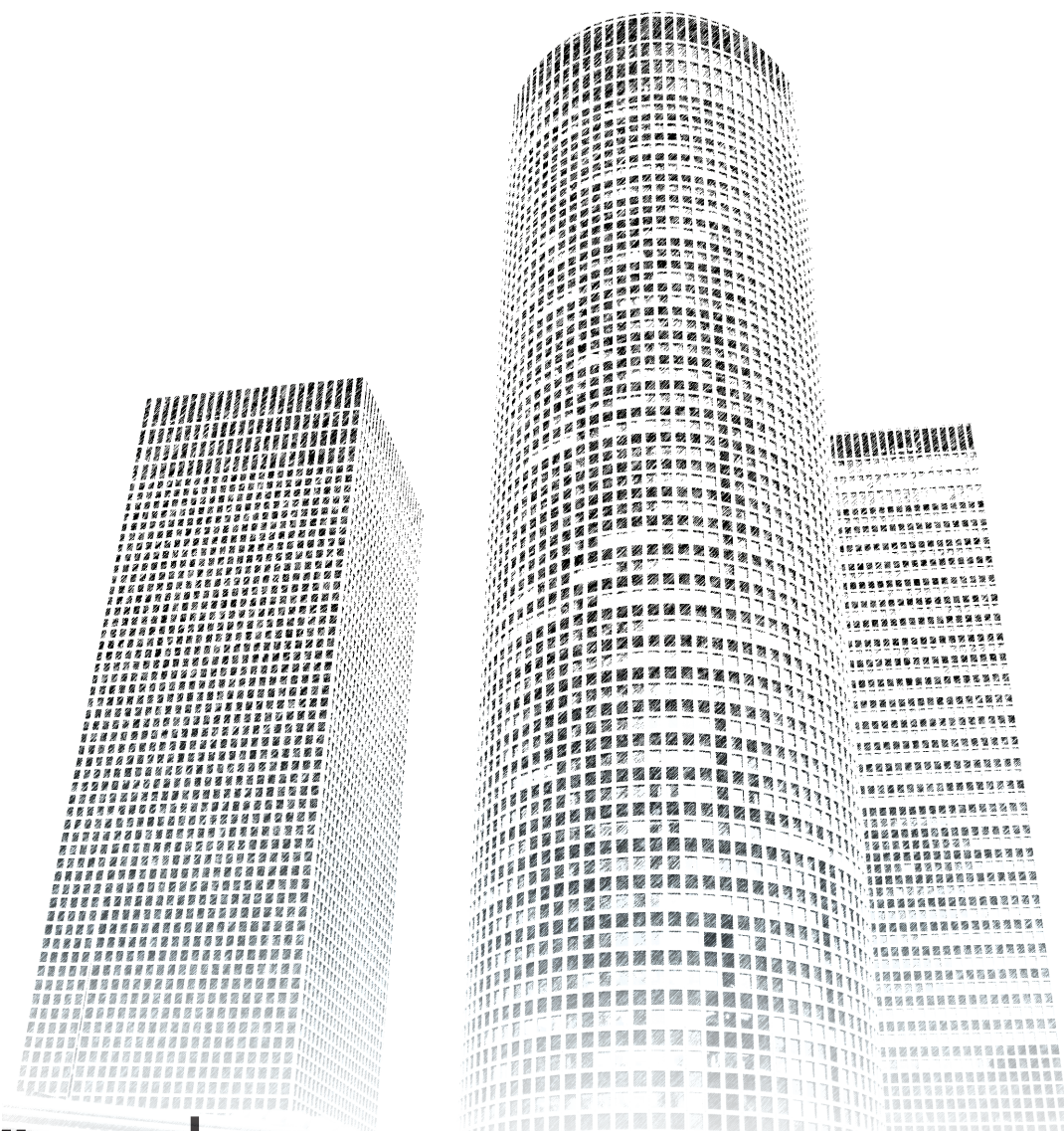




קבוצת עזריאלי



קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים

ליום 31 במרץ 2019



קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים

ליום 31 במרץ 2019

חלק א' | דוח דירקטוריון

חלק ב' | עידכונים לתיאור עסקי התאגיד

חלק ג' | דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2019

חלק ד' | דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית

על הדיווח הכספי ועל הגילוי





קבוצת עזריאלי

דוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ 2019

חלק א'

קבוצת עזריאלי כרטיס ביקור

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

בתחום הקניונים מחזיקה הקבוצה במספר קניונים מובילים, בין היתר בקניון עזריאלי ירושלים, קניון עזריאלי איילון וקניון עזריאלי תל אביב. כמו כן, החברה מחזיקה ומנהלת נכסי משרדים אשר חלקם מן הבולטים בישראל, כדוגמת מרכז עזריאלי ת"א ומגדל עזריאלי שרונה, שבנייתו הושלמה לאחרונה. החברה פועלת בתחום הדיור המוגן ומנהלת שלושה בתי דיור מוגן פעילים. בארה"ב, לחברה מספר נכסי משרדים, המרוכזים בעיקר בערים יוסטון, אוסטין, טקסס.

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 AZRIELI.com והחזקה בחברת סופרגו, העוסקת בשיווק תחליפי אנרגיה ובחברת GES העוסקת בטיפול במים, שפכים וכימיקלים (באמצעות החזקה בבעלות מלאה בגרנית הכרמל). כמו כן, לחברה החזקה פיננסית במניות בנק לאומי (3.1%). בחודש פברואר 2019 מכרה החברה את החזקה בלאומי קארד (20%) כאמור בסעיף 1.2.3.2 להלן.

קבוצת עזריאלי בולטת בקרב חברות הנדל"ן באיתנות הפיננסית שלה. החברה הינה בעלת שיעור מינוף נמוך, חוב נטו למאזן (סולו מורחב) בשיעור של כ-25% בלבד. הקבוצה שמה דגש על מציאת המיקומים הטובים ביותר לנכסי הנדל"ן שלה - כאלו שלאורך זמן יאפשרו גישה תחבורתית טובה, ויהיו חלק משמעותי מסביבתם האורבנית. מיקום הנכסים ואיכותם מתוכננים כך, שימששו כפלטפורמה הטובה ביותר לשוכרי הנכסים ולמבקרים בקניונים של הקבוצה. כקבוצת הנדל"ן המובילה והאיתנה בישראל, בכוונתה להמשיך בעשייה בענף הנדל"ן, ולהוות גורם מוביל בייזום וניהול של נכסי נדל"ן מניב איכותיים, מודרניים וחדשניים בישראל ובחו"ל.

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

נוסדה בשנת 1983

3.3 מיליארד ש"ח דיבידנד
מאז ההנפקה

מעל 1.2 מיליון מ"ר של שטח להשכרה
וקרוב ל-0.7 מיליון מ"ר נוספים בייזום

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

99% שיעור תפוסה* ממוצע בישראל

* בנטרול נכסים באיכלוס

17 קניונים

336 אלף מ"ר | 98% תפוסה



14 נכסי משרדים

548 אלף מ"ר | 99% תפוסה



3 בתי דיור מוגן

76 אלף מ"ר | 794 יח"ד | 99% תפוסה*



8 נכסי משרדים בחו"ל

246 אלף מ"ר | 83% תפוסה



נדל"ן בייזום

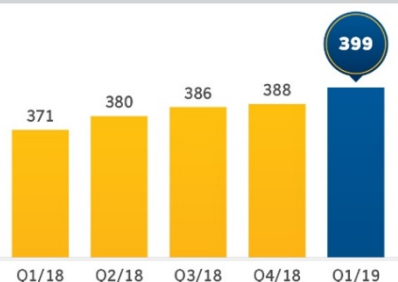
10 נכסים | 680 אלף מ"ר



תמצית ביצועים ודגשים פיננסיים לרבעון הראשון לשנת 2019

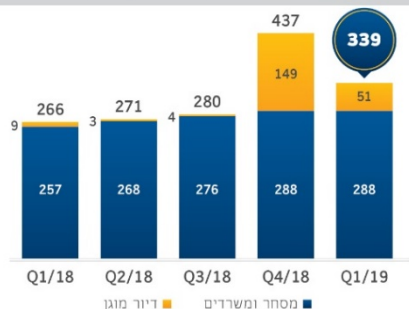


NOI



כ-8% צמיחה ב-NOI (כ-399 מיליון ש"ח), בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (כ-371 מיליון ש"ח)

FFO מפעילות הנדל"ן המניב

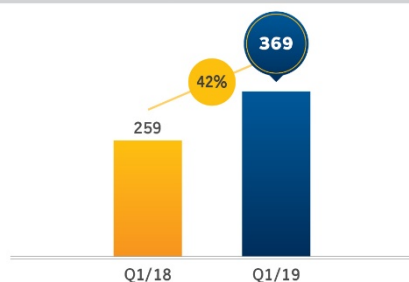


כ-6% צמיחה ב-NOI מנכסים זהים (כ-393 מיליון ש"ח), בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (כ-371 מיליון ש"ח)

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

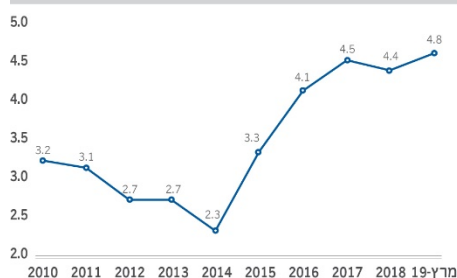
וכ-27% גידול ב-FFO לכלל פעילות הנדל"ן המניב

רווח נקי



גידול של כ-42% ברווח הנקי (כ-369 מיליון ש"ח), בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (כ-259 מיליון ש"ח)

מח"מ לתום התקופה



הארכת משך חיי חוב ממוצע (מח"מ)

בחודש מאי 2019 חילקה החברה **דיבידנד בסך 560 מיליון ש"ח**

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: "קבוצה" או "קבוצת עזריאלי"), מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2019 ("תקופת הדוח" ו/או "הרבעון"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("התקנות").

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב עניני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר, 2018, הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון על מצב עניני החברה לשנה שנסתיימה באותו מועד¹ ("הדוח התקופתי לשנת 2018") וכן העדכון לפרק עסקי התאגיד והדוחות הכספיים ליום 31 במרץ, 2019.

הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2019.² הנתונים הכספיים ותוצאות הפעילות של החברה מושפעים מנתונים כספיים ותוצאות הפעילות של החברות המוחזקות על ידה. במקרים מסוימים מובאים פרטים הסוקרים אירועים אשר הינם לאחר תאריך הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2019, וסמוך למועד פרסום הדוח ("מועד פרסום הדוח"), תוך ציון עובדה זו לצדם או פרטים ונתונים נוספים ברמת החברה בלבד. מהותיות המידע הכלול בדוח זה נבחנה מנקודת מבטה של החברה. בחלק מהמקרים ניתן תיאור נוסף ומפורט בכדי ליתן תמונה מקיפה של הנושא המתואר, אשר הינו לטעמה של החברה מהותי לצורך דוח זה.

¹ ראו דיווח של החברה מיום 20 במרץ 2019 (אסמכתא: 2019-01-024283), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
² הדוחות הכספיים המצורפים ערוכים על פי כללי הדיווח הבינלאומיים – IFRS. לפרטים נוספים, ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים.

1.2 נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

1.2.1 תמצית מגזרי הפעילות לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2019

בתקופת הדוח ולמועד פרסום הדוח, המשיכה קבוצת עזריאלי למקד את פעילותה העסקית בתחומי הנדל"ן השונים, ובעיקר בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל, בתחום שטחי ההשכרה למשרדים (ואחרים) בישראל וכן בתחום הנדל"ן המניב בחו"ל (בעיקר בארה"ב). כמו כן, פעלה החברה בתחום הדיור המוגן, בתחום גרנית (הכולל בעיקר פעילויות שיווק תחליפי אנרגיה, טיפול במים, שפכים, אויר, פסולת וכימיקלים לתעשייה), וכן בפעילויות נוספות של סחר מקוון והחזקות מיעוט בתאגיד פיננסי. מנוע הצמיחה העיקרי של הקבוצה הינו ייזום של פרויקטים של נדל"ן מניב: קניונים, משרדים ודיור מוגן. נכון למועד הדוח לחברה עשרה פרויקטים בשלבי ייזום שונים בישראל, בהיקף מתוכנן של כ-680 אלף מ"ר, וכן קרקעות לפיתוח. להלן תיאור קצר של חמשת מגזרי הפעילות המדווחים של הקבוצה, וכן של הפעילויות הנוספות ("אחרים").

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

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

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

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

5. **תחום גרנית** - הקבוצה מחזיקה בפעילות שיווק תחליפי אנרגיה; ובפעילות לטיפול במים, שפכים וכימיקלים³.

פעילויות נוספות - הקבוצה מחזיקה בפעילות סחר מקוון באמצעות אתר Azrieli.com, וכן מחזיקה בתאגיד פיננסי: כ-3.1% ממניות בנק לאומי לישראל בע"מ ("בנק לאומי") למועד פרסום הדוח. עד ליום 25 בפברואר 2019, החזיקה ב-20% ממניות לאומי קארד בע"מ ("לאומי קארד")⁴.

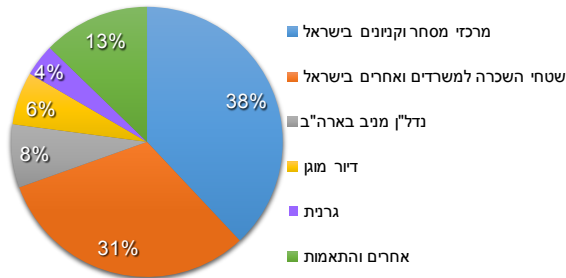
³ הקבוצה מחזיקה באמצעות גרנית הכרמל השקעות בע"מ ("גרנית" או "גרנית הכרמל") ב-100% מהזכויות בחברת סופרגז ישראלית להפצת גז בע"מ ("סופרגז") העוסקת בשיווק תחליפי אנרגיה; וב-100% בחברת ג'י. אי. אס. גלובל אנורומנטל סולושנס בע"מ ("GES") העוסקת בטיפול במים, שפכים, אויר, פסולת וכימיקלים לתעשייה.

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

1.2.2. פילוח שווי הנכסים לפי מגזרי פעילות

להלן פילוח סך הנכסים במאזן לפי מגזרי פעילות:⁵

פילוח סך הנכסים במאזן לפי מגזרי פעילות			
פילוח הנכסים ביחס לסך המאזן	31.3.19	31.12.2018	31.3.2019
נכון לתאריך			
מרכזי מסחר וקניונים בישראל	12,682	12,704	
שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	10,443	10,524	
נדל"ן מניב בארה"ב	2,593	2,525	
דיוור מוגן	2,081	2,116	
גרנית	1,225	1,285	
אחרים והתאמות	2,871	4,253	
סך הכל	31,895	33,407	



הנתונים במיליוני ש"ח.

פעילות מרכזי המסחר והקניונים מהווה כ-38% מסך הנכסים במאזן. יתר מגזרי הנדל"ן המניב מהווים יחדיו בקירוב כ-45% מסך הנכסים במאזן. להערכת החברה, חלקם היחסי של מרכזי המסחר והקניונים צפוי לקטון לאורך זמן, עקב הייזום הבולט יותר של הקבוצה, בשנים הקרובות, בתחומי המשרדים והדיוור המוגן.

1.2.3. תמצית התפתחויות עיקריות בתקופת הדוח ולאחריה

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

באפריל 2018, התקבלה הודעה אצל זירו וויסט בע"מ ("זירו וויסט"), תאגיד בו מחזיקה GES, בחלקים שווים ביחד עם שיכון ובינוי בע"מ ("שיכון ובינוי"), לפיה זירו וויסט נבחרה כזוכה במכרז BOT לתכנון, מימון, הקמה ותפעול של מתקן למיון ומחזור פסולת עירונית והפקת אנרגיה ("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. לפרטים נוספים ראו ביאור 29ב(7) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018 ודיווח מידי של החברה מיום 11 באפריל 2018 (אסמכתא: 01-036841-2018), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביולי 2018, עדכנה החברה, כי התקבלה בזירו וויסט עתירתה של קבוצה אחרת שהתמודדה באותו מכרז במסגרתה מתבקש בית המשפט המחוזי בירושלים בין היתר, להורות על ביטול החלטת ועדת המכרזים לבחור בזירו וויסט כזוכה במכרז ולקבוע, כי הקבוצה האחרת היא הזוכה במכרז, ולחלופין להורות על החזרת הדיון לוועדת המכרזים לבחינת עמידת זירו וויסט בדרישות המכרז. ביום 14 בפברואר 2019 התקבלה החלטת בית המשפט אשר דחה את העתירה, ללא פסיקת הוצאות. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מיום 2 ביולי 2018 (אסמכתא: 01-058617-2018) ומיום 14 בפברואר 2019 (אסמכתא: 01-01-2019-013639), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

⁵ החברה יישמה בדוחותיה הכספיים את תקן דיווח כספי בינלאומי 8 בדבר מגזרי פעילות (IFRS8).

1.2.3.2. מכירת החזקות החברה בלאומי קארד

החברה התקשרה יחד עם בנק לאומי בהסכם למכירת מלוא החזקותיהם בלאומי קארד לתאגיד בשליטת קרן ההשקעות Warburg Pincus. תמורת סך של 2,500 מיליוני ש"ח (בסעיף זה: "ההסכם"). חלקה של החברה בתמורה הינו 500 מיליון ש"ח (כפוף להתאמות). ביום 25 בפברואר, הושלמה העסקה והתקבלה התמורה לשלב זה, בהתאם להוראות ההסכם. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המידיים של החברה מיום 28 ביולי 2018, מיום 29 באוקטובר 2018, מיום 3 בדצמבר 2018, מיום 4 בפברואר 2019, מיום 14 בפברואר 2019 ומיום 25 בפברואר 2019 (אסמכתאות: 2018-01-069771, 2018-01-101721, 2018-01-117489, 2018-01-012261, 2019-01-013513 ו- 2019-01-016348 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.3.3. עסקאות מימון⁶

בינואר 2019, הנפיקה החברה שתי סדרות אגרות חוב (סדרות ה' ו-ו') חדשות של החברה, כך שהוקצו כ- 1,216 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') בתמורה לסך של כ- 1,216 מיליון ש"ח (כ-1,207 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות ההנפקה) וכ- 263 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו') בתמורה לסך של כ- 263 מיליון ש"ח. (כ-260 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות ההנפקה).

1.2.3.4. שינויים בכהונת נושאי משרה בחברה

בפברואר 2019 מונה מר אסף אביב לתפקיד סמנכ"ל חדשנות ופיתוח עסקי בקבוצה, והחל את תפקידו במרץ 2019.

ביום 5 במאי 2019, לאחר 9 שנות כהונה, סיים מר יוסף צ'חנובר את כהונתו כדירקטור בלתי תלוי בחברה.

1.2.3.5. תשקיף המדף

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

1.2.4. דיבידנדים

מועד אישור	מועד תשלום	סך הדיבידנד	
19.3.2019	6.5.2019	560 מיליון ש"ח ⁷	קבוצת עזריאלי
24.2.2019	24.2.2019	400 מיליון ש"ח ⁸	לאומי קארד
6.3.2019	3.4.2019	275 מיליון ש"ח ⁹	בנק לאומי

⁶ 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). הדיווח כאמור נכלל על דרך ההפניה לדוח זה.

⁷ ליום 31 במרץ 2019 לחברה יתרת עודפים בסך של כ- 13.7 מיליארד ש"ח.

⁸ חלקה של החברה מסך הדיבידנד האמור הינו כ-80 מיליון ש"ח. בהתאם להסכם למכירת החזקות החברה בלאומי קארד, כאמור בסעיף 1.2.3.2 לעיל, התמורה מהמכירה קטנה בגובה הדיבידנד ששולם.

⁹ חלקה של החברה מסך הדיבידנד האמור הינו כ-9 מיליון ש"ח.

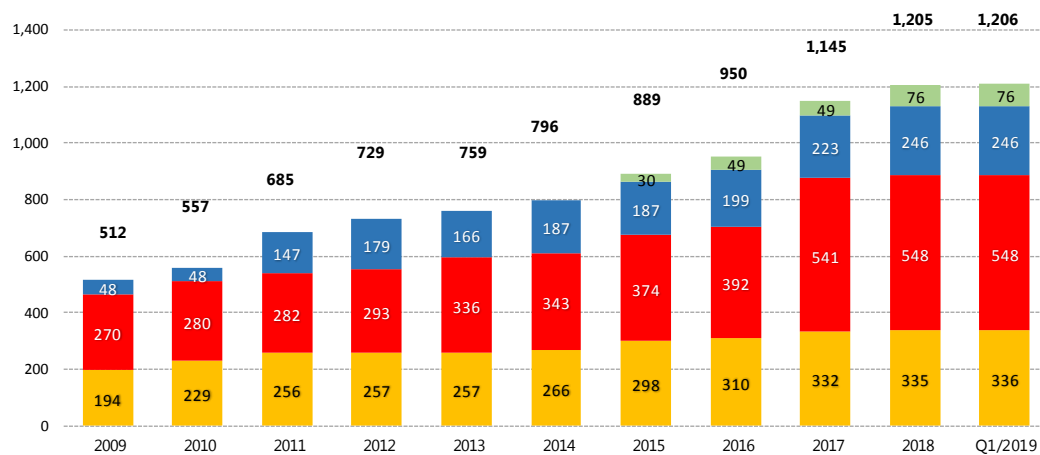
2.1 הסביבה העסקית

להערכת הנהלת החברה, לא חל שינוי מהותי בסביבה העסקית בה היא פועלת, כפי שתוארה בסעיף 6 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018.

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

2.2 נתוני שטחים להשכרה (GLA) במאוחד

ליום 31 במרץ 2019



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

הנתונים באלפי מ"ר.

2.3 שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב

להלן שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31 במרץ 2019, לפי מגזרי הפעילות:

- מגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל הינו כ-98%;
- מגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל הינו כ-99%;
- מגזר נדל"ן מניב בארה"ב הינו כ-83%;
- מגזר הדיור המוגן בישראל הינו כ-99%¹⁰.

¹⁰ לא כולל שטחים בנכסים שבנייתם הושלמה ונמצאים לראשונה בשלבי אכלוס.

2.4 נתוני הרווחיות התפעולית של הנכסים – NOI

מדד ה-NOI (Net Operating Income) מציג את הרווחיות התפעולית נטו של נכסי הנדל"ן: רווח לאחר ניכוי הוצאות התפעול של הנכס, ולפני ניכוי מסים וריביות. המדד 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.¹¹ 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.

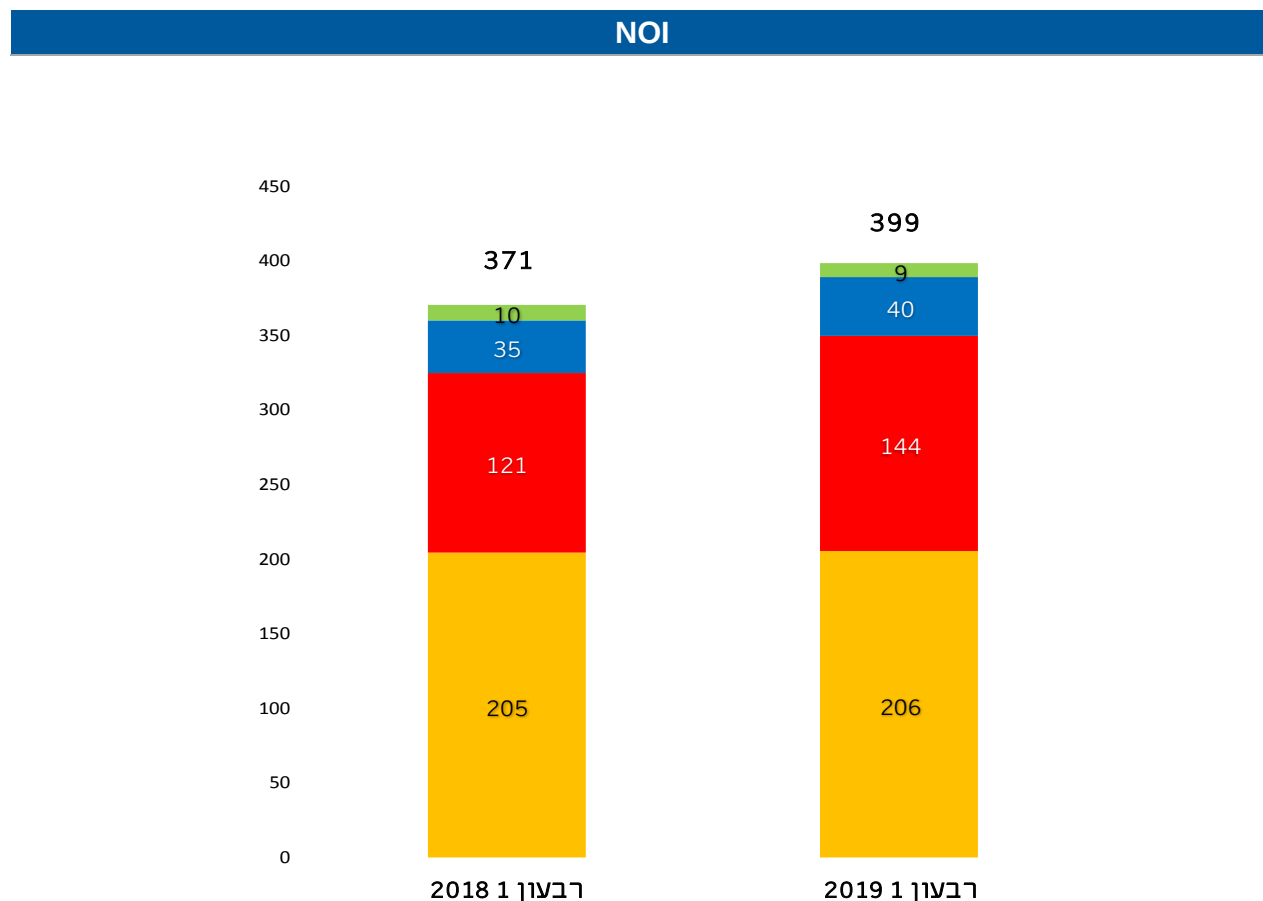
נדגיש, כי פרמטרים אלה אינם מציגים תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אינם משקפים מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה (כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים) ואינם אמורים להיחשב כתחליף לרווח הנקי להערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

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

2.4.1. נתוני הרווחיות התפעולית של הנכסים - NOI

לצורך חישוב ה-NOI נלקחים בחשבון בצד ההכנסות כל התקבולים משוכרים (לרבות דמי שכירות, דמי ניהול ותשלומים אחרים) ולצורך חישוב העלויות נלקחות בחשבון כל ההוצאות התפעוליות בגין הנכסים לרבות עלויות ניהול, אחזקה ונוספות.¹²

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



■ 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.

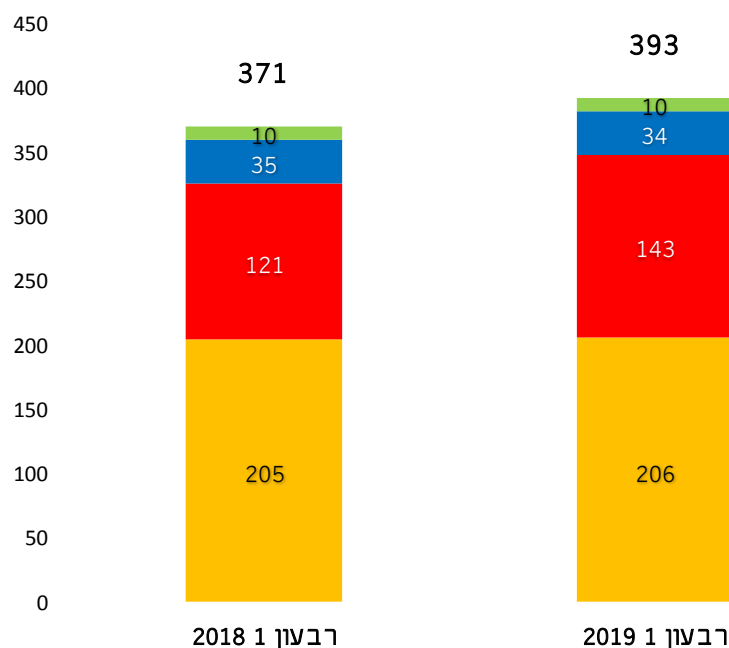
¹² הקבוצה עורכת את דוחותיה הכספיים על בסיס התקינה הבינלאומית ולכן בחישוב עלות השכרת והפעלת הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה לא נלקח בחשבון פחת. כמו כן, לצורך חישוב הפרמטרים דלעיל, לא נלקח בחשבון רווח משערוך נכסים.

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

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

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

Same Property NOI



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

הנתונים במיליוני ש"ח.

2.5 דוח סולו מורחב - פעילות הנדל"ן המניב

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

דוח הסולו המורחב מצורף כנספח 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 מוגן¹⁴, של הקבוצה ליום 31 במרץ 2019:

חישוב שיעור ההיוון המשוקלל לתקופת הדוח	
סך נדל"ן להשקעה בדוח "סולו מורחב" ⁽¹⁾	27,667
בניכוי שווי המיוחס לנדל"ן להשקעה בהקמה	(2,553)
בניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע	(503)
בניכוי שווי המיוחס לדיור מוגן מניב	(1,686)
סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים פנויים)	22,925
NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 31.3.2019 (ללא דיור מוגן)	390
תוספת ל-NOI רבעוני עתידי ⁽²⁾	29
סה"כ NOI מתוקנן	419
NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן (ללא דיור מוגן)	1,675
שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate)⁽³⁾	7.3%

הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.

- (1) דוח סולו מורחב - ראו נספח א' לפרק זה. הנתונים מתבססים על עדכון הערכות השווי ליום 31 בדצמבר 2018 (למועד הדוח החברה לא ביצעה הערכות שווי חדשות לנדל"ן המניב שנכלל בתחשיב זה). הנתון כולל יתרות חובה המופיעות בסעיף המאזני "הלוואות ויתרות חובה" בגין מיצועים המיוחסים לנדל"ן.
- (2) הנתון כולל התאמה ל-NOI כפי שנכלל בהערכות השווי ליום 31.12.2018 ולכן כולל בין היתר תוספת NOI לשטחים פנויים שטרם אוכלסו ושטחים שאוכלסו במהלך שנת 2019 באכילוס 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 2019 וכל מטרתו לשקף את ה-NOI בהנחת אכילוס 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 אכילוס שטחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהערכות המפורטות לעיל ומהמשתמע מהן, מסיבות שונות, ביניהן ביטול מיידי של הסכמי שכירות או משבר עסקי של מי מהשוכרים או שינוי בפרמטרים לשווי הוגן או אי עמידה ביעדי ייזום או אכילוס.

¹⁴ מאחר ושוויים של נכסי דיור מוגן נגזר מממד ה-FFO ולא מממד ה-NOI הרי שנכסים אלו לא נכללו בתחשיב זה. שיעור ההיוון המשוקלל של הדיור המוגן למועד פרסום הדוח הינו 8.75%.

2.7 תזרים המזומנים מפעילות הנדל"ן (FFO)

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

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

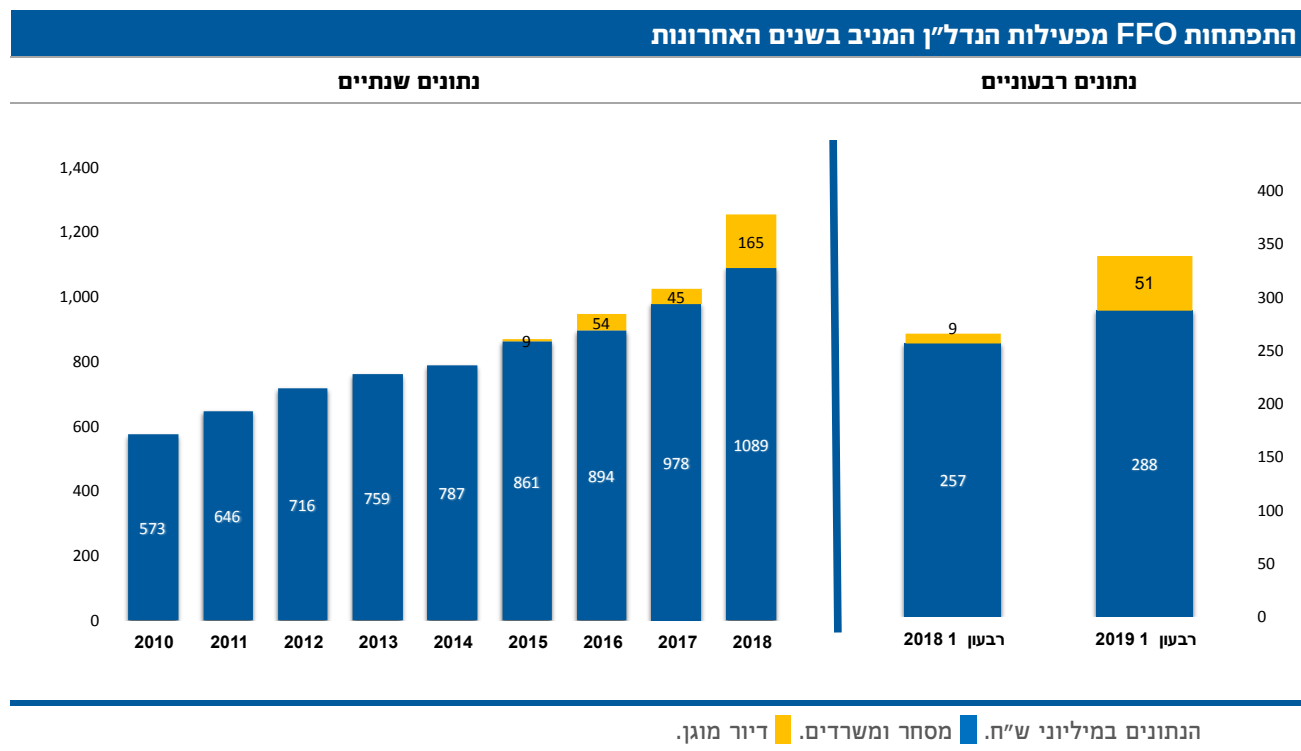
יש להדגיש כי מדד ה-FFO אינו מייצג תזרים מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים ואינו משקף מזומנים שבידי החברה ואת יכולתה לחלקם ואינו מחליף את הרווח הנקי המדווח. כן מובהר כי מדד זה אינו נתון המבוקר על ידי רואי החשבון של החברה.

FFO מפעילות הנדל"ן המניב			
לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2018	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31.3.2018	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31.3.2019	
1,218	259	369	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות
(19)	(17)	(18)	נטרול הרווח הנקי נטו מחברת גרנית הכרמל ומעזריאלי אי קומרס המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות) התאמות לרווח: ⁽¹⁾
(220)	38	2	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה
9	2	3	פחת והפחתות
66	(18)	(31)	הוצאות (הכנסות) מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות
⁽⁷⁾ 132	17	43	הוצאות מיסים
(91)	(22)	(80)	בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
171	9	56	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים ⁽²⁾
(22)	(5)	(7)	בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים
45	21	(14)	סה"כ התאמות לרווח
10	3	2	בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות ⁽³⁾
1,254	266	339	סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב ⁽⁴⁾ ⁽⁵⁾
44	2	2	סה"כ תזרים מימון נכסים בייזום ⁽⁶⁾
1,298	268	341	סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב, ללא תזרים מימון נכסים בייזום

הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.

- (1) ההתאמות לרווח שלהלן אינן כוללות התאמות בגין חברת גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס שכן תוצאותיהן נטרלו במלואם.
 - (2) פיקדונות הדיירים בדיוור המוגן יחשבו כנתקבלו או כהושבו במועד חתימת ההסכם או סיומו, לפי העניין.
 - (3) חושב לפי ריבית משוקללת של הקבוצה בגין ההשקעות הריאליות הכוללות את: גרנית הכרמל, עזריאלי אי קומרס, בנק לאומי ולאומי קארד, בגין 65% מעלות ההשקעות.
 - (4) המיוחס לבעלי המניות בלבד.
 - (5) כולל FFO מתחום הדיוור המוגן בסך של כ-51 מיליון ש"ח בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2019 ובסך של כ-9 מיליון ש"ח בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2018 ובסך של כ-165 מיליון ש"ח בשנת 2018.
 - (6) חושב לפי עלויות האשראי שהונו לנכסים כשירים ונדל"ן להשקעה בהקמה ברוח הכספי.
 - (7) כולל כ-109 מיליון ש"ח הוצאות מס חד פעמיות בגין הסכם שומות.
- בחישוב ה-FFO נכללות גם הוצאות מימון תזרימיות בקשר עם פרויקטים בהקמה.**
- בתקופת הדוח הנתון הושפע לשלילה מהקדמת גיוס חוב שימש בחלקו לפרעונות שוטפים של הלוואות ואגרות חוב בשנה הקרובה.**

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



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

קבוצת עזריאלי היא חברת הנדל"ן הישראלית היחידה הנכללת במדדי EPRA, 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		
31.3.2018	31.3.2019	
16,032	16,817	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
3,060	3,275	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
19,092	20,092	EPRA NAV
157	166	EPRA NAV למניה (ש"ח)
הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צויין אחרת.		

2.8.2. מדד EPRA NNNAV

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

EPRA NNNAV		
31.3.2018	31.3.2019	
19,092	20,092	EPRA NAV
18	16	התאמת ערך נכסים לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(274)	(478)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(3,060)	(3,275)	בניכוי עתודה למס שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
15,776	16,355	EPRA NNNAV
130	135	EPRA NNNAV למניה (ש"ח)
הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צויין אחרת.		

נכסי הנדל"ן המניב של קבוצת עזריאלי*

קניונים ומרכזים מסחריים

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

משרדים ואחרים בישראל

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

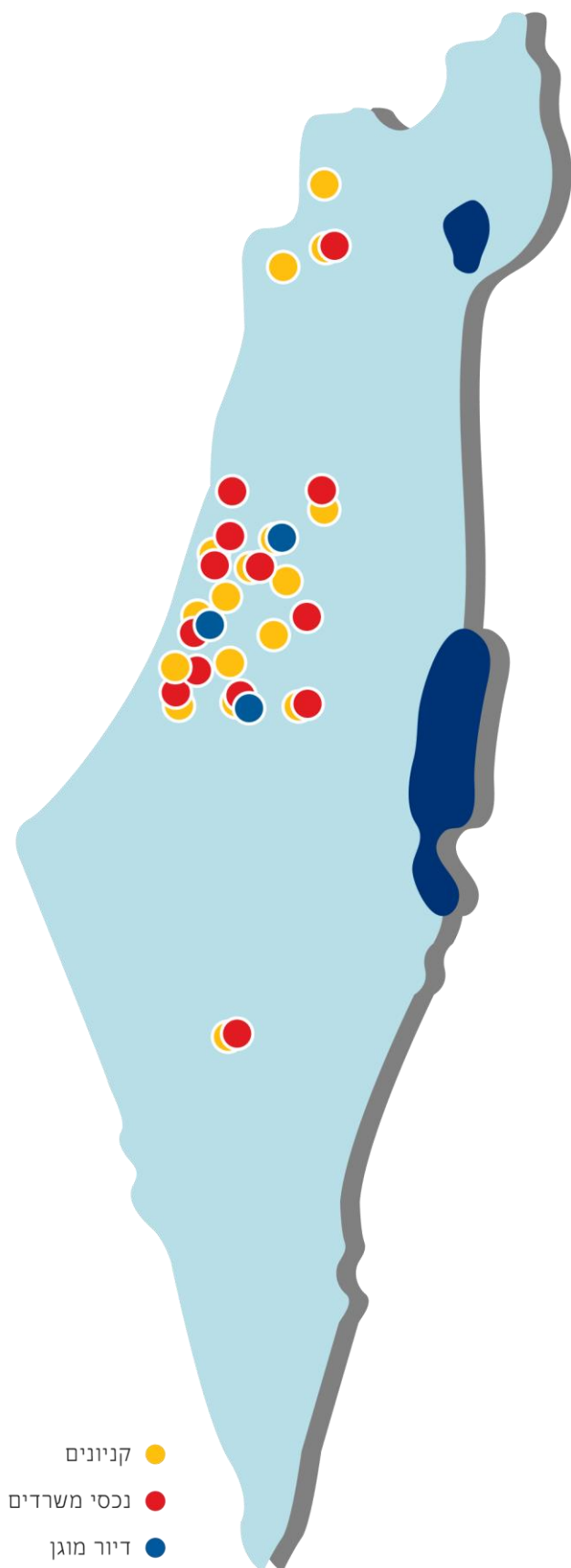
דיוור מוגן

פאלאס תל אביב
פאלאס רעננה
פאלאס מודיעין

חו"ל

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

17 קניונים	336,000 מ"ר
14 נכסי משרדים	548,000 מ"ר
3 בתי דיוור מוגן	76,000 מ"ר 794 יח"ד
8 נכסי משרדים בחו"ל	246,000 מ"ר
סה"כ	1,206,000 מ"ר



● קניונים
● נכסי משרדים
● דיוור מוגן

2.9 תחום המרכזים המסחריים והקניונים בישראל

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

קניוני הקבוצה מתאפיינים בעיקר:

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

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

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

ביצועי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל ושינויים בשווי

לקבוצת עזריאלי 17 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-336 אלפי מ"ר.

יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל – הסתכמה ביום 31 במרץ 2019 בסך של כ-12.7 מיליארד ש"ח, בדומה ליתרה ביום 31 בדצמבר 2018.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר – לא חל שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר בתקופת הדוח לעומת הפסד של כ-22 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי עדכון להערכות השווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2018.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל				
לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			
31.12.2018	31.3.2018	31.3.2019	אחוז שינוי	
1,034	253	258	2%	הכנסות
820	205	206	-	NOI

הנתונים במיליוני ש"ח.

התפתחות ה-NOI של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.3.2018	31.3.2019	
205	206	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו או הקמתם הושלמה בשנת 2018
205	206	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

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

2.10 תחום המשרדים

פורטפוליו הנכסים של החברה להשכרת שטחי משרדים מורכב 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.

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 ופריסתם על פני מספר קומות קטן יותר. כך לדוגמא, תכנון פרויקט עזריאלי שרונה ומרכז עזריאלי חולון, מאפשר לשוכרים לאחד מספר אתרים אשר בעבר היו פרוסים ברחבי הארץ.
 - **סטנדרט בנייה:** הקבוצה מקפידה על סטנדרטים גבוהים של בנייה בכל נכסיה, הבאים לידי ביטוי בעיצוב האדריכלי, בפונקציונליות של הנכסים ובהקפדה על איכויות בנייה גבוהות ועל פרטים, כגון: מעליות חדשניות ומהירות, תאורה מתקדמת ועוד. כל זאת, מתוך ראייה ארוכת טווח, לפיה הנכסים יוחזקו וינהלו על-ידי הקבוצה לאורך שנים רבות.
 - **יעילות תפעולית:** גודלם של נכסי החברה מאפשר יעילות תפעולית המתבטאת, בין היתר, ביכולת להטמיע שיפורים טכנולוגיים ושיפורי תשתית לרבות, התקנת רשתות תקשורת מורכבות והתייעלות אנרגטית (Leed Certificate), אשר מאפשרות לחברות בינלאומיות גדולות, הדורשות עמידה בתקינה מחמירה לשכור שטחים בנכסי החברה.
 - **ניהול:** כלל נכסי המשרדים להשכרה של הקבוצה מנוהלים על ידי חברות ניהול אשר הנין חברות בת של החברה ומחויבות לסטנדרט שירותים גבוה.
- שטחי המשרדים של קבוצת עזריאלי בישראל מושכרים לכ-650 שוכרים שונים. בכל אחד מנכסי הקבוצה ישנו תמיהל של שוכרים מענפים שונים. חלק מהשוכרים של שטחי המשרדים של החברה הן חברות ענק מקומיות או בינלאומיות.

2.10.1. ביצועי מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל ושינויים בשווי

לקבוצת עזריאלי 14 נכסים מניבים בתחום זה בישראל, בשטח כולל להשכרה של כ-548 אלפי מ"ר.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל – הסתכמה ביום 31 במרץ 2019 בסך של כ-10.5 מיליארד ש"ח, לעומת כ-10.4 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2018. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר – הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-1 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ-14 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי עדכון להערכות השווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2018.

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

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים				
לשנה שהסתיימה ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	31.12.2018	31.3.2018	31.3.2019	אחוז שינוי
הכנסות	633	146	174	19%
NOI	517	121	144	19%

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול בהכנסות וב-NOI נובע בעיקר מהמשך איכלוס המשרדים בשרונה ובראשונים.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל		
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	31.3.2018	31.3.2019
NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה	121	143
NOI בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הסתיימה בשנת 2018	-	1
סך NOI מכלל הנכסים	121	144

הנתונים במיליוני ש"ח.

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

2.11 תחום הדיור המוגן

כניסתה של הקבוצה לתחום הדיור המוגן, נעשתה באמצעות רכישת קרקע במודיעין בשנת 2014, ובהמשך, בשנת 2015 השלימה הקבוצה את רכישתו של בית הדיור המוגן הפעיל – פאלאס תל-אביב, שהינו מבתי הדיור המוגן היוקרתיים הקיימים בישראל. מאז רכישת פאלאס תל-אביב, פועלת הקבוצה תחת המותג "פאלאס", להמשך תפעול מוצלח והשבחה של שלושת בתי הדיור המוגן הפעילים, פאלאס תל-אביב, פאלאס רעננה (לשעבר "אחוזת בית") ופאלאס מודיעין (שהקמתו הושלמה ברבעון השלישי לשנת 2018) וכן לייזום שני פרויקטים נוספים, הנמצאים בשלבים שונים של פיתוח והקמה בלהבים ובראשון לציון.

2.11.1. ביצועי מגזר הדיור המוגן ושינויים בשווי

למועד פרסום הדוח, לקבוצת עזריאלי שלושה בתי דיור מוגן פעילים בשטח בנוי עילי של כ-76 אלפי מ"ר (ללא שטחים המיוחסים לאגף הסיעודי ולשטחי מסחר), אשר כוללים כ-800 יחידות דיור מוגן וכן שני פרויקטים בייזום והקמה בלהבים ובראשון לציון, לבניית כ-600 יח"ד בשטח כולל של כ-60 אלפי מ"ר (ללא שטחים המיוחסים לאגף הסיעודי ולשטחי מסחר). כמו כן, מקדמת החברה תב"ע לתוספת זכויות בין היתר לדיור מוגן, בקניון עזריאלי ירושלים.

יתרת נכסי המגזר של הקבוצה במגזר דיור מוגן – הסתכמה ביום 31 במרץ 2019 לסך של כ-2.1 מיליארד ש"ח, בדומה ליתרה ביום 31 בדצמבר 2018.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר לא חל שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי עדכון להערכות השווי שנערכו על-ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2018.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר הדיור המוגן:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר דיור מוגן				
לשנה שהסתיימה ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	31.12.2018	31.3.2018	31.3.2019	אחוז שינוי
הכנסות	130	31	36	16%
NOI	37	10	9	(10%)

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול בהכנסות והקיטון ב- NOI נובע בעיקר מפתיחת פאלאס מודיעין במהלך שנת 2018, כאשר בשל האכלוס המדורג קיים הפסד תפעולי שיתאזן עם אכלוס פאלאס מודיעין.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר דיור מוגן		
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	31.3.2018	31.3.2019
NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה	10	10
NOI בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הסתיימה בשנת 2018	-	(1)
סך NOI מכלל הנכסים	10	9

הנתונים במיליוני ש"ח.

2.12 תחום הנדל"ן המניב בארה"ב

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

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

נכון למועד הדוח, לקבוצת עזריאלי 8 נכסים מניבים בתחום זה, בעיקר בארה"ב, בשטח כולל להשכרה של כ-246 אלפי מ"ר (במאוחד) וכ-236 אלפי מ"ר (חלק החברה) המושכרים לכ-250 שוכרים.¹⁵

¹⁵ "חלק החברה" – בניכוי החזקות מיעוט בחברות מסוימות.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר – הסתכמה ביום 31 במרץ 2019 בסך של כ-2.5 מיליארד ש"ח, לעומת כ-2.6 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2018. עיקר השינוי נובע מירידת שער החליפין של הדולר ליום 31 במרץ 2019 לעומת 31 בדצמבר 2018.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר – ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-3 מיליון ש"ח, לעומת הפסד של כ-2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב			
לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	31.3.2018	31.3.2019	אחוז שינוי
31.12.2018			
267	62	72	16%
149	35	40	14%
			NOI

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול בהכנסות וב-NOI נובע בעיקר מכך, שבמהלך שנת 2018 רכשה הקבוצה מבנה משרדים באוסטין טקסס ארה"ב.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב		
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.3.2018	31.3.2019	
35	34	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	6	NOI בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הסתיימה בשנת 2018
35	40	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI במגזר הנדל"ן המניב בארה"ב מנכסים זהים (Same Property NOI) הושפע משינויים בתפוסה בחלק מהנכסים ומשינויים בשער החליפין הממוצע של הדולר האמריקאי.

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			
31.12.2018	31.3.2018	31.3.2019	אחוז שינוי	
720	208	216	4%	הכנסות נטו
117	42	41	(2%)	רווח המגזר

הנתונים במיליוני ש"ח.

עיקר הגידול בהכנסות בתקופת הדוח נובע מתוצאות סופרגז, בעוד הקיטון ברווח המגזר בתקופת הדוח נובע מירידה ברווח GES בקיטון גידול ברווח סופרגז.

3.2 פעילויות נוספות

3.2.1 השקעות בתאגידים פיננסיים

לקבוצת עזריאלי השקעות בתחום הפיננסי - השקעה בבנק לאומי וכן השקעה בלאומי קארד שנמכרה בתקופת הדוח¹⁶.
להלן תמצית שינויים בהשקעות בתקופת הדוח:

שינויים בהשקעה בחברות פיננסיות			
סה"כ	לאומי קארד ⁽²⁾	בנק לאומי ⁽¹⁾	
1,668	450	1,218	שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.2018
(560)	(380)	(180)	תמורה ממכירות
10	10	-	השקעה
1,038	-	1,038	סה"כ השקעה ליום 31.3.2019 ⁽³⁾
1,106	-	1,106	שווי הוגן של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות הכספיים ליום 31.3.2019
(12)	(80)	68	שינוי בשווי הוגן בתקופת הדוח
89	80	9	דיבידנד שהתקבל בתקופת הדוח

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) השווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 31.3.2019.
 (2) לפרטים נוספים בדבר השלמת עסקת מכירת לאומי קארד, ראו ביאור צד' לדוח הכספי ליום 31 במרץ 2019.
 (3) לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בתקופת הדוח.

¹⁶ כמו כן, לחברה השקעות זניחות בקרנות השקעה כמפורט בסעיף 14.2.3 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

4 | פיתוח עסקי - מנועי צמיחה

4.1 סקירת פעילות הפיתוח העסקי

4.1.1 ייזום נדל"ן מניב

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

ריכוז הנתונים אודות נכסים בייזום

שם הנכס	שימוש	מ"ר לשיווק ⁽¹⁾	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה ⁽²⁾	עלות שהושקעה ⁽³⁾	עלות בנייה משוערת כולל קרקע ⁽³⁾
פרויקטים יזמיים בהקמה בטווח זמן קצר						
עזריאלי שרונה ת"א	מסחר	10,500	2019 ⁽⁴⁾	308	331	335-345
פאלאס דיוור מוגן להבים	דיוור מוגן	שלב א: 32,000 שלב ב: 12,000	שלב א: רבעון 1 2020 שלב ב: טרם נקבע	169	161	400-410
עזריאלי TOWN ת"א ⁽⁵⁾	מסחר, משרדים ומגורים	משרדים 50,000 מסחר 4,000 מגורים 21,000 (210 יח"ד)	מסחר ומשרדים: 2020 מגורים: 2022	740	509	1,060-1,110
המנור חולון	מסחר ומשרדים	28,000	2020	102	92	220-240
סה"כ		157,500		1,319	1,093	2,015-2,105
פרויקטים יזמיים בטווח זמן בינוני						
הרחבת מרכז עזריאלי ת"א (מגדל הספירלה)	מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים	150,000 ⁽⁶⁾	2025	758	445	2,300-2,500
קרקע מודיעין (מגרש 21)	מסחר, משרדים ומגורים	20,000 ⁽⁷⁾	טרם נקבע	124	130	350-380
קרקע דיוור מוגן ראשון-לציון	דיוור מוגן ומסחר	28,750 ⁽⁸⁾	טרם נקבע	59	57	310-320
סה"כ		198,750		941	632	2,960-3,200
סה"כ		356,250		2,260	1,725	4,975-5,305
פרויקטים יזמיים בשלבי תכנון						
עזריאלי טאון בניין E	משרדים	21,000	טרם נקבע	⁽⁹⁾	⁽⁹⁾	טרם נקבע
חולון 3 - אזור תעשייה חולון ⁽¹⁰⁾	מסחר ומשרדים	250,000	טרם נקבע	466	424	טרם נקבע
קרקע פתח תקווה	משרדים ומסחר	53,000 ⁽¹¹⁾	טרם נקבע	92	97	טרם נקבע
סה"כ		324,000		558	521	
סה"כ		680,250				

נתוני העלויות והשווי במיליוני ש"ח.

כלל הנכסים מוחזקים בשיעור 100% (למעט עזריאלי טאון בניין E אשר אינו כולל משרדים בשטח של כ-450 מ"ר וכן לא כולל תחנת תדלוק וחנויות נוחות הצמודה לה).

1. בכל הנוגע לשימושי הדיוור המוגן ו/או דירות להשכרה הנתון מהווה היקף זכויות במ"ר.
2. ליום 31 במרץ 2019.
3. ללא היוונים והתאמות לשוכרים, ליום 31 במרץ 2019.
4. בגין חלק מהחזית המערבית של הקניון נתקבל טופס אכלוס בחודש ינואר 2019.
5. הנתונים המוצגים מתייחסים לתב"ע הקיימת על הקרקע.

6. בחודש אפריל 2018 ניתן תוקף לתב"ע המגדילה את זכויות הבנייה של המגדל הרביעי והרחבת הקניון, בכ-80 אלף מ"ר להיקף זכויות הבניה כולל של כ-150 אלף מ"ר.
7. הקבוצה נמצאת בהליכים להגדלת זכויות הבניה בפרויקט ל-28,000 מ"ר.
8. הנתונים המוצגים מתייחסים לתב"ע הקיימת על הקרקע. החברה נמצאת בהליכים להגדלת זכויות הבניה בפרויקט בכ-33,000 מ"ר (עילי ותת קרקעי).
9. זכויות הבניה נרכשו במסגרת רכישת הנכס המניב בחודש מאי 2018.
10. כולל בתוכו קרקע נוספת (שטחי שיווק של כ-27,000 מ"ר) אשר נרכשה במקור במסגרת מכרז רמ"י והיוותה חלק מקרקעות חולון מנור.
11. הנתונים המוצגים מתייחסים לתב"ע הקיימת על הקרקע. הקבוצה נמצאת בהליכים להגדלת זכויות הבניה בפרויקט ל-150,000 מ"ר.

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

תיאור הנכסים בהקמה ועבודות הקרקע

עזריאלי שרונה תל אביב - הקרקע בשטח של כ-9,400 מ"ר נרכשה במאי 2011, והבנייה החלה במאי 2012. הקמתו של מגדל המשרדים בשטח להשכרה של כ-119,000 מ"ר הסתיימה ברבעון השני של שנת 2017. הקמתו של הקניון המצוי בבסיסו של מגדל המשרדים צפויה להסתיים בשנת 2019. בגין חלק מהחזית המערבית של הקניון נתקבל טופס אכלוס בחודש ינואר 2019. מגדל המשרדים שווק במלואו.

דיוור מוגן "פאלאס להבים" - הקרקע בשטח של כ-28,300 מ"ר נרכשה בחודש דצמבר 2014 והבנייה בה החלה בחודש אוגוסט 2016. הפרויקט צפוי להיבנות ככפר גמלאים בסטנדרטים גבוהים וחדשניים. הפרויקט, בשטח בנוי של כ-44,000 מ"ר (עיקרי ושירות), צפוי לכלול כ-350 יחידות דיוור מוגן ואגף סיעודי וכן שירותים נלווים כגון בריכת שחיה, מרכז ספורט ושטחי מסחר בהיקף של עד כ-1,500 מ"ר. בחודש אוקטובר 2018 התקבל היתר שינויים בפרויקט לתוספת מחלקה נוספת לאגף הסיעודי.

עזריאלי TOWN ת"א - הקרקע בשטח של כ-10,000 מ"ר נרכשה בחודש אוקטובר 2012, והבנייה החלה בחודש ספטמבר 2016. הפרויקט צפוי לכלול שטחי מסחר בשטח של כ-4,000 מ"ר ושני מגדלים - מגדל משרדים שיכלול שטחים להשכרה בהיקף של כ-50,000 מ"ר ומגדל מגורים, שיכלול כ-210 דירות להשכרה. הפרויקט ממוקם בסמיכות לתחנות הרכבת במרכז העיר תל-אביב ובעתיד לתחנת הרכבת הקלה ובאזור מתוכנן להיבנות גשר עמק ברכה, אשר צפוי לחבר את מזרח העיר למרכז העיר, במעבר דרך הפרויקט. הקבוצה פועלת לשינוי התב"ע על מנת להגדיל את זכויות הבניה במתחם. בחודש מאי 2019 התקיים דיון בהתנגדויות בוועדה המקומית, בקשר עם תב"ע לתוספת שטחי תעסוקה ומלונאות בהיקף כולל של כ-24 אלף מ"ר (ברוטו). הוועדה דנה בהתנגדויות והחליטה לאשר פרסום התכנית למתן תוקף. בחודש מאי 2018 נתקבל היתר עילי לפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח, חתמה הקבוצה על הסכמים להשכרת כ-41 אלף מ"ר של שטחי משרדים בפרויקט, המהווים כ-82% משטחי ההשכרה למשרדים בפרויקט.

המנור חולון - קרקע המצויה בסמוך למרכז עזריאלי חולון והינה בשטח של כ-6,200 מ"ר, נרכשה בחודש פברואר 2015. בניית הפרויקט החלה בחודש אוגוסט 2017. התכנית היא להקמת כ-28 אלף מ"ר משרדים ומסחר. בחודש ספטמבר 2018, התקבל היתר עילי לפרויקט. מועד הסיום המשוער של הפרויקט הינו שנת 2020. ביחס לכ-70% משטחי ההשכרה בפרויקט, נחתם הסכם עם בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ.

הרחבת מרכז עזריאלי תל-אביב (מגדל הספירלה) - הקרקע בשטח של כ-8,400 מ"ר נרכשה בחודש מאי 2013, והבנייה החלה בחודש ספטמבר 2016. הקרקע המצויה בסמיכות למרכז עזריאלי תל-אביב תאפשר את הקמתו של המגדל הרביעי והרחבתו של קניון עזריאלי תל-אביב. בחודש אפריל 2018 ניתן תוקף לתב"ע ביעוד עירוני-מעורב, המאפשר שימושים של מסחר, משרדים, מלונאות, מגורים ודיוור מוגן בהיקף זכויות בניה על-קרקעיות של כ-147,260 מ"ר ברוטו ובנוסף כ-3,000 מ"ר שטחי מסחר עיקריים תת-קרקעיים. החברה התחייבה להקצות, מתוך הזכויות האמורות בפרויקט, קומה ציבורית עבור עיריית תל אביב-יפו וכן התחייבה לתשלום ולביצוע מטלות שונות בסביבת הפרויקט לרבות במרכז עזריאלי. בכוונת החברה להקים שטחי מסחר שיהוו הרחבה של הקניון הקיים ומגדל רב קומות, מגדל הספירלה. למועד הדוח החברה מבצעת עבודות חפירה ודיפון בקרקע.

קרקע במודיעין (מגרש 21) - ביום 11 בינואר 2018, זכתה הקבוצה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרש המצוי במע"ר מודיעין-מכבים-רעות (בסמיכות לקניון עזריאלי מודיעין), בשטח של כ-5,300

מ"ר, המיועד לבניית 80 יחידות דיור למגורים, 50 חדרי מלון, משרדים ומסחר בתמורה לסך של כ-101.5 מיליון ש"ח. החברה פועלת להגדלת זכויות הבניה במגרש ל-28,000 מ"ר ולחיבורו לפרויקט הקיים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 בינואר 2018 (אסמכתא: 2018-01-004960), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

דיוור מוגן "פאלאס ראשון לציון" - הקרקע בשכונת גבעת הרקפות מזרח ראשון לציון, בשטח של כ-3,400 מ"ר נרכשה בחודש מרץ 2016, במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות החכירה בקרקע. הפרויקט מצוי בשלבי תכנון. החברה מתעתדת להקים על הקרקע בית דיוור מוגן אשר צפוי לכלול כ-250 יחידות דיור וכ-3,000 מ"ר שטחי מסחר. בחודש אפריל 2018, התקבלה המלצת הועדה המקומית להפקדת תב"ע לתוספת זכויות והועברה לדיון בועדה המחוזית. בנובמבר 2018, התקבלה החלטת הועדה המחוזית על הפקדת התב"ע בתנאים. נכון למועד פרסום הדוח, פורסמה התב"ע להתנגדויות.

עזריאלי טאון בניין E - ביום 14 במאי 2018, השלימה החברה עסקה לרכישת זכויות במקרקעין המצויים בדרך מנחם בגין בתל אביב, עליהם בנוי בניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, בשטח כולל של כ-5,500 מ"ר וקומות מרתף, אשר מושכר ברובו למטרת משרדים. הנכס כולל זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין בהיקף כולל של כ-21,000 מ"ר שטח עילי וזכויות נוספות.

חולון 3 - אזור תעשייה חולון - הקרקע בשטח של כ-57.5 דונם נרכשה בחודש אפריל 2016. הבנייה בפרויקט החלה בחודש מרץ 2018 ובחודש יוני 2018 החלו עבודות החפירה והדיפון בפרויקט. בחודש אוקטובר 2018, התקבל היתר בניה למרתפי חניה בפרויקט. השטח נמצא בסמוך למרכז עזריאלי חולון, עליו מתוכנן להיבנות פרויקט תעסוקה ומסחר גדול ביותר, אשר יכלול כ-250,000 מ"ר של שטחי השכרה למשרדים ומתחם בילוי וקניות לכל המשפחה. הפרויקט מצוי בסמיכות לצירי תחבורה מרכזיים.

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

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

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

נכסים בייזום*

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

עזראלי שרונה (מסחר)



שימוש
שטח להשכרה
מועד משוער לסיום
סטטוס

מסחר
10,500 מ"ר
2019
הקמה

עזראלי טאון



שימוש
שטח להשכרה
מועד משוער לסיום
סטטוס

מסחר, משרדים ומגורים
75,000 מ"ר
משרדים ומסחר - 2020
מגורים - 2022
הקמה

עזראלי חולון המנור



שימוש
שטח להשכרה
מועד משוער לסיום
סטטוס

מסחר ומשרדים
28,000 מ"ר
2020
הקמה

קרקע מודיעין (מגרש 21)



שימוש
היקף זכויות בניה
מועד משוער לסיום
סטטוס

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

בית דיור מוגן פאלאס להבים



שימוש
היקף זכויות בניה
מספר יחידות דיור
מועד משוער לסיום
סטטוס

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

הרחבת מרכז עזראלי ת"א



שימוש
שטח להשכרה
מועד משוער לסיום
סטטוס

מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים
150,000 מ"ר
2025
הקמה

עזראלי חולון 3



שימוש
שטח להשכרה
מועד משוער לסיום
סטטוס

מסחר ומשרדים
250,000 מ"ר
טרם נקבע
הקמה

בית דיור מוגן פאלאס ראשון לציון



היקף זכויות בניה
מספר יחידות דיור
מועד משוער לסיום
סטטוס

28,750 מ"ר
250 יח"ד
טרם נקבע
תכנון

קרקע פתח תקווה



שימוש
שטח להשכרה
מועד משוער לסיום
סטטוס

משרדים ומסחר
53,000 מ"ר
טרם נקבע
תכנון

עזראלי טאון בניין E



שימוש
שטח להשכרה
מועד משוער לסיום
סטטוס

משרדים
21,000 מ"ר
טרם נקבע
תכנון

מנוע צמיחה נוסף של החברה הינו פעילות ההשבחה שמבצעת החברה בנכסיה הקיימים. כמו כן, בוחנת החברה מעת לעת, אפשרויות לקידום תב"ע להוספת זכויות בנייה בנכסיה. לפרטים אודות פעילות החברה להשבחת נכסיה הקיימים ראו סעיף 4.1.2 לדוח הדירקטוריון לדוח התקופתי לשנת 2018 ובסעיף 4 לפרק ב' לדוח זה - עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 31 במרץ 2019.

4.1.2 איתור ורכישת נכסים בתחומי פעילות החברה

לפרטים אודות פעילות החברה לאיתור נכסים בתחומי פעילות החברה ראו סעיף 4.1.3 לדוח הדירקטוריון לדוח התקופתי לשנת 2018, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

4.1.3 פעילות סחר מקוון (E-COMMERCE)

בהמשך לדיווחי החברה, לפיהם היא ממשיכה לבחון הזדמנויות עסקיות בקשר עם הרחבת פעילותה לתחומים נוספים המשתלבים באסטרטגיה העסקית שלה, תוך יצירת מנוע צמיחה נוסף, מחזיקה ומפעילה החברה את אתר האינטרנט Azrieli.Com. האתר מספק פלטפורמת מסחר מקוון, אשר מטרתה לשלב ולחזק את פעילות הקניונים ומרכזי המסחר, באמצעות פעילות אונליין ובדרך של מכירה משולבת ויצירת חווית צרכנות, בד בבד עם פיתוח פעילות הליבה במסחר המסורתי.

5.1 שיעור המינוף של הקבוצה

להלן תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח הכספי המאוחד:

תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח המאוחד			
31.12.2018	31.3.2018	31.3.2019	
1,885	3,134	3,195	נכסים שוטפים
30,010	28,552	30,212	נכסים לא שוטפים
3,092	3,533	3,786	התחייבויות שוטפות
11,682	12,080	12,756	התחייבויות לא שוטפות
17,077	16,032	16,817	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
54%	51%	50%	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)
29%	26%	26%	חוב נטו למאזן (באחוזים)

הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צוין אחרת.

הקבוצה מממנת את פעילותה העסקית בעיקר מהונה העצמי, ממזומנים ושווי מזומנים ובאמצעות אשראי חוץ בנקאי (בעיקר אגרות חוב והלוואות מגופים מוסדיים), אשראי בנקאי (לזמן קצר ולזמן ארוך) וניירות ערך מסחריים. בתקופת הדוח, הנפיקה החברה לציבור סדרות אגרות חוב (ה'-ו') חדשות.

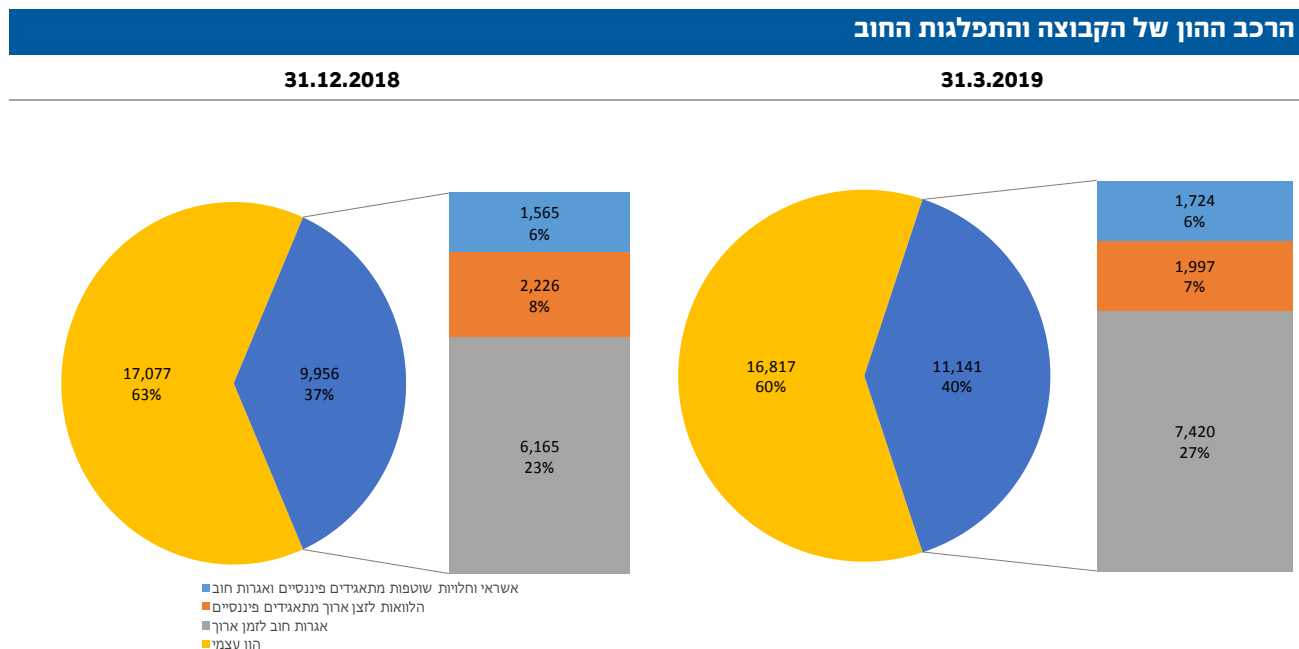
איתנותה הפיננסית של הקבוצה המאופיינת במינוף נמוך ובהיקף נרחב של נכסים לא משועבדים, מאפשרת לקבוצה זמינות מקורות להשגת מימון בתנאים נוחים.¹⁷ שיעור המינוף של הקבוצה נמוך ביחס לרבות ממתחרותיה הבולטות. המינוף הנמוך של הקבוצה, משתלב עם היזמות רחבת ההיקף של החברה בתחום הנדל"ן ומאפשר גמישות גם בעתות משבר.

¹⁷ לפרטים נוספים ראו סעיף 19 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

5.2 הרכב מקורות המימון

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

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



הנתונים במיליוני ש"ח, ובאחוזים ביחס לסך המאזן.

הגידול בסך החוב בסך של כ- 1,185 מיליון ש"ח בתקופת הדוח נובע בעיקר מהנפקת אגרות החוב ברבעון הראשון של שנת 2019 בקיזוז פירעונות שוטפים של הלוואות ואגרות חוב. למועד הדוח, לקבוצה במאוחד גרעון בהון החוזר בסך כ- 0.6 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 21 במאי 2019, לאחר שבחן את מקורות התזרים והמימון של החברה, כי אין בגרעון בהון החוזר האמור כדי להשפיע על יכולתה לפרוע את התחייבויותיה במועד.

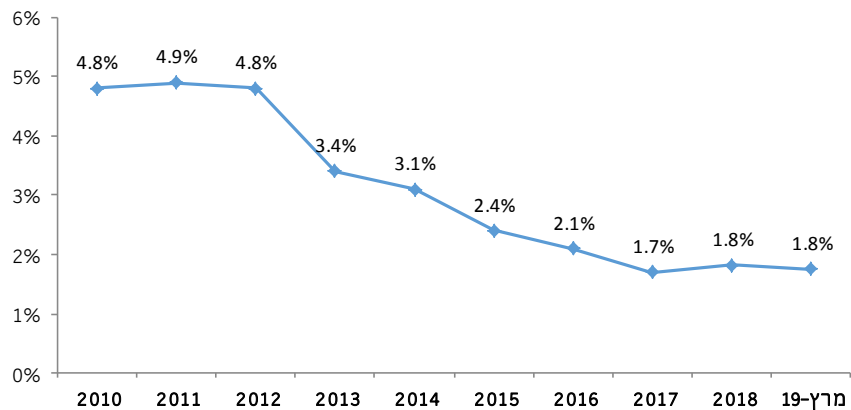
הערכות הקבוצה הנזכרות בסעיף 5.2 זה לעיל לדוח הדירקטוריון בקשר עם נזילותה וזמינות מקורות מימון שלה, ובפרט באשר לאפשרות המרת החוב לזמן קצר בחוב לזמן ארוך, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ביחס להתפתחויות בשווקים, רמות האינפלציה ותזרימי המזומנים הצפויים ועל התנאים 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 בארצות אחרות וכניסה למיתון חריף, והיקלעותה של החברה או מי מחברות הקבוצה לקשיי מימון או קשיים אחרים, באופן אשר ישפיע על תזרים המזומנים של החברה.

5.3 עסקאות מימון בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו

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

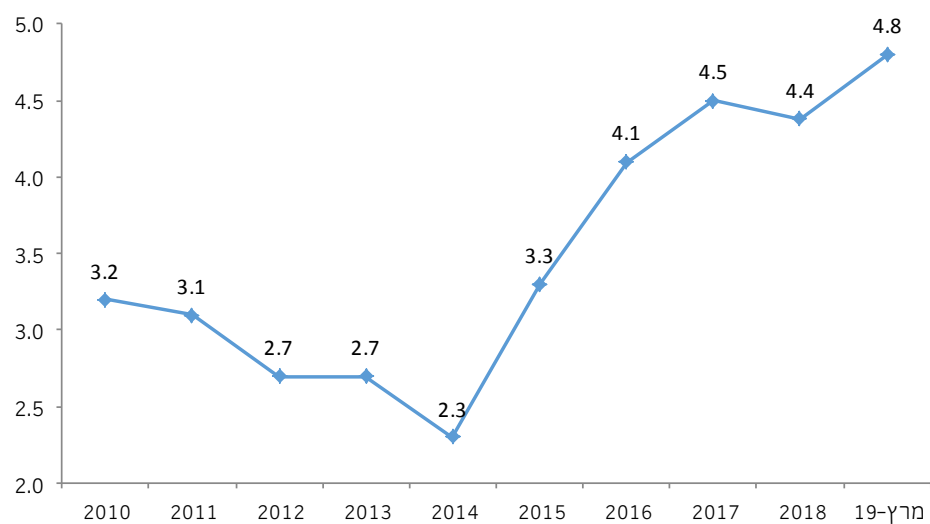
החברה פעלה בתקופת הדוח, לגיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרות ה' ו-ו') בהיקף של כ-1.5 מיליארד ש"ח במח"מ ממוצע של כ-7.5 שנים ובריבית משוקללת צמודת מדד בשיעור של כ-1.9%. לפרטים בדבר גיוס החוב ראו סעיף 1.2.3.3 לעיל וכן סעיף 19.5 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

הורדת הריבית הממוצעת לאורך השנים



♦ שיעור ריבית לתום התקופה

הארכת משך חיי חוב ממוצע



♦ מח"מ לתום התקופה

5.4 דירוג

למועד הדוח מדורגת החברה בדירוג AA+/Stable/IIA-1+ על ידי מעלות ובדירוג Aa1 על ידי מדרוג. לפרטים בדבר דירוג אגרות החוב, ניירות הערך המסחריים והלוואות פרטיות של החברה ראו סעיף 19.12 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

5.5 התחייבויות ומימון

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

פילוח ההתחייבויות הפיננסיות							
סה"כ	סה"כ		ריבית משתנה		ריבית קבועה		
	ריבית משתנה	ריבית קבועה	לא צמוד	צמוד לליש"ט	לא צמוד	צמוד לדולר ארה"ב	צמוד מדד
497	497	-	477	20	-	-	-
10,250	26	10,224	26	-	-	1,409	8,815
10,747	523	10,224	503	20	-	1,409	8,815

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 31.3.2019.

ליום 31 במרץ 2019, שיעור הלוואות לזמן קצר עמד על כ-5% מתוך סך ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה (למעט גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס). להערכת הנהלת החברה, שיעור זה הינו נמוך ושמרני לאור יחס המינוף הנמוך, וסך הנכסים שאינם משועבדים כמפורט להלן.

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

5.6 גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב (סדרות ב'-ו')

לפרטים בדבר גילוי ייעודי עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרות ב'-ו') של החברה ראו **נספח ב'** לפרק זה.

5.7 מועד פירעון התחייבויות פיננסיות של הקבוצה

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

תחזית פירעון ההתחייבויות הפיננסיות			
שנה	קרן	ריבית	סה"כ
1	1,646	189	1,835
2	1,259	167	1,426
3	903	126	1,029
4	834	114	948
5 ואילך	6,105	474	6,579
סה"כ	10,747	1,070	11,817

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 31.3.2019.

המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה הינם בעיקר:

- תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת אשר הסתכם לסך של 383 מיליוני ש"ח בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2019.
- האמצעים הנזילים והנכסים שאינם משועבדים.
- לקבוצה נכסים מניבים משועבדים שסכום ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משווים ההוגן.
- מחזור חובות בשוק ההון ו/או גופים מוסדיים ו/או מוסדות בנקאיים.

5.8 נכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי

ליום 31 במרץ 2019, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות והשקעות לזמן קצר) שמחזיקה הקבוצה הסתכם לסך של 2,481 מיליון ש"ח. החברה רואה באמצעה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילותה השוטפת ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ-22 מיליארד ש"ח בנוסף לכ-2.5 מיליארד ש"ח אמצעים נזילים 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 31.3.2019
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל	10,635
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	8,965
נכסי נדל"ן אחרים (בעיקר דיור מוגן)	286
החזקות החברה בעזריאלי אי קומרס	49
החזקות החברה בחברת גרנית הכרמל	612
החזקות החברה בבנק לאומי	1,106
סה"כ	21,653

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

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

¹⁸ לפירוט אודות נושאים נוספים בקשר עם פעילות המימון בקבוצה ראו סעיף 19 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

מצב כספי, נזילות ומקורות מימון		
הסעיף	31.3.2019	31.12.2018
סך המאזן ⁽¹⁾	33,407	31,895
נכסים שוטפים ⁽²⁾	3,195	1,885
נדל"ן להשקעה ⁽³⁾	27,524	27,452
אשראי ז"ק ⁽⁴⁾	1,724	1,565
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים ⁽⁵⁾	1,997	2,226
אגרות חוב, נטו ⁽⁶⁾	7,420	6,165
הון עצמי ⁽⁷⁾	16,865	17,121

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) הגידול נובע בעיקר מגידול במזומנים ושווי מזומנים כתוצאה מגיוס אגרות החוב בתקופת הדוח.
- (2) הגידול נובע בעיקר מגידול במזומנים ושווי מזומנים כתוצאה מגיוס אגרות החוב בתקופת הדוח בקיזוז גריעת ההשקעה בלאומי קארד כתוצאה ממכירתה בתקופת הדוח.
- (3) הגידול נובע מהתקדמות ההשקעות בפרויקטים בהקמה ובנכסים המניבים בקיזוז קיטון בנכסי הנדל"ן בארה"ב כתוצאה מירידת שער החליפין של הדולר בתקופת הדוח.
- (4) הגידול נובע בעיקר מיתרת הלוואה שסווגה בעבר לזמן ארוך ועברה לחלות שוטפת.
- (5) הקיטון נובע בעיקר מיתרת הלוואה שסווגה בעבר לזמן ארוך ועברה לחלות שוטפת.
- (6) הגידול נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב ברבעון הראשון לשנת 2019 בקיזוז פירעונות שוטפים.
- (7) הקיטון נובע בעיקר מחלוקת דיבידנד בקיזוז הרווח הכולל בתקופת הדוח.

6 | סיכום התוצאות העסקיות

6.1 תמצית התוצאות העסקיות

להלן הרווח הנקי המאוחד של קבוצת עזריאלי:

ניתוח הרווח הנקי המאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2018	31.3.2018	31.3.2019	
1,218	259	369	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
1,219	259	369	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
10.04	2.14	3.04	רווח בסיסי למניה (ש"ח)
10.06	2.14	3.04	רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת (ש"ח)
1,325	277	301	רווח כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
הנתונים במיליוני ש"ח.			

הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם ל-369 מיליון ש"ח בהשוואה ל-259 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח בתקופת הדוח הושפע בעיקר מגידול בסך 67 מיליון ש"ח בהכנסות אחרות, מגידול ב-NOI מפעילות הנדל"ן בסך 28 מיליון ש"ח ומירידה בהפסד מהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך 36 מיליון ש"ח בקיזוז גידול בהוצאת המס בעיקר בשל הנ"ל בסך 20 מיליון ש"ח.

6.2 הרווח הכולל

ההון של הקבוצה והרווח הכולל שלה מושפעים גם מקרנות הון שונות, בעיקר מקרנות הון בגין שינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ומקרנות בגין הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ. ההפרש בין הרווח הכולל לרווח הנקי המוצג בסעיף 6.1 לעיל, נובע מהפסד מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך 40 מיליון ש"ח בנוסף לקיטון בשווי ההוגן של נכסים פיננסים בניכוי מס בסך 28 מיליון ש"ח.

6.3 תוצאות הפעילות

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

תוצאות הפעילות		
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.3.2018	31.3.2019	
79	78	הוצאות הנהלה כלליות ושיווק ⁽¹⁾
22	83	הכנסות אחרות נטו ⁽²⁾
23	17	הוצאות מימון נטו ⁽³⁾
68	88	הוצאות מיסים על הכנסה ⁽⁴⁾

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) הקיטון בהוצאות בתקופת הדוח מול התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מקיטון בהוצאות השכר בשל הפרשה להסתגלות חד פעמית שנרשמה ברבעון המקביל אשתקד ומקיטון בהוצאות השיווק.

(2) הכנסות אחרות נטו בתקופת הדוח נובעות בעיקר מדיבידנדים מבנק לאומי ומלאומי קארד בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

(3) הקיטון בהוצאות המימון נטו בתקופת הדוח נובע בעיקר מהכנסות ריבית שהתקבלו על התמורה ממכירת לאומי קארד.

(4) הגידול בהוצאות מיסים בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד מיוחס בעיקר לשינוי בהוצאות מיסים נדחים עקב הירידה בהפסד מהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בתקופה הנוכחית בהשוואה לתקופה המקבילה ומגידול במסים השוטפים בשל הגידול ב-NOI.

תזרימי מזומנים

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

תזרימי מזומנים לרבעון		
רבעון	רבעון ראשון 2019	רבעון ראשון 2018
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת ⁽¹⁾	383	274
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה (ששימשו את הקבוצה) לפעילות השקעה ⁽²⁾	149	(238)
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות מימון ⁽³⁾	1,176	1,248
הנתונים במיליוני ש"ח.		

(1) עיקר התזרים ברבעון וברבעון המקביל אשתקד נבעו מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ-399 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה כ-371 מיליון ש"ח) בתוספת פיקדונות נטו מדיוור מוגן ובקיזוז מסי הכנסה ששולמו.

(2) עיקר התזרים ברבעון הנוכחי נבע מתמורה ממימוש נכסים פיננסים נטו ומריבית ודיבידנד שהתקבלו בקיזוז סכומים ששימשו לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך 180 מיליון ש"ח. עיקר התזרים ברבעון המקביל אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-370 מיליון ש"ח בקיזוז קיטון בפקדונות לזמן קצר ותמורה ממימוש נדל"ן להשקעה.

(3) עיקר הקיטון מול הרבעון המקביל אשתקד נבע מגידול בפרעונות שוטפים של אגרות חוב בקיזוז גידול בהנפקת אגרות חוב ברבעון הנוכחי.

7 | היבטי ממשל תאגידי

בתקופת הדוח, לא חלו שינויים מהותיים בהיבטי הממשל התאגידי בחברה כפי שפורטו בפרקים ד'-ה' לדוח התקופתי לשנת 2018 הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

8 | הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

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

לאירועים והתפתחויות בתקופת הדוח ראו פרק ב' לדוח זה - עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 31 במרץ 2019 וכן ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2019.

8.2 דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה

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

8.3 תביעות משפטיות

לפרטים אודות תביעות משפטיות ראו ביאורים 3' ו-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 2018. החברה עדכנה את הערכות שווי נכסיה בישראל ליום 31 בדצמבר 2018 (לפרטים בדבר הפרמטרים לעדכון הערכות השווי בדוחות הרבעוניים ראו ביאור ג'1' לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2018 שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2018 ונכלל בדוח זה על דרך ההפניה).

כמפורט בסעיף 9.3 לדוח הדירקטוריון שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2018 ונכלל בדוח זה על דרך ההפניה, ולאחר בחינת הפרמטרים הרלבנטיים בהתאם לעמדה משפטית 23-105 של סגל רשות ניירות ערך בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי, עולה כי אין לחברה הערכת שווי שהינה מהותית מאוד שיש לצרפה לדוח.

8.5 אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2019.

8.6 נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם

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

8.7 הערה בעניין מידע צופה פני עתיד

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

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

דירקטוריון והנהלת החברה מביעים את הערכתם הרבה לנושאי המשרה בחברה, הנהלות החברות השונות בקבוצה ולעובדיהן, על תרומתם הברוכה להישגי הקבוצה ברבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2019.

אייל חנקין, מנכ"ל

דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 21 במאי 2019

נספח א'

דוחות כספיים סולו מורחב
ליום 31 במרץ, 2019

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים סולו מורחב

נספח א'

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

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

מאזן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2018	2018	2019
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח

נכסים

נכסים שוטפים

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

639	2,310	2,349
7	4	9
83	60	48
133	198	209
100	24	77
962	2,596	2,692

נכס מוחזק למכירה

450	-	-
-----	---	---

סה"כ נכסים שוטפים

1,412	2,596	2,692
-------	-------	-------

נכסים לא שוטפים

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

734	807	747
334	305	570
1,227	1,691	1,115
27,452	25,526	27,524
195	175	193
84	85	84
1	1	1

סה"כ נכסים לא שוטפים

30,027	28,590	30,234
--------	--------	--------

סה"כ נכסים

31,439	31,186	32,926
--------	--------	--------

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים סולו מורחב

נספח א'

מאזן - המשך

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2018	2018	2019
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

1,492	1,655	1,646
253	171	200
375	350	362
839	687	877
-	520	560
2	8	2
2,961	3,391	3,647

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים פיננסיים
אגרות חוב
התחייבויות אחרות
התחייבויות מסים נדחים

2,191	2,201	1,947
5,886	6,268	7,154
63	56	63
3,219	3,200	3,254
11,359	11,725	12,418

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

הון מניות רגילות
פרמיה על מניות
קרנות הון
עודפים

18	18	18
2,518	2,518	2,518
634	548	565
13,907	12,948	13,716
17,077	16,032	16,817

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

42	38	44
----	----	----

זכויות שאינן מקנות שליטה

17,119	16,070	16,861
--------	--------	--------

סה"כ הון

31,439	31,186	32,926
--------	--------	--------

סה"כ התחייבויות והון

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים סולו מורחב

נספח א'

דוח רווח והפסד:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2018	2018	2019
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
2,069	494	541
218	(38)	(2)
6	3	11
20	17	18
93	22	89
<u>2,406</u>	<u>498</u>	<u>657</u>
543	123	143
49	12	11
80	21	19
234	27	28
4	-	6
<u>910</u>	<u>183</u>	<u>207</u>
1,496	315	450
(275)	(56)	(81)
1,221	259	369
(2)	-	-
<u>1,219</u>	<u>259</u>	<u>369</u>

הכנסות:

מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן
להשקעה בהקמה
מימון
חלק בתוצאות חברות כלולות, 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 מפעילות נמשכת לתקופה, כולל המיעוט

הפסד מפעילות מופסקת לתקופה, כולל המיעוט

רווח נקי לתקופה, כולל המיעוט

נספח ב'

גילוי ייעודי
למחזיקי אגרות החוב

נספח ב' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

להלן פרטים אודות אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור

[illegible]

סדרה	מועד ההנפקה	ערך נקוב במועד ההנפקה	ערך נקוב במועד הדוח	ערך נקוב במועד הדוח, לרבות הצמדה	סכום הריבית שנצברה עד למועד הדוח	הערך בדוחות הכספיים	השווי הבורסאי	סוג הריבית	שיעור הריבית השנתית	מועדי תשלום קרי	מועדי תשלום ריבית	תנאי הצמדה	פרטים בדבר הנאמן
סדרה ה'	22 בינואר 2019	1,215.9	1,215.9	1,216.0	4.0	1,206.9	1,269.3	קבועה	1.77	ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2028 (כולל)	החל מיום 30 ביוני 2019 פעמיים בשנה בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2028 (כולל) ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2027 (כולל)	הצמדה (קרן ורבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2018*	
סדרה ו'	22 בינואר 2019	263.3	263.3	263.4	1.2	260.3	281.0	קבועה	2.48	ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2032 (כולל)	החל מיום 30 ביוני 2019 פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2032 (כולל)	הצמדה (קרן ורבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2018*	
סה"כ		8,660.4	7,782.8	7,837.5	26.1	7,785.9	8,144.8						

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

פרטים נוספים לעניין אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור :

1. סדרות אגרות החוב של החברה הינן מהותיות לחברה ואינן מובטחות בבטוחה כלשהי.
2. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם (חלקי או מלא) של סדרות אגרות החוב של החברה. לפרטים ראה סעיף 9.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטרי הנאמנות של כל אחת מסדרות אגרות החוב של החברה, וכלדקמן :
3. ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') ושטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג'), אשר שניהם צורפו לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה, ראה דיווח החברה מיום 29 במרץ 2017 (אסמכתא : 2017-01-032703).
4. ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') אשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה, ראה דיווח החברה מיום 5 ביולי 2016 (אסמכתא : 2016-01-075079).
5. ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה') ושטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'), אשר שניהם צורפו לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה, ראה דיווח החברה מיום 20 בינואר 2019 (אסמכתא : 2019-01-006388).
6. הדיווחים המצוינים בסעיפים 3-5 לעיל, נכללים (הסעיפים האמורים) בדוח זה על דרך ההפניה.
7. החברה, בתום תקופת הדיווח, ובמהלכה, עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות של סדרות אגרות החוב של החברה, ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת סדרות אגרות החוב של החברה לפירעון מיידי.
8. לפרטים בדבר התחייבות שהחברה נטלה על עצמה במסגרת סדרות אגרות החוב של החברה ראה סעיפים 5.2-5.6 לשטרי הנאמנות לאגרות החוב של החברה.

דירוג אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור :

סדרה	שם חברה מדרגת	דירוג שנקבע במועד ההנפקה	דירוג הקבוע למועד פרסום הדוח	תאריך מתן הדירוג העדכני	דירוגים נוספים שנקבעו בין מועד ההנפקה לבין מועד הדוח	
					דירוג	מועד הדירוג
סדרה ב'	מעלות	AA+ יציב	AA+ יציב	28 במרץ 2017(*)	AA+ יציב	21 ביוני 2015 27 במרץ 2017
סדרה ג'	מעלות	AA+ יציב	AA+ יציב	28 במרץ 2017(*)	AA+ יציב	3 בספטמבר 2015 27 במרץ 2017
סדרה ד'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1 באופק יציב	31 בינואר 2018(**)	Aa1 באופק יציב Aa1 באופק יציב Aa1 באופק יציב Aa1 באופק יציב Aa1 באופק יציב	20 ביולי 2016 27 במרץ 2017 28 במרץ 2017 31 בדצמבר 2017 28 בינואר 2018
סדרה ה'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1 באופק יציב	20 בינואר 2019(***)	Aa1 באופק יציב	7 בינואר 2019
סדרה ו'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1 באופק יציב	20 בינואר 2019(***)	Aa1 באופק יציב	7 בינואר 2019

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

** לעיון בדוח הדירוג של מידרוג לאגרות החוב (סדרה ד') ראה דוח מיידי של החברה מיום 31 בינואר 2018 (אסמכתא : 2018-01-010804), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

*** לעיון בדוח הדירוג של מידרוג לאגרות החוב (סדרות ה'-ו') ראה דוח מיידי של החברה מיום 7 בינואר 2019 (אסמכתא : 2019-01-003051), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.



קבוצת עזריאלי

עדכון תיאור עסקי התאגיד

ליום 31 במרץ 2019

חלק ב'

קבוצת עזריאלי בע"מ

עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2018 ("הדוח התקופתי")¹

בהתאם לתקנה 39א. לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, להלן פירוט התפתחויות מהותיות אשר אירעו בעסקי החברה במהלך שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2019 וכן עד למועד פרסום הדוח, שטרם ניתן גילוי לגביהם בדוח התקופתי, על פי סדר הסעיפים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. יצוין, כי למונחים בפרק זה תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

בפרק זה: "מועד פרסום הדוח" – 22 במאי 2019; "מועד הדוח על המצב הכספי" ו-"מועד הדוח" – 31 במרץ 2019; "דוח הדירקטוריון" – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2019; "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

עדכון לסעיף 1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

לפרטים אודות: (1) זכייה במכרז להקמת מתקן מיון ומחזור פסולת והפקת אנרגיה באזור ראשון לציון; (2) מכירת החזקות החברה בלאומי קארד; (3) עסקאות מימון; (4) שינויים בכהונת נושאי משרה בחברה; (5) פרסום תשקיף מדף חדש של החברה; ראו סעיף 1.2.3 לפרק א' של דוח זה.

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

עדכון לסעיף 3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

לפרטים אודות מצבת החזקות בעלי עניין בחברה ראו דוח מידי של החברה מיום 10 באפריל 2018 (אסמכתא: 01-2018-036073), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה וכן דיווח מידי על מי שחדל להיות בעל עניין בתאגיד מיום 6 במאי 2019, בעקבות סיום כהונתו של מר יוסף צ'חנובר (אסמכתא: 01-2019-043606) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3. דיבידנדים

עדכון לסעיף 4 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 6 במאי 2019 שילמה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום כולל של 560 מיליון ש"ח. לפרטים ראו סעיף 1.2.4 לפרק א' של דוח זה.

¹ כפי שדווח על-ידי החברה ביום 20 במרץ, 2019 (מס' אסמכתא: 01-2019-024283), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

4. נכסים בייזום

עדכון לסעיף 7.7 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

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

להלן יובאו עדכונים בקשר עם נכסים בייזום והשבחת נכסים קיימים:

עזריאלי TOWN ת"א - בחודש מאי 2019, התקיים דיון בוועדה המקומית בהתנגדויות לתב"ע לתוספת שטחי תעסוקה ומלונאות בהיקף כולל של כ- 24 אלף מ"ר (ברוטו). הוועדה דנה בהתנגדויות והחליטה לאשר פרסום התכנית למתן תוקף.

קניון עזריאלי ירושלים - נכון למועד פרסום הדוח, הופקדה להתנגדויות, התב"ע להרחבת שטחי קניון עזריאלי ירושלים בכ- 100 אלף מ"ר ברוטו עילי הכוללים שטחי מסחר, תעסוקה ודיור מוגן וכן מבנה שיבנה עבור עירית ירושלים.

עזריאלי תל-אביב - החברה החלה בשיפוץ השטחים הציבוריים בפרויקט.

עזריאלי ראשונים - בחודש מאי 2019, התקיים דיון בוועדה המחוזית בקשר עם תוספת שטחי משרדים במגדל המשרדים.

5. עתודות קרקע (פרטים נוספים)

עדכון לסעיף 7.8 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

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

דיור מוגן "פאלאס ראשון לציון" - נכון למועד פרסום הדוח, פורסמה להתנגדויות התב"ע לתוספת זכויות.

6. מגזר גרנית

עדכון לסעיף 12.29 לפרק תיאור עסקי התאגיד - מגזר גרנית - פעילויות אחרות:

נכון למועד פרסום הדוח, התקשרה גרנית יחד עם חברה מקבוצת שיוכן ובינוי, בהסכם למכירת מלוא זכויותיהן והחזקותיהן ב"מיני ישראל" לצד שלישי בלתי קשור, בסכום שאינו מהותי. השלמת העסקה צפויה בסמוך לאחר פרסום דוח זה.

7. פעילויות נוספות

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

עדכון לסעיף 14.2.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד - השקעה בלאומי קארד: לפרטים אודות מכירת לאומי קארד ראה סעיף 1.2.3.2 לפרק א' לדוח זה.

מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברה

ערכון לסעיף 19.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

■ ניירות ערך מסחריים

נכון למועד הדוח, לחברה שתי סדרות נע"מ, סדרה מדורגת בהיקף של כ-337 מיליון ש"ח וסדרה לא מדורגת בהיקף של כ-140 מיליון ש"ח. למועד פרסום הדוח ולקראת סיומה הצפוי של תקופת הנע"מ של הסדרה המדורגת האמורה, הוסכם בין החברה למחזיקי סדרת הנע"מ להוסיף לתקופת הנע"מ 5 תקופות בנות 12 חודשים כל אחת, ללא שינוי ביתר תנאי סדרת הנע"מ. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 15 במאי 2019 (אסמכתא: 2019-01-046966) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

■ אגרות חוב (סדרה ב') של החברה

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה שבמחזור, הינה כ-1,057 מיליון ש"ח.

■ אגרות חוב (סדרה ג') של החברה

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה שבמחזור, הינה כ-1,066 מיליון ש"ח.

■ אגרות חוב (סדרה ד') של החברה

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה שבמחזור, הינה כ-4,181 מיליון ש"ח.

■ אגרות חוב (סדרה ה') של החברה

ביום 20 בינואר 2019, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת ולרישום למסחר בבורסה של עד 1,335 מיליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ה') של החברה, מכח תשקיף מדף של החברה. ביום 22 בינואר 2019, הודיעה החברה כי בהתאם לתוצאות ההנפקה הוקצו 1,216 מיליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ה') בתמורה לסך של כ-1,216 מיליון ש"ח (כ-1,207 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה). למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה שבמחזור, הינה 1,216 מיליון ש"ח.

■ אגרות חוב (סדרה ו') של החברה

ביום 20 בינואר 2019, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת ולרישום למסחר בבורסה של עד 315 מיליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ו') של החברה, מכח תשקיף מדף של החברה. ביום 22 בינואר 2019, הודיעה החברה כי בהתאם לתוצאות ההנפקה הוקצו 263 מיליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ו') בתמורה לסך של כ-263 מיליון ש"ח (כ-260 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה). למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ו') של החברה שבמחזור, הינה 263 מיליון ש"ח.

9. דירוג אשראי

ביום 24 בינואר 2019 אישרה מעלות את דרוג החברה AA+/Stable/iiA-1. לעיון בדוח המלא של מעלות ראו דיווח מיידי של החברה מיום 24 בינואר 2019 (אסמכתא: 2019-01-009423), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. ביום 20 בינואר 2019 אישרה מידרוג את דרוג אגרות חוב חדשות של החברה (סדרות ה'-ו') בדרוג Aa1.il באופן יציב. לעיון בדוח המלא של מידרוג מיום 20 בינואר 2019, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20 בינואר 2019 (אסמכתא: 2019-01-007728), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

10. הליכים משפטיים

לעדכון בקשר עם ההליכים המשפטיים אשר חברות הקבוצה צד להן, ראו ביאורים 3ה' ו-6 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2019.



קבוצת עזריאלי

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2019

חלק ג'

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2019

(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

10-11

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

12-21

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 2019 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 2019, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-25% מכלל הכנסות 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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 21 במאי, 2019

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרני אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד באר שבע
רחוב האנרגיה 77, בנין 1
פארק ההייטק, גב ים נגב
באר שבע, 8470912

טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@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 ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2018	2018	2019
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
716	2,350	2,421
47	49	60
342	328	336
159	325	237
66	57	60
105	25	81
1,435	3,134	3,195
450	-	-
1,885	3,134	3,195
100	89	99
343	368	592
1,228	1,692	1,116
46	50	45
27,452	25,526	27,524
530	503	529
296	304	291
15	20	16
30,010	28,552	30,212
31,895	31,686	33,407

נכסים

נכסים שוטפים

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

נכס המוחזק למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

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

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

1,565	1,747	1,724
342	240	280
225	197	225
942	790	979
12	13	11
6	26	7
-	520	560

סה"כ התחייבויות שוטפות

3,092	3,533	3,786
-------	-------	-------

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים פיננסיים
 אגרות חוב
 התחייבויות אחרות
 התחייבויות מסים נדחים

2,226	2,237	1,997
6,165	6,577	7,420
67	60	81
3,224	3,206	3,258

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

11,682	12,080	12,756
--------	--------	--------

הון

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

18	18	18
2,518	2,518	2,518
634	548	565
13,907	12,948	13,716
17,077	16,032	16,817

זכויות שאינן מקנות שליטה

44	41	48
----	----	----

סה"כ הון

17,121	16,073	16,865
--------	--------	--------

סה"כ התחייבויות והון

31,895	31,686	33,407
--------	--------	--------

21 במאי, 2019

אירית סקלר פילוסוף
 סמנכ"ל כספים

אייל חנקין
 מנכ"ל

דנה עזריאלי
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2018	2018	2019
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
2,063	493	540
758	215	226
218	(38)	(2)
17	8	15
95	22	89
3,151	700	868
543	123	143
500	139	150
200	47	48
123	32	30
6	1	2
258	31	32
7	-	6
1,637	373	411
1,514	327	457
(293)	(68)	(88)
1,221	259	369
(2)	-	-
1,219	259	369
11	4	(28)
95	14	(40)
106	18	(68)
1,325	277	301

הכנסות:

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

סה"כ הכנסות

עלויות והוצאות:

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

סה"כ עלויות והוצאות

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח מפעילות נמשכת

הפסד מפעילות מופסקת (לאחר מס)

רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר:

סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס

סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

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	
	2018	2019
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
1,218	259	369
1	-	-
1,219	259	369
1,321	276	302
4	1	(1)
1,325	277	301
ש"ח	ש"ח	ש"ח
10.06	2.14	3.04
(0.02)	-	-
10.04	2.14	3.04
121,272,760	121,272,760	121,272,760

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

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

רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 0.1 ש"ח ע.ב.
המיוחס לבעלים של החברה:

פעילות נמשכת
פעילות מופסקת

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019

הון מניות	פרמיה על מניות	רווח כולל אחר לשווי הוגן דרך הוננים שיועדו במכשירים השקעות הוגן של שינויים בשווי קרן הון בגין	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל לבעלים של החברה מיוחס	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)								
18	2,518	640	1	(7)	13,907	17,077	44	17,121
-	-	-	-	-	369	369	-	369
-	-	(28)	-	-	-	(28)	-	(28)
-	-	-	(39)	-	-	(39)	(1)	(40)
-	-	(28)	(39)	-	369	302	(1)	301
-	-	-	-	-	(560)	(560)	-	(560)
-	-	-	-	-	-	-	4	4
-	-	-	-	(2)	-	(2)	1	(1)
-	-	-	-	(2)	(560)	(562)	5	(557)
18	2,518	612	(38)	(9)	13,716	16,817	48	16,865

יתרה ליום 1 בינואר 2019

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

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

יתרה ליום 31 במרץ 2019

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018

הון מניות	פרמיה על מניות	רווח כולל אחר לשווי הוגן דרך הוניים שיעדו במכשירים השקעות הוגן של שינויים בשווי קרן הון בגין	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)								
18	2,518	629	(91)	(7)	13,214	16,281	40	16,321
-	-	-	-	-	(5)	(5)	-	(5)
18	2,518	629	(91)	(7)	13,209	16,276	40	16,316
-	-	-	-	-	259	259	-	259
-	-	4	-	-	-	4	-	4
-	-	-	13	-	-	13	1	14
-	-	4	13	-	259	276	1	277
-	-	-	-	-	(520)	(520)	-	(520)
-	-	-	-	-	(520)	(520)	-	(520)
18	2,518	633	(78)	(7)	12,948	16,032	41	16,073

יתרה ליום 1 בינואר 2018

השפעת יישום לראשונה של IFRS 9
יתרה ליום 1 בינואר 2018 לאחר תיאומים למפרע והצגה מחדש

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

דיבידנד שהוכרז לבעלי מניות החברה
סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

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
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

הון מניות	פרמיה על מניות	הונג'ים שיועדו לשווי הון דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות מיליוני ש"ח	עודפים	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן שליטה	סך הכל
18	2,518	629	(91)	(7)	13,214	16,281	40	16,321
-	-	-	-	-	(5)	(5)	-	(5)
18	2,518	629	(91)	(7)	13,209	16,276	40	16,316
-	-	-	-	-	1,218	1,218	1	1,219
-	-	11	-	-	-	11	-	11
-	-	-	92	-	-	92	3	95
-	-	11	92	-	1,218	1,321	4	1,325
-	-	-	-	-	(520)	(520)	-	(520)
-	-	-	-	-	(520)	(520)	-	(520)
18	2,518	640	1	(7)	13,907	17,077	44	17,121

יתרה ליום 1 בינואר 2018

השפעת יישום לראשונה של IFRS 9

יתרה ליום 1 בינואר 2018 לאחר תיאומים למפרע והצגה מחדש

רווח נקי לשנה

שינוי בשווי הון של נכסים פיננסיים, נטו ממס הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לשנה

דיבידנד לבעלי מניות החברה

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

הביאורים 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	
2018	2018	2019
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת		
1,219	259	369
68	16	20
(22)	(5)	(7)
(218)	38	2
142	1	(71)
6	1	2
293	68	88
(330)	(44)	(44)
8	-	-
(11)	(3)	6
(49)	(52)	(31)
4	-	1
12	(10)	(27)
184	14	96
(42)	(11)	(21)
2	2	-
1,266	274	383
מזומנים, נטו - פעילות שוטפת		

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה		
1	-	-
36	31	-
(1,729)	(366)	(180)
(81)	(14)	(15)
(17)	(4)	(2)
97	96	(11)
50	-	-
23	-	-
100	25	89
-	-	(10)
87	-	278
(2)	(2)	-
13	(4)	-
(1,422)	(238)	149
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	
2018	2018	2019
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

(520)	-	-
(492)	(10)	(196)
1,399	1,399	1,467
215	-	18
(456)	(65)	(81)
(147)	(18)	37
-	-	(1)
-	-	(2)
(7)	(1)	(1)
9	2	2
(206)	(59)	(67)

(205)	1,248	1,176
-------	-------	-------

(361)	1,284	1,708
-------	-------	-------

1,064	1,064	716
-------	-------	-----

13	2	(3)
----	---	-----

716	2,350	2,421
-----	-------	-------

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

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

מזומנים, נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות
 במטבע חוץ

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו בימים 31 במרץ 2019 ו-31 במרץ 2018, פעולות שאינן במזומן כוללות שינוי ביתרות זכאים בגין דיבידנד בסך של 560 מיליוני ש"ח ו-520 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2019 הפעולות שאינן במזומן כללו שינוי בחיובים בגין מכירת השקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ-282 מיליון ש"ח (לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2018 כ-88 מיליון ש"ח) ודיבידנד לקבל מנכסים פיננסיים בסך של כ-9 מיליון ש"ח.

לשנת 2018 פעולות שלא במזומן כללו שינוי ביתרות זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים בסך 34 מיליון ש"ח.

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה כלל לשנת 2018 מזומנים נטו שנבעו מפעילות מופסקת סוגול בסך של 25 מיליון ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2019

ביאור 1 - כללי

א. קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא מרכז עזריאלי 1, תל-אביב. החברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ונכללת במדד "תל-אביב 35" ובמדד "תל אביב נדל"ן 15". לחברה סדרות אגרות חוב שהונפקו לציבור (סדרות ב' ו'). הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרץ 2019, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת.

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

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

למועד הדוח, שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי הן בעלות השליטה בחברה.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. **בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:**

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזיהוי לאלו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, למעט האמור בביאור 2'.

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

ב. **שינויים במדיניות חשבונאית:**

IFRS 16 "חכירות":

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

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2019

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. שינויים במדיניות חשבונאית: (המשך)

IFRS 16 "חכירות": (המשך)

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

לאור זאת, חכירות של הקבוצה שטופלו בעבר כחכירות תפעוליות שבהם החברה היא החוכרת, מוכרות החל מיום 1 בינואר 2019, בעת יישום התקן כנכסים וכהתחייבויות בדוח על המצב הכספי של הקבוצה.

התקן נכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות החל מיום 1 בינואר 2019.

הקבוצה לא מיישמת את דרישות ההכרה בנכס זכות שימוש ובהתחייבות לגבי חכירות שתקופת החכירה שלהם מסתיימת תוך 12 חודש ממועד היישום לראשונה.

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 2018.

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 היציג של הדולר
"ידיע"	"בגין"	(ש"ח ל-1 דולר)
בסיס 1993	בסיס 1993	
223.34	224.45	3.632
220.68	221.35	3.514
224.00	223.33	3.748
%	%	%

תאריך הדוחות הכספיים:

ליום 31 במרץ 2019
 ליום 31 במרץ 2018
 ליום 31 בדצמבר 2018

שיעורי השינוי:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:

ביום 31 במרץ 2019 (3.09)
 ביום 31 במרץ 2018 (0.10)
 לשנה שהסתיימה: 1.36

לשנה שהסתיימה:

ביום 31 בדצמבר 2018 8.10

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2019

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

- א.** ביום 19 במרץ 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך של 560 מיליון ש"ח (המגלם 4.62 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 6 במאי 2019.
- ב.** בחודש ינואר 2019 הנפיקה החברה לציבור כ-1,216 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ה') רשומות על שם, על בסיס תשקיף מדף של החברה מיום 11 במאי 2016. אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 1.77% לשנה.
- תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ-1,216 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות הנפקה, הסתכמה התמורה נטו בכ-1,207 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב הינו 1.86% לשנה.
- בחודש ינואר 2019 הנפיקה החברה לציבור כ-263.4 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ו') רשומות על שם, על בסיס תשקיף מדף של החברה מיום 11 במאי 2016. אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 2.48% לשנה.
- תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ-263 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות הנפקה, הסתכמה התמורה נטו בכ-260 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב הינו 2.57% לשנה.
- לפרטים נוספים - ראו ביאור 19ב' (4) לדוחות הכספיים השנתיים.
- ג.** בתקופת הדוח מכרה החברה כ-7.5 מיליון מניות בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן - "בנק לאומי") (כ-0.5% ממניות בנק לאומי) בתמורה לסך של כ-180 מיליון ש"ח. לאחר המכירות כאמור ונכון למועד הדוח, מחזיקה החברה בכ-3.1% ממניות בנק לאומי. לפרטים בדבר מדיניות חשבונאית בקשר עם מכשירי הון שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, ראו ביאור 2'ד' (4) לדוחות הכספיים השנתיים.
- לפרטים נוספים בדבר החזקות החברה בבנק לאומי - ראו ביאור 11א' לדוחות הכספיים השנתיים.
- ד.** ביום 25 בפברואר 2019. הושלמה העסקה למכירת החזקות החברה במניות לאומי קארד בע"מ (להלן - "לאומי קארד") והתמורה בגינה, לשלב זה, התקבלה בהתאם להוראות ההסכם.
- בחודש פברואר 2019, קודם להשלמת העסקה כאמור, קיבלה החברה דיבידנד בקשר עם החזקותיה בלאומי קארד בסך של 80 מיליון ש"ח, אשר הופחת מסך התמורה בהתאם להוראות ההסכם.
- לפרטים נוספים בקשר עם עסקת מכירת החזקות החברה בלאומי קארד - ראו ביאור 11ב' לדוחות הכספיים השנתיים.
- ה.** ביום 14 בפברואר 2019 התקבלה החלטת בית המשפט אשר דחה את העתירה, ללא פסיקת הוצאות, של קבוצה שהתמודדה עם זירו וויסט בע"מ (חברה כלולה אשר מוחזקת על ידי ג'י.אי.אס. גלובל אנירומנטל סולושנס בע"מ חברה מאוחדת של החברה, בחלקים שווים עם שיכון ובינוי בע"מ) במכרז BOT, לתכנון, מימון, הקמה ותפעול, של מתקן למיון ומיחזור פסולת עירונית והפקת אנרגיה שפורסם על ידי משרד האוצר (החשב הכללי) והמשרד להגנת הסביבה. במסגרת העתירה של הקבוצה האחרת כאמור, ביקשה הקבוצה האחרת להורות על ביטול החלטת ועדת המכרזים לבחור בזירו וויסט בע"מ כזוכה במכרז. לפרטים נוספים - ראו ביאור 29ב' (7) לדוחות הכספיים השנתיים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2019

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 לשווים ההוגן.

ליום 31 בדצמבר 2018		ליום 31 במרץ 2018		ליום 31 במרץ 2019		נכסים שאינם שוטפים: חייבים בגין הסדר זיכיון (*) התחייבויות שאינן שוטפות: הלוואות מתאגידים פיננסיים (*) אגרות חוב (*)
הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	
מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		
		(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
66	51	73	55	66	50	
2,692	2,638	2,751	2,713	2,636	2,525	
6,940	6,887	7,510	7,271	8,497	8,128	
9,632	9,525	10,261	9,984	11,133	10,653	

(*) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה.

ב. שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן:

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

ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 31 במרץ 2018		נכסים שאינם שוטפים: חייבים בגין הסדר זיכיון
%	2018	2019	
%	%	%	
1.91-2.48	1.42-1.92	0.75-2.23	התחייבויות שאינן שוטפות: הלוואות מתאגידים פיננסיים אגרות חוב
0.64-4.22	0.24-4.84	(0.80)-3.66	
0.64-1.59	0.55-1.01	(0.15)-1.88	

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2019

ביאור 4 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. רמות שווי הוגן:

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

הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

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

ליום 31 במרץ 2019			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
מיליוני ש"ח			
(בלתי מבוקר)			
1	-	-	1
-	9	-	9
1,106	-	-	1,106
1,107	9	-	1,116

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

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:
 מניות סחירות

סה"כ שווי הוגן של נכסים פיננסיים

ליום 31 במרץ 2018			
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
מיליוני ש"ח			
(בלתי מבוקר)			
1	-	-	1
-	17	-	17
1,138	-	-	1,138
-	-	536	536
1,139	17	536	1,692

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

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

סה"כ שווי הוגן של נכסים פיננסיים

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2019

ביאור 4 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. רמות שווי הוגן: (המשך)

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

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

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:
 מניות סחירות
 מניות לא סחירות - מוחזקות למכירה

סה"כ שווי הוגן של נכסים פיננסיים

ד. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3:

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

ל ש נ ה	לתקופה של שלושה	
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	ביום 31 במרץ	
2018	2018	2019
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
	(בלתי מבוקר)	
536	536	-
(450)	-	-
(86)	-	-
-	536	-

נכסים פיננסיים:
 יתרה לתחילת השנה
 העברה לנכסים מוחזקים למכירה
 סך ההפסד שהוכר ברווח כולל אחר

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2019

ביאור 5 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019							
מאוחד	אחרים	גרנית	דיוור מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)							
766	10	216	36	72	174	258	הכנסות:
							סך הכנסות מחיצוניים
341	25	175	27	32	30	52	סך הוצאות המגזר
425	(15)	41	9	40	144	206	רווח (הפסד) המגזר (NOI)
							רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(2)	-	-	-	(3)	1	-	
(30)							הוצאות לא מיוחסות
(17)							הוצאות מימון, נטו
83							הכנסות אחרות, נטו
(2)							חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
457							רווח לפני מסים על ההכנסה
							מידע נוסף:
29,154		1,285	2,116	2,525	10,524	12,704	נכסי מגזר
4,253							נכסים שלא הוקצו (*)
33,407							סך הכל נכסים במאוחד

(*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ-1.1 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 2019

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018							
מאחד	אחרים	גרנית	דיוור מוגן מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
708	8	208	31	62	146	253	הכנסות:
							סך הכנסות מחיצוניים
307	20	166	21	27	25	48	סך הוצאות המגזר
401	(12)	42	10	35	121	205	רווח (הפסד) המגזר (NOI)
(38)	-	-	-	(2)	(14)	(22)	הפסד, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(34)							הוצאות לא מיוחסות
(23)							הוצאות מימון, נטו
22							הכנסות אחרות, נטו
(1)							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 2019

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2018							
מאוחד	אחרים	גרנית	דיוור מוגן מיליוני ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים ישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
2,821	37	720	130	267	633	1,034	הכנסות:
							סך הכנסות מחיצוניים
1,234	90	603	93	118	116	214	סך הוצאות המגזר
1,587	(53)	117	37	149	517	820	רווח (הפסד) המגזר (NOI)
218	-	-	103	(48)	167	(4)	רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(132) (241) 88							הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו הכנסות אחרות, נטו חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
(6)							רווח לפני מסים על ההכנסה
1,514							
29,024 2,871		1,225	2,081	2,593	10,443	12,682	מידע נוסף ליום 31 בדצמבר 2018:
							נכסי המגזר
							נכסים שלא הוקצו (*)
31,895							סך הכל נכסים במאוחד
		47	236	474	836	318	השקעות הוניות

(*) בעיקר נכסים פיננסיים (כולל מוחזקים למכירה) בסך של כ-1.7 מיליארד ש"ח ומזומנים ופקדונות לזמן קצר בסך 0.7 מיליארד ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2019

ביאור 6 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

- א.** בהמשך לביאור 31 ב' (1) לדוחות הכספיים השנתיים בקשר עם כתב אישום נגד סופרגז ודירקטורים בה, לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ביום 13 במאי 2019 ניתן תוקף של פסק דין להסדר טיעון אליו הגיעו הצדדים להליך, לפיו בוטל כתב האישום כנגד סופרגז והדירקטורים בה. במסגרת הסדר הטיעון התחייבה עיריית קריית אתא לאשר את הבנייה הקיימת בשטח חוות הגז ולהפיק לסופרגז את אישור הועדה המקומית למתן רישיון עסק. מנגד התחייבה סופרגז להגיש בקשה למתן רישיון עסק, ולאחר קבלתו של רישיון זה לשלם סכום לא מהותי לטובת פרויקט לרווחת תושבי קריית אתא.
- ב.** נכון למועד הדוח, לחברה שתי סדרות ניירות ערך מסחריים, סדרה מדורגת בהיקף של כ-337 מיליון ש"ח וסדרה לא מדורגת בהיקף של כ-140 מיליון ש"ח. לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ולקראת סיומה הצפוי של תקופת הניירות ערך המסחריים של הסדרה המדורגת האמורה, הוסכם בין החברה למחזיקי סדרת הניירות ערך המסחריים להוסיף לתקופת הניירות ערך המסחריים 5 תקופות בנות 12 חודשים כל אחת, ללא שינוי ביתר תנאי סדרת הניירות ערך המסחריים.

נספח לדוח כספי מאוחד

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2019

(בלתי מבוקר)

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2019

(בלתי מבוקר)

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2019

(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 2019 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-40 מיליון ש"ח ליום 31 במרץ 2019 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-31 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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

בריטמן אלמגור זר ושות'
רואי חשבון
Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 21 במאי 2019

א

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרכז אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד באר שבע
רחוב האנרגיה 77, בנין 1
פארק ההייטק, גבי ים נגב
באר שבע, 8470912
טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@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 ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על המצב הכספי

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

נכסים

נכסים שוטפים

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

372	2,067	2,027
1	1	1
13	8	6
136	113	219
62	9	45
584	2,198	2,298
450	-	-
1,034	2,198	2,298

נכס מוחזק למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

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

1,227	1,691	1,115
11,401	10,458	11,477
9,327	8,751	9,483
3,755	3,885	3,662
9	9	9
36	27	249
25,755	24,821	25,995
26,789	27,019	28,293

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים הנפרדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על המצב הכספי
(המשך)

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

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
דיבידנד שהוכרז

1,291	1,624	1,451
132	63	94
68	68	63
-	520	560
1,491	2,275	2,168

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים פיננסיים
אגרות חוב
התחייבויות אחרות
התחייבויות מסים נדחים

904	1,021	707
5,886	6,268	7,154
26	21	26
1,405	1,402	1,421
8,221	8,712	9,308

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

הון מניות רגילות
פרמיה על מניות
קרנות הון
עודפים

18	18	18
2,478	2,478	2,478
674	588	605
13,907	12,948	13,716
17,077	16,032	16,817

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

26,789	27,019	28,293
--------	--------	--------

סה"כ התחייבויות והון

21 במאי, 2019

אירית סקלר פילוסוף סמנכ"ל כספים	אייל חנקין מנכ"ל	דנה עזריאלי יו"ר הדיקטוריון	תאריך אישור המידע הכספי הנפרד
------------------------------------	---------------------	--------------------------------	-------------------------------

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים הנפרדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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	
2018	2018	2019
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
629	147	169
176	(12)	1
147	34	38
90	22	89
1,042	191	297
27	6	7
29	7	7
59	16	16
159	11	10
3	-	5
277	40	45
765	151	252
574	126	157
1,339	277	409
(119)	(18)	(40)
1,220	259	369
(2)	-	-
1,218	259	369
11	4	(28)
67	9	(28)
25	4	(11)
92	13	(39)
103	17	(67)
1,321	276	302

הכנסות

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

עלויות והוצאות

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

רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה
רווח לתקופה מפעילות נמשכת

הפסד מפעילות מופסקת (לאחר מס)
רווח נקי לתקופה

רוח כולל אחר:

סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס

סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס

סך הכל
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2018	2018	2019
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

1,218	259	369
2	-	-
(176)	12	(1)
(85)	(45)	(116)
(572)	(126)	(157)
119	18	40
(153)	(24)	(23)
(69)	(20)	(9)
8	11	(5)
2	2	-
8	-	-
302	87	98

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
פחת והפחתות
הפסד (רווח) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
ונדל"ן להשקעה בהקמה
הכנסות מימון ואחרות, נטו
חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
מסי הכנסה ששולמו, נטו
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
שינוי בספקים וזכאים אחרים
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
שחיקת נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

(770)	(109)	(97)
(2)	(1)	(1)
(87)	-	(33)
101	(147)	127
114	23	87
14	-	-
-	-	278
100	100	-
(2)	(2)	-
31	31	-
-	(1)	-
-	-	(10)
(501)	(106)	351

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
רכישת רכוש קבוע
השקעות בחברות מוחזקות
קבלת (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות, נטו
ריבית ודיבידנד שהתקבלו
החזר השקעה בחברה מוחזקת
תמורה מממוש נכסים פיננסיים, נטו
שינוי בפקדונות לזמן קצר
מיסים ששולמו בגין נכסים פיננסיים
תמורה מממוש נדל"ן להשקעה
מוסדות בגין נדל"ן להשקעה
השקעה בנכסים פיננסיים
מזומנים, נטו - פעילות השקעה

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

ל ש נ ה	לתקופה של שלושה	
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	ביום 31 במרץ	
2018	2018	2019
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

1,399	1,399	1,467	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(520)	-	-	חלוקת דיבידנד לבעלי המניות
(454)	-	(185)	פרעון אגרות חוב
(422)	(58)	(72)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
(146)	(41)	42	אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים, נטו
(113)	(39)	(45)	ריבית ששולמה

מזומנים, נטו - פעילות מימון

(256)	1,261	1,207
-------	-------	-------

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

(455)	1,242	1,656
-------	-------	-------

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

826	826	372
-----	-----	-----

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ

1	(1)	(1)
---	-----	-----

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

372	2,067	2,027
-----	-------	-------

(*) פעולות שאינן במזומן, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019, כוללות שינוי ביתרות זכאים בגין דיבידנד בסך 560 מיליוני ש"ח (לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018 - 520 מיליוני ש"ח). לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, פעולות שאינן במזומן כללו גידול ביתרות זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים בסך של 14 מיליון ש"ח.

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2019, הפעולות שאינן במזומן כללו שינוי בחייבים בגין מכירת השקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ-282 מיליון ש"ח (לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2018 כ-88 מיליון ש"ח) ודיבידנד לקבל מנכסים פיננסיים בסך של כ-9 מיליון ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים נוספים למידע הכספי הביניים הנפרד
ליום 31 במרץ 2019

א. כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

ב. הגדרות:

החברה - קבוצת עזריאלי בע"מ.

חברה מוחזקת - חברה מאוחדת, חברה מאוחדת באיחוד יחסי וחברה כלולה.

ג. מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור ב' למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, למעט האמור בביאור 2ב' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

ד. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח:

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

21 במאי, 2019

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

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של קבוצת עזריאלי בע"מ מחודש מאי 2019

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש מאי 2019:

(1) דוח סקירה מיום 21 במאי, 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(2) דוח סקירה מיום 21 במאי 2019 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2019 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 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד באר שבע
רחוב האנרגיה 77, בנין 1
פארק ההייטק, גב ים נגב
באר שבע, 8470912

טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@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 ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

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 2019

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 2018 (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 2018 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 2019 (להלן - הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במשרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח 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: 21 במאי, 2019

הצהרת מנהלים:

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

אני, אירית סקלר-פילוסוף, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2019 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו 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: 21 במאי, 2019