



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים
ליום 30 בספטמבר 2017

חלק א' דוח דירקטוריון

חלק ב' עדכונים לתיאור
עסקי התאגיד

חלק ג' דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2017

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

A ZRIELI GROUP

חלק א'

דוח הדירקטוריון
ליום 30 בספטמבר 2017



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

לתשעת ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 לתשעת ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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"), כפי שפורסמו ביום 22 במרס 2017 (מספר אסמכתא: 01-026958-2017), וכן העדכון לפרק עסקי התאגיד והדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 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"מ¹ ("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.

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

דגשים עיקריים לרבעון ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017 ועד למועד פרסום הדוח^(*)

שיפור ב-NOI ברבעון לעומת הרבעון המקביל

- כ-6% צמיחה ב-NOI (כ-349 מיליון ש"ח), בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד (כ-328 מיליון ש"ח).

שיפור ב-NOI מנכסים דומים בישראל ברבעון לעומת הרבעון המקביל

- כ-4% צמיחה ב-NOI מנכסים דומים בישראל לעומת הרבעון המקביל (ראה סעיף 1.3.3 להלן).

שיפור ב-FFO מפעילות הנדל"ן המניב ברבעון לעומת הרבעון המקביל

- כ-14% גידול ב-FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב ללא תרומת תחום הדיור מוגן וכ-3% גידול לכלל פעילות הנדל"ן המניב (ראה סעיף 1.3.5 להלן).

רווח נקי

- כ-263 מיליון ש"ח רווח נקי ברבעון, בהשוואה לרווח נקי של כ-279 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

רווח נקי מנוטרל

- גידול של כ-19% ברווח הנקי המנוטרל (רווח נקי בקיזוז השפעת שערוכי הנדל"ן נטו ממס, רווח ממכירת מניות בנק לאומי נטו ממס והשפעת פעילות שהופסקה) שעמד ברבעון על כ-226 מיליון ש"ח בהשוואה לכ-189 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

רווח כולל

- כ-291 מיליון ש"ח רווח כולל ברבעון, בהשוואה לרווח כולל של כ-292 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

ייזום ופיתוח עסקי

- בתקופת הדוח השקיעה החברה סך של כ-837 מיליון ש"ח בייזום, הקמת נכסים חדשים ובשדרוג והשבחת נכסים קיימים (ראה סעיף 1.3.1 להלן).
- בניית פרויקט ראשונים הושלמה ובחודש מרץ 2017 נפתח הקניון לציבור והחל אכלוס המשרדים בפרויקט.
- בניית מגדל המשרדים עזריאלי שרונה הושלמה ובחודש יולי 2017 החל אכלוס המשרדים בפרויקט.

^(*) בדגשים שלעיל כללה החברה את עיקרי האמור בדוח זה להלן. לעניין מידע צופה פני עתיד, ובכלל כן, 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 שיווק תחליפי אנרגיה, טיפול במים, שפכים וכימיקלים) וכן לקבוצה פעילויות נוספות של מסחר אלקטרוני והחזקות מיעוט בתאגידים פיננסיים.

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-331 אלפי מ"ר, המושכרים לכ-1,900 שוכרים;
- ☒ **תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל** – לחברה 13 נכסים מניבים בתחום זה בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-539 אלפי מ"ר המושכרים לכ-580 שוכרים;
- ☒ **תחום נדל"ן מניב בארה"ב**² – 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 יח"ד 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 אנאורומנטל 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%³;
- ☒ מגזר נדל"ן מניב בארה"ב: כ-87%;
- ☒ מגזר הדיור המוגן בישראל: כ-100%.

פעילויות נוספות:

- ☒ פעילות המסחר האלקטרוני – ראה להלן פירוט אודות פעילות המסחר האלקטרוני;
- ☒ השקעות פיננסיות⁴ - 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 30.09.2017	סה"כ השקעה ליום 30.09.2017 לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בתקופת הדוח	השקעות (תמורה ממכירות) במהלך תשע"ח החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017	שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.16	
11	174	1,011	837	(203)	1,040	השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ (*)
10	-	562	562	-	562	השקעה בלאומי קארד בע"מ (**)
21	174	1,573	1,399	(203)	1,602	סה"כ

* השווי הוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 30.09.2017.

** השווי הוגן של ההשקעה בלאומי קארד נקבע לפי מעריך שווי בלתי תלוי, על פי הערכת השווי ליום 31.12.2016. לענין תמורה שהתקבלה ממכירת ויזה אירופה ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים (חלק ג' לדוח). לענין הודעת שופרסל בענין הפעילות המשותפת עם לאומי קארד בחודש אוקטובר 2017 ובחינת השפעתה על שווי ההשקעה, ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים.

² "חלק החברה"- בניכוי החזקות מיעוט בחברות מסוימות.

³ לא כולל את שני הבניינים בשלב ב' במרכז עזריאלי חולון שנפתחו בסוף שנת 2015 ובסוף רבעון ראשון 2016 ונמצאים בשלבי איכלוס וכן את המשרדים בראשונים ושרונה שנפתחו בתקופת הדוח.

⁴ כמו כן לחברה השקעות זניחות בחברות הון סיכון, הזנק וקרנות השקעה כמפורט בדוח התקופתי לשנת 2016.

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 ודיור מוגן. נכון למועד הדו"ח לחברה 8 פרויקטים בשלבי ייזום שונים בישראל.

במהלך הרבעון השני לשנת 2017 קיבל פרויקט עזריאלי שרונה בתל-אביב אישור אכלוס (למגדל המשרדים). פרויקט עזריאלי שרונה כולל מגדל משרדים בשטח להשכרה של כ-118,000 מ"ר, שהקמתו הסתיימה ברבעון השני של שנת 2017, וקניון "בוטיק" בשטח של כ-10,500 מ"ר, שהקמתו צפויה להסתיים בשנת 2018. למועד פרסום הדוח, הפרויקט נמצא בשלבי שיווק מתקדמים. ביחס לכ-95% משטחי ההשכרה למשרדים, נחתמו חוזים (אשר חלקם כוללים אופציות להשכרת שטחים נוספים) ו/או הוחלפו טיוטות בשלבים מתקדמים (כאשר ביחס לכ-90% קיימים חוזים חתומים לרבות אופציות). כמו כן, ביחס לכ-85% משטחי ההשכרה למסחר, נחתמו הסכמי שכירות ו/או הוחלפו טיוטות בשלבים מתקדמים.

בחודש מרץ 2017 השלימה החברה את הקמת קניון ומגדל המשרדים בעזריאלי ראשונים בעיר ראשון לציון והקניון נפתח לקהל הרחב והחל אכלוס מגדל המשרדים. הפרויקט ממוקם בסמיכות לכביש 431 ולתחנת הרכבת ראשונים דבר המאפשר נגישות רבה למתחם. למועד פרסום הדוח, נחתמו הסכמי שכירות או הוחלפו טיוטות בשלבים מתקדמים ביחס לכ-90% משטחי ההשכרה למשרדים בפרויקט (ביחס לכ-85% משטחי ההשכרה למשרדים נחתמו חוזים).

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.

בנוסף, לחברה מספר פרויקטים נוספים בשלבי ייזום והקמה: 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 ועדכונים בדבר הפרויקטים בהקמה ראה סעיף 1.3.1 להלן וכן סעיף 4 לפרק ב' לדוח (עדכון תיאור עסקי התאגיד ליום 30 בספטמבר 2017).

השבחת נכסים - החברה פועלת לקידום והשבחת נכסים קיימים, לרבות בדרך של הוספת שטחי מסחר, משרדים ודיור מוגן.

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 ברבעון השלישי של שנת 2017, מצביעים על כך שהמשק הישראלי מוסיף לצמוח. שיעור הבלתי מועסקים נמוך ועומד בחודש ספטמבר 2017 על כ- 4.1%. 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) עלה בכ- 0.2% בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2017 וירד בכ- 0.5% ברבעון השלישי של שנת 2017. ריבית בנק ישראל נותרה בתקופת הדוח ללא שינוי ברמה של 0.1%. ריבית הפריים עומדת על שיעור של 1.6%.

בשנים האחרונות, נתווספו מגדלי משרדים בתל-אביב ובסביבתה, אשר הוקמו, בין היתר, באמצעות קבוצות רכישה. להערכת החברה, אלו עשויים להגדיל את היצע שטחי ההשכרה למשרדים ביחס לשטחי השכרה שהיקפם 200-500 מ"ר. 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 בהשבת 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 (במיליוני ש"ח)	שיעור ריבית שנתית נקובה	מח"מ למועד ההרחבה	בטוחות	הערות
מרץ 2017	הרחבת סדרת אג"ח (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). לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרות ב'-ד') ראה ביאור ב' לדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 2017.
מרץ 2017	הרחבת סדרת אג"ח (סדרה ג')	כ-182	1.64	5.5	אין	
מרץ 2017	הרחבת סדרת אג"ח (סדרה ד')	כ-960	1.34	6.8	אין	

הסכם לרכישת קרקע בפתח תקווה

ביום 17 בספטמבר 2017 התקשרה הקבוצה בהסכם עם צדדים שלישיים לא קשורים לרכישת קרקע בפתח תקווה בשטח של כ- 19 דונם, אשר מצויה בחלקו המזרחי של אזור התעשייה קריית אריה בפתח תקווה ומצויה בסמיכות לפרויקט משרדים בבעלותה. הקרקע כוללת זכויות לבניה של כ-53,000 מ"ר וכן מרתפי חניה ובכוונת הקבוצה, להקים על הקרקע פרויקט משרדים בהתאם לשימושים המותרים על פי התב"ע החלה על הקרקע. התמורה בעסקה הינה 91 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. ביום 9 בנובמבר 2017 הושלמה העסקה ונמסרה לקבוצה החזקה בקרקע. לפרטים נוספים ראה דוחות מיידים של החברה מיום 18 בספטמבר 2017 ומיום 9 בנובמבר 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-093630 ו-2017-01-098386) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

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, מונה מר מנחם עינן, דירקטור מן המניין, כחבר בוועדות הביקורת, התגמול והאכיפה של הדירקטוריון.

בחודש אוגוסט 2017 הודיע מר דור לב-רן, סמנכ"ל הנדסה ובינוי, על כוונתו לסיים את כהונתו בחברה. החברה מינתה את מר שרון אריה להחליף את מר לב-רן בתפקידו כסמנכ"ל הנדסה ובינוי ומר אריה צפוי להתחיל את תפקידו בחודש דצמבר 2017. החברה תדווח על סיום כהונתו של מר לב-רן ועל מינויו של מר אריה במסגרת מצבת נושאי משרה אשר תדווח בד בבד עם פרסום דוח זה.

בחודש אוקטובר 2017, הודיע מר יובל ברונשטיין, מנכ"ל החברה על סיום כהונתו ביום 31 בדצמבר 2017. ביום 19 באוקטובר 2017, מינה דירקטוריון החברה את מר אייל חנקין כמנכ"ל החברה. מר חנקין צפוי להתחיל את כהונתו ביום 1 בינואר 2018. לפרטים ראו דיווחיה המיידים של החברה מיום 22 באוקטובר 2017 (אסמכתאות: 2017-01-092377, 2017-01-092380 ו-2017-01-092392 בהתאמה).

בחודש נובמבר 2017, אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון את תנאי כהונתו והעסקתו של מר אייל חנקין ותנאים אלו יובאו לאישור האסיפה הכללית הקרובה. לתנאי כהונה והעסקה של מר חנקין, ראה ביאור ב' לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2017.

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 למיסים⁵. 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 תכניות החורגות ממהלך העסקים הרגיל של החברה ואשר עשויות להיות להן השלכה מהותית על עסקי החברה ותוצאותיה.

⁵ 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 30.09.2017

שם הנכס	מיקום	מועד רכישה	שימוש	שיעור החזקה	שטח קרקע (במ"ר)	מ"ר לשיווק	מועד התחלת בנייה	מועד סיום משוער	שווי הפרוייקט בספרי החברה ליום 30.09.2017 (מיליוני ש"ח)	עלות שהושקעה (ללא היוונים והתאמות לשוכרים) ליום 30.09.2017 (מיליוני ש"ח)	עלות בנייה משוערת כולל קרקע (מיליוני ש"ח)
עזריאלי שרונה	תל-אביב	מאי 2011	מסחר	100%	9,400	10,500	מאי 2012	שנת 2018	310	318	330-340
פאלאס דיור מוגן מודיעין	מודיעין	יוני 2014	דיור מוגן	100%	10,500	*35,000	אפריל 2015	שנת 2018	264	237	360-370
עזריאלי TOWN ⁽¹⁾	תל-אביב	אוקטובר 2012	מסחר, משרדים ומגורים	100%	10,000	75,000	ספטמבר 2016	מסחר ומשרדים שנת 2020 מגורים – טרם נקבע	521	332	1,060-1,110
פאלאס דיור מוגן להבים	להבים	דצמבר 2014	דיור מוגן	100%	28,300	שלב א - *32,000 שלב ב - *12,000	אוגוסט 2016	שלב א – שנת 2019 שלב ב – טרם נקבע	50	47	380-390
הרחבת מרכז עזריאלי תל-אביב ⁽²⁾	תל-אביב	מאי 2013	מסחר, משרדים ומגורים	100%	8,400	69,000	ספטמבר 2016**	טרם נקבע	612	421	1,000-1,050
המנור חולון	חולון	פברואר 2015	מסחר ומשרדים	100%	6,200	28,000	אוגוסט 2017	שנת 2020	37	38	220-240
נכס באזור התעשייה בחולון – לודז'ה ⁽³⁾	חולון	אפריל 2016	מסחר ומשרדים	100%	59,200	220,000	פברואר 2018 (משוער)	טרם נקבע	327	348	טרם נקבע
קרקע דיור מוגן ראשון לציון ⁽⁴⁾	ראשון לציון	מרץ 2016	דיור מוגן ומסחר	100%	3,400	*28,750	טרם נקבע	טרם נקבע	51	51	310-320
סה"כ						510,250			2,172	1,792	

(1) הנתונים המוצגים מתייחסים לתב"ע הקיימת על הקרקע. נכון למועד פרסום הדוח, מקדמת החברה תב"ע לתוספת זכויות למשרדים ולמגורים.

(2) הנתונים המוצגים מתייחסים לתב"ע הקיימת על הקרקע. בחודש אוקטובר 2017 קיבלה החברה אישור הועדה המחוזית, לפרסום תוכנית למתן תוקף לתוספת זכויות למסחר, משרדים, מלונאות, מגורים ודיור מוגן כך שהיקף זכויות בנייה על קרקעות הכולל בפרוייקט יעמוד על כ-147,260 מ"ר ברוטו ובנוסף 3,000 מ"ר שטחי מסחר עיקריים תת קרקעיים.

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

(4) בחודש נובמבר 2017, הוגשה לוועדה המקומית תכנית לצורך דיון בבקשה להגדלת שטחים בפרוייקט כך שהיקף הזכויות הכולל בפרוייקט (כולל שטחי שירות תת קרקעיים) יעמוד על סך של כ-61,000 מ"ר. לאחר קבלת אישור הועדה המקומית, תוגש התוכנית לוועדה המחוזית.

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

(**) בחודש מרץ 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, החברה מקיימת משאים ומתנים להשכרת 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 הפרוייקטים, המועדים להשלמת הבניה, קבלתם של אישורים רגולטורים שונים הנדרשים לצורך קידום הפרוייקטים בהקמה 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 כך שינויים בתנאי שוק, שינויים בתוכניות החברה, משך הזמן שיידרש לאישור תכנית הבניה לביצוע ובמחירי תשומות הבניה.

1.3.2. מדד ה- NOI (Net Operating Income)⁶

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		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30 בספטמבר 2017	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2017	30 בספטמבר 2016	31 בדצמבר 2016
מרכזים מסחריים וקניונים בישראל	213	196	618	579	779
שיעור הגידול	9%		7%		
שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל	97	92	287	275	369
שיעור הגידול	5%		4%		
נדל"ן מניב בארה"ב	29	32	91	91	124
שיעור הגידול	(9%)		-		
דיור מוגן	10	8	31	20	29
שיעור הגידול	25%		55%		
NOI כולל	349	328	1,027	965	1,301
שיעור הגידול	6%		6%		

1.3.3. מדד ה- same property NOI⁷

מיליוני ש"ח	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום		
	30 בספטמבר 2017	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2017	30 בספטמבר 2016	
מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל	200	193	587	573	
מגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	95	92	284	275	
מגזר נדל"ן מניב בארה"ב	26	30	82	89	
מגזר דיור מוגן	10	8	20	17	
סה"כ	331	323	973	954	
שיעור גידול	2%		2%		

⁶ 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).

⁷ NOI - same property NOI מנכסים דומים שהיו בהחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

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

שנת 2016		שנת 2017			
רבעון שלישי	רבעון רביעי	רבעון ראשון	רבעון שני	רבעון שלישי	
323	332	332	328	331	NOI מנכסים דומים בכל התקופות (*)
2	3	3	12	17	NOI מנכסים שנרכשו/הופעלו
3	3	3	3	1	NOI מנכסים שהופסקה הפעלתם בתקופה **
328	338	338	343	349	סה"כ NOI בתקופה

(*) NOI נכסים דומים כולל את נתוני מרכז עזריאלי חולון שנמצא באכלוס במשך כל התקופות ואכלוסו טרם הסתיים.
 (**) פינוי שטח המושכרים במתחם לבנייה לודז'יה כחלק מההכנות לעבודות החפירה.

1.3.4. שיעור היוון משוקלל (Cap Rate)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב (ללא דיור מוגן)⁸ של הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2017:

במיליוני ש"ח	
24,910	סך נדל"ן להשקעה בדוח "סולו מורחב" (ראה נספח א') (*)
(1,747)	בניכוי שווי המיוחס לנדל"ן להשקעה בהקמה
(486)	בניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע
(1,139)	בניכוי שווי המיוחס לדיור מוגן מניב
21,538	סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים פנויים)
339	NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 30.09.2017 (ללא דיור מוגן)
68	תוספת ל- NOI רבעוני עתידי (**)
407	סה"כ NOI מתוקנן
1,628	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) (***)

(*) הנתונים מתבססים על עדכון הערכות השווי ליום 30 ביוני 2017, (למועד הדוח החברה לא ביצעה הערכות שווי חדשות לנדל"ן המניב שנכלל בתחשיב זה) וכוללים יתרות חובה המופיעות בסעיף המאזני "הלוואות ויתרות חובה" בגין מיצועים המיוחסים לנדל"ן.

(**) הנתון כולל בעיקר הערכות בגין תוספת NOI לשטחים פנויים שטרם אוכלסו, שטחים שאוכלסו ושיאוכלסו במהלך שנת 2017 באכלוס לשנה שלמה אשר נוקף בגינם שווי בעדכון הערכות השווי ליום 30 ביוני 2017 (הסכום העיקרי בסעיף זה הוא בגין אכלוס המשרדים במרכז עזריאלי שרונה בתל אביב).

(***) 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.

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 והמשתמע מהן, מסיבות שונות, ביניהן ביטול מידי של הסכמי שכירות או משבר עסקי של מי מהשוכרים או שינוי בפרמטרים לשווי הוגן או אי עמידה ביעדי ייזום או איכילוס.

⁸ מאחר ושוויים של נכסי דיור מוגן נגזר ממדד ה- FFO ולא ממדד ה- NOI הרי שנכסים אלו לא נכללו בתחשיב זה. שיעור ההיוון המשוקלל של הדיור המוגן למועד 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 בפתח 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 משערוך 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 שהסתיימו ביום		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום		
30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2017	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2017	מיליוני ש"ח
1,195	1,145	279	263	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות
(14)	(23)	10	1	נטרול ההפסד (הרווח) הנקי נטו מחברות גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות)
				התאמות לרווח: ⁽¹⁾
(518)	(485)	(127)	32	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה
5	6	2	2	פחת והפחתות
(26)	(113)	1	(99)	הוצאות (הכנסות) מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות
28	217	49	56	הוצאות (הכנסות) מיסים
(10)	(21)	-	(7)	בניכוי דבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
40	42	30	6	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים ⁽²⁾ (*)
(11)	(16)	(5)	(6)	בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים
(492)	(370)	(50)	(16)	סה"כ התאמות לרווח
15	10	5	3	בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות ⁽³⁾
704	762	244	251	סה"כ F.F.O המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב ⁽⁴⁾ (**)

הערות והנחות:

- (1) ההתאמות לרווח שלהלן אינן כוללות התאמות בגין חברת גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס שכן תוצאותיהן נוטרלו במלואם.
 - (2) פיקדונות הדיירים בדירור המוגן המניב יחשבו כנתקבלו או כהושבו 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-17 מיליון ש"ח בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017 (כ-16 מיליון ש"ח בשלושת החודשים ובתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016) בגין דירות בפאלאס רעננה שאוכלסו לראשונה (שלושת חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017 אינם כוללים כל תקבול כאמור).
 - (**) כולל FFO מתחום הדירור המוגן בסך של כ-5 מיליון ש"ח ובסך של כ-41 מיליון ש"ח בשלושת החודשים ובתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017 (כ-29 מיליון ש"ח וכ-39 מיליון ש"ח בשלושת החודשים ובתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016).
- כמו כן בתקופת הדוח, הנתון הושפע לשלילה מהקדמת גיוס חוב שישימש להחלפת חובות בחודשים הקרובים.

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

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 NNNAV משקף את השווי הנכסי הנקי של החברה בהנחת מימוש מיידי של פעילות הנדל"ן "Spot" ולכן נדרשות התאמות מסוימות כגון הצגה לפי שווי הוגן של נכסים והתחייבויות אשר אינם מוצגים כך בדוחות הכספיים והתאמות למיסים 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> (מיליוני ש"ח)
30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2017	
14,588	15,916	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
2,979	3,010	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
17,567	18,926	EPRA NAV
145	156	EPRA NAV למניה (ש"ח)
ליום		<u>EPRA NNNAV</u> (מיליוני ש"ח)
30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2017	
17,567	18,926	EPRA NAV
13	17	התאמת ערך נכסים לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(81)	(251)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(2,979)	(3,010)	בניכוי עתודה למס שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
14,520	15,682	EPRA NNNAV
120	129	EPRA NNNAV למניה (ש"ח)

1.3.7. תמצית תוצאות החברה (מאוחד)

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעת החודשים שהסתיימו ביום		לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימו ביום		
31 בדצמבר 2016	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2017	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2017	
1,810	1,195	1,145	279	263	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
1,808	1,198	1,145	279	263	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
14.93	9.86	9.44	2.30	2.17	רווח בסיסי למניה (בש"ח)
15.00	9.93	9.44	2.35	2.17	רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת (בש"ח)
1,893	1,211	1,120	292	291	רווח כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה

בתקופת הדוח רשמה החברה גידול ב- NOI מפעילות הנדל"ן, קיטון בהוצאות המימון נטו בעיקר עקב רישום רווח בגין מכירת מניות בנק לאומי וגידול בהכנסות אחרות בעיקר בגין רווח ממכירת ויזה אירופה. כמו כן בתקופה המקבילה אשתקד רשמה החברה הכנסת מסים חד פעמית עקב ירידת שיעור המס שלא חזרה על עצמה בתקופת הדוח.

ב. הרווח הכולל

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

ההפרש בין הרווח הכולל לרווח הנקי בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017 נובע מגידול בשווי ההון של נכסים פיננסיים זמינים למכירה בניכוי מס בסך של כ- 68 מיליון ש"ח נטו (בקיצוץ סכום שסווג לרווח והפסד מממוש זמינים למכירה נטו ממס) ובקיצוץ קיטון מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך כ- 93 מיליון ש"ח. ההפרש בין הרווח הכולל לרווח הנקי בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017, נובע מגידול בשווי ההון של נכסים פיננסיים זמינים למכירה בניכוי מס בסך של כ- 17 מיליון ש"ח נטו (בקיצוץ סכום שסווג לרווח והפסד מממוש זמינים למכירה נטו ממס) ומגידול בהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך כ- 11 מיליון ש"ח.

1.4. התוצאות העסקיות וסך הנכסים

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

שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בתשעת החודשים שהסתיימו ביום:		שיעור רווח המגזר מסך הרווח הנקי המאוחד בשלושת החודשים שהסתיימו ביום:		רווח המגזר לתשעה החודשים שהסתיימו ביום:		רווח המגזר לשלושה חודשים שהסתיימו ביום:		
30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2017	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2017	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2017	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2017	
48%	54%	70%	81%	579	618	196	213	מרכזי מסחר וקניינים בישראל
23%	25%	33%	37%	275	287	92	97	משרדים ואחרים בישראל
8%	8%	12%	11%	91	91	32	29	נדל"ן מניב בארה"ב
2%	3%	3%	4%	20	31	8	10	דיוור מוגן
5%	7%	4%	6%	66	81	11	17	גרנית
-	(3%)	(1%)	(4%)	(2)	(30)	(2)	(12)	אחרים
86%	94%	121%	135%	1,029	1,078	337	354	סה"כ רווח מיוחס
43%	42%	45%	(12%)	518	484	127	(32)	שינויים בשווי ההוגן
(9%)	(4%)	(20%)	21%	(115)	(46)	(56)	57	הכנסות (הוצאות) מימון נטו
(13%)	(29%)	(32%)	(34%)	(157)	(339)	(90)	(90)	הוצאות מיסים
(6%)	(3%)	(12%)	(10%)	(69)	(32)	(33)	(26)	הכנסות (הוצאות) ניהול ואחרות, נטו
101%	100%	102%	100%	1,206	1,145	285	263	רווח מפעילות נמשכת
(1%)	-	(2%)	-	(8)	-	(6)	-	הפסד מפעילות מופסקת
100%	100%	100%	100%	1,198	1,145	279	263	רווח נקי לתקופה

הכנסות הקבוצה ממגזרי הפעילות לתקופה של תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017, הסתכמו לסך של כ- 1,936 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ- 1,764 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 172 מיליון ש"ח. הפער נובע בעיקר מגידול בסך של כ- 103 מיליוני ש"ח בהכנסות מגזרי הנדל"ן המניב ומגידול בהכנסות מגזר גרנית בסך של כ- 62 מיליון ש"ח רובם כתוצאה מגידול בהכנסות סופרגז. ליום 30 בספטמבר 2017, סך הנכסים במאזן עמד על כ- 29.7 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 28.6 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2016, עליה המיוחסת בעיקר לגידול בנדל"ן להשקעה, כתוצאה מהשקעות בעיקר בנדל"ן להשקעה בהקמה ומעליית שווי הנדל"ן.

להלן חלקם של נכסי מגזרי הפעילות מסך נכסיה של הקבוצה:

שיעור נכסי המגזר מסך הנכסים במאוחד ליום		חלק נכסי המגזר מסך הנכסים (במיליוני ש"ח) במאוחד ליום		
31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	
42%	42%	12,074	12,347	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
29%	31%	8,219	9,124	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
8%	7%	2,176	2,004	נדל"ן מניב בארה"ב
5%	5%	1,495	1,653	דיור מוגן
4%	4%	1,298	1,257	גרנית
12%	11%	3,321	3,332	אחרים והתאמות
100%	100%	28,583	29,717	סה"כ

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

ליום 31 בדצמבר 2016	ליום 30 בספטמבר 2016	ליום 30 בספטמבר 2017	
1,877	2,117	2,025	נכסים שוטפים
26,706	26,217	27,692	נכסים לא שוטפים
3,315	3,584	2,901	התחייבויות שוטפות
9,952	10,117	10,859	התחייבויות לא שוטפות
15,273	14,588	15,916	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
53%	51%	54%	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 המאופיינת 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)

הסעיף	31.12.2016	30.9.2017	הסברים והערות
סך המאזן	28,583	29,717	הגידול נובע בעיקר מגידול בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה כתוצאה מהשקעות ומגידול בשווי ההון
נכסים שוטפים	1,877	2,025	הגידול נובע בעיקר מסיווג קרקע והשקעה במניות לנכס מוחזק למכירה
נדל"ן להשקעה	23,723	24,814	הגידול נובע מהתקדמות ההשקעות בפרויקטים בהקמה ובנכסים המניבים ומגידול בשווי ההון
אשראי ז"ק	2,083	1,526	הקטון נובע מפרעון יתרות שהיו מסווגות כחלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב לזמן ארוך ומפרעון ניירות ערך מסחריים
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	2,488	2,225	הקטון נובע מפרעונות שוטפים בקיזוז מיחזור הלוואה שנפרעה והוצגה ביום 31.12.2016 כחלות שוטפת
אגרות חוב, נטו	4,498	5,439	הגידול נובע מהנפקת אג"ח בסוף הרבעון הראשון לשנת 2017 בקיזוז פרעונות שוטפים
הון	15,316	15,957	הגידול נובע בעיקר מהרווח הכולל בקיזוז חלוקת דיבידנד

(א) אמצעים נזילים בקבוצה

ליום 30 בספטמבר 2017, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות והשקעות לזמן קצר) שמחזיקה הקבוצה הסתכם לסך של כ- 1,408 מיליון ש"ח. החברה רואה באמצעיה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילות שוטפת ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ- 20.5 מיליארד ש"ח בנוסף לכ- 1.4 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.⁹ בהתייחס למקורות נזילים אפשריים נוספים, מעריכה החברה כי ביכולת הקבוצה לגייס מימון בתנאים נוחים, גם בתנאים הכלכליים השוררים כיום.

להלן טבלת הנכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי

נכסים	שווי הנכסים ליום 30.9.2017 (במיליוני ש"ח) כפי שהם מוצגים בדוחות הכספיים
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל	10,320
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	7,572
נכסי נדל"ן אחרים (בעיקר דיור מוגן)	422
החזקות החברה בעזריאלי אי קומרס	62
החזקות החברה בחברת לאומי קארד	562
החזקות החברה בחברת גרנית הכרמל	579
החזקות החברה בבנק לאומי	1,011
סה"כ	20,528

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

(ב) דיבידנדים

קבוצת עזריאלי	מועד אישור	מועד תשלום	סך הדיבידנד
קבוצת עזריאלי	21.3.2017	10.5.2017	480 מיליון ש"ח ¹⁰
לאומי קארד	22.2.2017	1.3.2017	50 מיליון ש"ח ¹¹
בנק לאומי	25.5.2017	22.6.2017	124 מיליון ש"ח ¹²
בנק לאומי	14.8.2017	11.9.2017	175 מיליון ש"ח ¹³
בנק לאומי	20.11.2017	21.12.2017	כ-328 מיליון ש"ח ¹⁴

⁹ לפירוט אודות נושאים נוספים בקשר עם פעילות המימון בקבוצה ראה סעיף 19 לפרק תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2016.

¹⁰ ליום 30 בספטמבר 2017 לחברה יתרת עודפים בסך של כ- 13.5 מיליארד ש"ח (כולל קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה).

¹¹ חלקה של החברה מסך הדיבידנד האמור הינו 10 מיליון ש"ח.

¹² חלקה של החברה מסך הדיבידנד האמור הינו כ-5 מיליון ש"ח.

¹³ חלקה של החברה מסך הדיבידנד האמור הינו כ-6 מיליון ש"ח.

¹⁴ חלקה הצפוי של החברה מסך הדיבידנד האמור הינו כ-11 מיליון ש"ח.

(ג) תזרימי מזומנים

הסברים והערות	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.09.2016 מיליוני ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.09.2017 מיליוני ש"ח	
ברבעון וברבעון המקביל נבעו בעיקר מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ- 349 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה כ- 328 מיליון ש"ח) בתוספת פיקדונות נטו מדיוור מוגן ובקיצוז מסי הכנסה ששולמו.	292	313	תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת
עיקר התזרים ברבעון נבע מתמורה ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה נטו ממס ומקיטון בפיקדונות לזמן קצר בקיצוז סכומים ששימשו לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 231 מיליון ש"ח ולרכישת רכוש קבוע. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 582 מיליון ש"ח בקיצוז התמורה ממכירת סונול בסך של כ- 116 מיליון ש"ח.	(474)	88	תזרימי מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לקבוצה מפעילות השקעה
עיקר התזרים ברבעון שימש לפרעון הלוואות לזמן ארוך ואשראי לזמן קצר ולתשלום ריבית. עיקר הקיטון מול הרבעון המקביל נובע מהנפקת אג"ח בסך של כ- 2,177 מיליון ש"ח ברבעון המקביל בקיצוז קיטון של כ- 748 מיליון ש"ח בפרעון הלוואות לזמן ארוך ואשראי לזמן קצר נטו ברבעון לעומת הרבעון המקביל.	1,197	(227)	תזרימי מזומנים נטו שנבעו (ששמשו) לקבוצה מפעילות מימון

הסברים והערות	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.09.2016 מיליוני ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.09.2017 מיליוני ש"ח	
בתקופה ובתקופה המקבילה נבעו בעיקר מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ- 1,027 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה כ- 965 מיליון ש"ח) בתוספת פקדונות נטו מדיוור מוגן ובקיצוז מסי הכנסה ששולמו. התקופה המקבילה כללה תזרים שוטף ממגזר סונול עד למכירתה בסך של כ- 187 מיליון ש"ח.	1,003	946	תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת
עיקר התזרים בתקופה שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 687 מיליון ש"ח ולרכישת רכוש קבוע בקיצוז קיטון בפיקדונות לזמן קצר, תמורה ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה נטו ממס וריבית ודיבידנד שהתקבלו. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 1,807 מיליון ש"ח ולרכישת חברות שאוחדו לראשונה בקיצוז התמורה ממכירת סונול בסך של כ- 116 מיליון ש"ח.	1,827	121	תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה
עיקר הקיטון מול התקופה המקבילה אשתקד נובע מקיטון בהנפקת אגרות חוב בקיצוז פרעון אגרות חוב וקיטון בקבלת הלוואות לזמן ארוך בקיצוז פרעון הלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 1,813 מיליון ש"ח.	1,454	(419)	תזרימי מזומנים נטו שנבעו (ששמשו) לקבוצה מפעילות מימון

להלן הרכב מקורות המימון של הקבוצה

31.12.2016		30.09.2017		
%	מיליוני ש"ח	%	מיליוני ש"ח	
מסך המאזן		מסך המאזן		
7%	2,083	5%	1,526	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
9%	2,488	8%	2,225	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
16%	4,498	18%	5,439	אגרות חוב לזמן ארוך
32%	9,069	31%	9,190	סה"כ

גידול בסך כ- 121 מיליון ש"ח בתקופת הדוח נובע בעיקר מהנפקת אגרות החוב ברבעון הראשון של שנת 2017 בקיזוז פרעונות שוטפים של הלוואות ואגרות חוב. למועד הדוח, לחברה במאוחד גרעון בהון החוזר בסך כ- 0.9 מיליארד ש"ח (בדוח הנפרד כ-0.4 מיליארד ש"ח), שנובע, בין היתר מהחלטת הנהלת הקבוצה, בשלב זה, לממן את פעילותה גם באמצעות אשראים לזמן קצר, זאת, לאור ההזדמנות העסקית בשל הריביות הנמוכות לאשראים אלו.

החברה מעריכה, כי אם תחליט להמיר אשראי כאמור באשראי לזמן ארוך במועד כלשהו, תוכל לעשות זאת לאור איתנותה הפיננסית ו/או היקף הנכסים הלא משועבדים שלה ולפיכך, קבע דירקטוריון החברה, בישיבתו ביום 21 בנובמבר 2017, לאחר שבחן את מקורות התזרים והמימון של החברה, כי אין בגרעון בהון החוזר האמור כדי להשפיע על יכולתה לפרוע את התחייבויותיה במועד.

הערכת החברה הנוכרית בסעיף 1.6 זה לדוח הדירקטוריון בקשר עם נזילותה וזמינות מקורות מימון שלה, ובפרט באשר לאפשרות המרת החוב לזמן קצר בחוב לזמן ארוך, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ביחס להתפתחויות בשווקים, רמות האינפלציה ותזרימי המזומנים הצפויים, איתנותה הפיננסית ועל התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי במועד הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שהעריכה החברה. הגורמים העיקריים העשויים להשפיע על כך הינם: שינויים בשוק ההון אשר ישפיעו על התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי, שינויים בתוכניות החברה, לרבות שימוש ביתרות נזילות שיהיו קיימות לצורך ניצול הזדמנויות עסקיות, שינויים בכדאיות ההחזקה באפיקי השקעה שונים או כדאיות השימוש באפיקי מימון שונים, החמרת המצב הכלכלי בישראל או 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.

(ד) דירוג

למועד הדוח מדורגת החברה בדירוג AA+/Stable/ila-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: 2017-01-030003, 2017-01-030966 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה; לעיון בדוח מידרוג 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 30 בספטמבר 2017, במיליוני

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	
641	641	-	621	20	-	-	-	הלוואות ז"ק
8,131	37	8,094	37	-	250	1,057	6,787	הלוואות ז"א
8,772	678	8,094	658	20	250	1,057	6,787	סה"כ

מועד פרעון התחייבויות פיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל ואי-קומרס) ליום 30 בספטמבר 2017,

במיליוני ש"ח:

שנה	קרן	ריבית	סה"כ
1	1,466	148	1,614
2	746	134	880
3	1,013	116	1,129
4	1,187	89	1,276
5 ואילך	4,360	311	4,671
סה"כ	8,772	798	9,570

מדיניות החברה הינה לממן את פעילותה, מעבר לתזרים החיובי והיציב 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 30 בספטמבר 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.

להלן עיקר המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה בתקופת הדוח:

- לקבוצה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת לאורך שנים רבות. תזרים זה הסתכם לסך של כ- 946 מיליוני ש"ח בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017, לעומת סך של כ- 1,003 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- האמצעים הנזילים והנכסים שאינם משועבדים כמפורט בסעיף 1.6 (א) לעיל.
- 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- 80 מיליון ש"ח, לעומת כ- 69 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מגידול בסך כ- 9 מיליון ש"ח בהוצאות השיווק. הוצאות הנהלה ושיווק של החברה במאוחד (ללא גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס) ברבעון הסתכמו לסך של כ- 31 מיליון ש"ח, לעומת כ- 26 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מגידול בסך כ- 4 מיליון ש"ח בהוצאות השיווק.

1.8. הוצאות המימון נטו

הוצאות המימון נטו של הקבוצה, בתקופת הדוח, הסתכמו לסך של כ- 46 מיליון ש"ח, לעומת כ- 115 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד (קיטון של כ- 69 מיליון ש"ח). הקיטון בהוצאות המימון נטו נובע בעיקר מרווח ממכירת מניות בנק לאומי בתקופת הדוח. הכנסות המימון נטו של הקבוצה ברבעון, הסתכמו לסך של כ- 57 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות בסך של כ- 56 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד (גידול של כ- 113 מיליון ש"ח). הגידול בהכנסות המימון נטו ברבעון, נובע בעיקר מרווח ממכירת מניות בנק לאומי ומהכנסות הצמדה על הלוואות, אגרות חוב ופקדונות דיירים בדיר מוגן כתוצאה מירידה בשיעור המדד הידוע ברבעון בכ-0.5% לעומת הוצאות הצמדה שנרשמו ברבעון המקביל אשתקד כתוצאה מעליה של כ-0.4%.

1.9. מיסים על הכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה של הקבוצה, בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 339 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מיסים בסך של כ- 157 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות מיסים בתקופת הדוח מיוחס בעיקר להורדת שיעור מס החברות בתקופה המקבילה (שיצרה הכנסות מיסים כתוצאה מירידה בעתודה למסים נדחים בסך כ-162 מיליון ש"ח), בתוספת לגידול בהוצאות המס בתקופה הנוכחית עקב הרווחים ממכירת מניות בנק לאומי וויזה אירופה בקיטון בהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובקיטון ירידה מהוצאת המס הנובעת מקיטון בשיעור המס השוטף. הוצאות מיסים על ההכנסה של הקבוצה, ברבעון הסתכמו לסך של כ- 90 מיליון ש"ח, בדומה להוצאות מיסים ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בהוצאות המיסים ברבעון הנוכחי שנבע מרווח ממכירת מניות בנק לאומי ומשיפור בתוצאות הפעילות השוטפת קיטון בקיטון בהוצאות המיסים נדחים עקב הקיטון בהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה.

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 (במיליוני ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2017	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2017	
31 בדצמבר 2016	723	773	250	269	הכנסות
974		7%		8%	אחוז שינוי
779	579	618	196	213	NOI
		7%		9%	אחוז שינוי

הגידול ב- NOI נובע בעיקר מפתחת קניון ראשונים ברבעון הראשון של שנת 2017 ומרכישת עזריאלי רעננה במהלך שנת 2016.

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2017	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2017	
573	587	193	200	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ¹⁵
1	5	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2016
-	20	-	12	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2017
5	6	3	1	בגין נכסים שהופסקה הפעלתם בשנת 2017 *
579	618	196	213	סה"כ

* פינוי שטח המושכרים במתחם לבנייה לודז'יה כחלק מההכנות לעבודות החפירה.

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 30 בספטמבר 2017 בסך של כ- 12.3 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- 119 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי עדכון להערכות השווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני 2017.

¹⁵ NOI - same property NOI מנכסים דומים שהיו בהחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

1.10.2. מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר (במיליוני ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2016	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2017	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2017	30 בספטמבר 2017
447	334	355	114	125	הכנסות
		6%		10%	אחוז שינוי
369	275	287	92	97	NOI
		4%		5%	אחוז שינוי

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2017	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2017	
95	92	284	275	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ¹⁶
2	-	3	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2017
97	92	287	275	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 אכלוס מרכז עזריאלי חולון והושפע לשלילה מגידול בעלויות בענפי השמירה והניקיון.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל - הסתכמה ביום 30 בספטמבר 2017 בסך של כ- 9.1 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 8.2 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2016. עיקר השינוי נובע מגידול בשווי ההון כאמור להלן ומהשקעות בנכסי המגזר.

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

הרווח מהתאמת שווי הון של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 449 מיליון ש"ח לעומת כ- 391 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הרווח בתקופת הדוח נובע משערוך של מגדל המשרדים בשרונה ומגדלי עזריאלי בתל-אביב. הנכסים מוצגים לפי עדכון להערכות השווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני 2017.

¹⁶ 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 (במיליוני ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2016	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2017	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2017	
229	167	168	57	54	הכנסות
		1%		(5%)	אחוז שינוי
124	91	91	32	29	NOI
		-		(9%)	אחוז שינוי

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

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2017	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2017	
89	82	30	26	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ¹⁷
2	9	2	3	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2016
91	91	32	29	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- 6% משער החליפין בתקופה המקבילה אשתקד ומשטחים שלא אוכלסו בתקופות של חילופי שוברים בחלק מבנייני המשרדים.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר - הסתכמה ביום 30 בספטמבר 2017 בסך של כ- 2.0 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 2.2 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2016. עיקר השינוי נובע מירידת שער החליפין של הדולר ליום 30 בספטמבר 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- 19 מיליון ש"ח, לעומת הפסד של כ- 8 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר ההפסד בתקופת הדוח נבע מהפרשות החברה לתיקון נזקי הסופה בחלק מנכסי החברה ביוסטון ארה"ב בניכוי ההחזרים הצפויים מהביטוח.

¹⁷ NOI - same property NOI מנכסים דומים שהיו בהחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

1.10.4. מגזר דיור מוגן:

תמצית התוצאות העסקיות של המגזר (במיליוני ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר 2016	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2017	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2017	
95	64	95	30	32	הכנסות
		48%		7%	אחוז שינוי
29	20	31	8	10	NOI
		55%		25%	אחוז שינוי

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

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2017	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2017	
17	20	8	10	בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה ¹⁸
3	11	-	-	בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2016
20	31	8	10	סה"כ

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר דיור מוגן - הסתכמה ביום 30 בספטמבר 2017 לסך של כ- 1.7 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 1.5 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2016. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסים בהקמה ומגידול בשווי ההוגן.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר - הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ- 58 מיליון ש"ח לעומת כ- 16 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי עדכון להערכות השווי שנערכו על-ידי שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני 2017.

¹⁸ NOI -same property NOI מנכסים דומים שהיו בהחזקת הקבוצה לאורך כל התקופות המדווחות.

1.10.5. מגזר גרנית

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר 2016	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2017	30 בספטמבר 2016	30 בספטמבר 2017	
653	473	535	136	145	הכנסות
		13%		7%	אחוז שינוי
83	66	81	11	17	רווח המגזר
		23%		55%	אחוז שינוי

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר גרנית:

עיקר הגידול בהכנסות וברווח בתקופת הדוח נובע מתוצאות סופרגו.

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 30 בספטמבר 2017.

1.11. הערה בעניין מידע צופה פני עתיד

כוונת החברה הנזכרת 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 30 בספטמבר 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. 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 23 במרץ 2017 (אסמכתא: 2017-01-028392), ודוח מידי על תוצאות האסיפה מיום 30 באפריל 2017 (אסמכתא: 2017-01-043866), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

2.2. הענקת כתבי שיפוי ופטור מעודכנים לדירקטורים בחברה כפי שיכהנו 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 שיכהנו בה מעת לעת, למעט דירקטורים שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם. לפרטים נוספים ראה דוח זימון האסיפה מיום 23 במרץ 2017 (אסמכתא: 2017-01-028392), ודוח מידי על תוצאות האסיפה מיום 30 באפריל 2017 (אסמכתא: 2017-01-043866), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

2.3. 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 מידי של החברה מיום 22 במרץ 2017 (אסמכתא: 2017-01-027009), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

2.4. 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 החזקות"). 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 החזקות, בקשר עם זכויותיהן בחברה. בדומה להסכם 2012, תנאי הסכם 2017 כוללים הסכמות בקשר עם מכירה והעברת מניות בחברה ובתאגידי 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 תשמשה 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.

2.5. חידוש פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (לרבות בעלי שליטה)

ביום 1 ביוני 2017 אישרה ועדת התגמול התקשרות לחידוש פוליסת הביטוח של דירקטורים ונושאי משרה של החברה (לרבות מקרב בעלי השליטה בחברה) וחברות הבת של החברה (למעט ביחס לגרנית הכרמל המחזיקה בפוליסה לביטוח נושאי משרה עצמאית) החל מיום 3 ביוני 2017 ועד ליום 2 ביוני 2018. ההתקשרות הינה בהתאם למסגרת ההתקשרות המפורטת במדיניות התגמול המאושרת של החברה.

3. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

3.1 תיאור פעילות החברה בתקופת הדוח ועדכון תיאור עסקי התאגיד לתקופת הדוח בהתאם לתקנה 39א 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 30 בספטמבר 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 13 לדוח המאוחד ליום 30 בספטמבר 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 30 ביוני 2017 (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 30 ביוני 2017 צורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2017, כפי שפורסמו ביום 16 באוגוסט 2017 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 30 בספטמבר 2017, שווי נכסי החברה ששוויים ההוגן נקבע באמצעות הערכת שווי מהותית מאוד (שנערכה ליום 30 ביוני 2017) עמד על סך של כ- 5 מיליארד ש"ח (המיוחסת הן למגדלי מרכז עזריאלי והן לקניון עזריאלי), מתוך שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ- 25 מיליארד ש"ח (כ- 20% מסך נכסי נדל"ן להשקעה של החברה).

3.6 אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2017.

3.7 נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם

בהתאם לתקנה 38ד' ו-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 30 בספטמבר 2017.

יובל ברונשטיין, מנכ"ל

דנה עזריאלי,
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 21 בנובמבר 2017

נספח א'

**דוחות כספיים (סולו מורחב)
ליום 30 בספטמבר 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 ההשקעה בגרנית ובעזריאלי אי קומרס אשר מוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני חלף איחוד דוחותיהן לדוחות החברה (שאר ההשקעות מוצגות ללא שינוי לדוח המוצג על פי כללי ה-IFRS). דוחות אלה אינם מהווים דוחות נפרדים כמשמעותם בתקן חשבונאות בינלאומי 27 וכן אינם מהווים דוחות כספיים נפרדים בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. הדוחות אינם חלק מהמידע שנדרש לפרסמו על פי דיני ניירות ערך אך יחד עם זאת, הנהלת החברה מאמינה כי אנליסטים, משקיעים, בעלי מניות ובעלי אגרות חוב עשויים לקבל מידע בעל ערך מהצגת נתונים אלה.

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

מאזן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2016	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים

נכסים שוטפים

667,334	1,506,626	1,079,765
614,261	4,155	253,682
69,692	93,993	61,636
103,491	105,277	91,002
7,480	8,369	13,074
1,462,258	1,718,420	1,499,159
-	-	40,000

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

נכסים מוחזקים למכירה

1,462,258	1,718,420	1,539,159
-----------	-----------	-----------

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

779,220	778,288	795,671
223,873	209,803	255,121
1,625,453	1,633,168	1,589,825
23,722,736	23,236,558	24,814,102
127,556	110,294	164,925
86,283	86,544	85,501
615	833	625

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

26,565,736	26,055,488	27,705,770
------------	------------	------------

סה"כ נכסים לא שוטפים

28,027,994	27,773,908	29,244,929
------------	------------	------------

סה"כ נכסים

נספח א'

דוחות כספיים סולו מורחב

מאזן: המשך

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2016	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

2,025,643	2,334,916	1,465,469	חלויות שוטפות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
155,475	143,088	296,365	ספקים ונותני שירותים
303,139	288,179	340,314	זכאים ויתרות זכות
659,024	654,501	686,424	פקדונות מלקוחות דיור מוגן
21,990	23,500	16,651	התחייבויות בגין מסים שוטפים
3,165,271	3,444,184	2,805,223	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

2,451,115	2,451,944	2,188,894	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
4,149,815	4,155,700	5,117,623	אגרות חוב
45,250	45,172	47,986	התחייבויות אחרות
5,479	5,203	5,892	הטבות לעובדים
2,897,567	3,039,853	3,123,816	התחייבויות מסים נדחים
9,549,226	9,697,872	10,484,211	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	428,539	477,354	קרנות הון
12,237,592	11,622,768	12,902,170	עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

15,273,358	14,587,545	15,915,762
40,139	44,307	39,733

זכויות שאינן מקנות שליטה

15,313,497	14,631,852	15,955,495
------------	------------	------------

סה"כ הון

28,027,994	27,773,908	29,244,929
------------	------------	------------

סה"כ התחייבויות והון

נספח א'

דוחות כספיים סולו מורחב

דוח רווח והפסד:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2016	2016	2017	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,754,982	453,547	481,706	1,296,101	1,395,533	הכנסות:
710,578	127,261	(31,607)	517,727	484,620	מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
39,188	584	75,581	9,563	83,640	רווח (הפסד) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
21,781	(4,714)	(1,177)	25,903	22,752	להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
10,395	30	6,989	9,973	52,052	מימון
					חלק בתוצאות חברות מוחזקות, נטו ממס
					אחרות
2,536,924	576,708	531,492	1,859,267	2,038,597	סה"כ הכנסות
445,613	124,535	133,043	324,836	365,455	עלויות והוצאות:
39,921	10,463	14,058	23,505	32,164	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
64,621	15,666	16,464	45,178	47,565	מכירה ושיווק
134,697	50,665	17,894	111,863	123,604	הנהלה וכלליות
					מימון
684,852	201,329	181,459	505,382	568,788	סה"כ עלויות והוצאות
1,852,072	375,379	350,033	1,353,885	1,469,809	רווח לפני מסים על ההכנסה
(35,400)	(90,736)	(86,924)	(147,520)	(324,820)	מסים על ההכנסה
1,816,672	284,643	263,109	1,206,365	1,144,989	רווח מפעילות נמשכת לתקופה, כולל המיעוט
(8,501)	(5,634)	-	(8,501)	-	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת לתקופה, כולל המיעוט
1,808,171	279,009	263,109	1,197,864	1,144,989	רווח נקי לתקופה, כולל המיעוט

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	1,207.7	1,207.7	3.9	1,192.1	1,205.3	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 ; טלפון : 03-5544553 ; פקס : 03-5271039 ; כתובת דוא"ל : hermetic@hermetic.co.il ; איש הקשר אצל הנאמן : דן אבנון
	23 ביוני 2015	600.3											
	30 במרץ 2017	228.8											
סדרה ג'	6 בספטמבר 2015	1,005.1	1,184.1	1,184.1	4.8	1,177.7	1,231.5	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	10.2	3,138.1	3,230.2	קבועה	1.34	5 ביולי 2018 עד 2030 (כולל)	החל מחודש ינואר 2017, פעמיים 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	5,569.5	5,579.1	18.9	5,507.9	5,667.0						

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

פרטים נוספים לעניין אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור :

1. 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').
5. ביום 20 באוגוסט 2017, התקיימו אסיפות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בהן התקיים דיון בדוח השנתי שפרסם הנאמן טרם מועד כינוס האסיפות וכן, הוחלט לאשר את מינויו של הנאמן המכהן, כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') וכנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), ליתרת תקופת הנאמנות.

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 ¹	-	-
סדרה ג'	מעלות	AA+ יציב	AA+ יציב	28 במרץ 2017 ¹		
סדרה ד'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1 באופק יציב	28 במרץ 2017 ²		

¹ 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.
² 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 8ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מרכז עזריאלי תל אביב	זיהוי נושא ההערכה
30.09.2017	עיתוי ההערכה
5,152,960 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 30 בספטמבר 2017





קבוצת עזריאלי בע"מ

עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2016 ("הדוח התקופתי")¹

בהתאם לתקנה 39א. לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 להלן פירוט התפתחויות מהותיות אשר אירעו בעסקי החברה במהלך תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

בפרק זה: "מועד פרסום הדוח" - 22 בנובמבר 2017; "מועד הדוח על המצב הכספי" ו-"מועד הדוח" - 30 בספטמבר 2017; "דוח הדירקטוריון" - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתשעת ושלוש החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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; (2) רכישת קרקע בפתח תקווה; (3) שינויים בכהונת נושאי משרה בכירה; (4) קבלת שומת מס; 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 17 באוקטובר 2017 (אסמכתא: 2017-01-090514), 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. לפרטים בדבר שינויים שחלו בהחזקות בעלי עניין בחברה באופן שמגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ, חדלה להיות בעלת עניין בחברה, ראה דוח מידי של החברה מיום 6 ביוני 2017 (אסמכתא: 2017-01-057501), 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.

בעזריאלי שרונה, נחתמו חוזים (אשר חלקם כוללים אופציות להשכרת שטחים נוספים) ו/או הוחלפו טיוטות בשלבים מתקדמים, ביחס לכ-95% משטחי ההשכרה למשרדים (כאשר ביחס לכ-90% קיימים חוזים חתומים לרבות אופציות).

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

בחודש מאי 2017 נתקבל אישור אכלוס למרתפים, ובחודש יוני 2017, נתקבל אישור אכלוס למגדל המשרדים. כמו כן, ביחס לכ-85% משטחי ההשכרה למסחר, נחתמו הסכמי שכירות ו/או הוחלפו טיטות בשלבים מתקדמים.

במהלך הרבעון הראשון לשנת 2017 הושלמה הקמת קניון עזריאלי ראשונים ומגדל המשרדים ונתקבל טופס אכלוס לפרויקט. הקניון נפתח לקהל הרחב ובחודש מרץ 2017, החל איכלוס מגדל המשרדים. ביחס לכ-90% משטחי ההשכרה למשרדים בפרויקט, נחתמו הסכמי שכירות או הוחלפו טיטות בשלבים מתקדמים (ביחס לכ-85% משטחי ההשכרה למשרדים נחתמו חוזים).

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

הרחבת מרכז עזריאלי תל-אביב - בחודש מאי 2017, קיבלה החברה היתר שינויים ביחס להיתר החפירה והדיפון שניתן לה. כמו כן, התקיים דיון בועדה המחוזית בקשר עם התנגדויות לתכנית ההרחבה ובחודש אוקטובר 2017, קבלה החברה את אישור הועדה המחוזית לפרסום התוכנית האמורה למתן תוקף.

להבים - בחודש יולי 2017, נתקבל היתר בפרויקט פאלאס דיור מוגן להבים להקמת 350 יחידות דיור, מחלקה סיעודית, שטחים נלווים, מסחר ומרתף תת קרקעי.

המנור חולון - אושרה בחודש יולי 2017 בקשה להיתר מרתפים והחברה פועלת למילוי תנאי הועדה לקבלתו, נתקבל היתר חפירה ודיפון וכן הגישה החברה בקשה להיתר עילי לוועדה המקומית. בחודש ספטמבר 2017, החלו עבודות דיפון.

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 ובחודש ספטמבר 2017, התקבל ההיתר האמור.

קרקע דיור מוגן ראשון לציון- בחודש נובמבר הוגשה לוועדה המקומית תכנית לצורך דיון בבקשה להגדלת שטחים בפרויקט כך שהיקף הזכויות הכולל בפרויקט (כולל שטחי שירות תת קרקעיים) יעמוד על סך של כ-61,000 מ"ר. לאחר קבלת אישור הועדה המקומית, תוגש התוכנית לוועדה המחוזית.

קרקע בפתח תקווה - ביום 17 בספטמבר 2017 התקשרה החברה בהסכם עם צדדים שלישיים לא קשורים לרכישת קרקע בפתח תקווה. לפרטים אודות הרכישה ראו סעיף 1.3 לפרק א' של דוח זה.

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

שנה שהסתיימה ביום 31.12.2016	לרבעון שהסתיים ביום 31.3.2017	לרבעון שהסתיים ביום 30.06.2017	לרבעון שהסתיים ביום 30.9.2017	(נתונים לפי 100%)
2,877,555	2,882,428	2,976,158	2,978,716	שווי הנכס (באלפי ש"ח)
208,841	52,245	51,872	52,997	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
53,485	(1,881)	87,027	284	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7.3%	7.3%	7.0%	7.1%	שיעור תשואה (%)
104	104	104	105	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 החודשיים הממוצעים למ"ר ברבעון השלישי לשנת 2017 עומדים על סך של כ-100 ש"ח למ"ר, ברבעון השני לשנת 2017 על סך של כ-100 ש"ח למ"ר, ברבעון הראשון לשנת 2017 על סך של כ-99 ש"ח למ"ר, ובשנת 2016 על כ-99 ש"ח למ"ר.

עדכון הערכת השווי לנכס זה, פורסמה בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2017, 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:

לעדכון בקשר עם הודעתה של שופרסל על כוונתה להתקשר עם חברת כרטיסי אשראי אחרת חלף לאומי קארד בפעילות מועדון הלקוחות ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים (חלק ג' לדוח).

חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדיים), התשע"ו - 2016 ("חוק הפיקוח")

ביום 24 ביולי 2017 הכנסת חוקקה תיקון לחוק הפיקוח המרחיב את תחולתו גם על פלטפורמות לתיווך באשראי בין מלווים לבין לווים שהם יחידים או תאגידים, המוגבלים להלוואות של מיליון שקלים חדשים. חובת רישוי זו תיכנס לתוקף ביום 1 בפברואר 2018. במסגרת החוק ניתנה הגנת יוקא לפלטפורמות והבנקים וחברות כרטיסי האשראי המוחזקות על-ידם מנועים להיכנס לתחום זה למשך שלוש שנים מיום תחילת החוק.

חוק הסדרת הלוואות חוץ בנקאיות (תיקון מס' 5) (מלווים מוסדיים, ריבית מרבית ועונשין), התשע"ה - 2015 - ביום 26 ביולי 2017 התקבל בקריאה שניה ושלישית תיקון 5 לחוק הסדרת הלוואות חוץ בנקאיות שייקרא מעתה – חוק אשראי הוגן. החוק קובע הוראות ביחס לריבית מקסימלית שניתן לגבות בגין אשראי, וכן שורה של הוראות גילוי נאות בעת מתן הלוואה, ומגבלות שונות בקשר עם העמדת הלוואה לפירעון מיידי. כמו כן, החוק קובע שורה של סנקציות בגין הפרת הוראותיו, לרבות סנקציות פליליות.

חוק הבנקאות (רישוי) התשמ"א-1981 ("חוק הבנקאות")

ביום 28 במרץ 2017 האריכה המפקחת על הבנקים את תקופת המעבר לקבלת רישיון סליקה הקבועה בחוק הבנקאות עד ליום 31 במרץ 2018 (או למועד מוקדם יותר בו תינתן תשובה לבקשת לאומי 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 ועדכונם התקופתי, קביעת נהלי אבטחת מידע בהתאם לרגישות המאגר וכן מתייחסות להיבטים הפיזיים של שמירת המאגר והצורך באבטחתו.

EMV תקן

בהמשך לעדכונים קודמים בנושא, ביום 26 ביולי 2017 פרסמה המפקחת על הבנקים עדכון חוזר בדבר "סולקים וסליקת עסקאות בכרטיסי חיוב" לעניין שימוש בתקן EMV, לפיו החל מיום 1 בינואר 2018 יחובר מסוף חדש אך ורק למערכת כרטיסי חיוב החדשה התומכת בתקן בכפוף לחריגים הקבועים בחוזר. מועד כניסתו לתוקף של מנגנון הסטת האחריות נדחה ליום 1 בינואר 2019.

עדכון לסעיף 14.2.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד

לעדכון בנושא מימוש חלק מהחזקות החברה בבנק לאומי ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים (חלק ג' לדוח). לעדכון בקשר עם המחלוקת עם בנק לאומי ואופן הסדרתה, ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים (חלק ג' לדוח).

לעדכון בקשר עם דיבידנד שנתקבל מבנק לאומי ראה סעיף 1.6 (ב) לפרק א' של דוח זה.

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

נכון למועד הדוח, לחברה שתי סדרות נע"מ, סדרה מדורגת בהיקף של כ-430 מיליון ש"ח (לאחר שפרעה במהלך תקופת הדוח כ-18 מיליון ש"ח ולאחר מועד הדוח ועד סמוך למועד פרסומו פרעה החברה כ-12 מיליון ש"ח נוספים) 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 כ-1,208 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות הרחבת סדרת 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 כ-1,184 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות הרחבת סדרת 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 כ-3,178 מיליון ש"ח.

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

9. דירוג אשראיעדכון 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 הדרוג 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 30 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2017.

11. מגבלות ופיקוח על התאגיד

עדכון לסעיף 23.1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד –דיוור מוגן:

ביום 25 ביולי 2017 אושרה בקריאה ראשונה בכנסת הצעת חוק הדיוור המוגן (תיקון) (הבטחת כספי הפיקדון), תשע"ז - 2017.

הצעת החוק קובעת בתמצית, כי בעל רישיון להפעלת בית דיוור מוגן אינו רשאי לקבל מדייר סכום העולה על שבעה אחוזים מהפיקדון או 70,000 ש"ח, לפי הנמוך, אלא אם כן הוא רשם משכנתה ראשונה על שמו של הדייר.

על אף האמור לעיל נקבע, כי מפעיל רשאי לקבל תשלום על חשבון הפיקדון, ובלבד שמסר לדייר ערבות בנקאית לצורך הבטחת כספי הפיקדון.

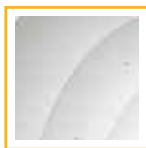
כמו כן, נקבעה בהצעת החוק ועדת חריגים אשר לבקשת המפעיל תהיה רשאית לפטור אותו, באופן מלא או חלקי, מהעמדת בטוחות כאמור לעיל, ולקבוע תנאים לפטור כאמור או להורות על המצאת בטוחה חלופית.

עוד קובעת הצעת החוק, כי נציגי הדיירים ימנו בהסכמת המפעיל רואה חשבון לבדיקת היציבות הכלכלית של בית הדיוור המוגן, כאשר המפעיל והדיירים יישאו בעלויות הכרוכות בכך באופן שווה.

מובהר, כי נכון למועד הדוח, הצעת החוק עברה בקריאה ראשונה בלבד, וכי בנוסח הסופי של החוק, אם וככל שיאושר בקריאה שנייה ושלישית, ייתכנו שינויים ביחס לנוסח שתואר לעיל, כמו גם הוספת הוראות מעבר מתאימות. להערכת החברה, אין להצעת החוק האמורה, אם תתקבל בנוסחה הנוכחי, כדי להשפיע השפעה מהותית על החברה או רווחיה.

חלק ג'

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2017



קבוצת עזריאלי בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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

7-11

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

12-15

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

16-29

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **קבוצת עזריאלי בע"מ** החברה וחברות בנות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2017 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים 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 הכלולים באיחוד מהווים כ-3% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2017, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-21% מכלל הכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 21 בנובמבר 2017

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי ו תל אביב 6781101 ת.ד. 16593

תל אביב 6116402 | טלפון : 03-6085555 | פקס : 03-6094822 | info@deloitte.co.il

משרד ייעוץ	משרד חשב	משרד באר שבע	משרד אילת	Deloitte	Deloitte Analytics	Seker - Deloitte
משרד ייעוץ קריית הממשלה 8 מגדל הרחובות ירושלים 9777003 ת.ד. 45398 ירושלים 9145101	משרד חשב מנצח המעוז 5 ת.ד. 9648 חיפה 3105502	משרד באר שבע מלכות 12 מאיר היסטוריה עמרי ת.ד. 1389 נצרת, 8498538	משרד אילת המרכז הימני ת.ד. 883 אילת 8810402	תל אביב 6781101 מרכז עזריאלי 3	מנחם תקפה 4923368 ת.ד. 7796	מרכז עזריאלי 7 ת.ד. 8458 מנצח הרחובות 4258487
טלפון: 03-5018888 פקס: 03-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-6607333 פקס: 04-6672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6009500 פקס: 08-6009500 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6376765 פקס: 08-6371628 info-ailat@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 09-8622444 פקס: 09-8622440 info@deloitte.co.il

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
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	1,562,488	1,110,819
658,286	53,072	297,642
288,376	283,782	271,008
137,092	139,193	128,155
60,478	59,776	64,743
17,201	18,139	24,931
1,876,421	2,116,450	1,897,298
781	958	127,420

נכסים המוחזקים למכירה ונכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה

1,877,202	2,117,408	2,024,718
-----------	-----------	-----------

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
נכסי מסים נדחים

79,473	79,716	86,219
339,768	335,805	325,761
1,713,336	1,721,091	1,590,348
52,483	50,363	51,570
23,722,736	23,236,558	24,814,102
445,187	425,655	490,088
333,097	346,324	314,920
19,950	21,976	19,354

26,706,030	26,217,488	27,692,362
------------	------------	------------

סה"כ נכסים לא שוטפים

28,583,232	28,334,896	29,717,080
------------	------------	------------

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 30 בספטמבר	
2016	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

2,082,564	2,396,138	1,525,893	חלויות שוטפות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
218,633	192,111	359,862	ספקים ונותני שירותים
200,087	185,753	183,159	זכאים ויתרות זכות
764,003	760,316	790,447	פקדונות מלקוחות
12,498	12,273	12,526	הפרשות
37,428	37,635	29,308	התחייבויות בגין מסים שוטפים
3,315,213	3,584,226	2,901,195	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

2,487,888	2,489,189	2,225,132	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
4,498,260	4,514,338	5,439,232	אגרות חוב
8,139	7,590	8,475	הטבות לעובדים
45,250	49,008	47,989	התחייבויות אחרות
2,912,691	3,056,721	3,137,924	התחייבויות מסים נדחים
9,952,228	10,116,846	10,858,752	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	428,539	477,354	קרנות הון
12,237,592	11,622,768	12,902,170	עודפים
15,273,358	14,587,545	15,915,762	סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

42,433	46,279	41,371	
15,315,791	14,633,824	15,957,133	סה"כ הון
28,583,232	28,334,896	29,717,080	סה"כ התחייבויות והון

21 בנובמבר, 2017

תאריך אישור הדוחות הכספיים

דנה עזריאלי
יו"ר הדירקטוריון

יובל ברונושטיין
מנכ"ל

אירית סקלר פילוסוף
סמנכ"ל כספים

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 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2016	2016	2017	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
1,744,621	451,064	480,145	1,287,556	1,390,369
660,795	139,173	149,590	476,120	546,006
710,578	127,261	(31,607)	517,727	484,620
49,061	3,331	77,269	17,135	93,881
14,116	1,134	7,551	13,075	53,218
3,179,171	721,963	682,948	2,311,613	2,568,094
445,486	124,505	133,043	324,740	365,360
419,153	89,150	97,748	292,151	356,954
171,773	44,914	50,587	119,102	138,644
104,310	25,418	26,262	72,645	78,967
8,439	2,452	1,459	6,292	4,424
159,124	59,602	20,308	132,204	139,953
5,191	843	133	884	274
1,313,476	346,884	329,540	948,018	1,084,576
1,865,695	375,079	353,408	1,363,595	1,483,518
(49,023)	(90,436)	(90,299)	(157,230)	(338,529)
1,816,672	284,643	263,109	1,206,365	1,144,989
(8,501)	(5,634)	-	(8,501)	-
1,808,171	279,009	263,109	1,197,864	1,144,989
(17)	-	-	-	-
-	-	(62,036)	-	(62,036)
95,944	39,389	79,059	54,184	130,321
(11,392)	(26,001)	10,572	(41,409)	(93,381)
84,552	13,388	27,595	12,775	(25,096)
84,535	13,388	27,595	12,775	(25,096)
1,892,706	292,397	290,704	1,210,639	1,119,893

הכנסות:

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

עלויות והוצאות:

עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
עלות ההכנסות ממכירות, מעבודות ומשירותים
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:

סכומים אשר סווגו לרווח או הפסד ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה, 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

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 ספטמבר	
2016	2016	2017	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

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

1,810,018 (1,847)	278,999 10	263,222 (113)	1,195,177 2,687	1,144,578 411
<u>1,808,171</u>	<u>279,009</u>	<u>263,109</u>	<u>1,197,864</u>	<u>1,144,989</u>

סה"כ רווח כולל לשנה מיוחס ל:
בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

1,895,013 (2,307)	293,160 (763)	290,502 202	1,209,200 1,439	1,122,404 (2,511)
<u>1,892,706</u>	<u>292,397</u>	<u>290,704</u>	<u>1,210,639</u>	<u>1,119,893</u>

ש " ח	ש " ח	ש " ח	ש " ח	ש " ח
-------	-------	-------	-------	-------

**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 (0.07)	2.35 (0.05)	2.17 -	9.93 (0.07)	9.44 -
<u>14.93</u>	<u>2.30</u>	<u>2.17</u>	<u>9.86</u>	<u>9.44</u>

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

<u>121,272,760</u>	<u>121,272,760</u>	<u>121,272,760</u>	<u>121,272,760</u>	<u>121,272,760</u>
--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר)

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
15,315,791	42,433	15,273,358	12,237,592	(2,096)	25,789	(31,002)	19,622	487,215	2,518,015	18,223	יתרה ליום 1 בינואר 2017
1,144,989	411	1,144,578	1,144,578	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
130,321	-	130,321	-	-	-	-	-	130,321	-	-	סכומים אשר סווגו לרווח או הפסד ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
(62,036)	-	(62,036)	-	-	-	-	-	(62,036)	-	-	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
(93,381)	(2,922)	(90,459)	-	-	-	-	(90,459)	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
1,119,893	(2,511)	1,122,404	1,144,578	-	-	-	(90,459)	68,285	-	-	
(480,000)	-	(480,000)	(480,000)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
(375)	(375)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,824	1,824	-	-	-	-	-	-	-	-	-	השקעת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
(478,551)	1,449	(480,000)	(480,000)	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה
15,957,133	41,371	15,915,762	12,902,170	(2,096)	25,789	(31,002)	(70,837)	555,500	2,518,015	18,223	יתרה ליום 30 ספטמבר 2017

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 (בלתי מבוקר)

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 מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיחוס לבעלים של החברה	זכויות שאינן 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
-	-	-	-	-	-	-	1,195,177	1,195,177	2,687	1,197,864
-	-	54,099	-	-	-	-	-	54,099	85	54,184
-	-	-	(40,076)	-	-	-	-	(40,076)	(1,333)	(41,409)
-	-	54,099	(40,076)	-	-	-	1,195,177	1,209,200	1,439	1,210,639
-	-	-	-	-	-	-	(400,000)	(400,000)	-	(400,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(75)	(75)
-	-	-	-	(28)	-	-	-	(28)	28	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,432	4,432
-	-	-	-	-	7,148	-	-	7,148	(58,148)	(51,000)
-	-	-	-	(28)	7,148	-	(400,000)	(392,880)	(53,763)	(446,643)
18,223	2,518,015	445,455	(9,607)	(31,002)	25,789	(2,096)	11,622,768	14,587,545	46,279	14,633,824

יתרה ליום 1 בינואר 2016

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
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 30 בספטמבר 2016

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקר)

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
15,666,679	41,419	15,625,260	12,638,948	(2,096)	25,789	(31,002)	(81,094)	538,477	2,518,015	18,223	יתרה ליום 1 ביולי 2017
263,109	(113)	263,222	263,222	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
79,059	-	79,059	-	-	-	-	-	79,059	-	-	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
(62,036)	-	(62,036)	-	-	-	-	-	(62,036)	-	-	סכומים אשר סווגו לרווח או הפסד ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
10,572	315	10,257	-	-	-	-	10,257	-	-	-	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
290,704	202	290,502	263,222	-	-	-	10,257	17,023	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
(250)	(250)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(250)	(250)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה
15,957,133	41,371	15,915,762	12,902,170	(2,096)	25,789	(31,002)	(70,837)	555,500	2,518,015	18,223	יתרה ליום 30 בספטמבר 2017

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 (בלתי מבוקר)

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 מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן שליטה מקנות	סך הכל
18,223	2,518,015	406,066	15,621	(31,002)	25,789	(2,096)	11,343,769	14,294,385	45,603	14,339,988
-	-	-	-	-	-	-	278,999	278,999	10	279,009
-	-	39,389	-	-	-	-	-	39,389	-	39,389
-	-	-	(25,228)	-	-	-	-	(25,228)	(773)	(26,001)
-	-	39,389	(25,228)	-	-	-	278,999	293,160	(763)	292,397
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(75)	(75)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,514	1,514
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,439	1,439
18,223	2,518,015	445,455	(9,607)	(31,002)	25,789	(2,096)	11,622,768	14,587,545	46,279	14,633,824

יתרה ליום 1 ביולי 2016

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 זכויות שאינן מקנות שליטה השקעת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 בספטמבר 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

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת אלפי ש"ח			קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים זמינים למכירה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	פרמיה על מניות	הון מניות	
13,869,828	98,603	13,771,225	10,827,591	(2,096)	18,641	(30,974)	30,469	391,356	2,518,015	18,223			יתרה ליום 1 בינואר 2016
1,808,171	(1,847)	1,810,018	1,810,018	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
95,944	85	95,859	-	-	-	-	-	95,859	-	-	-	-	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
(17)	-	(17)	(17)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
(11,392)	(545)	(10,847)	-	-	-	-	(10,847)	-	-	-	-	-	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
1,892,706	(2,307)	1,895,013	1,810,001	-	-	-	(10,847)	95,859	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
(400,000)	-	(400,000)	(400,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
(175)	(175)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	28	(28)	-	-	-	(28)	-	-	-	-	-	-	קרן הון בשל עסקאות עם צדדים קשורים
4,432	4,432	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	השקעת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
(51,000)	(58,148)	7,148	-	-	7,148	-	-	-	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
(446,743)	(53,863)	(392,880)	(400,000)	-	7,148	(28)	-	-	-	-	-	-	סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה
15,315,791	42,433	15,273,358	12,237,592	(2,096)	25,789	(31,002)	19,622	487,215	2,518,015	18,223			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 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2016	2016	2017	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
1,808,171	279,009	263,109	1,197,864	1,144,989
87,530	16,229	16,215	69,110	48,794
32,199	-	-	25,227	-
(16,835)	(5,170)	(5,362)	(10,869)	(15,858)
(710,578)	(127,261)	31,607	(517,727)	(484,620)
113,617	54,741	(64,912)	114,037	(12,640)
(529)	(169)	(77)	(306)	(570)
8,439	2,452	1,459	6,292	4,424
57,927	90,436	90,299	166,134	338,529
(66)	(62)	29	(71)	(91)
5,634	5,634	-	5,634	-
(241,560)	(68,167)	(45,214)	(204,358)	(140,151)
(3,927)	972	-	(2,592)	3,843
(1,764)	(1,494)	(10,485)	(1,062)	(4,265)
(3,586)	(1,756)	22,917	66,163	1,199
(11,035)	(1,684)	1,218	(8,207)	1,148
92,904	8,695	(3,527)	52,811	(1,421)
101,112	48,399	21,699	61,177	95,177
(27,839)	(9,793)	(5,949)	(15,377)	(33,039)
163	493	222	(428)	461
1,289,977	291,504	313,248	1,003,452	945,909

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
פחת והפחתות
ירידת ערך נכסים בלתי מוחשיים
חילוט פקדונות דיירים דיור מוגן
הפסד (רווח), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
הוצאות (הכנסות) מימון ואחרות, נטו
רווח ממימוש רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונכסים
בלתי מוחשיים, נטו
חלק בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני
הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
שינוי בנכסים פיננסיים
הפסד ממימוש השקעה בחברה בת (נספח א')
מסי הכנסה ששולמו, נטו
שחיקת (שיערוך) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך
רווח והפסד
שינוי במלאי
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
שינוי בחייבים בגין הסדר זיכיון
שינוי בספקים וזכאים אחרים
קבלת פקדונות מדיירים דיור מוגן
החזר פקדונות מדיירים דיור מוגן
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

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 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		תזרימי מזומנים - פעילות השקעה
	2016	2017	2016	2017	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
2,796	670	544	2,173	1,442	תמורה ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
4,536	-	-	4,536	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
-	-	8,000	-	8,000	מקדמות על חשבון מימוש נדל"ן להשקעה
-	-	(15,011)	-	(15,011)	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
					רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן
(2,007,517)	(559,279)	(213,847)	(1,777,859)	(669,013)	להשקעה בהקמה
(118,437)	(11,258)	(20,403)	(98,269)	(63,161)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(16,789)	(7,474)	(1,757)	(15,997)	(12,099)	השקעה ומתן הלוואות לחברות כלולות
(618,163)	1,856	151,571	(12,944)	360,730	שינוי בפקדונות לזמן קצר
(301)	(57)	4	(357)	2,669	שינוי בהשקעות מוגבלות
-	-	-	-	204	מענק שהתקבל
					תקבול (תשלום) עבור סילוק מכשירים פיננסיים
725	-	-	725	-	נגזרים, נטו
					שינוי בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח
5,389	3,238	460	3,979	2,528	והפסד, נטו
(2,634)	(347)	-	(1,176)	(1,143)	מתן הלוואות לזמן ארוך
16,350	1,738	204	16,329	6,013	גביית הלוואות לזמן ארוך
27,550	3,650	8,318	25,941	25,644	ריבית ודיבידנד שהתקבלו
					תמורה ממימוש נכסים פיננסיים זמינים
79,714	-	186,634	-	233,241	למכירה, נטו
(61,294)	-	-	(60,864)	-	רכישת חברות שאוחדו לראשונה (נספח ב')
					תמורה ממימוש השקעות בחברות מוחזקות, נטו
116,339	116,339	-	116,339	16,550	(נספח א')
-	-	(14,664)	-	(14,664)	מיסים ששולמו בגין נכסים פיננסיים
(6,600)	(22,796)	(2,550)	(29,396)	(2,550)	מוסדות בגין רכישת נדל"ן
(2,578,336)	(473,720)	87,503	(1,826,840)	(120,620)	מזומנים, נטו - פעילות השקעה

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 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2016	2016	2017	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
(51,000)	-	-	(51,000)	-	תזרימי מזומנים - פעילות מימון
(400,000)	-	-	(400,000)	(480,000)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(409,867)	(8,370)	(9,643)	(401,458)	(635,749)	חלוקת דיבידנד לבעלי מניות
2,176,535	2,176,535	-	2,176,535	1,353,526	פרעון אגרות חוב
1,139,994	83,363	-	1,139,994	244,355	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(885,117)	(686,846)	(124,218)	(860,682)	(721,212)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(308,757)	(305,773)	(37,099)	5,135	(34,041)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(4,145)	(984)	(1,126)	(3,902)	(4,912)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
5,802	1,682	3,884	5,228	8,045	פרעון פקדונות מלקוחות
(175)	(75)	(250)	(75)	(375)	פקדונות מלקוחות שהתקבלו
4,432	1,514	-	4,432	1,824	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(198,180)	(63,625)	(58,738)	(160,470)	(150,625)	השקעת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת ריבית ששולמה
1,069,522	1,197,421	(227,190)	1,453,737	(419,164)	מזומנים, נטו - פעילות מימון
(218,837)	1,015,205	173,561	630,349	406,125	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
934,724	492,043	936,167	934,724	714,988	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
833	56,765	112	888	90	שינוי במזומנים נטו שסווגו לקבוצת מימוש מוחזקת למכירה
(1,732)	(1,525)	979	(3,473)	(10,384)	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
714,988	1,562,488	1,110,819	1,562,488	1,110,819	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) פעולות שאינן במזומן כוללות שינוי ביתרות זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017, בסך 122,083 אלפי ש"ח. בשנת 2016 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2016 הפעילות שאינה במזומן כללה שינוי בחיובים בגין מכירת השקעה בחברה מוחזקת בסך 125,088 אלפי ש"ח.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2016	2016	2017	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

נספח א' -

תמורה ממכירת השקעה בחברת סוגול ישראל בע"מ שאוחדה בעבר (ראה ביאור 4):

(183,085)	(183,085)	-	(183,085)	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
73,246	73,246	-	73,246	-	השקעות והלוואות
684,366	684,366	-	684,366	-	רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
37,045	37,045	-	37,045	-	דמי חכירה ששולמו מראש
12,420	12,420	-	12,420	-	נדל"ן להשקעה
7,100	7,100	-	7,100	-	נכסי מיסים נדחים
(72,094)	(72,094)	-	(72,094)	-	הפרשות והטבות לעובדים
(311,938)	(311,938)	-	(311,938)	-	התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
(97,500)	(97,500)	-	(97,500)	-	הלוואה שניתנה בגין מכירת ההשקעה
(27,587)	(27,587)	-	(27,587)	16,550	חייבים בגין מכירת ההשקעה
(5,634)	(5,634)	-	(5,634)	-	הפסד ממימוש השקעה בחברה בת
116,339	116,339	-	116,339	16,550	

נספח ב' -

רכישת חברה שאוחדה לראשונה - אחוזת בית

רעננה דיור מוגן בע"מ:

(31,361)	-	-	(31,361)	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר)
327,655	-	-	327,655	-	התחייבויות בגין פקדונות מלקוחות
(13,460)	-	-	(13,460)	-	נכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
(530,627)	-	-	(530,627)	-	נדל"ן להשקעה
212,454	-	-	212,454	-	התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
(35,339)	-	-	(35,339)	-	

רכישת חברה שאוחדה לראשונה -

עזריאלי אי קומרס בע"מ (לשעבר: נטקס ניו

מדיה בע"מ):

5,025	-	-	5,025	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
(79,510)	-	-	(65,360)	-	נכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
38,099	-	-	35,032	-	התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
10,653	-	-	-	-	זכאים בגין רכישת השקעה
(25,733)	-	-	(25,303)	-	

רכישת חברה שאוחדה לראשונה - חברת ביו קלין

אייר אימביישן בע"מ:

6,078	-	-	6,078	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
(7,124)	-	-	(7,124)	-	נכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
824	-	-	824	-	עבודה למיסי נדחים, נטו
(222)	-	-	(222)	-	
(61,294)	-	-	(60,864)	-	

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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. מניות החברה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ונכללות במדד "תל-אביב 35". לחברה סדרות אגרות חוב שהונפקו לציבור (סדרה ב', סדרה ג' וסדרה ד'). הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 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 מעזבונו 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 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 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 30 בספטמבר 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 הזהים 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:

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

ההערכות ושיקול הדעת, בהם השתמשה ההנהלה לצורך יישום המדיניות החשבונאית והכנת הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים היו זהים לאלה בהם השתמשה להכנת הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016.

(2) בהמשך לביאור 3(ג)1 לדוחות הכספיים השנתיים, ליום 30 ביוני 2017 עדכנה הקבוצה את הערכות השווי לחלק מנכסי הנדל"ן להשקעה שלה בישראל (המיוחסים למגזר מרכזי המסחר והקניונים, למגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים ולמגזר הדיור המוגן).

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

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

שעורי ההיוון ששימשו את מעריך השווי הינם בעיקר בטווח 6.75%-8.75%. שיעורי ההיוון נקבעו בהתחשב בסוג הנכס ויעודו, מיקום הנכס, גובה השכירות מול מחיר השוק וטיב השוכרים.

כמו כן עודכנו הערכות שווי של נדל"ן בהקמה בשיטת היוון תזרימי המזומנים הצפויים לנבוע מהנכס, בניכוי יתרת עלויות הקמה ורווח יזמי. שיעורי ההיוון ששימשו את מעריך השווי עבור הנדל"ן בהקמה, הינם בטווח של 8%-9.75%. שיעור ההיוון נקבע בהתחשב בסוג הנכס, רמת הסיכון ואי הוודאות באשר לקבלת תזרים המזומנים הצפוי, גודל הנכס ועיתוי השלמת ההקמה.

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2017

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. שיערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

מדד בישראל "ידוע"	שער החליפין היציג של		
	"בגין"	הדולר	
בסיס 1993	בסיס 1993	(ש"ח ל-1 דולר)	
תאריך הדוחות הכספיים:			
221.13	221.35	3.529	30 בספטמבר 2017
221.35	221.13	3.758	30 בספטמבר 2016
220.68	220.68	3.845	31 בדצמבר 2016
שיעורי השינוי:			
%	%	%	
לתקופה של תשעה חודשים			
0.20	0.30	(8.22)	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017
-	-	(3.69)	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016
לתקופה של שלושה חודשים			
(0.50)	0.30	0.94	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017
0.40	-	(2.29)	שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016
לשנה שהסתיימה			
(0.30)	(0.20)	(1.46)	ביום 31 בדצמבר 2016

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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.
- ג. 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, הסכימו הצדדים, בחודש אפריל 2017, כי בנק לאומי יעביר לחברה סך של 32,134 אלפי ש"ח אשר הוכרו כהכנסות אחרות בדוחות של הרבעון השני לשנת 2017. רוב הסכום הועבר לחברה בחודש אפריל 2017.
- ד. 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.
- ה. ביום 27 באפריל 2017, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, הענקת כתבי שיפוי ופטור מעודכנים לדירקטורים בחברה כפי שיכהנו בה בעת לעת, למעט דירקטורים שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם.
- ו. 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.
- ז. ביום 1 ביוני 2017 אישרה ועדת התגמול התקשרות לחידוש פוליסת הביטוח של דירקטורים ונושאי משרה של החברה (לרבות מקרב בעלי השליטה בחברה) וחברות הבת של החברה (למעט ביחס לגרנית הכרמל המחזיקה בפוליסה לביטוח נושאי משרה עצמאית) החל מיום 3 ביוני 2017 ועד ליום 2 ביוני 2018. ההתקשרות הינה בהתאם למסגרת ההתקשרות המפורטת במדיניות התגמול המאושרת של החברה.
- ח. בתקופת הדוח מכרה החברה כ-11.7 מיליון ע.ג. מניות בנק לאומי בתמורה לסך של כ-203 מיליון ש"ח. לאחר המכירות מחזיקה החברה בכ-3.5% ממניות בנק לאומי. כתוצאה ממכירת המניות רשמה החברה הכנסות מימון בסך של כ-81 מיליון ש"ח.

ביאור 4 - פעילות מופסקת

- ביום 24 ביולי 2016 הושלמה עסקה בין גרנית הכרמל ל-Israel oil & Gas Fund L.P שותפות מוגבלת שהתאגדה בישראל שהשותף הכללי בה בשליטת מר דוד ויסמן, למכירת מלוא החזקותיה של גרנית הכרמל (100%) בחברת סונול ישראל בע"מ. לפרטים בנוגע לעסקה, ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים השנתיים.
- לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017, כללו תזרימי המזומנים מפעילות השקעה תמורה בגין העסקה בסך 16,550 אלפי ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2017

ביאור 5 - שווי הוגן

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 30 בספטמבר 2016		ליום 30 בספטמבר 2017		נכסים שאינם שוטפים: 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	67,661	54,409	73,081	56,576	
						התחייבויות שאינן שוטפות: הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (*) אגרות חוב (*)
3,271,487	3,243,078	3,299,466	3,239,737	2,725,212	2,669,171	
5,180,098	5,170,542	5,233,237	5,177,292	6,090,490	5,891,405	
8,451,585	8,413,620	8,532,703	8,417,029	8,815,702	8,560,576	
(8,380,773)	(8,356,194)	(8,465,042)	(8,362,620)	(8,742,621)	(8,504,000)	עודף התחייבויות על נכסים

(*) 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 30 בספטמבר		נכסים שאינם שוטפים: חייבים בגין הסדר זיכיון
2016		2016	2017	
%		%	%	
3.1		3.0-3.39	1.44-2.63	
1.15-4.63		0.69-3.96	0.7-4.34	התחייבויות שאינן שוטפות: הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
1.13-1.83		1.06-1.70	0.78-1.26	אגרות חוב

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2017

ביאור 5 - שווי הוגן (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 30 בספטמבר 2017			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
663	-	-	663
1,010,835	-	-	1,010,835
-	87,842	561,701	649,543
-	17,330	-	17,330
1,011,498	105,172	561,701	1,678,371

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

ליום 30 בספטמבר 2016			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
577	-	-	577
1,006,633	-	-	1,006,633
-	87,923	602,760	690,683
-	23,775	-	23,775
1,007,210	111,698	602,760	1,721,668

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 נכסים פיננסיים

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2017

ביאור 5 - שווי הוגן (המשך)

ג. רמות שווי הוגן: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2016				
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
572	-	-	572	נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר: ניירות ערך
1,040,093	-	-	1,040,093	נכסים פיננסיים זמינים למכירה: מניות סחירות
-	87,842	561,701	649,543	מניות לא סחירות
-	23,700	-	23,700	נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד: השקעות לא סחירות
1,040,665	111,542	561,701	1,713,908	סה"כ שווי הוגן של נכסים פיננסיים

ד. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3:

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2016	2017	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		
681,113	681,113	561,701	נכסים פיננסיים זמינים למכירה: יתרה לתחילת השנה
(31,529)	9,570	-	סך הרווחים (הפסדים) שהוכרו: ברוח כולל אחר
(87,842)	(87,923)	-	העברה לרמה 2
(41)	-	-	מכירות
561,701	602,760	561,701	

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2017

ביאור 6 - דיווח מגזרי

א. כללי:

החברה מיישמת את IFRS 8, "מגזרי פעילות" (להלן - "IFRS 8"). בהתאם להוראות התקן, מגזרים תפעוליים מזהים 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) ובתחום הדיור המוגן. 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.איי.אס גלובל אנוירומנטל סולושנס בע"מ בתחום הטיפול במים, שפכים וכימיקלים.

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2017

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקרת)

מאחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	גרנית אלפי ש"ח	דיוור מוגן אלפי ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב אלפי ש"ח	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל אלפי ש"ח	מרכזי המסחר והקניונים בישראל אלפי ש"ח
1,936,375	11,008	534,998	94,659	167,704	354,727	773,279
859,145	40,827	454,090	64,066	77,189	67,955	155,018
1,077,230	(29,819)	80,908	30,593	90,515	286,772	618,261
484,620	-	-	57,684	(19,005)	448,502	(2,561)
(80,780)						
(46,072)						
52,944						
(4,424)						
1,483,518						
26,385,679		1,257,369	1,653,467	2,003,849	9,123,882	12,347,112
3,331,401						
29,717,080						

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

נכסי מגזר

נכסים שלא הוקצו (*)

(*) כולל נכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של 1.6 מיליארד ש"ח ומזומנים ופיקדונות לזמן קצר בסך כ-1.3 מיליארד ש"ח

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2017

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 (בלתי מבוקר)

מאוחד	אחרים	גרנית	דיוור מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
							הכנסות:
1,763,676	3,542	472,578	64,242	166,582	334,119	722,613	סך הכנסות מחיצוניים
734,910	4,356	406,861	44,683	75,820	59,485	143,705	סך הוצאות המגזר
1,028,766	(814)	65,717	19,559	90,762	274,634	578,908	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
517,727 (73,728) (115,069) 12,191 (6,292)	-	-	16,371	(8,316)	390,932	118,740	רווח לפני מסים על ההכנסה
1,363,595							
24,769,270 3,565,626 28,334,896		1,293,029	1,392,556	2,194,241	7,990,061	11,899,383	נכסי מגזר נכסים שלא הוקצו (*)

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2017

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 (בלתי מבוקרת)

מאחד אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	גרנית אלפי ש"ח	דיוור מוגן אלפי ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב אלפי ש"ח	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל אלפי ש"ח	מרכזי המסחר והקניונים בישראל אלפי ש"ח	
629,735	4,623	144,966	31,862	54,274	125,113	268,897	הכנסות: סך הכנסות מחיצוניים
276,766	16,215	127,942	22,218	25,743	28,553	56,095	סך הוצאות המגזר
352,969	(11,592)	17,024	9,644	28,531	96,560	212,802	רווח (הפסד) המגזר (NOI)
(31,607)	-	-	-	(14,914)	(6,257)	(10,436)	הפסד, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(30,874)							הוצאות לא מיוחסות
56,961							הכנסות מימון, נטו
7,418							הכנסות אחרות, נטו
(1,459)							חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
353,408							רווח לפני מסים על ההכנסה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2017

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 (בלתי מבוקר)

מאחד	אחרים	גרנית	דיוור מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשכרים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
590,237	3,028	136,145	29,772	56,692	114,373	250,227
253,511	4,290	125,065	21,961	24,998	22,780	54,417
336,726	(1,262)	11,080	7,811	31,694	91,593	195,810
127,261	-	-	-	(2,931)	51,957	78,235
(30,476)						
(56,271)						
291						
(2,452)						
375,079						

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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
12,074,258	8,218,829	2,176,253	1,494,520	1,297,992		25,261,852
						3,321,380
						28,583,232
639,122	1,037,855	232,676	638,041	43,428		

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:

נכסי המגזר
נכסים שלא הוקצו (*)
סך הכל נכסים במאוחד

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 30 בספטמבר 2017

ביאור 7 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

- א.** בפרויקט הרחבת מרכז עזריאלי תל-אביב, קיבלה החברה בחודש אוקטובר 2017 אישור של הועדה המחוזית, לפרסום תוכנית למתן תוקף לתוספת זכויות למסחר, משרדים, מלונאות, מגורים ודיור מוגן, כך שהיקף זכויות הבנייה הכולל על קרקעות הפרויקט יעמוד על כ-147,260 מ"ר ברוטו ובנוסף 3,000 מ"ר שטחי מסחר עיקריים תת קרקעיים.
- ב.** בחודש אוקטובר 2017 הודיע מר יובל ברונשטיין, מנכ"ל החברה, על סיום כהונתו ביום 31 בדצמבר 2017. ביום 19 באוקטובר 2017 מינה דירקטוריון החברה את מר אייל חנקין (להלן - "מר חנקין") כמנכ"ל החברה. מר חנקין צפוי להתחיל את כהונתו ביום 1 בינואר 2018.
- בחודש נובמבר 2017 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון את התקשרות החברה בהסכם עם חברה בבעלותו המלאה של מר חנקין ("חברת הניהול"), אשר תובא לאישור האסיפה הכללית הקרובה.
- חברת הניהול זכאית לתשלום חודשי קבוע של 313 אלפי ש"ח, צמודים למדד חודש יוני 2016, כפי שפורסם בחודש יולי 2016, וזכאית להטבות נלוות, לרבות העמדת כלי רכב (קבוצה 7) וטלפון נייד.
- כל אחד מהצדדים להסכם יוכל להביא את ההסכם לסימום, מכל סיבה שהיא, בהודעה מוקדמת בכתב של שלושה חודשים.
- בנוסף, חברת הניהול תהיה זכאית לגמול הסתגלות בסך השווה ל-9 תשלומים חודשיים.
- ג.** בחודש אוקטובר 2017 הודיעה שופרסל בע"מ כי בכוונתה להתקשר עם חברת כרטיסי אשראי אחרת חלף לאומי קארד בע"מ בפעילות המשותפת של מועדון הלקוחות.
- החברה בוחנת את השפעת ההודעה האמורה על שווי ההחזקה בלאומי קארד (20%) ולפי הערכות ראשוניות נראה שההשפעה אינה צפויה להיות מהותית לחברה.

קבוצת עזריאלי בע"מ

נספח לדוח כספי מאוחד

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2017

(בלתי מבוקר)

קבוצת עזריאלי בע"מ

**מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2017**

(בלתי מבוקר)

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2017

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2016	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

453,911	1,322,400	849,079
611,540	577	251,140
9,658	7,069	9,347
100,594	169,272	119,721
1,175,703	1,499,318	1,229,287
-	-	40,000
1,175,703	1,499,318	1,269,287

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות והשקעות לזמן קצר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה

נכסים מוחזקים למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

1,625,453	1,633,168	1,589,825
9,480,072	9,255,730	10,186,250
7,931,264	7,589,590	8,426,314
3,831,713	3,750,237	3,718,079
8,290	8,187	8,344
8,214	6,637	9,384
22,885,006	22,243,549	23,938,196
24,060,709	23,742,867	25,207,483

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

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2016	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות בגין מיסים שוטפים

1,755,858	2,069,998	1,438,419
59,087	57,442	162,943
75,441	56,856	76,317
14,427	19,028	12,294
<u>1,904,813</u>	<u>2,203,324</u>	<u>1,689,973</u>

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
אגרות חוב
התחייבויות אחרות
התחייבויות מסים נדחים
הטבות לעובדים

1,513,587	1,529,466	1,121,456
4,149,815	4,155,700	5,117,623
16,430	16,617	16,783
1,199,334	1,247,122	1,342,293
3,372	3,093	3,593
<u>6,882,538</u>	<u>6,951,998</u>	<u>7,601,748</u>

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

הון מניות
פרמיה על מניות
קרנות הון
עודפים

18,223	18,223	18,223
2,477,664	2,477,664	2,477,664
539,879	468,890	517,705
12,237,592	11,622,768	12,902,170
<u>15,273,358</u>	<u>14,587,545</u>	<u>15,915,762</u>
<u>24,060,709</u>	<u>23,742,867</u>	<u>25,207,483</u>

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

סה"כ התחייבויות והון

21 בנובמבר, 2017

אירית סקלר פילוסוף סמנכ"ל כספים	יובל ברונשטיין מנכ"ל	דנה עזריאלי יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור המידע הכספי הנפרד
------------------------------------	-------------------------	---------------------------------	-------------------------------

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2016	2016	2017	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
470,795	131,151	135,269	361,385	384,437	הכנסות:
614,127	177,137	(14,115)	507,086	335,054	מדמי שכירות ניהול ואחזקה
188,248	48,943	104,492	124,401	182,340	רווח (הפסד) נטו, מהתאמת שווי הוגן של
10,005	(9)	6,989	9,965	52,058	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
1,283,175	357,222	232,635	1,002,837	953,889	מימון
					אחרות
					סה"כ הכנסות
13,541	3,489	8,196	9,934	15,272	עלויות והוצאות:
23,275	6,739	8,032	14,109	18,810	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
51,486	11,038	10,753	36,886	38,510	מכירה ושיווק
90,868	39,733	6,938	77,139	77,688	הנהלה וכלליות
179,170	60,999	33,919	138,068	150,280	מימון
					סה"כ עלויות והוצאות
1,104,005	296,223	198,716	864,769	803,609	רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות
813,933	60,299	110,880	483,565	515,206	מוחזקות
					חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
1,917,938	356,522	309,596	1,348,334	1,318,815	רווח לפני מסים על ההכנסה
(99,419)	(71,889)	(46,374)	(144,656)	(174,237)	מסים על ההכנסה
1,818,519	284,633	263,222	1,203,678	1,144,578	רווח מפעילות נמשכת
(8,501)	(5,634)	-	(8,501)	-	הפסד מפעילות מופסקת (לאחר מס)
1,810,018	278,999	263,222	1,195,177	1,144,578	רווח נקי לתקופה
					רוח כולל אחר:
86,312	39,389	79,059	44,552	130,321	סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או
-	-	(62,036)	-	(62,036)	הפסד, נטו ממס:
(8,950)	(17,599)	7,383	(27,694)	(66,478)	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים
7,633	(7,629)	2,874	(2,835)	(23,981)	למכירה, נטו ממס
84,995	14,161	27,280	14,023	(22,174)	סכומים אשר סווגו לרווח או הפסד ממימוש
					נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס
1,895,013	293,160	290,502	1,209,200	1,122,404	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
					חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות
					מוחזקות, נטו ממס
					רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
					סה"כ רווח כולל לתקופה

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2016	2016	2017	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
1,810,018	278,999	263,222	1,195,177	1,144,578
1,327	251	352	724	972
(614,127)	(177,137)	14,115	(507,086)	(335,054)
(103,385)	(10,025)	(105,296)	(55,110)	(162,283)
(805,432)	(54,665)	(110,880)	(475,064)	(515,206)
99,419	71,889	46,374	144,656	174,237
(87,904)	(29,292)	(13,178)	(72,418)	(43,482)
(66)	(62)	29	(71)	(91)
51,069	(37,968)	(18,261)	8,094	5,981
13,549	6,564	23,195	12,886	13,623
791	213	185	513	221
(3,927)	972	-	(2,592)	3,843
2,100	1,350	-	1,350	200
363,432	51,089	99,857	251,059	287,539

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

35,595	146	79	35,193	156
(1,262,940)	(278,533)	(130,604)	(1,158,617)	(339,299)
(38,060)	(561)	(1,013)	(36,992)	(1,906)
(110,202)	(13,630)	(163)	(91,266)	(17,135)
5,389	3,238	460	3,979	2,528
(290,088)	125,759	41,095	(275,419)	156,718
(99,110)	(73,357)	-	(98,680)	-
34,494	2,443	14,699	28,792	32,675
2,312	-	5,069	-	11,607
79,674	-	186,634	-	233,241
-	-	(14,664)	-	(14,664)
-	(22,796)	-	(22,796)	-
-	-	8,000	-	8,000
(610,968)	-	149,835	-	360,491
(2,253,904)	(257,291)	259,427	(1,615,806)	432,412

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

תמורה ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן
להשקעה בהקמה
רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
השקעות בחברות מוחזקות
שינוי בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך
רווח והפסד, נטו
קבלה (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברות
מוחזקות, נטו
רכישת חברות מוחזקות
ריבית ודיבידנד שהתקבלו
החזר השקעה בחברות מוחזקות
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים זמינים
למכירה, נטו
מיסים ששולמו בגין נכסים פיננסיים
מוסדות בגין רכישת נדל"ן
מקדמה על חשבון מימוש נדל"ן להשקעה
שינוי בפקדונות לזמן קצר

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

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

ל ש נ ה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2016	2017	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
2,176,535	2,176,535	-	2,176,535	1,353,526
(400,000)	-	-	(400,000)	(480,000)
(166,541)	-	-	(166,541)	(609,367)
800,000	-	-	800,000	-
(769,842)	(625,890)	(117,267)	(752,865)	(459,158)
45,319	(309,744)	(16,934)	353,654	(34,423)
873	570	(10)	1,017	330
(102,905)	(41,053)	(39,259)	(85,740)	(91,662)
1,583,439	1,200,418	(173,470)	1,926,060	(320,754)
(307,033)	994,216	185,814	561,313	399,197
761,281	328,009	663,056	761,281	453,911
(337)	175	209	(194)	(4,029)
453,911	1,322,400	849,079	1,322,400	849,079

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
חלוקת דיבידנד לבעלי מניות
פרעון אגרות חוב
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
בנקאיים ואחרים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
בנקאיים ואחרים
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
ומאחרים, נטו
פקדונות מלקוחות, נטו
ריבית ששולמה

מזומנים, נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות
מזומנים המוחזקות במטבע חוץ

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) פעולות שאינן במזומן כוללות שינוי ביתרות זכאים ורכישות באשראי של נכסים לא שוטפים לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 בסך של 91,555 אלפי ש"ח, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016 בסך של 6,833 אלפי ש"ח ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 - 4,712 אלפי ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים נוספים למידע הכספי הביניים הנפרד

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 30 בספטמבר 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.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2017 (להלן – הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים:

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, יובל ברונשטיין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השלישי 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 הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

21 בנובמבר, 2017

יובל ברונשטיין, מנכ"ל

הצהרת מנהלים:

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

אני, אירית סקלר פילוסוף, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 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 הדיוח הכספי ועל הגילוי:
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיוח 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 הדיוח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישורין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיוח 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 הדיוח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת

הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל
הגילוי של התאגיד.

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

21 בנובמבר, 2017

אירית סקלר פילוסוף, סמנכ"ל כספים