



קבוצת עזריאלי



קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים

ליום 31 במרץ 2018



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים

ליום 31 במרץ 2018

חלק א' | דוח דירקטוריון

חלק ב' | עידכונים לתיאור עסקי התאגיד

חלק ג' | דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2018

חלק ד' | דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית

על הדיווח הכספי ועל הגילוי





קבוצת עזריאלי

דוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ 2018

חלק א'

כרטיס ביקור

17 קניונים

332 אלף מ"ר | 98% תפוסה



13 נכסי משרדים

541 אלף מ"ר | 99% תפוסה*



2 בתי דיור מוגן

49 אלף מ"ר | 560 יח"ד | 98% תפוסה



7 נכסי משרדים בחו"ל

223 אלף מ"ר | 85% תפוסה



נדל"ן בייזום

10 נכסים | 664 אלף מ"ר



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, שבנייתו הושלמה לאחרונה. החברה פועלת בתחום הדיור המוגן ומנהלת שני בתי דיור מוגן פעילים. 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-3.5%) והחזקות בלאומי קארד (20%).

קבוצת עזריאלי בולטת בקרב חברות הנדל"ן באיתנות הפיננסית שלה. החברה פועלת בשיעור מינוף של כ-25% 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 מתוכננים כך, שישמשו כפלטפורמה הטובה ביותר לשוכרי הנכסים ולמבקרים בקניונים של הקבוצה. כקבוצת הנדל"ן המובילה והאיתנה בישראל, כוונתה להמשיך בעשייה בענף הנדל"ן, ולהוות גורם מוביל בייזום וניהול של נכסי נדל"ן מניב איכותיים, מודרניים וחדשניים בישראל ובחו"ל.

נפעל כקבוצה להמשיך ולהתמקד בעסקי הליבה של פעילות הקבוצה, תוך השקעה במנועי צמיחה חדשים ושימוש בטכנולוגיות מתקדמות.

נוסדה בשנת 1983

2.7 מיליארד ש"ח דיבידנד
מאז ההנפקה

מעל 1.1 מיליון מ"ר של שטח להשכרה
ומעל 0.6 מיליון מ"ר נוספים בייזום

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

98% שיעור תפוסה* ממוצע בישראל



תמצית ביצועים ודגשים פיננסיים לרבעון הראשון של שנת 2018



כ-10% צמיחה ב-NOI (כ-371 מיליון ש"ח), בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד (כ-338 מיליון ש"ח)

כ-11% גידול ב-FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב ללא תרומת תחום הדיור מוגן **וכ-5% גידול** לכלל פעילות הנדל"ן המניב



גידול של כ-8% ברווח הנקי (שעמד על כ-259 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2018 בהשוואה לכ-240 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד)



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 לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2018 ("תקופת הדוח" ו/או "הרבעון"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("התקנות").

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב עניני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר, 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 31 במרץ, 2018.

הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 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 31 במרץ 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 המצורפים ערוכים על פי כללי הדיווח הבינלאומיים – IFRS. לפרטים נוספים, ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים.

1.2 נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

1.2.1. תמצית מגזרי הפעילות לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 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 13 נכסי משרדים מניבים בישראל;

3. **תחום נדל"ן מניב בארה"ב** - לקבוצה 7 נכסי משרדים בחו"ל, בעיקר בארה"ב;

4. **תחום הדיור המוגן** - לקבוצה 2 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.

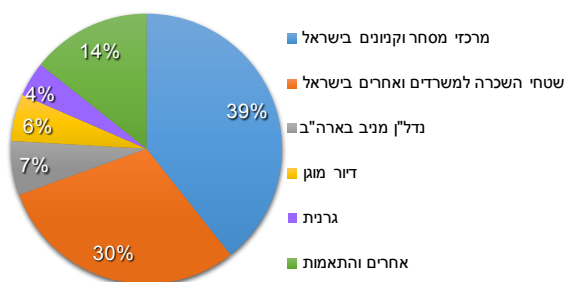
פעילויות נוספות - הקבוצה מחזיקה בפעילות סחר מקוון באמצעות אתר Azrieli.com, וכן מחזיקה בתאגידים פיננסיים: כ-3.5% ממניות בנק לאומי לישראל בע"מ ו-20% ממניות לאומי קארד בע"מ.

ייזום - לקבוצה עשרה פרויקטי נדל"ן מניב בישראל בתחומי קניונים, משרדים ודיור מוגן, בהיקף מתוכנן של כ-664 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			
	31.3.18	31.12.2017	31.3.2018
נכון לתאריך			
מרכזי מסחר וקניונים בישראל	12,368	12,458	
שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	9,462	9,554	
נדל"ן מניב בארה"ב	1,983	2,043	
דיוור מוגן	1,725	1,781	
גרנית	1,265	1,318	
אחרים והתאמות	3,340	4,532	
סך הכל	30,143	31,686	



הנתונים במיליוני ש"ח.

פעילות מרכזי המסחר והקניונים מהווה כ-39% מסך הנכסים במאזן. יתר מגזרי הנדל"ן המניב מהווים גם הם יחדיו בקירוב כ-43% 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. 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. תמורת רכישת הזכויות במקרקעין תשלם החברה למוכרים סך של 260 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). ביום 14 במאי 2018 הושלמה העסקה. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המידיים של החברה מימים 23 באפריל 2018 ומיום 14 במאי 2018 (אסמכתא: 2018-01-040060 ו-2018-01-038517), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.3.2. 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 16 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2018 ודיווח מידי של החברה מיום 11 באפריל 2018 (אסמכתא: 2018-01-036841), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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

1.2.3.3. 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. הקבוצה תבחן אפשרות לפעול להגדלת זכויות הבניה במגרש ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 בינואר 2018 (אסמכתא: 2018-01-004960), הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה.

1.2.3.4. 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.

1.2.3.5. 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 ראה סעיף 19.5 לפרק א' של הדוח התקופתי לשנת 2017.

1.2.3.6. מינוי מנכ"ל חדש לחברה

מר אייל חנקין מונה כמנכ"ל החברה והחל לכהן ביום 1 בינואר 2018.⁵ בטרם מונה לתפקיד זה כיהן במשך כשמונה שנים כמנכ"ל סופרגו. לפרטים אודות אישור תנאי העסקתו של מנכ"ל החברה על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה, ראו סעיף 8 לדוח זה להלן.

1.2.3.7. שומות מס הכנסה

ראו סעיף 1.3.5 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2017, וכן באור 3ג' לדוחות הכספיים.

1.2.3.8. הארכת תוקף תשקיף מדף

ביום 21 במרץ 2018, האריכה רשות ניירות ערך את תוקפו של תשקיף המדף של החברה מיום 11 במאי 2016, ב-12 חודשים נוספים, קרי עד ליום 11 במאי 2019.

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 מדף"). הדיווח כאמור נכלל על דרך ההפנייה לדוח זה. לפרטים אודות הארכת תוקף תשקיף המדף ראה סעיף 1.2.3.7 לפרק זה להלן.

⁵ לפירוש 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) הנכללים בדוח זה על דרך ההפנייה, וביאור 36ג' (6) לדוחות הכספיים לשנת 2017.

סך הדיבידנד	מועד תשלום	מועד אישור	
520 מיליון ש"ח ⁶	2.5.2018	20.3.2018	קבוצת עזריאלי
50 מיליון ש"ח ⁷	4.3.2018	19.2.2018	לאומי קארד
342 מיליון ש"ח ⁸	28.3.2018	5.3.2018	בנק לאומי

⁶ ליום 31 במרץ 2018 לחברה יתרת עודפים בסך של כ-13.6 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 10 מיליון ש"ח.

⁸ חלקה של החברה מסך הדיבידנד האמור הינו כ-12 מיליון ש"ח.

2 | הנדל"ן המניב

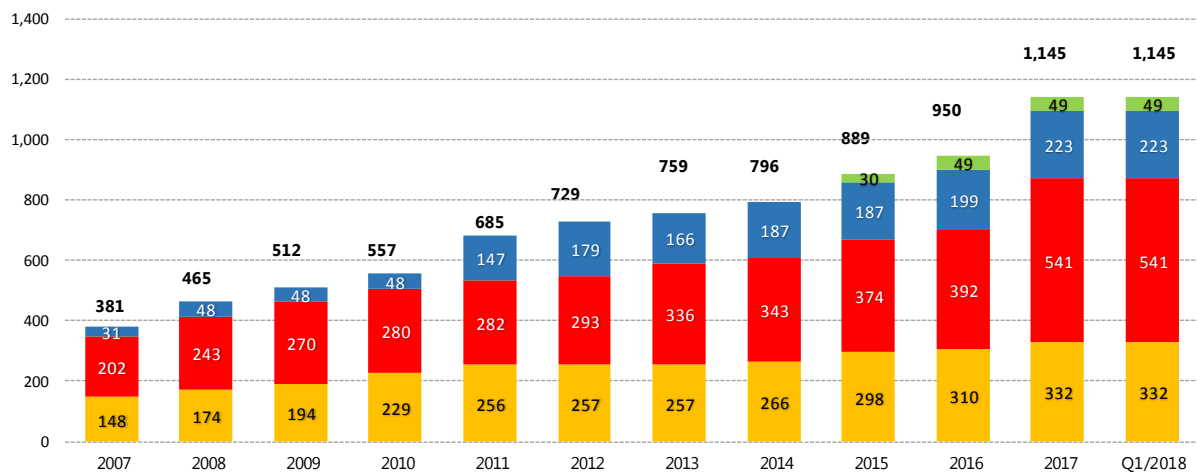
2.1 הסביבה העסקית

להערכת הנהלת החברה, לא חל שינוי מהותי בסביבה העסקית בה היא פועלת, כפי שתוארה בסעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 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

לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 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 31 במרץ 2018, לפי מגזרי הפעילות:

- מגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל הינו כ-98%;
- מגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל הינו כ-99%⁹;
- מגזר נדל"ן מניב בארה"ב הינו כ-85%;
- מגזר הדיור המוגן בישראל הינו כ-98%.

⁹ לא כולל את שני הבניינים בשלב ב' במרכז עזריאלי חולון שנפתחו בסוף שנת 2015 ובסוף רבעון ראשון 2016 ואת המשרדים בשרונה שנפתחו במחצית שנת 2017 ונמצאים בשלבי איכלוס.

2.4 נתוני הרווחיות התפעולית של הנכסים - NOI

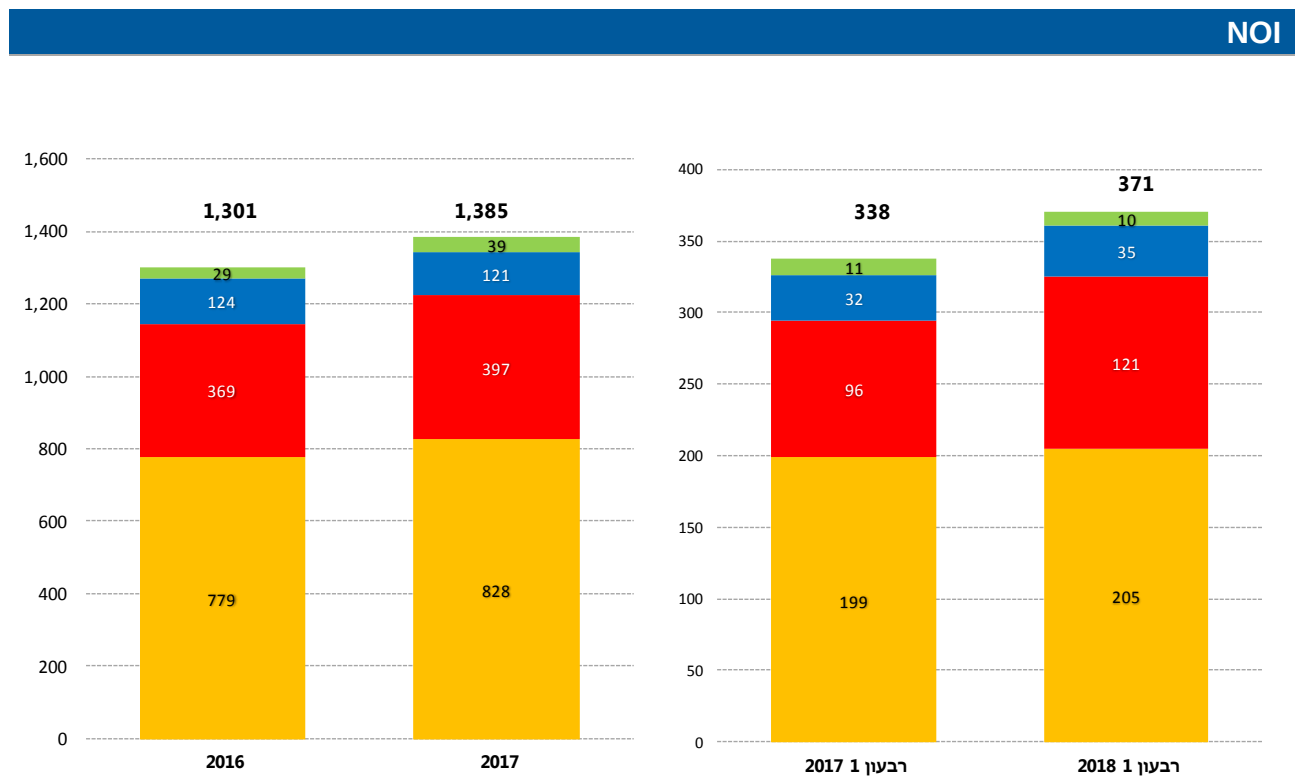
מדד ה-NOI (Net Operating Income) מציג את הרווחיות התפעולית נטו של נכסי הנדל"ן: רווח לאחר ניכוי הוצאות התפעול של הנכס, ולפני ניכוי מסים וריביות. המדד הוא אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב, משום שחלוקתו בשיעור ההיוון המתאים לנכסים מספקת אינדיקציה לקביעת שווים של נכסי הנדל"ן מניב.¹⁰ 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.¹¹

להלן נתוני ה-NOI בגין תיק נכסי הנדל"ן המניב:¹²



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

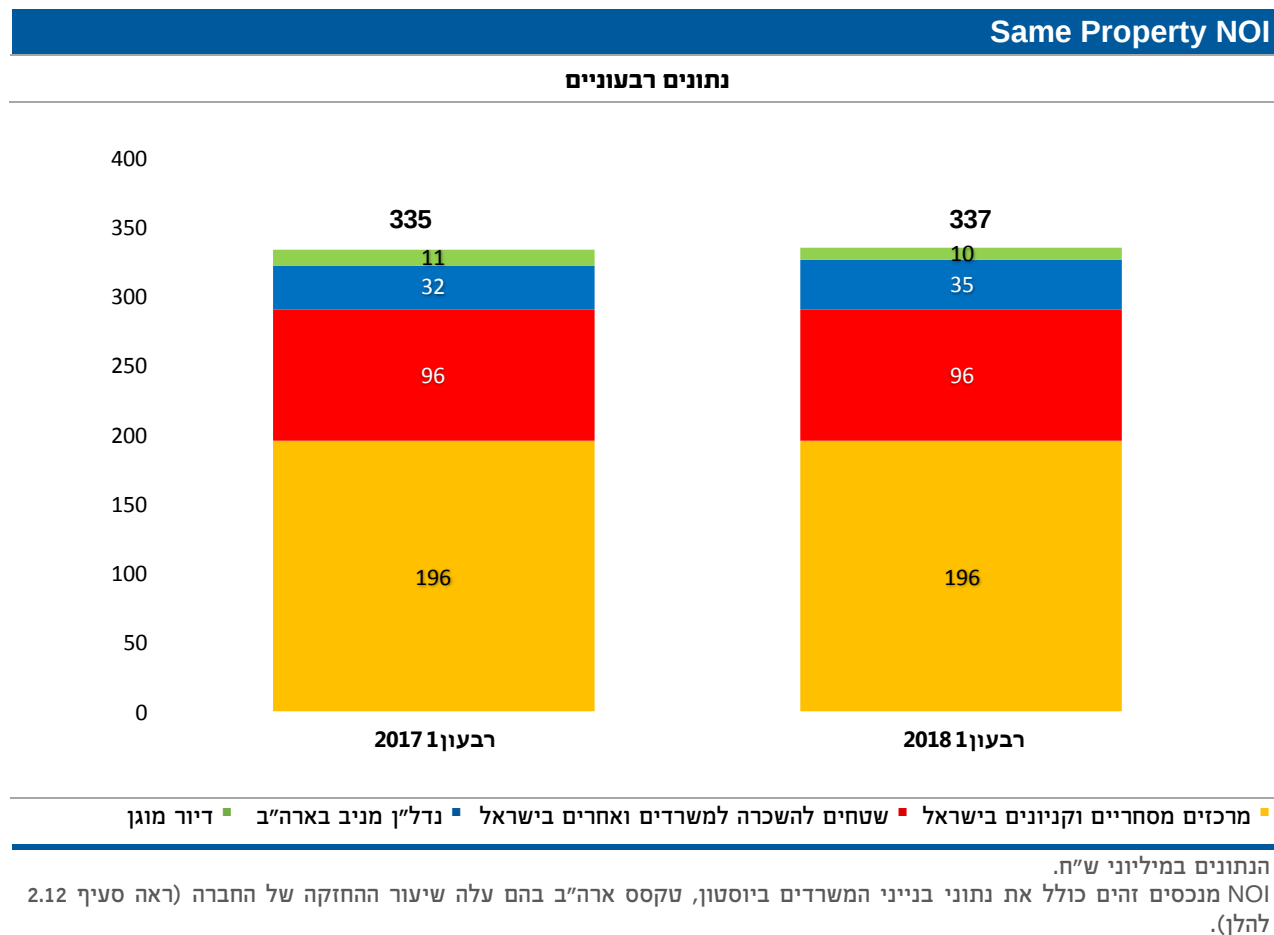
הנתונים במיליוני ש"ח.

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

¹⁰ אינדיקציות נוספות הינן, לדוגמה: שווי שוק של נכסים דומים באותו אזור ומחירי מכירה של נכסים דומים בעסקאות אחרונות שבוצעו.
¹¹ 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.
¹² 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:



2.5 דוח סולו מורחב - פעילות הנדל"ן המניב

הנהלת החברה מכירה בחשיבות השקיפות למשקיעים, לבעלי מניות, לבעלי האג"ח ולאנליסטים ורואה בכל אלה כשותפים לדרך. לפיכך החליטה 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 א' 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 מוגן¹³, של הקבוצה ליום 31 במרץ 2018:

חישוב שיעור ההיוון המשוקלל לתקופת הדוח	
סך נדל"ן להשקעה בדוח "סולו מורחב" ⁽¹⁾	25,650
בניכוי שווי המיוחס לנדל"ן להשקעה בהקמה	(1,969)
בניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע	(656)
בניכוי שווי המיוחס לדיור מוגן מניב	(1,163)
סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים פנויים)	21,862
NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 31.3.2018 (ללא דיור מוגן)	361
תוספת ל-NOI רבעוני עתידי ⁽²⁾	41
סה"כ NOI מתוקנן	402
NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן (ללא דיור מוגן)	1,608
שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate)⁽³⁾	7.4%

הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.

(1) דוח סולו מורחב - ראו נספח א'. על פי הערכות שווי שהתקבלו ליום 31 בדצמבר, 2017 (למועד פרסום 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 התאמה ל-NOI כפי שנכלל בהערכות השווי ליום 31.12.2017 ולכן כולל בין היתר תוספת NOI לשטחים פנויים שטרם אוכלסו במלואם ושטחים שאוכלסו במהלך שנת 2018 באכלוס לשנה שלמה.

(3) שיעור NOI שנתי מתוקנן מתוך סך נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שטחים פנויים). נתון זה אינו מהווה תחזית של החברה ל-NOI לשנת 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.

¹³ מאחר ושוויים של נכסי דיור מוגן נגזר ממדד ה-FFO ולא ממדד ה-NOI הרי שנכסים אלו לא נכללו בתחשיב זה. שיעור ההיוון המשוקלל של הדיור המוגן למועד פרסום הדוח הינו 8.75%.

2.7 תזרים המזומנים מפעילות הנדל"ן (FFO)

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

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

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

FFO מפעילות הנדל"ן המניב			
לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2017	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31.3.2017	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31.3.2018	
1,456	240	259	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות
(20)	(20)	(17)	נטרול הרווח הנקי נטו מחברת גרנית הכרמל ומעזריאלי אי קומרס המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות)
			התאמות לרווח: ⁽¹⁾
(510)	15	38	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה
7	2	2	פחת והפחתות
(169)	(17)	(18)	(הכנסות) מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות
253	22	17	הוצאות מיסים
(33)	(10)	(22)	בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
47	22	9	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים ⁽²⁾
(21)	(5)	(5)	בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים
(426)	29	21	סה"כ התאמות לרווח
13	4	3	בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות ⁽³⁾
1,023	253	266	סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב ^{(4) (5)}
38	12	2	סה"כ תזרים מימון נכסים בייזום ⁽⁶⁾
1,061	265	268	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) פקדונות הדיירים בדיוור המוגן יחשבו כנתקבלו או כהושבו במועד חתימת ההסכם או סיומו, לפי הענין.

(3) חושב לפי ריבית משוקללת של הקבוצה בגין ההשקעות הריאליות הכוללות את: גרנית הכרמל, עזריאלי אי קומרס, בנק לאומי ולאומי קארד, בגין 65% מעלות ההשקעות.

(4) המיוחס לבעלי המניות בלבד.

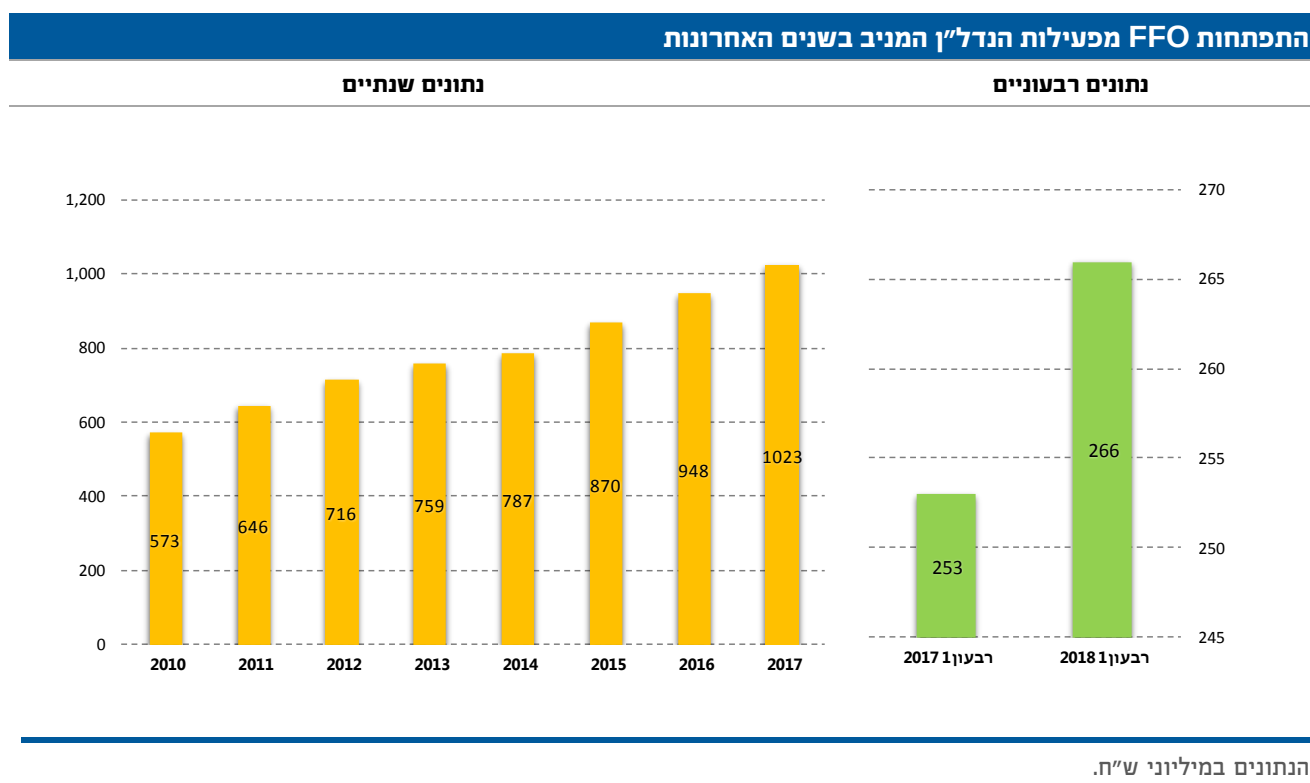
(5) כולל FFO מתחום הדיוור המוגן בסך של כ-9 מיליון ש"ח ברבעון הראשון לשנת 2018, כ-21 מיליון ש"ח ברבעון הראשון לשנת 2017 וכ-45 מיליון ש"ח בשנת 2017.

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

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

בתקופת הדוח, הנתון הושפע לשלילה מהקדמת גיוס חוב שימשם להחלפת חובות בחודשים הקרובים.

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



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

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

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

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

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

2.8.1 מדד EPRA - שווי נכסי נקי (NAV)

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

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

EPRA NAV

31.03.2017	31.03.2018	
14,975	16,032	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
2,833	3,060	בתוספת עתודה למס בגין שערור נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
17,808	19,092	EPRA NAV
147	157	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

31.03.2017	31.03.2018	
17,808	19,092	EPRA NAV
14	18	התאמת ערך נכסים לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(62)	(274)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(2,833)	(3,060)	בניכוי עתודה למס שערור נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
14,927	15,776	EPRA NNNAV
123	130	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	

דיוור מוגן

פאלאס תל אביב
פאלאס רעננה

חו"ל

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

332,000 מ"ר

17 קניונים

541,000 מ"ר

13 נכסי משרדים

49,000 מ"ר 560 יח"ד

2 בתי דיוור מוגן

223,000 מ"ר

7 נכסי משרדים בחו"ל

1,145,000 מ"ר

סה"כ

קניונים

נכסי משרדים

דיוור מוגן

* נכון ליום 31 במרץ 2018

2.9 תחום המרכזים המסחריים והקניונים בישראל

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

לקבוצת עזריאלי 17 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-332 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, לפתוח 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.

פעילות סחר מקוון – רובד נוסף של פעילות הקבוצה בעולם הסחר האלקטרוני הינו אתר האינטרנט Azrieli.com. האתר מספק פלטפורמת מסחר מקוון אשר תשתלב ותחזק את פעילות הקניונים ומרכזי המסחר באמצעות פעילות אונליין בדרך של מכירה משולבת.

2.9.1 ביצועי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל ושינויים בשווי

יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל – הסתכמה ביום 31 במרץ 2018 בסך של כ-12.5 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-22 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ-3 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2017 ועיקר ההפסד בתקופה נבע מתשלום היטל השבחה.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל				
לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			
31.12.2017	31.3.2017	31.3.2018	אחוז שינוי	
1,032	247	253	2%	הכנסות
828	199	205	3%	NOI

הנתונים במיליוני ש"ח.

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

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל		
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.3.2017	31.3.2018	
196	196	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	9	NOI בגין נכסים שנרכשו או הקמתם הושלמה בשנת 2017
3	-	NOI בגין נכסים שהופסקה הפעלתם בשנת 2017*
199	205	סך NOI מכלל הנכסים

* פינוי שטח במתחם לבנייה לודז'יה כחלק מההכנות לעבודות החפירה.
הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI במגזר הקניונים ומרכזי המסחר בישראל מנכסים זהים (Same Property NOI) מושפע משינויים בדמי השכירות הנובעים לעיתים מתמחיל 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 13 נכסים מניבים בתחום זה בישראל, בשטח כולל להשכרה של כ-541 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 המערב 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 31 במרץ 2018 בסך של כ-9.6 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 – ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-14 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ-9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2017.

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

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל				
לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			
	31.3.2017	31.3.2018	אחוז שינוי	
31.12.2017				
489	115	146	27%	הכנסות
397	96	121	26%	NOI

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		
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.3.2017	31.3.2018	
96	96	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	25	NOI בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הסתיימה בשנת 2017
96	121	סך NOI מכלל הנכסים
הנתונים במיליוני ש"ח.		

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

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, שהוא מבתי הדיור המוגן היוקרתיים הקיימים בישראל. מאז רכישת פאלאס תל-אביב, פועלת הקבוצה תחת המותג "פאלאס", להמשך תפעול מוצלח והשבחה של שני בתי הדיור המוגן הפעילים, פאלאס תל-אביב ופאלאס רעננה (לשעבר "אחוזת בית") וכן לייזום שלושה פרויקטים נוספים, הנמצאים בשלבים שונים של פיתוח והקמה במודיעין, להבים וראשון לציון. ברבעון השלישי של שנת 2018 צפויה החברה לסיים את הקמתו של בית הדיור המוגן במודיעין.

לקבוצת עזריאלי שני בתי דיור מוגן פעילים בשטח בנוי עילי של כ-49 אלפי מ"ר (ללא שטחים המיוחסים לאגף הסיעודי ולשטחי מסחר), אשר כוללים כ-560 יחידות דיור מוגן וכן שלושה פרויקטים בייזום והקמה לבניית כ-840 יח"ד בשטח כולל של כ-86 אלפי מ"ר (ללא שטחים המיוחסים לאגף הסיעודי ולשטחי מסחר).

2.11.1 ביצועי מגזר הדיור המוגן ושינויים בשווי

יתרת נכסי המגזר של הקבוצה במגזר דיור מוגן - הסתכמה ביום 31 במרץ 2018 לסך של כ-1.8 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 - לחברה לא היה רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדומה לרבעון המקביל אשתקד. הנכסים מוצגים לפי עדכון להערכות השווי שנערכו על-ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2017.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר הדיור המוגן:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר דיור מוגן			
לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2017	31.3.2017	31.3.2018	אחוז שינוי
126	32	31	(3%)
39	11	10	(9%)
			NOI
הנתונים במיליוני ש"ח.			

הירידה בהכנסות וב-NOI נובעת בעיקר מתנודתיות בשיעורי התכוסה בפעילות המדיקל.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר דיור מוגן

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	
31.3.2017	31.3.2018
11	10
-	-
11	10

הנתונים במיליוני ש"ח.

לענין ההשפעה על ה-NOI במגזר הדיור המוגן מנכסים זהים (Same Property NOI), ראה לעיל.

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.

לקבוצת עזריאלי 7 נכסים מניבים בתחום זה, בעיקר בארה"ב, בשטח כולל להשכרה של כ-223 אלפי מ"ר (במיוחד) וכ-213 אלפי מ"ר (חלק החברה) המושכרים לכ-170 שוכרים.¹⁴

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

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מגזר - הסתכמה ביום 31 במרץ 2018 בסך של כ-2.0 מיליארד ש"ח, בדומה ליתרה ביום 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-2 מיליון ש"ח, לעומת הפסד של כ-3 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	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2017	31.3.2017	31.3.2018	אחוז שינוי
221	58	62	7%
121	32	35	9%

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול בהכנסות וב-NOI נובע בעיקר מכך שבסוף שנת 2017 רכשה הקבוצה את חלקו של אחד השותפים בפרויקטים 33.33% מ-One Riverway ו-25% מ-Three Riverway, כך שחלקה בבעלות נכסים אלה עלה ל-66.66% ו-70% בהתאמה וכן מאיכלוס שטחים בנכסים קיימים. הגידול לעיל קוּזו על ידי השפעת ירידת שער החליפין של הדולר.

¹⁴ "חלק החברה" - בניכוי החזקות מיעוט בחברות מסוימות.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום

31.3.2017	31.3.2018	
32	35	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הסתיימה בשנת 2017
32	35	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI במגזר הנדל"ן המניב בארה"ב מנכסים זהים (Same Property NOI) הושפע לחיוב מהגדלת שיעור ההחזקה ב-One Riverway ו-Three Riverway, כאמור לעיל (שהגדילה את ה-NOI בכ-3 מיליון ש"ח) וכן מאיכלוס שטחים שהיו ריקים בנכסים קיימים והושפע לשלילה בעיקר מהירידה בשער החליפין הממוצע של הדולר האמריקאי שהיה נמוך בתקופת הדוח בכ-7% משער החליפין הממוצע ברבעון המקביל אשתקד.

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	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2017	31.3.2017	31.3.2018	אחוז שינוי
705	222	208	(6%)
104	41	42	2%
הכנסות נטו			
רווח המגזר			
הנתונים במיליוני ש"ח.			

הירידה בהכנסות בתקופת הדוח נובעת מתוצאות סופרגז. הגידול ברווח ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע מתוצאות GES.

3.2 פעילויות נוספות

3.2.1 השקעות בתאגידים פיננסיים

לקבוצת עזריאלי השקעות בתחום הפיננסי - השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ ובלאומי קארד בע"מ.¹⁵ 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 31.3.18 ⁽³⁾
1,674	536	1,138	שווי הוגן של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות הכספיים ליום 31.3.2018
6	-	6	שינוי בשווי הוגן בתקופת הדוח
22	10	12	דיבידנד שהתקבל בשנת 2018
הנתונים במיליוני ש"ח.			
(1) השווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי לישראל נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 31.3.2018.			
(2) השווי ההוגן של ההשקעה בלאומי קארד נקבע על ידי מעריך שווי בלתי תלוי, על פי הערכת שווי ליום 31.12.2017.			
(3) לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בתקופת הדוח.			

¹⁵ כמו כן לחברה השקעות זניחות בחברת הזנק וקרנות השקעה כמפורט בסעיף 14.2.3 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2017.

4 | פיתוח עסקי - מנועי צמיחה

4.1 סקירת פעילות הפיתוח העסקי

4.1.1 ייזום נדל"ן מניב

מנוע הצמיחה העיקרי של קבוצת עזריאלי הינו מומחיות בייזום ותכנון אדריכלי ייחודי של פרויקטי נדל"ן מניב: קניונים, משרדים ודירות מוגן. נכון למועד הדוח לחברה עשרה 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⁾
עזריאלי שרונה ת"א	מסחר	10,500	רבעון שלישי 2018	269	318	330 - 340
פאלאס דיור מוגן מודיעין	דיור מוגן	35,000 ⁽³⁾	רבעון שלישי 2018	338	303	380 - 390
פאלאס דיור מוגן להבים	דיור מוגן	שלב א: 32,000 ⁽³⁾ שלב ב: 12,000 ⁽³⁾	שלב א: 2019 שלב ב: טרם נקבע	79	76	380 - 390
עזריאלי TOWN ת"א ⁽⁴⁾	מסחר, משרדים ומגורים	75,000	מסחר ומשרדים: 2020 מגורים: טרם נקבע	553	360	1,060 - 1,110
המנור חולון	מסחר ומשרדים	28,000	2020	46	46	220 - 240
הרחבת מרכז עזריאלי ת"א ⁽⁵⁾	מסחר, משרדים ומגורים	150,000	טרם נקבע	713	432	2,300 - 2,500
חולון 3 - אזור תעשייה חולון ⁽⁶⁾	מסחר ומשרדים	220,000	טרם נקבע	330	350	טרם נקבע
קרקע דיור מוגן ראשון-לציון	דיור מוגן ומסחר	28,750 ⁽⁷⁾⁽³⁾	טרם נקבע	52	52	310 - 320
קרקע פתח תקווה	משרדים	53,000	טרם נקבע	91	97	טרם נקבע
קרקע מודיעין (מגרש 21)	מסחר, משרדים ומגורים ומלונאות	20,000 ⁽³⁾	טרם נקבע	123	129	טרם נקבע
סה"כ		664,250		2,594	2,163	

נתוני העלויות במיליוני ש"ח.

כלל הנכסים מוחזקים בשיעור 100%.

1. ליום 31 במרץ 2018.

2. ללא היוונים והתאמות לשוכרים, ליום 31 במרץ 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 (ברוטו).

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.

7. החברה נמצאת בהליכים להגדלת זכויות הבניה בפרויקט בכ-33,000 מ"ר (עילי ותת קרקעי).

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

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-118,000 מ"ר הסתיימה ברבעון השני של שנת 2017. בבסיסו של מגדל המשרדים בשרונה ימוקם קניון עזריאלי שרונה בשטח של כ-10,500 מ"ר. מיקום הקניון בסמיכות למתחם השימור בשרונה, יסלב חווית קניות מקורה וממוזגת, יחד עם אפשרויות בילוי במסעדות ובבתי הקפה במתחם. בנייתו של הקניון צפויה להסתיים ברבעון השלישי של שנת 2018. מגדל המשרדים נמצא בשלבי שיווק מתקדמים. ביחס לכ-98% משטחי ההשכרה למשרדים נחתמו חוזים, אשר חלקם כוללים אופציות להשכרת שטחים נוספים ו/או הוחלפו טיטות בשלבים מתקדמים (כאשר ביחס לכ-95% קיימים חוזים חתומים לרבות אופציות).

דיור מוגן "פאלאס מודיעין" - הקרקע בשטח של כ-10,500 מ"ר נרכשה בשנת 2014, והבנייה בה החלה בחודש אפריל 2015. פרויקט זה הינו פרויקט הדיור המוגן הראשון בעיר מודיעין. הפרויקט צפוי לכלול כ-239 יחידות דיור מוגן וכ-136 מיטות סיעודיות (מתוכן 34 יחידות החלמה), בשטח בנוי של כ-35,000 מ"ר (עיקרי ושירות). הפרויקט מאופיין בסטנדרט בנייה גבוה וצפוי לכלול בין היתר, בריכת שחייה, ספא, חדר כושר, חדרי הסבה (לאונג'), מסעדה, אולם אירועים, בית כנסת, מרפאה, ספרייה ועוד. בנוסף, כולל הפרויקט שטחי מסחר בהיקף של כ-800 מ"ר ובהם חנויות, מסעדות ובתי קפה, אשר יתנו שירות לדיירי המתחם ולמבקרים. החברה צפויה לקבל טופס 4 לפרויקט ברבעון השלישי של שנת 2018. בסמיכות לפרויקט הקימה החברה "בית יום לקשיש" אשר ישרת את תושבי העיר בני הגיל השלישי.

דיור 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 דיור מוגן ואגף סיעודי וכן שירותים נלווים כגון בריכת שחיה, מרכז ספורט ושטחי מסחר בהיקף של עד כ-1,500 מ"ר.

עזריאלי TOWN ת"א - הקרקע בשטח של כ-10,000 מ"ר נרכשה בחודש אוקטובר 2012, והבנייה החלה בחודש ספטמבר 2016. הפרויקט צפוי לכלול שטחי מסחר בשטח של כ-4,000 מ"ר ושני מגדלים - מגדל משרדים שיכלול שטחים להשכרה בהיקף של כ-50,000 מ"ר ומגדל מגורים, שיכלול כ-210 דירות להשכרה. הפרויקט ממוקם בסמיכות לתחנות הרכבת במרכז העיר תל-אביב ובעתיד לתחנת הרכבת הקלה ובאזור מתוכנן להיבנות גשר עמק ברכה, אשר צפוי לחבר את מזרח העיר למרכז העיר, במעבר דרך הפרויקט. הקבוצה פועלת לשינוי התב"ע על מנת להגדיל את זכויות הבנייה במתחם. בחודש מאי 2018 הועדה המקומית, אישרה להפקדה תב"ע לתוספת שטחי תעסוקה ומלונאות בהיקף כולל של כ-24 אלף מ"ר (ברוטו). נכון למועד פרסום הדוח, חתמה הקבוצה על הסכמים להשכרת כ-27 אלף מ"ר של שטחי משרדים בפרויקט, המהווים למעלה ממחצית 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. 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. החברה פועלת לשינוי התב"ע ובחודש אפריל 2016, אושרה הפקדתה (בכפוף לתנאים של הועדה המחוזית) של התב"ע ביעוד עירוני-מעורב, המאפשר שימושים של מסחר, משרדים, מלונאות, מגורים ודיור מוגן בהיקף זכויות בניה על-קרקעיות של כ-147,260 מ"ר ברוטו ובנוסף כ-3,000 מ"ר שטחי מסחר עיקריים תת-קרקעיים. במסגרת החלטת הועדה התחייבה החברה, להקצות, מתוך הזכויות האמורות בפרויקט עד שתי קומות ציבוריות עבור עיריית תל אביב-יפו וכן התחייבה לביצוע מטלות שונות בסביבת הפרויקט לרבות במרכז עזריאלי. לאחר דיון בועדה המחוזית בקשר עם התנגדויות לתכנית ההרחבה, קבלה החברה בחודש אוקטובר 2017 את אישור הועדה המחוזית לפרסום התוכנית האמורה למתן תוקף. למועד פרסום הדוח, פורסמה התב"ע וניתן לה תוקף. 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. 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 דיור וכ-3,000 מ"ר שטחי מסחר. בחודש אפריל 2018, התקבלה המלצת הועדה המקומית להפקדת תב"ע לתוספת זכויות לבניה עילית בהיקף של 19,000 מ"ר. כמו כן, פורסמה להפקדה תב"ע לתוספת שטחים במרתפים בהיקף של כ-14,000 מ"ר.

קרקע בפתח תקווה - ביום 17 בספטמבר 2017, התקשרה הקבוצה בהסכם לרכישת קרקע בפתח תקווה בשטח של כ-19 דונם, בתמורה לסך של 91 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. ביום 9 בנובמבר 2017 הושלמה העסקה ונמסרה לקבוצה החזקה בקרקע. הקרקע 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, בוחנת החברה אפשרות לקדם תב"ע לתוספת זכויות, בהתבסס על תוכנית מתאר שמקדמת העירייה באיזור ובכוונת הקבוצה, להקים על הקרקע פרויקט משרדים. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידים של החברה מיום 18 בספטמבר 2017 ומיום 9 בנובמבר 2017 (אסמכתאות: 093630-01-2017 ו-098386-01-2017, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפנייה.

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 דיור למגורים, 50 חדרי מלון, משרדים ומסחר בתמורה לסך של כ-101.5 מיליון ש"ח. החברה תבחן אפשרות לפעול להגדלת זכויות הבניה במגרש ולחיבורו לפרויקט הקיים. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 11 בינואר 2018 (אסמכתא: 004960-01-2018) הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה.

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

הנהלת החברה פועלת להמשיך ולהוביל את שוק הנדל"ן המניב, בין היתר, באמצעות רכישת עתודות קרקע, הרחבת נכסים קיימים ורכישה של 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

עזריאלי שרונה (מסחר)



שימוש	מסחר
שטח להשכרה	10,500 מ"ר
מועד משוער לסיום	רבעון שלישי 2018
סטאטוס	הקמה

עזריאלי טאון



שימוש	מסחר, משרדים ומגורים
שטח להשכרה	75,000 מ"ר
מועד משוער לסיום	משרדים ומסחר - 2020
סטאטוס	מגורים - טרם נקבע הקמה

עזריאלי חולון המנור



שימוש	מסחר ומשרדים
שטח להשכרה	28,000 מ"ר
מועד משוער לסיום	2020
סטאטוס	הקמה

בית דיור מוגן פאלאס להבים



היקף זכויות בניה	44,000 מ"ר
מספר יחידות דיור	350 יח"ד
מועד משוער לסיום	שלב א - 2019 שלב ב - טרם נקבע
סטאטוס	הקמה

קרקע כתח תקווה



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

הרחבת מרכז עזריאלי ת"א



שימוש	מסחר, משרדים ומגורים
שטח להשכרה	150,000 מ"ר
מועד משוער לסיום	טרם נקבע
סטאטוס	הקמה

עזריאלי חולון 3



שימוש	מסחר ומשרדים
שטח להשכרה	220,000 מ"ר
מועד משוער לסיום	טרם נקבע
סטאטוס	תכנון

בית דיור מוגן פאלאס מודיעין



שטח בנוי	35,000 מ"ר
מספר יחידות דיור	239 יח"ד
מועד משוער לסיום	רבעון שלישי 2018
סטאטוס	הקמה

בית דיור מוגן פאלאס ראשון לציון



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

קרקע מודיעין (מגרש 21)



שימוש	מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים
היקף זכויות בניה	20,000 מ"ר
מועד משוער לסיום	טרם נקבע
סטאטוס	תכנון

השבחת נדל"ן מניב

מנוע צמיחה נוסף של החברה הינו פעילות ההשבחה שמבצעת החברה בנכסיה הקיימים. כמו כן, בוחנת החברה מעת לעת, אפשרויות לקידום תב"ע להוספת זכויות בנייה בנכסיה. לפרטים אודות פעילות החברה להשבחת נכסיה הקיימים ראו סעיף 4.1.2 לדוח הדירקטוריון לדוח התקופתי לשנת 2017 ובסעיף 4 לפרק ב' לדוח זה - עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 31 במרץ 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.

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 ביי2 נטוורקס בע"מ.

5.1 שיעור המינוף של הקבוצה

להלן תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח הכספי המאוחד:

תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח המאוחד			
	31.12.2017	31.03.2017	31.03.2018
נכסים שוטפים	1,940	2,441	3,134
נכסים לא שוטפים	28,203	26,818	28,552
התחייבויות שוטפות	2,829	2,810	3,533
התחייבויות לא שוטפות	10,993	11,433	12,080
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	16,281	14,975	16,032
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)	54%	51%	51%
חוב נטו למאזן (באחוזים)	27%	26%	26%

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.

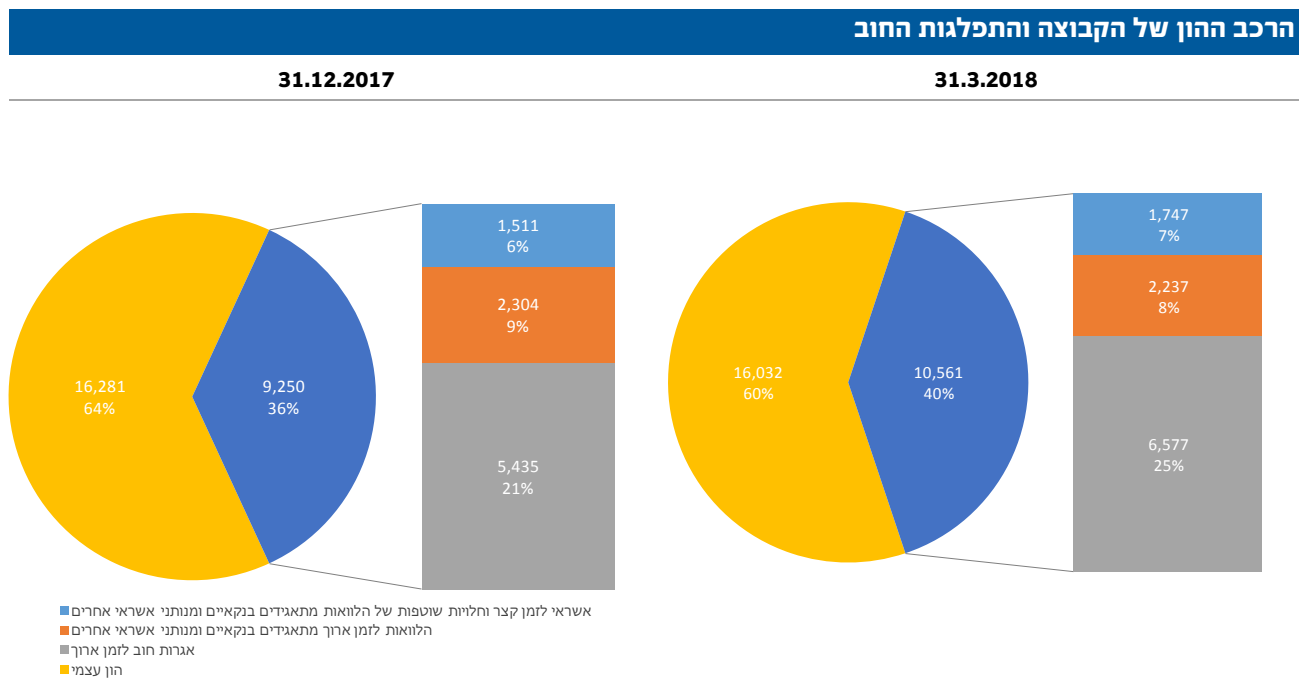
איתנותה הפיננסית של הקבוצה המאופיינת במינוף נמוך ובהיקף נרחב של נכסים לא משועבדים, מאפשרת לקבוצה זמינות מקורות להשגת מימון בתנאים נוחים.¹⁶ שיעור המינוף של הקבוצה נמוך ביחס לרבות ממתחרותיה הבולטות. המינוף הנמוך של הקבוצה, משתלב עם היזמות רחבת ההיקף של החברה בתחום הנדל"ן ומאפשר גמישות גם בעתות משבר.

¹⁶ לפרטים נוספים ראו סעיף 19 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2017.

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-1,311 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-0.4 מיליארד ש"ח (בדוח הנפרד כ-0.1 מיליארד ש"ח), שנובע, בין היתר מהחלטת הנהלת החברה, בשלב זה, לממן את פעילותה גם באמצעות אשראי לזמן קצר, זאת, לאור ההזדמנות העסקית בשל הריביות הנמוכות לאשראי מסוג זה.

הקבוצה מעריכה, כי אם תחליט להמיר אשראי כאמור באשראי לזמן ארוך במועד כלשהו, תוכל לעשות זאת לאור איתנותה הפיננסית ו/או היקף הנכסים הלא משועבדים שלה ולפיכך, קבע דירקטוריון החברה, בישיבתו ביום 15 במאי 2018, לאחר שבחן את מקורות התזרים והמימון של הקבוצה, כי אין בגרעון בהון החוזר האמור כדי להשפיע על יכולתה לפרוץ את התחייבויותיה במועד.

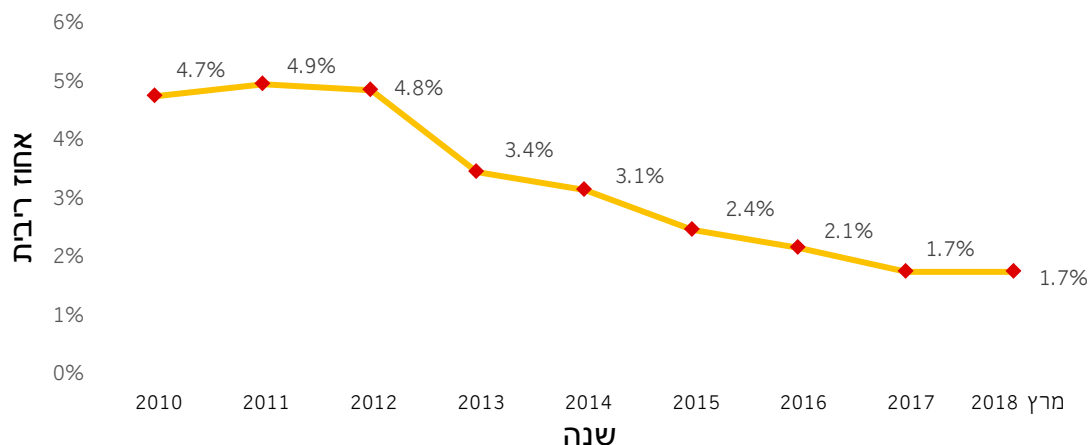
הערכת הקבוצה הנזכרת בסעיף 5.2 זה לדוח הדירקטוריון בקשר עם נזילותה וזמינות מקורות מימון שלה, ובפרט באשר לאפשרות המרת החוב לזמן קצר בחוב לזמן ארוך, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ביחס להתפתחויות בשווקים, רמות האינפלציה ותזרימי המזומנים הצפויים ועל התנאים והאפשרויות 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 הלוואות.

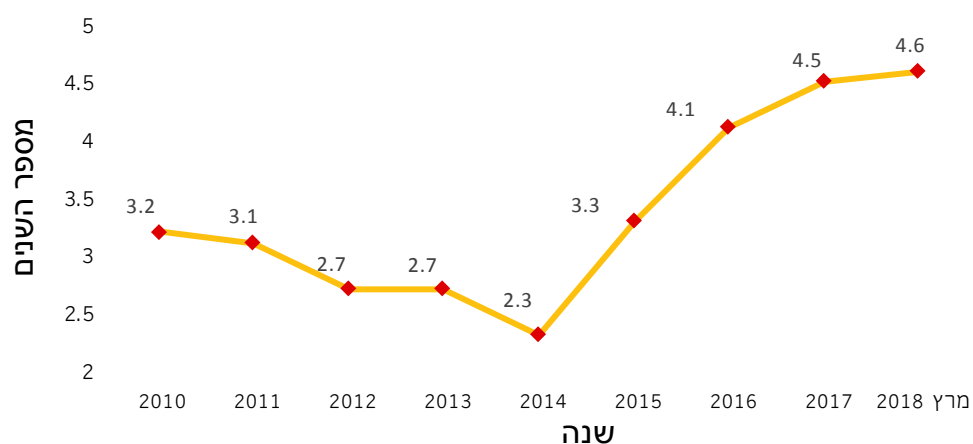
החברה פעלה בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו, לגיוס חוב באמצעות הרחבת סדרת אגרות חוב ד' שלה בהיקף של כ- 1.4 מיליארד ש"ח במח"מ של כ-6 שנים ובריבית משוקללת צמודת מדד בשיעור של כ-0.94%. לפרטים בדבר גיוסי החוב ראו סעיף 1.2.3.5 לפרק א' זה וכן סעיף 19.5 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2017.

הורדת הריבית הממוצעת לאורך השנים



שיעור ריבית לתום התקופה

הארכת משך חיי חוב ממוצע



מח"מ לתום התקופה

5.4 דירוג

למועד הדוח מדורגת החברה בדירוג AA+/Stable/IL-A-1 על ידי מעלות¹⁷ 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.

5.5 התחייבויות ומימון

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

פילוח ההתחייבויות הפיננסיות							
סה"כ	סה"כ		ריבית משתנה		ריבית קבועה		
	ריבית משתנה	ריבית קבועה	לא צמוד	צמוד לליש"ט	לא צמוד	צמוד לדולר ארה"ב	צמוד מדד
560	560	-	539	21	-	-	-
9,564	32	9,532	32	-	250	1,179	8,103
10,124	592	9,532	571	21	250	1,179	8,103

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 31.3.2018.

ליום 31 במרץ 2018, שיעור ההלוואות לזמן קצר עמד על כ-6% 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.

¹⁷ יצוין כי בתקופת הדוח, ביום 11 בינואר 2018, אישרה מעלות את דרוג החברה AA+/Stable/IL-A-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 ההפניה.

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	1,655	166	1,821
2	1,133	148	1,281
3	1,237	128	1,365
4	891	88	979
5 ואילך	5,208	342	5,550
סה"כ	10,124	872	10,996

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 31.3.2018.

המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה הינם בעיקר:

- תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת אשר הסתכם לסך של כ-274 מיליוני ש"ח בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2018.
- האמצעים הנזילים והנכסים שאינם משועבדים.
- לקבוצה נכסים מניבים משועבדים שסכום ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משווי ההון.
- מחזור חובות בשוק ההון ו/או גופים מוסדיים ו/או מוסדות בנקאיים.

5.8 נכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי

ליום 31 במרץ 2018, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות והשקעות לזמן קצר) שמחזיקה הקבוצה הסתכם לסך של כ-2,399 מיליון ש"ח. החברה רואה באמצעה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילותה השוטפת ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ-21.3 מיליארד ש"ח בנוסף לכ-2.4 מיליארד ש"ח אמצעים נזיליים שצויינו לעיל), חשיבות לאיתנותה הפיננסית, לגמישות הפיננסית הגבוהה שלה בשל אי תלותה בזמינות מקורות חיצוניים גם לצורכי פירעון חובות וליכולת ניצול הזדמנויות השקעה בתקופות שונות.¹⁸ 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 31.3.2018
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל	10,400
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	7,998
נכסי נדל"ן אחרים (בעיקר דיור מוגן)	527
החזקות החברה בעזריאלי אי קומרס	54
החזקות החברה בחברת לאומי קארד	536
החזקות החברה בחברת גרנית הכרמל	615
החזקות החברה בבנק לאומי	1,138
סה"כ	21,268

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

¹⁸ לפירוט אודות נושאים נוספים בקשר עם פעילות המימון בקבוצה ראו סעיף 19 לפרק תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2017.

מצב כספי, נזילות ומקורות מימון		
הסעיף	31.03.2018	31.12.2017
סך המאזן ⁽¹⁾	31,686	30,143
נכסים שוטפים ⁽²⁾	3,134	1,940
נדל"ן להשקעה ⁽³⁾	25,526	25,206
אשראי ז"ק ⁽⁴⁾	1,747	1,511
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים ⁽⁵⁾	2,237	2,304
אגרות חוב, נטו ⁽⁶⁾	6,577	5,435
הון עצמי ⁽⁷⁾	16,073	16,321

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) הגידול נובע בעיקר מגידול במזומנים ושווי מזומנים כתוצאה מגיוס אגרות החוב ברבעון.
- (2) הגידול נובע בעיקר מגידול במזומנים ושווי מזומנים כתוצאה מגיוס אגרות החוב ברבעון.
- (3) הגידול נובע מהתקדמות ההשקעות בפרויקטים בהקמה ובנכסים המניבים ומרכישת הקרקע במודיעין.
- (4) הגידול נובע בעיקר מיתרות אגרות חוב שהיו מסווגות לזמן ארוך ועברו לחלויות שוטפות וכן כתוצאה מחלויות שוטפות של הרחבת סדרת אגרות החוב שבוצעה ברבעון.
- (5) הקיטון נובע מפירעונות שוטפים.
- (6) הגידול נובע מהנפקת אגרות חוב ברבעון הראשון לשנת 2018 בקיזוז פירעונות שוטפים.
- (7) הקיטון נובע בעיקר מחלוקת דיבידנד בקיזוז גידול בשל הרווח הכולל ברבעון.

6 | סיכום התוצאות העסקיות

6.1 תמצית התוצאות העסקיות

להלן הרווח הנקי המאוחד של קבוצת עזריאלי:

ניתוח הרווח הנקי המאוחד			
נכון לתאריך	31.12.2017	31.3.2017	31.3.2018
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות	1,456	240	259
רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה	1,448	240	259
רווח בסיסי למניה (ש"ח)	12.01	1.98	2.14
רווח כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה	1,476	180	277
הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צוין אחרת.			

הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם ל-259 מיליון ש"ח בהשוואה ל-240 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח בתקופת הדוח הושפע מגידול ב-NOI מפעילות הנדל"ן בסך של 33 מיליון ש"ח, מגידול בהכנסות אחרות בסך 12 מיליון ש"ח בקיזוז גידול בהפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של 23 מיליון ש"ח.

6.2 הרווח הכולל

ההון של הקבוצה והרווח הכולל שלה מושפעים גם מקרנות הון שונות, בעיקר מקרנות הון בגין שינויים בשווי ההון 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, נובע בעיקר מגידול בשווי ההון של נכסים פיננסיים בניכוי מס בסך של כ-4 מיליון ש"ח וכן מרווח מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך 14 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		
רבעון ראשון 2018	רבעון ראשון 2017	
79	68	הוצאות הנהלה כלליות ושיווק ⁽¹⁾
22	10	הכנסות אחרות נטו ⁽²⁾
23	29	הוצאות המימון נטו ⁽³⁾
68	69	הוצאות מיסים על הכנסה
הנתונים במיליוני ש"ח.		

- (1) הגידול בהוצאות ברבעון הראשון לשנת 2018 מול התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מגידול בהוצאות השיווק בסך של כ-4 מיליון ש"ח, ובהוצאות השכר בשל הפרשה להסתגלות חד פעמית של כ-3 מיליון ש"ח.
- (2) הכנסות אחרות נטו נובעות מדיבידנדים מבנק לאומי ומלאומי קארד (ברבעון המקביל אשתקד דיבידנד מלאומי קארד).
- (3) הקיטון בהוצאות המימון נטו נובע בעיקר מגידול בהכנסות הצמדה על הלוואות, אגרות חוב ופיקדונות דיירים בדיוור מוגן כתוצאה מיידה בשיעור המדד הידוע בתקופת הדוח בכ-0.3% לעומת ירידה של כ-0.2% ברבעון המקביל אשתקד, בקיזוז רווח ממכירת מניות בנק לאומי שנרשם ברבעון המקביל אשתקד ולא חזר ברבעון השנה.

תזרימי מזומנים

להלן פירוט תזרימי המזומנים שהפיקה הקבוצה ברבעון הראשון של שנת 2018, בהשוואה לרבעון המקביל בשנת 2017:

תזרימי מזומנים לרבעון		
רבעון	רבעון ראשון 2018	רבעון ראשון 2017
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת ⁽¹⁾	274	301
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה (שנבעו לקבוצה) לפעילות השקעה ⁽²⁾	(238)	366
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות מימון ⁽³⁾	1,248	484

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) עיקר התזרים ברבעון וברבעון המקביל אשתקד נבעו מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ-371 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה כ-338 מיליון ש"ח) בתוספת פיקדונות נטו מדיוור מוגן ובקיזוז מסי הכנסה ששולמו.

(2) עיקר התזרים בתקופת הדוח, שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-370 מיליון ש"ח בקיזוז קיטון בפיקדונות לזמן קצר ותמורה ממימוש נדל"ן להשקעה. עיקר התזרים ברבעון המקביל אשתקד נבע מקיטון בפיקדונות לזמן קצר בקיזוז סכומים ששימשו לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-256 מיליון ש"ח.

(3) עיקר הגידול מול הרבעון המקביל אשתקד נבע מירידה בפרעון אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך נטו בסך של 753 מיליון ש"ח.

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 בבעלות המלאה). לפרטים נוספים ראו חלק ב' לדוח זימון אסיפה מיום 21 במרץ 2018 (אסמכתא: 2018-01-027295), ודוח מידי 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 ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

לאירועים והתפתחויות בתקופת הדוח ראה פרק ב' לדוח זה - עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 31 במרץ 2018 וכן ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 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 6' 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 31 בדצמבר 2017 (לפרטים בדבר הפרמטרים לעדכון הערכות השווי בדוחות הרבעוניים ראה ביאור 1' לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2017).

כמפורט בסעיף 9.3 לדוח הדירקטוריון לשנת 2017,¹⁹ ולאחר בחינת הפרמטרים הרלבנטיים בהתאם לעמדה משפטית 105-23 של סגל רשות ניירות ערך בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי, צורפה הערכת השווי המהותית מאוד ביחס למגדלי עזריאלי בתל-אביב (הנכללת בהערכת השווי למרכז עזריאלי כולו, על מרכיביו - קרי - לרבות קניון עזריאלי ("הערכת השווי")) לדוח הדירקטוריון השנתי. הערכת השמאי, לפיה לא חלו שינויים מהותיים בהערכת השווי, מצורפת לדוח זה כנספח ג'.

נכון ליום 31 במרץ 2018, שווי נכסי החברה ששוויים ההוגן נקבע באמצעות הערכת שווי מהותית מאוד (שנערכה ליום 31 בדצמבר 2017) עמד על סך של כ- 5.2 מיליארד ₪ (המיוחסת הן למגדלי עזריאלי והן לקניון עזריאלי), מתוך שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ- 25.5 מיליארד ש"ח (כ- 20% מסך נכסי נדל"ן להשקעה של החברה).

8.5 אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2018.

8.6 נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם

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

¹⁹ פורסם כחלק מהדוח התקופתי לשנת 2017 ביום 21.3.2018 (מס' אסמכתא 01-027244-2018) ונכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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 תזרימי 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 31 במרץ 2018.

אייל חנקין, מנכ"ל

דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 15 במאי 2018

נספח א'

דוחות כספיים סולו מורחב
ליום 31 במרץ, 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 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. הדוחות אינם חלק מהמידע שנדרש לפרסמו על פי דיני ניירות ערך אך יחד עם זאת, הנהלת החברה מאמינה כי אנליסטים, משקיעים, בעלי מניות ובעלי אגרות חוב עשויים לקבל מידע בעל ערך מהצגת נתונים אלה.

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

מאזן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2017	2017	2018
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח

נכסים

			נכסים שוטפים
1,022	1,829	2,310	מזומנים ושווי מזומנים
105	3	4	פקדונות והשקעות לזמן קצר
59	68	60	לקוחות
195	73	198	חייבים ויתרות חובה
20	7	24	נכסי מסים שוטפים
1,401	1,980	2,596	
40	-	-	נכס מוחזק למכירה
1,441	1,980	2,596	סה"כ נכסים שוטפים
792	794	807	נכסים לא שוטפים
283	232	305	השקעות בחברות מוחזקות
1,685	1,614	1,691	הלוואות ויתרות חובה
25,206	23,846	25,526	נכסים פיננסיים
171	130	175	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
85	86	85	רכוש קבוע
1	1	1	נכסים בלתי מוחשיים
			נכסי מסים נדחים
28,223	26,703	28,590	סה"כ נכסים לא שוטפים
29,664	28,683	31,186	סה"כ נכסים

קבוצת עזריאלי בע"מ

נספח א'

דוחות כספיים סולו מורחב

מאזן: המשך

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2017	2017	2018
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

1,443	1,005	1,655	חליות שוטפות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
218	130	171	ספקים ונותני שירותים
364	312	350	זכאים ויתרות זכות
689	675	687	פקדונות מלקוחות דיור מוגן
-	480	520	דיבידנד שהוכרז
4	29	8	התחייבויות בגין מסים שוטפים

סה"כ התחייבויות שוטפות

2,718	2,631	3,391
-------	-------	-------

התחייבויות לא שוטפות

2,268	2,566	2,201	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
5,122	5,502	6,268	אגרות חוב
52	51	56	התחייבויות אחרות
3,187	2,920	3,200	התחייבויות מסים נדחים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

10,629	11,039	11,725
--------	--------	--------

הון

18	18	18	הון מניות רגילות
2,518	2,518	2,518	פרמיה על מניות
531	441	548	קרנות הון
13,214	11,998	12,948	עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם

16,281	14,975	16,032
--------	--------	--------

זכויות שאינן מקנות שליטה

36	38	38
----	----	----

סה"כ הון

16,317	15,013	16,070
--------	--------	--------

סה"כ התחייבויות והון

29,664	28,683	31,186
--------	--------	--------

קבוצת עזריאלי בע"מ

נספח א'

דוחות כספיים סולו מורחב

דוח רווח והפסד:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2017	2017	2018
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
1,875	453	494
500	(15)	(38)
81	8	3
21	21	17
127	10	22
2,604	477	498
484	115	123
44	8	12
70	15	21
161	37	27
4	-	-
763	175	183
1,841	302	315
(393)	(62)	(56)
1,448	240	259

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, כולל המיעוט

נספח ב'

גילוי ייעודי
למחזיקי אגרות החוב

נספח ב- גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

להלן פרטים אודות אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור

סדרה	מועד ההנפקה	ערך נקוב במועד ההנפקה	ערך נקוב במועד הדוח	ערך נקוב במועד הדוח, לרבות הצמדה	סכום הריבית שנצברה עד למועד הדוח	הערך בדוחות הכספיים	השווי הבורסאי	סוג הריבית	שיעור הריבית	מועדי תשלום קרן	מועדי תשלום ריבית	תנאי הצמדה	פרטים בדבר הנאמן
במיליוני ש"ח													
סדרה ב'	10 בפברואר 2015	623.3	1,207.7	1,207.7	3.9	1,193.1	1,215.8	קבועה	0.65	1 באפריל 2016 עד 2025 (כולל)	החל מיום 1 באוקטובר 2015 ולאחר מכן 1 באפריל ו-1 באוקטובר 2016 עד 2025 (כולל)	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2014	שם חברת הנאמנות: הרמטיק נאמנות בע"מ; (1975)
	23 ביוני 2015	600.3											
	30 במרץ 2017	228.8											
סדרה ג'	6 בספטמבר 2015	1,005.1	1,184.1	1,184.1	4.7	1,178.0	1,236.6	קבועה	1.64	1 ביולי 2018 עד 2027 (כולל)	החל מיום 1 ביולי 2016, פעמיים בשנה בימים 1 בינואר ו-1 ביולי בכל אחת מהשנים 2016 עד 2027 (כולל)	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2015	כתובת: הרחוב הירקון 113 תל אביב טלפון: 03-5544553; פקס: 03-5271039; כתובת דוא"ל: hermetic@hermetic.co.il איש הקשר אצל הנאמן: דן אבנון או עידן קנובל.
	30 במרץ 2017	179.0											
סדרה ד'	7 ביולי 2016	2,194.1	4,544.7	4,549.3	14.2	4,525.8	4,651.1	קבועה	1.34	החל מיום 5 ביולי 2018 פעמיים בשנה בימים 5 בינואר ו-5 ביולי של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2030 (כולל)	החל מחודש ינואר 2017 פעמיים בשנה בימים 5 בינואר ו-5 ביולי של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2030 (כולל)	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2016	
	30 במרץ 2017	983.6											
	1 בפברואר 2018	1,367.0											
סה"כ		7,181.2	6,936.5	6,941.1	22.8	6,896.9	7,103.5						

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

נספח ג'

הערכת שווי מהותית מאד

31 במרץ, 2018

(מצורף בנפרד)

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

מרכז עזריאלי תל אביב	זיהוי נושא ההערכה
31.3.2018	עיתוי ההערכה
5,183 מיליוני ש"ח	שווי נושא ההערכה בספרי החברה
רונן כץ ממשרד גרינברג אולפין ושות'	זיהוי המעריך ואפיונו
גישת היוון תזרימי מזומנים	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו
ראה בסעיף 9.2.9 לדוח התקופתי ליום 31.12.2017	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה



קבוצת עזריאלי

עדכון תיאור עסקי התאגיד

ליום 31 במרץ 2018

חלק ב'

קבוצת עזריאלי בע"מ

ערכון 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 שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 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" - 16 במאי 2018; "מועד הדוח על המצב הכספי" ו-"מועד הדוח" - 31 במרץ 2018; "דוח הדירקטוריון" - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2018. "תשקיף מדף של החברה" - תשקיף מדף שפרסמה החברה בנושא תאריך 11 במאי 2016 (אסמכתא: 01-2016-063049).

1. התפתחויות שחלו במבנה הקבוצה ועסקיה עד למועד פרסום הדוח

ערכון לסעיף 1.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

לפרטים אודות: (1) התקשרות בהסכם לרכישת זכויות במקרקעין בדרך מנחם בגין בתל-אביב; (2) זכייה במכרז להקמת מתקן מיון ומחזור פסולת והפקת אנרגיה בראשון לציון; (3) זכייה במכרז בקשר עם קרקע במודיעין; (4) מכירת קרקע פי גלילות; (5) גיוס חוב; (6) מינוי מנכ"ל חדש לחברה; (7) קבלת שומת מס; (8) הארכת תוקף תשקיף מדף של החברה; ראו סעיף 1.2 לפרק א' של דוח זה.

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

ערכון לסעיף 3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

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

3. דיבידנדים

ערכון לסעיף 4 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 2 במאי 2018 שילמה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום כולל של כ-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: 01-2018-027244), והנכלל 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 מהותיים בקשר עם נכסים בייזום והשבחת נכסים קיימים:

הרחבת מרכז עזריאלי תל-אביב - למועד פרסום הדוח פורסמה תב"ע להרחבה, וניתן לה תוקף.

עזריאלי טאון - בחודש מאי 2018 הוועדה המקומית, אישרה להפקדה תב"ע לתוספת שטחי תעסוקה ומלונאות בהיקף כולל של כ-24 אלף מ"ר (ברוטו).

קניון עזריאלי ירושלים - נכון למועד פרסום הדוח, התב"ע להרחבת הקניון, דיור מוגן ושטחי משרדים נדונה בוועדה המקומית לתכנון ובניה והתקבלה המלצתה להפקדה לוועדה המחוזית.

קרקע לדיור מוגן בראשון לציון - תוכנית להגדלת שטחים בפרויקט האמור נדונה בוועדה המקומית והתקבלה המלצתה להפקדת התוכנית האמורה. כמו כן, פורסמה להפקדה תב"ע לתוספת שטחים במרתפים.

5. עתודות קרקע (פרטים נוספים)

עדכון לסעיף 7.8 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

לפרטים בדבר סך ההשקעות בתקופת הדוח שהקבוצה המשיכה להשקיע בפיתוח והקמה של נכסים חדשים וכן בהרחבה של נכסים קיימים, ראו סעיף 4 לפרק א' של דוח זה.

6. 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.

7. 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 31 במרץ 2018.

8. פעילויות נוספות

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

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

החוק להגברת התחרות ולצמצום הריכוזיות בשוק הבנקאות בישראל ביום 6 במאי 2018, פרסם הפיקוח על הבנקים טיוטה של 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.

9. מימון

מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברה

עדכון לסעיף 19.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

- **ניירות ערך מסחריים**
נכון למועד הדוח, לחברה שתי סדרות נע"מ, סדרה מדורגת בהיקף של כ-349 מיליון ש"ח וסדרה לא מדורגת בהיקף של 190 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-1,208 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-1,184 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 ראה סעיף 1.2.3.5 לפרק א' של דוח זה. למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה שבמחזור, הינה כ-4,544 מיליון ש"ח.

10. הליכים משפטיים

לעדכון בקשר עם ההליכים המשפטיים המתנהלים כנגד חברות הקבוצה, ראו ביאור 6' לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2018.

11. 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 25 ביולי 2017, אושרה בקריאה ראשונה בכנסת הצעת חוק הדיוור המוגן (תיקון) (הבטחת כספי הפיקדון), תשע"ז-2017 ("הצעת החוק"), שעניינה תיקון ההוראות הנוגעות לבטוחות המשמשות להבטחת כספי הפיקדון של הדיירים. במסגרת נוסחה העדכני של הצעת החוק, מוצע כדלקמן: (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 על שם נאמן שימנו הדיירים (לפי חלקו היחסי של כל אחד מהם בסך הפקדונות), או במקרה שבית הדיוור המוגן רשום כבית משותף על שמו של הדייר או מפקיד הפקדון, או לחלופין, בכפוף למסירת ערבות בנקאית או העברת 50% מדמי הפקדון 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 כיום); (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 על שם הדיירים (במקרה שטרם נרשם בית משותף), או על שם הדייר או המפקיד (במקרה בו נרשם בית משותף).

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

עוד קובעת הצעת החוק, כי נציגי הדיירים ימנו מטעמם, ובהסכמת המפעיל, רואה חשבון אשר יבדוק את היציבות הכלכלית של בית הדיוור המוגן, כאשר המפעיל והדיירים יישאו בכל העלויות הכרוכות בכך באופן שווה.

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.

בנוסף המוצע נקבעו מספר הוראות מעבר לפיהן תחולת הוראות החוק הינה רטרואקטיבית, כך שתחול גם על הסכמים שנכרתו עוד טרם התיקון.

עוד נקבע כי תחילת התיקון הינה לאחר תום 18 חודשים מהפרסום, למעט הסעיפים הדנים ב: ועדת החריגים כאמור, בדיקת היציבות הכלכלית, הקרן למימון הוצאות בשל מצב בריאותי בנסיבות של חדלות פירעון וקרן למימון הוצאות במקרה של חדלות פירעון, שאלה תיכנסו לתוקף לאחר תום 6 חודשים.

מובהר, כי ייתכנו עדיין שינויים ביחס לנוסח שתואר לעיל. להערכת הנהלת פאלאס, אין להצעת החוק האמורה, אם תתקבל בנוסחה הנוכחית, כדי להשפיע השפעה מהותית על החברה או רווחיה.

תקנות הדיוור 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 בוועדות החקיקה 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 31 במרץ 2018

חלק ג'

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 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
7-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-24	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **קבוצת עזריאלי בע"מ** החברה וחברות בנות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2018 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-3% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2018, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-30% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 15 במאי 2018

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי ו תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים קריית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396 טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502 טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	משרד באר שבע אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500 טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402 טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-ailat@deloitte.co.il	משרד פתח תקווה Deloitte Analytics הסיבים 7 ת.ד. 6712 פתח תקווה, 4959368 טלפון: 073-3994163 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	משרד נתניה Seker - Deloitte ניבוי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה, 4250407 טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il	משרד נצרת מרנ' אבן עאמר 9 נצרת, 16100 טלפון: 073-3994455 פקס: 073-3994455 info-nazareth@deloitte.co.il
---	--	--	---	--	--	--

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

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

נכסים

נכסים שוטפים

1,064	1,862	2,350	מזומנים ושווי מזומנים
145	46	49	פקדונות והשקעות לזמן קצר
285	343	328	לקוחות
226	112	325	חייבים ויתרות חובה
64	60	57	מלאי
29	17	25	נכסי מסים שוטפים
1,813	2,440	3,134	
127	1	-	נכסים המוחזקים למכירה ונכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

1,940	2,441	3,134
-------	-------	-------

נכסים לא שוטפים

86	78	89	השקעות והלוואות חברות כלולות
346	342	368	השקעות, הלוואות ויתרות חובה
1,685	1,702	1,692	נכסים פיננסיים
50	54	50	חייבים לזמן ארוך בגין הסדר זיכיון
25,206	23,846	25,526	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
500	450	503	רכוש קבוע
310	326	304	נכסים בלתי מוחשיים
20	20	20	נכסי מסים נדחים

סה"כ נכסים לא שוטפים

28,203	26,818	28,552
--------	--------	--------

30,143	29,259	31,686
--------	--------	--------

סה"כ נכסים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

1,511	1,098	1,747	חלויות שוטפות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
296	204	240	ספקים ונותני שירותים
201	193	197	זכאים ויתרות זכות
792	780	790	פקדונות מלקוחות
13	12	13	הפרשות
16	43	26	התחייבויות בגין מסים שוטפים
-	480	520	דיבידנד שהוכרז

סה"כ התחייבויות שוטפות

2,829	2,810	3,533
-------	-------	-------

התחייבויות לא שוטפות

2,304	2,603	2,237	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
5,435	5,840	6,577	אגרות חוב
55	55	60	התחייבויות אחרות
3,199	2,935	3,206	התחייבויות מסים נדחים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

10,993	11,433	12,080
--------	--------	--------

הון

18	18	18	הון מניות רגילות
2,518	2,518	2,518	פרמיה על מניות
531	441	548	קרנות הון
13,214	11,998	12,948	עודפים

סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה

16,281	14,975	16,032
--------	--------	--------

זכויות שאינן מקנות שליטה

40	41	41
----	----	----

סה"כ הון

16,321	15,016	16,073
--------	--------	--------

סה"כ התחייבויות והון

30,143	29,259	31,686
--------	--------	--------

15 במאי, 2018

אירית סקלר פילוסוף סמנכ"ל כספיים	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 31 במרץ	
2017	2017	2018
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
1,868	452	493
724	225	215
500	(15)	(38)
94	12	8
129	10	22
<u>3,315</u>	<u>684</u>	<u>700</u>
484	115	123
474	149	139
192	43	47
114	25	32
6	2	1
184	41	31
5	-	-
<u>1,459</u>	<u>375</u>	<u>373</u>
<u>1,856</u>	<u>309</u>	<u>327</u>
(408)	(69)	(68)
<u>1,448</u>	<u>240</u>	<u>259</u>

הכנסות

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

עלויות והוצאות

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

סה"כ עלויות והוצאות

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר:

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

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

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

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 31 במרץ	
2017	2017	2018
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
1,456	240	259
(8)	-	-
1,448	240	259
1,488	182	276
(12)	(2)	1
1,476	180	277
ש"ח	ש"ח	ש"ח
12.01	1.98	2.14
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

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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין שינויים בשווי השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רוח כולל אחר	פרמיה על מניות	הון מניות	
16,321	40	16,281	13,214	(2)	26	(31)	(91)	629	2,518	18	יתרה ליום 1 בינואר 2018
(5)	-	(5)	(5)	-	-	-	-	-	-	-	השפעת יישום לראשונה של IFRS9
16,316	40	16,276	13,209	(2)	26	(31)	(91)	629	2,518	18	יתרה ליום 1 בינואר 2018 לאחר תיאומים למפרע והצגה מחדש
259	-	259	259	-	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
4	-	4	-	-	-	-	-	4	-	-	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס
14	1	13	-	-	-	-	13	-	-	-	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
277	1	276	259	-	-	-	13	4	-	-	סה"כ רוח כולל לתקופה
(520)	-	(520)	(520)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
(520)	-	(520)	(520)	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה
16,073	41	16,032	12,948	(2)	26	(31)	(78)	633	2,518	18	יתרה ליום 31 במרץ 2018

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)										
18	2,518	487	19	(31)	26	(2)	12,238	15,273	43	15,316
-	-	-	-	-	-	-	240	240	-	240
-	-	7	-	-	-	-	-	7	-	7
-	-	(5)	-	-	-	-	-	(5)	-	(5)
-	-	-	(60)	-	-	-	-	(60)	(2)	(62)
-	-	2	(60)	-	-	-	240	182	(2)	180
-	-	-	-	-	-	-	(480)	(480)	-	(480)
-	-	-	-	-	-	-	(480)	(480)	-	(480)
18	2,518	489	(41)	(31)	26	(2)	11,998	14,975	41	15,016

יתרה ליום 1 בינואר 2017

רווח נקי לתקופה
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס
סכומים אשר סווגו לרווח או הפסד מממוש 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 31 במרץ 2017

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת	קרנות הון אחרות	עודפים	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
מיליוני ש"ח										
18	2,518	487	19	(31)	26	(2)	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)	(31)	26	(2)	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 31 במרץ	
2017	2017	2018
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

1,448	240	259	רווח נקי לתקופה
64	16	16	פחת והפחתות
(21)	(5)	(5)	חילוט פקדונות דיירים דיור מוגן
			הפסד (רווח), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
(500)	15	38	בהקמה
(46)	13	1	הוצאות (הכנסות) מימון ואחרות, נטו
6	2	1	חלק בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
408	69	68	הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
(186)	(43)	(44)	מסי הכנסה ששולמו, נטו
4	4	-	שיערוך נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(3)	1	(3)	שינוי במלאי
(48)	(38)	(52)	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
2	(2)	-	שינוי בחייבים בגין הסדר זיכיון
24	8	(10)	שינוי בספקים וזכאים אחרים
112	37	14	קבלת פקדונות מדיירים דיור מוגן
(45)	(16)	(11)	החזר פקדונות מדיירים דיור מוגן
-	-	2	שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
1,219	301	274	מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

2	-	-	תמורה מממוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
-	-	31	תמורה מממוש נדל"ן להשקעה
8	-	-	מקדמות על חשבון מימוש נדל"ן להשקעה
(1,052)	(256)	(366)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
(86)	(19)	(14)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(15)	(2)	(4)	השקעה ומתן הלוואות לחברות כלולות
514	612	96	שינוי בפקדונות לזמן קצר
3	-	-	שינוי בהשקעות מוגבלות
3	-	-	השקעה בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
(1)	(1)	-	מתן הלוואות לזמן ארוך
6	3	-	גביית הלוואות לזמן ארוך
38	11	25	ריבית ודיבידנד שהתקבלו
233	17	-	תמורה מממוש נכסים פיננסיים, נטו
6	-	-	הגדלת חלקנו בשותפויות בארה"ב
22	1	-	תמורה מממוש השקעות בחברות מוחזקות, נטו
(17)	-	(2)	מיסים ששולמו בגין נכסים פיננסיים
(13)	-	(4)	מוסדות בגין רכישת נדל"ן
(349)	366	(238)	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 31 במרץ	
2017	2017	2018
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

(480)	-	-	חלוקת דיבידנד לבעלי מניות
(645)	(495)	(10)	פרעון אגרות חוב
1,354	1,354	1,399	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
244	244	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(742)	(577)	(65)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(66)	20	(18)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
(7)	(2)	(1)	פרעון פקדונות מלקוחות
10	2	2	פקדונות מלקוחות שהתקבלו
5	-	-	השקעת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
(179)	(62)	(59)	ריבית ששולמה
(506)	484	1,248	מזומנים, נטו - פעילות מימון

עליה במזומנים ושווי מזומנים

364	1,151	1,284	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
715	715	1,064	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
(15)	(4)	2	
1,064	1,862	2,350	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו בימים 31 במרץ 2018 ו-31 במרץ 2017, פעולות שאינן במזומן כוללות שינוי ביתרות זכאים בגין דיבידנד בסך של 520 מיליוני ש"ח ו-480 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2018 הפעולות שאינן במזומן כללו שינוי בחייבים בגין מכירת השקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ-88 מיליון ש"ח.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017, פעולות שאינן במזומן כללו זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים בסך של כ-39 מיליון ש"ח.

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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 הזחים לאלו שיושמו 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:

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2018

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. שינויים במדיניות חשבונאית

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

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

(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 יימדדו 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 31 במרץ 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.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2018

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. שינויים במדיניות חשבונאית (המשך)

(2) מדיניות חשבונאית מכשירים פיננסיים (המשך)

נכסים פיננסיים: (המשך)

(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.

(6) ירידת ערך נכסים פיננסיים:

לגבי לקוחות ויתרות חייבים, הפסדי האשראי הצפויים בגין נכסים פיננסיים אלה נאמדים בהתבסס על נסיון 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.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 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: (המשך)

מדידה והכרה בהפסדי אשראי חזויים (המשך)

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 הלוואים, 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, מהווים 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.

(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.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2018

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. שינויים במדיניות חשבונאית (המשך)

(2) מדיניות חשבונאית מכשירים פיננסיים (המשך)

התחייבויות פיננסיות ומכשירים הונניים שהונפקו על-ידי הקבוצה: (המשך)

(3) התחייבויות פיננסיות: (המשך)

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת (המשך)

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, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה בין התמורה ששולמה מוכר ברווח או הפסד.

ג. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

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

ההערכות ושיקול הדעת, בהם השתמשה ההנהלה לצורך יישום המדיניות החשבונאית והכנת הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים היו זהים לאלה בהם השתמשה להכנת הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017.

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

(3) להלן נתונים על שערי החליפין המשמעותיים והמדד:

מדד בישראל		שער החליפין
"ידוע"	"בגין"	היציג של
בסיס 1993	בסיס 1993	הדולר
		(ש"ח ל-1 דולר)

תאריך הדוחות הכספיים:

220.68	221.35	3.514	31 במרץ 2018
220.24	220.91	3.632	31 במרץ 2017
221.35	221.57	3.467	31 בדצמבר 2017
%	%	%	שיעורי השינוי:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה

ביום:

(0.30)	(0.10)	1.36	31 במרץ 2018
(0.20)	0.10	(5.54)	31 במרץ 2017
0.30	0.40	(9.83)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2018

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

- א.** ביום 20 במרץ 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 520 מיליון ש"ח (המגלם 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') 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 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 שיצאו. להערכת החברה, בהסתמך על יועציה המקצועיים, לא צפוי שתהא לשומה שנתקבלה השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות של החברה.
- 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 30(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.

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 לשוויים ההוגן.

ליום 31 בדצמבר 2017		ליום 31 במרץ 2017		ליום 31 במרץ 2018	
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
74	55	74	59	73	55
2,823	2,765	2,876	2,842	2,751	2,713
6,170	5,901	6,047	6,016	7,510	7,271
8,993	8,666	8,923	8,858	10,261	9,984

נכסים שאינם שוטפים:

חייבים בגין הסדר זיכיון (*)

התחייבויות שאינן שוטפות:

הלוואות מתאגידים

בנקאיים ומנותני

אשראי אחרים (*)

אגרות חוב (*)

(*) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2018

ביאור 4 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן:

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2017	2017	2018
%	%	%

נכסים שאינם שוטפים:

חייבים בגין הסדר זיכיון

1.11-1.88 2.21-3.13 1.42-1.92

התחייבויות שאינן שוטפות:

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

0.76-4.36 1.07-4.60 0.24-4.84

ג. רמות שווי הוגן:

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

הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

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

ליום 31 במרץ 2018			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

1	-	-	1	ניירות ערך מוחזקים למסחר
17	-	17	-	השקעות לא סחירות

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:

1,138	-	-	1,138	מניות סחירות
536	536	-	-	מניות לא סחירות
1,692	536	17	1,139	סה"כ שווי הוגן של נכסים פיננסיים

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2018

ביאור 4 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. רמות שווי הוגן: (המשך)

ליום 31 במרץ 2017			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח

נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך

רווח והפסד:

1	-	-	1
-	20	-	20

ניירות ערך מוחזקים למסחר
השקעות לא סחירות

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל

אחר:

1,033	-	-	1,033
-	562	88	650
1,034	562	108	1,704

מניות סחירות
מניות לא סחירות

סה"כ שווי הוגן של נכסים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר 2017			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח

נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך

רווח והפסד:

1	-	-	1
-	17	-	17

ניירות ערך מוחזקים למסחר
השקעות לא סחירות

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל

אחר:

1,132	-	-	1,132
-	536	87	623
1,133	536	104	1,773

מניות סחירות
מניות לא סחירות

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:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2018	2017	2018	2017
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(בלתי מבוקר)			
536	562	562	(26)
-	-	536	536

נכסים פיננסיים:

יתרה לתחילת השנה
סך ההפסד שהוכר ברווח כולל אחר

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2018

ביאור 5 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 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	
708	8	208	31	62	146	253	הכנסות:
307	20	166	21	27	25	48	סך הכנסות מחיצוניים
401	(12)	42	10	35	121	205	סך הוצאות המגזר
(38)	-	-	-	(2)	(14)	(22)	רווח (הפסד) המגזר (NOI)
(34)							הפסד, נטו מהתאמת שווי
(23)							הוגן של נדל"ן להשקעה
22							ונדל"ן להשקעה בהקמה
(1)							הוצאות לא מיוחסות
							הוצאות מימון, נטו
							הכנסות אחרות, נטו
							חלק החברה בתוצאות
							חברות כלולות, נטו ממס
327							רווח לפני מסים על
							ההכנסה
27,154		1,318	1,781	2,043	9,554	12,458	מידע נוסף:
4,532							נכסי מגזר
							נכסים שלא הוקצו (*)
31,686							סך הכל נכסים במאחד

(*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ-1.7 מיליארד ש"ח ומזומנים ופיקדונות לזמן קצר בסך של כ-2.4 מיליארד ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2018

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017 (בלתי מבוקר)							
מאוחד	אחרים	גרנית	דיוור מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
מיליוני ש"ח							
677	3	222	32	58	115	247	הכנסות:
							סך הכנסות מחיצוניים
302	7	181	21	26	19	48	סך הוצאות המגזר
375	(4)	41	11	32	96	199	רווח (הפסד) המגזר (NOI)
(15)	-	-	-	(3)	(9)	(3)	הפסד, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(30)							הוצאות לא מיוחסות
(29)							הוצאות מימון, נטו
10							הכנסות אחרות, נטו
(2)							חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
309							רווח לפני מסים על ההכנסה
25,425		1,339	1,534	2,060	8,320	12,172	מידע נוסף:
3,834							נכסי מגזר
							נכסים שלא הוקצו (*)
29,259							סך הכל נכסים במאוחד

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2018

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

מאחד	אחרים	גרנית	דיוור מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים ישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
מיליוני ש"ח							
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)
							רווח (הפסד), נטו
500	-	-	81	(186)	630	(25)	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		1,265	1,725	1,983	9,462	12,368	מידע נוסף ליום 31 בדצמבר 2017:
3,340							נכסי המגזר
30,143							נכסים שלא הוקצו (*)
							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 31 במרץ 2018

ביאור 6 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

- א.** ביום 22 באפריל 2018, לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, 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 וקומת מרתף, אשר מושכר ברובו למטרת משרדים. תמורת רכישת הזכויות במקרקעין תשלם החברה למוכרים סך של 260 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). ביום 14 במאי 2018 הושלמה העסקה.
- ב.** ביום 10 באפריל 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקבלה בחברה הודעה כי זירו וויסט בע"מ (להלן - "זירו וויסט"), תאגיד בו מחזיקה ג'י.אי.אס. גלובל אנירומנטל סולושנס בע"מ, חברה מאוחדת בבעלות מלאה, בחלקים שווים ביחד עם שיכון ובינוי בע"מ, נבחרה כזוכה במכרז BOT לתכנון, מימון, הקמה ותפעול של מתקן למיין 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.
- ג.** 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 מנכ"ל החברה מר אייל חנקין (באמצעות חברה פרטית בבעלותו המלאה).
- ד.** לחברה נודע, כי בחודש מאי 2018, הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד, בקשה לאישור תובענה ייצוגית על סך 57.5 מיליון ש"ח (הערכה), שעניינה טענות הנוגעות להפרה לכאורית של הוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות, התשנ"ח-1998 ותקנות שהותקנו מכוחו.
- בשלב ראשוני ומקדמי זה, ובטרם הומצאה הבקשה לאישור לחברה, אין באפשרותנו להעריך את סיכויי התביעה להתקבל.

נספח לדוח כספי מאוחד

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2018

(בלתי מבוקר)

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2018

(בלתי מבוקר)

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2018

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

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

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

א.ג.ב.,

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

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ-332 מיליון ש"ח ליום 31 במרץ 2018 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-28 מיליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. 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 מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 15 במאי 2018

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת	משרד פתח תקווה	משרד נתניה	משרד נצרת
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	המרכז העירוני ת.ד. 6712 פתח תקווה, 4959368	Seker - Deloitte יבנתי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה, 4250407	מרני אבן עאמר 9 נצרת, 16100
טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-ellat@deloitte.co.il	טלפון: 073-3994163 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il	טלפון: 073-3994455 פקס: 073-3994455 info-nazareth@deloitte.co.il

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2017	2017	2018
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
826	1,609	2,067
101	1	1
14	7	8
96	88	113
5	-	9
1,042	1,705	2,198
40	-	-
1,082	1,705	2,198
1,685	1,614	1,691
10,397	9,587	10,458
8,610	8,022	8,751
3,711	3,806	3,885
9	9	9
18	9	27
24,430	23,047	24,821
25,512	24,752	27,019

נכסים

נכסים שוטפים

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

סה"כ נכסים שוטפים

נכס מוחזק למכירה

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

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

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

1,413	979	1,624	חלויות שוטפות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
88	47	63	ספקים ונותני שירותים
89	63	68	זכאים ויתרות זכות
-	480	520	דיבידנד שהוכרז
-	22	-	התחייבויות בגין מיסים שוטפים
1,590	1,591	2,275	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

1,095	1,454	1,021	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
5,122	5,502	6,268	אגרות חוב
18	20	21	התחייבויות אחרות
1,406	1,210	1,402	התחייבויות מסים נדחים
7,641	8,186	8,712	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

18	18	18	הון מניות
2,478	2,478	2,478	פרמיה
571	481	588	קרנות הון
13,214	11,998	12,948	עודפים
16,281	14,975	16,032	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
25,512	24,752	27,019	סה"כ התחייבויות והון

15 במאי, 2018

אירית סקלר פילוסוף
סמנכ"ל כספים

אייל חנקין
מנכ"ל

דנה עזריאלי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי
הנפרד

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2017	2017	2018
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

514	125	147
455	(2)	(12)
215	38	34
63	10	22
1,247	171	191

הכנסות

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

עלויות והוצאות

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

21	4	6
26	5	7
53	14	16
104	22	11
204	45	40

1,043	126	151
642	143	126

רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

1,685	269	277
(229)	(29)	(18)

רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה

1,456	240	259
-------	-----	-----

רווח נקי לתקופה

רוח כולל אחר:

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

שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס
סכומים אשר סווגו לרווח או הפסד מממוש נכסים פיננסיים, נטו ממס

204	7	4
(62)	(5)	-

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

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

(81)	(44)	9
(29)	(16)	4
32	(58)	17

1,488	182	276
-------	-----	-----

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

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

1,456	240	259	רווח נקי לתקופה
1	-	-	פחת והפחתות
			הפסד (רווח), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(455)	2	12	ונדל"ן להשקעה בהקמה
(180)	(31)	(45)	הכנסות מימון ואחרות, נטו
(642)	(143)	(126)	חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
229	29	18	הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
(68)	(11)	(24)	מסי הכנסה ששולמו, נטו
1	25	(20)	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
(7)	(5)	10	שינוי בספקים וזכאים אחרים
-	-	2	שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
4	4	-	שחיקת נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
339	110	87	

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

(486)	(113)	(109)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
-	-	(1)	מוסדות בגין נדל"ן להשקעה
(3)	(1)	(1)	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(80)	(1)	-	השקעות בחברות מוחזקות
3	-	-	שינוי בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
183	29	(147)	קבלת (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות, נטו
-	-	31	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
57	13	23	ריבית ודיבידנד שהתקבלו
12	7	-	החזר השקעה בחברה מוחזקת
233	17	-	תמורה ממימוש נכסים פיננסיים, נטו
511	611	100	שינוי בפקדונות לזמן קצר
(17)	-	(2)	מיסים ששולמו בגין נכסים פיננסיים
8	-	-	מקדמות על חשבון מימוש נדל"ן להשקעה
421	562	(106)	

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

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

1,354	1,354	1,399	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(480)	-	-	חלוקת דיבידנד לבעלי מניות
(609)	(487)	-	פרעון אגרות חוב
(473)	(328)	(58)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(74)	(15)	(41)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו
1	-	-	פקדונות מלקוחות, נטו
(102)	(41)	(39)	ריבית ששולמה

(383)	483	1,261	מזומנים, נטו - פעילות מימון
-------	-----	-------	------------------------------------

377	1,155	1,242	עליה במזומנים ושווי מזומנים
-----	-------	-------	------------------------------------

454	454	826	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
-----	-----	-----	-------------------------------------

(5)	-	(1)	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
-----	---	-----	---

826	1,609	2,067	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
-----	-------	-------	--

(*) פעולות שאינן במזומן, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018, כוללות זכאים בגין דיבידנד בסך 520 מיליוני ש"ח (31 במרץ 2017 - 480 מיליוני ש"ח). לשנה שנסתיימה 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 31 במרץ 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.

ו. התחייבות תלויה:

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

15 במאי, 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 15 במאי, 2018 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(2) דוח סקירה מיום 15 במאי 2018 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת מרכז אבן עזר 9 נצרת, 16100	משרד נתניה Seker - Deloitte ניבוי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה, 4250407	משרד פתח תקווה Deloitte Analytics הסיבים 7 ת.ד. 6712 פתח תקווה, 4959368	משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	משרד באר שבע אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: 073-3994455 פקס: 073-3994455 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il	טלפון: 073-3994163 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il



קבוצת עזריאלי

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 31 במרץ 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 השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (להלן – הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2017 היא אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים:

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, אייל חנקין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון הראשון 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 התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 15 במאי, 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 הראשון 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 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 התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 15 במאי, 2018