



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים
ליום 31 במרץ 2021

COMING
SOON
2025



קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים
ליום 31 במרץ 2021

חלק א' | דוח דירקטוריון

חלק ב' | עידכונים לתיאור עסקי התאגיד

חלק ג' | דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2021

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



חלק א'

דוח הדירקטוריון

ליום 31 במרץ 2021

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. במהלך שנת 2020, החלה הקבוצה באכלוס פרויקט חולון המנור ובאכלוס מגדל המשרדים עזריאלי TOWN. בנוסף, החברה פועלת בתחום הדיור המוגן, ועם פתיחתו של בית הדיור המוגן בלהבים בחודש מאי 2020, מנהלת ארבעה בתי דיור מוגן פעילים. בארה"ב, לחברה מספר נכסי משרדים, המרוכזים בעיקר בערים יוסטון ואוסטין טקסס, ארה"ב. בנוסף, מחזיקה החברה כ-24% בחברה שעיקר פעילותה הינו בתחום ה- Data Centers בצפון אמריקה. בחודש פברואר 2020 השלימה החברה את רכישת מלון הר ציון בירושלים. בחודש פברואר 2021, רכשה החברה מקרקעין המצויים במפגש הרחובות מקווה ישראל, לבונטין והרכבת בתל-אביב, עליהם מתכננת החברה להקים בעתיד בניין מגורים שיכלול דירות להשכרה. בחודש מאי 2021, התקשרה החברה בהסכם לרכישת חברה המחזיקה בקרקעות המצויות במתחם צפון גלילות שעל חלקן תקים ותשכיר קמפוס עבור חברת סולראדג' טכנולוגיות בע"מ.

הקבוצה יוזמת הקמתם של 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 פעילות של פלטפורמת סחר קמעונאי אלקטרוני AZRIELI.COM. כמו כן, לחברה החזקה פיננסית במניות בנק לאומי (כ-3.1%).

קבוצת עזריאלי בולטת בקרב חברות הנדל"ן באיתנות הפיננסית שלה. החברה הינה בעלת שיעור מינוף נמוך, חוב נטו למאזן בשיעור של כ-26% 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, שישמשו כפלטפורמה הטובה ביותר לשוכרי הנכסים ולמבקרים בקניונים של הקבוצה. כקבוצת הנדל"ן המובילה והאיתנה בישראל, כוונתה להמשיך בעשייה בענף הנדל"ן, ולהוות גורם מוביל בייזום וניהול של נכסי נדל"ן מניב איכותיים, מודרניים וחדשניים בישראל ובחו"ל.

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

נוסדה בשנת 1983

4.2 מיליארד ש"ח דיבידנד
מאז ההנפקה

כ-1.3 מיליון מ"ר של שטח להשכרה
וכ-0.7 מיליון מ"ר נוספים בייזום

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

98% שיעור תפוסה* ממוצע בישראל

20 קניונים

351 אלף מ"ר | 98% תפוסה*



17 נכסי משרדים

640 אלף מ"ר | 99% תפוסה*



4 בתי דיור מוגן

105 אלף מ"ר | 97% תפוסה*



8 נכסי משרדים בחו"ל

248 אלף מ"ר | 76% תפוסה



נדל"ן בייזום

12 נכסים | 668 אלף מ"ר



תמצית ביצועים ודגשים פיננסיים לתקופת הדוח



גידול של כ-20% ברווח הנקי (110 מיליון ש"ח) בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד (92 מיליון ש"ח)

רווח נקי



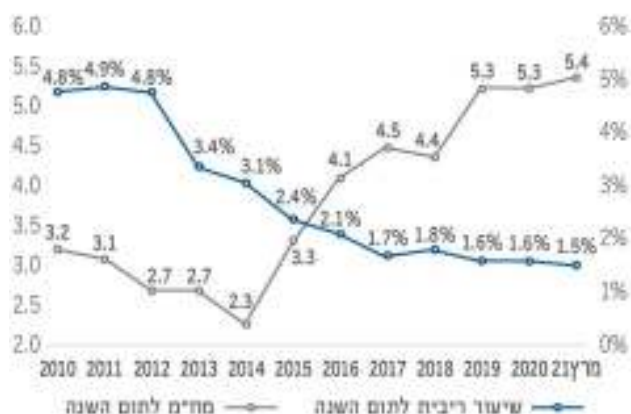
קיטון ב-NOI ל-301 מיליון ש"ח בהשוואה ל-410 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד בשל הקלות לשוכרים בתקופת הקורונה

NOI



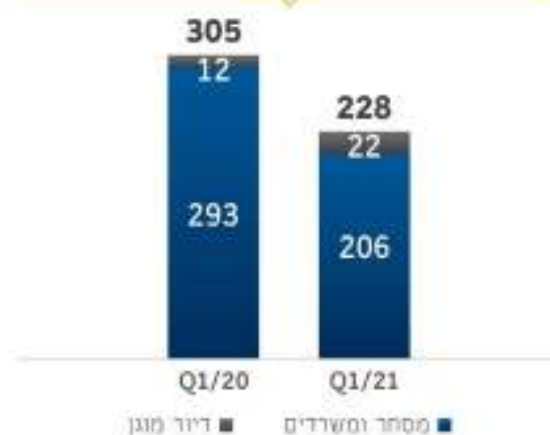
הארכת משך חיי חוב ממוצע (מח"מ) במקביל להפחתת הריבית

ריבית ממוצעת לעומת מח"מ



כ-228 מיליון ש"ח – סך ה-FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב

FFO מפעילות הנדל"ן המניב



בחודש מאי 2021 חילקה החברה דיבידנד בסך 450 מיליון ש"ח
בחודש יולי 2021 תחלק החברה דיבידנד נוסף בסך 150 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 בחודש מרץ 2021 ("תקופת הדוח" ו- "הרבעון", בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("התקנות").

הסקירה שתובא להלן, הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית (לפרטים אודות השפעות התפשטות נגיף הקורונה ראו סעיף 2.2 להלן), ויש לעיין בה ביחד עם פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי ליום 31 בחודש דצמבר 2020, הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה באותו מועד¹ ("הדוח התקופתי לשנת 2020"), העדכון לפרק עסקי התאגיד והדוחות הכספיים ליום 31 בחודש מרץ 2021.

כל עוד לא נקבע אחרת בדוח זה, תינתן למונחים המפורטים בהגדרות שבפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020 המשמעות הרשומה לצידם.

הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון, הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בחודש מרץ 2021.² 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 בחודש מרץ 2021, ועד 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 25 בחודש מרץ 2021 (אסמכתא: 01-044625-2021), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
² הדוחות הכספיים המצורפים ערוכים על פי כללי הדיווח הבינלאומיים - IFRS. לפרטים נוספים, ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים ליום 31 בחודש מרץ 2021.

1.2 נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

1.2.1. תמצית מגזרי הפעילות לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בחודש מרץ 2021

בתקופת הדוח ולמועד פרסום הדוח, המשיכה קבוצת עזריאלי למקד את פעילותה העסקית בתחומי הנדל"ן השונים ובעיקר בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל, בתחום שטחי השכרה למשרדים (ואחרים) בישראל וכן, בתחום הנדל"ן המניב בחו"ל (בעיקר בארה"ב). כמו כן, פועלת החברה בתחום הדיור המוגן. בנוסף, מחזיקה החברה כ-24% (בעקיפין) בחברת קומפאס, שפעילותה הינו תחום ה- Data Centers בצפון אמריקה וב-EMEA. כמו כן, בחודש פברואר 2020, השלימה החברה את רכישת מלון הר ציון בירושלים. בנוסף, לחברה פעילות נוספת של סחר מקוון וכן החזקות מיעוט בבנק לאומי לישראל בע"מ ("בנק לאומי").

מנוע הצמיחה העיקרי של הקבוצה הינו ייזום פרויקטים של נדל"ן מניב: קניונים, משרדים ודיור מוגן. נכון למועד הדוח, לחברה שנים עשר פרויקטים בשלבי ייזום שונים בישראל, בהיקף מתוכנן של כ-668 אלף מ"ר, וכן, קרקעות לפיתוח. להלן תיאור קצר של ארבעת מגזרי הפעילות המדווחים של הקבוצה וכן, של הפעילויות הנוספות ("אחרים").

1. **תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל** - לקבוצה 20 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל;³

2. **תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל** - לקבוצה 17 נכסי משרדים מניבים בישראל;³

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

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

פעילויות נוספות - למועד פרסום הדוח, לקבוצה פעילות סחר מקוון באמצעות עזריאלי אי-קומרס אשר מחזיקה ומפעילה את אתר Azrieli.com וכן, מחזיקה כ-3.1% ממניות בנק לאומי.

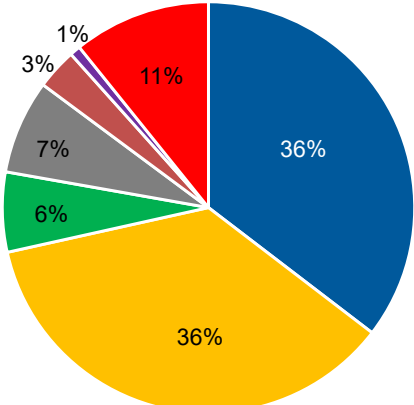
בחודש יולי 2019, השקיעה הקבוצה בחברת קומפאס, שעיקר פעילותה הינו תחום ה- Data Centers. לפרטים בדבר ההשקעה האמורה, ראו סעיף 2.13.1 להלן. החברה מחזיקה במלון הר ציון בירושלים, לפרטים נוספים ראו סעיף 2.13.2 להלן.

פעילות מופסקת - תחום גרנית - הקבוצה החזיקה (באמצעות גרנית הכרמל) ב-100% ממניות חברת סופרגז וכן ב-100% ממניות חברת GES אשר נמכרו. בהמשך לאמור, גרנית ו-GES מוצגות בדוחות הכספיים כפעילות מופסקת, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים.

³ בתקופת הדוח התקשרה הקבוצה בהסכמים למכירת הקניון ומבנה המשרדים "עזריאלי קרית אתא", לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.3.2 להלן.

1.2.2. פילוח שווי הנכסים לפי תחומי פעילות

להלן פילוח סך הנכסים במאזן לפי תחומי פעילות:⁴

פילוח סך הנכסים במאזן לפי תחומי פעילות			
פילוח הנכסים ביחס לסך המאזן		נכון לתאריך	
31.3.2021	31.12.2020	31.3.2021	
 - מרכזי מסחר וקניונים בישראל - שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל - נדל"ן מניב בארה"ב - דיוור מוגן - Data centers - מלונאות - אחרים והתאמות	12,431	12,461	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
	12,463	12,705	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
	2,126	2,210	נדל"ן מניב בארה"ב
	2,597	2,600	דיוור מוגן
	1,101	1,173	Data centers
	292	296	מלונאות
	4,114	3,747	אחרים והתאמות
	35,124	35,192	סך הכל

הנתונים במיליוני ש"ח.

פעילות מרכזי המסחר והקניונים מהווה כ-36% מסך הנכסים במאזן. יתר תחומי הנדל"ן המניב מהווים יחדיו כ-53% 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. נכסים בייזום

בתקופת הדוח המשיכה הקבוצה להשקיע בפיתוח וייזום הקמה של נכסים חדשים וכן בהרחבה ושיפוץ של נכסים קיימים. לפרטים אודות התפתחויות נכסים בייזום של הקבוצה במהלך תקופת הדוח ראו סעיף 4.1 להלן.

1.2.3.2. התקשרות בהסכמים למכירת הקניון ומבנה המשרדים "עזריאלי קרית אתא"

ביום 23 בפברואר 2021 התקשרה חברה בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה (בסעיף זה: "המוכרת"), בשני הסכמי מכר עם צד שלישי בלתי קשור (בסעיף זה: "הרוכש"), למכירת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של המוכרת בקניון ובמבנה המשרדים, הידועים כ"עזריאלי קרית אתא", לרוכש, וזאת בתמורה כוללת בסך של 90 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדון, אשר תשולם על-ידי הרוכש למוכרת עד ליום 30 ביוני 2021, כאשר חלק מהתמורה תשולם באמצעות העמדת הלוואה מובטחת במשכנתא מדרגה ראשונה על הקניון מאת המוכרת לרוכש למשך 36 חודשים.

לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 23 בפברואר 2021 (אסמכתא: 2021-01-021555), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

⁴ החברה יישמה בדוחותיה הכספיים את תקן דיווח כספי בינלאומי 8 בדבר מגזרי פעילות (IFRS8).

1.2.3.3. התקשרות בהסכמים לרכישת מקרקעין בתל אביב

ביום 25 בפברואר 2021 התקשרה החברה בהסכמים עם בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ, לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין המצויים במפגש הרחובות מקווה ישראל, לבונטין והרכבת בתל-אביב, בתמורה לסך כולל של 180 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. בנוסף בחודש אפריל 2021, החברה שילמה מס רכישה בסך של כ- 10.8 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 בפברואר 2021 (אסמכתא: 2021-01-023911), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.3.4. שינויים בכהונת נושאי משרה בחברה

ביום 1 בפברואר 2021, החל מר אורי קילשטיין את כהונתו כמנכ"ל קניוני עזריאלי ומשנה למנכ"ל החברה. ביום 4 באפריל 2021, החל מר ישראל קרן את תפקידו כסמנכ"ל תפעול בחברה, וזאת חלף תפקידו הקודם בחברה.

1.2.3.5. הארכת תוקף תשקיף מדף

ביום 2 במאי 2021, האריכה רשות ניירות ערך את תוקפו של תשקיף המדף של החברה מיום 7 במאי 2019, ב-12 חודשים נוספים, עד ליום 7.5.2022.

1.2.3.6. התקשרות בהסכם לרכישת קרקעות המצויות במתחם צפון גלילות והסכם הקמת קמפוס והשכרתו לסולראדג' טכנולוגיות בע"מ

ביום 10 במאי 2021, התקשרה החברה בהסכם לרכישת השליטה (במישרין ובעקיפין) בחברה שאינה קשורה לחברה, אשר זכאית לקבל מרשות מקרקעי ישראל זכויות חכירה בקרקעות המצויות במתחם צפון גלילות. בנוסף, החברה התקשרה בהסכם שכירות להקמת והשכרת קמפוס עבור סולראדג' טכנולוגיות בע"מ על חלק מהקרקעות.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 במאי 2021 (אסמכתא: 2021-01-082779), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.3.7. מגפת הקורונה

לפרטים נוספים בקשר עם מגפת הקורונה והשפעותיה על פעילות החברה, ראו סעיף 2.2 להלן.

1.2.4. דיבידנדים שחילקה החברה

סך הדיבידנד	מועד תשלום	מועד אישור	
450 מיליון ש"ח ⁵	12.5.2021	24.3.2021	קבוצת עזריאלי

ביום 24 במרץ 2021, בחן דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 600 מיליון ש"ח והגיע לכלל דעה, כי החלוקה האמורה, עומדת בכל מבחני החלוקה. יחד עם זאת, מטעמי שמרנות ובין היתר לאור חוסר הוודאות בדבר המשך השלכות מגפת הקורונה, החליט דירקטוריון החברה, לאשר חלוקת דיבידנד בסך של 450 מיליון ש"ח בלבד. ביום 25 במאי 2021, החליט דירקטוריון החברה לאשר חלוקה נוספת של 150 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה המפורסם במקביל לדוח זה.

1.2.5. דיבידנדים שחולקו לחברה

בתקופת הדוח לא חולקו דיבידנדים לחברה.

⁵ ליום 31 בחודש מרץ 2021 לחברה יתרת עודפים בסך של כ-15 מיליארד ש"ח.

2.1 הסביבה העסקית

הסביבה העסקית בה פועלת החברה מתוארת בסעיף 6 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020 ונכללת בדוח זה על דרך ההפניה. בהקשר זה, ראו עדכונים בדבר השלכות התפשטות נגיף הקורונה בסעיף 2.2 להלן.

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, הרעה במצב הכלכלי בישראל והשלכות מגפת הקורונה.

2.2 מגפת הקורונה והשפעותיה

בתחילת שנת 2020, התפרץ בסין נגיף הקורונה (COVID-19), אשר התפשט ברחבי העולם. ביום 11 בחודש מרץ 2020, הכריז ארגון הבריאות העולמי על מגפה עולמית וננקטו צעדים, שנועדו להאט את התפשטות נגיף הקורונה.

המגיפה משפיעה על תחומים עסקיים שונים במדינות רבות. במדינת ישראל, התוצר התכווץ בשיעור של 2.6% בשנת 2020.

נכון למועד פרסום הדוח, לאור מבצע החיסונים הנרחב כנגד נגיף הקורונה, ניכרת חזרה לשגרה של המשק הישראלי (בכפוף למגבלות התו הירוק), אשר מתאושש מהמגפה בקצב מהיר. בהתאם להערכות שפרסם בנק ישראל בחודש אפריל 2021 בקשר עם השפעות משבר הקורונה על הכלכלה הישראלית, התוצר צפוי לצמוח בשיעורים של 6.3%-5% בשנים 2021 ו-2022, בהתאמה. כמו כן, לפי הערכות בנק ישראל, שיעור האבטלה הממוצע השנתי צפוי לעמוד בשנת 2021 על 9.9% וברביע האחרון על שיעור של 7.5% בלבד, ואילו בשנת 2022 שיעור האבטלה הממוצע השנתי צפוי לעמוד על 6.6% וברביע האחרון על שיעור של 6% בלבד.

בהמשך לאמור, ביום 23 במאי 2021, הודיע משרד הבריאות, כי נוכח התחלואה הנמוכה והיציבה שנמשכת מזה זמן רב, החל מיום 1 ביוני 2021, יבוטל הצורך בתו הירוק ויבוטלו מגבלות התו הסגול.

2.2.1 לפרטים אודות פעולות החברה להתמודדות עם מגפת הקורונה, ראו סעיף 2.2.1 לפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2020, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

2.2.2 השפעת משבר הקורונה על מגזר מרכזי המסחר וקניונים בישראל

מגזר מרכזי המסחר וקניונים בישראל מהווה כ-36% מסך נכסי החברה.

מיום 15 במרץ 2020 ועד ליום 7 במאי 2020, עמדה בתוקפה הנחיית ממשלת ישראל בדבר סגירת מקומות תרבות ופנאי (בסעיף זה: "הסגר הראשון"), אשר חלה גם על קניוני החברה (למעט בקשר עם עסקים חיוניים כדוגמת סופרמרקטים, פארמים, מרפאות, בנקים וכו'). בדומה, לאור עליה בממדי התחלואה, הוטלו בשנית מגבלות שונות לצורך צמצום התפשטות הנגיף, ובין היתר, החל מיום 18 בספטמבר 2020 נכנסה לתוקפה הנחיה לסגירת מקומות תרבות ופנאי החלה גם על קניוני החברה (למעט החריגים כאמור), שנמשכה עד ליום 8 בדצמבר 2020, למעט שלושה מקניוני החברה אשר נפתחו במהלך תקופה זו במסגרת פיילוט הקניונים (בסעיף זה: "הסגר השני"). כמו כן, בסוף חודש דצמבר 2020, לאור עליה נוספת בממדי התחלואה, הוטלו מגבלות דומות שחלו גם על קניוני החברה עד לפתיחתם המחודשת ביום 21 בפברואר 2021 (בסעיף זה: "הסגר השלישי").

הקמת קרן מיוחדת לסיוע פיננסי לשוכרים בקניונים של הקבוצה

לאור ההשלכות של הסגר הראשון על השוכרים בקניוני הקבוצה, הקימה החברה קרן מיוחדת לסיוע פיננסי לשוכרים בקניונים של הקבוצה, בהיקף של 100 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.2.2 לפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2020, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

תכנית הקלות לשוכרים בקניוני החברה

ביום 17 במרץ 2020, דיווחה החברה על מתן פטור מתשלום דמי שכירות למחצית השניה של חודש מרץ 2020, לשוכרים אשר היו סגורים בעקבות הסגר הראשון (בסעיף זה: "השוכרים"), והקפאת תשלומי דמי השכירות והניהול של השוכרים בגין התקופה שהחל מיום 1 באפריל 2020 ועד יום החזרה לשגרה.

טרם החזרה לפעילות של קניוני הקבוצה לאחר הסגר הראשון, גיבשה החברה תוכנית הקלות לשוכרים בקניוניה, המתייחסת לתקופת ההגבלה, בה היו סגורים מרבית העסקים בקניונים וכן לתקופה שלאחר פתיחתם (בסעיף זה: "תכנית ההקלות" או "התכנית"), לעיקרי התכנית ראו סעיף 2.2.2 לפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2020, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

גם במהלך החציון השני לשנת 2020 וכן בתקופת הדוח ועד לתום הסגר השלישי, העניקה החברה הקלות לשוכרים בשל הסגר השני והסגר השלישי, וכן העניקה הקלות לשוכרים שפעילותם צומצמה עפ"י חוק גם בתקופות בהן הקניונים היו פתוחים, כגון בתי קולנוע מסעדות ובתי קפה ולשוכרים שחוו פגיעה בפדיון. החברה מעריכה, כי סך ההקלות שהעניקה החברה לשוכרים במהלך תקופת הדוח בו חלה מרביתו של הסגר השלישי, נאמדות בסך של כ-115 מיליון ש"ח.

יודגש, כי השפעת משבר הקורונה, לרבות ההקלות בגין הסגר השלישי, באו לידי ביטוי בתוצאות מדד ה-NOI של החברה והן כמפורט בסעיף 2.5 להלן.

ביום 9 באוגוסט 2020, פרסמה רשות ניירות ערך, עמדת סגל חשבונאית בקשר עם חלופות חשבונאיות, בנוגע להכרה בויתורים בדמי שכירות המיוחסים לתקופת משבר הקורונה. בהתאם להוראות תקני דיווח בינלאומיים IFRS 9 - מכשירים פיננסיים ו-IFRS 16 - חכירות, קיבלה החברה החלטה, להכיר בשנת 2020 ובתקופת הדוח, במלוא השפעת ההקלות שניתנו לשוכרים, זאת חלק הפחתת ההקלות בדמי השכירות, על פני יתרות תקופות השכירות ב"קו ישר", כפי שדיווחה החברה בדיווח מיידי מיום 5 במאי 2020 (אסמכתא: 2020-01-044070).

מתווה החזרת פעילות המשק בישראל

כחלק ממתווה החזרת פעילות המשק הישראלי לשגרה, לאחר הסגר הראשון, פרסמה ממשלת ישראל הנחייה לפיה, החל מיום 7 במאי 2020, הקניונים חזרו לפעילות, בכפוף להגדרות וכללים שנקבעו (התו הסגול), ביניהם, מינוי ממונה על ענייני קורונה שיהיה אחראי בכל קניון על שמירת הכללים, חובת עטיית מסכת פנים, הגבלה של כמות הנוכחים לפי מ"ר, סימון מקומות עמידה לשם הקפדה על שמירת מרחק 2 מטרים, שמירה על היגיינה ברמה גבוהה ועוד.

על אף פתיחתם של הקניונים לאחר שלושת הסגרים ועד לקראת תום תקופת הדוח, לא הותרה חזרה לפעילות של בתי הקולנוע (אשר לקראת תום תקופת הדוח הותרה פתיחתם לבעלי תו ירוק בלבד). בנוסף להגבלות אלו, על כל חנות בשטח הקניונים לפעול על פי ההנחיות הרלוונטיות לגביה, לרבות פעילותם של מסעדות, בתי קפה וחדרי כושר ומגבלות על ישיבה במתחמי מזון מהיר, בתי קפה ומסעדות בקניונים. כאמור לעיל, מגבלות אלו צפויות להתבטל החל מיום 1 ביוני 2021.

בשונה מההערכות המקדימות, פתיחת הקניונים לקהל הרחב לאחר הסגר הראשון, התאפיינה בחזרה מהירה של ציבור הצרכנים לקניוני הקבוצה. בהתאם, פתיחת הקניונים מחדש לאחר הסגר השני והסגר השלישי, התאפיינה במגמה דומה.

הפדיונות שדיווחו השוכרים בקניוני הקבוצה בחודש מרץ 2021 היו גבוהים בכ-30% לעומת חודש מרץ 2019⁶, ללא פדיונות שוכרים שלא שבו לפעילות שוטפת או פעלו חלקית בתקופה בשל הגבלות רגולטוריות והחלטות ממשלה הנוגעות להתפשטות נגיף הקורונה, ביניהם פדיונות מסעדות ובתי קפה, בתי קולנוע, מתחמי אוכל, חדרי כושר, מרכזי כנסים ועוד.

שיעור גביית החובות לתקופת הדוח במגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל נכון למועד פרסום הדוח, מתוך הסכומים שעל השוכרים לשלם בהתחשב במתן הקלות בגין הרבעון הראשון לשנת 2021 עמד על כ-98%.

⁶ נבחן לעומת חודש מרץ 2019 על מנת שההשוואה תהא לחודש בו הפדיונות היו מלאים (כאמור לעיל, החל מיום 15 מרץ 2020 החל הסגר הראשון).

2.2.3. השלכות משבר הקורונה על מגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל

במהלך שלושת הסגרים, פרסם משרד הבריאות הנחיות בקשר עם "צמצום הצורך ליציאת אנשים מהבית". הנחיות אלו, הביאו למעבר של חלק גדול מהעובדים במשק, לעבודה "מרחוק" ובשל כך, מספר העובדים שהגיע למשרדים בנכסי החברה, פחת. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.2.3 לפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2020, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

נכון למועד פרסום הדוח, ולאור חזרת פעילות המשק לשגרה, תנועת העובדים והמבקרים בנכסי המשרדים שבבעלות החברה הינה במגמת עליה משמעותית. החברה ממשיכה לנקוט בפעולות שונות לצמצום התפשטות הנגיף בנכסיה, בין היתר, ביצוע פעולות ניקיון וחיטוי בשטחים הציבוריים בנכסים, הקפדה על עטיית מסכות ועוד.

הכנסות החברה ממגזר שטחי המשרדים בישראל, לא הושפעו באופן מהותי מאז פרוץ משבר הקורונה למעט, בשל היענות לפניות נקודתיות של שוכרים בנכסי המשרדים של החברה להקלות (בעיקר שוכרים אשר נאסרה פתיחתם או שהוגבלו באופן משמעותי כגון: חדרי כושר, מכללות ועוד), וכן פריסות של תשלומי דמי שכירות בשל משבר הקורונה. גביית החובות ברבעון הראשון לשנת 2021 עומדת על כ-100% (למעט עסקים יחודיים כדוגמת חדרי כושר ומסעדות). כמו כן, לאור השימוש המופחת, במהלך תקופת הדוח, בחניוני החברה המשמשים הן את מגזר מרכזי המסחר והקניונים והן את מגזר המשרדים, הכנסות החברה מהפעלת החניונים פחתו. במקביל, נקטה החברה בפעולות לחסכון בעלויות. סך הפגיעה בתוצאות פעילות החניונים ברבעון הראשון לשנת 2021 עמדה על כ-4 מיליון ש"ח.

2.2.4. השלכות נוספות של משבר הקורונה על פעילויות אחרות של החברה

נכסי נדל"ן מניב של החברה בארה"ב - בדומה לנכסי המשרדים בישראל, גם בנכסי המשרדים שבבעלות החברה בארה"ב פחתה תנועת העובדים והמבקרים בשל אירועי הקורונה. הכנסות החברה ממגזר נדל"ן מניב בארה"ב הושפעו באופן מצומצם מאז פרוץ משבר הקורונה, בשל היענות לבקשות פרטניות של שוכרים לפריסות תשלומי דמי שכירות. גביית דמי השכירות ברבעון הראשון לשנת 2021 מתנהלת כסדרה.

נכסי הדיור המוגן - החברה גיבשה נהלים מחמירים בקשר עם כניסת מבקרים לבתי הדיור המוגן של הקבוצה בהיות הדיירים אוכלוסיה בסיכון. לפרטים נוספים אודות פעולות שבוצעו בנכסי החברה בתחום הדיור מוגן, להתמודדות עם נגיף הקורונה, ראה סעיף 2.2.4 לפרק ב' בדוח התקופתי לשנת 2020.

ביחס לפעילות הסחר האלקטרוני (עזריאלי אי קומרס) - משבר הקורונה, האיץ את התמורות בהרגלי הצריכה של הצרכן הישראלי, שבאו לידי ביטוי בעליה מוגברת של רכישות אונליין והרחבה של קהלים המבצעים רכישות מקוונות. בהתאם, החל מחודש מרץ 2020, ניכרת עליה משמעותית בהיקפי המכירות באתר עזריאלי.קום. לאחר תום הסגר השלישי, עם פתיחת המסחר הפיזי, חלה ירידה ברכישות אונליין לעומת תקופות הסגרים.

מלון הר ציון - ראו סעיף 2.13.2 להלן.

2.2.5. השפעה על שווי נכסי החברה

החברה בחנה את שווי נכסי החברה ליום 31 בדצמבר 2020 בעזרת שמאים חיצוניים. להערכת מעריכי השווי, מרכיב אי הוודאות לטווח הקצר עלה והסיכון לקבלת תשלומי השכירות בטווח הקצר עלה. ככל שיישארו אלה לטווח הקצר, השפעתם על שיעור ההיוון בדרך כלל מינורית. עד שמרבית האוכלוסיה תחוסן, הפעילות הכלכלית במשק בכלל ובשטחי המסחר בפרט, נמצאת בחוסר וודאות ומושפעת ממימדי התחלואה והחלטות הממשלה הנגזרות מכך. ככל הנראה רק במועד זה תתבהר אי הוודאות והפעילות העסקית במשק תתייצב. לאור האמור, לצורך עדכון הערכות השווי בשנת 2020, הונח כי בטווח הקצר צפויה ירידה בהכנסות משכירות שטחי המסחר, ומפעילות החניונים הנובעת בין היתר מהנחות שינתנו לחלק מהשוכרים המושפעות, בין היתר, ממימדי התחלואה. לאור האמור לעיל, בשנת 2020, הפחיתה החברה את שווי נכסיה במגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל. כן, הפחיתה החברה את השווי של חלק מנכסי הנדל"ן המניב בארה"ב, בעיקר בשל התמשכות פרק הזמן הצפוי לאיכלוס השטחים הריקים, גידול בשיעור השטחים הפנויים והורדת שיעור האינפלציה הצפוי בשל המשבר הכלכלי בארה"ב, המשבר הבריאותי והמשבר במחירי האנרגיה שעליו מבוססת חלק גדול מכלכלת העיר יוסטון. נכון למועד הדוח, בחנה החברה את הגורמים לעיל והגיעה למסקנה כי לאור הזמן הקצר שעבר מפתחת המשק ועד לאותו מועד, טרם התבהרה אי הוודאות האמורה לעיל. ככל ותתבהר אי הוודאות ופעילות המשק תישאר יציבה לאורך זמן, יבחנו מחדש ההנחות ויעודכן שווי נכסי החברה.

2.2.6. השפעת משבר הקורונה על ייזום נכסים

בתקופת הסגר השלישי (כמו גם בתקופות הסגר הראשון והשני), הוגדר ענף הבניה כענף חיוני למשק והוחרג מרשימת הענפים עליהם הוטלו המגבלות בשל התפשטות נגיף הקורונה. על כן, הותרה פעילותו של ענף זה, במתכונת מלאה.

במהלך התקופה המשיכה הקבוצה להשקיע בפיתוח וייזום הקמה של נכסים חדשים וכן בהרחבה ושיפוץ של נכסים קיימים.

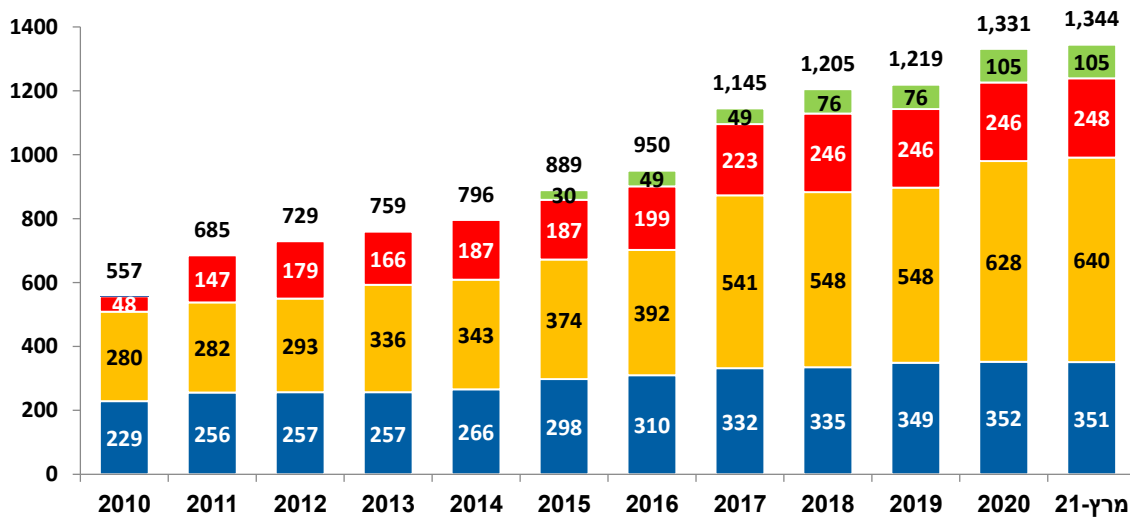
2.2.7 השפעת משבר הקורונה על היבטי נזילות, מצב פיננסי ומקורות מימון

החברה מפגינה איתנות פיננסית יוצאת דופן המתבטאת בפרמטרים הבאים:

- למועד הדוח, לחברה מינוף נמוך של כ- 26% חוב נטו למאזן. שיעור המינוף נמוך ביחס לחברות מתחרות בתחום ומאפשר גמישות גם בעיתות משבר. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.1 להלן.
- למועד הדוח, היקף נכסים לא משועבדים בסך של כ- 25 מיליארד ש"ח ובנוסף נכסים משועבדים ב- LTV נמוך. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.8 להלן.
- יתרת המזומנים העומדת לרשות החברה, נכון למועד פרסום הדוח, הינה כ-1.7 מיליארד ש"ח ובנוסף אליה מחזיקה החברה במניות סחירות של מניות בנק לאומי בשווי העולה על 1.1 מיליארד ש"ח. לפרטים בדבר מועדי פרעון התחייבויות פיננסיות ראו סעיף 5.7 להלן.
- בחודש אפריל 2020, בעיצומו של משבר הקורונה גייסה החברה חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרות ה' ו- ו'), על דרך הרחבת סדרות אלו בהיקף של כ-1.7 מיליארד ש"ח בריבית הנמוכה מהריבית הנקובה על אגרות החוב (פרמיה). לפרטים נוספים, ראו סעיף 19.5 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- דרוג האשראי של החברה, הינו הגבוה ביותר שניתן לחברות נדל"ן. AA+ ממעלות ו- Aa1 ממדרוג. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.4 להלן.

נכון למועד פרסום דוח זה ולאור העובדה, כי מדובר באירוע דינאמי המאופיין באי ודאות רבה, בין היתר, בקשר עם התפרצות נוספת של מגפת הקורונה והצעדים שיינקטו על ידי המדינות השונות ולמשך הזמן שיידרש לשם חזרה מלאה לשגרה, החברה אינה יכולה להעריך את ההשפעות האמורות על פעילותה העתידית, שכן מידת ההשפעה תלויה במידה ובהיקף של התממשותן. להערכת החברה, על אף התקדמות מבצע החיסונים בישראל, היה ותהיינה התפרצויות נוספות של הנגיף, הרי שעלולות להמשיך להיות השפעות שליליות מהותיות נוספות על הכלכלה העולמית, לרבות על חלק מהשווקים והענפים בהם פועלת החברה, כמו גם על חלק מהשוכרים בנכסי הקבוצה. הנהלת החברה מעריכה, כי לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי בסך המזומנים ושווי מזומנים שברשותה, שיעור מינוף נמוך והיקף משמעותי של נכסים בלתי משועבדים, מח"מ הלוואות ארוך ויכולתה לגייס מימון בתנאים נוחים, וכן לאור הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבבעלות החברה, מגוון השוכרים ותחומי הפעילות, פוחת היקף החשיפה של עסקי הקבוצה למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים בשל התפשטות נגיף הקורונה.

הערכות החברה בסעיף 2.2 זה בעניין ההשלכות האפשריות של התפשטות נגיף הקורונה, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון למועד דוח זה ומתבססות על הפרסומים בארץ ובעולם בנושא זה והנחיות הרשויות הרלוונטיות, אשר התממשותן אינה וודאית ואינה בשליטת החברה. אי התממשות הערכות החברה עשויה להיגרם כתוצאה מהתפתחויות או התממשות שונה של הגורמים אשר נזכרו לעיל.



■ מרכזי מסחר וקניונים בישראל ■ משרדים ואחרים בישראל ■ נדל"ן מניב בחו"ל (בעיקר ארה"ב) ■ דיוור מוגן

הנתונים באלפי מ"ר.

2.4 שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב

להלן שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31 בחודש מרץ 2021 לפי מגזרי הפעילות:

- מגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל הינו כ-98%⁷
- מגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל הינו כ-99%⁸
- מגזר נדל"ן מניב בארה"ב הינו כ-76%⁹
- מגזר הדיוור המוגן בישראל הינו כ-97%⁹

2.5 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 האמור הוא אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב, משום שחלוקתו בשיעור ההיוון המתאים לנכסים, מספקת אינדיקציה לקביעת שווים של נכסי נדל"ן מניב.¹⁰ בנוסף, משמש מדד 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.

⁷ לא כולל שטחים בנכסים שבנייתם הושלמה ונמצאים לראשונה בשלבי אכלוס.

⁸ לא כולל שטחים בנכסים שבנייתם הושלמה ונמצאים לראשונה בשלבי אכלוס.

⁹ לא כולל שטחים בנכסים שבנייתם הושלמה ונמצאים לראשונה בשלבי אכלוס.

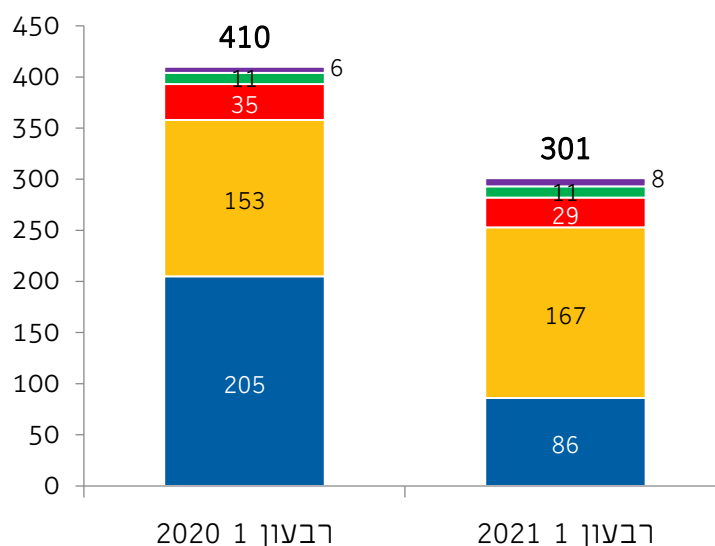
¹⁰ אינדיקציות נוספות הינן, לדוגמה: שווי שוק של נכסים דומים באותו אזור ומחירי מכירה של נכסים דומים בעסקאות אחרונות שבוצעו.

2.5.1. נתוני הרווחיות התפעולית של הנכסים - NOI

לצורך חישוב ה-NOI נלקחים בחשבון, בצד ההכנסות, כל התקבולים משוכרים (לרבות דמי שכירות, דמי ניהול ותשלומים אחרים), ולצורך חישוב העלויות, נלקחות בחשבון כל ההוצאות התפעוליות בגין הנכסים, לרבות עלויות ניהול, אחזקה ונוספות.¹¹

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

NOI



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

הנתונים במיליוני ש"ח.

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

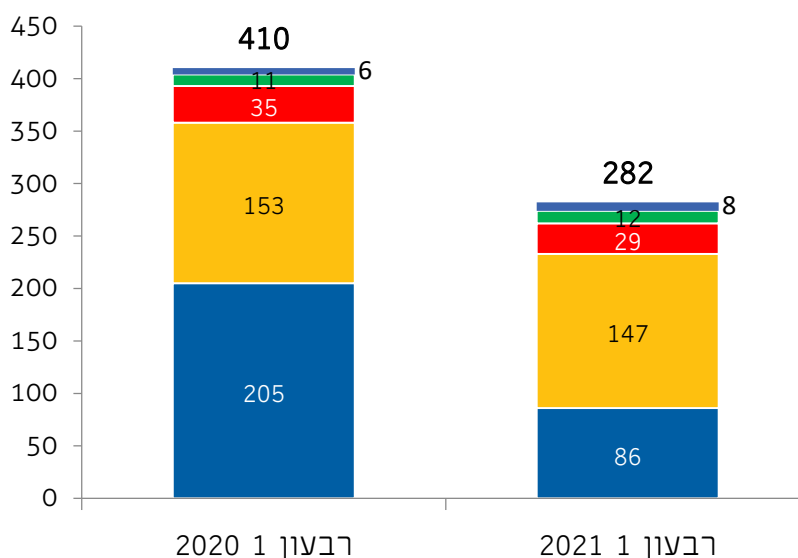
¹¹ הקבוצה עורכת את דוחותיה הכספיים על בסיס התקינה הבינלאומית ולכן בחישוב עלות השכרת והפעלת הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה, לא נלקח בחשבון פחת. כמו כן, לצורך חישוב הפרמטרים לעיל, לא נלקח בחשבון רווח משערוך נכסים.

¹² לרבות נכסים ממגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל, ממגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, ממגזר נדל"ן מניב בארה"ב, ממגזר הדיור המוגן ומפעילות ה-Data centers.

2.5.2. 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 ■ Data centers

הנתונים במיליוני ש"ח.

הירידה ב-Same Property NOI הושפעה בעיקר מירידה במגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל בשל סגירת הקניונים למבקרים על פי החלטות הממשלה ולאור ההקלות לשוכרים בקניוני החברה כמפורט בסעיף 2.2 לעיל, מירידה במגזר המשרדים בשל מעבר בזק ממגדלי עזריאלי למשרדי החברה בחולון וכן מירידה במגזר נדל"ן מניב ארה"ב בשל ירידה בשיעורי התפוסה בחלק מהנכסים וירידת שער החליפין של הדולר האמריקאי.

2.6 שיעור היוון משוקלל (CAP RATE)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב, ללא דיור מוגן¹³, ללא Data centers¹⁴ וללא מלון הר ציון¹⁵ של הקבוצה ליום 31 בחודש מרץ 2021:

חישוב שיעור ההיוון המשוקלל לתקופת הדוח	
סך נדל"ן להשקעה בדוח	29,665
בניכוי שווי המיוחס לנדל"ן להשקעה בהקמה	(2,253)
בניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע	(581)
בניכוי שווי המיוחס לדיור מוגן מניב	(2,193)
סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים הפנויים)	24,638
NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 31.3.2021 (ללא דיור מוגן, Data centers)	282
תוספת ל-NOI רבעוני עתידי ⁽¹⁾	162
סה"כ NOI מתוקנן	444
NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן (ללא דיור מוגן, Data centers)	1,776
שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate)⁽²⁾	7.2%

הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.

- (1) הנתון כולל בעיקר הערכות בגין תוספת NOI לשטחים פנויים שטרם אוכלסו במלואם ושטחים שאוכלסו ויאוכלסו במהלך שנת 2021 באכלוס לשנה שלמה אשר נזקף בגינם שווי בעדכון הערכות השווי ליום 31 בחודש דצמבר 2020 (הסכומים העיקריים בסעיף זה הם בגין מגזר הקניונים ללא הקלות הקורונה, וכן בגין נכסי הקבוצה בחו"ל).
- (2) שיעור NOI שנתי מתוקנן מתוך סך נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שטחים פנויים). נתון זה אינו מהווה תחזית של החברה ל-NOI לשנת 2021 וכל מטרתו לשקף את ה-NOI בהנחת אכלוס מלא לשנה שלמה של כל הנכסים המניבים.

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

¹³ מאחר ושוויים של נכסי דיור מוגן נגזר ממדד ה-FFO ולא ממדד ה-NOI, הרי שנכסים אלו לא נכללו בתחשיב זה. שיעור ההיוון המשוקלל של הדיור המוגן למועד פרסום הדוח הינו 8.25%.

¹⁴ הנכלל בהשקעות בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני ולכן לא נכלל בנדל"ן להשקעה.

¹⁵ המוצג כרכוש קבוע ואינו נמדד בשווי הוגן מאחר ולא נכלל בהגדרת נדל"ן להשקעה.

2.7 תזרים המזומנים מפעילות הנדל"ן (FFO)

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

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

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

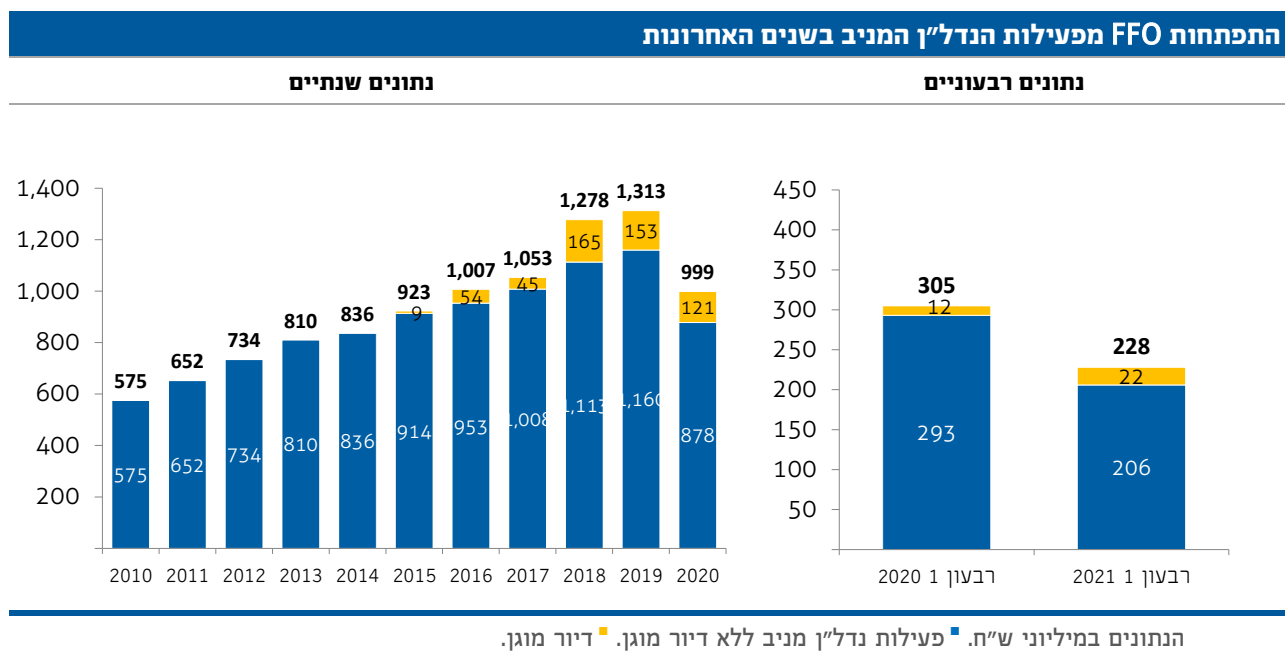
FFO מפעילות הנדל"ן המניב			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2021	
189	93	110	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות
64	20	12	נטרול ההפסד הנקי נטו מחברת מעזריאלי אי קומרס ומג'י.אי.אס (עד למכירתה) המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות)
			התאמות לרווח: ⁽¹⁾
765	228	37	ירידת ערך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע נטו
14	3	3	פחת והפחתות
(75)	(53)	9	הוצאות (הכנסות) מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות
(10)	4	26	הוצאות (הכנסות) מיסים
(9)	(9)	-	בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
(98)	-	5	השפעת רווחי חברה כלולה
144	15	26	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים ⁽²⁾
(32)	(8)	(9)	בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים
699	180	97	סה"כ התאמות לרווח
3	1	1	בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות ⁽³⁾
955	294	220	סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב ^{(4) (5)}
44	11	8	סה"כ תזרים מימון נכסים בייזום ⁽⁶⁾
999	305	228	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 ג'י.אי.אס ועזריאלי אי קומרס שכן תוצאותיהן נטרלו במלואן.
- (2) פיקדונות הדיירים בדיוור המוגן ייחשבו כנתקבלו או כהושבו במועד חתימת ההסכם או סיומו, לפי הענין.
- (3) חושב לפי ריבית משוקללת של הקבוצה בגין ההשקעות הריאליות בעיקר עזריאלי אי קומרס, בגין 65% מעלות ההשקעות.
- (4) המיוחס לבעלי המניות בלבד.
- (5) כולל FFO מתחום הדיוור המוגן בסך של כ-22 מיליון ש"ח, בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בחודש מרץ 2021 (בסך של כ-12 מיליון ש"ח בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בחודש מרץ 2020) ובסך של כ-121 מיליון ש"ח בשנת 2020.
- (6) חושב לפי עלויות אשראי ריאליות בגין נכסים בייזום.

בתקופת הדוח הנתון הושפע לשלילה מהקדמת גיוס חוב שימש גם 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 נכללת במדדי EPRA, המאגדים את חברות הנדל"ן המניב הציבוריות באירופה ובעולם. 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 שלושה 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 המבקרים של הקבוצה ואינם מהווים תחליף לנתונים בדוחות הכספיים.

2.8.1 מדד EPRA NRV

מדד ה-EPRA NRV משקף את ערך ההשבה נטו של הנכסים נטו של החברה בטווח הארוך בהנחת המשך פעילות עתידי ואי מימוש נכסי נדל"ן, ולכן נדרשות התאמות מסוימות, כגון: ביטול המיסים הנדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה.

EPRA NRV		
31.3.2020	31.3.2021	
18,162	17,939	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(64)	(64)	מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה
3,594	3,590	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
21,692	21,465	EPRA NRV
179	177	EPRA NRV למניה (ש"ח)
הנתונים במיליוני ש"ח.		

2.8.2. מדד EPRA NTA

מדד ה-EPRA NTA משקף את שווי הנכסים המוחשיים נטו של החברה. ההנחה העומדת בבסיס המדד היא שישויות קונות ומוכרות נכסים ולכן מנוטרלים רק חלק מהמסים הנדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה.

EPRA NTA		
31.3.2020	31.3.2021	
18,162	17,939	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(64)	(64)	מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה
(39)	(38)	יתרת המוניטין שאינה כנגד עתודה למס נדחה כפי שמופיעה במאזן החברה
(21)	(14)	נכסים בלתי מוחשיים אחרים
1,797	1,795	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
19,835	19,618	EPRA NTA
164	162	EPRA NTA למניה (ש"ח)
הנתונים במיליוני ש"ח.		

2.8.3. מדד EPRA NDV

מדד ה-EPRA NDV משקף את ערך הסילוק נטו של נכסי החברה במקרה של מכירת נכסים ופרעון התחייבויות. לצורך חישוב המדד נלקחים בחשבון כל המסים הנדחים בגין עליית שווי הנכסים שיחולו בעת מכירת הנכסים ונערכת התאמה לשווי הוגן של ההתחייבויות הפיננסיות. יצוין כי אין לראות במדד זה את שווי נכסי החברה נטו בפירוק, מאחר שבמקרים רבים השווי ההוגן לא מייצג את ערכי הנכסים במקרה של פירוק.

EPRA NDV		
31.3.2020	31.3.2021	
18,162	17,939	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(64)	(64)	מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה
(39)	(38)	יתרת המוניטין שאינה כנגד עתודה למס נדחה כפי שמופיעה במאזן החברה
141	(679)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
18,200	17,158	EPRA NDV
150	141	EPRA NDV למניה (ש"ח)
הנתונים במיליוני ש"ח.		

נכסי הנדל"ן המניב של קבוצת עזריאלי*

קניונים ומרכזים מסחריים

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

משרדים ואחרים בישראל

עזריאלי גבעתיים	מגדלי עזריאלי
עזריאלי קרית אתא**	עזריאלי שרונה
עזריאלי הנגב	מרכז עזריאלי חולון לעסקים
מרכז עזריאלי ראשונים	עזריאלי קיסריה
עזריאלי TOWN בניין E	מרכז עזריאלי הרצליה
עזריאלי חולון המנור	עזריאלי מודיעין
עזריאלי טאון	עזריאלי מודיעין מגורים
מקווה ישראל תל אביב	עזריאלי פתח תקוה
	עזריאלי ירושלים

דיור מוגן

פאלאס תל אביב
פאלאס רעננה
פאלאס מודיעין
פאלאס להבים

חו"ל

Galleria
1 Riverway
3 Riverway
Plaza
8 West
Aspen Lake II
San Clemente
Leeds

351 אלף מ"ר

20 קניונים

640 אלף מ"ר

17 נכסי משרדים

105 אלף מ"ר 1,034 יח"ד

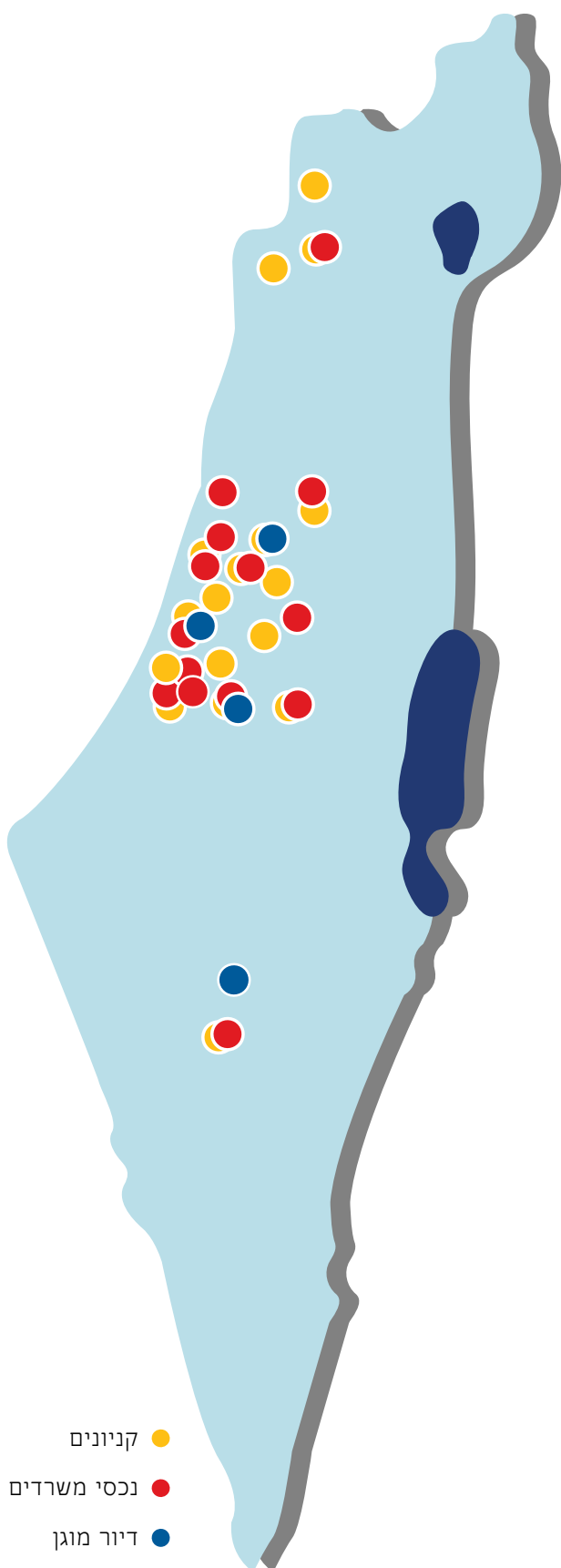
4 בתי דיור מוגן

248 אלף מ"ר

8 נכסי משרדים בחו"ל

1,344 אלף מ"ר

סה"כ



קניונים ●
נכסי משרדים ●
דיור 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 והשבתם לאורך השנים.

בתקופת הדוח, לאור הנחיות הממשלה, קניוני הקבוצה היו סגורים (למעט עסקים חיוניים) עד ליום 21 בפברואר 2021 בשל מגפת הקורונה ומשכך, לאור ההקלות שהעניקה החברה לשוכרים בקניוניה, חלה בתקופת הדוח ירידה בתוצאות העסקיות בתחום, כפי שיפורט להלן.

פתיחת הקניונים לאחר הסגר האמור, בדומה לסגרים שלפניו, אופיינה בחזרה מהירה של ציבור הצרכנים לקניוני הקבוצה, משכך החברה מעריכה, כי בשים לחזרה לשגרה והתאוששות המשק הישראלי, כי קניוני הקבוצה ימשיכו להיות חלק משמעותי מהשוק הקמעונאי בישראל.

לפרטים אודות השפעות התפשטות נגיף הקורונה על תחומי פעילותה של החברה, לרבות על תחום המרכזים המסחריים והקניונים בישראל, ראו סעיף 2.2 לעיל.

הערכות החברה לעיל בעניין פעילות הקניונים בעתיד, הינן הערכות סובייקטיביות בלבד והינן מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות וביניהן, התגברות נוספת של התחרות, ירידה בביקושים והרעה במצב הכלכלי בישראל.

קניוני הקבוצה מתאפיינים בעיקר:

- **תמהיל מגוון ומתעדכן** – תמהיל המסחר בתחום הקניונים הינו דינמי ומתחדש בהתאם לצרכי השוק ולטעמי קהל הצרכנים. כך לדוגמא, בעבר אופיינו הקניונים בנוכחות גדולה של סופרמרקטים או חנויות אלקטרוניקה וכיום תמהיל השוכרים בקניונים השתנה. בתחום האופנה ניכר, כי מותגים חדשים מחליפים מעת לעת את אלו שהפכו עם השנים לרלוונטיים פחות, כאשר רשתות אופנה בינלאומיות תופסות נתח גדול יותר משוק האופנה המקומי. פורטפוליו הנכסים האיכותי וניהולו מקנה לחברה יתרון, המאפשר לה להביא רשתות אופנה מהמובילות בעולם ולפתוח חנויות דגל בקניוני הקבוצה.
- **מגמת הגדלת שטחי חנויות** – בעת האחרונה נראה, כי מותגים בינלאומיים ובעקבותיהם גם מותגים מקומיים מבקשים להגדיל את שטחי המסחר ולשלב מותגים משלימים בחנות אחת על מנת ליצור תמהיל מוצרים רחב יותר ולהביא לשיפור חווית הלקוח ולהגדלת סל הקניה.
- **הקניונים כמתחם בילוי** – החברה פועלת לשפר את חוויות הבילוי וההסעדה בקניונים וזאת באמצעות היצע של מסעדות ובתי קפה וכן, באמצעות שיפוץ מתחמי המזון המהיר, בעיצוב מודרני והוספת אפשרויות בילוי, כדוגמת מועדון "זאפה" ובתי קולנוע, אשר מהווים מוקד משיכה לקהל הרחב. עוד פועלת הקבוצה ליצירת מתחמי בילוי ושירות 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-1,840 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 כדוגמת מתן אפשרות להזמין אונליין ולסוּף המוצר בקניוני הקבוצה ("Click & Collect").

לקבוצת עזריאלי 20 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-351 אלפי מ"ר.

יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל - הסתכמה ביום 31 בחודש מרץ 2021 בסך של כ-12.5 מיליארד ש"ח, לעומת כ-12.4 מיליארד ש"ח ביום 31 בחודש דצמבר 2020. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר – הההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בכ-1 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ-185 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההפחתה אשתקד הינה בגין תכנית ההקלות בנוגע לשכר דירה ודמי ניהול עליה הכריזה החברה באותה עת. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2020.

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		
31.12.2020	31.3.2020	31.3.2021	אחוז שינוי	
607	245	125	(49%)	הכנסות
425	205	86	(58%)	NOI

הנתונים במיליוני ש"ח.

כאמור לעיל, בתקופת הדוח, לאור הנחיות הממשלה, קניוני הקבוצה היו סגורים (למעט עסקים חיוניים) עד ליום 21 בפברואר 2021 בשל מגפת הקורונה ומשכך, לאור ההקלות שהעניקה החברה לשוכרים בקניוניה חלה בתקופת הדוח ירידה בתוצאות העסקיות בתחום. החברה בחרה לתת ביטוי להקלות בשכר דירה בתקופה בה התרחשו חלף פריסתן לאורך משך חוזי השכירות, בהתאם להוראות תקני דיווח בינלאומיים IFRS-9 מכשירים פיננסיים ו-IFRS-16 חכירות ובהתאם לחלופות שפורסמו במסגרת עמדת סגל רשות ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.2 לעיל.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל	
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	
31.3.2020	31.3.2021
205	86
-	-
205	86

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI במגזר הקניונים ומרכזי המסחר בישראל מנכסים זהים (Same Property NOI) הושפע בעיקר בשל סגירת הקניונים למבקרים על פי החלטות הממשלה והשפעותיהן של ההקלות שניתנו לשוכרים ברבעון הראשון לשנת 2021 כאמור לעיל.

2.10 תחום המשרדים

פורטפוליו הנכסים של החברה להשכרת שטחי משרדים מורכב ברובו 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 דמי השכירות. החברה יוזמת ומסיימת פרויקטי משרדים בהיקפים משמעותיים, אשר עומדים בסטנדרטים בינלאומיים של מרכזי

¹⁶ הפרטים בסעיף זה כוללים את קניון עזריאלי קרית אתא, אשר הסכם למכירתו נחתם לאחר מועד הדוח. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.3.2 לעיל.

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.

לפרטים אודות השפעות של התפשטות נגיף הקורונה על תחומי פעילותה של החברה, לרבות על תחום המשרדים, ראו סעיף 2.2 לעיל.

נכסי ההשכרה למשרדים של החברה מתאפיינים בעיקר:

- **מיצוב:** בין נכסי החברה מצויים פרויקטים הנחשבים מובילים ומשמעותיים ביותר בתחום שטחי ההשכרה למשרדים בישראל וכן, מהווים אייקון בנוף הישראלי בכלל והתל-אביבי בפרט, כדוגמת מרכז עזריאלי תל-אביב ומגדל עזריאלי שרונה.
 - **מיקום:** החברה עוסקת בייזום שטחי השכרה למשרדים ופועלת לאיתור והקמה של נכסיה בתחום זה באזורים בהם הביקוש למשרדים גבוה. לרוב, מצויים הפרויקטים של החברה בלב מתחמי העסקים של ישראל ובקרבה למרכזי הערים וכן, מתאפיינים בגישה נוחה של תחבורה פרטית וציבורית. כך לדוגמא, לחברה מספר פרויקטים באזור המער' הצפוני של תל-אביב, הן מניבים והן בייזום והקמה.
 - **קומות רחבות היקף:** פורטפוליו הנכסים של החברה כולל מספר פרויקטים בעלי שטחי קומה גדולים. אלו מספקים מענה לביקוש הגובר מצד חברות גדולות המעוניינות ליצור אתר מרכזי אחד לעובדים 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 הינן חברות בת של החברה ומחויבות לסטנדרט שירותים גבוה.
- שטחי המשרדים של קבוצת עזריאלי בישראל מושכרים לכ-670 שוכרים שונים. בכל אחד מנכסי הקבוצה ישנו תמהיל של שוכרים מענפים שונים. חלק מהשוכרים של שטחי המשרדים של החברה הן חברות ענק מקומיות או בינלאומיות.

2.10.1. ביצועי מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל ושינויים בשווי

לקבוצת עזריאלי 17 נכסים מניבים בתחום זה בישראל, בשטח כולל להשכרה של כ-640 אלפי מ"ר.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל - הסתכמה ביום 31 במרץ 2021 בסך של כ-12.7 מיליארד ש"ח, לעומת כ-12.5 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2020. השינוי נובע בעיקר מהשקעות בנכסי המגזר.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר - ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-36 מיליון ש"ח ונבע בעיקר משינויים ביתרות חובה בגין מיצוע הכנסות שכר דירה ומהפחתת מס הרכישה בגין רכישת המבנה בתל אביב בתקופת הדוח כאמור בסעיף 1.2.3.3 לעיל, לעומת רווח של כ-1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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		
31.12.2020	31.3.2020	31.3.2021	אחוז שינוי
708	180	195	8%
601	153	167	9%
			הכנסות
			NOI

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI הושפע בעיקר מפתחת בנייני המשרדים בעזריאלי טאון וברחוב המנור בחולון בקיזון השפעה שלילית בשל תקופות ביניים של החלפות שוכרים בעיקר בשל יציאת בזק במגדלי עזריאלי.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל			
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			
31.3.2020	31.3.2021		
153	147	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה	
-	20	NOI בגין נכסים שהקמת הושלמה בשנת 2020	
153	167	סך NOI מכלל הנכסים	

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI במגזר המשרדים ואחרים בישראל מנכסים זהים (Same Property NOI) בתקופת הדוח הושפע בעיקר מתקופות ביניים של החלפות שוכרים בעיקר בשל יציאת בזק במגדלי עזריאלי.

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 והשבה של ארבעת בתי הדיור המוגן הפעילים, פאלאס תל-אביב, פאלאס רעננה (לשעבר "אחוזה בית"), פאלאס מודיעין (שהקמתו הושלמה ברבעון השלישי לשנת 2018) ופאלאס להבים אשר הקמת שלב א' בו הסתיימה בחודש מאי 2020, התקבל טופס 4 והחל אכלוסו. כמו כן, הקבוצה החלה בהקמת פרויקט נוסף בראשון לציון.

לפרטים אודות השפעות של התפשטות נגיף הקורונה על תחומי פעילותה של החברה, לרבות על תחום הדיור המוגן, ראו סעיף 2.2 לעיל.

2.11.1 ביצועי מגזר הדיור המוגן ושינויים בשווי

למועד פרסום הדוח, לקבוצת עזריאלי ארבעה בתי דיור מוגן פעילים בשטח בנוי עילי של כ-105 אלפי מ"ר (ללא שטחים המיוחסים לאגף הסיעודי ולשטחי מסחר), אשר כוללים כ-1,034 יחידות דיור מוגן, וכן, בשלבי הקמה מתקדמים של שלב ב' בבית הדיור המוגן בלהבים ופרויקט נוסף בראשון לציון, לבניית כ-275 יחיד בשטח כולל של כ-31 אלפי מ"ר, הנמצא בהקמה (ללא שטחים המיוחסים לאגף הסיעודי ולשטחי מסחר). כמו כן, מקדמת החברה תב"ע לתוספת זכויות, בין היתר, לדיור מוגן בקניון עזריאלי ירושלים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 4.1.2 לדוח הדירקטוריון לדוח התקופתי לשנת 2020, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

יתרת נכסי המגזר של הקבוצה במגזר דיור מוגן - הסתכמה ביום 31 במרץ 2021 לסך של כ-2.6 מיליארד ש"ח, בדומה ליתרה ביום 31 בדצמבר 2020.

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 ובתקופה המקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי עדכון להערכות השווי שנערכו על-ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בחודש דצמבר 2020.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר הדיור המוגן:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר דיור מוגן			
לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2020	31.3.2020	31.3.2021	אחוז שינוי
162	41	45	10%
33	11	11	-
			NOI

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול בהכנסות בתקופת הדוח נובע מהמשך האיכלוס בפאלאס מודיעין ובפאלאס להבים בתקופת הדוח.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר דיור מוגן		
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.3.2020	31.3.2021	
11	12	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	(1)	NOI בגין נכסים שהקמתם הסתיימה בשנת 2020
11	11	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול ב-NOI בתקופת הדוח נובע מהמשך אכלוס בית הדיור המוגן במודיעין.

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.

המגמה של גידול בשטחים הפנויים בשוק המשרדים ביוסטון המשיכה בשנת 2020 ובתקופת הדוח, אם כי במידה פחותה לעומת שנת 2019, בעיקר בשל הזעזועים בתחום האנרגיה שהביאו בשנים האחרונות לירידה במחירי הנפט¹⁷ ועמם לפעילות גוברת של מיזוגים ורכישות של חברות בענף זה כמו גם בשל ההשפעה של מגפת הקורונה בשל ההאטה הכלכלית שהביאה המגיפה בארה"ב ובעולם כולו. בנוסף, מגפת הקורונה הביאה לאי וודאות לגבי שוק המשרדים ביוסטון שיחד עם המעבר לעבודה מהבית הביאו לעליה בשטחים הפנויים.

חרף האמור, הכנסות החברה ממגזר נדל"ן מניב בארה"ב הושפעו באופן מצומצם מאז פרוץ משבר הקורונה, בשל היענות לבקשות פרטניות של שוכרים לפריסות תשלומי דמי שכירות. גביית דמי השכירות ברבעון הראשון לשנת 2021 התנהלה כסדרה.

לפרטים אודות השפעות של התפשטות נגיף הקורונה על תחומי פעילותה של החברה, לרבות על השוכרים בנכסיה, ראו סעיף 2.2 לעיל.

¹⁷ בהמשך לאמור, מאז סוף שנת 2019 מחירה של חבית נפט ירד בצורה משמעותית ואף הגיע לטריטוריה שלילית. מאז אותה תחתית בתחילת משבר הקורונה חלה ההתאוששות במחירי הנפט, ואלו חזרו לרמות המחיר של טרום משבר הקורונה, רמות מחיר אלו עדיין אינן נחשבות גבוהות דבר שמשפיע לרעה על חברות מתעשיית האנרגיה שהיא אחד מהמנועים החשובים של כלכלת יוסטון והשפעתו הורגשה בשוק המשרדים ביוסטון במהלך תקופת הדוח.

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-248 אלפי מ"ר (במאוחד) וכ-238 אלפי מ"ר (חלק החברה), המושכרים לכ-200 שוכרים.¹⁸

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר – הסתכמה ביום 31 במרץ 2021 בסך של כ-2.2 מיליארד ש"ח, לעומת כ-2.1 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2020. עיקר השינוי נובע מעליית שער הדולר החליפין של הדולר ליום 31 במרץ 2021 לעומת 31 בדצמבר 2020.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר – ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בכ-1 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ-40 מיליון ש"ח שנרשם בתקופה המקבילה אשתקד. ההפסד בתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מהשפעת ירידת מחירי הנפט על שוק השכירות של המשרדים בארה"ב. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2020.

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

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב			
לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2020	31.3.2020	31.3.2021	אחוז שינוי
73	66	58	(12%)
38	35	29	(17%)
NOI			
הנתונים במיליוני ש"ח.			

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב		
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.3.2020	31.3.2021	
35	29	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו בשנת 2021
35	29	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 ומירידת שער החליפין הממוצע של הדולר האמריקאי.

¹⁸ "חלק החברה" – בניכוי החזקות מיעוט בחברות מסוימות.

2.13 נדל"ן מניב - פעילויות נוספות

2.13.1 DATA CENTERS

בהמשך לדיווחי החברה, לפיהם היא בוחנת מעת לעת כניסה לתחומי פעילות משיקים לתחומי פעילותה בנדל"ן המניב, בחנה החברה את שוק ה-Data Centers. לאחר שהחברה למדה את השוק ואת השחקנים המרכזיים בתחום, קיבלה החברה החלטה בדבר השקעה בחברה העוסקת בתחום זה, זאת בשים לב לפוטנציאל הצמיחה שקיים לתחום ומתוך כוונה, כי הוא יהווה מנוע צמיחה נוסף לפעילות הקבוצה.

החברה החליטה, כי כניסתה לשוק ה-Data Centers תתבצע באמצעות השקעה הונית בחברה הפעילה בתחום בצפון אמריקה עם אופציה להגדלת שיעור ההחזקות בחברה זו, אשר הינה בעלת פוטנציאל פיתוח ויזמות משמעותיים בתחום. לפרטים נוספים ראו סעיף 12.1 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

להערכת החברה, תחום ה-Data Centers צפוי לגדול בקצב משמעותי ויכול להיות מנוע צמיחה משמעותי לפעילות הקבוצה.

הערכות החברה בסעיף זה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססות על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד פרסום הדוח ועל מקורות מידע חיצוניים לחברה, ואין כל וודאות בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל שינויים בלוחות הזמנים של הפרויקטים, היקפם בפועל ושיווקם ובשל גורמים שאינם בשליטתה ובכלל כן שינויים בשוק ה-Data Centers הגלובלי.

2.13.2 מלונאות

כאמור לעיל, כחלק מהאסטרטגיה העסקית של החברה, בוחנת החברה מעת לעת כניסה לתחומי פעילות משיקים לפעילותה בתחום הנדל"ן המניב. החברה בחנה את הרחבת פעילותה לענף המלונאות ובמסגרת זו גייסה למטה החברה אדם בעל ניסיון רב בענף המלונאות. לאחר תהליך בחינה ארוך ומעמיק שביצעה החברה, הגיעה החברה למסקנה, כי כניסה לענף המלונאות תהווה הזדמנות להרחבת תמהיל הפעילויות של הקבוצה, תוך שימוש ביכולות הייזום הקיימות בחברה ובנכסי הנדל"ן שבבעלותה ובניסיון התפעולי שנצבר בחברה בתחום הדיור המוגן. הרחבת הפעילות כאמור עתידה להתבצע, בין היתר, באמצעות ייזום, תכנון, ורכישה של בתי מלון בישראל, וכן הפעלה של בתי מלון בישראל.

ביום 9 בחודש פברואר 2020 השלימה החברה את הצעד המרכזי הראשון בכניסתה לענף המלונאות, באמצעות רכישת מלון הר ציון בירושלים (בסעיף זה: "המלון"). לפרטים נוספים אודות העסקה לרכישת המלון, ראו סעיף 12.2 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ממועד השלמת הרכישה ועד ליום 17 בחודש מרץ 2020 הפעילה החברה את המלון באמצעות חברת ניהול בבעלותה המלאה. הפעלת המלון כללה ניהול ותפעול שוטף, ובכללו מתן שירותי לינה, מזון ומשקאות, פנאי ושירותי אירוח נוספים.

ביום 17 בחודש מרץ 2020, סגרה החברה את פעילות מלון "הר ציון" לאור ההנחיות המכבידות שהוטלו על פעילות בתי מלון בשל משבר הקורונה. נכון למועד פרסום הדוח, המלון סגור והחברה פועלת לתכנון שיפוץ המלון ומימוש זכויות הבניה להרחבתו כך שיכלול 350 חדרים וחניון תת קרקעי שיכלול כ-250 מקומות חניה. שיפוץ המלון והרחבתו כפופים לקבלת היתר בנייה. לאחר שיפוץ המלון והרחבתו, ייפתח המלון מחדש.

3 | פעילויות שאינן בתחום הנדל"ן

3.1 מגזר גרנית - פעילות מופסקת

ביום 7 במאי 2020, הושלמה העסקה למכירת החזקות הקבוצה ב-GES העוסקת בטיפול במים, שפכים, אויר, פסולת וכימיקלים לתעשייה. לפרטים נוספים אודות מכירת GES ראו סעיף 1.2.3.4 לפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2020, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

לאור האמור לעיל, ובהתאם להוראות IFRS 5, תוצאות GES מוצגות במספרי השוואה לדוח רווח והפסד כפעילות שהופסקה.

3.2 פעילויות נוספות

3.2.1 השקעות בתאגידים פיננסיים

לקבוצת עזריאלי השקעה בתחום הפיננסי באמצעות השקעה בבנק לאומי¹⁹. להלן תמצית שינויים בהשקעות בתקופת הדוח:

שינויים בהשקעה בחברות פיננסיות	
בנק לאומי ⁽¹⁾	
862	שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.2020
-	תמורה ממכירות
-	השקעה
862	סה"כ השקעה ליום 31.3.2021 ⁽²⁾
1,003	שווי הוגן של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות הכספיים ליום 31.3.2021
141	שינוי בשווי הוגן בתקופת הדוח
-	דיבידנד שהתקבל בתקופת הדוח

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) השווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 31.3.2021.

(2) לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בתקופת הדוח.

3.2.2 פעילות באמצעות פלטפורמת סחר מקוון - AZRIELI.COM

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. בשנת 2020 חתמה עזריאלי אי קומרס על הסכם להקמת שותפות מוגבלת בבעלות משותפות עם קבוצת MGS לצורך הקמת אתר אינטרנט מתמחה לאופנה ולספורט המופנה לשוק הישראלי. באתר זה, ONE PROJECT by Azrieli, מוצעים למכירה מוצרי ביגוד, הנעלה ומוצרים נלווים (accessories), של מותגים שזכויות ההפצה שלהם הינם בבעלות קבוצת MGS וכן מותגים רבים נוספים. לפרטים אודות פעילות הסחר המקוון של הקבוצה ראו סעיף 14 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

לפרטים אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה, לרבות על פעילות הסחר המקוון, ראו סעיף 2.2 לעיל.

¹⁹ כמו כן, לחברה השקעות זניחות בקרנות השקעה, כמפורט בסעיף 14.2.3 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020, 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 ודירור מוגן. נכון למועד הדוח, לקבוצה 12 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						
עכו	משרדים	8,000	רבעון 4 2021	40	63	70-75
עזריאלי TOWN ת"א ⁽⁴⁾	מסחר ומגורים	מסחר: 4,000 מגורים: 21,000 (210 יח"ד)	2022	456	454	550-580
פאלאס דיור מוגן להבים שלב ב'	דיור מוגן	10,000	2022	107	102	110-115
קרקע מודיעין (מגרש 21)	מסחר, משרדים מגורים ומלונאות	31,000 ⁽⁶⁾	2023	149	148	400-430
צ'ק פוסט חיפה	מסחר	12,000	2023	16	9	130-140
סה"כ		86,000		768	776	1,260-1,340
פרויקטים יזמיים בטווח זמן בינוני						
קרקע דיור מוגן ראשון-לציון	דיור מוגן ומסחר	37,300	2024	79	66	450-470
הרחבת מרכז עזריאלי ת"א (מגדל הספירלה)	מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים	150,000 ⁽⁵⁾	2025	902	605	2,300-2,500
סה"כ		187,300		981	671	2,750-2,970
סה"כ		273,300		1,749	1,447	4,010-4,310
פרויקטים יזמיים בשלבי תכנון						
עזריאלי טאון בניין E חולון 3 - אזור תעשייה חולון ⁽⁸⁾	משרדים	21,000	טרם נקבע	107 ⁽⁷⁾	116 ⁽⁷⁾	טרם נקבע
קרקע פתח תקווה	מסחר ומשרדים	250,000	טרם נקבע	563	500	טרם נקבע
קרקע מודיעין (מגרש 10)	משרדים ומסחר	53,000 ⁽⁹⁾	טרם נקבע	96	100	טרם נקבע
מלון הר ציון	משרדים ומסחר	37,000	טרם נקבע	88	92	טרם נקבע
	מלונאות	34,000 ⁽¹⁰⁾	טרם נקבע	296	298	טרם נקבע
סה"כ		395,000		1,150	1,106	
סה"כ		668,300				

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 וחנות נוחות הצמודה לה).
1. בכל הנוגע לשימושי הדיור המוגן ו/או דירות להשכרה, הנתון מהווה היקף זכויות במ"ר.
 2. ליום 31 במרץ 2021.
 3. ללא היוונים והתאמות לשוכרים ליום 31 בחודש מרץ 2021.
 4. הנתונים המוצגים מתייחסים לתב"ע הקיימת על הקרקע.
 5. בחודש אפריל 2018 ניתן תוקף לתב"ע המגדילה את זכויות הבנייה של המגדל הרביעי והרחבת הקניון בכ-80 אלף מ"ר להיקף זכויות בניה כולל של כ-150 אלף מ"ר.
 6. הקבוצה הגדילה את זכויות הבניה בפרויקט ל-31,000 מ"ר.
 7. זכויות הבניה נרכשו במסגרת רכישת הנכס המניב בחודש מאי 2018.
 8. כולל בתוכו קרקע נוספת (שטחי שיווק של כ-27,000 מ"ר), אשר נרכשה במקור במסגרת מכרז רמ"י והיוותה חלק מקרקעות חולון מנור. במסגרת איחוד חלקות, גדלו זכויות הבניה במגרש בכ-30,000 מ"ר (כך שסך זכויות הבניה במגרש המאוחד מסתכמות בסך של כ-250,000 מ"ר).
 9. הנתונים המוצגים מתייחסים לתב"ע הקיימת על הקרקע. הקבוצה נמצאת בהליכים להגדלת זכויות הבניה בפרויקט ל-280,000 מ"ר.
 10. כולל בתוכו גם את השטח הקיים וגם האת הזכויות הנוספות שכן בכוונת החברה לשפץ את כל המלון ולהרחיבו.

במהלך תקופת הדוח, המשיכה הקבוצה בעבודות הפיתוח וייזום ההקמה 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 עכו משרדים - בחודש יוני 2019 התקבל היתר לתוספת שתי קומות משרדים מעל הקניון ותוספת מקומות חניה והעבודות לקראת סיום.

עזריאלי TOWN ת"א - הקרקע בשטח של כ-10,000 מ"ר נרכשה בחודש אוקטובר 2012, והבנייה החלה בחודש ספטמבר 2016. בחודש דצמבר 2020 התקבל טופס 4 לחניונים, למגדל המשרדים בהיקף של כ-50,000 מ"ר ולשטחי המסחר בהיקף של כ-4,000 מ"ר שצפויים להתאכלס עם השלמת מגדל המגורים אשר יכלול כ-210 דירות להשכרה, המצוי בבניה. נכון למועד פרסום הדוח, חתמה החברה על הסכמים להשכרת קרוב ל-100% משטחי ההשכרה למשרדים בפרויקט ואכלוס המשרדים בפרויקט הסתיים. 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 ובחודש 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 יולי 2019 הוגש ערר כנגד התוכנית אשר נידון בחודש ינואר 2020, ובחודש אוגוסט 2020, התקבלה החלטה הדוחה את הערר שהוגש נגד התכנית.

דיור מוגן "פאלאס להבים" - הקרקע בשטח של כ-28,300 מ"ר נרכשה בחודש דצמבר 2014 והבנייה בה החלה בחודש אוגוסט 2016. הפרויקט כולל בית דיור מוגן לאוכלוסיה מבוגרת ובו כ-350 יחידות דיור מוגן ואגף סיעודי וכן שירותים נלווים כגון בריכת שחיה, מרכז ספורט ושטחי מסחר בהיקף של עד כ-1,500 מ"ר. בחודש מאי 2020 התקבל טופס 4 בקשר עם הקמת שלב א' בפרויקט הכולל 240 יחידות דיור מוגן וכן בגין שטחי המסחר והחל אכלוס הפרויקט. בחודש יולי 2020, התקבל טופס 4 בגין האגף הסיעודי (כ-5 אלף מ"ר) והחברה בשלבי הקמה מתקדמים של שלב ב' בפרויקט.

קרקע בצומת הצ'ק פוסט - קרקע בשטח של כ-17.8 דונם הנמצאת באזור התעשייה של חיפה, בסמיכות לצומת הצ'ק פוסט. על הקרקע צפוי להיבנות בשני שלבים פרויקט שיכלול שטחי מסחר ומשרדים בהיקף כולל של כ-37 אלף מ"ר להשכרה וכ-400 מקומות חניה.

בשלב א' מתוכנן להבנות על הקרקע מבנה בן 2 קומות בהיקף של כ-12 אלף מ"ר וכ-400 מקומות חניה אשר קומת הקרקע שלו תשמש כסופרמרקט. בחודש דצמבר 2020, התקשרה החברה בהסכם להשכרת השטח שימש כסופרמרקט. החברה פועלת לאישור תכנית בינוי על ידי הוועדה המקומית אשר מהווה תנאי למתן היתר בניה.

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. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 בינואר 2018 (אסמכתא: 004960-01-2018), הנכלל בדוח זה על

דרך ההפניה. בחודש יולי 2019 התקבל היתר חפירה ודיפון והחברה החלה בעבודות בקרקע. בחודש אוגוסט 2019 הוגשה בקשה להיתר מרתפים אותו אישרה הועדה המקומית בתנאים. בחודש יוני 2020 התקבל היתר המרתפים.

בחודש ספטמבר 2019 הגישה החברה להפקדה בוועדה המחוזית את מסמכי התכנית להגדלת זכויות הבניה העיליות במגרש ל-28,000 מ"ר ולחיבורו לפרויקט הקיים. בחודש מרץ 2021, התכנית אושרה כך שזכויות הבניה עומדות על כ-31,000 מ"ר.

בחודש יוני 2020 הוגשה בקשה לקבלת היתר בניה עילי לשתי קומות מסחר, שתי קומות מלון (84 חדרים) וחללי שירות ותפעול.

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. החברה מתעתדת להקים על הקרקע בית דיוור מוגן, אשר צפוי לכלול עד 275 יחידות דיוור, אגף סיעודי וכ-3,000 מ"ר שטחי מסחר. בחודש אפריל 2018 התקבלה המלצת הועדה המקומית להפקדת תב"ע לתוספת זכויות והועברה לדיון בוועדה המחוזית. בחודש נובמבר 2018 התקבלה החלטת הועדה המחוזית על הפקדת התב"ע בתנאים. בחודש אפריל 2019 פורסמה התב"ע להתנגדויות ובחודש ספטמבר 2019 התקיים דיון בוועדה המחוזית בהתנגדויות שהוגשו והוחלט על מתן תוקף לתכנית. בחודש פברואר 2020 התכנית פורסמה למתן תוקף ואושרה ברשומות.

בחודש מרץ 2020, הגישה החברה בקשה להיתר חפירה ודיפון בפרויקט. בחודש יוני 2020 התקבל ההיתר ובתחילת שנת 2021 החלו העבודות. בחודש מאי 2021 הגישה החברה בקשה להיתר מרתפים.

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 בייעוד 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.

במסגרת התב"ע נדרשה החברה לאשר תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לפרויקט, כתנאי להיתר בניה על קרקעי. כמו-כן, התחייבה החברה 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. בחודש ינואר 2020 התקבל היתר בניית מרתפים לפרויקט. בחודש ינואר 2021 נחתמה תכנית העיצוב ע"י הגורמים המאשרים בעיריית תל אביב. למועד פרסום הדוח החברה ממשיכה בביצוע עבודות חפירה ודיפון ובניית מרתפי חניה בקרקע.

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 במלואו 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 ובחודש יולי 2019 נתקבל היתר לתוספת מרתפי חניה. בחודש מאי 2019 החלו עבודות להקמת מרתפי החניה בצדו המזרחי של הפרויקט וטופס 4 בגינם התקבל במהלך חודש נובמבר 2020, בחודש אפריל 2021 התקבלה תעודת גמר לחניונים. 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. לפרטים נוספים, ראו דוחות מיידים של החברה מיום 18 בספטמבר 2017 ומיום 9 בנובמבר 2017 (אסמכתאות: 01-093630-2017 ו-01-098386-2017, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. בחודש יולי 2019 הוגשה בקשה להיתר לדיפון, חפירה ומרתפים. בחודש ינואר 2020 החליטה הוועדה המקומית לאשר את הבקשה להיתר דיפון, חפירה ומרתפים בתנאים.

כמו כן, בחודש ינואר 2020 הוגשה לוועדה המקומית תב"ע לאישור בסמכות הוועדה המקומית במסגרתה התבקשה תוספת גובה ותוספת זכויות של 500 מ"ר. בחודש אוגוסט 2020, התקיים דיון בוועדה המקומית והוחלט להפקיד בתנאים את התכנית. החברה הגישה בקשה לתיקון החלטת הוועדה ובחודש אפריל 2021 דנה הוועדה בשנית בתב"ע וערכנה את החלטתה בהתאם לבקשת החברה.

במקביל, בחודש ינואר 2020 הוגשה לוועדה המחוזית תב"ע לאישור זכויות הבניה כך שתכלול 280 אלף מ"ר, שישמשו בעיקר למשרדים ואשר מתוכננים להבנות הן על הקרקע הפנויה והן על הקרקע עליה מצוי פרויקט המשרדים.

קרקע במודיעין (מגרש 10) – ביום 6 באוקטובר 2019 נודע לחברה, כי זכתה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרש המצוי במע"ר מודיעין-מכבים-רעות, בשטח של כ-17 דונם, המיועד לבניית פרויקט מסחר ומשרדים, בהיקף זכויות של כ-37,000 מ"ר עילי, בתמורה לסך של כ-51 מיליון ש"ח. על פי תנאי המכרז, החברה שילמה, בנוסף לעלות הקרקע, כ-37 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7 באוקטובר 2019 (אסמכתא: 086697-01-2019), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. החברה פועלת לקידום תוכנית לפרויקט שיוקם על הקרקע ובחודש אוקטובר 2020 הגישה לוועדה המקומית תב"ע לתוספת שימושים במגרש. בחודש אפריל 2021 נערך דיון בתכנית והוחלט על הפקדתה בתנאים.

מלון הר ציון – ביום 9 בפברואר 2020 השלימה החברה עסקה לרכישת מלון הר ציון בירושלים. החברה פועלת לתכנן שיפוץ המלון ומימוש זכויות הבנייה להרחבת המלון כך שיכלול 350 חדרים וחניון תת קרקעי שיכלול כ-250 מקומות חניה. שיפוץ המלון והרחבתו כפופים לקבלת היתר בנייה. נכון למועד הדוח, הוגשה בקשה להיתר חפירה ודיפון.

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 תוצאותיהם של הליכים מנהליים ומשפטיים הם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק, ניירות ערך, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה ובכלל כך שינויים בתנאי שוק, שינויים בתוכניות החברה, משך הזמן שיידרש לאישור תכנית הבינוי לביצוע, שינויים במחירי תשומות הבניה והשלכות מגפת הקורונה.

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

נכסים בייזום*

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

הרחבת מרכז עזריאלי ת"א (מגדל הספירלה)



מועד משוער לסיום | 2025
סטטוס | הקמה

שימוש | מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים
שטח להשכרה | 150,000 מ"ר

קרקע מודיעין (מגרש 21)



שימוש | מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים
היקף זכויות בניה | 31,000 מ"ר
מועד משוער לסיום | 2023
סטטוס | הקמה

בית דיור מוגן פאלאס ראשון לציון



היקף זכויות בניה | 37,300 מ"ר
מספר יחידות דיור | 275 יח"ד
מועד משוער לסיום | 2024
סטטוס | הקמה

עזריאלי חולון 3



שימוש | מסחר ומשרדים
שטח להשכרה | 250,000 מ"ר
מועד משוער לסיום | טרם נקבע
סטטוס | הקמה

מלון הר ציון ירושלים



היקף זכויות בניה | 34,000 מ"ר
מספר חדרים | 350
מועד משוער לסיום | טרם נקבע
סטטוס | תכנון

נכסים בייזום*

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

עזריאלי טאון



מועד משוער לסיום | 2022
סטטוס | הקמה

שימוש | מסחר ומגורים
שטח להשכרה | 25,000 מ"ר

קרקע מודיעין (מגרש 10)



שימוש | מסחר ומשרדים
שטח להשכרה | 37,000 מ"ר
מועד משוער לסיום | טרם נקבע
סטטוס | תכנון

קרקע פתח תקווה



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

עזריאלי טאון בניין E



שימוש | משרדים
שטח להשכרה | 21,000 מ"ר
מועד משוער לסיום | טרם נקבע
סטטוס | תכנון

4.1.2 השבחת נדל"ן מניב

מנוע צמיחה נוסף של החברה הינו פעילות ההשבחה שמבצעת החברה בנכסיה הקיימים. כמו כן, בוחנת החברה, מעת לעת, אפשרויות לקידום תב"ע להוספת זכויות בנייה בנכסיה. לפרטים אודות פעילות החברה להשבחת נכסיה הקיימים, ראו סעיף 4.1.2 לדוח הדירקטוריון לדוח התקופתי לשנת 2020, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה ובסעיף 4 לפרק ב' לדוח זה - עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 31 במרץ 2021.

4.1.3 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 2020, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

5.1. שיעור המינוף של הקבוצה

להלן תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח הכספי המאוחד:

תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח המאוחד			
	31.12.2020	31.3.2020	31.3.2021
נכסים שוטפים	3,273	2,725	2,888
נכסים לא שוטפים	31,851	31,771	32,304
התחייבויות שוטפות	2,900	3,157	2,949
התחייבויות לא שוטפות	14,091	13,137	14,270
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	18,101	18,162	17,939
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)	52%	53%	51%
חוב נטו למאזן (באחוזים)	26%	26%	26%

הנתונים במיליוני ש"ח.

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. בחודש אפריל 2020, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרות ה' ו-ו'), על דרך הרחבת סדרות אגרות חוב אלו. לפרטים נוספים, ראו סעיף 19.5 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

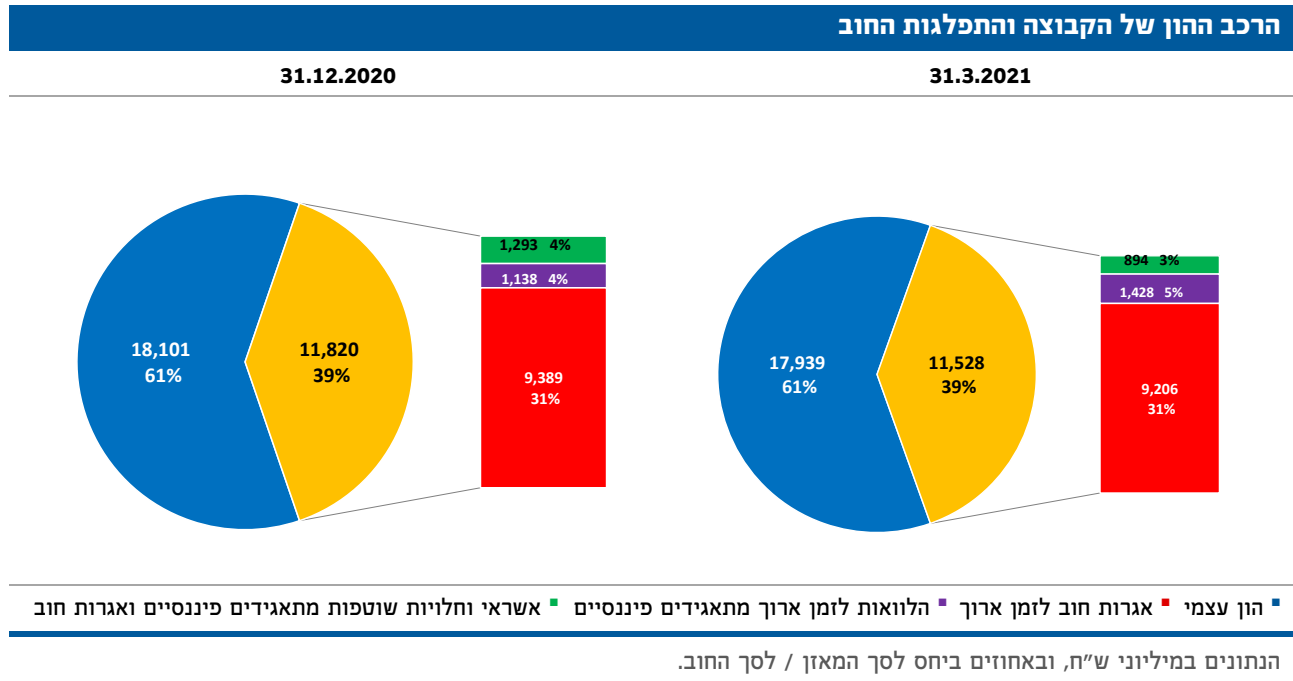
איתנותה הפיננסית של הקבוצה, המאופיינת במינוף נמוך ובהיקף נרחב של נכסים לא משועבדים, מאפשרת לקבוצה זמינות מקורות להשגת מימון בתנאים נוחים.²⁰ שיעור המינוף של הקבוצה נמוך ביחס לרבות ממתחרותיה הבולטות. המינוף הנמוך של הקבוצה משתלב עם היזמות רחבת ההיקף של החברה בתחום הנדל"ן ומאפשר גמישות גם בעתות משבר. דוגמה לכך ניתן לראות בהנפקה האחרונה אותה ביצעה החברה כאמור לעיל בחודש אפריל 2020 בעיצומו של משבר הקורונה.

²⁰ לפרטים נוספים, ראו סעיף 19 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020, 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:



הקישור בסך החוב בסך של כ- 292 מיליון ש"ח בתקופת הדוח נובע בעיקר מפירעונות שוטפים של הלוואות ואגרות חוב.

למועד הדוח, לקבוצה במאוחד גרעון בהון החוזר בסך כ-61 מיליון ש"ח (בדוח הנפרד אין גרעון בהון החוזר).

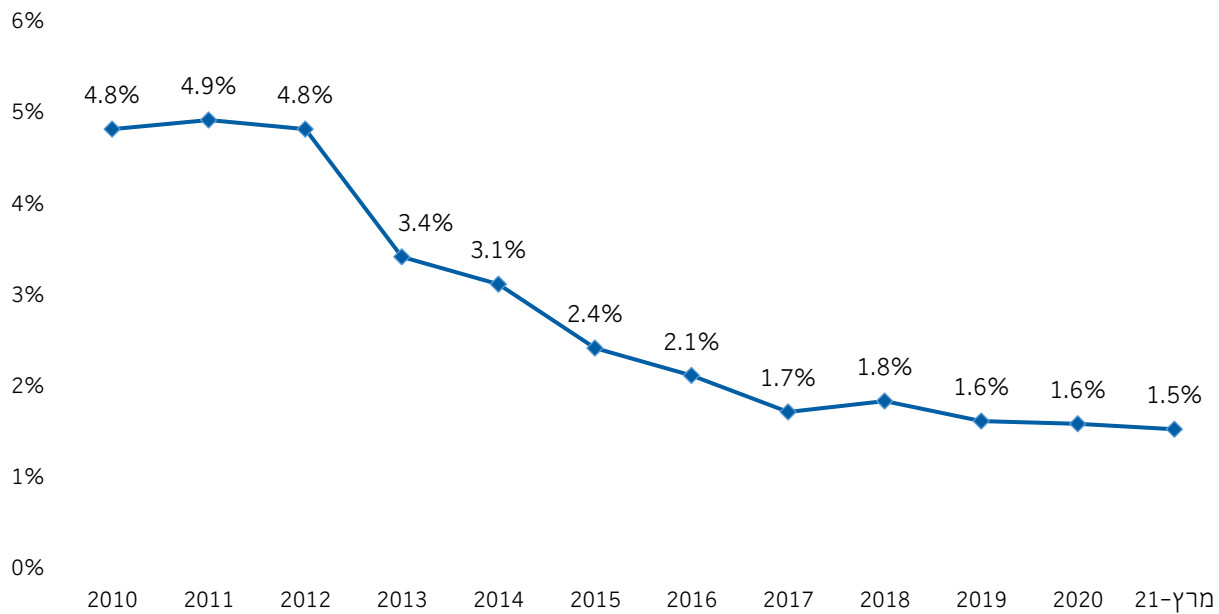
הקבוצה מעריכה, לאור אינדיקציות שקבלה לאחרונה כי אם תחליט לגייס חוב במועד כלשהו, תוכל לעשות זאת לאור איתנותה הפיננסית ו/או היקף הנכסים הלא משועבדים שלה. ולפיכך, קבע דירקטוריון החברה, בישיבתו מיום 25 במאי 2021, לאחר שבחן את מקורות התזרים והמימון של החברה, כי אין בגרעון בהון החוזר האמור כדי להשפיע על יכולתה לפרוע את התחייבויותיה במועד.

הערכות הקבוצה הנזכרות בסעיף 5.2 זה לעיל בקשר עם נזילותה וזמינות מקורות מימון שלה, 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 בתכניות החברה, לרבות שימוש ביתרות נזילות שיהיו קיימות לצורך ניצול הזדמנויות עסקיות, שינויים בכדאיות ההחזקה באפיקי השקעה שונים או כדאיות השימוש באפיקי מימון שונים, החמרת המצב הכלכלי בישראל או בארה"ב וכניסה למיתון חריף, והיקלעותה של החברה או מי מחברות הקבוצה לקשיי מימון או קשיים אחרים, באופן אשר ישפיע על תזרים המזומנים של החברה.

5.3. עסקאות מימון

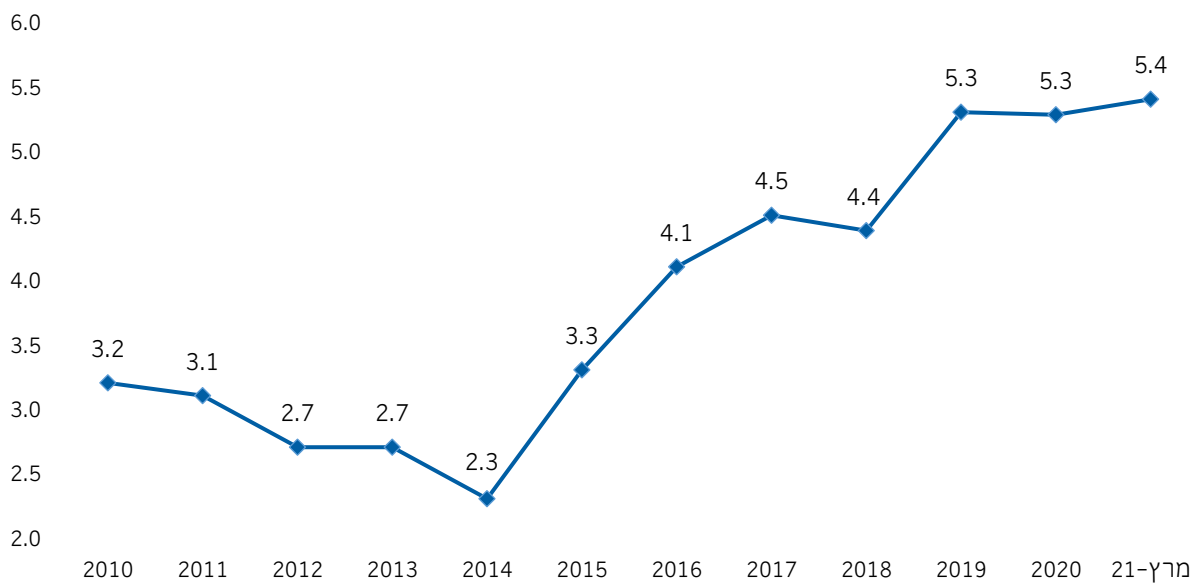
במהלך השנים האחרונות החברה פועלת להורדת הריבית הממוצעת על החוב ולהארכת משך חיי החוב.

הורדת הריבית הממוצעת לאורך השנים



1. שיעור ריבית לתום התקופה

הארכת משך חיי חוב ממוצע



2. מח"מ לתום התקופה

5.4. דירוג

דירוג האשראי של החברה הוא גבוה ומשקף את חוסנה הפיננסי, איכות נכסיה, ואת שיעור המינוף הנמוך שלה. למועד הדוח מדורגת החברה בדירוג ilAA+/Stable/ilA-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' לרוח התקופתי לשנת 2020, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

5.5. התחייבויות ומימון

להלן סיכום ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה:

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
78	78	-	59	19	-	-	-
11,450	11	11,439	11	-	-	1,159	10,280
11,528	89	11,439	70	19	-	1,159	10,280

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 31.3.2021

ליום 31 במרץ 2021, שיעור ההלוואות לזמן קצר עמד על פחות מ-1% מתוך סך ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה. 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 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', ד', ה' ו-ו')

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

5.7. מועד פירעון התחייבויות פיננסיות של הקבוצה

להלן מועדי פירעון התחייבויות הפיננסיות:

תחזית פירעון ההתחייבויות הפיננסיות			
שנה	ק"ן	ריבית	סה"כ
1	894	207	1,101
2	909	196	1,105
3	939	182	1,121
4	943	170	1,113
5 ואילך	7,843	661	8,504
סה"כ	11,528	1,416	12,944

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 31.3.2021

המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה הינם בעיקר:

- תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, אשר הסתכם לסך של כ-209 מיליוני ש"ח בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2021.
- 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 2021, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים), שמחזיקה הקבוצה, הסתכם לסך של 2.4 מיליארד ש"ח. החברה רואה באמצעה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילותה השוטפת ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ-25 מיליארד ש"ח בנוסף לכ-2.4 מיליארד ש"ח אמצעים נזילים שצוינו לעיל), כבעלי חשיבות לאיתנותה הפיננסית, לגמישות הפיננסית הגבוהה שלה בשל אי תלותה בזמינות מקורות חיצוניים גם לצורכי פירעון חובות וליכולת ניצול הזדמנויות השקעה בתקופות שונות.²¹ 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 31.3.2021
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל	11,406
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	11,102
נכסי נדל"ן אחרים (בעיקר מלונאות)	428
החזקות החברה בחברות קומפאס ועזריאלי אי קומרס	871
החזקות החברה בבנק לאומי	1,003
סה"כ	24,810

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 בקשר עם יכולתה של החברה לגייס מימון בתנאי 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 שהיו 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 וכן השלכות מגפת הקורונה, באופן אשר ישפיע על יכולתה של החברה לגייס מימון בתנאים נוחים.

5.9. מצב כספי

מצב כספי, נזילות ומקורות מימון		
הסעיף	31.3.2021	31.12.2020
סך המאזן ⁽¹⁾	35,192	35,124
נכסים שוטפים	2,888	3,273
נדל"ן להשקעה ⁽²⁾	29,517	29,266
אשראי ז"ק ⁽³⁾	894	1,293
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים ⁽⁴⁾	1,428	1,138
אגרות חוב, נטו ⁽⁵⁾	9,206	9,389
הון עצמי ⁽⁶⁾	17,973	18,133

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) הגידול נובע בעיקר מעליה בשווי ההחזקה במניות בנק לאומי.
- (2) הגידול נובע בעיקר מרכישת המקרקעין בתל אביב בתקופת הדוח ומהתקדמות ההשקעות בפרויקטים בהקמה ובנכסים המניבים בתקופת הדוח, בקיזוז מיון הקניון ובניין המשרדים בקרית אתא לנכסים המוחזקים למכירה.
- (3) הקיטון נובע בעיקר מחלות שוטפת של הלוואה שנפרעה.
- (4) הגידול נובע בעיקר ממחזור הלוואה לזמן ארוך שהוצגה בעבר כחלות שוטפת.
- (5) הקיטון נובע מפירעונות שוטפים בתקופת הדוח.
- (6) הקיטון נובע בעיקר מחלוקת דיבידנד בקיזוז גידול בשל הרווח הכולל בתקופה.

²¹ לפירוט אודות נושאים נוספים בקשר עם פעילות המימון בקבוצה, ראו סעיף 19 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

6 | סיכום התוצאות העסקיות

6.1 תמצית התוצאות העסקיות להלן הרווח הנקי המאוחד של קבוצת עזריאלי:

ניתוח הרווח הנקי המאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	31.3.2020	31.3.2021	
189	93	110	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
184	92	110	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
1.56	0.77	0.91	רווח בסיסי למניה (ש"ח)
1.66	0.82	0.91	רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת (ש"ח)
(147)	(74)	289	רווח (הפסד) כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
הנתונים במיליוני ש"ח.			

הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם ל-110 מיליון ש"ח בהשוואה ל-92 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול ברווח בתקופת הדוח הושפע בעיקר מקיטון בהפסד מהתאמת שווי הוגן של הנדל"ן בסך 186 מיליון ש"ח, בקיזוז קיטון ב-NOL בעיקר כתוצאה ממשבר הקורונה בסך 109 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות מימון נטו בסך 55 מיליון ש"ח בעיקר בשל עליית המדד ברבעון הנוכחי לעומת ירידת המדד ברבעון המקביל אשתקד.

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 לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 נובע בעיקר מגידול בשווי ההוגן של נכסים פיננסים בניכוי מס בסך 109 מיליון ש"ח ומרווח מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך 68 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		
31.3.2020	31.3.2021	
44	42	הוצאות הנהלה כלליות ושיווק ⁽¹⁾
3	(4)	הכנסות (הוצאות) אחרות נטו
6	(49)	הכנסות (הוצאות) מימון נטו ⁽²⁾
40	40	הוצאות מיסים על הכנסה ⁽³⁾
הנתונים במיליוני ש"ח.		

(1) הקיטון בהוצאות בתקופת הדוח מול התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מקיטון בתרומות.

(2) הגידול בהוצאות המימון נטו ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מגידול בהוצאות הצמדה על הלוואות, איגרות חוב ופקדונות דיירים בדיוור המוגן בשל עליית המדד הידוע ברבעון הנוכחי ב-0.1% לעומת ירידה של 0.5% ברבעון המקביל אשתקד.

(3) הוצאות מיסים בתקופת הדוח נותרו ללא שינוי לעומת התקופה המקבילה אשתקד בעיקר בשל קיטון בהכנסות מיסים נדחים עקב הקיטון בהפסד מהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בתקופה הנוכחית בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, שקוזזו בקיטון בהוצאות המיסים השוטפים בשל הקיטון ב-NOI וגידול בהוצאות המימון.

6.4 תזרימי מזומנים

להלן פירוט תזרימי המזומנים, שהפיקה הקבוצה ברבעון הראשון של שנת 2021 בהשוואה לרבעון המקביל בשנת 2020:

תזרימי מזומנים לרבעון		
רבעון	רבעון ראשון 2021	רבעון ראשון 2020
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת ⁽¹⁾	209	309
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה ⁽²⁾	(69)	(510)
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות מימון ⁽³⁾	(385)	(660)
הנתונים במיליוני ש"ח.		

(1) עיקר התזרים ברבעון וברבעון המקביל אשתקד נבע בעיקר מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ-293 מיליון ש"ח (ללא קומפאס) (בתקופה המקבילה כ-404 מיליון ש"ח) בתוספת פיקדונות נטו מדיוור מוגן.

(2) עיקר התזרים ברבעון הראשון לשנת 2021, שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-356 מיליון ש"ח, בקיזוז תמורה שהתקבלה ממכירת לאומי קארד וסונול בסך 258 מיליון ש"ח. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישת מלון הר ציון וכן לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-248 מיליון ש"ח.

(3) עיקר השינוי מול הרבעון המקביל אשתקד נבע מפרעון אשראי לזמן קצר בסך 350 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים בהיבטי הממשל התאגידי בחברה כפי שפורטו בפרקים ד'-ה' לדוח התקופתי לשנת 2020, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

7.1 תכנית אכיפה פנימית

ביום 21 במרץ 2021 נדונו בועדת הדירקטוריון לנושא האכיפה הפנימית בחברה, דוח לשנת 2020 ותכנית אכיפה לשנת 2021. לפרטים נוספים אודות תכנית האכיפה הפנימית בחברה ראו סעיף 10 בפרק ה' לדוח התקופתי לשנת 2020, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

7.2 שינויים בכהונת נושאי משרה בחברה

ראו סעיף 1.2.3.4 לעיל.

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 2021 וכן, ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2021.

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 גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד

למועד הדוח לא חל שינוי בפרמטרים לגילוי וצירוף הערכות שווי כפי שפורסמו בדוח התקופתי לשנת 2020. החברה עדכנה את הערכות שווי נכסיה ליום 31 בדצמבר 2020.

כמפורט בסעיף 9.3 לדוח הדירקטוריון, שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2020 ונכלל בדוח זה על דרך ההפניה, ולאחר בחינת הפרמטרים הרלבנטיים בהתאם לעמדה משפטית 105-23 של סגל רשות ניירות ערך בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי, עולה, כי אין לחברה הערכת שווי שהינה מהותית מאוד שיש לצרפה לדוח.

8.4 אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2021.

8.5 נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם

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

8.6 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 לגיוס חוב, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על תוכניות החברה למועד הדוח, הערכות החברה ביחס להתפתחויות בשווקים, רמות האינפלציה ותזרימי המזומנים הצפויים ועל התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי במועד הדוח.

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

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 2021.

אייל חנקין, מנכ"ל

דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 25 במאי 2021

נספח א'

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	תשלום קרן מועדי	מועדי תשלום ריבית	תנאי הצמדה	פרטים בדבר הנאמן
סדרה ו'	22 בינואר 2019	263.4	1,958.0	1,960.0	12.0	2,168.0	2,289.5	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 וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2018	
	19 בדצמבר 2019	932.6											
	20 באפריל 2020	761.9											
סה"כ		11,198.3	9,410.2	9,464.7	39.5	9,754.7	10,456.4						

* על אגרות החוב (סדרה ב'), (סדרה ד'), (סדרה ה') ו-(סדרה ו') (להלן יחד: "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 ראו סעיף 9.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטרי הנאמנות של כל אחת מסדרות אגרות החוב של החברה, וכדלקמן :
 - 2.1. ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') אשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה, ראו דיווח החברה מיום 29 במרץ 2017 (אסמכתא : 2017-01-032703).
 - 2.2. ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') אשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה, ראו דיווח החברה מיום 31 בינואר 2018 (אסמכתא : 2018-01-010993).
 - 2.3. ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה') ושטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') אשר שניהם צורפו לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה, ראו דיווח החברה מיום 20 באפריל 2020 (אסמכתא : 2020-01-035128).
3. הדיווחים המצוינים בסעיפים 2.1-2.3 לעיל (להלן יחד : "שטרי הנאמנות"), נכללים בדוח זה על דרך ההפניה.
4. החברה, בתום תקופת הדיווח, ובמהלכה, עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת סדרות אגרות החוב של החברה לפירעון מיידי.
5. לפרטים בדבר התחייבות שהחברה נטלה על עצמה במסגרת סדרות אגרות החוב של החברה ראו סעיפים 5.2-5.6 לשטרי הנאמנות.

דירוג אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור :

סדרה	שם חברה מדורגת	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	7 בפברואר 2021(*)	AA+ יציב	21 ביוני 2015 28 במרץ 2017 2 בפברואר 2020 7 בפברואר 2021
סדרה ד'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1 באופק יציב	27 בדצמבר 2020(**)	Aa1 באופק יציב	20 ביולי 2016 27 במרץ 2017 28 במרץ 2017 31 בדצמבר 2017 28 בינואר 2018 31 בינואר 2018 31 בדצמבר 2019 19 באפריל 2020 27 בדצמבר 2020
סדרה ה'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1 באופק יציב	27 בדצמבר 2020(**)	Aa1 באופק יציב	20 בינואר 2019 17 בדצמבר 2019 31 בדצמבר 2019 19 באפריל 2020 27 בדצמבר 2020
סדרה ו'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1 באופק יציב	27 בדצמבר 2020(**)	Aa1 באופק יציב	20 בינואר 2019 17 בדצמבר 2019 31 בדצמבר 2019 19 באפריל 2020 27 בדצמבר 2020

* לעיון בדוח הדירוג של מעלות לאגרות החוב (סדרה ב') ראו דוח מיידי של החברה מיום 7 בפברואר 2021 (אסמכתא : 2021-01-015094), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
 ** לעיון בדוח הדירוג של מידרוג לאגרות החוב (סדרות ד'-ו') ראו דוח מיידי של החברה מיום 27 בדצמבר 2020 (אסמכתא : 2020-01-133192), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.



חלק ב'

עדכון תיאור עסקי התאגיד

ליום 31 במרץ 2021

קבוצת עזריאלי בע"מ

עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ("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 2021 וכן, עד למועד פרסום הדוח, ואשר טרם 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" – 26 במאי 2021; "מועד הדוח על המצב הכספי" ו-"מועד הדוח" – 31 במרץ 2021; "דוח הדירקטוריון" – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2021.

1. התפתחויות שחלו במבנה הקבוצה ועסקיה עד למועד פרסום הדוח

עדכון לסעיף 1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

לפרטים אודות: (1) נכסים בייזום; (2) התקשרות בהסכמים למכירת הקניון ומבנה המשרדים "עזריאלי קרית אתא"; (3) התקשרות בהסכמים לרכישת מקרקעין בתל אביב; (4) שינויים בכהונת נושאי משרה בכירה; (5) הארכת תוקף תשקיף מדף; (6) התקשרות בהסכם לרכישת קרקעות המצויות במתחם צפון גלילות והסכם הקמת קמפוס והשכרתו לסולראדג' טכנולוגיות בע"מ ו- (7) מגפת הקורונה, 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 העניין בחברה, ראו דוח מידי של החברה מיום 7 באפריל 2021 (אסמכתא: 2021-01-057642), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3. דיבידנדים

עדכון לסעיף 4 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 12 במאי 2021, שילמה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה, בסכום כולל של 450 מיליון ש"ח וביום 25 במאי 2021, החליט דירקטוריון החברה לאשר חלוקה נוספת של 150 מיליון ש"ח. לפרטים ראו סעיף 1.2.4 לפרק א' של דוח זה.

4. נכסים בייזום

עדכון לסעיף 7.7 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

במהלך תקופת הדוח, המשיכה הקבוצה להשקיע בפיתוח והקמה של נכסים חדשים וכן, בהרחבה ושיפוץ של נכסים קיימים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 4 לפרק א' של דוח זה. להלן יובאו עדכונים בקשר עם נכסים בייזום והשבתת נכסים קיימים:

¹ כפי שדווח על-ידי החברה ביום 25 במרץ 2021 (אסמכתא: 2021-01-044625), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

קרקע בצומת הצ'ק פוסט - קרקע בשטח של כ-17.8 דונם הנמצאת באזור התעשייה של חיפה, בסמיכות לצומת הצ'ק פוסט. על הקרקע צפוי להיבנות בשני שלבים פרויקט שיכלול שטחי מסחר ומשרדים בהיקף כולל של כ-37 אלף מ"ר להשכרה וכ-400 מקומות חניה.

בשלב א' מתוכנן להבנות על הקרקע מבנה בן 2 קומות בהיקף של כ-12 אלף מ"ר וכ-400 מקומות חניה אשר קומת הקרקע שלו תשמש כסופרמרקט. בחודש דצמבר 2020, התקשרה החברה בהסכם להשכרת השטח שימש כסופרמרקט.

החברה פועלת לאישור תכנית בינוי על ידי הוועדה המקומית אשר מהווה תנאי למתן היתר בניה.

חולון 3 - אזור תעשייה חולון - בחודש אפריל 2021, התקבלה תעודת גמר לחניונים בצידו המזרחי של הפרויקט.

5. עתודות קרקע (פרטים נוספים)

עדכון לסעיף 7.8 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

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

קרקע בפתח תקווה - בחודש אוגוסט 2020, התקיים דיון בועדה המקומית בקשר עם תב"ע בסמכות הוועדה המקומית, במסגרתה התבקשה תוספת גובה ותוספת זכויות בהיקף 500 מ"ר והוחלט להפקיד את התכנית בתנאים. החברה הגישה בקשה לתיקון החלטת הועדה ובחודש אפריל 2021 דנה הוועדה בשנית בתב"ע ועדכנה את החלטתה על אישורה בתנאים בהתאם לבקשת החברה.

קרקע במודיעין (מגרש 10) - בחודש אפריל 2021 נערך דיון בתכנית שהגישה החברה לוועדה המקומית לתוספת שימושים במגרש והוחלט על הפקדתה בתנאים.

דיור מוגן "פאלאס ראשון לציון" - בחודש מאי 2021 הגישה החברה בקשה להיתר מרתפים.

6. מימון

מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברה

עדכון לסעיף 19.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

אגרות חוב (סדרה ד') של החברה

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח, יתרת הע.ג. של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה שבמחזור הינה כ-3,454 מיליון ש"ח.

7. הליכים משפטיים

לעדכון בקשר עם ההליכים המשפטיים אשר חברות הקבוצה צד להן, ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2021.



קבוצת עזריאלי

חלק ג'

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2021

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2021

(בלתי מבוקרים)

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2021

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים)
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או ההפסד ורווח כולל אחר
7-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-23	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **קבוצת עזריאלי בע"מ** החברה וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2021 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 ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, 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, 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

בריתמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 25 במאי, 2021

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2020	2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
2,646	1,981	2,416
19	19	19
78	67	91
380	407	145
10	10	12
140	36	115
3,273	2,520	2,798
-	205	90
3,273	2,725	2,888
805	598	832
281	412	315
866	899	1,007
29,266	29,224	29,517
514	513	516
119	125	117
31,851	31,771	32,304
35,124	34,496	35,192

נכסים

נכסים שוטפים

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

נכסים מוחזקים למכירה ונכסים של קבוצת מימוש
המוחזקת למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעה בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני
הלוואות ויתרות חובה
נכסים פיננסיים
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
רכוש קבוע
נכסים לא שוטפים אחרים

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים 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	
2020	2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

1,293	1,239	894	אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב
406	342	376	ספקים ונותני שירותים
187	189	180	זכאים ויתרות זכות
1,011	968	1,015	פקדונות מלקוחות
3	3	2	התחייבויות בגין מסים שוטפים
-	300	450	דיבידנד שהוכרז
2,900	3,041	2,917	

התחייבויות של נכסים מוחזקים למכירה ושל קבוצת מימוש המוחזקת למכירה

-	116	32
2,900	3,157	2,949

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

1,138	1,459	1,428	הלוואות מתאגידים פיננסיים
9,389	8,096	9,206	אגרות חוב
61	65	74	התחייבויות אחרות
3,503	3,517	3,562	התחייבויות מסים נדחים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

14,091	13,137	14,270
--------	--------	--------

הון

18	18	18	הון מניות רגילות
2,518	2,518	2,518	פרמיה על מניות
95	252	275	קרנות הון
15,470	15,374	15,128	עודפים
18,101	18,162	17,939	סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

32	40	34
----	----	----

סה"כ הון

18,133	18,202	17,973
--------	--------	--------

סה"כ התחייבויות והון

35,124	34,496	35,192
--------	--------	--------

25 במאי, 2021

אירית סקלר פילוסוף
סמנכ"ל כספים
ומשנה למנכ"ל

אייל חנקין
מנכ"ל

דנה עזריאלי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים 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	
2020	2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
1,798 (*)	550	437
(764)	(224)	(38)
98	(1)	(6)
18	26	6
9	9	-
1,159	360	399
628	152	148
74	18	17
91	26	25
121	20	55
9	6	4
923	222	249
236	138	150
(40)	(40)	(40)
196	98	110
(12)	(6)	-
184	92	110
(220)	(195)	109
18	(28)	2
(129)	57	68
(111)	29	70
(331)	(166)	179
(147)	(74)	289

הכנסות:

מדמי שכירות, ניהול, אחזקה ומכירות, נטו
הפסד נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
חלק בתוצאות חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
מימון
אחרות
סה"כ הכנסות

עלויות והוצאות:

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

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח מפעילות נמשכת לתקופה

הפסד מפעילויות שהופסקו (לאחר מס)
רווח נקי לתקופה

רווח (הפסד) 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:

חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי
המאזני
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סך הכל

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

(*) בשנת 2020, ההכנסות מדמי שכירות, ניהול, אחזקה ומכירות הסתכמו בסך של 1,861 מיליוני ש"ח. בתקופה החל מ-1 באפריל 2020 ועד 4 במאי 2020, העניקה החברה הקלות בשכר דירה לשוכרים במרכזי המסחר והקניונים בישראל בסך של 63 מיליוני ש"ח, אשר טופלו כגריעת נכס חייבים בגין חכירה תפעולית בשל ויתורים המיוחסים למשבר הקורונה. לאור האמור, ההכנסות מדמי שכירות, ניהול, אחזקה ומכירות, נטו הסתכמו בסך של 1,798 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים בדבר השפעות נגיף הקורונה ראה ביאור 3ב'.

הביאורים המצורפים 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	
	2020	2021
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
189	93	110
(5)	(1)	-
184	92	110
(139)	(74)	287
(8)	-	2
(147)	(74)	289
ש"ח	ש"ח	ש"ח
1.66	0.82	0.91
(0.10)	(0.05)	-
1.56	0.77	0.91
121,272,760	121,272,760	121,272,760

רווח (הפסד) נקי לתקופה מיוחס ל:

בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:

בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

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

פעילות נמשכת
פעילות מופסקת

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

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021

הון מניות	פרמיה על מניות	רווח כולל אחר	לשווי הוגן דרך הוננים שיעדו	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)									
18	2,518	304	(209)	-	15,470	18,101	32	18,133	
-	-	-	-	-	110	110	-	110	
-	-	109	-	-	-	109	-	109	
-	-	-	-	2	-	2	-	2	
-	-	-	66	66	-	66	2	68	
-	-	109	68	-	110	287	2	289	
-	-	-	-	-	(450)	(450)	-	(450)	
-	-	-	-	1	-	1	-	1	
-	-	-	-	1	(450)	(449)	-	(449)	
-	-	2	-	-	(2)	-	-	-	
18	2,518	415	(141)	1	15,128	17,939	34	17,973	

יתרה ליום 1 בינואר 2021

רווח נקי לתקופה
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס
חלק ברווח הכולל של השקעה המטופלת לפי שיטת
השווי המאזני
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
סה"כ רווח כולל לתקופה

דיבידנד שהוכרז לבעלי מניות החברה
קרנות מחברות מוחזקות
סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

העברה לעודפים כתוצאה ממימוש נכסים פיננסיים

יתרה ליום 31 במרץ 2021

הביאורים המצורפים 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 2020

הון מניות	פרמיה על מניות	רווח כולל אחר	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן שליטה	סך הכל
קרן הון בגין שינויים בשווי הוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר								
מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)								
18	2,518	531	(99)	(8)	15,574	18,534	40	18,574
-	-	-	-	-	93	93	(1)	92
-	-	(195)	-	-	-	(195)	-	(195)
-	-	-	(19)	(9)	-	(28)	-	(28)
-	-	-	56	-	-	56	1	57
-	-	(195)	37	(9)	93	(74)	-	(74)
-	-	-	-	-	(300)	(300)	-	(300)
-	-	-	-	2	-	2	-	2
-	-	-	-	2	(300)	(298)	-	(298)
-	-	(7)	-	-	7	-	-	-
18	2,518	329	(62)	(15)	15,374	18,162	40	18,202

יתרה ליום 1 בינואר 2020

רווח (הפסד) נקי לתקופה
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס
חלק ברווח הכולל של השקעה המטופלת לפי שיטת
השווי המאזני
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
סה"כ רווח כולל לתקופה

דיבידנד שהוכרז לבעלי מניות החברה
קרנות מחברות מוחזקות
סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

העברה לעודפים כתוצאה ממימוש נכסים פיננסיים

יתרה ליום 31 במרץ 2020

הביאורים המצורפים 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 2020

הון מניות	פרמיה על מניות	הונג'ים שיועדו לשווי הון דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות	עודפים	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן שליטה	סך הכל
מיליוני ש"ח								
18	2,518	531	(99)	(8)	15,574	18,534	40	18,574
-	-	-	-	-	189	189	(5)	184
-	-	(220)	-	-	-	(220)	-	(220)
-	-	-	16	2	-	18	-	18
-	-	-	(126)	-	-	(126)	(3)	(129)
-	-	(220)	(110)	2	189	(139)	(8)	(147)
-	-	-	-	-	(300)	(300)	-	(300)
-	-	-	-	6	-	6	-	6
-	-	-	-	6	(300)	(294)	-	(294)
-	-	(7)	-	-	7	-	-	-
18	2,518	304	(209)	-	15,470	18,101	32	18,133

יתרה ליום 1 בינואר 2020

רווח (הפסד) נקי לשנה

שינוי בשווי הון של נכסים פיננסיים, נטו ממס חלק בהפסד כולל אחר של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה

דיבידנד לבעלי מניות החברה קרנות מחברות מוחזקות

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

העברה לעודפים כתוצאה ממימוש נכסים פיננסיים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

הביאורים המצורפים 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	
2020	2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

184	92	110	רווח נקי לתקופה
28	9	6	פחת והפחתות
6	6	-	ירידת ערך רכוש קבוע
(31)	(8)	(9)	חילוט פקדונות דיירים בדיוור מוגן
764	224	38	הפסד, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
102	(19)	48	הוצאות (הכנסות) מימון ואחרות, נטו
(99)	-	6	חלק בהפסדי (רווחי) חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
37	41	40	מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
(121)	(18)	9	מסי הכנסה שהתקבלו (ששולמו), נטו
1	-	-	שחיקת נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(36)	(28)	(20)	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
-	-	(2)	שינוי במלאי
5	(17)	(31)	שינוי בספקים וזכאים אחרים
158	38	28	קבלת פקדונות מדיירים בדיוור מוגן
(57)	(11)	(15)	החזר פקדונות מדיירים בדיוור מוגן
-	-	1	שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
941	309	209	מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

1	-	-	תמורה מממוש רכוש קבוע
-	-	32	מקדמה על חשבון מכירת נדל"ן להשקעה
(942)	(219)	(325)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
(292)	(271)	(7)	רכישה והשקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(231)	(100)	-	השקעה ומתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
13	13	-	קבלת שיפוי מביטוח
(10)	-	-	מתן הלוואות לזמן ארוך
20	12	4	ריבית ודיבידנד שהתקבלו
84	84	222	תמורה מממוש נכסים פיננסיים, נטו
178	-	36	תמורה מממוש השקעה בחברה מוחזקת, נטו (נספח א')
(2)	-	-	מיסים ששולמו בגין נכסים פיננסיים
9	(29)	(31)	תקבולים (תשלומים) למוסדות בגין רכישת נדל"ן, נטו
(1,172)	(510)	(69)	מזומנים, נטו - פעילות השקעה

הביאורים המצורפים 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	
2020	2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

(300)	-	-
(520)	(185)	(184)
1,672	-	-
-	-	290
(220)	(79)	(452)
(350)	(350)	1
(5)	(2)	(1)
(7)	(1)	(1)
5	2	1
(227)	(45)	(39)
48	(660)	(385)
(183)	(861)	(245)
2,842	2,842	2,646
(2)	(2)	-
(11)	2	15
2,646	1,981	2,416

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
 פרעון התחייבויות אחרות לזמן ארוך
 פרעון פקדונות מלקוחות
 פקדונות מלקוחות שהתקבלו
 ריבית ששולמה

מזומנים, נטו - פעילות מימון

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

שינוי במזומנים נטו שסווגו לקבוצת מימוש מוחזקת למכירה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות
 במטבע חוץ

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו בימים 31 במרץ 2021 ו-31 במרץ 2020, פעולות שאינן במזומן כוללות שינוי ביתרות זכאים בגין דיבידנד בסך של 450 מיליוני ש"ח ו-300 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020, פעולות שלא במזומן כללו שינוי ביתרות זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים בסך 17 מיליוני ש"ח.

כמו כן, פעילות שלא במזומן כללה בשנת 2020 שינוי ביתרות זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים בסך 60 מיליוני ש"ח.

(**) בקשר לתזרימי מזומנים מפעילות מופסקת, ראה ביאור 4.

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	
2 0 2 0	2 0 2 0	2 0 2 1
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

נספח א' -

תמורה ממימוש השקעה בחברה מוחזקת:

103	-	-
75	-	36
178	-	36

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
חייבים בגין מכירת ההשקעה

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2021

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, בין היתר, במדד "תל-אביב 35" ובמדד "תל אביב נדל"ן". לחברה סדרות אגרות חוב שהונפקו לציבור (סדרות ב' וכן ד'-ו'). הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרץ 2021, 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 החזקות) 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 מעזבונן 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 מהחזקה 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 2020 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 זהים לאלו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

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

ב. **שימוש באומדנים ושיקול דעת:**

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשות הנהלות הקבוצה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. ובהר 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 2020.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2021

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. שיערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

מדד בישראל		שיערי החליפין היציג של הדולר
"ידוע"	"בגין"	(ש"ח ל-1) (דולר)
בסיס 1993	בסיס 1993	
223.56	224.90	3.334
223.56	224.45	3.565
223.34	223.11	3.215
%	%	%

תאריך הדוחות הכספיים:

ליום 31 במרץ 2021
 ליום 31 במרץ 2020
 ליום 31 בדצמבר 2020

שיעורי השינוי:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:

ביום 31 במרץ 2021 3.70
 ביום 31 במרץ 2020 3.15

לשנה שהסתיימה:

ביום 31 בדצמבר 2020 (6.97)

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. ביום 24 במרץ 2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך של 450 מיליון ש"ח (המגלים 3.71 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 12 במאי 2021.

ב. בתחילת שנת 2020, התפרץ בסין נגיף הקורונה (COVID-19), אשר התפשט ברחבי העולם. ביום 11 במרץ 2020 הכריז ארגון הבריאות העולמי על מגיפה עולמית ונקטו צעדים שנועדו להאט את התפשטות נגיף הקורונה. המגיפה השפיעה על תחומים עסקיים שונים במדינות רבות.

לפרטים בדבר השלכות משבר הקורונה, ראו ביאור 1' לדוחות הכספיים השנתיים.

נכון למועד פרסום הדוח, לאור מבצע החיסונים הנרחב כנגד נגיף הקורונה, ניכרת חזרה לשגרה של המשק הישראלי (בכפוף למגבלות התו הירוק) אשר מתאושש מהמגיפה בקצב מהיר.

למועד הדוח, בחנה החברה את השפעות התאוששות המשק הישראלי על שווי נכסי החברה והגיעה למסקנה כי לאור הזמן הקצר שעבר מפתיחת המשק ועד לאותו מועד, טרם התבהרה אי הוודאות בשל משבר הקורונה ולכן אין שינוי בשווי ההוגן של נכסי החברה.

ביום 23 במאי 2021 הודיע משרד הבריאות כי נוכח התחלואה הנמוכה והיציבה שנמשכת מזה זמן רב, החל מיום 1 ביוני 2021, יבוטל הצורך בתו ירוק ויבוטלו מגבלות התו הסגול.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2021

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

- ג. ביום 23 בפברואר 2021 התקשרה חברה בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה (בסעיף זה להלן - "המוכרת"), בשני הסכמי מכר עם צד שלישי בלתי קשור (בסעיף זה להלן - "הרוכש"), למכירת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של המוכרת בקניון ובמבנה המשרדים, הידועים כ"עזריאלי קרית אתא", לרוכש, וזאת בתמורה כוללת בסך של 90 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, אשר תשולם על ידי הרוכש למוכרת עד ליום 30 ביוני 2021.
- סך של 31.5 מיליון ש"ח הופקד בנאמנות במועד חתימת ההסכמים עד לרישום הערות אזהרה לטובת הרוכש (להלן - "התשלום הראשון"), סך של 27 מיליון ש"ח מתוך יתרת התמורה ישולם בתוך 90 ימים ממועד חתימת ההסכמים (להלן - "התשלום השני"), יתרת התמורה בסך של 31.5 מיליון ש"ח תשולם במועד מסירת החזקה לרוכש, שיחול עד ולא יאוחר מיום 30 ביוני 2021, וזאת באמצעות העמדת הלוואה מאת המוכרת לרוכש למשך 36 חודשים, על פי הסכם הלוואה מובטחת במשכנתא מדרגה ראשונה על הקניון.
- לאחר רישום הערות אזהרה שבוצע בסמוך למועד חתימת ההסכמים, הועברו כספי התשלום הראשון לחשבון המוכרת. ביום 24 במאי 2021 הועברו כספי התשלום השני למוכרת.
- השלמת העסקה לא צפויה להשפיע באופן מהותי על תוצאות החברה.
- ד. ביום 25 בפברואר 2021 התקשרה החברה בהסכמים עם בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ (בסעיף זה להלן - "המוכרת"), לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין המצויים במפגש הרחובות מקווה ישראל, לבונטין והרכבת בתל-אביב (בסעיף זה להלן - "העסקה").
- במסגרת העסקה רוכשת החברה את מלוא זכויות המוכרת במקרקעין בשטח כולל של כ-2.4 דונם, עליהם בנוי מבנה בן 5 קומות, בשטח בנוי כולל של כ-9,500 מ"ר. המבנה מושכר ברובו למלון, אשר על פי תנאי השכירות הנוכחיים, בהתקיים תנאים מסוימים, ניתן לסיימה בעוד כתשע שנים. חלק מהמבנה משמש כיום וימשיך להיות מושכר לחברות נוספות לתקופות אשר מסתיימות לפני המועד האמור.
- בתמורה לנכס שילמה החברה למוכרת סך כולל של 180 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (בסעיף זה להלן - "התמורה"). במועד חתימת ההסכמים שילמה החברה את התמורה ממקורותיה העצמיים. בנוסף, החברה שילמה מס רכישה בסך של כ-10.8 מיליון ש"ח.
- ה. בהמשך לביאור 29א'3 לדוחות הכספיים השנתיים בקשר עם תביעה נזיקית בסך של כ-256 מיליון ש"ח שהוגשה כנגד קניית השלום, גב' דנה עזריאלי ועובדים לשעבר, ביום 7 באפריל 2021 נסגרה התביעה ללא הוצאות.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2021

ביאור 4 - פעילות מופסקת

להלן התוצאות המיוחסות למימוש פעילות מופסקת גרנית ופעילות מופסקת GES:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2020	2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

תוצאות הפעילות המופסקת:

38	38	-	הכנסות
43	43	-	הוצאות
(5)	(5)	-	הפסד לפני מסים על ההכנסה
-	-	-	מסים על ההכנסה
(5)	(5)	-	הפסד לאחר מיסים על ההכנסה
(2)	(1)	-	עלויות אחרות
(5)	-	-	הפסד ממכירת פעילויות מופסקות, נטו ממס
(12)	(6)	-	הפסד לתקופה

תזרימי מזומנים מפעילויות מופסקות:

4	4	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
178	-	36	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
(2)	(2)	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
180	2	36	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מופסקת

(*) כולל תוצאות פעילות מופסקת ורווח ממימוש פעילות של חברת גרנית שהושלמה בשנת 2020 (לפרטים נוספים ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים).

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2021

ביאור 5 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים:

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

ליום 31 בדצמבר 2020		ליום 31 במרץ 2020		ליום 31 במרץ 2021		התחייבויות שאינן שוטפות: הלוואות מתאגידים פיננסיים (1) אגרות חוב (2)(1)
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)		
1,912	1,812	2,078	2,088	1,718	1,701	
10,540	9,962	8,538	8,669	10,456	9,794	
12,452	11,774	10,616	10,757	12,174	11,495	

- (1) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה.
(2) חישוב השווי ההוגן של אגרות חוב הינו בהתאם לרמת שווי הוגן 1.

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 2020	ליום 31 במרץ 2020		ליום 31 במרץ 2021	התחייבויות שאינן שוטפות: הלוואות מתאגידים פיננסיים
%	%	%	%	
0.44-2.91	1.99-4.53	(1.46)-4.78		

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2021

ביאור 5 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. רמות שווי הוגן:

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

הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.

רמה 2 - נתונים נצפים, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל (באשר להשקעות בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד מבוצע שימוש בעסקאות שוק עדכניות בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון).

ליום 31 במרץ 2021		
סה"כ	רמה 2	רמה 1
מיליוני ש"ח		
(בלתי מבוקר)		
4	4	-
1,003	-	1,003
1,007	4	1,003

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
השקעות לא סחירות

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:
מניות סחירות

סה"כ שווי הוגן של נכסים פיננסיים

ליום 31 במרץ 2020		
סה"כ	רמה 2	רמה 1
מיליוני ש"ח		
(בלתי מבוקר)		
5	5	-
894	-	894
899	5	894

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
השקעות לא סחירות

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:
מניות סחירות

סה"כ שווי הוגן של נכסים פיננסיים

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2021

ביאור 5 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. רמות שווי הוגן: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2020		
סה"כ	רמה 2	רמה 1
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
4	4	-
862	-	862
866	4	862

נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

השקעות לא סחירות

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:

מניות סחירות

סה"כ שווי הוגן של נכסים פיננסיים

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2021

ביאור 6 - דיווח מגזרי

א. כללי:

לתיאור מגזרי הפעילות של החברה, ראה ביאור 34 לדוחות הכספיים השנתיים.

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021						
מאוחד	התאמות	אחרים	דיוור מוגן מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
הכנסות:						
437	(11)	25	45	58	195	125
סך הכנסות מחיצוניים						
155	(3)	28	34	29	28	39
סך הוצאות המגזר						
282	(8)	(3)	11	29	167	86
רווח (הפסד) המגזר (NOI)						
(38)	(1)	1	-	(1)	(36)	(1)
רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה						
(35)						
(49)						
(4)						
הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו הוצאות אחרות, נטו חלק החברה בתוצאות חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס						
(6)						
150						
רווח לפני מסים על ההכנסה						
מידע נוסף:						
31,103	(342)	1,469	2,600	2,210	12,705	12,461
4,089						
נכסי מגזר נכסים שלא הוקצו (*)						
35,192						
סך הכל נכסים במאוחד						

(*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ-1.0 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 2021

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020							
מאחד	התאמות	אחרים	דיוור מוגן מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
							הכנסות:
550	(7)	25	41	66	180	245	סך הכנסות מחיצוניים
159	(1)	32	30	31	27	40	סך הוצאות המגזר
391	(6)	(7)	11	35	153	205	רווח (הפסד) המגזר (NOI)
(224)	-	-	-	(40)	1	(185)	רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(37)							הוצאות לא מיוחסות
6							הכנסות מימון, נטו
3							הכנסות אחרות, נטו
							חלק החברה בתוצאות
							חברה המטופלת לפי
							שיטת השווי המאזני, נטו
(1)							ממס
138							רווח לפני מסים על ההכנסה
							מידע נוסף:
30,495	(70)	959	2,437	2,468	11,784	12,917	נכסי מגזר
4,001							נכסים שלא הוקצו (*)
34,496							סך הכל נכסים במאחד

(*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ-0.9 מיליארד ש"ח ומזומנים ופיקדונות לזמן קצר בסך של כ-2 מיליארד ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2021

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020							
מאוחד	התאמות	אחרים	דיוור מוגן מיליוני ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים ישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
1,798	(34)	104	162	251	708	607	הכנסות:
							סך הכנסות מחיצוניים
661	(8)	129	129	122	107	182	סך הוצאות המגזר
1,137	(26)	(25)	33	129	601	425	רווח (הפסד) המגזר (NOI)
							רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(764)	(131)	131	130	(176)	71	(789)	
(132)							הוצאות לא מיוחסות
(103)							הוצאות מימון, נטו
							חלק החברה בתוצאות
							חברה המטופלת לפי
							שיטת השווי המאזני, נטו
98							ממס
236							רווח לפני מסים על ההכנסה
30,714	(296)	1,393	2,597	2,126	12,463	12,431	מידע נוסף ליום 31 בדצמבר 2020:
4,410							נכסי המגזר
							נכסים שלא הוקצו (*)
35,124							סך הכל נכסים במאוחד
			77	42	744	178	השקעות הוניות

(*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ-0.9 מיליארד ש"ח ומזומנים ופקדונות לזמן קצר בסך 2.7 מיליארד ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2021

ביאור 7 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

א. ביום 25 במאי 2021, החליט דירקטוריון החברה לאשר חלוקת דיבידנד נוספת על זו שאושרה כאמור בביאור 3'א לעיל, בסך של 150 מיליון ש"ח.

ב. לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ביום 10 במאי 2021, התקשרה החברה בהסכם לרכישת השליטה (במישרין ובעקיפין) בחברה שאינה קשורה לחברה (להלן - "החברה הנרכשת" ו-"הסכם הרכישה"), אשר זכאית לקבל מרשות מקרקעי ישראל (להלן - "רמ"י") זכויות חכירה בשני מגרשים בשטח כולל של כ-26 דונם המצויים במתחם צפון גלילות, לרבות כל זכויות הבניה ביחס למגרשים (להלן - "הקרקעות"). בנוסף החברה התקשרה בהסכם שכירות להקמת והשכרת קמפוס עבור חברת סולראדג' טכנולוגיות בע"מ על חלק מהקרקעות (להלן - "הסכם השכירות", "השוכרת" ו-"העסקאות", בהתאמה).

הסכם הרכישה מותנה בהקצאת הקרקעות לחברה הנרכשת על ידי רמ"י ובקבלת אישורים נוספים.

נכון למועד הדוח, בכוונת החברה לממן את הרכישה ממקורותיה העצמיים ו/או באמצעות מימון בנקאי או מוסדי.

הסכם הרכישה כולל מצגים ושיפויים המוגבלים באחריות ובחבות עד גובה סכום התמורה, שתשולם לכל אחד ממוכרי ההחזקות בחברה הנרכשת.

בכפוף להקצאת הזכויות בקרקעות לחברה הנרכשת בתוך התקופה הקבועה בהסכם השכירות, החברה תתכן ותקים בשיתוף עם השוכרת, קמפוס עבור השוכרת, אשר ייבנה באחד מהמגרשים על גבי שטח של כ-16.5 דונם, ויכלול 38,000 מ"ר עיליים ו-950 מקומות חניה.

כל שהקצאת הזכויות כאמור לא תתקיים בתוך התקופה הקבועה בהסכם, תהא לכל צד הזכות להודיע על ביטול הסכם השכירות.

בקרקעות יוותר שטח של כ-9 דונם, אשר להערכת החברה ניתן יהיה להקים עליו שטחי מסחר ותעסוקה נוספים בהיקפים דומים, זאת, בכפוף לקידום ואישור תב"ע לתוספת זכויות בחלק מהשטח האמור.

ג. לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ביום 7 באפריל 2021 קיבלה חברה בת שומת מע"מ עסקאות בסך של כ-37 מיליון ש"ח, המתייחסת לשטרי הון שהוענקו מהחברה לחברה הבת בין השנים 2016 עד 2020. לטענת מע"מ, שטרי ההון מהווים הכנסה ועל כן חייבים במע"מ עסקאות בידי החברה הבת. החברה הבת חולקת על השומה ונמצאת בהליך השגה מול מע"מ לביטולה.

נכון לתאריך הדוח, לא נרשמה הפרשה בספרי החברה הבת בגין השומה לעיל.

נספח לדוח כספי מאוחד

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2021

(בלתי מבוקר)

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 31 במרץ 2021

(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 2021

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

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

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 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכת ולחצתה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, 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 זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 25 במאי 2021

א

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6101101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6285555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרכז יאסר עאמר 9
נצרת, 15100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455

info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8510402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628

info-ailat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מבנה הספורט 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528

info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קניון החמד 3
מנזר הר חוצות
ירושלים, 914510
ת.ד. 45395

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	
2020	2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

2,472	1,733	2,244
19	11	22
395	406	200
91	26	64
2,977	2,176	2,530

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
נכסי מסים שוטפים

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

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

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

866	899	1,007
12,856	12,409	13,084
11,297	11,217	11,517
2,257	2,568	2,164
304	302	307
35	47	50
27,615	27,442	28,129
30,592	29,618	30,659

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים פיננסיים
אגרות חוב
התחייבויות אחרות
התחייבויות מסים נדחים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

413	525	392
9,389	8,096	9,206
26	28	26
1,520	1,511	1,558
11,348	10,160	11,182

הון

הון מניות רגילות
פרמיה על מניות
קרנות הון
עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

סה"כ התחייבויות והון

18	18	18
2,478	2,478	2,478
135	292	315
15,470	15,374	15,128
18,101	18,162	17,939
30,592	29,618	30,659

25 במאי, 2021

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

הנתונים הנוספים למידע הכספי המצורפים בזה מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים הנפרדים.

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	
	2020	2021
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
485 (*)	172	133
(277)	(103)	(25)
100	40	28
9	9	-
317	118	136
42	5	12
31	7	7
71	20	22
60	4	42
3	-	-
207	36	83
110	82	53
111	35	64
221	117	117
(20)	(18)	(7)
201	99	110
(12)	(6)	-
189	93	110
(220)	(195)	109
(110)	49	60
2	(21)	8
(108)	28	68
(328)	(167)	177
(139)	(74)	287

הכנסות

מדמי שכירות ניהול ואחזקה, נטו
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 מפעילויות שהופסקו (לאחר מס)
רווח נקי לתקופה

רווח (הפסד) 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 (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

(*) בשנת 2020, ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה הסתכמו בסך של 520 מיליוני ש"ח. בתקופה החל מ-1 באפריל 2020 ועד 4 במאי 2020, העניקה החברה הקלות בשכר דירה לשוכרים במרכזי המסחר והקניונים בישראל בסך של 35 מיליוני ש"ח, אשר טופלו כגריעת נכס חייבים בגין חכירה תפעולית בשל ויתורים המיוחסים למשבר הקורונה. לאור האמור, ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה, נטו הסתכמו בסך של 485 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים בדבר השפעות משבר הקורונה, ראה ביאור 3ב' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחזרים.

הנתונים הנוספים למידע הכספי המצורפים בזה מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים הנפרדים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2 0 2 0	2 0 2 0	2 0 2 1
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

189	93	110	רווח נקי לתקופה
2	1	1	פחת והפחתות
			הפסד נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
277	103	25	ונדל"ן להשקעה בהקמה
(50)	(48)	13	הוצאות (הכנסות) מימון ואחרות, נטו
(103)	(29)	(64)	חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
19	18	7	הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
(52)	(10)	25	מסי הכנסה שהתקבלו (שולמו), נטו
(134)	(72)	(7)	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
9	(13)	(9)	שינוי בספקים וזכאים אחרים
1	-	-	שחיקת נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
-	-	1	שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
158	43	102	מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

(603)	(132)	(268)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
(269)	(264)	(4)	רכישת רכוש קבוע
(231)	(100)	(95)	השקעות בחברות מוחזקות
550	174	117	החזר הלוואות לזמן ארוך מחברות מוחזקות, נטו
31	10	4	ריבית ודיבידנד שהתקבלו
14	-	-	החזר השקעה בחברה מוחזקת
84	84	222	תמורה ממימוש נכסים פיננסיים, נטו
(2)	-	-	מיסים ששולמו בגין נכסים פיננסיים
9	(29)	(31)	תקבולים (תשלומים) ממוסדות בגין רכישת נדל"ן, נטו
(417)	(257)	(55)	מזומנים, נטו - פעילות השקעה

הנתונים הנוספים למידע הכספי המצורפים בזה מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים הנפרדים.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2 0 2 0	2 0 2 0	2 0 2 1
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

1,672	-	-	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(300)	-	-	חלוקת דיבידנד לבעלי המניות
(520)	(185)	(184)	פרעון אגרות חוב
(185)	(69)	(67)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
(351)	(350)	1	אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים, נטו
(164)	(31)	(28)	ריבית ששולמה

152	(635)	(278)	מזומנים, נטו - פעילות מימון
-----	-------	-------	------------------------------------

(107)	(849)	(231)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
-------	-------	-------	-------------------------------------

2,582	2,582	2,472	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
-------	-------	-------	-------------------------------------

(3)	-	3	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
-----	---	---	---

2,472	1,733	2,244	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
-------	-------	-------	--

(*) פעולות שאינן במזומן, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021, כוללות שינוי ביתרות זכאים בגין דיבידנד בסך 450 מיליוני ש"ח (לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 - 300 מיליוני ש"ח).

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020, פעולות שלא במזומן כללו שינוי ביתרות זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים בסך 6 מיליון ש"ח ולשנת 2020 סך של 136 מיליון ש"ח.

הנתונים הנוספים למידע הכספי המצורפים בזה מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים הנפרדים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים נוספים למידע הכספי הביניים הנפרד
ליום 31 במרץ 2021

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 2020 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 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ד. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח:

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

ה. אירועים לאחר תאריך המאזן:

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

תאריך: 25 במאי 2021

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

א.ג.נ.,

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

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

(1) דוח סקירה מיום 25 במאי 2021 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 25 במאי 2021 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2021 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
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 15593 תל אביב 6115402 | טלפון: 03-5085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מנחם פרידמן
נצרת, 15100

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

משרד אילת
הנרייט רגליצקי
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6571628
info-ailat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מנחם פרידמן
ת.ד. 5648
חיפה, 3105302

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מנחם פרידמן
ירושלים, 914510
ת.ד. 45396

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



חלק ד'

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

ליום 31 במרץ 2021

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, משנה למנכ"ל קבוצת עזריאלי וסמנכ"לית כספים

3 | נירית זאבי, סמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת 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 2020 (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 2020 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 שנמצאה 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 2021 (להלן - הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי 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: 25 במאי, 2021

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 2021 (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: 25 במאי, 2021