



קבוצת עזריאלי



קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים

ליום 30 בספטמבר 2018



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים

ליום 30 בספטמבר 2018

חלק א' | דוח דירקטוריון

חלק ב' | עידכונים לתיאור עסקי התאגיד

חלק ג' | דוחות כספיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2018

חלק ד' | דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית

על הדיווח הכספי ועל הגילוי





קבוצת עזריאלי

דוח הדירקטוריון

ליום 30 בספטמבר 2018

חלק א'

כרטיס ביקור

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

בתחום הקניונים מחזיקה הקבוצה במספר קניונים מובילים, בין היתר בקניון עזריאלי ירושלים, קניון עזריאלי איילון וקניון עזריאלי תל אביב. כמו כן, החברה מחזיקה ומנהלת נכסי משרדים אשר חלקם מן הבולטים בישראל, כדוגמת מרכז עזריאלי ת"א ומגדל עזריאלי שרונה. החברה פועלת בתחום הדיור המוגן ומנהלת שלושה בתי דיור מוגן פעילים, בחודש אוקטובר 2018, נחנך פאלאס דיור מוגן מודיעין והחל אכלוסו. בארה"ב, לחברה מספר נכסי משרדים, המרוכזים בעיקר בטקסס, ארה"ב.

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

בנוסף לתחום הנדל"ן, לקבוצה החזקות ופעילויות נוספות: פלטפורמת סחר קמעונאי אלקטרוני AZRIEL.COM והחזקה (באמצעות גרנית הכרמל חברה בבעלות מלאה של החברה) בחברת סופרג, העוסקת בשיווק תחליפי אנרגיה ובחברת GES העוסקת בטיפול במים, שפכים, אויר, פסולת וכימיקלים לתעשייה. כמו כן, לחברה החזקות פיננסיות הכוללות החזקות במניות בנק לאומי (כ-3.6%) והחזקות בלאומי קארד (20%). לאחרונה התקשרה הקבוצה בהסכם למכירת החזקותיה בלאומי קארד.

קבוצת עזריאלי בולטת בקרב חברות הנדל"ן באיתנות הפיננסית שלה. החברה פועלת בשיעור מינוף של כ-29% בלבד מסך המאזן. הקבוצה שמה דגש על מציאת המיקומים הטובים ביותר לנכסי הנדל"ן שלה - כאלו שלאורך זמן יאפשרו גישה תחבורתית טובה, ויהיו חלק משמעותי מסביבתם האורבנית. מיקום הנכסים ואיכותם מתוכנן כך, שישמשו כפלטפורמה הטובה ביותר לשוכרי הנכסים ולמבקרים בקניונים של הקבוצה. כקבוצת הנדל"ן המובילה והאיתנה בישראל, בכוונתה להמשיך בעשייה בענף הנדל"ן, ולהוות גורם מוביל בייזום וניהול של נכסי נדל"ן מניב איכותיים, מודרניים וחדשניים בישראל ובחו"ל.

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

נוסדה בשנת 1983

2.7 מיליארד ש"ח דיבידנד
מאז ההנפקה בשנת 2010

מעל 1.2 מיליון מ"ר של שטח להשכרה
ומעל 0.6 מיליון מ"ר נוספים בייזום

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

99% שיעור תפוסה* ממוצע בישראל

17 קניונים

334 אלף מ"ר | 98% תפוסה



14 נכסי משרדים

548 אלף מ"ר | 99% תפוסה*



3 בתי דיור מוגן

76 אלף מ"ר | 799 יח"ד | 99% תפוסה*



8 נכסי משרדים בחו"ל

246 אלף מ"ר | 84% תפוסה



נדל"ן בייזום

10 נכסים | 650 אלף מ"ר





תמצית ביצועים ודגשים פיננסיים לרבעון השלישי של שנת 2018



כ- 11% צמיחה ב-NOI (כ-386 מיליון ש"ח), בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד (כ- 349 מיליון ש"ח)

כ - 12% גידול ב-FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב ללא תרומת תחום הדיור מוגן
וכ- 12% גידול לכלל פעילות הנדל"ן המניב



גידול של כ- 8% ברווח הנקי המנוטרל* (שעמד על כ-241 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של שנת 2018 בהשוואה לכ-224 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד)

*רווח נקי בקיזוז השפעת שיערוכי נדל"ן, רווח ממכירת מניות בנק לאומי והכנסות מדיבדנדים נטו ממס.



1 | הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1 כללי

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ ("החברה"; החברה יחד עם כל התאגידים המוחזקים על ידה, במישרין ו/או בעקיפין, תכונה להלן "הקבוצה" או "קבוצת עזריאלי"), מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לתשעת ושלוש החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018 (תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018 ייקראו: "תקופת הדוח" ושלוש החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018 ייקראו: "הרבעון"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("התקנות").

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב עניני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר, 2017, הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון על מצב עניני החברה לשנה שנסתיימה באותו מועד¹ ("הדוח התקופתי לשנת 2017") וכן העדכון לפרק עסקי התאגיד והדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2018.

הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2018.² הנתונים הכספיים ותוצאות הפעילות של החברה מושפעים מנתונים כספיים ותוצאות הפעילות של החברות המוחזקות על ידה. במקרים מסוימים מובאים פרטים הסוקרים אירועים אשר הינם לאחר תאריך הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2018, וסמוך למועד פרסום הדוח ("מועד פרסום הדוח"), תוך ציון עובדה זו לצדם או פרטים ונתונים נוספים ברמת החברה בלבד. מהותיות המידע הכלול בדוח זה נבחנה מנקודת מבטה של החברה. בחלק מהמקרים ניתן תיאור נוסף ומפורט בכדי ליתן תמונה מקיפה של הנושא המתואר, אשר הינו לטעמה של החברה מהותי לצורך דוח זה.

¹ ראו דיווח של החברה מיום 21 במרץ 2018 (אסמכתא: 2018-01-027244), הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה.
² הדוחות הכספיים המוצגים ערוכים על פי כללי הדיווח הבינלאומיים – IFRS. לפרטים נוספים, ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים.

1.2 נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

1.2.1. תמצית מגזרי הפעילות לתשעת ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018

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

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

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

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

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

5. **תחום גרנית** – הקבוצה מחזיקה באמצעות גרנית הכרמל השקעות בע"מ ("גרנית" או "גרנית הכרמל") ב-100% מהזכויות בחברת סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ ("סופרגז") העוסקת בשיווק תחליפי אנרגיה; וב-100% בחברת ג'י. אי. אס. גלובל אנזירומנטל סולושנס בע"מ ("GES") העוסקת בטיפול במים, שפכים, אויר, פסולת וכימיקלים לתעשייה.

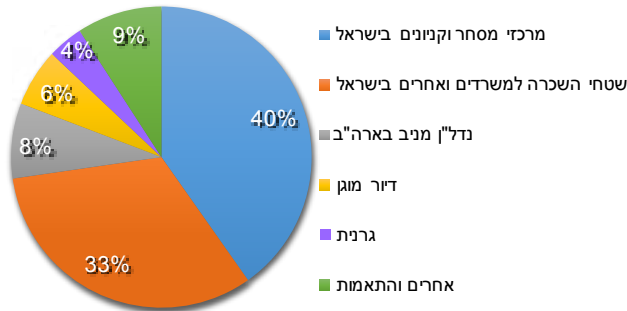
פעילויות נוספות – הקבוצה מחזיקה בפעילות סחר מקוון באמצעות אתר Azrieli.com, וכן מחזיקה בתאגידים פיננסיים: כ-3.6% ממניות בנק לאומי לישראל בע"מ ("בנק לאומי") ו-20% ממניות לאומי קארד בע"מ ("לאומי קארד"). לפרטים אודות התקשרות הקבוצה בחודש יולי 2018, בהסכם למכירת החזקותיה בלאומי קארד, ראו סעיף 1.2.3.6 להלן.

ייזום – לקבוצה 10 פרויקטי נדל"ן מניב בישראל בשלבי ייזום בתחומי קניונים, משרדים ודיור מוגן, בהיקף מתוכנן של כ-650 אלף מ"ר, וכן קרקעות לפיתוח.

1.2.2. פילוח שווי הנכסים לפי מגזרי פעילות

להלן פילוח סך הנכסים במאזן לפי מגזרי פעילות:³

פילוח סך הנכסים במאזן לפי מגזרי פעילות			
פילוח הנכסים ביחס לסך המאזן	30.9.18	31.12.2017	30.9.2018
נכון לתאריך			
מרכזי מסחר וקניונים בישראל	40%	12,368	12,580
שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	33%	9,462	10,145
נדל"ן מניב בארה"ב	8%	1,983	2,531
דיוור מוגן	6%	1,725	1,949
גרנית	4%	1,265	1,195
אחרים והתאמות	9%	3,340	2,855
סך הכל		30,143	31,255



הנתונים במיליוני ש"ח.

פעילות מרכזי המסחר והקניונים מהווה כ-40% מסך הנכסים במאזן. יתר מגזרי הנדל"ן המניב מהווים גם הם יחדיו כ-47% מסך הנכסים במאזן. להערכת החברה, חלקם היחסי של מרכזי המסחר והקניונים צפוי לקטון לאורך זמן, עקב הייזום הבולט יותר של הקבוצה, בשנים הקרובות, בתחומי המשרדים והדיוור המוגן.

1.2.3. תמצית התפתחויות עיקריות בתקופת הדוח ולאחריה

1.2.3.1. השלמת רכישת מבנה משרדים באוסטין, טקסס, ארה"ב

ביום 12 ביולי 2018, השלימה החברה באמצעות תאגיד אמריקאי בבעלות מלאה (בעקיפין), את רכישתו של מבנה משרדים בעיר אוסטין, טקסס, ארה"ב ("הנכס"), תמורת סך של כ-100.4 מיליון דולר ארה"ב (כולל עלויות עסקה), מצד שלישי, בהתאם להסכמים לרכישת הנכס. הנכס הנרכש הינו מבנה משרדים בן 5 קומות, בשטח כולל של כ-23,214 מ"ר (כ-249,870 SQF) ובשיעור תפוסה העומד על כ-100%. הנכס כולל גם כ-970 מקומות חנייה, אשר מרביתם ממוקמים במבנה חנייה סמוך, בן 7 קומות. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 15 ביולי 2018 (אסמכתא: 2018-01-063621), הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה.

1.2.3.2. התקשרות בהסכם לרכישת זכויות במקרקעין בדרך מנחם בגין בתל-אביב

ביום 22 באפריל 2018, התקשרה החברה בהסכם עם צדדים שלישיים לא קשורים ("המוכרים"), לרכישת זכויות במקרקעין המצויים בדרך מנחם בגין בתל אביב, עליהם בנוי בניין בן 4 קומות מעל קרקע מסחרית, בשטח כולל של כ-5,500 מ"ר וקומות מרתף, אשר מושכר ברובו למטרת משרדים. הנכס כולל זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין בהיקף כולל של כ-21,000 מ"ר שטח עילי וזכויות נוספות. תמורת רכישת הזכויות במקרקעין שילמה החברה למוכרים סך של 260 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). ביום 14 במאי 2018 הושלמה העסקה. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מיום 23 באפריל 2018 ומיום 14 במאי 2018 (אסמכתאות: 2018-01-040060 ו-2018-01-038517, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפנייה.

³ החברה יישמה בדוחותיה הכספיים את תקן דיווח כספי בינלאומי 8 בדבר מגזרי פעילות (IFRS8).

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

ביום 10 באפריל 2018, התקבלה הודעה אצל זירו וויסט בע"מ ("זירו וויסט"), תאגיד בו מחזיקה GES, בחלקים שווים ביחד עם שיכון ובינוי בע"מ ("שיכון ובינוי"), לפיה זירו וויסט נבחרה כזוכה במכרז BOT לתכנון, מימון, הקמה ותפעול של מתקן למיון ומחזור פסולת עירונית והפקת אנרגיה ("הפרויקט") שפורסם על ידי משרד האוצר (החשב הכללי) והמשרד להגנת הסביבה. הפרויקט יוקם באזור השפד"ן בראשון לציון ועלותו בתקופת ההקמה מוערכת בכ-750 מיליון ש"ח. ביצעו של הפרויקט כפוף להשלמת סגירה פיננסית של הפרויקט. לפרטים נוספים ראו ביאור ח' לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2018 ודיווח מיידי של החברה מיום 11 באפריל 2018 (אסמכתא: 2018-01-036841), הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה.

ביום 2 יולי 2018, עדכנה החברה, כי התקבלה בזירו וויסט עתירתה של קבוצה אחרת שהתמודדה באותו מכרז במסגרתה מתבקש בית המשפט המחוזי בירושלים בין היתר, להורות על ביטול החלטת ועדת המכרזים לבחור בזירו וויסט כזוכה במכרז ולקבוע, כי הקבוצה האחרת היא הזוכה במכרז, ולחלופין להורות על החזרת הדיון לוועדת המכרזים לבחינת עמידת זירו וויסט בדרישות המכרז. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2 ביולי 2018 (אסמכתא: 2018-01-058617), הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה.

1.2.3.4. זכייה במכרז לרכישת קרקע במודיעין (מגרש 21)

ביום 11 בינואר 2018 זכתה הקבוצה, במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרש המצוי במע"ר מודיעין-מכבים-רעות, בשטח של כ-5.3 דונם, המיועד לבניית 80 יחידות דיור למגורים, 50 חדרי מלון, משרדים ומסחר בתמורה לסך של כ-101.5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 בינואר 2018 (אסמכתא: 2018-01-004960), הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה.

1.2.3.5. מכירת קרקע פי גלילות

ביום 10 במאי 2016, מכרו החברה וגרנית לרבות באמצעות סונול, לצדדי ג' את כל החזקותיהן, בקרקע פי גלילות ובמניות חברת פי גלילות (אשר הינה בעלת זכויות חכירה לגבי קרקע במתחם פי גלילות), בתמורה כוללת של כ-130 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח, הושלמו העסקאות והתמורה בגין שולמה בהתאם להוראות הסכמי המכר.

1.2.3.6. מכירת החזקות החברה בלאומי קארד

בחודש יולי 2018, התקשרה החברה יחד עם בנק לאומי (בסעיף זה: "הבנק" וביחד: "המוכרים"), בהסכם (בסעיף זה: "ההסכם") למכירת מלוא החזקות המוכרים בלאומי קארד ל-Warburg Pincus Financial Holdings (Israel) Ltd., תאגיד בשליטת קרן ההשקעות Warburg Pincus (בסעיף זה: "הקונה"). בגין רכישת מלוא מניות המוכרים בלאומי קארד, ישלם הקונה למוכרים סך של 2,500 מיליון ש"ח (כפוף להתאמות) בשלושה תשלומים בשיעורים שונים, בהתאם למועדים שנקבעו בהסכם. חלקה של החברה בתמורה הינו 500 מיליון ש"ח (כפוף להתאמות). ההסכם כולל הוראות לעניין בטוחות, שהקונה מחוייב להעמיד למוכרים וכן מצגים וסעיפי שיפוי המפורטים בהסכם. עוד כולל ההסכם מספר תנאים מתלים ובכללם קבלת האישורים הרגולטוריים לעסקה הנדרשים על פי דין. נוכח התנאים המתלים אין ודאות בדבר השלמת העסקה. ביום 29 באוקטובר 2018, הוארך המועד להשלמת העסקה בשלושה חודשים נוספים וזאת בכפוף למנגנון הקבוע בהסכם, המאפשר קיצור התקופה וביטול ההסכם, בנסיבות בהן לא יתקבלו אישורים נדרשים מסוימים במועדים מוקדמים יותר. לפרטים נוספים ראו דיווחי המיידים של החברה מיום 28 ביולי 2018 ומיום 29 באוקטובר 2018 (אסמכתאות: 2018-01-069771 ו-2018-01-101721 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפנייה.

1.2.3.7. עסקאות מימון⁴

בתקופת הדוח ובמהלך הרבעון הראשון של שנת 2018, הרחיבה החברה את סדרת אגרות החוב (סדרה ד'), כך שהוקצו כ-1,367 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספים של סדרת אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה לסך של כ-1,409 מיליון ש"ח (כ-1,400 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות ההנפקה). לפרטים אודות הרחבת סדרות אגרת החוב (סדרה ד') כאמור ראו סעיף 19.5 לפרק א' של הדוח התקופתי לשנת 2017, הנכללים בדוח זה על דרך ההפנייה.

1.2.3.8. שינויים בכהונת נושאי משרה בחברה

מר אייל חנקין מונה כמנכ"ל החברה והחל לכהן ביום 1 בינואר 2018.⁵ בטרם מונה לתפקיד זה כיהן במשך כשמונה שנים כמנכ"ל סופרגז.

בחודש אוגוסט 2018 מינתה החברה את הגב' רחל מיטלמן לתפקיד מנהלת מערכות מידע בקבוצה, החל מחודש ספטמבר 2018.

1.2.3.9. שומות מס הכנסה

ראו סעיף 1.3.5 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2017 הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה, וכן באור 33' לדוחות הכספיים.

1.2.3.10. הארכת תוקף תשקיף המדף

ביום 21 במרץ 2018, האריכה רשות ניירות ערך את תוקפו של תשקיף המדף ב-12 חודשים נוספים, קרי עד ליום 11 במאי 2019.

1.2.3.11. התקשרות סופרגז טבעי בהסכם עם צד ג' לרכישת גז טבעי

לפרטים אודות התקשרות סופרגז טבעי בהסכם עם צד ג' לרכישת גז טבעי, ראו באור 3' לדוחות הכספיים.

⁴ בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 31 בינואר 2018 (אסמכתא: 2018-01-010993) שפורסם מכח תשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 11 במאי 2016 (אסמכתא: 2016-01-063049) ("תשקיף המדף"). הדיווח כאמור נכלל על דרך ההפנייה לדוח זה. לפרטים אודות הארכת תוקף תשקיף המדף ראו סעיף 1.2.3.10 להלן.

⁵ לפירוט תנאי כהונתו והעסקתו של מר חנקין, כפי שאושרו על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 30 באפריל 2018, ראו חלק ב' לדוח זימון אסיפה מיום 21 במרץ 2018 (אסמכתא: 2018-01-027295), ודוח מיידי על תוצאות האסיפה מיום 1 במאי 2018 (אסמכתא: 2018-01-043000), וביאור 36' (6) לדוחות הכספיים לשנת 2017 המצורפים כחלק ג' לדוח התקופתי לשנת 2017. כל המידע האמור בדוחות האמורים נכלל בדוח זה על דרך ההפנייה.

מועד אישור	מועד תשלום	סך הדיבידנד	
קבוצת עזריאלי	20.3.2018	2.5.2018	520 מיליון ש"ח ⁶
לאומי קארד	19.2.2018	4.3.2018	50 מיליון ש"ח ⁷
לאומי קארד	9.8.2018	16.8.2018	100 מיליון ש"ח ⁸
לאומי קארד	11.11.2018	14.11.2018	58 מיליון ש"ח ⁹
בנק לאומי	5.3.2018	28.3.2018	342 מיליון ש"ח ¹⁰
בנק לאומי	23.5.2018	19.6.2018	292 מיליון ש"ח ¹¹
בנק לאומי	13.8.2018	6.9.2018	361 מיליון ש"ח ¹²
בנק לאומי	12.11.2018	10.12.2018	375 מיליון ש"ח ¹³

⁶ ליום 30 בספטמבר 2018 לחברה יתרת עודפים בסך של כ- 14.2 מיליארד ש"ח (כולל קרן הון בגין שינויים בשווי הוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר).

⁷ חלקה של החברה מסך הדיבידנד האמור הינו כ-10 מיליון ש"ח.

⁸ חלקה של החברה מסך הדיבידנד האמור הינו כ-20 מיליון ש"ח. בהתאם להסכם למכירת החזקות החברה בלאומי קארד כאמור בסעיף 1.2.3.6 לעיל צפויה התמורה מהמכירה לקטון בגובה הדיבידנד ששולם.

⁹ חלקה של החברה מסך הדיבידנד האמור הינו כ-12 מיליון ש"ח. בהתאם להסכם למכירת החזקות החברה בלאומי קארד כאמור בסעיף 1.2.3.6 לעיל צפויה התמורה מהמכירה לקטון בגובה הדיבידנד ששולם.

¹⁰ חלקה של החברה מסך הדיבידנד האמור הינו כ-12 מיליון ש"ח.

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

¹² חלקה של החברה מסך הדיבידנד האמור הינו כ-13 מיליון ש"ח.

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

2 | הנדל"ן המניב

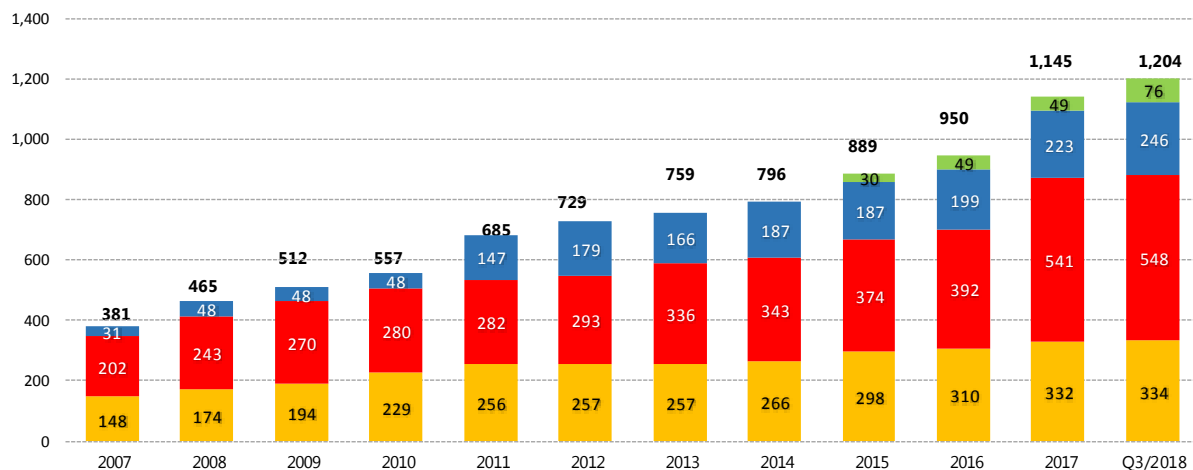
2.1 הסביבה העסקית

להערכת הנהלת החברה, לא חל שינוי מהותי בסביבה העסקית בה היא פועלת, כפי שתוארה בסעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון לדוח התקופתי לשנת 2017.

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

2.2 נתוני שטחים להשכרה (GLA) במאוחד

ליום 30 בספטמבר 2018



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

הנתונים באלפי מ"ר.

2.3 שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב

להלן שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2018, לפי מגזרי הפעילות:

- מגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל הינו כ-98%;
- מגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל הינו כ-99%¹⁴;
- מגזר נדל"ן מניב בארה"ב הינו כ-84%;
- מגזר הדיור המוגן בישראל הינו כ-99%¹⁵.

¹⁴ לא כולל שטחים בנכסים שבנייתם הושלמה ונמצאים לראשונה בשלבי אכלוס.

¹⁵ לא כולל שטחים בנכסים שבנייתם הושלמה ונמצאים לראשונה בשלבי אכלוס.

2.4 נתוני הרווחיות התפעולית של הנכסים - NOI

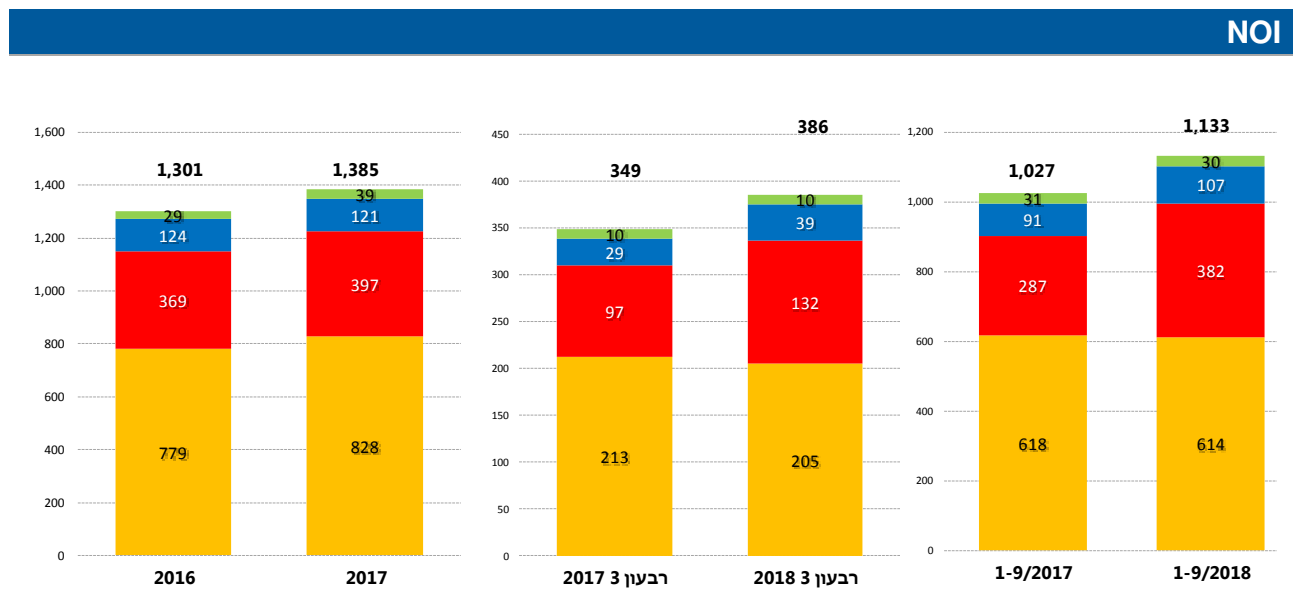
מדד ה-NOI (Net Operating Income) מציג את הרווחיות התפעולית נטו של נכסי הנדל"ן: רווח לאחר ניכוי הוצאות התפעול של הנכס, ולפני ניכוי מסים וריביות. המדד הוא אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב, משום שחלוקתו בשיעור ההיוון המתאים לנכסים מספקת אינדיקציה לקביעת שווים של נכסי הנדל"ן מניב.¹⁶ בנוסף, משמש ה-NOI, לאחר הפחתת הוצאות תחזוקה שוטפת לצורך שמירה על הקיים, למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס.

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

2.4.1 נתוני הרווחיות התפעולית של הנכסים - NOI

לצורך חישוב ה-NOI נלקחים בחשבון בצד ההכנסות כל התקבולים משוכרים (לרבות דמי שכירות, דמי ניהול ותשלומים אחרים) ולצורך חישוב העלויות נלקחות בחשבון כל ההוצאות התפעוליות בגין הנכסים לרבות עלויות ניהול, אחזקה ונוספות.¹⁷

להלן נתוני ה-NOI בגין תיק נכסי הנדל"ן המניב:¹⁸



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

הנתונים במיליוני ש"ח.

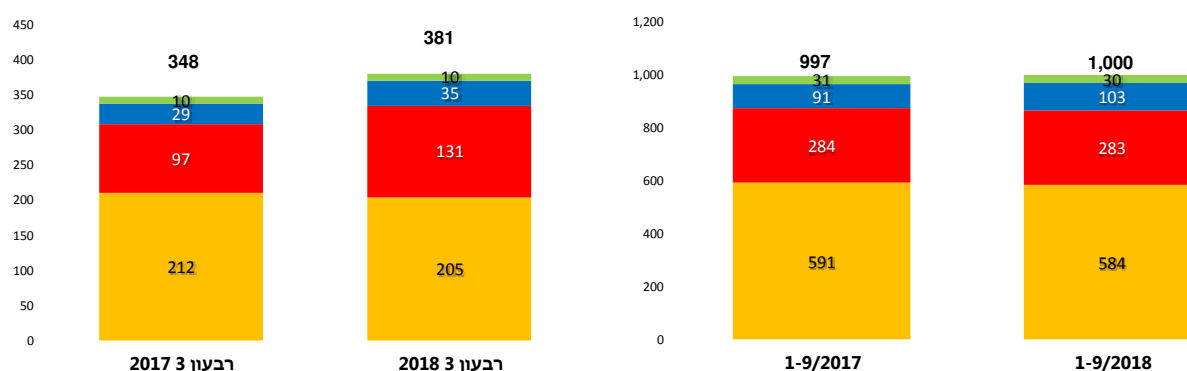
להסברים לעניין השינוי ב-NOI ראו סעיפים 2.9, 2.10, 2.11 ו-2.12 להלן.

¹⁶ אינדיקציות נוספות הינן, לדוגמה: שווי שוק של נכסים דומים באותו אזור ומחירי מכירה של נכסים דומים בעסקאות אחרונות שבוצעו.
¹⁷ הקבוצה עורכת את דוחותיה הכספיים על בסיס התקינה הבינלאומית ולכן בחישוב עלות השכרת והפעלת הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה לא נלקח בחשבון פחת. כמו כן, לצורך חישוב הפרמטרים דלעיל, לא נלקח בחשבון רווח משערוך נכסים.
¹⁸ לרבות נכסים ממגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל, ממגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, ממגזר נדל"ן מניב בארה"ב ומגזר הדיור המוגן.

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

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

Same Property NOI



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

הנתונים במיליוני ש"ח.

NOI מנכסים זהים כולל את נתוני בנייני המשרדים ביוסטון, טקסס ארה"ב בהם עלה שיעור ההחזקה של החברה (ראו סעיף 2.12 להלן).

2.5 דוח סולו מורחב - פעילות הנדל"ן המניב

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

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

2.6 שיעור היוון משוקלל (CAP RATE)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב, ללא דיור מוגן¹⁹, של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2018:

חישוב שיעור ההיוון המשוקלל לתקופת הדוח	
סך נדל"ן להשקעה בדוח "סולו מורחב" ⁽¹⁾	27,007
בניכוי שווי המיוחס לנדל"ן להשקעה בהקמה	(2,268)
בניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע	(500)
בניכוי שווי המיוחס לדיור מוגן מניב	(1,582)
סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים פנויים)	22,657
NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 30.9.2018 (ללא דיור מוגן)	376
תוספת ל-NOI רבעוני עתידי ⁽²⁾	39
סה"כ NOI מתוקנן	415
NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן (ללא דיור מוגן)	1,660
שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate) ⁽³⁾	7.3%

הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.

(1) דוח סולו מורחב - ראו נספח א' לפרק זה. הנתונים מתבססים על עדכון הערכות השווי ליום 30 ביוני 2018 (למועד הדוח החברה לא ביצעה הערכות שווי חדשות לנדל"ן המניב שנכלל בתחשיב זה). הנתון כולל יתרות חובה המופיעות בסעיף המאזני "השקעות, הלוואות ויתרות חובה" בגין מיצועים המיוחסים לנדל"ן.

(2) הנתון כולל בעיקר הערכות בגין תוספת NOI לשטחים פנויים שטרם אוכלסו, שטחים שאוכלסו ושיאוכלסו במהלך שנת 2018 באכלוס לשנה שלמה אשר נזקף בגינם שווי בעדכון הערכות השווי ליום 30 ביוני 2018 (הסכומים העיקריים בסעיף זה הם בגין אכלוס המשרדים במרכז עזריאלי שרונה בתל אביב, במרכז עזריאלי חולון ובראשונים וכן בגין נכסי החברה בחו"ל).

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

(4) נתון זה אינו מהווה תחזית של החברה ל-NOI לשנת 2018 וכל מטרתו לשקף את ה-NOI בהנחת אכלוס מלא לשנה שלמה של כל הנכסים המניבים.

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

¹⁹ מאחר ושוויים של נכסי דיור מוגן נגזר ממדד ה-FFO ולא ממדד ה-NOI הרי שנכסים אלו לא נכללו בתחשיב זה. שיעור ההיוון המשוקלל של הדיור המוגן למועד פרסום הדוח הינו 8.75%.

2.7 תזרים המזומנים מפעילות הנדל"ן (FFO)

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

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

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

FFO מפעילות הנדל"ן המניב			
לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום	
30 בספטמבר 2018	30 בספטמבר 2017	30 בספטמבר 2018	30 בספטמבר 2017
264	263	759	1,144
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות			
2	1	(10)	(23)
נטרול הרווח הנקי (ההפסד) נטו מחברת גרנית הכרמל ומעזריאלי אי קומרס המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות)			
התאמות לרווח: ⁽¹⁾			
12	32	35	(485)
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה			
2	2	6	6
פחת והפחתות			
4	(99)	39	(112)
הוצאות (הכנסות) מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות			
27	56	45	217
הוצאות מיסים			
(33)	(7)	(65)	(21)
בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה			
5	6	16	42
תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים ⁽²⁾			
(6)	(6)	(16)	(16)
בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים			
11	(16)	60	(370)
סה"כ התאמות לרווח			
3	3	8	10
בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות ⁽³⁾			
280	251	817	762
סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב ⁽⁴⁾ ⁽⁵⁾			
15	3	38	33
סה"כ תזרים מימון נכסים בייזום ⁽⁶⁾			
295	254	855	795
סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב, ללא תזרים מימון נכסים בייזום			

הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.

(1) ההתאמות לרווח שלהלן אינן כוללות התאמות בגין חברת גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס שכן תוצאותיהן נטרלו במלואם.

(2) פיקדונות הדיירים בדיוור המוגן יחשבו כנתקבלו או כהושבו במועד חתימת ההסכם או סיומו, לפי העניין.

(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.

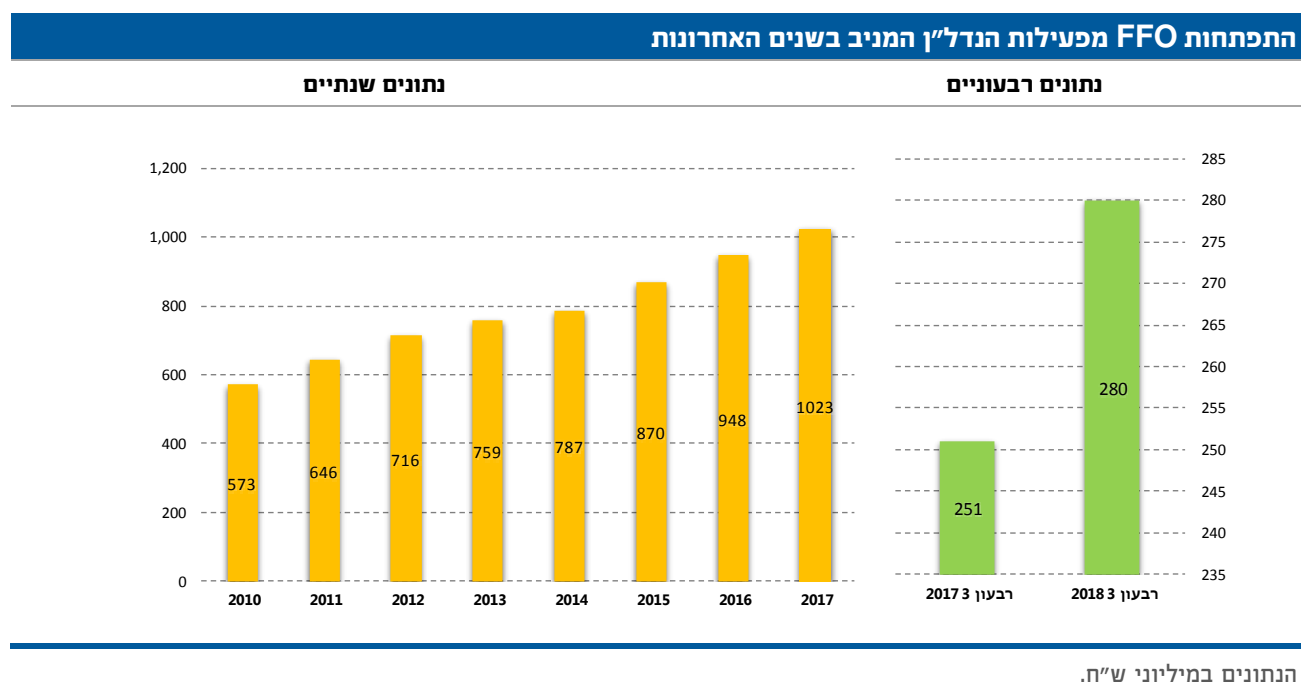
(4) המיוחס לבעלי המניות בלבד.

(5) כולל FFO מתחום הדיוור המוגן בסך של כ-4 מיליון ש"ח ובסך של כ-15 מיליון ש"ח בשלושת החודשים ותשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018, בהתאמה (כ-5 מיליון ש"ח וכ-41 מיליון ש"ח בשלושת החודשים ובתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017, בהתאמה).

(6) חושב לפי עלויות האשראי שהונו לנכסים כשירים ונדל"ן להשקעה בהקמה ברוח הכספי.

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

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



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

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

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

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

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

2.8.1 מדד EPRA - שווי נכסי נקי (NAV)

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

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

30.9.2017	30.9.2018	
15,916	16,646	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
3,010	3,120	בתוספת עתודה למס בגין שערור נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
18,926	19,766	EPRA NAV
156	163	EPRA NAV למניה (ש"ח)
הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צוין אחרת.		

2.8.2. מדד EPRA NNNAV

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

EPRA NNNAV

30.9.2017	30.9.2018	
18,926	19,766	EPRA NAV
17	17	התאמת ערך נכסים לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(251)	(250)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(3,010)	(3,120)	בניכוי עתודה למס שערור נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
15,682	16,413	EPRA NNNAV
129	135	EPRA NNNAV למניה (ש"ח)
הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צוין אחרת.		

נכסי הנדל"ן המניב של קבוצת עזריאלי*

קניונים ומרכזים מסחריים

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

משרדים ואחרים בישראל

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

דיוור מוגן

פאלאס תל אביב
פאלאס רעננה
פאלאס מודיעין

חו"ל

GALLERIA
PLAZA
8 WEST
3 Riverway
1 Riverway
LEEDS
San Clemente
Aspen Lake II

334,000 מ"ר

17 קניונים

548,000 מ"ר

14 נכסי משרדים

76,000 מ"ר 799 יח"ד

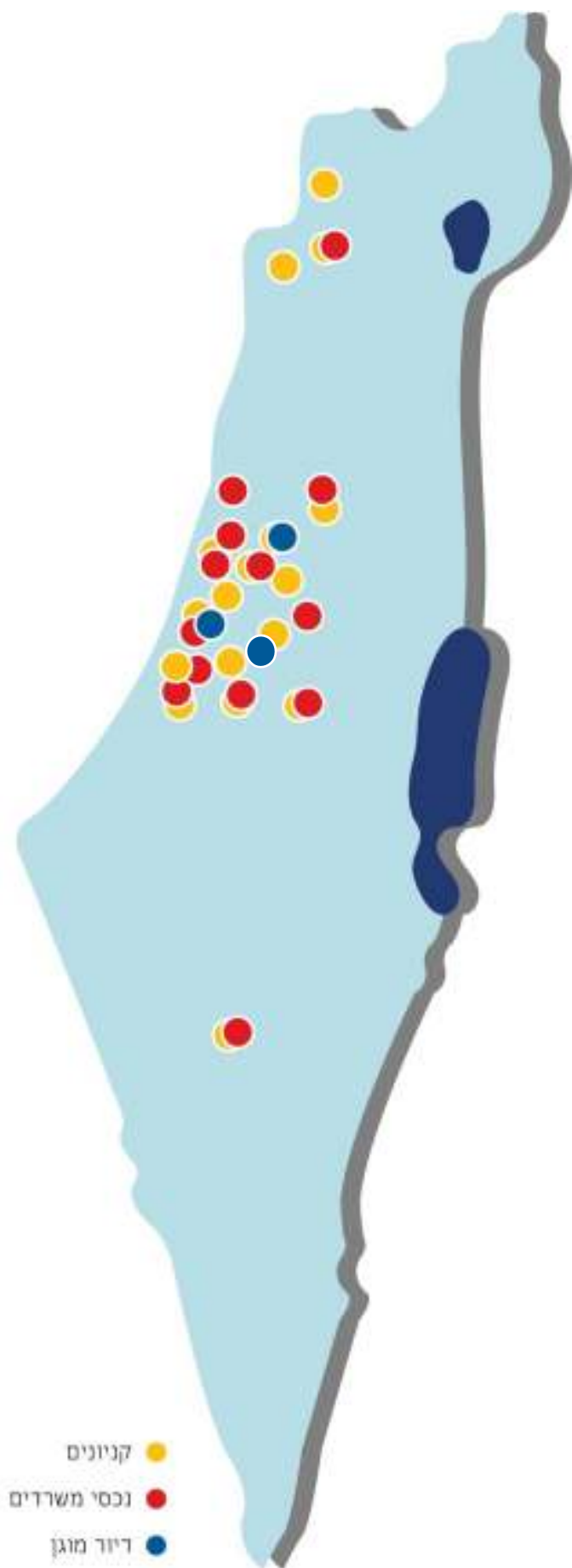
3 בתי דיוור מוגן

246,000 מ"ר

8 נכסי משרדים בחו"ל

1,204,000 מ"ר

סה"כ



2.9 תחום המרכזים המסחריים והקניונים בישראל

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

לקבוצת עזריאלי 17 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-334 אלפי מ"ר.

קניוני הקבוצה מתאפיינים בעיקר:

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

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

ביצועי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל ושינויים בשווי

יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל – הסתכמה ביום 30 בספטמבר 2018 בסך של כ-12.6 מיליארד ש"ח, לעומת כ-12.4 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2017. 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-58 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ-3 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי עדכון להערכות השווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני 2018 ועיקר ההפסד בתקופה נבע מחיוב בהיטלי השבחה.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל						
לשנה שהסתיימה ביום	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	30.9.2018	30.9.2017	אחוז שינוי	30.9.2018	30.9.2017	אחוז שינוי
1,032	773	772	-	269	262	(3%)
828	618	614	(1%)	213	205	(4%)

הנתונים במיליוני ש"ח.

הקישור ב-NOI בתקופת הדוח נובע בעיקר מפינוי שטח מניב כחלק מהכנות לעבודות החפירה במתחם לודזיה.

התפתחות ה-NOI של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		
30.9.2017	30.9.2018	30.9.2017	30.9.2018	
591	584	212	205	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
21	30	-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו או הקמתם הושלמה בשנת 2017
6	-	1	-	NOI בגין נכסים שהופסקה הפעלתם בשנת 2017*
618	614	213	205	סך NOI מכלל הנכסים

*כולל השפעה בגין פינוי שטח מניב כחלק מההכנות לעבודות החפירה במתחם לודזיה. הנתונים במיליוני ש"ח.

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

2.10 תחום המשרדים

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

לקבוצת עזריאלי 14 נכסים מניבים בתחום זה בישראל, בשטח כולל להשכרה של כ-548 אלפי מ"ר. נכסי ההשכרה למשרדים של החברה מתאפיינים בעיקר:

- **מיצוב:** בין נכסי החברה מצויים פרויקטים הנחשבים מובילים ומשמעותיים ביותר בתחום שטחי ההשכרה למשרדים בישראל וכן מהווים אייקון בנוף הישראלי בכלל והתל-אביבי בפרט, כדוגמת מרכז עזריאלי תל-אביב ומגדל עזריאלי שרונה.
- **מיקום:** החברה עוסקת בייזום שטחי השכרה למשרדים ופועלת לאיתור והקמה של נכסיה בתחום זה באזורים בהם הביקוש למשרדים גבוה. לרוב, מצויים הפרויקטים של החברה בלב מתחמי העסקים של ישראל ובקרבה למרכזי הערים וכן, מתאפיינים בגישה נוחה של תחבורה פרטית וציבורית. כך לדוגמא, לחברה מספר פרויקטים באזור המער' הצפוני של תל-אביב הן מניבים והן בייזום והקמה.
- **קומות רחבות היקף:** פורטפוליו הנכסים של החברה כולל מספר פרויקטים בעלי שטחי קומה גדולים. אלו מספקים מענה לביקוש הגובר מצד חברות גדולות המעוניינות ליצור אתר מרכזי אחד לעובדים ופרישתם על פני מספר קומות קטן יותר. כך לדוגמא, תכנון פרויקט עזריאלי שרונה ומרכז עזריאלי חולון, מאפשר לשוכרים לאחד מספר אתרים אשר בעבר היו פרוסים ברחבי הארץ.
- **סטנדרט בנייה:** הקבוצה מקפידה על סטנדרטים גבוהים של בנייה בכל נכסיה, הבאים לידי ביטוי בעיצוב האדריכלי, בפונקציונליות של הנכסים ובהקפדה על איכויות בנייה גבוהות ועל פרטים, כגון: מעליות חדשניות ומהירות, תאורה מתקדמת ועוד. כל זאת, מתוך ראייה ארוכת טווח, כי הנכסים יוחזקו וינהלו על-ידי הקבוצה לאורך שנים רבות.
- **יעילות תפעולית:** גודלם של נכסי החברה מאפשר יעילות תפעולית המתבטאת, בין היתר, ביכולת להטמיע שיפורים טכנולוגיים ושיפורי תשתית לרבות, התקנת רשתות תקשורת מורכבות והתייעלות אנרגטית (Leed Certificate), אשר מאפשרות לחברות בינלאומיות גדולות, הדורשות עמידה בתקינה מחמירה לשכור שטחים בנכסי החברה.

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

שטחי המשרדים של קבוצת עזריאלי בישראל מושכרים לכ-600 שוכרים שונים. בכל אחד מנכסי הקבוצה ישנו תמהיל של שוכרים מענפים שונים. חלק מהשוכרים של שטחי המשרדים של החברה הן חברות ענק מקומיות או בינלאומיות.

2.10.1. ביצועי מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל ושינויים בשווי

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל – הסתכמה ביום 30 בספטמבר 2018 בסך של כ-10.1 מיליארד ש"ח, לעומת כ-9.5 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2017. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר – הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-20 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ-449 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הרווח אשתקד נבע משערוך של מגדל המשרדים בשרונה עם גמר הבניה. הנכסים מוצגים לפי עדכון להערכות השווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני 2018.

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

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל						
לשנה שהסתיימה ביום	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	30.9.2017	30.9.2018	אחוז שינוי	30.9.2017	30.9.2018	אחוז שינוי
31.12.2017	30.9.2017	30.9.2018	אחוז שינוי	30.9.2017	30.9.2018	אחוז שינוי
489	355	466	31%	125	163	30%
397	287	382	33%	97	132	36%
הנתונים במיליוני ש"ח.						

הגידול בהכנסות וב-NOI נובע בעיקר מפתיחת המשרדים בשרונה ובראשונים בשנת 2017.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל				
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30.9.2017	30.9.2018	30.9.2017	30.9.2018	
284	283	97	131	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
3	97	-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הסתיימה בשנת 2017
-	2	-	1	NOI בגין נכסים שנרכשו בשנת 2018
287	382	97	132	סך NOI מכלל הנכסים
הנתונים במיליוני ש"ח.				

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

2.11 תחום הדיור המוגן

כניסתה של הקבוצה לתחום הדיור המוגן, נעשתה באמצעות רכישת קרקע במודיעין בשנת 2014, ובהמשך, בשנת 2015 השלימה הקבוצה את רכישתו של בית הדיור המוגן הפעיל - פאלאס תל-אביב, שהינו מבתי הדיור המוגן היוקרתיים הקיימים בישראל. בשנת 2016 השלימה החברה את רכישתו של בית הדיור המוגן פאלאס רעננה (לשעבר "אחוזת בית"). למועד פרסום הדוח, סיימה החברה את הקמתו של בית הדיור המוגן במודיעין ובחודש אוקטובר 2018 החלה את אכלוסו.

למועד פרסום הדוח, לקבוצת עזריאלי שלושה בתי דיור מוגן פעילים בשטח בנוי עילי של כ-76 אלפי מ"ר (ללא שטחים המיוחסים לאגף הסיעודי ולשטחי מסחר), אשר כוללים כ-799 יחידות דיור מוגן וכן שני פרויקטים בייזום והקמה בלהבים ובראשון לציון, לבניית כ-600 יח"ד בשטח כולל של כ-60 אלפי מ"ר (ללא שטחים המיוחסים לאגף הסיעודי ולשטחי מסחר). כמו כן, מקדמת החברה תב"ע לתוספת זכויות בין היתר לדיור מוגן, בקניון עזריאלי ירושלים.

2.11.1 ביצועי מגזר הדיור המוגן ושינויים בשווי

יתרת נכסי המגזר של הקבוצה במגזר דיור מוגן - הסתכמה ביום 30 בספטמבר 2018 לסך של כ-1.9 מיליארד ש"ח, לעומת כ-1.7 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2017. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסים בהקמה.

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-15 מיליון ש"ח לעומת רווח בסך של כ-58 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי עדכון להערכות השווי שנערכו על-ידי שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני 2018.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר הדיור המוגן:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר דיור מוגן						
לשנה שהסתיימה ביום	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2017	30.9.2017	30.9.2018	אחוז שינוי	30.9.2017	30.9.2018	אחוז שינוי
126	95	95	-	32	32	-
39	31	30	(3%)	10	10	-

הנתונים במיליוני ש"ח.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר דיור מוגן				
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30.9.2017	30.9.2018	30.9.2017	30.9.2018	
31	30	10	10	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	-	-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הסתיימה בשנת 2017
31	30	10	10	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

2.12 תחום הנדל"ן המניב בארה"ב

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

נכון למועד הדוח, לקבוצת עזריאלי 8 נכסים מניבים בתחום זה, בעיקר בארה"ב, בשטח כולל להשכרה של כ-246 אלפי מ"ר (במיוחד) וכ-236 אלפי מ"ר (חלק החברה) המושכרים לכ-180 שוכרים.²⁰

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

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר – הסתכמה ביום 30 בספטמבר 2018 בסך של כ-2.5 מיליארד ש"ח, לעומת כ-2.0 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2017. עיקר השינוי נובע מרכישת מבנה המשרדים באוסטין טקסס ארה"ב כאמור לעיל ומעליית שער החליפין של הדולר ליום 30 בספטמבר 2018 לעומת 31 בדצמבר 2017.

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-13 מיליון ש"ח, לעומת הפסד של כ-19 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

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

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב						
לשנה שהסתיימה ביום	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			
31.12.2017	30.9.2017	30.9.2018	אחוז שינוי	30.9.2017	30.9.2018	אחוז שינוי
221	168	196	17%	54	72	33%
121	91	107	18%	29	39	34%

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול בהכנסות וב-NOI נובע בעיקר מכך שבסוף שנת 2017 רכשה הקבוצה את חלקו של אחד השותפים בפרויקטים One Riverway ו-25% מ-Three Riverway, כך שחלקה בבעלות נכסים אלה עלה ל-66.66% ו-70% בהתאמה, מרכישת מבנה המשרדים באוסטין טקסס ארה"ב במהלך הרבעון וכן מאיכלוס שטחים בנכסים קיימים. הגידול לעיל קוּזז בתקופת הדוח על ידי השפעת שער החליפין של הדולר.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב			
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	
30.9.2017	30.9.2018	30.9.2017	30.9.2018
91	103	29	35
-	4	-	4
91	107	29	39

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI במגזר הנדל"ן המניב בארה"ב מנכסים זהים (Same Property NOI) הושפע מהגדלת שיעור ההחזקה ב-One Riverway ו-Three Riverway, כאמור לעיל (שהגדילה את ה-NOI בכ-3 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל אשתקד ובכ-9 מיליון ש"ח בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד), וכן משינויים בתפוסה בחלק מהנכסים ומשינויים בשער החליפין הממוצע של הדולר האמריקאי.

²⁰ "חלק החברה" – בניכוי החזקות מיעוט בחברות מסוימות.

3 | פעילויות שאינן בתחום הנדל"ן

3.1 מגזר גרנית

קבוצת עזריאלי מחזיקה באמצעות גרנית הכרמל ב-100% מהזכויות בחברת סופרגז וב-100% מהזכויות בחברת GES כמפורט לעיל.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר גרנית:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר גרנית						
לשנה שהסתיימה ביום	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		אחוז שינוי	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		אחוז שינוי
	30.9.2017	30.9.2018		30.9.2017	30.9.2018	
31.12.2017	535	524	(2%)	145	154	6%
705	535	524	(2%)	145	154	6%
104	81	84	4%	17	19	12%

הנתונים במיליוני ש"ח.

3.2 פעילויות נוספות

3.2.1 השקעות בתאגידים פיננסיים

לקבוצת עזריאלי השקעות בתחום הפיננסי - השקעה בבנק לאומי ובלאומי קארד²¹. להלן תמצית שינויים בהשקעות בתקופת הדוח:

שינויים בהשקעה בחברות פיננסיות			
סה"כ	לאומי קארד ⁽²⁾	בנק לאומי ⁽¹⁾	
1,668	536	1,132	שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.17
-	-	-	תמורה ממכירות
1,668	536	1,132	סה"כ השקעה ליום 30.9.18 ⁽³⁾
1,756	463	1,293	שווי הוגן של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות הכספיים ליום 30.9.2018
88	(73)	161	שינוי בשווי הוגן בתקופת הדוח
65	30	35	דיבידנד שהתקבל בתקופת הדוח

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) השווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 30.9.2018.

(2) השווי ההוגן של ההשקעה בלאומי קארד נקבע בהתאם לחלק החברה (20%) בתמורה שנקבעה בהסכם למכירת לאומי קארד כאמור בסעיף 1.2.3.6 לעיל.

(3) לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בתקופת הדוח.

²¹ כמו כן, לחברה השקעות זניחות בקרנות השקעה כמפורט בסעיף 14.2.3 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2017, הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה.

4 | פיתוח עסקי - מנועי צמיחה

4.1 סקירת פעילות הפיתוח העסקי

4.1.1 ייזום נדל"ן מניב

מנוע הצמיחה העיקרי של קבוצת עזריאלי הינו מומחיות בייזום ותכנון אדריכלי ייחודי של פרויקטי נדל"ן מניב: קניונים, משרדים ודירור מוגן. נכון למועד הדוח, לקבוצה 10 פרויקטים בשלבי ייזום שונים בישראל.

ריכוז הנתונים אודות נכסים בייזום						
שם הנכס	שימוש	מ"ר לשיווק	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה ⁽¹⁾	עלות שהושקעה ⁽²⁾	עלות בנייה משוערת כולל קרקע ⁽²⁾
פרויקטים יזמיים בהקמה בטווח זמן קצר						
פאלאס דיור מוגן להבים	דיור מוגן	שלב א': 32,000 ⁽³⁾ שלב ב': 12,000 ⁽³⁾	שלב א': רבעון 1 2020 שלב ב': טרם נקבע	115	111	380 - 390
עזריאלי טאון ת"א ⁽⁴⁾	מסחר, משרדים ומגורים	משרדים 50,000 מסחר 4,000 מגורים 21,000 (210 יח"ד)	מסחר ומשרדים: 2020 מגורים: טרם נקבע	631	433	1,060 - 1,110
עזריאלי שרונה ת"א	מסחר	10,500	2019 ⁽¹¹⁾	301	318	330 - 340
המנור חולון	מסחר ומשרדים	28,000	2020	69	68	220 - 240
סה"כ		157,500		1,116	930	1,990-2,080
פרויקטים יזמיים בטווח זמן בינוני						
הרחבת מרכז עזריאלי ת"א	מסחר, משרדים ומגורים	150,000 ⁽⁵⁾	טרם נקבע	752	442	2,300 - 2,500
קרקע מודיעין (מגרש 21)	מסחר, משרדים ומגורים ומלונאות	20,000 ⁽⁸⁾⁽³⁾	טרם נקבע	122	129	350-380
קרקע דיור מוגן ראשון-לציון	דיור מוגן ומסחר	28,750 ⁽⁷⁾⁽³⁾	טרם נקבע	54	53	310 - 320
סה"כ		198,750		928	624	2,960-3,200
סה"כ		356,250		2,044	1,554	4,950-5,280
פרויקטים יזמיים בשלבי תכנון						
עזריאלי טאון בניין E	משרדים	21,000	טרם נקבע	⁽⁹⁾	⁽⁹⁾	טרם נקבע
חולון 3 - אזור תעשייה חולון ⁽⁶⁾	מסחר ומשרדים	220,000	טרם נקבע	391	400	טרם נקבע
קרקע פתח תקווה	משרדים	53,000 ⁽¹⁰⁾	טרם נקבע	91	97	טרם נקבע
סה"כ		294,000		482	497	
סה"כ		650,250				

נתוני העלויות במיליוני ש"ח.

כלל הנכסים מוחזקים בשיעור 100%.

1. ליום 30 בספטמבר 2018.
2. ללא היוונים והתאמות לשוכרים, ליום 30 ספטמבר 2018.
3. הנתון מהווה היקף זכויות הבניה במ"ר.
4. הנתונים המוצגים מתייחסים לתב"ע הקיימת על הקרקע. נכון למועד פרסום הדוח, מקדמת הקבוצה תב"ע לתוספת זכויות למשרדים ולמגורים. בחודש מאי 2018 הועדה המקומית, אישרה להפקדה תב"ע לתוספת שטחי תעסוקה ומלונאות בהיקף כולל של כ-24 אלף מ"ר (ברושו) וכן נתקבל היתר עילי.
5. באוקטובר 2017 התקבל אישור הועדה המחוזית לפרסום תכנית למתן תוקף להגדלת זכויות לבניית המגדל הרביעי והרחבת הקניון, בהיקף כולל של כ-150 אלף מ"ר, המהווה גידול שטחי הבניה בכ-80 אלף מ"ר ונכון למועד פרסום הדוח פורסמה התב"ע

- וניתן לה תוקף.
6. כולל בתוכו קרקע נוספת (שטחי שיווק של כ-27,000 מ"ר) אשר נרכשה במקור במסגרת מכרז רמ"י והיוותה חלק מקרקעות חולון מנור. החברה פועלת לאיחוד החלקות אשר יגדילו את זכויות הבנייה בכ-30 אלף מ"ר.
7. הנתונים המוצגים מתייחסים לתב"ע הקיימת על הקרקע. החברה נמצאת בהליכים להגדלת זכויות הבנייה בפרויקט בכ-33,000 מ"ר (עילי ותת קרקעי).
8. הקבוצה נמצאת בהליכים להגדלת זכויות הבנייה בפרויקט ל-28,000 מ"ר.
9. זכויות הבנייה נרכשו במסגרת רכישת הנכס המניב בחודש מאי 2018.
10. הנתונים המוצגים מתייחסים לתב"ע הקיימת על הקרקע. הקבוצה נמצאת בהליכים להגדלת זכויות הבנייה בפרויקט ל-150,000 מ"ר.
11. השלמת החזית המערבית בפרויקט ברבעון הרביעי של שנת 2018 וסיום הבנייה בשנת 2019.

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

תיאור הנכסים בהקמה ועתודות הקרקע

עזריאלי שרונה תל אביב - הקרקע בשטח של כ-9,400 מ"ר נרכשה במאי 2011, והבנייה החלה במאי 2012. הקמתו של מגדל המשרדים בשטח להשכרה של כ-119,000 מ"ר הסתיימה ברבעון השני של שנת 2017. בבסיסו של מגדל המשרדים בשרונה ממוקם קניון עזריאלי שרונה המצוי בשלבי הקמה בשטח להשכרה של כ-10,500 מ"ר. מיקום הקניון בסמיכות למתחם השימור בשרונה, ישלב חווית קניות מקורה וממוזגת, יחד עם אפשרויות בילוי במסעדות ובבתי הקפה במתחם. החזית המערבית בפרויקט תושלם ברבעון הרביעי של שנת 2018 וסיום הבנייה של הקניון צפוי בשנת 2019. מגדל המשרדים נמצא בשלבי שיווק אחרונים. ביחס לכ-98% משטחי ההשכרה למשרדים נחתמו חוזים, אשר חלקם כוללים אופציות להשכרת שטחים נוספים ו/או הוחלפו טיטות בשלבים מתקדמים (כאשר ביחס לכ-96% קיימים חוזים חתומים לרבות אופציות).

דיוור מוגן "פאלאס להבים" - הקרקע בשטח של כ-28,300 מ"ר נרכשה בחודש דצמבר 2014 והבנייה בה החלה בחודש אוגוסט 2016. הפרויקט צפוי להיבנות ככפר גמלאים בסטנדרטים גבוהים וחדשניים. הפרויקט צפוי לכלול כ-350 יחידות דיוור מוגן ואגף סיעודי וכן שירותים נלווים כגון בריכת שחיה, מרכז ספורט ושטחי מסחר בהיקף של עד כ-1,500 מ"ר. בחודש מאי 2018, אושרה בקשה להיתר שינויים בפרויקט, לתוספת מחלקה נוספת לאגף הסיעודי וההיתר התקבל בחודש אוקטובר 2018.

עזריאלי טאון ת"א - הקרקע בשטח של כ-10,000 מ"ר נרכשה בחודש אוקטובר 2012, והבנייה החלה בחודש ספטמבר 2016. הפרויקט צפוי לכלול שטחי מסחר בשטח של כ-4,000 מ"ר ושני מגדלים - מגדל משרדים שיכלול שטחים להשכרה בהיקף של כ-50,000 מ"ר ומגדל מגורים, שיכלול כ-210 דירות להשכרה. הפרויקט ממוקם בסמיכות לתחנות הרכבת במרכז העיר תל-אביב ובעתיד לתחנת הרכבת הקלה ובאזור מתוכנן להיבנות גשר עמק ברכה, אשר צפוי לחבר את מזרח העיר למרכז העיר, במעבר דרך הפרויקט. הקבוצה פועלת לשינוי התב"ע על מנת להגדיל את זכויות הבנייה במתחם. בחודש נובמבר 2018 פורסמה להפקדה תב"ע לתוספת שטחי תעסוקה ומלונאות בהיקף כולל של כ-24 אלף מ"ר (ברוטו). בחודש מאי 2018 נתקבל היתר עילי לפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח, חתמה הקבוצה על הסכמים להשכרת כ-41 אלף מ"ר של שטחי משרדים בפרויקט, המהווים כ-82% משטחי ההשכרה למשרדים בפרויקט.

המנור חולון - קרקע המצויה בסמוך למרכז עזריאלי חולון והינה בשטח של כ-6,200 מ"ר, נרכשה בחודש פברואר 2015. בניית הפרויקט החלה בחודש אוגוסט 2017. התכנית היא להקמת כ-28 אלף מ"ר משרדים ומסחר. בחודש ספטמבר 2018, התקבל היתר עילי לפרויקט. מועד הסיום המשוער של הפרויקט הוא שנת 2020.

הרחבת מרכז עזריאלי תל-אביב - הקרקע בשטח של כ-8,400 מ"ר נרכשה בחודש מאי 2013, והבנייה החלה בחודש ספטמבר 2016. הקרקע המצויה בסמיכות למרכז עזריאלי תל-אביב תאפשר את הקמתו של המגדל הרביעי והרחבתו של קניון עזריאלי תל-אביב. בחודש אפריל 2018 ניתן תוקף לתב"ע ביעוד עירוני-מעורב, המאפשר שימושים של מסחר, משרדים, מלונאות, מגורים ודיוור מוגן בהיקף זכויות בניה על-קרקעיות של כ-147,260 מ"ר ברוטו ובנוסף כ-3,000 מ"ר שטחי מסחר עיקריים תת-קרקעיים. בכוונת החברה להקים שטחי מסחר שיהוו הרחבה של הקניון הקיים ומגדל רב קומות.

חולון 3 - אזור תעשייה חולון - הקרקע בשטח של כ-59,200 מ"ר. הבנייה בפרויקט החלה בחודש מרץ 2018 ובחודש יוני 2018 החלו עבודות החפירה והדיפון בפרויקט. השטח נמצא בסמוך למרכז עזריאלי חולון, עליו מתוכנן להיבנות פרויקט תעסוקה ומסחר גדול ביותר, אשר יכלול כ-220,000 מ"ר של שטחי השכרה למשרדים ומתחם בילוי וקניות לכל המשפחה. הפרויקט מצוי בסמיכות לצירי תחבורה מרכזיים.

דיוור מוגן "פאלאס ראשון לציון" - הקרקע בשכונת גבעת הרקפות מזרח ראשון לציון, בשטח של כ-3,400 מ"ר נרכשה בחודש מרץ 2016, והפרויקט מצוי בשלבי תכנון. החברה מתעתדת להקים על הקרקע בית דיוור מוגן אשר צפוי לכלול כ-250 יחידות דיוור וכ-3,000 מ"ר שטחי מסחר. בחודש אפריל 2018, התקבלה המלצת הוועדה המקומית להפקדת תב"ע לתוספת זכויות לבניה עילית והועברה לדיון בועדה המחוזית. הדיון נקבע לחודש נובמבר 2018. כמו כן, פורסמה להפקדה תב"ע לתוספת שטחים במרתפים שאוחדה עם התוכנית האמורה.

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

קרקע במודיעין (מגרש 21) - ביום 11 בינואר 2018, זכתה הקבוצה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרש המצוי במע"ר מודיעין-מכבים-רעות (בסמיכות לקניון עזריאלי מודיעין), בשטח של כ-5.3 דונם, המיועד לבניית 80 יחידות דיוור למגורים, 50 חדרי מלון, משרדים ומסחר בתמורה לסך של כ-101.5 מיליון ש"ח. החברה פועלת להגדלת זכויות הבניה במגרש ל-28,000 מ"ר ולחיבורו לפרויקט הקיים. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 11 בינואר 2018 (אסמכתא: 01-004960-2018), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

קניון עזריאלי ירושלים - התב"ע להרחבת הקניון, דיוור מוגן ושטחי משרדים נדונה בועדה המקומית לתכנון ובניה והתקבלה המלצתה להפקדה לועדה המחוזית. בחודש יולי 2018 אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה בירושלים, את בקשת החברה להפקדת תכנית להרחבת שטחי קניון עזריאלי ירושלים בכ-100 אלף מ"ר ברוטו עילי הכוללים שטחי מסחר, תעסוקה ודיוור מוגן וכן מבנה שיבנה עבור עיריית ירושלים.

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

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

נכסים בייזום*

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

עזריאלי שרונה (מסחר)



שימוש
שטח להשכרה
מועד משוער לסיום
סטטוס

מסחר
שטח 10,500 מ"ר
רבעון רביעי 2018 - חלקי
הקמה

עזריאלי טאון



שימוש
שטח להשכרה
מועד משוער לסיום
סטטוס

מסחר, משרדים ומגורים
שטח 75,000 מ"ר
משרדים ומסחר - 2020
מגורים - טרם נקבע
הקמה

עזריאלי חולון המנור



שימוש
שטח להשכרה
מועד משוער לסיום
סטטוס

מסחר ומשרדים
שטח 28,000 מ"ר
2020
הקמה

בית דיור מוגן פאלאס להבים



היקף זכויות בניה
מספר יחידות דיור
מועד משוער לסיום
סטטוס

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

קרקע פתח תקווה



שימוש
שטח להשכרה
מועד משוער לסיום
סטטוס

משרדים
שטח 53,000 מ"ר
טרם נקבע
תכנון

עזריאלי טאון בניין E



שימוש
שטח להשכרה
מועד משוער לסיום
סטטוס

משרדים
שטח 21,000 מ"ר
טרם נקבע
תכנון

הרחבת מרכז עזריאלי ת"א



שימוש
שטח להשכרה
מועד משוער לסיום
סטטוס

מסחר, משרדים ומגורים
שטח 150,000 מ"ר
טרם נקבע
הקמה

עזריאלי חולון 3



שימוש
שטח להשכרה
מועד משוער לסיום
סטטוס

מסחר ומשרדים
שטח 220,000 מ"ר
טרם נקבע
הקמה

בית דיור מוגן פאלאס ראשון לציון



היקף זכויות בניה
מספר יחידות דיור
מועד משוער לסיום
סטטוס

28,750 מ"ר
250 יח"ד
טרם נקבע
תכנון

קרקע מודיעין (מגרש 21)



שימוש
היקף זכויות בניה
מועד משוער לסיום
סטטוס

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

מנוע צמיחה נוסף של החברה הינו פעילות ההשבחה שמבצעת החברה בנכסיה הקיימים. כמו כן, בוחנת החברה מעת לעת, אפשרויות לקידום תב"ע להוספת זכויות בנייה בנכסיה. לפרטים אודות פעילות החברה להשבחת נכסיה הקיימים ראו סעיף 4.1.2 לדוח הדירקטוריון לדוח התקופתי לשנת 2017 ובסעיף 4 לפרק ב' לדוח זה - עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 30 בספטמבר 2018.

4.1.2 איתור ורכישת נכסים בתחומי פעילות החברה

לפרטים אודות פעילות החברה לאיתור נכסים בתחומי פעילות החברה ראו סעיף 4.1.3 לדוח הדירקטוריון לדוח התקופתי לשנת 2017, הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה.

4.1.3 פעילות סחר מקוון (E-COMMERCE)

בהמשך לדיווחי החברה, לפיהם היא ממשיכה לבחון הזדמנויות עסקיות בקשר עם הרחבת פעילותה לתחומים נוספים המשתלבים באסטרטגיה העסקית שלה תוך 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 (E-Commerce) מידי חברת בי2 נטוורקס בע"מ. אתר האינטרנט Azrieli.com מספק פלטפורמת מסחר מקוון אשר תשתלב ותחזק את פעילות הקניונים ומרכזי המסחר באמצעות פעילות אונליין בדרך של מכירה משולבת.

5.1 שיעור המינוף של הקבוצה

להלן תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח הכספי המאוחד:

תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח המאוחד			
	31.12.2017	30.9.2017	30.9.2018
נכסים שוטפים	1,940	2,025	1,761
נכסים לא שוטפים	28,203	27,692	29,494
התחייבויות שוטפות	2,829	2,901	2,689
התחייבויות לא שוטפות	10,993	10,859	11,878
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	16,281	15,916	16,646
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)	54%	54%	53%
חוב נטו למאזן (באחוזים)	27%	26%	29%

הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צוין אחרת.

הקבוצה מממנת את פעילותה העסקית בעיקר מהונה העצמי, ממזומנים ושווי מזומנים ובאמצעות אשראי חוץ בנקאי (בעיקר אגרות חוב והלוואות מגופים מוסדיים), אשראי בנקאי (לזמן קצר ולזמן ארוך) וניירות ערך מסחריים.

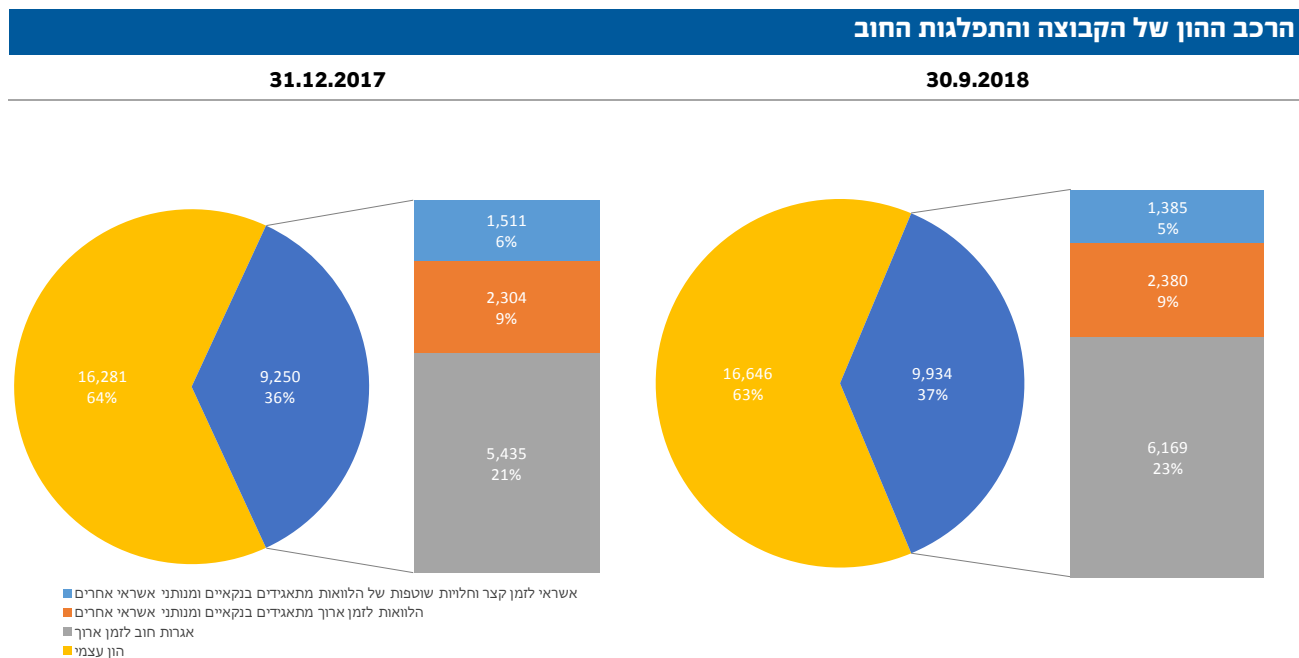
איתנותה הפיננסית של הקבוצה המאופיינת במינוף נמוך ובהיקף נרחב של נכסים לא משועבדים, מאפשרת לקבוצה זמינות מקורות להשגת מימון בתנאים נוחים.²² שיעור המינוף של הקבוצה נמוך ביחס לרבות ממתחרותיה הבולטות. המינוף הנמוך של הקבוצה, משתלב עם היזמות רחבת ההיקף של החברה בתחום הנדל"ן ומאפשר גמישות גם בעתות משבר.

²² לפרטים נוספים ראו סעיף 19 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2017, הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה.

5.2 הרכב מקורות המימון

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

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



הנתונים במיליוני ש"ח, ובאחוזים ביחס לסך מקורות המימון.

הגידול בסך החוב בסך של כ- 684 מיליון ש"ח בתקופת הדוח נובע בעיקר מהנפקת אגרות החוב ברבעון הראשון של שנת 2018 בקיזוז פירעונות שוטפים של הלוואות ואגרות חוב. למועד הדוח, לקבוצה במאוחד גרעון בהון החוזר בסך כ- 0.9 מיליארד ש"ח (בדוח הנפרד כ-0.4 מיליארד ש"ח), שנובע, בין היתר מהחלטת הנהלת החברה, בשלב זה, לממן את פעילותה גם באמצעות אשראי לזמן קצר, זאת, לאור ההזדמנות העסקית בשל הריביות הנמוכות לאשראי מסוג זה.

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 20 בנובמבר 2018, לאחר שבחן את מקורות התזרים והמימון של החברה, כי אין בגרעון בהון החוזר האמור כדי להשפיע על יכולתה לפרוע את התחייבויותיה במועד.

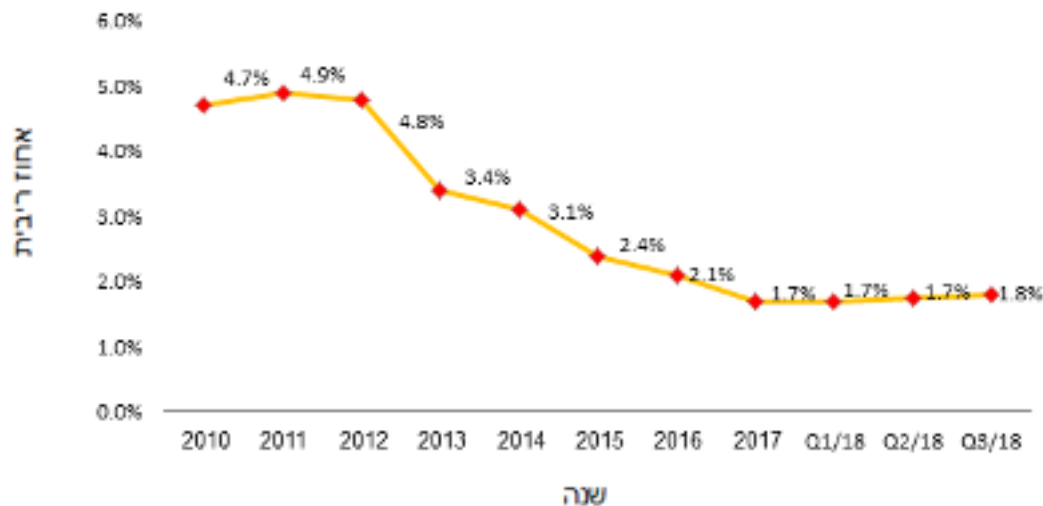
הערכות הקבוצה הנזכרות בסעיף 5.2 זה לעיל לדוח הדירקטוריון בקשר עם נזילותה וזמינות מקורות מימון שלה, ובפרט באשר לאפשרות המרת החוב לזמן קצר בחוב לזמן ארוך, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ביחס להתפתחויות בשווקים, רמות האינפלציה ותזרימי המזומנים הצפויים ועל התנאים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

5.3 עסקאות מימון בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו

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

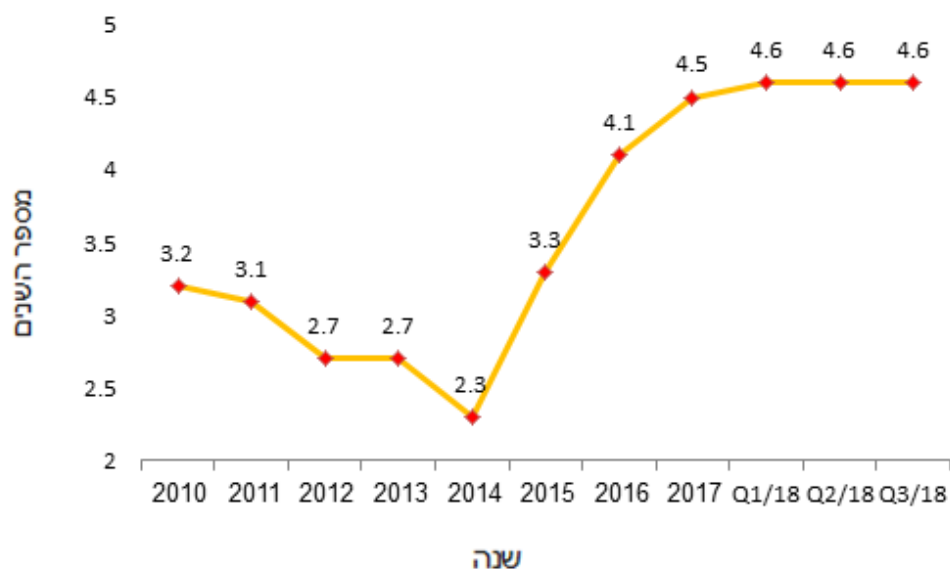
החברה פעלה בתקופת הדוח, לגיוס חוב באמצעות הרחבת סדרת אגרות חוב ד' שלה בהיקף של כ-1.4 מיליארד ש"ח במח"מ של כ-6 שנים ובריבית משוקללת צמודה למדד בשיעור של כ-0.94%. לפרטים בדבר גיוסי החוב ראו סעיף 1.2.3.7 לעיל וכן סעיף 19.5 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2017, הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה.

הורדת הריבית הממוצעת לאורך השנים



♦ שיעור ריבית לתום התקופה

הארכת משך חיי חוב ממוצע



♦ מח"מ לתום התקופה

5.4 דירוג

למועד הדוח מדורגת החברה בדירוג AA+/Stable/iiA-1 על ידי מעלות²³ ובדירוג Aa1 על ידי מדרוג. לפרטים בדבר דירוג אגרות החוב, ניירות הערך המסחריים והלוואות פרטיות של החברה ראו סעיף 19.12 לדוח התקופתי לשנת 2017, הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה.

5.5 התחייבויות ומימון

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

כילוח ההתחייבויות הפיננסיות							
סה"כ	סה"כ		ריבית משתנה		ריבית קבועה		
	ריבית משתנה	ריבית קבועה	לא צמוד לליש"ט	לא צמוד	לא צמוד	צמוד לדולר ארה"ב	צמוד מדד
456	456	-	436	20	-	-	-
9,094	29	9,065	29	-	-	1,421	7,644
9,550	485	9,065	465	20	-	1,421	7,644

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 30.9.2018.

ליום 30 בספטמבר 2018, שיעור ההלוואות לזמן קצר עמד על כ-5% מתוך סך ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס). להערכת הנהלת החברה, שיעור זה הינו נמוך ושמרני לאור יחס המינוף הנמוך, וסך הנכסים שאינם משועבדים כמפורט להלן.

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

5.6 גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב (סדרה ב', סדרה ג' וסדרה ד')

לפרטים בדבר גילוי ייעודי עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), אגרות החוב (סדרה ג') ואגרות החוב (סדרה ד') של החברה ראו נספח ב' לפרק זה.

²³ יצוין כי בתקופת הדוח, ביום 11 בינואר 2018, אישרה מעלות את דרוג החברה AA+/Stable/iiA-1 אשר ניתן לחברה ביום 19 בינואר 2017 על ידי מעלות (אסמכתא: 2017-01-008085). לעיון בדוח המלא של מעלות ראו דוח מיידי של החברה מיום 11 בינואר 2018 (אסמכתא: 2018-01-005065), הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה.

5.7 מועד פירעון התחייבויות פיננסיות של הקבוצה

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

תחזית פירעון ההתחייבויות הפיננסיות			
שנה	קרן	ריבית	סה"כ
1	1,326	170	1,496
2	1,144	149	1,293
3	1,364	119	1,483
4	748	92	840
5 ואילך	4,968	388	5,356
סה"כ	9,550	918	10,468

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 30.9.2018.

המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה הינם בעיקר:

- תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת אשר הסתכם לסך של כ-1,012 מיליוני ש"ח בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018.
- האמצעים הנזילים והנכסים שאינם משועבדים.
- לקבוצה נכסים מניבים משועבדים שסכום ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משווים ההוגן.
- מחזור חובות בשוק ההון ו/או גופים מוסדיים ו/או מוסדות בנקאיים.

5.8 נכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי

ליום 30 בספטמבר 2018, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות והשקעות לזמן קצר) שמחזיקה הקבוצה הסתכם לסך של כ-743 מיליון ש"ח. החברה רואה באמצעה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילותה השוטפת ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ-22.2 מיליארד ש"ח בנוסף לכ-0.7 מיליארד ש"ח אמצעים נזילים שצוינו לעיל), חשיבות לאיתנותה הפיננסית, לגמישות הפיננסית הגבוהה שלה בשל אי תלותה בזמינות מקורות חיצוניים גם לצורכי פירעון חובות וליכולת ניצול הזדמנויות השקעה בתקופות שונות.²⁴ בהתייחס למקורות נזילים אפשריים נוספים, מעריכה הקבוצה, כי ביכולתה לגייס מימון בתנאים נוחים, בתנאים הכלכליים השוררים כיום.

נכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי	
נכסים	שווי הנכסים ליום 30.9.2018
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל	10,517
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	8,590
נכסי נדל"ן אחרים (בעיקר דיור מוגן)	687
החזקות החברה בעזריאלי אי קומרס	54
החזקות החברה בחברת לאומי קארד	463
החזקות החברה בחברת גרנית הכרמל	562
החזקות החברה בבנק לאומי	1,293
סה"כ	22,166

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

²⁴ לפירוט אודות נושאים נוספים בקשר עם פעילות המימון בקבוצה ראו סעיף 19 לפרק א' - תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2017, הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה.

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

5.9 מצב כספי

מצב כספי, נזילות ומקורות מימון		
הסעיף	30.9.2018	31.12.2017
סך המאזן ⁽¹⁾	31,255	30,143
נכסים שוטפים ⁽²⁾	1,761	1,940
נדל"ן להשקעה ⁽³⁾	26,863	25,206
אשראי ז"ק ⁽⁴⁾	1,385	1,511
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים ⁽⁵⁾	2,380	2,304
אגרות חוב, נטו ⁽⁶⁾	6,169	5,435
הון עצמי ⁽⁷⁾	16,688	16,321

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) הגידול נובע בעיקר מגידול בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה כתוצאה מהתקדמות ההשקעות בפרויקטים בהקמה ובנכסים המניבים ומרכישות נכסים חדשים.
- (2) הקיטון נובע בעיקר מירידה ביתרות המזומנים.
- (3) הגידול נובע מהתקדמות ההשקעות בפרויקטים בהקמה ובנכסים המניבים ומרכישות של מבנה המשרדים בטקסס ארה"ב, הקרקע במודיעין וזכויות במקרקעין בדרך מנחם בגין בתל אביב.
- (4) הקיטון נובע בעיקר מפרעון אשראי לזמן קצר.
- (5) הגידול נובע בעיקר מנטילת הלוואה לרכישת מבנה המשרדים בטקסס ארה"ב ברבעון הנוכחי, בקיזוז פירעונות שוטפים.
- (6) הגידול נובע מהנפקת אגרות חוב ברבעון הראשון לשנת 2018 בקיזוז פירעונות שוטפים.
- (7) הגידול נובע בעיקר מהרווח הכולל בתקופת הדוח בקיזוז קיטון בשל חלוקת דיבידנד.

6 | סיכום התוצאות העסקיות

6.1 תמצית התוצאות העסקיות

להלן הרווח הנקי המאוחד של קבוצת עזריאלי

ניתוח הרווח הנקי המאוחד					
נכון לתאריך	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		31.12.2017
	30.9.2018	30.9.2017	30.9.2018	30.9.2017	
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות	264	263	759	1,144	1,456
רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה	264	263	759	1,144	1,448
רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת (ש"ח)	2.18	2.17	6.26	9.44	12.01
רווח כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה	347	291	892	1,120	1,476

הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צוין אחרת.

הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם ל-759 מיליון ש"ח בהשוואה ל-1,144 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח בתקופת הדוח הושפע בעיקר מהפסד מהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה הנמוך מהרווח שנרשם בתקופה המקבילה אשתקד בסך של 521 מיליון ש"ח (הרווח בתקופה המקבילה אשתקד כלל שיערוך לאחר סיום הבניה של מגדל המשרדים בשרונה) ומגידול בהוצאות המימון נטו בסך של 129 מיליון ש"ח, בקיזוז גידול ב-NOI מפעילות הנדל"ן בסך של 105 מיליון ש"ח וירידה בהוצאת המס בעיקר בשל הנ"ל בסך של 161 מיליון ש"ח.

6.2 הרווח הכולל

ההון של הקבוצה והרווח הכולל שלה מושפעים גם מקרנות הון שונות, בעיקר מקרנות הון בגין שינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ומקרנות בגין הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ. ההפרש בין הרווח הכולל לרווח הנקי המוצג בסעיף 6.1 לעיל, ביחס לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018 נובע מרווח מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך 51 מיליון ש"ח בנוסף לגידול בשווי ההוגן של נכסים פיננסים בניכוי מס בסך של כ-82 מיליון ש"ח. ביחס לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018, ההפרש נובע מגידול בשווי ההוגן של נכסים פיננסים בניכוי מס בסך של כ-90 מיליון ש"ח בקיזוז הפסד מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך 7 מיליון ש"ח.

6.3 תוצאות הפעילות

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

תוצאות הפעילות			
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום	
30.9.2018	30.9.2017	30.9.2018	30.9.2017
73	78	231	219
(1) הוצאות הנהלה כלליות ושיווק			
32	8	66	53
(2) הכנסות אחרות נטו			
49	(57)	175	46
(3) הוצאות (הכנסות) מימון נטו			
68	90	178	339
(4) הוצאות מיסים על הכנסה			

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) הגידול בהוצאות בתקופת הדוח מול התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מגידול בהוצאות השיווק, גידול בהוצאות בשל חובות מסופקים ובהוצאות השכר בעיקר בשל הפרשה להסתגלות חד פעמית. הקיטון בהוצאות ברבעון השלישי לשנת 2018 מול הרבעון המקביל אשתקד, נובע בעיקר מקיטון בהוצאות השיווק.
- (2) הכנסות אחרות נטו בתקופת הדוח נובעות בעיקר מדיבידנדים מבנק לאומי ומלאומי קארד (בתקופה המקבילה אשתקד בעיקר מדיבידנדים מבנק לאומי ומלאומי קארד ומרווח ממכירת ויזה אירופה). הכנסות אחרות נטו ברבעון הנוכחי נובעות בעיקר מדיבידנדים מבנק לאומי ומלאומי קארד (ברבעון המקביל אשתקד בעיקר מדיבידנד מבנק לאומי).
- (3) הגידול בהוצאות המימון נטו בתקופת הדוח נובע בעיקר מרווח ממכירת מניות בנק לאומי, שנרשם בתקופה המקבילה אשתקד ולא ארע בתקופת הדוח ומגידול בהוצאות הצמדה על הלוואות, אגרות חוב ופיקדונות דיירים בדיוור מוגן כתוצאה מעליה בשיעור המדד הידוע בתקופת הדוח בכ-1.1% לעומת עליה של כ-0.2% בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המימון נטו ברבעון הנוכחי נובע בעיקר מרווח ממכירת מניות בנק לאומי, שנרשם ברבעון המקביל אשתקד ולא ארע ברבעון הנוכחי ומגידול בהוצאות הצמדה על הלוואות, אגרות חוב ופיקדונות דיירים בדיוור מוגן כתוצאה מעליה בשיעור המדד הידוע בתקופת הדוח בכ-0.2% לעומת ירידה של כ-0.5% ברבעון המקביל אשתקד.
- (4) הירידה בהוצאות מסים בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד מיוחסת בעיקר לירידה בהוצאות מסים נדחים עקב הירידה ברווח מהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בתקופה הנוכחית בהשוואה לתקופה המקבילה. הירידה בהוצאות מסים ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל אשתקד מיוחסת בעיקר לכך שברבעון המקביל נכלל בהכנסות המימון רווח ממכירת מניות בנק לאומי שהגדיל את הוצאות המס אשתקד.

תזרימי מזומנים

להלן פירוט תזרימי המזומנים שהפיקה הקבוצה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד:

תזרימי מזומנים לרבעון		
רבעון	רבעון שלישי 2018	רבעון שלישי 2017
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת ⁽¹⁾	393	313
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה (ששימשו את הקבוצה) לפעילות השקעה ⁽²⁾	(590)	88
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות מימון ⁽³⁾	(271)	(227)

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) עיקר התזרים ברבעון וברבעון המקביל אשתקד נבעו מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ-386 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה כ-349 מיליון ש"ח) בתוספת פיקדונות נטו מדיוור מוגן ובקיצוץ מסי הכנסה ששולמו.

(2) עיקר התזרים ברבעון הנוכחי, שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-638 מיליון ש"ח בקיצוץ ריבית ודיבידנד שהתקבלו. עיקר התזרים ברבעון המקביל אשתקד נבע מתמורה מממוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה נטו ממס ומקיסון בפיקדונות לזמן קצר בקיצוץ סכומים ששימשו לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-232 מיליון ש"ח ולרכישת רכוש קבוע.

(3) עיקר הגידול מול הרבעון המקביל אשתקד נבע מגידול בפרעון אגרות חוב, הלוואות לזמן ארוך ואשראי לזמן קצר נטו בסך של 248 מיליון ש"ח בקיצוץ קבלת הלוואה בסך 215 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי.

להלן פירוט תזרימי המזומנים שהפיקה הקבוצה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד:

תזרימי מזומנים לתקופת הדוח		
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.09.2017	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2018	
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת ⁽¹⁾	1,012	946
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה ⁽²⁾	(1,263)	(121)
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות מימון ⁽³⁾	(122)	(419)

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) עיקר התזרים בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד נבעו מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ-1,133 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה כ-1,027 מיליון ש"ח) בתוספת פיקדונות נטו מדיוור מוגן ובקיצוץ מסי הכנסה ששולמו.

(2) עיקר התזרים בתקופת הדוח, שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-1,507 מיליון ש"ח בקיצוץ קיסון בפיקדונות לזמן קצר, ריבית ודיבידנד שהתקבלו, תמורה מממוש נדל"ן להשקעה ותמורה מממוש מניות חברת פי גלילות. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-687 מיליון ש"ח ולרכישת רכוש קבוע בקיצוץ קיסון בפיקדונות לזמן קצר, ותמורה מממוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה נטו ממס וריבית ודיבידנד שהתקבלו.

(3) עיקר הקיסון מול התקופה המקבילה אשתקד נבע מקיסון בפרעון הלוואות לזמן ארוך, אגרות חוב ואשראי לזמן קצר נטו בסך של 332 מיליון ש"ח בקיצוץ גידול בסכום הדיבידנד שחולק.

אישור תנאי כהונתו של מנכ"ל החברה

ביום 30 באפריל 2018, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את תנאי כהונתו והעסקתו של מר אייל חנקין כמנכ"ל החברה (באמצעות חברה פרטית בבעלותו המלאה). לפרטים נוספים ראו חלק ב' לדוח זימון אסיפה מיום 21 במרץ 2018 (אסמכתא: 2018-01-027295), ודוח מיידית על תוצאות האסיפה מיום 1 במאי 2018 (אסמכתא: 2018-01-043000) הנכללים בדוח זה על דרך ההפנייה.

8 | הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

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

לאירועים והתפתחויות בתקופת הדוח ראו פרק ב' לדוח זה – עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 30 בספטמבר 2018 וכן ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2018.

8.2 דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה

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

8.3 תביעות משפטיות

לפרטים אודות תביעות משפטיות ראו ביאור 3'ב' לדוחות הכספיים.

8.4 גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד

למועד הדוח לא חל שינוי בפרמטרים לגילוי וצירוף הערכות שווי כפי שפורסמו בדוח התקופתי לשנת 2017. החברה עדכנה את הערכות שווי נכסיה בישראל ליום 30 ביוני 2018 (לפרטים בדבר הפרמטרים לעדכון הערכות השווי בדוחות הרבעוניים ראו ביאור 1'ג' לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2017 שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2017 ונכלל בדוח זה על דרך ההפנייה).

כמפורט בסעיף 9.3 לדוח הדירקטוריון שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2017 ונכלל בדוח זה על דרך ההפנייה, ולאחר בחינת הפרמטרים הרלבנטיים בהתאם לעמדה משפטית 23-105 של סגל רשות ניירות ערך בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי, עולה כי אין לחברה הערכת שווי שהינה מהותית מאוד שיש לצרפה לדוח.

8.5 אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2018.

8.6 נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם

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

8.7 הערה בעניין מידע צופה פני עתיד

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

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

דירקטוריון והנהלת החברה מביעים את הערכתם הרבה לנושאי המשרה בחברה, הנהלות החברות השונות בקבוצה ולעובדיהן, על תרומתם הברוכה להישגי הקבוצה ברבעון שהסתיים ביום 30 בספטמבר 2018.

אייל חנקין, מנכ"ל

דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 20 בנובמבר 2018

נספח א'

דוחות כספיים סולו מורחב
ליום 30 בספטמבר, 2018

קבוצת עזריאלי בע"מ

נספח א'

דוחות כספיים סולו מורחב

דוחות כספיים סולו מורחב של החברה הינם תמצית דוחות החברה המוצגים על פי כללי ה- IFRS למעט ההשקעות בגרנית ובעזריאלי אי קומרס אשר מוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני חלף איחוד דוחותיהן לדוחות החברה (שאר ההשקעות מוצגות ללא שינוי לדוח המוצג על פי כללי ה- IFRS). דוחות אלה אינם מהווים דוחות נפרדים כמשמעותם בתקן חשבונאות בינלאומי 27 וכן אינם מהווים דוחות כספיים נפרדים בהתאם לתקנה 9'ג' 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.

נתונים על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2017	2017	2018
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח

נכסים

נכסים שוטפים

1,022	1,080	632
105	254	4
59	62	72
195	90	140
20	13	28
<u>1,401</u>	<u>1,499</u>	<u>876</u>

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

<u>40</u>	<u>40</u>	<u>463</u>
-----------	-----------	------------

נכסים מוחזקים למכירה

1,441	1,539	1,339
-------	-------	-------

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

792	795	721
283	255	306
1,685	1,590	1,311
25,206	24,814	26,863
171	165	190
86	87	85
<u>28,223</u>	<u>27,706</u>	<u>29,476</u>

השקעות בחברות מוחזקות
הלוואות ויתרות חובה
נכסים פיננסיים
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
רכוש קבוע
נכסים אחרים

<u>28,223</u>	<u>27,706</u>	<u>29,476</u>
---------------	---------------	---------------

סה"כ נכסים לא שוטפים

<u>29,664</u>	<u>29,245</u>	<u>30,815</u>
---------------	---------------	---------------

סה"כ נכסים

קבוצת עזריאלי בע"מ

נספח א'

דוחות כספיים סולו מורחב

נתונים על המצב הכספי: המשך

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2017	2017	2018
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
1,443	1,465	1,326
218	297	185
364	340	365
689	686	704
4	17	6
2,718	2,805	2,586
2,268	2,189	2,345
5,122	5,118	5,879
52	54	61
3,187	3,123	3,258
10,629	10,484	11,543
18	18	18
2,518	2,518	2,518
531	478	662
13,214	12,902	13,448
16,281	15,916	16,646
36	40	40
16,317	15,956	16,686
29,664	29,245	30,815

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים פיננסיים
אגרות חוב
התחייבויות אחרות
התחייבויות מסים נדחים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

הון מניות רגילות
פרמיה על מניות
קרנות הון
עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

קבוצת עזריאלי בע"מ

נספח א'

דוחות כספיים סולו מורחב

נתונים על הרווח או הפסד:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר
2017	2017	2018	2017	2018
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
1,875	482	532	1,396	1,535
500	(32)	(13)	485	(36)
81	76	2	84	5
21	(1)	(2)	23	12
127	6	33	51	68
2,604	531	552	2,039	1,584
484	133	147	365	399
44	14	10	32	34
70	17	15	48	55
161	17	48	124	169
4	-	-	-	3
763	181	220	569	660
1,841	350	332	1,470	924
(393)	(87)	(68)	(326)	(163)
1,448	263	264	1,144	761
-	-	-	-	(2)
1,448	263	264	1,144	759

הכנסות:

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

סה"כ הכנסות

עלויות והוצאות:

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

סה"כ עלויות והוצאות

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה מפעילות נמשכת, כולל המיעוט

הפסד מפעילות שהופסקה, לאחר מס, כולל המיעוט

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	1,056.7	1,058.7	3.4	1,045.2	1,076.7	קבועה	0.65	1 באפריל בשנים 2016 עד 2025 (כולל)	החל מיום 1 באוקטובר 2015, פעמיים בשנה בימים 1 באפריל ו-1 באוקטובר בכל אחת מהשנים 2015 עד 2025 (כולל)	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2014	שם חברת הנאמנות: הרמטיק נאמנות בע"מ; (1975) כתובת: מגדל צ'ימפיון, קומה 13, דרך ששת הימים 30, בני ברק. טלפון: 03-5274867; פקס: 03-5271039; כתובת דוא"ל: hermetic@hermetic.co.il איש הקשר אצל הנאמן: דן אבנון או מירב עופר.
	23 ביוני 2015	600.3											
	30 במרץ 2017	228.8											
סדרה ג'	6 בספטמבר 2015	1,005.1	1,065.7	1,067.7	4.4	1,061.9	1,116.7	קבועה	1.64	1 ביולי בשנים 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 המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2015	
	30 במרץ 2017	179.0											
סדרה ד'	7 ביולי 2016	2,194.1	4,362.9	4,428.5	14.1	4,405.9	4,471.6	קבועה	1.34	5 ביולי בשנים 2018 עד 2030 (כולל)	החל מחודש ינואר 2017, פעמיים בשנה בימים 5 בינואר ו-5 ביולי בכל אחת מהשנים 2017 עד 2030 (כולל)	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2016	
	30 במרץ 2017	983.6											
	1 בפברואר 2018	1,367.0											
סה"כ		7,181.2	6,485.3	6,554.9	21.9	6,513.0	6,665.0						

* 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 (הסעיפים האמורים) בדוח זה על דרך ההפניה.
3. החברה, בתום תקופת הדיווח, ובמהלכה, עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'), לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') ולפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב', סדרה ג' וסדרה ד') לפירעון מיידי.
4. לפרטים בדבר התחייבות שהחברה נטלה על עצמה במסגרת אגרות החוב (סדרה ב'), אגרות החוב (סדרה ג') ואגרות החוב (סדרה ד') של החברה ראה סעיפים 5.2-5.6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'), לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') ולשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד').

דירוג אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור :

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

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

** לעיון בדוח הדירוג של מידרוג לאגרות החוב (סדרה ד') ראה דוח מיידי של החברה מיום 31 בינואר 2018 (אסמכתא: 2018-15-010795), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.



קבוצת עזריאלי

עדכון תיאור עסקי התאגיד

ליום 30 בספטמבר 2018

חלק ב'

קבוצת עזריאלי בע"מ

עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2017 ("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 2018 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" - 21 בנובמבר 2018; "מועד הדוח על המצב הכספי" ו-"מועד הדוח" - 30 בספטמבר 2018; "דוח הדירקטוריון" - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתשעת ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018. "תשקיף מדף של החברה" - תשקיף מדף שפרסמה החברה בנושא תאריך 11 במאי 2016 (אסמכתא: 01-063049-2016).

1. התפתחויות שחלו במבנה הקבוצה ועסקיה עד למועד פרסום הדוח

עדכון לסעיף 1.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

לפרטים אודות: (1) השלמת רכישת מבנה משרדים באוסטין, טקסס, ארה"ב; (2) התקשרות בהסכם לרכישת זכויות במקרקעין בדרך מנחם בגין בתל-אביב; (3) זכייה במכרז להקמת מתקן מיון ומחזור פסולת והפקת אנרגיה באזור ראשון לציון; (4) זכייה במכרז לרכישת קרקע במודיעין (מגרש 21); (5) מכירת קרקע פי גלילות; (6) מכירת החזקות החברה בלאומי קארד בע"מ; (7) עסקאות מימון; (8) שינויים בכהונת נושאי משרה בחברה; (9) שומות מס הכנסה; (10) הארכת תוקף תשקיף מדף של החברה; (11) התקשרות סופרגז טבעי בהסכם עם צד ג' לרכישת גז טבעי; ראו סעיף 1.2.3 לפרק א' של דוח זה.

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

עדכון לסעיף 3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

לפרטים אודות מצבת החזקות בעלי עניין בחברה ראו דוח מידי של החברה מיום 10 באפריל 2018 (אסמכתא: 01-036073-2018), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3. דיבידנדים

עדכון לסעיף 4 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 2 במאי 2018 שילמה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום כולל של 520 מיליון ש"ח. לפרטים ראו סעיף 1.2.4 לפרק א' של דוח זה.

¹ כפי שדווח על-ידי החברה ביום 21 במרץ, 2018 (מס' אסמכתא: 01-027244-2018), ונכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

4. נכסים בייזום

עדכון לסעיף 7.7 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

במהלך תקופת הדוח המשיכה הקבוצה להשקיע בפיתוח והקמה של נכסים חדשים וכן בהרחבה ושיפוץ של נכסים קיימים. לפרטים נוספים ראו סעיף 4 לפרק א' של דוח זה.

להלן יובאו עדכונים בקשר עם נכסים בייזום והשבחת נכסים קיימים:

- הרחבת מרכז עזריאלי תל-אביב - בחודש אפריל 2018, פורסמה תב"ע להרחבה, וניתן לה תוקף.
- עזריאלי טאון ת"א - בחודש מאי 2018 הוועדה המקומית, אישרה להפקדה תב"ע לתוספת שטחי תעסוקה ומלונאות בהיקף כולל של כ-24 אלף מ"ר (ברוטו) וכן נתקבל היתר עילי. בחודש נובמבר 2018, פורסמה התוכנית להפקדה. לאחר מועד הדוח, נחתם הסכם להשכרת שטח של כ-14 אלף מ"ר כך, שנכון למועד פרסום הדוח, חתמה הקבוצה על הסכמים להשכרת כ-41 אלף מ"ר המהווים כ-82% משטחי ההשכרה למשרדים בפרויקט.
- פאלאס דיור מוגן מודיעין - בחודש יולי 2018, נתקבלה תעודת גמר לפרויקט והחברה החלה באכלוסו בחודש אוקטובר 2018. בחודש אוגוסט 2018 נתקבל היתר להקמת מכון דיאליזה בפרויקט.
- פאלאס דיור מוגן להבים - בחודש מאי 2018, אושרה בקשה להיתר שינויים בפרויקט, לתוספת מחלקה נוספת לאגף הסיעודי וההיתר התקבל בחודש אוקטובר 2018.
- חולון 3 - אזור תעשייה חולון - בחודש יוני 2018, החלה החברה בעבודות דיפון וחפירה בפרויקט. בחודש אוקטובר 2018, התקבל היתר בניה למרתפי חניה בפרויקט.
- המנור חולון - בחודש ספטמבר 2018, התקבל היתר עילי לפרויקט.
- קניון עזריאלי ירושלים - התב"ע להרחבת הקניון, דיור מוגן ושטחי משרדים נדונה בוועדה המקומית לתכנון ובניה והתקבלה המלצתה להפקדה לוועדה המחוזית. בחודש יולי 2018 אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה בירושלים, את בקשת החברה להפקדת תכנית להרחבת שטחי קניון עזריאלי ירושלים בכ-100 אלף מ"ר ברוטו עילי הכוללים שטחי מסחר, תעסוקה ודיור מוגן, תוספת שטחי חניה וכן מבנה שיבנה עבור עיריית ירושלים.
- הרצליה ביזנס פארק - בחודש יוני 2018, אישרה הוועדה המקומית להפקדה תוכנית לתוספת שתי קומות למשרדים ותוספת שטחי מסחר בפרויקט. ההפקדה כפופה לאישור הוועדה המחוזית.
- פאלאס רעננה דיור מוגן - בחודש יוני 2018, דנה הוועדה המקומית בהתנגדויות שהוגשו לתכנית ואישרה את התוכנית למתן תוקף, בכפוף לתיקונים שונים.
- קניון עזריאלי עכו - דיון נוסף בוועדה המקומית, בבקשה לאשרור ההיתר לתוספת קומות משרדים וחניה, התקיים בחודש ספטמבר 2018 אושרה הבקשה והחברה פועלת למילוי התנאים לקבלת ההיתר.
- עזריאלי ראשונים - תב"ע לתוספת שטחי משרדים במגדל המשרדים בפרויקט, הומלצה להפקדה על ידי הוועדה המקומית ותועבר לדיון בוועדה המחוזית.

5. עתודות קרקע (פרטים נוספים)

עדכון לסעיף 7.8 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

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

- קרקע לדיור מוגן בראשון לציון - תוכנית להגדלת שטחים בפרויקט האמור נדונה בועדה המקומית והתקבלה המלצתה להפקדת התוכנית האמורה והועברה לדיון בועדה המחוזית. הדיון נקבע לחודש נובמבר 2018. כמו כן, פורסמה להפקדה תב"ע לתוספת שטחים במרתפים שאוחדה עם התוכנית האמורה.
- קרקע בפתח תקווה - החברה פועלת להגשת בקשה להיתר בניה למרתפי חניה בקרקע וכן פועלת לאישור תב"ע לתוספת זכויות בפרויקט.

6. נדל"ן מניב ארה"ב

עדכון לסעיף 10.9 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 12 ביולי 2018, השלימה החברה באמצעות תאגיד אמריקאי בבעלות מלאה (בעקיפין), את רכישתו של מבנה משרדים בעיר אוסטיין, טקסס, ארה"ב ("הנכס"), תמורת סך של כ-100.4 מיליון דולר ארה"ב (כולל עלויות עסקה), מצד שלישי, בהתאם להסכמים לרכישת הנכס. הנכס הנרכש הינו מבנה משרדים בן 5 קומות, בשטח כולל של כ-23,214 מ"ר (כ-249,870 SQF) ובשיעור תפוסה העומד על כ-100%. הנכס כולל גם כ-970 מקומות חנייה, אשר מרביתם ממוקמים במבנה חנייה סמוך, בן 7 קומות. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 15 ביולי 2018 (אסמכתא: 2018-01-063621), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

7. מגדלי עזריאלי תל אביב

עדכון לסעיף 9.2.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

לאור הגידול בסך נכסי החברה במאוחד, החל מהרבעון הראשון של שנת 2018 מגדלי עזריאלי תל אביב אינם עולים עוד כדי נכס מהותי מאד בהתאם לטיוטת התיקון לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה) (תיקון) התשע"ד-2013, כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך בחודש דצמבר 2013.

8. מגזר גרנית

עדכון לסעיף 12.13 לפרק תיאור עסקי התאגיד - חומרי גלם וספקים:

לפרטים אודות התקשרות סופרגז טבעי בהסכם עם צד ג' לרכישת גז טבעי ראו ביאור 3ה' לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2018.

9. פעילויות נוספות

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

עדכון לסעיף 14.2.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד - השקעה בלאומי קארד:

חוק הריכוזיות

בהתאם להוראות החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, תשע"ד-2013 ("חוק הריכוזיות"), ומאחר והקבוצה הוגדרה תאגיד ריאלי משמעותי ולאומי קארד הוגדרה כגוף פיננסי משמעותי (כהגדרת מונחים אלו בחוק הריכוזיות), על הקבוצה לצמצם את החזקותיה בלאומי קארד לשיעור החזקה נמוך מ-10% וזאת עד ליום 11 בדצמבר 2019. כפועל יוצא ולאחר בחינת מספר אפשרויות, התקשרה החברה יחד עם בנק לאומי לישראל בע"מ בהסכם למכירת מלוא החזקות החברה והבנק בלאומי קארד לתאגיד בשליטת קרן Warburg Pincus. לפרטים אודות ההסכם ראו סעיף 1.2.3.6 לפרק א' של דוח זה.

החוק להגברת התחרות ולצמצום הריכוזיות בשוק הבנקאות בישראל

בהמשך לטיטוה שפורסמה ביום 6 במאי 2018, ביום 2 ביולי 2018, פרסם הפיקוח על הבנקים מספר תיקונים להוראות ניהול בנקאי תקין שמטרתם להקל על חברות כרטיסי אשראי שיופרדו מן הבנקים כחלק מהרפורמה להגברת התחרות בבנקאות ("ההקלות") וזאת בנוסף להקלות קודמות שניתנו בנושא יחסי ההון שעל חברות כרטיסי האשראי להחזיק בהשוואה לבנקים.

ההקלות כוללות בין היתר את ההוראות הבאות: (א) חיוב הבנקים להעביר לחברות כרטיסי האשראי את הכספים בגין פעילות לקוחות הבנקים בכרטיסים במועד שבו חברות כרטיסי האשראי נדרשות להעבירם הלאה ולא במועד שבו הבנקים מחייבים את לקוחותיהם וזאת החל מיום 1 בפברואר 2019; (ב) עדכון הוראות הנוגעות למגבלת לווה בודד - האשראי הבנקאי הניתן לחברות כרטיסי האשראי יהיה מוגבל ל-15% מהון הבנק, בדומה להוראה החלה על חבות של בנק לבנק, אולם ההוראה תיכנס לתוקף לאחר תקופת מעבר בת 5 שנים; (ג) ניהול סיכוני הנזילות של חברות כרטיסי האשראי יהיה לפי מודל פנימי ולא יהיה כפוף ליחסי נזילות שנקבעו בהוראות בנק ישראל. בנוסף, בהתאם להוראות החוק להגברת התחרות ולצמצום הריכוזיות בשוק הבנקאות בישראל, התשע"ז-2017, חברות כרטיסי האשראי, שהן בגדר מנפיק בעל היקף פעילות רחב, נדרשות להעביר לאישור הפיקוח על הבנקים את הסכמי התפעול החדשים שייחתמו עד ליום 31 בינואר 2022. הוראה זו תחול גם על חידוש ההסכמי תפעול שנעשה בו שינוי מהותי.

במקביל, ביום 25 באפריל 2018 הממונה על ההגבלים העסקיים ("הממונה") אישר את בקשת הפטור להסדר הסליקה הצולבת בין חברות כרטיסי האשראי וזאת עד ליום 31 בדצמבר 2023. במסגרת אישור הפטור קבע הממונה כי החל מה-1 ביולי 2021 יחול מעבר לסליקה יומית בעסקאות המבוצעות בתשלום בודד (חיוב מיידי או חיוב נדחה). לא יחול שינוי בקשר עם עסקאות תשלומים. בנוסף, נקבעה שורה של הוראות האוסרות על מנפיק בעל היקף פעילות רחב לפגוע או להפלות לרעה שחקנים חדשים או בעלי עסקים בקשר עם הסדרי סליקה.

בהמשך להוראות סעיף 36 לחוק הבנקאות (רישוי), ביום 17 ביוני 2018 פרסמה המפקחת על הבנקים את כללי הבנקאות (רישוי)(תנאי אירוח סולק) שנועדו להסדיר את התנאים בהם נדרש לעמוד הסולק המתארח והוראות לענין הסכם האירוח.

ביום 3 ביוני 2018, פרסם בנק ישראל מדיניות שמסדירה, מפשטת ומבהירה את המתווה לקבלת רישיון בנק חדש בישראל.

ביום 16 במאי 2018 הוארך הפטור מאישור הסדר כובל לסליקת מותג "ישראכרט" וזאת בכפוף למספר תנאים שנקבעו בהחלטת הפטור וזאת עד ליום 31 בדצמבר 2023.

10. מימון

מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברה

עדכון לסעיף 19.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

- **ניירות ערך מסחריים**
נכון למועד הדוח, לחברה שתי סדרות נע"מ, סדרה מדורגת בהיקף של כ-295 מיליון ש"ח וסדרה לא מדורגת בהיקף של כ-140 מיליון ש"ח.
- **אגרות חוב (סדרה ב') של החברה**
בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה שבמחזור, הינה כ-1,057 מיליון ש"ח.
- **אגרות חוב (סדרה ג') של החברה**
בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה שבמחזור, הינה כ-1,066 מיליון ש"ח.
- **אגרות חוב (סדרה ד') של החברה**
בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. כמו כן בתקופת הדוח הורחבה הסדרה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.3.7 לפרק א' של דוח זה. למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה שבמחזור, הינה כ-4,363 מיליון ש"ח.

11. הליכים משפטיים

לעדכון בקשר עם ההליכים המשפטיים אשר חברות הקבוצה צד להן, ראו ביאור ציב' לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2018.

12. מגבלות ופיקוח על התאגיד

דיוור מוגן

עדכון לסעיף 23.1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד - דיוור מוגן:

הצעת חוק לתיקון חוק הדיוור המוגן (תיקון) (הבטחת כספי הפיקדון), תשע"ז-2017

ביום 16 ביולי 2018, אושר בקריאה שניה ושלישית בכנסת חוק הדיוור המוגן (תיקון), תשע"ח-2018 ("התיקון לחוק"), שעניינו תיקון ההוראות הנוגעות לבטוחות המשמשות להבטחת כספי הפיקדון של הדיירים. להלן יפורטו עיקרי התיקונים לחוק הדיוור המוגן: (1) הטלת חובה על המפעיל להעמיד בטוחה לשם הבטחת מלוא כספי הפיקדון שהופקדו על-ידי הדייר (היינו, החל "מהשקל הראשון"), באופן שבו המפעיל לא יהא רשאי לקבל מדייר סכום העולה על 7% מהפיקדון, או 70,000 ש"ח, לפי הנמוך, אלא בכפוף לרישום משכנתא ראשונה לטובת הדייר או המפקיד, על זכותו של המפעיל במקרקעין עליהם בנוי בית הדיוור המוגן שבו מתגורר הדייר (למעט לגבי חלקי המקרקעין שהינם שטחים מסחריים או אשר מהווים חלק מהמחלקה הסיעודית של בית הדיוור המוגן), ואשר תירשם על שם נאמן שימנו הדיירים (לפי חלקו היחסי של כל אחד מהם בסך הפיקדונות), או במקרה שבית הדיוור המוגן רשום כבית משותף על שמו של הדייר או מפקיד הפקדון, או לחלופין, בכפוף למסירת ערבות בנקאית או הפקדת 40% מדמי הפיקדון בידי נאמן שהדייר הוא הנהנה; (2) נשיאת המפעיל במלוא העלויות הכרוכות בהעמדת הבטוחות המפורטות לעיל (להבדיל מהחובה לשאת ב-20% מהעלויות האמורות בהתאם להוראות חוק הדיוור המוגן עובר למועד כניסתו של התיקון לחוק לתוקפו, כמפורט להלן); (3) שלילת זכותו של דייר לוותר על בטוחה כאמור באופן שבו העמדת הבטוחה הינה קוגנטית; (4) קביעת בטוחה מסוג הערת אזהרה כהתחייבות לרישום משכנתא

כבטוחה זמנית, לתקופה של עד שנתיים, לטובת נאמן שימונה על ידי הדיירים, או לטובת הדייר, או במקרה שבו נרשם בית משותף על שם הדייר או המפקיד.

כמו-כן, בהתאם להוראות התיקון לחוק, תוקם ועדת חריגים במשרד הרווחה, אשר תהא רשאית לפטור מפעיל, לבקשתו, באופן מלא או חלקי, מהעמדת הבטוחות במסגרת חוק הדיור המוגן, ולקבוע תנאים לפטור כאמור, או לחלופין, להורות על המצאת בטוחה חלופית.

עוד קובע התיקון לחוק, כי הממונה על בתי הדיור המוגן יהא רשאי לדרוש מהמפעיל, בכל עת, להוכיח את יציבותו הכלכלית באמצעות עריכת בדיקות הקבועות בחוק ואף למסור את תוצאות הבדיקות המתקבלות מכך לדיירים וזאת בכפוף לתנאים המפורטים בתיקון לחוק.

בנוסף נקבעו הוראות לעניין הקמת קרן משותפת למימון הוצאות בשל מצב בריאותי בנסיבות של חדלות פירעון לטובת כלל הדיירים וכן הקמת קרן משותפת למימון הוצאות בשל מצב של חדלות פירעון - קרנות אלה תנוהלנה על-ידי האפוטרופוס הכללי.

התיקון לחוק כולל הוראות מעבר לפיהן תחולת הוראות התיקון לחוק הינה רטרואקטיבית, כך שתחול גם על הסכמים שנכרתו עוד טרם התיקון. התיקון לחוק ייכנס לתוקפו לאחר תום 18 חודשים ממועד פרסומו, למעט ביחס לסעיפים הדנים בוועדת החריגים כאמור, בדיקת היציבות הכלכלית, הקרן למימון הוצאות בשל מצב בריאותי בנסיבות של חדלות פירעון וקרן למימון הוצאות במקרה של חדלות פירעון, אשר ייכנסו לתוקפם לאחר תום 6 חודשים.

להערכת הנהלת פאלאס, לתיקון לחוק אין השפעה מהותית על החברה או רווחיה.

תקנות הדיור המוגן (טופס מסמך גילוי), תשע"ח-2018

תקנות אלו נכנסו לתוקפן ביום 5 באפריל, 2018, והן קובעות את תוכן מסמך הגילוי שהמפעיל נדרש למסור לדייר עמו המפעיל צפוי להתקשר בהסכם התקשרות. בהתאם לתקנות אלו, על המפעיל לגלות ולמסור לדייר עמו הוא צפוי להתקשר, בין היתר, נתונים ופרטים בדבר המפעיל וזהותו, פרטים אודות רישיון המפעיל, פרטים בדבר שירותים שהמפעיל יעניק, פרטים הנוגעים לזכויות המפעיל במקרקעין עליהם מוקם ופועל בית הדיור המוגן, תיאור השטחים הציבוריים, פירוט תשלומים, פירוט בדבר בטוחות, וכל יתר הפרטים אשר גילויים נדרש בהתאם לתקנות אלו ובהתאם לחוק הדיור המוגן.

טיוטת תקנות הדיור המוגן (בדיקת יציבות כלכלית), תשע"ח-2018

תקנות אלו פורסמו להערות הציבור ביום 27 במרץ, 2018. תקנות אלו קובעות את התנאים הכלכליים בהם נדרש מבקש רישיון לעמוד, וזאת, בין היתר, לטובת הוכחת יציבותו הכלכלית, וכתנאי לקבלת רישיון הפעלה. בהתאם להוראות תקנות אלו, מבקש הרישיון נדרש למסור לידי הממונה על בתי דיור מוגן, בין היתר, דוחות כספיים ומסמכים אחרים המאומתים על-ידי רו"ח מטעמו. כמו-כן, תקנות אלו קובעות את המבחנים לבחינת עמידת מבקש הרישיון בהוראות התקנות, וכן מנגנון ערעור. למיטב ידיעת הנהלת פאלאס, תקנות אלו טרם הועלו לדיון בוועדה הרלוונטית של הכנסת, ובשים לב לכך שהמדובר בנוסח ראשוני בלבד (הכפוף, בין היתר, להערות הציבור), ייתכן כי נוסח התקנות האמורות, אם וככל שיאושרו, יהיה שונה מזה שהוצג להערות הציבור.



קבוצת עזריאלי

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2018

חלק ג'

קבוצת עזריאלי בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2018**

(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

12-14

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

15-32

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 מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2018 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 לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), 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 2018, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-25% ו-21% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בנוסף לאמור 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 ומיידים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 20 בנובמבר, 2018

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2017	2017	2018
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

1,064	1,111	699	מזומנים ושווי מזומנים
145	298	44	פקדונות והשקעות לזמן קצר
285	271	295	לקוחות
226	128	165	חייבים ויתרות חובה
64	65	62	מלאי
29	25	33	נכסי מסים שוטפים

1,813	1,898	1,298
127	127	463

נכסים המוחזקים למכירה ונכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה

1,940	2,025	1,761
-------	-------	-------

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

86	86	95	השקעות והלוואות חברות כלולות
346	326	328	השקעות, הלוואות ויתרות חובה
1,685	1,590	1,311	נכסים פיננסיים
50	52	60	חייבים לזמן ארוך
25,206	24,814	26,863	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
500	490	522	רכוש קבוע
310	315	298	נכסים בלתי מוחשיים
20	19	17	נכסי מסים נדחים

28,203	27,692	29,494
--------	--------	--------

סה"כ נכסים לא שוטפים

30,143	29,717	31,255
--------	--------	--------

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	
2017	2017	2018
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

1,511	1,526	1,385
296	360	250
201	183	218
792	790	808
13	13	12
16	29	16
2,829	2,901	2,689

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים פיננסיים
 אגרות חוב
 התחייבויות אחרות
 התחייבויות מסים נדחים

2,304	2,225	2,380
5,435	5,439	6,169
55	57	66
3,199	3,138	3,263
10,993	10,859	11,878

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

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

18	18	18
2,518	2,518	2,518
531	478	662
13,214	12,902	13,448
16,281	15,916	16,646

זכויות שאינן מקנות שליטה

40	41	42
----	----	----

סה"כ הון

16,321	15,957	16,688
--------	--------	--------

סה"כ התחייבויות והון

30,143	29,717	31,255
--------	--------	--------

20 בנובמבר, 2018

אירית סקלר פילוסוף
 סמנכ"ל כספים

אייל חנקין
 מנכ"ל

דנה עזריאלי
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2017	2018	2017	2018	
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
1,868	480	530	1,390	1,530	הכנסות:
724	150	162	546	548	מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
500	(32)	(13)	485	(36)	ממכירות, מעבודות ומשירותים
94	77	4	94	14	רווח (הפסד) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
129	8	33	53	70	להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
3,315	683	716	2,568	2,126	מימון
					אחרות
					סה"כ הכנסות
484	133	147	365	399	עלויות והוצאות:
474	98	107	357	359	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
192	52	47	140	144	עלות ההכנסות ממכירות, מעבודות ומשירותים
114	26	26	79	87	מכירה ושיווק
6	1	3	4	5	הנהלה וכלליות
184	20	53	140	189	חלק בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
5	-	1	-	4	מימון
1,459	330	384	1,085	1,187	אחרות
					סה"כ עלויות והוצאות
1,856	353	332	1,483	939	רווח לפני מסים על ההכנסה
(408)	(90)	(68)	(339)	(178)	מסים על ההכנסה
1,448	263	264	1,144	761	רווח נקי לתקופה מפעילות נמשכת
-	-	-	-	(2)	הפסד מפעילות שהופסקה (לאחר מס)
1,448	263	264	1,144	759	רווח נקי לתקופה
					רווח כולל אחר:
(62)	(57)	-	(62)	-	סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
204	73	90	129	82	סכומים אשר סווגו לרווח או הפסד ממימוש
142	16	90	67	82	נכסים פיננסיים, נטו ממס
					שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס
(114)	12	(7)	(91)	51	סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
28	28	83	(24)	133	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
1,476	291	347	1,120	892	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2017	2018	2017	2018
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	1,456	263	1,144	759
	(8)	-	-	-
	<u>1,448</u>	<u>263</u>	<u>1,144</u>	<u>759</u>
	1,488	291	1,123	890
	(12)	-	(3)	2
	<u>1,476</u>	<u>291</u>	<u>1,120</u>	<u>892</u>
ש " ח	ש " ח	ש " ח	ש " ח	ש " ח
12.01	2.17	2.18	9.44	6.26
-	-	-	-	(0.02)
<u>12.01</u>	<u>2.17</u>	<u>2.18</u>	<u>9.44</u>	<u>6.24</u>
121,272,760	121,272,760	121,272,760	121,272,760	121,272,760

רווח נקי לתקופה מיוחס ל:

בעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל:

בעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה אחת

(בש"ח) בת 0.1 ש"ח ע.ג. המיוחס לבעלים

של החברה:

פעילות נמשכת

פעילות מופסקת

הממוצע המשוקלל של מספר המניות

ששימש לצורך חישוב הרווח הבסיסי

והמדולל למניה

הביאורים 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 2018 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	הוננים שיעדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן שליטה	סך הכל
מיליוני ש"ח								
18	2,518	629	(91)	(7)	13,214	16,281	40	16,321
-	-	-	-	-	(5)	(5)	-	(5)
18	2,518	629	(91)	(7)	13,209	16,276	40	16,316
-	-	-	-	-	759	759	-	759
-	-	82	-	-	-	82	-	82
-	-	-	49	-	-	49	2	51
-	-	82	49	-	759	890	2	892
-	-	-	-	-	(520)	(520)	-	(520)
-	-	-	-	-	(520)	(520)	-	(520)
18	2,518	711	(42)	(7)	13,448	16,646	42	16,688

יתרה ליום 1 בינואר 2018

השפעת יישום לראשונה של IFRS 9

יתרה ליום 1 בינואר 2018 לאחר תיאומים למפרע והצגה מחדש

רווח נקי לתקופה

שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס

הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

דיבידנד לבעלי מניות החברה

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2018

הביאורים 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 2017 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים	קן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
18	2,518	487	19	(7)	12,238	15,273	43	15,316
-	-	-	-	-	1,144	1,144	-	1,144
-	-	129	-	-	-	129	-	129
-	-	(62)	-	-	-	(62)	-	(62)
-	-	-	(88)	-	-	(88)	(3)	(91)
-	-	67	(88)	-	1,144	1,123	(3)	1,120
-	-	-	-	-	(480)	(480)	-	(480)
-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
-	-	-	-	-	-	-	2	2
-	-	-	-	-	(480)	(480)	1	(479)
18	2,518	554	(69)	(7)	12,902	15,916	41	15,957

יתרה ליום 1 בינואר 2017

רווח נקי לתקופה
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס
סכומים אשר סווגו לרווח או הפסד ממימוש נכסים פיננסיים, נטו ממס

הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

דיבידנד לבעלי מניות החברה
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
השקעת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)

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

יתרה ליום 1 ביולי 2018

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

סה"כ רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2018

הביאורים 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)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
18	2,518	538	(81)	(7)	12,639	15,625	42	15,667
-	-	-	-	-	263	263	-	263
-	-	73	-	-	-	73	-	73
-	-	(57)	-	-	-	(57)	-	(57)
-	-	-	12	-	-	12	-	12
-	-	16	12	-	263	291	-	291
-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
18	2,518	554	(69)	(7)	12,902	15,916	41	15,957

יתרה ליום 1 ביולי 2017

רווח נקי לתקופה

שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס

סכומים אשר סווגו לרווח או הפסד ממימוש נכסים פיננסיים, נטו ממס

הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2017

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות	עודפים	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
מיליוני ש"ח								
18	2,518	487	19	(7)	12,238	15,273	43	15,316
-	-	-	-	-	1,456	1,456	(8)	1,448
-	-	204	-	-	-	204	-	204
-	-	(62)	-	-	-	(62)	-	(62)
-	-	-	(110)	-	-	(110)	(4)	(114)
-	-	142	(110)	-	1,456	1,488	(12)	1,476
-	-	-	-	-	(480)	(480)	-	(480)
-	-	-	-	-	-	-	9	9
-	-	-	-	-	(480)	(480)	9	(471)
18	2,518	629	(91)	(7)	13,214	16,281	40	16,321

יתרה ליום 1 בינואר 2017

רווח נקי לשנה
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס
סכומים אשר סווגו לרווח או הפסד ממימוש נכסים פיננסיים, נטו ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לשנה

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

יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

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	
2017	2017	2018	2017	2018
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
1,448	263	264	1,144	759
64	17	17	50	51
(21)	(6)	(6)	(16)	(16)
(500)	32	13	(485)	36
(46)	(65)	17	(13)	110
-	(1)	-	(1)	-
6	1	3	4	5
408	90	68	339	178
(186)	(45)	(29)	(140)	(123)
4	-	-	4	-
(3)	(10)	(6)	(4)	(8)
(48)	23	(2)	1	2
2	1	1	1	3
24	(3)	34	-	(17)
112	22	28	95	58
(45)	(6)	(10)	(33)	(27)
-	-	1	-	1
1,219	313	393	946	1,012

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה	
פחת והפחותות	
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 מממוש רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה	
ונכסים בלתי מוחשיים, נטו	
חלק בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי	
שיטת השווי המאזני	
הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד	
מסי הכנסה ששולמו, נטו	
שחיקת נכסים פיננסיים שיועדו 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	
	2017	2018	2017	2018
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
2	-	1	1	1
8	8	-	8	31
-	(15)	-	(15)	-
(1,052)	(214)	(638)	(669)	(1,520)
(86)	(20)	(23)	(63)	(60)
(15)	(2)	-	(12)	(10)
514	152	4	361	100
3	-	-	3	-
-	-	23	-	38
3	-	-	2	-
(1)	-	-	(1)	-
6	-	7	6	8
38	11	36	26	73
233	186	-	233	65
22	-	-	17	-
(17)	(15)	-	(15)	(2)
(13)	(3)	-	(3)	13
6	-	-	-	-
(349)	88	(590)	(121)	(1,263)

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

תמורה ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
השקעה ומתן הלוואות לחברות כלולות
שינוי בפקדונות לזמן קצר
שינוי בהשקעות מוגבלות
שיפוי מביטוח
שינוי בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
מתן הלוואות לזמן ארוך
גביית הלוואות לזמן ארוך
ריבית ודיבידנד שהתקבלו
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים, נטו
תמורה ממימוש השקעות בחברות מוחזקות, נטו
מיסים ששולמו בגין נכסים פיננסיים
מוסדות בגין רכישת נדל"ן
הגדלת חלקנו בשותפויות בארה"ב

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		
	2017	2018	2017	2018	
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
(480)	-	-	(480)	(520)	תזרימי מזומנים - פעילות מימון
(645)	(10)	(313)	(636)	(483)	חלוקת דיבידנד לבעלי מניות
1,354	-	-	1,354	1,399	פרעון אגרות חוב
244	-	215	244	215	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(742)	(124)	(80)	(721)	(417)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
(66)	(37)	(26)	(34)	(159)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
(7)	(1)	(1)	(5)	(6)	אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים, נטו
10	4	3	8	7	פרעון פקדונות מלקוחות
					פקדונות מלקוחות שהתקבלו
					השקעת זכויות שאין מקנות שליטה
5	-	-	2	-	בחברה בת
(179)	(59)	(69)	(151)	(158)	ריבית ששולמה
(506)	(227)	(271)	(419)	(122)	מזומנים, נטו - פעילות מימון
364	174	(468)	406	(373)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
715	936	1,167	715	1,064	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
(15)	1	-	(10)	8	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות
					מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
1,064	1,111	699	1,111	699	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017, פעולות שאין במזומן כלל שינוי ביתרות זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים בסך של כ- 122 מיליון ש"ח.

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2018

ביאור 1 - כללי

א. קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא מרכז עזריאלי 1, תל-אביב. החברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ונכללת במדד "תל-אביב 35". לחברה סדרות אגרות חוב שהונפקו לציבור (סדרה ב', סדרה ג' וסדרה ד'). הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2018, 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.

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 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים").

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 שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, למעט האמור בביאור 2ב'.

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

ב. שינויים במדיניות חשבונאית:

(1) מדיניות חשבונאית הכרה בהכנסה בנוגע למכירות, עבודות ושירותים:

IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות" נכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2018.

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות בדוח על הרווח או הפסד כאשר השליטה בנכס מועברת ללקוח. שליטה בנכס מועברת ללקוח על פני זמן אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיים:

(א) הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הקבוצה, ככל שהקבוצה מבצעת; או,

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2018

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. שינויים במדיניות חשבונאית: (המשך)

(1) מדיניות חשבונאית הכרה בהכנסה בנוגע למכירות, עבודות ושירותים: (המשך)

(ב) ביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס (לדוגמה, עבודה בתהליך) אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או,

(ג) ביצועי הקבוצה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה ולקבוצה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

כאשר אף לא אחד מהקריטריונים לעיל מתקיים, השליטה בנכס מועברת ללקוח בנקודת זמן. על מנת לקבוע את נקודת הזמן שבה הלקוח משיג שליטה על נכס שהובטח והקבוצה מקיימת מחויבות ביצוע, הקבוצה מביאה בחשבון סימנים להעברת שליטה, אשר כוללים בעיקר את הסימנים הבאים:

- לקבוצה יש זכות לתשלום בהווה עבור הנכס;
- ללקוח יש בעלות משפטית על הנכס;
- הקבוצה העבירה חזקה פיזית על הנכס;
- ללקוח יש את הסיכונים וההטבות המשמעותיים מהבעלות על הנכס;
- הלקוח אישר את קבלת הנכס;

הכנסה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה שצפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון, מסים). הכנסה מוכרת בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לקבוצה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

ליישום התקן לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

(2) מדיניות חשבונאית מכשירים פיננסיים:

IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" נכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2018.

נכסים פיננסיים:

(1) כללי:

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר.

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה על פי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויין ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידית לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים ימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

(2) סיווג נכסים פיננסיים:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

כל יתר הנכסים הפיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2018

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. שינויים במדיניות חשבונאית: (המשך)

(2) מדיניות חשבונאית מכשירים פיננסיים: (המשך)

נכסים פיננסיים: (המשך)

(3) נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהי.

שיטת הריבית האפקטיבית הינה שיטה המשמשת לחישוב העלות המופחתת של מכשיר חוב ולהקצאה ולהכרה בהכנסת הריבית ברווח או הפסד על פני התקופה הרלוונטית.

הכנסות ריבית מחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. החישוב מבוצע על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי למעט:

- עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו, החל ממועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי המותאם לסיכון אשראי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי.
- עבור נכסים פיננסיים שאינם נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו אך לאחר מכן הפכו לנכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי (בניכוי הפרשה להפסדי אשראי חזויים) בתקופות דיווח עוקבות. אם בתקופות דיווח עוקבות סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי משתפר כך שהנכס הפיננסי אינו פגום עוד עקב סיכון אשראי, הקבוצה תחשב את הכנסות הריבית בתקופות דיווח עוקבות על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו.

(4) מכשירי הון שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:

במועד ההכרה לראשונה רשאית הקבוצה לייעד השקעות במכשירי הון, אשר אינם מוחזקים למסחר ואינם מהווים תמורה מותנית בצירוף עסקים, בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. ייעוד זה אינו ניתן לביטול בתקופות עוקבות וכן ניתן לעשותו עבור כל השקעה בנפרד ללא תלות בייעודן או באי ייעודן של השקעות אחרות בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

לקבוצה השקעות אשר יועדו על ידה במועד ההכרה לראשונה בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

במועד ההכרה לראשונה ההשקעה במכשירי הון שיועדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר נמדדת בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה. בתקופות עוקבות ההשקעה נמדדת בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשערי חליפין, נזקפים לרווח כולל אחר לקרן הון בגין שינויים בשווי הוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ואינם מסווגים מחדש לרווח או הפסד לעולם.

הכנסות מדיבידנדים בגין השקעה במכשירי הון שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר מוכרות ברווח או הפסד כאשר נוצרת לקבוצה הזכות לקבל תשלומים בגינם, אלא אם הדיבידנד מייצג בבירור השבה של חלק מהעלות של ההשקעה.

(5) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נמדדים בשווי הוגן בסוף כל תקופת דיווח. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשערי חליפין, מוכר ברווח או הפסד בתקופה בה התרחש השינוי. הרווח או ההפסד נטו המוכר ברווח או הפסד מגלם בתוכו כל דיבידנד או ריבית שנצמחו בגין הנכס הפיננסי.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2018

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. שינויים במדיניות חשבונאית: (המשך)

(2) מדיניות חשבונאית מכשירים פיננסיים: (המשך)

נכסים פיננסיים: (המשך)

(6) ירידת ערך נכסים פיננסיים:

לגבי לקוחות ויתרות חייבים, הפסדי האשראי הצפויים בגין נכסים פיננסיים אלה נאמדים בהתבסס על ניסיון העבר של הקבוצה לגבי הפסדי אשראי ומותאמת לגורמים שהם ספציפיים ללווה, תנאים כלכליים כלליים והערכה הן של המגמה השוטפת של התנאים והן של המגמה החזויה של התנאים במועד הדיווח לרבות ערך הזמן של הכסף לפי הצורך.

לגבי כל יתר המכשירים הפיננסיים, הקבוצה מכירה בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר כאשר חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה. אם לעומת זאת, סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בו לראשונה, הקבוצה מודדת את ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון ב-12 החודשים הקרובים. הבחינה האם להכיר בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר מבוססת על הסיכון לכשל ממועד ההכרה לראשונה ולא רק כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך במועד הדיווח או כשהכשל התרחש בפועל.

הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר הינם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של מכשיר פיננסי. לעומת זאת, הפסדי אשראי חזויים בתקופת 12 חודש הינם החלק מהפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר אשר מייצג את הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל במכשיר פיננסי שהם אפשריים בתוך 12 חודש לאחר מועד הדיווח.

להערכת הנהלת החברה הפסדי האשראי החזויים בגין לקוחות ונכסי חוזה אינם מהותיים.

מדיניות מחיקת נכסים פיננסיים:

הקבוצה מוחקת נכס פיננסי כאשר קיים מידע המצביע על כך שהלווה נמצא בקשיים פיננסיים חמורים ואין סיכוי ריאלי להשבת הנכס, למשל, כאשר הלווה נכנס להליכי פירוק או פשיטת רגל. נכסים פיננסיים שנמחקו עשויים להיות כפופים לפעילויות אכיפה במסגרת הליכי הגביה של הקבוצה, תוך קבלת ייעוץ המשפטי לפי הצורך. כל השבה של נכס פיננסי שנמחק נזקפת לרווח או הפסד.

מדידה והכרה בהפסדי אשראי חזויים:

המדידה של הפסדי אשראי צפויים הינה פונקציה של ההסתברות להתרחשות כשל, גובה ההפסד במקרה של התרחשות כשל והחשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל. אומדן ההסתברות להתרחשות כשל וגובה ההפסד מבוסס על נתונים היסטוריים המתואמים על ידי מידע צופה פני עתיד כמתואר לעיל.

לגבי נכסים פיננסיים, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל הינה הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי במועד הדיווח. לגבי מחויבות למתן הלוואות וחוזי ערבות פיננסית, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל כוללת את הסכום שנלקח עד למועד הדיווח, יחד עם סכומים נוספים הצפויים להיגרם בעתיד עד להתרחשות הכשל על בסיס נתוני העבר, הכרת הקבוצה את צרכי המימון העתידיים הספציפיים של הלווים, ומידע רלוונטי אחר צופה פני עתיד.

לגבי נכסים פיננסיים, הפסדי אשראי חזויים הינם ההפרש בין כל תזרימי המזומנים החזויים שהקבוצה זכאית להם בהתאם לחוזה לבין כל תזרימי המזומנים שהקבוצה צופה לקבל, מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי. לגבי חייבים בגין חכירה, תזרימי המזומנים המשמשים לקביעת הפסדי האשראי החזויים הינם עקביים עם תזרימי המזומנים המשמשים במדידת החייב בגין חכירה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 17 חכירות.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2018

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. שינויים במדיניות חשבונאית: (המשך)

(2) מדיניות חשבונאית מכשירים פיננסיים: (המשך)

נכסים פיננסיים: (המשך)

(7) גריעה של נכסים פיננסיים:

הקבוצה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי.

בעת גריעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס ובין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד.

התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי הקבוצה:

(1) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני:

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

(2) מכשירים הוניים:

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו.

(3) התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות מוצגות ונמדדות בעלות מופחתת.

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

יתר ההתחייבויות הפיננסיות שאינן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני תקופת האשראי הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה בספרים, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

(4) גריעה של התחייבויות פיננסיות:

הקבוצה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת, מבטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה בין התמורה ששולמה מוכר ברווח או הפסד.

ליישום התקן לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2018

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

IFRS 16 "חכירות":

התקן החדש מבטל את IAS 17 "חכירות" והפרשנויות הנלוות לו, וקובע את הכללים להכרה, מדידה, הצגה וגילוי של חכירות ביחס לשני הצדדים לעסקה, דהיינו הלקוח ('חוכר') והספק ('מחכיר'). התקן אינו משנה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר.

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

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

לאור זאת, חכירות של הקבוצה המטופלות כיום כחכירות תפעוליות, תוכרנה בעת יישום התקן כנכסים וכהתחייבויות בדוח על המצב הכספי של הקבוצה.

התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו.

הקבוצה בחנה את השלכות יישום התקן ולהערכת הקבוצה ליישום התקן לא צפויה להיות השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים.

ד. 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 2017.

(2) בהמשך לביאור 3(ג)1 לדוחות הכספיים השנתיים, ליום 30 ביוני 2018 עדכנה הקבוצה את הערכות השווי לחלק מנכסי הנדל"ן להשקעה שלה בישראל (המיוחסים למגזר מרכזי המסחר והקניונים ולמגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים).

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

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

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

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2018

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. 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.
- (3) להלן נתונים על שיערי החליפין המשמעותיים והמדד:

שער החליפין היציג של		מדד בישראל		תאריך הדוחות הכספיים: יום 30 בספטמבר 2018 יום 30 בספטמבר 2017 יום 31 בדצמבר 2017
הדולר		"בגין"	"ידוע"	
(ש"ח ל-1 דולר)		בסיס 1993	בסיס 1993	
3.627	224.00	223.77		
3.529	221.35	221.13		
3.467	221.57	221.35		
		%	%	שיעורי השינוי:
				לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה:
4.61	1.10	1.10		ביום 30 בספטמבר 2018
(8.22)	0.30	0.20		ביום 30 בספטמבר 2017
				לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:
(0.63)	0.20	0.20		ביום 30 בספטמבר 2018
0.94	0.30	(0.50)		ביום 30 בספטמבר 2017
				לשנה שהסתיימה
(9.83)	0.40	0.30		ביום 31 בדצמבר 2017

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

- א. ביום 20 במרץ 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 520 מיליון ש"ח (המגלם סכום של כ- 4.29 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 2 במאי 2018.
 - ב. בחודש פברואר 2018, הנפיקה החברה לציבור 1,367 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה במחיר של 103.1 אגורות לכל 1 ש"ח ע.נ. (פרמיה בשיעור של כ- 2.5% ביחס לערך המתואם) וזאת בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב, על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של כ- 1,409 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות ההנפקה הסתכמה התמורה נטו, בכ- 1,400 מיליון ש"ח.
 - ג. ביום 1 בינואר 2018 נתקבלו בידי החברה וקניית השלום השקעות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, צווים לפי סעיף 152(ב) לפקודת מס הכנסה בסך כולל של כ- 170 מיליון ש"ח (כולל ריבית והפרשי הצמדה) בגין השנים 2011-2014 (כולל) וזאת בנוסף למס ששולם בגין שנים אלו. יצוין כי ביחס לחלקים מסכום השומה נכללת בדוחותיה הכספיים של החברה התחייבות למיסים.
- החברה חולקת על עמדותיה של רשות המיסים וסבורה, בין היתר, בהסתמך על יועציה המקצועיים, כי קיימות לה טענות טובות כנגד עמדות אלה. לפיכך הגישה החברה, בחודש ינואר 2018, ערעור לבית המשפט המחוזי על הצווים שהוצאו. להערכת החברה, בהסתמך על יועציה המקצועיים, אף במידה וערעור החברה יידחה, לא צפוי שתהא לשומה שנתקבלה השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות של החברה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2018

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

- ד. ביום 11 בינואר 2018, זכתה חברה מאוחדת בבעלות מלאה, במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרש המצוי במע"ר מודיעין-מכבים-רעות, בשטח של כ-5.3 דונם, המיועד לבניית 80 יחידות דיור למגורים, 50 חדרי מלון, משרדים ומסחר, בתמורה לסך של כ-101.5 מיליון ש"ח. העסקה הושלמה בתקופת הדוח.
- ה. בנוסף לאמור בביאור 30ב' (2) לדוחות הכספיים השנתיים, ברבעון ראשון 2018, חתמה סופרגז טבעי בע"מ, חברה מאוחדת בבעלות מלאה, עם צד ג', הסכם לרכישת גז טבעי בהיקף של כ-100 מיליון דולר לצורך שיווקו ללקוחותיה. האספקה צפויה להתחיל באמצע שנת 2020 וזאת לתקופה של כ-7 שנים. ההסכם כולל מנגנוני התחייבות לרכישה מינימלית ופיצוי כמקובל בעסקאות דומות.
- ו. בהמשך לביאור 11 (3) לדוחות הכספיים השנתיים בקשר עם מכירת כל החזקות הקבוצה בקרקעות פי גלילות ובמניות חברת פי גלילות מסופי נפט וצינורות בע"מ, בתקופת הדוח הושלמו עסקאות המכירה.
- ז. ביום 22 באפריל 2018, התקשרה החברה בהסכם עם צדדים שלישיים לא קשורים (להלן - "המוכרים"), לרכישת זכויות במקרקעין המצויים בדרך מנחם בגין בתל-אביב, עליהם בנוי בניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, בשטח כולל של כ-5,500 מ"ר וקומות מרתף, אשר מושכר ברובו למטרת משרדים. הנכס כולל זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין בהיקף כולל של כ-21,000 מ"ר שטח עילי, וכן את זכויות המוכרים לחכירת שטחים תת קרקעיים בחלקה סמוכה המיועדים להרחבת מרתפי החניה של הבנין. תמורת רכישת הזכויות במקרקעין שילמה החברה למוכרים סך של 260 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). ביום 14 במאי 2018 הושלמה העסקה.
- ח. ביום 10 באפריל 2018, התקבלה הודעה אצל זירו וויסט בע"מ (להלן - "זירו וויסט"), תאגיד בו מחזיקה ג'.א.אס. גלובל אנזימנטל סולושנס בע"מ, חברה מאוחדת בבעלות מלאה (להלן - "ג'.א.אס."), בחלקים שווים ביחד עם שיכון ובינוי בע"מ, לפיה זירו וויסט נבחרה כזוכה במכרז BOT לתכנון, מימון, הקמה ותפעול של מתקן למיון ומחזור פסולת עירונית והפקת אנרגיה (להלן - "הפרויקט") שפורסם על ידי משרד האוצר (החשב הכללי) והמשרד להגנת הסביבה. הפרויקט יוקם באזור השפד"ן בראשון לציון ועלותו בתקופת ההקמה מוערכת בכ-750 מיליון ש"ח. ביצועו של הפרויקט כפוף להשלמת סגירה פיננסית של הפרויקט. תקופת הזיכיון הכוללת של הפרויקט הינה עד 29.5 שנים.
- ביום 2 ביולי 2018 התקבלו בזירו וויסט עתירות של קבוצה אחרת שהתמודדה באותו מכרז (להלן - "הקבוצה האחרת") במסגרתן התבקש בית המשפט המחוזי בירושלים בין היתר, להורות על ביטול החלטת וועדת המכרזים לבחור בזירו וויסט כזוכה במכרז ולקבוע כי הקבוצה האחרת היא הזוכה במכרז, ולחילופין להורות על החזרת הדיון לוועדת המכרזים לבחינת עמידת זירו וויסט בדרישות המכרז. יצוין כי זירו וויסט דוחה את טענות הקבוצה האחרת. נוכח השלב המקדמי של העתירות, החברה בהתבסס על הערכת ג'.א.אס, בהסתמך על יועציה המשפטיים, לא יכולה להעריך בשלב זה את סיכויי העתירות.
- ט. בהמשך לביאור 36ג' (6) לדוחות הכספיים השנתיים בדבר מינויו של מר אייל חנקין כמנכ"ל החברה, ביום 30 באפריל 2018 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את תנאי כהונתו והעסקתו של מר אייל חנקין (באמצעות חברה פרטית בבעלותו המלאה) כמנכ"ל החברה.
- י. ביום 12 ביולי 2018, השלימה החברה באמצעות תאגיד אמריקאי בבעלות מלאה (בעקיפין), את רכישתו של מבנה משרדים בעיר אוסטיין, טקסס, ארה"ב (להלן - "הנכס"), תמורת סך של כ-100.4 מיליון דולר ארה"ב. הנכס הנרכש הינו מבנה משרדים בן 5 קומות, בשטח כולל של כ-23,214 מ"ר (כ-249,870 SQF) ובשיעור תפוסה העומד על כ-100%. הנכס כולל גם כ-970 מקומות חנייה, אשר מרביתם ממוקמים במבנה חנייה סמוך, בן 7 קומות.
- יא. בחודש יולי 2018, התקשרה החברה יחד עם בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן - "הבנק" וביחד - "המוכרים"), בהסכם (להלן - "ההסכם") למכירת מלוא החזקות המוכרים בלאומי קארד בע"מ (להלן - "לאומי קארד") ל-Warburg Pincus Financial Holdings (Israel) Ltd, תאגיד בשליטת קרן ההשקעות Warburg Pincus (להלן - "הקונה").

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2018

+

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

יא. (המשך)

בגין רכישת מלוא מניות המוכרים בלאומי קארד, ישלם הקונה למוכרים סך של 2,500 מיליוני ש"ח (למעט התאמה לחלוקת דיבידנד והתאמות אחרות בהתאם להסכם, אם וככל שלאומי קארד תחלק דיבידנד לבעלי מניותיה בתקופה שעד למועד השלמת העסקה) בשלושה תשלומים בשיעורים שונים, בהתאם למועדים שנקבעו בהסכם. חלקה של החברה בתמורה לפני התאמות הינו 500 מיליון ש"ח. ההסכם כולל הוראות לעניין בטוחות, שהקונה מחוייב להעמיד למוכרים וכן מצגים וסעיפי שיפוי המפורטים בהסכם. עוד כולל ההסכם מספר תנאים מתלים ובכללם קבלת האישורים הרגולטוריים לעסקה הנדרשים על פי דין. נוכח התנאים המתלים אין ודאות בדבר השלמת העסקה. נקבעה תקופה של 3 חודשים לקיום התנאים המתלים, עם אפשרות הארכה בשלושה חודשים נוספים לפי דרישת כל אחד מהצדדים שלאחריהם הבנק יוכל להאריך את התקופה בעוד שלושה חודשים נוספים. נקבע גם מנגנון לקיצור התקופה וביטול ההסכם במקרה שיתברר שסביר שלא ניתן יהיה לקבל את האישורים הרגולטוריים. ככל שהעסקה לא תושלם עד ליום 31 בדצמבר 2018, התמורה תישא, החל מיום 1 בינואר 2019, ריבית שנתית בשיעור של 8% עד להשלמת העסקה. בהתאם, ביום 28 באוקטובר 2018, הוארך המועד להשלמת העסקה בשלושה חודשים נוספים.

בכפוף להשלמתה, לא צפויה להיות לעסקה השפעה מהותית על הרווח הנקי והרווח הכולל של החברה.

ביום 16 באוגוסט 2018, חילקה לאומי קארד דיבידנדים בסך 100 מיליון ש"ח (חלקה של החברה הינו 20 מיליון ש"ח), אשר תואמו משווי המכירה.

לפרטים בדבר חלוקת דיבידנד לאחר תאריך המאזן, ראה ביאור 6ב'.

יב. תביעות משפטיות:

(1) בחודש מאי 2018, הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד, בקשה לאישור תובענה ייצוגית על סך 57.5 מיליון ש"ח (הערכה), כנגד החברה שעניינה טענות הנוגעות להפרה לכאורית של הוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות, התשנ"ח-1998 ותקנות שהותקנו מכוחו.

בשלב ראשוני ומקדמי זה, בהסתמך על יועציה המשפטית, אין באפשרות החברה להעריך את סיכויי הבקשה להתקבל. יחד עם זאת יצוין לעניין זה: (א) כי מבקשות לאישור תובענות ייצוגיות אחרות, העוסקות בנושאים אלה, אשר הוגשו בעבר כנגד החברה, עולה כי הקבוצה מקפידה לקיים את הוראות הדין בהקשר זה; ו-(ב) כי ניסיון העבר מלמד שסיכוייה של בקשת האישור להתקבל במלואה נמוך מ-50%, ובוודאי נמוך בהרבה מן הסיכוי כי בסופו של יום תאושר בקשת האישור בסכומים פחותים מאלו שנתבעו.

(2) בהמשך לביאור 32 א' (1) לדוחות הכספיים השנתיים בדבר תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית כנגד סופרגז בסך כולל של כ- 40 מיליון ש"ח מחודש מרץ 2014, בתקופת הדוח הסתיים הליך גישור בין הצדדים והוגשה בקשה לאישור הסדר פשרה לבית המשפט. בדוחות הכספיים של סופרגז נכללה הפרשה בהתאם.

להערכת החברה, בהתבסס על הערכת הנהלת סופרגז, בהסתמך על יועציה המשפטית, ככל שהבקשה לאישור הסדר הפשרה לא תתקבל, אזי, בגין מרבית לקוחות סופרגז, סיכויי סופרגז לדחות את הסעד הכספי בתובענה, עולה על 50%. בגין מיעוט הלקוחות, בהתאם לתחשיבי סופרגז, הנהלת סופרגז בדעה כי החשיפה לסעד כספי, אם בכלל, אינה מהותית.

(3) בהמשך לביאור 32 ב' (3) לדוחות הכספיים השנתיים בדבר תביעה שהוגשה על ידי מפעילת סוכנות כנגד סופרגז בסך כ- 16.4 מיליון ש"ח מאוקטובר 2012, בחודש יוני 2018 נחתם הסכם פשרה בין הצדדים בתיק בסכום שאינו בעל השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2018

ביאור 4 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים:

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

ליום 30 בספטמבר 2018		ליום 30 בספטמבר 2017		ליום 31 בדצמבר 2017	
הערך בספרים		הערך בספרים		הערך בספרים	
שווי הוגן		שווי הוגן		שווי הוגן	
מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח	

(*) 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 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
2018		2017
%		%
1.31-2.07		1.11-1.88
1.44-2.63		
0.33-4.19		0.76-4.36
0.7-4.34		
נכסים שאינם שוטפים:		
חייבים בגין הסדר זיכיון		
התחייבויות שאינן שוטפות:		
הלוואות מתאגידים פיננסיים		

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2018

ביאור 4 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. רמות שווי הוגן:

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

הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

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

ליום 30 בספטמבר 2018		
רמה 1	רמה 2	סה"כ
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
1	-	1
-	17	17
1,293	-	1,293
-	463	463
1,294	480	1,774

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

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

ליום 30 בספטמבר 2017			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
1	-	-	1
-	17	-	17
1,011	-	-	1,011
-	88	562	650
1,012	105	562	1,679

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

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
 מניות סחירות
 מניות לא סחירות

סה"כ שווי הוגן של נכסים פיננסיים

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2018

ביאור 4 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. רמות שווי הוגן: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2017				
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
1	-	-	1	נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד: ניירות ערך מוחזקים למסחר השקעות לא סחירות
-	17	-	17	
1,132	-	-	1,132	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר: מניות סחירות מניות לא סחירות
-	87	536	623	
1,133	104	536	1,773	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		
	2017	2018	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		
562	562	536	נכסים פיננסיים: יתרה לתחילת השנה סך ההפסד שהוכר ברווח כולל אחר העברה לרמה 2 - נכסים המוחזקים למכירה
(26)	-	(73)	
-	-	(463)	
536	562	-	

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2018

ביאור 5 - דיווח מגזרי

א. כללי:

לתיאור מגזרי הפעילות של החברה, ראה ביאור 37 לדוחות הכספיים השנתיים.

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)							
מאחד	אחרים	גרנית	דיוור מוגן מיליוני ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
2,078	25	524	95	196	466	772	הכנסות:
							סך הכנסות מחיצוניים
898	62	440	65	89	84	158	סך הוצאות המגזר
1,180	(37)	84	30	107	382	614	רווח (הפסד) המגזר (NOI)
							רווח (הפסד), נטו
(36)	-	-	15	(13)	20	(58)	מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(91)							הוצאות לא מיוחסות
(175)							הוצאות מימון, נטו
66							הכנסות אחרות, נטו
(5)							חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
939							רווח לפני מסים על ההכנסה
28,400		1,195	1,949	2,531	10,145	12,580	מידע נוסף:
2,855							נכסי מגזר
							נכסים שלא הוקצו (*)
31,255							סך הכל נכסים במאחד

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2018

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

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

מאחד	אחרים	גרנית	דיוור מוגן מיליוני ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
1,936	10	535	95	168	355	773	הכנסות:
							סך הכנסות מחיצוניים
858	40	454	64	77	68	155	סך הוצאות המגזר
1,078	(30)	81	31	91	287	618	רווח (הפסד) המגזר (NOI)
							רווח (הפסד), נטו
							מהתאמת שווי הוגן של
							נדל"ן להשקעה ונדל"ן
485	-	-	58	(19)	449	(3)	להשקעה בהקמה
(83)							הוצאות לא מיוחסות
(46)							הוצאות מימון, נטו
53							הכנסות אחרות, נטו
							חלק החברה בתוצאות
(4)							חברות כלולות, נטו ממש
1,483							רווח לפני מסים על
							ההכנסה
26,385		1,257	1,653	2,004	9,124	12,347	נכסי מגזר
3,332							נכסים שלא הוקצו (*)
29,717							

(*) כולל נכסים פיננסיים בסך של 1.6 מיליארד ש"ח ומזומנים ופיקדונות לזמן קצר בסך של 1.3 מיליארד ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2018

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

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

מאחד	אחרים	גרנית	דיוור מוגן מיליוני ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
692	9	154	32	72	163	262	הכנסות:
							סך הכנסות מחיצוניים
299	21	135	22	33	31	57	סך הוצאות המגזר
393	(12)	19	10	39	132	205	רווח (הפסד) המגזר (NOI)
(13)	-	-	15	(6)	(5)	(17)	רווח (הפסד) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(28)							הוצאות לא מיוחסות
(49)							הוצאות מימון, נטו
32							הכנסות אחרות, נטו
(3)							חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
332							רווח לפני מסים על ההכנסה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2018

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

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

מאחד	אחרים	גרנית	דיוור מוגן מיליוני ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
630	5	145	32	54	125	269
276	17	128	22	25	28	56
354	(12)	17	10	29	97	213
(32)	-	-	-	(15)	(6)	(11)
(33) 57 8						
(1)						
353						

הכנסות:
סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

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

הוצאות לא מיוחסות
הכנסות 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 2018

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

מאחד	אחרים	גרנית	דיוור מוגן מיליוני ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים ישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
2,592	19	705	126	221	489	1,032	הכנסות:
							סך הכנסות מחיצוניים
1,149	65	601	87	100	92	204	סך הוצאות המגזר
1,443	(46)	104	39	121	397	828	רווח (הפסד) המגזר (NOI)
500	-	-	81	(186)	630	(25)	רווח (הפסד) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(115) (90) 124							הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו הכנסות אחרות, נטו חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
(6)							רווח לפני מסים על ההכנסה
1,856							
26,803 3,340		1,265	1,725	1,983	9,462	12,368	מידע נוסף ליום 31 בדצמבר 2017: נכסי המגזר נכסים שלא הוקצו (*)
30,143							סך הכל נכסים במאחד
		51	138	191	598	321	השקעות הוניות

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2018

ביאור 6 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

א. דיבידנד מבנק לאומי:

לאחר תאריך המאזן, ביום 12 בנובמבר 2018 החליט בנק לאומי לישראל בע"מ על חלוקת דיבידנדים בסך כ-375 מיליון ש"ח (חלקה של החברה כ- 13.5 מיליון ש"ח). מועד החלוקה נקבע ליום 10 בדצמבר 2018.

ב. דיבידנד מלאומי קארד:

לאחר תאריך המאזן, ביום 11 בנובמבר 2018, החליט דירקטוריון לאומי קארד בע"מ על חלוקת דיבידנדים בסך 58 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 11.6 מיליון ש"ח) אשר יתואמו משווי המכירה (לפרטים בדבר מכירת לאומי קארד - ראה סעיף 3 יא'). מועד החלוקה נקבע ליום 14 בנובמבר 2018.

ג. עדכון תביעות משפטיות:

בהמשך לביאור 32ב'(4) לדוחות הכספיים השנתיים בדבר דרישות תשלום שנשלחו לסופרגז על ידי הועדה המקומית של עיריית קרית אתא בשנים 2011-2012, בסך כולל של כ- 117.2 מיליון ש"ח, לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ביום 1 בנובמבר 2018, ניתנה החלטת בית המשפט העליון בערעור ובערעור שכנגד בו נקבע כי בפן האופרטיבי, היטל ההשבחה שתבעה העירייה מחברות הגז והחייב לפיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 שתבעו חברות הגז מבטלים אחד את השני, כך שלא יוטל חיוב כספי על צד כלשהו כלפי משנהו.

נספח לדוח כספי מאוחד

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2018

(בלתי מבוקר)

קבוצת עזריאלי בע"מ

**מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2018**

(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 2018

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

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

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

א.ג.נ.,

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

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של **קבוצת עזריאלי בע"מ** (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2018 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדיקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ-353 מיליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2018 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-53 מיליון ש"ח וכ-10 מיליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בריטמן אלמגור זר ושות'
רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 20 בנובמבר, 2018

תל אביב - משרד ראשי

מרכז ישראלי | תל אביב, 6701101, ת.ד. 6593 | תל אביב 6115402 | טלפקס: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מיניאם ימאזר
נצרת, 9060
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
מיניאם ימאזר
ת.ד. 553
אילת, 8813402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-elyat@deloitte.co.il

משרד באר שבע
מיניאם ימאזר
סניף הריסק, נכים 77
באר שבע, 8410208
טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-bar-sbea@deloitte.co.il

משרד חיפה
מיניאם ימאזר
תל אביב
חיפה, 5140000
טלפון: 04-8572528
פקס: 04-8572528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
מיניאם ימאזר
מנזר דר דובני
ירושלים, 914510
ת.ד. 45556
טלפון: 02-5018588
פקס: 02-5374173
info-jerusalem@deloitte.co.il

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2017	2017	2018
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
826	849	375
101	251	1
14	9	12
96	120	126
5	-	7
1,042	1,229	521
40	40	463
1,082	1,269	984
1,685	1,590	1,311
10,397	10,186	11,105
8,610	8,426	9,139
3,711	3,718	3,757
9	9	9
18	9	39
24,430	23,938	25,360
25,512	25,207	26,344

נכסים

נכסים שוטפים

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

נכסים מוחזקים למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

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

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על המצב הכספי

(המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2017	2017	2018
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות בגין מיסים שוטפים

1,413	1,438	1,290
88	163	66
89	76	63
-	12	-
1,590	1,689	1,419

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים פיננסיים
אגרות חוב
התחייבויות אחרות
התחייבויות מסים נדחים

1,095	1,121	931
5,122	5,118	5,879
18	21	26
1,406	1,342	1,443
7,641	7,602	8,279

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

הון מניות רגילות
פרמיה על מניות
קרנות הון
עודפים

18	18	18
2,478	2,478	2,478
571	518	702
13,214	12,902	13,448
16,281	15,916	16,646
25,512	25,207	26,344

סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה

סה"כ התחייבויות והון

20 בנובמבר, 2018

תאריך אישור המידע
הכספי הנפרד

דנה עזריאלי
יו"ר הדירקטוריון

אייל חנקין
מנכ"ל

אירית סקלר פילוסוף
סמנכ"ל כספים

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		
	2017	2018	2017	2018	
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
514	135	163	384	466	הכנסות:
455	(14)	(7)	335	49	מדמי שכירות ניהול ואחזקה
215	104	34	182	113	רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
63	7	33	52	65	להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
					מימון
					אחרות
1,247	232	223	953	693	סה"כ הכנסות
					עלויות והוצאות:
21	8	9	15	19	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
26	8	6	19	20	מכירה ושיווק
53	10	11	38	41	הנהלה וכלליות
104	8	29	78	115	מימון
-	-	-	-	3	אחרות
204	34	55	150	198	סה"כ עלויות והוצאות
1,043	198	168	803	495	רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות
642	111	125	515	336	מוחזקות
					חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
1,685	309	293	1,318	831	רווח לפני מסים על ההכנסה
(229)	(46)	(29)	(174)	(70)	מסים על ההכנסה
1,456	263	264	1,144	761	רווח נקי לתקופה מפעילות נמשכת
-	-	-	-	(2)	הפסד מפעילות שהופסקה (לאחר מס)
1,456	263	264	1,144	759	רווח נקי לתקופה
					רווח כולל אחר:
204	73	90	129	82	סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
(62)	(57)	-	(62)	-	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס
					סכומים אשר סווגו לרווח או הפסד ממשימוש נכסים פיננסיים, נטו ממס
					סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
(81)	7	(5)	(66)	35	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
(29)	5	(2)	(22)	14	חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס
32	28	83	(21)	131	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
1,488	291	347	1,123	890	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	
2017	2017	2018	2017	2018
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

1,456	263	264	1,144	759
1	-	-	1	1
(455)	14	7	(335)	(49)
(180)	(105)	(39)	(162)	(65)
(642)	(111)	(125)	(515)	(334)
229	46	29	174	70
(68)	(13)	4	(43)	(34)
1	(18)	7	6	(59)
(7)	24	12	14	13
-	-	-	-	2
4	-	-	4	-
339	100	159	288	304

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
פחת והפחותות
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 (התקבלו), נטו
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
שינוי בספקים וזכאים אחרים
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
שחיקת נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך
רווח והפסד

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן
להשקעה בהקמה
רכישת רכוש קבוע
השקעות בחברות מוחזקות
תמורה מנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך
רווח והפסד, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך מחברות מוחזקות, נטו
ריבית ודיבידנד שהתקבלו
החזר השקעה בחברה מוחזקת
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים, נטו
שינוי בפקדונות לזמן קצר
מיסים ששולמו בגין נכסים פיננסיים
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה

(486)	(130)	(178)	(339)	(660)
(3)	(1)	-	(2)	(1)
(80)	-	(141)	(17)	(141)
3	1	-	3	-
183	41	74	157	58
57	15	35	33	69
12	5	-	12	-
233	187	-	233	-
511	150	-	360	100
(17)	(15)	-	(15)	(2)
8	8	-	8	31
421	261	(210)	433	(546)

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2017	2018	2017	2018	
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
1,354	-	-	1,354	1,399	תזרימי מזומנים - פעילות מימון
(480)	-	-	(480)	(520)	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(609)	-	(303)	(609)	(454)	חלוקת דיבידנד לבעלי מניות
(473)	(117)	(72)	(459)	(394)	פרעון אגרות חוב
(74)	(18)	(3)	(35)	(146)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
1	-	(1)	-	(1)	אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים, נטו
(102)	(39)	(47)	(92)	(95)	פקדונות מלקוחות, נטו
					ריבית ששולמה
(383)	(174)	(426)	(321)	(211)	מזומנים, נטו - פעילות מימון
377	187	(477)	400	(453)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
454	663	850	454	826	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
(5)	(1)	2	(5)	2	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
826	849	375	849	375	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) פעולות שאינן במזומן, כוללות גידול בזכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 בסך 92 מיליון ש"ח. לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017, פעולות שאינן במזומן כללו גידול בזכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים בסך של 32 מיליון ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים נוספים למידע הכספי הביניים הנפרד
ליום 30 בספטמבר 2018

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 2017 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 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, למעט האמור בביאור 2ב' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

ד. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח:

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

ה. אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח:

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

20 בנובמבר, 2018

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

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של קבוצת עזריאלי בע"מ מחודש מאי 2016

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש מאי 2016:

(1) דוח סקירה מיום 20 בנובמבר, 2018 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2018 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח סקירה מיום 20 בנובמבר 2018 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2018 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב - משרד ראשי

תורם עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6115402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
חנני אבן שאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 183
אילת, 8810402

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

משרד באר שבע
ידוב המצרימ 77, כנף 1
מאקו התיכון, בניינים 11
באר שבע, 8470901

טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909500
info-beersheva@deloitte.co.il

משרד חיפה
מנצח השמירון 5
חיפה, 56400
חיפה, 56400

טלפון: 04-8807333
פקס: 04-8807252
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מנצח הר חובבים
ירושלים, 43103
ת.ד. 43386

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il



קבוצת עזריאלי

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 30 בספטמבר 2018

חלק ד'

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1 | אייל חנקין, מנהל כללי

2 | אירית סקלר פילוסוף, סמנכ"ל כספים

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

4 | יאיר חורש, חשב ראשי לחשבונאות ודוחות כספיים

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (להלן – הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים:

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, אייל חנקין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 2018 (להלן - הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במשרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 20 בנובמבר, 2018

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 2018 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –
- א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
- ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
- ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 20 בנובמבר, 2018