נוספים בדבר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים ראה דוח הממשל התאגידי המצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016.

#### הליך אישור הדוחות הכספיים

הועדה התכנסה ביום 21 במאי 2017 לשם בחינת הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2017 והשתתפו כל חבריה לשם גיבוש המלצותיה לדירקטוריון בדבר אישור הדוחות, לאחר שטיטה מתקדמת של הדוח הרבעוני, על כל חלקיו, וכן מצגת החברה בדבר עיקרי התוצאות הכספיות וסוגיות מהותיות לדיון הועברו לחברי הועדה מספר ימים לפני המועד שנקבע לשיבת הועדה.

לאחר שהתקיים בועדה דיון כמפורט לעיל, יצאו מהישיבה המשתתפים שאינם חברי הועדה (למעט מנכ"ל החברה, סמנכ"לית הכספים והיועץ המשפטי של החברה) ואז העמיד יו"ר הועדה להצבעה את המלצת הועדה לדירקטוריון ובירר האם למי מחברי הועדה נותרו שאלות או סוגיות לגביהן לא ניתן מענה. באותה ישיבה החליטה הועדה להמליץ בפני הדירקטוריון על אישור הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2017. המלצות הועדה הועברו לחברי הדירקטוריון בסיום ישיבת הועדה, לקראת ישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ביום 23 במאי 2017.

ביום 23 במאי 2017 אישר דירקטוריון החברה, אשר הוא האורגן המופקד על בקרת העל בחברה, את הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2017. לפרטים בדבר חברי הדירקטוריון ראה תקנה 26 לפרק ד' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2016. טיוטות מתקדמות של הדוחות הכספיים, הביאורים להם, דוח הדירקטוריון ונספחיו וכל דוח ומצגת נלווית להם נשלחו לחברי הדירקטוריון מספר ימים לפני המועד שנקבע לשיבת הדירקטוריון.

נציגי רואה החשבון המבקר של החברה, נתנו את התייחסותם והשיבו, ככל שנדרש, על שאלות שהופנו אליהם מאת חברי הדירקטוריון הנוגעות לסוגיות מהותיות שנבעו מהנתונים שהוצגו בדוחות הכספיים נשוא הדיון. במסגרת הצגת הדוחות בפני הדירקטוריון, נערכה סקירה של ההתפתחויות המהותיות בתקופה והתוצאות הכספיות, תוך השוואה לתקופות קודמות, במהלכה ניתן מענה לשאלות. בנוסף, קיים דירקטוריון החברה דיון בגירעון בהון החוזר. הדירקטוריון קבע, כי אין בגרעון בהון החוזר, כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה לאור איתנותה הפיננסית ו/או היקף הנכסים הלא משועבדים שלה. בסיום הדיון בדירקטוריון התקיימה הצבעה במהלכה אושרו הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2017 והוסמכו המורשים לחתום עליהם.

### 2.2. תיקון והארכת תוקפם של כתבי שיפוי המוענקים לדירקטוריות שהינן בעלות השליטה והענקת פטור מאחריות לדירקטוריות שהינן בעלות השליטה

ביום 27 באפריל 2017, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה תיקון והארכת תוקפם של כתבי שיפוי שהוענקו לגב' דנה עזריאלי, גב' שרון עזריאלי וגב' נעמי עזריאלי אשר הינן בעלות השליטה בעקיפין בחברה ("דירקטוריות שהינן בעלות השליטה"), לתקופה נוספת של שלוש שנים, וכן הענקת פטור מאחריות לדירקטוריות שהינן בעלות השליטה, וזאת החל מיום 27 באפריל, 2017. לפרטים נוספים ראה דוח זימון האסיפה מיום 22 במרץ 2017 (אסמכתא: 0028392-01-2017), ודוח מידי על תוצאות האסיפה מיום 30 באפריל 2017 (אסמכתא: 0043866-01-2017), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

### **2.3. הענקת כתבי שיפוי ופטור מעודכנים לדירקטורים בחברה כפי שיכחנו בה מעת לעת, למעט דירקטורים שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם**

ביום 27 באפריל, 2017, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, הענקת כתבי שיפוי ופטור מעודכנים לדירקטורים בחברה כפי שיכחנו בה מעת לעת, למעט דירקטורים שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם. לפרטים נוספים ראה דוח זימון האסיפה מיום 22 במרץ 2017 (אסמכתא: 2017-01-028392), ודוח מיידי על תוצאות האסיפה מיום 30 באפריל 2017 (אסמכתא: 2017-01-043866), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

### **2.4. אישור תשלום גמול לדירקטור**

ביום 21 במרץ 2017, אישר דירקטוריון החברה, לאחר המלצת וועדת התגמול מיום 19 במרץ 2017, תשלום גמול שנתי וגמול השתתפות למר מנחם עינן, החל מיום 1 במרץ 2017 לאחר שהסכם ייעוץ קודם עם מר עינן הסתיים ביום 28 בפברואר 2017. הגמול שישולם למר עינן הינו בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ("תקנות הגמול") ובהתאם למדיניות התגמול של החברה. הגמול למר עינן אושר בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי של החברה מיום 22 במרץ 2017 (אסמכתא: 2017-01-027009), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

### **2.5. הסכם בעלי מניות**

ביום 20 במרץ 2017, נחתם הסכם בעלי מניות ("הסכם 2017") בין שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי (בעצמן ובאמצעות חברות בשליטתן), בעלות השליטה בעקיפין בחברה ודירקטוריות בחברה ("בעלות השליטה"). צדדים נוספים להסכם 2017 הם Azrieli Holdings Inc. ("עזריאלי החזקות"), חברה פרטית שהתאגדה לפי הדין הקנדי במישרין ובעקיפין, באמצעות החזקתה במלוא הון המניות של חברת Nadav Investments Inc. ("נדב השקעות"), שהיא בעלת השליטה במישרין בחברה, נדב השקעות, ותאגיד קנדי נוסף שהוא בעל מניות בעזריאלי החזקות ושהיה בעבר בשליטתו הישירה של מר דוד עזריאלי ז"ל (שלושתם "תאגידי ההחזקות"). הסכם 2017 מחליף ובא במקום הסכם בעלי המניות הקודם שנערך בין הצדדים בחודש נובמבר 2012 ("הסכם 2012"), והוא מסדיר את היחסים בין בעלות השליטה, בעצמן ובאמצעות תאגידי ההחזקות, בקשר עם זכויותיהן בחברה. בדומה להסכם 2012, תנאי הסכם 2017 כוללים הסכמות בקשר עם מכירה והעברת מניות בחברה ובתאגידי ההחזקות, לרבות תקופת חסימה, זכות סירוב ראשון, זכות הצעה ראשונה, זכות הצטרפות והחרגה בקשר עם מכירות מסויימות של מניות (טפטוף) בבורסה. הסכם 2017 קובע גם כי אופן השימוש בזכויות ההצבעה בחברה יקבע על ידי בעלות השליטה (בהחלטה ברוב קולות), ובלבד שלגבי החלטות למינוי דירקטורים בחברה, לכל אחת מבעלות השליטה תהיה הזכות שזכויות ההצבעה תשמשנה למינוי דירקטור אחד שיקבע על ידה, ואילו אופן השימוש בזכויות ההצבעה בחברה לגבי החלטות למינוי דירקטורים נוספים תתקבלנה ברוב קולות. יובהר, כי אין בהסכם 2017 כדי לשנות את זהות בעלות השליטה בחברה (ובכלל זה בעזריאלי החזקות) או את שיעור החזקתן בהון ובזכויות ההצבעה בחברה וכי למועד פרסום הדוח, שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי הן בעלות השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 21 במרץ 2017 (אסמכתא: 2017-01-026388), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

### 3. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

#### 3.1. תיאור פעילות החברה בתקופת הדוח ועדכון תיאור עסקי התאגיד לתקופת הדוח בהתאם לתקנה 339 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

לאירועים והתפתחויות בתקופת הדוח ראה פרק ב' לדוח זה – עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2016 וכן ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2017.

#### 3.2. דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה

דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה, בהתאם לתקנות 38 ו-9 לתקנות מצורף בטופס דיווח נפרד במקביל לפרסומו של דוח זה.

#### 3.3. תביעות משפטיות

לפרטים אודות תביעות משפטיות ראה ביאור 7 לדוח המאוחד ליום 31 במרץ 2017.

#### 3.4. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב (סדרה ב', סדרה ג', סדרה ד')

ראה נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

#### 3.5. גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד

למועד הדוח לא חל שינוי בפרמטרים לגילוי וצירוף הערכות שווי כפי שפורסמו בדוח התקופתי לשנת 2016. החברה עדכנה את הערכות שווי נכסיה בישראל ליום 31 בדצמבר 2016 (לפרטים בדבר הפרמטרים לעדכון הערכות השווי בדוחות הרבעוניים ראה ביאור 13'ג' לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2016).

נכון למועד הדוח, ולאחר שנבדקה הקביעה דלעיל, עולה כי הערכת השווי המהותית מאוד הינה ביחס למגדלי עזריאלי בתל אביב (הנכללת בהערכת השווי למרכז עזריאלי כולו, על מרכיביו – קרי - לרבות קניון עזריאלי) בלבד. הערכת שווי זו ליום 31 בדצמבר 2016, צורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016, כפי שפורסמו ביום 22 במרץ 2017 (אסמכתא: 2017-01-026958) והערכת השמאי, לפיה לא חלו שינויים מהותיים בהערכת השווי, מצורפת לדוח זה. פרטים אודות הערכת שווי זו בהתאם להוראות תקנה 38. לתקנות, מצורפת כנספח ג' לדוח הדירקטוריון.

נכון ליום 31 במרץ 2017, שווי נכסי החברה ששוויים ההוגן נקבע באמצעות הערכת שווי מהותית מאוד (שנערכה ליום 31 בדצמבר 2016) עמד על סך של כ- 5.1 מיליארד ש"ח (המיוחסת הן למגדלי מרכז עזריאלי והן לקניון עזריאלי), מתוך שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ- 24 מיליארד ש"ח (כ- 21% מסך נכסי נדל"ן להשקעה של החברה).

#### 3.6. אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים.

#### 3.7. נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם

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

דירקטוריון והנהלת החברה מביעים את הערכתם הרבה לנושאי המשרה בחברה, הנהלות החברות השונות בקבוצה ולעובדיהן, על תרומתם הברוכה להישגי הקבוצה ברבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2017.

---

יובל ברונשטיין, מנכ"ל

---

דנה עזריאלי,  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 23 במאי 2017

## **נספח א'**

**דוחות כספיים (סולו מורחב)  
ליום 31 במרץ 2017  
(בלתי מבוקר ובלתי סקור)**

# נספח א'

## דוחות כספיים סולו מורחב

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

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

### מאזן:

| ליום 31 בדצמבר | ליום 31 במרץ |          |
|----------------|--------------|----------|
| 2016           | 2016         | 2017     |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח     | אלפי ש"ח |

### נכסים

#### נכסים שוטפים

|           |         |           |                          |
|-----------|---------|-----------|--------------------------|
| 667,334   | 575,824 | 1,829,471 | מזומנים ושווי מזומנים    |
| 614,261   | 506     | 3,385     | פקדונות והשקעות לזמן קצר |
| 69,692    | 43,831  | 68,232    | לקוחות                   |
| 103,491   | 148,710 | 73,214    | חייבים ויתרות חובה       |
| 7,480     | 7,973   | 7,094     | נכסי מסים שוטפים         |
| 1,462,258 | 776,844 | 1,981,396 | סה"כ נכסים שוטפים        |

#### נכסים לא שוטפים

|            |            |            |                                  |
|------------|------------|------------|----------------------------------|
| 779,220    | 978,492    | 793,904    | השקעות בחברות מוחזקות            |
| 223,873    | 93,837     | 232,433    | הלוואות ויתרות חובה              |
| 1,625,453  | 1,585,040  | 1,614,302  | נכסים פיננסיים                   |
| 23,722,736 | 21,469,356 | 23,846,256 | נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה |
| 127,556    | 110,798    | 129,627    | רכוש קבוע                        |
| 86,283     | 73,691     | 86,022     | נכסים בלתי מוחשיים               |
| 615        | 833        | 622        | נכסי מסים נדחים                  |
| 26,565,736 | 24,312,047 | 26,703,166 | סה"כ נכסים לא שוטפים             |

#### סה"כ נכסים

|            |            |            |
|------------|------------|------------|
| 28,027,994 | 25,088,891 | 28,684,562 |
|------------|------------|------------|

# נספח א'

## דוחות כספיים סולו מורחב

מאזן: המשך

| ליום 31 בדצמבר | ליום 31 במרץ |          |
|----------------|--------------|----------|
| 2016           | 2016         | 2017     |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח     | אלפי ש"ח |

### התחייבויות והון

#### התחייבויות שוטפות

|           |           |           |                                                           |
|-----------|-----------|-----------|-----------------------------------------------------------|
| 2,025,643 | 2,703,195 | 1,004,800 | חלויות שוטפות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים |
| 155,475   | 145,473   | 129,860   | ספקים ונותני שירותים                                      |
| 303,139   | 375,699   | 311,984   | זכאים ויתרות זכות                                         |
| 659,024   | 297,792   | 675,415   | פקדונות מלקוחות דיור מוגן                                 |
| -         | 400,000   | 480,000   | דיבידנד שהוכרז                                            |
| 21,990    | 46,739    | 29,385    | התחייבויות בגין מסים שוטפים                               |
| 3,165,271 | 3,968,898 | 2,631,444 | סה"כ התחייבויות שוטפות                                    |

#### התחייבויות לא שוטפות

|           |           |            |                                              |
|-----------|-----------|------------|----------------------------------------------|
| 2,451,115 | 1,958,143 | 2,566,084  | הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים |
| 4,149,815 | 2,090,171 | 5,501,609  | אגרות חוב                                    |
| 45,250    | 42,557    | 45,466     | התחייבויות אחרות                             |
| 5,479     | 3,429     | 5,641      | הטבות לעובדים                                |
| 2,897,567 | 2,958,198 | 2,920,220  | התחייבויות מסים נדחים                        |
| 9,549,226 | 7,052,498 | 11,039,020 | סה"כ התחייבויות לא שוטפות                    |

### הון

|            |            |            |                  |
|------------|------------|------------|------------------|
| 18,223     | 18,223     | 18,223     | הון מניות רגילות |
| 2,518,015  | 2,518,015  | 2,518,015  | פרמיה על מניות   |
| 499,528    | 389,431    | 441,723    | קרנות הון        |
| 12,237,592 | 11,099,635 | 11,997,684 | עודפים           |

#### סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם

|            |            |            |                          |
|------------|------------|------------|--------------------------|
| 15,273,358 | 14,025,304 | 14,975,645 | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 40,139     | 42,191     | 38,453     |                          |

|            |            |            |          |
|------------|------------|------------|----------|
| 15,313,497 | 14,067,495 | 15,014,098 | סה"כ הון |
|------------|------------|------------|----------|

|            |            |            |                      |
|------------|------------|------------|----------------------|
| 28,027,994 | 25,088,891 | 28,684,562 | סה"כ התחייבויות והון |
|------------|------------|------------|----------------------|

# נספח א'

## דוחות כספיים סולו מורחב

### דוח רווח והפסד:

| ל ש נ ה<br>שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 31 במרץ |          |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------|----------|
| 2016                                  | 2016                                               | 2017     |
| אלפי ש"ח                              | אלפי ש"ח                                           | אלפי ש"ח |
| 1,754,982                             | 422,272                                            | 453,388  |
| 710,578                               | 357,011                                            | (14,954) |
| 39,188                                | 6,235                                              | 7,962    |
| 21,781                                | (*)22,650                                          | 20,638   |
| 10,395                                | 9,989                                              | 10,001   |
| 2,536,924                             | 818,157                                            | 477,035  |
| 445,613                               | 98,878                                             | 115,365  |
| 39,921                                | 6,009                                              | 8,130    |
| 64,621                                | 15,145                                             | 15,395   |
| 134,697                               | 20,545                                             | 36,633   |
| 684,852                               | 140,577                                            | 175,523  |
| 1,852,072                             | 677,580                                            | 301,512  |
| (35,400)                              | 58                                                 | (61,008) |
| 1,816,672                             | 677,638                                            | 240,504  |
| (8,501)                               | (3,257)                                            | -        |
| 1,808,171                             | 674,381                                            | 240,504  |

### הכנסות:

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

### סה"כ הכנסות

### עלויות והוצאות:

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

### סה"כ עלויות והוצאות

### רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

### רווח מפעילות נמשכת לתקופה, כולל המיעוט

הפסד מפעילות מופסקת לתקופה, כולל המיעוט (\*)

### רווח נקי לתקופה, כולל המיעוט

(\*) מספרי ההשוואה הוצגו מחדש בשל פעילות מופסקת (לפרטים נוספים - ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים).

## נספח ב'

**גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב**

## נספח ב- גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

### להלן פרטים אודות אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור

| סדרה         | מועד ההנפקה     | ערך נקוב במועד ההנפקה | ערך נקוב במועד הדוח | ערך נקוב במועד הדוח, לרבות הצמדה | סכום הריבית שנצברה עד למועד הדוח | הערך בדוחות הכספיים | השווי הבורסאי (**) | סוג הריבית | שיעור הריבית | מועדי תשלום קרן                                                                                  | מועדי תשלום ריבית                                                                              | תנאי הצמדה                                               | פרטים בדבר הנאמן                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------|-----------------|-----------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------|--------------------|------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| במיליוני ש"ח |                 |                       |                     |                                  |                                  |                     |                    |            |              |                                                                                                  |                                                                                                |                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| סדרה ב'      | 10 בפברואר 2015 | 623.3                 | 1,330.1             | 1,330.1                          | 3.6                              | 1,313.4             | 1,303.2            | קבועה      | 0.65         | 1 באפריל 2016 עד 2025 (כולל)                                                                     | החל מיום 1 באוקטובר 2015 ולאחר מכן 1 באפריל ו-1 באוקטובר בשנים 2016 עד 2025 (כולל)             | הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירי הירקון 113 תל אביב | שם חברת הנאמנות: הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ; כתובת: הרחוב הירקון 113 תל אביב<br>טלפון: 03-5544553;<br>פקס: 03-5271039;<br>כתובת דוא"ל: <a href="mailto:hermetic@hermetic.co.il">hermetic@hermetic.co.il</a><br>איש הקשר אצל הנאמן: דן אבנון או עידן קנובל. |
|              | 23 ביוני 2015   | 600.3                 |                     |                                  |                                  |                     |                    |            |              |                                                                                                  |                                                                                                |                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|              | 30 במרץ 2017    | 228.8                 |                     |                                  |                                  |                     |                    |            |              |                                                                                                  |                                                                                                |                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| סדרה ג'      | 6 בספטמבר 2015  | 1,005.1               | 1,184.1             | 1,184.1                          | 4.7                              | 1,177.4             | 1,201.7            | קבועה      | 1.64         | 1 ביולי 2018 עד 2027 (כולל)                                                                      | החל מיום 1 ביולי 2016, פעמיים בשנה בימים 1 בינואר ו-1 ביולי בכל אחת מהשנים 2016 עד 2027 (כולל) | הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירי הירקון 113 תל אביב |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|              | 30 במרץ 2017    | 179.0                 |                     |                                  |                                  |                     |                    |            |              |                                                                                                  |                                                                                                |                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| סדרה ד'      | 7 ביולי 2016    | 2,194.1               | 3,177.7             | 3,177.7                          | 9.9                              | 3,126.6             | 3,096.6            | קבועה      | 1.34         | החל מיום 5 ביולי 2018 פעמיים בשנה בימים 5 בינואר ו-5 ביולי של כל אחת מהשנים 2018 ועד 2030 (כולל) | החל מחודש ינואר 2017 בשנה בימים 5 בינואר ו-5 ביולי של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2030 (כולל)       | הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירי הירקון 113 תל אביב |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|              | 30 במרץ 2017    | 983.6                 |                     |                                  |                                  |                     |                    |            |              |                                                                                                  |                                                                                                |                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                           |
| סה"כ         |                 | 5,814.2               | 5,691.9             | 5,691.9                          | 18.2                             | 5,617.4             | 5,601.5            |            |              |                                                                                                  |                                                                                                |                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                           |

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

\*\* שווי הבורסה כולל גם את הרחבות סדרות האג"ח ב', ג' ו-ד' מיום 30 במרץ 2017, אשר נרשמו למסחר ביום 3 באפריל 2017.

**פרטים נוספים לעניין אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור :**

1. סדרת אגרות החוב (סדרה ב'), סדרת אגרות החוב (סדרה ג') וסדרת אגרות החוב (סדרה ד') של החברה הינן מהותיות לחברה ואינן מובטחות בבטוחה כלשהי.
2. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם (חלקי או מלא) של אגרות החוב (סדרה ב'), של אגרות החוב (סדרה ג') ושל אגרות החוב (סדרה ד'). לפרטים ראה סעיף 9.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') ("**שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')**") אשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 8 בפברואר 2015 (אסמכתא : 2015-01-027136) וסעיף 9.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') ("**שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג')**") אשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 3 בספטמבר 2015 (אסמכתא : 2015-01-112788), וסעיף 9.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') ("**שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד')**") אשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 5 ביולי 2016 (אסמכתא : 2016-01-075079), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.
3. החברה, בתום תקופת הדיווח, ולמועד פרסום הדוח, עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'), לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') ולפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב', סדרה ג' וסדרה ד') לפירעון מיידי.
4. לפרטים בדבר התחייבות שהחברה נטלה על עצמה במסגרת אגרות החוב (סדרה ב'), אגרות החוב (סדרה ג') ואגרות החוב (סדרה ד') של החברה ראה סעיפים 5.2-5.6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'), לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') ולשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד').

**דירוג אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור :**

| סדרה    | שם חברה מדרגת | דירוג שנקבע במועד ההנפקה | דירוג הקבוע למועד פרסום הדוח | תאריך מתן הדירוג העדכני   | דירוגים נוספים שנקבעו בין מועד ההנפקה ובין למועד הדוח |             |
|---------|---------------|--------------------------|------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------|-------------|
|         |               |                          |                              |                           | דירוג                                                 | מועד הדירוג |
| סדרה ב' | מעלות         | AA+ יציב                 | AA+ יציב                     | 28 במרץ 2017 <sup>1</sup> | -                                                     | -           |
| סדרה ג' | מעלות         | AA+ יציב                 | AA+ יציב                     | 28 במרץ 2017 <sup>1</sup> | -                                                     | -           |
| סדרה ד' | מידרוג        | Aa1 באופק יציב           | Aa1 באופק יציב               | 28 במרץ 2017 <sup>2</sup> | -                                                     | -           |

<sup>1</sup> לעיון בדוח הדירוג של מעלות לאגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 במרץ 2017 (אסמכתא : 2017-01-030966) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

<sup>2</sup> לעיון בדוח הדירוג של מידרוג לאגרות החוב (סדרה ד') ראה דוח מיידי של החברה מיום 28 במרץ 2017 (אסמכתא : 2017-01-030939), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

## נספח ג'

**פרטים אודות הערכת שווי מהותית מאד**

**נספח ג' - גילוי על הערכת שווי בהתאם לתקנה 8' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

|                                              |                                          |
|----------------------------------------------|------------------------------------------|
| מרכז עזריאלי תל אביב                         | זיהוי נושא ההערכה                        |
| 31.03.2017                                   | עיתוי ההערכה                             |
| 5,065,023 אלפי ש"ח                           | שווי נושא ההערכה בספרי החברה             |
| רון כץ ממשד גרינברג אולפינר ושות'            | זיהוי המעריך ואפיונו                     |
| גישת היוון תזרימי מזומנים                    | מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו        |
| ראה בסעיף 9.2.9 לדוח התקופתי ליום 31.12.2016 | ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה |

# חלק ב'

עדכון תיאור עסקי התאגיד  
ליום 31 במרץ 2017





## **קבוצת עזריאלי בע"מ**

### **עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2016 ("הדוח התקופתי")<sup>1</sup>**

בהתאם לתקנה 39א. לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 להלן פירוט התפתחויות מהותיות אשר אירעו בעסקי החברה במהלך שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2017 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 הנובעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

בפרק זה: "מועד פרסום הדוח" - 24 במאי 2017; "מועד הדוח על המצב הכספי" ו-"מועד הדוח" - 31 במרץ 2017; "דוח הדירקטוריון" - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2017. "תשקיף מדף של החברה" - תשקיף מדף שפרסמה החברה בנושא תאריך 11 במאי 2016 (אסמכתא: 2016-01-063049).

#### **1. התפתחויות שחלו במבנה הקבוצה ועסקיה עד למועד פרסום הדוח**

##### **עדכון לסעיף 1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:**

לפרטים אודות: (1) גיוס חוב; ו- (2) שינויים בכהונת נושאי משרה בכירה; ראו סעיף 1.3 לפרק א' של דוח זה.

#### **2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה**

##### **עדכון לסעיף 3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:**

לפרטים אודות מצבת החזקות בעלי עניין בחברה ראה דוח מידי מיום 6 באפריל 2017 (אסמכתא: 2017-01-038022), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים בדבר שינויים שחלו בהחזקותיו של מר מנחם עינן, דירקטור בחברה, ראה דוח מידי של החברה מיום 1 בינואר 2017 (אסמכתא: 2017-01-000042), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים בדבר שינויים שחלו בהחזקותיו של מר יוסף צ'חנובר, דירקטור בחברה, ראה דוח מידי של החברה מיום 30 באפריל 2017 (אסמכתא: 2017-01-043860), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

#### **3. דיבידנדים**

##### **עדכון לסעיף 4 לפרק תיאור עסקי התאגיד:**

ביום 10 במאי 2017 שילמה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום כולל של כ- 480 מיליון ש"ח. לפרטים ראו סעיף 1.6 (ב) לפרק א' של דוח זה.

#### **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, בין היתר, השכרת שטחים נוספים בעזריאלי שרונה, כך שביחס ל-95% משטחי ההשכרה למשרדים, נחתמו הסכמי שכירות או הוחלפו טיוטות בשלבים מתקדמים (מתוכם, ביחס לכ-65% משטחי ההשכרה למשרדים נחתמו חוזים). בחודש אפריל 2017, נתקבל טופס 4 (לא לאכלוס) למגדל המשרדים. כמו כן, ביחס לכ-85% משטחי ההשכרה למסחר, נחתמו הסכמי שכירות ו/או הוחלפו טיוטות בשלבים מתקדמים.

במהלך תקופת הדוח הושלמה הקמת קניון עזריאלי ראשונים ומגדל המשרדים ונתקבל טופס אכלוס לפרויקט. הקניון נפתח לקהל הרחב ובמועד פרסום הדוח החל איכלוס מגדל המשרדים. ביחס לכ-85% משטחי ההשכרה למשרדים בפרויקט, נחתמו הסכמי שכירות או הוחלפו טיוטות בשלבים מתקדמים (מתוכם, ביחס לכ-60% משטחי ההשכרה למשרדים נחתמו חוזים).

<sup>1</sup> כפי שדווח על-ידי החברה ביום 22 במרץ, 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-026958), והנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

עזריאלי TOWN - בחודש אפריל 2017, אישרה הועדה המקומית את הבקשה להיתר עילי לפרויקט והחברה פועלת למילוי התנאים הקבועים באישור, לצורך קבלת ההיתר.

#### 5. עתודות קרקע (פרטים נוספים)

**עדכון לסעיף 7.8 לפרק תיאור עסקי התאגיד:**

נכס באזור התעשייה בחולון - לודז'יה - בחודש מרץ 2017, אישרה הועדה המקומית את הבקשה להיתר הריסה, דיפון וחפירה לפרויקט והחברה פועלת למילוי התנאים הקבועים באישור, לצורך קבלת ההיתר.

לפרטים נוספים באשר לפרויקטים שלעיל וכן בדבר סך ההשקעות בתקופת הדוח שהקבוצה המשיכה להשקיע בפיתוח והקמה של נכסים חדשים וכן בהרחבה של נכסים קיימים, ראו סעיף 1.3.1 לפרק א' של דוח זה.

#### 6. התפתחויות הנוגעות למרכז עזריאלי תל אביב

**עדכון לסעיף 9.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:**

##### מגדלי עזריאלי תל אביב

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31.12.2016 | לרבעון<br>שהסתיים<br>ביום<br>31.3.2017 | (נתונים לפי 100%)                       |
|----------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|
| 2,877,555                              | 2,882,428                              | שווי הנכס (באלפי ש"ח)                   |
| 208,841                                | 52,245                                 | NOI בתקופה (באלפי ש"ח)                  |
| 53,485                                 | (1,881)                                | רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)    |
| 100%                                   | 100%                                   | שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)            |
| 7.3%                                   | 7.3%                                   | שיעור תשואה (%)                         |
| 104                                    | 104                                    | דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (ש"ח) (*) |

(\*) הנתון אינו כולל את שכר הדירה של המלון הממוקם במגדל המרובע במרכז עזריאלי תל אביב. לו היה נכלל שכר הדירה של המלון, היו דמי השכירות הממוצעים למ"ר לחודש ברבעון הראשון לשנת 2017 על סך של כ-99 ש"ח למ"ר, ובשנת 2016 על כ-99 ש"ח למ"ר. הערכת השווי לנכס זה, פורסמה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 והערכת השמאי כי לא חלו שינויים מהותיים בהערכת השווי, מצורפת לדוח זה בקובץ נפרד.

#### 7. פעילויות נוספות

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

**עדכון לסעיף 14.2.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד – השקעה בלאומי קארד:**

##### תקנות הגנת הפרטיות (אבטחת מידע), התשע"ז-2017

ביום 8 במאי 2017 אושרו תקנות הגנת הפרטיות (אבטחת מידע), התשע"ז-2017, על-ידי ועדת חוקה חוק ומשפט. מטרת התקנות היא, בין היתר, לקבוע עקרונות אבטחת מידע הקשורים בניהול ובשימוש במידע במאגרי מידע, בהתבסס על תקני אבטחת מידע מקובלים בעולם והכל במטרה לספק הגנה על זכויות נושאי המידע במאגר המידע מפני שימוש לרעה במידע אודותיהם. התקנות קובעות שורה של הוראות בקשר עם הגדרת סיכונים ועדכונים התקופתי, קביעת נהלי אבטחת מידע בהתאם לרגישות המאגר וכן מתייחסות להיבטים הפיזיים של שמירת המאגר והצורך באבטחתו.

**עדכון לסעיף 14.2.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד**

לעדכון בקשר עם המחלוקת עם בנק לאומי, ראה ביאור 7א לדוחות הכספיים (חלק ג' לדוח).

8. מימוןמימון פיננסי חוץ בנקאי לחברהעדכון לסעיף 19.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד:ניירות ערך מסחריים

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה שתי סדרות נע"מ, סדרה מדורגת בהיקף של כ-451 מיליון ש"ח (לאחר שפרעה במהלך הרבעון כ-14 מיליון ש"ח) וסדרה לא מדורגת בהיקף של 190 מיליון ש"ח.

אגרות חוב (סדרה א') של החברה

ביום 31 במרץ 2017 נפרעו אגרות החוב (סדרה א') של החברה.

אגרות חוב (סדרה ב') של החברה

ביום 29 במרץ 2017, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד 263 מיליון ש"ח ערך נקוב שהוצעו בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, מכח תשקיף מדף של החברה. ביום 30 במרץ 2017 הודיעה החברה כי בהתאם לתוצאות ההנפקה הוקצו כ-229 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספים של סדרת אגרות חוב (סדרה ב') בתמורה לסך של כ-223 מיליון ש"ח (כ-221 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה).

למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה שבמחזור, הינה 1,330 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ב') ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים (חלק ג' לדוח).

אגרות חוב (סדרה ג') של החברה

ביום 29 במרץ 2017, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד 220 מיליון ש"ח ערך נקוב שהוצעו בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, מכח תשקיף מדף של החברה. ביום 30 במרץ 2017 הודיעה החברה כי בהתאם לתוצאות ההנפקה הוקצו כ-179 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספים של סדרת אגרות חוב (סדרה ג') בתמורה לסך של כ-182 מיליון ש"ח (כ-180 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה).

למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה שבמחזור, הינה 1,184 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ג') ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים (חלק ג' לדוח).

אגרות חוב (סדרה ד') של החברה

ביום 29 במרץ 2017, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד 1,090 מיליון ש"ח ערך נקוב שהוצעו בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, מכח תשקיף מדף של החברה. ביום 30 במרץ 2017 הודיעה החברה כי בהתאם לתוצאות ההנפקה הוקצו כ-984 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספים של סדרת אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה לסך של כ-960 מיליון ש"ח (כ-952 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה).

למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה שבמחזור, הינה 3,178 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ד') ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים (חלק ג' לדוח).

**9. דירוג אשראי****עדכון לסעיף 19.12 לפרק תיאור עסקי התאגיד:**

ביום 27 במרץ 2017 קבעה מידרוג, דירוג של Aa1, באופן יציב לאג"ח סדרה ד' המדורגת על ידי מידרוג במסגרת הרחבת סדרות אג"ח ב', ג' ו-ד' בסכום כולל של עד 800 מיליון ש"ח. לפרטים ראה דוח מיידי של החברה מיום 27 במרץ 2017 (אסמכתא: 2017-01-029991), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. ביום 28 במרץ 2017 עדכנה מידרוג את הדירוג כאמור, כך שהסכום הכולל להרחבת סדרות אג"ח ב', ג' ו-ד', הינו 1,100 מיליון ש"ח. לפרטים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 28 למרץ 2017 (אסמכתא: 2017-01-030939), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

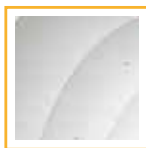
ביום 27 במרץ 2017 קבעה מעלות דירוג AA+, לסדרות אג"ח ב' ו-ג' המדורגות על ידי מעלות, במסגרת הרחבת סדרות אג"ח ב' ג' ו-ד' בסכום כולל של עד 800 מיליון ש"ח. לפרטים ראה דוח מיידי של החברה מיום 27 במרץ 2017 (אסמכתא: 2017-01-030003), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. ביום 28 במרץ 2017 עדכנה מעלות את הדירוג כאמור, כך שהסכום הכולל להרחבתן של סדרות אג"ח ב' ג' ו-ד', הינו 1,580 מיליון ש"ח. לפרטים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 28 למרץ 2017 (אסמכתא: 2017-01-030966), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

**10. הליכים משפטיים**

לעדכון בקשר עם ההליכים המשפטיים המתנהלים כנגד חברות הקבוצה, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2017.

# חלק ג'

דוחות כספיים מאוחדים  
ליום 31 במרץ 2017



**קבוצת עזריאלי בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים**

**ליום 31 במרץ 2017**

**(בלתי מבוקרים)**

## קבוצת עזריאלי בע"מ

### תוכן העניינים

#### עמוד

|       |                                                         |
|-------|---------------------------------------------------------|
| 2     | דוח סקירה של רואי החשבון                                |
|       | דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים)            |
| 3-4   | דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי                    |
| 5-6   | דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או ההפסד ורווח כולל אחר |
| 7-9   | דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון                 |
| 10-13 | דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים               |
| 14-25 | 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 31 במרץ 2017 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלוליים באיחוד מהווים כ-3% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2017, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-33% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 מברורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים 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), התשל"ל-1970.

## בריטמן אלמגור זהר ושות'

## רואי חשבון

**Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited**

**תל-אביב, 23 במאי 2017**

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי**

| ליום 31 בדצמבר | ליום 31 במרץ |          |
|----------------|--------------|----------|
| 2016           | 2016         | 2017     |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח     | אלפי ש"ח |
|                | (בלתי מבוקר) |          |

**נכסים**

**נכסים שוטפים**

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

|           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|
| 714,988   | 613,926   | 1,861,734 |
| 658,286   | 48,837    | 46,142    |
| 288,376   | 1,129,250 | 343,060   |
| 137,092   | 231,423   | 111,835   |
| 60,478    | 159,940   | 59,753    |
| 17,201    | 16,247    | 16,777    |
| 1,876,421 | 2,199,623 | 2,439,301 |
| 781       | 3,499     | 665       |
| 1,877,202 | 2,203,122 | 2,439,966 |

נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה

**סה"כ נכסים שוטפים**

**נכסים לא שוטפים**

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

|            |            |            |
|------------|------------|------------|
| 79,473     | 75,881     | 77,506     |
| 339,768    | 212,451    | 342,162    |
| 1,713,336  | 1,675,603  | 1,702,185  |
| 52,483     | 47,554     | 54,353     |
| 23,722,736 | 21,481,776 | 23,846,256 |
| 445,187    | 1,053,263  | 449,577    |
| 333,097    | 338,058    | 326,328    |
| -          | 37,314     | -          |
| 19,950     | 44,071     | 20,251     |
| 26,706,030 | 24,965,971 | 26,818,618 |
| 28,583,232 | 27,169,093 | 29,258,584 |

**סה"כ נכסים לא שוטפים**

**סה"כ נכסים**

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

| ליום 31 בדצמבר | ליום 31 במרץ |          |
|----------------|--------------|----------|
| 2016           | 2016         | 2017     |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח     | אלפי ש"ח |
|                | (בלתי מבוקר) |          |

**התחייבויות והון**

**התחייבויות שוטפות**

|           |           |           |                                                           |
|-----------|-----------|-----------|-----------------------------------------------------------|
| 2,082,564 | 3,650,963 | 1,098,323 | חלויות שוטפות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים |
| 218,633   | 494,882   | 203,981   | ספקים ונותני שירותים                                      |
| 199,918   | 411,900   | 192,582   | זכאים ויתרות זכות                                         |
| 764,003   | 403,404   | 779,883   | פקדונות מלקוחות                                           |
| 12,498    | 78,604    | 12,498    | הפרשות                                                    |
| 37,428    | 69,519    | 42,936    | התחייבויות בגין מסים שוטפים                               |
| -         | 400,000   | 480,000   | דיבידנד שהוכרז                                            |
| 3,315,044 | 5,509,272 | 2,810,203 |                                                           |
| 169       | 1,039     | 87        |                                                           |
| 3,315,213 | 5,510,311 | 2,810,290 | התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה                  |
|           |           |           | <b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>                             |

**התחייבויות לא שוטפות**

|           |           |            |                                              |
|-----------|-----------|------------|----------------------------------------------|
| 2,487,888 | 2,071,681 | 2,602,872  | הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים |
| 4,498,260 | 2,462,354 | 5,840,253  | אגרות חוב                                    |
| 8,139     | 18,026    | 8,237      | הטבות לעובדים                                |
| 45,250    | 53,561    | 45,466     | התחייבויות אחרות                             |
| 2,912,691 | 2,983,286 | 2,934,905  | התחייבויות מסים נדחים                        |
| 9,952,228 | 7,588,908 | 11,431,733 |                                              |
|           |           |            | <b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>             |

**הון**

|            |            |            |                                       |
|------------|------------|------------|---------------------------------------|
| 18,223     | 18,223     | 18,223     | הון מניות רגילות                      |
| 2,518,015  | 2,518,015  | 2,518,015  | פרמיה על מניות                        |
| 499,528    | 389,431    | 441,723    | קרנות הון                             |
| 12,237,592 | 11,099,635 | 11,997,684 | עודפים                                |
| 15,273,358 | 14,025,304 | 14,975,645 | <b>סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה</b> |
| 42,433     | 44,570     | 40,916     | זכויות שאינן מקנות שליטה              |
| 15,315,791 | 14,069,874 | 15,016,561 | <b>סה"כ הון</b>                       |
| 28,583,232 | 27,169,093 | 29,258,584 | <b>סה"כ התחייבויות והון</b>           |

23 במאי, 2017

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

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## קבוצת עזריאלי בע"מ

### דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

| ל ש נ ה<br>שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 31 במרץ |          |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------|----------|
| 2 0 1 6                               | 2 0 1 6 (*)                                        | 2 0 1 7  |
| אלפי ש"ח                              | אלפי ש"ח                                           | אלפי ש"ח |
|                                       | (בלתי מבוקר)                                       |          |
| 660,795                               | 189,421                                            | 224,676  |
| 1,744,621                             | 416,224                                            | 451,583  |
| 710,578                               | 357,011                                            | (14,954) |
| 49,061                                | 9,518                                              | 12,983   |
| 14,116                                | 10,966                                             | 10,204   |
| 3,179,171                             | 983,140                                            | 684,492  |
| 419,153                               | 112,935                                            | 148,792  |
| 445,486                               | 98,847                                             | 115,343  |
| 171,773                               | 36,787                                             | 42,862   |
| 104,310                               | 23,337                                             | 24,672   |
| 8,439                                 | 2,053                                              | 1,686    |
| 159,124                               | 23,395                                             | 41,516   |
| 5,191                                 | -                                                  | 92       |
| 1,313,476                             | 297,354                                            | 374,963  |
| 1,865,695                             | 685,786                                            | 309,529  |
| (49,023)                              | (8,148)                                            | (69,025) |
| 1,816,672                             | 677,638                                            | 240,504  |
| (8,501)                               | (3,257)                                            | -        |
| 1,808,171                             | 674,381                                            | 240,504  |
| (17)                                  | -                                                  | -        |
| 95,944                                | 11,230                                             | 2,185    |
| (11,392)                              | (37,483)                                           | (61,919) |
| 84,552                                | (26,253)                                           | (59,734) |
| 84,535                                | (26,253)                                           | (59,734) |
| 1,892,706                             | 648,128                                            | 180,770  |

#### הכנסות

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

#### **סה"כ עלויות והוצאות**

#### **רווח לפני מסים על ההכנסה**

מסים על ההכנסה

#### **רווח מפעילות נמשכת**

הפסד מפעילויות שהופסקו (לאחר מס)

#### **רווח נקי לתקופה**

#### **רווח כולל אחר:**

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

הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס

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

שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס

הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

#### **סך הכל**

**רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס**

#### **סה"כ רווח כולל לתקופה**

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

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## קבוצת עזריאלי בע"מ

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

| ל ש נ ה<br>שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 31 במרץ |          |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------|----------|
| 2016                                  | 2016                                               | 2017     |
| אלפי ש"ח                              | אלפי ש"ח                                           | אלפי ש"ח |
|                                       | (בלתי מבוקר)                                       |          |

### רווח נקי לשנה מיוחס ל:

בעלים של החברה  
זכויות שאין מקנות שליטה

|           |         |         |
|-----------|---------|---------|
| 1,810,018 | 672,044 | 240,092 |
| (1,847)   | 2,337   | 412     |
| 1,808,171 | 674,381 | 240,504 |

### סה"כ רווח כולל לשנה מיוחס ל:

בעלים של החברה  
זכויות שאין מקנות שליטה

|           |         |         |
|-----------|---------|---------|
| 1,895,013 | 646,959 | 182,287 |
| (2,307)   | 1,169   | (1,517) |
| 1,892,706 | 648,128 | 180,770 |

|            |            |            |
|------------|------------|------------|
| <b>ש"ח</b> | <b>ש"ח</b> | <b>ש"ח</b> |
|------------|------------|------------|

### רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 0.1 ש"ח ע.ג.

#### המיוחס לבעלים של החברה:

פעילות נמשכת  
פעילות מופסקת

|        |        |      |
|--------|--------|------|
| 15.00  | 5.57   | 1.98 |
| (0.07) | (0.03) | -    |
| 14.93  | 5.54   | 1.98 |

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

|             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|
| 121,272,760 | 121,272,760 | 121,272,760 |
|-------------|-------------|-------------|

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון**

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017

| הון מניות | פרמיה על מניות | קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה | קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ | קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים | קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | קרנות הון אחרות | עודפים     | סך הכל מיוחס לבעלים של החברה | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך הכל     |
|-----------|----------------|------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|------------------------------|--------------------------|------------|
| 18,223    | 2,518,015      | 487,215                                        | 19,622                                   | (31,002)                            | 25,789                                                                         | (2,096)         | 12,237,592 | 15,273,358                   | 42,433                   | 15,315,791 |
| -         | -              | -                                              | -                                        | -                                   | -                                                                              | -               | 240,092    | 240,092                      | 412                      | 240,504    |
| -         | -              | 2,185                                          | -                                        | -                                   | -                                                                              | -               | -          | 2,185                        | -                        | 2,185      |
| -         | -              | -                                              | (59,990)                                 | -                                   | -                                                                              | -               | -          | (59,990)                     | (1,929)                  | (61,919)   |
| -         | -              | 2,185                                          | (59,990)                                 | -                                   | -                                                                              | -               | 240,092    | 182,287                      | (1,517)                  | 180,770    |
| -         | -              | -                                              | -                                        | -                                   | -                                                                              | -               | (480,000)  | (480,000)                    | -                        | (480,000)  |
| -         | -              | -                                              | -                                        | -                                   | -                                                                              | -               | (480,000)  | (480,000)                    | -                        | (480,000)  |
| 18,223    | 2,518,015      | 489,400                                        | (40,368)                                 | (31,002)                            | 25,789                                                                         | (2,096)         | 11,997,684 | 14,975,645                   | 40,916                   | 15,016,561 |

**יתרה ליום 1 בינואר 2017**

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

**סה"כ רווח כולל לתקופה**

דיבידנד לבעלי מניות החברה

**סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה**

**יתרה ליום 31 במרץ 2017**

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון**

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016**

| הון מניות                      | פרמיה על מניות | קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה | קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ | קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים | קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | קרנות הון אחרות | עודפים     | סך הכל מיוחס לבעלים של החברה | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך הכל     |
|--------------------------------|----------------|------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|------------------------------|--------------------------|------------|
| <b>יתרה ליום 1 בינואר 2016</b> |                |                                                |                                          |                                     |                                                                                |                 |            |                              |                          |            |
| 18,223                         | 2,518,015      | 391,356                                        | 30,469                                   | (30,974)                            | 18,641                                                                         | (2,096)         | 10,827,591 | 13,771,225                   | 98,603                   | 13,869,828 |
| -                              | -              | -                                              | -                                        | -                                   | -                                                                              | -               | 672,044    | 672,044                      | 2,337                    | 674,381    |
| -                              | -              | 11,145                                         | -                                        | -                                   | -                                                                              | -               | -          | 11,145                       | 85                       | 11,230     |
| -                              | -              | -                                              | (36,230)                                 | -                                   | -                                                                              | -               | -          | (36,230)                     | (1,253)                  | (37,483)   |
| -                              | -              | 11,145                                         | (36,230)                                 | -                                   | -                                                                              | -               | 672,044    | 646,959                      | 1,169                    | 648,128    |
| -                              | -              | -                                              | -                                        | -                                   | -                                                                              | -               | (400,000)  | (400,000)                    | -                        | (400,000)  |
| -                              | -              | -                                              | -                                        | (28)                                | -                                                                              | -               | -          | (28)                         | 28                       | -          |
| -                              | -              | -                                              | -                                        | -                                   | -                                                                              | -               | -          | -                            | 2,918                    | 2,918      |
| -                              | -              | -                                              | -                                        | -                                   | 7,148                                                                          | -               | -          | 7,148                        | (58,148)                 | (51,000)   |
| -                              | -              | -                                              | -                                        | (28)                                | 7,148                                                                          | -               | (400,000)  | (392,880)                    | (55,202)                 | (448,082)  |
| 18,223                         | 2,518,015      | 402,501                                        | (5,761)                                  | (31,002)                            | 25,789                                                                         | (2,096)         | 11,099,635 | 14,025,304                   | 44,570                   | 14,069,874 |

**יתרה ליום 31 במרץ 2016**

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016

| הון מניות | פרמיה על מניות | קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה | קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ | קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים | קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת אלפי ש"ח | קרנות הון אחרות | עודפים     | סה"כ מיוחס לבעלים של החברה | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך הכל     |
|-----------|----------------|------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|----------------------------|--------------------------|------------|
| 18,223    | 2,518,015      | 391,356                                        | 30,469                                   | (30,974)                            | 18,641                                                            | (2,096)         | 10,827,591 | 13,771,225                 | 98,603                   | 13,869,828 |
| -         | -              | -                                              | -                                        | -                                   | -                                                                 | -               | 1,810,018  | 1,810,018                  | (1,847)                  | 1,808,171  |
| -         | -              | 95,859                                         | -                                        | -                                   | -                                                                 | -               | -          | 95,859                     | 85                       | 95,944     |
| -         | -              | -                                              | -                                        | -                                   | -                                                                 | -               | (17)       | (17)                       | -                        | (17)       |
| -         | -              | -                                              | (10,847)                                 | -                                   | -                                                                 | -               | -          | (10,847)                   | (545)                    | (11,392)   |
| -         | -              | 95,859                                         | (10,847)                                 | -                                   | -                                                                 | -               | 1,810,001  | 1,895,013                  | (2,307)                  | 1,892,706  |
| -         | -              | -                                              | -                                        | -                                   | -                                                                 | -               | (400,000)  | (400,000)                  | -                        | (400,000)  |
| -         | -              | -                                              | -                                        | -                                   | -                                                                 | -               | -          | -                          | (175)                    | (175)      |
| -         | -              | -                                              | -                                        | (28)                                | -                                                                 | -               | -          | (28)                       | 28                       | -          |
| -         | -              | -                                              | -                                        | -                                   | -                                                                 | -               | -          | -                          | 4,432                    | 4,432      |
| -         | -              | -                                              | -                                        | -                                   | 7,148                                                             | -               | -          | 7,148                      | (58,148)                 | (51,000)   |
| -         | -              | -                                              | -                                        | (28)                                | 7,148                                                             | -               | (400,000)  | (392,880)                  | (53,863)                 | (446,743)  |
| 18,223    | 2,518,015      | 487,215                                        | 19,622                                   | (31,002)                            | 25,789                                                            | (2,096)         | 12,237,592 | 15,273,358                 | 42,433                   | 15,315,791 |

**יתרה ליום 1 בינואר 2016**  
רווח נקי לשנה  
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס  
הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס  
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ  
**סה"כ רווח כולל לשנה**  
  
דיבידנד לבעלי מניות החברה  
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים  
השקעת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת  
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת  
**סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה**  
  
**יתרה ליום 31 בדצמבר 2016**

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים**

| ל ש נ ה<br>שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 31 במרץ |          |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------|----------|
| 2016                                  | 2016                                               | 2017     |
| אלפי ש"ח                              | אלפי ש"ח                                           | אלפי ש"ח |
|                                       | (בלתי מבוקר)                                       |          |

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**

|           |           |          |                                                                 |
|-----------|-----------|----------|-----------------------------------------------------------------|
| 1,808,171 | 674,381   | 240,504  | רווח נקי לתקופה                                                 |
| 87,530    | 26,482    | 16,398   | פחת והפחתות                                                     |
| 32,199    | -         | -        | ירידת ערך נכסים בלתי מוחשיים                                    |
| (16,835)  | (2,899)   | (5,160)  | חילוט פקדונות דיירים דיור מוגן                                  |
|           |           |          | הפסד (רווח), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה |
| (710,578) | (357,011) | 14,954   | בהקמה                                                           |
| 113,617   | 19,951    | 12,698   | הוצאות מימון ואחרות, נטו                                        |
| (529)     | (46)      | (160)    | רווח מממוש רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונכסים בלתי מוחשיים, נטו     |
| 8,439     | 2,053     | 1,686    | חלק בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני          |
| 57,927    | 8,539     | 69,025   | הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד                              |
| (66)      | -         | (189)    | שינוי בנכסים פיננסיים                                           |
| 5,634     | -         | -        | הפסד מממוש השקעה בחברה בת (נספח א')                             |
| (241,560) | (93,013)  | (42,603) | מסי הכנסה ששולמו, נטו                                           |
| (3,927)   | (4,768)   | 3,843    | שחיקת (שיערוך) נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד  |
| (1,764)   | 13,510    | 725      | שינוי במלאי                                                     |
| (3,586)   | (49,289)  | (41,954) | שינוי בלקוחות וחייבים אחרים                                     |
| (11,035)  | (3,979)   | (1,675)  | שינוי בחייבים בגין הסדר זיכיון                                  |
| 92,904    | (13,938)  | 8,494    | שינוי בספקים וזכאים אחרים                                       |
| 101,112   | 7,785     | 37,193   | קבלת פקדונות מדיירים דיור מוגן                                  |
| (27,839)  | (393)     | (15,639) | החזר פקדונות מדיירים דיור מוגן                                  |
| 163       | (342)     | 144      | שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים                                   |
| 1,289,977 | 227,023   | 298,284  | <b>מזומנים, נטו - פעילות שוטפת</b>                              |

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

| ל ש נ ה<br>שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 31 במרץ |          |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------|----------|
| 2016                                  | 2016                                               | 2017     |
| אלפי ש"ח                              | אלפי ש"ח                                           | אלפי ש"ח |
|                                       | (בלתי מבוקר)                                       |          |

**תזרימי מזומנים - פעילות השקעה**

|             |           |           |                                                             |
|-------------|-----------|-----------|-------------------------------------------------------------|
| 2,796       | 662       | 469       | תמורה מממוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים                   |
| 4,536       | 4,536     | -         | תמורה מממוש נדל"ן להשקעה                                    |
| -           | (28,447)  | -         | מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה                                |
| (2,007,517) | (613,828) | (256,048) | רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה             |
| (118,437)   | (26,454)  | (18,681)  | רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים                         |
| (16,789)    | (6,113)   | (2,040)   | השקעה ומתן הלוואות לחברות כלולות                            |
| (618,163)   | (12,535)  | 612,334   | שינוי בפקדונות לזמן קצר                                     |
| (301)       | (106)     | 302       | שינוי בהשקעות מוגבלות                                       |
| 725         | 855       | -         | תקבול עבור סילוק מכשירים פיננסיים נגזרים, נטו               |
| 5,389       | 595       | -         | שינוי בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו |
| (2,634)     | (284)     | (1,143)   | מתן הלוואות לזמן ארוך                                       |
| 16,350      | 10,556    | 3,477     | גביית הלוואות לזמן ארוך                                     |
| 27,550      | 15,375    | 11,396    | ריבית ודיבידנד שהתקבלו                                      |
| 79,714      | -         | 16,686    | תמורה מממוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה                    |
| (61,294)    | -         | -         | רכישת חברות שאוחדו לראשונה (נספח ב')                        |
| 116,339     | -         | 859       | תמורה מממוש השקעות בחברות מוחזקות, נטו (נספח א')            |
| (6,600)     | (51,387)  | -         | מוסדות בגין רכישת נדל"ן                                     |
| (2,578,336) | (706,575) | 367,611   | <b>מזומנים, נטו - פעילות השקעה</b>                          |

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

| ל ש נ ה<br>שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 31 במרץ |          |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------|----------|
| 2016                                  | 2016                                               | 2017     |
| אלפי ש"ח                              | אלפי ש"ח                                           | אלפי ש"ח |
|                                       | (בלתי מבוקר)                                       |          |

|           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|
| (51,000)  | (51,000)  | -         |
| (400,000) | -         | -         |
| (409,867) | (52,585)  | (495,386) |
| 2,176,535 | -         | 1,353,526 |
| 1,139,994 | 250,000   | 244,355   |
| (885,117) | (124,458) | (577,184) |
| (308,757) | 185,877   | 20,366    |
| (4,145)   | (1,262)   | (1,561)   |
| 5,802     | 1,845     | 2,010     |
| (175)     | -         | -         |
| 4,432     | 2,918     | -         |
| (198,180) | (49,076)  | (61,589)  |

|           |         |         |
|-----------|---------|---------|
| 1,069,522 | 162,259 | 484,537 |
|-----------|---------|---------|

|           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|
| (218,837) | (317,293) | 1,150,432 |
|-----------|-----------|-----------|

|         |         |         |
|---------|---------|---------|
| 934,724 | 934,724 | 714,988 |
|---------|---------|---------|

|     |     |    |
|-----|-----|----|
| 833 | 590 | 78 |
|-----|-----|----|

|         |         |         |
|---------|---------|---------|
| (1,732) | (4,095) | (3,764) |
|---------|---------|---------|

|         |         |           |
|---------|---------|-----------|
| 714,988 | 613,926 | 1,861,734 |
|---------|---------|-----------|

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה  
חלוקת דיבידנד לבעלי מניות  
פרעון אגרות חוב  
הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה  
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים  
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים  
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו  
פרעון פקדונות מלקוחות  
פקדונות מלקוחות שהתקבלו  
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
השקעת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת  
ריבית ששולמה

**מזומנים, נטו - פעילות מימון**

**עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

שינוי במזומנים נטו שסווגו לקבוצת מימוש מוחזקת למכירה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות  
במטבע חוץ

**מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

(\*) לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו בימים 31 במרץ 2017 ו-31 במרץ 2016, פעולות שאינן במזומן כוללות שינוי ביתרות זכאים בגין דיבידנד בסך של 480,000 אלפי ש"ח ו- 400,000 אלפי ש"ח, בהתאמה וביום 31 במרץ 2016 זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים בסך של 9,592 אלפי ש"ח. לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 הפעולות שאינן במזומן כללו שינוי בחייבים בגין מכירת השקעה בחברה מוחזקת בסך 125,088 אלפי ש"ח.

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

| ל ש נ ה<br>שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 31 במרץ |          |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------|----------|
| 2016                                  | 2016                                               | 2017     |
| אלפי ש"ח                              | אלפי ש"ח                                           | אלפי ש"ח |
|                                       | (בלתי מבוקר)                                       |          |

**נספח א' -**

| <b>תמורה ממכירת השקעה בחברת סונול ישראל בע"מ שאוחדה בעבר:</b> |   |                                         |
|---------------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------|
|                                                               |   | הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)   |
| (183,085)                                                     | - | השקעות והלוואות                         |
| 73,246                                                        | - | רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים, נטו      |
| 684,366                                                       | - | דמי חכירה ששולמו מראש                   |
| 37,045                                                        | - | נדל"ן להשקעה                            |
| 12,420                                                        | - | נכסי מיסים נדחים                        |
| 7,100                                                         | - | הפרשות והטבות לעובדים                   |
| (72,094)                                                      | - | התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות |
| (311,938)                                                     | - | הלוואה שניתנה בגין מכירת השקעה          |
| (97,500)                                                      | - | חייבים בגין מכירת השקעה                 |
| (27,587)                                                      | - | 859                                     |
| (5,634)                                                       | - | -                                       |
| 116,339                                                       | - | 859                                     |

**נספח ב' -**

| <b>רכישת חברה שאוחדה לראשונה - אחוזת בית רעננה דיור מוגן בע"מ:</b> |   |                                                         |
|--------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------|
|                                                                    |   | הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר) |
| (31,361)                                                           | - | התחייבויות בגין פקדונות מלקוחות                         |
| 327,655                                                            | - | נכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים, נטו                   |
| (13,460)                                                           | - | נדל"ן להשקעה                                            |
| (530,627)                                                          | - | התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות                 |
| 212,454                                                            | - | -                                                       |
| (35,339)                                                           | - | -                                                       |

**רכישת חברה שאוחדה לראשונה -**

**עזריאלי אי קומרס בע"מ (לשעבר: נטקס ניו מדיה בע"מ):**

|          |   |                                         |
|----------|---|-----------------------------------------|
|          |   | הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)   |
| 5,025    | - | נכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים, נטו   |
| (79,510) | - | התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות |
| 38,099   | - | זכאים בגין רכישת השקעה                  |
| 10,653   | - | -                                       |
| (25,733) | - | -                                       |

**רכישת חברה שאוחדה לראשונה - חברת ביו קלין אייר אימביישן בע"מ:**

|          |   |                                       |
|----------|---|---------------------------------------|
|          |   | הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים) |
| 6,078    | - | נכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים, נטו |
| (7,124)  | - | עתודה למיסים נדחים, נטו               |
| 824      | - | -                                     |
| (222)    | - | -                                     |
| (61,294) | - | -                                     |

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 31 במרץ 2017**

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". לחברה סדרות אגרות חוב שהונפקו לציבור (סדרה ב', סדרה ג' וסדרה ד'). הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרץ 2017, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת.

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

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

כפי שנמסר לחברה, ביום 20 במרץ 2017, נחתם הסכם בעלי מניות (להלן - "הסכם 2017") בין שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי (בעצמן ובאמצעות חברות בשליטתן), בעלות השליטה בעקיפין בחברה ודירקטוריות בחברה (להלן - "בעלות השליטה"). צדדים נוספים להסכם 2017 הם עזריאלי החזקות, נדב השקעות ותאגיד החזקות דוד (שלושתם "תאגיד החזקות"). הסכם 2017 מחליף ובא במקום הסכם בעלי המניות הקודם שנערך בין הצדדים בחודש נובמבר 2012 (להלן - "הסכם 2012"), והוא מסדיר את היחסים בין בעלות השליטה, בעצמן ובאמצעות תאגיד החזקות, בקשר עם זכויותיהן בחברה. בדומה להסכם 2012, תנאי הסכם 2017 כוללים הסכמות בקשר עם מכירה והעברת מניות בחברה ובתאגיד החזקות, לרבות תקופת חסימה, זכות סירוב ראשון, זכות הצעה ראשונה, זכות הצטרפות והחרגה בקשר עם מכירות מסוימות של מניות (טפטוף) בבורסה. הסכם 2017 קובע גם כי אופן השימוש בזכויות ההצבעה בחברה יקבע על ידי בעלות השליטה (בהחלטה ברוב קולות), ובלבד שלגבי החלטות למינוי דירקטורים בחברה, לכל אחת מבעלות השליטה תהיה הזכות שזכויות ההצבעה תשמשנה למינוי דירקטור אחד שייקבע על ידיה ואילו אופן השימוש בזכויות ההצבעה בחברה לגבי החלטות למינוי דירקטורים נוספים תתקבלנה ברוב קולות. יובהר כי אין בהסכם 2017 כדי לשנות את זהות בעלות השליטה בחברה (ובכלל זה בעזריאלי החזקות) או את שיעור החזקתן בהון ובזכויות ההצבעה בחברה וכי 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 2016 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 31 במרץ 2017**

**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 הזיהוי לאלו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

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

**ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת:**

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 2016.

**ג. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:**

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

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

(3) להלן נתונים על שערי החליפין המשמעותיים והמדד:

| שער החליפין<br>היציג של |        | מדד בישראל          |
|-------------------------|--------|---------------------|
| הדולר                   |        |                     |
| (ש"ח ל-1 דולר)          |        | "בגין"<br>בסיס 1993 |
|                         |        | "ידוע"<br>בסיס 1993 |
| 220.24                  | 220.91 | 220.24              |
| 219.35                  | 218.90 | 219.35              |
| 220.68                  | 220.68 | 220.68              |
| %                       | %      | %                   |

**תאריך הדוחות הכספיים:**

ליום 31 במרץ 2017

ליום 31 במרץ 2016

ליום 31 בדצמבר 2016

**שיעורי השינוי:**

**לתקופה של שלושה חודשים**

**שהסתיימה:**

ביום 31 במרץ 2017

ביום 31 במרץ 2016

**לשנה שהסתיימה**

ביום 31 בדצמבר 2016

(0.20) 0.10 (5.54)  
(0.91) (1.01) (3.49)

(0.30) (0.20) (1.46)

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 31 במרץ 2017**

**ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח**

**א.** ביום 21 במרץ 2017 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 480 מיליון ש"ח (המגלם 3.96 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 10 במאי 2017.

**ב.** בחודש מרץ 2017 הנפיקה החברה לציבור 228.8 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות של אגרות חוב (סדרה ב') במחיר 97.45 אגורות לכל 1 ש"ח ע.ג. (ניכיון בשיעור של כ-2.55% ביחס לערך המתואם), 179.0 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות של אגרות חוב (סדרה ג') במחיר של 101.4 אגורות לכל 1 ש"ח ע.ג. (פרמיה בשיעור של כ-1% ביחס לערך המתואם) ו-983.6 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות של אגרות חוב (סדרה ד') במחיר של 97.6 אגורות לכל 1 ש"ח ע.ג. (ניכיון בשיעור של כ-2.7% ביחס לערך המתואם), וזאת בדרך של הרחבת סדרות אגרות החוב, על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של 1,364.6 מיליון ש"ח ולאחר ייחוס הוצאות ההנפקה, הסתכמה התמורה נטו, בכ-1,354 מיליון ש"ח.

לפרטים בדבר סדרות אגרות החוב, ראה ביאור 21 ב' לדוחות הכספיים השנתיים.

**ביאור 4 - פעילות מופסקת**

ביום 24 ביולי 2016 הושלמה עסקה בין גרנית הכרמל ו-Israel Oil & Gas Fund L.P שותפות מוגבלת שהתאגדה בישראל שהשותף הכללי בה בשליטת מר דוד ויסמן (להלן - "הרוכשת"), למכירת מלוא החזקותיה של גרנית הכרמל (100%) בחברת סונול ישראל בע"מ (להלן - "ההסכם" ו-"סונול", בהתאמה).

לפרטים בנוגע לעסקה, ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים השנתיים.

**להלן התוצאות המיוחסות לפעילות המופסקת:**

| ל ש נ ה<br>שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר<br>2016<br>אלפי ש"ח | לתקופה של<br>שלושה חודשים<br>שהסתיימה ביום<br>31 במרץ<br>2016<br>אלפי ש"ח |                                                          |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 1,595,571                                                 | 712,250                                                                   | <b>תוצאות הפעילות המופסקת</b>                            |
| 1,589,537                                                 | 715,116                                                                   | הכנסות                                                   |
|                                                           |                                                                           | הוצאות                                                   |
| 6,034                                                     | (2,866)                                                                   | <b>רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה</b>                   |
| 8,901                                                     | 391                                                                       | מיסים על הכנסה                                           |
| (2,867)                                                   | (3,257)                                                                   | <b>הפסד לאחר מיסים על הכנסה</b>                          |
| (4,772)                                                   | -                                                                         | עלויות והוצאות מכירה                                     |
| (862)                                                     | -                                                                         | הפסד ממכירת פעילות מופסקת, נטו ממס                       |
| (8,501)                                                   | (3,257)                                                                   | <b>הפסד לתקופה</b>                                       |
| 186,602                                                   | 15,822                                                                    | <b>תזרימי מזומנים מפעילות מופסקת</b>                     |
| 130,694                                                   | 31,228                                                                    | מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת                          |
| (63,925)                                                  | (15,796)                                                                  | מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה                          |
| (14)                                                      | 4                                                                         | מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון                         |
|                                                           |                                                                           | השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים |
| 253,357                                                   | 31,258                                                                    | <b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות מופסקת</b>                  |

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 31 במרץ 2017**

ביאור 4 - פעילות מופסקת (המשך)

השפעת המימוש על הדוחות על המצב הכספי של הקבוצה:

ליום 31 במרץ  
2016  
אלפי ש"ח

|           |                                                           |
|-----------|-----------------------------------------------------------|
| 8,080     | מזומנים ושווי מזומנים                                     |
| 837,026   | לקוחות                                                    |
| 42,434    | חייבים ויתרות חובה                                        |
| 104,679   | מלאי                                                      |
| 2,677     | נכסי מסים שוטפים                                          |
| 72,532    | השקעות והלוואות לזמן ארוך                                 |
| 12,420    | נדל"ן להשקעה                                              |
| 627,187   | רכוש קבוע, נטו                                            |
| 85,272    | נכסים בלתי מוחשיים, נטו                                   |
| 38,073    | דמי חכירה ששולמו מראש                                     |
| 23,431    | נכסי מסים נדחים                                           |
| (837,989) | אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים                |
| (296,959) | ספקים ונותני שירותים                                      |
| (244,426) | זכאים אחרים, לרבות מכשירים נגזרים                         |
| (4,281)   | התחייבויות מסים שוטפים                                    |
| (66,024)  | הפרשות                                                    |
| (31,944)  | התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים לזמן ארוך |
| (11,009)  | התחייבויות אחרות לזמן ארוך                                |
| (12,504)  | הטבות לעובדים                                             |
| (11,226)  | התחייבויות מסים נדחים                                     |
| 337,449   | <b>נכסים והתחייבויות, נטו</b>                             |

(\*) עסקאות בין חברתיות (בין הקבוצה וסוגול) 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 31 במרץ 2017**

**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 לשווים ההוגן.

| ליום 31 בדצמבר 2016 |             | ליום 31 במרץ 2016 |             | ליום 31 במרץ 2017 |             | נכסים שאינם שוטפים:<br>חייבים בגין הסדר זיכיון (*) |
|---------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|----------------------------------------------------|
| שווי הוגן           | הערך בספרים | שווי הוגן         | הערך בספרים | שווי הוגן         | הערך בספרים |                                                    |
| אלפי ש"ח            | אלפי ש"ח    | אלפי ש"ח          | אלפי ש"ח    | אלפי ש"ח          | אלפי ש"ח    |                                                    |
| 70,812              | 57,426      | 59,740            | 49,805      | 73,519            | 59,226      |                                                    |
|                     |             |                   |             |                   |             | <b>התחייבויות שאינן שוטפות:</b>                    |
|                     |             |                   |             |                   |             | הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (*)   |
| 3,271,487           | 3,243,078   | 3,478,283         | 3,374,790   | 2,876,092         | 2,841,888   |                                                    |
| 5,180,098           | 5,170,542   | 3,230,274         | 3,119,812   | 6,047,434         | 6,015,914   |                                                    |
| 8,451,585           | 8,413,620   | 6,708,557         | 6,494,602   | 8,923,526         | 8,857,802   | אגרות חוב (*)                                      |
| (8,380,773)         | (8,356,194) | (6,648,817)       | (6,444,797) | (8,850,007)       | (8,798,576) | <b>עודף התחייבויות על נכסים</b>                    |

(\*) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה.

**ב. שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן:**

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

| ליום 31 בדצמבר | ליום 31 במרץ |           | נכסים שאינם שוטפים:<br>חייבים בגין הסדר זיכיון                                  |
|----------------|--------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 2016           | 2016         | 2017      |                                                                                 |
| %              | %            | %         |                                                                                 |
| 3.1            | 3.15-5.7     | 2.21-3.13 |                                                                                 |
| 1.15-4.63      | 0.74-4.13    | 1.07-4.60 | <b>התחייבויות שאינן שוטפות:</b><br>הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים |

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 31 במרץ 2017**

**ביאור 5 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)**

**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.

| ליום 31 במרץ 2017 |          |          |          |
|-------------------|----------|----------|----------|
| רמה 1             | רמה 2    | רמה 3    | סה"כ     |
| אלפי ש"ח          | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |

**נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:**

ניירות ערך 761 - - - 761

**נכסים פיננסיים זמינים למכירה:**

מניות סחירות 1,032,784 - - 1,032,784  
מניות לא סחירות - 87,842 561,701 649,543

**נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד:**

השקעות לא סחירות - 19,858 - 19,858

**סה"כ שווי הוגן של נכסים פיננסיים** 1,033,545 107,700 561,701 1,702,946

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 31 במרץ 2017**

ביאור 5 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. רמות שווי הוגן: (המשך)

| ליום 31 במרץ 2016 |                   |                   |                   |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| סה"כ<br>אלפי ש"ח  | רמה 3<br>אלפי ש"ח | רמה 2<br>אלפי ש"ח | רמה 1<br>אלפי ש"ח |
| 506               | -                 | -                 | 506               |
| 154               | -                 | 154               | -                 |
| 952,946           | -                 | -                 | 952,946           |
| 693,323           | 693,323           | -                 | -                 |
| 29,335            | -                 | 29,335            | -                 |
| 1,676,264         | 693,323           | 29,489            | 953,452           |
| 7,334             | -                 | 7,334             | -                 |
| 7,334             | -                 | 7,334             | -                 |
| 1,668,930         | 693,323           | 22,155            | 953,452           |

נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:

ניירות ערך

חוזי אקדמה על מטבע חוץ

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

מניות סחירות

מניות לא סחירות

נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך

רווח והפסד:

השקעות לא סחירות

סה"כ נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות:

נגזרים שאינם משמשים לגידור:

חוזי אקדמה על מטבע חוץ

סה"כ התחייבויות פיננסיות

סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות  
פיננסיות

| ליום 31 בדצמבר 2016 |                   |                   |                   |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| סה"כ<br>אלפי ש"ח    | רמה 3<br>אלפי ש"ח | רמה 2<br>אלפי ש"ח | רמה 1<br>אלפי ש"ח |
| 572                 | -                 | -                 | 572               |
| 1,040,093           | -                 | -                 | 1,040,093         |
| 649,543             | 561,701           | 87,842            | -                 |
| 23,700              | -                 | 23,700            | -                 |
| 1,713,908           | 561,701           | 111,542           | 1,040,665         |

נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר:

ניירות ערך

נכסים פיננסיים זמינים למכירה:

מניות סחירות

מניות לא סחירות

נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך

רווח והפסד:

השקעות לא סחירות

סה"כ שווי הוגן של נכסים פיננסיים

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 31 במרץ 2017**

**ביאור 5 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)**

**ד. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3:**

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

| ל ש נ ה<br>שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 31 במרץ |          |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------|----------|
|                                       | 2016                                               | 2017     |
|                                       | אלפי ש"ח                                           | אלפי ש"ח |
|                                       | (בלתי מבוקר)                                       |          |
| 681,113                               | 681,113                                            | 561,701  |
| (31,529)                              | 12,210                                             | -        |
| (87,842)                              | -                                                  | -        |
| (41)                                  | -                                                  | -        |
| 561,701                               | 693,323                                            | 561,701  |

**נכסים פיננסיים זמינים למכירה:**

יתרה לתחילת השנה  
 סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו:  
 ברווח כולל אחר  
 העברה לרמה 2  
 מכירות

**ביאור 6 - דיווח מגזרי**

**א. כללי:**

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

פעילותה העסקית של החברה מתמקדת בעיקר בתחומי הנדל"ן השונים, כאשר מרבית פעילותה העסקית של הקבוצה הינה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל ובתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים וקרקעות ביעוד למגורים להשכרה בישראל. החברה פועלת בנוסף בתחום נדל"ן מניב בארה"ב (שטחי השכרה למשרדים). החברה פועלת גם בתחום הדיור המוגן לאחר שהשלימה את הרכישה של בית הדיור המוגן "פאלאס" בתל-אביב, ובחודש מאי 2016 רכשה את בית הדיור המוגן "פאלאס" ברעננה (לשעבר - "אחוזת בית"), וכן רכשה זכויות בשלושה אתרים עליהם היא מתכננת ומקימה בתי דיור מוגן נוספים המצויים בשלבי ייזום והקמה שונים. החל מהדוח הרבעוני ליום 30 בספטמבר 2016, לאור ביסוס והרחבת הפעילות והשקעה בפרויקטים ביזום בתחום, החברה מדווחת על פעילותה בתחום הדיור המוגן כמגזר פעילות נפרד, כהגדרת מונח זה בכללי החשבונאות המקובלים. כמו כן, עוסקת החברה, באמצעות החזקתה (100%) בגרנית בשיווק תחליפי אנרגיה (באמצעות סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ המוחזקת 100% על ידי גרנית), ובאמצעות החזקתה (באמצעות גרנית) בחברת ג'י.אי.אס גלובל אנירומנטל סולושנס בע"מ בתחום הטיפול במים, שפכים וכימיקלים. לאור השלמת העסקה למכירת החזקות הקבוצה בסונול (החל מהדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2016, הפכה פעילות סונול לפעילות מופסקת, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים) (לפרטים נוספים ראה ביאור 4), החל מהדוח הרבעוני ליום 30 בספטמבר 2016, החלה החברה לדווח על פעילותה בתחום גרנית כמגזר פעילות נפרד, כהגדרת מונח זה בכללי החשבונאות המקובלים. לאור זאת, מספרי ההשוואה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016, הותאמו על מנת לשקף בהם את אופן ההצגה המגזרית של החברה.

לחברה פעילויות נוספות המסווגות כמגזרי פעילות אחרים, ביניהם פעילות בתחום המסחר האלקטרוני (eCommerce) אשר נרכשה בחודש יוני 2016.

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 31 במרץ 2017**

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

א. כללי: (המשך)

להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה:

מגזר א' - מרכזי המסחר והקניונים בישראל.  
מגזר ב' - שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל.  
מגזר ג' - נדל"ן מניב בארה"ב.  
מגזר ד' - דיור מוגן.  
מגזר ה' - גרנית.

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017 (בלתי מבוקר)

| מאחד       | אחרים    | גרנית     | דיור מוגן | נדל"ן מניב<br>ארה"ב | שטחי<br>השכרה<br>למשרדים<br>ואחרים<br>בישראל | מרכזי<br>המסחר<br>והקניונים<br>בישראל |                                                                      |
|------------|----------|-----------|-----------|---------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| אלפי ש"ח   | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח            | אלפי ש"ח                                     | אלפי ש"ח                              |                                                                      |
| 676,259    | 3,145    | 221,531   | 31,714    | 57,642              | 115,088                                      | 247,139                               | הכנסות:                                                              |
|            |          |           |           |                     |                                              |                                       | סך הכנסות מחיצוניים                                                  |
| 302,707    | 6,679    | 181,035   | 21,242    | 25,619              | 19,551                                       | 48,581                                | סך הוצאות המגזר                                                      |
| 373,552    | (3,534)  | 40,496    | 10,472    | 32,023              | 95,537                                       | 198,558                               | רווח (הפסד) המגזר<br>(NOI)                                           |
| (14,954)   | -        | -         | -         | (3,125)             | (8,949)                                      | (2,880)                               | הפסד, נטו מהתאמת שווי<br>הוגן של נדל"ן להשקעה<br>ונדל"ן להשקעה בהקמה |
| (28,962)   |          |           |           |                     |                                              |                                       | הוצאות לא מיוחסות                                                    |
| (28,533)   |          |           |           |                     |                                              |                                       | הוצאות מימון, נטו                                                    |
| 10,112     |          |           |           |                     |                                              |                                       | הכנסות אחרות, נטו                                                    |
| (1,686)    |          |           |           |                     |                                              |                                       | חלק החברה בתוצאות<br>חברות כלולות, נטו ממס                           |
| 309,529    |          |           |           |                     |                                              |                                       | רווח לפני מסים על<br>ההכנסה                                          |
| 25,425,939 |          | 1,339,058 | 1,533,915 | 2,060,121           | 8,320,387                                    | 12,172,458                            | מידע נוסף:                                                           |
| 3,832,645  |          |           |           |                     |                                              |                                       | נכסי מגזר                                                            |
|            |          |           |           |                     |                                              |                                       | נכסים שלא הוקצו (*)                                                  |
| 29,258,584 |          |           |           |                     |                                              |                                       | סך הכל נכסים במאחד                                                   |

(\*) כולל נכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1.6 מיליארד ש"ח ומזומנים ופיקדונות לזמן קצר בסך כ-1.8 מיליארד ש"ח.

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 31 במרץ 2017**

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016 (בלתי מבוקר)

| מאחד       | התאמות<br>(**) | אלפי ש"ח | אחרים     | אלפי ש"ח | גרנית     | אלפי ש"ח  | דיוור מוגן | אלפי ש"ח                                                                                     | נדל"ן מניב<br>ארה"ב | אלפי ש"ח | שטחי<br>השכרה<br>למשרדים<br>ואחרים<br>בישראל | אלפי ש"ח | מרכזי<br>המסחר<br>והקניונים<br>בישראל | אלפי ש"ח            |
|------------|----------------|----------|-----------|----------|-----------|-----------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------|----------------------------------------------|----------|---------------------------------------|---------------------|
| 605,645    | -              | 258      | 189,163   | 17,623   | 54,761    | 109,562   | 234,278    | <b>הכנסות:</b>                                                                               |                     |          |                                              |          |                                       | סך הכנסות מחיצוניים |
| 250,401    | -              | 31       | 151,874   | 11,436   | 25,252    | 18,041    | 43,767     | <b>סך הוצאות המגזר</b>                                                                       |                     |          |                                              |          |                                       |                     |
| 355,244    | -              | 227      | 37,289    | 6,187    | 29,509    | 91,521    | 190,511    | <b>רווח המגזר (NOI)</b>                                                                      |                     |          |                                              |          |                                       |                     |
| 357,011    | -              | -        | -         | -        | (5,297)   | 288,025   | 74,283     | <b>רווח (הפסד), נטו<br/>מהתאמת שווי הוגן<br/>של נדל"ן להשקעה<br/>ונדל"ן להשקעה<br/>בהקמה</b> |                     |          |                                              |          |                                       |                     |
| (21,505)   |                |          |           |          |           |           |            | <b>הוצאות לא מיוחסות</b>                                                                     |                     |          |                                              |          |                                       |                     |
| (13,877)   |                |          |           |          |           |           |            | <b>הוצאות מימון, נטו</b>                                                                     |                     |          |                                              |          |                                       |                     |
| 10,966     |                |          |           |          |           |           |            | <b>הכנסות אחרות, נטו</b>                                                                     |                     |          |                                              |          |                                       |                     |
| (2,053)    |                |          |           |          |           |           |            | <b>חלק החברה בתוצאות<br/>חברות כלולות, נטו</b>                                               |                     |          |                                              |          |                                       |                     |
|            |                |          |           |          |           |           |            | <b>ממס</b>                                                                                   |                     |          |                                              |          |                                       |                     |
| 685,786    |                |          |           |          |           |           |            | <b>רווח לפני מסים על<br/>ההכנסה</b>                                                          |                     |          |                                              |          |                                       |                     |
| 24,751,466 | 1,886,623      |          | 1,172,073 | 860,093  | 1,996,435 | 7,507,567 | 11,328,675 | <b>מידע נוסף:</b>                                                                            |                     |          |                                              |          |                                       |                     |
| 2,417,627  |                |          |           |          |           |           |            | <b>נכסי מגזר</b>                                                                             |                     |          |                                              |          |                                       |                     |
|            |                |          |           |          |           |           |            | <b>נכסים שלא הוקצו (*)</b>                                                                   |                     |          |                                              |          |                                       |                     |
| 27,169,093 |                |          |           |          |           |           |            | <b>סך הכל נכסים<br/>במאחד</b>                                                                |                     |          |                                              |          |                                       |                     |

(\*) כולל נכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1.6 מיליארד ש"ח ומזומנים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ-0.6 מיליארד ש"ח.  
(\*\*) נכסי מגזר של פעילות מופסקת.

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 31 במרץ 2017**

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

| לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2016                                                              |                                 |                  |            |           |          |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------|------------|-----------|----------|------------|
| מרכזי המסחר והקניונים בישראל                                                                  | שטחי השכרה למשרדים ואחרים ישראל | נדל"ן מניב ארה"ב | דיוור מוגן | גרנית     | אחרים    | מאוחד      |
| אלפי ש"ח                                                                                      | אלפי ש"ח                        | אלפי ש"ח         | אלפי ש"ח   | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח   |
| 973,971                                                                                       | 446,810                         | 228,906          | 94,934     | 653,249   | 7,546    | 2,405,416  |
| 195,455                                                                                       | 77,645                          | 105,354          | 65,634     | 570,179   | 11,597   | 1,025,864  |
| 778,516                                                                                       | 369,165                         | 123,552          | 29,300     | 83,070    | (4,051)  | 1,379,552  |
| 220,001                                                                                       | 517,076                         | (82,245)         | 55,746     | -         | -        | 710,578    |
|                                                                                               |                                 |                  |            |           |          | (114,858)  |
|                                                                                               |                                 |                  |            |           |          | (110,063)  |
|                                                                                               |                                 |                  |            |           |          | 8,925      |
|                                                                                               |                                 |                  |            |           |          | (8,439)    |
|                                                                                               |                                 |                  |            |           |          | 1,865,695  |
| 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 כלולות, נטו ממס |                                 |                  |            |           |          |            |
| רווח לפני מסים על ההכנסה                                                                      |                                 |                  |            |           |          |            |
| מידע נוסף ליום 31 בדצמבר 2016:                                                                |                                 |                  |            |           |          |            |
| 12,074,258                                                                                    | 8,218,829                       | 2,176,253        | 1,494,520  | 1,297,992 |          | 25,261,852 |
|                                                                                               |                                 |                  |            |           |          | 3,321,380  |
|                                                                                               |                                 |                  |            |           |          | 28,583,232 |
| נכסי המגזר                                                                                    |                                 |                  |            |           |          |            |
| נכסים שלא הוקצו (*)                                                                           |                                 |                  |            |           |          |            |
| סך הכל נכסים במאוחד                                                                           |                                 |                  |            |           |          |            |
| 639,122                                                                                       | 1,037,855                       | 232,676          | 638,041    | 43,428    |          |            |
| השקעות הוניות                                                                                 |                                 |                  |            |           |          |            |

(\*) בעיקר נכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-1.6 מיליארד ש"ח ומזומנים ופקדונות לזמן קצר בסך 1.3 מיליארד ש"ח.

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 31 במרץ 2017**

**ביאור 7 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות הכספיים**

- א.** בהמשך לביאור 12(2) לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר מחלוקות בין החברה לבנק לאומי לישראל בע"מ, בנוגע לתמורה שנתקבלה אצל בנק לאומי ממכירת Visa Europe LTD (להלן - "ויזה אירופה"), הסכימו הצדדים, בחודש אפריל 2017, כי בנק לאומי יעביר לחברה סך של 32,134 אלפי ש"ח אשר יוכרו כהכנסות בדוחות של הרבעון השני לשנת 2017. רוב הסכום הועבר לחברה בחודש אפריל 2017, והיתרה תועבר בכפוף לקבלת תמורה עתידית אצל בנק לאומי מעסקת מכירת ויזה אירופה.
- ב.** ביום 27 באפריל 2017, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה תיקון והארכת תוקפם של כתבי שיפוי שהוענקו לגב' דנה עזריאלי, גב' שרון עזריאלי וגב' נעמי עזריאלי, אשר הינן בעלות השליטה בעקיפין בחברה ("דירקטוריות שהינן בעלות השליטה"), לתקופה נוספת של שלוש שנים, והענקת פטור מאחריות לדירקטוריות שהינן בעלות השליטה, לתקופה של שלוש שנים, וזאת החל מיום 27 באפריל 2017.
- ג.** ביום 27 באפריל 2017, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, הענקת כתבי שיפוי ופטור מעודכנים לדירקטורים בחברה כפי שיקהנו בה בעת לעת, למעט דירקטורים שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם.
- ד.** בהמשך לביאור 33ב'8 לדוחות הכספיים השנתיים בדבר חקירה נגד סופרגז בקשר לאירוע גז שהתרחש בחודש ינואר 2014 בדירה בשכונת גילה בירושלים, ביום 4 במאי 2017 קיבלו סופרגז ונושאי משרה בה הודעה מפרקליטות המדינה כי תיק החקירה בעניינם נסגר.

## **נספח לדוח כספי מאוחד**

מידע כספי ביניים נפרד  
**ליום 31 במרץ 2017**

**(בלתי מבוקר)**

**קבוצת עזריאלי בע"מ**

מידע כספי ביניים נפרד  
**ליום 31 במרץ 2017**

**(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 31 במרץ 2017

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

### ע מ ד

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



## קבוצת עזריאלי בע"מ

### נתונים על המצב הכספי

| ליום 31 בדצמבר | ליום 31 במרץ |          |
|----------------|--------------|----------|
| 2016           | 2016         | 2017     |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח     | אלפי ש"ח |
|                | (בלתי מבוקר) |          |

#### נכסים

|           |         |           |                          |
|-----------|---------|-----------|--------------------------|
| 453,911   | 445,515 | 1,608,815 | <b>נכסים שוטפים</b>      |
| 611,540   | 506     | 761       | מזומנים ושווי מזומנים    |
| 9,658     | 6,205   | 6,969     | פקדונות והשקעות לזמן קצר |
| 100,594   | 225,155 | 87,920    | לקוחות                   |
| 1,175,703 | 677,381 | 1,704,465 | חייבים ויתרות חובה       |
|           |         |           | <b>סה"כ נכסים שוטפים</b> |

|            |            |            |                                  |
|------------|------------|------------|----------------------------------|
| 1,625,453  | 1,585,040  | 1,614,302  | <b>נכסים לא שוטפים</b>           |
| 9,480,072  | 8,401,680  | 9,587,082  | נכסים פיננסיים                   |
| 7,931,264  | 7,222,504  | 8,022,259  | נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה |
| 3,831,713  | 3,467,694  | 3,806,326  | השקעות בחברות מוחזקות            |
| 8,290      | 7,267      | 8,666      | הלוואות לחברות מוחזקות           |
| 8,214      | 5,680      | 9,396      | רכוש קבוע                        |
| 22,885,006 | 20,689,865 | 23,048,031 | יתרות חובה                       |
| 24,060,709 | 21,367,246 | 24,752,496 | <b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>      |
|            |            |            | <b>סה"כ נכסים</b>                |

#### התחייבויות והון

|           |           |           |                                                           |
|-----------|-----------|-----------|-----------------------------------------------------------|
| 1,755,858 | 2,414,714 | 978,615   | <b>התחייבויות שוטפות</b>                                  |
| 59,087    | 54,711    | 47,031    | חלויות שוטפות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים |
| 73,341    | 37,279    | 61,285    | ספקים ונותני שירותים                                      |
| 2,100     | -         | 2,250     | זכאים ויתרות זכות                                         |
| -         | 400,000   | 480,000   | פקדונות מלקוחות דיור מוגן                                 |
| 14,427    | 26,248    | 21,889    | דיבידנד שהוכרז                                            |
| 1,904,813 | 2,932,952 | 1,591,070 | התחייבויות בגין מיסים שוטפים                              |
|           |           |           | <b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>                             |

|           |           |           |                                              |
|-----------|-----------|-----------|----------------------------------------------|
| 1,513,587 | 1,104,417 | 1,454,112 | <b>התחייבויות לא שוטפות</b>                  |
| 4,149,815 | 2,090,171 | 5,501,609 | הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים |
| 16,430    | 15,751    | 16,338    | אגרות חוב                                    |
| 1,199,334 | 1,196,061 | 1,210,339 | התחייבויות אחרות                             |
| 3,372     | 2,590     | 3,383     | התחייבויות מסים נדחים                        |
| 6,882,538 | 4,408,990 | 8,185,781 | הטבות לעובדים                                |
|           |           |           | <b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>             |

|            |            |            |                                        |
|------------|------------|------------|----------------------------------------|
| 18,223     | 18,223     | 18,223     | <b>הון</b>                             |
| 2,477,664  | 2,477,664  | 2,477,664  | הון מניות                              |
| 539,879    | 429,782    | 482,074    | פרמיה על מניות                         |
| 12,237,592 | 11,099,635 | 11,997,684 | קרנות הון                              |
| 15,273,358 | 14,025,304 | 14,975,645 | עודפים                                 |
| 24,060,709 | 21,367,246 | 24,752,496 | <b>סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה</b> |
|            |            |            | <b>סה"כ התחייבויות והון</b>            |

|                                    |                         |                                 |                                                   |
|------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------|
| אירית סקלר פילוסוף<br>סמנכ"ל כספים | יובל ברונשטיין<br>מנכ"ל | דנה עזריאלי<br>יו"ר הדירקטוריון | 23 במאי, 2017<br>תאריך אישור המידע הכספי<br>הנפרד |
|------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------|

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

| ל ש נ ה<br>שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 31 במרץ |          |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------|----------|
| 2016                                  | 2016                                               | 2017     |
| אלפי ש"ח                              | אלפי ש"ח                                           | אלפי ש"ח |
|                                       | (בלתי מבוקר)                                       |          |

|           |         |         |                                                   |
|-----------|---------|---------|---------------------------------------------------|
| 470,795   | 114,581 | 124,540 | <b>הכנסות</b>                                     |
|           |         |         | מדמי שכירות ניהול ואחזקה                          |
|           |         |         | רווח, (הפסד) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה |
|           |         |         | ונדל"ן להשקעה בהקמה                               |
|           |         |         | מימון                                             |
|           |         |         | אחרות                                             |
| 614,127   | 364,915 | (2,337) | <b>סה"כ הכנסות</b>                                |
| 188,248   | 24,392  | 37,978  |                                                   |
| 10,005    | 9,974   | 10,001  |                                                   |
| 1,283,175 | 513,862 | 170,182 |                                                   |

|         |        |        |                                        |
|---------|--------|--------|----------------------------------------|
| 13,541  | 3,272  | 3,662  | <b>עלויות והוצאות</b>                  |
|         |        |        | עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה |
|         |        |        | מכירה ושיווק                           |
|         |        |        | הנהלה וכלליות                          |
|         |        |        | מימון                                  |
| 23,275  | 3,388  | 4,551  | <b>סה"כ עלויות והוצאות</b>             |
| 51,486  | 13,504 | 13,685 |                                        |
| 90,868  | 8,512  | 22,322 |                                        |
| 179,170 | 28,676 | 44,220 |                                        |

|           |            |         |                                                 |
|-----------|------------|---------|-------------------------------------------------|
| 1,104,005 | 485,186    | 125,962 | <b>רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות</b> |
| 813,933   | (*)247,320 | 142,699 | חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס               |

|           |          |          |                                 |
|-----------|----------|----------|---------------------------------|
| 1,917,938 | 732,506  | 268,661  | <b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b> |
| (99,419)  | (57,205) | (28,569) | מסים על ההכנסה                  |

|           |             |         |                                  |
|-----------|-------------|---------|----------------------------------|
| 1,818,519 | 675,301     | 240,092 | <b>רווח מפעילות נמשכת</b>        |
| (8,501)   | (*) (3,257) | -       | הפסד מפעילויות שהופסקו (לאחר מס) |

|           |         |         |                        |
|-----------|---------|---------|------------------------|
| 1,810,018 | 672,044 | 240,092 | <b>רווח נקי לתקופה</b> |
|-----------|---------|---------|------------------------|

**רוח כולל אחר:**

|         |          |          |                                                                 |
|---------|----------|----------|-----------------------------------------------------------------|
| 86,312  | 1,491    | 2,185    | <b>סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:</b> |
| (8,950) | (24,778) | (44,331) | שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס       |
| 7,633   | (1,798)  | (15,659) | הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ                                    |
| 84,995  | (25,085) | (57,805) | חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס           |
|         |          |          | <b>רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס</b>                     |

|           |         |         |                              |
|-----------|---------|---------|------------------------------|
| 1,895,013 | 646,959 | 182,287 | <b>סה"כ רווח כולל לתקופה</b> |
|-----------|---------|---------|------------------------------|

(\*) הוצג מחדש בשל פעילות מופסקת (לפרטים נוספים ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים).

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**נתונים על תזרימי המזומנים**

| ל ש נ ה<br>שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 31 במרץ |          |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------|----------|
| 2 0 1 6                               | 2 0 1 6                                            | 2 0 1 7  |
| אלפי ש"ח                              | אלפי ש"ח                                           | אלפי ש"ח |
|                                       | (בלתי מבוקר)                                       |          |

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**

|           |           |           |                                                               |
|-----------|-----------|-----------|---------------------------------------------------------------|
| 1,810,018 | 672,044   | 240,092   | רווח נקי לתקופה                                               |
| 1,327     | 240       | 293       | פחת והפחתות                                                   |
| (5)       | 26        | (1)       | הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע                              |
|           |           |           | הפסד (רווח), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה             |
|           |           |           | ונדל"ן להשקעה בהקמה                                           |
| (614,127) | (364,915) | 2,337     | הכנסות מימון ואחרות, נטו                                      |
| (103,380) | (21,385)  | (31,129)  | חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס                             |
| (805,432) | (244,063) | (142,699) | הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד                            |
| 99,419    | 57,205    | 28,569    | מסי הכנסה ששולמו, נטו                                         |
| (87,904)  | (26,650)  | (10,519)  | שינוי בנכסים פיננסיים                                         |
| (66)      | -         | (189)     | שינוי בלקוחות וחייבים אחרים                                   |
| 51,069    | (27,526)  | 24,726    | שינוי בספקים וזכאים אחרים                                     |
| 13,549    | 6,124     | (4,552)   | שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים                                 |
| 791       | 9         | 11        | שחיקת (שערור) נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד |
| (3,927)   | (4,768)   | 3,843     | קבלת פקדונות מדיירים דיור מוגן                                |
| 2,100     | -         | 150       |                                                               |
| 363,432   | 46,341    | 110,932   | <b>מזומנים, נטו - פעילות שוטפת</b>                            |

**תזרימי מזומנים - פעילות השקעה**

|             |           |           |                                                             |
|-------------|-----------|-----------|-------------------------------------------------------------|
| 35,595      | 239       | 77        | תמורה ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים                  |
| (1,262,940) | (443,004) | (112,914) | רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה             |
| -           | (28,447)  | -         | מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה                                |
| (38,060)    | (625)     | (745)     | רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים                         |
| (110,202)   | (77,636)  | (556)     | השקעות בחברות מוחזקות                                       |
| 5,389       | 595       | -         | שינוי בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו |
| (290,088)   | (43,440)  | 28,887    | החזר (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות, נטו            |
| (99,110)    | -         | -         | רכישת חברות מוחזקות                                         |
| 34,494      | 13,021    | 13,122    | ריבית ודיבידנד שהתקבלו                                      |
| 2,312       | -         | 6,538     | החזר השקעה בחברה מוחזקת                                     |
| 79,674      | -         | 16,686    | תמורה ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה                   |
| (610,968)   | -         | 610,968   | שינוי בפקדונות לזמן קצר                                     |
| -           | (51,387)  | -         | תשלומים למוסדות בגין רכישת נדל"ן                            |
| (2,253,904) | (630,684) | 562,063   | <b>מזומנים, נטו - פעילות השקעה</b>                          |

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

| ל ש נ ה        | לתקופה של שלושה |          |
|----------------|-----------------|----------|
| שהסתיימה       | חודשים שהסתיימה |          |
| ביום 31 בדצמבר | ביום 31 במרץ    |          |
| 2016           | 2016            | 2017     |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח        | אלפי ש"ח |
|                | (בלתי מבוקר)    |          |

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

|           |           |           |                                                 |
|-----------|-----------|-----------|-------------------------------------------------|
| 2,176,535 | -         | 1,353,526 | הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה             |
| (400,000) | -         | -         | חלוקת דיבידנד לבעלי מניות                       |
| (166,541) | (44,183)  | (487,010) | פרעון אגרות חוב                                 |
| 800,000   | 250,000   | -         | קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים  |
| (769,842) | (104,056) | (328,229) | פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים |
| 45,319    | 190,274   | (14,912)  | אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו    |
| 873       | 275       | (59)      | פקדונות מלקוחות, נטו                            |
| (102,905) | (22,404)  | (41,354)  | ריבית ששולמה                                    |

**מזומנים, נטו - פעילות מימון**

|           |         |         |
|-----------|---------|---------|
| 1,583,439 | 269,906 | 481,962 |
|-----------|---------|---------|

**עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**

|           |           |           |
|-----------|-----------|-----------|
| (307,033) | (314,437) | 1,154,957 |
|-----------|-----------|-----------|

**מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה**

|         |         |         |
|---------|---------|---------|
| 761,281 | 761,281 | 453,911 |
|---------|---------|---------|

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות  
במטבע חוץ

|       |         |      |
|-------|---------|------|
| (337) | (1,329) | (53) |
|-------|---------|------|

**מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

|         |         |           |
|---------|---------|-----------|
| 453,911 | 445,515 | 1,608,815 |
|---------|---------|-----------|

(\*) פעולות שאינן במזומן, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017, כוללות זכאים בגין דיבידנד בסך 480,000 אלפי ש"ח (31 במרץ 2016 - 400,000 אלפי ש"ח). לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016, פעולות שאינן במזומן כללו גידול בזכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים בסך של 4,712 אלפי ש"ח.

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**נתונים נוספים למידע הכספי הביניים הנפרד**  
**ליום 31 במרץ 2017**

**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 2016 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 2016 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

**ד. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח:**

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

**ה. אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח:**

ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים, המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

# חלק ד'

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית  
על הדיווח הכספי ועל הגילוי  
ליום 31 במרץ 2017



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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. יובל ברונשטיין, מנהל כללי;
2. אירית סקלר פילוסוף, סמנכ"ל כספים;
3. רן טל, סמנכ"ל יועץ משפטי ומזכיר החברה;
4. יאיר חורש, חשב ראשי לחשבונאות ודוחות כספיים.

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח השנתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 (להלן – הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר, 2016 היא אפקטיבית.

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

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

## הצהרת מנהלים:

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

אני, יובל ברונשטיין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2017 (להלן – הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

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

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

## 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 הראשון של שנת 2017 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

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

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

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי 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.

23 במאי, 2017

---

אירית סקלר פילוסוף, סמנכ"ל כספים