קבוצת עזריאלי בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2019

חלק א' | תיאור עסקי התאגיד

חלק ב' | דוח דירקטוריון

חלק ג' | דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019

חלק ד' | פרטים נוספים על התאגיד

חלק ה' | ממשל תאגידי

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

קבוצת עזריאלי

חלק א'

תיאור עסקי התאגיד

פרק א' | תיאור עסקי החברה

הקדמה והגדרות כלליות.....א-1

חלק ראשון: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה.....א-4

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה.....א-4
2. תחומי הפעילות העיקריים של הקבוצה.....א-12
3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה.....א-13
4. דיבידנדים.....א-13

חלק שני: מידע אחר.....א-14

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה.....א-14
6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה.....א-17

חלק שלישי: תיאור עסקי הקבוצה בפעילות נדל"ן להשקעה - מצרפי.....א-21

7. גילוי מצרפי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה.....א-21

חלק רביעי: תיאור עסקי הקבוצה - תאור עסקי הקבוצה לפי תחומי פעילות ונכסים מהותיים.....א-43

8. תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל.....א-43
9. תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל.....א-54
10. תחום נדל"ן מניב בארה"ב.....א-66
11. תחום דיור מוגן.....א-69
12. נדלן מניב – פעילויות נוספות.....א-74
13. מגזר גרנית – פעילות מופסקת.....א-83

חלק חמישי: פעילויות נוספות.....א-84

14. קבוצת עזריאלי – פעילויות נוספות.....א-84

חלק שישי: עניינים המשותפים לפעילות הקבוצה בכל תחומי פעילותה..... א-88

15. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים.....א-88

16.נכסים בלתי מוחשיים.....א-88

17. הון אנושי.....א-89

18. הון חוזר.....א-92

19. מימון.....א-93

20. ביטוח.....א-100

21. מיסוי.....א-100

22. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם.....א-100

23. מגבלות ופיקוח על התאגיד.....א-101

24. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה.....א-106

25. הליכים משפטיים.....א-106

26. יעדים ואסטרטגיה עסקית.....א-106

27. צפי להתפתחות.....א-107

28. דיון בגורמי סיכון.....א-107

הקדמה והגדרות כלליות

קבוצת עזריאלי בע"מ, מתכבדת להגיש בזאת את דוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2019 ("**מועד הדוח**"), הסוקר את הקבוצה ומתאר את התפתחות עסקיה בשנת 2019 ("**תקופת הדוח**") ועד למועד פרסום הדוח. הדוח נערך בהתאם להוראות תקנה 8א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. נתונים המופיעים בדוח הינם נכונים למועד הדוח. עם זאת, במקרים מסוימים מופיעים בדוח פרטים הסוקרים אירועים שחלו לאחר מועד הדוח ועד סמוך לפני מועד פרסומו, ביום 25 במרץ 2020 ("**מועד פרסום הדוח**") ובמקרים כאמור מציינת החברה, כי אלה נמסרים נכון למועד הרלבנטי.

את פרק א' של הדוח (פרק זה) יש לקרוא יחד עם החלקים האחרים שלו, לרבות הביאורים לדוחות הכספיים.

מהותיות

מהותיות המידע הכלול בדוח זה, ובכלל זה, תיאור עסקאות מהותיות ו/או פרויקטים מהותיים נבחנת מנקודת ראותה של החברה. יובהר, כי בחלק מהמקרים החברה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, החליטה להרחיב את התיאור הנדרש על מנת ליתן תמונה מקיפה יותר של הנושא הנדון.

מידע צופה פני עתיד

תיאור עסקי התאגיד בפרק א' זה כולל בחלקו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע כאמור המוצג להלן ויצוין כמידע צופה פני עתיד, כולל תחזיות, אומדנים, הערכות או מידע אחר שהינם בגדר מידע בלתי וודאי המתייחס לאירוע עתידי והנסמך, בין היתר, על פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, פרסומי בנק ישראל, פרסומים של גורמים מקצועיים רלוונטיים אחרים ובנוסף על הערכות פנימיות של החברה המבוססות על מצבור של סטטיסטיקות, ניסיון ומידע שאגרה החברה במהלך השנים. התוצאות בפועל עלולות להיות שונות באופן מהותי מאלה שנחזו במסגרת המידע צופה פני העתיד כאמור, כתוצאה ממספר רב של גורמים, לרבות כתוצאה מגורמי הסיכון, כולם או חלקם, כמתואר בסעיף 28 לפרק א' זה והכל כפי שיפורט בהתייחסויות הספציפיות למידע צופה פני עתיד בהמשך הפרק. משפטים הכוללים ביטויים כגון: "צפוי", "מתכוונת", "מעריכה" "חוזה", "צופה" וביטויים דומים, מצביעים על כך שמדובר במידע צופה פני עתיד. מידע זה משקף את נקודת המבט הנוכחית של החברה בנוגע לאירועים עתידיים המבוססים על הערכות ולכן נתונים לסיכונים ולחוסר וודאות.

הגדרות

בפרק זה, תינתן למונחים המפורטים להלן, המשמעות הרשומה לצידם:

"הבורסה"	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
"גרנית" או **"גרנית הכרמל"**	גרנית הכרמל השקעות בע"מ
"דוח הדירקטוריון"	דוח הדירקטוריון של החברה על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2019, הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי
"הדוח התקופתי" או **"הדוח"**	הדוח התקופתי של החברה לשנת 2019
"הדוחות הכספיים"	הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 הכלולים בפרק ג' לדוח התקופתי
"החברה"	קבוצת עזריאלי בע"מ
"חוק החברות"	חוק החברות, התשנ"ט-1999
"חוק ניירות ערך"	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968
"לאומי קארד"	לאומי קארד בע"מ
"מידרוג"	מידרוג בע"מ
"מעלות"	סטנדרד & פורס מעלות בע"מ
"נדב השקעות"	Nadav Investments Inc., חברה פרטית שהתאגדה על פי הדין הקנדי, הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאה של עזריאלי החזקות
"סונול"	סונול ישראל בע"מ
"סופרגז"	סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ, חברה בת של גרנית בבעלות מלאה
"עזריאלי אי-קומרס"	עזריאלי אי-קומרס בע"מ, חברה בת של החברה בבעלות מלאה
"עזריאלי החזקות"	Azrieli Holdings Inc., חברה פרטית שהתאגדה לפי הדין הקנדי, הנמצאת בבעלות ובשליטה של ה"ה שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי
"קבוצת גרנית" או **"קבוצת גרנית הכרמל"**	גרנית הכרמל ו/או חברות בנות שלה ו/או חברות קשורות לה

"קבוצת עזריאלי" או **"הקבוצה"**	החברה ו/או חברות בנות שלה ו/או חברות קשורות לה לרבות תאגידים מאוחדים
"קומפאס"	Compass Holdco, LLC., תאגיד דלווארי אשר Azrieli Data Centers LLC., חברה בת בבעלות מלאה של החברה (בעקיפין), התקשרה עימו בהסכם השקעה וכן בהסכם תפעול עם בעלי היחידות בקומפאס
"קנית השלום"	קנית השלום השקעות בע"מ, חברה בת של החברה בבעלות מלאה
"קרן עזריאלי ישראל"	עמותת קרן עזריאלי (ישראל) ע.ר 580503118, עמותה רשומה בישראל ללא מטרות רווח שפועלת בין היתר לקידום החינוך והתרבות באמצעות פרוייקטים בתחומי התרבות הרווחה והמדע
"קרן עזריאלי קנדה"	The Azrieli Foundation, קרן קנדית ציבורית רשומה למטרות צדקה, שמקום התאגדותה ומושבה בקנדה, ואשר נכסיה מיועדים לתרומות ולמימון פעילות פילנטרופית בישראל ובקנדה אשר הינה בעלת עניין בחברה
"הדוח התקופתי לשנת 2018"	הדוח התקופתי השנתי של החברה לשנת 2018 שפרסמה החברה ביום 20 במרץ 2019 (אסמכתא: 2019-01-024283), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה
"תשקיף מדף 2016"	תשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 10 במאי 2016, הנושא את התאריך 11 במאי 2016. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 10 במאי 2016 (אסמכתא: 2016-01-063049) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה
"תשקיף מדף 2019"	תשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 7 במאי 2019, הנושא את התאריך 8 במאי 2019. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7 במאי 2019 (אסמכתא: 2019-01-044203) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה
"GES"	ג'י.אי.אס. גלובל אנוירומנטל סולושנס בע"מ, חברה פרטית שהתאגדה בישראל והינה חברה בת של קנית השלום בבעלות מלאה

פרק א' | תיאור עסקי החברה

חלק ראשון: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1 כללי

החברה התאגדה ביום 6 בינואר 1983, כחברה פרטית על-פי דיני מדינת ישראל. ביום 3 ביוני 2010, הונפקו לראשונה מניות החברה לציבור והחלו להיסחר בבורסה ביום 7 ביוני 2010, והחברה הפכה לחברה ציבורית, כמשמעות מונח זה בחוק החברות. החל מיום 1 ביולי 2010, נכללות מניות החברה במדד תל אביב 35 (לשעבר מדד תל אביב 25). אגרות החוב של החברה (סדרה ב' וסדרה ה') נכללות, בין היתר, במדד תל בונד 40, אגרות החוב של החברה (סדרה ד') נכללות, בין היתר, במדד תל בונד 20, ואגרות החוב של החברה (סדרה ו') נכללות, בין היתר במדד תל בונד צמודות. ביום 30 בדצמבר 2019, בוצע פדיון מלא מוקדם, ביוזמת החברה, של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה.[1]

למועד פרסום הדוח, ה"ה שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי הן בעלות השליטה בחברה.[2]

נכון למועד הדוח, עוסקת הקבוצה בעיקר בתחומי הנדל"ן השונים, כאשר מרבית פעילותה העסקית של הקבוצה הינה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל ובתחום שטחי ההשכרה למשרדים ואחרים בישראל. כמו כן, עוסקת הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב בחו"ל (בעיקר בארה"ב), ובתחום הדיור המוגן. בחודש יולי 2019, השקיעה החברה (בעקיפין) בחברת קומפאס, שעיקר פעילותה הינו בתחום ה- Data Centers בצפון אמריקה. בחודש דצמבר 2019 הודיעה החברה על כניסתה לענף המלונאות ואף השלימה בחודש פברואר 2020 את רכישת מלון הר ציון בירושלים. בנוסף, לחברה פעילויות נוספות של סחר מקוון וכן החזקות מיעוט בתאגיד פיננסי.

עד לחודש נובמבר 2019 פעלה החברה בתחום פעילות נוסף תחת גרנית הכרמל, שעסקה באמצעות סופרגז בשיווק תחליפי אנרגיה. לאור השלמת העסקה למכירת ההחזקות בגרנית אשר החזיקה בסופרגז, מוצגת גרנית בדוחות הכספיים כפעילות מופסקת.

כמו כן, ביום 23 בינואר 2020 התקשרה קנית השלום בהסכם למכירת החזקותיה ב- GES^3 העוסקת בטיפול במים, שפכים, אויר, פסולת וכימיקלים לתעשיה, ואשר מוצגת בדוחות הכספיים כפעילות מופסקת. עד לחודש פברואר 2019 החזיקה החברה 20% מלאומי קארד, לפרטים ראו סעיף 1.3.3 לפרק א' זה להלן. עד לחודש יולי 2016 החזיקה החברה באמצעות גרנית בסונול.

בבעלות החברה נכסים מניבים בשטח כולל להשכרה של כ-1,219 אלפי מ"ר ובנוסף כ-723 אלפי מ"ר פרויקטים בייזום. שיעור התפוסה הממוצע בישראל עומד על כ-99%,[4] כאשר 92% משווי הנדל"ן המניב להשקעה ובהקמה (במאוחד) מיוחס לנדל"ן בישראל.

קבוצת עזריאלי הינה קבוצת הנדל"ן המובילה בישראל, אשר הוקמה על ידי מר דוד עזריאלי ז"ל. בחודש יולי 2014, מונתה הגב' דנה עזריאלי לתפקיד יו"ר פעילה לדירקטוריון החברה, זאת לאחר שנים רבות שבהן כיהנה בתפקידי מפתח בקבוצה. פעילות הקבוצה מתבצעת באמצעות מטה ניהולי הכולל אנשי מקצוע בעלי ותק וניסיון ניהולי רב, אשר מרביתם מלווים את החברה וחברות הקבוצה במשך שנים רבות. החברה מעריכה, כי יו"ר הדירקטוריון, הגב' דנה עזריאלי וכן נושאי המשרה והמנהלים המנוסים בחברה, אשר נחשבים מקצועיים ומובילים בתחומם, מהווים חלק עיקרי ומשמעותי מגורמי ההצלחה לתוצאותיה העסקיות של החברה.

---

[1] לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 12 בדצמבר 2019, 17 בדצמבר 2019 ו- 23 בדצמבר 2019 (אסמכתאות: 2019-01-120919, 2019-01-110541 ו- 2019-01-112536 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

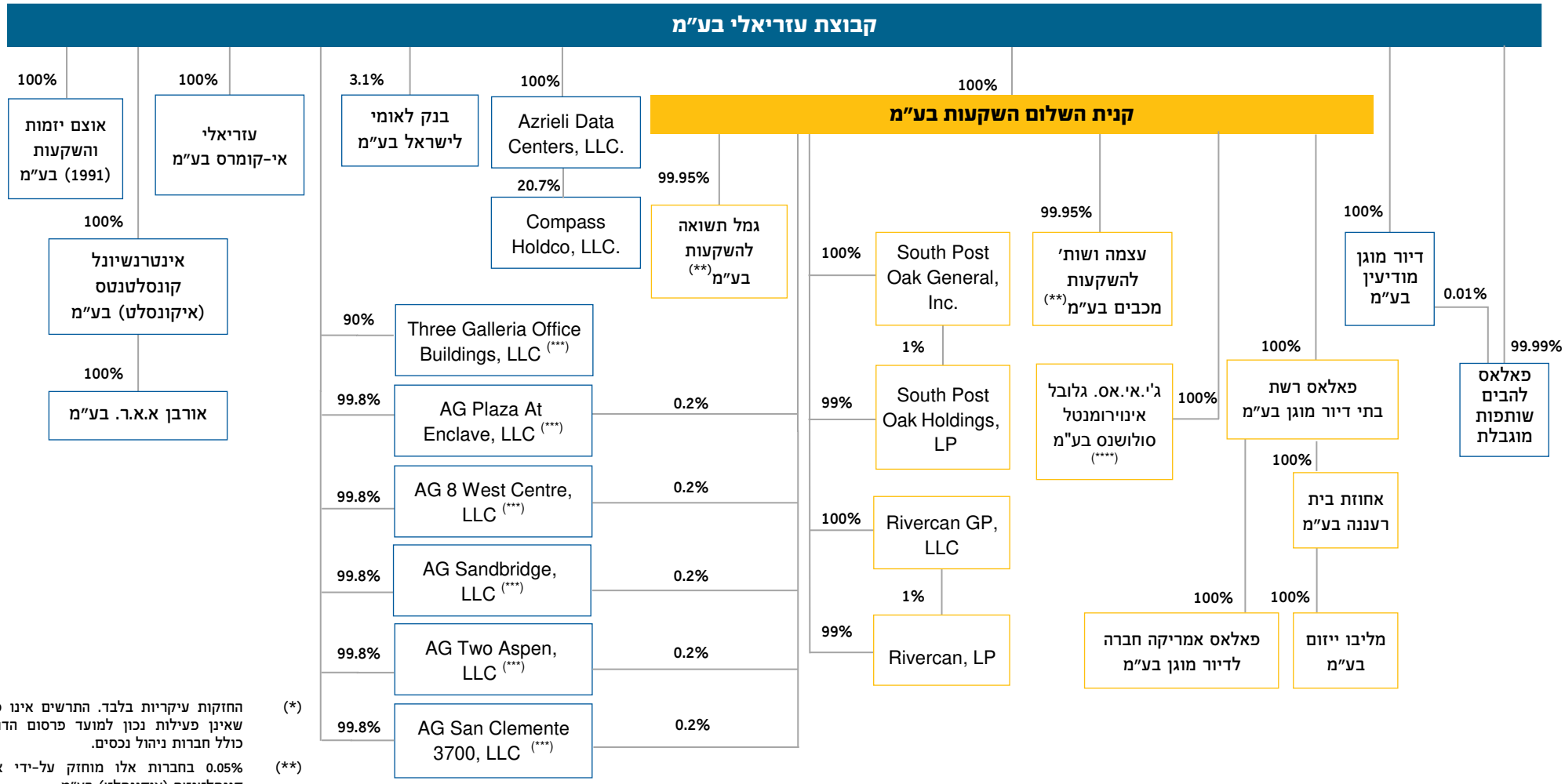
[2] לפרטים נוספים ראו דוח מיידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה מיום 7 ביולי 2019 (אסמכתא: 2019-01-069121), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

[3] לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26 בינואר 2020 (אסמכתא: 2020-01-009789), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

[4] לא כולל שטחים בנכסים שבניתם הושלמה ונמצאים לראשונה בשלבי איכלוס.

1.2 תרשים מבנה ההחזקות העיקריות של הקבוצה למועד פרסום הדוח*

1.2.1 להלן תרשים מעודכן למועד פרסום הדוח, כדלקמן:



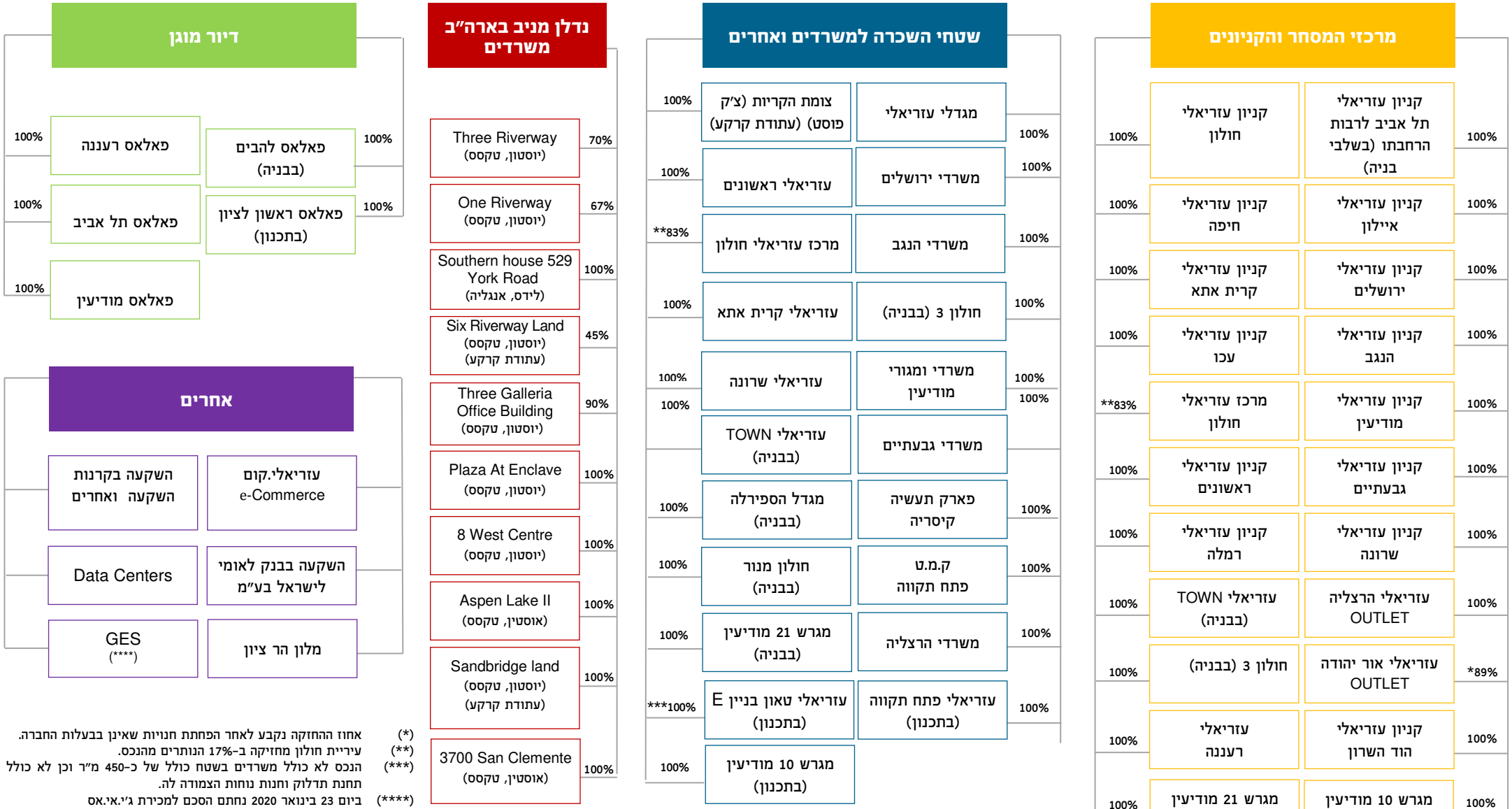
(*) החזקות עיקריות בלבד. התרשים אינו כולל חברות שאינן פעילות נכון למועד פרסום הדוח וכן אינו כולל חברות ניהול נכסים.

(**) 0.05% בחברות אלו מוחזק על-ידי אינטרנשיונל קונסלטנטס (איקונסלט) בע"מ.

(***) בעקיפין, באמצעות חברות ו/או שותפויות.

(****) ביום 23 בינואר 2020 נחתם הסכם למכירת ג'י.אי.אס

1.2.2 נכון למועד פרסום הדוח, תרשים החזקות הקבוצה בנכסים בשרשור סופי, בחלוקה לפי תחומי פעילות, הינו כדלקמן:



(*) אחוז ההחזקה נקבע לאחר הפחתת חנויות שאינן בבעלות החברה.
(**) עיריית חולון מחזיקה ב-17% הנותרים מהנכס.
(***) הנכס לא כולל משרדים בשטח כולל של כ-450 מ"ר וכן לא כולל תחנת תדלוק וחנות נוחות הצמודה לה.
(****) ביום 23 בינואר 2020 נחתם הסכם למכירת ג'י.אי.אס

1.3 תמצית ההתפתחויות העיקריות שחלו במבנה הקבוצה ועסקיה בשנת 2019 ועד למועד פרסום הדוח

1.3.1 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 7.7 לפרק א' זה ולסעיף 4.1 לדוח הדירקטוריון.

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

באפריל 2018 התקבלה הודעה אצל זירו וויסט בע"מ ("**זירו וויסט**"), תאגיד בו מחזיקה GES, בחלקים שווים ביחד עם שיכון ובינוי בע"מ ("**שיכון ובינוי**"), לפיה זירו וויסט נבחרה כזוכה במכרז BOT לתכנון, מימון, הקמה ותפעול של מתקן למיון ומחזור פסולת עירונית והפקת אנרגיה (בסעיף זה: "**הפרויקט**"), שפורסם על ידי משרד האוצר (החשב הכללי) והמשרד להגנת הסביבה. הפרויקט יוקם באזור השפד"ן בראשון לציון ועלותו בתקופת ההקמה מוערכת בכ-750 מיליון ש"ח. ביצועו של הפרויקט כפוף להשלמת סגירה פיננסית של הפרויקט. זירו וויסט דיווחה על עיכוב בלוחות הזמנים של הפרויקט, הנובע בעיקר ממגבלות שנתגלו בתא שטח הקרקע שהוקצה לפרויקט על ידי המדינה. בהמשך לכך, במהלך חודש פברואר 2020, נחתם בין זירו וויסט והמדינה הסכם המעגן את לוחות הזמנים לצורך גיבוש הסדר עם המדינה בקשר לפרויקט. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 באפריל 2018 (אסמכתא: 2018-01-036841) וכן ביאור 7ב(2) לדוחות הכספיים. הדוחות האמורים נכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

ביולי 2018 עדכנה החברה, כי התקבלה בזירו וויסט עתירתה של קבוצה אחרת שהתמודדה באותו מכרז, במסגרתה מתבקש בית המשפט המחוזי בירושלים, בין היתר, להורות על ביטול החלטת ועדת המכרזים לבחור בזירו וויסט כזוכה במכרז ולקבוע, כי הקבוצה האחרת היא הזוכה במכרז, ולחלופין להורות על החזרת הדיון לוועדת המכרזים לבחינת עמידת זירו וויסט בדרישות המכרז. ביום 14 בפברואר 2019, התקבלה החלטת בית המשפט, אשר דחה את העתירה, ללא פסיקת הוצאות. לפרטים נוספים, ראו דיווחיה המיידיים של החברה מהימים 2 ביולי 2018 ו- 14 בפברואר 2019 (אסמכתאות: 2018-01-058617, 2019-01-013639, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים אודות חתימה על הסכם למכירת ההחזקות ב-GES, ראו סעיף 1.3.6 להלן.

1.3.3 מכירת החזקות החברה בלאומי קארד

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

1.3.4 השקעה בחברת קומפאס

בחודש יולי 2019, התקשרה Azrieli Data Centers LLC., חברה בת בבעלות מלאה של החברה (בעקיפין) (בסעיף זה: "**הרוכשת**"), בהסכם השקעה (בסעיף זה: "**ההסכם**") עם קומפאס ובהסכם תפעול עם בעלי היחידות בקומפאס. עיקר פעילותה של קומפאס הינו תחום ה-Data Centers בצפון אמריקה. בבעלות קומפאס אתרים פעילים ואתרים נוספים בבנייה ופיתוח. העסקה האמורה, במסגרתה ביצעה הרוכשת

השקעה בהון היחידות של קומפאס, הושלמה והתמורה בגינה שולמה על ידי הרוכשת לקומפאס. הרוכשת השקיעה בהון קומפאס ומחזיקה כ-20% מהון יחידות קומפאס ("**ההשקעה הראשונית**"). לרוכשת קיימת אופציה לביצוע השקעות נוספות ולהגדלת החזקותיה בקומפאס עד לכ - 33% לפי המחיר ליחידה בהשקעה הראשונית. בעת השלמת העסקה שילמה הרוכשת לקומפאס סך של כ- 135 מיליון דולר ארה"ב בגין ההשקעה הראשונית. לפרטים נוספים ראו הדיווח המיידי של החברה מיום 18 ביולי 2019 (אסמכתא: 2019-01-073885) וכן, המצגת שפרסמה החברה אודות שוק ה- Data Centers ואודות קומפאס ופעילותה מאותו מועד (אסמכתא: 2019-01-073897). הדיווחים האמורים נכללים בדוח זה על דרך ההפניה. בחודש פברואר 2020, נערך סבב השקעה נוסף בקומפאס כך שנכון למועד פרסום הדוח מחזיקה החברה (בעקיפין) כ-20.7% מהון יחידות קומפאס.

1.3.5 מכירת גרנית הכרמל

בהמשך לדיווחי החברה, לפיהם היא מתעתדת להתמקד בתחומי הליבה של פעילות הנדל"ן, ביום 25 ביולי 2019, התקשרה קנית השלום (בסעיף זה: "**המוכרת**"), ביחד עם גרנית, המחזיקה במלוא הון המניות המונפק והנפרע של סופרגז, בהסכם (בסעיף זה: "**ההסכם**") עם אלקו בע"מ (בסעיף זה: "**הרוכשת**"), למכירת מלוא החזקותיה של המוכרת (100%) בגרנית, לרוכשת (בסעיף זה: "**העסקה**").

ביום 5 בנובמבר 2019, הושלמה העסקה כך שהתמורה בגין מלוא החזקות המוכרת בגרנית עמדה על סך של 1,017 מיליון ש"ח, בניכוי החוב הפיננסי נטו של גרנית, סופרגז וחברות הבת שלה, שעמד ביום 31 באוקטובר 2019, על סך של כ- 199.5 מיליון ש"ח, כך שהתמורה בעסקה עמדה על סך של כ- 817.5 מיליון ש"ח (בסעיף זה: "**התמורה**"). במועד ההשלמה שילמה הרוכשת למוכרת סך של כ- 567.5 מיליון ש"ח מתוך התמורה.[5]

על פי הוראות ההסכם נקבע, כי יתרת התמורה, בסך של 250 מיליון ש"ח, תשולם על ידי הרוכשת ב-7 תשלומים שנתיים בלתי שווים, החל מתום 12 חודשים ממועד ההשלמה ("**יתרת התשלומים העיתיים**"). להבטחת תשלומי יתרת התמורה כאמור, שועבדו לטובת המוכרת בשעבוד קבוע וראשון בדרגה 80% מהון המניות של סופרגז, אשר שיעורו יופחת בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם.

ביום 2 בדצמבר 2019, ביצעה הרוכשת פירעון חלקי מוקדם בסך של כ- 109.4 מיליון ש"ח, מתוך יתרת התשלומים העיתיים. בהתאם להסכמת הצדדים, נכון ליום 2 בדצמבר 2019, יתרת התשלומים העיתיים עמדה על סך של 125 מיליון ש"ח (בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן) ותשולם על ידי הרוכשת ב-7 תשלומים שנתיים בלתי שווים מידי 12 חודשים, החל מתום 12 חודשים ממועד ההשלמה.

הרווח נטו ממס שרשמה החברה בקשר עם מכירת גרנית, עמד על סך של כ- 373 מיליון ש"ח.

יצוין, כי העסקה לא כללה את כלל ההחזקות והנכסים של גרנית שאינם סופרגז, חברות הבת שלה ונכסים הקשורים במי מהן, וכן, אינה כוללת התחייבויות שאינן מיוחסות לסופרגז וחברות הבת של סופרגז. נכסים והתחייבויות אלו הועברו למוכרת, בסמוך לפני מועד ההשלמה.

לפרטים נוספים אודות העסקה וההסכם, ראו דיווחיה המיידיים של החברה מיום 28 ביולי 2019, מיום 6 באוגוסט 2019, מיום 29 באוקטובר 2019, מיום 5 בנובמבר 2019 ומיום 2 בדצמבר 2019 (אסמכתאות: 2019-01-077500, 2019-01-081517, 2019-01-091635, 2019-01-094782 ו- 2019-01-105633 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

---

[5] כולל סך של 10 מיליון ש"ח אשר שולמו על ידי הרוכשת למוכרת בסמוך למועד החתימה, כמקדמה על חשבון התמורה, וכן, סך של 10 מיליון ש"ח אשר שולמו על ידי הרוכשת למוכרת ביום 31 באוקטובר 2019, כפי שנקבע בתוספת להסכם שסוכמה בין הצדדים וכללה גם שינוי של מועד בחינת החוב הפיננסי ליום 31 באוקטובר 2019.

1.3.6 התקשרות בהסכם למכירת GES

בהמשך לדיווחי החברה, לפיהם היא מתעתדת להתמקד בתחומי הליבה של פעילות הנדל"ן, ביום 12 בספטמבר 2019, נחתם מזכר הבנות לא מחייב עם ג'נריישן קפיטל בע"מ (בסעיף זה: "**הרוכשת**"), למכירת מלוא ההחזקות (100%) ב-GES.

ביום 23 בינואר 2020 התקשרה קנית השלום (בסעיף זה: "**המוכרת**"), ביחד עם GES, בהסכם (בסעיף זה: "**ההסכם**") עם הרוכשת, למכירת מלוא החזקותיה של המוכרת (100%) ב-GES לרוכשת בתמורה לסך של 110 מיליון ש"ח, כפוף להתאמות, בין היתר, בגין שינויים בהון חוזר וחוב פיננסי נטו של GES, ככל שיחולו, עד למועד ההשלמה (בסעיף זה: "**העסקה**"). ביום 30 בינואר 2020, התקבל אישור הממונה על התחרות לעסקה.

יובהר, כי השלמת העסקה, ככל שתושלם, כפופה להתקיימות מספר תנאים מתלים נוספים כפי שנקבעו בהסכם.

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 12 בספטמבר 2019 ומיום 26 בינואר 2020 (אסמכתאות: 2019-01-095770 ו- 2020-01-009789, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.3.7 זכייה במכרז לרכישת 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 אשר שולמה על ידי החברה. כמו כן, 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: 2019-01-086697), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.3.8 עסקאות מימון

בינואר 2019 הנפיקה החברה שתי סדרות אגרות חוב (סדרות ה' ו-ו') חדשות של החברה[6], כך שהוקצו כ-1,216 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה'), בתמורה לסך של כ-1,216 מיליון ש"ח (כ-1,207 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות ההנפקה) וכ-263 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו'), בתמורה לסך של כ-263 מיליון ש"ח (כ-260 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות ההנפקה).

בדצמבר 2019 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרות ה' ו-ו') של החברה[7], על דרך הרחבת סדרות אגרות חוב אלו, כך שהוקצו כ-1,217 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה'), בתמורה לסך של כ-1,355 מיליון ש"ח (כ-1,336 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות ההנפקה ובניכוי ריבית צבורה) וכ-933 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו'), בתמורה לסך של כ-1,122 מיליון ש"ח (כ-1,101 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות ההנפקה ובניכוי ריבית צבורה).

ביום 30 בדצמבר 2019, בוצע פדיון מוקדם מלא, ביוזמתה של החברה, של יתרת אגרות החוב (סדרה ג') של החברה שהיו במחזור.

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב של החברה ראו סעיף 19.5 לפרק א' זה.

---

[6] בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 20 בינואר 2019 (אסמכתא: 2019-01-006388), שפורסם מכח תשקיף מדף 2016. הדיווחים כאמור נכללים על דרך ההפניה בדוח זה.

[7] בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 17 בדצמבר 2019 (אסמכתא: 2019-01-110526), שפורסם מכח תשקיף מדף 2019. הדיווחים כאמור נכללים על דרך ההפניה בדוח זה.

1.3.9 שינויים בכהונת נושאי משרה בחברה

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

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

ביום 23 באוגוסט 2019, לאחר אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות מיום 11 באוגוסט 2019, החלו את כהונתם ה"ה אהוד רצאבי ויוסף שחק כדירקטורים חיצוניים בחברה, לתקופת כהונה ראשונה בת שלוש שנים, וכן, החל כהונתו מר דן גילרמן כדירקטור בלתי תלוי בחברה, לתקופת כהונה עד לתום האסיפה השנתית הבאה של בעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווחיה המיידיים של החברה בדבר מינוי דירקטורים מיום 12 באוגוסט 2019 (אסמכתאות: 2019-01-083269, 2019-01-083272 ו-2019-01-083278), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 23 באוגוסט 2019, הסתיימה כהונתם של שני הדירקטורים החיצוניים שכיהנו בחברה, ה"ה אפרים הלוי וניב אחיטוב, שסיימו במועד האמור 9 שנות כהונה. לפרטים נוספים, ראו דיווחיה המיידיים של החברה בדבר סיום כהונת נושא משרה מיום 25 באוגוסט 2019 (אסמכתאות: 2019-01-087913, 2019-01-087898), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 2 באוקטובר 2019, סיים עו"ד רן טל את תפקידו כסמנכ"ל, יועץ משפטי ומזכיר החברה ובמקומו מונתה עו"ד נירית זאבי.

1.3.10 פרסום תשקיף מדף 2019

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

1.3.11 רכישת מלון הר ציון בירושלים

בהמשך לדיווחי החברה, לפיהם היא בוחנת מעת לעת כניסה לתחומי פעילות משיקים לתחומי פעילותה בנדל"ן המניב, ביום 8 בדצמבר 2019, התקשרה החברה בהסכם עם צד ג', שאינו קשור לחברה ו/או לבעלות השליטה בה, לרכישת מלון הר ציון בירושלים (בסעיף זה: "**העסקה**") בתמורה לסך של 275 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. ביום 9 בפברואר 2020 הושלמה העסקה.

לפרטים נוספים, ראו דיווחיה המיידיים של החברה מיום 9 בדצמבר 2019 (אסמכתאות: 2019-01-107367, 2019-01-107397), מיום 18 בדצמבר 2019 (אסמכתא: 2019-01-111237) ומיום 9 בפברואר 2020 (אסמכתא: 2020-01-014439), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.3.12 התפשטות נגיף הקורונה

בתחילת שנת 2020, התפרץ בסין נגיף הקורונה, אשר ממשיך ומתפשט ברחבי העולם. ביום 14 במרץ 2020, ניתנה הנחיית ממשלת ישראל לסגור מקומות תרבות ופנאי אשר חלה גם על קניוני החברה (למעט בקשר עם עסקים חיוניים כדוגמת סופרמרקטים, פארמים, מרפאות, עסקי מזון לצרכי משלוחים בלבד ובנקים), לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 15 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-024375).

בנוסף, דיווחה החברה, כי לאור החלטת ממשלת ישראל לסגור את הקניונים, ולנוכח השלכות החלטה זו על השוכרים בקניוני הקבוצה, אישר דירקטוריון החברה הקמת קרן מיוחדת לסיוע פיננסי, בהיקף של 100 מיליון ש"ח, לשוכרים בקניונים של הקבוצה וכן אישר דירקטוריון החברה, מתן הקלות נוספות לשוכרים, בדרך של מתן פטור מתשלום דמי שכירות למחצית השניה של חודש מרץ 2020 לעסקים שנסגרו בעקבות החלטת הממשלה האמורה וכן, הקפאת תשלומי דמי השכירות והניהול בגין התקופה שהחל מיום 1 באפריל 2020 ועד יום החזרה לשגרה לשוכרים אלו. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 17 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-025770).

לפרטים נוספים בקשר עם השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה, ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

2. תחומי הפעילות העיקריים של הקבוצה

למועד הדוח מדווחת החברה לציבור על ארבעה תחומי פעילות[8]:

1. **תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל**: בתחום פעילות זה מתמקדת הקבוצה בעיקר בייזום, רכישה, השכרה, ניהול ואחזקה של קניונים ומרכזים מסחריים בישראל. נכון למועד הדוח, בבעלות הקבוצה 18 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל, בשטח להשכרה כולל של כ-349 אלפי מ"ר המושכרים (מאוחד וחלק החברה) לכ-1,900 שוכרים, כאשר מרבית הקניונים והמרכזים המסחריים פרוסים בערים הגדולות בישראל. במסגרת תחום פעילות זה, מעניקה החברה שירותי ניהול למרכזי המסחר והקניונים המוחזקים על ידה, כאשר הניהול נעשה באמצעות החברה ו/או חברות ניהול ייעודיות עבור כל קניון או מרכז מסחרי, הנמצאות בבעלות הקבוצה ומתקשרות עם השוכרים בהסכמי ניהול. בכל הקניונים והמרכזים המסחריים חניונים (עיליים או תת קרקעיים), המשמשים את קהל המבקרים ואת קהל השוכרים. לפרטים נוספים אודות תחום מרכזי המסחר והקניונים ראו סעיף 8 לפרק א' זה.

---

2. **תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל:** בתחום פעילות זה עוסקת החברה בעיקר בייזום, רכישה, השכרה, ניהול ואחזקה של בנייני משרדים ופארקים למשרדים ותעשייה עתירת ידע, שטחים לוגיסטיים ואחסנה בישראל. נכון למועד הדוח, בבעלות הקבוצה 14 נכסים מניבים בתחום השכרה למשרדים ואחרים בישראל, בשטח להשכרה כולל של כ-548 אלפי מ"ר (מאוחד וחלק החברה) המושכרים לכ-670 שוכרים. מרבית השטחים המניבים של הקבוצה בתחום פעילות זה, מצויים בפרויקטים המשלבים אזורי מסחר. לפרטים נוספים אודות תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, ראו סעיף 9 לפרק א' זה.

---

3. **תחום נדל"ן מניב בארה"ב**: למועד הדוח בבעלות הקבוצה 8 נכסי משרדים להשכרה מחוץ לישראל, בשטח להשכרה כולל של כ-246 אלפי מ"ר (חלק החברה כ-237 אלפי מ"ר) המושכרים לכ-220 שוכרים. לפרטים נוספים אודות תחום הנדל"ן המניב בארה"ב, ראו סעיף 10 לפרק א' זה.

---

4. **תחום הדיור המוגן**: לחברה שלושה בתי דיור מוגן פעילים בשטח בנוי עילי של כ-76 אלפי מ"ר (ללא שטחים המיוחסים לאגף הסיעודי ולשטחי מסחר), אשר כוללים כ-800 יחידות דיור מוגן וכן שני פרויקטים בייזום והקמה לבניית כ-625 יחידות דיור בשטח כולל של כ-70 אלפי מ"ר (ללא שטחים המיוחסים לאגף הסיעודי ולשטחי מסחר). לפרטים נוספים אודות תחום הדיור המוגן, ראו סעיף 11 לפרק א' זה.

נכסים ופעילויות אחרות:

לפרטים אודות השקעת החברה (בעקיפין) בחברת קומפאס העוסקת בתחום ה- Data Centers, ראו סעיף 12.1 לפרק א' זה. לפרטים בדבר נכסים ופעילויות אחרות שאינן נכללות בתחומי הפעילות שתוארו לעיל, לרבות פעילות בתחום המסחר האלקטרוני (e-Commerce), פעילות בענף המלונאות, השקעות בתאגידים בתחום הבנקאות והפיננסים, וכן השקעות בקרנות השקעה, ראו סעיפים 12 ו- 14 לפרק א' זה.

---

[8] לאור השלמת העסקה למכירת גרנית ולאור התקשרות למכירת ההחזקות ב- GES, הפכה פעילות גרנית לפעילות מופסקת, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, ומוצגת בדוחות רווח והפסד של החברה בנפרד מהפעילות הנמשכת (ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים).

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

למיטב ידיעת החברה, לא בוצעו השקעות בהון החברה בשנתיים האחרונות וכן לא בוצעה כל עסקה מהותית אחרת על-ידי בעל עניין במניות החברה מחוץ לבורסה, במהלך השנתיים שקדמו ליום 31 בדצמבר 2019, וכן עד למועד פרסום דוח זה.

לפרטים אודות מצבת החזקות בעלי עניין בחברה ראו דוח מיידי מיום 7 ביולי 2019 (אסמכתא: 2019-01-069121), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

4. חלוקת דיבידנדים

4.1 להלן פרטים אודות חלוקת דיבידנדים במהלך השנים 2018, 2019 ו-2020 (עד למועד פרסום הדוח):

מועד ההחלטה	מועד החלוקה	סכום דיבידנד למניה (בש"ח)	סכום הדיבידנד (במליוני ש"ח)
20.3.2018	2.5.2018	4.28	520
19.3.2019	6.5.2019	4.62	560
24.3.2020	14.5.2020	2.47	300

(א) החלוקות המפורטות לעיל לא הצריכו קבלת אישור בית משפט.

(ב) יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 הינה כ-15.6 מיליארד ש"ח (יתרה זו כוללת גם רווחי שערוך נדל"ן).

(ג) לפרטים נוספים בדבר חלוקת הדיבידנד בחברה ומגבלה על חלוקת דיבידנד, ראו ביאורים 19ב'- 19ג' לדוחות הכספיים.

(ד) בשים לב לחלוקות קודמות שביצעה החברה ובשים לב לתוצאותיה הכספיות של החברה, ביום 24 במרץ 2020, 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 השלכות התפשטות נגיף הקורונה שפוקד את העולם, החליט דירקטוריון החברה, לאשר בשלב זה, חלוקת דיבידנד בסך של 300 מיליון ש"ח בלבד ולשוב ולדון בחלוקה נוספת של עד 300 מיליון ש"ח נוספים, במהלך שנת 2020.

חלק שני: מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן יובאו נתונים כספיים של החברה, כפי שמפורטים בדוחותיה הכספיים (במיליוני ש"ח) של החברה, לשנים 2017-2019:

שנת 2019:

	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	נדל"ן מניב בארה"ב	דיור מוגן	התאמות*	מאוחד
הכנסות						
סך הכנסות מחיצוניים	**1,050**	**716**	**268**	**156**	**45**	**2,235**
סך הכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה	-	-	-	-	-	-
סה"כ	**1,050**	**716**	**268**	**156**	**45**	**2,235**
עלויות מיוחסות						
עלויות שאינן מהוות הכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה	**219**	**122**	**129**	**119**	**95**	**684**
עלויות המהוות הכנסות של תחומי פעילות אחרים בקבוצה	-	-	-	-	-	-
סה"כ	**219**	**122**	**129**	**119**	**95**	**684**
רווח מפעולות המיוחס לתחום הפעילות (NOI בתחומי הנדל"ן המניב)	**831**	**594**	**139**	**37**	**(50)**	**1,551**
עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות	**204**	**113**	**65**	**111**	**44**	**537**
עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות	**15**	**9**	**64**	**8**	**51**	**147**
עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	**123**	**690**	**(12)**	**100**	**-**	**901**
רווח מפעולות המיוחס לבעלים של החברה האם	**831**	**594**	**135**	**37**	**(50)**	**1,547**
רווח מפעולות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	**-**	**-**	**4**	**-**	**-**	**4**
סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות	**13,018**	**11,655**	**2,421**	**2,410**	**505**	**30,009**

* התאמות למאוחד נובעות בעיקר מפעילות בתחום המסחר האלקטרוני - לפרטים ראו סעיף 14 לפרק א' זה.

שנת 2018:

	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	נדל"ן מניב בארה"ב	דיור מוגן	התאמות*	מאוחד
הכנסות						
סך הכנסות מחיצוניים	**1,034**	**633**	**267**	**130**	**37**	**2,101**
סך הכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה	–	–	–	–	–	–
סה"כ	**1,034**	**632**	**267**	**130**	**37**	**2,101**
עלויות מיוחסות						
עלויות שאינן מהוות הכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה	**214**	**116**	**118**	**93**	**90**	**631**
עלויות המהוות הכנסות של תחומי פעילות אחרים בקבוצה	–	–	–	–	–	–
סה"כ	**214**	**116**	**118**	**93**	**90**	**631**
רווח מפעולות המיוחס לתחום הפעילות (NOI בתחומי הנדל"ן המניב)	**820**	**517**	**149**	**37**	**(53)**	**1,470**
עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות	**199**	**108**	**69**	86	**39**	**501**
עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות	15	8	49	**7**	**51**	**130**
עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	**(4)**	**167**	**(48)**	**103**	–	**218**
רווח מפעולות המיוחס לבעלים של החברה האם	**820**	**517**	**144**	**37**	**(53)**	**1,465**
רווח מפעולות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	–	–	**5**	–	–	**5**
סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות	**12,682**	**10,443**	**2,593**	**2,081**	–	**27,799**

* התאמות למאוחד נובעות בעיקר מפעילות בתחום המסחר האלקטרוני - לפרטים ראו סעיף 14 לפרק א' זה.

שנת 2017:

	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	נדל"ן מניב בארה"ב	דיור מוגן	התאמות*	מאוחד
הכנסות						
סך הכנסות מחיצוניים	1,032	489	221	126	19	1,887
סך הכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה	–	–	–	–	–	–
סה"כ	1,032	489	221	126	19	1,887
עלויות מיוחסות						
עלויות שאינן מהוות הכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה	204	92	100	87	65	548
עלויות המהוות הכנסות של תחומי פעילות אחרים בקבוצה	–	–	–	–	–	–
סה"כ	204	92	100	87	65	548
רווח מפעולות המיוחס לתחום הפעילות (NOI בתחומי הנדל"ן המניב)	828	397	121	39	(46)	1,339
עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות	204	92	100	–	19	415
עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות	–	–	–	87	46	133
עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(25)	630	(186)	81	–	500
רווח מפעולות המיוחס לבעלים של החברה האם	828	397	117	39	(46)	1,335
רווח מפעולות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	–	–	4	–	–	4
סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות	12,368	9,462	1,983	1,725	–	25,538

* התאמות למאוחד נובעות בעיקר מפעילות בתחום המסחר האלקטרוני – לפרטים ראו סעיף 14 לפרק א' זה.

להסברי הדירקטוריון ביחס לנתונים הכספיים של החברה כפי שמופיעים בדוחותיה הכספיים המאוחדים, ראו דוח הדירקטוריון.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

להלן תובאנה הערכות החברה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות עיקריות בסביבה המאקרו כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעתה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחומי פעילותה של הקבוצה. לפרטים בדבר מגבלות רגולטוריות על החברה ראו סעיף 23 לפרק א' זה.

הערכות החברה בסעיף זה ובדוח זה להלן מתבססות, בין היתר, על נתונים שפורסמו על-ידי גורמים שלישיים ולא נבדקו עצמאית על-ידי החברה. כל התייחסות המופיעה בסעיף זה הינה בבחינת מידע אשר אינו בשליטתה של החברה ואשר אינו ודאי וההערכות כאמור מתבססות, בין היתר, על נתונים שפורסמו על ידי בנק ישראל, כמפורט להלן.

6.1 הפעילות בישראל

כחברה הפועלת בשוק הישראלי, חשופה החברה לשינויים מאקרו כלכליים במצב המשק בכלל ובענף הנדל"ן המניב בפרט. להלן יפורטו הגורמים הכלכליים המרכזיים המשפיעים על פעילות החברה וחברות הקבוצה בישראל.

ישראל	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
פרמטרים מאקרו כלכליים			
תוצר מקומי גולמי (PPP)*	354.2 מיליארד דולר	336.1 מיליארד דולר	317.1 מיליארד דולר
תוצר לנפש (PPP)*	39,121 דולר	37,856 דולר	36,405 דולר
שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)*	4.97%	6%	5.25%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)*	2.97%	3.98%	3.24%
שיעור אינפלציה**	0.6%	0.8%	0.4%
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך*** (שקלי)	0.96%	2.3%	1.7%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (דירוג בינלאומי) ****	AA-/STABLE	AA-/STABLE	A+/POSITIVE
שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה**	3.456	3.748	3.467

* מקור: אתר קרן המטבע הבינלאומית www.imf.org, World Economic Outlook Database, הנתונים מבוססי פרסום מאוקטובר 2019 וכוללים תחזית ביחס לשנת 2019 במלואה והינם במחירים שוטפים.

** מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: www.cbs.gov.il.

*** מקור: תשואה על חוב ממשלתי, אתר בנק ישראל: www.boi.org.il, תשואה לפידיון של אגרות חוב לא צמודות בריבית קבועה ל-10 שנים ברוטו. נתוני 2019 מבוססי פרסום מינואר 2020.

**** מקור: דוח דירוג של S&P בכתובת www.standardandpoors.com, מינואר 2020.

6.1.1 כללי

1. **מצב מדיני-בטחוני** – פעילות החברה מושפעת מהמצב המדיני-בטחוני בישראל. הנהלת החברה מעריכה, כי הידרדרות משמעותית וארוכת טווח במצב המדיני-בטחוני עלולה להביא לירידה בפעילות בקניונים ובמרכזים המסחריים, לירידה בביקושים ולירידת מחירים בתחום הנדל"ן המניב.

2. **זמינות ועלות אשראי** – שינויים בעלות המימון ובזמינותו והיקף האשראי הזמין במערכת הבנקאית והחוץ בנקאית משפיעים על ענף הנדל"ן ורווחיותו. כתוצאה מיישום רפורמות מבניות שיושמו בשנים האחרונות בשוק ההון (כגון רפורמת בכר, הרפורמה בפנסיה והרפורמה במס) נתח האשראי הבנקאי מסך האשראי למגזר העסקי פוחת והתפתח שוק אשראי חוץ-בנקאי המהווה אלטרנטיבה למימון נכסים ופרויקטים. שוק ההון המקומי מהווה אף הוא מקור לגיוס כספים למימון פעילותה העסקית של החברה, בדרך של הנפקת אגרות חוב ואף מהווה היום את מקור המימון העיקרי של החברה.

בשל איתנותה הפיננסית של החברה, נגישותה למקורות מימון בנקאיים ואחרים והיקף שעבודים כנגד נכסים נמוך יחסית בהתחשב בהיקף פעילותה, לא צפויים, להערכת החברה, קשיים בגיוס המימון הנדרש לה.

3. **תנודות בשיעור האינפלציה, במדד המחירים לצרכן ובשיעורי הריבית** – ענף הנדל"ן חשוף לסיכונים הנובעים משינויים בשיעורי הריבית, בשיעור האינפלציה ובמדד המחירים לצרכן. החברה מממנת את מרבית פעילותה העסקית באמצעות הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן. בנוסף, מרבית הכנסות החברה מדמי שכירות גם הן צמודות למדד המחירים לצרכן. מדד המחירים לצרכן (הידוע) עלה בשנת 2019 בשיעור של 0.3% לעומת עליה של 1.2% במהלך 2018. בסוף שנת 2019 עמדו הציפיות לאינפלציה לשנת 2020 משוק ההון על רמה של 0.8%, והציפיות הנגזרות מהריביות הפנימיות של הבנקים ברמה של 0.7%[9]. בסוף שנת 2019 ריבית הפריים עמדה על 1.75% בדומה לשיעורה בסוף שנת 2018. שיעורה של ריבית בנק ישראל עמד בסוף שנת 2019 על 0.25% בדומה לשיעורה בשנת 2018[10].

4. **תנודות בשער החליפין של דולר ארה"ב** – לחברה נכסי נדל"ן בארה"ב בהיקף של כ-8% מסך נכסי הנדל"ן של הקבוצה. נכסים אלו מומנו בהלוואות צמודות לדולר ארה"ב. לשינוי בשער החליפין של דולר ארה"ב קיימת השפעה על ההפרש בין שווי נכסי הנדל"ן להלוואות בגינם. בשנת 2019 נחלש הדולר אל מול השקל, משער חליפין של 3.748 ש"ח לדולר בסוף שנת 2018, לשער חליפין של 3.456 ש"ח לדולר בסוף שנת 2019.

6.1.2 השפעות על תחומי הנדל"ן המניב בישראל

1. **ענף הנדל"ן המניב בישראל** – לתיאור המגמות הקשורות בענף הנדל"ן המניב בישראל, בקשר עם כל אחד מתחומי פעילותה של החברה ראו סעיפים 8.1, 9.1 ו-11.1 לפרק א' זה. לפרטים אודות השפעות פוטנציאליות של התפשטות נגיף הקורונה על תחומי פעילותה של החברה ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

2. **שיעור הצמיחה והצריכה לנפש בישראל** – בהיבט הריאלי, בשנת 2019 הצמיחה של המשק הישראלי נמשכת, והפעילות הריאלית מעידה על המשך הצמיחה בשנים הקרובות. התוצר המקומי הגולמי (תמ"ג) צמח בכ-3.5% בשנת 2019, לעומת 3.3% ב-2018. כמו כן, נשמרה רמת תעסוקה גבוהה ושיעור האבטלה המשיך לרדת עד לרמה של כ-3.8% בממוצע שנתי לשנת 2019 (3.6% ברבעון הרביעי של 2019)[11]. בשנה זו גדלה ההוצאה לצריכה פרטית בשיעור של3.9%, לאחר עלייה של 3.7% ב-2018. ההוצאה לצריכה פרטית לנפש בשנת 2019 עלתה בשיעור של -1.9%. לפי פרסומי בנק ישראל, בינואר 2020 עודכנה התחזית

---

[9] בנק ישראל – הודעה לעיתונות מיום 20 בינואר 2020, הציפיות לאינפלציה מהמקורות השונים. אתר בנק ישראל: NewsAndPublications/PressReleases/Pages/20-01-20.aspx

[10] בנק ישראל – הודעה לעיתונות מיום 9 בינואר 2020, הועדה המוניטרית החליטה להותיר את הריבית לחודש פברואר 2020 ללא שינוי, ברמה של 0.25%, אתר בנק ישראל: https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/09-01-2020.aspx

[11] למ"ס – נתונים מסקר כח אדם 30 בינואר 2020.

המקרו-כלכלית, ולפיה צפוי התוצר לצמוח בשנת 2020 בכ- 2.9% ובשנת 2021 בשיעור של כ-3.2%. גם לפי תחזיות קרן המטבע העולמית, התוצר בישראל יצמח ריאלית בשנתיים הקרובות סביב 3.1% בשנה (במונחי מטבע מקומי). תחזית הצמיחה בישראל נובעת גם מגורמים פנימיים שבהם צריכה פנימית חזקה, גידול בהשקעות וביצוע וגם מגורמים בכלכלה העולמית בהם, סחר עולמי שגדל בקצב מהיר, סביבת הריבית הנמוכה, שינויים במדיניות המיסוי בארה"ב וגאות בשוק ההון. עם זאת, לאור השפעות התפשטות נגיף הקורונה על המשק בישראל ייתכן כי יחולו שינויים לרעה על התחזיות האמורות. לפרטים נוספים, ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

6.2 הפעילות בארה"ב

ארה"ב	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
פרמטרים מאקרו כלכליים			
תוצר מקומי גולמי (PPP)[1] (מיליארד דולר ארה"ב)	**21,439**	20,513	19,485
תוצר לנפש (PPP) [1] (דולר ארה"ב)	**65,111**	62,518	59,792
שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) [1]	**4.17**	5.27%	4.16%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) [1]	**3.57**	4.56%	3.42%
שיעור אינפלציה[2]	**2.3%**	1.9%	2.1%
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך[3]	**1.92%**	2.69%	2.4%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך[4]	AA+/Stable	AA+/Stable	AA+/Stable
שער חליפין ש"ח לדולר ארה"ב[5]	**3.456**	3.748	3.467

(1) נתוני התוצר מבוססים על פרסום של קרן המטבע הבינלאומית מחודש אוקטובר 2019 (www.imf.org).

(2) בהתאם לפרסומי US Department of Labor.

(3) על-פי ה- US Department of Treasury, בהתייחס לאגרות חוב לתקופה של 10 שנים החל מיום 31.12.2019.

(4) בהתאם לדירוג S&P (www.standardandpoors.com).

(5) על פי נתוני בנק ישראל.

פעילות החברה בארה"ב מושפעת בעיקר מהמצב הכלכלי במשק האמריקאי ככלל ובתחום הנדל"ן המסחרי המניב בפרט, ביקוש והיצע באזור בו ממוקמים נכסי החברה ומגובה דמי השכירות בהם. במהלך שנת 2019, רשויות הפד הורידו את הריבית לאחר שבשנת 2018 היו מספר העלאות ריבית. למיטב ידיעת החברה, בדומה לשנים האחרונות, גם במהלך שנת 2019, המשיכה כלכלת ארה"ב לספק נתונים כלכליים חיוביים. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2019 הכלכלה האמריקאית צמחה בקצב שנתי של 2.1%. קצב הצמיחה בשנת 2019 כולה עמד על 2.3%, נמוך יותר מקצב הצמיחה בשיעור של 2.9% שהיה בשנת 2018. לפרטים אודות אזור יוסטון, טקסס, בו נכון למועד הדוח, עיקר פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב בארה"ב ראו סעיף 10 לפרק א' זה. לפרטים אודות השפעות פוטנציאליות של התפשטות נגיף הקורונה על תחומי פעילותה של החברה ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.המידע שלעיל בסעיפים 6.1 ו-6.2 בדבר הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, כולל מידע המתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה, שהינם מידע צופה פני עתיד כהגדרתם בחוק ניירות ערך. הערכות החברה הינן בהתחשב בניסיון העבר וכן מפרסומים וסקרים שנכתבו על ידי גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק הישראלי, ענף הנדל"ן ותחום הדיור המוגן, ומצב המשק במדינות בהן פועלת החברה, כמפורט לעיל בסעיפים הנ"ל. הנתונים לעיל הינם אומדנים בלבד ויתכן שאינם מלאים, אולם להערכת החברה, יש בהם כדי לתת תמונה כללית, גם אם אינה מדויקת, לגבי השווקים בהם היא פועלת בתחומי פעילותה השונים. לאור האמור ובשל העובדה שמדובר בגורמים שאינם בשליטתה של החברה, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מההערכות המפורטות לעיל אם יחול שינוי באחד הגורמים שהובאו בחשבון בהערכות אלו, המצב הפוליטי ו/או הכלכלי ו/או הבטחוני ישתנה לרעה או בשל התממשותם

של מי מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 28 לפרק א' זה ובעיקר משבר פיננסי עולמי, מצב המשק בישראל ובארה"ב והמצב הבטחוני בישראל, שינויים בשערי ריבית ומדדים רלוונטיים, ירידה בביקוש לשטחי השכרה ומחירי ההשכרה, התרופפות באיתנות של שוכרים עיקריים וגידול בעלויות גיוס חוב והשפעת התפשטות נגיף הקורונה על הכלכלות בארץ ובעולם.

חלק שלישי: תיאור עסקי הקבוצה בפעילות נדל"ן להשקעה - מצרפי

7. גילוי מצרפי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה[12]

הגילוי ביחס לפעילות הנדל"ן להשקעה של החברה נערך בהתאם לטיוטת התיקון לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה) (תיקון) התשע"ד-2013, כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך בחודש דצמבר 2013 ("**תקנות פרטי תשקיף**" ו-"**הנחיית הגילוי**", לפי העניין) ואשר אומצה על ידי החברה אף שהתיקון האמור טרם נכנס לתוקפו.

7.1 כללי

הקבוצה החלה את פעילותה בתחומי הנדל"ן להשקעה בשנת 1983. מאז ונכון למועד פרסום הדוח, פועלת הקבוצה בייזום, רכישה, השכרה, ניהול ואחזקה של קניונים ומרכזים מסחריים בישראל וכן פארקים למשרדים ותעשיה עתירת ידע, מבני משרדים ומבני תעשיה, מלאכה ואחסנה בישראל. החל משנת 2001 החלה הקבוצה לפעול גם מחוץ לישראל (במיוחד בארה"ב) בעיקר בתחום המשרדים להשכרה והחל בשנת 2014, החלה הקבוצה לפתח גם את תחום פעילות הדיור המוגן.

כחברה יזמית, בוחנת החברה מעת לעת, יעדי צמיחה וגידול להרחבת היקף פעילותה ובודקת הזדמנויות לרכישת נדל"ן מניב וקרקעות לייזום נדל"ן בישראל ובחו"ל בתחומי הליבה שלה (שטחי מסחר ומשרדים) וגם בתחומים משיקים כגון דיור מוגן, תחום ה- Data Centers, מלונאות ועוד. בבסיס מדיניותה של החברה הנחת היסוד לפיה מיקומו של הנכס הינו המרכיב החשוב ביותר להצלחתו. בהתאם, בעת בחינת מיקומו של נכס פוטנציאלי, מייחסת החברה משקל רב לפוטנציאל הצמיחה של האוכלוסייה באזור הנבחן ולהתפתחות האורבאנית הצפויה בו, בהתבסס, בין היתר, על מחקר אורבאני, פילוח האוכלוסייה, התחרות באזור וצרכי המסחר הייחודיים או האופייניים לאותו אזור.

אסטרטגיית הקבוצה ופעילותה בתחומי הנדל"ן להשקעה מבוצעת הן באמצעות ייזום של נכסים חדשים והן על ידי רכישת נכסים מניבים קיימים, שדרוגם ומיקסום הפוטנציאל בהם. בתקופת הדוח המרווחים בין שיעורי ההיוון על הנכסים לבין עלויות המימון, נותרו גבוהים יחסית לתקופות קודמות, מגמה, אשר להערכת החברה מאפשרת ייזום ורכישה של נכסים מניבים, גם בתשואות ייזום או שיעורי היוון לרכישה נמוכים יותר בהשוואה לשיעורים בתקופות קודמות.

הקבוצה מנהלת ומפעילה בעצמה (באמצעות חברות בשליטתה המלאה) את הנכסים בישראל, הקמתם והשבחתם, תוך ניצול הידע והניסיון שנצבר בקבוצה במטרה לתת ערך מוסף לנכסיה, לשוכרים ולקהל המבקרים בנכסים.

נכסי החברה בתחום מרכזי המסחר והקניונים ממוקמים במרכזי שכונות מגורים ובכניסות לאזורים אורבאניים, ככל הניתן, על צירי תנועה ראשיים. בשל מיקום הנכסים, הנגישות הנוחה אליהם (Accessibility), חניוניהם המרווחים, תמהיל השוכרים ומגוון הפעילויות בהם, הם מהווים מוקד משיכה לקהל יעד רחב ומגוון. חלק מהמרכזים המסחריים כוללים שטחי משרדים להשכרה שנועדו ליתן מענה משלים לצרכי קהל היעד בהתאם לאופי המרכז המסחרי ומיקומו.

נכסי החברה בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, לרבות הנכסים שבהקמה, ממוקמים בעיקר באיזור המרכז (בו קיימת דרישה ערה למבני משרדים מסוגים שונים) בסמוך לצירי תחבורה מרכזיים ומאופיינים ברמת גימור וניהול גבוהה, בשטחי משרד וקומה נרחבים יחסית וכוללים חניונים ייעודיים.

---

[12] הגילוי ניתן במאוחד לתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל, לתחום שטחי ההשכרה למשרדים ואחרים בישראל, לתחום הנדל"ן המניב בארה"ב ולתחום הדיור המוגן של הקבוצה.

בהתאם למדיניותה להשאת רווחיה ועל מנת לשכלל את חווית המשתמשים בנכסים של הקבוצה פועלת החברה, במידת הצורך, לשדרוגם של נכסיה הקיימים, תוך ניצול שטחי המסחר או המשרדים והאחרים הקיימים והפוטנציאליים, שיפור תמהיל השוכרים והתאמתו לקהל היעד, שיפוץ הנכסים, חידוש המערכות בהם והטמעת שיפורים טכנולוגיים ו/או דיגיטליים.

כפי שדיווחה החברה בעבר, החברה בוחנת, מעת לעת, את הרחבת פעילותה ובכלל זה כניסה לתחומי נדל"ן משיקים. כך, בשנת 2014, החלה החברה לפתח את פעילות הדיור המוגן, עם רכישת קרקע לדיור מוגן בעיר מודיעין. נכון למועד פרסום הדוח, לחברה שלושה בתי דיור מוגן פעילים: פאלאס תל אביב, אשר נרכש בשנת 2015, פאלאס רעננה (לשעבר אחוזת בית רעננה), אשר רכישתו הושלמה ברבעון השני לשנת 2016, ובית דיור מוגן במודיעין שהקמתו הושלמה במהלך שנת 2018, ובחודש אוקטובר לאותה שנה החל אכלוסו. כמו כן, לחברה פרויקט נוסף בשלבי הקמה, ביישוב להבים, אשר הקמת שלב א' בו צפויה להסתיים ברבעון הראשון לשנת 2020 וטופס 4 בגינו צפוי להתקבל בחודש אפריל הקרוב. פרויקט נוסף של החברה, בעיר ראשון לציון, נמצא בשלבי תכנון. בנוסף, בחודש יולי 2019, השקיעה החברה (בעקיפין) בחברת קומפאס, שעיקר פעילותה הינו בתחום ה-Data Centers בצפון אמריקה ובחודש פברואר 2020 רכשה את מלון הר ציון בירושלים[13].

להלן יובאו נתונים מצרפיים אודות נכסי נדל"ן להשקעה שבבעלות הקבוצה. הנתונים יובאו במרוכז אודות נכסים מארבעת תחומי הפעילות של נדל"ן להשקעה שבבעלות הקבוצה, קרי: פעילות מרכזי המסחר והקניונים בישראל, תחום פעילות שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, תחום הנדל"ן המניב בחו"ל ותחום הדיור המוגן בישראל. להרחבה אודות תחומי הפעילות ואודות נכסים מהותיים ראו סעיפים 8, 9, 10 ו-11 לפרק א' זה.

לפרטים אודות עתודות קרקע, ראו סעיף 7.8 לפרק א' זה.

7.2 תמצית התוצאות בתחומי נדל"ן להשקעה*

7.2.1 תמצית התוצאות המצרפיות בארבעת תחומי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה

	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
	במליוני ש"ח		
סך הכנסות הפעילות (מאוחד)***	**2,203**	2,064	1,868
רווחים משיערוכים (מאוחד)***	**921**	218	500
רווחי הפעילות (מאוחד)** ***	**2,532**	1,741	1,885
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)	**1,572**	1,511	-
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)	**1,568**	1,506	-
סה"כ NOI (מאוחד)** ***	**1,611**	1,523	1,385
סה"כ NOI (חלק התאגיד)** ***	**1,607**	1,518	1,381

* לפירוט ביחס למדדים פיננסיים נוספים שנבחנו על ידי החברה ראו סעיפים 2.8-2.7 לדוח הדירקטוריון.

** הנתונים כוללים את ה-NOI של המדיקל בפאלאס תל אביב ובפאלאס מודיעין ומחלקות הסיעוד בפאלאס רעננה לפי גישת ההנהלה הרואה בהם חלק מה-NOI של בתי הדיור מוגן למרות שאינם מהווים נדל"ן להשקעה (ולכן בטבלאות של פרק הנדל"ן להלן לא יכללו נתונים לגביו) וכן מפאת חוסר מהותיות בהצגתם בנפרד.

*** כמו כן הנתונים כוללים הכנסות, רווחים ו-NOI מההשקעה בחברה כלולה (ולכן בטבלאות של פרק הנדל"ן להלן לא יכללו נתונים לגביה) העוסקת בתחום ה- Data Centers .

[13] על פי כללי חשבונאות מקובלים, מלון הר ציון יסווג בדוחותיה הכספיים של החברה כרכוש קבוע ולא כנדל"ן להשקעה.

7.2.2 תמצית התוצאות בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל

	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
	במליוני ש"ח		
סך הכנסות הפעילות (מאוחד)	**1,050**	1,034	1,032
רווחים (הפסדים) משיערוכים (מאוחד)	**123**	(4)	(25)
רווחי הפעילות (מאוחד)	**954**	816	803
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)	**831**	820	–
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)	**831**	820	–
סה"כ NOI (מאוחד)	**831**	820	828
סה"כ NOI (חלק התאגיד)	**831**	820	828

7.2.3 תמצית התוצאות בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל

	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
	במליוני ש"ח		
סך הכנסות הפעילות (מאוחד)	**716**	633	489
רווחים משיערוכים (מאוחד)	**690**	167	630
רווחי הפעילות (מאוחד)	**1,284**	684	1,027
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)	**588**	514	–
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)	**588**	514	–
סה"כ NOI (מאוחד)	**594**	517	397
סה"כ NOI (חלק התאגיד)	**594**	517	397

7.2.4 תמצית התוצאות בתחום הנדל"ן המניב בארה"ב

	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
	במליוני ₪		
סך הכנסות הפעילות (מאוחד)	**268**	267	221
הפסדים משיערוכים (מאוחד)	**(12)**	(48)	(186)
רווחי הפעילות (מאוחד)	**127**	101	(65)
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)	**115**	138	–
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)	**111**	133	–
סה"כ NOI (מאוחד)	**139**	149	121
סה"כ NOI (חלק התאגיד)	**135**	144	117

7.2.5 תמצית התוצאות בתחום הדיור המוגן

	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
	במיליוני ש"ח		
סך הכנסות הפעילות (מאוחד)	**156**	130	126
רווחים משיערוכים (מאוחד)	**100**	103	81
רווחי הפעילות (מאוחד)	**137**	140	120
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)	**38**	39	-
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)	**38**	39	-
סה"כ NOI (מאוחד)	**37**	37	39
סה"כ NOI (חלק התאגיד)	**37**	37	39

7.3 האזורים הגיאוגרפיים בהם פועלת החברה בתחומי הנדל"ן להשקעה

למועד הדוח פועלת החברה בשני אזורים גיאוגרפיים עיקריים, ישראל וארה"ב. עיקר פעילות החברה מתבצעת בישראל, בה פועלת החברה בכל רחבי הארץ, לרבות צפון, מרכז דרום ואזורים אורבאנים אחרים, ללא העדפה לאזורים מסוימים ומבלי להשקיע תשומות ניהוליות מיוחדות באזורים ספציפיים. להערכת החברה, מהווה מדינת ישראל אזור גיאוגרפי אחד מבחינת הסיכונים והתשואות שבפעילות הנדל"ן המניב. בארה"ב פועלת החברה למועד הדוח בעיקר בערים יוסטון ואוסטין אשר בטקסס.

לפרטים בדבר הפרמטרים המקרו כלכליים המשפיעים על הפעילות בישראל ובארה"ב ראו סעיף 6 לפרק א' זה.

7.4 פילוח פעילות הנדל"ן להשקעה

להלן יובאו פרטים בדבר פעילות הנדל"ן להשקעה של החברה בארבעה תחומים: מרכזי המסחר והקניונים בישראל, שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, בתי דיור מוגן והקרקעות המיועדות לתחומים אלו ונדל"ן מניב בארה"ב, באופן מאוחד, בפילוח לפי השימושים השונים בשטחי כל תחום. שימוש המסחר בישראל בטבלאות שלהלן משויך לתחום פעילות מרכזי המסחר והקניונים בישראל ואילו השימושים משרדים, תעשיה ומגורים משויכים בישראל לתחום פעילות שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל (ואינם מהווים תחומי פעילות לכשעצמם). בנוסף, החל מהרבעון השלישי 2016 פעילות החברה בתחום הדיור המוגן החלה להיות מתוארת בדוחותיה הכספיים של החברה כמגזר פעילות נפרד, זאת לאור ביסוס והרחבת הפעילות והשקעה בפרויקטים בייזום בתחום ולכן נכלל התחום כטור נפרד בטבלאות שלהלן. בהקשר זה יצוין, כי בבתי הדיור המוגן במודיעין, רעננה ולהבים קיימים מרכזי מסחר אשר משוייכים למגזר שטחי המסחר והקניונים בישראל. נתוני מגזר הנדל"ן המניב בארה"ב מופיעים כולם תחת אזור ארה"ב, כאשר הסכומים ביחס לאזור זה מתורגמים לש"ח לפי שער המרה של 1 דולר ארה"ב-3.456 ש"ח.

פילוח השימושים להלן הינו במתכונת בה מוצג המידע בפני הנהלת הקבוצה. ככלל, בנכסים בהם עיקר השימוש הינו מסחר, הוצמד החניון לשימוש זה, ואילו בנכסים בהם עיקר השימוש הינו משרדים הוצמד החניון לשימוש זה. באשר למרכז עזריאלי בתל אביב, לצרכי הדוח, שטחי החניון מחולקים באופן שווה בין השימושים מסחר ומשרדים, וזאת בשל תרומתו הדומה לשני השימושים. באשר להרצליה ביזנס פארק, החל משנת 2016 לצרכי הדוח, שטחי החניון מחולקים 25% למסחר ו-75% למשרדים לאור הגידול בשימוש בחניון על ידי הבאים לשטחי המסחר. באשר לראשונים, שטחי החניון מחולקים 33% למסחר ו-67% למשרדים לפי הערכת החברה בקשר עם השימוש שנעשה בהם.

בדוח להלן יהיו למונחים הבאים המשמעות שבצידם:

"**שטח**" – השטח בגינו משולמים דמי שכירות, בתוספת שטחים בלתי מושכרים (לא כולל שטחים שנמכרו או נרכשו לאחר מועד הדוח, ככל שישנם). ביחס לדיור מוגן השטח מתייחס לכלל השטח המבונה של הבית, לאור העובדה כי שיעור שטחי הציבור בבית דיור מוגן שמפעילה החברה מתוך סך שטחי הבית הוא גדול באופן יחסי ושטחי הציבור נועדו אף הם לשרת את דיירי הבתים.

"**הכנסות**" – כל התשלומים המשולמים על ידי השוכר, לרבות, דמי שכירות, דמי ניהול, רווח מחשמל, דמי חניה ותשלומים נוספים, אם ישנם.

1. פילוח שטחי נדל"ן מניב (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2019 (במ"ר)

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דיור מוגן*	חניונים	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
ישראל	במאוחד	**516,318**	**22,521**	**349,090**	**8,698**	**75,879**	**668,454**	**1,640,960**	**79%**
	חלק התאגיד	**516,318**	**22,521**	**349,090**	**8,698**	**75,879**	**668,454**	**1,640,960**	**79%**
ארה"ב	במאוחד	**246,425**	**-**	**-**	**-**	**-**	**195,010**	**441,435**	**21%**
	חלק התאגיד	**236,506**	**-**	**-**	**-**	**-**	**192,232**	**428,738**	**21%**
סה"כ	**במאוחד**	**762,743**	**22,521**	**349,090**	**8,698**	**75,879**	**863,464**	**2,082,395**	**100%**
	חלק התאגיד	**752,824**	**22,521**	**349,090**	**8,698**	**75,879**	**860,686**	**2,069,698**	**100%**
אחוז מסך שטח הנכסים	**במאוחד**	**37%**	**1%**	**17%**	**-**	**4%**	**41%**	**100%**	
	חלק התאגיד	**36%**	**1%**	**17%**	**-**	**4%**	**42%**	**100%**	

* 794 יחידות דיור – ההתייחסות ליחידות דיור מחוברות היא כיחידה אחת.

2. פילוח שטחי נדל"ן מניב (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2018 (במ"ר)

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דיור מוגן*	חניונים	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
ישראל	במאוחד	**517,159**	**22,521**	**335,034**	**8,698**	**75,879**	**668,454**	**1,627,745**	**79%**
	חלק התאגיד	**517,159**	**22,521**	**335,034**	**8,698**	**75,879**	**668,454**	**1,627,745**	**79%**
ארה"ב	במאוחד	**246,393**	**-**	**-**	**-**	**-**	**195,010**	**441,403**	**21%**
	חלק התאגיד	**236,478**	**-**	**-**	**-**	**-**	**192,232**	**428,710**	**21%**
סה"כ	**במאוחד**	**763,552**	**22,521**	**335,034**	**8,698**	**75,879**	**863,464**	**2,069,148**	**100%**
	חלק התאגיד	**753,637**	**22,521**	**335,034**	**8,698**	**75,879**	**860,686**	**2,056,455**	**100%**
אחוז מסך שטח הנכסים	**במאוחד**	**37%**	**1%**	**16%**	**-**	**4%**	**42%**	**100%**	
	חלק התאגיד	**37%**	**1%**	**16%**	**-**	**4%**	**42%**	**100%**	

* 786 יחידות דיור – ההתייחסות ליחידות דיור מחוברות היא כיחידה אחת.

3. פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב (מצרפי) - לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2019 [14]

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דיור מוגן *	סה"כ	אחוז מסך שווי הנכסים
ישראל (מיליוני ש"ח)	במאוחד	9,171	104	12,453	172	1,804	23,704	91%
	חלק התאגיד	9,171	104	12,453	172	1,804	23,704	91%
ארה"ב (מיליוני דולר ארה"ב)	במאוחד	696	-	-	-	-	696	9%
	חלק התאגיד	674	-	-	-	-	674	9%
סה"כ (מיליוני ש"ח)	**במאוחד**	11,575	104	12,453	172	1,804	26,108	100%
	חלק התאגיד	11,500	104	12,453	172	1,804	26,033	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	**במאוחד**	44%	-	48%	1%	7%	100%	
	חלק התאגיד	44%	-	48%	1%	7%	100%	

* השווי הינו ברוטו ללא קיזוז יתרת פקדונות מדיירים. השווי בקיזוז יתרת פקדונות דיירים הינו כ-848 מיליון ש"ח.

4. פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב (מצרפי) - לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2018 [15]

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דיור מוגן *	סה"כ	אחוז מסך שווי הנכסים
ישראל (מיליוני ש"ח)	במאוחד	8,447	100	11,833	172	1,687	22,239	90%
	חלק התאגיד	8,447	100	11,833	172	1,687	22,239	90%
ארה"ב (מיליוני דולר ארה"ב)	במאוחד	687	-	-	-	-	687	10%
	חלק התאגיד	665	-	-	-	-	665	10%
סה"כ (מיליוני ש"ח)	**במאוחד**	11,022	100	11,833	172	1,687	24,814	100%
	חלק התאגיד	10,939	100	11,833	172	1,687	24,731	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	**במאוחד**	44%	-	48%	1%	7%	100%	
	חלק התאגיד	44%	-	48%	1%	7%	100%	

* השווי הינו ברוטו ללא קיזוז יתרת פקדונות מדיירים. השווי בקיזוז יתרת פקדונות דיירים הינו כ-809 מיליון ש"ח.

---

[14] שווים ההוגן של נכסיה המניבים של הקבוצה בישראל, הינו בהתאם להערכות שווי שקיבלה הקבוצה, אשר בוצעו על ידי שמאי מקרקעין מוסמך ובלתי תלוי בחברה או בחברות הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2019. לגבי הנכסים בחו"ל, הערכות השווי בוצעו על ידי שמאי מקרקעין מוסמכים שלאור השיפוי שניתן להם מוגדרים כתלויים בהתאם הנחיית רשות ניירות ערך (למעט נכס לא מהותי בסך של כ-38 מיליון ש"ח ששוויו עודכן על ידי החברה).

[15] שווים ההוגן של נכסיה המניבים של הקבוצה בישראל, הינו בהתאם להערכות שווי שקיבלה הקבוצה, אשר בוצעו על ידי שמאי מקרקעין מוסמך ובלתי תלוי בחברה או בחברות הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2018. לגבי הנכסים בחו"ל, הערכות השווי בוצעו על ידי שמאי מקרקעין מוסמכים שלאור השיפוי שניתן להם מוגדרים כתלויים בהתאם הנחיית רשות ניירות ערך (למעט נכס לא מהותי בסך של כ-40 מיליון ש"ח ששוויו עודכן על ידי החברה).

5. פילוח NOI נדל"ן מניב (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דיור מוגן *	סה"כ	אחוז מסך NOI של הנכסים
ישראל (מיליוני ש"ח)	במאוחד	**583**	**7**	**831**	**4**	**37**	**1,462**	**91%**
	חלק התאגיד	**583**	**7**	**831**	**4**	**37**	**1,462**	**92%**
ארה"ב (מיליוני דולר ארה"ב)	במאוחד	**40**	**-**	**-**	**-**	**-**	**40**	**9%**
	חלק התאגיד	**39**	**-**	**-**	**-**	**-**	**39**	**8%**
סה"כ (מיליוני ש"ח)	**במאוחד**	**722**	**7**	**831**	**4**	**37**	**1,601**	**100%**
	חלק התאגיד	**718**	**7**	**831**	**4**	**37**	**1,597**	**100%**
אחוז מסך NOI של הנכסים	**במאוחד**	**45%**	**1%**	**52%**	**-**	**2%**	**100%**	
	חלק התאגיד	**45%**	**1%**	**52%**	**-**	**2%**	**100%**	

* הנתון כולל את ה-NOI של המדיקל בפאלאס תל אביב ובפאלאס מודיעין ומחלקות הסיעוד בפאלאס רעננה כאמור לעיל.

6. פילוח NOI נדל"ן מניב (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2018

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דיור מוגן *	סה"כ	אחוז מסך NOI של הנכסים
ישראל (מיליוני ש"ח)	במאוחד	**506**	**7**	**820**	**4**	**37**	**1,374**	**90%**
	חלק התאגיד	**506**	**7**	**820**	**4**	**37**	**1,374**	**91%**
ארה"ב (מיליוני דולר ארה"ב)	במאוחד	**40**	-	-	-	-	**40**	**10%**
	חלק התאגיד	**38**	-	-	-	-	**38**	**9%**
סה"כ (מיליוני ש"ח)	**במאוחד**	**655**	**7**	**820**	**4**	**37**	**1,523**	**100%**
	חלק התאגיד	**650**	**7**	**820**	**4**	**37**	**1,518**	**100%**
אחוז מסך NOI של הנכסים	**במאוחד**	**43%**	1%	**54%**	-	**2%**	**100%**	
	חלק התאגיד	**43%**	**1%**	**54%**	-	**2%**	**100%**	

* הנתון כולל את ה-NOI של המדיקל בפאלאס תל אביב ומחלקות הסיעוד בפאלאס רעננה כאמור לעיל.

7. פילוח NOI נדל"ן מניב (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2017

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דיור מוגן *	סה"כ	אחוז מסך NOI של הנכסים
ישראל (מיליוני ש"ח)	במאוחד	387	7	828	3	39	1,264	91%
	חלק התאגיד	387	7	828	3	39	1,264	92%
ארה"ב (מיליוני דולר ארה"ב)	במאוחד	35	–	–	–	–	35	9%
	חלק התאגיד	34	–	–	–	–	34	8%
סה"כ (מיליוני ש"ח)	**במאוחד**	508	7	828	3	39	1,385	100%
	חלק התאגיד	504	7	828	3	39	1,381	100%
אחוז מסך NOI של הנכסים	**במאוחד**	37%	–	60%	–	3%	100%	
	חלק התאגיד	36%	1%	60%	–	3%	100%	

* הנתון כולל את ה- NOI של המדיקל בפאלאס תל אביב ומחלקות הסיעוד בפאלאס רעננה כאמור לעיל.

8. פילוח רווחי (הפסדי) שערוך נדל"ן (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דיור מוגן	סה"כ	אחוז מסך רווחי השערוך
ישראל (מיליוני ש"ח)	במאוחד	**686**	**4**	**123**	**-**	**100**	**913**	**101%**
	חלק התאגיד	**686**	**4**	**123**	**-**	**100**	**913**	**101%**
ארה"ב (מיליוני דולר ארה"ב)	במאוחד	**(4)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(4)**	**(1%)**
	חלק התאגיד	**(3)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(3)**	**(1%)**
סה"כ (מיליוני ש"ח)	**במאוחד**	**674**	**4**	**123**	**-**	**100**	**901**	**100%**
	חלק התאגיד	**677**	**4**	**123**	**-**	**100**	**904**	**100%**
אחוז מסך רווחי השערוך	**במאוחד**	**75%**	**1%**	**13%**	**-**	**11%**	**100%**	
	חלק התאגיד	**75%**	**1%**	**13%**	**-**	**11%**	**100%**	

9. פילוח רווחי (הפסדי) שערוך נדל"ן (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2018

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דיור מוגן	סה"כ	אחוז מסך רווחי השערוך
ישראל (מיליוני ש"ח)	במאוחד	**155**	**5**	**(4)**	**7**	**103**	**266**	**122%**
	חלק התאגיד	**155**	**5**	**(4)**	**7**	**103**	**266**	**121%**
ארה"ב (מיליוני דולר ארה"ב)	במאוחד	**(13)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(13)**	**(22%)**
	חלק התאגיד	**(12)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(12)**	**(21%)**
סה"כ (מיליוני ש"ח)	**במאוחד**	**107**	**5**	**(4)**	**7**	**103**	**218**	**100%**
	חלק התאגיד	**109**	**5**	**(4)**	**7**	**103**	**220**	**100%**
אחוז מסך רווחי השערוך	**במאוחד**	**50%**	**2%**	**(2%)**	**3%**	**47%**	**100%**	
	חלק התאגיד	**50%**	**2%**	**(2%)**	**3%**	**47%**	**100%**	

10. פילוח רווחי (הפסדי) שערוך נדל"ן (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2017

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דיור מוגן	סה"כ	אחוז מסך רווחי השערוך
ישראל (מיליוני ש"ח)	במאוחד	604	4	(25)	22	81	686	138%
	חלק התאגיד	604	4	(25)	22	81	686	136%
ארה"ב (מיליוני דולר ארה"ב)	במאוחד	(53)	-	-	-	-	(53)	(38%)
	חלק התאגיד	(51)	-	-	-	-	(51)	(36%)
סה"כ (מיליוני ש"ח)	**במאוחד**	418	4	(25)	22	81	500	100%
	חלק התאגיד	428	4	(25)	22	81	510	100%
אחוז מסך רווחי השערוך	**במאוחד**	84%	1%	(5%)	4%	16%	100%	
	חלק התאגיד	84%	1%	(5%)	4%	16%	100%	

11. פירוט דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בפועל לפי אזורים ושימושים

שימושים	משרדים		תעשיה		מסחר		מגורים	
	לשנה שנסתיימה ביום							
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
ישראל (בש"ח)	86	85	28	28	196	199	43	42
מקסימום(*)	111	110	-	-	319	321	-	-
מינימום (*)	45	45**	-	-	46	55	-	-
ארה"ב (בדולר)	18	18	-	-	-	-	-	-

המקסימום מייצג את ממוצע שכר הדירה למ"ר בנכס שבו ממוצע השכירות הוא הגבוה ביותר ואילו המינימום מייצג את ממוצע שכר הדירה למ"ר בנכס שבו ממוצע השכירות הוא הנמוך ביותר. הממוצע חושב על פי השטחים המתאימים לשימוש בלבד. הטבלה אינה כוללת נתונים ביחס לדיור המוגן, אשר ביחס אליו התשלום הממוצע של דיירים ליחידת דיור בשנת 2019 הינו 11,516 ש"ח לחודש (בשנת 2018 11,339 ש"ח לחודש) (כולל הכנסות מחילוט פקדונות וכן תשלום דמי אחזקה חודשיים).

* הטווח הרחב במחירי השכירות בכל השימושים נובע, בין היתר, מהשונות בטיב הנכס המושכר, בסוג היחידה המושכרת בנכס, אף באותו מבנה, ובפרמטרים נוספים שאינם באים לידי ביטוי בטבלה זו.

** הוצג מחדש

12. פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים*

שימושים	משרדים			תעשיה			מסחר			דיור מוגן			מגורים		
	באחוזים (%)														
	ליום 31.12.19	לשנת 2019	לשנת 2018	ליום 31.12.19	לשנת 2019	לשנת 2018	ליום 31.12.19	לשנת 2019	לשנת 2018	ליום 31.12.19	לשנת 2019	לשנת 2018	ליום 31.12.19	לשנת 2019	לשנת 2018
ישראל	99%	99%	99%(1)	100%	100%	100%	98%(2)	98%	98%	99%(3)	98%	98%(4)	100%	100%	100%
ארה"ב	78%	81%	84%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

* שיעור התפוסה הממוצע חושב על בסיס נתוני הסכמי השכירות לתחילת תקופה ולסוף כל תקופה.

(1) בשנת 2018 לא כולל את שני הבניינים בשלב ב' במרכז עזריאלי חולון שנפתחו בסוף שנת 2015 ובסוף רבעון ראשון 2016 ונמצאים בשלבי איכלוס. אחוז התפוסה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים כולל הנ"ל עומד על כ-98% ליום 31.12.2018 ועל כ-97% לשנת 2018.

(2) בשנת 2019 לא כולל את המסחר במתחם שרונה שנמצא בשלבי איכלוס. אחוז התפוסה במגזר שטחים להשכרה למסחר כולל הנ"ל עומד על כ-96% ליום 31.12.2019 ועל כ-97% לשנת 2019.

(3) בשנת 2019 לא כולל את פאלאס מודיעין שנפתח בסוף שנת 2018 ונמצא בשלבי איכלוס. אחוז התפוסה במגזר דיור מוגן כולל פאלאס מודיעין, עומד על כ-94% ליום 31.12.2019 ועל כ-89% לשנת 2019.

(4) בשנת 2018 לא כולל את פאלאס מודיעין שנפתח בסוף אותה השנה ונמצא בשלבי איכלוס. אחוז התפוסה במגזר דיור מוגן כולל פאלאס מודיעין, עומד על כ-81% ליום 31.12.2018.

13. מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים*

שימושים	משרדים		תעשיה		מסחר		דיור מוגן		מגורים	
	לשנה שנסתיימה ביום									
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
ישראל	**12**	12	**1**	1	**18**	17	**3**	3	**1**	1
ארה"ב	**8**	8	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-
סה"כ נכסים מניבים	**20**	20	**1**	1	**18**	17	**3**	3	**1**	1

* ישנם מספר נכסים שהינם בעלי מספר שימושים שונים, ובמקרים כאמור סווגו הנכסים בטבלה בכל אחד מהשימושים כאמור.

14. פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף השנה) לפי אזורים ושימושים*

שימושים	משרדים		תעשייה		מסחר		דיור מוגן**		מגורים	
	לשנה שהסתיימה ביום (באחוזים)									
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
ישראל	**6.35%**	5.98%	**6.92%**	7.14%	**6.67%**	6.93%	**4.17%**	3.6%	**2.32%%**	2.12%
ארה"ב	**5.79%**	5.78%	**-**	--	**-**	--	**-**	--	**--**	--

שיעור התשואה הינו חלוקה של NOI בפועל בשווי הנכס לסוף שנה. במקרה של רכישת נכסים או סיום הקמתם במהלך השנה, המדד אינו משקף את שיעור התשואה השנתי מנכסים אלו. שיעור התשואה בפועל אינו מהווה את שיעור ההיוון שבו השתמשה הקבוצה לשערוך נכסיה.

* הנתונים אינם מייצגים תשואה מייצגת, אלא חלוקת NOI בפועל בשווי הנכסים, ואינם לוקחים בחשבון השפעות אחרות כגון נכסים שאוכלסו, נכסים שנרכשו במהלך התקופה, הכנסות צפויות משטחים פנויים, השקעות צפויות בנכס ועוד.

** במגזר הדיור המוגן חושב לפי שווי נטו (בקיזוז יתרת פקדונות מדיירים) לסוף תקופה.

7.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (במיליוני ש"ח)

תקופת הכרה בהכנסה		הכנסות מרכיבים קבועים*	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)
שנת 2020	רבעון 1	507	157	15
	רבעון 2	499	202	30
	רבעון 3	487	192	26
	רבעון 4	472	249	77
שנת 2021		1,668	915	142
שנת 2022		1,326	838	218
שנת 2023		955	580	127
שנת 2024 ואילך		2,019	1,238	517
סה"כ		**7,933**	**4,371**	**1,152**

סכומי ההכנסות בטבלה לעיל, הכוללות הכנסות משכר דירה, דמי ניהול וחניה, חושבו על בסיס הסכומים הבסיסיים שנקבעו בהסכמי השכירות כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 31 בדצמבר 2019, ובהתבסס על ההנחות הבאות: (1) לא נלקחו בחשבון מימושי אופציות של השוכרים להארכת תקופות השכירות הכלולות בחוזי השכירות, מאחר ומקבל ההחלטות התפעולי הראשי אינו סוקר באופן שוטף את נתוני ההכנסות הצפויות תחת הנחת מימוש אופציות שהוענקו לשוכרים להארכת תקופת השכירות (2) לא נלקחו בחשבון חוזי שכירות שתקופת השכירות על פיהם הסתיימה וטרם נחתמו עם השוכרים חוזי שכירות חדשים; (3) לא נלקחה בחשבון האפשרות של מכירת הנכסים או רכישת נדל"ן מניב חדשים; (4) לא נלקחו בחשבון קנסות בגין יציאה מוקדמת, ככל שקיימים; (5) לא נלקחו בחשבון לצורך חישוב דמי השכירות, התוספות לדמי השכירות בגין אחוזים מהפדיון ו-(6) לא חל שינוי במקדמות דמי הניהול לכל שוכר ביחס לשנת 2019.

הכנסות החברה כוללות מרכיבים משתנים בגין הכנסה נוספת מדמי פדיון בלבד. החברה לא עורכת אומדנים להכנסות ממרכיבים משתנים, אשר הינם בהיקף לא מהותי ביחס להכנסות החברה מנכסיה המניבים ולפיכך המידע אינו מצוי בידה.

סכומי ההכנסות המפורטים בטבלה שלעיל הינם בהנחה, שהאופציות להארכת תקופות השכירות הכלולות בחוזי השכירות לא תמומשנה. זאת, על אף שרבים מהשוכרים בשטחיה של החברה נוהגים, בדרך כלל, להאריך את הסכמי השכירות עם סיומם בהתאם לאופציות להארכה הקבועות בהסכמים.

הנתונים שלעיל מתבססים על הערכת החברה בהתחשב בהסכמים חתומים למועד הדוח ומהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות וביניהן, בשל ביטול מוקדם של חוזי שכירות או בשל משבר עסקי של מי מהשוכרים, בין היתר, בשל השפעות התפשטות נגיף הקורונה.

*הנתונים הינם בהתאם לחוזים חתומים נכון ליום 31 בדצמבר 2019. לאור התפרצות נגיף הקורונה והשלכותיו, לאחר מועד הדוח הכספי, יתכנו שינויים בהכנסות הצפויות.

7.6 שוכרים עיקריים

בשנת 2019 לא היה לחברה שוכר אשר ההכנסה ממנו היוותה 10% או יותר מסך הכנסותיה.

ההכנסות מענף האופנה היוו בשנת 2019 כ-18% מהכנסות הקבוצה וכ-39% מהכנסות תחום מרכזי המסחר והקניונים של החברה. אם וכאשר יחולו שינויים מהותיים בעלויות בתחום וככל שהשפעת השינויים תימשך לאורך זמן, עלול הדבר להשפיע אף על רווחיותיה של החברה.

יחד עם זאת, מרבית הסכמי השכירות כוללים דמי שכירות קבועים, כך שחשיפת החברה בהיבט זה מוגבלת בטווח הקצר.

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

7.7 נכסים בהקמה בישראל(*) (רמה מצרפית) לפי שימושים

שימושים	פרמטרים	לשנה שהסתיימה ביום		
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
מסחר [4]	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	**4**	4	3
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר) [1]	**93**	88	39
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	**39**	77	37
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	**516**	795	504
	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אמדן) (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	**111-121**	45-55	30-40
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אמדן לתום התקופה) (במיליוני ש"ח) [2]	**422-475** [6]	390-432 [6]	360-400
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	**-**	1%	3%
	הכנסה שנתית צפויה מפרוייקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אמדן) (במיליוני ש"ח)	**-**	-	-
משרדים ואחרים [4]	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	**6**	4	3
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר) [1]	**377**	341	176
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	**287**	214	50
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	**1,393**	901	507
	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אמדן) (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	**543-553**	352-362	145-185
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אמדן לתום התקופה) (במיליוני ש"ח) [2]	**1,025-1,176** [6]	1,462-1,641 [6]	1,580-1,720
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	**21%**	18%	15%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אמדן) (במיליוני ש"ח)	**-**	-	-
מגורים [4]	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	**3**	2	2
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר) [1]	**61**	55	49
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	**98**	70	29
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	**639**	613	545
	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אמדן) (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	**200-210**	100-110	50-100
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אמדן לתום התקופה) (במיליוני ש"ח) [2]	**441-505**	485-543	560-620
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	**-**	-	-
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אמדן) (במיליוני ש"ח)	**-**	-	-

שימושים	פרמטרים	לשנה שהסתיימה ביום		
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
דיור מוגן	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	**1**	1	2
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר) [5]	**44**	44	79
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	**204**	78	120
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	**315**	139	331
	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אמדן) (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	**82-92**	232-237	245-255
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אמדן לתום התקופה) (במיליוני ש"ח) [2]	**-**	37-42	190-200
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזים (%)	**29%**	19%	20%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אמדן) (במיליוני ש"ח) [3]	**-**	-	-

* לחברה לא קיימים נכסים בהקמה מחוץ לישראל.

(1) שטח לשיווק.

(2) יתרת תקציב ההקמה מתום התקופה העוקבת.

(3) אין פרויקטים שצפוי שיסתיימו בתקופה העוקבת ונחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח.

(4) פרויקטים המשלבים מספר שימושים פוצלו בין השימושים השונים.

(5) היקף זכויות בניה.

(6) באחד הפרויקטים בהקמה מתייחס לתקציב חפירה, דיפון וחניון שלב א' בלבד.

נכסים בייזום - פרטים נוספים:

להלן פירוט בדבר הנכסים המצויים בייזום למועד הדוח בתחומי הפעילות של נדל"ן להשקעה. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.1 לדוח הדירקטוריון:

עזריאלי TOWN

ביום 22 באוקטובר 2012, זכתה החברה במכרז לרכישת זכויות כללית שירותי בריאות במגרש בשטח של כ-10 דונם המצוי בדרך מנחם בגין 146 במע"ר הצפוני בתל אביב בסמוך למגדלי עזריאלי. הבנייה החלה בחודש ספטמבר 2016. הפרויקט צפוי לכלול שטחי מסחר בשטח של כ-4,000 מ"ר ושני מגדלים - מגדל משרדים שיכלול שטחים להשכרה בהיקף של כ-50,000 מ"ר ומגדל מגורים, שיכלול כ-210 דירות להשכרה. נכון למועד פרסום הדוח, חתמה החברה על הסכמים להשכרת קרוב ל-100% משטחי ההשכרה למשרדים בפרויקט. בחודש מאי 2018 נתקבל היתר עילי לפרויקט. הקבוצה פועלת לשינוי התב"ע על מנת להגדיל את זכויות הבנייה במתחם. בחודש נובמבר 2018 פורסמה להפקדה תב"ע לתוספת שטחי תעסוקה ומלונאות בהיקף כולל של כ-24 אלף מ"ר (ברוטו). בחודש מאי 2019 התקיים דיון בוועדה המקומית בהתנגדויות לתב"ע. הוועדה דנה בהתנגדויות והחליטה לאשר פרסום התכנית למתן תוקף. בחודש יולי 2019, הוגש ערר כנגד התכנית. בחודש ינואר 2020 נערך דיון בערר ונכון למועד פרסום הדוח טרם התקבלה החלטה.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1 בספטמבר 2016 (אסמכתא: 2016-01-115657), הנכלל במסגרת דוח זה על דרך ההפניה וראו סעיף 4.1.1 לדוח הדירקטוריון.

פאלאס דיור מוגן להבים

בחודש דצמבר 2014 זכתה הקבוצה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לחכירת קרקע בישוב להבים שבדרום, בשטח של כ-28 דונם בשטח בנוי של כ-44,000 מ"ר (עיקרי ושירות). החברה מצויה בשלבים סופיים להקמתו של בית דיור מוגן לאוכלוסיה מבוגרת ובו כ-350 יחידות דיור מוגן, אגף סיעודי עם השגחה רפואית מלאה, שירותים נלווים כגון בריכת שחייה, מרכז ספורט וכן שטחי מסחר בהיקף של עד כ-1,500 מ"ר. בחודש מאי 2018, אושרה בקשה להיתר שינויים בפרויקט, לתוספת מחלקה נוספת לאגף הסיעודי וההיתר התקבל בחודש אוקטובר 2018. מועד הסיום המשוער של הקמת שלב א' בפרויקט הוא רבעון ראשון לשנת 2020 וטופס 4 צפוי להערכת החברה להתקבל בחודש אפריל 2020. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.1.1 לדוח הדירקטוריון.

המנור חולון

בחודש פברואר 2015, זכתה החברה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל לרכישת 4 מגרשים בייעוד תעסוקה באזור התעסוקה של העיר חולון, בשטח כולל של 12.4 דונם, בתמורה לסך של כ-64 מיליון ש"ח. שניים מבין המגרשים האמורים (כ-6.2 דונם) משמשים את החברה להקמת פרויקט בייעוד משרדים בהיקף שטחי שיווק של כ-28 אלף מ"ר. בחודש ספטמבר 2018, התקבל היתר עילי לפרויקט. מועד הסיום המשוער של הפרויקט הוא שנת 2020. נכון למועד פרסום הדוח, הפרויקט שווק במלואו, כאשר ביחס לכ-70% משטחי ההשכרה בפרויקט, נחתם הסכם עם בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.1.1 לדוח הדירקטוריון.

הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב (מגדל הספירלה)

בחודש מאי 2013, התקשרה החברה בהסכם לרכישת מלוא הבעלות במקרקעין בשטח של כ-8,400 מ"ר בצומת הרחובות דרך מנחם בגין ונח מוזס בתל אביב בצמוד למרכז עזריאלי תל אביב, עליהם היה בנוי מבנה הידוע כ"בית ידיעות אחרונות". ביום 31 במרץ 2016, הושלמה העסקה והחזקה במגרש נמסרה לחברה. בחודש פברואר 2018 השלימה החברה את הריסתו של המבנה האמור והחלה בעבודות חפירה ודיפון. בחודש אפריל 2018 ניתן תוקף לתב"ע בייעוד עירוני-מעורב, המאפשר שימושים של מסחר, משרדים, מלונאות, מגורים ודיור מוגן בהיקף זכויות בניה על-קרקעיות של כ-147,260 מ"ר ברוטו ובנוסף כ-3,000 מ"ר שטחי מסחר עיקריים תת-קרקעיים. בכוונת החברה להקים שטחי מסחר שיהוו הרחבה של הקניון הקיים ומגדל רב קומות (מגדל הספירלה), בכפוף לקבלת האישורים הסטטוטוריים הנדרשים. במסגרת התב"ע נדרשה החברה לאשר תכנית 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. תכנית העיצוב בקשר עם הפרויקט נדונה בוועדה המקומית בחודש נובמבר 2019. בחודש ינואר 2020 נערך דיון נוסף בועדה המקומית והוחלט לאשר את תכנית העיצוב בתנאים והחברה פועלת לקבלת אישור סופי לתכנית העיצוב. בחודש ינואר 2020 התקבל היתר בניית מרתפים לפרויקט. למועד פרסום הדוח, החברה ממשיכה בביצוע עבודות חפירה ודיפון בקרקע.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 3 באפריל 2016 (אסמכתא: 2016-01-023433), הנכלל במסגרת דוח זה על דרך ההפניה, וכן סעיף 4.1.1 לדוח הדירקטוריון.

נכס באזור התעשיה בחולון - חולון 3 (לשעבר לודז'יה)

נכס הכולל מקרקעין בשטח רשום של כ-57.5 דונם הממוקם באיזור התעשיה חולון, אשר רכישתו הושלמה בחודש אפריל 2016 ושני מגרשים נוספים אשר נרכשו במקור במסגרת מכרז רמ"י והיוו חלק מקרקעות חולון מנור. במהלך שנת 2018, פינתה החברה את השוכרים מהמבנים שהיו ממוקמים על הקרקע והשלימה את הריסתם של מבנים אלו. בחודש יוני 2018, החלו עבודות החפירה והדיפון בפרוייקט ובחודש אוקטובר 2018, התקבל היתר לבניית מרתפים והחברה החלה בעבודות לבנייתם. במסגרת איחוד חלקות, נוספו זכויות בניה במגרש של כ-30 אלף מ"ר (כך שסך זכויות הבניה במגרש המאוחד מסתכמות בסך של כ-250 אלף מ"ר). בחודש יולי 2019 נתקבל היתר לתוספת מרתפי חניה ובחודש מאי 2019 החלו עבודות להקמת מרתפי החניה בחלקו המזרחי של הפרויקט. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 2 במרץ 2016, 23 במרץ 2016 ו-14 באפריל 2016 (אסמכתאות: 2016-01-039331, 2016-01-012798 ו-2016-01-048550, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה, ביאור 11ב'(17) לדוחות הכספיים וסעיף 4.1.1 לדוח הדירקטוריון.

קרקע במודיעין (מגרש 21)

ביום 11 בינואר 2018, זכתה הקבוצה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרש המצוי במע"ר מודיעין-מכבים-רעות (בסמיכות לקניון עזריאלי מודיעין), בשטח של כ-5.3 דונם, המיועד לבניית 80 יחידות דיור למגורים, 50 חדרי מלון, משרדים ומסחר בתמורה לסך של כ-101.5 מיליון ש"ח. החברה פועלת להגדלת זכויות הבניה במגרש לכ-28 דונם ולחיבורו לפרויקט הקיים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 בינואר 2018 (אסמכתא: 2018-01-004960), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. בחודש פברואר 2019, התקיים דיון בועדה המקומית לתוספת זכויות והתקבלה החלטה, כי הועדה רואה בחיוב קידום התוכנית.

בחודש יולי 2019, נתקבל היתר חפירה ודיפון והחברה החלה בעבודות בקרקע. בחודש אוגוסט 2019 הוגשה בקשה להיתר מרתפים אותו אישרה הועדה המקומית בתנאים. בימים אלו ממלאת החברה את תנאי ההיתר.

בחודש ספטמבר 2019 הגישה החברה להפקדה בוועדה המחוזית את מסמכי התכנית להגדלת זכויות הבניה במגרש ל-28,000 מ"ר ולחיבורו לפרויקט הקיים. בחודש נובמבר 2019, דנה הועדה המחוזית בתכנית והחליטה על הפקדתה בתנאים. בימים אלו פועלת החברה למילוי התנאים להפקדה.

השבחת נכסים קיימים:

במהלך תקופת הדוח המשיכה החברה לקדם השבחת נכסים קיימים, בין היתר, כדלקמן:

קניון עזריאלי עכו - בחודש יוני 2019 התקבל היתר לתוספת שתי קומות משרדים מעל הקניון ותוספת מקומות חניה והעבודות נמשכות.

קניון עזריאלי ירושלים - התב"ע להרחבת הקניון, דיור מוגן ושטחי משרדים נדונה בוועדה המקומית לתכנון ובניה והתקבלה המלצתה להפקדה לוועדה המחוזית. בחודש יולי 2018 אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה בירושלים את בקשת החברה להפקדת תכנית להרחבת שטחי קניון עזריאלי ירושלים בכ-100 אלף מ"ר ברוטו עילי הכוללים שטחי מסחר, תעסוקה ודיור מוגן, וכן מבנה שיבנה עבור עיריית ירושלים והחברה פועלת לפרסום התב"ע להפקדה. נכון למועד פרסום הדוח, הופקדה להתנגדויות התב"ע האמורה. ביום 22 בינואר 2020, נערך דיון בהתנגדויות בוועדה המקומית. הוועדה המקומית המליצה לוועדה המחוזית לאשר את התכנית כפי שהוגשה בכפוף לתיקונים מינוריים תוך דחיית כל ההתנגדויות של צדדים שלישיים. דיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית טרם נקבע.

עזריאלי תל-אביב - נכון למועד פרסום הדוח, החברה סיימה ביצוע עבודות לשיפוץ הלובאים במגדל העגול והמרובע וממשיכה בשיפוץ השטחים הציבוריים בפרויקט.

הרצליה ביזנס פארק - בחודש יוני 2018, המליצה הועדה המקומית על הפקדת תוכנית לתוספת שתי קומות למשרדים ותוספת שטחי מסחר בפרוייקט. ההפקדה כפופה לאישור הוועדה המחוזית.

עזריאלי ראשונים - בחודש מאי 2019 התקיים דיון בוועדה המחוזית בקשר עם תוספת שטחי משרדים במגדל המשרדים. בחודש ינואר 2020 התכנית הופקדה להתנגדויות בועדה המחוזית.

קניון עזריאלי חולון – בחודש מאי 2019 החלה החברה בשיפוץ השטחים הציבוריים בקניון.

עזריאלי רעננה – בחודש אוגוסט 2019 הוגשה בקשה להיתר לוועדה המקומית, בקשר עם הסבת קומת מסחר עליונה בפרויקט למחלקה סיעודית בפאלאס רעננה. הבקשה נמשכה על ידי החברה.

החברה בוחנת מעת לעת, אפשרות לקידום תב"ע להוספת זכויות בנייה בפרויקטים שלה.

הערכות החברה בסעיף 7.7 לפרק א' זה הינן 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, משך הזמן שיידרש לאישור תכניות הבינוי לביצוע ובמחירי תשומות הבניה והשלכות התפשטות נגיף הקורונה.

7.8 קרקעות (מצרפי)

בטבלה שלהלן מוצג ריכוז של נתונים אודות עתודות קרקע של החברה:

אזור		לשנה שנסתיימה ביום:	
		31.12.2019	31.12.2018
ישראל	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מיליוני ש"ח)	**285**	**306**
	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (אלפי מ"ר)	**66.4**	**49.4**
ארה"ב	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מיליוני דולר ארה"ב)	**5**	**5**
	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (אלפי מ"ר)	**13.7**	**13.7**

למועד הדוח, הבניה בחלק מעתודות הקרקע של החברה אינה אפשרית בשל מגבלות תכנוניות ואחרות.

עתודות קרקע - פרטים נוספים:

להלן פירוט בדבר הקרקעות המיועדות להקמה למועד הדוח בתחומי הפעילות של נדל"ן להשקעה. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.1.1 לדוח הדירקטוריון:

קרקע בפתח תקווה

ביום 17 בספטמבר 2017, התקשרה הקבוצה בהסכם לרכישת קרקע בפתח תקווה בשטח של כ-19 דונם, בתמורה לסך של 91 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ("**הקרקע הפנויה**"). ביום 9 בנובמבר 2017 הושלמה העסקה ונמסרה לקבוצה החזקה בקרקע הפנויה . הקרקע הפנויה מצויה בחלקו המזרחי של אזור התעשייה קריית אריה בפתח תקוה ומצויה בסמיכות לפרויקט משרדים בבעלות הקבוצה. הקרקע הפנויה כוללת זכויות לבניה של כ-53,000 מ"ר וכן מרתפי חניה.

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 לועדה המקומית תב"ע לאישור בסמכות הוועדה המקומית במסגרתה התבקשה תוספת גובה ותוספת זכויות 500 מ"ר.

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

לפרטים נוספים ראו דיווחיה המיידים של החברה מהימים 18 בספטמבר 2017 ו- 9 בנובמבר 2017 (אסמכתאות: 2017-01-093630 ו-2017-01-098386, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

דיור מוגן "פאלאס ראשון לציון"

ביום 13 במרץ 2016, זכתה חברה בת (בעקיפין) של החברה, במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרש בשטח של 3.4 דונם ביעוד דיור מוגן בשכונת הרקפות במזרח ראשון לציון, המיועדים לבנית עד 275 יחידות דיור מוגן וכ-3000 מ"ר מסחר, בתמורה לסך של כ-26 מיליון ש"ח. על פי תנאי המכרז, שילמה החברה המאוחדת הוצאות פיתוח בסך של כ-22 מיליון ש"ח. בחודש אפריל 2018, התקבלה המלצת הועדה המקומית להפקדת תב"ע לתוספת זכויות לבניה עילית והגדלת מספר יחידות הדיור המוגן לעד 275 יחידות דיור, והועברה לדיון בועדה המחוזית. בחודש נובמבר 2018, התקבלה החלטת הועדה המחוזית על הפקדת התב"ע בתנאים והחברה מקדמת את פרסום התוכנית להפקדה.

בחודש אפריל 2019 פורסמה התב"ע להתנגדויות ובחודש ספטמבר 2019 התקיים דיון בועדה המחוזית בהתנגדויות שהוגשו והוחלט על מתן תוקף לתוכנית.

בחודש פברואר 2020 התכנית פורסמה למתן תוקף ונכון למועד פרסום הדוח הינה בתוקף.

עזריאלי טאון בניין E

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

קרקע במודיעין (מגרש 10)

לפרטים אודות זכייה במכרז רמ"י, ראו סעיף 1.3.7 לפרק א' זה. החברה פועלת לקידום תוכנית לפרויקט שיוקם על הקרקע.

7.9 רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

אזור		פרמטרים (נתוני שטח באלפים וסכומים במיליונים)	תקופה (שנה שהסתיימה ביום)		
			31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
ישראל (ש"ח)	נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	-	1[1]	--
		תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד)	-	40	--
		שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד)	-	6	--
		NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד)	-	--[1]	--
		רווח / הפסד בגין מימוש הנכסים (מאוחד)	-	--	--
	נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	**1**[2]	2[3]	1[4]
		עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד)[5]	**88**	362	91
		NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד)	[7]	6[6]	[7]
		שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד)	**17**	11[8]	19
ארה"ב (דולר ארה"ב)	נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	-	--	--
		תמורה ממכירת נכסים בתקופה (מאוחד)	-	--	--
		שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד)	-	--	--
		NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד)	-	--	--
		רווח / הפסד בגין מימוש הנכסים (מאוחד)	-	--	--
	נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	-	1[3]	[9]
		עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד)	-	100	[9]
		NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד)	-	7	-
		שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד)	-	23	-

(1) הנכס הנמכר הוא קרקע.

(2) בשנת 2019 רכשה הקבוצה את הנכסים הבאים: קרקע במודיעין (מגרש 10) – לפרטים ראו סעיף 1.3.7 לפרק א' זה;

(3) בשנת 2018 רכשה הקבוצה את הנכסים הבאים: (א) קרקע במודיעין (מגרש 21) – לפרטים ראו סעיף 7.7 לפרק א' זה; (ב) זכויות מקרקעין בדרך מנחם בגין בתל אביב לפרטים ראו סעיף 7.8 לפרק א' זה; (ג) בנין משרדים באוסטין, טקסס, ארה"ב – לפרטים ראו סעיף 10 לפרק א' זה;

(4) בשנת 2017 רכשה הקבוצה את הנכסים הבאים: קרקע בפתח תקווה לפרטים ראו סעיף 7.8 לפרק א' זה.

(5) העלויות כוללות את כל סכום הרכישה גם אם טרם שולם ואינן כוללות מיסי רכישה ועלויות סגירת עסקה.

(6) ה-NOI כולל את זכויות המקרקעין בדרך מנחם בגין בתל אביב בלבד, הנכס הנוסף הינו קרקע.

(7) הנכס הנרכש הוא קרקע.

(8) לא כולל זכויות לא מנוצלות של כ-21 אלף מ"ר במקרקעין בדרך מנחם בגין בתל אביב.

(9) בסוף שנת 2017 הגדילה הקבוצה את החזקותיה בשני נכסיה הממוקמים ביוסטון טקסס: Riverway 1 ו- Riverway 3.

7.10 התאמות שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי הנדרשות ברמת התאגיד

		ליום (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
		31.12.2019	31.12.2018
הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד	סה"כ נכסים מניבים (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלאות שווי הוגן נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.19 ו-31.12.18 מס' 3+4)	**26,109**	**24,814**
	סה"כ נכסים מניבים בהקמה (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה 7.7 – בישראל	**2,863**	**2,448**
	סה"כ קרקעות להשקעה בישראל (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה 7.8)	**285**	**306**
	סה"כ קרקעות להשקעה בארה"ב (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה 7.8)	**17**	**18**
	סה"כ מאוחד	**29,274**	**27,586**
התאמות	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי חייבים	**(134)**	**(144)**
	קרקע המוצגת במסגרת נכס מוחזק למכירה	**-**	**-**
	התאמות אחרות [(1)]	**5**	**10**
	סה"כ התאמות	**(129)**	**(134)**
	סה"כ, אחרי התאמות	**29,145**	**27,452**
הצגה בדו"ח על המצב הכספי	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	**26,282**	**25,004**
	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	**2,863**	**2,448**
	סה"כ	**29,145**	**27,452**

להסבר ביחס לשינויים בסעיפי נדל"ן להשקעה בין השנים 2018 ל-2019 ראו סעיפים 2.10.2, 2.11.2, 2.12.2, 2.13.2 לדוח הדירקטוריון.

(1) בשנים 2019 ו- 2018 ההתאמות הינן בגין עלויות לא מהותיות בגין פרויקטים בשלבי תכנון מוקדמים.

7.11 התאמות לרווחי FFO

לאור מכירת החזקות החברה בסופרגז פעילות התאגיד המהותית היחידה הינה נדל"ן להשקעה. לאור האמור נדרשת החברה לתת גילוי ל FFO לפי הנחיית הגילוי.

FFO לשנה שנסתיימה ביום	
31.12.2019	
במיליוני ₪ **לא מבוקר**	
2,099	רווח נקי לשנה המשויך לבעלי המניות
	התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות פרטי תשקיף
(901)	שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(339)	רווח נטו מחברת גרנית הכרמל (כולל רווח ממכירת פעילות סופרגז) ומעזריאלי אי קומרס המיוחס לבעלי מניות
20	פחת והפחתות
348	מסים נדחים
(123)	בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסים זמינים למכירה
169	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים **
(29)	בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים
(19)	רווחי חברה כלולה
1	שינויים בשווי הוגן מכשירים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
59	הוצאות חד פעמיות בגין פרעון מוקדם של אגרות חוב
17	הוצאות אחרות
(9)	הכנסות מימון לא תזרימיות
(14)	הכנסות מימון בקשר מכירת חברות
5	יחוס ריבית ששולמה להשקעות ריאליות ***
(3)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה
1,281	**FFO נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות פרטי תשקיף***
	התאמות נוספות
1	FFO של חברה כלולה
31	הפרשי הצמדה והפרשי שער על נכסים והתחייבויות פיננסיות (בניכוי השפעת המס)
1,313	FFO לפי גישת ההנהלה

* FFO אינו מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים, מדד זה מחושב לפי הנחיית הגילוי, המדד הוא רווח נקי חשבונאי לתקופה, בניכוי הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים), מכירות נכסים, פחת והפחתות. השימוש במדד זה מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב, ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי מפורטות בטבלה זו.

** פקדונות הדיירים בדיור המוגן יחשבו כנתקבלו או כהושבו במועד חתימת ההסכם או סיומו, לפי הענין.

*** ראה הסבר בסעיף 2.8 בפרק ב' של דוח זה.

חלק רביעי: תיאור עסקי הקבוצה לפי תחומי פעילות ונכסים מהותיים

8. תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל

8.1 מידע כללי על תחום הפעילות

8.1.1 כללי

מרבית הקניונים והמרכזים המסחריים של הקבוצה פרוסים בערים מרכזיות בישראל וממוקמים בסמוך לצירי תנועה ראשיים המאפשרים גישה נוחה וחניה פתוחה או מקורה. מרכזי המסחר והקניונים מתוכננים באופן מיטבי בהתאם לצרכי האוכלוסייה באזור בו ממוקם הקניון, כאשר הם מציעים תמהיל רחב ומגוון של חנויות מתחומי אופנה, הנעלה, תכשיטים, מתנות, כלי בית, תקשורת, אלקטרוניקה ומחשבים, אופטיקה, מתחמי בילוי ומזון לרווחת המבקרים, נגישות נוחה ומספר רב של מקומות חניה. החברה שמה דגש על תמהיל השוכרים בכל אחד מהקניונים ומרכזי המסחר שבבעלותה, אשר להערכתה יהוו מוקד למשיכת קהל לכל אחד מהם, בהתאם למאפייני הקהל המקומי, ומבצעת פעולות שיווק מתאימות, שדרוג ושיפוץ למערכות ולחזות הקניונים והתאמות טכנולוגיות. החברה מרחיבה את אמצעי השיווק של הקניונים באמצעות שימוש במרחב הדיגיטלי בו נמצאים רוב צרכני הקצה של מרכזי המסחר והקניונים לצרכים אחרים, באמצעות שיווק פרסונלי ומבצעי קידום מכירות אטרקטיביים, באופן היכול להקנות לצרכן הקצה, בין היתר, חוויית קניה ייחודית אשר תתחיל במרחב הדיגיטלי ותסתיים ברכישות בקניונים של הקבוצה. כך למשל, במהלך שנת 2016 השיקה החברה את אפליקציית קניוני עזריאלי, אשר מאגדת הצעות ייחודיות ומבצעים לביצוע רכישות בקניוני הקבוצה, יכולת לתשלום החניה בקניון וכן מידע שימושי למבקרים. כמו כן, לקבוצה כרטיס מתנה (Azrieli Gift Card), אשר מונפק באופן דיגיטלי או ככרטיס פיזי וניתן למימוש במגוון רחב של רשתות המצויות בקניוני הקבוצה.

החברה מתמקדת באופן שוטף בהשבחת נכסיה הקיימים של הקבוצה ופועלת לאופטימיזציה בניצול שטחיה המסחריים ויצירת תמהיל מתאים ועכשווי של השוכרים תוך בידול הפרויקטים לשם שמירה על היתרון היחסי ביחס למתחרים הקיימים והעתידיים של הקבוצה.

מרבית חוזי השכירות של הקבוצה בישראל הם לתקופות של שלוש עד חמש שנים וכוללים לרוב אופציה לתקופות שכירות נוספות (בדרך כלל שלוש עד חמש שנים נוספות), למעט הסכמים בגין היקף שטחים להשכרה גדול יחסית, אשר לרוב נחתמים לתקופות שכירות ארוכות יותר הנעות בין 8 ל- 25 שנים (כולל הארכות ומימוש אופציות). עיקר הסכמי השכירות כוללים דמי שכירות המורכבים מדמי שכירות קבועים או מדמי שכירות הנגזרים כאחוז מפדיון השוכר במושכר, לפי הגבוה מביניהם, אולם במרבית המקרים, דמי השכירות המשולמים בפועל לחברה הינם דמי השכירות הקבועים, והכנסות החברה מדמי שכירות תלויי פדיון הינן בהיקף לא מהותי. שיעור התפוסה בנכסי הקבוצה בתחום פעילות זה, נכון למועד הדוח, הינו כ-98%[16].

המרכזים המסחריים והקניונים של הקבוצה בישראל מנוהלים, ביחס לכל קניון או מרכז מסחרי, באמצעות חברות ניהול ייעודיות שמקימה הקבוצה, המתקשרות עם השוכרים בהסכמי ניהול לצורך ניהול ותחזוקת השטחים הציבוריים, בתמורה לדמי ניהול.

במרבית הסכמי הניהול נקבע, כי דמי הניהול ישולמו על בסיס עלות שירותי הניהול (cost) בתוספת תקורה. שירותי הניהול כוללים, בין היתר, שירותי שיווק של הקניון ו/או המרכז המסחרי הן לקהל המבקרים והן לשוכרים הפוטנציאליים, שירותי שמירה, ניקיון שטחים ציבוריים, טיפול בשטחי גינון, תחזוקת מעליות ומערכות ציבוריות. חברות הניהול גובות מהשוכרים את דמי הניהול או דמי התחזוקה, המשמשים, בין היתר, למימון אחזקת השטחים הציבוריים. חברת הניהול שוכרת מחברות הקבוצה, לפי העניין, בכל אחד מהקניונים ומרכזי המסחר, שטח בהיקף קטן הנמצא במיקום לא מרכזי בקניון או במרכז המסחרי, המשמש כמשרדי חברת הניהול ומחסניה, וזאת בתמורה לדמי שכירות קבועים. במרבית הסכמי הניהול שבין חברות הניהול לבין השוכרים, מתחייבות חברות הניהול לתחזק ולהפעיל את השטחים הציבוריים שבקניונים ומרכזי המסחר, לרבות ניקיון, שמירה, חידוש, פרסום, ביטוח, בתנאים ובהיקפים שייקבעו על ידי חברות הניהול מעת לעת.

---

[16] בנטרול נכסים באכלוס לראשונה.

בכל המרכזים המסחריים והקניונים של הקבוצה חניונים (עיליים ו/או תת קרקעיים), המשמשים את קהל המבקרים ואת קהל השוכרים הפוטנציאליים, כאשר חלק מהחניונים פתוחים לקהל הרחב וחלקם בתשלום.

בחלק מהקניונים והמרכזים המסחריים קיימים מעל או בסמוך לאזורי המסחר, שטחים המיועדים להשכרה למשרדים ושימושים נוספים, כדוגמת מרפאות ומכוני כושר. לפרטים נוספים בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים, ראו סעיף 9 לפרק א' זה.

8.1.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

ענף מרכזי המסחר והקניונים בישראל מושפע מהפעילות הכלכלית במשק, מהמצב המדיני והביטחוני בישראל. בתחום מרכזי המסחר והקניונים פועלים גופים שונים, המאתרים, מתכננים, מקימים, משכירים ומתחזקים נכסים המיועדים להשכרה לשימושים שונים.

בהתבסס, בין היתר, על פרסומים פומביים, בתחילת הדרך, נשענו מרבית הקניונים על שוכרי עוגן גדולים, אשר נחשבו למושכי קהל. אולם, בשנים האחרונות, השתנתה התפיסה בקניונים בישראל וחלה מגמה הפוכה, של צמצום שטחי העוגנים (כדוגמת סופרמרקטים ובתי כלבו), בשל דמי השכירות הנמוכים למ"ר המשולמים על ידי שוכרים אלו והשטחים הנרחבים שהם תופסים. יחד עם זאת, ישנם כיום עוגנים "חדשים" בדמות חנויות אופנה גדולות ומובילות.

במקביל, החברה פועלת לשילוב מוקדי בילוי חדשניים במרכזי המסחר והקניונים שלה כדוגמת מועדון "זאפה", מסעדות ובתי קפה ופועלת להשבת בתי הקולנוע לקניונים (כך, נחתמו הסכמים בקשר עם הקמת בתי קולנוע בקניון עזריאלי הנגב ובקניון עזריאלי תל-אביב וכן במהלך שנת הדיווח הושלמה הקמת בתי קולנוע בקניון עזריאלי חיפה), באופן שיוצר חווית קניה חדשנית של בילוי, פנאי וקניות. כן פועלת החברה להשבחת נכסיה בדרך של שיפוץ ורענון מתחמי המזון המהיר והשטחים הציבוריים.

יצוין, כי בשנים האחרונות חל גידול בשטחי המסחר המיועדים לענף האופנה בתחום הקניונים בישראל וכן בנכסיה של החברה בתחום פעילות זה. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.6 לפרק א' זה.

בשנים האחרונות ניתן לראות מגמת התחזקות של רשתות אופנה ממותגות על-חשבון חנויות בודדות בעלות אופי מקומי, לרבות רשתות אופנה בינלאומיות והקמת מרכזי סחר חוץ עירוניים זולים (power centers), המתחרים בקניונים. בנוסף, ניתן להבחין במגמה הולכת וגוברת, במסגרתה אוחזות מספר קבוצות קמעונאות במספר גדל והולך של מותגים מובילים, וכתוצאה מכך מרחיבות את השטחים המושכרים על ידן בכל קניון ובהכרח משפרות את כח המיקוח שלהן מול הקניונים. כמו כן, אנו עדים להתפתחות פורמטים חדשים של חנויות גדולות וממותגות הפונות לכל המשפחה. בצד זאת, יצוין, כי מעת לעת, נקלעות רשתות שונות וביניהן רשתות אופנה לקשיים פיננסיים, אך המגוון הרחב של עסקים והתמהיל בקניונים ובמרכזים המסחריים של הקבוצה תורמים להקטנת היקף החשיפה לאירועים מסוג זה.

בנוסף, בשנים האחרונות חלו תמורות בהרגלי הקניה של הצרכן הישראלי, בין היתר, לאור רפורמת "שמים פתוחים", אשר הביאה להוזלת מחירי הטיסות ליעדים שונים בחו"ל ובכך איפשרה ביצוען של יותר רכישות מחוץ לישראל וכן, הקמעונות המקוונת, אשר מביאה לפתח ביתו של הצרכן מגוון גדול יותר של מוצרים, שירות מהיר ונוח יותר ובעיקר התאמה אישית של מוצרים על פי העדפותיו והרגליו של הצרכן. הקבוצה פועלת לפיתוח דרכים לשילוב בין הקמעונות הדיגיטלית החדשה לבין חווית הקניונים הפופולרית, באופן שמייצר חווית צרכנות חדשנית זאת, בין היתר, באמצעות אתר עזריאלי.קום ואפליקציה ייעודית.

8.1.3 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

תחום פעילות זה כפוף בעיקרו לדיני המקרקעין ודיני התכנון והבנייה. בנוסף מושפעת הפעילות בתחום זה מעדכוני חקיקה בתחום רישוי עסקים, מיסוי מקרקעין ומיסוי עירוני. לפירוט בנושא המגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על הקבוצה, ראו סעיף 23 לפרק א' זה.

8.1.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

במהלך השנים האחרונות גדל היקף פעילותה של הקבוצה בתחום מרכזי המסחר והקניונים, בעיקר בשל ייזום של נכסים מניבים חדשים, כדוגמת קניון עזריאלי ראשונים, אשר נפתח לקהל בחודש מרץ 2017 (לפירוט נכסים בהקמה

ראו סעיף 7.7 לפרק א' זה) או הרחבת ושיפוץ הקיימים (הקמת הקומה השניה בקניון עזריאלי איילון, שיפוץ קניון עזריאלי הנגב, שיפוץ קניון עזריאלי ירושלים ושיפוץ קניון חולון) וכן רכישת נכסים מניבים קיימים.

האינדיקטורים לפעילות בשנת 2019 מצביעים על כך שהמשק הישראלי מוסיף לצמוח. התוצר המקומי הגולמי, במחירים קבועים, והתוצר המקומי הגולמי לנפש עלו בשנת 2019 בכ-3.5% ובכ-1.6% בהתאמה. כמו כן נרשם גידול בצריכה הפרטית ובצריכה הפרטית לנפש בכ-3.9% ובכ-2% בהתאמה. שיעור הבלתי מועסקים נמוך ועומד בחודש ינואר 2020 על כ-3.6% והשכר הממוצע במשק עלה. בענף הנדל"ן המניב בישראל נשמרה היציבות, הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות ובשיעור התפוסה. מדד המחירים לצרכן (הידוע) רשם ירידה של 0.2% ברבעון הרביעי של שנת 2019 ועלייה בשיעור של 0.3% בשנת 2019 כולה. ריבית בנק ישראל במהלך שנת 2019 עומדת על שיעור של 0.25% ריבית הפריים עומדת על שיעור של 1.75%.

עם זאת, לעיתים מורגשת סביבה מאתגרת בניהול משאים ומתנים עם השוכרים לקראת חתימה על הסכמי שכירות חדשים או חידוש חוזים קיימים.

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

בתקופת הדוח נרשמה עלייה בממוצע הפדיונות[17] בקניוני הקבוצה. להערכת החברה, בשנים הקרובות עשויים לחול שינויים במאזן התחרותי בין השחקנים בענף הנדל"ן המניב, בין היתר, לאור צפי לקיטון במספר הפרויקטים המשמעותיים החדשים המציעים שטחי מסחר, דבר העשוי לחזק את הקניונים המובילים הקיימים כיום.

להסברי הדירקטוריון אודות שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה של הקבוצה בתחום זה למועד הדוח ראו סעיף 2.10.2 לדוח הדירקטוריון.

הנהלת החברה מעריכה, כי הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבבעלותה, התחזוקה והניהול השוטף האקטיבי של הנכסים, היותם ממוקמים בעיקר באזורי ביקוש, המיצוב העסקי הגבוה של הנכסים והשקעות החברה בהשבחת נכסיה לשמירת יתרון זה, שיעורי התפוסה הגבוהים, המגוון הרחב של עסקים הקיים בקניונים ובמרכזים המסחריים של הקבוצה והתמהיל המתאים של העסקים ומבנה ההון היציב של החברה, תורמים להקטנת היקף החשיפה של עסקי הקבוצה למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים בשל התממשות מי מגורמי הסיכון של החברה.

הערכות החברה לעיל בעניין השינויים בענף הנדל"ן המניב בישראל והשפעתם על תוצאות החברה, הינן הערכות סובייקטיביות בלבד והינן מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. התוצאות וההשפעות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות וביניהן, התגברות נוספת של התחרות, ירידה בביקושים והרעה במצב הכלכלי בישראל, בין היתר, לאור השפעת התפשטות נגיף הקורונה.

8.1.5 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

החברה מעריכה, כי גורמי ההצלחה העיקריים בתחום הינם, בין היתר: איתור מרכזי מסחר וקניונים באזורים בהם רמת הביקוש גבוהה יחסית; מיקום גיאוגרפי נכון של מרכזי מסחר וקניונים כמענה על צרכיהם של התושבים בכל איזור; מומחיות בייזום, תכנון אדריכלי ייחודי, ניהול ההקמה של מרכזי מסחר וקניונים באמצעות צוות הניהול המקצועי; יצירת תמהיל שוכרים מגוון ואיכותי בעלי איתנות פיננסית, ידע וניסיון בשיווק, ניהול ותפעול נכסים; מוניטין חיובי ומיצוב עסקי ואיתנות פיננסית המאפשרת ייזום בעלויות מימון נמוכות יחסית ומתן מענה מיידי להזדמנויות עסקיות אטרקטיביות.

8.1.6 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום הפעילות

במסגרת תחום ההחזקה והניהול של הנכסים המניבים אין לקבוצה ספקים מהותיים עימם היא מתקשרת והיא אינה רוכשת חומרי גלם בהיקפים מהותיים.

[17] נתוני הפדיון מבוססים על נתונים שנמסרים על ידי השוכרים. כמו כן, לא כל השוכרים מדווחים לקבוצה על נתוני הפדיון.

8.1.7 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

חסמי כניסה – להערכת החברה, גופים הפועלים בתחום מרכזי מסחר וקניונים, נדרשים להון עצמי ואיתנות פיננסית. חסם הכניסה העיקרי לייזום והקמת מרכז מסחרי, לאחר מציאת קרקע מתאימה באזור ביקוש, הוא ההכרח באיתנות פיננסית המאפשרת קבלת מימון לצורכי ההקמה, בין היתר, בשל מגמה מתרחבת, לפיה יזמים מגדילים תקציבי השקעות לשוכרי נכסים מניבים בעת אכלוסם לראשונה של שטחים בייזום. כמו כן, בעיקר נדרשים ידע מקצועי, ניסיון בתחום היזמות, מוניטין חיובי בענף, זמינות מקורות מימון בתנאים טובים ועתודות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי רמת ביקוש גבוהה לשטחי השכרה למטרות מסחר. בנוסף, נדרשים גופים הפועלים בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל לעמוד בדרישות רגולטוריות גבוהות, בין היתר, רגולציה בתחומי תכנון ובניה, רישוי עסקים, בטיחות, נגישות, הגבלים עסקיים ואיכות הסביבה. יצוין, כי על אף חסמי הכניסה הגבוהים, בשנים האחרונות ניתן היה להצביע על גידול משמעותי בהקמה וייזום של מרכזי מסחר רבים בכל חלקי הארץ אך יתכן, כי בעתיד תחול ירידה בייזום והקמת פרוייקטים משמעותיים של קניונים ומרכזי מסחר גדולים ומעבר לייזום מרכזיים קטנים ושכונתיים.

להערכת החברה, חסמי הכניסה של קניונים (Malls) הינם גבוהים משמעותית מאלו של מרכזי הסחר החוץ עירוניים, וזאת בשל עלויות ההקמה הגבוהות המאפיינות את הקניונים (לרבות עלות הקרקע, שהינה יקרה יותר הואיל ומיקומי הקניונים קרובים יותר למרכזי ערים).

חסמי יציאה – יציאה מתחום פעילות זה תלויה, בעיקר, ביכולת לממש נכסים, שהינה פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק וכן עלויות שונות, לרבות בקשר עם מיסוי מקרקעין.

8.1.8 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לתיאור מבנה התחרות בתחום פעילות זה, ראו סעיף 8.4 לפרק א' זה.

8.1.9 אופן ביצוע רכישות או הקמה של נכסים

להנהלת החברה אין מדיניות קבועה בקשר עם רכישות נכסים, וכל מקרה נבחן לגופו, נוכח ההזדמנות העסקית שהוא מביא עמו. החברה בוחנת מעת לעת הזדמנויות עסקיות, בישראל ובחו"ל, בקשר עם הרחבת פעילותה בעיקר בתחום הנדל"ן, לרבות באמצעות רכישת עתודות קרקע, רכישת נכסים נוספים והשבחת הנכסים הקיימים וכן רכישת פעילויות.

ככלל, עשויה החברה לרכוש את זכויותיה בנכסים, לעיתים בדרך של רכישת הזכויות בנכס במישרין, לעיתים בדרך של רכישת מניות בחברות שהינן בעלות הזכויות בנכסים, ולעיתים בדרך של הקצאת מניות בחברות אלה. למועד הדוח, רוב הזכויות בנכסים נרכשו על-ידי החברה באמצעות רכישת זכויות בנכסים. בבסיס השיקולים לרכישה או לייזום הקמת נכסים חדשים מניבים עומדים, בין היתר, הפרמטרים הבאים: תשואה מהנכס; נכסים המניבים תזרים מזומנים והכנסות קבועות תוך דגש להעדפת שוכרים בעלי איתנות פיננסית; פוטנציאל השבחה בנכס נרכש.

הקניונים והמרכזים המסחריים של הקבוצה הנם בבעלותה או בחכירה לתקופות ארוכות ממינהל ממקרקעי ישראל או בחכירה לתקופות ארוכות מהרשויות המקומיות שבשטחן נמצא הנכס.

בעסקאות אשר בהן השלמת רישום הזכויות בנכס הנרכש והעברתו על שם החברה ו/או חברות הקבוצה אינו מתבצע עד למועד השלמת העסקה, כוללת החברה בהסכמיה מנגנונים להבטחת קיום התחייבויות המוכר, לרבות אלה הקשורות לרישום הזכויות בנכס והעברתן על שם החברה, באמצעות הפקדת חלק מהתמורה בנאמנות וכן באמצעות רישום הערות אזהרה ו/או שעבודים לטובת החברה, ככל שניתן, בהתאם לעניין.

מדיניות החברה בעת רכישת נכסים חדשים, אשר קיימת לגביהם התחייבויות כלפי צדדים שלישיים לניהולם ותפעולם, הינה לשחרר את הנכסים הנרכשים על ידה מזכויות הניהול והתפעול ולהעניק בעצמה או באמצעות חברות הקבוצה את שירותי הניהול. למועד הדוח, לא קיימות התחייבויות כלפי צדדים שלישיים בנכסיה של הקבוצה בקשר עם ניהולם ותפעולם.

הצוות הניהולי המקצועי המועסק בקבוצה מלווה את הקמתם של כל הפרויקטים בקבוצה, החל משלב איתור הנכס, דרך הכנת אומדן עלויות ולוח זמנים לכל פרוייקט, תכנון אדריכלי של הפרוייקט, ביצוע מכרזי קבלנים וכלה בליווי שוטף של הקמת הפרויקט בדגש על שלבי סיום וגמר של הפרויקט ואיכלוסו של כל פרויקט על ידי השוכרים השונים.

החברה אינה רואה במימוש נכסיה חלק מהאסטרטגיה העסקית שלה, אולם היא עשויה לפעול למימוש נכסים מניבים קיימים, במידה והם אינם אסטרטגיים לחברה ואינם בליבת עסקיה. הנהלת החברה לא הציבה קריטריון קבוע של תשואה נדרשת במקרה של מימושים או רכישות, וכל מקרה נבחן לגופו, לאור נסיבותיו, ייעודו, מיקומו ומאפייניו של הנכס.

8.2 נכסים מהותיים

בטבלה שלהלן מובא ריכוז נתונים אודות נכסים מהותיים של הקבוצה בתחום פעילות מרכזי המסחר והקניונים ליום 31.12.2019, אשר הוערכו על ידי מעריך השווי מר רונן כץ, שותף במשרד גרינברג אולפינר ושות' (*) בשיטת היוון ההכנסות:

שם הנכס ומאפייניו			שנה	פריט מידע									לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)
				שווי הוגן /ערך בספרים בסוף תקופה (במיליוני ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (במיליוני ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי (הפסדי) שערוך (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מהשימוש העיקרי - מסחר (בש"ח)	יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ממוצעת למ"ר **	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
קניון עזריאלי תל-אביב (1)	אזור	ישראל	2019	2,296	119	149	6.50%	6.84%	29%	0%	93	100%	319	[18]15%	שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות –[19]6.75%. שיעור היוון משוקלל- 6.79%
	מטבע הפעילות	ש"ח													
	שימוש עיקרי	מסחר	2018	2,187	115	144	6.56%	7.09%	28%	0%	6	99.5%	321	[20]14%	שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות –[21]7.00%. שיעור היוון משוקלל- 7.06%
	עלות הקמה (מיליוני ש"ח)	512													
	חלק התאגיד (%)	100%	2017	2,162	118	148	6.85%	7.13%	29%	0%	(36)	100%	325	[22]15%	שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות –[23]7.00%. שיעור היוון משוקלל- 7.07%
	שטח [מ"ר]	37,018													
קניון עזריאלי אילון (2)	אזור	ישראל	2019	1,699	105	116	6.84%	6.98%	25%	0%	57	100%	260	[24]12%	שיעור היוון לדמי השכירות – [25]6.75%. שיעור היוון משוקלל- 7.03%
	מטבע הפעילות	ש"ח													
	שימוש עיקרי	מסחר	2018	1,638	104	115	7.05%	7.23%	25%	0%	–	100%	259	[26]12%	שיעור היוון לדמי השכירות – [27]7.00%. שיעור היוון משוקלל- 6.78%
	עלות הקמה (במיליוני ש"ח)	461													
	חלק התאגיד (%)	100%	2017	1,628	104	115	7.08%	7.25%	25%	0%	3	100%	[28]258	[29]13%	שיעור היוון לדמי השכירות – [30]7.00%. שיעור היוון משוקלל- 7.04%

[18] יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ודמי ניהול ממוצעים למ"ר 18%

[19] כ-26% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הוונו לפי שיעור היוון של 6.5%.

[20] יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ודמי ניהול ממוצעים למ"ר 18%.

[21] כ-30% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הוונו לפי שיעור היוון של 6.75%.

[22] יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ודמי ניהול ממוצעים למ"ר 18%.

[23] כ-29% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הוונו לפי שיעור היוון של 6.75%.

[24] יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ודמי ניהול ממוצעים למ"ר 15%.

[25] כ-42% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הוונו לפי שיעור היוון של 6.5%.

[26] יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ודמי ניהול ממוצעים למ"ר 15%.

[27] כ-41% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הוונו לפי שיעור היוון של 6.75%.

[28] מספרי השוואה תוקנו עקב טעות סופר.

[29] יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ודמי ניהול ממוצעים למ"ר 15%.

[30] כ-41% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הוונו לפי שיעור היוון של 6.75%.

שם הנכס ומאפייניו			שנה	פריט מידע										לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)
				שווי הוגן /ערך בספרים בסוף תקופה (במיליוני ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (במיליוני ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי (הפסדי) שערוך (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מהשימוש העיקרי - מסחר (בש"ח)	יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ממוצעת למ"ר **	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
קניון עזריאלי ירושלים (ללא מרכיב המשרדים)	אזור	ישראל	2019	2,174	131	145	6.66%	6.71%	32%	0	62	100%	285	13%[31]	שיעור היוון לדמי השכירות- 6.5%. שיעור היוון משוקלל- 6.6%
	ציון מטבע הפעילות	₪													
	שימוש עיקרי	מסחר	2018	2,094	131	144	6.87%	6.99%	32%	0%	18	100%	284	12%[32]	שיעור היוון לדמי השכירות- 6.75%. שיעור היוון משוקלל- 6.86%
	עלות הקמה (במיליוני ש"ח)	447													
	חלק התאגיד (%)	100%	2017	2,058	129	144	7.01%	7.02%	32%	0%	29	100%	283	13%[33]	שיעור היוון לדמי השכירות- 6.75%. שיעור היוון משוקלל- 6.87%
	שטח [מ"ר]	40,229													
יתר הנכסים (למעט מהותיים ומהותיים מאד)***			2019	13,963	832	807	--	--	--	--	212	--	--	--	--
יתר הנכסים (למעט מהותיים)***			2018	13,441	819	794	--	--	--	--	64	--	--	--	--
יתר הנכסים (למעט מהותיים)***			2017	11,984	706	752	--	--	--	--	121	--	--	--	--

* מר רונן כץ הינו שמאי מקרקעין מוסמך, בעל תואר ראשון בכלכלה חקלאית ומינהל בפקולטה לחקלאות של האוניברסיטה העברית בירושלים, בעל נסיון משנת 1997 כשמאי מקרקעין.

** הנתון הינו למיטב ידיעת החברה, אינו כולל הסכמי שכירות שאינם כוללים דמי שכירות מפדיון והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים או מאת צדדים שלישיים אחרים (לפי העניין), על כן אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.

*** בכל מגזרי הנדל"ן.

(1) הנתונים כוללים 50% מרווחי חניון מרכז עזריאלי (50% נוספים נכללו בפירוט אודות משרדי מרכז עזריאלי כמפורט בסעיף 9.2 לפרק א' זה).

(2) החברה רשומה בלשכת רישום המקרקעין כחוכרת של קניון עזריאלי איילון לתקופה של 49 שנים המסתיימת ביום 1 באוגוסט 2031, עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים. עיריית רמת גן הינה הבעלים של מתחם מקומות החנייה הצמוד אליו ואשר כולל כ-2,300 מקומות חניה. עיריית רמת גן התחייבה (ונרשמה זיקת הנאה בגין כך), כי תאפשר זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל וכן זכות חניה פתוחה לציבור, ובכלל זה לבאי הקניון, במקומות החניה שהוכשרו (למעט 250 מקומות חניה אשר השימוש בהם ייפסק ככל שהעירייה תממש זכויות בניה בהם), וזאת כל עוד החברה תמשיך לחכור ולהפעיל את קניון עזריאלי איילון. בשל מצוקת חניה ושימוש מגדלי המשרדים השכנים באזורי החניה סביב הקניון, במהלך שנת 2015 נחתם הסכם מול עיריית רמת גן להסדרת החניה באמצעות סימונה בכחול לבן, תוך שמירת זכויות החברה בחניון ומתן חניה חינם לבאי הקניון בשעות מסוימות.

---

[31] יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ודמי ניהול ממוצעים למ"ר 15%.

[32] יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ודמי ניהול ממוצעים למ"ר 14%.

[33] יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ודמי ניהול ממוצעים למ"ר 15.5%.

8.3 בטבלה שלהלן מובא ריכוז נתונים אודות מבנה מניב בהקמה מהותי של הקבוצה, ליום 31.12.2019. יודגש, כי השימושים של נכס זה יחולקו בין תחום הפעילות של מרכזי המסחר והקניונים בישראל לבין תחום הפעילות של שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, בהתאם לשימושים השונים שבייעוד זכויות הבניה בנכס.

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישת הקרקע	חלק התאגיד בפועל (%)	שיטת הצגה בדוח המאוחד	מועד סיום בניה משוער	שטחי נכס מיועדים (לפי שימושים) (מ"ר)	סך כל ההשקעה הצפויה כולל קרקע בניה ופיתוח (במיליוני ש"ח)
הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב	תל אביב	מאי 2013	100%	שווי הוגן	2025	150,000 מ"ר למשרדים, מסחר ומגורים	2,300–2,500

שם הנכס ומאפייניו	תקופת הדיווח	נתונים כספיים			שיעור השלמה בסוף שנה [הנדסי] (%)	שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה (%)	נתונים אודות הערכת שווי וההנחות שבבסיסה		
		עלות מצטברת בסוף שנה כולל קרקע בניה פיתוח ומימון (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים				שם מעריך השווי וניסיון	מודל הערכה	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
			שווי הוגן /ערך בספרים בתום תקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)					
הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב	**שנת 2019**	**561**	**837**	**-**	**6%**	**-**	מר רונן כץ הינו שמאי מקרקעין מוסמך, בעל תואר ראשון בכלכלה חקלאית ומינהל בפקולטה לחקלאות של האוניברסיטה העברית בירושלים, בעל נסיון משנת 1997 כשמאי מקרקעין.	מוצג לפי שווי הוגן בגישת ההשוואה	ל.ר.
	שנת 2018	482	756	19	3%	-	מר רונן כץ הינו שמאי מקרקעין מוסמך, בעל תואר ראשון בכלכלה חקלאית ומינהל בפקולטה לחקלאות של האוניברסיטה העברית בירושלים, בעל נסיון משנת 1997 כשמאי מקרקעין.	מוצג לפי שווי הוגן בגישת ההשוואה	ל.ר.
יתר הנכסים בהקמה 2019		**2,095**	**1,893**	**(105)**	--	--	--	--	--
יתר הנכסים בהקמה 2018		1,532	1,693	44	-	-	-	-	-

8.4 תחרות

מעבר לאמור לעיל, להערכת החברה, תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל מתאפיין בשנים האחרונות בתחרותיות גבוהה ולמיטב ידיעת החברה, קיימים בישראל מעל 300 מרכזי מסחר. מרכזי המסחר מותאמים לרוב במבנם, בגודלם ובתמהיל עסקיהם למאפייני הביקוש של השוכרים שטחים באיזור הגיאוגרפי בו הם מצוים. התחרות בתחום זה סבה סביב מספר פרמטרים, שהעיקריים שבהם הינם: (1) מיקומם הגיאוגרפי של הנכסים ורמת הביקוש לשטחי השכרה באותו אזור; (2) רמת הפידיונות בנכסים; (3) גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה; (4) איכות הבניה של המבנים המושכרים; (5) רמת השירותים הנלווים ו-(6) המוניטין של המשכיר.

למועד הדוח פועלת החברה בתחום פעילות זה בעיקר בייזום של מרכזים מסחריים, ומתמקדת באיתור עתודות קרקע במיקומים אטרקטיביים ובעלי פוטנציאל הכנסות גבוה, ולפיכך התחרות מול גופים המתמקדים בעיקר ברכישות של מרכזים מסחריים קיימים, הינה קטנה יותר. במתחמים ומרכזים מסחריים הממוקמים באזורי מגורים עשויה להתפתח תחרות גם מול יזמים מקומיים. מגמות השוק בשנים האחרונות והניסיון להתאים את מאפייני מרכז המסחר בצורה מדויקת לביקושים המקומיים ולתחליפים העומדים לנגד עיני הצרכן, טשטשו את קווי ההפרדה בין סוגי המרכזים המסחריים.

בשל התגברות התחרות בענף, תוספת שטחי מסחר באזורים רבים ומגמות של עליה במסחר מקוון, פעלה החברה במהלך שנת 2019 ותמשיך לפעול לפיתוח תחום השיווק לצרכני הקצה. בין היתר, ממשיכה החברה בפעילות מיתוג של קניוני הקבוצה באמצעות שפה תקשורתית אחידה בנכסים עצמם, פעולות שיווק וקמפיינים במדיות השונות ותכנון פעולות שיווק, מיתוג ובידול נוספות ומבצעי מכר לכלל קניוני הקבוצה (Hard Sale).

בנוסף מפעילה הקבוצה אתר מכירות תחת המותג עזריאלי.קום, המציע, בין היתר, לבתי העסק הפועלים בקניונים ובמרכזים המסחריים שבבעלות הקבוצה, פלטפורמה מכירתית אינטרנטית ושירותים לוגיסטיים נלווים לכך, כגון שירותי אחסון ושירותי משלוחים לבית הלקוח או לנקודות איסוף הממוקמות בנכסי הקבוצה. לפרטים אודות פעילות המסחר הדיגיטלית של החברה ראו סעיף 13 לפרק א' זה.

למיטב ידיעת החברה, פועלים בישראל מספר גופים המחזיקים בנתחים משמעותיים של נכסים בתחום מרכזי המסחר והקניונים, ביניהם, ריט 1 בע"מ, גזית גלוב בע"מ, מליסרון בע"מ, מבני תעשיה בע"מ, אמות השקעות בע"מ, כלכלית ירושלים בע"מ וביג מרכזי קניות (2004) בע"מ. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, בשנים האחרונות מצטרפים לשוק שחקנים חדשים, כגון הגופים המוסדיים (בין בעצמם ובין באמצעות גוף מנהל המכיר את תחום הפעילות היטב) וקרנות השקעה, המחפשים תשואה אלטרנטיבית עבור העמיתים ועבור עצמם.

להערכת החברה, מיקומו הגיאוגרפי של המרכז המסחרי ובידולו משפיעים באופן ישיר על מאפייניו ועל תמהיל השוכרים בו, שכן כל מרכז מתאים עצמו למידות השוק הגיאוגרפי בו הוא ממוקם, בכדי ליצור מוקד משיכה ייחודי לו ולהתמודד עם מרכזים קיימים באיזור אשר יצרו הרגלי קניה של הצרכנים. על פי רוב ישקלו שוכרים תועלת של שטח במרכז מסחרי בעל מיקום גיאוגרפי טוב יותר, בעל תמהיל מתאים לפעילותם העסקית אל מול עלותו ובעל תפיסה תדמיתית גבוהה יותר.

מול הצרכן הפרטי מתאפיינת התחרות גם היא בעיקר במיקום הגיאוגרפי ומול מרכזים אחרים מסוג פאוור סנטר וחנויות ברחובות העיר. מרבית מרכזי המסחר והקניונים משרתים את הקהל המתגורר או מועסק באזור הגיאוגרפי בו ממוקם המרכז המסחרי. יחד עם זאת, קניון עזריאלי בתל אביב, בשל מיקומו, נגישותו וקרבתו לתחנת הרכבת ולצמתים ראשיים, משרת קהל צרכנים מכל הארץ.

להערכת החברה, על התחרות מול הצרכן הפרטי משפיעים, בין היתר, תמהיל השוכרים, סוגי החנויות ומיתוגן, האווירה וחווית הקניה, הטבות לצרכנים, אירועים יזומים במסגרת המרכז המסחרי, נגישות למרכז המסחרי וחניה זמינה (חינם או בתשלום). על כן, נדרשים הקניונים והמרכזים המסחריים לשיפוץ, שדרוג והתאמת תמהיל השוכרים בהם מעת לעת.

להערכת החברה, היקף פעילותה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל גדול, והיא אחת מהחברות המובילות בתחום בישראל. למועד הדוח, פועלים במרכזים המסחריים והקניונים של הקבוצה כ-1,900 שוכרים המפעילים חנויות ומסחר. להערכת החברה, הגורמים והשיטות המסייעים להתמודדותה של הקבוצה עם התחרות בתחום הינם כדלקמן:

- רוב המרכזים המסחריים והקניונים של הקבוצה מתאפיינים בתכנון איכותי ותמהיל שוכרים איכותי אותו מקפידה החברה לתחזק לאורך השנים, התורמים ליתרון התחרותי שלה ומציעים למבקרי המרכזים המסחריים והקניונים חוויית קניה איכותית;

- היקף הפעילות של החברה בתחום מאפשר לחברה להתקשר עם רשתות ונותני שירותים בתנאים מיטיבים, וכן מאפשר לה להתמחות בניהול מרכזי מסחר וקניונים באופן יעיל שיש בו כדי להביא לחסכון בעלויות ובכח אדם;
- מרבית שוכריה של החברה הינם רשתות גדולות ו/או חברות בעלות איתנות פיננסית גבוהה והסכמי השכירות עימם הינם לתקופה ארוכה יחסית;
- מרכזי המסחר והקניונים של החברה ממוקמים באזורי ביקוש גבוהים, המאפשרים לחברה להשכיר את הנכסים לסוגים רבים ומגוונים של שוכרים;
- התמחות הקבוצה בתכנון וייזום הקמה של מרכזי מסחר וקניונים בהתאם לצרכי השוכרים וקהל המבקרים במרכז ו/או הקניון;
- היקף הפעילות וניסיונה של החברה בתחום, מאפשר לה לבצע פעולות שיווקיות גם לצרכני הקצה, מבקרי הקניונים, וכן לאמץ חדשנות בתחום הקמעונאות אשר משפרת את חווית הקנייה במרכזי הקניות של החברה, לרבות בשימוש במדיה דיגיטלית. לפרטים אודות פעילות המסחר הדיגיטלית של החברה ראו סעיף 13 לפרק א' זה.

8.5 יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום

לפירוט יעדי החברה והאסטרטגיה של הקבוצה, ראו סעיף 26 לפרק א' זה.

9. תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל

9.1 מידע כללי על תחום הפעילות

9.1.1 כללי

בתחום פעילות זה פועלת הקבוצה, למועד הדוח, בייזום, רכישה, השכרה, ניהול ואחזקה של פארקים למשרדים ותעשיה עתירת ידע, מבני משרדים ומבני תעשיה, מלאכה, אחסנה ומגורים בישראל. הפארקים למשרדים ומבני המשרדים מיועדים בעיקרם לעסקים בתחומי המקצועות החופשיים, נותני השירותים, הנהלות גופים פיננסיים, מלונאות, שירותי רפואה ותעשיית ההיי-טק, המאופיינים במספר רב של עובדים ודרישה לשטחי חניה צמודים.

מרבית חוזי השכירות של הקבוצה הם לתקופות של כחמש שנים בממוצע, כאשר נתונה לשוכר אופציה לתקופות שכירות נוספות של כחמש שנים ודמי השכירות הינם בסכום קבוע לכל מ"ר מהשטחים המושכרים. בעת האחרונה, ניכרת מגמה של התקשרות בהסכמי שכירות ביחס לשטחים גדולים, לתקופות ארוכות יותר, של כ-10 שנים.

כל שטחי הנדל"ן להשכרה למשרדים ואחרים של הקבוצה בישראל כוללים גם חניונים (עיליים או תת קרקעיים), המשמשים את השוכרים וקהל לקוחותיהם.

בתחום פעילות זה, שטחיה המניבים של הקבוצה המושכרים לצדדים שלישיים, נחלקים בעיקר לשני סוגים:

- **פארקים לעסקים ולתעשיות עתירות ידע** - הקבוצה מתמחה במתן מענה לדרישות המיוחדות של תעשיות עתירות ידע והקמת מבנים ייעודים המותאמים מראש לצורכי השוכרים. הבנייה הייעודית מעניקה פתרון כולל ושלם לשוכרים, הכוללת בחובה את ליווי השוכר החל בשלב הכנת תוכניות העבודה לצרכי התכנון המבוקש של השוכרים, תכנון המבנה והקמתו בשיתוף פעולה מלא עם השוכר ועד למתן מענה לכל דרישות השוכר באשר לפנים המושכר. הפארקים העסקיים מקנים סביבת עבודה איכותית ונקייה במיקום מרכזי, תשתיות איכותיות, שטחים ירוקים ואזורי חניה.
- **מגדלי משרדים** - לקבוצה מגדלי משרדים המושכרים בתפוסה גבוהה לשוכרים רבים ומגוונים, במרבית המקרים, לתקופות שכירות ארוכות.

תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים של הקבוצה בישראל מנוהל, ביחס לכל מבנה או קבוצת מבנים, באמצעות החברה או חברות ניהול ייעודיות הנמצאות בבעלות הקבוצה, המתקשרות עם השוכרים בהסכמי ניהול. במרבית הסכמי הניהול נקבע, כי דמי הניהול ישולמו על בסיס עלות שירותי הניהול (cost) בתוספת תקורה. חברות הניהול גובות מהשוכרים את דמי הניהול או דמי התחזוקה, המשמשים, בין היתר, למימון אחזקת השטחים הציבוריים, כאשר במרבית הסכמי הניהול שבין החברה או חברות הניהול לבין השוכרים, מתחייבות חברות הניהול לתחזק ולהפעיל את השטחים הציבוריים, לרבות ניקיון, שמירה, חידוש וביטוח, בתנאים ובהיקפים שייקבעו על ידי חברות הניהול מעת לעת.

9.1.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים מושפע בעיקר מהפעילות הכלכלית בארץ ובעולם. בתחום פעילות זה פועלים גופים שונים המאתרים, מתכננים, מקימים, משכירים ומתחזקים נכסים המיועדים להשכרה לשימושים שונים. בישראל קיימות חברות רבות בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים, ביניהן, חברות גדולות, ותיקות ומובילות, המחזיקות נכסים בהיקפים גדולים, וכן יזמים קטנים ומקומיים הפועלים באזורים גיאוגרפיים מסוימים. הפעילות בתחום זה מתאפיינת בכך שחלק מעלויות ההקמה או הרכישה של נכסי הנדל"ן ממומן על ידי מקורות עצמיים והיתרה ממומנת באשראי ממקורות חיצוניים.

9.1.3 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

תחום פעילות זה כפוף בעיקרו לדיני המקרקעין ודיני התכנון והבנייה. בנוסף מושפעת הפעילות בתחום זה מעדכוני חקיקה בתחום רישוי עסקים, מיסוי מקרקעין ומיסוי עירוני. לפירוט בנושא המגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על הקבוצה, ראו סעיף 23 לפרק א' זה.

9.1.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

למיטב ידיעת החברה, בשנת 2019 נמשכה היציבות בתחום המשרדים, אשר התבטאה ביציבות בביקושים לשטחי משרדים וביציבות בגובה דמי השכירות בפרויקטים רבים. עקב מחסור בהיצע שטחי משרדים איכותיים זמינים בתל אביב, אופיינה תקופת הדוח בעליה מתונה של דמי השכירות בפרויקטים מובילים בתל אביב. בנוסף, האיתנות הנרשמת בתעשיית ההיי טק, מייצרת, ולהערכת החברה תמשיך לייצר, בשנים הקרובות, ביקושים לשטחי משרדים בשל הצפי להמשך עליית מספר המועסקים בענפי טכנולוגיית המידע, אבטחת מידע וסייבר. לאור האמור, ניכרת עלייה בחשיפת החברה לענף ההיי-טק בשל גידול בהשכרת משרדים לחברות מתחום זה.

למועד הדוח שמרה הקבוצה על שיעורי תפוסה גבוהים מאוד בנכסיה המניבים בתחום ואף הגדילה את סך הכנסותיה מדמי שכירות. החברה מעריכה שאיתנותה הפיננסית, איתנותם של השוכרים של החברה המהווים בחלקם את הפירמות המובילות במשק (שוכרי AAA), נזילותה הגבוהה ומעמדה בשוק הפיננסי מהווים יתרונות ומחזקים את מעמדה בתחום. לפרטים בדבר התפתחות ההכנסות מתחום פעילות זה ראו סעיף 2.11.2 לדוח הדירקטוריון.

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

בנוסף, בשנים האחרונות פועלת החברה להרחבת פעילותה בתחום פעילות זה, בין היתר, בייזום הקמה של פרויקטים חדשים (כאשר בשנים האחרונות הקימה החברה את עזריאלי שרונה בתל אביב, מרכז עזריאלי חולון, מגדל המשרדים במרכז עזריאלי ראשונים). כמו כן, כחלק מהאסטרטגיה העסקית בוחנת החברה הזדמנויות השקעה אטרקטיביות ויצירת מנועי צמיחה חדשים גם בתחומים משיקים, ואפשרויות ליצירת סינרגיה עם שאר תחומי פעילותה.

להערכת החברה, לאור האמור לעיל ובשל הגידול הצפוי בהיצע בנייני משרדים חדשים באזור המרכז עשויה לחול ירידה מתונה במחירי השכירות באזורים בעלי ביקוש נמוך יותר (בני ברק, רמת גן ופרברי תל-אביב). להערכת החברה, לא צפויה בגין ירידה זו השפעה מהותית מאוד לטווח ארוך על מחירי השכירות בנכסי החברה, המאופיינים בעיקרם ברמת בינוי, במיקום ובניהול איכותיים, אשר רמת הביקוש להם מצויה בשנים האחרונות בעליה מתמדת. כמו כן, חלק גדול מהגידול בהיצע המשרדים באזור המרכז מורכב מבניינים המוקמים במסגרת קבוצות רכישה, או בניינים המיועדים למכירה למספר רב של רוכשים, אשר לא צפויים להשפיע מהותית על מחירי השכירות באזור המרכז. להערכת החברה, אלו עשויים להגדיל את היצע שטחי ההשכרה למשרדים ביחס לשטחי השכרה שהיקפם 200-500 מ"ר. בנוסף, להערכת החברה, בשנים הקרובות עשויים להיות שינויים במאזן התחרותי בין השחקנים בענף הנדל"ן המניב, בין היתר, בשל אכלוסם של פרויקטים לשטחי משרדים בעיקר בגוש דן, המציבים בפני הענף אתגרים.

הערכות החברה לעיל בעניין השינויים בתחום והשפעתם על תוצאות החברה, הינן הערכות סובייקטיביות בלבד והינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. התוצאות וההשפעות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות וביניהן, התגברות נוספת של התחרות, ירידה בביקוש לשטחי משרדים והרעה במצב הכלכלי בישראל, בין היתר, לאור השפעות התפשטות נגיף הקורונה.

9.1.5 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

החברה מעריכה, כי גורמי ההצלחה העיקריים של החברה בתחום הינם, בין היתר: פריסה גיאוגרפית ומיקום הנכסים המניבים באזורים מבוקשים ברחבי הארץ למשרדים, מסחר ותעשייה; איכות הנכסים; מומחיות בייזום ותכנון אדריכלי; ניהול הקמת נכסים המותאמים לשוכרים פוטנציאלים, שלגביהם התקשרה החברה בחוזי שכירות מראש באמצעות צוות הניהול המקצועי המועסק בקבוצה; רמת ביקוש והיצע של נכסים מסוג דומה, המכתיבים את תנאי חוזי השכירות והפוטנציאל לשינויים בו; ידע וניסיון בשיווק, ניהול ותפעול נכסים; מוניטין חיובי; ומיצוב עסקי ואיתנות פיננסית המאפשרת מענה מיידי להזדמנויות עסקיות אטרקטיביות.

9.1.6 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום הפעילות

במסגרת תחום פעילות זה, אין לקבוצה ספקים מהותיים עימם היא מתקשרת והיא אינה רוכשת חומרי גלם בהיקפים מהותיים.

9.1.7 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

חסמי כניסה – להערכת החברה, גופים הפועלים בתחום פעילות זה, נדרשים, בעיקר, להון עצמי ואיתנות פיננסית. כמו כן קיימת חשיבות לידע מקצועי, ניסיון בתחום היזמות, מוניטין חיובי בענף ועתודות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי רמת ביקוש גבוהה לשטחי השכרה למבני משרדים. בייזום בתחום, נדרשת איתנות פיננסית המאפשרת את הפעילות בתחום היזמות בעלויות מימון נמוכות יחסית.

חסמי יציאה – יציאה מתחום פעילות זה תלויה, בעיקר, ביכולת לממש נכסים, שהינה פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק וכן בעלויות שונות, לרבות בקשר עם מיסוי מקרקעין.

9.1.8 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לתיאור מבנה התחרות בתחום פעילות זה, ראו סעיף 9.3 לפרק א' זה.

9.1.9 אופן ביצוע רכישותיה של החברה

לתיאור אופן רכישות זכויותיה של הקבוצה בנכסים ומימושם, ראו סעיף 8.1.9 לפרק א' זה.

9.2 פרטים על נכסיה המהותיים מאוד של הקבוצה בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים

9.2.1 מגדלי עזריאלי תל אביב

בטבלאות שלהלן מוצג ריכוז נתונים אודות מגדלי המשרדים במרכז עזריאלי תל אביב, אשר, למועד הדוח, ההכנסות ממנו מהוות כ-10% מסך הכנסות החברה ולפיכך עונה על הגדרת נכס מהותי מאד.

הקבוצה, באמצעות חברת קנית השלום, הינה בעלת מלוא זכויות החכירה במרכז המכונה "מרכז עזריאלי". מרכז עזריאלי משתרע על חטיבת קרקע בשטח כולל של כ-33 דונם, הממוקמת במרכז תל אביב, בצומת שהינו עורק תחבורה מרכזי ובסמוך לעורקי התנועה הראשיים של תל אביב (נתיבי איילון, דרך השלום, דרך מנחם בגין) ולתחנת רכבת השלום הממוקמת על מחלף השלום.

למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח, מרכז עזריאלי הינו מרכז העסקים הגדול במדינת ישראל, בעל שטח בנוי כולל של כ-328,393 מ"ר ברוטו, המורכב מחניון תת-קרקעי ומחסנים (בשטח 122,258 מ"ר), קניון הכולל 3 קומות מסחריות וקומה ציבורית (בשטח 61,110 מ"ר), גשרי מעבר ציבוריים מעל דרך מנחם בגין ורכבת השלום (בשטח 1,365 מ"ר) ושלושה מגדלים: המגדל העגול (בשטח 59,675 מ"ר), הכולל 38 קומות משרדים ועוד קומת גג המשמשת מצפה מבקרים ומסעדה; המגדל המשולש (בשטח 48,279 מ"ר), הכולל 35 קומות משרדים ועוד 2 קומות שירות; והמגדל המרובע שהינו מגדל בשימושים מעורבים (בשטח 43,186 מ"ר), הכולל 18 קומות משרדים מעל 13 קומות מלון. לפרטים בדבר תכניות החברה להרחבת מרכז עזריאלי תל אביב ראו סעיף 7.7 לפרק א' לדוח.

9.2.2 הצגת הנכס

	פירוט ליום 31.12.2019
שם הנכס:	**מגדלי עזריאלי**
מיקום הנכס:	**תל אביב**
שטחי הנכס – פיצול לפי שימושים.	**משרדים - 130,690 מ"ר; מלון - 18,000 מ"ר; משרדים בשימוש הקבוצה - 2,450 מ"ר**
חלק החברה בנכס:	**100%**
מבנה ההחזקה בנכס:	**באמצעות קנית השלום המוחזקת 100% ע"י קבוצת עזריאלי**
חלק התאגיד בפועל בנכס:	**100%**
ציון שמות השותפים לנכס:	**-**
תאריך רכישת הנכס:	**הקרקע נרכשה באוגוסט 1992.**
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):	**חכירה מהוונת.**
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:	**-**
מצב רישום זכויות משפטיות:	**בחודש יולי 2014 הושלם רישום זכויות החכירה של קנית השלום בלשכת רישום מקרקעין.**
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	**אין נושאים מהותיים מיוחדים. לפרטים נוספים ראו הערכת השווי המצורפת לדוח זה.**
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	**איחוד**

יוער, כי כל שטחי מרכז עזריאלי מיועדים להשכרה בשוק החופשי, למעט שטח בשימוש עצמי של קנית השלום וחברות הקבוצה (בקומת המשרדים האחרונה של המגדל העגול וחלק מקומה 33 ועוד שטחים זניחים, כגון ארכיון, גלריה, מחסן וכו'), ולמעט שטח של כ-5,500 מ"ר המצוי במרתפי הפרויקט אשר משמש כתחנת משנה של חברת החשמל ואשר הוחכר בשנת 2006 בחכירת משנה לחברת החשמל לישראל בע"מ בתמורה לסכום של כ-14 מיליון ש"ח וזאת למלוא תקופת החכירה של קנית השלום.

לחברת הירדן מ.ה.י. בע"מ, המפעילה את המלון הממוקם במגדל המרובע של מגדלי עזריאלי, רישיון עסק להפעלת המלון, אשר למועד הדוח, תוקפו עד ליום 31 בדצמבר 2030.

9.2.3 נתונים עיקריים

נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 100%	שנת 2019		בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף התקופה (במיליוני ש"ח)	**3,227**	עלות ההקמה (במיליוני ש"ח)	1,292
רווחי שערוך (מיליוני ש"ח)	**180**	מועד הרכישה של הקרקע	אוגוסט 1992
שיעור תפוסה ממוצע (%)	**~100%**		–
שטחים מושכרים (מ"ר)	**148,630**		–
סה"כ הכנסות (במיליוני ש"ח)(*) לשנה	**250**		–
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (ש"ח)(**)	**106**		–
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בחוזים שנחתמו בתקופה (***)(ש"ח)	**126**		–
NOI (במיליוני ש"ח)	**213**		–
NOI מותאם (במיליוני ש"ח)	**220**		–
שיעור תשואה בפועל (%)	**6.6%**		–
שיעור תשואה מותאם (%)	**6.8%**		–
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	**135**		–

(*) ההכנסות וה-NOI כוללים 50% מהכנסות ו-NOI החניון.

(**) לא כולל את שכר הדירה של המלון. אם היה הממוצע כולל את שכר הדירה של המלון, היה הממוצע לשנת 2019 כ-101 ₪ למ"ר.

(***) עם שוכרים חדשים בלבד (לא כולל הארכות חוזים לשוכרים קיימים).

9.2.4 פילוח מבנה הכנסות ועלויות

נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 100%	שנת 2019
הכנסות:	(במיליוני ש"ח)
מדמי שכירות – קבועות	**178**
מדמי שכירות – משתנות	**2**
מדמי ניהול	**38**
מהפעלת חניונים	**26**
אחרות	**6**
סה"כ הכנסות	**250**
עלויות:	
ניהול, אחזקה ותפעול	**37**
פחת	**-**
הוצאות אחרות	**-**
סה"כ עלויות:	**37**
רווח:	**213**
NOI:	**213**

9.2.5 שוכרים עיקריים בנכס

אין לחברה שוכר עוגן (כהגדרתו בהנחיית הגילוי) או שוכר עיקרי בנכס שההכנסה ממנו מניבה 20% או יותר מהכנסות הנכס.

9.2.6 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2020	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2021	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024 ואילך
	מיליוני ש"ח (נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 100%)				
מרכיבים קבועים	**230**	**167**	**139**	**103**	**140**
מרכיבים משתנים (אומדן)*	–	–	–	–	–
סה"כ	**230**	**167**	**139**	**103**	**140**

* לא נלקחו בחשבון, לצורך חישוב דמי השכירות, התוספות לדמי השכירות בגין אחוזים מהפדיון שכן לא נמצא בידי הנהלת החברה אומדן לסכומים אלו.

סכומי ההכנסות בטבלה לעיל חושבו על בסיס הסכומים הבסיסיים שנקבעו בהסכמי השכירות כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 31 בדצמבר 2019, ובהתבסס על ההנחות הבאות: (1) לא נלקחו בחשבון מימושי האופציות להארכת תקופות השכירות הכלולות בחוזי השכירות (זאת על אף שרבים מהשוכרים בשטחיה של החברה נוהגים, בדרך כלל, להאריך את הסכמי השכירות עם סיומם); (2) לא נלקחו בחשבון חוזי שכירות שתקופת השכירות על פיהם הסתיימה וטרם נחתמו עם השוכרים חוזי שכירות חדשים; (3) לא נלקחה בחשבון האפשרות של מכירת הנכסים או

רכישת נכסי נדל"ן מניב חדשים; (4) לא נלקחו בחשבון קנסות בגין יציאה מוקדמת, ככל שקיימים; ו-(5) לא יחול שינוי במקדמות דמי הניהול לכל שוכר ביחס לשנת 2019.

סכומי ההכנסות המפורטים בטבלה שלעיל הינם בהנחה, כי האופציות להארכת תקופות השכירות הכלולות בחוזי השכירות לא תמומשנה, זאת על אף שרבים מהשוכרים בשטחיה של החברה נוהגים, בדרך כלל, להאריך את הסכמי השכירות עם סיומם.

הנתונים שלעיל מתבססים על הערכת החברה בהתחשב בהסכמים חתומים למועד הדוח ומהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות וביניהן, בשל ביטול מוקדם של חוזי שכירות או בשל משבר עסקי של מי מהשוכרים, בין היתר, לאור השפעות התפשטות נגיף הקורונה.

9.2.7 מימון ספציפי לנכס

מימון ספציפי			הלוואות
יתרות בדוח על המצב הכספי	**31.12.2019** (מיליוני ש"ח)	מוצג חלויות שוטפות:	89
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	89
שווי הוגן ליום 31.12.2019 (מיליוני ש"ח)			181
תאריך נטילת הלוואה מקורי			אוגוסט 2013
גובה הלוואה מקורי (מיליוני ש"ח)			710,000
שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2019 (%)			1.16%
מועדי פרעון קרן וריבית			הקרן מוחזרת בהחזרים חצי שנתיים שווים עד לאוגוסט 2021. הריבית משולמת על היתרה הבלתי מסולקת כל חצי שנה.
תניות פיננסיות מרכזיות			למלווה תעמוד הזכות להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי בהתקיים עילות מקובלות הקבועות בהסכם הכוללות, בין היתר - שינוי מהותי לרעה במצבת השוכרים במגדל העגול או כאשר היחס בין יתרת ההלוואה נכון למועד החישוב לבין שוויו של המגדל העגול (כפי שיקבע על ידי שמאי אשר יערוך אחת לשנה שמאות למגדל העגול) (LTV), יעמוד החל בתום שנתיים ממועד העמדת ההלוואה על לא יותר מ- 70% (ושיעורו פוחת על פני תקופת ההלוואה עד לשיעור של 25%, שנה אחת לפני פירעון מלוא ההלוואה). יחס זה עומד ליום 31 בדצמבר 2019 על כ-14%.
תניות מרכזיות אחרות			-
האם התאגיד עומד בתניות מרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח			כן
האם מסוג non-recourse			לא

9.2.8 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג		פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2019 (במיליוני ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	חלק מקומת הלובי, קומת הגג וקומות 49-11 של המגדל העגול משועבדים בשעבוד קבוע לקבוצת גוף מוסדי (ראו גם סעיף 19.3 להלן)	**178**

(1) קנית השלום העמידה לעיריית תל-אביב ערבות בסכום של 8 מיליון ש"ח, צמודה למדד מחירי תשומות לבנייה למגורים (אשר נכון ליום 31 בדצמבר, 2019, עומדת על סך של כ-25 מיליון ש"ח), אשר נועדה להבטיח את השלמת קיום התחייבויות קנית השלום בקשר לביצוע עבודות הפיתוח והבינוי של הפרויקט. ערבות זו צפויה להיות מושבת לקנית השלום עם הוצאת תעודת גמר לפרויקט. למועד הדוח, פועלת קנית השלום לקבלת תעודת גמר כאמור והיא לא צופה, כי יחולטו סכומים כלשהם מערבות זו.

האמור בסעיף זה הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על הערכות החברה על בסיס ניסיון העבר והתוצאות בפועל עלולות להיות שונות, בעיקר בשל דרישות של רשויות אשר אינן ידועות למועד הדוח.

(2) ביום 28 בפברואר, 2008, נחתם על ידי קנית השלום כתב התחייבות לעיריית תל-אביב וכן הועמדה ערבות בנקאית נוספת בסך של כ-8 מיליון ש"ח, צמודה למדד המחירים לצרכן (אשר ליום 31 בדצמבר, 2019, עמדה על סך של כ-9 מיליון ש"ח), בקשר למתן טופס 4 למגדל המרובע שבפרויקט ע"פ תנאי לאיכלוס בתבע, במסגרתו התחייבה החברה בביצוע מנהרה להסדרת תוספת גישה לחניון התת הקרקעי של הפרויקט. ביצוע המנהרה מצריך העתקת קו מים על ידי נת"ע במסגרת עבודות ביצוע הקו האדום של הרכבת הקלה. עבודות ההעתקה צפויות להסתיים עד חודש יוני 2021.
לצורך ביצוע עבודות המנהרה יידרש להאריך את תוקף ההיתר לביצוע שהינו בתוקף כיום עד חודש אוקטובר 2020. קנית השלום מעריכה את עלות הקמת המנהרה בסך של כ-10 מיליון ₪.

האמור בסעיף זה הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על הערכות החברה הנסמכות על התכנון של נת"ע לסיום עבודות ההעתקה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות כתוצאה ממספר רב של גורמים, בין היתר, בעיקר בשל עיכובים אפשריים בעבודות ההעתקה.

9.2.9 פרטים אודות הערכת השווי

		שנת 2019
השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)		**3,227**
זהות מעריך השווי[34]		רונן כץ ממשרד גרינברג אולפינר ושות'
האם המעריך בלתי תלוי?		כן
האם קיים הסכם שיפוי?		כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)		31.12.2019
מודל הערכת השווי		היוון תזרים מזומנים
		פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי
ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)[35]	**148,690**
	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר ההשכרה לצורך הערכת השווי[36]	**~100%**
	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי	**104**
	NOI מייצג לצורך הערכת שווי (במיליוני ש"ח)[37]	**220**
	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשנה לשמירה על הקיים	**ראו בפרמטרים מרכזים אחרים להלן**
	שיעור היוון משוקלל שנלקח לצורך הערכת השווי	**6.65%**
	פרמטרים מרכזיים אחרים	הופחתו השקעות צפויות בנכס וכן השקעות בגין התחייבות לעירית ת"א לפי חוזה. סה"כ הפחתת שווי הנכס בגין האמור לעיל הסתכמה לכ-76 מליון ש"ח.
ניתוחי רגישות לשווי		שינויי בשווי במיליוני ₪
שיעורי היוון	עליה של 0.25%	**(120)**
	ירידה של 0.25%	**129**
דמ"ש ממוצעים למ"ר	עליה של 5%	**143**
	ירידה של 5%	**(143)**

9.3 תחרות

ענף הנדל"ן המניב בכלל ותחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בפרט, מתאפיין ברמת תחרותיות גבוהה. התחרות בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל מתאפיינת ברמת תחרות גבוהה, אשר סבה סביב מספר פרמטרים, שהעיקריים שבהם הינם: (1) מיקומם הגיאוגרפי של הנכסים ורמת הביקוש לשטחי השכרה באותו אזור; (2) גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה; (3) איכות הבניה של המבנים המושכרים; (4) רמת השירותים הנלווים ו-(5) המוניטין של המשכיר. התחרות בענף זה מתקיימת הן בשלב איתור המקרקעין למטרות ייזום, פיתוח והקמת נכסים והן בשלב השכרת הנכסים. הקבוצה חשופה בישראל לתחרות מצד מספר רב של חברות העוסקות בהשכרת נדל"ן עסקי, באזורי ביקוש דומים לאזורים בהם ממוקמים נכסי הקבוצה, כאשר במרבית המקרים, התחרות הינה תחרות מקומית. כך לדוגמא, התחרות במרכז עזריאלי תל אביב הינה בנייני המשרדים היוקרתיים בתל אביב והתחרות בהרצליה ביזנס פארק הינה חלופות אחרות של בנייני משרדים באזור זה.

---

[34] מר רונן כץ הינו שמאי מקרקעין מוסמך, בעל תואר ראשון בכלכלה חקלאית ומינהל בפקולטה לחקלאות של האוניברסיטה העברית בירושלים, בעל נסיון משנת 1997 כשמאי מקרקעין.

[35] לא כולל שטח בשימוש עצמי של החברה כ-2,450 מ"ר בקומת המשרדים האחרונה ובחלק מקומה 33 של המגדל העגול.

[36] מייצג יחס שטח משווק מתוך סך השטח אך בשמאות נלקח שווי גם לשטחים הפנויים.

[37] כולל 50% מ-NOI מייצג חניון שנכלל בשווי הנכס (ה-50% הנותרים נכללו בהערכת שווי הקניון).

למיטב ידיעת החברה, פועלים בישראל מספר גופים המחזיקים בנתחים משמעותיים של שטחי השכרה למשרדים ואחרים, ביניהם, ריט 1 בע"מ, גב-ים לקרקעות בע"מ, נצבא החזקות 1995 בע"מ, מבני תעשיה בע"מ, לוינשטין נכסים בע"מ ואמות השקעות בע"מ. להערכת החברה, היקף פעילותה בתחום שטחי ההשכרה למשרדים ואחרים בישראל הינו מהמשמעותיים מבין החברות המובילות בתחום, במיוחד לאחר השלמת הפרויקטים המצויים בשלבי הקמה שונים נכון למועד הדוח.

הגורמים המסייעים להתמודדותה של החברה בתחרות בתחום הינם כדלקמן:

- היקף הפעילות של החברה בתחום מאפשר לחברה להתקשר עם חברות ונותני שירותים בתנאים מיטביים וכן מאפשר לה להתמחות בניהול פארקים מסחריים ובנייני משרדים באופן יעיל שיש בו כדי להביא לחסכון בעלויות וכח אדם.
- מרבית שוכריה של החברה הינם חברות בעלות איתנות פיננסית גבוהה והסכמי השכירות עימם הינם לתקופה ארוכה יחסית.
- שטחי ההשכרה למשרדים ואחרים של החברה ממוקמים באזורי ביקוש גבוהים, המאפשרים לחברה להשכיר את הנכסים לסוגים רבים ומגוונים של שוכרים.
- מאפיינים ייחודיים של נכסי הקבוצה, כגון: מרכז מסחרי צמוד לשטחי המשרדים להשכרה, נגישות לתחבורה ציבורית, לרבות רכבת ומגרשי חניה תת קרקעיים לנוחות השוכרים ולקוחותיהם.
- רוב שטחי המשרדים של החברה מתאפיינים באיכותיות ויוקרתיות, המבדלות את נכסי החברה מנכסי החברות המתחרות ומחזקות את היתרון התחרותי שלה.

9.4 יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום

לפירוט יעדי החברה והאסטרטגיה של הקבוצה, ראו סעיף 26 לפרק א' זה.

9.5 נכסים מהותיים

בטבלה שלהלן מובא ריכוז נתונים אודות נכסים מהותיים של הקבוצה בתחום פעילות שטחי השכרה למשרדים ליום 31.12.2019, אשר הוערכו על ידי מעריך השווי מר רונן כץ, שותף במשרד גרינברג אולפינר ושות' (*) בשיטת היוון ההכנסות:

שם הנכס ומאפייניו			שנה	פריט מידע										לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)
				שווי הוגן /ערך בספרים בסוף תקופה (במיליוני ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (במיליוני ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי (הפסדי) שערוך (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מהשימוש העיקרי - (בש"ח)	יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ממוצעת למ"ר	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
עזריאלי שרונה תל-אביב	אזור	ישראל	2019	2,750	145	170	6.17%	6.7%	11%	0%	294	100%	111	ל.ר.	**שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות -6.5%[38]. שיעור היוון משוקלל -6.47%**
	מטבע הפעילות	₪	2018	2,429	99	117	4.8%	7.4%	8%	0%	138	99%	110	ל.ר.	**שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות -7.0%. שיעור היוון משוקלל -7.13%**
	שימוש עיקרי	משרדים	שנת 2017 (עד חודש יוני 2017 היה נכס בהקמה)	2,165	16	15	0.7%	7.8%	1%	0%	388	92%	106	ל.ר.	שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות -7.25%. שיעור היוון משוקלל -7.34%
	עלות הקמה (מיליוני ש"ח)	1,514													
	חלק התאגיד (%)	100%													
מגדלי עזריאלי ** ****	אזור	ישראל	2018	3,025	177	207	6.9%	7.2%	16%	9%	(8)	~100%	***106	ל.ר.	שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות -6.75%. שיעור היוון משוקלל -6.95%
	מטבע הפעילות	₪	2017	3,008	179	210	7.0%	7.2%	16%	12%	111	99%	***106	ל.ר.	שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות -6.75%. שיעור היוון משוקלל -7.06%
	שימוש עיקרי	משרדים													
	עלות הקמה (מיליוני ש"ח)	**1,292**													
	חלק התאגיד (%)	100%													

* מר רונן כץ הינו שמאי מקרקעין מוסמך, בעל תואר ראשון בכלכלה חקלאית ומינהל בפקולטה לחקלאות של האוניברסיטה העברית בירושלים, בעל נסיון משנת 1997 כשמאי מקרקעין.

** בשנת 2019 הפכו מגדלי עזריאלי לנכס מהותי מאד, ראו סעיף 9.2 לעיל.

*** לא כולל את שכר הדירה של המלון. אם היה הממוצע כולל את שכר הדירה של המלון היה הממוצע לשנת 2018 כ-101 ש"ח למ"ר, לשנת 2017 כ-101 ש"ח למ"ר.

**** הנתונים כוללים 50% מרווחי חניון מרכז עזריאלי.

לריכוז נתונים אודות נכס מהותי בהקמה - הרחבת מרכז עזריאלי (מגדל הספירלה), ראו סעיף 8.3 לפרק א' זה.

[38] כ-31% מדמי השכירות (בגין שטחים שהושכרו ברמת מעטפת) הוונו לפי שיעור היוון של 6.0%.

10. תחום נדל"ן מניב בארה"ב

10.1 כללי

למועד פרסום הדוח בבעלות הקבוצה שמונה (8) נכסי משרדים להשכרה מחוץ לישראל (שבעה בארה"ב), בשטח להשכרה כולל של כ-246 אלפי מ"ר (חלק החברה כ-236 אלפי מ"ר) המושכרים לכ-250 שוכרים. נכסי החברה בתחום פעילות זה אינם עולים כדי נכסים מהותיים או נכסים מהותיים מאוד. לפרטים מצרפיים בדבר כלל נכסי הנדל"ן המניב של החברה בתחום פעילות זה (לרבות עתודות קרקע בסעיף 7.8 לפרק א' זה), ראו סעיף 7 לפרק א' זה, תחת האיזור הגיאוגרפי ארה"ב.

כמחצית מנכסי המשרדים של הקבוצה בתחום פעילות זה הינם מרובי דיירים (Multi-Tenant) והמחצית השניה הינה נכסים עם מספר דיירים מצומצם, כולם ברמת איכות גבוהה (Class A), אשר כוללים גם חניונים (עיליים או תת קרקעיים), המשמשים את השוכרים. מיקום הנכסים הוא באזורים בעלי רמות ביקוש גבוהות וריכוז של מבני משרדים נוספים. בשונה מנכסי הנדל"ן של החברה בישראל, בחלק מנכסי החברה בארה"ב מחזיקה החברה בנכס ביחד עם שותף מקומי אחד או יותר. למועד הדוח, החברה בוחנת באופן שוטף את הרחבת פעילותה בשווקים נוספים, בעיקר בצפון אמריקה (בנוסף ליוסטון ואוסטין שבטקסס), בדגש על שווקים בהן אוכלוסיית המטרופולין מונה יותר משני מיליון תושבים.

מבני המשרדים בתחום הפעילות מיועדים בעיקרם לעסקים (בין היתר, מתעשיות האנרגיה וההיי-טק) ולנותני שירותים, המאופיינים במספר רב של עובדים ודרישה לשטחי חניה צמודים. מרבית חוזי השכירות של הקבוצה בתחום פעילות זה הינם לתקופות של בין שלוש לעשר שנים, כאשר פעמים רבות ניתנת לשוכר אופציה לתקופות שכירות נוספות של כחמש שנים. דמי השכירות הינם בסכום קבוע לכל מ"ר (או המידה הנהוגה בארה"ב - SQF) בשטח המושכר, כאשר פעמים רבות חוזה השכירות כולל עלייה בדמי השכירות במהלך תקופת השכירות.

בשונה מנכסי המשרדים של הקבוצה בישראל, מנוהלים שטחי המשרדים של הקבוצה בארה"ב על ידי חברות ניהול חיצוניות מקומיות הפועלות במקצועיות, עמן התקשרה החברה בהסכמים, ואשר לקבוצה זכות לבטלם בהודעה מוקדמת בת 30 יום. חברות הניהול גובות מהשוכרים את שכר הדירה וכן הוצאות שוטפות, כגון, אבטחה, ניקיון, תחזוקה, מיסים עירוניים, ביטוח, טיפול בשטחי גינון, תחזוקת מעליות ומערכות מכאניות אחרות. החברה בוחנת באופן שוטף אפשרויות התייעלות הן בתפעול והן בניהול הנכסים.

10.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

בשנים 2011-2019, הרחיבה החברה את פעילותה בארה"ב וביצעה מספר עסקאות רכישה, הראשונה של שלושה מגדלי משרדים באזור "גלריה" בעיר יוסטון, טקסס, ושתי עסקאות נוספות של רכישת שני מבני משרדים באזור ה-" Energy Corridor" ו-"West Belt" שבעיר יוסטון, טקסס. במהלך שנת 2016 רכשה החברה בניין משרדים באוסטין, טקסס וכן חטיבת קרקע שצמודה לנכס שבבעלות החברה בעיר יוסטון. בסוף שנת 2017 רכשה החברה 33.33% ו-25% ב- 1 Riverway ו- 3 Riverway, בהתאמה, נכסים בהם הקבוצה כבר החזיקה 33.33% ו-45%. במהלך 2018, רכשה החברה מבנה משרדים נוסף בעיר אוסטין, טקסס. עיקר נכסי הקבוצה בארה"ב ממוקמים במטרופולין יוסטון, אשר מונה יותר מכ-6 מיליון נפש[39], בו חל גידול אוכלוסייה גבוה מהממוצע בארה"ב במהלך 30 השנים האחרונות. לגידול זה תרמו בין היתר איכות חיים גבוהה, שיעור אבטלה נמוך, העדר מס הכנסה ברמה המדינתית ורמת יוקר מחיה נמוכה.

תחום נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה בארה"ב מושפע מהפעילות הכלכלית במשק האמריקאי, ובעיקר מהפעילות הכלכלית ביוסטון ומשוק השכרת המשרדים בה.

תהליך ההתאוששות ביוסטון לאחר המשבר הכלכלי שהחל בשנת 2008 היה בין המהירים ברחבי ארה"ב, ונתונים טובים המשיכו להירשם בכלכלה המקומית בעיקר בזכות הקשר החזק שיש לכלכלה המקומית עם שוק האנרגיה שחווה עליית מחירים משמעותית עד לאמצע שנת 2014. בקיץ 2014 החלה מגמת ירידה במחירי האנרגיה בעולם, מגמה שהשפיעה על הכלכלה המקומית בשנים 2015-2016. במהלך שנת 2017 נבלמה מגמת הירידה במחירי האנרגיה בעולם והמחירים החלו לעלות באופן מתון. בתחילת שנת 2018, מחירי האנרגיה המשיכו במגמת התאוששות איטית, מגמה זו נעצרה ברבעון הרביעי של שנת 2018, כאשר מחירי האנרגיה ירדו שוב. רמת מחירי האנרגיה בשנת 2019 התאפיינה

[39] הנתונים מתוך פרסומים של חברת ייעוץ הנדל"ן Cushman and Wakefield.

בתנודתיות רבה ועם עלייה מתונה על פני 12 חודשי השנה הקלנדרית. מצב שוק העבודה במטרופולין יוסטון ממשיך להיות יציב ובעל שיעור בלתי מועסקים נמוך. בחודש אוגוסט 2019 עמד שיעור הבלתי מועסקים במטרופולין על 3.9% לעומת 4.4% שנה לפני כן.[40]

השפעת הירידות במחירי האנרגיה על שוק הנדל"ן למשרדים ביוסטון באה לידי ביטוי בשנים 2016–2019 בדרכים שונות, כגון: שיעור גבוה של שטחי משרדים פנויים, תחרותיות גבוהה בהתקשרויות עם דיירים חדשים, דבר אשר הסב עלויות גבוהות יותר בתהליך ההתקשרות עם דיירים אלה. כמו כן, חברות האנרגיה הציעו שטחים גדולים בשוק שכירויות המשנה, דבר שהוביל לירידה במספר עסקאות השכירות החדשות (לעומת השנים 2014–2015) ולירידה במספר הפרויקטים שהיו בתכנון לקראת התחלת הבנייה. במקביל, גדלה נכונותם של בעלי הנכסים לתת תמריצים לשוכרים חדשים כדוגמת תקציב גבוה "לשיפורים במושכר" ו"תקופת גרייס" ארוכה.

בנוסף להשפעה של תחום הפטרוכימיקלים, הגז והאנרגיה על כלכלת יוסטון, למיטב ידיעת החברה, הכלכלה המקומית מושפעת גם מהמרכז הרפואי הגדול המצוי בתחומה, שהינו המרכז הרפואי הגדול בעולם (Houston Texas Medical Center), וכן מגידול בפעילות נמל יוסטון שבו בוצעו בשנים האחרונות השקעות נרחבות על מנת שיתאים לספינות המשא והמיכליות שהחלו לפעול בשנים האחרונות באיזור.

בחודש אוגוסט 2017, היכתה את העיר יוסטון הסופה הטרופית "Harvey", אשר גרמה להצפות רבות בעיקר במבני מגורים. מתוך נכסי החברה ביוסטון, נגרמו נזקי מים במהלך הסופה לשניים מהנכסים. במהלך תקופת הדוח השלימה החברה את תיקון הנזקים בנכסיה, אשר בהם נגרמו נזקי מים עקב ההצפות מהסופה הטרופית "Harvey". יצוין, כי נכסים אלו מבוטחים בפוליסת ביטוח.

במהלך השנים 2016–2018 רכשה החברה שני נכסי משרדים בעיר אוסטין, טקסס. בשני הנכסים מדובר במבנים שבנייתם הושלמה זמן לא רב טרם הרכישה. הנכס הראשון שנרכש מאוכלס כולו על ידי חברת היי טק. הנכס השני שנרכש בחודש יולי 2018, מאוכלס על ידי כ-14 דיירים שרובם קשורים לתעשיות ההיי-טק והפיננסים. אחד ממנועי הצמיחה לביקוש לשטחי משרדים בעיר אוסטין הוא של חברות היי-טק רבות שמרכזות את פעילות המחקר והפיתוח שלהן בעיר זו.

10.3 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

תחום פעילות זה כפוף בעיקרו לדיני המקרקעין ודיני התכנון והבנייה המקומיים. בנוסף מושפעת הפעילות בתחום זה מחקיקה ומרגולציה של רשויות בתחומי איכות הסביבה, בטיחות, רישוי עסקים, מיסוי מקרקעין ומיסוי עירוני. לפירוט בנושא רפורמת המס בארה"ב ראו ביאור 26(א)(3) לדוחות הכספיים. לפירוט בנושא המגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על הקבוצה בכללה, ראו סעיף 23 לפרק א' זה.

10.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

בדומה לשנת 2018, גם במהלך שנת 2019, המשיכה המגמה של גידול בשטחים הפנויים בשוק המשרדים ביוסטון אם כי במידה פחותה לעומת שנת 2018. הגידול בשטחים הפנויים נובע בעיקר בשל ירידה בביקושים מצד חברות האנרגיה כתוצאה מרמה נמוכה והעדר יציבות של מחירי האנרגיה וכן מכמות גדולה של שטחי משרדים שיצאו לשוק בשכירות משנה. שיעור השטחים הפנויים הכולל במטרופולין יוסטון גדל מ-18.6% ל-19.3% במהלך שנת 2019 כשבמבני משרדים ברמת Class A שיעור השטחים הפנויים עמד בסוף 2019 על 17.7% (סה"כ שטחים פנויים להשכרה כולל שוק שכירויות המשנה עמד לסוף 2019 על 22.4%).[41] בנוסף, למיטב ידיעת החברה, בשנת 2019 מחירי שכר הדירה וחבילת התמריצים לשוכרים נשארו ברמה דומה לזו של 2018. עלות התמריצים לשוכרים בעסקאות חדשות אומנם דומה לזו של שנת 2018 אך לאורך זמן רמה זו גבוהה באופן יחסי.

לאחר מועד הדוח, וכחלק מההשפעות הגלובליות בעקבות התפרצות נגיף הקורונה, חווה שוק הסחורות וחומרי הגלם תנודתיות רבה. בהתאם לאמור, מאז סוף שנת 2019 מחירה של חבית נפט ירד בצורה משמעותית. בשלב זה, קשה להעריך את ההשפעה של ירידות אלו על שוק המשרדים בטקסס, אך ניתן להניח שבמידה ומחירי הנפט ישארו ברמה הנוכחית לאורך זמן, הרי עלולה להיות לכך השפעה שלילית על שוק המשרדים בטקסס.

---

[40] הנתונים מתוך פרסומים של חברת תיווך הנדל"ן Cushman and Wakefield.

[41] ע"פ נתונים המופיעים MarketView, Houston, Office Q4 2019 שפורסם ע"י CBRE ברבעון הרביעי של 2019.

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

10.5 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

החברה מעריכה, כי גורמי ההצלחה העיקריים של החברה בתחום פעילות זה הינו הידע, המומחיות והנסיון שלה באיתור וברכישה של נכסים אטרקטיביים אשר יניבו תשואה גבוהה ואיתור חברות ניהול מקומיות המתמחות בשוק המקומי, לצורך ניהול הנכסים ושיווק השטחים בהם. החברה מעריכה, כי גורמי ההצלחה ברכישת נכסים כאמור בתחום הפעילות הינם, בין היתר, איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות בשוק תוך יכולת תגובה מהירה, רכישת נכסים במיקומים אטרקטיביים, בעלי ביקוש גבוה ופוטנציאל השבחה, רכישת נכסים ברמת בניה וגימור גבוהים, רכישת נכסים בעלי מגוון שירותים נלווים שאינם קיימים בנכסים סמוכים אשר נמצאים בתחרות על חוזים חדשים, עריכת בדיקות נאותות קפדניות, בין היתר, באשר למבנה ההוצאות הצפוי בנכס ופוטנציאל הגדלת הרווח, איתנות השוכרים בנכס וטיב הבטוחות וכן הכרת השווקים הפיננסים והשחקנים השונים בהם לצורך השגת תנאי מימון אטרקטיביים.

10.6 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

חסמי כניסה - להערכת החברה, גופים הפועלים בתחום פעילות זה, נדרשים, בעיקר, להון עצמי ואיתנות פיננסית המאפשרים את רכישתם של נכסים קיימים בעלויות מימון נמוכות יחסית. כמו כן קיימת חשיבות לידע מקצועי, ניסיון בתחום הרכישות והניהול של נכסים מניבים ובנוסף ידע וניסיון בתחום האשראי והמימון. מוניטין חיובי הינו אלמנט חשוב נוסף הן במהלך מכרזים לרכישת נכסים מניבים והן כדי למשוך שוכרים אטרקטיביים לנכסים.

חסמי יציאה - יציאה מתחום פעילות זה תלויה, בעיקר, ביכולת לממש נכסים, שהינה פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק.

10.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

ענף הנדל"ן המניב בארה"ב, לרבות ביוסטון ובאוסטין, מתאפיין ברמת תחרותיות גבוהה. התחרות בתחום זה סבה סביב מספר פרמטרים, שהעיקריים שבהם הינם: (1) מיקומם הגיאוגרפי של הנכסים ורמת הביקוש לשטחי השכרה באותו אזור;
(2) גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה; (3) מתן תמריצים לשוכרים חדשים או בעת חידוש הסכם שכירות, כגון שיפורים במושכר או תקופת שכירות מסוימת שבה השוכר לא יחוייב בשכר דירה; (4) איכות הבניה של המבנים המושכרים; (5) רמת השירותים הנלווים ו-(6) המוניטין של המשכיר. התחרות בענף זה מתקיימת הן בשלב רכישת הנכסים והן בשלב השכרת הנכסים. לתיאור מבנה התחרות בתחום פעילות זה, ראו סעיף 10.10 לפרק א' זה.

10.8 אופן ביצוע רכישותיה של החברה

לצורך התפתחותה של הקבוצה בתחום פעילות זה, מתמקדת הקבוצה למועד הדוח ברכישה של נכסים מניבים קיימים ומאוכלסים, ואינה מקימה נכסים חדשים בעצמה. כמו כן, מתקשרת החברה בדרך כלל בהסכמי מימון עם גופים מממנים שונים לצורך רכישת הנכסים בתחום פעילות זה, על פי רוב בתנאי non – recourse (בהחרגות מקובלות בארה"ב לגביהן ניתנת ערבות של החברה). לתיאור כללי בקשר עם אופן רכישות זכויותיה של הקבוצה בכללה בנכסים ומימושם, ראו סעיף 8.1.9 לפרק א' לדוח.

10.9 רכישות שבוצעו בתקופת הדוח

בתקופת הדוח ולאחריה לא בוצעו רכישות.

10.10 תחרות

תחום הנדל"ן המניב בארה"ב מתאפיין ברמת תחרות גבוהה, בדרך כלל, בכל הקשור לדמי השכירות, איכות גימור המבנה ומאפיינים ייחודיים של הנכס. הקבוצה חשופה בארה"ב לתחרות מצד מספר רב של חברות העוסקות בהשכרת נדל"ן עסקי, באזורי ביקוש דומים לאזורים בהם ממוקמים נכסי הקבוצה. שוק המשרדים להשכרה ביוסטון, טקסס, מונה כ-213 מיליון SQF שטחי השכרה למשרדים (מתוכם כ-116.2 מיליון SQF מוגדרים כ-Class A), וכולל מספר רב

של נכסים. למיטב ידיעת החברה, פועלים ביוסטון מספר גופים המחזיקים בנתחים משמעותיים של תחום שטחי השכרה למשרדים[42], וחלקה של הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב בארה"ב הינו זניח.

הגורמים המסייעים להתמודדותה של החברה בתחרות בתחום זה הינם כדלקמן: (1) שטחי ההשכרה למשרדים של החברה ממוקמים באזורי ביקוש גבוהים ואטרקטיביים, המאפשרים לחברה להשכיר את הנכסים לסוגים רבים ומגוונים של שוכרים; (2) רוב נכסי הקבוצה בתחום פעילות זה הינם בעלי מאפיינים מיוחדים וביניהם: דירוג של ארגון הבנייה הירוקה (LeedCertificate), שוכרים בעלי איתנות פיננסית, מיקום אטרקטיבי בסמוך למרכזים מסחריים גדולים וכן יחס חניות גבוה ביחס לגודל הנכס; (3) רוב שטחי המשרדים של החברה בתחום פעילות זה מתאפיינים ברמת בניה וגימור גבוהים ושייכים לרמת הדירוג הגבוהה של נכסי המשרדים (Class A).

הקבוצה מתקשרת בתחום פעילות זה בהסכמי ניהול עם גורמים מקומיים שהינם בעלי ניסיון רב והיכרות עמוקה עם השוק המקומי לצורך ניהול והשכרת הנכסים.

10.11 יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום

לפירוט יעדי החברה והאסטרטגיה של הקבוצה, ראו סעיף 26 לפרק א' זה.

11. תחום דיור מוגן

11.1 מידע כללי על מגזר הדיור המוגן

פעילות הקבוצה בתחום הדיור המוגן מבוצעת באמצעות תאגידים המוחזקים על ידה במישרין ובשרשור, תחת המותג "פאלאס" ("**פאלאס**" או "**רשת פאלאס**") והיא עוסקת בהפעלה וייזום של בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי, המאופיינים ברמת גימור גבוהה ומתן שירותים נלווים ברמה גבוהה, ואשר מיועדים ככלל לדיירים המסוגלים לקיים אורח חיים עצמאי. ברשת פאלאס מועסקים, במישרין ובעקיפין, נכון למועד פרסום הדוח כ-630 עובדים. כמפורט להלן, בכל בתי הדיור המוגן של רשת פאלאס מופעלות מחלקות סיעודיות (בין אם בכתלי בתי הדיור המוגן ובין אם בסמוך אליהם). אף בבתי דיור מוגן המצויים בייזום מתוכננת הקמה של מחלקות סיעודיות.

למועד דוח זה, פאלאס מחזיקה ומפעילה שלושה בתי דיור מוגן יוקרתיים כמפורט להלן:

- **פאלאס תל-אביב** - בית דיור מוגן במרכז תל אביב, הכולל מרכז רפואי מתקדם להחלמה וסיעוד, הידועים גם כ-"פאלאס תל אביב", אשר כולל 231 יחידות דיור מוגן ו-"פאלאס מדיקל", אשר בו 136 מיטות ב-4 מחלקות שונות (יחד: "**פאלאס תל אביב**");
- **פאלאס רעננה** - בית דיור מוגן ברעננה, הכולל אגף סיעודי, ידוע גם כ-"פאלאס רעננה" (לשעבר אחוזת בית), ואשר כולל 324 יחידות דיור ו-67 מיטות סיעודיות בשתי מחלקות ("**פאלאס רעננה**"), וכן מרכז מסחרי פעיל הממוקם בסמוך לבית הדיור המוגן וידוע בשם עזריאלי רעננה (לשעבר "**פארק מול**");
- **פאלאס מודיעין** - בית דיור מוגן במודיעין, הידוע כ-"פאלאס מודיעין", שהקמתו הסתיימה במהלך שנת 2018 ובחודש אוקטובר 2018 החברה החלה לאכלסו. פאלאס מודיעין כולל 239 יחידות דיור וכ-136 מיטות סיעודיות ב-4 מחלקות שונות, מתוכן 34 יחידות החלמה ("**פאלאס מודיעין**").

כמו כן, פאלאס רכשה זכויות בשני אתרים עליהם היא מתכננת ומקימה בתי דיור מוגן נוספים המצויים בשלבי ייזום והקמה שונים כמפורט להלן:

(1) פאלאס להבים - קרקע הממוקמת במועצה המקומית להבים, ואשר נמצאת בשלבי הקמה סופיים לבניית כפר גמלאים אשר צפוי לכלול כ-350 יחידות דיור וכ-72 מיטות סיעודיות ("**פאלאס להבים**"). ביום 24 ביולי 2017 קיבלה פאלאס היתר להקמתו של פאלאס להבים. בחודש מאי 2018, אושרה בקשה להיתר שינויים בפרויקט, להוספת מחלקה נוספת לאגף הסיעודי וההיתר התקבל בחודש אוקטובר 2018. הקמת שלב א' של פאלאס להבים צפויה להסתיים ברבעון הראשון לשנת 2020 וטופס 4 בגינו צפוי להתקבל בחודש אפריל הקרוב. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.7 לפרק א' זה.

---

[42] ע"פ נתונים המופיעים MarketView, Houston, Office Q4 2019, שפורסם ע"י CBRE ברבעון הרביעי של 2019.

(2) פאלאס ראשון לציון – בחודש מרץ 2016 זכתה הקבוצה במכרז רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה במגרש ביעוד דיור מוגן בשטח של כ-3.4 דונם הממוקם בשכונת הרקפות במזרח ראשון לציון, ומיועד לבניית עד-275 יחידות דיור, אגף סיעודי וכ-3,000 מ"ר שטחי מסחר ("**פאלאס ראשון לציון**"). הפרויקט מצוי בשלבי תכנון וקבלת אישורים. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.8 לפרק א' זה.

בנוסף מקדמת הקבוצה תב"ע לתוספת זכויות, בין היתר, לדיור מוגן בקניון עזריאלי ירושלים.

11.2 מבנה תחום פעילות הדיור המוגן והשינויים החלים בו[43]

למיטב ידיעת פאלאס, בשנים האחרונות חלה עלייה בתוחלת החיים של אוכלוסיית הגיל השלישי בישראל[44] בצד עליה ברמת החיים של אוכלוסייה זו. בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה[45], בסוף שנת 2018 חיו בישראל כ-1.056 מיליוני תושבים בני 65 ומעלה, המהווים שיעור של כ-11.8% מאוכלוסיית תושבי המדינה. קרוב למחציתם (כ-42%) מעל גיל 75. על-פי תחזיות האוכלוסייה, עד שנת 2040 ימנו בני ה-65 ומעלה כ-1,900,000 איש ויהוו כ-14.3% מהאוכלוסייה. בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולפרסומי מעלות,[46] לצד עלייה בתוחלת החיים, חלה עלייה ניכרת ברמת חייהם של בני הגיל השלישי, המתבטאת בעלייה בהשתתפותם בשוק העבודה הישראלי, בשיפור ברווחתם הפיזית, הכלכלית והחברתית, ובעלייה בשביעות רצונם הכללית מחייהם. בתחום הדיור לבני הגיל השלישי ניתן להבחין בין שני סוגי פתרונות עיקריים: בתי אבות ובתי דיור מוגן. לרוב בתי האבות מתאפיינים בדיירים בני הגיל השלישי ממעמד סוציו-אקונומי בינוני-נמוך, אשר אינם עצמאים וזקוקים לשירותים סיעודיים ורפואיים צמודים. הדיירים בבתי האבות המסורתיים חולקים לרוב חדר אחד וסדר יומם מוכתב על-ידי מפעיל בית האבות.

בשונה מבתי האבות, שוק הדיור המוגן פונה לאוכלוסייה מבוגרת מבוססת כלכלית ועצמאית ברובה. בתי הדיור המוגן מאופיינים במתקנים ושירותים חדישים ויוקרתיים, ובכלל זה בקומפלקסים מפוארים הכוללים שטחים ציבוריים נרחבים ובהם מתקנים, כגון: בריכת שחייה, ספא וחדרי כושר, חדרי חוגים, מסעדה, קפטריה, מרפאה וכדומה. בתי הדיור המוגן מספקים פתרון מגורים מכובד ואיכותי לבני הגיל השלישי, ומאפשרים לדיירים לקיים חיים עצמאיים ביחידות הדיור לצד חיי חברה במתחמים הציבוריים ומתן מענה רפואי ראשוני ומענה סיעודי בשעת הצורך. בהתאם להערכות גיאוקרטוגרפיה, למועד הדוח שוק הדיור המוגן כולל כ-13,500-14,000 יחידות דיור מוגן. כתוצאה מהעלייה והשיפור בתוחלת החיים של בני הגיל השלישי, כאמור לעיל, ועקב רצונם של אותם דיירים לקיים אורח חיים פעיל וחברתי, חלה עלייה בביקוש ליחידות הדיור המוגן.

חוק הדיור המוגן, תשע"ב-2012, אשר נכנס לתוקפו בשנת 2012, והתקנות על-פיו (להלן בסעיף זה יחד: "**חוק הדיור המוגן**") מסדירים את הפעילות בתחום הדיור המוגן בישראל. במסגרת חוק הדיור המוגן נקבעו כללים שונים בקשר עם ההיתרים והדרישות להפעלת בתי דיור מוגן, לרבות החובה בקבלת רישיון לצורך הפעלת בית דיור מוגן, וכן נקבעו סנקציות בגין הפרת כללים אלו. לפרטים נוספים אודות הרגולציה בתחום הדיור המוגן ראו סעיף 23.1.3 לפרק א' זה.

הסכם הדייר

התקשרויות פאלאס עם הדיירים בבתי הדיור המוגן נעשות באמצעות הסכמי דייר, המעניקים לדיירים את זכות השימוש ביחידת הדיור ובשטחים הציבוריים וכן מעניקים להם את הזכאות לסל השירותים שכל בית דיור מוגן מציע ומספק לדייריו, וזאת בין היתר, לאור הוראות חוק הדיור המוגן ומכוח הסכם ההתקשרות הרלבנטי. נוסח ההסכמים עם הדיירים משתנה בין בתי הדיור המוגן השונים אותם מפעילה פאלאס (בין היתר, בשים לב לכך שחלקם נרכשו מבעלים קודמים), ובהתאם לתקופה בה נחתמו והוראות הדין באותה עת.

---

[43] מידע זה נלקח מהמקורות הבאים: משאב (מאגר מידע ארצי לתכנון בתחום הזיקנה) – קשישים בישראל שנתון סטטיסטי 2016: https://goo.gl/ouxS3D, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – הודעה לתקשורת לרגל יום האזרח הוותיק הבין לאומי מיום 27 בספטמבר, 2017 – https://goo.gl/cxEkj4, עמידר – דיור מוגן – https://goo.gl/JAkoGT.

[44] הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – הודעה לתקשורת מיום 11 בדצמבר, 2017: "תוחלת חיים בישראל 2016": https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2017/362/05_17_362b.pdf וכן הודעה מיום 12 במרץ 2018 "תוחלת חיים" https://www.cbs.gov.il/he/publications/DocLib/2018/indicators16_1697/prt03_2_h.docx.

[45] הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – הודעה לתקשורת לרגל יום האזרח הוותיק הבין לאומי מיום 25 בספטמבר, 2019: https://old.cbs.gov.il/reader/newhodaot/hodaa_template.html?hodaa=201911301.

[46] מעלות – שוק הדיור המוגן בישראל, יוני 2015 – https://goo.gl/F3oj4! והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – הודעה לתקשורת לרגל יום האזרח הוותיק הבין לאומי מיום 3 באוקטובר, 2018: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2018/284/11_18_284b.pdf.

ככלל, ההתקשרות נעשית באמצעות המסלול הסטנדרטי, הוא מסלול חילוט הפיקדון, הכולל הפקדת פיקדון על-ידי הדייר למשך תקופת ההסכם. לרוב, גובה הפיקדון ייקבע בהתאם למיקום הבית והשירותים אותם הוא מציע, גודל הדירה ורמת הגימור, רמות הביקוש ועוד ("**הפיקדון**"). במסגרת הסכם הדייר נקבעת התקופה על-פניה יחולט הפיקדון (לרוב על-פני 14-12 שנים) ("**תקופת החילוט**") והשיעור בו הוא יחולט מדי שנה (לרוב, בשיעור הנע בין 3% ל-4% בתוספת מע"מ כדין). בתום תקופת החילוט מסתיים חילוט הפיקדון ויתרת הקרן בתוספת הפרשי הצמדה מושבת לדייר או יורשיו עם פקיעת הסכם הדייר והפסקת השימוש ביחידת הדיור.

בנוסף קובע הסכם הדייר מהן הבטוחות שיועמדו להבטחת הפיקדון, והכל בכפוף להוראות הדין הרלוונטיות באותה עת.

לאור חוסנה הפיננסי של הקבוצה, פאלאס מאפשרת לדיירים גם התקשרות במסלולים חלופיים למסלול חילוט הפיקדון כמתואר לעיל, ובכלל זה מסלול שכירות בו הדייר משלם מדי חודש דמי שכירות וכיו"ב, אך היקפם נמוך מהמסלול שתואר לעיל.

בנוסף על חילוט הפיקדון ו/או תשלום דמי השכירות כמתואר לעיל, הסכם הדייר קובע את גובה דמי האחזקה החודשיים שייגבו מהדייר. בכפוף להוראות חוק הדיור המוגן, פאלאס רשאית להעלות את דמי האחזקה בשיעור ריאלי ובכפוף לעלייה בפועל של הוצאות התפעול של הבית, ובכל מקרה בלא יותר משיעור העלייה המקסימאלי המפורט בהסכם הדייר.

11.3 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום פעילות הדיור המוגן

לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות ראו סעיף 23.1.3 לפרק א' זה.

11.4 שינויים בהיקף פעילות הדיור המוגן וברווחיותו

בהתאם לפרסומים השונים, כמפורט בסעיף 11.2 לפרק א' זה, העלייה בתוחלת החיים בשילוב עם הגידול באוכלוסייה והעלייה ברמת החיים בקרב אוכלוסיית הגיל השלישי אליה פונה פאלאס מביאה לגידול בהיקף הביקוש לפתרונות דיור מוגן איכותיים ויוקרתיים בישראל ולהרחבת פעילות פאלאס בתחום.

בנוסף, העמקת המודעות של קהל היעד ליתרונות הדיור המוגן וההכרה בכך שבתי הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי הינם פתרון מגורים מכובד ואיכותי לאוכלוסייה זו, תוך בידול תחום פעילות זה מהתדמית שנלווית לבתי האבות המסורתיים, תורמת להתפתחותו של תחום זה. למועד הדוח, לפאלאס זכויות בשני אתרים עליהם היא מתכננת ומקימה בתי דיור מוגן נוספים (פאלאס להבים ופאלאס ראשון לציון), והנהלת פאלאס צופה כי עם השלמתם ואכלוסם יהיה בכך בכדי להגדיל את היקף פעילותה בתחום הדיור המוגן ולהפוך את פאלאס לגורם משמעותי ומוביל בשוק הדיור המוגן בישראל.

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

המידע בדבר הגורמים שלהערכת הנהלת פאלאס יש בהם כדי להשפיע על היקף פעילותה בתחום הדיור המוגן והשלכתם על מיצובה של פאלאס כגורם משמעותי ומוביל בשוק הדיור המוגן כאמור לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות הנהלת פאלאס. הערכות אלו מבוססות על מקורות מידע חיצוניים והערכות סובייקטיביות של הנהלת פאלאס. התוצאות בפועל, עלולות להיות שונות מהערכות שנחזו כאמור, בין היתר, כתוצאה מאי-התממשות הערכות מקורות המידע החיצוניים.

11.5 התפתחויות בשווקים או שינויים במאפייני הלקוחות

היקף הפעילות בתחום הדיור המוגן נמצא בגידול, וזאת כפועל יוצא של הגידול בתוחלת החיים של אוכלוסיית הגיל השלישי. מגמה זו מאופיינת אף ברצונם של חלקים מתוך אוכלוסייה זו לשמר רמת חיים ואיכות חיים גבוהות להן היו מורגלים במשך שנות חייהם, ותחושת הבדידות וחוסר העצמאות שנוצרת עקב הקושי בנגישות לשירותים השונים בקהילה לעומת המענה לצרכים שנותן הדיור המוגן. כמו כן, בעוד שבעבר אוכלוסיית הגיל השלישי נרתעה ממעבר לדיור מוגן בשל התדמית השלילית שדבקה בו ורמת השירותים הירודה שאפיינה אותו, כיום מסגרת הדיור המוגן מעניקה איכות חיים גבוהה תוך הקפדה על מסגרת בטוחה המשמרת את עצמאותו של הדייר, דואגת לבריאותו,

מבטיחה סדר יום פעיל, הכולל תרבות, ספורט, חברה וקהילה ומאפשרת מחיה ברמת נוחות גבוהה במרכזים מפוארים. כניסה לתחום הדיור המוגן של גופים מובילים, כדוגמת פאלאס, המביאים לענף סטנדרט בניה מודרנית של בתי דיור מוגן ברמה גבוהה, תורמת אף היא לשיפור תדמית זו. התפתחויות אלו, הביאו עימן דרישות שוק חדשות להרחבת השירותים המוצעים במסגרת הדיור המוגן. על כן, בשנים האחרונות גוברת הדרישה למסגרת המציעה, בנוסף על השירותים הבסיסיים, מגוון פעילויות חברתיות ותרבותיות, כגון בריכת שחייה, ספא, חוגים, מסעדה, קפטריה, שירותי רפואה משלימה, ועוד.

11.6 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום פעילות הדיור המוגן והשינויים החלים בהם

לעמדת הנהלת פאלאס, קיימים מספר גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות הכוללים: (1) ידע, ניסיון וניהול: תחום הדיור המוגן הינו מורכב ודורש ניסיון וידע בנושאים הייחודיים לאוכלוסיית הגיל השלישי, בדגש על תפעול בתי דיור מוגן. ליכולת לנהל בית דיור מוגן באופן מיטבי יש חשיבות רבה בהתמודדותה של פאלאס מול המתחרים הקיימים בענף; (2) איתנות פיננסית: יכולתה של הקבוצה לעמוד בעלויות הכרוכות בהקמה, רכישה ו/או הפעלת בתי דיור מוגן ברמה גבוהה ויוקרתית, הינה קריטית לקיום פעילותה של פאלאס ומיצובה כגוף מוביל בשוק הדיור המוגן ועשויה להוות שיקול מרכזי בעת בחירת בית דיור מוגן על-ידי דייר פוטנציאלי. בנוסף, יכולתה של פאלאס להעמיד בטוחות לדיירים ולהחזיר את כספי הפיקדון שהופקדו על-ידם, כמתחייב מחוק הדיור המוגן, מהווה להערכת הנהלת פאלאס גורם הצלחה מרכזי; (3) מבנה בית הדיור המוגן, יחידות הדיור וסביבתו: הואיל ותחום הדיור המוגן נמצא במגמת התפתחות מתמדת, הן מבחינת איכות המבנים ויחידות הדיור והן מבחינת רמת ומגוון השירותים, יש צורך לשמור על סטנדרט גבוה של בניה וגימור של בית הדיור המוגן ושל השטחים הציבוריים בו, דבר המהווה גורם הצלחה קריטי בתחום; (4) מיקום ופריסה ארצית: מיקום מרכזי ונגיש המאפשר גם גישה למרכזים סביבתיים, מוסדות תרבות ופנאי, גישה נוחה לתחנות רכבת ותחבורה ציבורית וכן לצירי תנועה מרכזיים, באזור של בית הדיור המוגן מהווה יתרון ושיקול מרכזי בבחירת בית דיור מוגן. כמו כן, מיקומו של בית הדיור המוגן ביחס למקום מגוריהם של ילדיו ומשפחתו ומרכז חייו הקודם של הדייר, הינו גורם משמעותי ביותר המשפיע על בחירת הדייר בבית דיור מוגן זה או אחר. מיקום אטרקטיבי יותר של בית הדיור המוגן ממתג אותו כמקום יוקרתי יותר, ומשפיע על המחיר וגובה דמי הפיקדונות אותם ניתן לגבות בגין יחידת הדיור; (5) גודל מרכז המגורים: למרכז מגורים גדול הכולל מאות יחידות דיור יתרונות לגודל וזאת נוכח כמות ומגוון הדיירים המתגוררים בו, דבר שמאפשר ויוצר שפע של פעילויות וחיי חברה וקהילה תוססים; (6) מוניטין ומיתוג: למיתוג נכון של בית דיור מוגן, דהיינו ייחוס של ערכים חיוביים, כגון איכות, הנאה, יוקרה, תמורה הולמת למחיר, מיתוג החברה המנהלת את בית הדיור המוגן, מוניטין רב שנים, יציבות החברה וכיו"ב, וליצירת עמדה ותפיסה חיוביים בקרב הצרכנים בנוגע לבית הדיור המוגן, ישנה חשיבות במיצוב בית הדיור המוגן ביחס למתחריו; (7) שביעות רצון הדיירים: דיירים המבטאים שביעות רצון גבוהה מרמת חייהם בבית הדיור המוגן מהווים כלי שיווק מרכזי ללקוחות פוטנציאליים בעל יחס עלות תועלת גבוה. פאלאס מקפידה להיות קשובה לצרכי הדיירים ולספק להם מענה מהיר, תוך שמירה על רמת שירות גבוהה ומענה אישי לכל דייר ודייר. כמו כן, פאלאס מקיימת אירועים שונים רב דוריים, המערבים את דיירי הבתים ומשפחותיהם וזאת על מנת לחשוף את בתי הדיור המוגן של פאלאס והשירותים שהם מספקים ללקוחות פוטנציאליים רבים ככל הניתן.

11.7 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום פעילות הדיור המוגן והשינויים החלים בהם

להערכת הנהלת פאלאס, חסמי הכניסה העיקריים לתחום הדיור המוגן הינם:

1. הצורך בידע, ניסיון ומוניטין ייחודיים הנדרשים לייזום ההקמה וניהול של בית דיור מוגן;
2. הצורך בהשקעות הוניות מהותיות לצורך רכישה או הקמה של בתי דיור מוגן חדישים ברמת גימור גבוהה ושיווקם;
3. מחסור בקרקעות בעלות פוטנציאל כדאיות כלכלית להקמת בתי דיור מוגן;
4. יכולת העמידה בדרישות רגולציה הקובעות תנאי סף להפעלת בתי דיור מוגן;
5. דרישה לאיתנות פיננסית ותזרים מזומנים שוטף לצורך הבטחת היכולת להשבת פיקדונות, ובין היתר העמדת הבטוחות לדיירים בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן.

להערכת הנהלת פאלאס, חסמי היציאה העיקריים מתחום הדיור המוגן הינם:

1. קושי במציאת רוכש לפעילות זו עקב היקף ההשקעה המהותי, הידע והניסיון הנדרשים לתפעול בית הדיור המוגן בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן;

2. התחייבויות חוזיות ארוכות טווח וקושי בפינוי דיירים תוך זמן קצר.

11.8 תחליפים לתחום הדיור המוגן ושינויים החלים בהם

למועד הדוח, החלופה המרכזית לתחום הדיור המוגן הינו מגורים של בני הגיל השלישי במשקי בית. בשנת 2018 כ-97% מבני ה-65 ומעלה התגוררו במשקי בית[47]. בין הסיבות המובילות לשיעורים גבוהים אלו, ניתן למנות את השיפור באורח חייהם ובריאותם של אוכלוסיית הגיל השלישי בשנים האחרונות המאפשרים חיים עצמאיים ואת הגידול במגוון השירותים המוצעים לאוכלוסיית הגיל השלישי בביתם (לדוגמה - מוקדי חירום, רפואה עד הבית, וכיו"ב). כמו כן, האפשרות להיעזר במטפלים המתגוררים במשק הבית מקלה על הישארות בני הגיל השלישי בביתם.

חלופה נוספת לתחום הפעילות הינה בתי האבות, אשר לרוב מתאפיינים בדיירים בני הגיל השלישי ממעמד סוציו-אקונומי בינוני-נמוך, שאינם עצמאים וזקוקים לשירותים סיעודיים ורפואיים צמודים ואשר עלות המגורים בהם נמוכה יותר ביחס לבתי הדיור המוגן. יצוין כי הנהלת פאלאס מעריכה שהתחליפים הקיימים בשוק אינם מספקים מענה מלא בתחום חיי החברה והתרבות אותם מציעה פאלאס בבתי הדיור המוגן ולתחושת הביטחון שבתי הדיור המוגן מספקים לדייריהם, המהווים שיקול משמעותי בבחירת החלופה לדיור מוגן.

11.9 אופן ביצוע רכישותיה של הקבוצה בתחום הדיור המוגן

לתיאור אופן רכישות זכויותיה של הקבוצה בנכסים ומימושם, ראו סעיף 8.1.9 לפרק א' זה.

11.10 רכישות שבוצעו בתקופת הדוח ולאחריה

בתקופת הדוח ולאחריה, לא בוצעו רכישות.

11.11 תחרות

למיטב ידיעת פאלאס למועד הדוח פועלים בישראל כ- 50 גופים המפעילים כ-100 בתי דיור מוגן, ביניהם ניתן למנות את מרכז משען, מגדלי הים התיכון, אחוזות רובינשטיין, עד 120, בית בכפר, בית בלב ועוד, כאשר מחציתם ממוקמים באיזור המרכז בדגש על איזור תל אביב והשרון. להערכת הנהלת פאלאס, בין הגורמים המשפיעים על מבנה התחרות בתחום ניתן למנות את הגורמים הבאים: (1) מיקום גיאוגרפי, המהווה שיקול מרכזי בבחירת בית הדיור המוגן על-ידי הדיירים הפוטנציאליים הנוטים להעדיף בית דיור מוגן הממוקם בסמוך למקום מגורי בני משפחתם או בסמוך לסביבת מגוריהם הקודמת; (2) צביון הדיירים בבית הדיור המוגן ואורח חייהם וזאת בשל חשיבותם של חיי החברה והתרבות שבתי הדיור המוגן מציעים לדיירים; (3) רמת יחידות הדיור, השטחים הציבוריים ויתר המתקנים שבית הדיור המוגן מציע לדייריו; (4) גובה הפיקדון ודמי השימוש שנגבים מהדיירים. להערכת פאלאס, נכון למועד דוח זה נתח השוק של רשת פאלאס בשוק הדיור המוגן הינו כ-6%, בהתבסס על הבתים הקיימים כיום וללא התייחסות לפעילות מחלקות המדיקל.

שיטות עיקריות להתמודדות עם התחרות

על-מנת לשמר את מעמדה התחרותי של פאלאס בשוק הדיור המוגן ולהתמודד עם התחרות הקיימת, פאלאס פועלת, בין היתר, באמצעים הבאים:

1. שמירה והקפדה על רמת שירותים ותחזוקה גבוהה בבתי הדיור המוגן. להערכת פאלאס, רמת אחזקה והשירותים שפאלאס מעניקה לדייריה הינה מהגבוהות שישנן בתחום זה.

---

[47] הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה-הודעה לתקשורת לרגל יום האזרח הוותיק הבין לאומי מיום 25 בספטמבר, 2019: https://old.cbs.gov.il/reader/newhodaot/hodaa_template.html?hodaa=201911301.

2. הקמת בתי דיור מוגן חדשים במיקומים גיאוגרפיים אטרקטיביים ותחרותיים, הנבנים ברמת גימור גבוהה הכוללת שטחים ציבורים, מתקני נוחות יוקרתיים ואשר יכללו תשתית להענקת שירותים פונקציונאליים לצרכי הדיירים.

3. שמירה והקפדה על שביעות רצון גבוהה של הדיירים, הקשבה לצרכיהם השונים ומתן מענה אישי ומהיר.

4. קיום מערך שיווק ומכירות אפקטיבי ומיתוג הרשת כרשת יוקרתית תחת המותג "פאלאס".

להערכת פאלאס, מעמדה התחרותי מושפע לטובה מהגורמים הבאים: מוניטין ומיתוג גבוה של הבתים הקיימים (פאלאס ת"א, פאלאס רעננה ופאלאס מודיעין), מערך ניהולי ושירותי מוקפד, איתנותה הפיננסית של הקבוצה, פריסה באזורי שיווק מבוקשים ועוד.

להערכת פאלאס, מעמדה התחרותי עשוי להיות מושפע לרעה מהגורמים הבאים: כניסה ו/או התרחבות של מתחרים לשוק הדיור המוגן, ובעיקר באיזורים הגאוגרפיים בהם פועלת פאלאס.

11.12 יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום

לפירוט יעדי החברה והאסטרטגיה של הקבוצה, ראו סעיף 26 לפרק א' זה.

12. נדל"ן מניב - פעילויות נוספות:

12.1 DATA CENTERS

12.1.1. פעילות נוכחית

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 בתקופת הדוח החלטה בדבר השקעה בחברה העוסקת בתחום זה, זאת בשים לב לפוטנציאל הצמיחה שקיים לתחום ומתוך כוונה, כי הוא יהווה מנוע צמיחה נוסף לפעילות הקבוצה. לפרטים נוספים ראו המצגת שפרסמה החברה אודות שוק ה- Data Centers ואודות קומפאס ופעילותה מיום 18 ביולי 2019 (אסמכתא: 2019-01-073897), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

הקבוצה החליטה, כי הצעד הראשון בכניסת החברה לתחום תתבצע באמצעות השקעה הונית בחברה הפעילה בתחום בצפון אמריקה עם אופציה להגדלת שיעור ההחזקות בחברה זו, אשר הינה בעלת פוטנציאל פיתוח ויזמות משמעותיים בתחום.

בהתאם לאמור, ביום 18 ביולי 2019, השלימה החברה, באמצעות חברת בת בבעלותה המלאה (בעקיפין), השקעה בחברת Compass Holdco, LLC. ("**קומפאס**") העוסקת בתחום ה- Data Centers בארה"ב ובעיר מונטריאול שבקנדה. במסגרת העסקה האמורה, רכשה החברה כ-20% מהון יחידות קומפאס ("**ההשקעה הראשונית**") עם אופציה להגדלת החזקתה לכ-33% לפי המחיר ליחידה בהשקעה הראשונית, בתוספת השקעות עתידיות. לפרטים נוספים אודות העסקה ראו סעיף 1.3.4 לפרק א' זה. בחודש בפברואר 2020, נערך סבב השקעה נוסף בקומפאס ונכון למועד הדוח, מחזיקה החברה (בעקיפין) כ-20.7% מהון יחידות קומפאס.

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

הערכות החברה בסעיף 12.1 לפרק א' 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, אין כל וודאות בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל שינוים בלוחות הזמנים של הפרויקטים, היקפם בפועל ושיווקם ובשל גורמים שאינם בשליטתה ובכלל כך שינויים בשוק ה- Data Centers הגלובלי.

12.1.2. מבנה הפעילות והשינויים החלים בה

בסוף שנות ה- 80 ובשנות ה- 90 המוקדמות, החלה הטכנולוגיה להשתלב באופן אינהרנטי בעולם העסקי וחל גידול בהיקף השימוש בארכיטקטורת המחשוב "שרת-לקוח" בארגונים גדולים. בתחילת שנות ה- 2000 חלה

צמיחה חדה במספר המשתמשים באינטרנט, ונכון לשנת 2018, היו למעלה מ- 4 מיליארד משתמשים באינטרנט ברחבי עולם[48].

עם התפתחות הטכנולוגיה לאורך השנים, נראה, כי חברות החלו לפנות לשירותי מיקור חוץ, לשם ניהול השרתים והמידע שלהן, זאת בעיקר לאור הגידול בכמות המידע הדיגיטלי שעל כל חברה לאחסן ולעבד ולאור המורכבות בניהול עצמאי של שרתים לשמירתו של המידע האמור.חברות רבות אינן יכולות עוד להסתפק בניהול פנימי של שרתים בתוך הארגון ועל כן נעזרות במיקור חוץ לקבלת שירותים אלו.

שירותי מיקור חוץ אלו ניתנים ב- Data Centers, אשר הינם נכסי נדל"ן מניב ייעודיים ומאובטחים המשמשים כשטחי עיבוד, חישוב ואחסון על גבי שרתים.

מטרת ה- Data Centers היא לספק לשוכרים המשתמשים בהם את המרחב והתנאים האופטימליים להפעלה יעילה של ציוד IT. לצורך הפעלה יעילה כאמור, נדרש כי ה-Data Centers ימוקמו באזור בו קיימת חיבוריות רחבה ומהירה לרשתות תקשורת, באמצעות סיבים אופטיים וכי באותו אזור תהיה גישה להספקת חשמל גדולה וזמינה, לצורך תמיכה בהעברת המידע מהלקוחות ואליהם ולצורך עיבוד המידע, אחסונו וקירור הסביבה שבה נמצאים השרתים.

כיום, שוק ה- Data Centers הגלובלי הוא מן הצומחים בתחום הנדל"ן המניב וההכנסות השנתיות שלו בשנת 2019 נאמדות בסך של כ- 36 מיליארד דולר[49].

12.1.3. שינויים בהיקף הפעילות

בשנים האחרונות שוק ה- Data Centers הולך וצומח בקצב מהיר.

צמיחה זו נובעת בעיקר מגידול בכמות הנתונים והיקף המידע המגובה באמצעות ענן על-ידי גופים ממשלתיים, עסקיים ופרטיים.

בעוד תעבורת המידע החודשית הממוצעת בשנת 2016 עמדה על 96 ExaBytes, הצפי הוא כי בשנת 2021, היא תעמוד על 278 ExaBytes, קרי, צפי צמיחה שנתי ממוצע (CAGR) של 23.7% בתוך חמש שנים, בצריכת תוכן באינטרנט[50].

הביקוש בשוק ה- Data Centers מושפע, בין היתר, מהגורמים הבאים המצויים בהתפתחות: חברות לשירותי ענן, Internet Of Things (IOT), Artificial Intelligence (AI), רשתות 5G, תחבורה חכמה, Augmented Reality ו- Crypto Currencies.

כמו כן, לאור הצפי כי ה"דיגיטציה" של הכלכלה תמשיך לייצר כמות אדירה של נתונים, תאגיד הנתונים הבינלאומי (IDC) מעריך, כי היקף הנתונים שייוצר יגדל מ- 33 זט-ביט (ZB) בשנת 2018, ל- 175 זט-ביט (ZB) בשנת 2025[51]. כאמור לעיל, העלייה בביקושים לשירותי אחסון ב-Data Centers נובעת גם מהמגמה העולמית של מעבר לניהול מידע על-ידי מיקור חוץ. בעוד שבשנת 2016 רק 12% משירותי ה- Data Centers סופקו על-ידי מיקור חוץ והיתר נוהלו בחברות עצמן, בשנת 2019, נתחו של מיקור החוץ עלה ל- 45% מהשירותים כאמור[52]. הגורמים העיקריים למעבר למיקור חוץ הינם, בין היתר, הרצון של חברות להתמקד בעסקי הליבה שלהן, הגדלת הכדאיות (לאור גידול בעלויות ומורכבות ניהול מערכות המידע באופן פנימי) והמעבר לשירותי IT, מחברות שמספקות שירותי ענן - חברות שמתמחות בהספקת שירותים שכוללים את כל משימת בניית ותחזוקת תשתית ה- IT וכן שימור הנתונים והמידע על גבי שרתים של אותן "חברות ענן".

העלייה בביקושים, הביאה בשנים האחרונות לגידול בהיקף הצריכה והשימוש ב-Data Centers[53]. בעוד שבשנת 2016 עמדה התפוקה על 5,353 Utilized MW, בשנת 2018 עמדה התפוקה על 6,439 Utilized MW, והצפי הוא שבשנת 2023 תעמוד התפוקה על 14,100 Utilized MW[54].

---

[48] Clipperton Finance, Cisco

[49] CMA Strategy Consultin

[50] Clipperton Finance, Cisco

[51] The Digitization of the World From Edge to Core - https://www.seagate.com/files/www-content/our-story/trends/files/idc-seagate-dataage-whitepaper.pdf

[52] #US43797219, Apr 2019, The analysis IDC, Worldwide Datacenter Installation Census and Construction Forecast, 2019–2023, Doc includes datacenters only (without server closet and server rooms)

[53] לפי תחזית הכוללת של פריסה של Retail Colocation (<7575300KW) בנוסף ל- Hyperscale ו- Scale

[54] CMA Strategy Consulting

רווחיותם של ה- Data Centers, בדומה לנכסי נדל"ן ותשתיות אחרים, נמדדת במודל של החזר עלות, ושוק זה מתאפיין בתשואות גבוהות משמעותית, בהשוואה לתחומי נדל"ן מניב אחרים בשווקים הבינלאומיים.

12.1.4. התפתחויות בשווקים או שינויים במאפייני הלקוחות

התפתחות תחום הענן ומעבר חברות לניהול המידע באמצעות מיקור חוץ הובילה, כאמור, לגידול מהיר בשוק ה- Data Centers.

על-פי הערכות, עד שנת 2023 צפוי היקף ההכנסות בשוק ה- Data Centers לצמוח ולהסתכם בכ- 47.9 מיליארד דולר בשנה זו[54]. כמו כן, השוק בארה"ב הוא שוק ב- maturity גבוה וממוצב כמוביל עולמי בתחום.

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, כ- 60% מקיבולת ה- Data Centers בעולם (במונחי תפוקה כלומר MW) הינה בצפון אמריקה, כ- 20% באסיה-פאסיפיק, כ- 13% באירופה והיתרה בשאר העולם.

12.1.5. גורמי ההצלחה הקריטיים

להערכת החברה, קיימים מספר גורמי הצלחה קריטיים בתחום ה- Data Centers, ביניהם: (1) אסטרטגיית כניסה לתחום: אסטרטגיית החברה לכניסה לתחום הינה השקעה בהון של חברה קיימת הפעילה בתחום בצפון אמריקה עם אופציה להגדלת שיעור ההחזקות בחברה זו, שהינה בעלת פוטנציאל פיתוח וייזום משמעותיים; (2) מיקום הנכסים: מיקום נכסי ה- Data Centers מהווה פקטור משמעותי עבור הלקוח, משכך, ישנה חשיבות מרכזית למיקום הנכסים, כשבין היתר, פרמטרים משמעותיים הינם -היכולת להספקה של כמויות חשמל גדולות ממקורות ידידותיים לסביבה, עדיפות לאזורים קרים בעלי עלויות חשמל נמוכות, וקרבה לרשתות תקשורת. בנוסף, הפריסה הפיסית ביחס למיקום הלקוחות הינה רלוונטית לאור החשיבות הקיימת למהירות העברת הנתונים (Latency) וכן דרישה של חברות הענן ליתירות בין מרכזי נתונים ודרישות מהפריסה הפיסית של ה-Data Centers שכוללים הגדרה של מרחקים בין המרכזים; (3) רמת מקצועיות גבוהה: נדרשת רמת מקצועיות גבוהה והבנה בתחומים ההנדסיים הרלבנטיים של הנדסת חשמל, מערכות מכניות ומערכות תקשורת ומחשבים; (4) יחסים עם לקוחות משמעותיים: בתחום זה ישנו מספר מצומצם של "לקוחות על" (HyperScale), שהינם צרכנים גדולים, כדוגמת ספקי שירותי ענן גדולים וחברות תקשורת, שהינם לקוחות מתוחכמים בעלי דרישות מאוד מורכבות וספציפיות. על כן, היכולת להתקשר עם לקוחות אלו מהווה מרכיב חשוב להצלחה בתחום; (4) רגולציה: המשך הצמיחה בצריכת נתונים מעודד רגולטורים לקבוע הוראות ביחס לשמירה על תשתיות ה- IT של משתמשי הקצה, דבר אשר מחזק את חיוניותו של שוק ה- Data Centers; (5) דיגיטליזציה: תהליכי דיגיטליזציה והתפתחויות טכנולוגיות משפיעים על רמות הביקוש בתחום. לפי הערכת תאגיד הנתונים הבינלאומי (IDC), עד שנת 2025 כל אדם יבצע מעל 4,900 פעולות הכרוכות במידע דיגיטלי ביממה (אחת לכל 18 שניות)[55], דבר זה צפוי להגדיל את הביקוש ל- Data Centers.

12.1.6. חסמי הכניסה העיקריים

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים בתחום ה- Data Centers הינם כדלקמן:

חסמי כניסה: (1) דרישות הון גבוהות מאוד; (2) ידע רלוונטי ליצירת ערך בתחום הנדל"ן; (3) הבנה טכנית מעמיקה של תכנון Data Centers ויכולת לבנותם במהירות; (4) זמינות חשמל לצורך אספקתו בכמות גבוהה, בדגש על מקורות ייצור מתחדשים; (5) צורך בקיומם או יצירתם של תשתיות, במערך תקשורת של סיבים אופטיים עם חיבוריות גבוהה בסמוך למיקום ה-Data Center ; (6) יכולת ניצול ההון בצורה יעילה.

12.1.7. תחליפים

בעוד אופן התכנון והפריסה של ה- Data Centers עשוי להשתנות, הצורך בהם הולך ומתעצם.

נכון למועד הדוח, ישנם כ- 27 מיליארד מכשירים המחוברים לאינטרנט. מספר זה עתיד לצמוח ליותר מ- 75 מיליארד מכשירים בחמש השנים הבאות[56], קרי, צפויה עליה מאסיבית בכמות המכשירים האינטרנטיים וכפועל יוצא עליה גדולה עוד יותר בהיקף הנתונים שידרשו אחסון.

ככל שיתממש צפי זה, תידרשנה תשתיות נוספות לאספקת השירותים המוצעים כיום על-ידי ה- Data

---

[55] The Digitization of the World From Edge to Core - https://www.seagate.com/files/www-content/our-story/trends/files/idc-seagate-dataage-whitepaper.pdf

[56] https://www.idc.com/getdoc.jsp?containerId=prUS45213219

Centers וייתכן שיתפתחו פתרונות המהווים להם תחליפים.

נכון למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, לא קיים תחליף לשירותים המסופקים ב- Data Centers. אולם, ייתכן, כי עם התקדמות הטכנולוגיה והעלייה בביקושים יתפתחו תחליפים. במידה ותתפתח טכנולוגית שרת חדשה אשר תענה על צרכי הלקוחות בעלויות נמוכות יותר, ייתכן כי התשתיות של ה- Data Centers תהיינה פחות אטרקטיביות.

12.1.8. מוצרים ושירותים עיקריים של תחום הפעילות

נכון למועד הדוח, החברה מחזיקה (בעקיפין) כ-20.7% מהון יחידות בחברת קומפאס.

המוצרים שמספקת קומפאס כוללים השכרת נכסי Data Centers לחברות לצורך שימוש עצמי וכן לחברות Wholesale ולחברות המספקות שירותי ענן בארה"ב ובמונטריאול, בקנדה. הנהלתה של קומאפס מנוסה בפיתוח וייזום Data Centers וכן, ביחסים עם לקוחות אסטרטגיים בתחום.

נכון למועד הדוח, לקומפאס 10 אתרים פעילים ו- 3 מתקני Hyperscale בבניה ופיתוח.

קומפאס שמה דגש על מיקום ה- Data Centers באזורים מרכזיים ובסמוך לרשתות התקשורת ומקורות חשמל גדולים. כמו כן, מקפידה קומפאס על התאמת שירותיה לקהל לקוחותיה.

12.1.9. לקוחות בתחום

בתחום ה- Data Centers ההשכרה ללקוחות הינה על בסיס של יחידות חשמל (kw) חלף יחידות שטח.

סיווג הלקוחות מבוצע לפי כמות ה- KW (יחידות המידה) המבוקשת, כדלקמן: Hyperscale (>5 MW), Wholesale (300 KW – 5 MW) ו-Retail (<300 KW).

עקב רגישות ומהותיות השירותים הניתנים ב- Data Centers, הלקוחות בתחום נוטים שלא לבצע שינויים תכופים בחוות השרתים ובבסיסי המידע שלהם, ומשכך ההתקשרויות בתחום הינן לטווחים ארוכים ומאופיינות ביציבות ומיעוט החלפות על ידי השוכרים. כך, למשל, משך חוזי השכירות המאפיין התקשרויות עם לקוחות מסוג Hyperscale ו- Wholesale (ספקי שירותי ענן גדולים, חברות תקשורת וכיו"ב) נע בין 5-10 שנים, ומשך חוזי השכירות האופייני עם לקוחות מסוג Retail (עסקים בינוניים - בנקים, חברות תעופה וכיו"ב), הוא לטווח של 1-3 שנים.

צפי הצמיחה השנתי הממוצע (CAGR) של הכנסות ה- Data Centers ממיקור חוץ, משנת 2017 עד שנת 2022, הינו כדלקמן: Hyperscale - עליה של 49%, Wholesale - עליה של 20% ו- Retail - עליה של 15%[57] (ראו גם סעיף 12.1.3 לעיל, בדבר שינויים בהיקף הפעילות).

לקוחות נוספים בתחום ה- Data Centers הם גופים מתחומים שונים, ביניהם: שירותי בריאות, פיננסים ומוסדות שלטון וממשל. ההתקשרות עם גופים אלו מתבצעת באופן ישיר, זאת מפאת רגישות המידע, חשיבות אבטחת המידע והגנת הפרטיות של לקוחות הקצה.

12.1.10. שיווק והפצה בתחום

אסטרטגיית השיווק של קומפאס הינה פנייה ישירה להנהלה של לקוחותיה הפוטנציאליים. אסטרטגיית שיווק זו עולה בקנה אחד עם גישת המכירות הישירות אשר רווחת בתחום ה- Data Centers (בניגוד לסוגים אחרים של נדל"ן, בהם נהוגה גישת מכירה מבוססת גופי תיווך).

למועד הדוח, אין לקומאפס תלות באיזו מדרכי השיווק שלה אשר אובדנן ישפיע מהותית לרעה על תחום הפעילות או שתיגרם לקומאפס תוספת עלות מהותית כתוצאה מהצורך להחליפה.

12.1.11. תחרות בתחום

ענף ה- Data Centers מאופיין בתחרותיות גבוהה.

התחרותיות בתחום קיימת במגוון היבטים, ביניהם: (1) תחרותיות בין יזמים בעלי נכסים דומים; (2) תחרותיות ביחס למחירי השכירות המוצעים ב- Data Centers; (3) תחרותיות ביחס לשטחי השכירות המוצעים (בהתחשב בגורמים נוספים כגון: שיקולי מיקום, קישוריות, אבטחה וכד').

[57] Cowen Research, Sourced from Structure Research July 2019

נכון למועד הדוח, ישנם כ- 300 ספקי Data Centers מוסמכים ברחבי העולם, החל מחברות ציבוריות גדולות וכלה בחברות פרטיות קטנות יותר.

למיטב ידיעתה של קומאפס, מתחריה המרכזיים הם: Digital Realty, CyrusOne, QTS, NTT, Vantage, Aligned Stack וחברות דומות אחרות.

קומאפס מתמודדת עם התחרות בתחום, בין היתר, על ידי תוכניות מודולריות על בסיס מספר דגמים של מתקנים ייעודיים, סטנדרטיזציה והקפדה על תמחור הוגן וייזום של נכסים במיקומים בעלי ביקוש גבוה.

12.2 מלונאות

12.2.1. פעילות נוכחית

כחלק מהאסטרטגיה העסקית של החברה, בוחנת החברה מעת לעת כניסה לתחומי פעילות משיקים לפעילותה בתחום נדל"ן המניב. במהלך תקופת הדוח, בחנה החברה 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, רכישה של בתי מלון בישראל, וכן הפעלה של בתי מלון בישראל.

ביום 9 בדצמבר 2019, הודיעה החברה על כניסתה לענף המלונאות, לפרטים נוספים, מצגת החברה מיום 9 בדצמבר 2019 (אסמכתא: 2019-01-107397), הנכללת בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 9 בפברואר 2020, השלימה החברה את רכישת מלון הר ציון בירושלים (בסעיף זה: "**המלון**"). לפרטים נוספים אודות העסקה לרכישת המלון, ראו דיווחיה המיידיים של החברה מהימים 9 בדצמבר 2019, 18 בדצמבר 2019 ו-9 בפברואר 2020 (אסמכתאות: 2019-01-107367, 2019-01-111237 ו- 2020-01-014439 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

למועד פרסום הדוח, מפעילה החברה את המלון באמצעות חברת ניהול בבעלותה המלאה ("**חברת הניהול**"). הפעלת המלון כוללת ניהול ותפעול שוטף, ובכללו מתן שירותי לינה, מזון ומשקאות, פנאי ושירותי אירוח נוספים. בכוונת החברה לשפץ את המלון ולהרחיבו בהתאם לתב"ע החלה על המגרש שעליו בנוי המלון. נכון למועד פרסום הדוח, במלון מועסקים כ- 120 עובדים. ביום 17 במרץ 2020, סגרה החברה את פעילות מלון "הר ציון" לאור ההנחיות בקשר עם התפשטות נגיף הקורונה, המכבידות על פעילותו. לפרטים אודות השפעות פוטנציאליות של התפשטות נגיף הקורונה על פעילותה של החברה, לרבות על המלון, ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

כמו כן, במסגרת פעילותה של החברה בענף המלונאות, מתכננת החברה בניית מלונות במסגרת פרויקטים הנמצאים בבעלות הקבוצה המאופיינים בעירוב שימושים ומקנים בין היתר זכויות בנייה לייעוד מלונאות, כדלקמן: ייזום מלון בעיר מודיעין (מגרש 21), הממוקם בסמוך לקניון עזריאלי מודיעין הצפוי לכלול כ-84 חדרי מלון וסוויטות; וכן, ייזום מלון בהרחבת מרכז עזריאלי (מגדל הספירלה), בתל אביב הצפוי לכלול כ-250 חדרי מלון וסוויטות.

הערכות החברה בסעיף 12.2 לפרק א' זה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד פרסום הדוח ועל מקורות מידע חיצוניים לחברה, אין כל וודאות בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה ובכלל כך שינויים בתנאי השוק ובענף המלונאות בפרט וכן, המשך השפעות התפשטות נגיף הקורונה.

12.2.2. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

פעילות המלונאות של החברה צפויה להתרכז בשוק המלונאות הישראלי, לפיכך חשופה החברה לשינויים במצב המשק הישראלי ככלל, ובענף המלונאות בפרט.

הכנסות החברה מפעילות המלונאות צפויות לנבוע מאירוח של תיירים מישראל (בסעיף זה: "**תיירות פנים**") וכן, מאירוח תיירים ממדינות שונות בעולם (בסעיף זה: "**תיירות נכנסת**").

הגורמים המהותיים והייחודיים, אשר עשויים להשפיע על תוצאותיה העסקיות של החברה בענף המלונאות הינם כדלקמן: (1) אירועים פוליטיים-ביטחוניים: מאחר ופעילות החברה בענף המלונאות צפויה להתרכז בישראל, הרי שהתדרדרות במצב הביטחוני, מעשי איבה, וסכסוכים פוליטיים וצבאיים בין ישראל לשכנותיה עלולים להוביל לירידה בביקוש לשירותי מלונאות (הן תיירות חוץ והן תיירות פנים) ובכך להשפיע לרעה על מצב ענף התיירות בכלל ועל עסקי החברה בענף המלונאות בפרט; (2) מצב כלכלי במשק הישראלי והעולמי: הרגלי הצריכה של האוכלוסייה מושפעים באופן ישיר מהמצב הכלכלי בארץ ובעולם. משבר כלכלי עולמי או מקומי וחוסר יציבות כלכלית עלולים להוביל לירידה בתצרוכת הכללית ובייחוד בתצרוכת הפנאי והנופש, הכוללת את ענף המלונאות; (3) המשך הטלת מגבלות על פתיחת מלונות עקב התפשטות נגיף הקורונה והשפעותיה על ענף התיירות.

12.2.3. מבנה הפעילות והשינויים החלים בה, ושינויים בהיקף הפעילות[58]

ענף המלונאות נחשב לענף תנודתי, המושפע במהירות מתמורות כלכליות. יתר על כן, הענף מורכב מתשומות תפעוליות רבות ובכך טומן בחובו סיכון תפעולי אינהרנטי.

על אף זאת, לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, היצע המלונות בישראל גדל, כך שבשנת 2019, היו 429[59] מלונות לתיירות בישראל, זאת ביחס ל-419 מלונות בשנת 2018.

כמו כן, מספר חדרי האירוח בשנת 2019 נאמד בכ-55,700 חדרים, זאת לעומת כ-54,900 חדרים בשנת 2018. לצד העלייה בכמות חדרי האירוח במלונות, תפוסת החדרים השנתית עלתה בשנת 2019 לכ-70% לעומת כ-68% בשנת 2018, ובפילוח לפי יישובי תיירות נבחרים, נמצא כי תפוסת החדרים הגבוהה ביותר נרשמה בתל אביב-יפו (76%), באילת (73%) ובירושלים (72%).

הענף מתאפיין בתחרות רבה, בעיקר באזורי הביקוש. ריבוי המתחרים, בכל הרמות, מגדיל את צורך החברות הפועלות בענף בהתמחות בשווקי הפעילות, בשיווק, מיתוג וביעילות תפעולית גבוהה, וזאת על מנת להגדיל את שיעורי הרווחיות מהפעילות. כמו כן, הענף חשוף באופן משמעותי למגמות עונתיות, כך שבעונות החזקות, על המלונות לכסות גם את עלויות התפעול של העונות החלשות, שחלקן עלויות קבועות או בעלות מינימום הכרחי. הרגולציה, אף היא מהווה גורם בעל השפעה משמעותית במקרים מסוימים, שכן הפעילות בענף כפופה להוראות חוק רבות והחלטות ממשלתיות, אשר בכוחן להשפיע על ההיצע והביקוש בענף, על מחירי השירותים, היקפי השקעות ועוד.

לפרטים אודות השפעות התפשטות נגיף הקורונה על תחומי פעילותה של החברה, לרבות על תחום המלונאות, ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

12.2.4. התפתחויות בשווקים או שינויים במאפייני הלקוחות

כאמור, ענף המלונאות בישראל נהנה מתיירות פנים ומתיירות נכנסת.

על-פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, לאחר שבשנת 2018, היו עליות חדות במדדי התיירות הנכנסת, בשנת 2019 נרשמו שיאים בכניסות התיירים לארץ ובמספר לינות התיירים במלונות. מספר הלינות המוערך עומד על 25.5 מיליון לינות במלונות בישראל בשנת 2019 – עליה של 3% ביחס לשנת 2018. הגידול נבע מעלייה של 5% במספר לינות התיירות הנכנסת (שיא של 12.1 מיליון לינות) ומעלייה של קרוב לאחוז אחד בלינות תיירות הפנים (13.4 מיליון לינות).

---

[58] מידע זה נלקח מהמקורות הבאים:
מידרוג - דירוג חברות מלונאות - דו"ח מתודולוגי 2016
https://www.midroog.co.il/Upload/Documents/%D7%9E%D7%AA%D7%95%D7%93%D7%95%D7%9C%D7%95%D7%92%D7%99%D7%94%20%D7%9C%D7%93%D7%99%D7%A8%D7%95%D7%92%20%D7%91%D7%AA%D7%99%20%D7%9E%D7%9C%D7%95%D7%9F%20-%D7%A1%D7%95%D7%A4%D7%99%20-%2011022016%20%20%20.pdf
גלובס - מדד המותגים לשנת 2019
https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001293381
אתר התאחדות המלונות בישראל
https://www.melonaim.org/
הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה- הודעה לתקשורת: לינות במלונות תיירות בשנת 2019
https://old.cbs.gov.il/reader/newhodaot/hodaa_template.html?hodaa=202028023

[59] לפי נתוני התאחדות המלונות בישראל, כיום יש 431 מלונות לתיירות בישראל: https://www.melonaim.org.

עוד העריכה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, כי כ-47% מסך הלינות בשנת 2019 מיוחסים לתיירות נכנסת והיתר לתיירות פנים, וכי תפוסת החדרים הממוצעת במלונות בישראל עמדה על כ-70% (עליה של כ-2% ביחס לשנת 2018)[60].

בשנים האחרונות נצפו מספר מגמות מרכזיות בענף המלונאות בישראל, המיוחסות למאפייני הלקוחות והעדפותיהם, בין היתר: (1) שינויים בציפיות הלקוח: עליה בחשיבות רמת השירות, חיפוש אחר חווית אירוח, המשלבת תרבות, פנאי, קולינריה ועוד; (2) הטמעת טכנולוגיות: מגמה של התאמת בתי המלון לשינויים ולהתפתחויות הטכנולוגיות, הטמעת טכנולוגיות בשירותים המוצעים, בין היתר, מעבר לביצוע הזמנות מקוון המשמש ככלי עיקרי לשיווק ומכירה; (3) מיתוג: דגש על מיתוג ויצירת אפיון של בית המלון בהתאם למיקומו הגיאוגרפי, לקהלי היעד השונים ולסביבתו.

גורמי ההצלחה הקריטיים

להערכת החברה, קיימים מספר גורמי הצלחה קריטיים בענף המלונאות, ביניהם: (1) אסטרטגיית ההתרחבות בענף המלונאות: דרכי הכניסה האפשריות של החברה לפעילות בענף הינן, בין היתר, רכישת מלון קיים בעל פוטנציאל למיצוב גבוה, בניית מלונות כחלק מעירוב שימושים, שימוש בנדל"ן קיים שבבעלות הקבוצה, ייזום באמצעות רכישת מגרשים, פיתוח ובנייה, רכישת מלון/רשת מלונות והתאמתם לסטנדרטים של הקבוצה וכן רכישה והסבת בניין קיים בשימושים אחרים לבית מלון; (2) מיקום המלון: הפעלת מלונות במיקומים אטרקטיביים; (3) הרחבה ושדרוג: במקרה של רכישת מלון קיים ובפרט בקשר עם מלון הר ציון - השקעה בהרחבה, שיפוץ ועיצוב פנימי וחיצוני של המלון, לשם מיצובו כמותג יוקרתי. (4) חווית לקוח: דגש על רמת אירוח גבוהה, שירות אדיב, הקפדה על איכות המזון והצע רחב של שירותים ללקוחות; (5) שילוב טכנולוגיות: השקעה במערכות המידע ובטכנולוגיה, לשם שיפור היעילות התפעולית והרווחיות; (6) ניצול הזדמנויות עסקיות: איתור עסקאות כדאיות וניצול הזדמנויות עסקיות בענף המלונאות; (7) מוניטין ומיתוג: יצירת מיתוג ומוניטין חיובי, בין היתר, באמצעות סטנדרט בניה ושירות גבוהים, ייחוס ערכים חיובים, כגון: איכות, הנאה, יוקרה, תמורה הולמת לכסף; (8) מגוון רחב של שירותים ללקוח: הצע רחב של שירותים ללקוח, ביניהם: חנויות, מסעדות, ספא, מועדון בריאות, אולמות כנסים ואירועים, בריכות שחיה ועוד; (9) תחזוקה ותפעול: איתנות פיננסית לצורך מימון תחזוקה שוטפת ברמה גבוהה.

12.2.5. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים

להערכת החברה, חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בענף המלונאות הינם כדלקמן:

חסמי כניסה: (1) קבלת אישורים והיתרים לפתיחת מלון חדש ומשך הזמן הנדרש לצורך הקמתו (2) קבלת אישורים ורישיונות רגולטוריים בעת פעילותו השוטפת של המלון לאחר פתיחתו; (3) נגישות להזדמנויות עסקיות; (4) הון הנדרש לשם תחזוקה שוטפת וחידוש מתמיד של המבנים והציוד; (5) מיצוב, מיתוג וביסוס קהלי לקוחות; (6) יצירה ושמירה על מותג חדש ומצליח בהינתן התחרותיות בענף ולצד הרשתות הוותיקות, אשר נהנות ממוניטין רב.

חסמי יציאה: (1) מימוש נכסים מלונאיים שמרביתם בעלי שווי משמעותי; (2) קושי סטטוטורי ומורכבות בשינוי ייעוד מלון למטרות אחרות; (3) ביטול או סיום של הסכמי שכירות וניהול קיימים, התקשרויות עם ספקים ועוד.

12.2.6. תחליפים

בשנים האחרונות אלטרנטיבות האירוח הולכות ומתרחבות והחלופות המרכזיות כיום כוללות: (1) נכסים פרטיים: נכסים בבעלות פרטית, המושכרים לתקופות קצרות, הן באופן עצמאי (למשל סאבלט) והן דרך אתרי תיווך (כגון: Airbnb); (2) בתי הארחה, צימרים ובתי ספר שדה; (3) אכסניות (Hostels). יש לציין, כי חלופות אלה פונות לפלחי שוק מסוימים והן נבדלות מפעילות החברה המתוכננת בענף המלונאות הן באופי וברמת האירוח והן בחוויית הלקוח.

[60] הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה- הודעה לתקשורת: לינות במלונות תיירות בשנת 2019 https://old.cbs.gov.il/reader/newhodaot/hodaa_template.html?hodaa=202028023

12.2.7. מוצרים ושירותים עיקריים של תחום הפעילות

נכון למועד פרסום הדוח, פעילות החברה בענף המלונאות הינה הפעלת מלון הר ציון, הכוללת את השירותים כדלקמן: (1) שירותי אירוח: שירותי אירוח (לינה וארוחות), בהתאם לחבילות המוזמנות על-ידי הלקוח. שירות זה מהווה את הנתח העיקרי בהכנסות מתחום המלונאות; (2) מזון ומשקאות: שירותי מזון ומשקאות הנמכרים באופן ישיר בחדרי האוכל ומסעדות המלון; (3) שירותי פנאי ונופש: חדר כושר, בריכה, ספא ומועדון בריאות המופעלים על ידי חברת הניהול וכן חנות המופעלת על ידי צד שלישי השוכר מהמלון את השטח להפעלת החנות; (4) שירותים עסקיים ואולמות כנסים.

לקוחות בענף המלונאות

הכנסות החברה ממלון הר ציון נובעות ממגוון רחב של לקוחות ומפלחי שוק מגוון הכוללים, בין היתר, תיירות פנים ותיירות נכנסת, כקבוצות וכיחידים.

היקף תיירות הפנים נכון לשנת 2019, נאמד על כ-18% מסך כל אורחי המלון. ההתפלגות בין אורחי תיירות הפנים המגיעים ביחידים לבין אורחים אלו המגיעים כקבוצות הינה 72% ו-28%, בהתאמה.

היקף התיירות הנכנסת נכון לשנת 2019, נאמד על כ-82% מסך כל אורחי המלון. ההתפלגות בין אורחי התיירות הנכנסת המגיעים ביחידים לבין אורחים אלו המגיעים כקבוצות הינה 17% ו-83%, בהתאמה.

למועד פרסום הדוח, אין לחברה תלות בלקוח מסוים ואין לקוח אשר הכנסות מלון הר ציון ממנו מהוות 10% או יותר מסך הכנסות המלון.

12.2.8. שיווק והפצה בתחום

חברת הניהול פועלת בערוצי שיווק ומכירות מקיפים ובאמצעים שונים ומגוונים לצורך פניה לקהל יעד רחב בישראל ומחוצה לה. לצרכי שיווק, פועלת חברת הניהול בעיקר במדיה הדיגיטלית ובפרט באמצעות אתר האינטרנט של המלון, הנגיש בשפה העברית וכן בשפות זרות (אנגלית, גרמנית, רוסית, צרפתית וסינית). חברת הניהול עושה שימוש גם באמצעות שיווק והפצה ע"י סוכני תיירות מהארץ ומהעולם וכן ברשתות חברתיות.

להערכת החברה, למועד פרסום הדוח, אין לחברה תלות באיזו מדרכי השיווק שלה אשר אובדנן ישפיע מהותית לרעה על פעילות המלון או שתיגרם לחברה תוספת עלות מהותית כתוצאה מהצורך להחליפה.

12.2.9. תחרות בתחום

ענף המלונאות בישראל מאופיין בתחרותיות גבוהה. התחרותיות בתחום קיימת במגוון מישורים, ביניהם: ברמת המלון הבודד ביחס למלונות אחרים ברמתו ובסביבתו, בקטגוריית מלונות מסוימת (למשל: מלונות יוקרה, בוטיק), במישור הגיאוגרפי (אזור מסוים), במישור הארצי, במישור האזורי (אגן הים התיכון) ובמישור הבינלאומי (תיירות בישראל ביחס ליעדים אחרים בעולם). נכסים פרטיים, המשמשים כאלטרנטיבת שכירות לטווח קצר, מהווים תחרות למלונות, בעיקר בתל אביב ובירושלים וביחס לפלח שוק מסוים. כך גם בתי הארחה וצימרים מהווים תחרות למלונות, אולם, ישנו שוני ביחס לטיב האירוח, אופיו ובחוויית הלקוח והשירות.

למיטב ידיעת החברה, מתחריה העיקריים בתחום המלונאות הינם מלונות בודדים הממוקמים בסמיכות למלון הר ציון, ביניהם: דן פנורמה, דן בוטיק, המלך שלמה, ענבל, לאונרדו פלאזה. החברה מתכננת להתמודד עם התחרות בענף, בין היתר, על-ידי שיפוץ, מיתוג ושדרוג מלון הר ציון וכן, הרחבת פעילותה בענף המלונאות על ידי הקמת מלונות ייחודיים בסטנדרט גבוה באזורי ביקוש.

נכון למועד פרסום הדוח, חלקה של הקבוצה בענף המלונאות הינו החזקתה במלון הר ציון.

12.2.10. עונתיות

תחום המלונאות בישראל מושפע באופן משמעותי מעונתיות וישנה תנודתיות בשיעורי התפוסה של המלונות בישראל ובמחיר החדרים בין עונות השנה. ככלל, הרבעון השני והשלישי (קרי, אפריל-ספטמבר), הכוללים חודשים חמים יותר ואת מרבית חגי ישראל, מאופיינים בביקושים גבוהים יותר ביחס לרבעון הראשון והרביעי (קרי ינואר-מרץ ואוקטובר-דצמבר, בהתאמה). השוני בהכנסות ענף המלונאות בין הרבעונים השונים נובע מהפרשים ברמות המחירים בין עונות השנה השונות, בהתאמה לביקושים, כך שברבעון השני והשלישי רמות המחירים גבוהות יותר ביחס לרמתם ברבעונים הראשון והרביעי. כמו כן, העונתיות מתבטאת באופן שונה בהתאם למיקום האזורי של בתי המלון בישראל ולאוכלוסיית היעד של בתי המלון.

במטרה להתמודד עם העונתיות הקיימת בתחום המלונאות, תפעל החברה להתאים את הוצאותיה להכנסות הצפויות באותה התקופה, בין היתר, על-ידי התאמת כוח האדם הנדרש לפעילות המלונאית באותה התקופה.

12.2.11. חומרי גלם וספקים

ספקיו העיקריים של מלון הר ציון הם ספקי חומרי גלם של מזון ומשקאות וכן, ספקי הטקסטיל.

להערכת החברה, למועד פרסום הדוח, אין לחברה תלות במי מספקיה ויש באפשרותה להתקשר עם ספקים חלופיים במידת הצורך ללא תוספת עלות מהותית.

13. מגזר גרנית - פעילות מופסקת

עד לחודש נובמבר 2019, פעלה החברה בתחום פעילות נוסף תחת גרנית הכרמל שעסקה בין היתר, באמצעות סופרגז בשיווק תחליפי אנרגיה. לאור השלמת העסקה למכירת ההחזקות בגרנית אשר החזיקה בסופרגז, מוצגת גרנית בדוחות הכספיים כפעילות מופסקת. לפרטים נוספים אודות מכירת גרנית ראו סעיף 1.3.5 לפרק זה.

כמו כן, ביום 12 בספטמבר 2019 נחתם מזכר הבנות לא מחייב, למכירת מלוא ההחזקות (100%) ב-GES[61] וביום 23 בינואר 2020, התקשרה קנית השלום בהסכם למכירת החזקותיה ב- GES[62] העוסקת בטיפול במים, שפכים, אויר, פסולת וכימיקלים לתעשיה, ואשר מוצגת החל מההתקשרות במזכר ההבנות האמור כפעילות מופסקת בדוחות הכספיים של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.6 לפרק זה וכן ביאור 7 לדוחות הכספיים.

לפרטים נוספים אודות פעילות סופרגז ו- GES ראו סעיף 12 לפרק תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 אשר פורסם ביום 20 במרץ 2019 (אסמכתא:2019-01-024283), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

[61] לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 12 בספטמבר 2019 (אסמכתא: 2019-01-095770), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
[62] לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26 בינואר 2020 (אסמכתא: 2020-01-009789), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

חלק חמישי: פעילויות נוספות

14. קבוצת עזריאלי - פעילויות נוספות

לקבוצה פעילויות שונות שאינן נכללות בתחומי הפעילות שתוארו לעיל, והן אינן עונות על הסף הכמותי להצגה בדוחות הכספיים כמגזרים ברי דיווח. פעילויות אלו כוללות בעיקר:

14.1. פעילות הסחר האלקטרוני

ביום 2 ביוני 2016 השלימה החברה עסקה לרכישת פעילות בתחום המסחר האלקטרוני (eCommerce) מידי חברת בייי2 נטוורקס בע"מ. פעילות זו מרוכזת כיום בעזריאלי אי-קומרס (לשעבר, נטקס ניו-מדיה בע"מ).

חברה זו הפעילה ומפעילה מאז 2010 אתר סחר אלקטרוני, אשר פעל עד חודש פברואר 2017, תחת שם המותג Buy2. החל מחודש פברואר 2017 הושק אתר זה מחדש על-ידי עזריאלי אי-קומרס, תחת שם המותג Azrieli.com בכתובת www.azrieli.com ("**עזריאלי.קום**" או "**אתר הסחר האלקטרוני**").

עזריאלי.קום מציע לגולשים מגוון מוצרים ושירותים, המסופקים על-ידי בתי עסק שונים בתחומים שונים, ובהם חשמל ואלקטרוניקה, אופנה, לבית ולגן, הורים וילדים ועוד. כמו כן, במסגרת אתר הסחר האלקטרוני ניתנות לגולשים הטבות המשתנות מעת לעת, לרבות משלוחים חינם ומשלוחים מהירים עד בית הלקוח וכן פריסת תשלומים.

עזריאלי.קום מאפשר פתרון כולל לשיווק ומכירה מקוונת לבתי עסק המבקשים למכור מוצרים ושירותים בעזריאלי.קום, לרבות אחסנה של המוצרים במרכז לוגיסטי מרכזי, מכירתם, אספקתם והפצתם של המוצרים לבית הלקוח, באמצעות צדדים שלישיים. עזריאלי אי-קומרס שוקדת על פיתוח יחסים ארוכי טווח וממשקי עבודה עם בתי העסק הפעילים בעזריאלי.קום, מתוך כוונה לשמר ולהגביר את שיתוף הפעולה. לצד מכירת המוצרים של בתי העסק, מבצעת עזריאלי אי-קומרס רכישה סלקטיבית של מוצרים אותם היא מוכרת באתר הסחר האלקטרוני ומספקת אותם ללקוחות באמצעות צדדים שלישיים.

עזריאלי אי-קומרס מעסיקה כ-90 עובדים ומשרדיה ממוקמים באזור התעשיה בהוד השרון.

תיאור כללי של פעילות הסחר האלקטרוני

בשנים האחרונות חלו תמורות בהרגלי הקניה של הצרכן הישראלי בצד תמורות טכנולוגיות המאפשרות ביצוען של רכישות מקוונות ומביאות לידיו של הצרכן מגוון גדול יותר של מוצרים ושירותים המוצעים באופן מקוון. רכישות האונליין מאפשרות מתן שירות זמין, מהיר ונח המותאם אישית להעדפות והרגלי הצריכה של הצרכן. פעילות המסחר האלקטרוני מתפתחת בישראל בקצב מואץ בשנים האחרונות ותחום זה צפוי לגדול בשנים הקרובות.

בד בבד עם העלייה במגוון המוצרים הנרכשים באופן מקוון על-ידי הצרכן הישראלי, ניכר גידול בביצוע רכישות אונליין מאתרים בינלאומיים (כגון: ebay, Aliexpress, נקסט ואמזון). להערכת עזריאלי אי-קומרס, היקף הפעילות מושפע מהיקפי הצריכה הפרטית ומשינויים בהרגלי הגלישה של הצרכנים בישראל. בנוסף, השימוש הגובר במרחב האינטרנטי באמצעות מכשירים ניידים, כדוגמת טאבלטים וטלפונים סלולריים, עשוי לתרום לחשיפה וזמינות גדולים יותר של שירותי המסחר האלקטרוני.

חסמי כניסה ויציאה

בניית מערך ספקים, תוך פיתוח הקשרים ושימור מערכת היחסים עימם עשויה להוות חסם כניסה בפני שחקנים חדשים בטווח הקצר והבינוני. בנוסף, פיתוח הטכנולוגיה הדרושה לצורך הפעלת פעילות הסחר האלקטרוני בצורה ובהיקף דומים והצורך לייצר שיעור גבוה של תנועת גולשים, עשויים להוות חסמי כניסה בפני שחקנים חדשים לתחום, בין היתר, בשל החשיבות הגבוהה לאמינות האתר והעלויות הגבוהות הכרוכות בגיוס תנועת הגולשים. כמו-כן, בניית מאגר משתמשים רשומים, לרבות אפשרות הדיוור לו, מהווה אף היא חסם כניסה.

חסמי יציאה יכולים לנבוע מהצורך להסב מערך הסכמים מורכב עם ספקים שונים וכן מהצורך לשמר את שם המותג ואמינותו בקרב ציבור הלקוחות.

מגבלות ופיקוח על הפעילות

פעילות המסחר האלקטרוני כפופה לחוקים שונים, כגון: חוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981, ותקנות מכוחו, חוק הגנת הפרטיות, תשמ"א-1981, חוק התקשורת (בזק ושידורים), תשמ"ב-1982, וחוק כרטיסי חיוב, תשמ"ו-1986 (אשר יבוטל עם כניסתו הצפויה לתוקף בחודש אוקטובר 2020 של חוק שירותי תשלום, התשע"ט-2019).

בנוסף, היות והרכישות בעזריאלי.קום מתבצעות בעיקר אמצעות כרטיסי אשראי, חלות הוראות ומגבלות שונות הנדרשות על-ידי חברות כרטיסי האשראי, לרבות תקן האבטחה PCI.

תחרות

שוק הסחר האלקטרוני הינו שוק תחרותי וכולל תחרות מצד אתרים בינלאומיים המציעים משלוחים לישראל (כגון: ebay, אמזון ו-Aliexpress) בצד אתרי מסחר אלקטרוני ישראליים, כגון: וואלה! שופס, שופרסל, get it וכן אתרי אינטרנט של חברות אחרות, במסגרתם מציעות החברות את המוצרים שלהן למכירה באופן ישיר.

להערכת עזריאלי אי-קומרס גורמי ההצלחה בפעילות הסחר האלקטרוני, הינם, בין היתר: (א) הצעת מוצרים ושירותים איכותיים בתנאים אטרקטיביים לגולשים; (ב) התקשרות עם בתי עסק אמינים, בתמהיל אשר נותן מענה לקשת רחבה של גולשים; (ג) תנועת גולשים וגודל רשימת דיוור; (ד) שירות לקוחות אמין וזמין; (ה) חידושים ושיפורים טכנולוגיים התורמים לשיפור איכות היישומים באתר, בדגש על בניית ממשקים פשוטים וידידותיים למשתמש; (ו) עמידה בהתחייבות למועדי אספקה, אשר תורמת להגברת מספר הרכישות החוזרות של לקוחות עזריאלי.קום.

הערכות החברה בקשר עם פעילות המסחר האלקטרוני, לרבות התפתחות פעילות זו בישראל, העלייה ברכישות המקוונות והיקפי הפעילות בתחום, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על פרסומים בתחום ועל הערכות סובייקטיביות של הנהלת החברה למועד הדוח. אין כל וודאות בהתממשות הערכות אלה, כולן או חלקן, והן גם עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה של החברה ובכלל כך שינויים בתנאי שוק, תחרות גוברת והרעה במצב הכלכלי שעלול להשפיע על הרגלי הצריכה של הלקוחות.

14.2. השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה והשקעות נוספות

14.2.1. השקעה בלאומי קארד

ביום 26 במאי 2008, השקיעה החברה, כהשקעה פיננסית פאסיבית, בחברת לאומי קארד, ובתמורה הקצתה לאומי קארד לחברה מניות אשר היוו 20% מהונה המונפק והנפרע של לאומי קארד (לאחר הכסף ועל בסיס דילול מלא) ("**הסכם ההשקעה**").

ביום 25 בפברואר 2019, הושלמה עסקה למכירת כל החזקות החברה ובנק לאומי לישראל בע"מ ("**בנק לאומי**") בלאומי קארד ל-Warburg Pincus Financial Holdings (Israel) Ltd., תאגיד בשליטת קרן ההשקעות Warburg Pincus. לפרטים נוספים אודות מכירת לאומי קארד ראו סעיף 1.3.3 לפרק א' זה. עם השלמת העסקה, התבטל הסכם ההשקעה.

ביום 24 בפברואר 2019, התקבל בחברה דיבידנד בגובה של 80 מיליון ש"ח בגין החזקותיה בלאומי קארד. בהתאם להתאמות התמורה שנקבעו בהסכם למכירת החזקות החברה בלאומי קארד, התמורה מהמכירה קטנה בגובה הדיבידנד ששולם לחברה.

מועדון לקוחות

ביום 26 במאי 2008, התקשרה החברה עם לאומי קארד בהסכם לשיתוף פעולה להקמת מועדון לרווחת לקוחות המרכזים המסחריים והקניונים שבבעלות החברה ו/או חברות קשורות של החברה, שחבריו יחזיקו כרטיס לאומי קארד שיעניק הטבות ושירותים מיוחדים ("**הסכם מועדון הלקוחות**").

הסכם מועדון הלקוחות מסדיר את היחסים בין הצדדים, ובין היתר, קובע הוראות בדבר תנאי כרטיס המועדון שיונפק ללקוחות המרכזים המסחריים והקניונים של החברה ועיצובו, לרבות זכויות החברה בסימן המסחרי של המועדון ומאגר המידע על חבריו ורישומם על שמה.

ביום 7 בינואר 2010, התקשרה החברה עם לאומי קארד בהסכם רישיון לשימוש בסימני מסחר, לפיו החברה מעניקה ללאומי קארד רישיון בלעדי, לעשות שימוש בכל סימני המסחר הרשומים על שם החברה בקשר עם הסימן "מולטי עזריאלי", בקשר למועדון לקוחות בשם זה.

הרישיון יהיה בתוקף במשך כל תקופת הסכם מועדון הלקוחות ובכפוף לתנאיו. במהלך שנת 2011 רשמה החברה את הסימן "מולטי עזריאלי" כסימן מסחר.

במסגרת ההסכם, החברה התחייבה להעסיק צוות ניהול אשר ינהל את פעילות המועדון במשך כל תקופת ההסכם, בעלות שנתית שלא תעלה על סך של 250,000 ש"ח, אשר תמומן על ידי לאומי קארד. בנוסף, לא היו ולא צפויות להיות לחברה הכנסות או הטבות כלשהן בקשר עם הסכם מועדון הלקוחות. למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח, מועדון הלקוחות מונה כ-72,500 כרטיסי מועדון תקפים.

כרטיס המועדון מקנה הנחות בחלק מהרשתות המצויות בקניוני הקבוצה ובחניונים של קניוני הקבוצה. הסכם מועדון הלקוחות והסכם רישיון לשימוש בסימני מסחר, כאמור, נותרו בתוקפם גם לאחר השלמת העסקה למכירת לאומי קארד.

14.2.2. השקעה בבנק לאומי

ביום 30 באפריל 2009, רכשה החברה מצדדים שלישיים, בלתי קשורים לחברה, כהשקעה פיננסית פאסיבית, מניות רגילות של בנק לאומי, שהינו תאגיד בנקאי שמניותיו רשומות למסחר בבורסה, שהיוו כ-4.8% מהון המניות המונפק והנפרע של בנק לאומי, וזאת בתמורה לסך כולל של כ-742 מיליוני ש"ח. במהלך שנים 2016-2019 ועד למועד פרסום הדוח מימשה החברה חלק מהחזקותיה בבנק לאומי תמורת סך כולל של כ- 485 מיליון ש"ח והחזקתה נכון למועד פרסום הדוח מהווה כ-3.1% מהון המניות המונפק והנפרע של בנק לאומי (למועד פרסום הדוח, סך הדיבידנדים שהתקבלו במהלך השנים והתמורה ממכירות הינו כ-667 מיליון ש"ח). שווי השקעת החברה בבנק לאומי נכון ליום 31 בדצמבר 2019, עמד על כ-1,162 מיליון ש"ח. השקעת החברה בבנק לאומי מוצגת בספריה כנכס פיננסי זמין למכירה בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים.

לפרטים אודות המחלוקת בין החברה לבין בנק לאומי, והסדרתה, בנוגע למכירת Visa Europe Ltd., ראו ביאור 10ב'(2) לדוחות הכספיים.

בשנת 2019 רשמה החברה רווח כולל (לפני מס) בסך כ-130 מיליון ש"ח בגין השקעה זו. לפרטים ראו סעיף 3.2.1 לדוח הדירקטוריון.

במועד הרכישה ביום 30 באפריל 2009, עמד שער המניה של בנק לאומי על 1,055 אגורות. ביום 31 בדצמבר 2019 (יום המסחר האחרון של השנה), עמד שער המניה של בנק לאומי על 2,514 אגורות ואילו בסוף יום המסחר של יום 24 במרץ 2020 עמד שער המניה של בנק לאומי על 1,844 אגורות, כך שממועד הדוח ועד פרסומו ירד ערך מניות בנק לאומי שבהחזקת החברה בסך של 305 מיליוני ש"ח (לפני מס).

ביום 29 במרץ 2017 אישר דירקטוריון בנק לאומי מדיניות חלוקת דיבידנד, החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2017. בהתאם למדיניות זו, הבנק יחלק מדי רבעון, דיבידנד בגובה 20% מהרווח הנקי של הבנק בהתאם לדוחות הכספיים של הבנק לרבעון שחלף ובכפוף, בין היתר, לכך שהבנק יעמוד ביעדי הלימות ההון שלו, גם לאחר חלוקת הדיבידנד. ביום 20 בנובמבר 2017, אישר דירקטוריון בנק לאומי שינוי במדיניות חלוקת הדיבידנד משיעור של 20% כל רבעון לשיעור של עד 40% כל רבעון מהרווח הנקי בגין אותו רבעון החל מרווחי הרבעון השלישי של שנת 2017. בשנת 2019 חילק בנק לאומי דיבידנד לבעלי מניותיו, בסך של כ-1.4 מיליארד ש"ח, כאשר סך הדיבידנדים שהתקבלו על ידי החברה בגין החלוקה כאמור הינו כ-43 מיליון ש"ח כמפורט להלן:

מועד ההחלטה על החלוקה	מועד התשלום	סכום החלוקה הכולל (במיליוני ש"ח)	חלקה של החברה מסכום החלוקה הכולל (במיליוני ש"ח)
6.3.2019	3.4.2019	כ- 275 (כ- 0.18 ש"ח למניה)	כ- 8
26.5.2019	23.6.2019	כ- 436 (כ- 0.29 ש"ח למניה)	כ- 13
13.8.2019	8.9.2019	כ- 369 (כ- 0.25 ש"ח למניה)	כ- 12
26.11.2019	22.12.2019	כ- 306 (כ- 0.21 ש"ח למניה)	כ- 10
26.2.2020	23.3.2020	כ- 297 (כ- 0.20 ש"ח למניה)	כ- 9

נתוניו הכספיים של בנק לאומי מתפרסמים לציבור באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת: www.magna.isa.gov.il ובאתר הבורסה בכתובת www.tase.co.il.

14.2.3. השקעות בחברות הזנק עתירות ידע וקרנות השקעה

ליום 31 בדצמבר 2019, לחברה השקעות בשתי קרנות השקעה, המוצגות בשווי הוגן בסך של כ-5 מיליון ש"ח, לעומת שווי הוגן בסך של כ-9 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018.

14.2.4. החזקות בחברות זרות נוספות

החברה מחזיקה בכ-3.8% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת Health and Fitness East Med. B.V, המפעילה מכוני כושר של רשת "הולמס פלייס" ביוון.

חלק שישי: עניינים המשותפים לפעילות הקבוצה בכל תחומי פעילותה[63]

15. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

משרדי החברה ממוקמים בקומה ה- 48 ובחלק מקומה 33 של המגדל העגול במרכז עזריאלי בתל אביב. החברה שוכרת את משרדיה, בשטח ברוטו של 2,450 מ"ר, מקנית השלום, לתקופה ארוכת טווח, בסכומים שאינם מהותיים.

לחברה אין רכוש קבוע מהותי מלבד משרדיה.

עיקר הרכוש הקבוע של פאלאס תל אביב הינו מבנה המכיל את מחלקות הסיעוד וההחלמה, ראו סעיף 11.1 לפרק א' זה.

עיקר הרכוש הקבוע של פאלאס מודיעין הינו מחלקות הסיעוד וההחלמה.

עיקר הרכוש הקבוע של פאלאס להבים הינו מחלקות הסיעוד.

16. נכסים בלתי מוחשיים

סימן המסחר העיקרי בבעלות החברה וחברות הקבוצה (לא כולל גרנית וחברות בנות שלה), הינו סימן מעוצב הכולל את הכיתוב "קבוצת עזריאלי" ולוגו הקבוצה:

נכון למועד פרסום הדוח, בבעלות החברה סימני מסחר רשומים, לרבות בגין נכסים חדשים, כדוגמת סימני מסחר של רשת הדיור המוגן של הקבוצה - פאלאס דיור מוגן וסימני המסחר של אתר הסחר האלקטרוני שהשיקה החברה בחודש פברואר 2017 Azrieli.com. כן, רשמה הקבוצה סימני מסחר של צורת הכדור אשר מופיעה בכניסה לחלק מקניוני החברה ובנוסף בבעלותה סימן המסחר מולטי עזריאלי. רישום סימני המסחר הינו בתוקף ל-10 שנים ממועד רישומם וניתן לחידוש, בהחלטת החברה, לתקופות נוספות של 10 שנים כל אחת, ללא הגבלה, בכפוף לתשלום אגרת חידוש.

[63] האמור בחלק זה "עניינים המשותפים לפעילות הקבוצה בכל תחומי פעילותה", אינו כולל את פעילות המסחר האלקטרוני אלא אם צוין במפורש אחרת.

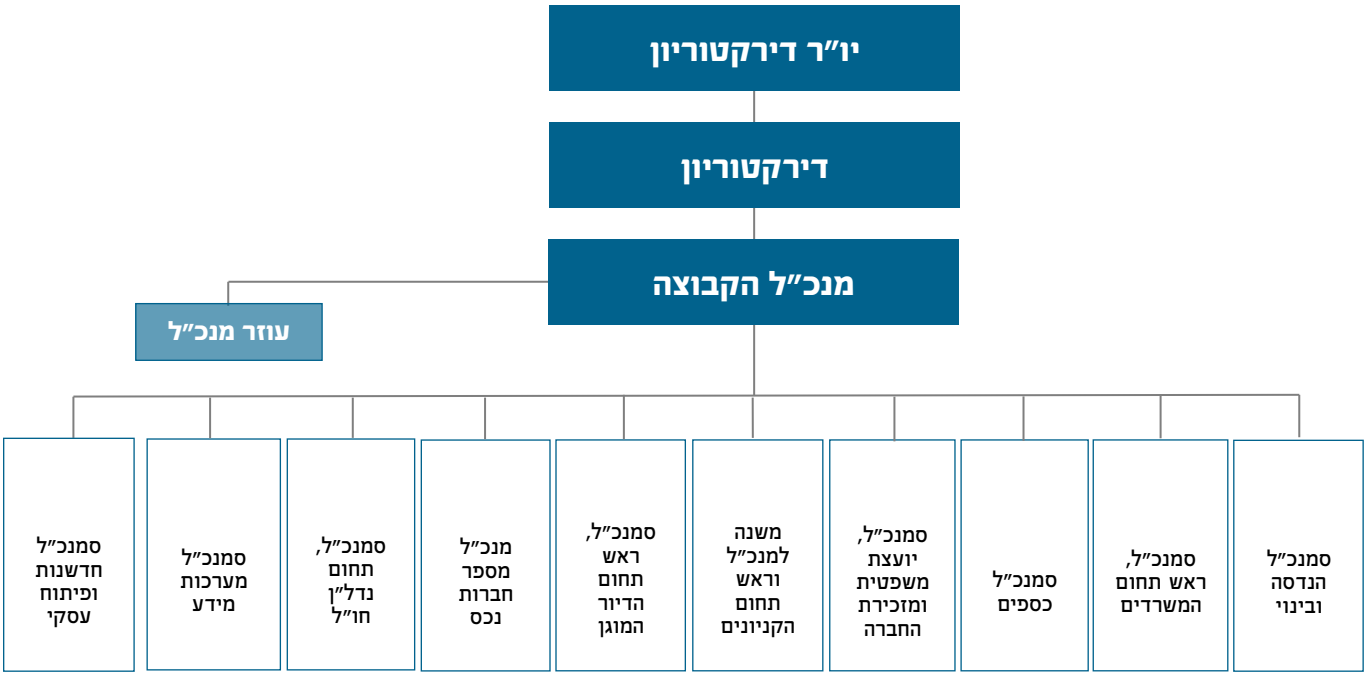
17. הון אנושי

17.1. כללי

החברה שמה דגש מיוחד על איכות ההון האנושי, בייחוד בשדרת הניהול של החברה, באמצעות העסקת כוח אדם מקצועי, בעל ידע ובעל ניסיון רב במגוון התחומים הנדרשים במסגרת תחומי הפעילות של החברה. מרבית עובדי החברה, בעיקר בשדרת הניהול שלה, הינם בעלי ותק משמעותי בחברה וניסיון רב בתחומי פעילותה. אלא אם צוין אחרת, הפירוט בסעיף זה, אינו כולל התייחסות להיבטי הון אנושי ביחס למגזר הדיור המוגן (ראו סעיף 11.1 לפרק א' זה), פעילות המסחר האלקטרוני (ראו סעיף 14.1 לפרק א' זה) ולמלון הר ציון (ראו סעיף 12.2 לפרק א' זה).

17.2. מבנה ארגוני ומצבת עובדים

בתרשים שלהלן מתואר המבנה הארגוני של הקבוצה למועד פרסום הדוח:



נכון ליום 31 בדצמבר 2019, מועסקים בחברות הקבוצה 362 עובדים. התפלגות העובדים בתחומים העיקריים הינה כמפורט להלן:

מחלקה	מספר עובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2019	מספר עובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2018
מטה הנהלה*	70	**63**
תחום מרכזים מסחריים וקניונים	195	**179**
תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	97	**99**
סה"כ	362	**341**

* עובד אחד ממטה ההנהלה משויך לתחום הנדל"ן המניב בארה"ב ועובד אחד משויך לתחום הדיור המוגן.

** לפירוט ביחס לכלל עובדי תחום הדיור המוגן ראו סעיף 11.1 לפרק א' זה.

*** לפירוט ביחס לכלל עובדי מלון הר ציון ראו סעיף 12.2 לפרק א' זה.

בהנהלת הקבוצה והמטה מועסקים 70 עובדים, ביניהם מנכ"ל הקבוצה, משנה למנכ"ל וראש תחום הקניונים, סמנכ"לית כספים, סמנכ"ל, יועצת משפטית ומזכירת החברה, סמנכ"ל וראש תחום המשרדים, סמנכ"ל תחום נדל"ן חו"ל, סמנכ"ל, ראש תחום הדיור המוגן, סמנכ"ל הנדסה ובינוי, סמנכ"לית מערכות מידע וסמנכ"ל חדשנות ופיתוח עסקי. חברי המטה הניהולי של הקבוצה הינם בעלי ניסיון ניהולי רב, וחלקם מלווים את הקבוצה במשך שנים ארוכות. הגידול במספר העובדים לעומת שנה קודמת מיוחס לצמיחה בפעילות החברה בתחום הנדל"ן. בתחום מרכזי המסחר והקניונים של הקבוצה מועסקים 195 עובדים, מהם 146 עובדים בצוותי הניהול והאחזקה של מרכזי המסחר והקניונים, העוסקים בניהול השוטף של מרכזי המסחר והקניונים, 31 עובדים המועסקים במרכזי חלוקת הדואר המצויים מרכזי המסחר והקניונים ו-18 עובדים במתן שירותי שיווק לכל מרכזי המסחר והקניונים של הקבוצה.

בתחום שטחי ההשכרה למשרדים ואחרים בישראל מועסקים 97 עובדים, מהם 94 עובדים בצוותי הניהול והאחזקה של התחום, העוסקים בניהול השוטף של המשרדים ו-3 העוסקים במתן שירותי שיווק.

למועד הדוח, תחום נדל"ן מניב בארה"ב מנוהל על ידי מטה החברה ומנהל פיתוח עסקי חו"ל ושירותי ניהול ושירותים נוספים ניתנים לקבוצה בתחום זה על ידי חברות ניהול מקצועיות מקומיות.

נכון למועד הדוח, בין החברה וחברות הקבוצה שיתוף פעולה והסכמות בקשר עם מתן שירותי ניהול בינן לבין עצמן, הכוללים, בין היתר, ייעוץ פיננסי, ייעוץ אסטרטגי וייעוץ ניהולי שוטף, וזאת בתמורה לתשלום חודשי. כמו כן קיימים הסכמי ניהול עם חברות בקבוצה הנגזרים בחלקם כאחוז מסך ההוצאות של אותה חברה. סך התשלומים ששולמו בין חברות הקבוצה (כולל הסכמי ניהול בין חברות בנות של גרנית הכרמל לקנית השלום) בגין שירותי ניהול אלה, בשנים 2018 ו-2019, הסתכמו לסך של כ-56 מיליוני ש"ח וכ-53 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

17.3. שינויים בנושאי משרה בכירה בתאגיד

בחודש פברואר 2019 מונה מר אסף אביב לתפקיד סמנכ"ל חדשנות ופיתוח עסקי בקבוצה, והחל את תפקידו בחודש מרץ 2019.

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

ביום 23 באוגוסט 2019, לאחר אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות מיום 11 באוגוסט 2019, החלו את כהונתם ה"ה אהוד רצאבי ויוסף שחק כדירקטורים חיצוניים בחברה, לתקופת כהונה ראשונה בת שלוש שנים, וכן, החל כהונתו מר דן גילרמן כדירקטור בלתי תלוי בחברה, לתקופת כהונה עד לתום האסיפה השנתית הבאה של בעלי המניות של החברה.

ביום 23 באוגוסט 2019, הסתיימה כהונתם של שני הדירקטורים החיצוניים שכיהנו בחברה, ה"ה אפרים הלוי וניב אחיטוב, שסיימו במועד האמור 9 שנות כהונה.

ביום 2 באוקטובר 2019, סיים עו"ד רן טל את תפקידו כסמנכ"ל, יועץ משפטי ומזכיר החברה ובמקומו מונתה עו"ד נירית זאבי.

לפרטים נוספים אודות נושאי המשרה הבכירה בתאגיד ראו פירוט ביחס לתקנה 26 ולתקנה 26א' בפרק ד' לדוח.

17.4. השקעות בהכשרה, הדרכה ופיתוח ההון האנושי

החברות בקבוצה מקיימות הכשרות והדרכות מעת לעת לעובדיהן, בהתאם לתפקיד העובד ולצורכי הקבוצה, על מנת להבטיח כי לעובדים הכשרה מספקת. החברה עורכת אחת לשנה הדרכה מרכזת לנושאי משרה ועובדים בחברה בהתאם לתוכנית האכיפה הפנימית של החברה, לרבות בתחומי ניירות ערך, תכנון ובניה ומקרקעין, דיני עבודה, איכות סביבה, בטיחות ונגישות, מניעת הטרדה מינית, הגנת הצרכן וכן הדרכות נוספות הנערכות מעת לעת בהתאם לצורך. עובדי החברות בקבוצה מתעדכנים בתחומים המשיקים לתחום עיסוקם בקבוצה, מדי פעם, באמצעות השתתפות בתערוכות, ימי עיון, סמינרים והשתלמויות מקצועיות.

17.5. הטבות שניתנו לעובדים וטיבם של הסכמי ההעסקה

העסקתם של עובדי הקבוצה נעשית בחוזים אישיים, ללא תחולה של הסכמים קיבוציים כלשהם.

תנאי ההעסקה של עובדי הקבוצה כוללים בחלק מהמקרים, בין היתר: דמי אשל, הוצאות נסיעה/אחזקת רכב/העמדת רכב צמוד, ביטוח מנהלים/קרן פנסיה, קרן השתלמות, חופשה שנתית, דמי הבראה, ביטוח בריאות בסיסי, ביטוח אובדן כושר עבודה, תשלום בגין שעות נוספות גלובליות, החזר הוצאות ומשכורת 13.

בנוסף, פוליסת ביטוח צד שלישי של הקבוצה הינה פוליסה מורחבת, הכוללת כיסוי לאחריות מקצועית לחברות הניהול ולעובדי החברה שהינם בעלי מקצועות חופשיים, בגבול אחריות של 2 מיליון דולר למקרה ולתקופת ביטוח, כחלק מגבול האחריות של הפוליסה.

בנוסף לאמור לעיל, מכוסות מלוא התחייבויות החברה וחברות הקבוצה בגין הזכויות הסוציאליות של העובדים ובגין סיום יחסי עובד-מעביד, על ידי הפקדות בקופות לפיצויים ובפוליסות ביטוח ו/או על ידי הפרשות הקיימות בספרי החברה. לתיאור התחייבויותיה של החברה בגין הזכויות הסוציאליות של העובדים ובגין סיום יחסי עובד-מעביד, ראו ביאור 18 לדוחות הכספיים.

17.6. העסקת נושאי משרה ועובדי ההנהלה הבכירה בקבוצה

נכון למועד הדוח, חברי ההנהלה הבכירה של הקבוצה מועסקים כעובדים בהסכמי עבודה אישיים או באמצעות הסכמי ניהול.

החברה מעריכה, כי הקבוצה בראשותה של יו"ר הדירקטוריון, הגב' דנה עזריאלי, ומנכ"ל הקבוצה, מר אייל חנקין, וכן נושאי המשרה והמנהלים המנוסים בחברה אשר נחשבים מקצועיים ומובילים בתחום, מהווים מגורמי ההצלחה לתוצאותיה העסקיות של החברה.

17.7. תוכנית תגמול לנושאי משרה בחברה

לפרטים בדבר מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה שאושרה ביום 11 באוגוסט 2019, על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, ראו דיווחים מיידיים מהימים 4 ליולי 2019 ו- 12 באוגוסט 2019 (אסמכתאות:-2019-01 068701 ו- 2019-01-083266, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

18. הון חוזר

18.1.הון חוזר

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, לקבוצה הון חוזר חיובי בסך של כ-0.6 מיליארד ש"ח לעומת הון חוזר שלילי בסך של כ-1.2 מיליארד ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2018.

לפרטים בדבר אמצעיה הנזילים של החברה ואפשרויות גיוס האשראי של החברה ראו סעיף 5.2 לדוח הדירקטוריון.

18.2. אשראי לקוחות

בתחום נכסי הנדל"ן המניב לא קיים אשראי לקוחות שכן הסכמי השכירות עם השוכרים כוללים הוראות לתשלום דמי שכירות מראש, לתקופות של חודש או רבעון. הקבוצה גובה את דמי השכירות על-פי תנאי הסכם השכירות, בדרך-כלל, באמצעות הוראות קבע, העברות בנקאיות והמחאות דחויות. השוכרים מעמידים, טרם מסירת המושכר לידיהם, בטחונות לביצוע התחייבויותיהם על פי הסכמי השכירות והסכמי הניהול (ערבויות בנקאיות, פיקדונות, שטרי חוב, ערבויות אישיות וכיו"ב). המקרים בהם לא משולמים דמי שכירות מראש אינם מהותיים לקבוצה.

18.3. אשראי ספקים

החברה מקבלת אשראי מספקיה (בעיקר קבלני הביצוע וספקי שירותי התחזוקה) לתקופות ממוצעות הנעות בין 15 ל-60 יום, לאחר שהושלם השירות המבוקש (בממוצע - תקופה של כ-45 יום). היקף האשראי מספקים בקבוצה, הסתכם, נכון ליום 31 בדצמבר 2019, בכ-372 מיליוני ש"ח, לעומת סך של כ-286 מיליוני ש"ח (לא כולל ספקים ממגזר גרנית) ביום 31 בדצמבר 2018.

19. מימון

19.1. כללי

למען הסר ספק, הפירוט בסעיפים 19.1–19.16 לפרק א' זה, אינו כולל התייחסות להיבטי מימון ביחס לגרנית הכרמל וחברות נוספות בשליטתה. בסעיף זה המונח "קבוצה" אינו כולל את גרנית הכרמל ופעילויות אחרות של גרנית הכרמל.

הקבוצה מממנת את פעילותה מאמצעים עצמיים, מאשראי בנקאי ממוסדות פיננסיים ומאשראי פיננסי חוץ בנקאי, לרבות באמצעות הנפקת אגרות חוב מגופים מוסדיים. לקבוצה התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומקורות מימון חוץ בנקאיים, המסתכמות נכון ליום 31 בדצמבר 2019, לסך של כ-11.4 מיליארד ש"ח (כולל חלויות שוטפות). מרבית ההסכמים כוללים הוראות לפיהן לחברה זכות לפירעון מוקדם המותנית, ברוב המקרים, בתשלום קנס פירעון מוקדם לגורם המממן. בנוסף, הסכמי ההלוואה עם התאגידים הבנקאיים כוללים תנאים מסוימים שבקרותם רשאים הבנקים להעמיד לפירעון מיידי את סכומי ההלוואות (בעיקר בעת שינוי מבנה ושינוי שליטה בחברה, פיגור בתשלומים, כינוס נכסים ושינוי לרעה בשווי בטחונות, אם וככל שהועמדו ביטחונות). למיטב ידיעת החברה, למועד פרסום הדוח לא התקיימו התנאים להעמדת ההלוואות לפירעון מיידי. לפרטים בדבר סך ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2019 ראו סעיפים 5.5 ו-5.6 לדוח הדירקטוריון. לפרטים בדבר פירעונות צפויים לפי שנים ראו דוח מיידי בדבר מצבת התחייבויות החברה מיום 25 במרץ 2020 המתפרסם במקביל לדוח זה. לפרטים נוספים בנוגע למימון החברה בכללו, ראו סעיף 5 לדוח הדירקטוריון.

19.2. יתרת ההלוואות של הקבוצה (שאינן מיועדות לשימוש ייחודי) ליום 31 בדצמבר 2019

להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית (אשר כמפורט להלן למועד הדוח זהה לריבית הממוצעת) על הלוואות לזמן ארוך והלוואות לזמן קצר שהיו בתוקף במהלך שנת 2019, ושאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי הקבוצה, תוך הבחנה בין מקורות אשראי בנקאיים ומקורות אשראי חוץ בנקאיים:

ליום 31 בדצמבר 2019						
	הלוואות לזמן ארוך			הלוואות לזמן קצר		
	סכום (במיליוני ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת	שיעור ריבית אפקטיבית	סכום (במיליוני ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת	שיעור ריבית אפקטיבית
מקורות חוץ בנקאיים - מימון צמוד מדד	9,464	1.55%	1.20%	-	-	-
מקורות בנקאיים - מימון צמוד מדד	-	-	-	-	-	-
מקורות חוץ בנקאיים - מימון שקלי	-	-	-	409	0.55%	0.55%
מקורות בנקאיים - מט"ח	-	-	-	19	2.1%	2.1%
סה"כ התחייבויות פיננסיות	9,464	1.55%	1.20%	428	0.62%	0.62%

19.3. אשראי בר דיווח אשר הועמד לחברה

להלן פירוט יתרות ההלוואות המהותיות שהועמדו לרשות החברה ליום 31 בדצמבר 2019 (במיליוני ש"ח)[64].

מועד העמדת ההלוואה	ייעוד ההלוואה	סוג ההלוואה			סכום ההלוואה שניטלה (מיליוני ש"ח)	יתרה (כולל חלויות שוטפות) ליום 31 בדצמבר, 2019 (מיליוני ש"ח)	סוג ושיעור ריבית שנתית	מועדי תשלום קרן	מועדי תשלום ריבית	הצמדה	ערבויות/ בטוחות	האם החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות	מועד פירעון הלוואות לזמן ארוך
		תאגיד בנקאי	זמן קצר	זמן ארוך									
אוגוסט 2013	מימון מרכז עזריאלי	קבוצת גוף מוסדי		X	710	**179**	1.16%	חצי שנתי	חצי שנתי	מדד המחירים לצרכן	שיעבוד זכויות קנית השלום בחלק מקומת הלובי, בקומת הגג ובקומות 49-11 של המגדל העגול במרכז עזריאלי בתל-אביב. זכות לפירעון מיידי בהתקיים עילות מקובלות הקבועות בהסכם הכוללות, בין היתר - שינוי מהותי לרעה במצבת השוכרים או יחס בין יתרת ההלוואה למועד החישוב לבין שווי המגדל העגול (על פי שיערוך שמאות חיצונית אחת לשנה) (LTV), החל בתום שנתיים ממועד העמדת ההלוואה יעלה על 70% (על פני תקופת ההלוואה פוחת השיעור ל-25%).	כן - לתוצאות החישוב של עמידה באמות המידה ראו ביאור 17ד' לדוח הכספי	עד חודש אוגוסט 2021
מאי 2016	צרכים שוטפים	גוף מוסדי		X	550	**478**	1.5%	רבעוני החל מ-7/18	רבעוני	מדד המחירים לצרכן	קנית השלום שיעבדה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום את מרכז עזריאלי ראשונים בראשון לציון, לרבות זכויותיה לקבלת דמי שכירות משוכרי הנכס וזכויותיה מכח פוליסות הביטוח בקשר עימו. אמות מידה פיננסיות בהתאם לקבוע בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') של החברה קרי: יחס חוב נטו למאזן נטו שלא יעלה על 60% והון עצמי של יפחת מ-5 מיליארד ש"ח. בנוסף, התחייבה החברה החל מ-1.4.2018 לשמור על יחס חוב לבטוחה (LTV) שלא יעלה על 80%. בנוסף, מגבלות ביחס לחלוקת דיבידנד, כך שלא יבוצעו חלוקות אם כתוצאה מביצוען יפחת ההון העצמי מ-6 מיליארד ש"ח ויחס החוב למאזן יעלה על 50%. התחייבות לאי יצירת שעבוד צף זהה בדרגתו ובהיקפו(פארי-פאסו).	כן - לתוצאות החישוב של עמידה באמות המידה ראו ביאור 17ב'(5) לדוח הכספי	אפריל 2028

[64] בהתאם לעמדה משפטית מספר 15-104: אירוע אשראי בר דיווח, מיום 30 באוקטובר 2011, כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017, והפרמטרים שאישר הדירקטוריון לבחינת מהותיות בנוהל דיווחים במסגרת תוכנית האכיפה הפנימית.

לחברה קיימת הלוואה נוספת שאינה מהותית מתאגידים בנקאיים שיתרתה בספרים נכון ליום 31 בדצמבר 2019 עומדת על כ-7 מיליון ₪ בריבית קבועה של 5.8% אשר תיפרע בשנת 2020. בנוסף, החברה התחייבה כלפי חלק מהתאגידים הבנקאיים שלא ליצור שיעבוד שוטף על כלל נכסיה ללא קבלת הסכמתם וכי במקרה של הפרה כלפי התאגידים הבנקאיים הם יהיו רשאים להעמיד לפרעון מוקדם גם הלוואות אחרות שניתנו לחברה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, היקף נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה שאינו משועבד הינו בסך של כ-21.4 מיליארד ש"ח, כמפורט בסעיף 4.8 לדוח הדירקטוריון, מתוך סך נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה בסך של כ-29.1 מיליארד ש"ח. לפרטים אודות אשראי חוץ בנקאי ראו בסעיף זה להלן.

19.4. אשראי בר דיווח אשר הועמד לחברות הקבוצה

להלן פירוט יתרות ההלוואות המהותיות שהועמדו לרשות חברות הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2019 (במיליוני ש"ח):

התאגיד הלווה	מועד העמדת ההלוואה	ייעוד ההלוואה	סוג ההלוואה			סכום ההלוואה שניטלה	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 (חלק החברה) (במיליוני ש"ח)	מועדי תשלום קרן	מועדי תשלום ריבית	שיעור ריבית שנתית	הצמדה	ערבויות / שעבוד	מועד פרעון הלוואות לזמן ארוך
			תאגיד בנקאי / מוסד פיננסי	זמן קצר	זמן ארוך								
בעלי מניות בנכס [65]	פברואר 2014	רכישת Three Galleria	מוסד פיננסי זר א'		X	130 מיליוני דולר	**400**	חודשי	חודשי	5.998%	דולר ארה"ב	שעבוד הנכס וכל הזכויות הנלוות והנובעות ממנו. ערבות של החברה, אשר ניתנת למימוש רק במספר מקרים מסוימים שהוגדרו בהסכם ההלוואה. התחייבות החברה לשיפוי המממן על נזקיו במקרה של הפרות מסוימות של התחייבויות הרוכשת בהסכם ההלוואה	עד חודש מרץ 2021

למספר חברות בקבוצה קיימות הלוואות נוספות שאינן מהותיות שיתרתן בספרים נכון ליום 31 בדצמבר 2019 עומדת על כ-939 מיליון ש"ח. מתוכן סך של כ-919 מיליון ש"ח צמודות מט"ח ונושאות ריבית בטווח שבין 3.7%-5.5% אשר תיפרענה בשנים 2020-2033 ולא קיימות אמות מידה פיננסיות להלוואות אלו. יתרה של כ-20 מיליון ש"ח מהווה הלוואה שקלית בריבית משתנה שכנגדה ישנם שיעבודים והתניות פיננסיות והיא עומדת לפרעון בשנים 2020-2022.

[65] ההלוואה נלקחה ע"י Three Galleria Office Buildings, LLC שמוחזקת בעקיפין 90% על ידי החברה. סכום ההלוואה המוצג הינו בגין 100% מההלוואה.

19.5. מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברה

ניירות ערך מסחריים

למועד פרסום הדוח, לחברה שתי סדרות נע"מ - סדרה מדורגת בהיקף של כ-140 מיליון ש"ח (לאחר שפרעה במהלך תקופת הדוח כ-42 מיליון ₪ נטו ומתום תקופת הדוח ועד למועד פרסומו פרעה סך נוסף של 113 מיליון ש"ח) וסדרה לא מדורגת בהיקף של 5 מיליון ש"ח (לאחר שגייסה במהלך תקופת הדוח כ-14 מיליון ש"ח, ומתום תקופת הדוח ועד למועד פרסומו פרעה סך של 149 מיליון ש"ח). לפרטים אודות ניירות הערך המסחריים של החברה ראו ביאור 17א' לדוחות הכספיים. לפרטים בדבר דירוג ניירות ערך מסחריים של החברה ראו סעיף 19.12 לפרק א' זה.

הלוואות לזמן ארוך מגופים מוסדיים

לחברה קיימת הלוואה מגופים מוסדיים שאינה מהותית, שיתרתה בספרים ליום 31 בדצמבר 2019 עומדת על כ-0.1 מיליארד ש"ח. הלוואה זו נושאת ריבית קבועה בשיעור של 0.74%, אשר תיפרע בשנים 2020-2023. להלוואה התניות פיננסיות שנכון למועד הדוח החברה עומדת בהן.

אגרות חוב (סדרה ב') של החברה

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, הינה 906 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאיהן, המועד הסופי הקבוע לפירעון אגרות החוב (סדרה ב') של החברה הינו 1 באפריל 2025. לפרטים בדבר דירוג האשראי הנוכחי של אגרות החוב (סדרה ב'), ראו סעיף 19.12 לפרק א' זה.

אגרות חוב (סדרה ג') של החברה

ביום 12 בדצמבר 2019, אישר דירקטוריון החברה ביצוע פדיון מוקדם מלא ומותנה, ביוזמתה של החברה, של אגרות החוב (סדרה ג'). ביצוע הפדיון המוקדם הותנה, בין היתר, בהשלמת הנפקת אגרות חוב של החברה (באופן של הרחבת סדרה או סדרות קיימות של החברה), ואשר התמורה מהנפקתן, תשמש, בין היתר, לפדיון המוקדם של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה. החברה עדכנה כי עם פרסום דוח הצעת מדף של החברה מיום 17 בדצמבר 2019, להנפקת אגרות חוב (סדרה ה' ו-ו') של החברה (בדרך של הרחבת הסדרות האמורות) על ידי החברה, התקיים התנאי ומשכך הפדיון המוקדם של אגרות חוב (סדרה ג') בוצע ביום 30 בדצמבר 2019. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 12 בדצמבר 2019, 17 בדצמבר 2019 ו-23 בדצמבר 2019 (אסמכתאות: 2019-01-120919, 2019-01-110541 ו-2019-01-112536, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

אגרות חוב (סדרה ד') של החברה

ביום 29 במרץ 2017, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד 1,090 מיליון ש"ח ערך נקוב שהוצעו בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, מכח תשקיף מדף 2016. ביום 30 במרץ 2017 הודיעה החברה כי בהתאם לתוצאות ההנפקה הוקצו כ-984 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספים של סדרת אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה לסך של כ-960 מיליון ש"ח (כ-955 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה).

ביום 31 בינואר 2018, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד 1,490 מיליון ש"ח ערך נקוב שהוצעו בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, מכח תשקיף מדף 2016. ביום 1 בפברואר 2018 הודיעה החברה כי בהתאם לתוצאות ההנפקה הוקצו כ-1,367 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספים של סדרת אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה לסך של כ-1,409 מיליון ש"ח (כ-1,400 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה).

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, הינה 3,999 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאיהן, המועד הסופי הקבוע לפירעון אגרות החוב (סדרה ד') של החברה הינו 5 ביולי 2030. לפרטים בדבר דירוג האשראי הנוכחי של אגרות החוב (סדרה ד'), ראו סעיף 19.12 לפרק א' זה.

אגרות חוב (סדרה ה') של החברה

ביום 20 בינואר 2019 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת ולרישום למסחר בבורסה של עד 1,335 מיליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ה') של החברה, מכח תשקיף מדף 2016. ביום 22 בינואר 2019 הודיעה החברה, כי בהתאם לתוצאות ההנפקה, הוקצו 1,216 מיליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ה') בתמורה לסך של כ-1,216 מיליון ש"ח (כ-1,207 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה). לפרטים נוספים, ראו דיווחיה המיידיים של החברה מיום 20 בינואר 2019 ומיום 22 בינואר 2019 (אסמכתאות: 2019-01-006388 ו-2019-01-006934, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 17 דצמבר 2019, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה של אגרות חוב, על דרך הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, מכח תשקיף מדף 2019. בהתאם להנפקה זו הוקצו כ-1,217 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה'), בתמורה לסך של כ-1,355 מיליון ש"ח (כ-1,336 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות ההנפקה). לפרטים נוספים, ראו דיווחיה המיידיים של החברה מהימים 17 בדצמבר 2019 ו- 19 בדצמבר 2019 (אסמכתאות: 2019-01-110526 ו-2019-01-111306, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, הינה 2,433 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאיהן, המועד הסופי הקבוע לפירעון אגרות החוב (סדרה ה') של החברה הינו 30 ביוני 2028. לפרטים בדבר דירוג האשראי הנוכחי של אגרות החוב (סדרה ה'), ראו סעיף 19.12 לפרק א' זה.

אגרות חוב (סדרה ו') של החברה

ביום 20 בינואר 2019, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד 315 מיליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות החוב (סדרה ו') חדשה של החברה, מכח תשקיף מדף 2016. ביום 22 בינואר 2019 הודיעה החברה כי בהתאם לתוצאות ההנפקה הוקצו כ-263 מיליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ו') בתמורה לסך של כ-263 מיליון ש"ח (כ-260 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה).

ביום 17 בדצמבר 2019, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה של אגרות חוב, על דרך הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, מכח תשקיף מדף 2019. בהתאם להנפקה זו הוקצו כ-933 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו'), בתמורה לסך של כ-1,122 מיליון ש"ח (כ-1,101 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות ההנפקה). לפרטים נוספים, ראו דיווחיה המיידיים של החברה מהימים 17 בדצמבר 2019 ו- 19 בדצמבר 2019 (אסמכתאות: 2019-01-110526 ו-2019-01-111306, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, הינה 1,196 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאיהן, המועד הסופי הקבוע לפירעון אגרות החוב (סדרה ו) של החברה הינו 31 בדצמבר 2032. לפרטים בדבר דירוג האשראי הנוכחי של אגרות החוב (סדרה ו'), ראו סעיף 19.12 לפרק א' זה.

לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב של החברה ראו נספח ג' לדוח הדירקטוריון וכן ביאור 17ב' לדוחות הכספיים.

19.6. מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברות הקבוצה

בשנת הדוח ולמועד הדוח, למעט כמפורט אודות מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברה בסעיף 19.5 לפרק א' זה, לא נעשה שימוש במימון פיננסי חוץ בנקאי לחברות הקבוצה.

19.7. הלוואות בין חברתיות

להלן פירוט יתרות ההלוואות שהועמדו בין חברות הקבוצה, לא כולל יתרות חו"ז בינחברתיות, ליום 31 בדצמבר 2019 (במיליוני ש"ח), שהינם בסכומים העולים על 20 מיליון ש"ח:

התאגיד המלווה בקבוצה	התאגיד הלווה בקבוצה	מועד העמדת ההלוואה	סכום ההלוואה המקורי (במליוני ש"ח)	מועד פירעון אחרון	ריבית שנתית	הצמדה	יתרת סכום ההלוואה ליום 31.12.19 (במליוני ש"ח)
קנית השלום (1)	AG Galleria Office Buildings LP	פברואר 2011	99	פברואר 2021	ליבור + 7.1%	דולר ארה"ב	**98** (2)
קנית השלום (3)	גמל תשואה	ינואר 2017	270	דצמבר 2019	1.5%	מדד	**286**
קנית השלום (4)	פאלאס אמריקה חברה לדיור מוגן	מרץ 2016	41	מרץ 2021	-	-	**41**
קנית השלום (5)	פאלאס רשת בתי דיור מוגן	מאי 2016	55	מאי 2021	-	-	**55**
אחוזת בית רעננה (6)	פאלאס להבים	מרץ 2017	224	דצמבר 2022	2.62%	-	**229**
אחוזת בית רעננה (6)	פאלאס מודיעין	אוקטובר 2016	284	ספטמבר 2021	2.62%	-	**158**

* לתיאור יתרת הלוואות שהועמדו מהחברה לחברות הקבוצה, ראו תקנה 11 בפרק ד' של דוח זה.

1. ההלוואה הינה בסך כ-28 מיליון דולר ארה"ב.
2. יתרת ההלוואה כולל ריבית שלא שולמה ליום 31 בדצמבר 2019 הינה כ-202 מיליון ש"ח.
3. כנגד ההלוואה, הנפיקה גמל תשואה לקנית השלום אגרת חוב בסך של 270 מיליוני ש"ח. במידה ובמועד הפרעון לא תפרע גמל תשואה את הקרן, את הריבית ואת הפרשי ההצמדה שהצטברו עד מועד הפרעון, יראו באגרת החוב כאילו נפרעה והונפקה מחדש ביום העוקב למועד הפרעון. הריבית והפרשי ההצמדה לא יהיו נמוכים, בכל מקרה , מהריבית שנקבעה לענין סעיף 3(י') לפקודת מס הכנסה.
4. כנגד ההלוואה, הנפיקה פאלאס אמריקה חברה לדיור מוגן לקנית השלום שטרי הון בסך כולל של כ-41 מיליוני ש"ח שאינם נושאים ריבית והצמדה, ומועד פירעונם יהא לא מוקדם מיום 23 במרץ 2021. פירעון שטרי ההון אינו מובטח בבטוחה כלשהי והינו נדחה בפני התחייבויות אחרות של פאלאס אמריקה חברה לדיור מוגן וקודם רק לחלוקת עודפי הרכוש בפירוקה.
5. כנגד ההלוואה, הנפיקה פאלאס רשת בתי דיור מוגן לקנית השלום שטר הון בסך של כ-55 מיליוני ש"ח שאינו נושא ריבית והצמדה, ומועד פירעונו יהא לא מוקדם מיום 25 במאי 2021. פירעון שטר ההון אינו מובטח בבטוחה כלשהי והינו נדחה בפני התחייבויות אחרות של פאלאס רשת בתי דיור מוגן וקודם רק לחלוקת עודפי הרכוש בפירוקה.
6. ההלוואות נושאות ריבית שנתית בהתאם לסעיף 3י' לפקודת מס הכנסה.

19.8. מגבלות אשראי

לתיאור התחייבויות החברה בקשר עם הנפקת אגרות החוב (סדרה ב'), אגרות החוב (סדרה ד'), אגרות החוב (סדרה ה') ואגרות החוב (סדרה ו') כלפי מחזיקי אגרות החוב ראו ביאור 17ב' לדוחות הכספיים.

19.9. מסגרות אשראי

נכון למועד הדוח, לא הועמדו לקבוצה מסגרות אשראי מחייבות או מסגרות אשראי לא מחייבות.

19.10. אשראי בנקאי וחוץ בנקאי שנתקבל בין תאריך הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019 ועד סמוך למועד פרסום הדוח

החברה לא נטלה אשראי בנקאי וחוץ בנקאי בתקופה שבין 31 בדצמבר 2019 ועד סמוך למועד פרסום הדוח.

19.11. הלוואות שנפרעו בין תאריך הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019 ועד סמוך למועד פרסום הדוח

לא נפרעו הלוואות כאמור מעבר לפירעונות שוטפים בהתאם ללוח סילוקין של כל הלוואה.

19.12. דירוג אשראי

ביום 2 בפברואר 2020 אישררה מעלות את דרוג החברה +AA/Stable/ilA-1. לעיון בדוח המלא של מעלות ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2 בפברואר 2020 (אסמכתא: 2020-01-012273), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

למועד הדוח, אגרות החוב (סדרה ב') של החברה מדורגות על ידי מעלות בדירוג +AA יציב וניירות הערך המסחריים של החברה מדורגים על ידי מעלות בדירוג +ilA-1. לפרטים נוספים וכן לפרטים בדבר היסטוריית הדירוג של אגרות

החוב (סדרה ב') של החברה וניירות הערך המסחריים של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 24 בינואר 2019 (2019-01-009423), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בימים 20 בינואר 2019 ו- 17 בדצמבר 2019, דירגה מידרוג את הרחבת סדרות אגרות החוב (סדרות ה'-ו') של החברה, בדירוג Aa1.il באופק יציב. לעיון בדוחות המלאים של מידרוג ראו דיווח מיידי של החברה מהימים 20 בינואר 2019 ו- 17 בדצמבר 2019 (אסמכתאות: 2019-01-007728 ו- 2019-01-110316), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

למועד הדוח, אגרות החוב (סדרות ד'-ו') של החברה מדורגות על ידי מידרוג בדרוג Aa1.il באופק יציב. לפרטים נוספים וכן לפרטים בדבר היסטוריית הדירוג של אגרות החוב (סדרות ד'-ו') של החברה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 31 בדצמבר 2019 (אסמכתא: 2019-01-116598), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

דירוג הלוואות פרטיות שניטלו על ידי החברה:

אין לחברה הלוואות מדורגות נוספות.

19.13. שעבודים

לפרטים בדבר שעבודים שונים אותם יצרו החברה וחברות הקבוצה להבטחת התחייבויותיהן ראו ביאור 28א' לדוחות הכספיים.

19.14. ערבויות

במהלך העסקים הרגיל, מוצאות לבקשת החברה וחברות הקבוצה, על ידי תאגידים בנקאיים, ערבויות בנקאיות בקשר עם נכסיהן, לרבות ערבויות להבטחת התחייבויותיה של החברה וחברות הקבוצה. למידע בדבר ערבויות אותן העמידה החברה, בין היתר, בקשר עם מימון רכישת נכסים בחו"ל, ראו ביאור 28ב' לדוחות הכספיים.

19.15. אשראי בריבית משתנה

לקבוצה מספר הלוואות באשראי בריבית משתנה. עיקר האשראי נלקח במטבע שקלי צמוד לפריים או ריבית בנק ישראל והיתר במט"ח צמוד לליבור, בתוספת מרווח שנקבע ביחס לכל הלוואה. האשראי הנ"ל משתנה בהתאם לשינויים בריבית הליבור או הפריים או ריבית בנק ישראל.

להלן פירוט טווח הריבית (הנקובה) לתקופות הדוח, וכן שיעור הריבית הסמוך לתאריך פרסום הדוח, בגין ההלוואות בריבית משתנה:

סוג אשראי	מטבע	היקף האשראי סמוך למועד פרסום הדוח (במליוני ש"ח)	שיעור הריבית סמוך למועד פרסום הדוח (ב-%)	טווח הריבית בתקופות הדיווח (ב-%)	
				31.12.2019	31.12.2018
אשראי חוץ בנקאי	ש"ח	**145**	**0.6%**	0.6%	0.6%
אשראי בנקאי	₪	**20**	**2.9%**	2.9%	2.9%
אשראי בנקאי	לישט	**19**	**2.1%**	2.1%	2.0%

החברה ו/או חברות הקבוצה יגייסו כספים נוספים, בהתאם להחלטת החברה, לצורך תפעול עסקיה, המשך הקמת הפרויקטים שבייזום והשקעה בפרויקטים חדשים.

19.16. השלכות רגולטוריות

הוראות המפקח על הבנקים בישראל כוללות מגבלות קבוצת לווים ו"לווה בודד", המשפיעות על העמדת אשראי מעבר להיקפים מסוימים, ביחס לסך החבות של קבוצת לווים אחת ולסך כל החבויות של ששת הלווים הגדולים של התאגיד הבנקאי.

בהתאם להוראות סעיף 26 לחוק הריכוזיות, כהגדרתו להלן, אמורות להיקבע הוראות לעניין מגבלות על אשראי שיינתן לתאגיד או לקבוצה עסקית, בידי גופים פיננסיים. קבוצה עסקית מוגדרת בסעיף האמור כ-"בעל שליטה והחברות שבשליטתו", ללא תלות בהכללתו של מי מהם ברשימת הגופים הריכוזיים. במסגרת דוח הועדה לבחינת הסדרי חוב

בישראל ('ועדת אנדורן'), שפורסם בחודש נובמבר 2014, נכללו מספר המלצות בעניין זה, ובכלל זה הגבלת אשראי לקבוצות עסקיות שהאשראי הקובע שלהן עולה על 5% מהאשראי העסקי במשק, והטלת חובת דיווח לועדה לצמצום הריכוזיות על חברות שהאשראי הקובע שלהן עולה על 3% מהיקף האשראי העסקי במשק. למועד הדוח, המלצות אלה טרם הפכו לדברי חקיקה או הוראות מחייבות ולחברה לא ידועה על מגבלות אחרות חדשות הנובעות מחוק הריכוזיות. יצוין, כי ככל הידוע להנהלת החברה, למועד הדוח מגבלת לווים אינה חלה על קבוצת עזריאלי.

20. ביטוח

מערך הביטוח של הקבוצה לביטוח רכוש ואחריות כולל פוליסות ביטוח המכסות סיכונים מסוימים בנכסי הקבוצה, וזאת עד לסכומים הקבועים בפוליסות אלה. בין פוליסות אלה: ביטוח רכוש על בסיס כל הסיכונים בערך כינון הכולל כיסוי אש, שבר מכני, אבדן דמי שכירות ואבדן רווחים משבר מכני, ביטוח טרור ומלחמה, ביטוח אחריות כלפי צד ג', ביטוח חבות מעבידים, ביטוח עבודות קבלניות וביטוח Crime.

סכומי ביטוח רכוש הקבוצה נקבעו על ידה על-פי הערכתה, ומערך הביטוחים נסקר אחת לתקופה על ידי יועצי הביטוח של החברה בדירקטוריון.

לפרטים בדבר הכיסוי הביטוחי החל על נושאי המשרה בחברה ראו ביאור 33ד' לדוחות הכספיים.

21. מיסוי

לפרטים בדבר המיסוי החל על החברה וחברות הקבוצה, ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים.

22. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

במסגרת פעילותה בתחום הנדל"ן (לרבות פעילות הייזום ופעילות הדיור המוגן), נדרשת הקבוצה, בין היתר, לעמוד בתנאים ודרישות של חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, לרבות תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), תש"ל - 1970, תקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), התשס"ג - 2003, וכו', וזאת בין היתר, במסגרת אישור תוכניות מתאר, היתרי בניה, הליכי רישוי שונים על-פי דיני התכנון והבניה וביצוע עבודות בניה והקמה. חברות הקבוצה אחראיות מכוח היותן בעלים או חוכרים של מקרקעין, בנסיבות מסוימות, על פי דין, לקיום הוראות דיני הגנת הסביבה, לרבות על פי חוק המים, התשי"ט- 1959, חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968, וחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג-1993, חוק למניעת מפגעים, התשכ"א - 1961, כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"א-2011, חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד - 1984, חוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012 ועוד. להחמרה ניכרת ברגולציה המתוארת לעיל יכול שתהיה השלכה מהותיות על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה והיקף ההוצאות שיידרש בשל כך. יצוין בהקשר זה, כי נכון למועד פרסום הדוח תלויות ועומדות מספר הצעות חוק, אשר אם יתקבלו, יהא בהן, כדי להשפיע על פעילות הקבוצה, ובהן הצעת חוק מניעת זיהום קרקע ושיקום קרקעות מזוהמות, התשע"א-2011.

יצוין, כי במהלך השנים האחרונות חלה עליה משמעותית בפעילות בתחום איכות הסביבה בארץ ובעולם, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, בפיקוח ואכיפה על ידי גופים ממשלתיים ובפעילות ארגוני סביבה. להערכת הקבוצה, מגמה זו צפויה להימשך בשנים הבאות. הקבוצה משקיעה משאבים רבים בהבטחת עמידתה בהוראות דיני איכות הסביבה החלים עליה ופועלת למנוע ולמזער את הסיכונים הסביבתיים מפעילותה.

מדיניות הקבוצה הינה לעמוד בהוראות ובדרישות הדינים, בכלל זה הדינים הסביבתיים וכן בדרישות הגופים המפקחים השונים. לשם כך לכל פרויקט של הקבוצה מוצמדים יועצים סביבתיים מקצועיים המסייעים לקבוצה ומלווים אותה לכל אורכו.

מתחם בצומת הצ'ק פוסט בחיפה - בהתאם לדף מידע שהתקבל מעיריית חיפה, המגרש הנמצא בצומת הצ'ק פוסט בחיפה, עשוי להיות מושפע מחומרים מסוכנים. למועד פרסום הדוח, בהתאם לסקר קרקע היסטורי ותכנית לבדיקת קרקע שאושרה מראש על ידי משרד איכות הסביבה, בוצעו קידוחים בקרקע. על פי ניתוח תוצאות דיגום הקרקע אותרו נקודות בודדות בהן נמצאו ערכים מעל ערכי הסף.

שטחי השכרה לסלולר - בחלק מנכסיה המניבים של הקבוצה, משכירה הקבוצה לחברות הסלולר שטחים (בסעיף זה: "**המושכר**") לצורך התקנה והפעלה של אנטנות סלולאריות ו/או משדרים זעירים ("**ציוד התקשורת**"). בהתאם למרבית ההסכמים בין החברה ו/או חברות הניהול של הקבוצה לבין חברות הסלולר, האחריות בגין קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לשם הקמת והפעלת האנטנות ו/או המשדרים והאחריות לעמוד בהוראות הדינים הסביבתיים השונים מוטלת על חברות הסלולר, ובכלל זה להחזיק, כל עוד הן שוכרות את המושכר, אישור מאת הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה בדבר הוראות ומגבלות בנוגע לשימוש בציוד התקשורת ולפעול בהתאם לאישור זה, וכן מתחייבות כי תעמודנה בהוראות הבטיחות שיפורסמו על-ידי החברה או חברות הניהול. בנוסף, במסגרת הסכמים אלה, מתחייבות חברות הסלולר לשפות ולפצות את החברה ו/או חברות הניהול בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו כתוצאה מפעולות חברות הסלולר במושכר ובגין אחריותן על פי דין לכל מעשה או מחדל של חברות הסלולר והן מתחייבות לבטח את חבותן על פי דין בגין פגיעה ו/או נזק העלולים להיגרם לצד שלישי. לבסוף, על-פי הוראות מרבית ההסכמים כאמור, מתחייבת כל חברת סלולר לשתף פעולה עם חברות הסלולר האחרות עמן התקשרה החברה, בכל הקשור להפעלת ציוד התקשורת במושכר.

כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"א-2011- בתקופת הדוח פועלת החברה ביחס למספר נכסים בבעלותה מול תאגידי המים והביוב ברשויות הרלוונטיות על מנת להסדיר את נושא השפכים שמזרימים בתי עסק מסוימים, השוכרים שטחים באותם נכסים, אשר לכאורה מייצרים חריגות בערכי השפכים המוזרמים למערכת הביוב העירונית. החברה שכרה יועצים מקצועיים בנושא ורואה חשיבות רבה בהקפדה על נושא איכות הסביבה.

23. מגבלות ופיקוח על התאגיד

להלן סקירה תמציתית של חוקים, תקנות, צווים מגבלות ודרישות בהם מחוייבת הקבוצה בתחומי פעילותה השונים:

23.1. בישראל

23.1.1. פעילות בתחום הנדל"ן

פעילותה של החברה בישראל כפופה לדיני המקרקעין, לרבות בדבר מיסוי מקרקעין ודיני שכירות ושאילה וכן הוראות וחוזים של רשות מקרקעי ישראל ורשויות מקומיות, לדיני תכנון ובניה ולדיני איכות סביבה.

23.1.2. חוקים כללים הנוגעים לתחומי פעילותה של הקבוצה

במסגרת פעילותה, כפופות החברה וחברות הקבוצה לחוקי עזר עירוניים בכל אחת מהרשויות המקומיות בהן ממוקמים נכסיה המניבים של הקבוצה, אם וככל שרלוונטי, לרבות בדבר פתיחת בתי עסק וסגירתם, חוק למניעת העישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, התשמ"ג-1983, תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות), תשע"ג-2013, כללי תאגידי מים וביוב, חוק הגנת הפרטיות, תשמ"א-1981, חוק התקשורת (בזק ושידורים), תשמ"ב-1982 (שבו סעיפים העוסקים ב"ספאם"), דיני עבודה וכיו"ב.

בנוסף, חלק מחברות הקבוצה רוכשות חשמל בחיבור מתח גבוה, ומספקות את החשמל לשוכרים לפי תעריף מתח נמוך כפי שנקבע ומתעדכן מעת לעת על-ידי רשות החשמל. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, משרד האנרגיה ורשות החשמל פועלים להסדרת נושא חלוקת החשמל במרכזי המסחר והקניונים ברחבי הארץ.

חוק הריכוזיות

בחודש דצמבר 2013, פורסם החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות התשע"ד-2013 ("**חוק הריכוזיות**").

החוק כולל שלושה פרקים עיקריים, כדלקמן: (א) הגבלת השליטה בחברות במבנה פירמידלי; (ב) הפרדה בין תאגידים ריאליים משמעותיים ובין גופים פיננסים משמעותיים; (ג) שקילת שיקולי ריכוזיות כלל- משקית ושיקולי תחרותיות ענפית בהקצאת זכויות על ידי המדינה.

קבוצת עזריאלי (ובעלות השליטה בה והתאגידים בשליטתן) נכללה ברשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים.

עם השלמת עסקה למכירת מלוא החזקות החברה ובנק לאומי לישראל בע"מ, בלאומי קארד לתאגיד בשליטת קרן Warburg Pincus ביום 25 בפברואר 2019 כמפורט בסעיף 1.3.3 לפרק א' זה שני הפרקים האחרונים עשויים להיות רלוונטיים בבחינת עסקאות עתידיות של החברה.

תקנות הגנת הפרטיות (אבטחת מידע), התשע"ז-2017

ביום 8 במאי 2017 אושרו תקנות הגנת הפרטיות (אבטחת מידע), התשע"ז-2017, על-ידי ועדת חוקה חוק ומשפט. מטרת התקנות היא, בין היתר, לקבוע עקרונות אבטחת מידע הקשורים בניהול ובשימוש במידע במאגרי מידע, בהתבסס על תקני אבטחת מידע מקובלים בעולם והכל במטרה לספק הגנה על זכויות נושאי המידע במאגר המידע מפני שימוש לרעה במידע אודותיהם. התקנות קובעות שורה של הוראות בקשר עם הגדרת סיכונים ועדכונם התקופתי, קביעת נהלי אבטחת מידע בהתאם לרגישות המאגר וכן מתייחסות להיבטים הפיזיים של שמירת המאגר והצורך באבטחתו.

23.1.3.דיור מוגן

מגבלות ופיקוח על תחום פעילות הדיור המוגן

הפעילות בתחום הדיור המוגן מוסדרת בעיקרה במסגרת הוראות חוק הדיור המוגן הקובע, בין היתר, חובת קבלת רישיון הפעלה לשם ניהול והפעלה של בית דיור מוגן, הוראות בקשר עם הדרישות והתנאים לקבלת רישיון להפעלת בית דיור מוגן, המערכת החוזית בין המפעיל לבין הדייר, החובה לערוך הסכם התקשרות בכתב, קביעת בטוחות להבטחת השבת כספי הפיקדון של הדיירים, הוראות בקשר עם פינוי דיירים ועוד.

הוראות דין נוספות החלות על תחום הדיור המוגן מעוגנות בתקנות הדיור המוגן, כמפורט בפרק א' זה.

חוק הדיור המוגן

חוק הדיור המוגן קובע, בין היתר, כי הפעלת בתי דיור מוגן חייבת בקבלת רישיון הפעלה מטעם הממונה על בתי דיור מוגן במשרד הרווחה והשירותים החברתיים (**"הממונה על בתי דיור מוגן"**) ובעמידה במספר תנאים הקבועים בחוק האמור, ובכלל זה היותו של מבקש הרישיון הבעלים או חוכר של מקרקעי בית הדיור המוגן שלגביו מתבקש הרישיון, העדר הרשעה של מבקש הרישיון ומנהל בית הדיור המוגן בעבירות מסוימות, הוכחת יציבות כלכלית של מבקש הרישיון לשם הבטחת פעילותו התקינה של בית הדיור המוגן וכיו"ב. הפעלת בית דיור מוגן ללא רישיון הפעלה או שלא על-פי תנאי הרישיון, מהווה עבירה שבצידה קבועים עונשי מאסר וקנסות שונים. נכון למועד פרסום דוח זה, טרם פורסמו התקנות המסדירות את הוצאת רישיונות ההפעלה של בתי דיור מוגן.

כמו כן, חוק הדיור המוגן מסדיר נושאים נוספים, ובכלל זה את הנושאים הבאים: (1) החובה לערוך הסכם התקשרות בכתב בין בעל רישיון ההפעלה של בית הדיור המוגן ("**המפעיל**") לבין המבקש להיות דייר בבית הדיור המוגן; (2) פירוט שירותי חובה בסיסיים שאותם מחויב המפעיל לספק לדיירים; (3) חובת הקמת מחלקה סיעודית לבתי דיור מוגן המונים 250 יחידות דיור לפחות, כאשר לממונה על בתי דיור מוגן, הסמכות לפטור את בתי הדיור המוגן מחובה זו בהתאם לתנאים הנקובים בחוק הדיור המוגן[66]; (4) הגבלה על העלאה שרירותית של דמי הניהול וכל תשלום אחר שאין לדייר אפשרות ממשית לוותר עליו; (5) זכות הדיירים להקמת נציגות דיירים בבית הדיור המוגן, ועוד.

בנוסף, חוק הדיור המוגן קובע כי בכל מקרה בו הדייר נדרש להפקיד סכומים על חשבון הפיקדון[67] העולים על שיעור של 7% מדמי הפיקדון או 70,000 ש"ח, לפי הנמוך מבניהם, יידרש המפעיל להעמיד לדייר בטוחה להבטחת כספי הפיקדון, בהתאם לבחירתו של המפעיל ועל-פי החלופות שלהלן: (1) ערבות בנקאית; (2) ביטוח הדייר אצל מבטח וציון הדייר כמוטב בלתי חוזר בחוזה הביטוח, ובלבד שדמי הביטוח שולמו מראש; (3) העברת 40% מסך הפיקדון לנאמן לפי חוזה נאמנות שהדייר צוין כנהנה בו; או (4) רישום משכנתא ראשונה על המקרקעין לטובת הדייר. יצוין, כי הדייר רשאי לוותר על קבלת הבטוחה כאמור ובלבד שהוויתור נעשה בכתב. כמו כן, המפעיל מחויב לשאת בשיעור של 20% מעלות העמדת הבטוחה וביתרת העלות, בשיעור של 80% כאמור, יישא הדייר. חוק הדיור המוגן מונה עילות למימוש הבטוחה על-ידי הדייר, וביניהן חדלות פירעון של המפעיל, צו להקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק, צו למינוי כונס נכסים או בנסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת מהשבת דמי הפיקדון.

---

[66] יצוין כי הוראות חוק הדיור המוגן המתייחסות להקמת מחלקה סיעודית נכנסו לתוקף בחלוף חמש שנים ממועד כניסתו לתוקף של החוק, היינו ביום 3 בדצמבר, 2017.

[67] "פיקדון" – תשלום שמשלם דייר לבעל רישיון הפעלה על פי הסכם התקשרות, לרבות כבטוחה לעמידתו בתנאי הסכם ההתקשרות, אשר בהתאם לתנאי הסכם ההתקשרות על בעל רישיון ההפעלה להשיבו, כולו או חלקו, לדייר בסיום ההתקשרות, בניכוי כל סכום שנוכה מאותו תשלום בהתאם להוראות הסכם ההתקשרות והדין.

תיקון חוק הדיור המוגן

ביום 25 ביולי 2018, פורסם תיקון לחוק הדיור המוגן (חוק הדיור המוגן (תיקון), תשע"ח-2018) ("**התיקון לחוק**") שעניינו תיקון ההוראות הנוגעות לבטוחות המשמשות להבטחת כספי הפיקדון של הדיירים. להלן יפורטו עיקרי התיקונים לחוק הדיור המוגן: (1) הטלת חובה על המפעיל להעמיד בטוחה לשם הבטחת מלוא כספי הפיקדון שהופקדו על-ידי הדייר (היינו, החל "מהשקל הראשון"), באופן שבו המפעיל לא יהא רשאי לקבל מדייר סכום העולה על 7% מהפיקדון, או 70,000 ש"ח, לפי הנמוך, אלא בכפוף לרישום משכנתא ראשונה לטובת הדייר או המפקיד, על זכותו של המפעיל במקרקעין עליהם בנוי בית הדיור המוגן שבו מתגורר הדייר (למעט לגבי חלקי המקרקעין שהינם שטחים מסחריים או אשר מהווים חלק מהמחלקה הסיעודית של בית הדיור המוגן), ואשר תירשם על שם נאמן שימנו הדיירים (לפי חלקו היחסי של כל אחד מהם בסך הפקדונות), או במקרה שבית הדיור המוגן רשום כבית משותף, על שמו של הדייר או מפקיד הפקדון, או לחלופין, בכפוף למסירת ערבות בנקאית או הפקדת 40% מדמי הפקדון בידי נאמן שהדייר הוא הנהנה; (2) נשיאת המפעיל במלוא העלויות הכרוכות בהעמדת הבטוחות המפורטות לעיל (להבדיל מהחובה לשאת ב-20% מהעלויות האמורות בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן עובר למועד כניסתו של התיקון לחוק לתוקפו, כמפורט לעיל); (3) שלילת זכותו של דייר לוותר על בטוחה כאמור באופן שבו העמדת הבטוחה הינה קוגנטית; (4) קביעת בטוחה מסוג הערת אזהרה כהתחייבות לרישום משכנתא כבטוחה זמנית, לתקופה של עד שנתיים, לטובת נאמן שימונה על-ידי הדיירים, או לטובת הדייר, או, במקרה שבו נרשם בית משותף, על שם הדייר או המפקיד.

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

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

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

התיקון לחוק כולל הוראות מעבר לפיהן תחולת הוראות החוק הינה רטרואקטיבית, כך שתחול גם על הסכמים שנכרתו עוד טרם התיקון. התיקון לחוק נכנס לתוקפו בתום 18 חודשים ממועד פרסומו (דהיינו, בשלהי חודש ינואר, 2020), למעט ביחס לסעיפים הדנים בוועדת חריגים, בדיקת היציבות הכלכלית, הקרן למימון הוצאות בשל מצב בריאותי בנסיבות של חדלות פירעון וקרן למימון הוצאות במקרה של חדלות פירעון, אשר נכנסו לתוקף בתום 6 חודשים ממועד הפרסום (דהיינו, בסוף חודש ינואר, 2019) [68].

להערכת החברה, אין בתיקון לחוק כדי להשפיע השפעה מהותית על החברה או רווחיה.

תקנות דיור מוגן

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

טיוטת תקנות הדיור המוגן (בדיקת יציבות כלכלית), תשע"ח-2018 - תקנות אלו פורסמו להערות הציבור ביום 27 במרץ, 2018. תקנות אלו קובעות את התנאים הכלכליים בהם נדרש מבקש רישיון לעמוד, וזאת, בין היתר, לטובת הוכחת יציבותו הכלכלית, וכתנאי לקבלת רישיון הפעלה. בהתאם להוראות תקנות אלו, מבקש הרישיון נדרש למסור

---

[68] יצוין כי אף שהסעיפים בקשר עם בדיקת היציבות הכלכלית, הקרן למימון הוצאות בשל מצב בריאותי בנסיבות של חדלות פירעון וקרן למימון הוצאות במקרה של חדלות פירעון נכנסו לתוקף עוד בסוף חודש ינואר 2019, טרם הותקנו תקנות בנושאים הנ"ל ו/או הוקמו הקרנות, לפי העניין.

לידי הממונה על בתי דיור מוגן, בין היתר, דוחות כספיים ומסמכים אחרים המאומתים על-ידי רו"ח מטעמו. כמו-כן, תקנות אלו קובעות את המבחנים לבחינת עמידת מבקש הרישיון בהוראות התקנות, וכן מנגנון ערעור. למיטב ידיעת הנהלת פאלאס, התקופה להגשת הערות הציבור הסתיימה ביום 17 באפריל, 2018 אולם טרם הועלו לדיון בוועדות החקיקה של הכנסת, ובשים לב לכך שהמדובר בנוסח ראשוני בלבד (הכפוף, בין היתר, להערות הציבור), ייתכן כי נוסח התקנות האמורות, אם וככל שיאושרו, יהיה שונה מזה שהוצג להערות הציבור.

תקנות הדיור המוגן (טופס של מפרט דירה), תשע"ח-2017 - תקנות אלו נכנסו לתוקפן ביום 17 בינואר, 2018. בתמצית, תקנות אלו מטילות על המפעיל חובה לצרף לכל הסכם התקשרות עם דיירים (הנוגע לאכלוסה של דירה בבית דיור מוגן) מפרט מפורט ומדויק, הכולל התייחסות לכל הפרטים והנתונים המפורטים בתקנות האמורות. כמו-כן, התקנות קובעות כי לגבי הסכמים שבין בית הדיור המוגן לבין הדיירים הנוגעים לאכלוסם של בתי דיור מוגן הנמצאים בשלבי תכנון והקמה, ואשר בנייתם טרם נסתיימה, ישנה חובה לצרף להסכמים אלו גם תכנית של הדירה העתידית, הכוללת מידות מדויקות, וזאת בנוסף למפרט של הדירה העתידית.

תקנות הדיור המוגן (ועד דיירים), תשע"ח-2017 - תקנות אלו נכנסו לתוקפן ביום 3 בדצמבר, 2017. בתמצית, תקנות אלו עוסקות בזכותם של דיירי בית הדיור המוגן למנות נציגות מטעמם, והן מפרטות את האופן שבו תיבחר הנציגות, את סמכויותיה, את אופן כינוס ישיבותיה, אופן ההצבעה בה, תקופת כהונתה וכיו"ב.

תקנות הדיור המוגן (תנאים לעניין ניסיון, הכשרה מקצועית וותק של מנהל בית דיור מוגן), תשע"ח-2017 - תקנות אלו נכנסו לתוקפן ביום 14 בדצמבר, 2017. תקנות אלו קובעות את התנאים המקדמיים, ואת דרישות הניסיון וההכשרה המקצועית הנדרשים ממנהל בית דיור מוגן, הכוללים בין היתר, חובה המוטלת על מנהל בית דיור המוגן לעבור קורס והכשרה בהתאם לקריטריונים שונים שנקבעו בתקנות, וכן דרישת ניסיון ניהולי קודם בת 3 שנים לפחות. כמו-כן, תקנות אלו מטילות חובה על בעליו של בית הדיור המוגן לוודא את אכיפתן של תקנות אלו, ואת יישומן. עוד מעגנות התקנות את האיסור המוטל על מנהל בית דיור מוגן לפעול בניגוד עניינים במסגרת תפקידו.

למעט לגבי התקנות המפורטות לעיל, למועד דוח זה, טרם נכנסו לתוקפן תקנות נוספות החלות על תחום הדיור המוגן. למיטב ידיעת החברה, בשלב זה ישנן תקנות נוספות הנוגעות לתחום הדיור המוגן, ואשר טרם הושלמה חקיקתן, כמפורט להלן: טיוטת תקנות הדיור המוגן (בקשה לרישיון הפעלה של בית דיור מוגן) המפרטת את התנאים והמסמכים הנדרשים לצורך הגשת בקשה למתן רישיון הפעלה של בית דיור מוגן או חידושו.

תשושים וסיעודיים- פקודה ותקנות בריאות העם

פקודת בריאות העם, 1940, תקנות בריאות העם (רישום בתי חולים), תשכ"ו-1966, ותקנות בריאות העם (צוות סיעודי במרפאות), תשמ"א-1981, קובעות כי הפעלת בתי חולים, לרבות מחלקות לתשושים וסיעודיים, מחייבת קבלת היתר ממשרד הבריאות וכפופה לפיקוחו. התקנות האמורות כוללות הוראות בדבר המבנה הפיזי, תקינות הציוד, אופן הניהול, זכויות המתאשפזים ותקני כוח האדם והכשרתו.

דיני עבודה

פאלאס מעסיקה עובדים בפעילות הדיור המוגן וכן התקשרה עם חברות וקבלני כוח אדם לקבלת שירותים שונים בבתי הדיור המוגן, לרבות בתחום הניקיון, השמירה והאבטחה. לפיכך, כפופה פאלאס לדיני עבודה ובפרט לדין החל על העסקת עובדי קבלן, לרבות חוק העסקת עובדים על-ידי קבלני כוח אדם, תשנ"ו-1996, התקנות שהותקנו מכוחו והחוק להגברת האכיפה של דיני עבודה, תשע"ב-2011.

דיני תכנון ובנייה, נגישות ובטיחות בעבודה וכן חקיקה צרכנית

במסגרת הליכי התכנון, הייזום והקמת המבנים של בתי הדיור המוגן, כפופה פאלאס, בין היתר, לדיני התכנון והבנייה, לרבות החלטותיהן של רשויות מקומיות וועדות התכנון השונות וכן כפופה לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 וחקיקת המשנה מכוחו ולדיני הבטיחות בעבודה. בנוסף, חלים על פעילות בתי הדיור המוגן חוקים צרכניים, כגון: חוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981 וחוק הפיקוח על מצרכים ושירותים, תשי"ח-1957.

23.1.4. מלונאות

פעילות החברה בענף המלונאות כפופה, בין היתר, להוראות דין, אשר קיומן מהווה תנאי לפי דין לפעילותה השוטפת בתחום, וכן, להוראות דין, אשר משפיעות או עשויות להשפיע על פעילותה ותוצאותיה העסקיות, כדלקמן:

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

חוק זה אוסר על בנייה ללא קבלת היתר בנייה או בחריגה מההיתר/מתכניות מאושרות לבנייה. הקמת מבנים, וביניהם בתי מלון, כפופה לחוק התכנון והבניה והתקנות שהותקנו מכוחו.

חוק שירותי תיירות, התשל"ו-1976

חוק זה והתקנות שהותקנו מכוחו מסדיר את פעילות בתי המלון בישראל, בין היתר, השירותים הניתנים על-ידי בתי מלון, רישויים, סיווגם וכן, החובה לבטח את המשתמשים בשירות ואת רכושם.

חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968

חוק זה מאפשר לרשויות המקומיות, שבתחומן פועלים בתי המלון, לקבוע תנאים למתן רישיונות עסק. כחלק מהתנאים לקבלת רישיונות עסק כאמור, נדרשת החברה, במסגרת פעילותה בתחום המלונאות, לאישורי כיבוי אש (לפיכך כפופה החברה לעמידה בתקנות שירותי הכבאות (ציוד כיבוי בבתי מלון), התשל"ב-1972, ובדרישות רשות הכבאות מכוחן), להיתר רעלים (המונפק על-ידי המשרד לאיכות הסביבה לעוסקים ברעלים על-פי חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1933, בקשר עם הפעלת בריכות שחיה בבתי מלון). ביום 1 בינואר 2019 נכנס לתוקף תיקון מספר 34 לחוק רישוי עסקים הנ"ל, שמטרתו הינה הקלת ההליך הבירוקרטי לקבלת רישיון עסק, לפי רמות סיכון של בית העסק.

תקנות ארגון הפיקוח על העבודה (ממונים על הבטיחות), התשנ"ו-1996

תקנות אלו מעגנות את חובת העסקת ממונה בטיחות בבתי מלון במידה ומועסקים בו מעל 50 עובדים.

חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981

חוק זה והתקנות שהותקנו מכוחו קובעים הוראות שונות, הנוגעות לפעילות החברה בענף המלונאות, ביניהן, איסור הטעייה (לרבות בפרסומות), חובת גילוי, זכויות ביטול של הצרכן, הוראות לגבי מכירות מיוחדות, עסקאות מכר מרחוק (הזמנות מקוונות וטלפוניות), רכישות של יחידות נופש ועוד.

חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998

חוק זה והתקנות שהותקנו מכוחו מחילים על החברה הוראות שונות המחייבות בביצוע התאמות נגישות למלונות והשירותים הניתנים בהם לאנשים עם מוגבלויות.

חוקי עזר עירוניים ודיני המיסוי המוניציפלי

לצד המגבלות המנויות לעיל, פעילות החברה בענף המלונאות כפופה להוראות דין רלוונטיות ובפרט לדיני המס ולחוקי העזר העירוניים של כל אחת מהרשויות המקומיות בהן יהיו ממוקמים מלונות החברה בישראל. נכון למועד פרסום הדוח, כפופה החברה בעניין זה לחוקי העזר העירוניים של העיר ירושלים.

23.1.5. רישוי עסקים

במסגרת פעילותן של חברות הקבוצה, נדרשות חלק מחברות הקבוצה לקבל רישיון עסק לפי חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, כל נכסי הקבוצה הינם בעלי רישיון עסק בתוקף או בהליכים לחידושו או הנפקתו של רישיון עסק (לרבות כזה אשר תוקפו הסתיים), כנדרש לפי חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968. כמו כן, במסגרת הסכמי השכירות בהם מתקשרת הקבוצה עם השוכרים השונים, מחויב השוכר בהחזקת רישיון עסק כנדרש על-פי דין לשם ניהול עסקו בנכס.

23.1.6. תחרות כלכלית

במסגרת הרחבת פעילותה של הקבוצה, בין היתר, באמצעות רכישת מניות בחברות שהינן חברות בעלות הזכויות בנכסי מקרקעין על ידי הקבוצה וחברות הקבוצה, עשויה לחייב, בנסיבות מסוימות, לאשר את המיזוג בהתאם לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988.

23.2. מחוץ לישראל

פעילות הקבוצה בארה"ב ובאנגליה, כפופה לחוקים ולתקנות במדינות האמורות, ובין היתר, בתחום המקרקעין, התכנון והבניה וההשכרה, איכות הסביבה וכן דינים במישור המוניציפאלי ובקשר עם מיסוי מקרקעין.

פעילות ה- Data Centers מאופיינת בדרישות גבוהות בתחומים הבאים: אבטחה הן פיסית והן של מערכות המחשוב והשרתים, דרישות איכות סביבה מהמערכות השונות שמשמשות את המבנים (כגון מערכות הקירור, גנרטורים, איחסון הדלק עבור הגנרטורים וכו'), דרישת יתירות (מניעת כשל כללי במקרה של נפילה של אחד מרכיבי המערכת)גבוהה מאוד להספקת החשמל, מערכות התקשורת, בקרה ובטיחות. כל פרויקט פיתוח בתחום כפוף לרגולציה ולהוראות אשר נקבעות על-ידי הרשויות הרלוונטיות, בהתאם לאזור הפעילות.

24. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה

הקבוצה הינה צד להסכמי שיתוף פעולה עם צדדים שלישיים בחלק מהפרויקטים שבפעילותה של הקבוצה.

למעט הסכמים אשר פורטו בפרק א' זה, בפרק הפרטים הנוספים (פרק ד' לדוח), ובביאורים לדוחות הכספיים החברה אינה צד להסכמים מהותיים שאינם במהלך העסקים הרגיל או שלא תוארו בפרק א' לדוח.

25. הליכים משפטיים

נכון למועד הדוח, החברה ו/או החברות בקבוצה אינן צד להליכים משפטיים תלויים מהותיים, למעט כמפורט בדוח זה ובביאור 31 לדוחות הכספיים. בנוסף, נכון למועד דוח זה, מנהלות החברה ו/או חברות הקבוצה הליכים שונים, כקבוע בדין, בין היתר, לבירור דרישות שקיבלו מהרשויות המקומיות השונות בגין תשלומי חובה והיטלים, בסך כולל שאינו מהותי לחברה. לגבי חלק מההליכים החברה כללה הפרשות בדוחות הכספיים על בסיס חוות הדעת של יועציה החיצוניים של החברה, בנסיבות כל עניין.

26. יעדים ואסטרטגיה עסקית

כחברה מובילה בתחומי פעילותה, מתמקדת החברה בענף הנדל"ן המניב, בעיקר בישראל. בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל, החברה מתמקדת באופן שוטף בהשבחת נכסיה הקיימים, ופועלת לאופטימיזציה בניצול שטחיה המסחריים ויצירת תמהיל מתאים של השוכרים בהתאם לצרכי הביקוש המשתנים, הגדלת מספר המבקרים תוך שימור ושיפור האטרקטיביות של קניוניה ומרכזיה המסחריים, הגדלת הפדיון של השוכרים והמשך מתן שירותי הניהול לנכסיה באמצעות צוות הניהול של הקבוצה, שמירה על רמת שוכריה וחידוש הסכמי השכירות עימם לתקופות נוספות ארוכות טווח. בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים שמה הקבוצה דגש על מיקום הנכס, ייחודיות הבניין, נגישות וחניה, ופונקציות תומכות לשוכרים ועובדיהם על מנת ליצור בידול מול נכסים מתחרים באותם אזורי ביקוש. בתחום הדיור המוגן שמה הקבוצה דגש על מיקום, סטנדרט השירות, תכני פעילויות מגוונות וסביבה תומכת.

האסטרטגיה העסקית של הקבוצה הינה בעיקר, להמשיך ולהשקיע בהרחבת פעילותה הענפה בתחום המרכזים המסחריים והקניונים (לרבות פאוור סנטרים), שטחי ההשכרה למשרדים ואחרים בישראל ובחו"ל ובהמשך פיתוח והרחבת תחום הדיור המוגן ותחומים משיקים לתחומי פעילות החברה, זאת באמצעות רכישת קרקעות לייזום והקמת נכסים ו/או רכישת נכסים נוספים. כמו כן, החברה שמה דגש על השבחת הנכסים הקיימים, קידום תוכניות בנייה והרחבות לניצול אופטימלי של הזכויות בנכסיה. החברה מקפידה לשמור על איתנותה הפיננסית הגבוהה ורמת המינוף נמוכה יחסית.

אחד מיעדי החברה בתחום נדל"ן מניב ארה"ב הינו השקעה בהיקף של עד כ-15% משווי הנדל"ן להשקעה של החברה במדינות מערביות (בעיקר ארה"ב) בעלות דירוג השקעה גבוה, בכפוף לעיתוי הנכון ועלות מתאימה.

להערכת החברה, מנועי הצמיחה העיקריים שלה, הינם, בין היתר, הפרויקטים הנמצאים בתכנון ובהקמה, ייזום ההקמה של נכסים חדשים באמצעות איתור קרקעות לרכישה תוך התחשבות באזורי ביקוש, מרכזי אוכלוסיה גדולים, בצמתי תנועה מרכזיים ונגישות גבוהה לכלי תחבורה ציבוריים.

כמו כן, החברה בוחנת מעת לעת אפשרויות נוספות להרחבת תחומי פעילותה בתחומי פעילות אחרים הסנרגטיים או משיקים לעסקי החברה כמנועי צמיחה נוספים, תוך ניצול מצבי שוק ו/או מצבי משבר בחברות מטרה מובילות אשר

מניבות תזרים מזומנים. במסגרת זו, ביצעה השקעה בחברה העוסקת התחום ה- Data Centers וכן החליטה על כניסה לענף המלונאות ורכשה את מלון הר ציון. לפרטים נוספים ראו סעיפים 12.1 ו- 12.2 לפרק א' זה.

בתקופת הדוח המשיכה החברה להפעיל את בית דיור המוגן הותיק "פאלאס תל אביב" אותו רכשה בשנת 2015, וכן את בית הדיור המוגן "פאלאס רעננה" (לשעבר אחוזת בית רעננה) שנרכש בשנת 2016 וכן אכלסה את בית הדיור המוגן במודיעין, החברה ממשיכה בשלבים הסופיים להקמת בית הדיור המוגן בלהבים אשר צפויה להסתיים ברבעון הראשון לשנת 2020 וטופס 4 בגינו צפוי להתקבל בחודש אפריל הקרוב. וכן פועלת לקידום הקמת בתי דיור נוספים כמפורט בפרק א' זה לעיל. החברה שואפת להמשיך ולפתח את פעילות הדיור המוגן וליצור פורטפוליו משמעותי בפריסה ארצית וברמת גימור של 5-4 כוכבים. בתקופת הדוח, המשיכה החברה לבחון מיזמים שונים להקמת בתי דיור מוגן חדשים, איתור קרקעות מתאימות ורכישת בתי דיור מוגן קיימים במטרה להיות שחקן מוביל בשוק הדיור המוגן, הן מבחינת היקף יחידות הדיור המוצעות לדיירים והן מבחינת רמת השירותים הניתנים.

כפי שדווחה, החברה בוחנת באופן שוטף את ההחזקות שאינן בליבת פעילותה בתחום הנדל"ן. לפרטים אודות עסקה שהושלמה למכירת גרנית הכרמל וחתימה על הסכם למכירת ההחזקות ב-GES ראו סעיף 13 לפרק א' זה.

יעדי החברה למועד פרסום הדוח מבוססים על הערכות ההנהלה ביחס למצב השווקים לאותו מועד ואין כל וודאות שהאמור לעיל אכן יתממש. לפרטים נוספים ראו דוח הדירקטוריון.

27. צפי להתפתחות

כפי שדיווחה החברה בעבר, בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו, המשיכה הקבוצה לבחון הזדמנויות עסקיות, בישראל ובחו"ל, בקשר עם הרחבת פעילותה, בעיקר בתחום הנדל"ן, לרבות המשך פיתוח תחום הדיור המוגן וכניסה לתחומי פעילות משיקים ואחרים. הזדמנויות אלו נבחנות גם בדרך של רכישת עתודות קרקע וייזום נכסים וגם בדרך של רכישת נכסים ו/או פעילויות מצדדים שלישיים ו/או השבחת הנכסים הקיימים בבעלות הקבוצה, אשר חלקם התממשו כאמור בדיווחי החברה. החברה עוסקת באופן שוטף באיתור הזדמנויות להרחבת שטחי מסחר ומשרדים בנכסיה הקיימים כתוספת לפרויקטים קיימים ופועלת לקידומם של השבחת נכסים אלו וצפויה להמשיך בפעילות זו גם בשנת 2020. בנוסף, לאחר מכירת גרנית, ממשיכה החברה לבחון באופן שוטף את החזקותיה הפיננסיות, והכל בהתאם לשיקול דעתה בקשר עם העיתוי, המבנה והתמורה בעסקה. למועד פרסום הדוח אין בתכנון בטווח הקצר תוכניות החורגות ממהלך העסקים הרגיל של החברה ואשר עשויות להיות להן השלכה מהותית על עסקי החברה ותוצאותיה.

28. דיון בגורמי סיכון

להערכת החברה, הקבוצה חשופה למספר גורמי סיכון עיקריים, הנובעים מהסביבה הכלכלית ומהמאפיינים הייחודיים של הקבוצה.

המידע בדבר גורמי הסיכון להם חשופה הקבוצה, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. ציפיות החברה בנושא זה מתבססות על ניסיון העבר, על היכרות הקבוצה את השווקים בהם היא פועלת ועל הערכותיה באשר להתפתחותה הכלכלית והעסקית. עם זאת, הערכות הקבוצה בדבר גורמי הסיכון שלהלן ובכלל זה מידת השפעתן על עסקי הקבוצה, הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, המבוססת על המידע הקיים בקבוצה נכון למועד הדוח וכן כוללות הערכות וניתוח של הקבוצה. השפעת התממשותו של גורם סיכון מסוים עשויה להשתנות מהערכותיה של הקבוצה, בין היתר, בשל גורמים אשר אינם בהכרח בשליטת הקבוצה. כמו כן, לאור המשך בחינת הקבוצה את הרחבת פעילותה, בעיקר בתחום הנדל"ן, הקבוצה עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים, והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של הקבוצה. על אף האמור לעיל, יצוין, כי פעילות הקבוצה מתאפיינת בכמות גדולה של שוכרים, בריבוי תחומים ובפיזור גיאוגרפי. מאפיינים אלה מאפשרים לקבוצה להקטין את חשיפתה לשינויים בתחום פעילות מסוים וכן להקטין את חשיפתה לפעילות שוכר ספציפי.

28.1. סיכונים מאקרו כלכליים ופיננסיים

28.1.1. שיעורי הצמיחה והצריכה בישראל

פעילות החברה תלויה, בין היתר, בצמיחה במשק הישראלי ובשיעורי הצריכה לנפש, אשר משפיעים על הביקוש לשטחי הנדל"ן המניב של החברה ועל איתנותם של שוכרים מהותיים בנכסים של הקבוצה ויכולתם לעמוד בהתחייבויותיהם כלפיה.

28.1.2. שינוי במדד תשומות הבנייה

להתייקרות תשומות הבניה עשויה להיות השפעה על מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלני המשנה. בעוד שעלויות הבניה צמודות לרוב למדד תשומות הבניה, ההכנסות, צמודות לרוב, למדד המחירים לצרכן. בשל כך, עלולה החברה להיות חשופה להשפעות שליליות במקרים של שינויים במדדים אלה.

28.1.3. שינוים בשיעורי הריבית במשק

מרבית התחייבויות הקבוצה והתוכניות היזמיות של הקבוצה מושפעים משינויים בשיעורי הריבית במשק ובתנאי התאגידים הבנקאיים למתן אשראי בנקאי. עלייה לטווח ארוך בשיעורי הריבית במשק, עשויים להשפיע, על הוצאות המימון של הקבוצה בגין כל פרוייקט, על שיעורי התשואה של הנכסים, על שווי הנכסים המניבים ועל רווחיות הקבוצה.

28.1.4. מצב בטחוני

לשינויים והחמרה במצב הביטחוני והמדיני עשויה להיות השפעה על פעילות החברה ופגיעה בתוצאותיה העסקיות, הן בהיבט של נכונות קהל המבקרים לבקר במרכזים המסחריים והקניונים של הקבוצה, באזורים מתוחים ובכלל, והן בהיבט של ביקוש שטחי השכרה, מחסור בכוח אדם בענף הבנייה, התייקרויות בעלויות הבניה וכו'.

28.1.5. שינויים רגולטוריים בסביבתה העסקית של החברה

פעילות הקבוצה חשופה למגבלות רגולטוריות שונות, לרבות בהתאם לדיני ההגבלים העסקיים, לדיני ניירות ערך, דיני החברות ודיני הפיקוח על הבנקים. החמרת הרגולציה בתחומים הקשורים לחברה, כמו גם השלכות אשר עשויות להיות לשינויים רגולטורים נוספים עלולות לצמצם ו/או להגביל את פעילותה של החברה, בין היתר באמצעות שינויים ארגונים והצבת תנאים על פעילותה העסקית של החברה ועל החזקותיה הפיננסיות.

28.1.6. שינויים בשווי השקעות פיננסיות זמינות למכירה

לאור מצב שוק ההון בישראל, החברה חשופה במידה מסויימת לשינויים לרעה בערכה של החברה בה השקיעה כנכס פיננסי זמין למכירה. ירידת ערכה של חברה זו עלולה להשפיע לרעה על הרווח הכולל של החברה ועל הונה העצמי.

התפשטות נגיף הקורונה - יצוין, כי להערכת החברה, היה והתפשטות נגיף הקורונה תלך ותחריף לאורך זמן, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות מהותיות על הכלכלה בארץ ובעולם וכן עשויות להשפיע לרעה על הסיכונים המאקרו כלכליים המפורטים לעיל. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

28.2. סיכונים ענפיים

28.2.1. ירידה בביקוש לשטחים להשכרה

ירידה בביקוש לשטחים להשכרה ו/או אי חידוש הסכמי שכירות קיימים עלולה להביא לירידה בשיעורי התפוסה בנכסיה של הקבוצה, לירידה בהכנסות מדמי שכירות ובשווי הנכסים ובהכרח לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה.

28.2.2. ירידה במחירי השכירות

ירידה בביקוש לשטחים להשכרה ביחד עם החרפת התחרות בענף, עלולה להביא לשחיקה בדמי השכירות של החברה, לירידה בשווי הנכסים ולפגיעה בתוצאותיה הכספיות.

28.2.3. איתנות של שוכרים עיקריים

פגיעה באיתנות הפיננסית של שוכרים ובמיוחד שוכרים עיקריים עלולה להביא לגידול בהפרשות לחובות מסופקים, או לחלופין, לסיום הסכמי השכירות ו/או פינוי שוכרים מנכסי הקבוצה, ובשל כך לירידה בהכנסות הקבוצה מדמי שכירות ובהכרח לפגיעה בתוצאות העסקיות של החברה.

28.2.4. תחרות

ענף הנדל"ן המסחרי המניב בישראל נתון לתחרות רבה. לפרטים אודות השפעת מתחרי הקבוצה על תוצאותיה העסקיות, ראו סעיפים 8.4 ו-9.3 לפרק א' זה.

28.2.5. אישורים מרשויות

פעילות ענף הנדל"ן המניב מאופיינת בצורך בקבלת אישורים מגורמים שונים ברשויות השונות, בעיקר בתחום אישורי זכויות ושימושים (תב"ע), קבלת היתרי בנייה, קבלת רשיונות עסק וכו'. עיכוב בקבלת אישור או אי קבלתו עלולים לגרום לפגיעה ברווחיות הפרויקט או לנשיאה בהוצאות כספיות שונות לצורך עמידה בדרישות הרשויות לשם קבלת האישורים.

28.2.6. דרישות חוקיות ורגולטוריות, לרבות בנוגע לשמירה על איכות הסביבה

חברות הקבוצה כפופות לדרישות חוקיות ורגולטוריות בהיבטים שונים, ובין היתר בסוגיות הקשורות באיכות הסביבה (מטרדים, זיהום תת קרקעי ועילי, פסולת רעילה וכד'), ועליהן לשאת בעלויות הכרוכות בעמידה בהן, באופן העלול להשפיע על תוצאותיהן לרעה. החמרה בדרישות רגולטוריות כגון אלה תיאלץ את הקבוצה להקצות משאבים כספיים נוספים לנושא זה.

28.2.7. שינויים בנטל המס

חברות הקבוצה כפופות לחוקי המס בארצות בהן הן פועלות. שינויים בשיעורי המס הנוכחיים או העתידיים, או שינויים אחרים בחוקי המס המשפיעים על חבות המס של החברות יגרמו לשינוי בתוצאותיה הכספיות של החברה.

28.2.8. סיכוני סייבר

במסגרת פעילותן, עושות חברות הקבוצה שימוש במערכות מחשוב ו/או מערכות ותשתיות מבוססות מחשב (בסעיף זה להלן: **"המערכות"**), לרבות לצורך איסוף ועיבוד מידע, במאגרי מידע המנוהלים על ידן. תקיפת סייבר שנועדה לחדור או לפגוע במערכות, בשימוש התקין במערכות, או בחומר השמור בהן, עלולה לגרום לנזקים ישירים ועקיפים, ובהם שיבוש, הפרעה או השבתה של פעילות, מתקפות כופרה, דליפת ואובדן מידע, גניבת נכס, איסוף מודיעין, פגיעה במוניטין ו/או אמון הציבור והוצאות שיקום. הקבוצה פועלת למנוע ולהקטין את החשיפה לסיכונים האמורים, בין היתר באמצעות מערכות ותוכנות הגנה, הטמעת והעמקת תרבות אבטחת מידע בקבוצה (לרבות הדרכות למנהלים ועובדים), חידוד והתאמת נהלים, תכניות בקרה פנימית וכן ביקורת ותמיכה תוך סיוע מומחים בתחום.

28.2.9. התפשטות נגיף הקורונה

ביום 14 במרץ 2020 הנחתה ממשלת ישראל לסגור מקומות פנאי, בין היתר, את קניוני החברה (למעט בקשר עם עסקים חיוניים כדוגמת סופרמרקטים, פארמים, מרפאות, עסקי מזון לצרכי משלוחים בלבד ובנקים). היה והתפשטות נגיף הקורונה תלך ותחריף לאורך זמן, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות מהותיות על הכלכלה העולמית, לרבות על חלק מהשווקים והענפים בהם פועלת החברה, כמו גם על חלק מהשוכרים בנכסי הקבוצה. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

28.3. סיכונים ייחודיים לחברה

28.3.1. תנודות במדד המחירים לצרכן

לקבוצה הלוואות ואגרות חוב ופקדונות מדיירים בתחום הדיור המוגן הצמודים למדד המחירים לצרכן, ולכן הקבוצה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן. יחד עם זאת, מרבית הכנסותיה של הקבוצה מדמי השכירות בתחום מרכזי

המסחר והקניונים ובתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר עלייה במדד המחירים לצרכן עשויה להביא לגידול בהכנסות מדמי השכירות ולהקטנה החשיפה בגין סיכון זה.

28.3.2. סיכוני מטבע חוץ

לחברה נכסים והתחייבויות הנקובים במטבעות חוץ שונים. לאור העובדה שסך ההתחייבויות במטבע חוץ לא תמיד שוות בערכן לסך הנכסים במטבע חוץ, חשופה החברה לשינויים אפשריים בשער החליפין של מטבעות החוץ אל מול השקל. יחד עם זאת, הכנסותיה של הקבוצה מדמי השכירות בתחום נדל"ן מניב ארה"ב נקובות במטבע חוץ, כאשר עלייה בשער החליפין של מטבע החוץ עשויה להביא לגידול בהכנסות מדמי השכירות ולהקטנת החשיפה בגין סיכון זה.

28.3.3. תלות במקורות מימון

פעילות החברה ממומנת גם ממקורות מימון חיצוניים ושינוי לרעה בתנאי העמדת האשראי ו/או אי חידוש אשראי קיים עשוי להביא לפגיעה מהותית בתוצאות החברה.

28.3.4. עלויות גיוס חוב

לשינויים בשיעורי הריבית במשק עלולה להיות השפעה על עלות גיוס החוב על ידי החברה וכן על הוצאות המימון. כמו כן, לאור השלכות התפשטות נגיף הקורונה על הכלכלה כולה, עלויות גיוס החוב יכול שיושפעו מהשלכות אלו.

28.4. סיכונים יחודיים לדיור מוגן

רגולציה בפעילות הדיור המוגן

תחום הדיור המוגן התפתח מאוד בשנים האחרונות ויחד עימו הרגולציה בתחום. לפרטים אודות חוק הדיור המוגן, הקובע בין היתר את התנאים לקבלת רישיון לצורך הפעלת בית דיור מוגן, לרבות התיקון לחוק הדיור המוגן, ראו סעיף 23.1.3 לפרק א' זה.

להלן עיקר גורמי הסיכון שתוארו לעיל אשר דורגו, בהתאם להערכת החברה, על-פי מידת ההשפעה העשויה להיות להם על עסקי החברה:

	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה		
	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
סיכונים מקרו כלכליים			
שיעורי הצמיחה והצריכה בישראל	X		
המצב הביטחוני בישראל	X		
שינויים בשיעורי הריבית במשק		X	
שינויים במדד תשומות הבנייה			X
שינויים רגולטוריים		X	
שינויים בשווי השקעות פיננסיות זמינות למכירה			X
סיכוני ענפיים			
ירידה בביקוש לשטחים להשכרה	X		
ירידה במחירי השכירות	X		
איתנות של שוכרים עיקריים			X
סביבה תחרותית	X		
אישורים מרשויות			X
דרישות רגולטוריות ואיכות סביבה		X	
שינויים בנטל המס		X	
סיכוני סייבר		X	
התפשטות נגיף הקורונה		X	
סיכונים ייחודיים			
תנודות במדד המחירים לצרכן		X	
סיכוני מטבע חוץ			X
תלות במקורות מימון		X	
עלויות גיוס חוב		X	
סיכונים ייחודים לפעילות הדיור המוגן			X

דנה עזריאלי, **יו"ר הדירקטוריון**	**אייל חנקין,** **מנכ"ל**

תאריך הדוח: 24 במרץ 2020

קבוצת עזריאלי

חלק ב'

דוח דירקטוריון

בעלי מניות יקרים,

שנת 2019 הייתה שנה מצוינת עבור קבוצת עזריאלי. שנה של צמיחה והתפתחות בתחומי הליבה של הקבוצה ושנה של כניסה למנועי צמיחה חדשים ומשמעותיים להתפתחות וצמיחת החברה בשנים הקרובות.

גם בשנה זו, תחום המשרדים של הקבוצה המשיך לצמוח וזכה לביקושים מרשימים מצד שוכרים רבים ומובילים במשק. בהקשר זה, השלמנו את שיווק כל שטחי המשרדים בפרויקט עזריאלי TOWN ובפרויקט המנור בחולון, שניהם צפויים להיפתח בסוף שנת 2020. אנו ממשיכים לקדם את פרויקט הדגל של הקבוצה - הקמת מגדל הספירלה והרחבת מרכז עזריאלי בתל-אביב. פרויקט שתוכנן בשיתוף משרד אדריכלים בינלאומי (KPF) וצפוי להיות הבניין הגבוה בישראל, שיכלול עירוב שימושים, בדומה לגורדי השחקים המובילים בעולם. סטנדרט הבנייה הגבוה וחסר הפשרות של הקבוצה, ניכר בתכנון הפרויקט ואני מאמינה שעם השלמתו, יהיה המגדל פרויקט מיוחד, בולט וחדשני בקו הרקיע של תל אביב ויספק חוויה ייחודית לכל הבאים בשעריו.

בתחום הקניונים, אנו ממשיכים להוביל בזכות הניסיון, המקצועיות, השירותים והחדשנות שאנו מציעים ובזכות המיקום המצוין של קניוני הקבוצה, בפריסה הארצית. הקניונים שלנו ממשיכים להפגין עוצמה ויציבות ואנו ממשיכים לפעול ליצירת "חווית לקוח", אשר מביאה תנועת מבקרים רבה לקניוני הקבוצה. כמו כן, אנו ממשיכים כל העת לייצר תמהיל נכון של שוכרים, תוך שימת דגש על עולמות הפנאי, הבידור וההסעדה המייצרים חווית בילוי כוללת לבאי הקניון.

בתחום הדיור המוגן, היכולות היזמיות והפיננסיות הבולטות שלנו, מאפשרות לנו להמשיך ולפתח פרויקטים בסטנדרטים הגבוהים ביותר. השנה אנו צפויים להשיק את פרויקט "פאלאס להבים", פרויקט ראשון מסוגו וברמתו בדרום הארץ, וזאת לאחר שבשנה שעברה השקנו בהצלחה רבה את פרויקט "פאלאס מודיעין", פרויקט שיזמנו והקמנו משלב רכישת הקרקע וזכינו לראות בו שיעורי הרשמה גבוהים - עוד לפני שלב האכלוס. פרויקט פאלאס מודיעין כבר נחשב היום אחד מהפרויקטים המובילים והמתקדמים בישראל בתחום הדיור המוגן. אני מאמינה, שגם פרויקט "פאלאס להבים" יבלוט ברמתו, באיכותו ובחוויה שיציע לתושבי אזור הדרום. במקביל, אנו ממשיכים בפיתוח ובייזום של שני פרויקטים נוספים בתחום הדיור המוגן, בראשון לציון ובירושלים, ותחום הדיור המוגן ממשיך להוות מנוע צמיחה משמעותי נוסף בקבוצת עזריאלי.

בשנה זו, גם ביצענו השקעות בשני מנועי צמיחה חדשים בתחום הנדל"ן המניב. במחצית השניה של שנת 2019, רכשה החברה כ-20% מחברת קומפאס האמריקאית. קומפאס, הינה פלטפורמה קיימת ופועלת לפיתוח וניהול חוות שרתים (Data Centers) בצפון אמריקה. לקומפאס יש הנהלה מנוסה עם ידע רב בפיתוח, באיפיון ובאיתור מיקומים לחוות שרתים. לקומפאס קשרים עסקיים ענפים עם לקוחות מרכזיים וגדולים, ובראייה צופה פני עתיד ופני הטכנולוגיה נראה שמדובר בתחום בעל פוטנציאל צמיחה רב ביותר בעולמות הנדל"ן. אני מאמינה שעם המשך ההתפתחות הטכנולוגית המהירה והאינטנסיבית, בתחום מחשוב הענן, כמו גם תהליך ההתממשקות בין העולמות הפיזיים לעולמות הדיגיטליים, Internet of Things, והמידע שהולך ומצטבר בהיקפים משמעותיים, ילך וייגבר הביקוש למציאת פתרונות אחסון מידע בשנים הקרובות.

בנוסף, בסוף שנת 2019 הודיעה הקבוצה על כניסתה לענף המלונאות ובמסגרת זו, השלימה בתחילת 2020 את רכישת מלון הר ציון בירושלים, שהינו נכס ייחודי הן בהיבט המיקום והן בהיבט איכות השימור, הבנייה, האדריכלות וההיסטוריה שלו. בכוונת הקבוצה לשפצו ולשדרגו, לסטנדרט בינוי ואירוח מהגבוהים בישראל. פעילות זו הינה סינרגטית לפעילויות הליבה שלנו, ומשתלבת עם המגמה בשוק להקמת פרויקטים רבים יותר, אשר יכללו עירוב שימושים (MIXED USE), כדוגמת הפרויקטים של החברה במגדל הספירלה ובמגרש 21 בעיר מודיעין.

במהלך שנת 2019, מימשה הקבוצה את החזקותיה בתחומי פעילותה אשר אינם בליבת עסקיה, עם השלמת מכירת סופרגז וחתימת הסכם למכירת GES ובכך מתכוונת להמשיך ולהתמקד בתחומי הנדל"ן המניב.

בהיותנו חברה מהגדולות במשק הישראלי, חרטנו על דגלנו ערכי מובילות, ציונות, אחריות, מצוינות, מקצועיות וחדשנות תוך שימת דגש על שירות וחווית לקוח והתנהלות עסקית ישרה והגונה. הקבוצה יוזמת ומנהלת את נכסיה, תוך שאיפה לייצר מתחמים חוויתיים, חדשניים ומכבדים לכל אדם בכל שלבי חייו וכך, אנו מעצבים את הדרך בה אנשים עובדים, קונים, מבלים, נופשים וחיים בגיל השלישי. מתוך אחריות חברתית וסביבתית, נוקטת הקבוצה פעולות לקידום נושאי איכות הסביבה במתחמיה השונים, ואני רואה חשיבות רבה לנושא, אותו תמשיך הקבוצה לקדם במרץ.

שנת 2020 נפתחת עם צבר יוצא דופן של פרויקטים, בשלבי ייזום שונים, בהיקף כולל של מעל מיליון מ״ר, אשר צפויים לתרום משמעותית לצמיחה של הקבוצה בשנים הקרובות. חוסנה הפיננסי של קבוצת עזריאלי, איפשר לה גם בשנת 2019, לבצע הרחבות סדרות אג״ח בהיקף של קרוב ל-4 מיליארד ש״ח, בריביות נמוכות ובמח״מים ארוכים, דבר המעיד על הבעת אמון מרשימה של שוק ההון בקבוצה וצפוי לשמש עוגן פיננסי להמשך הצמיחה של הקבוצה.

כידוע, מתמודד העולם כולו עם התפשטות נגיף הקורונה והשלכותיו על הכלכלה בארץ ובעולם. אנו ערים לאתגרים החדשים הניצבים בפני השוכרים בעת הזו, ועל כן, גיבשנו מספר צעדים להקלות, והחלטנו להקים קרן ייעודית לסיוע לשוכרים. כספי הקרן ישמשו לשמירה על ביטחונם הכלכלי וההמשכיות העסקית של השוכרים בקניוני הקבוצה.

אני מלאת אופטימיות, שלאור איתנותה הפיננסית של הקבוצה, אנו נתמודד עם האתגרים, נתגבר על המשבר ונצא מחוזקים. זאת, תוך שמירה על מערכת יחסי האמון ארוכת השנים, שלנו עם השוכרים. פנינו להמשך הצמיחה והעשייה בשנת 2020 ואני משוכנעת, שנמשיך להיות חברת הנדל״ן המניב המובילה והחזקה בישראל.

שלכם,

דנה עזריאלי, יו״ר הדירקטוריון

קבוצת עזריאלי

כרטיס ביקור

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

בתחום הקניונים מחזיקה הקבוצה במספר קניונים מובילים, בין היתר בקניון עזריאלי ירושלים, קניון עזריאלי איילון וקניון עזריאלי תל אביב. כמו כן, החברה מחזיקה ומנהלת נכסי משרדים אשר חלקם מן הבולטים בישראל, כדוגמת מרכז עזריאלי ת"א ומגדל עזריאלי שרונה. החברה פועלת בתחום הדיור המוגן ומנהלת שלושה בתי דיור מוגן פעילים. בארה"ב, לחברה מספר נכסי משרדים, המרוכזים בעיקר בערים יוסטון ואוסטין טקסס, ארה"ב. בנוסף, בחודש יולי 2019 השקיעה החברה (בעקיפין) בחברה שעיקר פעילותה הינו בתחום ה-Data Centers בצפון אמריקה. בחודש דצמבר 2019 הודיעה החברה על כניסתה לענף המלונאות והשלימה בחודש פברואר 2020 את רכישת מלון הר ציון בירושלים.

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 החזקות ופעילויות נוספות: פלטפורמת סחר קמעונאי אלקטרוני AZRIELI.COM, החזקות בחברת GES העוסקת בטיפול במים, שפכים וכימיקלים (לפרטים אודות התקשרות בהסכם למכירת מלוא ההחזקות בחברת GES ראו להלן סעיף 1.2.3.5). עד לאחרונה החזיקה הקבוצה בחברת סופרגז אשר ביום 5 בנובמבר 2019 הושלמה מכירתה (לפרטים אודות השלמת עסקה למכירת החזקות החברה בגרנית הכרמל המחזיקה בבעלות מלאה בסופרגז, ראו להלן סעיף 1.2.3.4) כמו כן, לחברה החזקה פיננסית במניות בנק לאומי (כ-3.1%). החזקות הקבוצה בלאומי קארד נמכרו במהלך חודש פברואר 2019, כאמור בסעיף 1.2.3.2 להלן.

קבוצת עזריאלי בולטת בקרב חברות הנדל"ן באיתנות הפיננסית שלה. החברה הינה בעלת שיעור מינוף נמוך, חוב נטו למאזן בשיעור של כ-24% 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, בכוונתה להמשיך בעשייה בענף הנדל"ן, ולהוות גורם מוביל בייזום וניהול של נכסי נדל"ן מניב איכותיים, מודרניים וחדשניים בישראל ובחו"ל.

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

נוסדה בשנת 1983

3.6 מיליארד ש"ח דיבידנד
מאז ההנפקה

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

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

99% שיעור תפוסה* ממוצע בישראל

* בנטרול נכסים באיכלוס לראשונה

18 קניונים

349 אלף מ"ר | 98% תפוסה*

14 נכסי משרדים

548 אלף מ"ר | 99% תפוסה

3 בתי דיור מוגן

76 אלף מ"ר | 99% תפוסה*

8 נכסי משרדים בחו"ל

246 אלף מ"ר 78% תפוסה

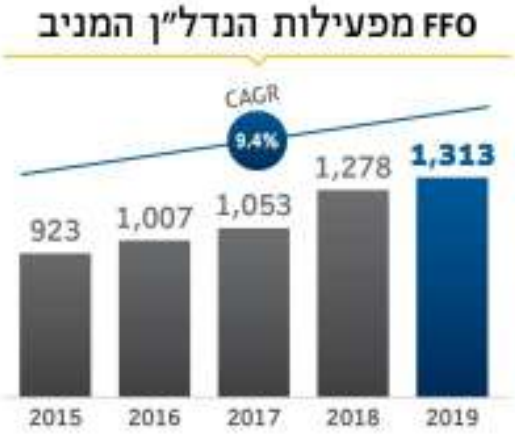
נדל"ן בייזום

11 נכסים | 723 אלף מ"ר

תמצית ביצועים ודגשים פיננסיים
לשנת 2019

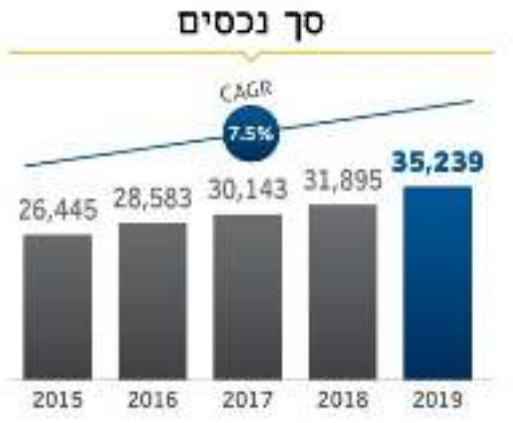
כ-6% צמיחה ב-NOI (כ-1,611 מיליון ש"ח), בהשוואה לשנת 2018 (כ-1,523 מיליון ש"ח)

כ-4% צמיחה ב-NOI מנכסים זהים (כ-1,572 מיליון ש"ח), בהשוואה לשנת 2018 (כ-1,511 מיליון ש"ח)

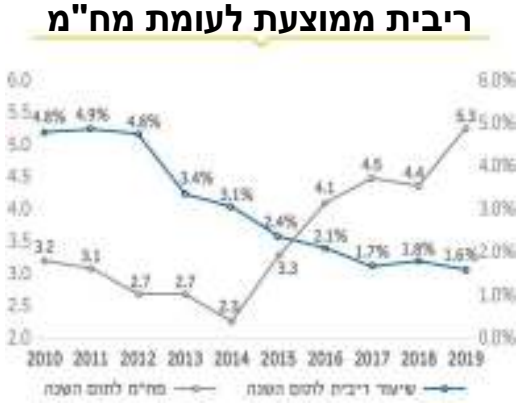


כ-3% גידול ב-FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב

גידול של כ-72% ברווח הנקי (כ-2,097 מיליון ש"ח), בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (כ-1,219 מיליון ש"ח)



כ-10% גידול בסך מאזן (שעמד בשנת 2019 על כ-35.2 מיליארד ₪ בהשוואה לכ-31.9 מיליארד ₪ בשנת 2018)



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

1 | הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1 כללי

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ ("**החברה**"; החברה יחד עם כל התאגידים המוחזקים על ידה, במישרין ו/או בעקיפין, תכונה להלן "**הקבוצה**" או "**קבוצת עזריאלי**"), מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 ("**תקופת הדוח**"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("**התקנות**").

הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019.[1] הנתונים הכספיים ותוצאות הפעילות של החברה מושפעים מנתונים כספיים ותוצאות הפעילות של החברות המוחזקות על ידה. במקרים מסוימים מובאים פרטים הסוקרים אירועים אשר הינם לאחר תאריך הדוחות הכספיים וסמוך למועד פרסום הדוח ("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.

1.2 נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

1.2.1. תמצית מגזרי הפעילות לשנת 2019

בשנת 2019, המשיכה קבוצת עזריאלי למקד את פעילותה העסקית בתחומי הנדל"ן השונים, ובעיקר בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל, בתחום שטחי ההשכרה למשרדים (ואחרים) בישראל, בתחום הדיור המוגן בישראל ובתחום הנדל"ן המניב בחו"ל (בעיקר בארה"ב). בנוסף, לחברה פעילויות נוספות של סחר מקוון והחזקות מיעוט בתאגיד פיננסי. בחודש יולי 2019, השקיעה הקבוצה בחברת קומפאס, שעיקר פעילותה הינה תחום ה- Data Centers, בצפון אמריקה. עד לחודש נובמבר 2019, החזיקה החברה בתחום פעילות נוסף תחת גרנית הכרמל שעסקה, באמצעות סופרגז, בשיווק תחליפי אנרגיה. כמו כן, ביום 12 בספטמבר 2019 נחתם מזכר הבנות לא מחייב, למכירת מלוא ההחזקות (100%) ב-GES[2] וביום 23 בינואר 2020, התקשרה קנית השלום בהסכם למכירת החזקותיה ב- GES[3] העוסקת בטיפול במים, שפכים, אויר, פסולת וכימיקלים לתעשיה.

מנוע הצמיחה העיקרי של הקבוצה הינו ייזום של פרויקטים של נדל"ן מניב: קניונים, משרדים ודיור מוגן. נכון למועד הדוח לחברה אחד עשר פרויקטים בשלבי ייזום שונים בישראל, בהיקף מתוכנן של כ-723 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 18 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל;
2. **תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל** - לקבוצה 14 נכסי משרדים מניבים בישראל;
3. **תחום נדל"ן מניב בארה"ב** - לקבוצה 8 נכסי משרדים בחו"ל, בעיקר בארה"ב;
4. **תחום הדיור המוגן** - לקבוצה 3 בתי דיור מוגן פעילים בישראל;

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 לישראל בע"מ ("**בנק לאומי**"). עד ליום 25 בפברואר 2019, החזיקה החברה ב-20% ממניות לאומי קארד בע"מ ("**לאומי קארד**")[4]. בחודש יולי 2019, השקיעה הקבוצה בחברת קומפאס, שעיקר פעילותה הינו תחום ה- Data Centers בצפון אמריקה. לפרטים בדבר ההשקעה האמורה, ראו סעיף 1.2.3.4 להלן. לאחר מועד הדוח השלימה החברה את רכישת מלון הר ציון בירושלים, לפרטים נוספים

[1] הדוחות הכספיים המצורפים ערוכים על פי כללי הדיווח הבינלאומיים - IFRS. לפרטים נוספים, ראו ביאור 2א' לדוחות הכספיים.

[2] לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 12 בספטמבר 2019 (אסמכתא: 2019-01-095770), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

[3] לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26 בינואר 2020 (אסמכתא: 2020-01-009789), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

[4] לפרטים בדבר מכירת מלוא החזקות הקבוצה בלאומי קארד, ראו סעיף 1.2.3.3 להלן.

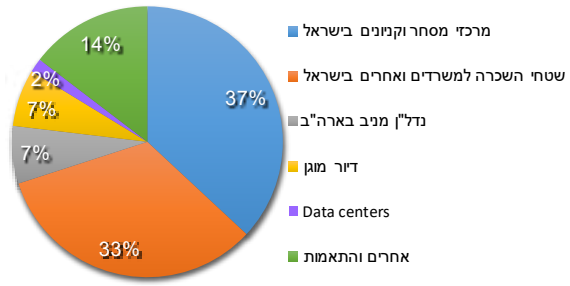
ראו סעיף 1.2.3.11 להלן.

פעילות מופסקת - תחום גרנית - הקבוצה החזיקה (באמצעות גרנית הכרמל) ב-100% ממניות חברת סופרגז, העוסקת בשיווק תחליפי אנרגיה, ומחזיקה ב-100% ממניות חברת GES, העוסקת בטיפול במים, שפכים, אויר, פסולת וכימיקלים לתעשיה. לאור השלמת מכירת סופרגז במסגרת מכירת גרנית וכן לאור התקשרות הקבוצה במזכר הבנות לא מחייב ולאחריו בהסכם מחייב למכירת החזקות ב- GES מוצגות גרנית ו-GES כפעילות מופסקת, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, בדוחות הכספיים.

1.2.2. פילוח שווי הנכסים לפי מגזרי פעילות

להלן פילוח סך הנכסים במאזן לפי מגזרי פעילות:[5]

פילוח סך הנכסים במאזן לפי מגזרי פעילות

השוואת נכסי המגזרים לאשתקד			פילוח הנכסים ביחס לסך המאזן
נכון לתאריך	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019
מרכזי מסחר וקניונים בישראל	**13,018**	12,682	
שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	**11,655**	10,443	
נדל"ן מניב בארה"ב	**2,421**	2,593	
דיור מוגן	**2,410**	2,081	
Data centers	**582**	-	
אחרים והתאמות	**5,153**	*4,096	
סך הכל	**35,239**	31,895	

הנתונים במיליוני ש"ח.
*הוצג מחדש וכולל נכסים בגין פעילות מופסקת.

פעילות מרכזי המסחר והקניונים מהווה כ-37% מסך הנכסים במאזן. יתר מגזרי הנדל"ן המניב מהווים יחדיו בקירוב כ-48% 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 והדיור 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 7.7 לפרק א' לדוח זה וסעיף 4.1 לדוח דירקטוריון זה.

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

באפריל 2018 התקבלה הודעה אצל זירו וויסט בע"מ ("**זירו וויסט**"), תאגיד בו מחזיקה GES, בחלקים שווים ביחד עם שיכון ובינוי בע"מ ("**שיכון ובינוי**"), לפיה זירו וויסט נבחרה כזוכה במכרז BOT לתכנון, מימון, הקמה ותפעול של מתקן למיון ומחזור פסולת עירונית והפקת אנרגיה (בסעיף זה: "**הפרויקט**"), שפורסם על ידי משרד האוצר (החשב הכללי) והמשרד להגנת הסביבה. הפרויקט יוקם באזור השפד"ן בראשון לציון ועלותו בתקופת ההקמה מוערכת בכ-750 מיליון ש"ח. ביצועו של הפרויקט כפוף להשלמת סגירה פיננסית של הפרויקט. זירו וויסט דיווחה על עיכוב בלוחות הזמנים של הפרויקט, הנובע בעיקר ממגבלות שנתגלו בתא שטח הקרקע שהוקצה לפרויקט על ידי המדינה. בהמשך לכך, במהלך חודש פברואר 2020 נחתם בין זירו וויסט והמדינה הסכם המעגן את לוחות הזמנים לצורך גיבוש הסדר עם המדינה בקשר

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

לפרויקט. לפרטים נוספים, ראו ביאור 7ב(2) לדוחות הכספיים לדוח התקופתי לשנת 2019 ודיווח מיידי של החברה מיום 11 באפריל 2018 (אסמכתא: 2018-01-036841), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

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

1.2.3.3. מכירת החזקות החברה בלאומי קארד

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

1.2.3.4. השקעה בחברת קומפאס

בחודש יולי 2019 התקשרה Azrieli Data Centers LLC., חברה בת בבעלות מלאה של החברה (בעקיפין) (בסעיף זה: "**הרוכשת**"), בהסכם השקעה (בסעיף זה: "**ההסכם**") עם קומפאס ובהסכם תפעול עם בעלי היחידות בקומפאס. עיקר פעילותה של קומפאס הינו תחום ה-Data Centers בצפון אמריקה. בבעלות קומפאס אתרים פעילים ואתרים נוספים בבנייה ופיתוח. העסקה האמורה, במסגרתה ביצעה הרוכשת השקעה בהון היחידות של קומפאס, הושלמה והתמורה בגינה שולמה על ידי הרוכשת לקומפאס. הרוכשת השקיעה בהון קומפאס ומחזיקה כ-20% מהון יחידות קומפאס ("**ההשקעה הראשונית**"). לרוכשת קיימת אופציה לביצוע השקעות נוספות ולהגדלת החזקותיה בקומפאס עד לכ- 33% לפי המחיר ליחידה בהשקעה הראשונית. בעת השלמת העסקה שילמה הרוכשת לקומפאס סך של כ- 135 מיליון דולר ארה"ב בגין ההשקעה הראשונית. לפרטים נוספים ראו הדיווח המיידי של החברה מיום 18 ביולי 2019 (אסמכתא: 2019-01-073885) וכן, המצגת שפרסמה החברה אודות שוק ה- Data Centers ואודות קומפאס ופעילותה מאותו מועד (אסמכתא: 2019-01-073897), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. בחודש פברואר 2020, נערך סבב השקעה נוסף בקומפאס כך שנכון למועד פרסום הדוח מחזיקה החברה (בעקיפין) כ-20.7% מהון יחידות קומפאס.

1.2.3.5. מכירת גרנית הכרמל

בהמשך לדיווחי החברה, לפיהם היא מתעתדת להתמקד בתחומי הליבה של פעילות הנדל"ן, ביום 25 ביולי 2019 התקשרה קנית השלום (בסעיף זה: "**המוכרת**"), ביחד עם גרנית, המחזיקה במלוא הון המניות המונפק והנפרע של סופרגז, בהסכם (בסעיף זה: "**ההסכם**") עם אלקו בע"מ (בסעיף זה: "**הרוכשת**"), למכירת מלוא החזקותיה של המוכרת (100%) בגרנית, לרוכשת ("**העסקה**").

ביום 5 בנובמבר 2019 הושלמה העסקה כך שהתמורה בגין מלוא החזקות המוכרת בגרניתעמדה על סך של 1,017 מיליון ש"ח, בניכוי החוב הפיננסי נטו של גרנית, סופרגז וחברות הבת שלה, שעמד ביום 31 באוקטובר 2019 על סך של כ- 199.5 מיליון ש"ח, כך שהתמורה בעסקה עמדה על סך של כ- 817.5 מיליון ש"ח (בסעיף זה: "**התמורה**"). במועד ההשלמה שילמה הרוכשת למוכרת סך של כ- 567.5 מיליון ש"ח מתוך התמורה.[6]

---

[6] כולל סך של 10 מיליון ש"ח אשר שולמו על ידי הרוכשת למוכרת בסמוך למועד החתימה, כמקדמה על חשבון התמורה, וכן, סך של 10 מיליון ש"ח אשר שולמו על ידי הרוכשת למוכרת ביום 31 באוקטובר 2019, כפי שנקבע בתוספת להסכם שסוכמה בין הצדדים וכללה גם שינוי של מועד בחינת החוב הפיננסי ליום 31 באוקטובר 2019.

על פי הוראות ההסכם נקבע, כי יתרת התמורה, בסך של 250 מיליון ש"ח, תשולם על ידי הרוכשת ב-7 תשלומים שנתיים בלתי שווים, החל מתום 12 חודשים ממועד ההשלמה ("**יתרת התשלומים העיתיים**"). להבטחת תשלומי יתרת התמורה כאמור, שועבדו לטובת המוכרת בשעבוד קבוע וראשון בדרגה 80% מהון המניות של סופרגז, אשר שיעורו יופחת בהדרגה בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם.

ביום 2 בדצמבר 2019, ביצעה הרוכשת פירעון חלקי מוקדם בסך של כ- 109.4 מיליון ש"ח, מתוך יתרת התשלומים העיתיים. בהתאם להסכמת הצדדים, נכון ליום 2 בדצמבר 2019, יתרת התשלומים העיתיים עמדה על סך של 125 מיליון ש"ח (בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן) ותשולם על ידי הרוכשת ב-7 תשלומים שנתיים בלתי שווים מידי 12 חודשים, החל מתום 12 חודשים ממועד ההשלמה.

הרווח (אחרי מס) שרשמה החברה בקשר עם מכירת גרנית, עמד על סך של כ- 373 מיליון ש"ח.

יצוין, כי העסקה לא כללה את כלל ההחזקות והנכסים של גרנית שאינם סופרגז, חברות הבת שלה ונכסים הקשורים במי מהן, וכן, אינה כוללת התחייבויות שאינן מיוחסות לסופרגז וחברות הבת של סופרגז. נכסים והתחייבויות אלו הועברו למוכרת, בסמוך לפני מועד ההשלמה.

לפרטים נוספים אודות העסקה וההסכם, ראו דיווחיה המיידיים של החברה מיום 28 ביולי 2019, מיום 6 באוגוסט 2019, מיום 29 באוקטובר 2019, מיום 5 בנובמבר 2019 ומיום 2 בדצמבר 2019 (אסמכתאות: 2019-01-077500, 2019-01-081517, 2019-01-091635, 2019-01-094782 ו- 2019-01-105633 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.3.6. התקשרות בהסכם למכירת GES

בהמשך לדיווחי החברה, לפיהם היא מתעתדת להתמקד בתחומי הליבה של פעילות הנדל"ן, ביום 12 בספטמבר 2019, נחתם מזכר הבנות לא מחייב עם ג'נריישן קפיטל בע"מ (בסעיף זה: "**הרוכשת**"), למכירת מלוא ההחזקות (100%) ב-GES.

ביום 23 בינואר 2020 התקשרה קנית השלום השקעות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (בסעיף זה: "**המוכרת**"), ביחד עם GES, בהסכם (בסעיף זה: "**ההסכם**") עם הרוכשת, למכירת מלוא החזקותיה של המוכרת (100%) ב-GES לרוכשת בתמורה לסך של 110 מיליון ש"ח, כפוף להתאמות, בין היתר, בגין שינויים בהון חוזר וחוב פיננסי נטו של GES, ככל שיחולו, עד למועד ההשלמה (בסעיף זה: "**העסקה**"). ביום 30 בינואר 2020, התקבל אישור הממונה על התחרות לעסקה.

יובהר, כי השלמת העסקה, ככל שתושלם, כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים נוספים כפי שנקבעו בהסכם.

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 12 בספטמבר 2019 ומיום 26 בינואר 2020 (אסמכתאות: 2019-01-095770 ו- 2020-01-009789, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.3.7. זכייה במכרז לרכישת 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: 2019-01-086697), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.3.8. עסקאות מימון

בינואר 2019, הנפיקה החברה שתי סדרות אגרות חוב (סדרות ה' ו-ו') חדשות של החברה[7], כך שהוקצו כ-1,216 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה'), בתמורה לסך של כ-1,216 מיליון ש"ח (כ-1,207 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות ההנפקה) וכ-263 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו'), בתמורה לסך של כ-263 מיליון ש"ח (כ-260 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות ההנפקה).

בדצמבר 2019, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרות ה' ו-ו') נוספות של החברה[8], על דרך הרחבת סדרות אגרות חוב אלו, כך שהוקצו כ-1,217 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה'), בתמורה לסך של כ-1,355 מיליון ש"ח (כ-1,336 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות ההנפקה וריבית צבורה) וכ-933 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו'), בתמורה לסך של כ-1,122 מיליון ש"ח(כ- 1,101 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות ההנפקה וריבית צבורה).

ביום 30 בדצמבר 2019, בוצע פדיון מוקדם מלא, ביוזמתה של החברה, של יתרת אגרות החוב (סדרה ג') של החברה שהיו במחזור.

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב של החברה ראו סעיף 19.5 לפרק א' לדוח זה וכן באור 17ב לדוח הכספי לשנת 2019.

1.2.3.9. שינויים בכהונת נושאי משרה בחברה

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

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

ביום 23 באוגוסט 2019, לאחר אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות מיום 11 באוגוסט 2019, החלו את כהונתם ה"ה אהוד רצאבי ויוסף שחק כדירקטורים חיצוניים בחברה, לתקופת כהונה ראשונה בת שלוש שנים, וכן, החל כהונתו מר דן גילרמן כדירקטור בלתי תלוי בחברה, לתקופת כהונה עד לתום האסיפה השנתית הבאה של בעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווחיה המיידיים של החברה בדבר מינוי דירקטורים מיום 12 באוגוסט 2019 (אסמכתאות: 2019-01-083269, 2019-01-083272 ו- 2019-01-083278), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 23 באוגוסט 2019, הסתיימה כהונתם של שני הדירקטורים החיצוניים שכיהנו בחברה, ה"ה אפרים הלוי וניב אחיטוב, שסיימו במועד האמור 9 שנות כהונה. לפרטים נוספים, ראו דיווחיה המיידיים של החברה בדבר סיום כהונת נושא משרה מיום 25 באוגוסט 2019 (אסמכתאות: 2019-01-087913, 2019-01-087898), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 2 באוקטובר 2019 סיים עו"ד רן טל את תפקידו כסמנכ"ל, יועץ משפטי ומזכיר החברה ובמקומו מונתה עו"ד נירית זאבי.

1.2.3.10.פרסום תשקיף מדף 2019

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

1.2.3.11.רכישת מלון הר ציון בירושלים

בהמשך לדיווחי החברה, לפיהם היא בוחנת מעת לעת כניסה לתחומי פעילות משיקים לתחומי פעילותה בנדל"ן המניב, ביום 8 בדצמבר 2019, התקשרה החברה בהסכם עם צד ג', שאינו קשור לחברה ו/או לבעלות השליטה בה (בסעיף זה:

---

[7] בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 20 בינואר 2019 (אסמכתא: 2019-01-006388), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, שפורסם מכח תשקיף מדף 2016.

[8] בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 17 בדצמבר 2019 (אסמכתא: 2019-01-110526), שפורסם מכח תשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 7 במאי 2019 (אסמכתא: 2019-01-044203). הדיווחים כאמור נכללים על דרך ההפניה בדוח זה.

"**המוכרת**"), לרכישת מלון הר ציון בירושלים (בסעיף זה: "**העסקה**") בתמורה לסך של 275 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. ביום 9 בפברואר 2020 הושלמה העסקה.

לפרטים נוספים, ראו דיווחיה המיידיים של החברה מיום 9 בדצמבר 2019 (אסמכתאות: 2019-01-107367, 2019-01-107397), מיום 18 בדצמבר 2019 (אסמכתא: 2019-01-111237) ומיום 9 בפברואר 2020 (אסמכתא: 2020-01-014439), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.3.12. התפשטות נגיף הקורונה

בתחילת שנת 2020, התפרץ בסין נגיף הקורונה, אשר ממשיך ומתפשט ברחבי העולם. ביום 14 במרץ 2020, ניתנה הנחיית ממשלת ישראל לסגור מקומות תרבות ופנאי אשר חלה גם על קניוני החברה (למעט בקשר עם עסקים חיוניים כדוגמת סופרמרקטים, פארמים, מרפאות, עסקי מזון לצרכי משלוחים בלבד ובנקים), לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 15 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-024375).

בנוסף, דיווחה החברה, כי לאור החלטת ממשלת ישראל לסגור את הקניונים, ולנוכח השלכות החלטה זו על השוכרים בקניוני הקבוצה, אישר דירקטוריון החברה הקמת קרן מיוחדת לסיוע פיננסי בהיקף של 100 מיליון ש"ח לשוכרים בקניונים של הקבוצה וכן אישר דירקטוריון החברה מתן הקלות נוספות לשוכרים, בדרך של מתן פטור מתשלום דמי שכירות למחצית השניה של חודש מרץ 2020 לעסקים שנסגרו בעקבות החלטת הממשלה האמורה וכן, הקפאת תשלומי דמי השכירות והניהול בגין התקופה שהחל מיום 1 באפריל 2020 ועד יום החזרה לשגרה לשוכרים אלו. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 17 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-025770).

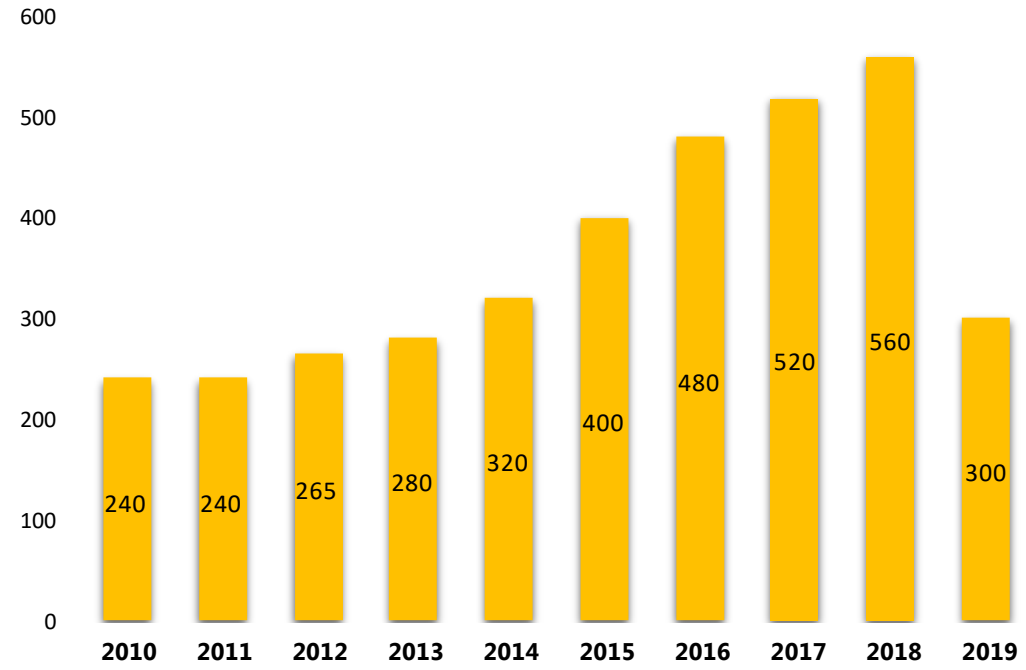
לפרטים נוספים בקשר עם השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה, ראו סעיף 2.2 להלן.

1.2.4. דיבידנדים

מאז הנפקתה לציבור, החברה חילקה דיבידנדים מידי שנה, בסכומים גדלים. בשים לב לחלוקות קודמות שביצעה החברה ובשים לב לתוצאותיה הכספיות של החברה, 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 השלכות התפשטות נגיף הקורונה שפוקד את העולם, החליט דירקטוריון החברה, לאשר בשלב זה, חלוקת דיבידנד בסך של 300 מיליון ש"ח בלבד ולשוב ולדון בחלוקה נוספת של עד 300 מיליון ש"ח נוספים, במהלך השנה.

סך הדיבידנד המצטבר שחילקה החברה, מאז רשמה את מניותיה למסחר בשנת 2010 הוא כ-3.6 מיליארד ש"ח, לרבות דיבידנד לשנת 2019, אשר הוכרז, אך טרם שולם. התרשים הבא מציג את פירוט סכומי הדיבידנדים שחולקו בשנים האחרונות:

דיבידנדים שחילקה החברה מאז שרשמה מניותיה למסחר בבורסה



הנתונים במיליוני ש"ח.
השנים מתייחסות לשנים שבגינן חולקו הדיבידנדים. הדיבידנד בפועל שולם בשנה העוקבת.
הדיבידנד לשנת 2019 הוכרז אך טרם שולם.

2 | הנדל"ן המניב

2.1 הסביבה העסקית

להלן אינדיקטורים מאקרו-כלכליים הרלוונטיים לכלל הפעילות בישראל, על בסיס פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה:[9]

- עפ"י התחזית המאקרו כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש ינואר 2020, האינדיקטורים לפעילות המשק מצביעים על כך שהמשק הישראלי מוסיף לצמוח. בשנת 2020 צפוי שיעור הצמיחה להסתכם בכ-2.9% וצמיחה בשיעור של 3.2% צפויה בשנת 2021. על אף האמור, בחודש מרץ 2020 עדכן בנק ישראל כי ככל שהתפשטות נגיף הקורונה תיבלם עד סוף הרבעון השני לשנת 2020, צפויה פגיעה של כ-0.7% תוצר בצמיחה בשנת 2020, לפרטים נוספים אודות השפעות פוטנציאליות של המשך התפשטות נגיף הקורונה, ראו סעיף 2.2 להלן.
- נכון לראשית 2020, מדינת ישראל מונה כ-9.1 מיליון תושבים, קצב גידול האוכלוסייה הוא מהגבוהים במדינות ה-OECD ועומד על כ-2%-1.5% בשנה (הודות לילודה הגבוהה ועלייה בתוחלת החיים). לפי תחזיות גידול האוכלוסייה, באמצע העשור הבא אוכלוסיית ישראל תמנה כ-10 מיליון תושבים ובשנת 2035 יחיו בישראל מעל 12 מיליון תושבים.
- שיעור הבלתי מועסקים מכוח העבודה נמוך ועמד על כ-3.6% נכון לחודש ינואר 2020. בעקבות התפשטות נגיף הקורונה גדל שיעור הבלתי מועסקים בחודש מרץ 2020 בצורה ניכרת.
- מדד המחירים לצרכן (הידוע) עלה בכ-0.3% בשנת 2019. ריבית בנק ישראל נותרה על כנה השנה ועומדת נכון למועד פרסום הדוח על 0.25%.
- ריבית הפריים נותרה בשיעור של 1.75%.
- כפי שיפורט בהרחבה בהמשך, בענף הנדל"ן המניב בישראל נשמרה היציבות בשנת 2019, הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות ובשיעור התפוסה בהמשך למגמה שאפיינה את שנת 2018.

הנהלת החברה מעריכה, כי גורמים שונים באופן הפעילות של הקבוצה תורמים להקטנת היקף החשיפה של עסקי הקבוצה למשבר או לחוסר יציבות משמעותיים בשל התממשות מי מגורמי הסיכון של החברה:

- לקבוצה פיזור רחב של תיק נכסי הנדל"ן שבבעלותה - הן בהיבט הגיאוגרפי והן בין תחומי הפעילות השונים שלה.
- תיק הנכסים מאופיין בנכסים רבים הממוקמים באזורי ביקוש, הבנויים ומתוחזקים ברמה גבוהה מאוד.
- המיצוב העסקי הגבוה של הנכסים והשקעות החברה בהשבחת נכסיה לשמירת יתרון זה.
- שיעורי התפוסה הגבוהים, שהם פועל יוצא של הגורמים שהוזכרו לעיל.
- המגוון הרחב של עסקים הקיים בקניונים ובמרכזים המסחריים של הקבוצה, המפחיתים חשיפתה של הקבוצה לסקטור כזה או אחר.
- התמהיל המתאים של העסקים, המאפיין את השוכרים במרכזים המסחריים ובמשרדים.
- לבסוף, מבנה ההון היציב של החברה והשמרנות הפיננסית שלה, מאפשרים לה לצלוח ביתר קלות תנודות במחזורי העסקים וברווחיות.

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

[9] הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה www.cbs.gov.il.

2.2 התפשטות נגיף הקורונה

בתחילת שנת 2020, התפרץ בסין נגיף הקורונה, אשר ממשיך ומתפשט ברחבי העולם. התפרצות הנגיף משפיעה על תחומים עסקיים שונים במדינות רבות. בהתאם להערכות שמסר בנק ישראל, עד מועד פרסום הדוח בקשר עם השפעות משבר הקורונה על הכלכלה הישראלית, ככל שהתפשטות הנגיף תיבלם עד סוף הרבעון השני לשנת 2020, צפויה פגיעה של כ-0.7% תוצר בצמיחה בשנת 2020 ולאחריה צפויה חזרה של התוצר לתוואי ששרר לפני כן, והדבר יתבטא בהאצה זמנית בצמיחה[10]. ביום 11 במרץ 2020 הכריז ארגון הבריאות העולמי על היות המגיפה מגיפה עולמית.

ביום 14 במרץ 2020, ניתנה הנחיית ממשלת ישראל לסגור מקומות תרבות ופנאי, הנחייה אשר חלה גם על קניוני החברה (למעט בקשר עם עסקים חיוניים כדוגמת סופרמרקטים, פארמים, עסקי מזון לצרכי משלוחים בלבד, מרפאות ובנקים). החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות ופועלת בהתאם להנחיות של הרשויות השונות. בהקשר זה יצוין, כי לאור ההשלכות של הנחיות אלו על השוכרים בקניוני הקבוצה, גיבשה החברה מספר צעדים להקלות על השוכרים וביום 17 במרץ 2020 דיווחה על הקמת קרן מיוחדת לסיוע פיננסי לשוכרים בקניונים של הקבוצה, בהיקף של 100 מיליון ש"ח, וכן על מתן פטור מתשלום דמי שכירות למחצית השניה של חודש מרץ 2020 לעסקים שנסגרו בעקבות הנחיית ממשלת ישראל כאמור, והקפאת תשלומי דמי השכירות והניהול בגין התקופה שהחל מיום 1 באפריל 2020 ועד יום החזרה לשגרה לשוכרים אלו. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 17 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-025770).

בנוסף, נקטה החברה בפעולות שונות לצמצום התפשטות הנגיף בנכסיה, בין היתר, הרחבת פעולות הניקיון והחיטוי בנכסים כמו גם גיבוש נהלים מחמירים בקשר עם כניסת מבקרים לבתי הדיור המוגן של הקבוצה בהיות הדיירים אוכלוסיה בסיכון. ביום 17 במרץ 2020, פרסם משרד הבריאות הנחיות בקשר עם "צמצום הצורך ליציאת אנשים מהבית". הנחיות אלו הביאו למעבר של חלק גדול מהעובדים במשק, לעבודה מהבית ובשל כך, מספר העובדים המגיעים למשרדים בנכסי החברה, פחת. כמו כן, ביום 17 במרץ 2020, סגרה החברה את פעילות מלון "הר ציון" לאור ההנחיות המכבידות על פעילותו.

נכון למועד פרסום דוח זה ולאור העובדה, כי מדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, בין היתר, בקשר עם קצב התפשטות הנגיף, משך ההתפשטות והצעדים שיינקטו על ידי המדינות השונות, החברה אינה יכולה להעריך את ההשפעות האמורות על פעילותה, שכן מידת ההשפעה תלויה במידה ובהיקף של התממשותן. להערכת החברה, היה והתפשטות נגיף הקורונה תלך ותחריף לאורך זמן, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות מהותיות על הכלכלה העולמית, לרבות על חלק מהשווקים והענפים בהם פועלת החברה, כמו גם על חלק מהשוכרים בנכסי הקבוצה.

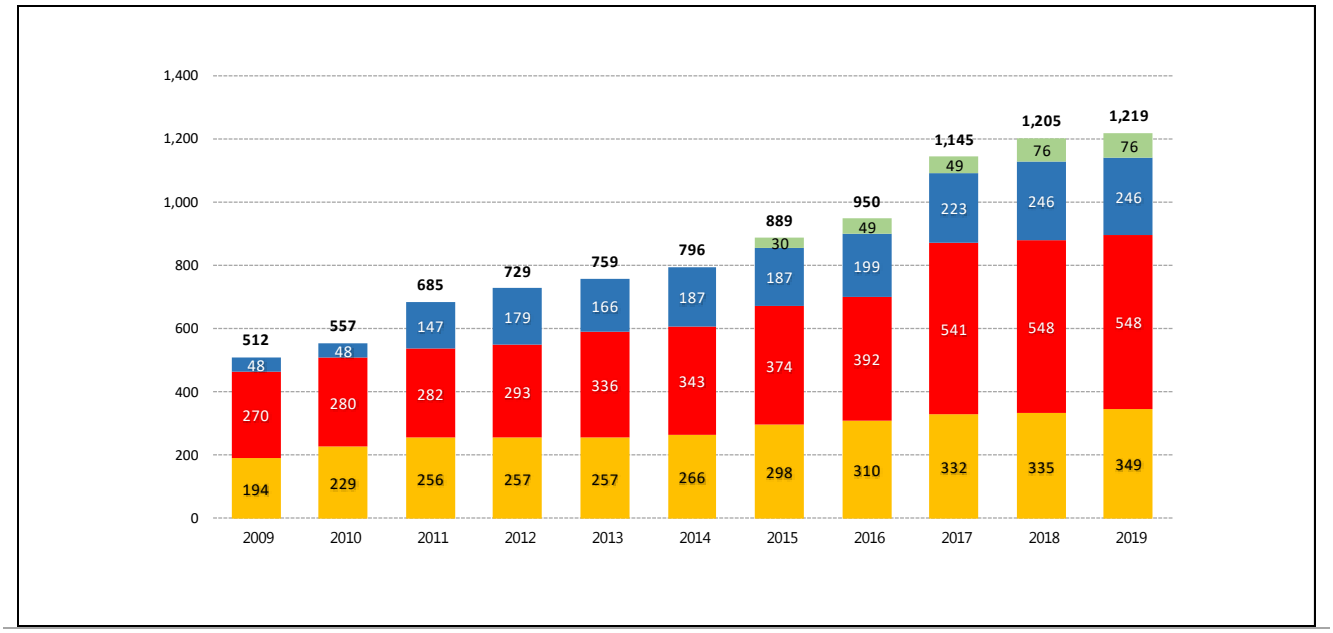
הנהלת החברה מעריכה, כי לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי בסך המזומנים ושווה מזומנים שברשותה, שיעור מינוף נמוך והיקף משמעותי של נכסים בלתי משועבדים, מח"מ הלוואות ארוך ולאור הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבבעלות החברה, מגוון השוכרים ותחומי הפעילות, פוחת היקף החשיפה של עסקי הקבוצה למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים בשל התפשטות נגיף הקורונה.

הערכות החברה בסעיף זה בעניין ההשלכות האפשריות של התפשטות נגיף הקורונה ושל ההנחיות הניתנות לציבור בעטיה, 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 התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה. אי התממשות הערכות החברה עשויה להיגרם כתוצאה מהתפתחויות או התממשות שונה של הגורמים אשר נזכרו לעיל.

[10] https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/9-3-2020.aspx

2.3 נתוני שטחים להשכרה (GLA) במאוחד

פילוח שטחי ההשכרה נכון לתום שנת 2019



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

הנתונים באלפי מ"ר.

2.4 שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב

למועד הדוח, להלן שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה, לפי מגזרי הפעילות:

- במגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל, כ-98%[11];
- במגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל, כ-99%;
- במגזר נדל"ן מניב בארה"ב, כ-78%;
- במגזר הדיור המוגן בישראל, כ-99%[11].

[11] לא כולל שטחים בנכסים שבנייתם הושלמה ונמצאים לראשונה בשלבי איכלוס.

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 הוא אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב, משום שחלוקתו בשיעור ההיוון המתאים לנכסים מספקת אינדיקציה לקביעת שווים של נכסי הנדל"ן המניב.[12] בנוסף, משמש ה-NOI, לאחר הפחתת הוצאות תחזוקה שוטפת לצורך שמירה על הקיים, למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס.

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

2.5.1. נתוני הרווחיות התפעולית של הנכסים – NOI

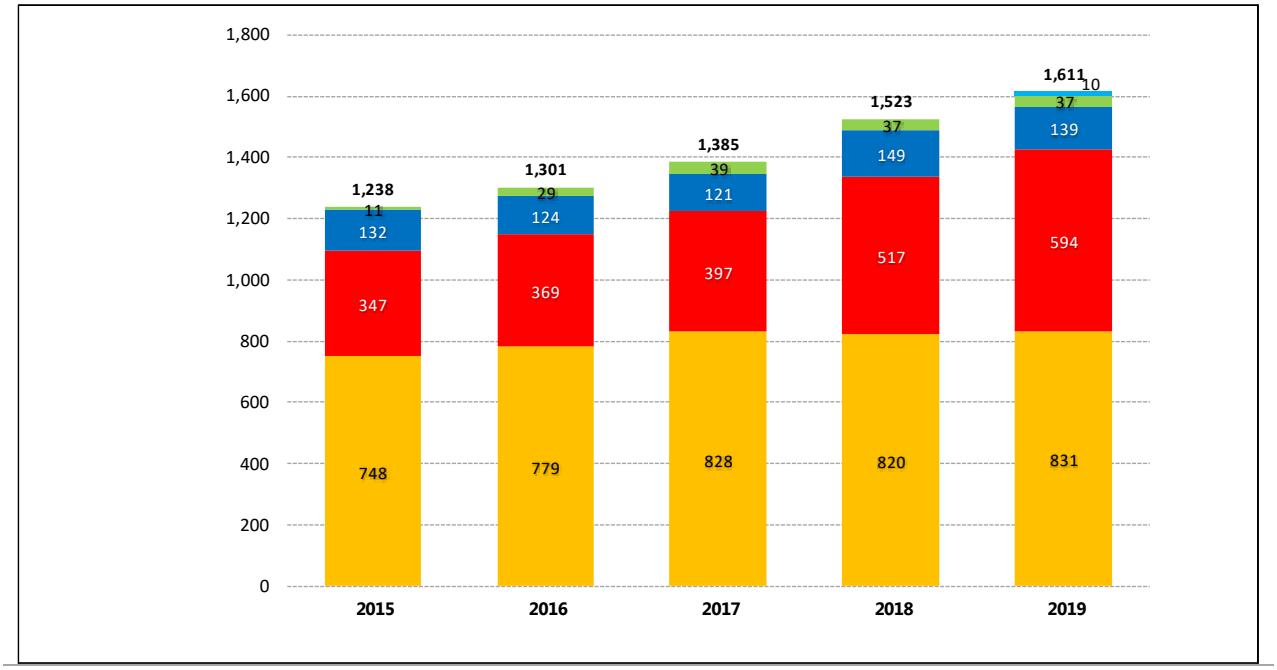
לצורך חישוב ה-NOI נלקחים בחשבון בצד ההכנסות כל התקבולים משוכרים (לרבות דמי שכירות, דמי ניהול ותשלומים אחרים) ולצורך חישוב העלויות נלקחות בחשבון כל ההוצאות התפעוליות בגין הנכסים לרבות עלויות ניהול, אחזקה ונוספות.[13]

במהלך עשר השנים האחרונות רשמה הקבוצה צמיחה מתמדת **בשיעור שנתי ממוצע של 7.4%** ובסך הכל בשנים 2009 – 2019, **גידול של כ-105%** בנתוני NOI בפועל בכל תחומי פעילות הנדל"ן המניב שלה בישראל ובחו"ל.

להלן נתוני ה-NOI בגין תיק נכסי הנדל"ן המניב:[14]

NOI

נתונים שנתיים



הנתונים במיליוני ש"ח.

להסברים לעניין השינוי ב-NOI ראו סעיפים 2.10.2, 2.11.2, 2.12.2 ו-2.13.2, לפרק ב' זה.

---

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

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

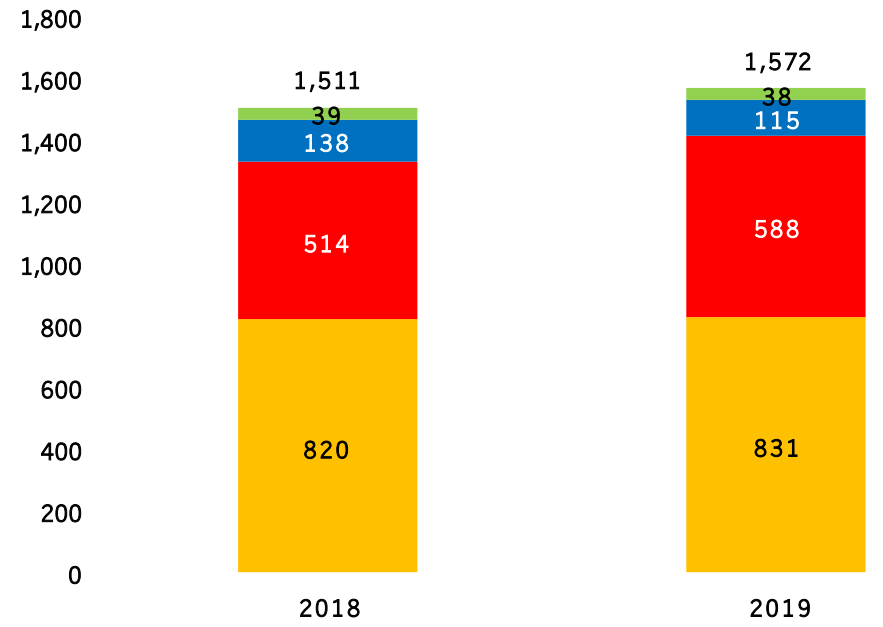
[14] לרבות נכסים ממגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל, ממגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, ממגזר נדל"ן מניב בארה"ב ומגזר הדיור המוגן ומפעילות ה- Data centers.

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 השנים 2018 – 2019:

Same Property NOI

נתונים שנתיים



הנתונים במיליוני ש"ח.

מדד ה-NOI מנכסים זהים עלה בכ-4% בין השנים 2018 ל-2019. עליה זו נבעה מגידול של כ-14% במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים (ראה סעיף 2.11 להלן) ומגידול במגזר מרכזי המסחר והקניונים בקיזוז ירידה במגזר נדל"ן מניב בארה"ב כאשר מגזר הדיור המוגן שמר על יציבות. ההבדל בין מדד ה-NOI למדד ה-Same Property NOI נובע בעיקרו מרכישת הנכס בדרך מנחם בגין בתל אביב בחודש מאי 2018, רכישת בניין המשרדים באוסטין, טקסס ארה"ב בחודש יולי 2018 ומהשקעה בחברת קומפאס בתחום ה-Data Centers בחודש יולי 2019.

2.6 דוח סולו מורחב - פעילות הנדל"ן המניב

לאור הצגת גרנית כפעילות מופסקת בדוח הכספי המאוחד, חדלה החברה ממתן גילוי בדבר דוחות כספיים סולו מורחב.

2.7 שיעור היוון משוקלל (CAP RATE)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב, ללא דיור מוגן[15], וללא Data centers [16] של הקבוצה לשנת 2019:

חישוב שיעור ההיוון המשוקלל לשנת 2019	
סך נדל"ן להשקעה בדוח	29,279
בניכוי שווי המיוחס לנדל"ן להשקעה בהקמה	(2,863)
בניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע	(468)
בניכוי שווי המיוחס לדיור מוגן מניב	(1,805)
סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים פנויים)	24,143
NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 31.12.2019 (ללא דיור מוגן)	393
תוספת ל-NOI רבעוני עתידי [(1)]	32
סה"כ NOI מתוקנן	425
NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן (ללא דיור מוגן וללא Data Centers)	1,700
שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate) [(2)]	7.04%

הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.

(1) הנתון כולל התאמה ל-NOI כפי שנכלל בהערכות השווי ליום 31.12.2019 ולכן כולל בין היתר תוספת NOI לשטחים פנויים שטרם אוכלסו במלואם ושטחים שאוכלסו במהלך שנת 2019 באכלוס לשנה שלמה (הסכומים העיקריים בסעיף זה הם בגין אכלוס הקניון והמשרדים במרכז עזריאלי שרונה בתל אביב, אכלוס מרכז עזריאלי חולון וכן בגין נכסי הקבוצה בחו"ל).

(2) שיעור NOI שנתי מתוקנן מתוך סך נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שטחים פנויים).
למבחן הרגישות לשינויים בריביות שיעורי ההיוון של הנדל"ן להשקעה - נא ראו באור 32ה' לדוחות הכספיים.
נתון זה אינו מהווה תחזית של החברה ל-NOI לשנת 2020 וכל מטרתו לשקף את ה-NOI בהנחת אכלוס מלא לשנה שלמה של כל הנכסים המניבים.

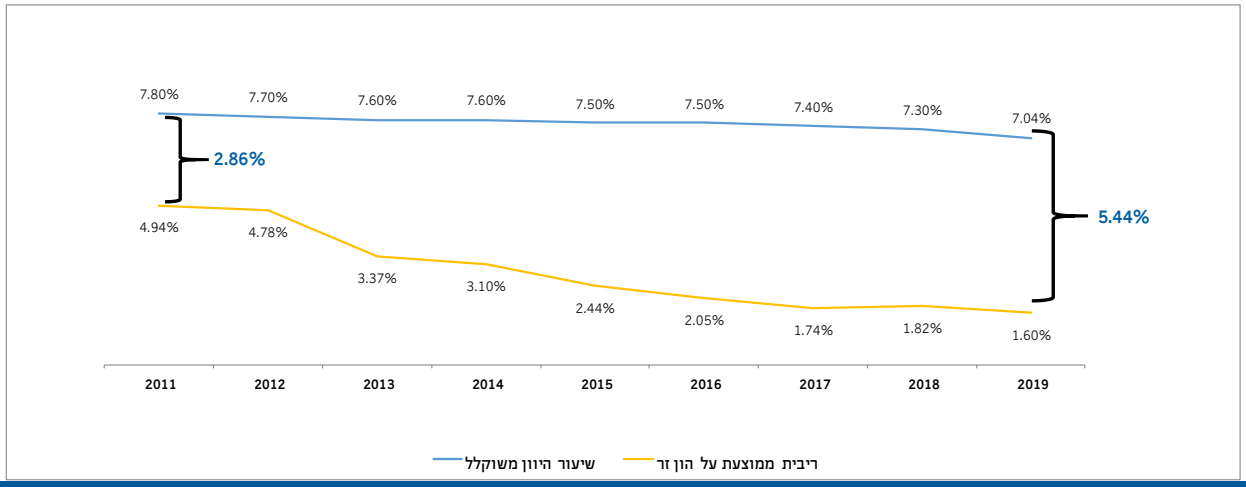
הערכות החברה הנזכרות בסעיף זה, כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה בלתי וודאי והוא מבוסס, בין היתר, על מידע בדבר התקשרות חוזית עם שוכרים למועד הדוח, פרמטרים בחישוב השווי ההוגן והערכות החברה לגבי אכלוס שטחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל ומהמשתמע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

[15] מאחר ושווים של נכסי דיור מוגן נגזר ממדד ה-FFO ולא ממדד ה-NOI הרי שנכסים אלו לא נכללו בתחשיב זה. שיעור ההיוון המשוקלל של הדיור המוגן למועד הדוח הינו 8.5%.

[16] הנכלל בהשקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני ולכן לא נכלל בנדל"ן להשקעה.

שיעור ההיוון המשוקלל של נכסי הקבוצה ירד בשנים האחרונות רק במעט, למרות הירידה הניכרת בשיעור הריבית במשק בשנים האחרונות. מאידך, בהתאם לאותה ירידה בשיעור הריבית במשק, עלויות המימון של הקבוצה ירדו משמעותית בשנים האחרונות. על כן, נוצרו בשנים האחרונות פערים גדולים בין שיעור ההיוון המשוקלל של נכסי הקבוצה לבין עלויות המימון, כמתואר בתרשים הבא:

הפער בין שיעור ההיוון המשוקלל לבין שיעור הריבית הממוצע של החוב



הנתונים נכונים לסוף כל שנה.

2.8 תזרים המזומנים מפעילות הנדל"ן (FFO)

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

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

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

FFO מפעילות הנדל"ן המניב			
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות	**2,099**	1,218	1,456
נטרול ההפסד (הרווח הנקי) נטו מחברת גרנית הכרמל ומעזריאלי אי קומרס המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות)	**23**	(19)	(20)
התאמות לרווח:[1]			
עליית ערך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע נטו	**(898)**	(220)	(510)
פחת והפחתות	**13**	9	7
הוצאות (הכנסות) מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות	**(380)**	66	(169)
הוצאות מיסים	**335**	[7]132	253
בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסים זמינים למכירה	**(123)**	(91)	(33)
השפעת רווחי חברת כלולה	**(18)**	-	-
הוצאות חד פעמיות בגין פרעון מוקדם של אגרות חוב	**77**	-	-
תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים [2]	**169**	171	47
בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים	**(29)**	(22)	(21)
סה"כ התאמות לרווח	**(854)**	45	(426)
בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות [3]	**5**	10	13
סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב [4] [5]	**1,273**	1,254	1,023
סה"כ תזרים מימון נכסים בייזום [6]	**40**	24	30
סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב, ללא תזרים מימון נכסים בייזום	**1,313**	1,278	**1,053**

הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.

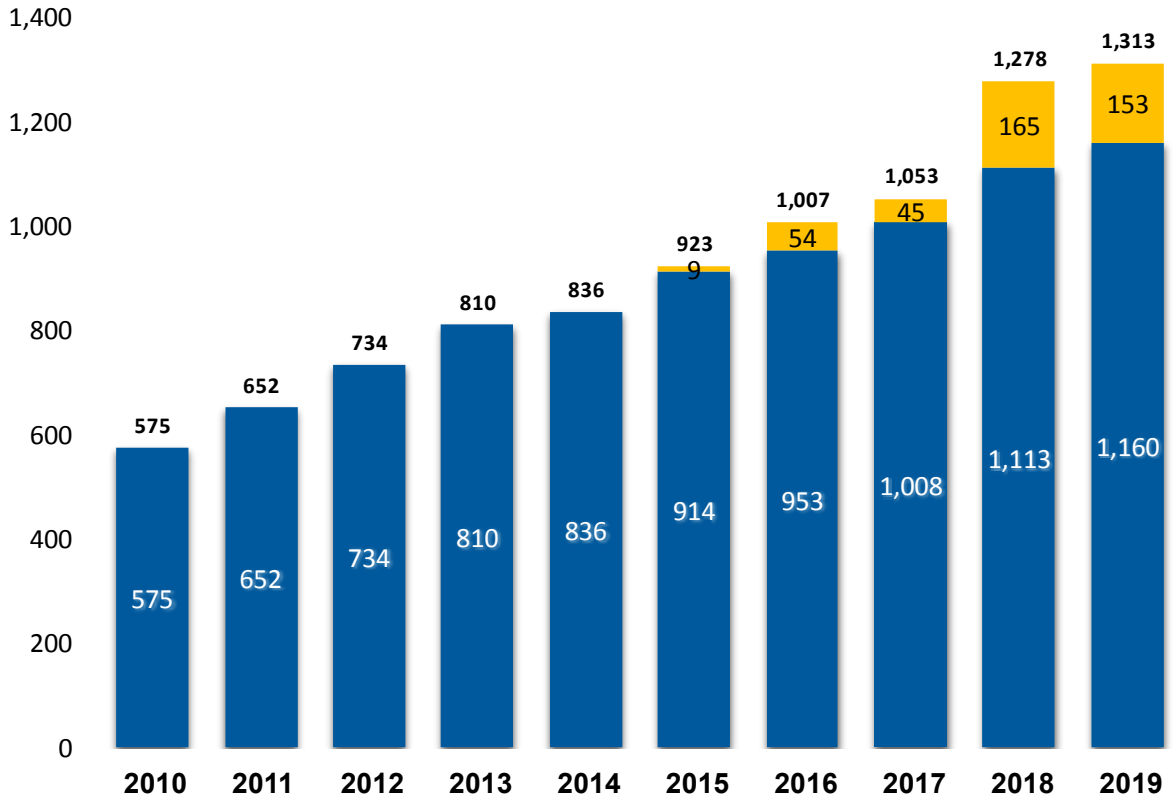
1. ההתאמות לרווח שלהלן אינן כוללות התאמות בגין חברת גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס שכן תוצאותיהן נוטרלו במלואם.
2. פקדונות הדיירים בדיור המוגן יחשבו כנתקבלו או כהושבו במועד חתימת ההסכם או סיומו, לפי הענין.
3. חושב לפי ריבית משוקללת של הקבוצה בגין ההשקעות הריאליות הכוללות את: גרנית (עד למכירתה), עזריאלי אי קומרס, בנק לאומי ולאומי קארד, בגין 65% מעלות ההשקעות.
4. המיוחס לבעלי המניות בלבד.
5. כולל FFO מתחום הדיור המוגן בסך של כ-153 מיליון ש"ח בשנת 2019, בסך של כ-165 מיליון ש"ח בשנת 2018 ובסך של כ-45 מיליון ש"ח בשנת 2017.
6. חושב לפי עלויות אשראי ריאליות בגין נכסים בייזום (מספרי השוואה תוקנו בהתאם).
7. כולל כ-109 מיליון ש"ח הוצאות מס חד פעמיות בגין הסכם שומות.

בתקופת הדוח, הנתון הושפע לשלילה מהקדמת גיוס חוב שישמש בחלקו לפרעונות שוטפים של הלוואות ואגרות חוב בשנה הקרובה. בחישוב ה-FFO נכללות גם הוצאות מימון תזרימיות בקשר עם פרויקטים בהקמה.

בשנים האחרונות, ה-FFO של קבוצת עזריאלי גדל באופן עקבי, מידי שנה. מיום הנפקת החברה (לפני כעשר שנים) צמח ה-FFO מפעילות הנדל"ן המניב בכ-128%: מ-575 מיליון ש"ח בשנת 2010, ל-1,313 מיליון ש"ח בשנת 2019. התרשים הבא מתאר את התפתחות ה-FFO של פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה בשנים האחרונות:

התפתחות FFO מפעילות הנדל"ן המניב בשנים האחרונות

נתונים שנתיים



הנתונים במיליוני ש"ח.
בניכוי עלויות אשראי ריאליות בגין נכסים בייזום (מספרי השוואה תוקנו בהתאם).

■ ללא תרומת הדיור המוגן ■ תרומת הדיור מוגן

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

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

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

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

2.9.1. מדד EPRA - שווי נכסי נקי (NAV)

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

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

EPRA NAV		
31.12.2018	**31.12.2019**	
17,077	**18,534**	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
3,241	**3,599**	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
20,318	**22,133**	**EPRA NAV**
168	**183**	**EPRA NAV למניה (ש"ח)**

הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צוין אחרת.

2.9.2. מדד EPRA NNNAV

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

EPRA NNNAV		
31.12.2018	**31.12.2019**	
20,318	**22,133**	EPRA NAV
15	**19**	התאמת ערך נכסים לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(103)	**(585)**	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן (ללא מיעוט)
(3,241)	**(3,599)**	בניכוי עתודה למס שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
16,989	**17,968**	**EPRA NNNAV**
140	**148**	**EPRA NNNAV למניה (ש"ח)**

הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צוין אחרת.

נכסי הנדל"ן המניב של קבוצת עזריאלי*

קניונים ומרכזים מסחריים

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

משרדים ואחרים בישראל

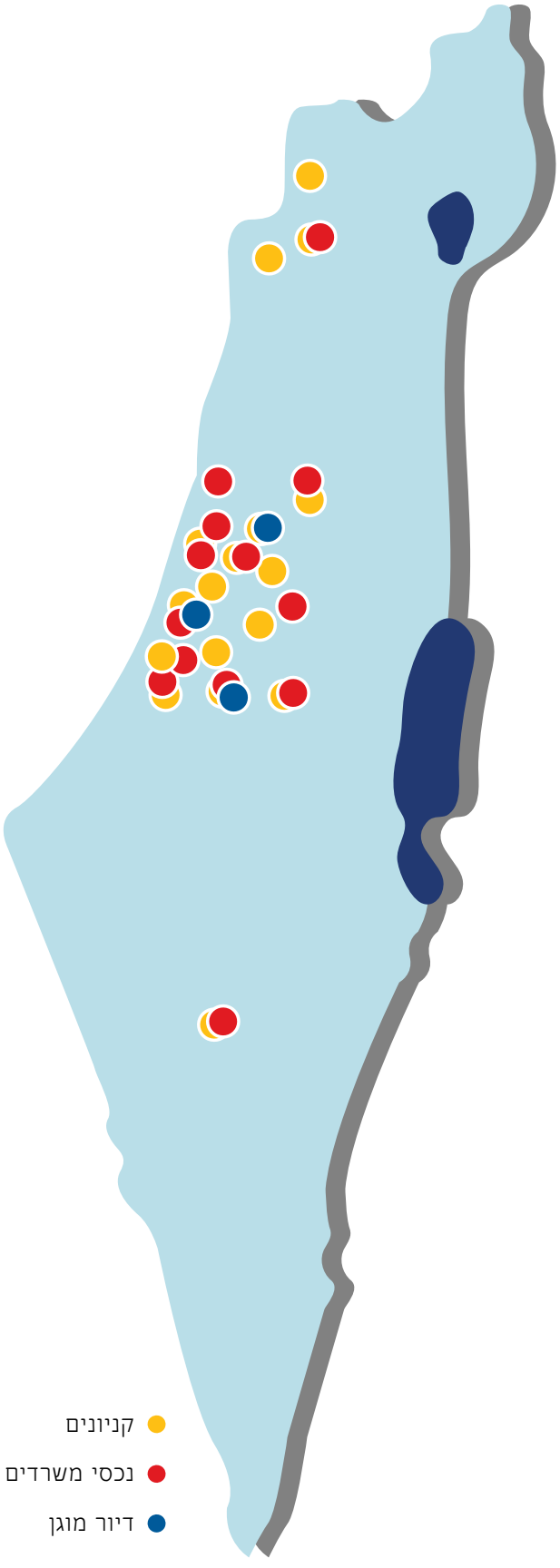
מגדלי עזריאלי
עזריאלי שרונה
מרכז עזריאלי חולון לעסקים
עזריאלי קיסריה
מרכז עזריאלי הרצליה
עזריאלי מודיעין
עזריאלי מודיעין מגורים
עזריאלי פתח תקוה
עזריאלי ירושלים
עזריאלי גבעתיים
עזריאלי קרית אתא
עזריאלי הנגב
מרכז עזריאלי ראשונים
עזריאלי TOWN בניין E

חו"ל

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

דיור מוגן

פאלאס תל אביב
פאלאס רעננה
פאלאס מודיעין



18 קניונים	349,100 מ"ר	
14 נכסי משרדים	547,500 מ"ר	
3 בתי דיור מוגן	76,000 מ"ר	794 יח"ד
8 נכסי משרדים בחו"ל	246,400 מ"ר	
סה"כ	**1,219,000 מ"ר**	

* נכון ליום 31 בדצמבר 2019

2.10 תחום המרכזים המסחריים והקניונים בישראל

2.10.1. תיאור תחום המרכזים המסחריים והקניונים בישראל

מרכזי המסחר מהווים וימשיכו להוות חלק משמעותי בשוק הקמעונאי בישראל. הקניונים ומרכזי המסחר הגדולים בישראל, מספקים לצרכן אפשרויות מגוונות יותר של חוויות קניה ותמהיל רחב. בין היתר, ניתן למצוא רשתות אופנה ואטרקציות שונות לכל המשפחה, מסעדות ובתי קפה המרוכזים כולם תחת קורת גג אחת והכל במיקום נגיש בסמיכות לתחבורה ציבורית וחניה נוחה לבאים ברכב. זאת בניגוד לסוגים אחרים של שטחי מסחר, אשר בהם חלק מהמאפיינים האמורים הללו נעדרים.

הצריכה הפרטית בישראל וכמוה גם הפעילות העסקית בקניונים צפויים להמשיך ולצמוח, על רקע גידול מהיר באוכלוסייה ובהוצאה של משקי הבית, זאת על אף העלייה ברכישות מקוונות ומדיניות "שמיים פתוחים" אשר הוזילה את מחירי הטיסות לחו"ל.[17]

לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אוכלוסיית ישראל גדלה בקצב שנתי מהיר של כ-1.9% בממוצע בשנה (כ-50 אלף משקי בית חדשים בשנה בישראל),[18] אשר גבוה משמעותית מקצב גידול האוכלוסין במדינות המפותחות. נוסף על כך, הצריכה הפרטית בישראל גדלה בשנים האחרונות בקצב מהיר של כ-3.8% בשנת 2019 ושל כ-3.9% בשנת 2018 במחירים קבועים.[19] כחלק מהגידול בצריכה הפרטית, גדלה גם ההוצאה השנתית לצריכה של משקי הבית ובכללה גדל גם מרכיב ההוצאה על הלבשה והנעלה וסל בילוי.[20]

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

יודגש, כי יחס שטח המסחר לנפש בישראל עומד על כ-1.1 מ"ר לנפש לעומת יחס גדול יותר של שטחי מסחר לנפש במדינות מפותחות רבות (כדוגמת ארה"ב, שם יחס זה עומד על כ-5 מ"ר לנפש).[21]

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 ההקמה של נכסים דרך החזקתם, ניהולם והשבחתם לאורך השנים.

קניוני הקבוצה מתאפיינים בעיקר:

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

---

[17] גאוקרטוגרפיה, נתונים מתוך מחקר מקיף עבור קבוצת עזריאלי על ענף המסחר בישראל, מרץ 2018.

[18] למ"ס- נתוני אוכלוסיה http://cbs.gov.il/publications18/yarhon0218/pdf/b1.pdf

[19] החשבונות הלאומיים של ישראל לשנת 2019, למ"ס, תאריך פרסום 10.03.2019:
https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2019/079/08_19_079b.pdf

[20] עיבודי גיאוקרטוגרפיה לסקרי הוצאות של משקי הבית בישראל:
http://cbs.gov.il/webpub/pub/text_page.html?publ=25&CYear=2015&CMonth=1

[21] גאוקרטוגרפיה, נתונים מתוך מחקר מקיף עבור קבוצת עזריאלי על ענף המסחר בישראל, מרץ 2018.

- **חדשנות** – בשנים האחרונות פועלת החברה להטמעת שיפורים טכנולוגיים בחוויית הקניה ולמובילות וחדשנות בתחום הקניונים לרבות בדרך של יצירת אפליקציה ייחודית אשר מעניקה הנחות בלעדיות לבאי הקניון ומאפשרת ערוץ שיווק ישיר על בסיס העדפות לקוח. מטרתה של החדשנות הטכנולוגית, הינה להביא להעצמת חווית הלקוח בבואו לקניון תוך שילוב העולם הדיגיטלי והפיזי.

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

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 ולאסוף המוצר בקניוני הקבוצה ("Click & Collect").

2.10.2. ביצועי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל ושינויים בשווי

לקבוצת עזריאלי 18 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-349 אלפי מ"ר.

יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל – בשנת 2019 גדלה יתרת הנדל"ן להשקעה במגזר זה בכ-336 מיליון ש"ח. היתרה הסתכמה ביום 31 לדצמבר 2019 לסך של כ-13 מיליארד ש"ח, לעומת כ-12.7 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2018. השינוי נובע הן מהשקעות בנכסי המגזר והן מרווחי שיערוך.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר – הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ-123 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ-4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, עיקר הרווח בשנת הדוח נבע מירידת שיעור ההיוון. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2019.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל

	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			לשנה שהסתיימה ביום		
	אחוז שינוי	31.12.2019	31.12.2018	אחוז שינוי	31.12.2019	31.12.2018
הכנסות	**1%**	**264**	262	**2%**	**1,050**	1,034
NOI	**1%**	**209**	206	**1%**	**831**	820

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול ב-NOI בשנת 2019 נובע בעיקר מאכלוס שטחים שלא אוכלסו בתקופות קודמות בשל חילופי שוכרים בחלק מהקניונים, מהכשרת שטחים מניבים נוספים ומשינויים בהסכמי השכירות. להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל

	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		לשנה שהסתיימה ביום	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה	**209**	206	**831**	820
NOI בגין נכסים שנרכשו או הקמתם הושלמה בשנת 2018	**-**	-	**-**	-
NOI בגין נכסים שהופסקה הפעלתם בשנת 2018	**-**	-	**-**	-
סך NOI מכלל הנכסים	**209**	206	**831**	820

הנתונים במיליוני ש"ח.

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

2.11 תחום המשרדים

2.11.1. תיאור תחום המשרדים

כלכלת ישראל ממשיכה לשמור על צמיחה רציפה ב-15 השנים האחרונות, ובשנת 2019 נרשם גידול של כ-3.5% בתמ"ג. הצמיחה בשנה זו הקיפה את כל רכיבי התוצר, יצוא הסחורות חזר להתרחב לראשונה מזה שנתיים והאינפלציה נותרה ברמה נמוכה. נשמר שיעור אבטלה נמוך לצד הצמיחה שנרשמה, ממשלות ישראל פעלו בצעדים לעידוד תעסוקה מקומית.

בשנת 2019 שיעור התפוסה הממוצע ברחבי הארץ בשוק המשרדים המשיך להיות גבוה, עם עלייה קלה בדמי השכירות. בשנה האחרונה נבנו שטחי משרדים בהיקף של כ-200 אלף מ"ר במרכז הארץ, מתוכם כ-130 אלף מ"ר בעיר תל אביב. על אף תנופת הבנייה בשנה האחרונה, שוק המשרדים שמר על שיעורי תפוסה גבוהים ברחבי הארץ, ונמשכת יציבות ברמת המחירים.[22]

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

העיר תל-אביב מהווה את מרכז העסקים של ישראל, ובה הביקוש הגדול ביותר לשטחי השכרה למשרדים בישראל. לקבוצה מספר נכסי השכרה למשרדים בעיר תל-אביב, פרויקט עזריאלי תל-אביב, עזריאלי שרונה וכן פרויקטים בייזום והקמה, עזריאלי טאון והרחבת מרכז עזריאלי. אחת מן התמורות שחלו בתחום המשרדים בשנים האחרונות היתה התרחבות משמעותית של חברות ענק בינלאומיות בתחום ההיי-טק, אשר נכנסות לראשונה או מרחיבות את נוכחותן בישראל במיוחד באיזור המרכז.

פורטפוליו הנכסים של החברה להשכרת שטחי משרדים מורכב רובו ממגדלי משרדים המסווגים ברמה גבוהה (Class A), והללו ממוקמים לרוב במתחמי עסקים מרכזיים בסמיכות לצירי תנועה ראשיים במרכזי הערים. מיקומם, איכותם ומיצובם של שטחי המשרדים, מאפשרים לחברה לשמור על רמת איכלוס גבוהה ולאורך זמן להגדיל את שכר הדירה. החברה יוזמת ומקימה פרוייקטי משרדים בהיקפים משמעותיים, אשר עומדים בסטנדרטים בינלאומיים של מרכזי תעסוקה בערים הגדולות בעולם, בכל הנוגע לניהול הנכס ואיכותו.

כמו-כן, לחברה שטחי השכרה למשרדים המהווים חלק מן הקניונים, בהם ניתן למצוא שוכרים קטנים אשר מציעים שירותים לציבור (כדוגמת: מכונים רפואיים, קופות חולים ונותני שירותים עצמאיים). השילוב בין משרדים ומסחר מגדיל את תעבורת המבקרים בנכסים אלו.

נכסי ההשכרה למשרדים של החברה מתאפיינים בעיקר:

- **מיצוב:** בין נכסי החברה מצויים פרויקטים הנחשבים מובילים ומשמעותיים ביותר בתחום שטחי ההשכרה למשרדים בישראל וכן מהווים אייקון בנוף הישראלי בכלל והתל-אביבי בפרט, כדוגמת מרכז עזריאלי תל-אביב ומגדל עזריאלי שרונה.
- **מיקום:** החברה עוסקת בייזום שטחי השכרה למשרדים ופועלת לאיתור וייזום הקמה 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 המע"ר 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 וינוהלו על-ידי הקבוצה לאורך שנים רבות.
- **יעילות תפעולית:** גודלם של נכסי החברה מאפשר יעילות תפעולית המתבטאת, בין היתר, ביכולת להטמיע שיפורים

[22] לקוח מתוך סקירת שוק המשרדים חציון שני 2018, אינטר ישראל (Cushman and Wakefield) גיליון ינואר 2019.

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.

2.11.2. ביצועי מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל ושינויים בשווי

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

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל - בשנת 2019 גדלה יתרת הנדל"ן להשקעה במגזר זה בכ-1,212 מיליון ש"ח. היתרה הסתכמה ביום 31 לדצמבר 2019 לסך של כ-11.7 מיליארד ש"ח, לעומת כ-10.4 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2018. השינוי נובע הן מרווחי שיערוך והן מהשקעות בנכסי המגזר.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר - הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ-690 מיליון ש"ח לעומת כ-167 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הרווח בתקופה נבע מירידת שיעור ההיוון. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2019.

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

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל

	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2019	31.12.2018	אחוז שינוי	31.12.2019	31.12.2018	אחוז שינוי
הכנסות	**181**	167	**8%**	**716**	633	**13%**
NOI	**152**	135	**13%**	**594**	517	**15%**

הנתונים במיליוני ש"ח.

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

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל

	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		לשנה שהסתיימה ביום	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה	**152**	135	**588**	514
NOI בגין נכסים שנרכשו או הקמתם הושלמה בשנת 2018	**-**	-	**6**	3
סך NOI מכלל הנכסים	**152**	135	**594**	517

הנתונים במיליוני ש"ח.

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

2.12 תחום הדיור המוגן

2.12.1. תיאור תחום הדיור המוגן

הדיור המוגן הפרטי בישראל פונה לרוב לאוכלוסיית הגיל השלישי ממעמד סוציו אקונומי בינוני-גבוה, ומציע שירותי דיור, לצד שירותים משלימים רבים, אשר מטרתם לאפשר לדיירים לשמור על אורח חיים עצמאי ומספק. ענף הדיור המוגן מצוי בצמיחה, בשל העלייה בתוחלת החיים וברמת החיים. קיים גידול מתמיד בדרישה לפתרונות דיור לגיל השלישי בכל העולם. בארץ מדובר בתחום שאינו מפותח, בהשוואה למדינות מערביות אחרות.

החברה רואה בתחום הדיור המוגן, תחום סינרגטי לפעילויות האחרות שלה, תוך שימוש, בין היתר, בידע שנצבר במטה הניהולי של הקבוצה לאורך השנים, בתחומי פעילותה בנדל"ן המניב. בכל הנוגע לייזום תחום הדיור המוגן, לקבוצה יתרונות בולטים באיתור קרקעות, רכישה, פיתוח, בנייה יעילה וניהול התהליכים הסטטוטוריים, לרבות מיצוי התב"ע וכן יתרון לגודל בקשר עם אחזקה והתפעול של בתי הדיור המוגן הפעילים. לבסוף, קיימת סינרגיה בין תחום המסחר לתחום הדיור המוגן, כאשר קיים ביקוש לקרבה של בתי דיור מוגן למרכזיים מסחריים אשר ישרתו את דיירי בית הדיור המוגן.

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

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

2.12.2. ביצועי מגזר הדיור המוגן ושינויים בשווי

לקבוצת עזריאלי שלושה בתי דיור מוגן פעילים בשטח בנוי עילי של כ-76 אלפי מ"ר (ללא שטחים המיוחסים לאגף הסיעודי ולשטחי מסחר), אשר כוללים כ-800 יחידות דיור מוגן וכן שני פרויקטים בייזום והקמה בלהבים ובראשון לציון לבניית עד כ-625 יח"ד בשטח כולל של כ-70 אלפי מ"ר (ללא שטחים המיוחסים לאגף הסיעודי ולשטחי מסחר). כמו כן, מקדמת החברה תב"ע לתוספת זכויות בין היתר לדיור מוגן, בקניון עזריאלי ירושלים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 4.1.2 לפרק ב' זה.

יתרת נכסי המגזר של הקבוצה במגזר הדיור המוגן - בשנת 2019 גדלה יתרת נכסי המגזר במגזר הדיור המוגן בכ-329 מיליון ש"ח. היתרה הסתכמה ביום 31 לדצמבר 2019 לסך של כ-2.4 מיליארד ש"ח, לעומת כ-2.1 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2018. השינוי נובע הן מהשקעות בנכסי המגזר והן מרווחי שיערוך.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר - הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ-100 מיליון ש"ח לעומת כ-103 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על-ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2019.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר הדיור המוגן:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר דיור מוגן

	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			לשנה שהסתיימה ביום		
	אחוז שינוי	31.12.2019	31.12.2018	אחוז שינוי	31.12.2019	31.12.2018
הכנסות	**17%**	**41**	35	**20%**	**156**	130
NOI	**50%**	**9**	6	**-**	**37**	37

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול בהכנסות וב-NOI נובע בעיקר מהמשך האיכלוס בפאלאס מודיעין ומגידול בתפוסות במחלקות הסיעודיות

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר דיור מוגן				
	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		לשנה שהסתיימה ביום	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה	**9**	8	**38**	39
NOI בגין נכסים שנרכשו או שהקמת הסתיימה בשנת 2018	**-**	(2)	**(1)**	(2)
סך NOI מכלל הנכסים	**9**	6	**37**	37

הנתונים במיליוני ש"ח.

ברבעון הרביעי של שנת 2019 ה-NOI במגזר הדיור המוגן מנכסים זהים (Same Property NOI), הושפע לחיוב בעיקר מגידול בתפוסות במחלקות הסיעודיות וההחלמה.

2.13 תחום הנדל"ן המניב בארה"ב

2.13.1. תיאור 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.

קבוצת עזריאלי שואפת להגדיל את תיק הנדל"ן המניב בחו"ל לכ-15% מסך נכסי הנדל"ן שלה. הקבוצה מתרכזת ברכישת נכסים קיימים איכותיים מדרג A, בשווי שלא יפחת מכ-40 מיליון דולר. צפון אמריקה ממשיכה להיות יעד עיקרי, אולם החברה תבחן מעת לעת פעילות במדינות מערביות נוספות. עיקר נכסיה של הקבוצה בחו"ל מתרכז באזורי מטרופולין חזקים, שבהם אוכלוסייה של לפחות 2 מיליון איש. סוגי הנכסים בהם מתמקדת הקבוצה הינם משרדים, וכן בוחנת גם נכסים מתחומים משיקים אחרים כגון לוגיסטיקה.

בחלק מנכסיה בחו"ל, מחזיקה הקבוצה יחד עם שותפים מקומיים. אולם, רוב הזכויות והשליטה בנכסי הקבוצה בחו"ל, מוחזקים על ידה. ניהול הנכסים מתבצע באמצעות חברות ניהול מקומיות, תוך בקרה של קבוצת עזריאלי.

בחלק מנכסי הקבוצה בוצע לאחרונה שיפוץ משמעותי של המבנים לרבות בשטחים הציבוריים, כדי לשמור על מיצוב הנכסים בשוק.

הנכסים הקיימים בארה"ב ממומנים בנפרד מהמימון התאגידי, באמצעות הלוואות דולריות ללא זכות חזרה ללווה (non-recourse), למעט מקרים יוצאי דופן המוגדרים בהסכם ההלוואה ונחשבים כמקובלים בשוק האמריקאי.

לאחר מועד הדוח, וכחלק מהאירועים הגלובליים סביב התפרצות נגיף הקורונה, חווה שוק הסחורות וחומרי הגלם תנודתיות רבה. בהתאם לאמור, מאז סוף שנת 2019 מחירה של חבית נפט ירד בצורה משמעותית. לעת עתה קשה להעריך את ההשפעה של ירידות אלו על שוק המשרדים בטקסס אך ניתן להניח שבמידה ומחירי הנפט ישארו ברמה הנוכחית לאורך זמן הרי שתהיה לכך השפעה שלילית על שוק המשרדים בטקסס.

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

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

לקבוצת עזריאלי 8 נכסים מניבים בתחום זה, בעיקר בארה"ב, בשטח כולל להשכרה של כ-246 אלפי מ"ר (במאוחד) וכ-237 אלפי מ"ר (חלק החברה) המושכרים לכ-220 שוכרים.[23]

[23] "חלק החברה" – בניכוי החזקות מיעוט בחברות מסוימות.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר – הסתכמה ביום 31 בדצמבר 2019 לסך של כ-2.4 מיליארד ש"ח, לעומת כ-2.6 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2018. עיקר השינוי נובע מירידת שער החליפין של הדולר ליום 31 בדצמבר 2019 לעומת 31 בדצמבר 2018.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר – ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ-12 מיליון ש"ח, לעומת הפסד של כ-48 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. עיקר ההפסד בתקופה המקבילה אשתקד נבע מהשקעות בנכסים שבוצעו וצפויות להתבצע ומהפרשות החברה לתיקון נזקי הסופה הטרופית "Harvey", בחלק מנכסי החברה ביוסטון ארה"ב וכן מעליית שיעורי ההיוון בחלק מהנכסים.

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

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב - הנתונים במיליוני דולר ארה"ב.

	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			לשנה שהסתיימה ביום		
	אחוז שינוי	31.12.2019	31.12.2018	אחוז שינוי	31.12.2019	31.12.2018
הכנסות	(11%)	17	19	1%	75	74
NOI	(18%)	9	11	(5%)	39	41

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב - הנתונים במיליוני ש"ח.

	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			לשנה שהסתיימה ביום		
	אחוז שינוי	31.12.2019	31.12.2018	אחוז שינוי	31.12.2019	31.12.2018
הכנסות	(15%)	60	71	-	268	267
NOI	(22%)	32	41	(7%)	139	149

הירידה ב- NOI נובעת מהשפעת שינויים בתפוסה בחלק מהנכסים.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

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

	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		לשנה שהסתיימה ביום	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה	32	41	115	138
NOI בגין נכסים שנרכשו בשנת 2018	-	-	24	11
סך NOI מכלל הנכסים	32	41	139	149

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI במגזר הנדל"ן המניב בארה"ב מנכסים זהים (Same Property NOI) הושפע משינויים בתפוסה בחלק מהנכסים.

2.14 נדל"ן מניב - פעילויות נוספות

2.14.1. 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 בתקופת הדוח 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 1.2.3.4 לעיל.

להערכת החברה, תחום ה- Data Centers צפוי לגדול בקצב משמעותי ויכול להוות 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 שינוים בלוחות הזמנים של הפרויקטים, היקפם בפועל ושיווקם ובשל גורמים שאינם בשליטתה ובכלל כך שינויים בשוק ה- Data Centers הגלובלי.

2.14.2. מלונאות

כאמור לעיל, כחלק מהאסטרטגיה העסקית של החברה, בוחנת החברה מעת לעת כניסה לתחומי פעילות משיקים לפעילותה בתחום נדל"ן המניב. במהלך תקופת הדוח, בחנה החברה 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 בפברואר 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 1.2.3.11 לעיל.

למועד פרסום הדוח, מפעילה החברה את המלון באמצעות חברת ניהול בבעלותה המלאה. הפעלת המלון כוללת ניהול ותפעול שוטף, ובכללו מתן שירותי לינה, מזון ומשקאות, פנאי ושירותי אירוח נוספים. בכוונת החברה לשפץ את המלון ולהרחיבו בהתאם לתב"ע החלה על המגרש שעליו בנוי המלון. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.1 להלן.

ביום 17 במרץ 2020, סגרה החברה את פעילות מלון "הר ציון" לאור ההנחיות בקשר עם התפשטות נגיף הקורונה, המכבידות על פעילותו.

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

3 | פעילויות שאינן בתחום הנדל"ן

3.1 מגזר גרנית

הקבוצה החזיקה (באמצעות גרנית הכרמל) ב-100% ממניות חברת סופרגז, העוסקת בשיווק תחליפי אנרגיה, ומחזיקה ב-100% ממניות חברת GES, העוסקת בטיפול במים, שפכים, אויר, פסולת וכימיקלים לתעשיה. לאור השלמת מכירת סופרגז במסגרת מכירת גרנית בחודש נובמבר 2019 וכן לאור התקשרות הקבוצה במזכר הבנות לא מחייב ולאחריו בהסכם מחייב למכירת ההחזקות ב- GES מוצגות גרנית ו-GES כפעילות מופסקת, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, בדוחות הכספיים.

לאור האמור לעיל, ובהתאם להוראות IFRS 5, תוצאות סופרגז ו- GES מוצגות במספרי ההשוואה לדוח רווח והפסד כפעילות שהופסקה.

3.2 פעילויות נוספות

3.2.1. השקעות בתאגידים פיננסיים

לקבוצת עזריאלי השקעות בתחום הפיננסי באמצעות השקעה בבנק לאומי וכן, השקעה בלאומי קארד שנמכרה בתקופת הדוח[24]. להלן תמצית שינויים בהשקעות בשנת 2019:

שינויים בהשקעה בחברות פיננסיות			
	בנק לאומי [1]	לאומי קארד [2]	סה"כ
שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.18	1,219	450	1,669
תמורה ממכירות	(186)	(380)	(566)
השקעה	-	10	10
סה"כ השקעה ליום 31.12.19 [3]	1,033	-	1,033
שווי הוגן של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות הכספיים	1,162	-	1,162
שינוי בשווי הוגן בתקופת הדוח	129	(80)	49
דיבידנד שהתקבל בשנת 2019 [4]	43	80	123

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) השווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 31.12.2019.
(2) לפרטים נוספים בדבר השלמת עסקת מכירת לאומי קארד, ראו ביאור 10ב' לדוח הכספי בדוח התקופתי לשנת 2019.
(3) לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בתקופת הדוח.
(4) לענין דיבידנד שהוכרז על ידי בנק לאומי לאחר מועד הדוח הכספי ראו סעיף 14.2.2 לפרק א' לדוח זה.

3.2.2. פעילות באמצעות פלטפורמת סחר מקוון - Azrieli.com

לפרטים אודות פעילות הסחר המקוון של הקבוצה ראו סעיף 14.1 לפרק א' לדוח זה.

[24] כמו כן, לחברה השקעות זניחות בקרנות השקעה, כמפורט בסעיף 14.2.3 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019.

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 ודיור מוגן. נכון למועד הדוח לחברה אחד עשר פרויקטים בשלבי ייזום שונים בישראל.

ריכוז הנתונים אודות נכסים בייזום

שם הנכס	שימוש	מ"ר לשיווק[3]	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה[1]	עלות שהושקעה[2]	עלות בנייה משוערת כולל קרקע[2]
פרויקטים יזמיים בהקמה בטווח זמן קצר						
פאלאס דיור מוגן להבים	דיור מוגן	שלב א:32,000 שלב ב: 12,000	שלב א: רבעון 1 2020 שלב ב: טרם נקבע	315	318	400–410
עזריאלי TOWN ת"א[4]	מסחר, משרדים ומגורים	משרדים 50,000 מסחר 4,000 מגורים 21,000 (210 יח"ד)	משרדים: רבעון 4 2020 מסחר ומגורים: 2022	923	645	1,080–1,130
המנור חולון	משרדים	28,000	רבעון 3 2020	133	139	220–240
עכו	משרדים	8,000	2020	2	19	70–75
סה"כ		155,000		1,373	1,121	1,770–1,855
פרויקטים יזמיים בטווח זמן בינוני						
הרחבת מרכז עזריאלי ת"א (מגדל הספירלה)	מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים	150,000[5]	2025	837	511	2,300–2,500
קרקע מודיעין (מגרש 21)	מסחר, משרדים מגורים ומלונאות	20,000[7]	2023	131	135	340–370
קרקע דיור מוגן ראשון-לציון	דיור מוגן ומסחר	37,300	2024	65	63	490–510
סה"כ		207,300		1,033	709	3,130–3,380
סה"כ		362,300		2,406	1,830	4,900–5,235
פרויקטים יזמיים בשלבי תכנון						
עזריאלי טאון בניין E	משרדים	21,000	טרם נקבע	107[8]	116[8]	טרם נקבע
חולון 3 – אזור תעשיה חולון[6]	מסחר ומשרדים	250,000	טרם נקבע	522	467	טרם נקבע
קרקע פתח תקווה	משרדים ומסחר	53,000[9]	טרם נקבע	93	98	טרם נקבע
קרקע מודיעין (מגרש 10)	משרדים ומסחר	37,000	טרם נקבע	88	93	טרם נקבע
סה"כ		361,000		**810**	**774**	
סה"כ		723,300				

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. ליום 31 בדצמבר 2019.
2. ללא היוונים והתאמות לשוכרים, ליום 31 בדצמבר 2019.
3. בכל הנוגע לשימושי הדיור מוגן ו/או דירות להשכרה הנתון מהווה היקף זכויות הבניה במ"ר.
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 הבניה כולל של כ-150 אלף מ"ר.
6. כולל בתוכו קרקע נוספת (שטחי שיווק של כ-27,000 מ"ר) אשר נרכשה במקור במסגרת מכרז רמ"י והיוותה חלק מקרקעות חולון מנור. במסגרת איחוד חלקות, נוספו זכויות הבניה במגרש בכ-30,000 מ"ר (כך שסך זכויות הבניה במגרש המאוחד מסתכמות בסך של כ-250,000 מ"ר).
7. הקבוצה נמצאת בהליכים להגדלת זכויות הבניה בפרויקט ל-28,000 מ"ר.
8. זכויות הבניה נרכשו במסגרת רכישת הנכס המניב בחודש מאי 2018.
9. הנתונים המוצגים מתייחסים לתב"ע הקיימת על הקרקע. הקבוצה נמצאת בהליכים להגדלת זכויות הבניה בפרויקט לכ-150,000 מ"ר.

במהלך תקופת הדוח המשיכה החברה 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 סעיפים 7.7-7.8 לפרק א' לדוח זה.

<u>תיאור הנכסים בייזום</u>

דיור מוגן "פאלאס להבים" - הקרקע בשטח של כ-28,300 מ"ר נרכשה בחודש דצמבר 2014 והבנייה בה החלה בחודש אוגוסט 2016. הפרויקט צפוי להיבנות ככפר גמלאים בסטנדרטים גבוהים וחדשניים. הפרויקט, בשטח בנוי של כ-44,000 מ"ר (עיקרי ושירות), צפוי לכלול כ-350 יחידות דיור מוגן ואגף סיעודי וכן שירותים נלווים כגון בריכת שחיה, מרכז ספורט ושטחי מסחר בהיקף של עד כ-1,500 מ"ר. בחודש אוקטובר 2018 התקבל היתר שינויים בפרויקט לתוספת מחלקה נוספת לאגף הסיעודי. מועד הסיום המשוער של הקמת שלב א' בפרויקט הוא רבעון ראשון לשנת 2020 וטופס 4 בגינו צפוי להתקבל בחודש אפריל הקרוב.

עזריאלי TOWN ת"א - הקרקע בשטח של כ-10,000 מ"ר נרכשה בחודש אוקטובר 2012, והבנייה החלה בחודש ספטמבר 2016. הפרויקט צפוי לכלול שטחי מסחר בשטח של כ-4,000 מ"ר ושני מגדלים - מגדל משרדים שיכלול שטחים להשכרה בהיקף של כ-50,000 מ"ר ומגדל מגורים, שיכלול כ-210 דירות להשכרה. הפרויקט ממוקם בסמיכות לתחנות הרכבת במרכז העיר תל-אביב ובעתיד לתחנת הרכבת הקלה ובאזור מתוכנן להיבנות גשר עמק ברכה, אשר צפוי לחבר את מזרח העיר למרכז העיר, במעבר דרך הפרויקט. בחודש מאי 2018 נתקבל היתר עילי לפרויקט. הקבוצה פועלת לשינוי התב"ע על מנת להגדיל את זכויות הבנייה במתחם. בחודש מאי 2019 התקיים דיון בהתנגדויות בוועדה המקומית בקשר עם תב"ע לתוספת שטחי תעסוקה ומלונאות בהיקף כולל של כ-24 אלף מ"ר (ברוטו). הוועדה דנה בהתנגדויות והחליטה לאשר פרסום התכנית למתן תוקף. בחודש יולי 2019 הוגש ערר כנגד התוכנית. בחודש ינואר 2020 נערך דיון בערר ונכון למועד פרסום הדוח טרם התקבלה החלטה.

נכון למועד פרסום הדוח, חתמה הקבוצה על הסכמים להשכרת קרוב ל-100% משטחי המשרדים בפרויקט.

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

עזריאלי עכו משרדים - בחודש יוני 2019 התקבל היתר לתוספת שתי קומות משרדים מעל הקניון ותוספת מקומות חניה והעבודות נמשכות.

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 ודיור מוגן בהיקף זכויות בניה על-קרקעיות של כ-147,260 מ"ר ברוטו ובנוסף כ-3,000 מ"ר שטחי מסחר עיקריים תת-קרקעיים.

במסגרת 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. תכנית העיצוב בקשר עם הפרויקט נדונה בוועדה המקומית בחודש נובמבר 2019. בחודש ינואר 2020 נערך דיון נוסף בועדה המקומית והוחלט לאשר את תכנית העיצוב בתנאים והחברה פועלת לקבלת אישור סופי לתכנית העיצוב. בחודש ינואר 2020 התקבל היתר בניית מרתפים לפרויקט. למועד פרסום הדוח החברה ממשיכה בביצוע עבודות חפירה ודיפון בקרקע.

קרקע במודיעין (מגרש 21) - ביום 11 בינואר 2018, זכתה הקבוצה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרש המצוי במע"ר מודיעין-מכבים-רעות (בסמיכות לקניון עזריאלי מודיעין), בשטח של כ-5,300 מ"ר, המיועד לבניית 80 יחידות דיור למגורים, 50 חדרי מלון, משרדים ומסחר בתמורה לסך של כ-101.5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 בינואר 2018 (אסמכתא: 2018-01-004960), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. בחודש יולי 2019 נתקבל היתר חפירה ודיפון והחברה החלה בעבודות בקרקע. בחודש אוגוסט 2019 הוגשה בקשה להיתר מרתפים אותו אישרה הועדה המקומית בתנאים. בימים אלו ממלאת החברה את תנאי ההיתר.

בחודש ספטמבר 2019 הגישה החברה להפקדה בוועדה המחוזית את מסמכי התכנית להגדלת זכויות הבניה העיליות במגרש ל-28,000 מ"ר ולחיבורו לפרויקט הקיים, זאת לאחר שהועדה המקומית ציינה, כי היא רואה בחיוב קידום התכנית האמורה. בחודש נובמבר 2019, דנה הועדה המחוזית בתכנית והחליטה על הפקדתה בתנאים. בימים אלו פועלת החברה למילוי התנאים להפקדה.

דיור מוגן "פאלאס ראשון לציון" – הקרקע בשכונת גבעת הרקפות מזרח ראשון לציון, בשטח של כ-3,400 מ"ר נרכשה בחודש מרץ 2016, במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות החכירה בקרקע. הפרויקט מצוי בשלבי תכנון. החברה מתעתדת להקים על הקרקע בית דיור מוגן, אשר צפוי לכלול עד 275 יחידות דיור (בכפוף לאישורה של תכנית להגדלת זכויות כמפורט להלן) וכ-3,000 מ"ר שטחי מסחר. בחודש אפריל 2018 התקבלה המלצת הועדה המקומית להפקדת תב"ע לתוספת זכויות והועברה לדיון בועדה 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 בועדה המחוזית בהתנגדויות שהוגשו והוחלט על מתן תוקף לתכנית. בחודש פברואר 2020 התכנית פורסמה למתן תוקף ונכון למועד פרסום הדוח הינה בתוקף.

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

חולון 3 - אזור תעשיה חולון – הקרקע בשטח של כ-57.5 דונם, ורכישתה הושלמה 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. 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 ("**הקרקע הפנויה**"), מצויה בחלקו המזרחי של אזור התעשייה קריית אריה בפתח תקוה ומצויה בסמיכות לפרויקט משרדים בבעלות הקבוצה. הקרקע הפנויה כוללת זכויות לבניה של כ-53,000 מ"ר וכן מרתפי חניה. לפרטים נוספים, ראו דוחות מיידים של החברה מהימים 18 בספטמבר 2017 ו- 9 בנובמבר 2017 (אסמכתאות: 2017-01-093630 ו-2017-01-098386, 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 לועדה המקומית תב"ע לאישור בסמכות הוועדה המקומית במסגרתה התבקשה תוספת גובה ותוספת זכויות 500 מ"ר.

במקביל, בחודש ינואר 2020 הוגשה לועדה המחוזית תב"ע לאישור זכויות הבניה של כך שיכלול 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) - לפרטים אודות זכייה במכרז רמ"י, ראו סעיף 1.2.3.7 לעיל.

מלון הר ציון - לפרטים אודות רכישת מלון הר ציון, ראו סעיף 1.2.3.11 לעיל. בכוונת החברה להמשיך ולהפעיל את המלון ובמקביל לפעול לתכנון שיפוץ המלון ומימוש זכויות הבנייה להרחבת המלון כך שיכלול עד 400 חדרים וחניון תת קרקעי שיכלול כ- 380 מקומות חניה. שיפוץ המלון והרחבתו כפופים לקבלת היתר בנייה.

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

לפירוט בדבר הפרויקטים בהקמה ראו סעיף 7.7 לפרק א' לדוח זה.

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

נכסים בייזום*

* 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)

שימוש	מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים
שטח להשכרה	150,000 מ"ר
מועד משוער לסיום	2025
סטטוס	הקמה

בית דיור מוגן פאלאס להבים

היקף זכויות בניה	44,000 מ"ר
מספר יחידות דיור	350 יח"ד
מועד משוער לסיום	שלב א – רבעון 1, 2020 | שלב ב – טרם נקבע
סטטוס	הקמה

עזריאלי חולון המנור

שימוש	משרדים
שטח להשכרה	28,000 מ"ר
מועד משוער לסיום	רבעון 3, 2020
סטטוס	הקמה

עזריאלי טאון בניין E

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

עזריאלי חולון 3

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

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

שימוש	מסחר, משרדים ומגורים
שטח להשכרה	75,000 מ"ר
מועד משוער לסיום	משרדים – רבעון 4, 2020 מגורים ומסחר - 2022
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	תכנון

קרקע מודיעין (מגרש 21)

שימוש	מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים
היקף זכויות בניה	20,000 מ"ר
מועד משוער לסיום	2023
סטטוס	הקמה

קרקע פתח תקווה

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

קרקע מודיעין (מגרש 10)

שימוש	מסחר ומשרדים
שטח להשכרה	37,000 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.

נכון למועד פרסום הדוח, פועלת החברה להשבחת נכסיה כדלקמן:

קניון עזריאלי ירושלים - התב"ע להרחבת הקניון, דיור מוגן ושטחי משרדים נדונה בוועדה המקומית לתכנון ובניה והתקבלה המלצתה להפקדה לוועדה המחוזית. בחודש יולי 2018 אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה בירושלים, את בקשת החברה להפקדת תכנית להרחבת שטחי קניון עזריאלי ירושלים בכ-100 אלף מ"ר ברוטו עילי הכוללים שטחי מסחר, תעסוקה ודיור מוגן, וכן מבנה שיבנה עבור עיריית ירושלים והחברה פועלת לפרסום התב"ע להפקדה. נכון למועד פרסום הדוח, הופקדה להתנגדויות התב"ע האמורה. ביום 22 לינואר 2019, נערך דיון בהתנגדויות בוועדה המקומית. הוועדה המקומית המליצה לוועדה המחוזית לאשר את התכנית כפי שהוגשה בכפוף לתיקונים מינוריים תוך דחיית כל ההתנגדויות של צדדים שלישיים. דיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית טרם נקבע.

עזריאלי תל-אביב - נכון למועד פרסום הדוח, החברה סיימה ביצוע עבודות לשיפוץ הלובאים במגדל העגול והמרובע וממשיכה בשיפוץ השטחים הציבוריים בפרויקט.

קניון עזריאלי חולון - בחודש מאי 2019 החלה החברה בשיפוץ השטחים הציבוריים בקניון.

הרצליה ביזנס פארק - בחודש יוני 2018, אישרה הועדה המקומית על הפקדה תוכנית לתוספת שתי קומות למשרדים ותוספת שטחי מסחר בפרוייקט. ההפקדה כפופה לאישור הועדה המחוזית.

עזריאלי ראשונים - בחודש מאי 2019 התקיים דיון בוועדה המחוזית בקשר עם תוספת שטחי משרדים במגדל המשרדים. בחודש ינואר 2020 התכנית הופקדה להתנגדויות בועדה המחוזית.

עזריאלי רעננה - בחודש אוגוסט 2019 הוגשה בקשה להיתר לוועדה המקומית, בקשר עם הסבת קומת מסחר עליונה בפרויקט למחלקה סיעודית בפאלאס רעננה. הבקשה נמשכה על ידי החברה.

4.1.3 איתור ורכישת נכסים בתחומי פעילות החברה

אחד ממנועי הצמיחה העיקריים של החברה הינו הידע, המומחיות והנסיון שלה באיתור וברכישה של נכסים אטרקטיביים אשר יניבו תשואה גבוהה ואשר הינם בעלי ביקוש גבוה ופוטנציאל השבחה. החברה מעריכה, כי גורמי ההצלחה ברכישת נכסים כאמור בתחומי פעילותה הינם, בין היתר, איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות בשוק, מוניטין חיובי ומיצוב עסקי ואיתנות פיננסית המאפשרים רכישת נכסים מניבים ומתן מענה מיידי להזדמנויות עסקיות אטרקטיביות.

כפי שדיווחה הקבוצה בעבר, בוחנת הקבוצה מעת לעת את הרחבת פעילותה ובכלל זה, כניסה לתחומי נדל"ן משיקים לרבות על דרך איתור ורכישת נכסים מניבים כאמור. לפרטים אודות השקעה בחברה העוסקת בתחום ה- Centers Data ועל רכישת מלון הר ציון, ראו סעיפים 2.14.1 ו-2.14.2 לעיל, בהתאמה.

4.1.4 פעילות סחר מקוון (E-COMMERCE)

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

5 | מימון הפעילות

5.1 שיעור המינוף של הקבוצה

להלן תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח הכספי המאוחד:

תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח המאוחד		
	31.12.2019	**31.12.2018**
נכסים שוטפים	**3,427**	1,885
נכסים לא שוטפים	**31,812**	30,010
התחייבויות שוטפות	**2,788**	3,092
התחייבויות לא שוטפות	**13,877**	11,682
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	**18,534**	17,077
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)	**53%**	54%
חוב נטו למאזן (באחוזים)	**24%**	29%

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. בתקופת הדוח, הנפיקה החברה לציבור, אגרות חוב חדשות (סדרות ה' ו- ו'), מכוח תשקיף מדף 2016. כמו כן, הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב, על דרך הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרות ה' ו- ו'), מכוח תשקיף מדף 2019.

איתנותה הפיננסית של הקבוצה המאופיינת במינוף נמוך ובהיקף נרחב של נכסים לא משועבדים, מאפשרת לקבוצה זמינות מקורות להשגת מימון בתנאים נוחים.[25] 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.

[25] לפרטים נוספים ראו סעיף 19 לפרק א' לדוח זה.

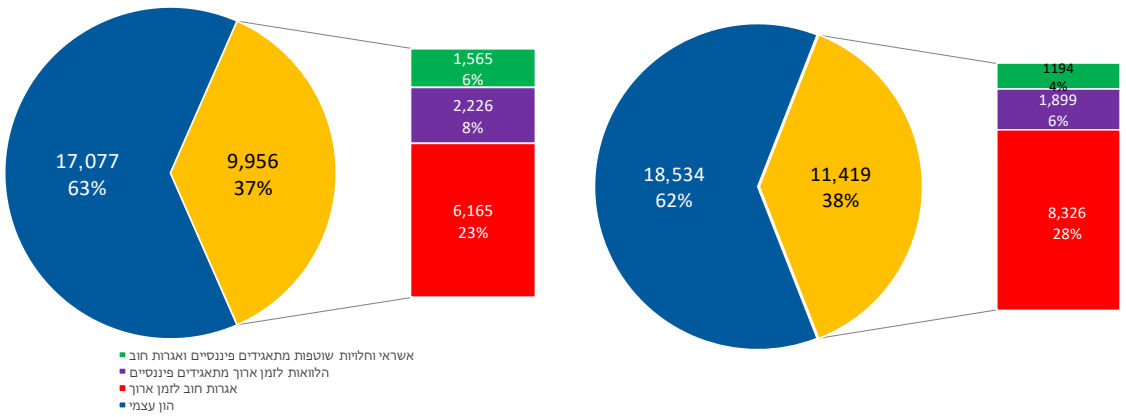
5.2 הרכב מקורות המימון

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:

הרכב ההון של הקבוצה והתפלגות החוב

31.12.2019	31.12.2018



הנתונים במיליוני ש"ח, ובאחוזים ביחס לסך המאזן / לסך החוב.

הגידול בסך החוב בסך של כ-1,463 מיליון ש"ח בתקופת הדוח נובע בעיקר מהנפקת אגרות החוב ברבעון הראשון וברבעון הרביעי של שנת 2019 בקיזוז פירעונות שוטפים של הלוואות ואגרות חוב ובקיזוז יתרות החוב של סופרגז שנמכרה.

הקבוצה מעריכה, כי אם תחליט להמיר אשראי כאמור באשראי לזמן ארוך במועד כלשהו, תוכל לעשות זאת לאור איתנותה הפיננסית ו/או היקף הנכסים הלא משועבדים שלה.

הערכות הקבוצה הנזכרות בסעיף 5 לפרק ב' זה בקשר עם נזילותה וזמינות מקורות מימון שלה, ובפרט באשר לאפשרות המרת החוב לזמן קצר בחוב לזמן ארוך, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ביחס להתפתחויות בשווקים, רמות האינפלציה ותזרימי המזומנים הצפויים ועל התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי במועד הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שהעריכה החברה. הגורמים העיקריים העשויים להשפיע על כך הינם: שינויים בשוק ההון אשר ישפיעו על התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי, שינויים בתוכניות החברה, לרבות שימוש ביתרות נזילות שיהיו קיימות לצורך ניצול הזדמנויות עסקיות, שינויים בכדאיות ההחזקה באפיקי השקעה שונים או כדאיות השימוש באפיקי מימון שונים, החמרת המצב הכלכלי בישראל או בארה"ב וכניסה למיתון חריף, והיקלעותה של החברה או מי מחברות הקבוצה לקשיי מימון או קשיים אחרים, באופן אשר ישפיע על תזרים המזומנים של החברה.

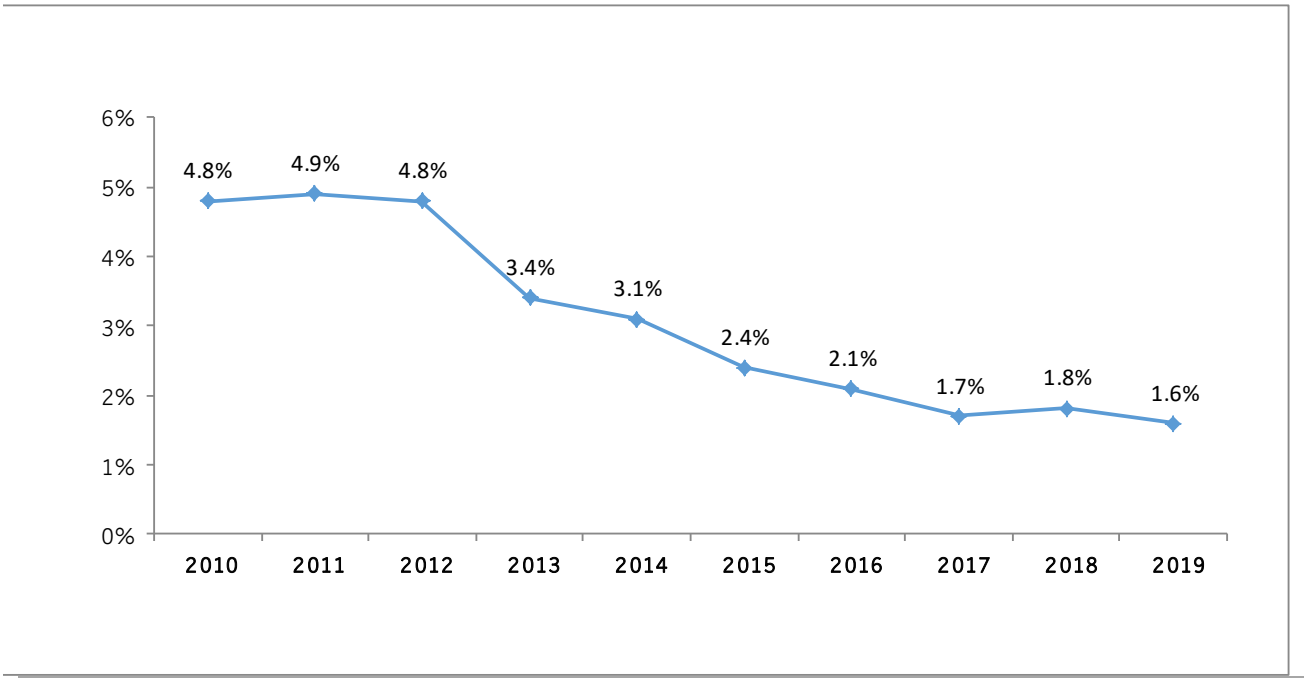
לענין בטוחות ושיעבודים שנתנו כנגד החוב וכן לענין התניות פיננסיות בקשר עם החוב ראו ביאור 17 וביאור 28 לדוחות הכספיים בפרק ג' לדוח זה.

5.3 עסקאות מימון בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו

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

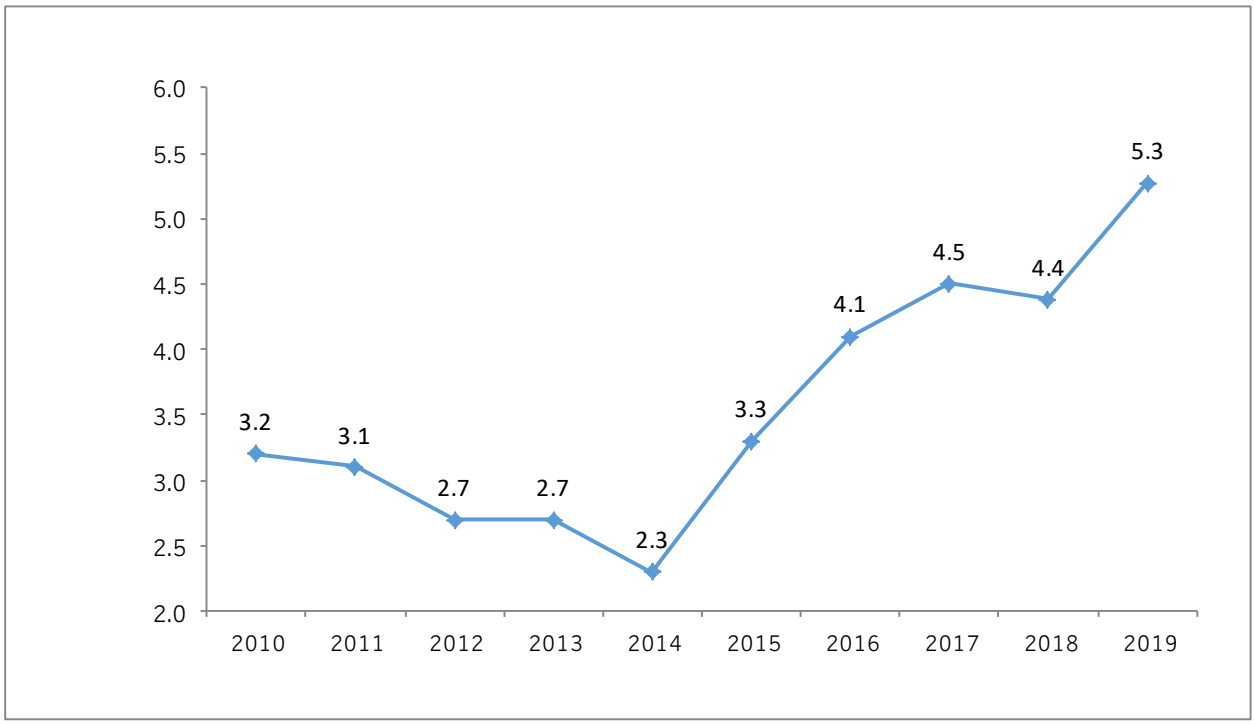
החברה פעלה בתקופת הדוח, לגיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרות ה' ו-ו') בחודש ינואר 2019 והרחבת סדרות אלו בחודש דצמבר 2019 בהיקף של כ-3.9 מיליארד ש"ח במח"מ ממוצע של כ-7.4 שנים ובריבית משוקללת אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של כ-1.1%. לפרטים בדבר גיוסי החוב ראו סעיף 19 לפרק א' לדוח זה.

הורדת הריבית הממוצעת לאורך השנים



◆ שיעור ריבית לתום השנה

הארכת משך חיי חוב ממוצע



◆ מח"מ לתום השנה

5.4 דירוג

דירוג האשראי של החברה הוא גבוה ומשקף את חוסנה הפיננסי, איכות נכסיה, ואת שיעור המינוף הנמוך שלה. לתום שנת 2019 דירוג האשראי לתאריך הדוח של אגרות החוב של הקבוצה הינו AA+/Stable/ilA-1+ על-ידי מעלות, ודירוג Aa1 על-ידי מידרוג.

בשנים האחרונות, שמרה החברה על דירוג אשראי יציב, ואף שיפרה אותו במעט:

- בנובמבר 2015 העלתה חברת הדירוג מידרוג מקבוצת Moody's את דירוג האשראי של עזריאלי מ-Aa2 ל-Aa1. אופק הדירוג יציב.
- בינואר 2015 העלתה חברת S&P מעלות את דירוג האשראי של עזריאלי מ- AA ל- +AA. אופק הדירוג יציב.

פרמטרים שונים שהשפיעו על הדירוג הגבוה של החברה הם יחס המינוף הנמוך, יכולת החזר החוב הגבוהה (יחס חוב ל-FFO), פיזור גדול של נכסים ושוכרים, תחומי פעילות שונים ומגוונים של נדל"ן מניב, מיקומים מצוינים של הנכסים, ריבוי נכסים לא משועבדים והתמקדות בפעילות הליבה של החברה שהינה נדל"ן מניב.

5.5 התחייבויות ומימון

להלן סיכום ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה:

פילוח ההתחייבויות הפיננסיות

	ריבית קבועה			ריבית משתנה		סה"כ		סה"כ
	צמוד מדד	צמוד לדולר ארה"ב	לא צמוד	צמוד לליש"ט	לא צמוד	ריבית קבועה	ריבית משתנה	
הלוואות ז"ק	-	-	-	19	409	-	428	428
הלוואות ז"א	9,651	1,319	-	-	21	10,970	21	10,991
סה"כ	9,651	1,319	-	19	430	10,970	449	11,419

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 31.12.2019.

ליום 31 בדצמבר 2019, שיעור ההלוואות לזמן קצר עמד על כ-4% 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 והיציב מפעילות שוטפת ומנכסיה השוטפים, מיושמת בעיקר באמצעות נטילת הלוואות לזמן ארוך, צמודות מדד בריבית קבועה וזאת על מנת למזער סיכוני שוק הנובעים משינויים בשיעורי הריבית במשק ולנטרל סיכון שוק הנובע משינויים במדד המחירים לצרכן, תוך ניצול העובדה כי עיקר הכנסות החברה צמודות מדד. יחד עם זאת, לאור שיעורי הריבית הנמוכים להלוואות בריבית משתנה לזמן קצר, החליטה החברה לממן את פעילותה גם באמצעות הלוואות זמן קצר כמפורט לעיל.

לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ועד סמוך למועד פרסומו נפרעו רוב ההלוואות לזמן קצר - ראו סעיף 19.5 לפרק א' לדוח זה.

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 ב' זה.

5.7 מועד פירעון התחייבויות פיננסיות של הקבוצה

להלן מועדי וסכומי פירעון ההתחייבויות הפיננסיות :

תחזית פירעון ההתחייבויות הפיננסיות			
שנה	**קרן**	**ריבית**	**סה"כ**
1	**1,194**	**208**	**1,402**
2	**1,248**	**174**	**1,422**
3	**841**	**155**	**996**
4	**880**	**143**	**1,023**
5 ואילך	**7,256**	**621**	**7,877**
סה"כ	**11,419**	**1,301**	**12,720**

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 31.12.2019.

בשנה החולפת, המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה היו בעיקר:

- תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת אשר הסתכם לסך של כ-1,585 מיליוני ש"ח בשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2019, לעומת סך של כ-1,266 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- 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 בדצמבר 2019, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים) שמחזיקה הקבוצה הסתכם לסך של כ-2,842 מיליון ש"ח. החברה רואה באמצעיה הנזילים, בתזרים המזומנים הניכר מפעילותה השוטפת ובנכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ-23.2 מיליארד ש"ח בנוסף לכ-2.9 מיליארד ש"ח שפורטו לעיל), כבעלי חשיבות לאיתנותה הפיננסית, לגמישות הפיננסית הגבוהה שלה בשל אי תלותה בזמינות מקורות חיצוניים גם לצורכי פירעון חובות וליכולתה בניצול הזדמנויות השקעה בתקופות שונות.[26] 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 31.12.2019**
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל	**10,920**
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	**10,010**
נכסי נדל"ן אחרים (בעיקר דיור מוגן)	**462**
החזקות החברה בחברות GES ועזריאלי אי קומרס	**142**
החזקות החברה בחברת קומפאס	**505**
החזקות החברה בבנק לאומי	**1,162**
סה"כ	**23,201**

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

[26] לפירוט אודות נושאים נוספים בקשר עם פעילות המימון בקבוצה ראו סעיף 19 לפרק א' לדוח זה.

הערכות הקבוצה הנזכרות בסעיף זה 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 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 וכן להמשך התפשטות נגיף הקורונה, באופן אשר ישפיע על יכולתה של החברה לגייס מימון בתנאים נוחים

5.9 מצב כספי

מצב כספי, נזילות ומקורות מימון		
הסעיף	**31.12.2019**	**31.12.2018**
סך המאזן [1]	**35,239**	31,895
נכסים שוטפים [2]	**3,427**	1,885
נדל"ן להשקעה [3]	**29,145**	27,452
אשראי ז"ק [4]	**1,194**	1,565
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים [5]	**1,899**	2,226
אגרות חוב, נטו [6]	**8,326**	6,165
הון עצמי [7]	**18,574**	17,121

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) הגידול נובע בעיקר מגידול בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה כתוצאה מהתקדמות ההשקעות בפרויקטים בהקמה ובנכסים המניבים ומשיערוך הנכסים, מגידול במזומנים כתוצאה מהנפקת אגרות חוב וכן מרכישת חברת קומפאס.

(2) הגידול נובע בעיקר מגידול במזומנים כתוצאה מהנפקת אגרות חוב בקיזוז גריעת נכסי חברת סופרגז כתוצאה ממכירתה בתקופת הדוח.

(3) הגידול נובע מהתקדמות ההשקעות בפרויקטים בהקמה ובנכסים המניבים ומעליית השווי ההוגן של הנכסים בקיזוז קיטון בנכסי הנדל"ן בארה"ב כתוצאה מירידת שער החליפין של הדולר בתקופת הדוח.

(4) הקיטון נובע בעיקר מפרעונות של חלויות.

(5) הקיטון נובע בעיקר מיתרת הלוואות שסווגו בעבר לזמן ארוך ועברו לחלות שוטפת.

(6) הגידול נובע בעיקר מהנפקת אג"ח בשנת 2019 בקיזוז פרעון מוקדם של אג"ח סדרה ג' מפירעונות שוטפים ומגריעת אגרות החוב של סופרגז לאור מכירתה.

(7) הגידול נובע בעיקר מהרווח הכולל בקיזוז חלוקת דיבידנד.

6 | סיכום התוצאות העסקיות

6.1 תמצית התוצאות העסקיות

להלן הרווח הנקי המאוחד של קבוצת עזריאלי:

שנה:	2019	2018	2017
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות	**2,099**	1,218	1,456
רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה	**2,097**	1,219	1,448
רווח בסיסי למניה (ש"ח)	**17.31**	10.04	12.01
רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת (ש"ח)	**14.08**	9.44	11.44
רווח כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה	**1,997**	1,325	1,476

נתונים במיליוני ש"ח.

הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם ל-2,097 מיליון ש"ח בהשוואה ל-1,219 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח בתקופת הדוח הושפע בעיקר מגידול לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך 683 מיליון ש"ח ברווח מהתאמת שווי הוגן, מגידול ב-NOI מפעילות הנדל"ן בסך 88 מיליון ש"ח וכן מהרווח ממכירת פעילות סופרגז המוצג כחלק מרווח מפעילויות שהופסקו בקיזוז גידול בהוצאת המס בעיקר בשל הנ"ל בסך 198 מיליון ש"ח.

6.2 איכות הרווח

הרווח הנקי של הקבוצה מורכב ומושפע בעיקר מהמרכיבים הבאים:

- רווח מפעילות הנדל"ן המניב – מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל, מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל; מגזר נדל"ן מניב בארה"ב ומגזר הדיור המוגן; ומחלק הקבוצה ברווחי קומפאס;
- שינויים בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה;
- פעילות המטה של הקבוצה הכוללת הוצאות מימון נטו, הוצאות הנהלה וכלליות ושיווק;
- הוצאות מיסים נדחים ושוטפים;
- חלק הקבוצה בתוצאות עזריאלי אי קומרס.

הרווח ממגזר הנדל"ן מושפע בעיקר מהכנסות השכירות בנכסים השונים, המושפעות בעיקר מביקוש והיצע להשכרת שטחים.

ברווחי הקבוצה עשויה לחול תנודתיות גבוהה בין תקופות דיווח שונות וזאת בעיקר בשל שינויים בשווי הנדל"ן המניב כאמור לעיל המושפע, בין היתר, משינויים בשיעורי ההיוון וכן משינוי בהיקף ההכנסות, כתוצאה משינויים בתנאי השוק ו/או מעליית מדד המחירים לצרכן. בנוסף, הוצאות המימון של הקבוצה מושפעות בין היתר משינויים בריבית משתנה ושינויים במדד המחירים לצרכן.

הקבוצה בוחנת לפחות אחת לחצי שנה את שוויו ההוגן של הנדל"ן להשקעה בישראל ובכל מועד בו קיימות אינדיקציות לשינויים מהותיים בשווי. השווי ההוגן נקבע, בעיקר, בהתבסס על הערכות שווי שבוצעו בעיקר על ידי שמאים בלתי תלויים בחברה. השווי ההוגן נמדד בהתבסס על היוון תזרימי מזומנים על בסיס חוזים חתומים ודמי שכירות ראויים לשטחים פנויים למועד הבחינה, הנתמכים בהשוואתם לחידושים הנעשים במיקומים דומים לזה של הנכס סמוך למועד הערכת השווי וכן שימוש בשיעורי היוון הנבדקים בין היתר על ידי ניתוח עסקאות השוואה סמוך למועד הערכת השווי. הקבוצה בוחנת כל רבעון את הצורך בעדכון השווי של נכסי הנדל"ן להשקעה על ידי בחינת שינויים מקרו כלכליים, שינויים בסביבת הנכסים ובהכנסות הנובעות מהם וכן מקיימת שיחות עם שמאי מקרקעין בלתי תלוי לבחינת שינויים בשיעורי ההיוון. כמו כן, לגבי נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה נלקחים בחשבון העלויות שהושקעו בפועל בתקופה, תחזית העלויות להשלמה העדכנית וחוזי שכירות שנחתמו במהלך התקופה. במידה ולהערכת ההנהלה בחברה חלו שינויים מהותיים בשווי הנכסים, כפי שהוגדרו בנהלי הקבוצה, הרי שמבוצעות הערכות שווי עדכניות לנכסים הרלוונטיים, על ידי החברה או על ידי שמאי.

שינויים בהנחות המשמשות מומחים חיצוניים ו/או שינויים בהערכות הנהלת הקבוצה המתבססת על ניסיונה המצטבר יכולים להביא לשינוי בשווי ההוגן אשר נזקף לדוח רווח והפסד ובכך להשפיע על מצבה הכספי של הקבוצה ותוצאות פעילותה. לפרטים נוספים ראו ביאור 32 לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר שוויו ההוגן של הנדל"ן להשקעה לפי מגזרי פעילות ראו סעיף 7.4 לפרק א' לדוח זה. כמו כן ראו ביאורים 11 ו-34 לדוחות הכספיים המצורפים.

6.3 הרווח הכולל

ההון של הקבוצה והרווח הכולל שלה מושפעים גם מקרנות הון שונות, בעיקר מקרנות הון בגין התאמה לשווי 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 לפרק ב' זה, נובע בעיקר מהפסד מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך 119 מיליון ש"ח בקיזוז גידול בשווי ההוגן של נכסים פיננסים בניכוי מס בסך 20 מיליון ש"ח.

6.4 תוצאות הפעילות

להלן פירוט בדבר הוצאות הנהלה כלליות ושיווק, הכנסות אחרות, הוצאות מימון, ומיסים על הכנסה בשנת 2019, לעומת שנת 2018 וברבעון הרביעי 2019 לעומת רבעון רביעי 2018:

תוצאות הפעילות				
	רבעון רביעי 2019	רבעון רביעי 2018	2019	2018
הוצאות הנהלה כלליות ושיווק [1]	**53**	50	**174**	**156**
הכנסות (הוצאות) אחרות נטו [2]	**(9)**	23	**99**	**88**
הוצאות המימון נטו [3]	**85**	63	**246**	**225**
הוצאות מיסים על הכנסה [4]	**231**	110	**471**	**273**

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) הגידול בהוצאות בשנת 2019 מול התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מגידול בהוצאות שיווק ומגידול בהוצאות שכר בשל עדכון מדיניות התגמול והרחבת שדירת הניהול בחברה כתוצאה מכניסה לתחומי פעילות חדשים וכן מגידול בהוצאות יעוץ ומשפטיות.
הגידול בהוצאות ברבעון הרביעי לשנת 2019 מול הרבעון המקביל אשתקד, נובע בעיקר מגידול בהוצאות השכר בשל האמור לעיל.

(2) הכנסות אחרות נטו בשנת 2019 נובעות בעיקר מדיבידנדים מבנק לאומי ומלאומי קארד (בשנת 2018 מדיבידנדים מבנק לאומי ומלאומי קארד).
הוצאות אחרות ברבעון הרביעי נובעות בעיקר בשל עדכון הכנסות לקבל משיפוי מחברת ביטוח בגין נזקים מסופה בטקסס בקיזוז דיבידנד מבנק לאומי לעומת דיבידנדים מבנק לאומי ומלאומי קארד ברבעון המקביל אשתקד.

(3) הגידול בהוצאות המימון נטו בשנת 2019 נובע בעיקר מהוצאה חד פעמית בשל פרעון מוקדם של סדרת אג"ח ג' בסך כ-77 מיליון ש"ח בקיזוז קיטון בהוצאות הצמדה על הלוואות, אגרות חוב ופיקדונות דיירים בדיור המוגן כתוצאה מעלייה בשיעור המדד הידוע בתקופת הדוח בכ-0.3% לעומת עליה של כ-1.2% בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המימון נטו ברבעון הרביעי 2019 מול הרבעון המקביל אשתקד, נובע בעיקר מהוצאה חד פעמית בשל פרעון מוקדם של סדרת אג"ח ג' בסך כ-77 מיליון ש"ח בקיזוז קיטון בהוצאות הצמדה על הלוואות, אגרות חוב ופיקדונות דיירים בדיור המוגן כתוצאה מירידה בשיעור המדד הידוע ברבעון הנוכחי בכ-0.2% לעומת עליה של כ-0.1% ברבעון המקביל אשתקד.

(4) הגידול בהוצאות מסים בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד מיוחס בעיקר לשינוי בהוצאות מסים נדחים עקב הגידול ברווח מהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בתקופה הנוכחית בהשוואה לתקופה המקבילה. הגידול בהוצאות מסים על ההכנסה של הקבוצה ברבעון הרביעי לשנת 2019, מיוחס בעיקר לגידול בהוצאות מסים נדחים עקב הגידול ברווח מהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברבעון הנוכחי בהשוואה לרבעון המקביל.

6.5 תזרימי מזומנים

להלן פירוט תזרימי המזומנים שהפיקה הקבוצה בשנת 2019, בהשוואה לשנת 2018:

תזרימי מזומנים לשנה		
שנה	**2019**	**2018**
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת [1]	**1,585**	1,266
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה [2]	**(438)**	(1,422)
תזרימי מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) את הקבוצה לפעילות מימון [3]	**1,006**	(205)

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) עיקר התזרים בתקופה ובתקופה המקבילה אשתקד, נבע מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ-1,601 מיליון ש"ח (ללא קומפאס) (בתקופה המקבילה כ-1,523 מיליון ש"ח) בתוספת פיקדונות נטו מדיור מוגן ובקיזוז מסי הכנסה ששולמו.

(2) עיקר התזרים בתקופת הדוח שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך 908 מיליון ש"ח וכן לרכישת חברת קומפאס בקיזוז תמורה ממכירת סופרגז ותמורה ממימוש מניות בנק לאומי ולאומי קארד נטו ממס. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-1,716 מיליון ש"ח בקיזוז ריבית ודיבידנד שהתקבלו, קיטון בפקדונות לזמן קצר ותמורה ממכירת פי גלילות.

(3) עיקר התזרים בתקופת הדוח נבע מהנפקת אג"ח (בקיזוז פרעון) בסך כ-2.3 מיליארד ש"ח בקיזוז חלוקת דיבידנד בסך של כ-560 מיליון ש"ח ופרעון הלוואות לזמן ארוך נטו ותשלום ריבית. עיקר הגידול מול התקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול בהנפקת אגרות חוב נטו, בסך של כ-1,369 מיליון ש"ח.

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

תזרימי מזומנים לרבעון		
רבעון	**רבעון רביעי 2019**	**רבעון רביעי 2018**
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת [1]	**322**	254
תזרימי מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) את הקבוצה לפעילות השקעה [2]	**308**	(159)
תזרימי מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לקבוצה מפעילות מימון [3]	**1,178**	(83)

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) עיקר התזרים ברבעון וברבעון המקביל אשתקד נבע בעיקר מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ-402 מיליון ש"ח (ללא קומפאס) (בתקופה המקבילה כ-388 מיליון ש"ח) בתוספת פיקדונות נטו מדיור מוגן ובקיזוז מסי הכנסה ששולמו.

(2) עיקר התזרים ברבעון האחרון לשנת 2019, נבע מתמורה ממכירת סופרגז בקיזוז רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-330 מיליון ש"ח, וכן לרכישה ותשלום מקדמות בגין רכוש קבוע בסך כ-47 מיליון ש"ח. עיקר התזרים ברבעון המקביל אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-209 מיליון ש"ח בקיזוז ריבית ודיבידנד שהתקבלו ותמורה ממימוש מניות חברת פי גלילות.

(3) עיקר השינוי מול התקופה המקבילה אשתקד נבע מגידול בהנפקת אג"ח ברבעון בניכוי פרעון מוקדם של אג"ח בסך של כ-1.5 מיליארד ש"ח ומגידול בפרעונות של הלוואות לזמן ארוך נטו.

7 | חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

7.1 כללי

יצוין, כי בדוחות הכספיים של החברה לא הוצג מגזר בר-דיווח שהוא "מגזר פעילות פיננסי" ונכון ליום 31 בדצמבר 2019 לא קיימת לחברה "פעילות פיננסית מהותית" כאמור בתקנה 10(ב)(7) לתקנות.

7.2 תיאור סיכוני שוק

לפרטים בדבר סיכוני השוק של החברה ראו ביאורים 30 ו-31 לדוחות הכספיים.

7.3 מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

לפרטים בדבר ניהול סיכוני השוק של החברה ראו ביאורים 30 ו-31 לדוחות הכספיים.

7.4 אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות

הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים והדירקטוריון דנים לפחות אחת לשנה בחשיפות החברה לסיכוני השוק ובפעולות בהן נקטה הנהלת החברה וככל הנדרש קובעים קריטריונים ומגבלות כמותיים. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את היקפי הפעילות והסיכון הנגזר מהפעילות.

7.5 ניתוח מבחני רגישות והשפעות על שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה

הקבוצה מבצעת מבחני רגישות לשינויים בשיעורי ההיוון המשפיעים על השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה.

לפרטים ראו ביאור 32ה' לדוחות הכספיים.

8 | היבטי ממשל תאגידי

לפרטים בדבר היבטי הממשל התאגידי בחברה, לרבות שאלון ממשל תאגידי, תגמול נושאי משרה בכירה, מדיניות התרומות, פרטים אודות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ותוכנית אכיפה פנימית בחברה ראו פרק ממשל תאגידי המצורף לפרק ה' לדוח זה. לפרטים אודות הדירקטורים בחברה ראו פרק פרטים נוספים על התאגיד המצורף כפרק ד' לדוח זה.

9 | הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

9.1 דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה

דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה, בהתאם לתקנה 9ד לתקנות מצורף בטופס דיווח נפרד במקביל לפרסומו של דוח זה.

9.2 תביעות משפטיות

לפרטים אודות תביעות משפטיות ראו ביאור 29 לדוחות הכספיים.

9.3 גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד

הנחיית רשות ניירות ערך[27] קובעת, כי הערכת שווי מהותית הינה הערכת שווי המקיימת אחד מהמבחנים: (1) נושא הערכות השווי מהווה לפחות 5% מסך נכסי החברה כפי שמוצגים בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של תקופת הדיווח ("**המבחן המאזני**") (2) השפעת השינוי בשווי כתוצאה מהערכת השווי על הרווח הנקי או על הרווח הכולל, לפי העניין, מהווה לפחות 5% מסך הרווח הנקי או הרווח הכולל בהתאמה של החברה לתקופת הדיווח וכן מהווה לפחות 2.5% מההון העצמי של החברה לתום תקופת הדיווח[28] ("**המבחן התוצאתי**"). בנוסף קובעת ההנחיה כי הערכת שווי מהותית מאד, אותה יש לצרף לדוחות הכספיים של תאגיד מדווח, הינה הערכת שווי המקיימת כפל מהותיות (10% במקום 5% ו-5% במקום 2.5%).

עוד קבעה רשות ניירות ערך, כי מקום בו הערכת השווי עומדת במבחנים הכמותיים אך שיקולים איכותיים הביאו להחלטה אחרת של התאגיד, והוחלט לא לצרפה, התאגיד יתן גילוי להחלטתו, תוך פירוט תוצאות המבחנים הכמותיים והנימוקים והשיקולים אשר היוו בסיס להחלטה זו.

למועד הדוח, אימץ דירקטוריון החברה את הפרמטרים שקבעה רשות ניירות ערך כמפורט לעיל ביחס לצירוף הערכת שווי מהותית מאד.

נכון למועד הדוח, ולאחר שנבדקה הקביעה דלעיל, עולה כי אין לחברה הערכת שווי שהינה מהותית מאוד שיש לצרפה לדוח.

9.4 אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

ראו ביאור 35 לדוחות הכספיים.

9.5 נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם

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

---

[27] עמדה משפטית מספר 105-23 בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי אשר עודכנה לאחרונה ביולי 2014, וכן ההבהרה לעמדה משפטית מספר 105-23 בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי: שאלות ותשובות אשר עודכנה לאחרונה בדצמבר 2018.

[28] כאשר הכוונה הינה להשפעת נושא הערכת השווי לאחר השפעת המס, ככל שישנה כזו ובערכים מוחלטים.

9.6 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 המרת החוב לזמן קצר בחוב לזמן ארוך ו/או גיוס חוב, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על תכניות 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, כניסה למיתון חריף והיקלעותה של החברה או מי מחברות הקבוצה לקשיי מימון או קשיים אחרים, באופן אשר ישפיע על תזרים המזומנים של החברה והשלכות המשך התפשטות נגיף הקורונה.

הדירקטוריון והנהלת החברה מביעים את הערכתם הרבה לנושאי המשרה בחברה, הנהלות החברות השונות בקבוצה ולעובדיהן, על תרומתם הברוכה להישגי הקבוצה בשנת 2019.

דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון	**אייל חנקין, מנכ"ל**

תאריך: 24 במרץ 2020

נספח א׳

גילוי ייעודי
למחזיקי אגרות החוב

נספח א' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

להלן פרטים אודות אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור

סדרה	מועד ההנפקה	ערך נקוב במועד ההנפקה	ערך נקוב במועד הדוח	ערך נקוב במועד הדוח, לרבות הצמדה	סכום הריבית שנצברה עד למועד הדוח	הערך בדוחות הכספיים	השווי הבורסאי	סוג הריבית	שיעור הריבית השנתית	מועדי תשלום קרן	מועדי תשלום ריבית	תנאי הצמדה	פרטים בדבר הנאמן
		במיליוני ש"ח											
סדרה ב'	10 בפברואר 2015	623.3	905.8	911.1	1.5	900.2	936.1	קבועה	0.65	1 באפריל בשנים 2016 עד 2025 (כולל)	החל מיום 1 באוקטובר 2015 ולאחר מכן 1 באפריל ו-1 באוקטובר בשנים 2016 עד 2025 (כולל)	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2014*	שם חברת הנאמנות: הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ; כתובת: מגדל צ'מפיון, קומה 13, דרך ששת הימים 30, בני ברק. טלפון: 03-5274867; פקס: 03-5271039; כתובת דוא"ל: hermetic@hermetic.co.il איש הקשר אצל הנאמן: דן אבנון או מירב עופר
	23 ביוני 2015	600.3											
	30 במרץ 2017	228.8											
סדרה ד'	7 ביולי 2016	2,194.1	3,999.4	4,075.8	26.9	4,055.7	4,388.6	קבועה	1.34	החל מיום 5 ביולי 2018 פעמיים בשנה בימים 5 בינואר ו-5 ביולי של כל אחת מהשנים 2018 ועד 2030 (כולל)	החל מחודש ינואר 2017 פעמיים בשנה בימים 5 בינואר ו-5 ביולי של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2030 (כולל)	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2016*	
	30 במרץ 2017	983.6											
	1 בפברואר 2018	1,367											
סדרה ה'	22 בינואר 2019	1,215.9	2,432.7	2,447.3	-	2,550.8	2,686.9	קבועה	1.77	ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2028 (כולל)	החל מיום 30 ביוני 2019 פעמיים בשנה בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2028 (כולל) ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2027 (כולל)	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2018*	
	19 בדצמבר 2019	1,216.7											

סדרה	מועד ההנפקה	ערך נקוב במועד ההנפקה	ערך נקוב במועד הדוח	ערך נקוב במועד הדוח, לרבות הצמדה	סכום הריבית שנצברה עד למועד הדוח	הערך בדוחות הכספיים	השווי הבורסאי	סוג הריבית	שיעור הריבית השנתית	מועדי תשלום קרן	מועדי תשלום ריבית	תנאי הצמדה	פרטים בדבר הנאמן
סדרה ו'	22 בינואר 2019	263.4	1,196.1	1,203.2	-	1,362.0	1,410.8	קבועה	2.48	ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2032 (כולל)	החל מיום 30 ביוני 2019 ועד 30 בפעמיים 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											
סה"כ		9,625.7	8,534	8,637.4	28.4	8,868.7	9,422.4						

* 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 ראה 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 5 ביולי 2016 (אסמכתא: 2016-01-075079).

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 בינואר 2019 (אסמכתא: 2019-01-006388).

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 ראה סעיפים 5.2-5.6 לשטרי הנאמנות.
6. לפרטים נוספים אודות תנאיהן של סדרות אגרות החוב של החברה, לרבות התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות ומגבלות בקשר לחלוקת דיבידנד ראה באור 19ב. לפרק ג' לדוח זה.

דירוג אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור:

סדרה	שם חברה מדרגת	דירוג שנקבע במועד ההנפקה	דירוג הקבוע למועד פרסום הדוח	תאריך מתן הדירוג העדכני	דירוגים נוספים שנקבעו בין מועד ההנפקה לבין מועד הדוח	
					דירוג	מועד הדירוג
סדרה ב'	מעלות	+AA יציב	+AA יציב	24 בינואר 2019(*)	+AA יציב	21 ביוני 2015
					+AA יציב	28 במרץ 2017
סדרה ד'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1 באופק יציב	31 בדצמבר 2019(**)	Aa1 באופק יציב	20 ביולי 2016
					Aa1 באופק יציב	27 במרץ 2017
					Aa1 באופק יציב	28 במרץ 2017
					Aa1 באופק יציב	31 בדצמבר 2017
					Aa1 באופק יציב	28 בינואר 2018
					Aa1 באופק יציב	31 בינואר 2018
סדרה ה'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1 באופק יציב	31 בדצמבר 2019(**)	Aa1 באופק יציב	20 בינואר 2019
					Aa1 באופק יציב	17 בדצמבר 2019
סדרה ו'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1 באופק יציב	31 בדצמבר 2019(**)	Aa1 באופק יציב	20 בינואר 2019
					Aa1 באופק יציב	17 בדצמבר 2019

* לעיון בדוח הדירוג של מעלות לאגרות החוב (סדרה ב') ראה דוח מיידי של החברה מיום 24 בינואר 2019 (אסמכתא: 2019-01-009423), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

** לעיון בדוח הדירוג של מידרוג לאגרות החוב (סדרות ד'-ו') ראה דוח מיידי של החברה מיום 31 בדצמבר 2019 (אסמכתא: 2019-01-116598), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

קבוצת עזריאלי

חלק ג'

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2019

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים לשנת 2019

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים
לשנת 2019

תוכן העניינים

	ע מ ו ד
דוח רואי החשבון המבקרים - בקרה פנימית על דיווח כספי	2
דוח רואי החשבון המבקרים - דוחות כספיים שנתיים	3
הדוחות הכספיים:	
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	4-5
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל	6-7
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	8-10
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	11-13
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים	14-113

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

קבוצת עזריאלי בע"מ

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

<u>בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970</u>

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של **קבוצת עזריאלי בע"מ וחברות בנות** (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2019. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן - "תקן ביקורת 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על נדל"ן להשקעה; (3) בקרות על הכנסות מדמי שכירות מנדל"ן להשקעה; (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 911. על-פי תקן זה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קיימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2019.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 והדוח שלנו, מיום 24 במרץ 2020, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 24 במרץ 2020.

תל אביב - משרד ראשי
info@deloitte.co.il 03-6085555 :טלפון
משרד ירושלים
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374175
משרד חיפה
טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
משרד באר שבע
טלפון: 08-6909500
משרד אילת
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
משרד נצרת
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455

Deloitte.

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

<u>קבוצת עזריאלי בע"מ</u>

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של **קבוצת עזריאלי בע"מ** (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-1% וכ-3% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018, ואשר חלק החברה ברווחיהן בסך של 3, 68 ו-66 מיליון ש"ח מוצג במסגרת רווח מפעילות מופסקת לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2019, 2018 ו-2017, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973, על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות הבנות שלה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", את רכיבי הבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 והדוח שלנו מיום 24 במרץ 2020, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 24 במרץ, 2020

תל אביב - משרד ראשי
info@deloitte.co.il 03-6085555 :טלפון 6116402 תל אביב 15503 ת.ד. 6701101 :מרכז עזריאלי 1 מל אביב

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת	משרד נצרת
קרית המדע ב			הכרם רעיוני	מרכז אבן גבירול 9
יחשבים, 9145001			אילת, 8810402	1701311
טלפון: 02-5018888	טלפון: 04-8607333	טלפון: 08-6909500	טלפון: 08-6375676	טלפון: 073-3994455
פקס: 02-5374175	פקס: 04-8672528	פקס: 08-6909600	פקס: 08-6371628	פקס: 073-3994455

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

		ליום 31 בדצמבר	
		2019	2018
	ביאור	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	4	2,842	716
פקדונות והשקעות לזמן קצר		19	47
לקוחות	5	54	342
חייבים ויתרות חובה	6	228	159
מלאי		7	66
נכסי מסים שוטפים	26	70	105
		3,220	1,435
נכס המוחזק למכירה ונכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה	7, 10ב'	207	450
סה"כ נכסים שוטפים		3,427	1,885
נכסים לא שוטפים			
השקעות והלוואות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	8ב'	505	100
השקעות, הלוואות ויתרות חובה	9	614	343
נכסים פיננסיים	10	1,167	1,228
חייבים לזמן ארוך בגין הסדרי זיכיון		-	46
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	11	29,145	27,452
רכוש קבוע	12	253	530
נכסים בלתי מוחשיים	13	127	296
נכסי מסים נדחים	26	1	15
סה"כ נכסים לא שוטפים		31,812	30,010
סה"כ נכסים		35,239	31,895

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

(המשך)

		ליום 31 בדצמבר	
		2019	2018
	ביאור	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב	17	1,194	1,565
ספקים ונותני שירותים	14	372	342
זכאים ויתרות זכות	15	151	225
פקדונות מלקוחות	16	957	942
הפרשות		-	12
התחייבויות בגין מסים שוטפים	26	2	6
		2,676	3,092
התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה	7	112	-
סה"כ התחייבויות שוטפות		2,788	3,092
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים פיננסיים	17	1,899	2,226
אגרות חוב	17	8,326	6,165
התחייבויות אחרות	18	67	67
התחייבויות מסים נדחים	26	3,585	3,224
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		13,877	11,682
הון	19		
הון מניות רגילות		18	18
פרמיה על מניות		2,518	2,518
קרנות הון		424	634
עודפים		15,574	13,907
סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה		18,534	17,077
זכויות שאינן מקנות שליטה		40	44
סה"כ הון		18,574	17,121
סה"כ התחייבויות והון		35,239	31,895

24 במרץ, 2020

תאריך אישור הדוחות הכספיים	**דנה עזריאלי** **יו"ר הדירקטוריון**	**אייל חנקין** **מנכ"ל**	**אירית סקלר פילוסוף** **סמנכ"ל כספים**

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2019	2018(*)	2017(*)
	ביאור	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
הכנסות				
מדמי שכירות, ניהול, אחזקה ומכירות	20	2,235	2,101	1,887
רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	11	901	218	500
חלק בתוצאות חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס		19	-	-
מימון	25	20	5	83
אחרות	24	124	93	126
סה"כ הכנסות		3,299	2,417	2,596
עלויות והוצאות				
עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול, אחזקה ומכירות	21	658	607	524
מכירה ושיווק	22	77	69	64
הנהלה וכלליות	23	97	87	76
מימון	25	266	230	159
אחרות	24	25	5	2
סה"כ עלויות והוצאות		1,123	998	825
רווח לפני מסים על ההכנסה		2,176	1,419	1,771
מסים על ההכנסה	26	(471)	(273)	(391)
רווח מפעילות נמשכת לשנה		1,705	1,146	1,380
רווח מפעילויות שהופסקו (לאחר מס)	7	392	73	68
רווח נקי לשנה		2,097	1,219	1,448
רווח כולל אחר:				
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:				
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס		20	11	204
הפסד אקטוארי בגין תוכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס		(1)	-	-
סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:				
סכומים אשר סווגו לרווח או הפסד ממימוש נכסים פיננסיים, נטו ממס		-	-	(62)
הפרשי תרגום מחברה מוחזקת		4	-	-
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ		(123)	95	(114)
סך הכל		(119)	95	(176)
רווח כולל אחר לשנה, נטו ממס		(100)	106	28
סה"כ רווח כולל לשנה		1,997	1,325	1,476

(*) הוצג מחדש בשל פעילות מופסקת, ראה ביאור 7.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
רווח נקי לשנה מיוחס ל:			
בעלים של החברה	2,099	1,218	1,456
זכויות שאינן מקנות שליטה	(2)	1	(8)
	2,097	1,219	1,448
סה"כ רווח כולל לשנה מיוחס ל:			
בעלים של החברה	2,003	1,321	1,488
זכויות שאינן מקנות שליטה	(6)	4	(12)
	1,997	1,325	1,476
רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 0.1 ש"ח ע.נ.			
המיוחס לבעלים של החברה:	ש " ח	ש " ח	ש"ח
פעילות נמשכת	14.08	9.44	11.44
פעילות מופסקת	3.23	0.60	0.57
	17.31	10.04	12.01
הממוצע המשוקלל של מספר המניות ששימש לצורך חישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה	121,272,760	121,272,760	121,272,760

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין שינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין תרגום בשל פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות	עודפים	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
					מיליוני ש"ח				
יתרה ליום 1 בינואר 2019	18	2,518	640	1	(7)	13,907	17,077	44	17,121
רווח נקי לשנה	-	-	-	-	-	2,099	2,099	(2)	2,097
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס	-	-	20	-	-	-	20	-	20
הפסד אקטוארי בגין תוכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס	-	-	-	-	-	(1)	(1)	-	(1)
הפרשי תרגום מחברה מוחזקת	-	-	-	4	-	-	4	-	4
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ	-	-	-	(119)	-	-	(119)	(4)	(123)
סה"כ רווח כולל לשנה	-	-	20	(115)	-	2,098	2,003	(6)	1,997
דיבידנד לבעלי מניות החברה	-	-	-	-	-	(560)	(560)	-	(560)
השקעת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת	-	-	-	-	-	-	-	4	4
מכירת מניות בחברה מאוחדת	-	-	(36)	15	-	36	15	(3)	12
קרנות מחברות מוחזקות	-	-	-	-	1	-	1	-	1
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת	-	-	-	-	(2)	-	(2)	1	(1)
סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה	-	-	(36)	15	(1)	(524)	(546)	2	(544)
העברה לעודפים כתוצאה ממימוש נכסים פיננסיים	-	-	(93)	-	-	93	-	-	-
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	18	2,518	531	(99)	(8)	15,574	18,534	40	18,574

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין שינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין תרגום בשל פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות	עודפים	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
					מיליוני ש"ח				
יתרה ליום 1 בינואר 2018	18	2,518	629	(91)	(7)	13,214	16,281	40	16,321
השפעת יישום לראשונה של IFRS 9	-	-	-	-	-	(5)	(5)	-	(5)
יתרה ליום 1 בינואר 2018 לאחר תיאומים למפרע והצגה מחדש	18	2,518	629	(91)	(7)	13,209	16,276	40	16,316
רווח נקי לשנה	-	-	-	-	-	1,218	1,218	1	1,219
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס	-	-	11	-	-	-	11	-	11
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ	-	-	-	92	-	-	92	3	95
סה"כ רווח כולל לשנה	-	-	11	92	-	1,218	1,321	4	1,325
דיבידנד לבעלי מניות החברה	-	-	-	-	-	(520)	(520)	-	(520)
סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה	-	-	-	-	-	(520)	(520)	-	(520)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	18	2,518	640	1	(7)	13,907	17,077	44	17,121

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הערכה מחדש של נכסים פיננסיים	קרן הון בגין הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות	עודפים	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
					מיליוני ש"ח				
יתרה ליום 1 בינואר 2017	18	2,518	487	19	(7)	12,238	15,273	43	15,316
רווח נקי לשנה	-	-	-	-	-	1,456	1,456	(8)	1,448
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס	-	-	204	-	-	-	204	-	204
סכומים אשר סווגו לרווח או הפסד ממימוש נכסים פיננסיים, נטו ממס	-	-	(62)	-	-	-	(62)	-	(62)
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ	-	-	-	(110)	-	-	(110)	(4)	(114)
סה"כ רווח כולל לשנה	-	-	142	(110)	-	1,456	1,488	(12)	1,476
דיבידנד לבעלי מניות החברה	-	-	-	-	-	(480)	(480)	-	(480)
השקעת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת	-	-	-	-	-	-	-	9	9
סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה	-	-	-	-	-	(480)	(480)	9	(471)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	18	2,518	629	(91)	(7)	13,214	16,281	40	16,321

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת			
רווח נקי לשנה	2,097	1,219	1,448
פחת והפחתות	73	68	64
ירידת ערך רכוש קבוע	10	-	-
חילוט פקדונות דיירים בדיור מוגן	(29)	(22)	(21)
רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(901)	(218)	(500)
הוצאות (הכנסות) מימון ואחרות, נטו	163	142	(46)
חלק בהפסדי (רווחי) חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(14)	6	6
הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד	490	293	408
רווח ממימוש השקעה בחברה בת (נספח א')	(383)	-	-
מסי הכנסה ששולמו, נטו	(108)	(330)	(186)
שחיקת נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד	1	8	4
שינוי במלאי	10	(11)	(3)
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים	54	(49)	(48)
שינוי בחייבים בגין הסדר זיכיון	2	4	2
שינוי בספקים וזכאים אחרים	(60)	12	24
קבלת פקדונות מדיירים בדיור מוגן	236	184	112
החזר פקדונות מדיירים בדיור מוגן	(55)	(42)	(45)
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים	(1)	2	-
מזומנים, נטו - פעילות שוטפת	1,585	1,266	1,219
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה			
תמורה ממימוש רכוש קבוע	2	1	2
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה	-	36	-
מקדמות על חשבון מימוש נדל"ן להשקעה	-	-	8
רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה	(899)	(1,729)	(1,052)
רכישה והשקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים	(60)	(81)	(86)
מקדמות בגין רכישת רכוש קבוע	(28)	-	-
השקעה ומתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(503)	(17)	(15)
שינוי בפקדונות לזמן קצר	(27)	97	514
שינוי בהשקעות מוגבלות	-	-	3
קבלת שיפוי מביטוח	-	50	-
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד	3	-	3
מתן הלוואות לזמן ארוך	-	-	(1)
גביית הלוואות לזמן ארוך	15	23	6
ריבית ודיבידנד שהתקבלו	142	100	38
השקעה בנכסים פיננסיים	(10)	-	-
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים, נטו	279	87	233
הגדלת חלקינו בשותפויות בארה"ב (נספח ב')	-	-	6
תמורה ממימוש השקעות בחברות מוחזקות, נטו (נספח א')	673	-	22
מיסים ששולמו בגין נכסים פיננסיים	(16)	(2)	(17)
תקבולים (תשלומים) ממוסדות בגין רכישת נדל"ן	(9)	13	(13)
מזומנים, נטו - פעילות השקעה	(438)	(1,422)	(349)

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
תזרימי מזומנים - פעילות מימון			
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת	(1)	-	-
חלוקת דיבידנד לבעלי מניות	(560)	(520)	(480)
פרעון אגרות חוב	(1,628)	(492)	(645)
הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה	3,904	1,399	1,354
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים	169	215	244
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים	(516)	(456)	(742)
אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים, נטו	(55)	(147)	(66)
פרעון התחייבויות אחרות לזמן ארוך	(17)	-	-
פרעון פקדונות מלקוחות	(5)	(7)	(7)
פקדונות מלקוחות שהתקבלו	10	9	10
השקעת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת	-	-	5
ריבית ששולמה	(295)	(206)	(179)
מזומנים, נטו - פעילות מימון	1,006	(205)	(506)
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	2,153	(361)	364
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	716	1,064	715
שינוי במזומנים נטו שסווגו לקבוצת מימוש מוחזקת למכירה	(7)	-	-
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ	(20)	13	(15)
מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	2,842	716	1,064

(*) פעילות שלא במזומן כוללת שינוי ביתרות זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים לשנת 2019 בסך 50 מיליון ש"ח (בשנים 2018 ו-2017 - 34 מיליון ש"ח ו-39 מיליון ש"ח בהתאמה). כמו כן, פעילות שלא במזומן כוללת גידול בחייבים בגין מכירת השקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ-282 מיליון ש"ח וגידול בחייבים בגין מכירת חברות מאוחדות בסך של 116 מיליון ש"ח.

(**) בקשר לתזרימי מזומנים מפעילות מופסקת, ראה ביאור 7.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
נספח א' -			
תמורה ממימוש השקעות בחברות מוחזקות (ראה ביאור 7):			
הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)	42	-	-
השקעות והלוואות	142	-	-
רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים, נטו	455	-	-
נכסי מיסים נדחים	10	-	-
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	(6)	-	-
התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות	(249)	-	-
הלוואה שניתנה (נפרעה) בגין מכירת ההשקעה	-	-	22
חייבים בגין מכירת ההשקעה	(116)	-	-
גריעת זכויות שאינן מקנות שליטה	(3)	-	-
גריעת קרנות הון בגין הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ	15	-	-
רווח ממימוש השקעה בחברה בת לפני מס	383	-	-
	673	-	22
נספח ב' -			
הגדלת חלקנו בשותפויות בארה"ב:			
הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)	-	-	(1)
נדל"ן להשקעה	-	-	(124)
נכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשים, נטו	-	-	(3)
התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות	-	-	134
	-	-	6

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאור 1 - כ ל ל י

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה:

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 (להלן - "הבורסה") ונכללת, בין היתר, במדד "תל-אביב 35" ובמדד "תל-אביב נדל"ן". לחברה סדרות אגרות חוב שהונפקו לציבור ונכון לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים, נסחרות בבורסה (סדרות ב' וכן ד'-ו'). ביום 30 בדצמבר 2019, בוצע פדיון מלא מוקדם ביוזמת החברה, של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2019, כוללים את אלה של החברה ושל חברות בנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת.

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

כפי שנמסר לחברה, כל אחת מבין שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי מחזיקה, במישרין ובאמצעות תאגיד החזקות קנדי שבשליטתן (להלן - "תאגיד החזקות קנדי") 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) אשר מחזיקה (בעקיפין, באמצעות החזקה במניות תאגיד החזקות קנדי) בכ-15.93% ממניות עזריאלי החזקות, ללא זכויות הצבעה (החזקה המהווה, בעקיפין, החזקה בכ-8.86% מזכויות ההון של החברה) וזאת בנוסף ובנפרד מהחזקתה במישרין בכ-8.55% מזכויות ההון וההצבעה בחברה.

כפי שנמסר לחברה, ביום 20 במרץ 2017, נחתם הסכם בעלי מניות (להלן - "הסכם 2017") בין שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי (בעצמן ובאמצעות חברות בשליטתן), בעלות השליטה בעקיפין בחברה ודירקטוריות בחברה (להלן - "בעלות השליטה"). צדדים נוספים להסכם 2017 הם עזריאלי החזקות, נדב השקעות ותאגיד החזקות קנדי (שלושתם "תאגידי ההחזקות"). הסכם 2017 מסדיר את היחסים בין בעלות השליטה, בעצמן ובאמצעות תאגידי ההחזקות, בקשר עם זכויותיהן בחברה. תנאי הסכם 2017 כוללים הסכמות בקשר עם מכירה והעברת מניות בחברה ובתאגידי ההחזקות, לרבות תקופת חסימה, זכות סירוב ראשון, זכות הצעה ראשונה, זכות הצטרפות והחרגה בקשר עם מכירות מסוימות של מניות (טפטוף) בבורסה. הסכם 2017 קובע גם כי אופן השימוש בזכויות ההצבעה בחברה יקבע על ידי בעלות השליטה (בהחלטה ברוב קולות), ובלבד שלגבי החלטות למינוי דירקטורים בחברה, לכל אחת מבעלות השליטה תהיה הזכות שזכויות ההצבעה תשמשנה למינוי דירקטור אחד שייקבע על ידה ואילו אופן השימוש בזכויות ההצבעה בחברה לגבי החלטות למינוי דירקטורים נוספים תתקבלנה ברוב קולות. יובהר כי אין בהסכם 2017 כדי לשנות את זהות בעלות השליטה בחברה (ובכלל זה בעזריאלי החזקות) או את שיעור החזקתן בהון ובזכויות ההצבעה בחברה וכי למועד הדוח, שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי הן בעלות השליטה בחברה.

החברה עוסקת (הן במישרין והן באמצעות חברות מוחזקות בהן היא משקיעה ומפתחת) בעיקר בתחומי הפעילות הבאים:

(1) בייזום, רכישה, ניהול, השכרה ואחזקה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל.

(2) בייזום, רכישה, ניהול, השכרה ואחזקה בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל.

(3) ברכישה, ניהול והשכרה בתחום הנדל"ן המניב בארה"ב.

(4) בייזום, רכישה והפעלה של בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי.

כמו כן, עסקה החברה בפעילויות תחליפי אנרגיה, מים ושפכים באמצעות החזקתה בגרנית הכרמל השקעות בע"מ ו-ג'י. אי. אס גלובל אנוירומנטל סולושנס בע"מ. מגזר שפעילותו מסווגת כפעילות מופסקת (לפרטים - ראה ביאור 7).

לפרטים בדבר פעילויות נוספות של החברה, ראה ביאור 34א'.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ב. הגדרות:

החברה	-	קבוצת עזריאלי בע"מ.
צדדים קשורים	-	כהגדרתם ב-IAS 24.
חברה מאוחדת	-	חברה בה יש לחברה שליטה במישרין או בעקיפין ואשר דוחותיה מאוחדים במלואם עם דוחות החברה.
חברה מוחזקת	-	חברה מאוחדת או חברה בהסדר משותף או חברה כלולה.
בעלי עניין	-	כהגדרתם בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, על תקנותיו.
בעל שליטה	-	כהגדרת "שליטה" בחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968.
קנית השלום	-	קנית השלום השקעות בע"מ.
גרנית	-	גרנית הכרמל השקעות בע"מ.
GES	-	ג'י.אי.אס. גלובל אנוירומנטל סולושנס בע"מ.
סופרגז	-	סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לתוקף או אומצו באימוץ מוקדם במועד הדוחות הכספיים, כמפורט בביאור 2 ל'.

הדוחות הכספיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 24 במרץ 2020.

ב. הדוחות הכספיים כוללים את דרישות הגילוי בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").

ג. תקופת המחזור התפעולי:

תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה אינה עולה על 12 חודשים.

ד. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו בדוח על הרווח הכולל:

הוצאות החברה בדוח על הרווח הכולל מוצגות לפי שיטת סיווג המבוססת על מאפיין הפעילות של ההוצאה.

ה. מטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה מתורגמים לש"ח, שהוא מטבע הפעילות של החברה. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מוצגים במיליוני ש"ח. לעניין שערי החליפין והשינויים בהם במהלך התקופות המוצגות - ראה ביאור 2 כט'.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מטבע חוץ: (המשך)

(2) תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות

בהכנת הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה, עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של אותה חברה (להלן - "מטבע חוץ") נרשמות לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. בתום כל תקופת דיווח, פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף לאותו מועד; פריטים לא-כספיים הנמדדים בשווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי החליפין למועד בו נקבע השווי ההוגן; פריטים לא-כספיים הנמדדים במונחי עלות היסטורית מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף במועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.

(3) אופן הרישום של הפרשי שער

הפרשי שער מוכרים בדוח רווח והפסד בתקופה בה הם נבעו, פרט למקרים שלהלן -

- הפרשי שער בגין עסקאות שנועדו לגדר סיכוני מטבע חוץ מסוימים.
- הפרשי שער בגין פריטים כספיים לקבל או לשלם מפעילות חוץ, אשר יישובם אינו מתוכנן או צפוי לקרות ועל כן מהווים חלק מהשקעה נטו בפעילות חוץ, מוכרים ברווח הכולל האחר בסעיף "הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ", ונזקפים לרווח והפסד בעת מימוש ההשקעה נטו בפעילות חוץ, וכן בעת מימוש חלקי של ההשקעה נטו, בפעילות חוץ הכרוך באיבוד שליטה.

(4) תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ שמטבע הפעילות שלהן שונה ממטבע הפעילות של החברה

לצורך הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים, הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ לרבות מוניטין ועודפי עלות מיוחסים, מוצגים עפ"י שערי החליפין שבתוקף לתום תקופת הדיווח. פריטי הכנסות והוצאות מתורגמים לפי ממוצע שערי החליפין בתקופת הדיווח, אלא אם כן חלה במהלכה תנודתיות משמעותית בשערי החליפין. במקרה זה, תרגום פריטים אלה נעשה לפי שערי החליפין במועד ביצוע העסקאות, הפרשי התרגום, מוכרים ברווח הכולל האחר במסגרת סעיף "הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ". הפרשי תרגום אלו מסווגים לרווח והפסד במועד מימוש פעילות החוץ בגינה נוצרו הפרשי התרגום, וכן בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ הכרוך באיבוד שליטה.

ו. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידית וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

מזומנים אשר מוגבלים בשימוש על ידי הקבוצה בגין הסכמי אשראי, מסווגים על ידי הקבוצה כמזומנים מוגבלים בשימוש על פני הדוח על המצב הכספי.

פיקדונות אשר קיימת מגבלה לגבי השימוש בהם ופיקדונות אשר מועד פירעונם במועד ההשקעה בהם עולה על תקופה בת שלושה חודשים מסווגים במסגרת סעיף פיקדונות והשקעות לזמן קצר.

ז. דוחות כספיים מאוחדים:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת. עקרון זה חל על כל המושקעות.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. דוחות כספיים מאוחדים: (המשך)

זכויות הצבעה פוטנציאליות נחשבות ממשיות מקום בו בידי הקבוצה קיימת יכולת מעשית לממשן. בעת קיומן של זכויות הצבעה פוטנציאליות ממשיות כגון: מכשירים המירים, אופציות וחוזי אקדמה במושקעת בידי החברה או בידי צדדים אחרים המחזיקים בהשקעה, אשר מימושן יגדיל את גובה זכויות ההצבעה של הישות במוחזקת, בוחנת הקבוצה האם קיומן של זכויות הצבעה פוטנציאליות ממשיות אלה יחד עם זכויות הצבעה אחרות הקיימות במוחזקת מביאים לידי קיומה של שליטה.

תוצאות הפעילות של חברות בנות שנרכשו או מומשו במהלך תקופת הדיווח נכללים בדוחות הרווח או הפסד המאוחדים של החברה החל מהמועד בו הושגה השליטה או עד למועד בו הופסקה השליטה, לפי העניין.

דוחות כספיים של חברות מאוחדות הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים לפני איחודם, למדיניות החשבונאית המיושמת על ידי הקבוצה.

לצורך האיחוד, מבוטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

ח. זכויות שאינן מקנות שליטה:

זכויות שאינן מקנות שליטה הן ההון בחברה בת שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם.

עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה, תוך שימור שליטה - מטופלות כעסקאות הוניות. כל הפרש בין התמורה ששולמה או התקבלה לשינוי בזכויות שאינן מקנות שליטה נזקף לחלק הבעלים של החברה ישירות לקרנות הון אחרות.

ט. איבוד שליטה:

בעת איבוד שליטה בחברה מאוחדת, מכירה החברה ברווח או בהפסד בגובה ההפרש בין ערכם המצרפי של התמורה שהתקבלה והשווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה בחברה המאוחדת לשעבר, לבין ערכם בספרים של הנכסים, ההתחייבויות והזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה המאוחדת לשעבר.

כאשר נכסים של חברה מאוחדת נמדדים בסכומים משוערכים או בשווי הוגן והרווח או ההפסד המצטבר הוכר ברווח כולל אחר ונצבר בהון, בעת איבוד שליטה בחברה זו, סכומים אלו מסווגים מחדש לרווח או הפסד או לעודפים (כפי שנקבע בתקן הרלוונטי).

השווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה בחברה המאוחדת לשעבר נחשב לשווי ההוגן במועד ההכרה לראשונה בנכס פיננסי, או לעלות בעת ההכרה לראשונה בחברה כלולה או בהסדר משותף.

י. צירופי עסקים:

רכישת פעילויות וחברות מאוחדות המהוות עסק נמדדות תוך שימוש בשיטת הרכישה (Acquisition method). עלות צירוף העסקים נמדדת כשווי ההוגן המצרפי (למועד ההחלפה) של נכסים שניתנו, התחייבויות שהתהוו.

עלויות עסקה, הקשורות במישרין לצירוף העסקים נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

הנכסים וההתחייבויות המזוהים של העסק הנרכש, העומדים בתנאים להכרה בהתאם ל-IFRS 3 (מתוקן) "צירופי עסקים" מוכרים לפי שווים ההוגן במועד הרכישה, פרט למספר סוגי נכסים, אשר נמדדים בהתאם להוראות התקנים המתייחסים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. צירופי עסקים: (המשך)

מוניטין הנובע מצירוף עסקים נמדד בגובה עודף עלות הרכישה, על חלק החברה בשווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת שהוכרו במועד הרכישה. אם, לאחר הערכה חוזרת, סך זכויות הקבוצה בשווי ההוגן נטו בנכסים המזוהים, בהתחייבויות ובהתחייבויות תלויות שהוכרו, עולה על עלות צירוף העסקים, העודף מוכר מיידית ברווח או הפסד.

זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת נמדדות לראשונה במועד צירוף העסקים בגובה חלקן בשווי ההוגן של הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של הישות הנרכשת, למעט חלקן במוניטין.

יא. הסדרים משותפים:

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, יתקבלו בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בעסקה המשותפת.

קיימים שני סוגי הסדרים משותפים. סוג ההסדר תלוי בזכויות ובמחויבויות הצדדים להסדר:

"עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בעסקה המשותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני. לעניין שיטת השווי המאזני, ראה מדיניות חשבונאית ביאור 2 יב' להלן.

"פעילות משותפת" היא הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים, ומחויבויות בנוגע להתחייבויות, המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים פעילות משותפת, הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בחלקה היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. דוח רווח והפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.

יב. השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות:

חברה כלולה הינה ישות שלקבוצה יש בה השפעה מהותית, והיא אינה חברה בת או הסדר משותף. השפעה מהותית היא הכוח להשתתף בקבלת ההחלטות הנוגעות למדיניות הפיננסית והתפעולית של החברה המוחזקת, אך אינה מהווה שליטה או שליטה משותפת במדיניות זו.

בעת קיומן של זכויות הצבעה פוטנציאליות הניתנות למימוש מיידי כגון: כתבי אופציה/ אופציות/ מכשירים הוניים אשר ניתנים להמרה או למימוש ויכולים להגדיל את זכויות ההצבעה של הקבוצה בישות אחרת, או לחילופין להקטין את זכויות ההצבעה של צדדים אחרים בישות אחרת, הקבוצה מתחשבת במכשירים אלו בעת הקביעה האם יש לה השפעה מהותית בישות האחרת.

בבחינה האם זכויות הצבעה פוטנציאליות מסוימות ניתנות למימוש מיידי לא נלקחים בחשבון כוונות ההנהלה והיכולת הפיננסית של הקבוצה לממש או להמיר את הזכויות האמורות.

דוחות כספיים של חברות כלולות ועסקאות משותפות, הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני הכללתם בדוחות הכספיים של הקבוצה, למדיניות החשבונאית של הקבוצה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות: (המשך)

התוצאות, הנכסים וההתחייבויות של חברות כלולות ועסקאות משותפות נכללים בדוחות כספיים אלה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני, הקבוצה מסווגת את ההשקעה כנכס לא-שוטף. על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו, לרבות קרנות הון, בניכוי ירידת ערך, במידה וחלה, בערכה של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. הפסדי חברה כלולה או עסקה משותפת העולים על זכויותיה של הקבוצה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת אינם מוכרים אלא אם קיימת מחויבות משפטית או משתמעת של הקבוצה לשלם או שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה או בעבור העסקה המשותפת. לעניין בחינת ירידת ערך של השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות, ראה ביאור 2 יג'.

עודף עלות הרכישה של חברה כלולה או עסקה משותפת מעל חלקה של הקבוצה בשווי ההוגן של נכסים מזוהים, התחייבויות והתחייבויות תלויות של הכלולה או העסקה המשותפת שהוכרו במועד הרכישה, מוכר כמוניטין. המוניטין נכלל בערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, ונבחן לצורך ירידת ערך כחלק של ההשקעה.

הקבוצה מפסיקה להשתמש בשיטת השווי המאזני החל מהמועד בו ההשקעה מפסיקה להיות חברה כלולה או עסקה משותפת בעת איבוד ההשפעה המהותית. השקעה כלשהי שנותרה לאחר המימוש נמדדת בשוויה ההוגן. ההפרש בין הערך בספרים של ההשקעה הנותרת, לביו שוויה ההוגן נזקף לרווח או הפסד. כמו כן, הסכומים שהוכרו ברווח כולל אחר בהתייחס לאותה השקעה מטופלים באותו אופן שהיה נדרש אילו הישות המושקעת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים הקשורים או ההתחייבויות הקשורות.

כאשר הקבוצה מפחיתה את גובה שיעורי ההחזקה בחברה כלולה או בעסקה משותפת אך השימוש בשיטת השווי המאזני נמשך, הקבוצה מסווגת מחדש לרווח או הפסד את החלק היחסי של הרווח או ההפסד אשר הוכר קודם לכן ברווח כולל אחר המתייחס להפחתה האמורה בשיעורי ההחזקה, אם רווח או הפסד זה היה מסווג לרווח או הפסד במימוש הנכסים או ההתחייבויות המתייחסים.

יג. ירידת ערך השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני:

הקבוצה בוחנת את קיומם של סימנים לירידת ערך של השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני. ירידת ערך כאמור מתהווה כאשר יש ראיות אובייקטיביות לכך שתזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מההשקעה הושפעו לרעה.

בחינת ירידת ערך של ההשקעה נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה. בהתאם לכן, הפסד המוכר מירידת ערך של ההשקעה לא מיוחס לנכסים המרכיבים את חשבון ההשקעה, לרבות מוניטין, אלא מיוחס להשקעה בכללותה, ולפיכך הקבוצה מכירה בהיפוך של הפסדים שהוכרו בגין השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, כאשר בסכום בר ההשבה שלהן חלה העלייה.

במטרה לקבוע את סכום ההפסד הנוצר מירידת ערך, אם בכלל, מבוצעת אמידה של הסכום בר-השבה של ההשקעה. סכום בר השבה הינו הגבוה מבין שוויה ההוגן של ההשקעה בניכוי עלויות מימוש לבין שווי השימוש שלה. בקביעת שווי השימוש של ההשקעה הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהפעילות של החברה הכלולה ומימושה או הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, אשר חזוי כי ינבעו מדיבידנדים שיתקבלו מההשקעה ומהמימוש הסופי שלה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. מוניטין:

מוניטין הנובע מרכישה של חברה מאוחדת מוצג במסגרת נכסים בלתי מוחשיים ונמדד בגובה עודף עלות הרכישה, על חלק החברה בשווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת שהוכרו במועד הרכישה.

מוניטין מוכר לראשונה כנכס לפי עלותו, ונמדד בתקופות עוקבות לפי עלותו בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

לצורך בחינת ירידת ערך, מוניטין מוקצה לכל אחת מהיחידות מניבות המזומנים של הקבוצה שצפויה להן תועלת מהסינרגיה של צירוף העסקים. יחידות מניבות מזומנים להן הוקצה מוניטין, נבדקות לצורך בחינת ירידת ערכן מידי שנה או בתדירות גבוהה יותר כאשר יש סימנים המעידים על ירידת ערך אפשרית של יחידה כאמור. כאשר סכום בר השבה של יחידה מניבה מזומנים נמוך מערכה הפנקסני של אותה יחידה, מוקצה ההפסד מירידת הערך ראשית להפחתת הערך הפנקסני של מוניטין כלשהו המיוחס ליחידה מניבת המזומנים. לאחר מכן, מוקצה יתרת ההפסד מירידת ערך, אם נותרה, לנכסים אחרים של היחידה מניבת המזומנים, באופן יחסי לערכם בספרים. הפסד מירידת ערך של מוניטין אינו מבוטל בתקופות עוקבות.

בעת מימוש של חברה מאוחדת, סכום המוניטין המתייחס נכלל בקביעת הרווח או ההפסד מהמימוש.

לענין מדיניות הקבוצה לגבי מוניטין הנובע מרכישה של חברה כלולה ו/או עסקה משותפת, ראה ביאור 2 יב'.

טו. נכסים בלתי שוטפים וקבוצות מימוש המוחזקים למכירה:

נכסים בלתי שוטפים וקבוצות מימוש מסווגים כמוחזקים למכירה אם ערכם בספרים יושב בעיקרו באמצעות מכירתם ולא באמצעות שימוש מתמשך בהם. נכסים בלתי שוטפים וקבוצות מימוש מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר המכירה הינה צפויה ברמה גבוהה (Highly Probable), והנכס (או קבוצת המימוש) הינו זמין למכירה מיידית במצבו הנוכחי. הקבוצה מסווגת נכסים בלתי שוטפים ו/או קבוצות מימוש כמוחזקים למכירה כאשר ההנהלה מחויבת לביצוע המכירה וכן, המכירה צפויה להיות כשירה להכרה כמכירה שהושלמה בתוך שנה אחת ממועד סיווג הנכס הבלתי שוטף, ו/או קבוצת המימוש כמוחזקים למכירה.

החל מהתקופה שבה נכס מוגדר כמיועד למימוש הוא מוצג בדוח על המצב הכספי, ביחד עם נכסים אחרים הקשורים אליו ישירות והצפויים להתממש אף הם עם מימושו, בסעיף "נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה". נכסים של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה מוצגים בסעיף "נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה". התחייבויות שוטפות ושאינן שוטפות המיוחסות ישירות לנכס המיועד למימוש, או לקבוצת מימוש, אשר צפוי כי תסולקנה עם מימושו של הנכס או של קבוצת המימוש מוצגות בדוח על המצב הכספי בסעיף "התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה". זקיפת פחת בגין נכס לא שוטף המסווג כמוחזק למכירה מופסקת במועד שבו הוא מסווג כמוחזק למכירה. נתוני ההשוואה המתייחסים לנכס המוחזק למכירה אינם מסווגים מחדש כאמור.

נכסים לא שוטפים או קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה, למעט נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן, נמדדים לפי הנמוך מבין ערכם בספרים לבין שוויים ההוגן בניכוי עלויות מימוש.

דוחות כספיים לתקופות ממועד הסיווג כמוחזק למכירה יתוקנו בהתאם אם קבוצת המימוש או הנכס הלא שוטף שחדלו להיות מסווגים כמוחזקים למכירה הם חברה בת, פעילות משותפת, עסקה משותפת, חברה כלולה, או חלק מזכות בעסקה משותפת או בחברה כלולה. הישות תציג תיאום זה באותו סעיף בדוח על הרווח הכולל אשר שימש להצגת רווח או הפסד במועד הסיווג המקורי.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. פעילויות שהופסקו

פעילויות, אשר מומשו או מסווגות כמוחזקות למכירה מהוות פעילויות שהופסקו כאשר הן מייצגות תחום פעילות עסקית או אזור גיאוגרפי של פעילויות שהוא עיקרי ונפרד, או כאשר הן מהוות חלק מתכנון יחיד ומתואם למימוש של תחום פעילות עסקית, או אזור גיאוגרפי של פעילויות, שהוא עיקרי ונפרד. הכנסות והוצאות אשר שייכות לפעילויות שהופסקו מוצגות בדוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר נטו, בניכוי מסים על הכנסה בכל התקופות המוצגות במסגרת סעיף "רווח מפעילויות שהופסקו (לאחר מס)". תזרימי המזומנים בגין פעילויות שהופסקו מוצגים במקובץ בביאור פעילות מופסקת בכל תקופות הדיווח המוצגות בהתאם לסיווג של פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון.

נתוני ההשוואה בדוח על הרווח או הפסד בגין תוצאות הפעילות שהופסקה, מותאמים למפרע.

יז. אובדן שליטה:

בעת אובדן שליטה, הקבוצה גורעת את הנכסים ואת ההתחייבויות של החברה הבת, זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה ורכיבים אחרים של הון המיוחסים לחברה הבת. ההפרש בין התמורה ושוויה ההוגן של יתרת ההשקעה לבין היתרות שנגרעו מוכר ברווח והפסד בסעיף הכנסות אחרות. הסכומים שהוכרו בהון דרך רווח כולל אחר בהתייחס לאותה חברה בת מסווגים מחדש לרווח או הפסד או לעודפים, באותו אופן שהיה נדרש אילו החברה הבת היתה מממשת בעצמה את הנכסים או ההתחייבויות המתייחסים.

יח. מכשירים פיננסיים:

(1) נכסים פיננסיים:

א. כללי:

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

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

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

ב. סיווג נכסים פיננסיים:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

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

כל יתר הנכסים הפיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. מכשירים פיננסיים: (המשך)

(1) נכסים פיננסיים: (המשך)

ג. נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

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

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

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

- עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו, החל ממועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי המותאם לסיכון אשראי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי.

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

ד. מכשירי הון שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (ראה ביאור 10):

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

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. מכשירים פיננסיים: (המשך)

(1) נכסים פיננסיים: (המשך)

ה. ירידת ערך נכסים פיננסיים:

הקבוצה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין:

- נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת.
- נכסי חוזה כהגדרתם ב-IFRS 15.

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

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

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

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

מדיניות מחיקת נכסים פיננסיים:

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

מדידה והכרה בהפסדי אשראי חזויים:

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

לגבי נכסים פיננסיים, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל הינה הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי במועד הדיווח.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. מכשירים פיננסיים: (המשך)

(1) נכסים פיננסיים: (המשך)

ה. ירידת ערך נכסים פיננסיים: (המשך)

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

לגבי נכסים פיננסיים, הפסדי אשראי חזויים הינם ההפרש בין כל תזרימי המזומנים החוזיים שהקבוצה זכאית להם בהתאם לחוזה לבין כל תזרימי המזומנים שהקבוצה צופה לקבל, מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי.

ו. גריעה של נכסים פיננסיים:

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

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

(2) התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה:

א. סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני:

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

ב. מכשירים הוניים:

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

ג. התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות מוצגות ונמדדות בעלות מופחתת.

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. מכשירים פיננסיים: (המשך)

(2) התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה: (המשך)

ד. גריעה של התחייבויות פיננסיות:

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

(3) נכסים והתחייבויות צמודי מדד שאינם נמדדים בשווי הוגן

ערכם של נכסים והתחייבויות פיננסיות צמודי מדד, שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, משוערך בכל תקופה בהתאם לעליית/ירידת המדד בפועל.

(4) פיקדונות מלקוחות

פיקדונות מדיירים בדיור מוגן מהווים התחייבות פיננסית עם מאפיין דרישה ולפיכך מוצגים בזמן קצר לפי השווי ההוגן הזהה לשווי ההתחייבות לתאריך המאזן.

הפיקדונות יוחזרו בהתאם למחירי הפיקדון שגובות החברות המאוחדות מלקוחותיהן, כשהם צמודים למדד מיום עדכונם האחרון. בהתאם ל-IFRS 13 שווי הוגן של התחייבות פיננסית עם מאפיין דרישה, אינו נמוך מהסכום שישולם בעת דרישה, מהוון מהמועד הראשון בו ניתן לדרוש את הסכום. לפיכך מוצגים הפיקדונות בערכם המלא. כמו כן, מאחר ואין זכות בלתי מותנית לדחות את הסילוק של ההתחייבויות בגין הפיקדונות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תאריך הדוח, ומכיוון שלקוחות החברות המאוחדות זכאים לדרוש החזר הפיקדון בכל עת, מוצגים הפיקדונות כהתחייבויות שוטפות, על בסיס ערכם המלא.

יט. רכוש קבוע:

(1) הכרה ומדידה

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך.

העלות כוללת הוצאות הניתנות לייחוס במישרין לרכישת הנכס. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה, וכן עלויות אשראי שהוונו. עלות תוכנה שנרכשה, המהווה חלק בלתי נפרד מתפעול הציוד הקשור, מוכרת כחלק מעלות ציוד זה.

חלקי חילוף, ציוד עזר וציוד גיבוי מסווגים כרכוש קבוע כאשר הם עומדים בהגדרת רכוש קבוע בהתאם ל-IAS 16, אחרת הם מסווגים כמלאי.

כאשר לחלקי רכוש קבוע משמעותיים (לרבות עלויות של בדיקות תקופתיות משמעותיות) יש אורך חיים שונה, הם מטופלים כפריטים נפרדים (רכיבים משמעותיים) של הרכוש הקבוע.

רווח או הפסד מגריעת פריט רכוש קבוע נקבע לפי השוואת התמורה, נטו מגריעת הנכס לערכו בספרים, ומוכר בסעיף הכנסות אחרות או הוצאות אחרות, לפי העניין, בדוח רווח והפסד.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. רכוש קבוע: (המשך)

(2) עלויות עוקבות

עלויות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע ועלויות עוקבות אחרות, מוכרות כחלק מהערך בספרים של אותו פריט, אם צפוי כי ההטבה הכלכלית העתידית הגלומה בהן תזרום אל הקבוצה ואם עלותו ניתנת למדידה באופן מהימן. הערך בספרים של החלק שהוחלף נגרע. עלויות תחזוקה שוטפות של פרטי רכוש קבוע נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

(3) פחת

פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של הנכס, או סכום אחר המחליף את העלות , בניכוי ערך השייר של הנכס.

נכס מופחת, כאשר הוא זמין לשימוש, דהיינו כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר. נכסים חכורים בחכירות מימוניות, לרבות קרקעות מופחתים על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה ותקופת השימוש בנכסים, אלא אם צפוי באופן סביר שהקבוצה תקבל בעלות על הנכס בתום תקופת החכירה. קרקעות בבעלות אינן מופחתות.

אומדן אורך החיים השימושי לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואתיות הינו כדלקמן:

	אורך חיים שימושיים בשנים	שיעורי פחת %
בניינים ושיפורים במושכר	10-50	2-10
רהוט וציוד משרדי	3-17	6-33
כלי רכב	7-10	10-15
מחשבים ותוכנה	3	33

האומדנים בדבר שיטת הפחת, אורך החיים השימושיים וערך השייר, נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנה ומותאמים בעת הצורך.

כ. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה, המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלות או בחכירה. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות. בתקופות העוקבות נמדד הנדל"ן להשקעה בשוויו ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, ולגבי נכסים מסויימים גם כאלו שמקורם בשינויים בשערי חליפין, נכללים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה".

עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בהשגת חכירה תפעולית מתווספות לערך בספרים של נכס הבסיס ומוכרות כהוצאה בסעיף "רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה".

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. נדל"ן להשקעה: (המשך)

נדל"ן להשקעה, כאמור, כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח. נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את שוויו. עלויות אשראי מהוונות לנדל"ן להשקעה בהקמה. כאשר לא ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי עלות בתקופת ההקמה עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן.

כא. עלויות אשראי:

עלויות אשראי ספציפי ועלויות אשראי שאינו ספציפי, מהוונות לעלות הנכסים הכשירים ולנדל"ן להשקעה בהקמה, אשר הכנתם לשימוש המיועד להם או למכירתם מצריכה פרק זמן משמעותי, במהלך התקופה הנדרשת להשלמה ולהקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימושם המיועד. עלויות אשראי שאינו ספציפי מהוונות באותו אופן לאותה השקעה בנכסים כשירים ובנדל"ן להשקעה בהקמה או לאותו חלק ממנה שלא ממומן באשראי ספציפי, תוך שימוש בשיעור שהוא הממוצע המשוקלל של שיעורי העלות בגין אותם מקורות אשראי שעלותם לא הוונה באופן ספציפי.

כל יתר עלויות האשראי מוכרות בדוח רווח והפסד במועד היווצרותן.

בדוח על תזרימי המזומנים, מסווגת הקבוצה תזרימי מזומנים בגין תשלומי ריבית אשר מהוונים על נכסים כשירים כתזרימי מזומנים ששימשו לפעילות מימון, באופן אשר עקבי עם מדיניות הקבוצה לגבי תשלומי ריבית בדוח על תזרימי המזומנים, כאמור בביאור 2 כח'.

כב. נכסים בלתי מוחשיים, פרט למוניטין:

נכסים בלתי מוחשיים הם נכסים לא כספיים ניתנים לזיהוי וחסרי מהות פיזית. נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר אינם מופחתים, ונבדקים לצורך בחינת ירידת ערך אחת לשנה, או בכל עת שקיים סימן, המצביע כי ייתכן שחלה ירידת ערך בהתאם להוראות IAS 36. אומדן משך החיים השימושיים של נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר, נבחן בתום כל שנת דיווח. שינוי אומדן אורך החיים השימושיים של נכס בלתי מוחשי המשתנה מבלתי מוגדר למוגדר, מטופל בדרך של "מכאן ולהבא".

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר, מופחתים בקו ישר על פני אורך החיים השימושיים המשוער שלהם בכפוף לבחינת ירידת ערך. שינוי אומדן אורך החיים השימושיים של נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים מוגדר, מטופל בדרך של "מכאן ולהבא".

אורך החיים השימושיים בו נעשה שימוש בהפחתת נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר הינו כדלקמן:

תוכנה	-	3-6 שנים.
אחרים	-	על פני תקופת ההנאה.

נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו במסגרת צירופי עסקים

נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו במסגרת צירופי עסקים מוכרים בנפרד ממוניטין כאשר הם עומדים בהגדרת נכס וניתנים לזיהוי. נכסים בלתי מוחשיים ניתנים לזיהוי כאשר הינם ניתנים להפרדה או נובעים מזכויות חוזיות או משפטיות אחרות. נכסים בלתי מוחשיים כאלה יוכרו במועד צירוף העסקים בשוויים ההוגן.

בתקופות העוקבות להכרה הראשונית, נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו במסגרת צירופי עסקים מוצגים לפי עלותם בניכוי הפחתה והפסדים מירידת ערך שנצברו. הפחתת נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים מוגדר, מחושבת על בסיס הקו הישר על פני משך החיים השימושיים המשוער שלהם. אומדן משך החיים ושיטת ההפחתה נבחנים בתום כל שנת דיווח כאשר השפעת שינויי אומדן מטופלת בדרך של "מכאן ולהבא".

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. נכסים חכורים:

הקבוצה כחוכר

כולל חכירות, לרבות חכירות של קרקעות ממנהל מקרקעי ישראל או מצדדים שלישיים אחרים.

הקבוצה מעריכה האם חוזה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחוזה. הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש מחד ובהתחייבות חכירה מאידך בגין כל חוזי החכירה בהם היא החוכר, למעט חכירות לטווח קצר (לתקופה של עד 12 חודשים) וחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך. בחכירות אלה מכירה הקבוצה בתשלומי החכירה כהוצאה תפעולית על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה, אלא אם כן בסיס שיטתי אחר מייצג בצורה טובה יותר את תבנית צריכת ההטבות הכלכליות על ידי הקבוצה מהנכסים החכורים.

התחייבות החכירה נמדדת לראשונה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד התחילה, מהוונים תוך שימוש בשיעור הריבית הגלום בחכירה.

תשלומי החכירה הנכללים במדידת התחייבות החכירה מורכבים מהתשלומים הבאים:

- תשלומים קבועים (כולל תשלומים קבועים במהותם), בניכוי תמריצי חכירה כלשהם;
- תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער, שנמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד הקיים או בשער הקיים במועד התחילה;
- סכומים החזויים לעמוד לתשלום על ידי החוכר בהתאם לערבויות לערך שייר;
- מחיר המימוש של אופציית רכישה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו; וכן
- תשלומי קנסות לביטול החכירה, אם תקופת החכירה משקפת מימוש אופציה לבטל את החכירה על ידי החוכר.

הקבוצה כמחכיר

הכנסות מדמי שכירות בגין חכירה תפעולית מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה. עלויות ישירות ראשוניות שהתהוו בהשגת חכירה תפעולית מתווספות לערך בספרים של נכס הבסיס ומוכרות כהוצאה על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה.

כד. הפרשות:

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה בצורה מהימנה, וכאשר צפוי כי תידרש זרימת הטבות כלכליות לסילוק המחויבות.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כה. הכנסות:

(1) הכנסות מדמי שכירות

הכנסות מדמי שכירות בגין נדל"ן להשקעה מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת השכירות הרלוונטית.

בהסדרי חכירה בהם בתחילת תקופת החכירה לא מתקבלים דמי חכירה, או מתקבלים דמי חכירה מופחתים, וכן כאשר ניתנות הטבות נוספות לחוכר, מכירה הקבוצה בהכנסה על בסיס קו ישר, על פני תקופת החכירה.

(2) הכנסות מדמי ניהול, אחזקה והכנסות נטו משימוש בחשמל

הכנסות מדמי ניהול, אחזקה והכנסות נטו משימוש בחשמל, נזקפות באופן יחסי על פני תקופת מתן השירות הרלוונטית.

(3) הכנסות מדיבידנד

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

(4) הכנסות מדיור מוגן

א. ההכנסות מדמי ניהול ואחזקה נזקפות לדוח רווח והפסד עם ביצוע השירות.

ב. ההכנסות מחילוט פיקדונות נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן.

(5) הכנסות ממתן שירותים דיור מוגן

ההכנסות ממתן שירותים נזקפות באופן יחסי על פני תקופת ההסכם או עם מתן השירות, באם סבירות זרימתן של ההטבות הכלכליות המיוחסות למתן השירות הינה ודאית.

כו. מסים על הכנסה:

(1) כללי

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון העצמי.

(2) מסים שוטפים

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

נכסים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה, לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו, או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כו. מסים על הכנסה: (המשך)

(3) מסים נדחים

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל ההפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי. המסים הנדחים בגין מרכיב המבנה של נדל"ן להשקעה מחושבים בהתאם למודל עסקי שמטרתו הינה צריכה משמעותית לאורך זמן של כל ההטבות הכלכליות הגלומות בו.

הקבוצה לא יוצרת מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הנובעים ההכרה לראשונה במוניטין, וכן מההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות במסגרת עסקה שאינה צירוף עסקים, כאשר במועד העסקה ההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות לא משפיעה על הרווח החשבונאי ועל ההכנסה החייבת (הפסד לצרכי מס).

מסים נדחים בגין הפרשים זמניים המתייחסים לנדל"ן להשקעה, נקבעים בהתבסס על שיעור המס הצפוי מהשימוש בנכס.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות למעט בגין השקעה מוחזקת למכירה, מאחר ולהערכת הנהלת הקבוצה, ההפרשים הזמניים נשואי מסים נדחים אלו, הינם בשליטת הקבוצה ואינם צפויים להתהפך בעתיד הנראה לעין.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

כז. רווח למניה:

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח.

כח. סיווג ריבית ששולמה, דיבידנדים ששולמו, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו ומסי הכנסה ששולמו נטו בדוח על תזרימי המזומנים:

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה כתזרימי מזומנים מפעילות השקעה, וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות המימון. תזרימי מזומנים בגין מיסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כט. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

(1) יתרות במטבע חוץ או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים ליום הדוח על המצב הכספי.

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

(3) להלן נתונים על שערי החליפין והמדד:

	שער החליפין היציג של		מדד בישראל	
	האירו (ש"ח ל-1 יורו)	הדולר (ש"ח ל-1 דולר)	"בגין" בסיס 1993	"ידוע" בסיס 1993
תאריך הדוחות הכספיים:				
ליום 31 בדצמבר 2019	3.878	3.456	224.67	224.67
ליום 31 בדצמבר 2018	4.292	3.748	223.33	224.00
ליום 31 בדצמבר 2017	4.153	3.467	221.57	221.35
	%	%	%	%
שיעורי השינוי לשנה שהסתיימה ביום:				
31 בדצמבר 2019	(9.63)	(7.79)	0.60	0.30
31 בדצמבר 2018	3.35	8.10	0.80	1.20
31 בדצמבר 2017	2.69	(9.83)	0.40	0.30

ל. תיקונים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

- **IFRIC 23 "עמדות מס לא ודאיות"**

הפרשנות אשר מיושמת מיום 1 בינואר 2019 מבהירה את הוראות ההכרה והמדידה של מסים על הכנסה כאשר קיימת אי ודאות לגבי עמדת רשויות המס. הפרשנות קובעת כי על הישות לקבוע האם עמדות המס הלא ודאיות צריכות להיות מוערכות בנפרד או כחלק מקבוצה של עמדות מס לא ודאיות. כמו כן, על הישות להעריך האם סביר כי רשויות המס יקבלו את הטיפול שבו נקטה החברה, או צפויה לנקוט בו, בקשר עם עמדות המס הלא ודאיות בהנחה כי רשויות המס יבדקו את דיווחי הישות וכל המידע הרלוונטי יהיה בידיהן (סיכון חשיפה 100%). במידה וכן, הישות נדרשת לקבוע את הטיפול החשבונאי בעמדות המס הלא ודאיות באופן עקבי עם עמדת המס שבה היא נקטה או צפויה לנקוט בה. במידה ולא, הישות נדרשת לשקף את השפעת אי הודאות באמצעות שימוש בשיטת התוחלת (expected value) או בשיטת הסכום הסביר ביותר (most likely amount), בהתאם לשיטה שצופה באופן הטוב ביותר את תוצאת אי הוודאות.

ליישום התקן אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

- **תיקון IFRS 3 "צירופי עסקים" (בדבר הגדרת "עסק")**

התיקון קובע כי על מנת להיחשב כ"עסק", הנכסים והפעילויות הנרכשים חייבים לכלול, לכל הפחות, תשומה ותהליך מהותי אשר יחד תורמים באופן משמעותי ליכולת ליצור תפוקה. התיקון משמיט את הצורך בבחינה האם משתתפים בשוק מסוגלים להחליף תשומות או תהליכים חסרים ולהמשיך ליצור תפוקות, וכן משמיט מהגדרת "עסק" ו"תפוקות" עלויות מוזלות או הטבות כלכליות אחרות ומתמקד במוצרים ושירותים המסופקים ללקוחות.

כמו כן, התיקון מוסיף מבחן 'ריכוז שווי הוגן' לפיו אין מדובר בעסק אם באופן מהותי כל השווי ההוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מרוכז בנכס מזוהה יחיד או בקבוצה של נכסים מזוהים דומים.

התיקון יישום לגבי צירופי עסקים ורכישות נכסים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר 2020. יישום מוקדם אפשרי.

ביאור 3 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באמדן

א. כללי:

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשות הנהלות החברות בקבוצה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם הפנקסני של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי הנהלות החברות בקבוצה באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

ב. אומדנים קריטיים:

להלן מידע בדבר אומדן קריטי, שנערך תוך יישום המדיניות החשבונאית והוא בעל השפעה מהותית על הדוחות הכספיים:

שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה - (ראה ביאורים 11 ו-32) בהתאם ל-IFRS ובהתאם לבחירת הקבוצה מוצג הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה על פי השווי ההוגן.

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה - כאמור בביאור 2 כ' הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שוויו ההוגן, כאשר שינויים בשוויו ההוגן נזקפים לרווח והפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות לפחות אחת לשנה על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים וקרקעות ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שוויו ההוגן.

ביאור 3 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באמדן (המשך)

ב. אומדנים קריטיים: (המשך)

בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, שיעורי ההיוון, שיעורי התפוסה, שיעורי תחלופת דיירים, מחירי מכירה, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעולו. בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלבנטי, משך הקמת הפרויקט, מחירי מכירה, גובה דמי השכירות, העלות הנוספת הדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית, פרמיית הסיכון של הפרויקט, ניכוי רווח יזמי ושיעור ההיוון הנדרש. בקביעת השווי ההוגן של קרקעות, נלקחים בחשבון, בין היתר, מיקום הקרקע, הזכויות ועסקאות השוואה של קרקעות דומות תוך ביצוע התאמות נדרשות. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שוויו ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם, בין השאר, בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

החברה בוחנת בדוחותיה הרבעוניים את הצורך בעדכון השווי של נכסי הנדל"ן להשקעה על ידי בחינת שינויים מקרו כלכליים העשויים להשפיע באופן מהותי על השווי ההוגן של הנכסים ו/או כאשר חל אירוע מהותי בנכס שהוגדר כנכס מהותי או מהותי מאד בדוחות החברה, בגין אכלוס, שינוי מהותי במחירי השכירות וכד'. כמו כן, לגבי נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה נלקחים בחשבון העלויות שהושקעו בפועל בתקופה, תחזית העלויות להשלמה העדכנית וחוזי שכירות שנחתמו במהלך התקופה. בעת סיווג נכס נדל"ן שהיה בהקמה לראשונה כנדל"ן להשקעה, וככל שלא התקבלה לגביו הערכת שווי בששת החודשים שקדמו למועד הסיווג, תבוצע לגביו הערכת שווי חיצונית לסוף הרבעון בו סווג לראשונה כנדל"ן להשקעה.

שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד ובשל כך עשויים להשפיע בצורה מהותית על תוצאותיה של החברה.

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
יתרות בבנקים	167	283
פקדונות לזמן קצר - בש"ח לא צמוד	2,102	358
פקדונות לזמן קצר בדולר	72	55
קרנות כספיות	501	20
סה"כ מזומנים ושווי מזומנים	2,842	716

ביאור 5 - לקוחות

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
חובות פתוחים	56	328
הכנסות לקבל	9	31
	65	359
בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים	(11)	(17)
	54	342

לפרטים בדבר ניהול סיכון האשראי על ידי הקבוצה - ראה ביאור 30ב'.

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
מוסדות	31	21
הוצאות מראש	19	25
פקדונות בנאמנות מוגבלים בשימוש	72	47
שיפוי מביטוח לקבל (*)	13	23
חייבים בגין מכירת השקעות בנכסים פיננסיים	68	-
חייבים אחרים	25	43
	228	159

(*) ראה ביאור 24.

ביאור 7 - פעילות מופסקת

א. ביום 25 ביולי 2019 התקשרה קנית השלום, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן בסעיף זה - "המוכרת"), ביחד עם גרנית, המחזיקה במלוא הון המניות המונפק והנפרע של סופרגז, בהסכם (להלן בסעיף זה - "ההסכם") עם אלקו בע"מ (להלן בסעיף זה - "הרוכשת") שהינה צד שלישי בלתי תלוי בקבוצה, למכירת מלוא החזקותיה של המוכרת (100%) בגרנית לרוכשת (להלן בסעיף זה - "העסקה").

ביום 5 בנובמבר 2019 הושלמה העסקה נשוא ההסכם (להלן בסעיף זה - "מועד ההשלמה").

במועד ההשלמה ובסמוך לו שילמה הרוכשת סך של כ-567.5 מיליון ש"ח וביום 2 בדצמבר 2019 שילמה הרוכשת סכום נוסף בסך של כ-109.4 מיליון ש"ח. בהתאם להסכמת הצדדים יתרת התמורה הנדחית עומדת על סך של 125 מיליון ש"ח (בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן) ותשולם על ידי הרוכשת ב-7 תשלומים שנתיים בלתי שווים מידי 12 חודשים, החל מתום 12 חודשים ממועד ההשלמה.

העסקה לא כללה את כלל ההחזקות והנכסים של גרנית שאינם סופרגז, חברות הבת שלה ונכסים הקשורים במי מהן, וכן, לא כללה התחייבויות שאינן מיוחסות לסופרגז וחברות הבת של סופרגז (להלן - "הנכסים המוחרגים"). נכסים והתחייבויות אלו הועברו למוכרת, בסמוך לפני מועד ההשלמה.

ביאור 7 - פעילות מופסקת (המשך)

א. (המשך)

להבטחת תשלומי התמורה הנדחית, שיעבדה הרוכשת לטובת המוכרת, בשעבוד קבוע וראשון בדרגה 80% מהון המניות של סופרגז, אשר שיעורו יופחת בהתאם בהדרגה למנגנון הקבוע בהסכם.

ההסכם כולל מצגים כמקובל בעסקאות מסוג זה וכן, מנגנון שיפוי הרוכשת בגין, בין היתר, הפרת מצגים והתחייבויות על ידי המוכרת, וכן חבויות בקשר עם הנכסים המוחרגים.

הרווח מהמכירה (אחרי מס), שרשמה הקבוצה ברבעון הרביעי לשנת 2019 הינו סך של כ-373 מיליון ש"ח.

ב. (1) לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ביום 23 בינואר 2020, התקשרה קנית השלום (להלן בסעיף זה - "המוכרת"), ביחד עם GES, בהסכם (להלן בסעיף זה - "ההסכם") עם ג'ניישן קפיטל בע"מ (להלן בסעיף זה - "הרוכשת"), למכירת מלוא החזקותיה של המוכרת (100%) ב-GES לרוכשת (להלן בסעיף זה - "העסקה") וזאת לאחר התקשרות במזכר הבנות לא מחייב ביום 12 בספטמבר 2019.

תמורת מלוא החזקות המוכרת ב-GES תשלם הרוכשת למוכרת סך של 110 מיליון ש"ח, כפוף להתאמות, בין היתר, בגין שינויים בהון חוזר וחוב פיננסי נטו של GES, ככל שיחולו, עד למועד ההשלמה (להלן בסעיף זה - "התמורה").

השלמת העסקה כפופה להתקיימות מספר תנאים מתלים, הכוללים בעיקרם קבלת אישור הממונה על התחרות (נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים, אישור זה התקבל), אישורי צדדים שלישיים והעדר שינוי מהותי לרעה במצבה של GES.

כוונת הצדדים הינה להשלים את העסקה עד ליום 23 באפריל 2020. עם זאת, ככל שעד למועד האמור לא יתקבלו כל האישורים שנקבעו במסגרת התנאים המתלים בהסכם, פרק הזמן להשלמת העסקה יוארך אוטומטית ב-90 ימים נוספים.

ההסכם כולל מצגים כמקובל בעסקאות סוג זה וכן, מנגנון שיפוי הרוכשת בגין, בין היתר, הפרת מצגים והתחייבויות על ידי המוכרת ו/או GES.

להערכת החברה, למועד הדוח, העסקה, אם וככל שתושלם, אינה צפויה להשפיע באופן מהותי על תוצאותיה.

(2) ביום 10 באפריל 2018 התקבלה הודעה אצל זירו וויסט בע"מ (להלן - "זירו וויסט"), תאגיד בו מחזיקה GES, בחלקים שווים ביחד עם שיכון ובינוי בע"מ (להלן - "שיכון ובינוי"), לפיה זירו וויסט נבחרה כזוכה במכרז BOT לתכנון, מימון, הקמה ותפעול של מתקן למיון ומחזור פסולת עירונית והפקת אנרגיה (להלן בסעיף זה - "הפרויקט") שפורסם על ידי משרד האוצר והמשרד להגנת הסביבה. הפרויקט יוקם באזור השפד"ן בראשון לציון ועלותו בתקופת ההקמה מוערכת בכ- 750 מיליון ש"ח. ביום 31 במאי 2018 חתמה זירו וויסט על הסכם זכיון מול המדינה. החל במועד זה החלה זירו וויסט לפעול להשלמת התחייבויותיה במסגרת הסכם הזכיון ובכללם הגעה לסגירה פיננסית בתום 15 חודשים מיום החתימה.

GES תחזיק יחד עם חברה בת של שיכון ובינוי, בחלקים שווים בזכויות בקבלן ההקמה שיבצע את עבודות ההקמה של הפרויקט וכן תחזיק בחלקים שווים יחד עם שיכון ובינוי בקבלן שיפעיל את הפרויקט.

החברה ערבה כלפי שיכון ובינוי לקיום התחייבויות GES בכפוף וכאמור בהסכם בעלי המניות בין GES לבין שיכון ובינוי בקשר לזירו וויסט. ערבות זו תפוג בסיום ההקמה של הפרויקט וקבלת אישור ההפעלה המסחרית שלו.

בתקופת הדוח דיווחה "זירו וויסט" על עיכוב בלוחות הזמנים של ה"פרויקט" הנובע בעיקר ממגבלות שנתגלו בתא שטח הקרקע שהוקצה לפרויקט על ידי המדינה.

בהמשך לכך, במהלך חודש פברואר 2020 נחתם בין זירו וויסט והמדינה הסכם המעגן את לוחות הזמנים לצורך גיבוש הסדר עם המדינה בקשר לפרויקט.

ביאור 7 - פעילות מופסקת (המשך)

ג. להלן התוצאות המיוחסות למימוש פעילות מופסקת גרנית ופעילות מופסקת GES:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
תוצאות הפעילות המופסקת:			
הכנסות	594	737	722
הוצאות	550	642	636
רווח לפני מסים על ההכנסה	44	95	86
מסים על ההכנסה	13	20	18
רווח לאחר מיסים על ההכנסה	31	75	68
עלויות אחרות	(12)	-	-
רווח (הפסד) ממכירת פעילויות מופסקות, נטו ממס	373 (*)	(2)	-
רווח (הפסד) לשנה	392	73	68
תזרימי מזומנים מפעילויות מופסקות:			
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	88	43	66
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה	637	52	(6)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	(73)	(65)	(50)
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים	-	(1)	-
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מופסקת	652	29	10

(*) כולל רווח ממימוש פעילות מופסקת גרנית שהושלמה עד למועד הדוח על המצב הכספי (לפרטים ראה סעיף א').

ביאור 7 - פעילות מופסקת (המשך)

ד. השפעה על הדוחות על המצב הכספי של הקבוצה מפעילות מופסקת GES אשר מוצגת כקבוצת מימוש מיועדת למכירה:

	ליום 31 בדצמבר 2019
	מיליוני ש"ח
מזומנים ושווי מזומנים	7
פקדונות והשקעות לזמן קצר	5
לקוחות	57
חייבים ויתרות חובה	8
מלאי	15
השקעות והלוואות בחברות כלולות	18
השקעות, הלוואות ויתרות חובה	7
חייבים לזמן ארוך בגין הסדרי זכיון	46
רכוש קבוע	9
נכסים בלתי מוחשיים	32
נכסי מסים נדחים	3
אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים פיננסיים	(9)
ספקים ונותני שירותים	(17)
זכאים ויתרות זכות	(15)
הפרשות	(4)
הלוואות מתאגידים פיננסיים	(47)
התחייבויות אחרות	(20)
נכסים והתחייבויות שסווגו לקבוצת מימוש המוחזקת למכירה, נטו	95

(*) עסקאות בין חברתיות (בין הקבוצה ו-GES) בוטלו בתוצאות החברה המוכרת/ נותנת השירות, בהתאם לעניין. כמו כן, נכס או התחייבות המתייחסים לעסקה בינחברתית בוטלו בנכסי או התחייבויות הפעילות המופסקת, לפי העניין.

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות

א. חברות ושותפויות מהותיות מאוחדות המוחזקות על-ידי הקבוצה:

	מדינת ההתאגדות	תחום פעילות	שיעורי בעלות ושליטה של החברה המחזיקה ליום 31 בדצמבר 2019
			%
חברות מאוחדות:			
קנית השלום השקעות בע"מ	ישראל	נדל"ן מניב	100.00
גמל תשואה להשקעות בע"מ	ישראל	נדל"ן מניב	100.00
עצמה ושות' להשקעות מכבים בע"מ	ישראל	נדל"ן מניב	100.00
פאלאס אמריקה חברה לדיור מוגן בע"מ	ישראל	דיור מוגן	100.00
אחוזת בית רעננה - דיור מוגן בע"מ	ישראל	דיור מוגן	100.00
ג'י.אי.אס. גלובל אנוירומנטל סולושנס בע"מ (*)	ישראל	טיפול במים, שפכים וכימיקלים	100.00
אוצם יזמות והשקעות (1991) בע"מ	ישראל	נדל"ן מניב	100.00
דיור מוגן מודיעין בע"מ	ישראל	דיור מוגן	100.00
שותפות - מוחזקת על ידי החברה AG Galleria office buildings, LP	ארה"ב	נדל"ן מניב	90.00
AG Plaza at Enclave Inc.	ארה"ב	נדל"ן מניב	100.00
AG Two Aspen, LP	ארה"ב	נדל"ן מניב	100.00
AG 8 West Center LP	ארה"ב	נדל"ן מניב	100.00
AG San Clemente 3700 LP	ארה"ב	נדל"ן מניב	100.00

(*) החברה מוצגת בפעילות מופסקת, לפרטים ראה ביאור 7ב'.

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. הסדרים משותפים - עסקאות משותפות:

ביום 17 ביולי 2019, התקשרה Azrieli Data Centers LLC., חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן בסעיף זה - "הרוכשת"), בהסכם השקעה (להלן בסעיף זה - "ההסכם") עם Compass Holdco, LLC., תאגיד דלאוורי (להלן - "קומפאס") ובהסכם תפעול עם בעלי היחידות בקומפאס (להלן בסעיף זה - "בעלי היחידות" ו-"הסכם התפעול", בהתאמה). עיקר פעילותה של קומפאס הינו תחום ה-Data Centers בצפון אמריקה. בבעלות קומפאס אתרים פעילים ואתרים נוספים בבנייה ופיתוח. העסקה האמורה, במסגרתה ביצעה הרוכשת השקעה בהון היחידות של קומפאס, הושלמה והתמורה בגינה שולמה על ידי הרוכשת לקומפאס.

הרוכשת השקיעה בהון קומפאס ומחזיקה בכ-20% מהון יחידות קומפאס (להלן - "ההשקעה הראשונית"). לרוכשת קיימת אופציה שאינה מוגבלת בזמן לביצוע השקעות נוספות ולהגדלת החזקותיה בקומפאס עד לכ-33% לפי המחיר ליחידה בהשקעה הראשונית.

בעת השלמת העסקה שילמה הרוכשת לקומפאס, סך של כ-135 מיליון דולר ארה"ב בגין ההשקעה הראשונית (סך של כ-495 מיליון ש"ח כולל עלויות עסקה). החברה מימנה את העסקה ממקורותיה העצמיים.

קומפאס, הרוכשת ובעלי היחידות, התקשרו בהסכם תפעול המסדיר את מערכת היחסים ביניהם וכולל, בין היתר, הוראות בקשר עם מינוי דירקטורים בקומפאס, החלטות הדורשות אישור פה אחד של בעלי היחידות, מנגנוני היפרדות ואופן הזרמת ההון לקומפאס.

החברה מטפלת ברכישה כהסדר משותף המהווה עסקה משותפת ובהתאם לכך מוצג בדוחותיה הכספיים של החברה בשיטת השווי המאזני. הפעילות של קומפאס נכללת בביאור דיווח מגזרי במסגרת מגזרים אחרים.

לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, בחודש פברואר 2020, נערך סבב השקעה נוסף בקומפאס, כך שנכון למועד פרסום הדוח מחזיקה הרוכשת כ-20.7% מהון יחידות קומפאס.

ביאור 9 - השקעות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך

א. ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
הלוואות שניתנו בניכוי חלויות שוטפות (ראה ב' להלן)	64	92
חייבים זמן ארוך בגין מימוש נכסים פיננסיים (ביאור 10ב')	218	-
חייבים זמן ארוך בגין מימוש חברות מאוחדות (ביאור 7א')	120	4
רשויות (ראה ג' להלן)	29	36
עלויות לקיום חוזה	-	14
יתרות חובה בגין מיצוע הכנסות מדמי שכירות	134	144
השקעות מוגבלות	-	19
חייבים אחרים	49	34
	614	343

ביאור 9 - השקעות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך (המשך)

ב. מידע נוסף:

ביום 14 באפריל 2016 התקשרה גרנית עם Israel Oil & Gas Fund L.P שותפות מוגבלת שהתאגדה בישראל שהשותף הכללי בה בשליטת מר דוד ויסמן (להלן בסעיף זה - "הרוכשת"), בהסכם למכירת מלוא החזקותיה של גרנית הכרמל (100%) בחברת סונול ישראל בע"מ (להלן בסעיף זה - "ההסכם" ו-"סונול", בהתאמה). ביום 24 ביולי 2016 הושלמה העסקה.

סך התמורה נקבע על 363.5 מיליון ש"ח, מתוכם סך של 97.5 מיליון ש"ח, שולם במועד ההשלמה בדרך של נטילת התחייבות של הרוכשת לפרוע הלוואה, המובטחת בשעבוד על מלוא המניות הנמכרות, אשר תישא ריבית שנתית בשיעור פריים + 1% ותשולם על בסיס רבעוני (להלן בסעיף זה - "ההלוואה"). קרן ההלוואה תשולם בתשלום אחד בתוך 60 חודשים ממועד השלמת העסקה. להבטחת פירעון ההלוואה התחייבה הרוכשת (1) שלא לבצע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, עד לפירעונה המלא של ההלוואה (קרן וריבית) למעט אם מתקיימים תנאים מצטברים מסוימים כפי שהוסכמו על ידי הצדדים ו-(2) לעמוד בהגבלות על שינוי שליטה ברוכשת. קרן ההלוואה נפרעה לשיעורין ולמועד הדוח על המצב הכספי קרן ההלוואה עומדת על סך של 52.5 מיליון ש"ח.

ג. כולל סכום של כ-29 מיליון ש"ח אשר הינו חלק משומת היטל השבחה ששילמה החברה תחת מחאה. על השומה של השמאי המייעץ הוגשו השגות.

ביאור 10 - נכסים פיננסיים

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	1,162	1,219
נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד	5	9
	1,167	1,228

ביאור 10 - נכסים פיננסיים (המשך)

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:

א. השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ (להלן - "בנק לאומי"):

ביום 30 באפריל 2009 רכשה החברה כ-4.8% ממניות בנק לאומי (כ-71 מיליון מניות) בתמורה לסך השווה ל-742 מיליון ש"ח. בשנת 2017 מכרה החברה כ-16.7 מיליון מניות בתמורה לסך של כ-203 מיליון ש"ח. בשנת 2019 מכרה החברה כ-7.7 מיליון מניות נוספות בתמורה לכ-186 מיליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2019 מחזיקה החברה ב-3.15% ממניות בנק לאומי. בשנת 2017 כתוצאה ממכירת המניות נרשמו הכנסות מימון בסך של כ-81 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר המדיניות החשבונאית, החל מיום 1 בינואר 2018 בקשר עם מכשירי הון שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, ראה ביאור 2יח'(1)ד'.

לתאריך הדוח על המצב הכספי יתרת השקעת החברה במניות בנק לאומי הינה בסך של כ- 1,162 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2018 - 1,218 מיליון ש"ח) בהתאם לשווי מניות בנק לאומי בבורסה.

לאחר מועד הדוח על המצב הכספי מכרה החברה כ-624 אלף מניות בנק לאומי בתמורה לסך של כ-15.6 מיליון ש"ח. לאחר המכירות מחזיקה החברה בכ-3.1% ממניות בנק לאומי.

בשנת 2019 קיבלה החברה דיבידנדים בסך של כ-43 מיליון ש"ח (בשנת 2018 כ-49 מיליון ש"ח) אשר נרשמו בסעיף הכנסות אחרות בדוח רווח או הפסד. לאחר תאריך הדוחות הכספיים, ביום 26 בפברואר 2020, הוחלט בבנק לאומי על חלוקת דיבידנד נוסף אשר שולם ביום 23 במרץ 2020, כאשר חלקה של החברה בדיבידנד הינו כ-9 מיליון ש"ח.

לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, בעקבות התפרצות נגיף הקורונה ולאור הירידות בבורסה, בסמוך למועד פרסום הדוח, עמדה השקעת החברה במניות בנק לאומי על סך של כ-841 מיליון ש"ח.

ב. השקעה בלאומי קארד בע"מ (להלן - "לאומי קארד"):

(1) בתקופת הדוח ועד ליום 25 בפברואר 2019, החזיקה החברה ב-20% מההון המונפק והנפרע של לאומי קארד וב-18% מזכויות ההצבעה בה. בחודש יולי 2018, התקשרה החברה יחד עם בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן בסעיף זה - "הבנק" וביחד - "המוכרים"), בהסכם (להלן בסעיף זה - "ההסכם") למכירת מלוא החזקות המוכרים בלאומי קארד בע"מ (להלן בסעיף זה - "לאומי קארד") ל- Warburg Pincus Financial Holdings (Israel) Ltd., תאגיד בשליטת קרן ההשקעות Warburg Pincus (להלן בסעיף זה - "הקונה").

במסגרת תנאי ההסכם, הוסכם כי בגין רכישת מלוא מניות המוכרים בלאומי קארד, ישלם הקונה למוכרים סך של 2,500 מיליוני ש"ח (למעט התאמה לחלוקת דיבידנד, אם וככל שלאומי קארד תחלק דיבידנד לבעלי מניותיה בתקופה שעד למועד השלמת העסקה) בשלושה תשלומים בשיעורים שונים, בהתאם למועדים שנקבעו בהסכם. חלקה של החברה בתמורה לפני התאמות הינו 500 מיליון ש"ח. ההסכם כולל הוראות לעניין בטוחות, שהקונה מחויב להעמיד למוכרים וכן מצגים וסעיפי שיפוי המפורטים בהסכם. ההסכם כלל מספר תנאים מתלים ובכללם קבלת האישורים הרגולטוריים לעסקה הנדרשים על פי דין.

ביום 25 בפברואר 2019 הושלמה העסקה והתמורה בגינה, לשלב זה, התקבלה בהתאם להוראות ההסכם.

בשנת 2018 חילקה לאומי קארד דיבידנדים בסך 208 מיליון ש"ח (חלקה של החברה הינו 41.6 מיליון ש"ח), אשר סך של 31.6 מיליון ש"ח מתוכם הופחתו מסך התמורה בהתאם להוראות ההסכם.

בחודש פברואר 2019, קודם להשלמת העסקה כאמור, קיבלה החברה דיבידנד בסך 80 מיליון ש"ח אשר הופחת מסך התמורה בהתאם להוראות ההסכם.

בשנת 2018, לאור ההסכם למכירת החזקות החברה בלאומי קארד, סווגה ההשקעה בלאומי קארד לסעיף נכסים המוחזקים למכירה.

ביאור 10 - נכסים פיננסיים (המשך)

ב. השקעה בלאומי קארד בע"מ (להלן - "לאומי קארד") (המשך)

(2) בהתאם לדיווחים מיידיים שפרסם בנק לאומי בימים 3 בנובמבר 2015 ו- 23 בדצמבר 2015, התקבלה אצל בנק לאומי הודעה מאת החברות .Visa Inc (להלן - "ויזה") ו- Visa Europe Ltd. (להלן - "ויזה אירופה") בדבר התקשרותן בהסכם, לפיו תרכוש ויזה את ויזה אירופה, וכי התמורה הכוללת שתשולם במסגרת העסקה מוערכת בעד כ-21.2 מיליארד יורו והיא תורכב מתשלום במזומן ובמניות.

עוד נטען בדיווחים של בנק לאומי כי בנק לאומי הינו חבר בויזה אירופה. החברה, כבעלת החזקה של 20% במניות לאומי קארד במועד הרלוונטי, טענה כי התמורה מעסקת רכישת ויזה אירופה על ידי ויזה, מקורה בפעילות חברת לאומי קארד מול חברת ויזה אירופה.

בחודש אפריל 2017 הסכימו בנק לאומי והחברה כי בנק לאומי יעביר לחברה, בגין עסקת ויזה אירופה, סך של כ-32 מיליון ש"ח אשר הוכרו כהכנסות אחרות בדוחות לשנת 2017. רוב הסכום הועבר לחברה בשנת 2017.

ביאור 11 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

א. התנועה וההרכב:

	ליום 31 בדצמבר 2019			ליום 31 בדצמבר 2018		
	קרקע, מבנים ושטחי מסחר להשכרה	נדל"ן להשקעה בהקמה	סך הכל	קרקע, מבנים ושטחי מסחר להשכרה	נדל"ן להשקעה בהקמה	סך הכל
	מיליוני ש"ח					
יתרה לתחילת השנה	25,004	2,448	27,452	23,319	1,887	25,206
תוספות במהלך השנה:						
השקעות	359	644	1,003	1,280	584	1,864
התאמת שווי הוגן	1,022	(121)	901	140	78	218
הפרשי תרגום נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(194)	-	(194)	169	-	169
מעבר מנדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	97	(97)	-	101	(101)	-
סה"כ תוספות	1,284	426	1,710	1,690	561	2,251
גריעות במהלך השנה:						
מימושים	-	-	-	(5)	-	(5)
מיון לרכוש קבוע	(6)	(11)	(17)	-	-	-
סה"כ גריעות	(6)	(11)	(17)	(5)	-	(5)
יתרה לתום השנה	26,282	2,863	29,145	25,004	2,448	27,452

ביאור 11 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. מידע נוסף:

(1) קנית השלום חוכרת בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם "מרכז עזריאלי" מעיריית תל-אביב-יפו לתקופה של 200 שנים. תקופת החכירה הינה עד ליום 6 בפברואר, 2195. על זכויות החכירה של קנית השלום בחלק מקומת הלובי, בקומת הגג ובקומות 49-11 של המגדל העגול, המהווה חלק ממרכז עזריאלי בתל-אביב, חלים שעבודים לטובת גוף מוסדי אשר העמיד הלוואה לחברה.

(2) החל מיום 24 בדצמבר 2003, חוכרת קנית השלום בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם קניון "עזריאלי מודיעין" מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 98 שנים לגבי יחידות ששימשו למגורים ולתקופה של 49 שנים לגבי יחידות ששימשו ליעוד אחר (קניון ומשרדים) עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים ו-49 שנים, בהתאמה. לתאריך אישור הדוחות הכספיים הסכם החכירה טרם נחתם בפועל.

(3) החברה חוכרת בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם קניון "עזריאלי ירושלים (מלחה)" מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים המסתיימת ביום 15 באוגוסט, 2039 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.

(4) החברה חוכרת בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם קניון "עזריאלי איילון" מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים המסתיימת ביום 1 באוגוסט, 2031 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.

(5) הקבוצה חוכרת בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם קניון עזריאלי אור יהודה OUTLET מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים המסתיימת ביום 24 במרץ 2040 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.

(6) החברה חוכרת בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם קניון עזריאלי גבעתיים מרשות מקרקעי ישראל לתקופות של 49 שנים המסתיימות ביום 5 בספטמבר 2053 ו-9 בפברואר 2051, עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.

(7) החברה חוכרת בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם קניון עזריאלי חיפה מרשות מקרקעי ישראל לתקופות של 49 שנים המסתיימות ביום 31 באוקטובר 2042 ו-2 במרץ 2035 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים. על הזכויות במקרקעין חלים שעבודים לטובת בנק שהעמיד הלוואות לחברה. לאחר מועד הדוח על המצב הכספי הוסר השעבוד.

(8) הקבוצה מחזיקה בזכויות מקרקעין בשטח של כ-40 דונם, באזור התעשייה בקיסריה אשר נחכרו בחכירת משנה מהחברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה-רוטשילד בע"מ לתקופות של 49 שנים, החל מהשנים 2000 ו-2004. לגבי חלק מהשטח בסך של כ-19 דונם לקבוצה קיימת אופציה להחכרת הזכויות במקרקעין לתקופה נוספת של 49 שנים.

(9) הקבוצה חוכרת בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם קניון עזריאלי רמלה מרשות מקרקעי ישראל עד ליום 14 בינואר 2050, עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים. על הזכויות במקרקעין חלים שעבודים לטובת גוף מוסדי אשר העמיד הלוואה לחברה.

(10) קנית השלום חוכרת בחכירה מהוונת חלקים מהקרקע עליה הוקם מרכז עזריאלי חולון, מעיריית חולון, על פי שיעור חלקה בעסקה, לתקופה של 99 שנים עם אופציה ל-99 שנים נוספות.

באשר להתקשרות הקבוצה באמצעות קנית השלום עם עיריית חולון, ראה ביאור 27ב'(3).

(11) החברה חוכרת בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם פרויקט עזריאלי שרונה מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים, המסתיימת ביום 29 במאי 2060 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.

(12) הקבוצה זכאית להירשם כבעלת זכויות חכירת משנה מהעירייה במסגרת מערכת הסכמים עם צד ג', בפאלאס תל אביב דיור מוגן, עד לשנת 2097.

ביאור 11 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. מידע נוסף:

(13) הקבוצה חוכרת בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל את הקרקע עליה הוקם פאלאס דיור מוגן מודיעין לתקופה של 49 שנים, המסתיימת ב-25 בינואר 2063 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.

(14) על הזכויות במקרקעין במרכז עזריאלי ראשונים חלים שעבודים לטובת גוף מוסדי אשר העמיד הלוואה לחברה.

(15) יתר הנכסים המניבים הינם בבעלות חברות הקבוצה.

(16) באשר לבטחונות ושעבודים נוספים - ראה ביאור 28.

(17) לקבוצה מספר פרויקטים יזמיים נוספים בתחום מרכזי מסחר והקניונים, בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים ובתחום הדיור המוגן:

- **פרויקט עזריאלי טאון -** בתל-אביב בשטח של כ-10 דונם. הקרקע עליה מוקם הפרויקט חלקה בבעלות וחלקה חכורה בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל ל-49 שנים, המסתיימת ב-8 במאי 2061 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.

- **הרחבת מרכז עזריאלי ת"א (מגדל הספירלה) -** בתל-אביב, בשטח של כ-8.4 דונם, בבעלות.

- **חולון 3 אזור תעשיה חולון ("לודז'יה") -** בחולון בשטח של כ-57.5 דונם, בבעלות, כולל בתוכו קרקע נוספת אשר נרכשה במקור במסגרת מכרז רשות מקרקעי ישראל והיוותה חלק מקרקעות חולון המנור.

- **המנור חולון -** בחולון בשטח של 6.2 דונם, בבעלות.

- **עכו משרדים -** בשטח של כ-4 דונם, חכור בחכירה מהוונת מעיריית עכו לתקופה המסתיימת ביום 11 באוקטובר 2114.

- **קרקע פתח תקוה -** קרקע בבעלות בשטח של כ-19 דונם ומצויה בחלקו המזרחי של אזור התעשיה קרית אריה בפתח תקוה, בסמיכות לפרויקט משרדים בבעלות הקבוצה.

- **קרקע מודיעין מגרש 21-** ביום 11 בינואר 2018, זכתה קנית השלום, במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה מהוונות לתקופה של 98 שנים, המסתיימת ב-9 בינואר 2116 עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים, במגרש המצוי במע"ר מודיעין-מכבים-רעות, בשטח של כ-5.3 דונם, המיועד לבניית 80 יחידות דיור למגורים, 50 חדרי מלון, משרדים ומסחר, בתמורה לסך של כ-101.5 מיליון ש"ח. העסקה הושלמה במהלך שנת 2018 וקנית השלום פועלת להגדלת זכויות הבניה במגרש.

- **עזריאלי טאון בנין E (מבני גזית) -** ביום 22 באפריל 2018, התקשרה החברה בהסכם עם צדדים שלישיים לא קשורים (להלן - "המוכרים"), לרכישת זכויות במקרקעין (חלקן בבעלות וחלקן בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים המסתיימת ב-5 בפברואר 2060) המצויים בדרך מנחם בגין בתל-אביב, עליהם בנוי בניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, בשטח כולל של כ-5,500 מ"ר וקומות מרתף, אשר מושכר ברובו למטרת משרדים. הנכס כולל זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין בהיקף כולל של כ- 21,000 מ"ר שטח עילי, וכן את זכויות המוכרים לחכירת שטחים תת קרקעיים בחלקה סמוכה המיועדים להרחבת מרתפי החניה של הבניין. תמורת רכישת הזכויות במקרקעין שילמה החברה למוכרים סך של 260 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). ביום 14 במאי 2018 הושלמה העסקה.

ביאור 11 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. מידע נוסף:

(17) (המשך)

- **קרקע מודיעין מגרש 10 -** ביום 6 באוקטובר 2019 זכתה החברה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה מהוונת לתקופה של 98 שנים המסתיימת ב-5 באוקטובר 2117 עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים, במגרש המצוי במע"ר מודיעין-מכבים-רעות, בשטח של כ-17 דונם, המיועד לבניית פרויקט מסחר ומשרדים בהיקף זכויות של כ-37 אלפי מ"ר עילי, בתמורה לסך של כ-51 מיליוני ש"ח. על פי תנאי המכרז, החברה שילמה בנוסף לעלות הקרקע כ-37 מיליוני ש"ח בגין הוצאות פיתוח.

- **פאלאס דיור מוגן להבים -** קרקע בלהבים בשטח של 28 דונם, חכורה בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל ל-49 שנים, המסתיימת ב-30 בנובמבר 2063 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.

- **קרקע דיור מוגן ראשון לציון -** בראשון לציון בשטח של כ-3.4 דונם חכור בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל ל-49 שנה המסתיימת ביום 12 במרץ 2065 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.

(18) חלק מנכסי חברות מאוחדות רשומים בלשכת מרשם המקרקעין על שמן. חלק אחר טרם נרשם מסיבות טכניות. הסיבה העיקרית להעדר הרישום נובעת מכך שהליכי הסדרי הקרקעות והסדרי החלוקה מחדש של הקרקעות עדיין אינם מוסדרים.

(19) בנוגע לטכניקות הערכת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה, ראה ביאור 32ב'(3). כמו כן, שוויו ההוגן של הנדל"ן להשקעה מוצג בספרי החברה, תוך התאמות חשבונאיות בגין יתרות חובה בגין מיצוע הכנסות מדמי שכירות (ראה ביאור 9).

(20) סכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
הכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה	2,190	2,064	1,868
הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה	589	543	484

ג. נדל"ן מניב בארה"ב:

ביום 12 ביולי 2018, השלימה החברה באמצעות תאגיד אמריקאי בבעלות מלאה (בעקיפין), את רכישתו של מבנה משרדים בעיר אוסטין, טקסס, ארה"ב (להלן בסעיף זה - "הנכס"), תמורת סך של כ-100.4 מיליון דולר ארה"ב. הנכס הינו מבנה משרדים בן 5 קומות, בשטח כולל של כ-23,214 מ"ר (כ- SQF 249,870) ובשיעור תפוסה העומד על כ-100%. הנכס כולל גם כ-970 מקומות חנייה, אשר מרביתם ממוקמים במבנה חנייה סמוך, בן 7 קומות.

ביאור 11 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ד. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים:

להלן דמי החכירה המינימאליים העתידים להתקבל בגין חוזי חכירה לתקופות ההסכם (כולל הכנסות משכר דירה, דמי ניהול וחניה ולא כולל אופציות הארכה):

	הכנסות מרכיבים קבועים	
	2019(*)	2018
תקופת ההכרה בהכנסה:	**מיליוני ש"ח**	**מיליוני ש"ח**
עד שנה	1,965	1,860
משנה ועד ארבע שנים	3,949	3,714
מעל ארבע שנים	2,019	1,934
	7,933	7,508

(*) הכנסות צפויות - בהתאם לחוזי שכירות חתומים נכון ליום 31 בדצמבר 2019. לאור התפרצות נגיף הקורונה והשלכותיו, לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, יתכנו שינויים בהכנסות הצפויות (לפרטים נוספים - ראה ביאור 35ב').

ביאור 12 - רכוש קבוע

א. התנועה וההרכב:

	קרקעות ומבנים לפי עלות	מכונות וציוד	ריהוט, ציוד ומחשוב	כלי רכב	התקנות ושיפורים במושכר	מקדמות על חשבון רכוש קבוע (ד)	סה"כ
				מיליוני ש"ח			
עלות:							
יתרה ליום 1 בינואר 2018	221	702	117	59	15	-	1,114
תוספות	25	31	6	4	1	-	67
גריעות	-	-	(1)	(3)	-	-	(4)
השפעת שינויים בשער החליפין	2	2	-	2	-	-	6
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	248	735	122	62	16	-	1,183
תוספות	22	24	8	5	-	28	87
גריעות	-	-	-	(4)	-	-	(4)
יציאה מאיחוד	(76)	(756)	(28)	(49)	(15)	-	(924)
מיון מנדל"ן להשקעה	17	-	-	-	-	-	17
השפעת שינויים בשערי חליפין	(2)	(2)	-	(2)	-	-	(6)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	209	1	102	12	1	28	353
פחת שנצבר והפסד מירידת ערך:							
יתרה ליום 1 בינואר 2018	36	467	79	20	12	-	614
פחת לשנה	5	25	5	6	1	-	42
גריעות	-	-	(1)	(2)	-	-	(3)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	41	492	83	24	13	-	653
פחת לשנה	6	19	4	5	-	-	34
הפסד מירידת ערך	6	-	1	-	-	-	7
יציאה מאיחוד	(23)	(509)	(24)	(21)	(12)	-	(589)
גריעות	-	-	-	(3)	-	-	(3)
הפרשי תרגום	-	(1)	-	(1)	-	-	(2)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	30	1	64	4	1	-	100
עלות מופחתת:							
ליום 31 בדצמבר 2019	179	-	38	8	-	28	253
ליום 31 בדצמבר 2018	207	243	39	38	3	-	530

ביאור 12 - רכוש קבוע

ב. בדבר שעבודים - ראה ביאור 28.

ג. בנוגע לזכויות במקרקעין של משרדי החברה ושל המחלקות הסיעודיות של הדיור המוגן ראה ביאור 11ב'.

ד. ביום 8 בדצמבר 2019 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלות השליטה בה (להלן בסעיף זה - "המוכרת"), לרכישת מלון הר ציון בירושלים (להלן בסעיף זה - "ההסכם" ו-"העסקה"). הנכס כולל את מלוא זכויות המוכרת במקרקעין בדרך חברון 17-15 בירושלים, בשטח כולל של כ-13 דונם, עליהם בנוי בית מלון הכולל 137 חדרים, חנויות, מסעדות, ספא, מועדון בריאות, אולמות כנסים ואירועים, מוזיאון, בריכת שחיה ושטחים פתוחים מגוננים, בשטח בנוי של כ-11,600 מ"ר (להלן בסעיף זה - "המלון"), זכויות בנייה בהיקף של 22,420 מ"ר עילי וזכויות המיועדות לבניית חניון תת קרקעי בהיקף של 15,225 מ"ר וכן את פעילות המלון והציוד המצוי בו וזכויות נלוות נוספות של המוכרת.

לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ביום 9 בפברואר 2020 הושלמה העסקה. במועד ההשלמה שילמה החברה למוכרת סך של 275 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (מתוכו הפקידה החברה במועד חתימת ההסכם סך של 27.5 מיליון ש"ח).

לאחר מועד הדוח על המצב הכספי שילמה החברה מס רכישה בסך של כ-16 מיליון ש"ח.

ביאור 13 - נכסים בלתי מוחשיים

א. התנועה וההרכב:

	מוניטין	קשרי לקוחות	זכויות אספקה וזכויות הפצה לתזקיקי נפט ואחרים	הסדרי זיכיון	תוכנה	אחרים (*)	סה"כ
				מיליוני ש"ח			
עלות:							
יתרה ליום 1 בינואר 2018	170	115	125	20	72	31	533
תוספות	-	-	5	6	1	1	13
השפעת שינויים בשערי חליפין	-	-	-	1	-	-	1
גריעות	-	-	-	-	-	(1)	(1)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	170	115	130	27	73	31	546
תוספות	-	-	-	-	-	3	3
יציאה מאיחוד	(63)	(107)	(130)	(27)	(31)	(9)	(367)
השפעת שינויים בשערי חליפין	-	-	-	-	-	(1)	(1)
גריעות	(4)	-	-	-	-	(3)	(7)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	103	8	-	-	42	21	174

(*) בסעיף אחרים נכללו בעיקר סכומים בגין מותג, סימנים מסחריים ורישיונות וזכויות לאספקת גז טבעי.

ביאור 13 - נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

א. התנועה וההרכב: (המשך)

	מוניטין	קשרי לקוחות	זכויות אספקה וזכויות הפצה לתזקיקי נפט ואחרים	הסדרי זיכיון	תוכנה	אחרים	סה"כ
				מיליוני ש"ח			
הפחתות והפסדים מירידת ערך:							
יתרה ליום 1 בינואר 2018	4	90	67	4	41	17	223
הפחתה לשנה	-	4	8	3	10	3	28
גריעות	-	-	-	-	-	(1)	(1)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	4	94	75	7	51	19	250
הפחתה לשנה	-	2	5	1	8	4	20
יציאה מאיחוד	-	(90)	(80)	(8)	(29)	(8)	(215)
השפעת שער החליפין	-	-	-	-	-	(1)	(1)
גריעות	(4)	-	-	-	-	(3)	(7)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	-	6	-	-	30	11	47
הערך בספרים:							
ליום 31 בדצמבר 2019	103	2	-	-	12	10	127
ליום 31 בדצמבר 2018	166	21	55	20	22	12	296

סכום מקורי של מוניטין:	**מיליוני ש"ח**
ליום 31 בדצמבר 2017	178
ליום 31 בדצמבר 2018	178
ליום 31 בדצמבר 2019	103

ביאור 13 - נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

ב. הקצאת מוניטין ליחידות מניבות-מזומנים:

המוניטין הוקצה ליחידות המניבות-מזומנים לצורך בחינת ירידת ערך כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
פעילות א' - גז	-	63	63
פעילות ב' - דיור מוגן	77	77	77
פעילות ג' - אי קומרס	26	26	26
	103	166	166

ביאור 14 - ספקים ונותני שירותים

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
חובות פתוחים	300	241
המחאות לפרעון	72	101
	372	342

ביאור 15 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
מקדמות מלקוחות והכנסות מראש	59	38
התחייבויות לגמר עבודות בביצוע	-	4
התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת	29	39
ריבית והוצאות לשלם	50	105
מוסדות	3	29
אחרים	10	10
	151	225

למידע נוסף בדבר זכאים המהווים צדדים קשורים ובעלי עניין - ראה ביאור 33ג'.

ביאור 16 - פקדונות מלקוחות

התחייבות בגין פקדונות דיור מוגן והתחייבויות בגין פקדונות שמירת דירה - לקבוצה התחייבויות בגין פקדונות שקליים שהתקבלו מדיירים עמם נחתמו חוזים בפרויקטים של דיור מוגן, המופעלים על ידי הקבוצה. ההתחייבויות בגין הפקדונות השקליים צמודות למדד המחירים לצרכן ומוצגות לאחר שחיקה בהתאם להסכמים איתם חתמו חברות הקבוצה עם דיירים.

בהתאם להסכמים עם חלק מהדיירים, שיעור מסוים מיתרת הפקדונות משמש כתשלום מראש עבור זכויות השימוש של הדייר בנכס ולא יוחזר לדייר. רכיב ההכנסה שהתקבלה מראש נכלל כחלק מההתחייבות בגין הפקדונות ונזקף לדוח רווח והפסד כהכנסה לאורך תקופת ההסכם.

כמו כן, ישנן התחייבויות בגין פקדונות שמירת דירות.

ביאור 17 - הלוואות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב

א. התחייבויות שוטפות:

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
אשראי מתאגידים בנקאיים		
משיכות יתר	-	1
הלוואות לזמן קצר	19	46
	19	47
אשראי מנותני אשראי אחרים		
ניירות ערך מסחריים (*)	409	436
הלוואות לזמן קצר	-	1
	409	437
חלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך		
חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים	104	119
חלויות שוטפות של הלוואות מאחרים	119	283
חלויות שוטפות של אגרות חוב	543	679
	766	1,081
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,194	1,565

(*) ביום 23 ביוני 2014 הנפיקה החברה סדרה (מדורגת) של ניירות ערך מסחריים למשקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968, בהיקף כולל של 480 מיליון ש"ח ערך נקוב. קרן ניירות הערך נושאת ריבית שקלית משתנה המורכבת מריבית פריים פחות 1.2% ומשולמת בתום 20 תקופות של 90 ימים או בעת פירעון או בתחנת יציאה, המוקדם מביניהם. ניירות הערך המסחריים לא יירשמו למסחר בבורסה.

ניירות הערך המסחריים קיבלו דירוג "ilA-1+" ממעלות.

בתקופת הדוח הוסכם בין החברה למחזיקי סדרת ניירות הערך המסחריים להוסיף לתקופת ניירות הערך המסחריים 5 תקופות בנות 12 חודשים כל אחת, ללא שינוי ביתר תנאי סדרת ניירות הערך המסחריים.

מאז ההנפקה בשנת 2014, פרעה וגייסה החברה, מעת לעת, ניירות ערך מסחריים מתוך סדרה זו, כך שיתרת סדרת ניירות הערך המסחריים המדורגת ליום 31 בדצמבר 2019 הינה כ-253 מיליון ש"ח ערך נקוב. לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ועד סמוך למועד פרסום הדוח, נפרעו כ-113 מיליון ש"ח ערך נקוב מסדרה זו.

בחודש מרץ 2015, הנפיקה החברה סדרת ניירות ערך מסחריים חדשה לא מדורגת בהיקף של 116 מיליון ש"ח ערך נקוב. מאז פרעה וגייסה החברה, מעת לעת, ניירות ערך מסחריים מתוך סדרה זו, כך שליום 31 בדצמבר 2019 יתרת סדרת ניירות ערך המסחריים הלא מדורגת הינה כ-154 מיליון ש"ח ערך נקוב. קרן ניירות הערך נושאת ריבית שקלית משתנה שתורכב מריבית פריים פחות 1.2% ותשולם בתום 20 תקופות של 90 ימים או בעת פרעון או בתחנת יציאה, המוקדם מביניהם. לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ועד סמוך למועד פרסום הדוח, נפרעו כ-149 מיליון ש"ח ערך נקוב מסדרה זו.

ביאור 17 - הלוואות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות:

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
אגרות חוב		
אגרות חוב (1), (2), (3), (4)	8,869	6,844
הלוואות מבנקים	27	217
התחייבויות אחרות לזמן ארוך		
הלוואות לזמן ארוך מאחרים	2,095	2,411
	10,991	9,472
בניכוי - חלויות שוטפות	(766)	(1,081)
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	10,225	8,391
מוצג בסעיפים הבאים:		
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	1,899	2,226
אגרות חוב	8,326	6,165
	10,225	8,391

(1) בחודש פברואר 2015, הנפיקה החברה לציבור כ-623.3 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ב') רשומות על שם, על בסיס תשקיף מדף של החברה. אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 0.65% לשנה.

תשלומי הקרן משולמים ב-10 תשלומים שנתיים שווים ביום 1 באפריל של כל אחת מהשנים 2016 עד 2025 (כל תשלום יהא בשיעור של 10% מהערך הנקוב של הקרן). הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים החל מיום 1 באוקטובר 2015 ובימים 1 באפריל ו-1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2016 ועד 2025. אגרות החוב הונפקו ללא ניכיון.

שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב הינו 0.78% לשנה.

ביום 20 בינואר 2015 דירגה מעלות את אגרות החוב (סדרה ב') בדירוג +ilAA (אופק יציב).

אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה כלשהיא.

בעת ההנפקה התחייבה החברה לעמוד בהתחייבויות ואמות מידה פיננסיות, שעיקרן כדלקמן:

(א) כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') לא נפרעו במלואן, החברה לא תשעבד ולא תמשכן בשעבוד צף (שוטף) את כלל נכסי וזכויות החברה, קיימים או עתידיים, למעט בתנאים מסוימים שנקבעו בשטר הנאמנות.

(ב) שמירה על הון עצמי מינימלי (הון המיוחס לבעלי המניות של החברה, ללא זכויות מיעוט) של לפחות חמישה מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדריים רצופים או יותר, על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים.

היחס בין החוב הפיננסי נטו למאזן נטו, בהתאם להגדרות שבשטר הנאמנות, עלה על 60% במשך שני רבעונים קלנדריים רצופים או יותר.

ביאור 17 - הלוואות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(1) (המשך)

(ב) (המשך)

במסגרת שטר הנאמנות נקבע כי חלף אמות המידה הפיננסיות האמורות, החברה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לשעבד (בעצמה או באמצעות חברה מוחזקת) לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), בשעבוד קבוע, נכסים מותרים בהתאם להגדרות שנקבעו בשטר הנאמנות (כלומר, ככל ותשעבד החברה נכסים מותרים כאמור, והשעבודים יהיו בתוקף, לא תהא החברה מחויבת באמות המידה הפיננסיות האמורות).

(ג) החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות), לבעלי מניותיה אם: (1) הונה העצמי של החברה (הון המיוחס לבעלי המניות של החברה, ללא זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו, בהפחתת סכום החלוקה, יפחת מסכום של שישה מיליארד ש"ח; (2) היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין המאזן נטו של החברה (כהגדרת מונחים אלה בשטר הנאמנות) בהפחתת סכום החלוקה, יעלה על שיעור של 50%; (3) מתקיימת עילה לפירעון מיידי בהתאם להגדרות בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') במועד ההחלטה לביצוע החלוקה או כתוצאה ממנה.

לתאריך הדוח על המצב הכספי החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות, כאשר הונה העצמי של החברה לבעלי מניות למועד הדוח על המצב הכספי עומד על כ-18.5 מיליארד ש"ח והיחס בין החוב הפיננסי נטו למאזן נטו, עומד על כ-27%.

עוד נקבע כי במידה ודירוג אגרות החוב (סדרה ב') של החברה יפחת מדירוג ilAA של מעלות או דירוג מקביל לדירוג זה אשר ייקבע על ידי חברה אחרת שתדרג את אגרות החוב, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב. במקרה האמור, שיעור הריבית השנתי שייווסף לריבית השנתית בגין אגרות החוב יהיה בטווח של 0.25%-1% בהתאם לדירוג אגרות החוב.

כמו כן, אגרות החוב (סדרה ב') תעמודנה לפירעון מיידי בהתקיים תנאים מסוימים וביניהם: מחיקה או פירוק החברה, כינוס נכסים, פיגור בתשלומים לפי אגרות החוב, עיקולים על כל או רוב נכסי החברה, שינויי שליטה, הפרת תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות בהפרה יסודית, אי עמידה באמות מידה הפיננסיות שלעיל, ביצוע חלוקה בניגוד למגבלה על ביצוע חלוקה שלעיל, השעיה ממסחר של אגרות החוב (למעט עילה של אי בהירות), דרישה לפירעון מיידי של נושים פיננסיים מעל 200 מיליון ש"ח או סדרת אג"ח אחרת של החברה, הפסקת דירוג אגרות החוב עקב נסיבות בשליטת החברה, דירוג אגרות החוב הנמוך מדירוג -BBB, או מכירה של רוב נכסי החברה.

בחודש יוני 2015 הנפיקה החברה לציבור כ-600.3 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות על דרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ב') במחיר 100.24 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב (ניכיון בשיעור של 0.44% ביחס לערכן המתואם), על בסיס תשקיף מדף של החברה.

בחודש מרץ 2017 הנפיקה החברה לציבור 228.8 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות של אגרות חוב (סדרה ב') במחיר 97.45 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב (ניכיון בשיעור של כ-2.55% ביחס לערכן המתואם), וזאת בדרך של הרחבת סדרות אגרות החוב, על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של 223 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות ההנפקה, הסתכמה התמורה נטו, בכ-221.2 מיליון ש"ח.

יתרת אגרות החוב (סדרה ב') קרן והפרשי הצמדה (בניכוי הוצאות הנפקה וניכיון) ליום 31 בדצמבר 2019 הינה בסך של 900 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2018 - 1,047 מיליון ש"ח).

ביאור 17 - הלוואות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(2) בחודש ספטמבר 2015, הנפיקה החברה לציבור כ-1,005 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ג') רשומות על שם, על בסיס תשקיף מדף של החברה. אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 1.64% לשנה.

בחודש מרץ 2017 הנפיקה החברה לציבור 179 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות של אגרות חוב (סדרה ג') במחיר של 101.4 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב (פרמיה בשיעור של כ-1% ביחס לערכן המתואם), וזאת בדרך של הרחבת סדרות אגרות החוב, על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של 181.5 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות ההנפקה, הסתכמה התמורה נטו, בכ-180.8 מיליון ש"ח.

ביום 30 בדצמבר 2019 ביצעה החברה פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה ג') בסך של 1,032 מיליון ש"ח הכולל תשלום בגין קרן, הפרשי הצמדה, ריבית צבורה ותוספת תשלום בגין הפדיון המוקדם בסך של כ-71 מיליון ש"ח.

יתרת אגרות החוב (סדרה ג') קרן והפרשי הצמדה (בניכוי הוצאות הנפקה) ליום 31 בדצמבר 2018 עמדה על סך של 1,063 מיליון ש"ח.

(3) בחודש יולי 2016, הנפיקה החברה לציבור כ-2,194.1 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ד') רשומות על שם, על בסיס תשקיף מדף של החברה. אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 1.34% לשנה.

תשלומי הקרן משולמים ב-25 תשלומים חצי שנתיים שווים בימים 5 בינואר ו- 5 יולי של כל אחת מהשנים 2018 עד 2030 (כל תשלום יהא בשיעור של 4% מהערך הנקוב של הקרן החל מיום 5 ביולי 2018). הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים החל מיום 5 בינואר 2017 של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2030. אגרות החוב הונפקו ללא ניכיון.

תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ-2,194 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות ההנפקה, הסתכמה התמורה נטו בכ-2,177 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב הינו 1.45% לשנה.

ביום 5 ביולי 2016 דירגה מדרוג את אגרות החוב (סדרה ד') בדירוג Aa1 באופק יציב ומאז אישררה מדרוג דרוג זה מספר פעמים, לאחרונה ב-31 בדצמבר 2019.

אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה כלשהיא.

בעת ההנפקה התחייבה החברה לעמוד בהתחייבויות ואמות מידה פיננסיות בדומה להתחייבויות לאמות המידה הפיננסיות להן התחייבה בנוגע לאגרות החוב (סדרה ב') (לתיאור התנאים והעמידה באמות המידה הפיננסיות - ראה סעיף 1 לעיל).

עוד נקבע, כי במידה ודירוג אגרות החוב (סדרה ד') של החברה יפחת מדירוג Aa2 של מידרוג או דירוג מקביל לדירוג זה אשר ייקבע על ידי חברה אחרת שתדרג את אגרות החוב, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב. במקרה האמור, שיעור הריבית השנתי שייווסף לריבית השנתית בגין אגרות החוב יהיה בטווח של 0.25%-1% בהתאם לדירוג אגרות החוב.

כמו כן, אגרות החוב (סדרה ד') תעמודנה לפירעון מיידי בהתקיים תנאים מסוימים בדומה לתנאים שנקבעו בקשר לאגרות החוב (סדרה ב') (לתיאור התנאים ועמידה באמות המידה הפיננסיות - ראה סעיף 1 לעיל).

ביאור 17 - הלוואות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(3) (המשך)

בחודש מרץ 2017 הנפיקה החברה לציבור 983.6 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות של אגרות חוב (סדרה ד') במחיר של 97.6 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב (ניכיון בשיעור של כ-2.7% ביחס לערכן המתואם), וזאת בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב, על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של 960 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות ההנפקה, הסתכמה התמורה נטו, בכ-955.3 מיליון ש"ח.

בחודש פברואר 2018, הנפיקה החברה לציבור 1,367 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה במחיר של 103.1 אגורות לכל 1 ש"ח ע.נ. (פרמיה בשיעור של כ- 2.5% ביחס לערכן המתואם) וזאת בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב, על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של כ-1,409 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות ההנפקה הסתכמה התמורה נטו, בכ-1,400 מיליון ש"ח.

יתרת אגרות החוב (סדרה ד') קרן והפרשי הצמדה (בניכוי הוצאות הנפקה) ליום 31 בדצמבר 2019 הינה בסך של 4,056 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2018 - 4,411 מיליון ש"ח).

(4) בחודש ינואר 2019 הנפיקה החברה לציבור כ-1,216 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ה') רשומות על שם, על בסיס תשקיף מדף של החברה. אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 1.77% לשנה.

אגרות החוב (סדרה ה') תעמודנה לפירעון (קרן) ב-7 תשלומים שנתיים, כאשר התשלומים יהיו רצופים אך לא שווים, אשר ישולמו ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2022 עד 2028 כמפורט להלן:

התשלומים הראשון והשני ישולמו ביום 30 ביוני של השנים 2022 ו-2023 ויהיו, כל אחד, בשיעור של 7.5% מהערך הנקוב של הקרן. התשלומים השלישי והרביעי ישולמו ביום 30 ביוני של השנים 2024 ו-2025 ויהיו, כל אחד, בשיעור של 5% מהערך הנקוב של הקרן. התשלומים החמישי, השישי והשביעי (אשר יהא התשלום האחרון) ישולמו ביום 30 ביוני של השנים 2026, 2027 ו-2028 ויהיו, כל אחד, בשיעור של 25% מהערך הנקוב של הקרן.

הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים החל מיום 30 ביוני 2019 של כל אחת מהשנים 2019 עד 2028. אגרות החוב הונפקו ללא ניכיון.

תמורת הנפקה הסתכמה לסך של כ-1,216 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות הנפקה, הסתכמה התמורה נטו בכ-1,207 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב הינו 1.86% לשנה.

בחודש ינואר 2019 הנפיקה החברה לציבור כ-263.4 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ו') רשומות על שם, על בסיס תשקיף מדף של החברה. אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 2.48% לשנה.

אגרות החוב (סדרה ו') תעמודנה לפירעון (קרן) ב- 8 תשלומים שנתיים, כאשר התשלומים יהיו רצופים אך לא שווים, אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2032 כמפורט להלן:

התשלום הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2025 ויהיה בשיעור של 2.5% מהערך הנקוב של הקרן. התשלום השני ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 ויהיה בשיעור של 5% מהערך הנקוב של הקרן. התשלום השלישי ישולם ביום 31 בדצמבר 2027 ויהיה בשיעור של 7.5% מהערך הנקוב של הקרן. התשלום הרביעי ישולם ביום 31 בדצמבר 2028 ויהיה בשיעור של 10% מהערך הנקוב של הקרן. התשלום החמישי ישולם ביום 31 בדצמבר 2029 ויהיה בשיעור של 15% מהערך הנקוב של הקרן. התשלומים השישי, השביעי והשמיני (אשר יהא התשלום האחרון) ישולמו ביום 31 בדצמבר של השנים 2030, 2031 ו-2032 ויהיו, כל אחד, בשיעור של 20% מהערך הנקוב של הקרן.

ביאור 17 - הלוואות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(4) (המשך)

הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים החל מיום 30 ביוני 2019 עד 31 בדצמבר 2032. אגרות החוב הונפקו ללא ניכיון.

תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ-263 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות הנפקה, הסתכמה התמורה נטו בכ-260 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב הינו 2.57% לשנה.

בימים 7 בינואר 2019 ו-20 בינואר 2019 אישרה מידרוג דירוג (Aa1) להנפקת סדרות חדשות (סדרה ה') ו-(סדרה ו') (ביחד - "אגרות החוב") ומאז אישררה דירוג זה מספר פעמים, לאחרונה ביום 31 בדצמבר 2019.

אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה כלשהיא ותעמודנה בדרגה שווה ביחס לסכומים המגיעים בגינן, פרי פסו, בינן לבין עצמן ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

בעת ההנפקה התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות בדומה להתחייבויות לאמות המידה הפיננסיות להן התחייבה בנוגע לאגרות החוב (סדרות ב' ו-ד') (לתיאור התנאים והעמידה באמות המידה הפיננסיות - ראה סעיף 1 לעיל), וזאת למעט האמור להלן:

במקרה שיחול שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת התקינה החשבונאית החלה על החברה במועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') ו- (סדרה ו') לראשונה ולשינוי זה יש השפעה מהותית (כפי שהוגדרה בשטר הנאמנות) על תוצאת חישוב איזו מאמות המידה הפיננסיות (שהוגדרו בשטר הנאמנות), החברה תבדוק את אותה אמת מידה על פי מאזן רווח והפסד פרופורמה בהתאם לתקינה במועד ההנפקה.

עוד נקבע, כי במידה ודירוג אגרות החוב (סדרה ה') ו-(סדרה ו') של החברה יפחת מדירוג Aa2 של מידרוג או דירוג מקביל לדירוג זה אשר ייקבע על ידי חברה אחרת שתדרג את אגרות החוב, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, במקרה האמור, בשיעור של 0.5% ועד לשיעור של 1% - ככל שירד הדירוג בשלוש דרגות ויותר מתחת לדירוג Aa2 כאמור.

כמו כן, אגרות החוב (סדרה ה') ו- (סדרה ו') תעמודנה לפירעון מיידי בהתקיים תנאים מסויימים אשר במהותם דומים לתנאים שנקבעו בקשר לאגרות החוב (סדרות ב' ו-ד') (לתיאור התנאים ועמידה באמות המידה הפיננסיות – ראה סעיף 1 לעיל).

בחודש דצמבר 2019 הנפיקה החברה לציבור 1,217 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות של אגרות חוב (סדרה ה') במחיר של 111.4 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב (פרמיה בשיעור של כ-10% ביחס לערכן המתואם), וזאת בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב, על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של 1,355 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות ההנפקה וריבית צבורה הסתכמה התמורה נטו בכ-1,336 מיליון ש"ח.

בחודש דצמבר 2019 הנפיקה החברה לציבור 933 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות של אגרות חוב (סדרה ו') במחיר של 120.3 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב (פרמיה בשיעור של כ-18% ביחס לערכן המתואם), וזאת בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב, על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של 1,122 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות ההנפקה וריבית צבורה, הסתכמה התמורה נטו בכ-1,101 מיליון ש"ח.

יתרת אגרות החוב (סדרה ה') קרן והפרשי הצמדה (בניכוי הוצאות הנפקה) ליום 31 בדצמבר 2019 הינה בסך של 2,551 מיליון ש"ח.

יתרת אגרות החוב (סדרה ו') קרן והפרשי הצמדה (בניכוי הוצאות הנפקה) ליום 31 בדצמבר 2019 הינה בסך של 1,362 מיליון ש"ח.

ביאור 17 - הלוואות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(5) ביום 24 במאי 2016 הועמדה לחברה הלוואה בסך 550 מיליון ש"ח מגוף מוסדי שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה, צמודה למדד המחירים לצרכן, בריבית שנתית בשיעור של 1.5%. פירעון קרן ההלוואה החל מתום השנה השנייה שלאחר מועד העמדת ההלוואה ויתבצע ב-40 תשלומים רבעוניים שווים (תשלום הקרן האחרון יבוצע 12 שנים לאחר מועד העמדת ההלוואה). הריבית בגין ההלוואה משולמת מידי רבעון, עד למועד הפרעון הסופי. לחברה זכות לפירעון מוקדם (מלא או חלקי) של ההלוואה כנגד תשלום עמלת פירעון מוקדם במנגנון שהוגדר בהסכם.

להבטחת פירעון ההלוואה שיעבדה קנית השלום, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, למלווה, בשעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, את מרכז עזריאלי ראשונים בראשון לציון, לרבות זכויותיה לקבלת דמי שכירות משוכרי הנכס וזכויותיה מכח פוליסות הביטוח בקשר עימו.

במסגרת הסכם ההלוואה התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה (קרי - יחס חוב נטו למאזן שלא יעלה על 60% והון עצמי שלא יפחת מ-5 מיליארד ש"ח) ובנוסף התחייבה לשמור על יחס חוב לבטוחה (LTV) שלא יעלה על 80%, החל מיום 1 באפריל 2018. בנוסף, כולל ההסכם מגבלות ביחס לחלוקת דיבידנד המקבילות להתחייבות בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (קרי, כי לא יבוצעו חלוקות אם כתוצאה מביצוען יפחת ההון העצמי מ-6 מיליארד ש"ח ויחס החוב למאזן יעלה על 50%). כן התחייבה החברה כי לא תיצור שעבוד צף (שוטף) על נכסיה של החברה, כולם או חלקם, לכל גורם שהוא אלא אם באותו מועד תיצור לטובת המלווה שעבוד צף זהה בדרגתו והיקפו (פארי-פאסו) (התחייבות כאמור קיימת גם בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')). עילות ההעמדה לפרעון מיידי הינן כמקובל בהסכמים מסוג זה ובשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'), לרבות עילה הנוגעת להעמדתו של חוב משמעותי אחר של החברה לפרעון מיידי.

למועד הדוח על המצב הכספי יתרת ההלוואה בספרים עומדת על סך של 478 מיליון ש"ח והחברה עומדת במגבלות החוזיות שנקבעו, כאשר הונה העצמי של החברה לבעלי מניות עומד על כ- 18.5 מיליארד ש"ח, היחס בין החוב הפיננסי נטו למאזן נטו עומד על כ-27% ויחס ה-LTV עומד על כ-49%.

ביאור 17 - הלוואות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב (המשך)

ג. פרטים בדבר ריבית והצמדה:

		ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר			
		2019	2019		2018	
	מטבע	ריבית נקובה	ערך נקוב	ערך בספרים	ערך נקוב	ערך בספרים
		%		מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח
משיכות יתר מבנקים (*)	לא צמוד	-		-		1
הלוואות לזמן קצר מבנקים (*)	לא צמוד	-		-		26
הלוואות לזמן קצר מבנקים	מט"ח	2.10		19		20
הלוואות לזמן קצר מנותני אשראי אחרים	מדד	-		-		1
ניירות ערך מסחריים	לא צמוד	בנק ישראל + 0.3		409		436
אגרות חוב	מדד	0.65-2.48	8,534	8,869	6,753	6,844
הלוואות מבנקים לזמן ארוך	מדד	5.80		7		189
הלוואות מבנקים לזמן ארוך (*)	לא צמוד	2.85		20		28
הלוואות לזמן ארוך מאחרים	מדד	0.74-1.50		774		950
התחייבויות לזמן ארוך מאחרים	לא צמוד	3.50		2		-
הלוואות לזמן ארוך מאחרים	צמוד לדולר	3.65-6.0		1,319		1,461
סך הלוואות ואשראי מתאגידים פיננסיים			8,534	11,419	6,753	9,956

(*) חלק מההלוואות השקליות נושאות ריבית משתנה התלויה בריבית הפריים. שיעור ריבית הפריים לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 הינו 1.75%.

לפרטים בדבר הלוואות מובטחות בשעבודים - ראה ביאור 28.

ביאור 17 - הלוואות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב (המשך)

ד. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות בחברה:

בהתקיים תנאים מסוימים כמפורט בהסכמי ההלוואות, (בעיקר בעת שינוי מבנה ושליטה בחברה, פיגור בתשלומים, כינוס נכסים ושינוי לרעה בשווי בטחונות) רשאים נותני ההלוואות להעמיד לפרעון מידי את סכומי ההלוואות. סך האשראי בגינו התחייבה החברה לתנאים האמורים הסתכם ליום 31 בדצמבר 2019 לכ-781 מיליון ש"ח. למועד הדוח על המצב הכספי עומדת החברה במגבלות החוזיות שנקבעו.

כמו כן, להלוואות נוספות, אשר יתרתן למועד הדוח על המצב הכספי עומדת על סך 118 מיליון ש"ח ו-179 מיליון ש"ח בהתאמה, נדרש בנוסף, בהתאם להסכם, כי יחס ה-LTV יהיה נמוך מ-35% ו-30% בהתאמה. למועד הדוח על המצב הכספי עומדת החברה במגבלות החוזיות שנקבעו, כאשר יחס ה-LTV עמד בפועל על 25% ו-14% בהתאמה.

ה. שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילות מימון:

הטבלה להלן מפרטת את השינויים בהתחייבויות של הקבוצה הנובעות מפעילויות מימון, כולל הן שינויים הנובעים מתזרימי מזומנים והן שינויים שאינם במזומנים. התחייבויות הנובעות מפעילויות מימון הינן התחייבויות שלגביהן תזרימי מזומנים סווגו, או תזרימי מזומנים עתידיים יסווגו, בדוח על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים מפעילויות מימון.

	אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים	אגרות חוב	סה"כ
	מיליוני ש"ח			
יתרה ליום 1 בינואר 2018	630	2,756	5,864	9,250
תיקון יתרת פתיחה בגין השפעת IFRS 9	-	-	6	6
תזרימי מזומנים מפעילות				
מימון (א)	(147)	(241)	907	519
הפרשי הצמדה	-	10	63	73
הפרשי שער	-	103	-	103
שינויים אחרים	1	-	4	5
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	484	2,628	6,844	9,956
תזרימי מזומנים מפעילות				
מימון (א)	(55)	(347)	2,281	1,879
הפרשי הצמדה	-	3	32	35
הפרשי שער	-	(114)	-	(114)
מיון לפעילות מופסקת	-	(60)	(292)	(352)
שינויים אחרים	(1)	12	4	15
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	428	2,122	8,869	11,419

(א) תזרימי מזומנים מפעילויות מימון כוללים את תזרימי המזומנים נטו המוצגים בדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים הנובעים מפעילויות מימון.

ביאור 18 - התחייבויות אחרות

התחייבויות אחרות כוללות בעיקר פקדונות שוכרים בסך כ-59 מיליון ש"ח (2018 - כ-60 מיליון ש"ח) וכן הטבות לעובדים בסך 7 מיליון ש"ח (2018 - 8 מיליון ש"ח).

הטבות לעובדים כוללות הטבות לאחר סיום העסקה, הטבות אחרות לטווח ארוך, הטבות בגין פיטורין, לרבות בשל שכר ומשכורת.

באשר להטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, לקבוצה תוכניות הטבה מוגדרות בגינן היא מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים, בפוליסות ביטוח מתאימות. כמו כן לקבוצה תוכנית הפקדה מוגדרת בגין חלק מעובדיה אשר חל לגביהם סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963.

ביאור 19 - הון

א. הון המניות וזכויות המניות לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018:

	ר ש ו ם		מונפק ונפרע	
	ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018	2019	2018
	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב	12,750,150	12,750,150	12,127,276	12,127,276

כל מניה רגילה בת 0.1 ש"ח ע"נ שנפרעה במלואה מקנה זכות להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות. לכל בעל מניה יהיה קול אחד עבור כל מניה שבבעלותו, שנפרעה במלואה. לכל המניות זכויות שוות ביניהן ביחס לסכומי ההון ששולמו או שזוכו כמשולמים על ערכן הנקוב, בכל הקשור לדיבידנד, חלוקת מניות הטבה וכל חלוקה אחרת, החזר ההון והשתתפות בחלוקת עודף נכסי החברה בפירוק.

ב. דיבידנד:

דירקטוריון החברה דן בנושא חלוקת דיבידנד בחברה (לאחר המלצת הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) מדי שנה. במסגרת זו, נבחנו רצון וכוונת החברה לשתף את בעלי מניותיה ברווחי החברה, אל מול היות החברה, חברה יזמית בהיקפים משמעותיים וצרכי ההשקעות שלה לאור פעילותה הקיימת וכן תוכניותיה העתידיות, תוך התחשבות במכלול שיקולים עסקיים.

במסגרת זו, דירקטוריון החברה והועדה לבחינת הדוחות הכספיים בוחנים האם חלוקת הדיבידנד עומדת במבחן הרווח ובמבחן יכולת הפירעון הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות. כמו כן, נבחנות מגבלות על חלוקה בחברה, ובכלל זה התחייבות החברה לנאמן, הכוללת מגבלות על חלוקה בחברה, בקשר לשטרות הנאמנות של אגרות החוב של החברה (סדרות ב', ד', ה' -ו'), ראה ביאורים 17ב' (1)-(4) וביחס לחלק מההלוואות לזמן ארוך, ראה ביאור 17ב'(5).

ג. ביום 19 במרץ 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 560 מיליון ש"ח (המגלם סכום של 4.62 ש"ח למניה), בגין שנת 2018 אשר שולם ביום 6 במאי 2019.

ביום 20 במרץ 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 520 מיליון ש"ח (המגלם סכום של כ-4.29 ש"ח למניה), בגין שנת 2017 אשר שולם ביום 2 במאי 2018.

באשר להחלטת דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בגין שנת 2019 בסך 300 מיליון ש"ח לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 35 א'.

ביאור 20 - הכנסות

ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018(*)	2017(*)
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
דמי שכירות, ניהול ואחזקה	2,034	1,934	1,742
דיור מוגן	156	130	126
מכירות	45	37	19
סך הכנסות	2,235	2,101	1,887

(*) הוצג מחדש בשל פעילות מופסקת, ראה ביאור 7.

ביאור 21 - עלות ההכנסות

ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018(*)	2017(*)
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
א. לפי מקורות ההכנסה:			
דמי שכירות, ניהול ואחזקה	470	443	394
דיור מוגן	119	100	90
מכירות	69	64	40
סך עלות ההכנסות	658	607	524
ב. לפי מרכיביה:			
שכר עבודה ועבודות חוץ	127	109	96
פחת והפחתות	20	17	17
הוצאות אחרות	511	481	411
	658	607	524

(*) הוצג מחדש בשל פעילות מופסקת, ראה ביאור 7.

ביאור 22 - הוצאות מכירה ושיווק

ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018(*)	2017(*)
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
שכר, משכורות והוצאות נלוות	22	19	16
פרסום	53	48	46
הוצאות מכירה ושיווק אחרות	2	2	2
	77	69	64

(*) הוצג מחדש בשל פעילות מופסקת, ראה ביאור 7.

ביאור 23 - הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018(*)	2017(*)
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
דמי ניהול, שכר, משכורות והוצאות נלוות (**)	29	23	21
דמי ייעוץ משפטיות וביקורת	36	33	28
הפרשה לחובות מסופקים ואבודים	3	4	2
פחת והפחתות	4	4	2
הוצאות הנהלה וכלליות אחרות	25	23	23
	97	87	76

(*) הוצג מחדש בשל פעילות מופסקת, ראה ביאור 7.
(**) לפרטים בדבר עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין - ראה ביאור 33ג'.

ביאור 24 - הכנסות (הוצאות) אחרות

הכנסות אחרות כוללות בעיקר דיבידנדים שהתקבלו מהשקעות בנכסים פיננסיים (בנק לאומי ולאומי קארד) בסך של 123 מיליון ש"ח (בשנים 2018 ו-2017 - 90 מיליון ש"ח ו-33 מיליון ש"ח, בהתאמה) ומנגד הוצאות אחרות בעיקר בגין עדכון הכנסות לקבל משיפוי מחברת ביטוח בגין נזקים מסופה בטקסס בסך כ-11 מיליון ש"ח (בשנת 2017 הכנסות אחרות בסך 64 מיליון ש"ח). בשנת 2017 כולל הכנסות אחרות בגין עסקת ויזה אירופה בסך של כ-30 מיליון ש"ח (ראה ביאור 10ב'(2)).

ביאור 25 - הכנסות והוצאות מימון

ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018(*)	2017(*)
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
הכנסות מימון:			
הכנסות ריבית על הלוואות וחייבים	10	1	-
רווח משינוי בשערי חליפין, נטו	-	2	-
הכנסות ריבית מפיקדונות בבנקים	3	2	2
סיווג לרווח או הפסד של רווחים שהוכרו ברווח כולל אחר בעת מימוש נכסים פיננסיים (ראה ביאור 10(א'))	-	-	81
הכנסות מימון אחרות	7	-	-
הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד	20	5	83
הוצאות מימון:			
הוצאות מימון על הלוואות והתחייבויות	89	98	90
הוצאות מימון על אגרות חוב	142	149	88
הוצאות מימון בגין פרעון מוקדם אגרות חוב (ביאור 17ב'(2))	77	-	-
הוצאות בנקים שונות ועמלות	3	11	8
הפסד משינוי בשערי חליפין, נטו	4	-	4
הצמדת פקדונות לקוחות	3	7	2
הוצאות מימון אחרות	2	9	5
הוצאות מימון	320	274	197
בניכוי עלויות אשראי שהוונו	(54)	(44)	(38)
הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד	266	230	159
הוצאות מימון נטו שנזקפו לרווח והפסד	246	225	76

(*) הוצג מחדש בשל פעילות מופסקת, ראה ביאור 7.

ביאור 26 - מסים על הכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה:

(1) תיקונים לפקודת מס הכנסה וחוק מס שבח מקרקעין

(א) ביום 29 בדצמבר 2016 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2017 ו-2018), התשע"ז - 2016, במסגרתו שיעור מס החברות יופחת מ-25% ל-24% בשנת 2017 על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2017 וימשיך ויופחת ל-23% בשנת 2018 ואילך על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2018.

(ב) בחודש אוגוסט 2013 פורסם ברשומות "חוק ההסדרים", במסגרתו נוסף סעיף 100א1 לפקודת מס הכנסה הקובע כי רווחי שערוך יהיו ברי מיסוי וזאת בהתבסס על מנגנון של מכירה ורכישה רעיונית של נכס בכל עת שבוצע לגביו שערוך ומשערוך זה גם חולקו רווחים. בהתאם, נקבעה הוראה מקבילה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) לעניין מס שבח לגבי זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין שבשלה נרשמה בדוחות הכספיים של החברה חלוקה מרווחי שערוך כאילו הזכות נמכרה ביום חלוקת רווחי השערוך ונרכשה מחדש באותו יום.

בהוראות התחולה נקבע כי הן תחולנה על נכסים מחוץ לישראל ביום כניסתן לתוקף של תקנות שיותקנו על ידי שר האוצר, וייקבעו הוראות למניעת כפל מס כמשמעותן בסעיף 200 לפקודת מס הכנסה. כמו כן, בהגדרת "רווחי שערוך" נקבע שמדובר ב"עודפים שלא התחייבו במס חברות מהסוג שקבע שר האוצר". נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים, תקנות כאמור טרם פורסמו.

(2) לחברה ולחברה בת החזקה (90%-99%) בשותפויות אמריקאיות המחזיקות בנכסי מקרקעין. רווחי (הפסדי) השותפויות האמריקאיות מהשכרת נכסי המקרקעין וממכירתם מיוחסים, במישרין, לשותפים, על פי חלקם בהון, כיוון שבהתאם לדיני המס בארה"ב, שותפות אשר התאגדה בארה"ב נחשבת כשקופה לצורכי מס.

לפיכך, לקבוצה ייוחסו רווחי (הפסדי) השותפויות האמריקאיות, אשר בהן היא מכהנת כשותף מוגבל, ובהתאם תתחייב במס בארה"ב בגין הרווחים, שיוחסו להן כאמור, לפי שיעור מס החברות הפדראלי (בשיעור של 21%) ובמס מדינתי (state Franchise tax) הנהוג בטקסס (אשר שיעורו ביום 31 בדצמבר 2019 הוא 0.75% מה-"taxable margin" כהגדרתו בחוק), המהווה הוצאה לצורך חישוב המס הפדראלי. בנוסף לכך, בתנאים מסוימים עשוי להיות מוטל "מס סניף" בשיעור של 12.5% על חלק מרווחי השותפויות (אף אם טרם חולקו בפועל). אם רווחים כאמור יושקעו מחדש לצורך פעילות בארה"ב ובכפוף לעמידה בתנאים נוספים, "מס הסניף" עשוי להידחות.

באופן דומה, השותפים הכלליים בשותפויות האמריקאיות יתחייבו במס בארה"ב בגין חלקם (1%) ברווחים (בהפסדים) מהשכרת נכסי המקרקעין ו/או ממכירתם, בהתאם לשיעורי המס שצוינו לעיל (למעט "מס סניף").

בהתאם להוראות סעיף 63 לפקודה, השותפים המוגבלים (החברה וחברת הבת שלה) יתחייבו במס חברות בישראל בגין חלקם ברווחים מהשכרת המקרקעין בארה"ב וברווח ההון הריאלי שינבע ממכירתם על ידי השותפויות האמריקאיות.

מס שישולם בארה"ב ואשר לא ניתן יהיה לקבל בגינו זיכוי ממס בישראל בשנת המס שבה הוא שולם, בין היתר, בשל הפסדים לצורכי מס שיהיו לחברת הבת, יהא ניתן לקבל בגינו זיכוי (בערכים מתואמים לפי שיעור עליית מדד המחירים לצרכן) מהמס שיוטל על חברת הבת בישראל בגין הכנסות מהשכרה בחו"ל ב-5 השנים העוקבות.

ביאור 26 - מסים על הכנסה (המשך)

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה: (המשך)

(3) לחברה החזקה (100%) בחברות בנות בארה"ב אשר חייבות במס בארה"ב. החברות הבנות חייבות במס פדראלי על ההכנסה השוטפת של החברות ועל רווחי ההון ממכירת נכסי הנדל"ן בשיעור של 21%, ובמס מדינתי (State tax) הנהוג בטקסס.

ביום 1 בינואר 2018 נכנסה לתוקף רפורמה במס החברות בארה"ב, לאחר שחקיקתה הושלמה למעשה, על ידי אישורה בבית הנבחרים והסנאט של ארה"ב וחתימתה על ידי נשיא ארה"ב, בחודש דצמבר 2017. השינוי העיקרי אשר לו השפעה על הקבוצה, היה הורדת שיעור המס הפדרלי אשר הופחת ועומד החל משנת המס 2018 ואילך על 21% במקום 35% עד לתום שנת המס 2017. לאור האמור לעיל הקטינה החברה בשנת 2017 את התחייבויותיה למיסים נדחים בסך של כ-15 מיליון ש"ח.

ב. הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018(*)	2017(*)
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
הכנסות (הוצאות) מסים שוטפים			
בגין התקופה השוטפת	(125)	(121)	(157)
מסים בגין שנים קודמות, נטו	6	(108)	8
	(119)	(229)	(149)
הוצאות מסים נדחים	(352)	(44)	(242)
סך הוצאות מסים על הכנסה	(471)	(273)	(391)

(*) הוצג מחדש בשל פעילות מופסקת, ראה ביאור 7.

ביאור 26 - מסים על הכנסה (המשך)

ג. מסים על ההכנסה בגין מרכיבי רווח כולל אחר:

	2019			2018			2017		
	סכומים לפני מס	הכנסות מס (*)	סכומים בניכוי מס	סכומים לפני מס	הכנסות (הוצאות) מס (*)	סכומים בניכוי מס	סכומים לפני מס	הכנסות (הוצאות) מס (*)	סכומים בניכוי מס
	מיליוני ש"ח								
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ	(123)	-	(123)	95	-	95	(114)	-	(114)
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים	49	(29)	20	-	11	11	269	(65)	204
סכומים אשר סווגו לרווח או הפסד ממימוש נכסים פיננסיים	-	-	-	-	-	-	(81)	19	(62)
הפסדים אקטואריים בגין תוכנית הטבה מוגדרת	(1)	-	(1)	-	-	-	-	-	-
הפרשי תרגום מחברות מוחזקות	4	-	4	-	-	-	-	-	-
סה"כ רווח כולל אחר	(71)	(29)	(100)	95	11	106	74	(46)	28

(*) המסים הנדחים חושבו לפי שיעור מס של 23%.

ביאור 26 - מסים על הכנסה (המשך)

ד. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים על ההכנסה לבין הוצאות המסים:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018(*)	2017(*)
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
רווח לפני מסים על ההכנסה	2,176	1,419	1,771
שיעור המס העיקרי של החברה	23%	23%	24%
מס מחושב לפי שיעור המס העיקרי של החברה	500	326	425
תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:			
שיעורי וחוקי מס שונים בחברות בנות הפועלות מחוץ לישראל	(11)	8	(13)
הכנסות פטורות	(31)	(29)	(6)
הוצאות לא מוכרות	-	1	-
ניצול ויצירת מסים נדחים בגין הפסדים והטבות משנים קודמות בגינם לא נרשמו מסים נדחים	(1)	(138)	-
הפסדים והטבות לצורכי מס מהתקופה בגינם לא נרשמו מסים נדחים	23	11	17
מסים בגין שנים קודמות	(6)	108	(8)
הבדלים בהגדרות הון, נכסים והוצאות לצורכי מס ואחרים	(3)	(10)	(2)
השפעת השינוי בשיעור המס הסטטוטורי	-	-	(24)
הפרשים אחרים	-	(4)	2
הוצאות מסים על ההכנסה	471	273	391

(*) הוצג מחדש בשל פעילות מופסקת, ראה ביאור 7.

ביאור 26 - מסים על הכנסה (המשך)

ה. נכסי והתחייבויות מסים נדחים:

(1) נכסי והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו

המסים הנדחים בגין חברות בישראל מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל. מסים נדחים בגין חברות בנות הפועלות מחוץ לישראל חושבו לפי שיעורי המס הרלוונטיים בכל מדינה.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים:

	נכסי נדל"ן ונכסים קבועים	הטבות לעובדים	מכשירים פיננסיים (1)	ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס	אחרים (2)	סך הכל
	מיליוני ש"ח					
מס נדחה ליום 1 בינואר 2018	(3,151)	5	(158)	114	11	(3,179)
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד	(205)	-	15	141	7	(42)
שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר	-	-	11	-	-	11
תיקון יתרת פתיחה בגין השפעת IFRS 9	-	-	-	-	1	1
מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2018	(3,356)	5	(132)	255	19	(3,209)
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד	(360)	-	-	7	4	(349)
שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר	-	-	(29)	-	-	(29)
העברה לעודפים	-	-	22	(7)	-	15
יציאה מאיחוד	11	(1)	-	(3)	(19)	(12)
מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2019	(3,705)	4	(139)	252	4	(3,584)

(1) בעיקר בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ונכס פיננסי חייבים בגין הסדר זיכיון.

(2) בעיקר חובות מסופקים והפרשי הצמדה על פקדונות מלקוחות.

(*) המיסים הנדחים חושבו לפי שיעור מס של 23%.

ביאור 26 - מסים על הכנסה (המשך)

ה. נכסי והתחייבויות מסים נדחים: (המשך)

(2) נכסי מסים נדחים שלא הוכרו

נכסי מסים נדחים לא הוכרו בגין הפריטים הבאים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
הפסדים לצורך מס	169	116
הפסד הון לצרכי מס	2	43
הפרש ריאלי מניירות ערך	-	7
	171	166

(3) הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות

(א) הפסדים עסקיים שוטפים והפחתות מחבות מס עתידית בהתאם להסכם שומות לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות המועברים לשנים הבאות מגיעים נכון ליום 31 בדצמבר 2019 לסך של כ-1,148 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2018 - כ-1,095 מיליון ש"ח).

ליום 31 בדצמבר 2019 חברות מאוחדות רשמו נכס מסים נדחים בסכום של 222 מיליון ש"ח בגין הפסדים עסקיים שנצברו (31 בדצמבר 2018 - 223 מיליון ש"ח) בהתאם להערכת ההנהלה למימוש הפסדים והפחתות אלו בשנים הקרובות.

(ב) לחברה ולחברות מאוחדות הפסדי הון צבורים לצרכי מס בסך של כ-114 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2018 כ-184 מיליון ש"ח). החברה וחברות מאוחדות רשמו נכסי מסים נדחים בסכום של 26 מיליון ש"ח בגין הפסדי הון שנצברו (31 בדצמבר 2018 - 32 מיליון ש"ח).

(ג) לפי חוקי המס הקיימים בישראל, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצורכי מס ועל ניצול ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי. נכסי מסים נדחים לא הוכרו בגין הפסדים והפרשים כאמור, במקרים בהם אין זה צפוי כי בשנים הקרובות תהיה הכנסה חייבת מספיקה, שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הטבות המס.

(ד) הקבוצה אינה יוצרת מיסים נדחים המתייחסים להשקעות בחברות מאוחדות לגביהן ההחלטה לממשן נתונה בידי הקבוצה כל אימת שאין החלטה לממשן בעתיד הנראה לעין.

ו. שומות מס:

לחברה ולחלק מהחברות המאוחדות שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2016.

לחלק מהחברות המאוחדות שומות מס סופיות עד וכולל שנות המס 2015-2014.

ליתר חברות הקבוצה, למעט החברות האמורות לעיל, יש שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2014 במסגרת סעיף 145 (א)(2) - לפקודת מס הכנסה (התיישנות).

ביאור 27 - התקשרויות

לחברה ולחברות המאוחדות התקשרויות והתחייבויות לתאריך הדוח על המצב הכספי כדלקמן:

א. התקשרויות מהותיות:

		מיליוני ש"ח
(1)	לביצוע פרויקטים	1,195
	לשכירויות וחכירות	3

(2) באשר להתקשרויות עם צדדים קשורים ובעלי עניין, ראה ביאור 33.

ב. התקשרויות נוספות:

(1) החברה וחברות בנות שלה התקשרו עם חברת או.פי.סי רותם בע"מ (להלן - "או.פי.סי"), שהינה יצרן חשמל פרטי בהסכם לרכישת חשמל. כמו כן, חברות הקבוצה התקשרו בהסכם מקביל ביניהן, המסדיר את היחסים בין חברות הקבוצה ביחס להסכם האמור. בהתאם להסכם, תמכור או.פי.סי חשמל לחברות הקבוצה בהיקף שנקבע בהסכם תמורת תעריף משתנה, בהתאם לצריכה בפועל, המבוסס על תעריפי חברת חשמל לישראל בע"מ (להלן - "חברת חשמל"), בניכוי הנחה בשיעורים שונים שנקבעו בהסכם, התלויים בהיקפי הצריכה של החברות. ההסכם בתוקף לתקופה של 15 שנים החל מחודש יולי 2013. בהסכם נקבעו תנאים מיוחדים המאפשרים לצדדים לבטלו, תוך מתן הודעה מראש. במקרה שתחנת הכח של או.פי.סי לא תעבוד ולא תספק חשמל מכל סיבה שהיא, יסופק חשמל ישירות מחברת חשמל. בהסכם נקבעו היקפי מקסימום ומינימום של צריכת חשמל של חברות הקבוצה. במקרה של אי עמידה בהיקפי המינימום, תפחת ההנחה באופן מדורג.

לחברות הקבוצה שמורה האופציה לרכישת 100 מגה וואט שעה נוספים במקרה של הקמת תחנת כח נוספת על ידי החברה האם של או.פי.סי.

(2) ביום 20 במאי 2015 התקשרה חברה מאוחדת, אחוזת בית רעננה דיור מוגן בע"מ, בהסכם נאמנות עם חברה לנאמנויות, לפיו תשמש כנאמן של דיירי הדיור המוגן לשם רישום המשכנתאות לטובתם. בהתאם להסכם רשמה החברה המאוחדת לטובת החברה לנאמנויות משכנתא מדרגה ראשונה בלשכת רישום המקרקעין, על רוב תתי החלקות המהוות את המקרקעין של בית הדיור המוגן. החברה המאוחדת פועלת להשלמת רישום המשכנתא לטובת החברה לנאמנויות על כל תתי החלקות של בית הדיור המוגן.

(3) מרכז עזריאלי חולון

הקבוצה, באמצעות קנית השלום, הינה בעלת זכויות חכירה בחטיבת מקרקעין בשטח כולל של כ-30 דונם באזור התעשייה המזרחי בחולון (להלן בסעיף זה - "חטיבת המקרקעין") וזאת מכוח הסכם שנחתם בין עיריית חולון לבין קנית השלום ביום 5 ביוני 2008 (להלן בסעיף זה - "ההסכם") ואושר על ידי שר הפנים בחודש דצמבר 2008.

חטיבת המקרקעין כולה הינה בבעלות עיריית חולון ללא כל שעבוד או משכנתא ידועים. בהתאם להסכם, הפרויקט הינו להקמת פארק עסקים הכולל מבנים לתעשייה עתירת ידע, משרדים, אולמות תצוגה ומסחר, שטחי שירות ושטחי חנייה וכן שימושים נוספים (להלן בסעיף זה -"הפרויקט"). הפרויקט נבנה ומופעל כנכס מניב (להשכרה) בדרך של עסקה משותפת, כאשר פרטי העסקה המהותיים הינם כדלהלן:

ביאור 27 - התקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות נוספות: (המשך)

(3) מרכז עזריאלי חולון (המשך)

(א) עיריית חולון מחכירה, על פי ההסכם, לקנית השלום ל-99 שנים, עם אופציה ל-99 שנים נוספות בתשלום, 83% מהשטחים והמקרקעין של הפרויקט.

(ב) הפרויקט מנוהל ומופעל על ידי החברה כנכס מניב המשותף לשני הצדדים, כאשר שטחי הפרויקט מושכרים כמאגר משותף לשני הצדדים. השטחים מושכרים באמצעות קנית השלום וחלוקת תקבולי דמי השכירות מתבצעת באמצעות מנגנון שהוסכם על ידי שני הצדדים.

(ג) ניהול הפרויקט מבוצע על ידי חברת ניהול. הניהול מבוצע על בסיס COST+15% והוא מהווה את שכרה של חברת הניהול.

(ד) ההסכם קובע מגבלות שונות על העברת זכויות בשטחי הפרויקט ו/או בזכויות ובהתחייבויות של קנית השלום על פיו. עוד קובע ההסכם כי העברת מניות, לרבות בדרך של הנפקה לציבור, במניות קנית השלום בשיעור של עד 25% תהא מותרת. עוד מובהר כי ההוראות הנוגעות להעברת זכויות ולשינוי במבנה הבעלות לא תחולנה על חברת אם או חברת בת או חברה קשורה לקנית השלום.

(ה) הקבוצה מטפלת בפרויקט זה כהסדר משותף המהווה פעילות משותפת.

ביאור 28 - שעבודים וערבויות

א. שעבודים שוטפים וקבועים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
אשראי לזמן קצר מבנקים (1)	-	17
הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים (כולל ריבית שנצברה המוצגת בזמן קצר) (2)	2,181	2,641
אגרות חוב (כולל ריבית שנצברה המוצגת בזמן קצר) (3)	-	327
פקדונות דיירים בדיור מוגן (4)	943	819

(1) בחברה מאוחדת שעבוד שוטף על כרטיסי אשראי לטובת התחייבויות לתאגיד בנקאי המנוצלות מעת לעת. בחברה מאוחדת שנמכרה בשנת 2019 ההתחייבויות לתאגידים בנקאיים הובטחו בשעבודים שוטפים על כלל נכסי החברה המאוחדת ושעבודים קבועים על מניות חברה מוחזקת שלה, מוניטין ונכס של החברה המוחזקת שלה. בנוסף נרשמו שעבודים קבועים ושוטפים על נכסים של חברות מאוחדות שלה, לרבות על הזכויות הקיימות בהסכמים כלשהם.

(2) שעבוד על זכויות קבלת כספים בגין נדל"ן להשקעה של החברה וחלק מהחברות המוחזקות. ערך הנכסים המשועבדים בספרים - כ- 7 מיליארד ש"ח.

בחברה מאוחדת נרשם שעבוד שוטף על כל נכסי חברה מאוחדת שלה, לרבות זכויות הנובעות מהן ושעבוד קבוע על מניות חברה מוחזקת שלה, זכויות ביטוח וזכויות הנובעות מנכס של חברה מאוחדת. ערך הנכס המשועבד של החברה המאוחדת - כ-0.1 מיליארד ש"ח.

(3) בחברה מאוחדת שנמכרה בשנת 2019 אגרות החוב הובטחו בשעבוד שוטף ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל נכסי החברה המאוחדת. בנוסף שעבדה החברה המוחזקת בשעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, את כל מניות חברה מאוחדת שלה שבבעלותה ובהחזקתה לרבות הזכויות הנובעות ממניות אלו. ערך הנכסים המשועבדים של החברה המאוחדת היה סך של כ- 0.25 מיליארד ש"ח.

(4) במועד כניסת דיירים, רושמות חברות מאוחדות הערות אזהרה לטובת הדיירים או המפקידים שמטרתן הבטחת השבת יתרת כספי הפיקדון. הבטוחה אמורה להימחק עם רישומה של בטוחה אחרת קבועה מסוג משכנתא.

חלק מהבתים נמצאים בהליך של רישום בית משותף.

בחברה מאוחדת נרשמו לטובת הדיירים או המפקידים שעבודים בהתאמה ברשם החברות.

בימים אלה, החברה המאוחדת פועלת לרישום בטוחה אחרת בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן וחלף רישום הערות אזהרה כאמור לעיל, מסוג של משכנתא בנאמנות.

בנסיבות בהן בית הדיור המוגן היה בשלבי הקמה ולאחר שהדייר עבר להתגורר בבית הדיור המוגן כאמור, תהיינה חברות מאוחדות רשאיות לרשום הערת אזהרה בדבר התחייבות לרישום משכנתה על זכותו במקרקעין לטובת נאמן שימנו הדיירים או לטובת הדייר. הערת האזהרה כאמור תהיה לתקופה של שנתיים לכל היותר, כאשר בסיום התקופה תרשומנה החברות המאוחדות משכנתה על זכותו במקרקעין לפי חוק הדיור המוגן. בימים אלו, מנהלת אחת החברות המאוחדות משא ומתן לחתימת הסכם לנאמנות אל מול נאמן שמונה על ידי אסיפת הדיירים בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן, וזאת לשם רישום בטוחה אחרת מסוג משכנתא בנאמנות, זאת חלף הערות האזהרה כאמור לעיל, לטובת דיירי או מפקידי בית הדיור המוגן.

בחברה מאוחדת נוספת נרשמה לטובת הדיירים, משכנתא מדרגה ראשונה בלשכת רישום המקרקעין על רוב תתי החלקות, המהוות את המקרקעין של בית הדיור המוגן.

בנוסף, להבטחת חלק מהתחייבויות החברה המאוחדת בגין פיקדונות, נרשמו הערות אזהרה לטובת חלק מהדיירים על דירות ושטחים נוספים בבית הדיור המוגן.

ביאור 28 - שעבודים וערבויות (המשך)

א. שעבודים שוטפים וקבועים: (המשך)

(5) החברה התחייבה כלפי תאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ובשטרי הנאמנות לאגרות החוב, שלא ליצור שעבודים שוטפים על כלל נכסיה. החברה תהיה רשאית ליצור שעבוד צף כאמור לעיל, ובלבד שבד בבד עם יצירתו תיצור שעבוד צף גם לטובת המלווה. כמו כן, התחייבה החברה, באופן בלתי חוזר כלפי תאגיד בנקאי, כי לא יצרה ולא תיצור שעבוד צף על כלל רכושה ונכסיה, בין שהינם בבעלותה ובין שיהיו בבעלותה בעתיד, לרבות על המוניטין והון המניות שלה וכן התחייבה כלפי תאגיד בנקאי אחר שלא להתחייב בכל דרך שהיא ליצור שעבוד צף כאמור ללא הסכמת התאגיד הבנקאי בכתב ומראש.

ב. לחברה ולחברות המאוחדות התחייבויות על תנאי:

		ליום 31 בדצמבר	
		2019	2018
		מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(1)	ערבויות פיננסיות לתאגידים בנקאיים שניתנו על ידי חברה מאוחדת עבור חברה מאוחדת שלה.	-	75
(2)	ערבויות ביצוע ואחרות:		
	- ערבויות ביצוע ללקוחות ולאחרים כולל ערבויות מכרזים. (**)	34	63
	- ערבויות לרשויות	64	142
(3)	ערבויות למשכיר בגין זכויות שימוש במחלקות סיעודיות	1	1
(4)	ערבויות להתחייבויות בגין דיירים	5	6
(5)	ערבות שניתנה על ידי חברה מאוחדת לטובת חברה מאוחדת שלה בגין התחייבויותיה לתאגידים בנקאיים.	20	27
(6)	ערבות שניתנה על ידי חברה מאוחדת לטובת חברה מאוחדת שלה בגין התחייבויותיה ללקוחותיה.	17	19
(7)	ערבויות וכתבי שיפוי שניתנו על ידי חברה מאוחדת כלפי בנקים המממנים פרויקטים של בעלי שליטה לשעבר של החברה המאוחדת, אשר יישארו בתוקפם עד לסיום אותם הפרויקטים. בגין ערבויות אלו קיבלה החברה המאוחדת שיפוי מבעלי השליטה לשעבר.	4	4

(*) בנוסף לערבויות שניתנו על ידי החברה וחברה מוחזקת לשותפויות מוגבלות מאוחדות שלהן בחו"ל ולחברות מאוחדות שלה בחו"ל בגין התחייבויותיהן לתאגידים פיננסיים, אשר ניתנות למימוש רק במספר מקרים מסוימים שהוגדרו בהסכמי ההלוואות (Bad Boy).

(**) בקשר לערבות החברה בנוגע לפרויקט BOT לטיפול בפסולת עירונית מוצקה באזור השפד"ן, ראה ביאור 7ב'(2).

ביאור 29 - התחייבויות תלויות

א.	הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
	תביעה נזיקית כנגד קנית השלום ונושא משרה לשעבר.	תביעה נזיקית בסך של 55 מיליון ש"ח ומנגד תביעה כספית של קנית השלום בסך של 15 מיליון ש"ח.	במאי 2017 הגישה קנית השלום תביעה כספית בסך 15 מיליון ש"ח כנגד החברות וינדאיטלי בע"מ ו- Gualini S.p.A (להלן יחד - "גוולינ") לבית המשפט המחוזי בתל אביב, בקשר עם ביצוע פרויקט, בו גוולינ שימשו כקבלני משנה. לצד הגשת התביעה, חילטה קנית השלום ערבות בנקאית בסך של 2.7 מיליון ש"ח. גוולינ הגישו כתב הגנה בו דחו את טענותיה של קנית השלום והגישו תביעה שכנגד בסך של 55 מיליון ש"ח כנגד קנית השלום ונושא משרה, במסגרתה טענו לאי תשלום מלוא התמורה ההסכמית, פגיעה במוניטין ואובדן רווחים עתידיים בישראל וחילוט ערבות בנקאית שלא כדין.	הצדדים פנו להליך גישור. קנית השלום מעריכה, בהתבסס על יועציה המשפטיים, כי סיכויי התביעה שכנגד ביחס לפגיעה במוניטין ולאובדן רווחים עתידיים, ולחילוטה של הערבות הבנקאית, נמוכים מ-50%. בשל השלב המקדמי, מוקדם לאמוד את יתר טענותיהן של גוולינ. יחד עם זאת, נראה שיש בידי קנית השלום טענות הגנה ראויות להדוף את התביעה שכנגד.

ב. תביעות נוספות (ברובן משפטיות ובסכומים לא מהותיים) הנובעות ממהלך העסקים הרגיל הוגשו כנגד חברות הקבוצה.

ג. כנגד התביעות רשמה הקבוצה הפרשות בסך של כ-1 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2018 - כ-11 מיליון ש"ח). להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטיים, ההפרשות שנרשמו ליישוב תוצאות התביעות המפורטות לעיל, הינן נאותות.

ביאור 30 - ניהול סיכונים פיננסיים

א. כללי:

הקבוצה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי.
- סיכון נזילות.
- סיכון שוק (הכולל סיכון מטבע, סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר).

בביאור זה ניתן מידע בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון. גילוי כמותי נוסף נכלל לאורך כל דוחות כספיים מאוחדים אלה.

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים הפיננסיים של החברה והחברות הבנות שלה (למעט ניהול הסיכונים של GES, מגזר הדיור המוגן ועזריאלי אי קומרס בע"מ אשר מבוצע על ידן) ולפקח עליה מצויה בידי הנהלת החברה.

בחברה קיימת ועדת כספים, האחראית, בין היתר, על פיקוח ומעקב אחר ניהול הסיכונים הפיננסיים של החברה וכן מפקחת על ההנהלה אחר יישום החלטותיה.

האחראית בחברה לניהול הסיכונים הפיננסיים הינה סמנכ"ל הכספים של החברה, גב' אירית סקלר פילוסוף.

מנהלי החברה בוחנים באופן שוטף את סיכוני השוק בתחום הריבית, המדד ושער החליפין ופועלים לצמצום החשיפה הכלכלית בסיכונים אלה, תוך בחינת שיקולי עלות-תועלת, כגון שינויים בהרכב האשראי הבנקאי לזמן ארוך ולזמן קצר.

ב. סיכון אשראי:

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שייגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות וחייבים אחרים, מהלוואות לזמן ארוך שניתנו ומהשקעות בניירות ערך.

לקבוצה אין סיכון אשראי משמעותי הנובע מלקוחותיה במגזר מרכזי המסחר והקניונים, במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים ובמגזר נדל"ן מניב בארה"ב, זאת היות והקבוצה נוהגת לגבות את הכנסותיה בגין שכירות ודמי ניהול מראש. כמו כן, במרבית המקרים, להבטחת תשלום דמי השכירות נדרשים השוכרים להעמיד ערבויות אישיות של צדדים שלישיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או פיקדונות לשביעות רצונה של החברה.

לקבוצה אין סיכון אשראי משמעותי הנובע מלקוחותיה במגזר הדיור המוגן, זאת היות והקבוצה נוהגת לגבות מהדייר חלק משמעותי מהפיקדון שנדרש הדייר להפקיד לפני כניסתו לדירה.

לקבוצה סיכון אשראי בגין יתרות של חברות כרטיסי אשראי הנובעות מסליקה שוטפת של כרטיסי אשראי של לקוחות בתחום המסחר האלקטרוני. עזריאלי אי קומרס בע"מ בוחנת באופן שוטף הערכות אשראי של לקוחות וכוללת הפרשות ספציפיות לחובות מסופקים, המשקפות בצורה נכונה, להערכת הנהלת עזריאלי אי קומרס בע"מ, את ההפסד הגלום בחובות שגבייתם מוטלת בספק.

ג. סיכון נזילות:

סיכון נזילות מתבטא באי יכולת עמידה בהתחייבויותיה הפיננסיות של הקבוצה בהגיע מועד תשלומן. גישת הקבוצה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד. הקבוצה מוודאת קיומן של רמות מספקות של מזומנים ו/או קווי אשראי על פי דרישה לתשלום הוצאות התפעול הצפויות, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות; האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם.

הקבוצה בדעה, כי בעת הצורך גורמים מממנים יעניקו לה את האשראים שיהיו דרושים לה לצרכי פעילותה.

ביאור 30 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ד. סיכוני שוק:

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון: שערי חליפין של מטבע חוץ, מדד המחירים לצרכן, שיעורי ריבית, מחירים של מכשירים הוניים וסיכוני מחירי סחורות, ישפיעו על הכנסות הקבוצה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים ועל יתרות המלאי.

מטרת ניהול סיכוני השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכוני שוק במסגרת פרמטרים מקובלים.

סיכון מטבע:

מטבע הפעילות של החברה הינו ש"ח.

לקבוצה הלוואות בדולר ארה"ב, על כן תוצאותיה הכספיות חשופות לסיכון של שינוי בשער החליפין של הדולר. רוב הכנסותיה של הקבוצה במגזר נדל"ן מניב ארה"ב נקובות בדולר ארה"ב, כך שעליה בשער החליפין כאמור מביאה לגידול בהכנסות משכר דירה ובשווי הנכס ומקטינה סיכון זה.

סיכון שערי ריבית:

לקבוצה אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך בריבית משתנה, על כן, תוצאותיה הכספיות (הוצאות /הכנסות מימון) חשופות לסיכון של שינוי בריבית (ליום 1 בדצמבר 2019 כ-4% מהאשראי מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב הינן בריבית משתנה).

סיכוני מדד:

לקבוצה הלוואות ואגרות חוב צמודות מדד, על כן תוצאותיה הכספיות (הכנסות/הוצאות מימון) חשופות לסיכון של השינוי במדד.

רוב הכנסותיה של הקבוצה במגזר מרכזי המסחר והקניונים ובמגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים צמודות למדד המחירים לצרכן כך שעלייה במדד כאמור מביאה לגידול בהכנסות משכר דירה ומקטינה סיכון זה.

בנוסף, לעליית המדד השפעה על חישוב שווי הנדל"ן להשקעה בשל הגידול בהכנסות שכר הדירה.

לחברות בתחום הדיור המוגן חשיפה בגין השפעת שינויים במדד המחירים לצרכן על פיקדונות הדיירים בבית הדיור המוגן הצמודים למדד.

סיכון מטבע - מזומנים:

ליום 31 בדצמבר 2019, חלק קטן מהמזומנים מנוהלים בחו"ל במטבע דולר ולפיכך עשויה החברה להיות חשופה לתנודות בשערי החליפין של המטבע. החברה אינה נוהגת לבצע הגנה כנגד חשיפות אלה.

סיכון מחיר אחר:

לחברה החזקה מהותית במניות בנק לאומי אשר נסחרות בבורסה. שינויים בשער מניית בנק לאומי עשויים להשפיע על ההון העצמי. החברה אינה נוהגת לבצע הגנה כנגד חשיפות אלה.

ביאור 31 - מכשירים פיננסיים

א. סיכון אשראי:

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית. החשיפה המרבית לסיכון האשראי בתאריך הדוח על המצב הכספי היתה כדלקמן:

	הערך בספרים ליום 31 בדצמבר	
	2019(*)	2018
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:		
פקדונות והשקעות לזמן קצר	24	47
לקוחות	110	342
חייבים ויתרות חובה	180	102
חייבים בגין עבודות בביצוע	2	3
הלוואות - שאינן שוטפות	482	127
השקעות מוגבלות	-	19
הלוואות לחברות כלולות	16	100
חייבים בגין הסדר זיכיון	49	51
	863	791

(*) כולל נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה.

החשיפה המירבית לסיכון אשראי בגין לקוחות, חייבים ויתרות חובה, חייבים בגין עבודות בביצוע, הלוואות לזמן ארוך, לתאריך הדוח על המצב הכספי, לפי אזורים גיאוגרפיים, הינה בעיקר מקומית והחשיפה לחו"ל הינה זניחה.

ביאור 31 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון נזילות:

להלן מועדי הפירעון החזויים של ההתחייבויות הפיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית:

ליום 31 בדצמבר 2019 (*)

	הערך בספרים	תזרים מזומנים חזוי	2020	2021	2022	2023	2024 ואילך	ללא מועד פרעון/לפי דרישה
	מיליוני ש"ח							
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים								
אשראי מתאגידים פיננסיים לזמן קצר (1)	428	428	428	-	-	-	-	-
ספקים	389	389	389	-	-	-	-	-
זכאים	64	69	44	5	4	2	14	-
פקדונות מלקוחות	957	957	-	-	-	-	-	957
הלוואות מתאגידים פיננסיים זמן ארוך (2)	2,177	2,543	301	791	154	191	1,106	-
אגרות חוב (2)	8,897	9,573	654	648	824	815	6,632	-
פקדונות מלקוחות - זמן ארוך	59	59	-	-	59	-	-	-
	12,971	14,018	1,816	1,444	1,041	1,008	7,752	957

(*) כולל התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה.

(1) הערך בספרים כולל ריבית שנצברה.

(2) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה.

ביאור 31 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון נזילות: (המשך)

	ליום 31 בדצמבר 2018							
	הערך בספרים	תזרים מזומנים חזוי	2019	2020	2021	2022	2023 ואילך	ללא מועד פרעון/לפי דרישה
	מיליוני ש"ח							
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים								
אשראי מתאגידים פיננסיים לזמן קצר (1)	484	484	484	-	-	-	-	-
ספקים	342	342	342	-	-	-	-	-
זכאים	65	65	65	-	-	-	-	-
פקדונות מלקוחות	942	942	-	-	-	-	-	942
הלוואות מתאגידים פיננסיים זמן ארוך (2)	2,638	3,057	491	423	825	146	1,172	-
אגרות חוב (2)	6,887	7,424	780	775	765	755	4,349	-
פקדונות מלקוחות - זמן ארוך	59	59	-	-	56	-	3	-
	11,417	12,373	2,162	1,198	1,646	901	5,524	942

(1) הערך בספרים כולל ריבית שנצברה.

(2) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה.

ביאור 31 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכוני מדד ומטבע חוץ:

(1) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד ומטבע חוץ, המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר 2019		
	מטבע ישראלי	מטבע זר	
	צמוד מדד	דולר	אחר (*)
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
נכסים	207	219	6
התחייבויות	(10,753)	(1,351)	(20)
סך הכל היתרה המאזנית, נטו	(10,546)	(1,132)	(14)

	ליום 31 בדצמבר 2018		
	מטבע ישראלי	מטבע זר	
	צמוד מדד	דולר	אחר (*)
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
נכסים	105	221	5
התחייבויות	(9,009)	(1,509)	(22)
סך הכל היתרה המאזנית, נטו	(8,904)	(1,288)	(17)

(*) בעיקר אירו ולישט"ט

(2) ניתוח רגישות

התחזקות הש"ח כנגד המטבעות הבאים לתאריך 31 בדצמבר 2019 ועליה במדד המחירים לצרכן, הייתה מגדילה (מקטינה) את ההון ואת הרווח או ההפסד, נטו ממס, בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים, ובמיוחד שעורי הריבית, נשארו קבועים. הניתוח לגבי שנת 2018 נעשה בהתאם לאותו בסיס.

	ליום 31 בדצמבר 2019	
	הון	רווח (הפסד)
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
עליה במדד המחירים לצרכן ב-1%	(81)	(81)
עליה בשער החליפין של דולר ארה"ב ב-3%	(26)	(26)

	ליום 31 בדצמבר 2018	
	הון	רווח (הפסד)
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
עליה במדד המחירים לצרכן ב-1%	(69)	(69)
עליה בשער החליפין של דולר ארה"ב ב-3%	(30)	(30)

לירידת שער החליפין של דולר ארה"ב בשיעור דומה ולירידה במדד המחירים לצרכן בשיעור דומה לתאריך 31 בדצמבר 2019 הייתה השפעה זהה, אם כי בכיוון הפוך, ובאותם סכומים, בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים.

ביאור 31 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון שיעורי ריבית:

סוג ריבית

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

	הערך בספרים ליום 31 בדצמבר	
	2019 (*)	2018
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
מכשירים בריבית קבועה		
נכסים פיננסיים	75	109
התחייבויות פיננסיות	10,852	9,539
מכשירים בריבית משתנה		
נכסים פיננסיים	-	119
התחייבויות פיננסיות	449	509

(*) כולל מכשירים של קבוצת מימוש מוחזקת למכירה.

(1) ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים בריבית קבועה

נכסים והתחייבויות בריבית קבועה של הקבוצה אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, לכן לשינוי בשעורי הריבית, לא צפויה כל השפעה על הרווח או ההפסד בגין שינויים בערך הנכסים וההתחייבויות בריבית קבועה.

(2) ניתוח רגישות לגבי מכשירים בריבית משתנה

שינוי של 1% בשיעורי הריבית במועד הדיווח היה מגדיל או מקטין את ההון ואת הרווח או ההפסד, נטו ממס, בסכום של 3 מיליון ש"ח. ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים נשארו קבועים.

ה. סיכון מחיר אחר:

ניתוח רגישות של מחיר ניירות ערך - נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר - (ראה ביאור 10א').

אם מחירי ניירות הערך המוחזקים היו גבוהים ב-10%, ההשפעה לאחר מס הייתה כדלקמן:

הרווח נטו לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 לא היה מושפע מאחר והשקעות אלו מטופלות דרך רווח כולל אחר.

הרווח הכולל האחר היה גדל בכ-89 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019 כתוצאה משינוי בשווי ההוגן של המניות.

ביאור 32 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

לצורך מדידת שווים ההוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.

רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם.

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

	ליום 31 בדצמבר 2019		
	רמה 2	רמה 3	סה"כ
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
נדל"ן להשקעה:			
מרכזי מסחר וקניונים בישראל	45	12,440	12,485
מקרקעין ושטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	216	9,361	9,577
נדל"ן להשקעה בהקמה בישראל	-	2,863	2,863
דיור מוגן	-	1,870	1,870
סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל	261	26,534	26,795
נדל"ן מניב ארה"ב	-	2,350	2,350
סה"כ נדל"ן להשקעה	261	28,884	29,145

	ליום 31 בדצמבר 2018		
	רמה 2	רמה 3	סה"כ
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
נדל"ן להשקעה:			
מרכזי מסחר וקניונים בישראל	49	11,820	11,869
מקרקעין ושטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	598	8,274	8,872
נדל"ן להשקעה בהקמה בישראל	-	2,448	2,448
דיור מוגן	-	1,740	1,740
סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל	647	24,282	24,929
נדל"ן מניב ארה"ב	374	2,149	2,523
סה"כ נדל"ן להשקעה	1,021	26,431	27,452

ביאור 32 - שווי הוגן (המשך)

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן: (המשך)

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי (המשך)

נכסים פיננסיים:

	ליום 31 בדצמבר 2019		
	רמה 1	רמה 2	סה"כ
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד:			
ניירות ערך	1	-	1
השקעות לא סחירות	-	5	5
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:			
מניות סחירות	1,162	-	1,162
סה"כ שווי הוגן של נכסים פיננסיים	1,163	5	1,168

	ליום 31 בדצמבר 2018		
	רמה 1	רמה 2	סה"כ
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד:			
ניירות ערך	1	-	1
השקעות לא סחירות	-	10	10
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:			
מניות סחירות	1,218	-	1,218
מניות לא סחירות – מוחזקות למכירה	-	450	450
סה"כ שווי הוגן של נכסים פיננסיים	1,219	460	1,679

ביאור 32 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3:

(1) תנועה בנדל"ן להשקעה שנמדד בשווי הוגן

	נדל"ן בישראל				נדל"ן בארה"ב	
	מרכזי מסחר וקניונים	משרדים ואחרים	דיור מוגן	בהקמה	נדל"ן מניב	סה"כ
	מיליוני ש"ח					
יתרה ליום 1 בינואר 2019	11,820	8,274	1,740	2,448	2,149	26,431
רווחים או הפסדים שהוכרו ברווח או הפסד	281	641	116	(121)	(12)	905
רכישות	118	100	14	644	33	909
מיונים	221	-	-	(221)	-	-
העברה לרכוש קבוע	-	(6)	-	(11)	-	(17)
מיון מרמה 2	-	352	-	124	374	850
הפרשי תרגום נטו, הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	-	-	-	-	(194)	(194)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	12,440	9,361	1,870	2,863	2,350	28,884

ביאור 32 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(1) תנועה בנדל"ן להשקעה שנמדד בשווי הוגן (המשך)

	נדל"ן בישראל					נדל"ן בארה"ב	
	מרכזי מסחר וקניונים	משרדים ואחרים	דיור מוגן	בהקמה	נדל"ן מניב	סה"כ
	מיליוני ש"ח					
יתרה ליום 1 בינואר 2018	11,842	8,075	1,212	1,887	1,933	24,949
רווחים או הפסדים שהוכרו						
ברווח או הפסד	(30)	147	89	78	(45)	239
רכישות	183	196	19	584	112	1,094
מיונים	(175)	(144)	420	(101)	-	-
מימושים	-	-	-	-	(5)	(5)
הפרשי תרגום נטו, הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	-	-	-	-	154	154
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	11,820	8,274	1,740	2,448	2,149	26,431

ביאור 32 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(2) תנועה בנכסים הנמדדים בשווי הוגן

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:		
יתרה לתחילת השנה	-	536
העברה לנכסים מוחזקים למכירה	-	(450)
סך ההפסדים שהוכרו:		
ברווח כולל אחר	-	(86)
	-	-

ביאור 32 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(3) תיאור של טכניקות הערכה

תיאור המכשיר הנמדד	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2019 מיליוני ש"ח		טכניקת הערכה	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	בעיקר בטווח	נתונים אחרים	טווח
מרכזי מסחר וקניונים בישראל	12,435	(2)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	שיעור ההיוון העיקרי שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח (3) שיעור תפוסה (**) (3)	6.5% - 8% 12-51 אלפי ש"ח 84% - 100%	שטח לשיווק (באלפי מ"ר)	1-41 אלפי מ"ר
מקרקעין	5		גישת העלות	.			
משרדים ואחרים בישראל:							
שטחי השכרה למשרדים קיימים	8,887	(2)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	שיעור ההיוון העיקרי (3) שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח שיעור תפוסה (**) (3)	6.5% - 8% 7-20 אלפי ש"ח 80% - 100%	שטח לשיווק (אלפי מ"ר)	2-151 אלפי מ"ר
שטחי השכרה לאחרים	104	(2)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בש"ח (*) שיעור ההיוון העיקרי	28 ש"ח 7%		
מקרקעין ועזריאלי טאון בניין E	370		שיטת ההשוואה	התאמה ספציפית לגודל			

ביאור 32 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(3) תיאור של טכניקות הערכה (המשך)

תיאור המכשיר הנמדד	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2019		טכניקת הערכה	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	בעיקר בטווח		נתונים אחרים	טווח
	מיליוני ש"ח							
בניינים בהקמה בישראל	770	(2)	היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו	אומדן שכר דירה למ"ר בש"ח	משרדים	53-128 ש"ח	אומדן יתרת עלות בניה צפויה למ"ר שטח לשיווק	1,502 – 31,887 ש"ח למ"ר
					מסחר	50-90 ש"ח		
				שיעור ההיוון העיקרי		6.5% - 8%		
	305			שיעור תחלופה שנתי של דיירים - דיור מוגן		6.6%		
				שיעור היוון – דיור מוגן		9%		
	1,788		גישת ההשוואה	התאמה ספציפית למיקום גודל וסטנדרט אומדן היטל השבחה				
נדל"ן מניב ארה"ב	2,333		גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בדולר (*)		17-24 דולר	שטח לשיווק (אלפי מ"ר)	3-89 אלפי מ"ר
				שיעור ההיוון העיקרי		5.75% - 7.50%		
				שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח		7-16		
				שיעור התפוסה (**)		57% - 100%		
	17		גישת ההשוואה	גודל וסטנדרט				

ביאור 32 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(3) תיאור של טכניקות הערכה (המשך)

תיאור המכשיר הנמדד	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2019		טכניקת הערכה	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	בעיקר בטווח	נתונים אחרים	טווח
	מיליוני ש"ח						
דיור מוגן	1,805	(3)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	שיעור היוון	8.5%		
				שיעור תחלופה שנתי של דיירים	7.1% - 14%		
	65		גישת העלות				

(*) מחושב על בסיס ממוצע שכר דירה למטר לשיווק בכל נכס בנפרד.

(**) מחושב על בסיס כל נכס בנפרד, בנטרול נכסים בשלבי אכלוס.

(1) אומדן השווי ההוגן יגדל אם שיעור הצמיחה יעלה ו/או שיעור ההיוון המשוקלל יקטן.

(2) אומדן השווי ההוגן יגדל אם עלויות הבנייה למטר רבוע יקטנו, תשלומי השכירות יגדלו, שיעור ההיוון המשוקלל יקטן, שיעור התחלופה השנתי בבית הדיור המוגן יגדל ו/או תהיה עלייה במחירי המכירה של יחידות דיור מוגן.

(3) כולל נכסים באיכלוס.

ביאור 32 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(3) תיאור של טכניקות הערכה

תיאור המכשיר הנמדד	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2018	טכניקת הערכה	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	בעיקר בטווח	נתונים אחרים	טווח
	מיליוני ש"ח					
מרכזי מסחר וקניונים בישראל	11,816 (2)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	שיעור ההיוון העיקרי שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח (3) שיעור תפוסה (**) (3)	6.75% - 8% 12-50 אלפי ש"ח 85% - 100%	שטח לשיווק (באלפי מ"ר)	1-40 אלפי מ"ר
מקרקעין	4	גישת העלות	.			
משרדים ואחרים בישראל:						
שטחי השכרה למשרדים קיימים	8,136 (2)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	שיעור ההיוון העיקרי (3) שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח שיעור תפוסה (**) (3)	6.75% - 8% 6-20 אלפי ש"ח 78% - 100%	שטח לשיווק (אלפי מ"ר)	2-151 אלפי מ"ר
שטחי השכרה לאחרים	100 (2)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בש"ח (*) שיעור ההיוון העיקרי	28 ש"ח 7.25%		
מקרקעין	38	שיטת ההשוואה	התאמה ספציפית לגודל			

ביאור 32 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(3) תיאור של טכניקות הערכה (המשך)

תיאור המכשיר הנמדד	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2018	טכניקת הערכה	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים		בעיקר בטווח	נתונים אחרים	טווח
	מיליוני ש"ח						
בניינים בהקמה בישראל	308 (2)	היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו	אומדן שכר דירה למ"ר בש"ח	מסחר	130-260 ש"ח	אומדן יתרת עלות בניה צפויה למ"ר שטח לשיווק	1,143 – 2,667 ש"ח למ"ר
			שיעור ההיוון העיקרי		8% - 8.5%		
	2,001	גישת ההשוואה	התאמה ספציפית למיקום גודל וסטנדרט אומדן היטל השבחה				
	139	גישת העלות					
נדל"ן מניב ארה"ב	2,131	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בדולר (*)		17-22 דולר	שטח לשיווק (אלפי מ"ר)	3-89 אלפי מ"ר
			שיעור ההיוון העיקרי		5.75% - 7.50%		
			שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח		8-14		
			שיעור התפוסה (**)		67% - 100%		
	18	גישת ההשוואה	גודל וסטנדרט				

ביאור 32 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(3) תיאור של טכניקות הערכה (המשך)

תיאור המכשיר הנמדד	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2018	טכניקת הערכה	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	בעיקר בטווח	נתונים אחרים	טווח
	מיליוני ש"ח					
95	1,684 (3)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	שיעור היוון	8.75%		
			שיעור תחלופה שנתי של דיירים	6.7% - 10%		
	56	גישת העלות				

(*) מחושב על בסיס ממוצע שכר דירה למטר לשיווק בכל נכס בנפרד.

(**) מחושב על בסיס כל נכס בנפרד, בנטרול נכסים בשלבי אכלוס.

(1) אומדן השווי ההוגן יגדל אם שיעור הצמיחה יעלה ו/או שיעור ההיוון המשוקלל יקטן.

(2) אומדן השווי ההוגן יגדל אם עלויות הבנייה למטר רבוע יקטנו, תשלומי השכירות יגדלו, שיעור ההיוון המשוקלל יקטן ו/או תהיה עלייה במחירי המכירה של יחידות דיור מוגן.

(3) כולל נכסים באיכלוס.

ביאור 32 - שווי הוגן (המשך)

ג. בדבר תיאור תהליכי הערכה ששימשו בקביעת השווי ההוגן - ראה ביאור 3ב'.

ד. שווי הוגן של פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי:

(1) שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

להלן פרטים אודות השווי ההוגן של פריטים מסויימים, אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי.

		ליום 31 בדצמבר			
		2019 (*)		2018	
	רמת השווי ההוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן
		מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
נכסים שאינם שוטפים:					
חייבים בגין הסדר זיכיון (1)	2	49	68	51	66
התחייבויות שאינן שוטפות:					
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (1)	2	2,177	2,238	2,638	2,692
אגרות חוב (2) (1)	1	8,897	9,422	6,887	6,940
		11,074	11,660	9,525	9,632

(*) כולל נכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה.

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

(2) 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	
	2019(*)	2018
	%	%
נכסים שאינם שוטפים:		
חייבים בגין הסדר זיכיון	0.44-1.43	1.91-2.48
התחייבויות שאינן שוטפות:		
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	0.19-4.18	0.64-4.22

(*) כולל נכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה.

ביאור 32 - שווי הוגן (המשך)

ה. רגישות לשינויים בריביות שיעורי ההיוון של נדל"ן להשקעה:

שיעור השינוי	הפסד מהשינויים בגורם השוק			שווי הוגן של נכס	רווח מהשינויים בגורם השוק			דרך קביעת השווי
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
	עליה אבסולוטית של 2%	עליה של 10%	עליה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%	ירידה אבסולוטית של 2%	
שיעור היוון משוקלל:								
5.75% - 6.50%	(901)	(342)	(179)	3,753	198	418	1,713	היוון תזרימים
6.6% - 7.45%	(4,630)	(1,826)	(958)	19,549	1,063	2,241	8,526	היוון תזרימים
7.45% - 8.07%	(406)	(177)	(93)	1,644	102	216	697	היוון תזרימים
8.5% - 9%	(155)	(74)	(39)	2,146	42	90	244	היוון תזרימים
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(6,092)	(2,419)	(1,269)	27,092	1,405	2,965	11,180	

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. חברה אם, בעל שליטה וחברות בנות:

כאמור בביאור 1א' מרבית מניות החברה מוחזקות בידי חברת Nadav Investments Inc חברה הנשלטת על-ידי ה"ה שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי. באשר לחברות בנות מהותיות ראה ביאור 8, בדבר ישויות הקבוצה.

ב. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים המועסקים בחברה):

הטבות בגין העסקת אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים המועסקים בחברה) כוללות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
	2019		2018		2017	
	מס' אנשים	סכום מיליוני ש"ח	מס' אנשים	סכום מיליוני ש"ח	מס' אנשים	סכום מיליוני ש"ח
הטבות לזמן קצר(1) (2)	25	39.6	20	29.8	19	28.6
הטבות אחרות לזמן ארוך	2	0.2	2	1.8	2	0.3
		39.8		31.6		28.9

(1) ראה גם ביאור 33ג' להלן.

(2) כולל 11 דירקטורים שאינם מועסקים בחברה (בשנים 2018 ו-2017 - 8 דירקטורים).

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018	2017	2019	2018
	סכומי העסקאות מיליוני ש"ח			היתרה במאזן	
בעל עניין וחברות קשורות בבעלות בעל עניין:					
הכנסות שכ"ד	1	1	1	-	-
תרומות (5)	14	14	14	-	-
זכאים ויתרות זכות	-	-	-	0.3	0.1
חברות כלולות:					
הכנסות מימון (*)	2.8	4.6	4.6	-	-
הלוואות ושטרי הון לחברות כלולות	-	-	-	-	249.1

(*) נכלל ברווח מפעילויות שהופסקו.

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

	סכומי העסקאות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) בחברה: (*)			
בעלי ענין המועסקים בחברה	11.3	11.0	9.7
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה	2	2	2
גמול דירקטורים לבעלי עניין שאינם מועסקים בחברה	0.3	0.2	0.2
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה	2	2	2
גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה (**)	1.6	1.4	1.6
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה	9	6	6

(*) מידע זה כלול בסעיף ב' לעיל.
(**) ראה ביאור 33ג'(7).

(1) ביום 28 בדצמבר 2014, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית של החברה התקשרות בהסכם ניהול עם גב' דנה עזריאלי ביחס לתנאי כהונתה והעסקתה כיו"ר פעיל לדירקטוריון החברה (להלן בסעיף זה - "הסכם הניהול"), אשר נכנס לתוקפו ביום 1 בינואר 2015 ועיקריו מפורטים להלן:

שירותי הניהול, כהגדרתם להלן, יוענקו לחברה על ידי גב' דנה עזריאלי באמצעות חברה בבעלותה המלאה (להלן בסעיף זה - "חברת הניהול"), ובמסגרתם תשמש גב' דנה עזריאלי כיו"ר פעיל של דירקטוריון החברה בהיקף משרה מלאה (100%) (מובהר כי, גב' דנה עזריאלי רשאית להמשיך בביצוע פעולות נוספות, לרבות פעילויות פילנתרופיות בהן היא מעורבת, מעת לעת, ובלבד שביצוען לא יפגע במילוי תפקידה בחברה), ותעניק לחברה באמצעות חברת הניהול את השירותים הבאים: יו"ר האקזקוטיבה של הנהלת החברה, פיקוח על יישום החלטות אסטרטגיות, גיבוש החלטות עסקיות וניהוליות בקשר עם יזום וניהול נכסי החברה, פיתוח עסקי, מימון ותקציב, יעדים ובחינת תחומי פעילות חדשים, מתן יעוץ ניהולי ומקצועי שוטף להנהלת החברה ולמנהלי תחומי הפעילות העיקריים, פיקוח, ליווי וניתוח הזדמנויות עסקיות והובלת עסקאות ורכישות בארץ ובחו"ל, פיקוח על פרויקטים קיימים ומעקב אחר התקדמותם, פיקוח על ייזום והקמה ועל הפיתוח העסקי בחו"ל, אחריות על התוויות קשרי הקהילה של החברה וייצוגה בכנסים בארץ ובחו"ל (להלן בסעיף זה - "שירותי הניהול").

בתמורה למתן שירותי הניהול תשלם החברה לגב' דנה עזריאלי (באמצעות חברת הניהול) תמורה כדלקמן:

רכיב קבוע - דמי ניהול שנתיים בסך של כ-2.7 מיליון ש"ח (נומינאלי) (המהווים נכון לחודש דצמבר 2014 דמי ניהול חודשיים בסך של כ-225,000 ש"ח), בתוספת מע"מ כדין, כשהם צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2014, אשר התפרסם ביום 15 בדצמבר 2014 (להלן - "דמי הניהול הקבועים") (במקרה של ירידה במדד בחודש מסוים, לא תבוצע כל הורדה בתמורה, אולם ההורדה תופחת מעליות מדד עתידיות). דמי הניהול הקבועים ישולמו בכל חודש קלנדארי שוטף.

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(1) (המשך)

רכיב משתנה - בגין שירותי הניהול תהא חברת הניהול זכאית למענק שנתי, בגין כל שנה קלנדארית, הנגזר מהרווח המתואם, כמפורט להלן:

"הרווח המתואם" לעניין סעיף זה, בגין כל שנה קלנדארית - רווח שנתי לפני מס, בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה, בנטרול הסכומים המפורטים להלן: (1) דיבידנד שקיבלה מנכסים פיננסיים זמינים למכירה שנכלל ברווח השנתי לפני מס; (2) רווח (הפסד) הנובע משערוך נכסי נדל"ן; (3) תוצאות חברות אשר אינן עוסקות בתחומי הליבה (נדל"ן) של החברה ונכללו ברווח השנתי לפני מס; (4) הפרשי הצמדה שנצברו על התחייבויות פיננסיות; (5) הוצאות ריבית בשיעור הריבית האפקטיבית המשוקללת בפועל לאותה שנה, של החברה וחברות בשליטתה שעוסקות בפעילות הליבה של החברה, בגין הלוואות (בין אם נלקחו ובין אם לאו), בשיעור מימון של 65% על עלות הרכישה ההיסטורית בספרים של ההשקעה בחברות שאינן בפעילות הליבה; (6) סך הכולל של דמי הניהול (כולל מענק) לגב' דנה עזריאלי לאותה שנה כפי שנכלל ברווח השנתי לפני מס; ו-(7) רווח (הפסד) מנכסים פיננסיים (ניירות ערך סחירים) המוחזקים למסחר, לרבות ריביות ודיבידנדים בגינם.

סף ומדרגות מענק - בשנה בה הרווח המתואם יהיה פחות מ-925 מיליון ש"ח - אין זכאות למענק. בשנה בה הרווח המתואם יהיה בסך של 925 מיליון ש"ח ועד 1,050 מיליון ש"ח - ישולם מענק בשיעור של 0.5% מההפרש בין הסף למענק לבין הרווח המתואם בפועל; בשנה בה הרווח המתואם יעלה על סך של 1,050 מיליון ש"ח - בגין חלק הרווח המתואם העולה על סך של 1,050 מיליון ש"ח - ישולם סכום בשיעור של 0.75% מהסכום העולה על 1,050 מיליון ש"ח בתוספת 0.5% מההפרש שבין 925 מיליון ש"ח לבין 1,050 מיליון ש"ח.

תקרה ותשלום בגין שנה לא מלאה - סך המענק השנתי בגין כל שנה קלנדארית כאמור לא יעלה על סכום של 1.5 מיליון ש"ח. היה ושירותי הניהול הוענקו לחברה במהלך חלק משנה קלנדארית, תהא חברת הניהול זכאית למענק שיחושב לפי החלק היחסי בתוצאות החישוב השנתי, על בסיס 365 יום שנה, בהתאם לחלק מהשנה בה הועמדו שירותי הניהול ועל בסיס הדוחות השנתיים המאוחדים לאותה שנה בה החל או הסתיים הסכם הניהול.

סעיף השבה - אם וככל שיתברר, בדיעבד, כי הנתונים עליהם התבססה החברה בעת הענקת מענק שנתי כאמור לחברת הניהול הינם מוטעים וכי נדרשת הצגתם מחדש בדוחותיה הכספיים של החברה, אזי תשיב חברת הניהול לחברה את הפער בין סכום המענק ששולם לה בהתבסס על הנתונים המוטעים כאמור לסכום המענק השנתי לו היא זכאית בהתבסס על הנתונים לאחר הצגתם מחדש כאמור.

החזר הוצאות, רכב ותקשורת - החברה תישא בכל הוצאותיה של חברת הניהול במסגרת מתן שירותי הניהול, לרבות הוצאות אירוח, הוצאות נסיעה ואש"ל בארץ ובחו"ל, הכל בהתאם לנוהלי החברה וכנגד הצגת אסמכתאות מתאימות עד לסכום מקסימאלי כפי שייקבע על ידי ועדת הביקורת של החברה מעת לעת ואשר ייקבע על ידה כמתאים, בשים לב לפעילותה של החברה והיקפה. בנוסף תישא החברה בהוצאות העמדת והחזקת רכב לצורך מתן שירותי הניהול, בעלויות שימוש בטלפוניה ותקשורת וכן תהא רשאית מעת לעת ובהתאם למדיניות התגמול, להעניק לגב' דנה עזריאלי תנאים נלווים נוספים כגון: מחשב נייד, חיבור לאינטרנט, מינויים לעיתונים כלכליים ועיתונים יומיים, מימון השתתפות בכנסים מקצועיים, ספרות מקצועית, השתלמויות ועוד. החזר הוצאות רכב ותקשורת לא יעלה על סכום מקסימאלי כפי שייקבע מעת לעת בוועדת הביקורת ואשר ייקבע על ידה כמתאים, בשים לב לפעילותה של החברה והיקפה.

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(1) (המשך)

כן כולל הסכם הניהול התחייבות של החברה להכללה במסגרת פוליסת ביטוח נושאי משרה, ולהענקת כתבי פטור ושיפוי בנוסח המקובל שמוענק לשאר נושאי המשרה בחברה והכל בכפוף להוראות חוק החברות ולאישורים הנדרשים על פיו, תקנון החברה ומדיניות התגמול של החברה.

תוקף ההסכם וביטולו - הסכם הניהול נכנס לתוקף החל מיום 1 בינואר 2015 לתקופה של 3 שנים החל ממועד זה, וזאת אלא אם תוקפו הוארך לפני כן בהסכמת הצדדים ובכפוף לקבלת כלל האישורים הדרושים על פי דין. הסכם הניהול יהא ניתן לביטול על ידי חברת הניהול מצד אחד ועל ידי החברה, באמצעות החלטת דירקטוריון, מצד שני, בכפוף להודעה מוקדמת של 6 חודשים מראש (ללא תקופת הסתגלות), למעט במקרים חריגים בהם ניתן יהיה לבטלו לאלתר על ידי החברה.

ביום 6 באוקטובר 2016, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את הארכת הסכם הניהול לתקופה בת שלוש שנים, ממועד אישור האסיפה כאמור, ללא שינוי מההסכם שהיה בתוקף.

ביום 11 באוגוסט 2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור הדירקטוריון והמלצת ועדת התגמול, את עדכון תנאי הסכמי הניהול עם יו"ר הדירקטוריון של החברה, כדלקמן:

א. עדכון הרכיב הקבוע:

דמי הניהול השנתיים יעמדו על סך של 3 מיליון ש"ח (המהווים דמי ניהול חודשיים בסך של 250 אלף ש"ח), בתוספת מע"מ כדין, כשהם צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2019, אשר פורסם ביום 15 במאי 2019 (להלן - "דמי הניהול הקבועים") (במקרה של ירידה במדד בחודש מסוים, לא תבוצע כל הורדה בתמורה, אולם ההורדה תופחת מעליות מדד עתידיות). דמי הניהול הקבועים ישולמו בכל חודש קלנדארי שוטף.

ב. עדכון המענק השנתי:

בשנה בה הרווח המתואם יהיה פחות מ-1,015 מיליון ש"ח אין זכאות למענק (להלן - "סף המענק"). יובהר, כי אם הרווח המתואם יהיה גבוה מסף המענק כאמור, לא ישולם מענק בגין רווח מתואם בסך של עד 1,015 מיליון ש"ח.

בשנה בה הרווח המתואם יהיה בסך של 1,015 מיליון ש"ח ועד 1,140 מיליון ש"ח ישולם מענק בשיעור של 0.5% מההפרש בין הסף למענק לבין הרווח המתואם בפועל; בשנה בה הרווח המתואם יעלה על סך של 1,140 מיליון ש"ח ישולם מענק שנתי מצטבר באופן הבא:

1. בגין רווח מתואם בסכום של עד 1,015 מיליון ש"ח - לא ישולם מענק;
2. בגין חלק הרווח המתואם שבין 1,015 מיליון ש"ח לבין 1,140 מיליון ש"ח - ישולם סכום בשיעור של 0.5% מההפרש שבין 1,015 מיליון ש"ח לבין 1,140 מיליון ש"ח;
3. בגין חלק הרווח המתואם העולה על סך של 1,140 מיליון ש"ח ישולם סכום בשיעור של 0.75% מההפרש שבין הרווח המתואם לבין 1,140 מיליון ש"ח.

סך המענק השנתי בגין כל שנה קלנדארית לא יעלה על 2 מיליון ש"ח.

פרט לעדכונים המפורטים לעיל, לא חלו שינויים נוספים בהסכם הניהול.

הסכם הניהול יעמוד בתוקפו לתקופה בת שלוש שנים ממועד אישור האסיפה הכללית.

סך דמי הניהול לשנים 2019 ו-2018 הסתכמו לסך של כ-4.3 מיליון ש"ח ו-4.2 מיליון ש"ח, בהתאמה.

(2) באשר לערבויות שהעמידה הקבוצה לחברות בקבוצה ראה ביאור 28ב'.

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(3) ביום 2 באפריל 2013 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר יובל ברונשטיין (להלן - "מר ברונשטיין") למנכ"ל החברה וזאת החל מיום 1 במאי 2013, חלף כהונתו כסמנכ"ל הכספים של החברה.

ביום 20 ביוני 2013 אישרה האסיפה הכללית את תנאי התקשרות החברה בהסכם עם חברה בבעלותו המלאה של מר ברונשטיין (להלן - "חברת הניהול של מר ברונשטיין").

ביום 6 באוקטובר 2016 עודכן הסכם הניהול עם מר ברונשטיין, כך שחברת הניהול של מר ברונשטיין הייתה זכאית לתשלום חודשי קבוע של 313 אלפי ש"ח, צמוד לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2016 ולהטבות נלוות, לרבות העמדת כלי רכב (קבוצה 7) וטלפון נייד.

בנוסף, חברת הניהול של מר ברונשטיין היתה זכאית לגמול הסתגלות בסך השווה ל-9 תשלומים חודשיים.

בשנת 2017 קיבל מר ברונשטיין מענק בסך של 941 אלפי ש"ח.

בחודש אוקטובר 2017 הודיע מר יובל ברונשטיין על סיום כהונתו ביום 31 בדצמבר 2017.

(4) ביום 19 באוקטובר 2017 מינה דירקטוריון החברה את מר אייל חנקין (להלן - "מר חנקין") כמנכ"ל החברה וזאת החל מיום 1 בינואר 2018.

ביום 30 באפריל 2018 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את תנאי כהונתו והעסקתו של מר אייל חנקין (באמצעות חברה פרטית בבעלותו המלאה, להלן - "חברת הניהול של מר חנקין") כמנכ"ל החברה.

חברת הניהול של מר חנקין זכאית לתשלום חודשי קבוע של 313 אלפי ש"ח, צמודים למדד חודש יוני 2016, כפי שפורסם בחודש יולי 2016, וזכאית להטבות נלוות, לרבות העמדת כלי רכב (קבוצה 7) וטלפון נייד.

כל אחד מהצדדים להסכם יוכל להביא את ההסכם לסיומו, מכל סיבה שהיא, בהודעה מוקדמת בכתב של שלושה חודשים.

בנוסף, חברת הניהול של מר חנקין תהיה זכאית לגמול הסתגלות בסך השווה ל-9 תשלומים חודשיים.

ביום 11 באוגוסט 2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור הדירקטוריון והמלצת ועדת התגמול, את עדכון תנאי הסכמי הניהול עם מנכ"ל החברה כדלקמן:

מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק שנתי בשיקול דעת בגובה של עד 3 פעמים עלות ההעסקה החודשית, בהתאם להמלצת יו"ר הדירקטוריון וכפי שיאושר על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון, בהתאם לקריטריונים שייקבעו מראש בגין כל שנה (להלן: "המענק בשיקול דעת").

בנוסף, מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק שנתי, שיתבסס על שני המרכיבים שלהלן ויחושב כדלקמן (להלן: "המענק המדיד"):

א. עמידה ביעד FFO - פרמטר תפעולי המתבסס על עמידה ביעד ה-FFO שנקבע בתכנית העבודה השנתית של החברה, כפי שיאושר על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון במהלך הרבעון הראשון של כל שנה בגינה ניתן המענק המדיד (להלן: "יעד ה-FFO").

תנאי סף לקבלת רכיב מענק זה הוא עמידה ב-90% מיעד ה-FFO. זכאות המנכ"ל למענק תחושב באופן לינארי בהתאם להיקף העמידה ביעד ה-FFO, כאשר בגין עמידה מלאה ביעד ה-FFO יהיה המנכ"ל זכאי למענק בסך של 2 פעמים עלות ההעסקה החודשית.

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(4) (המשך)

ב. עמידה ביעד NOI - פרמטר תפעולי המתבסס על עמידה ביעד ה-NOI שנקבע בתכנית העבודה השנתית של החברה, כפי שיאושר על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה במהלך הרבעון הראשון של כל שנה בגינה ניתן המענק המדיד (להלן: "יעד ה-NOI").

תנאי סף לקבלת רכיב מענק זה הוא עמידה ב-90% מיעד ה-NOI. זכאות המנכ"ל למענק תחושב באופן לינארי בהתאם להיקף העמידה ביעד ה-NOI, כאשר בגין עמידה מלאה ביעד ה-NOI יהיה המנכ"ל זכאי למענק בסך של 4 פעמים עלות ההעסקה החודשית.

יובהר, כי בכל מקרה לא יעלה סך המענק בשיקול דעת ביחד עם המענק המדיד למנכ"ל על גובה של 9 פעמים עלות ההעסקה החודשית של המנכ"ל.

אם וככל שיתברר, בדיעבד, כי הנתונים עליהם התבססה החברה בעת הענקת מענק שנתי הינם מוטעים וכי נדרשת הצגתם מחדש בדוחותיה הכספיים של החברה, אזי ישיב מנכ"ל החברה לחברה את הפער בין סכום המענק ששולם לו בהתבסס על הנתונים המוטעים כאמור, לבין סכום המענק השנתי לו הוא זכאי בהתבסס על הנתונים לאחר הצגתם מחדש כאמור.

פרט לעדכון המענק השנתי שזכאי לו מנכ"ל החברה, לא חלו שינויים נוספים בהסכם הניהול של מנכ"ל החברה.

בגין שנת 2019 קיבל מר חנקין באמצעות חברת הניהול שלו, מענק בסך של כ-2.9 מיליון ש"ח.

(5) א. ביום 5 במאי 2010, סמוך לפני הנפקת החברה לציבור, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה מיום 5 במאי 2010, כי במסגרת התרומות השנתיות הניתנות על ידי החברה למוסדות ללא כוונת רווח, שאת היקפן יקבע דירקטוריון החברה מעת לעת, תעביר החברה, בין היתר, באמצעות תרומות לקרן עזריאלי (ישראל) (ע"ר), (להלן - "קרן התרומות"). ההחלטה התקבלה על בסיס בחינת מטרותיה העיקריות של קרן התרומות, אשר הינן לפעול לקידום החינוך והתרבות בישראל, באמצעות פרויקטים בתחום החינוך, התרבות, הרווחה והמדע, ביצוע פרויקטים ומחקרים לבד ו/או ביחד עם ארגונים אחרים, לרבות על ידי מתן מענקים לארגונים ו/או ליחידים לצורך ביצוע פרויקטים ו/או מחקרים התואמים את מטרות קרן התרומות אשר נבחנו ונמצאו מתאימות למדיניות התרומות של החברה. אין בהחלטה האמורה כדי למנוע מדירקטוריון החברה להחליט לתרום לגופים אחרים ללא כוונת רווח, שמטרותיהם יתאימו למדיניות התרומות של החברה, כפי שתהיה מעת לעת.

במסגרת החלטת האסיפה הכללית האמורה, נקבע, כי בתקופה שעד חודש מאי 2015 תתרום החברה לקרן התרומות, בכל שנה קלנדארית, בעצמה ו/או באמצעות חברות בשליטתה (למעט גרנית), סך המהווה עד 1.5% מהרווח השנתי של החברה, ובכל מקרה לא יותר מסך של 14 מיליון ש"ח.

התרומות שהעבירה החברה לקרן התרומות שימשו לביצוע תרומות ולצרכיה השוטפים של קרן התרומות. תרומה זו נחשבה כתרומה מתוך תקציב התרומות הכולל השנתי של החברה, כפי שנקבע מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה.

מבקר הפנים בחברה מונה על-ידי דירקטוריון החברה לבחון מדי שנה קלנדארית ועד למועד חתימת הדוחות הכספיים לאותה שנה, את היקף התרומות שהועברו לקרן התרומות ואת השימושים שנעשו בכספי התרומות והתאמתם לשיקולים שעמדו בבסיס החלטת האסיפה הכללית שאישרה את התרומה השנתית כאמור לעיל וימסור דוח בכתב לוועדת הביקורת. לאור תיקון 16 לחוק החברות שקיצר את העסקה ל-3 שנים, ביום 14 במרץ 2013 אישרה וועדת הביקורת של החברה את סבירות התקופה שנקבעה ל-5 שנים (קרי - מאי 2015).

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(5) א. (המשך)

בחודש מאי 2015 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) את התקשרות החברה עם קרן התרומות, בהסדר תרומה חדש אשר על פיו הוארך הסדר התרומה לעמותה לתקופה נוספת של חמש שנים, שתחילתה ביום 1 ביוני 2015 וסופה ביום 31 במאי 2020.

ב. ביום 13 במרץ 2014, נחתם הסכם תרומה (להלן - "הסכם התרומה") בין עזריאלי החזקות לבין קרן התרומות.

על-פי תנאי הסכם התרומה, העניקה עזריאלי החזקות תרומה לקרן התרומות, ללא תמורה, הכוללת 6,902,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ כל אחת של החברה (להלן - "מניות התרומה"), המהוות כ-5.69% מהונה המונפק של החברה.

בהתאם להוראות הסכם התרומה, תרומת מניות התרומה לקרן התרומות נעשתה בכפוף ל-3 תנאים כדלקמן:

(א) על קרן התרומות להחזיק במניות התרומה, לא להעביר אותן ולא לעשות בהן כל דיספוזיציה אחרת במשך תקופה של 10 שנים לפחות ממועד החתימה על הסכם התרומה (להלן - "תקופת ההגבלה"); בתום תקופת ההגבלה כאמור, כל העברת מניות התרומה על ידי קרן התרומות תדרוש החלטה ברוב מיוחד של לפחות 75% מחברי הוועד (או כל אורגן אחר שנדרש), הזכאים להשתתף בהצבעה בהחלטה זו ("אישור מיוחד").

(ב) בתום תקופת ההגבלה ובכפוף לקבלת האישור המיוחד כאמור, כל העברה עתידית של מניות התרומה תהא כפופה לזכות סירוב ראשון לטובת עזריאלי החזקות;

(ג) כל זכויות ההצבעה מכח מניות התרומה תישארנה בידי עזריאלי החזקות וקרן התרומות חתמה לצורך כך על ייפויי הכוח הנדרשים. במקרה של מכירה עתידית של מניות התרומה על ידי קרן התרומות תעבורנה זכויות ההצבעה במניות התרומה לרוכש.

בעקבות קבלת מניות התרומה הפכה קרן התרומות לבעלת עניין, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן - "חוק ניירות ערך"), בחברה. בעקבות הוראות הסכם התרומה, עזריאלי החזקות וקרן התרומות נחשבות כ"מחזיקות ביחד במניות התרומה" (כהגדרת המונח "החזקת ניירות ערך או רכישתם ביחד עם אחרים" בחוק ניירות ערך). לעניין חובות החלות או מתייחסות על פי חוק החברות לבעלי שליטה בחברה, החברה בחרה להתייחס לקרן התרומות כאילו היא בעלת שליטה בחברה וזאת אף אם הדבר אינו מתחייב מהוראות הדין וזאת כל עוד לא נתנה החברה דיווח אחר.

ג. The Azrieli Foundation, קרן רשומה למטרות צדקה, שמקום מושבה בקנדה ואשר נכסיה מיועדים לתרומות ולמימון פעילות פילנתרופית בישראל ובקנדה מחזיקה, למועד הדוח, ב-8.55% מהון המניות של החברה.

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(6) בחודש נובמבר 2014, התקשרה גמל תשואה להשקעות בע"מ – חברה מאוחדת (להלן - "גמל תשואה") בהסכם עם קרן התרומות (ראה סעיף 5 לעיל), לפיו תשכיר גמל תשואה בתנאי שוק לקרן התרומות, החל מחודש ינואר 2015, שטח של כ- 457 מ"ר בשטחי המשרדים בפרויקט הרצליה ביזנס פארק, הנמצא בבעלות הקבוצה, וכן תעניק לקרן התרומות שירותי ניהול ותחזוקה כפי שהיא מעניקה לשאר השוכרים בפרויקט, הכוללים, בין היתר, ניקיון, תחזוקה, ביטוח מבנה, ביטוח צד שלישי לשטחים ציבוריים, תשלומי מיסים עירוניים בגין שטחים ציבוריים וגינון, וזאת לתקופה של חמש שנים, עם אופציה להאריך את התקופה בחמש שנים נוספות, וזאת בתמורה לתשלום חודשי בסך של כ-58 אלפי ש"ח. לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, הוארך ההסכם ב-5 שנים נוספות, עד ליום 15 בינואר 2025.

עוד סוכם כי גמל תשואה תקבל פיצוי חד פעמי מקרן התרומות בגין תקציב ההשקעות שהועמד ביחס לשטח הישן בסך של 313 אלפי ש"ח צמוד למדד וזאת בהתאם להסכם הקודם משנת 2010.

בחודש אוקטובר 2013 התקשרה גמל תשואה בהסכם עם קנדן מגורים בע"מ (להלן - "קנדן מגורים"), אשר הינה חברה בשליטת בעלת השליטה ויו"ר הדירקטוריון, גב' דנה עזריאלי, לפיו תשכיר גמל תשואה בתנאי שוק לקנדן מגורים, החל מחודש אוקטובר 2013, שטח של כ- 190 מ"ר בשטחי המשרדים בפרויקט הרצליה ביזנס פארק, הנמצא בבעלות הקבוצה, וכן תעניק לקנדן מגורים שירותי ניהול ותחזוקה כפי שהיא מעניקה לשאר השוכרים בפרויקט, הכוללים, בין היתר, ניקיון, תחזוקה, ביטוח מבנה, ביטוח צד שלישי לשטחים ציבוריים, תשלומי מיסים עירוניים בגין שטחים ציבוריים וגינון, וזאת לתקופה של שנתיים עם אופציה להאריך את התקופה בשנתיים נוספות עד ליום 14 באוקטובר 2017, בתמורה לתשלום חודשי בסך של כ-22 אלפי ש"ח. ההסכם הוארך לתקופות נוספות באותם תנאים עד ליום 14 באוקטובר 2021.

החברה סיווגה את העסקאות כעסקאות זניחות, בתנאי שוק ובמהלך עסקים רגיל, וקבעה, כי אין מדובר בעסקאות הדורשות אישורים מיוחדים בהתאם לחוק החברות (הסיווג נעשה ביחס לכל עסקה בנפרד).

(7) גמול דירקטורים - בהתאם להחלטת הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה מיום 10 במאי 2010 ומיום 24 באוגוסט 2010, הגמול לדירקטורים החיצוניים, אשר ימונו בחברה, יהיה בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן - "תקנות הגמול"). הגמול השנתי וגמול ההשתתפות (לרבות גמול כדירקטור חיצוני מומחה) ישולמו בהתאם לסכום המרבי הקבוע בתקנות הגמול, בהתאם לדרגת ההון של החברה, כפי שתהא מעת לעת.

בהתאם להחלטת ועדת התגמול והדירקטוריון מיום 24 במאי 2016 ה"ה שרון עזריאלי ונעמי עזריאלי המכהנות כדירקטוריות בחברה, היו זכאיות לגמול שנתי בסך של 65 אלפי ש"ח וגמול השתתפות בישיבה בסך של 2,300 ש"ח, כאשר סכומים אלה צמודים למדד בהתאם להוראות תקנות הגמול. בנוסף, הוראות סעיפים 5(ב) ו-6(א) לתקנות הגמול יחולו על הגמולים המשולמים לדירקטוריות האמורות, בשינויים המחויבים.

ביום 4 ביולי 2019 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול, כי החל מיום 3 ביוני 2019 יהיו הדירקטוריות האמורות זכאיות לגמול, לו זכאים כל יתר הדירקטורים בחברה שאינם מקבלים שכר או דמי ניהול.

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ד. פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי משרה ודירקטורים:

(1) פטור:

בהתאם להחלטות אסיפת בעלי המניות של החברה מעת לעת, כאשר האחרונה הינה מיום 27 באפריל 2017 (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון), מעניקה החברה לנושאי משרה ולדירקטורים, כפי שיהיו מעת לעת, פטור מראש ובדיעבד מאחריותם, כולה או מקצתה, בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות של הדירקטורים ונושאי המשרה כלפיה וכלפי חברות בנות שלה ובתוקף היותם נושאי משרה ו/או דירקטורים בחברה או נושאי משרה ו/או דירקטורים מטעם החברה בחברות בנות, בכפוף לכך שהפטור לא יחול על החלטה או עסקה שלבעל השליטה בחברה או נושא משרה בחברה עניין אישי בה.

(2) שיפוי:

בהתאם להחלטת אסיפת בעלי המניות של החברה מעת לעת, כאשר האחרונה הינה מיום 27 באפריל 2017 (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון), מעניקה החברה לכל נושאי המשרה בחברה והדירקטורים של החברה כפי שיהיו מעת לעת, התחייבות לשיפוי בשל כל חבות או הוצאה כמפורט להלן, שתוטל עליהם עקב פעולות שעשו (לרבות פעולות שעשו לפני הענקת כתב השיפוי) ו/או שיעשו בתוקף היותם נושאי משרה ו/או דירקטורים בחברה או נושאי משרה ו/או דירקטורים מטעם החברה בחברות בנות או קשורות של החברה או כל חברה אחרת בהן לחברה אינטרס: (א) חבות כספית שתוטל על נושא משרה ו/או דירקטור לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט ובלבד שפעולות אלה נוגעות לאחד או יותר מהאירועים המפורטים בכתב השיפוי; (ב) הוצאות הדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שיוציא נושא המשרה ו/או דירקטור או שיחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו יזוכה, או באישום פלילי שבו יורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית; (ג) הוצאות הדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שיוציא נושא המשרה ו/או דירקטור עקב חקירה או הליך שיתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו ובלי שתוטל עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שיסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית; (ד) חבות כספית שתוטל על נושא המשרה ו/או הדירקטור בשל תשלום עבור נפגעי ההפרה בהליך מנהלי; (ה) ההוצאות שהוצאו על ידי נושא המשרה ו/או הדירקטור בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

סכום השיפוי שתשלם החברה לכל נושאי המשרה (לרבות הדירקטורים), במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שיוצאו להם על ידי החברה על פי החלטת השיפוי, בגין אחד או יותר מהאירועים המפורטים בכתב השיפוי לא יעלה על 20% מההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה לפי הדוח הכספי האחרון (המבוקר או הסקור) של החברה, שפורסם לפני מועד השיפוי.

ביום 27 באפריל 2017, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה תיקון והארכת תוקפם של כתבי פטור ושיפוי שהוענקו לגב' דנה עזריאלי, גב' שרון עזריאלי וגב' נעמי עזריאלי, אשר הינן בעלות השליטה בעקיפין בחברה ומכהנות כדירקטוריות בחברה, לתקופה נוספת של שלוש שנים.

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ד. פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי משרה ודירקטורים: (המשך)

(3) ביטוח:

בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה, החברה רוכשת פוליסה לביטוח אחריות לדירקטורים ונושאי משרה (לרבות מקרב בעלי השליטה בחברה) של החברה וחברות הבת של החברה, למעט ביחס לקבוצת גרנית הכרמל המחזיקה בפוליסה לביטוח נושאי משרה עצמאית. ביום 2 ביוני 2019 אישרה ועדת התגמול התקשרות לחידוש פוליסת הביטוח של דירקטורים ונושאי משרה של החברה (לרבות מקרב בעלי השליטה בחברה) וחברות הבת של החברה החל מחודש יוני 2019 ועד לחודש יוני 2020, בתנאים כמפורט להלן:

1) גבול האחריות במסגרת פוליסת הביטוח לא יעלה על 100 מיליון דולר ארה"ב, למקרה ולתקופת ביטוח, בתוספת הוצאות הגנה משפטית סבירות בישראל מעבר לגבול האחריות, ולגבי תביעות המוגשות מחוץ לישראל - הוצאות הגנה משפטית סבירות מעבר לגבול האחריות, בהתאם להוצאות משפט הנהוגות בישראל ובהתאם לדין הישראלי.

2) השתתפות עצמית לתביעה לחברה בלבד לא תעלה על 150 אלפי דולר ארה"ב, בהתאם לעילת התביעה ומקום הגשתה.

3) פרמיה שנתית בסך של כ-144 אלפי דולר ארה"ב.

4) פוליסת הביטוח הורחבה לכסות תביעות שתוגשנה כנגד החברה (להבדיל מתביעות כנגד דירקטורים ו/או נושאי המשרה בה) שעניינן הפרת חוקי ניירות ערך לפחות בישראל (coverage for securities claims entity) וכן תביעות שעניינן יחסי עובד מעביד בגבול אחריות של עד 3 מיליון דולר ארה"ב ונקבעו סדרי תשלום של תגמולי ביטוח, לפיהם זכותם של הדירקטורים ו/או נושאי המשרה לקבלת שיפוי מהמבטח על פי הפוליסה קודמת לזכותה של החברה.

ה. עסקאות זניחות:

ביום 24 בנובמבר 2010, החליט דירקטוריון החברה לאמץ קווים מנחים וכללים בדבר סיווגן של עסקאות שאינן חריגות של החברה או חברה מאוחדת שלה עם בעלי עניין בה או עם בעלי שליטה, כעסקה זניחה. קווים מנחים אלה נקבעו, בין היתר, בשים לב להיקף נכסי החברה, למגוון פעילויותיה, לאופי העסקאות המתבצעות על ידה ולמידת השפעתן על פעילות החברה ותוצאותיה. בחודש מאי 2015 אימץ דירקטוריון החברה נוהל אב לעסקאות עם צדדים קשורים, אשר איגד ואיחד נהלים שאושרו בחברה בשנים שקדמו לאישורו, לרבות לגבי סיווג עסקאות זניחות.

כללים וקווים מנחים אלו ישמשו מחד, לבחינת הצורך באישור העסקה במוסדות הרלוונטיים בחברה ומאידך לבחינת חובת ו/או היקף הגילוי בדוח התקופתי ובתשקיף (לרבות בדוחות הצעת מדף), ו/או מסירת דיווח מיידי בגין עסקה כאמור. יצוין, כי בחינת העסקאות היא ברמת הקבוצה, לרבות בחברות מהותיות בשליטת החברה.

דירקטוריון החברה קבע, כי עסקה זניחה בחברה הינה עסקה של החברה עם בעלי שליטה או עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי, שאינה חריגה (קרי - במהלך העסקים הרגיל, בתנאי שוק ואינה מהותית) והיא עומדת במבחנים הבאים:

(1) לעניין חובת מתן דיווח מיידי בקשר עם עסקה זניחה- עסקה בודדת בחברה או בחברה בת בשליטתה, הינה עסקה זניחה אם היקפה הכספי לא עולה על שיעור של 0.1% מההון העצמי המאוחד של החברה לפי דוחות כספיים אחרונים; במקרה של עסקאות נמשכות (לרבות שכירויות, חכירות וכיוצא בזה), לפי סכום העסקה החודשי או סך העסקה לכל תקופת ההתקשרות לפי הקצר/הנמוך מבינהם. לצרכי דיווח מיידי, תיבחן זניחותה של עסקה על בסיס העסקה המסוימת הבודדת וככל שזו תעבור את רף הזניחות, תדווח החברה על העסקה בדיווח מיידי.

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. עסקאות זניחות: (המשך)

(2) לעניין מתן פירוט בדוח השנתי בקשר עם עסקאות זניחות- הסך הכולל של כל העסקאות מסוג מסוים בחברה או בחברה בת בשליטתה, בשנה קלנדרית, לא עלה על שיעור של 0.5% מההון העצמי המאוחד של החברה לפי דוחות שנתיים אחרונים. החברה תכלול את סוגי העסקאות וסכומן המצטבר במסגרת הדוח השנתי שלה רק אם עולה הסכום הכולל על השיעור הנקוב לעיל. לצרכי דיווח במסגרת דוח תקופתי, דוחות כספיים ותשקיף (לרבות דוח הצעת מדף), תיבחן הזניחות של מצרף כלל העסקאות מאותו סוג של החברה עם בעל השליטה או עם תאגידים בשליטתו של בעל השליטה על בסיס שנתי.

(3) עסקאות שלובות- בעת סיווג עסקאות כזניחות או כאלה שאינן זניחות, תיבחן כל עסקה בפני עצמה, אולם זניחותן של עסקאות שלובות או תלויות האחת בשנייה או עסקאות מאותו הסוג ייבחנו באופן מצרפי כעסקה אחת. ביחס לעסקאות רב שנתיות (הסכמים לתקופה של מספר שנים), יחושב היקף העסקה, לצרכי בחינת רף הזניחות, על בסיס שנתי (קרי - הסך הכספי השנתי הנובע מהעסקה עובר את רף הזניחות כאמור לעיל). בעסקאות ביטוח תיבחן הפרמיה כסכום העסקה, ללא קשר להיקף הביטוחי הניתן. עסקאות ביטוח רב שנתיות תימדדנה על בסיס דמי הביטוח השנתיים המשולמים או הנגבים.

(4) עסקאות זניחות בחברות הבנות- העסקאות שסווגו כזניחות על ידי החברות המוחזקות של החברה ייחשבו כזניחות גם ברמת החברה, ואילו אלה שסווגו על ידן כלא זניחות, ייבחנו ברמת החברה. במקרה שאין לחברה מידע זמין המאפשר בחינת סיווג העסקאות כעסקאות זניחות או שאינן זניחות, אזי ייחשב צירוף כל העסקאות מאותו סוג כעסקה זניחה או שאינה זניחה, למעט אם לפי הנתונים שבידי החברה התקיים אחד משני התנאים: (1) מבחינה הפרמטר הכמותי שלעיל, העסקה עצמה כעסקה בודדת אינה זניחה; (2) מצרף העסקאות הינו מהותי עבור החברה.

(5) בחינה שאינה כמותית- על אף האמור לעיל, בחינת השיקולים האיכותיים של עסקה זניחה מבחינה כמותית עשויה להוביל לסיווגה כעסקה שאינה זניחה, אם מבחינת אופייה, מהותה והשפעתה על החברה היא נתפסת כאירוע משמעותי על ידי הנהלת החברה ומשמשת בסיס לקבלת החלטות ניהוליות חשובות או אם במסגרת העסקה של החברה עם בעלי שליטה או עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בה עניין אישי צפוי הצד השני לקבל טובות הנאה שיש חשיבות במסירת דיווח עליהם לציבור המשקיעים. מובהר, כי גם אם עמדה עסקה של החברה עם בעלי שליטה או עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי במבחן הכמותי שלהלן, היא לא תיחשב זניחה אם שיקולים איכותיים כאמור מעידים על היבט מהותי שלה.

הגורם המאשר

בהתאם לסעיף 22.3 לתקנון החברה, קבע הדירקטוריון כי בחינת סיווגה של עסקת בעלי עניין כעסקה זניחה תתבצע על ידי סמנכ"ל הכספים בשיתוף עם היועץ המשפטי, ככל שיידרש, ובכל אישור עסקה כעסקה זניחה יתועד הליך הבחינה והסיווג.

בהתאם לנוהל האב בחברה, בחינת סיווגה של עסקה של החברה עם בעלי שליטה או עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי כעסקה זניחה תתבצע על ידי סמנכ"ל הכספים והיועץ המשפטי, ככל שיידרש, ובכל אישור עסקה כעסקה זניחה יתועד הליך הבחינה והסיווג. כמו כן, הסמיך הדירקטוריון את מנכ"ל החברה או את סמנכ"ל הכספים, לאשר ביצוע עסקאות שעונות להגדרת זניחות בהתאם לנוהל זה, כפוף לשני החריגים הבאים: (א) מצב בו לשני הגורמים האמורים עניין אישי באותה עסקה, שאז יוחלף אותו גורם בנושא משרה בכיר אחר בחברה; ו-(ב) עסקה שעניינה תנאי כהונה והעסקה של נושא משרה או התקשרות עם בעל שליטה או עם - קרובו במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות חברה שבשליטתו, לעניין קבלת שירותים ממנו בידי החברה, ואם הוא עובד החברה ואינו נושא משרה בה באשר להעסקתו בחברה שאז יתבצע הליך האישור על פי חוק החברות.

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. עסקאות זניחות: (המשך)

(5) (המשך)

הליך תחרותי או הליך אחר

בחודש מאי 2015 אישרה ועדת ביקורת תוספת לנוהל, לפיה, אלא אם יוחלט אחרת על ידי ועדת הביקורת, הנהלת החברה תקיים בעסקאות חריגות ובעסקאות שאינן זניחות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, הליך תחרותי או הליך אחר בחברה בפיקוחה של ועדת הביקורת, בהתאם לעקרונות שלהלן:

בעסקאות לרכישת שירותים ו/או רכישת ציוד ומערכות, אשר היקף ההוצאה השנתית בגינו עולה על הרף הכמותי שנקבע בנוהל, יוצגו לוועדת הביקורת הצעות מ-3 ספקים רלוונטיים שונים בתחום הנדרש לפחות, שניתנו בהתאם למפרט דרישות שייקבע על ידה בהתאם לצרכיה, ובהתאם לנהלי הרכש בקבוצה, כפי שיהיו מעת לעת, בצירוף המלצה לוועדת הביקורת למציע הנבחר והנימוקים לבחירה. ההזמנה להציע הצעות תפוקח על ידי סמנכ"ל הכספים בחברה, אשר יהא רשאי להורות, לפי שיקול דעתו, על ביצוע שינויים ו/או שיפורים בהליך ו/או ניהול משא ומתן עם המציעים.

באשר לעסקאות השכרת שטחים מניבים, שהינה ליבת הפעילות של החברה, ולאור העובדה, כי במהלך העסקים הרגיל ההליך המתאים אינו בהכרח הליך תחרותי, במיוחד כאשר הליך כאמור עלול ליצור יתרון עסקי לחברות מתחרות מול שוכרים פוטנציאליים טובים לחברה ומשך הזמן לקיומו של הליך כאמור עלול לסכן עסקאות טובות, אימצה החברה הליך אחר, לפיו עסקה אשר היקף ההכנסה השנתית בגינה עולה על הרף הכמותי שנקבע בנוהל, ובהנחה שהחלו שלבי השיווק בגין אותו הנכס (קרי, תמחור, הוצאה למתווכים וכדומה) תפעל החברה לאיסוף נתונים השוואתיים לעסקה (מחיר למ"ר, הטבות והשקעות, שוכרים ואפיונם, התאמה לתמהיל), בנכסים דומים של החברה ונכסים דומים של צדדים שלישיים באותו אזור, וככל שנדרש, תיעזר ביועצים חיצוניים לצורך כך. ועדת הביקורת ו/או הדירקטוריון יהיו רשאים לבקש מהנהלת החברה פרטים נוספים או עבודת השוואה מהיבטים אחרים. הנהלת החברה תציג בפני ועדת הביקורת את פרטי העסקה המוצעת לאישור והנימוקים על יתרונותיה מול עסקאות ההשוואה. יובהר, כי ככל שמדובר בעסקה אשר ועדת ביקורת תקבע כי בשל היקפה ותוכנה אינה אופיינית לחברה (כדוגמת הקמה או רכישה של בניין שלם לצורך השכרתו לשוכר אחד שהינו צד קשור), תקבע ועדת הביקורת את ההליכים והעסקה תאושר בהתאם לדרישות החוק.

עסקאות צדדים קשורים ברכישות מוצרים מחברות בבעלות גרנית הכרמל, שפעילותן אינן בליבת הפעילות של הקבוצה ומוצריהם נמכרים לרוב 'over the counter' לא ייחשבו כעסקה תחת הנוהל.

עסקאות ביחס לתנאי כהונה והעסקה, עסקאות אחרות עם חברות מקבוצת גרנית ו/או תרומות לגופים שלבעל השליטה עניין אישי בהן, ידונו בוועדת הביקורת, אשר תקבע בכל עסקה, מה הוא ההליך המתאים לאישורה. אין באמור כדי לגרוע מחובות אישור ההתקשרויות האמורות לפי כל דין.

בסוגי עסקאות, בהן לא נקבע בפרק זה האם קיימת חובה לקיים הליך תחרותי או הליך אחר, תחליט ועדת הביקורת מראש, אד-הוק, בכל עסקה קונקרטית עתידית, האם ינוהל הליך תחרותי או הליך אחר ואת אופיו כאמור.

פיקוח ובקרה

סקירה דו רבעונית פנימית - עד לימים 15.7 ו-15.1 בכל שנה ידווח לסמנכ"ל הכספים של החברה על עסקאות כאמור בנוהל (לרבות עסקאות זניחות ושאינן זניחות), שהחברה התקשרה בהן בשני הרבעונים שחלפו וכן בדבר עסקאות עם חברות קשורות שחברות אחרות בקבוצה התקשרו בהן, תוך ציון תנאיה של כל עסקה (היקף כספי שנתי, היקף כספי כללי, מהות העסקה, זהות הצד הקשור ותנאים מהותיים אחרים).

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. עסקאות זניחות: (המשך)

(5) (המשך)

מעקב שנתי

אחת לשנה, טרם הדיון בדוחות הכספיים השנתיים של החברה, או במקרים מיוחדים אם ביקשה זאת ועדת הביקורת קודם לכן, ידווח המרכז לוועדת הביקורת על עסקאות כאמור בנוהל (לרבות עסקאות זניחות ושאינן זניחות ולרבות התקשרויות החברה בהסכמי שכירות עם צדדים קשורים לאור התחייבות החברה במסגרת תשקיף ההנפקה לציבור של החברה שפורסם בחודש מאי 2010) ואשר החברה התקשרה בהן במהלך השנה שחלפה ובמהלך החודשים שעד למועד אישור הדוח הכספי במוסדות החברה, ככל שרלבנטי. הדיווח יכלול גם עסקאות צדדים קשורים בחברות אחרות בקבוצה שהובאו לידיעת המרכז במהלך אותה תקופה, תוך ציון תנאיה של כל עסקה (היקף כספי שנתי, היקף כספי כללי, מהות העסקה, זהות הצד הקשור ותנאים מהותיים אחרים), וכן בדבר סך כל עסקאות צדדים קשורים באותה שנה. במסגרת המעקב השנתי כאמור, יצרף הממונה הצהרה בחתימתו, לפיה, למיטב ידיעתו והבנתו, בוצעו בחברה כל התהליכים הרלוונטיים למיפוי ואיתור עסקאות עם צדדים קשורים וכן כי בוצעו כל הבדיקות הנדרשות מכח ההתחייבות התשקיפית, הכל בהתאם לאמור בנוהל וכי ניתן גילוי נאות בדוחות הכספיים השנתיים לעסקאות עליהן דיווח.

דירקטוריון החברה יבחן מעת לעת ולפחות פעם בשלוש שנים, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת, את יישום הנוהל על ידי החברה ואת הצורך בעדכון הנוהל ו/או אמות המידה בו ו/או ההליכים שנקבעו לאישור העסקאות, בשים לב לעסקאות צדדים קשורים בהן מתקשרת החברה, לשינויים מהותיים בהיקף פעילותה של החברה והחברות המוחזקות של החברה והנתונים הכספיים הרלוונטיים ולשינויים בהוראות הדין הרלוונטיות. האמור בנוהל אינו גורע מסמכות ועדת הביקורת להחליט לקיים מעת לעת דיון בהיבטים שונים הקשורים לעסקאות בעלי עניין ולזמן לדיונים אלה את הגורמים הנוגעים בדבר, לרבות הנהלת החברה, המרכז, מבקר הפנים והיועץ המשפטי.

ביאור 34 - דיווח מגזרי

א. כללי:

החברה מיישמת את IFRS 8, "מגזרי פעילות" (להלן - "IFRS 8"). בהתאם להוראות התקן, מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים.

פעילותה העסקית של החברה מתמקדת בעיקר בתחומי הנדל"ן השונים, כאשר מרבית פעילותה העסקית של הקבוצה הינה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל ובתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים ופרויקטים בהקמה ביעוד למגורים להשכרה בישראל. החברה פועלת בנוסף בתחום נדל"ן מניב בארה"ב (שטחי השכרה למשרדים) ובתחום הדיור המוגן.

לחברה פעילויות נוספות ביניהן השקעות פיננסיות ופעילות בתחום המסחר האלקטרוני (eCommerce). כמו כן, בחודש יולי 2019 השקיעה הקבוצה בחברת קומפאס, שעיקר פעילותה הינו תחום ה-Data Centers בצפון אמריקה (לפרטים נוספים ראה ביאור 8ב'). לאחר מועד הדוח על המצב כספי, בחודש פברואר 2020 השלימה החברה את רכישת מלון הר ציון בירושלים במסגרת כניסתה לענף המלונאות.

ביאור 34 - דיווח מגזרי (המשך)

א. כללי: (המשך)

כמו כן, עסקה החברה, באמצעות החזקתה בגרנית, עד נובמבר 2019, בשיווק תחליפי אנרגיה (באמצעות סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ המוחזקת 100% על ידי גרנית), ובאמצעות החזקתה בחברת GES בתחום הטיפול במים, שפכים וכימיקלים (עד נובמבר 2019 באמצעות החזקתה בגרנית ומאז ישירות).

לאור השלמת מכירת סופרגז במסגרת מכירת גרנית וכן לאור התקשרות הקבוצה בהסכם למכירת מלוא החזקותיה ב-GES, אשר בכוונת הצדדים להסכם להשלימה עד ליום 23 באפריל 2020, ולאור כוונת החברה להתמקד בתחומי הליבה של פעילות הנדל"ן, מוצגת גרנית כפעילות מופסקת בדוח (לפרטים נוספים ראה ביאור 7).

להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה:

מגזר א' - מרכזי המסחר והקניונים בישראל.

מגזר ב' - שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל.

מגזר ג' - נדל"ן מניב בארה"ב.

מגזר ד' - דיור מוגן.

במגזרי הפעילות הבאים: מרכזי המסחר והקניונים בישראל, שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, נדל"ן מניב בארה"ב ודיור מוגן, קובצו הנתונים של כל אחד מהמגזרים.

להלן שיקולי הדעת שהופעלו על ידי ההנהלה ביישום הקריטריונים לקיבוץ כל אחד ממגזרים אלו:

הנהלת הקבוצה בחנה את המאפיינים הכלכליים של כל אחד ממגזרים אלו והגיעה למסקנה, כי בכל אחד מהם המאפיינים הכלכליים הינם דומים, לנוכח העובדה כי כל אחד מהמגזרים מתנהל באותו אזור גאוגרפי (ישראל או ארה"ב), נקוב באותו מטבע (בשקל חדש או בדולר ארה"ב), נתון לתנאים פוליטיים וחוקיים דומים ובעל שיעורי רווחיות דומים. בנוסף, בחנה הנהלת הקבוצה כי כל אחד ממגזרים אלו דומה בכל המאפיינים הבאים:

- מהות הפרויקטים - כלל הפרויקטים במסגרת כל אחד ממגזרים אלו הינם באותו תחום פעילות.
- מהות תהליכי הפיתוח והייזום - כלל הפרויקטים במסגרת כל אחד ממגזרים אלו כרוכים בתהליכי פיתוח וייזום דומים.
- סוג הלקוחות - כלל הפרויקטים במסגרת כל אחד ממגזרים אלו משווקים אל קבוצת לקוחות דומה (לקוחות עסקיים, אוכלוסיית הגיל השלישי).
- השיטות שמשמשות לשיווק הפרויקטים - השיטות לשיווק כלל הפרויקטים במסגרת כל אחד ממגזרים אלו הינן דומות וכוללות תהליכי פרסום ושיווק זהים.
- מהות הסביבה המפקחת - על כל הפרויקטים בכל אחד ממגזרים אלו חלים חוקים, תקנות וכללים דומים לרבות בתחום המקרקעין, התכנון, הבניה וההשכרה, איכות הסביבה, דינים במישור המוניציפאלי ובקשר עם מיסוי מקרקעין וכן חוקים ותקנות בתחום הדיור המוגן.

בהתבסס על השיקולים שפורטו לעיל, הנהלת הקבוצה סבורה, כי הקיבוץ של כל אחד מהמגזרים: מרכזי המסחר והקניונים בישראל, שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, נדל"ן מניב בארה"ב ודיור מוגן הינו בהתאם ל-IFRS 8.

ביאור 34 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות:

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019						
	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	שטחי השכרה למשרדים ואחרים ישראל	נדל"ן מניב ארה"ב	דיור מוגן	אחרים	התאמות	מאוחד
				מיליוני ש"ח			
הכנסות:							
סך הכנסות מחיצוניים	1,050	716	268	156	58	(13)	2,235
סך הוצאות המגזר	219	122	129	119	98	(3)	684
רווח (הפסד) המגזר (NOI)	831	594	139	37	(40)	(10)	1,551
רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	123	690	(12)	100	20	(20)	901
הוצאות לא מיוחסות							(148)
הוצאות מימון, נטו							(246)
הכנסות אחרות, נטו							99
חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס							19
רווח לפני מסים על ההכנסה							2,176
מידע נוסף ליום 31 בדצמבר 2019:							
נכסי המגזר	13,018	11,655	2,421	2,410	582	(77)	30,009
נכסים שלא הוקצו (*)							5,230
סך הכל נכסים במאוחד							35,239
השקעות הוניות	219	532	34	238			

(*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ-1.2 מיליארד ש"ח ומזומנים ופקדונות לזמן קצר בסך 2.9 מיליארד ש"ח.

ביאור 34 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018						
	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	שטחי השכרה למשרדים ואחרים ישראל	נדל"ן מניב ארה"ב	דיור מוגן	אחרים	מאוחד
	מיליוני ש"ח					
הכנסות:						
סך הכנסות מחיצוניים	1,034	633	267	130	37	2,101
סך הוצאות המגזר	214	116	118	93	90	631
רווח (הפסד) המגזר (NOI)	820	517	149	37	(53)	1,470
רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(4)	167	(48)	103	-	218
הוצאות לא מיוחסות						(132)
הוצאות מימון, נטו						(225)
הכנסות אחרות, נטו						88
רווח לפני מסים על ההכנסה						1,419
מידע נוסף ליום 31 בדצמבר 2018:						
נכסי המגזר	12,682	10,443	2,593	2,081		27,799
נכסים שלא הוקצו (*)						4,096
סך הכל נכסים במאוחד						31,895
השקעות הוניות	318	836	474	236		

(*) בעיקר נכסים פיננסיים (כולל מוחזקים למכירה) בסך של כ-1.7 מיליארד ש"ח, מזומנים ופקדונות לזמן קצר בסך 0.7 מיליארד ש"ח ונכסים בגין פעילות מופסקת בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח.

ביאור 34 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017						
	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	שטחי השכרה למשרדים ואחרים ישראל	נדל"ן מניב ארה"ב	דיור מוגן	אחרים	מאוחד
	מיליוני ש"ח					
הכנסות:						
סך הכנסות מחיצוניים	1,032	489	221	126	19	1,887
סך הוצאות המגזר	204	92	100	87	65	548
רווח (הפסד) המגזר (NOI)	828	397	121	39	(46)	1,339
רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(25)	630	(186)	81	-	500
הוצאות לא מיוחסות						(116)
הוצאות מימון, נטו						(76)
הכנסות אחרות, נטו						124
רווח לפני מסים על ההכנסה						1,771
מידע נוסף ליום 31 בדצמבר 2017:						
נכסי המגזר	12,368	9,462	1,983	1,725		25,538
נכסים שלא הוקצו (*)						4,605
סך הכל נכסים במאוחד						30,143
השקעות הוניות	321	598	191	138		

(*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ-1.7 מיליארד ש"ח, מזומנים ופיקדונות לזמן קצר בסך 1.1 מיליארד ש"ח וכן נכסים בגין פעילות מופסקת בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח.

ביאור 35 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות כספיים

א. לפי החלטת הדירקטוריון מיום 24 במרץ 2020 נקבע כי יחולק דיבידנד בסך כולל של 300 מיליון ש"ח.

ב. בתחילת שנת 2020, התפרץ בסין נגיף הקורונה, אשר ממשיך ומתפשט ברחבי העולם. התפרצות הנגיף משפיעה על תחומים עסקיים שונים במדינות רבות. ביום 11 במרץ 2020 הכריז ארגון הבריאות העולמי על היות המגיפה מגיפה עולמית.

ביום 14 במרץ 2020, ניתנה הנחיית ממשלת ישראל לסגור מקומות תרבות ופנאי, הנחייה אשר חלה גם על קניוני החברה (למעט בקשר עם עסקים חיוניים כדוגמת סופרמרקטים, פארמים, עסקי מזון לצרכי משלוחים בלבד, מרפאות ובנקים). החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות ופועלת בהתאם להנחיות של הרשויות השונות. בהקשר זה יצוין, כי לאור ההשלכות של הנחיות אלו על השוכרים בקניוני הקבוצה, גיבשה החברה מספר צעדים להקלות על השוכרים וביום 17 במרץ 2020 דיווחה על הקמת קרן סיוע פיננסי לשוכרים, בהיקף של 100 מיליון ש"ח, וכן על מתן פטור מתשלום דמי שכירות למחצית השניה של חודש מרץ 2020 לעסקים שנסגרו בעקבות הנחיית ממשלת ישראל כאמור, והקפאת תשלומי דמי השכירות והניהול בגין התקופה שהחל מיום 1 באפריל 2020 ועד ליום החזרה לשגרה לשוכרים אלו.

בנוסף, נקטה החברה בפעולות שונות לצמצום התפשטות הנגיף בנכסיה, בין היתר, הרחבת פעולות הניקיון והחיטוי בנכסים כמו גם גיבוש נהלים מחמירים בקשר עם כניסת מבקרים לבתי הדיור המוגן של הקבוצה בהיות הדיירים אוכלוסייה בסיכון. ביום 17 במרץ 2020, פרסם משרד הבריאות הנחיות בקשר עם "צמצום הצורך ליציאת אנשים מהבית". הנחיות אלו הביאו למעבר של חלק גדול מהעובדים במשק, לעבודה מהבית ובשל כך, מספר העובדים המגיעים למשרדים בנכסי החברה, פחת. כמו כן, ביום 17 במרץ 2020, סגרה החברה את פעילות מלון "הר ציון" לאור ההנחיות המכבידות על פעילותו.

נכון למועד פרסום דוח זה ולאור העובדה, כי מדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, בין היתר, בקשר עם קצב התפשטות הנגיף, משך ההתפשטות והצעדים שיינקטו על ידי המדינות השונות, החברה אינה יכולה להעריך את ההשפעות האמורות על פעילותה, שכן מידת ההשפעה תלויה במידה ובהיקף של התממשותן. להערכת החברה, היה והתפשטות נגיף הקורונה תלך ותחריף לאורך זמן, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות מהותיות על הכלכלה העולמית, לרבות על חלק מהשווקים והענפים בהם פועלת החברה, כמו גם על חלק מהשוכרים בנכסי הקבוצה.

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי נפרד
לשנת 2019

ערוך בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי נפרד
לשנת 2019

תוכן העניינים

ע מ ו ד

דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים	**א**
נתונים על המצב הכספי	**ב**
נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר	**ג**
נתונים על תזרימי המזומנים	**ד-ה**
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים	**ו-יב**

Deloitte.

לכבוד
בעלי המניות של
קבוצת עזריאלי בע"מ
מרכז עזריאלי 1
<u>תל-אביב</u>

א.ג.נ.,

הנדון: **דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג'**
<u>לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970</u>

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ-114 מיליון ש"ח וכ-377 מיליון ש"ח, לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018, בהתאמה, ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-3 מיליון ש"ח, כ- 68 מיליון ש"ח וכ- 66 מיליון ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2019, 2018 ו-2017, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 24 במרץ 2020

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

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת	משרד נצרת
קרית הממשלה 3	[illegible]	רחוב האוניברסיטה 77, בנין 1	החורב הערבתי	מרכז אבן גבירול 9
ת.ד. 6245	ת.ד. 5645	מגדל הפיסגה, רח' יד חרוצים	ת.ד. [illegible]	[illegible]
ירושלים, 9145001	[illegible]	באר שבע, 8470812	אילת, 8810402	
[illegible]				
טלפון: 02-5018888	טלפון: 04-8607333	טלפון: 08-6909500	טלפון: 08-6375676	טלפון: 073-3994455
פקס: 02-5374173	פקס: 04-8672528	פקס: 08-6909650	פקס: 08-6371628	פקס: 073-3994465
info.jerusalem@deloitte.co.il	info-haifa@deloitte.co.il	info.beersheva@deloitte.co.il	info.eilat@deloitte.co.il	info.nazareth@deloitte.co.il

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על המצב הכספי

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2018
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
נכסים		
נכסים שוטפים		
מזומנים ושווי מזומנים	2,582	372
השקעות לזמן קצר	1	1
לקוחות	5	13
חייבים ויתרות חובה	209	136
נכסי מסים שוטפים	43	62
	2,840	584
נכס מוחזק למכירה	-	450
סה"כ נכסים שוטפים	2,840	1,034
נכסים לא שוטפים		
נכסים פיננסיים	1,167	1,227
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	12,375	11,401
השקעות בחברות מוחזקות	11,065	9,327
הלוואות לחברות מוחזקות	2,679	3,755
רכוש קבוע	39	9
יתרות חובה	251	36
סה"כ נכסים לא שוטפים	27,576	25,755
סה"כ נכסים	30,416	26,789
התחייבויות והון		
התחייבויות שוטפות		
אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב	1,157	1,291
ספקים ונותני שירותים	118	132
זכאים ויתרות זכות	80	68
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,355	1,491
התחייבויות לא שוטפות		
הלוואות מתאגידים פיננסיים	595	904
אגרות חוב	8,326	5,886
התחייבויות אחרות	28	26
התחייבויות מסים נדחים	1,578	1,405
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	10,527	8,221
הון		
הון מניות רגילות	18	18
פרמיה על מניות	2,478	2,478
קרנות הון	464	674
עודפים	15,574	13,907
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	18,534	17,077
סה"כ התחייבויות והון	30,416	26,789

24 במרץ, 2020

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
הכנסות			
מדמי שכירות ניהול ואחזקה	688	629	514
רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	389	176	455
מימון	141	147	215
אחרות	123	90	63
סה"כ הכנסות	1,341	1,042	1,247
עלויות והוצאות			
עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה	26	27	21
מכירה ושיווק	38	29	26
הנהלה וכלליות	69	59	53
מימון	211	159	104
אחרות	6	3	-
סה"כ עלויות והוצאות	350	277	204
רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	991	765	1,043
חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס	908	499 (*)	574 (*)
רווח לפני מסים על ההכנסה	1,899	1,264	1,617
מסים על ההכנסה	(192)	(119)	(229)
רווח נקי לשנה מפעילות נמשכת	1,707	1,145	1,388
רווח מפעילויות שהופסקו (לאחר מס)	392	73 (*)	68 (*)
רווח נקי לשנה	2,099	1,218	1,456
רווח כולל אחר:			
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:			
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס	20	11	204
סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:			
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ	(89)	67	(81)
סכומים אשר סווגו לרווח או הפסד ממימוש נכסים פיננסיים, נטו ממס	-	-	(62)
חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס	(27)	25	(29)
סך הכל	(116)	92	(172)
רווח כולל אחר לשנה, נטו ממס	(96)	103	32
סה"כ רווח כולל לשנה	2,003	1,321	1,488

(*) הוצג מחדש בשל פעילות מופסקת, ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים.

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת			
רווח נקי לשנה	2,099	1,218	1,456
פחת והפחתות	2	2	1
רווח נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(389)	(176)	(455)
הכנסות מימון ואחרות, נטו	(49)	(85)	(180)
חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס	(1,300)	(572)	(642)
הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד	192	119	229
מסי הכנסה ששולמו, נטו	(16)	(153)	(68)
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים	(88)	(69)	1
שינוי בספקים וזכאים אחרים	31	8	(7)
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים	-	2	-
שחיקת נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד	1	8	4
מזומנים, נטו - פעילות שוטפת	483	302	339
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה			
רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה	(572)	(770)	(486)
רכישת רכוש קבוע	(4)	(2)	(3)
מקדמות בגין רכישת רכוש קבוע	(28)	-	-
השקעות בחברות מוחזקות	(528)	(87)	(80)
תמורה מנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד	3	-	3
קבלת הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות, נטו	1,263	101	183
ריבית ודיבידנד שהתקבלו	154	114	57
החזר השקעה בחברה מוחזקת	11	14	12
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים, נטו	279	-	233
שינוי בפקדונות לזמן קצר	-	100	511
מיסים ששולמו בגין נכסים פיננסיים	(16)	(2)	(17)
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה	-	31	8
השקעה בנכסים פיננסיים	(10)	-	-
תשלומים למוסדות בגין רכישת נדל"ן	(9)	-	-
מזומנים, נטו - פעילות השקעה	543	(501)	421

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

(המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
תזרימי מזומנים - פעילות מימון			
הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה	3,904	1,399	1,354
חלוקת דיבידנד לבעלי המניות	(560)	(520)	(480)
פרעון אגרות חוב	(1,595)	(454)	(609)
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים	(326)	(422)	(473)
אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים, נטו	(28)	(146)	(74)
פקדונות מלקוחות, נטו	3	-	1
ריבית ששולמה	(211)	(113)	(102)
מזומנים, נטו - פעילות מימון	1,187	(256)	(383)
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	2,213	(455)	377
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	372	826	454
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ	(3)	1	(5)
מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	2,582	372	826

(*) פעילות שלא במזומן כוללת גידול בחייבים בגין מכירת השקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ-282 מיליון ש"ח.

כמו כן, פעילות שלא במזומן כוללת גידול ביתרת זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים לשנים 2018 ו-2017 בסך של 14 מיליון ש"ח ו-32 מיליון ש"ח, בהתאמה.

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ליום 31 דצמבר 2019

א. כללי:

הגדרות

החברה	-	קבוצת עזריאלי בע"מ.
חברה מוחזקת	-	ראה ביאור 8 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

ב. אופן עריכת הנתונים הכספיים:

הנתונים הכספיים מתוך הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (להלן - "הנתונים הכספיים"), נערכו בהתאם להוראות תקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

כמו כן, נכללים במסגרת הביאורים שיובאו להלן, גילויים בנוגע למידע מהותי נוסף, בהתאם לדרישות הגילוי האמורות בתקנה האמורה וכמפורט בתוספת העשירית, ככל שמידע זה לא נכלל בדוחות המאוחדים באופן המתייחס במפורש לחברה עצמה כחברה אם.

(1) מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות, לרבות מוניטין.

ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

ז. יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) בגין עסקאות אלו, עד למידה שאינן מוכרות בדוחות המאוחדים של החברה, שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות כך שהרווח (הפסד) הנפרד של החברה זהה לרווח (הפסד) המאוחד של החברה המיוחס לבעלים של החברה האם.

ג. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

(1) ניהול סיכון נזילות

התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

	ליום 31 בדצמבר 2019					
	הערך בספרים	תזרים מזומנים חזוי	2020	2021	2022	2023 ואילך
	מיליוני ש"ח					
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים						
אשראי מתאגידים פיננסיים לזמן קצר (1)	428	428	428	-	-	-
ספקים	118	118	118	-	-	-
זכאים	15	15	15	-	-	-
הלוואות מתאגידים פיננסיים (2)	784	816	196	186	95	339
אגרות חוב (2)	8,897	9,573	654	648	824	7,447
פקדונות מלקוחות - זמן ארוך	24	24	-	-	24	-
סך הכל	10,266	10,974	1,411	834	943	7,786

	ליום 31 בדצמבר 2018					
	הערך בספרים	תזרים מזומנים חזוי	2019	2020	2021	2022 ואילך
	מיליוני ש"ח					
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים						
אשראי מתאגידים פיננסיים לזמן קצר (1)	456	456	456	-	-	-
ספקים	132	132	132	-	-	-
זכאים	14	14	14	-	-	-
הלוואות מתאגידים פיננסיים (2)	1,109	1,159	218	322	186	433
אגרות חוב (2)	6,560	7,044	722	714	706	4,902
פקדונות מלקוחות - זמן ארוך	23	23	-	-	23	-
סך הכל	8,294	8,828	1,542	1,036	915	5,335

(1) הערך בספרים כולל ריבית שנצברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018.

(2) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018.

ג. נכסים והתחייבויות פיננסיים: (המשך)

(2) פרטים בדבר השקעות בחברות אחרות:

פרטים בדבר השקעות בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

לפרטים בדבר השקעות החברה בבנק לאומי לישראל בע"מ ולאומי קארד בע"מ, ראה ביאור 10 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019.

ד. מסים על הכנסה:

(1) פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה ושינויים בשיעורי המס:

לפרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה, ראה ביאור 26 א' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.

(2) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2019	2018	2017
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
מסים שוטפים:			
בגין התקופה השוטפת	(40)	(40)	(74)
התאמות בגין שנים קודמות, נטו	6	(62)	6
	(34)	(102)	(68)
הוצאות מסים נדחים:	(158)	(17)	(161)
סך הוצאות מסים על הכנסה	(192)	(119)	(229)

(3) שומות מס:

ראה ביאור 26ו' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.

ד. מסים על הכנסה: (המשך)

(4) מיסים על ההכנסה בגין מרכיבי רווח כולל אחר:

	2019			2018			2017		
	סכומים לפני מס	הוצאת מס	סכומים בניכוי מס	סכומים לפני מס	הכנסת מס	סכומים בניכוי מס	סכומים לפני מס	הכנסה (הוצאת) מס	סכומים בניכוי מס
				מיליוני ש"ח					
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים	49	(29)	20	-	11	11	269	(65)	204
סכומים אשר סווגו לרווח או הפסד ממימוש נכסים פיננסיים	-	-	-	-	-	-	(81)	19	(62)
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ	(89)	-	(89)	67	-	67	(81)	-	(81)
חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס	(27)	-	(27)	25	-	25	(29)	-	(29)
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	(67)	(29)	(96)	92	11	103	78	(46)	32

(*) המסים הנדחים חושבו בשנים 2019, 2018 ו-2017 לפי שיעור מס של 23%.

ד. מסים על הכנסה: (המשך)

(5) ביאור מסים נדחים:

נכסי והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים:

	נכסי נדל"ן ונכסים קבועים	הטבות לעובדים	מכשירים פיננסיים (1)	ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס	אחרים (2)	סך הכל
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר 2018	(1,301)	1	(150)	-	44	(1,406)
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד	(98)	-	8	86	(13)	(17)
שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר	-	-	11	-	-	11
אחרים	-	-	-	-	7	7
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2018	(1,399)	1	(131)	86	38	(1,405)
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד	(143)	1	-	(7)	(9)	(158)
שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר	-	-	(29)	-	-	(29)
אחרים	-	-	22	(7)	(1)	14
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2019	(1,542)	2	(138)	72	28	(1,578)

(1) בעיקר בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה.

(2) בעיקר בגין קרן ההון שנוצרה בגין אשראי שניתן לחברות בנות שלא בתנאי שוק.

ה. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:

(1) באשר להשקעות מהותיות בחברות המוחזקות במישרין על ידי החברה ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019.

(2) א. ביום 1 בינואר 2018 קנית השלום השקעות בע"מ (להלן-"קנית השלום") הנפיקה לחברה אגרות חוב בסך 1,412 מיליון ש"ח, צמודות למדד המחירים לצרכן לפירעון בתום השנה עם אפשרות לפדיון מוקדם של אגרות החוב. הפרשי ההצמדה בגין ההלוואה לא יהיו נמוכים, בכל מקרה, מהריבית שנקבעה לעניין סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה. במידה וקנית השלום לא תיפרע את הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה עד למועד הפרעון, יראו באגרות החוב כאילו נפרעו והונפקו מחדש ביום העוקב למועד הפרעון.

ביום 1 בינואר 2019 קנית השלום הנפיקה אגרות חוב בסך של 1,021 מיליון ₪ בתנאים האמורים לעיל. סדרות אגרות החוב האמורות נפרעו במהלך 2019.

ב. ביום 1 בינואר 2018 קנית השלום השקעות בע"מ (להלן-"קנית השלום") הנפיקה לחברה אגרות חוב בסך 1,407 מיליון ש"ח, צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור 1% לשנה, לפירעון בתום השנה עם אפשרות לפדיון מוקדם של אגרות החוב. הריבית והפרשי ההצמדה בגין ההלוואה לא יהיו נמוכים, בכל מקרה, מהריבית שנקבעה לעניין סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה. במידה וקנית השלום לא תיפרע את הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה עד למועד הפרעון, יראו באגרות החוב כאילו נפרעו והונפקו מחדש ביום העוקב למועד הפרעון.

ביום 1 בינואר 2019 קנית השלום הנפיקה אגרות חוב בסך של 1,444 מיליון ש"ח בתנאים האמורים לעיל.

לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ביום 1 בינואר 2020, הונפקו אגרות חוב בתנאים האמורים לעיל בסך של 1,371 מיליון ש"ח.

האשראי מוצג ונמדד בשווי הוגן במועד ההכרה לראשונה, על פי הערך הנוכחי של ההחזרים הצפויים. ההפרש בין השווי ההוגן שנמדד במועד ההכרה לראשונה לבין סכום ההלוואה שניתן בפועל, נזקף לקרן הון מעסקאות עם בעל שליטה. יתרת ההתחייבות בגין קרן ההון מעסקאות עם בעלי שליטה ליום 31 בדצמבר 2019 הינה סך של כ-68 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2018 - כ-91 מיליון ש"ח).

(3) הסדרים מהותיים בין החברה לחברות מוחזקות

א. בין החברה לבין מספר חברות המוחזקות על ידה וחברות אחרות בקבוצה קיימים הסכמים, לפיהם זכאית החברה לדמי ניהול בשיעור קבוע מכלל הוצאותיהם של אותן החברות. בשנים 2019 ו-2018 קיבלה החברה דמי ניהול כאמור בסך כולל של כ-31 מיליון ש"ח.

ב. בין החברה לבין מספר חברות המוחזקות על ידה קיימים הסכמים, לפיהם זכאית החברה לסכומים עבור קרן פחת ותחלופה להחלפתם ו/או תיקונם היסודי של מתקנים וציוד המשמשים את כלל השוכרים במקרקעין של החברה. בשנים 2019 ו-2018 קיבלה החברה תקבולים כאמור בסך כולל של כ-10 מיליון ש"ח וכ-11 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ג. בין החברה לבין מספר חברות המוחזקות על ידה, קיימים הסכמים, לפיהם זכאית החברה לסכומים עבור שכר דירה בגין שימוש החברות בשטחים בבעלותה. בשנים 2019 ו-2018 קיבלה החברה שכר דירה כאמור בסך כולל של כ-2 מיליון ש"ח.

ד. החברה העמידה למספר חברות המוחזקות על ידה הלוואות, כמפורט להלן:
הלוואות בסך כ-142 מיליון ש"ח צמודות לדולר האמריקאי ונושאות ריבית בשיעור של כ-10% לשנה.
הלוואה בסך כ-41 מיליון ש"ח צמודה לדולר האמריקאי ונושאת ריבית בשיעור של כ- 6.5% לשנה.
הלוואה בסך כ-20 מיליון ש"ח צמודה לדולר האמריקאי ונושאת ריבית בשיעור של כ-6% לשנה.
שטרי הון בסך כ-940 מיליון ש"ח צמודים למדד ואינם נושאים ריבית לתקופה של 5 שנים. היתרה מוצגת בניכוי קרן הון.

בנוגע להלוואות לקנית השלום, ראה סעיף 2 לעיל.

יתר ההלוואות נושאות ריבית בהתאם לתקנות מס הכנסה.

הריבית והפרשי ההצמדה שנצברו בגין הלוואות אלה והוצגו בדוח על הרווח הנקי של החברה לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 הינם בסך כולל של כ-128 מיליון ש"ח וכ-148 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ה. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות: (המשך)

(3) הסדרים מהותיים בין החברה לחברות מוחזקות (המשך)

ה. החברה נושאת בהוצאות משרדיות, ביטוח, שכר ונלוות של עובדים בכירים בקבוצה (להלן - "הוצאות הקבוצה"). בין החברה לבין מספר חברות המוחזקות על ידה וחברות אחרות בקבוצה קיימות הסכמות, לפיהן זכאית החברה להחזר בגין סכומים ששולמו על ידה עבור החברות. בשנים 2019 ו-2018 קיבלה החברה תקבולים כאמור בסך כולל של כ-28 מיליון ש"ח וכ-27 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ו. בין החברה לחברות מוחזקות על ידה קיים הסכם, לפיו זכאיות החברות המוחזקות לשכר דירה, דמי ניהול ודמי חניה בגין שטחים שבבעלותם. בשנים 2019 ו-2018 שילמה החברה שכר דירה, דמי ניהול ודמי חניה כאמור בסך כולל של כ-6 מיליון ש"ח.

ו. ערבויות:

לפרטים בדבר ערבויות אשר העמידה החברה - ראה ביאור 28ב' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019.

ז. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות:

לפרטים בדבר מגבלות חוזיות בהן התחייבה החברה ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019.

ח. דיבידנדים מחברות מוחזקות במישרין על ידי החברה:

לחברות המוחזקות במישרין על-ידי החברה לא קיימות מגבלות חוזיות על חלוקת דיבידנדים.

ט. שעבודים:

באשר לשעבודים - ראה ביאור 28א' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019.

י. התקשרויות עם צדדים קשורים ובעלי עניין:

באשר להתקשרויות עם צדדים קשורים ובעלי עניין ראה ביאור 33 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019.

כ. אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

(1) באשר להחלטת הדירקטוריון בעניין חלוקת דיבידנד - ראה ביאור 35א' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019.

(2) באשר להשפעת נגיף הקורונה - ראה ביאור 35ב' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019.

Deloitte.

תאריך: 24 במרץ 2020

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

א.ג.נ.,

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

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

(1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 24 למרץ 2020 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.

(2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 24 למרץ 2020 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

(3) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 24 למרץ 2020 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9 ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל- 1970 לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב - משרד ראשי
info@deloitte.co.il | טלפון: 03-6085555

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת	משרד נצרת
טלפון: 02-5018888	טלפון: 04-8607333	טלפון: 08-6909500	טלפון: 08-6375676	טלפון: 073-3994455
פקס: 02-5374173	פקס: 04-8672528	פקס: 08-6909600	פקס: 08-6371628	פקס: 073-3994495

קבוצת עזריאלי

חלק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

פרק ד' | פרטים נוספים על התאגיד

תקנה 25א – מען רשום.....ד-1

תקנה 10א – תמצית דוחות על תוצאות הפעולות של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2019.....ד-1

תקנה 10ג – שימוש בתמורת ניירות ערך.....ד-2

תקנה 11 – רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי.....ד-2

תקנה 12 – שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות במישרין ובעקיפין בתקופת הדוח.....ד-2

תקנה 13 – רווח של חברות בנות וקשורות מהותיות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי.....ד-3

תקנה 20 – מסחר בבורסה – ניירות ערך שנרשמו למסחר/ הפסקת מסחר – מועדים וסיבות.....ד-4

תקנה 21 – תשלומים לנושאי משרה בכירה.....ד-4

תקנה 21א – השליטה בחברה.....ד-4

תקנה 22 – עסקאות עם בעל שליטה.....ד-5

תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה.....ד-5

תקנה 24א – הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים.....ד-5

תקנה 24ב – מרשם בעלי המניות של החברה.....ד-5

תקנה 26 – הדירקטורים של התאגיד (נכון למועד הדוח).....ד-6

תקנה 26א – נושאי משרה בכירה של התאגיד למועד פרסום הדוח.....ד-11

תקנה 26ב – מורשה חתימה של התאגיד.....ד-12

תקנה 27 – רואי החשבון של החברה.....ד-12

תקנה 28 – שינוי בתזכיר או בתקנון.....ד-12

תקנה 29 – המלצות והחלטות הדירקטוריון.....ד-12

תקנה 29א – החלטות החברה.....ד-12

פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה:.....ד-12

נספח א – תקנה 11 – רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי ד-14

פרק ד' | פרטים נוספים על התאגיד

תקנה 25א - מען רשום

שם החברה: קבוצת עזריאלי בע"מ

מספר חברה ברשם החברות: 51-096071-9

כתובת: מרכז עזריאלי 1, תל אביב, 6702101

פקסימיליה: 03-6081380

טלפון: 03-6081400

דואר אלקטרוני: Niritz@azrieli.com

תאריך הדוח על המצב הכספי: 31.12.2019

תאריך הדוח: 24 במרץ, 2020

תקנה 10א - תמצית דוחות על תוצאות הפעולות של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2019 (במליוני ש"ח)

	1-3/2019	4-6/2019	7-9/2019	10-12/2019	1-12/2019
הכנסות					
מדמי שכירות, ניהול, אחזקה ומכירות	550	553	572	560	2,235
רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(2)	180	(3)	726	901
חלק בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	-	-	(3)	22	19
מימון	10	2	3	5	20
אחרות	89	13	12	10	124
סה"כ הכנסות	647	748	581	1,323	3,299
עלויות והוצאות					
עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול, אחזקה ומכירות	159	161	174	164	658
מכירה ושיווק	16	20	18	23	77
הנהלה וכלליות	21	21	25	30	97
מימון	27	155	(6)	90	266
אחרות	6	-	-	19	25
סה"כ עלויות והוצאות	229	357	211	326	1,123
רווח לפני מסים על ההכנסה	418	391	370	997	2,176
מסים על ההכנסה	(80)	(64)	(96)	(231)	(471)
רווח מפעילות נמשכת	338	327	274	766	1,705
רווח מפעילויות שהופסקו (לאחר מס)	32	4	15	341	392
רווח נקי לתקופה	370	331	289	1,107	2,097
מיוחס ל:					
בעלים של החברה	370	331	289	1,109	2,099
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	(2)	(2)
	370	331	289	1,107	2,097

תקנה 10ג - שימוש בתמורת ניירות ערך

אגרות חוב (סדרה ה')

ביום 22 בינואר 2019, הונפקו כ-1,216 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב חדשות (סדרה ה') בתמורה לסך של כ- 1,216 מיליון ש"ח (כ-1,207 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה), בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 20 בינואר 2019 (אסמכתא: 2019-01-006388), הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה ושפורסם מכוח תשקיף מדף 2016.

ביום 19 בדצמבר 2019, הונפקו כ-1,217 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') בתמורה לסך של כ-1,355 מיליון ש"ח (כ-1,336 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות ההנפקה), וזאת על דרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ה') של החברה בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 17 בדצמבר 2019 (אסמכתא: 2019-01-110526), הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה ושפורסם מכוח תשקיף מדף 2019.

אגרות חוב (סדרה ו')

ביום 22 בינואר 2019, הונפקו כ-263 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב חדשות (סדרה ו') בתמורה לסך של כ- 263 מיליון ש"ח (כ-260 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה), בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 20 בינואר 2019 (אסמכתא: 2019-01-006388), הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה ושפורסם מכוח תשקיף מדף 2016.

ביום 19 בדצמבר 2019, הונפקו כ-933 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו') בתמורה לסך של כ-1,122 מיליון ש"ח (כ-1,101 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות ההנפקה), וזאת על דרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ו') של החברה בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 17 בדצמבר 2019 (אסמכתא: 2019-01-110526), הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה ושפורסם מכוח תשקיף מדף 2019.

התמורה שהתקבלה מהנפקות אלו, שימשה ותשמש את החברה, בין היתר, למחזור חוב פיננסי קיים ולצרכי מימון שוטפים, מעת לעת, בהתאם ליעדיה והתוכניות העסקיות של החברה.

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי

ראה נספח א' לפרק ד' זה.

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות במישרין ובעקיפין בתקופת הדוח

תאריך השינוי.	מהות השינוי	שם החברה	שם המחזיק	הערות
פברואר 2019	מכירת החזקות בחברה	לאומי קארד בע"מ	קבוצת עזריאלי בע"מ	ראה סעיף 1.3.3 לפרק א' לדוח זה
יולי 2019	השקעה בחברת קומפאס	Compass Holdco, LLC.	Azrieli Data Centers LLC.	ראה סעיף 1.3.4 לפרק א' לדוח זה
נובמבר 2019	מכירת 100% ממניות גרנית הכרמל השקעות בע"מ	גרנית הכרמל השקעות בע"מ	קנית השלום השקעות בע"מ	ראה סעיף 1.3.5 לפרק א' לדוח זה

תקנה 13 - רווח של חברות בנות וקשורות מהותיות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי (במליוני ש"ח)

החברה המוחזקת	עיסוק עיקרי	רווח (הפסד) במיליוני ש"ח			הכנסות החברה מהחברה הקשורה	
		רווח נקי	רווח כולל	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית והפרשי הצמדה*
קנית השלום השקעות בע"מ	יזום, ניהול, רכישה והשכרה של מבני מסחר ומשרדים בישראל ובארה"ב. החזקה בגרנית הכרמל	1,280	1,270	-	-	78
אוצם יזמות והשקעות (1991) בע"מ	ייזוםוהשכרה של מבני מסחר (אור יהודה ורמלה)	-	-	-	-	10
AG Galleria Office Buildings, LP	החזקה ב- 90% מהזכויות בבנייני משרדים הממוקמים ביוסטון, טקסס, ארה"ב הידועים בשם Galleria	(24)	(61)	-	4	-
גמל תשואה להשקעות בע"מ	יזום, ניהול, בניה, רכישה והשכרה של מבני מסחר ומשרדים בישראל	114	114	-	-	-
עצמה ושות' להשקעות מכבים בע"מ	יזום, ניהול, בניה, רכישה והשכרה של מבני משרדים בישראל	10	10	-	-	2
AG Plaza at Enclave	החזקה ב- 100% מהזכויות בבניין משרדים ביוסטון, טקסס, ארה"ב - "Houston Dow Center"	8	(12)	-	-	1
גרנית הכרמל השקעות בע"מ(1)	חברת החזקות פרטית המחזיקה, בין היתר בסופרגז	30	21	-	-	-
סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ(1)	שיווק תחליפי אנרגיה	36	27	-	-	-
פאלאס אמריקה חברה לדיור מוגן בע"מ	הפעלת בית דיור מוגן לסיעוד והחלמה	43	43	-	-	-
אחוזת בית רעננה - דיור מוגן בע"מ	הפעלת בית דיור מוגן ומרכז מסחרי	27	27	-	-	13
דיור מוגן מודיעין בע"מ	הקמה והפעלה של בית דיור מוגן	30	30	-	-	1
עזריאלי אי- קומרס בע"מ	תחום המסחר האלקטרוני (eCommerce)	(53)	(53)	-	-	4
Compass	תחום ה- Data Centers בצפון אמריקה	19	8	-	-	-
אינטרנשיונל קונסלטנטס (איקונסלט) בע"מ	ייזום, בניה והשכרה של משרדים ומבני תעשייה	7	7	-	-	1
AG 8 West Centre	החזקה 100% מהזכויות בבניין משרדים ביוסטון, טקסס, ארה"ב	6	(3)	-	-	-
AG San Clemente	החזקה ב-100% מהזכויות בבניין משרדים באוסטין, טקסס, ארה"ב	24	12	-	-	(3)
AG Two Aspen	החזקה ב- 100% מהזכויות בבניין משרדים באוסטין, טקסס, ארה"ב	10	3	-	-	(1)

* כולל קרן הון.

(1) בנובמבר 2019 הושלמה מכירת חברה זו (לפרטים נוספים ראה ביאור 7א' לדוחות הכספיים).

תקנה 20 - מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר / הפסקת מסחר - מועדים וסיבות

א. מניות/ ניירות ערך

ביום 24 בינואר 2019, נפתח המסחר בבורסה בסדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ה') שהנפיקה החברה מכוח דוח הצעת מדף שפורסם ביום 20 בינואר 2019 (אסמכתא 2019-01-006388), בשווי נקוב של כ-1,216 מיליון ש"ח.

ביום 24 בינואר 2019, נפתח המסחר בבורסה בסדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ו') שהנפיקה החברה מכוח דוח הצעת מדף שפורסם ביום 20 בינואר 2019 (אסמכתא 2019-01-006388), בשווי נקוב של כ-263 מיליון ש"ח.

ביום 19 בדצמבר 2019, נרשמו למסחר בבורסה כ- 1,217 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה'), אשר הונפקו לציבור בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ה').

ביום 19 בדצמבר 2019, נרשמו למסחר בבורסה כ- 933 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו'), אשר הונפקו לציבור בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ו').

לפרטים נוספים ראה תקנה 10ג' לפרק ד' זה.

ב. הפסקות מסחר

ביום 30 בדצמבר 2019, עם ביצוע פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, נמחקו אגרות החוב (סדרה ג') של החברה מהמסחר בבורסה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 17 בדצמבר 2019 (אסמכתא: 2019-01-112536), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

תקנה 21 - תשלומים לנושאי משרה בכירה

לפירוט התגמולים שניתנו בתקופת הדוח, כמפורט בתוספת השישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, ראה סעיף 1 לפרק ה' לדוח זה.

תקנה 21א - השליטה בחברה

למועד פרסום הדוח, מחזיקה Azrieli Holdings Inc. ("**עזריאלי החזקות**"), חברה פרטית שהתאגדה לפי הדין הקנדי במישרין ובעקיפין, באמצעות החזקתה במלוא הון המניות של חברת Nadav Investments Inc. ("**נדב השקעות**"), חברה פרטית שהתאגדה לפי הדין הקנדי, שהיא בעלת השליטה במישרין בחברה, ב-55.62% מהון המניות וב-61.31%[1] מזכויות ההצבעה של החברה בפועל ובדילול מלא. כפי שנמסר לחברה, עזריאלי החזקות נמצאת בשליטתן של שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי, בין במישרין ובין באמצעות תאגידי החזקות קנדיים.

עד פטירתו בחודש יולי 2014, החזיק מר דוד עזריאלי ז"ל במישרין ובעקיפין בכ-44.77% מהון המניות בעזריאלי החזקות ובכל זכויות ההצבעה בעזריאלי החזקות (לרבות בזכויות ההצבעה במניות ילדיו שהוחזקו על ידיו בנאמנות). לאחר פטירתו של מר דוד עזריאלי ז"ל, מניות עזריאלי החזקות שהוחזקו על ידו ומניותיו בתאגיד החזקות קנדי שבשליטתו ("**תאגיד החזקות דוד**") הועברו לעזבונו, ושרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי מונו כ-3 הדירקטוריות של עזריאלי החזקות ושל נדב השקעות. כפי שנמסר לחברה, ביום 13 באפריל 2015 חולקו מעזבונו של מר עזריאלי ז"ל מניותיו בעזריאלי החזקות ובתאגיד 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) ב-15.93% ממניות עזריאלי החזקות, ללא זכויות הצבעה (החזקה המהווה, בעקיפין, החזקה בכ-8.86% מזכויות ההון של החברה) וזאת בנוסף ובנפרד מהחזקתה במישרין ב-8.55% מזכויות ההון וההצבעה בחברה. כפי שנמסר לחברה, ביום 20 במרץ 2017, נחתם הסכם בעלי מניות ("**הסכם 2017**") בין שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי (בעצמן ובאמצעות חברות בשליטתן), בעלות השליטה בעקיפין בחברה ודירקטוריות בחברה ("**בעלות השליטה**"). צדדים נוספים להסכם 2017 הם עזריאלי החזקות, נדב השקעות ותאגיד החזקות דוד (שלושתם: "**תאגידי ההחזקות**"). הסכם 2017 מחליף ובא במקום הסכם בעלי המניות הקודם שנערך בין הצדדים בחודש נובמבר 2012 ("**הסכם 2012**"), והוא מסדיר את היחסים בין בעלות השליטה, בעצמן ובאמצעות תאגידי ההחזקות, בקשר עם זכויותיהן בחברה. בדומה להסכם 2012, תנאי הסכם 2017 כוללים הסכמות בקשר עם מכירה והעברת מניות בחברה ובתאגידי ההחזקות, לרבות תקופת חסימה, זכות סירוב ראשון, זכות הצעה ראשונה, זכות הצטרפות והחרגה בקשר עם

---

[1] הכוללות את כל זכויות ההצבעה מכח מניות התרומה. על-פי הסדר התרומה (כהגדרתו בביאור 33 ג' (7) לדוחות הכספיים), העניקה עזריאלי החזקות לקרן עזריאלי ישראל, בדרך של תרומה וללא תמורה, 6,902,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ כל אחת של החברה, המהוות כ-5.69% מהונה המונפק של החברה ("**מניות התרומה**").

מכירות מסוימות של מניות (טפטוף) בבורסה. הסכם 2017 קובע גם כי אופן השימוש בזכויות ההצבעה בחברה יקבע על ידי בעלות השליטה (בהחלטה ברוב קולות), ובלבד שלגבי החלטות למינוי דירקטורים בחברה, לכל אחת מבעלות השליטה תהיה הזכות שזכויות ההצבעה תשמשנה למינוי דירקטור אחד שיקבע על ידה, ואילו אופן השימוש בזכויות ההצבעה בחברה לגבי החלטות למינוי דירקטורים נוספים תתקבלנה ברוב קולות. ביחד עם הסכם 2017 נחתם הסכם נוסף בין כל בעלי המניות הישירים בעזריאלי החזקות (לרבות בעלות השליטה). הסכם נוסף זה נדרש על פי חוקי קנדה, כדי להבטיח את הכפפת עזריאלי החזקות לחלק מהוראות הסכם 2017. יובהר, כי אין בהסכם 2017 כדי לשנות את זהות בעלות השליטה בחברה (ובכלל זה בעזריאלי החזקות) או את שיעור החזקתן בהון ובזכויות ההצבעה בחברה וכי למועד פרסום הדוח, שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי הן בעלות השליטה בחברה. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 21 במרץ 2017 (אסמכתא: 2017-01-026388), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה

לפרטים בדבר עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה או תאגיד בשליטתה או חברה קשורה שלה התקשרו בהן, ראה סעיף 2 לדוח הממשל התאגידי של החברה המצורף כפרק ה' לדוח זה.

תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ראו דוח מיידי בדבר מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה שפרסמה החברה ביום 7 ביולי 2019 (אסמכתא מספר: 2019-01-069121), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

תקנה 24א - הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, הון המניות הרשום של החברה הינו 127,501,500 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ כל אחת, והון המניות המונפק של החברה הינו 121,272,760 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ כל אחת.

תקנה 24ב - מרשם בעלי המניות של החברה

שם בעל המניות	מספר חברה	מען	סוג מניות	כמות מניות	ע"נ
החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ	510356603	יהודה הלוי 62, ת"א	רגילות 0.1 ש"ח ע"נ	121,272,760	0.1 ש"ח

תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד (נכון למועד הדוח)

להלן פרטים אישיים ומקצועיים לגבי הדירקטורים של החברה:

(1) שם הדירקטור:	דנה עזריאלי, יו"ר פעיל לדירקטוריון
מספר זיהוי:	321657744
תאריך לידה:	3 ביוני, 1967
מענו להמצאת כתבי בי-דין:	מרכז עזריאלי 1, תל-אביב
נתינות:	ישראלית
חברות בועדות דירקטוריון:	לא
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	יו"ר פעיל לדירקטוריון
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	1 ביוני, 2010
השכלה:	תואר ראשון בסוציולוגיה ואנתרופולוגיה מ- Swarthmore College; Juris Doctor במשפטים מ- Vermont Law School. חברה בלשכת עורכי הדין במדינת מסצ'וסטס, ארה"ב ובלשכת עורכי הדין בישראל
עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	סגן יו"ר דירקטוריון פעיל בחברה; מכהנת כדירקטורית בחברות בנות של החברה וכן בחברות Nadav Investments Inc., Azrieli Holdings Inc., קנדן מגורים בע"מ, דן בריבוע בע"מ, קנדן אחזקה וניהול מבנים בע"מ, קנדן שירותי ניהול בע"מ וקנדן אחזקות בע"מ. יו"ר קרן עזריאלי ישראל, ע"ר, דירקטורית בקרן עזריאלי קנדה, עמותה קנדית ללא מטרות רווח, דירקטורית במכון וייצמן למדע, דירקטורית באוניברסיטת תל אביב ודירקטורית בעמותת דרכא בתי ספר (ע"ר)
קרבת משפחה לבעל ענין:	בעלת שליטה. לפרטים, ראו תקנה 21א' לעיל
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעלת כשירות מקצועית

(2) שם הדירקטור:	שרון עזריאלי
מספר זיהוי:	HM841817
תאריך לידה:	4 באוגוסט, 1960
מענו להמצאת כתבי בי-דין:	מרכז עזריאלי 1, תל-אביב
נתינות:	קנדית
חברות בועדות דירקטוריון:	לא
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	לא
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	1 ביוני, 2010
השכלה:	דוקטור במוזיקה מאוניברסיטת מונטריאול, תואר שני במוזיקה מאוניברסיטת מונטריאול, תואר ראשון באומנות ממכללת Vassar, תעודה מבית הספר Juilliard, תואר עמית מבית ספר לעיצוב של פרסונס.
עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	זמרת אופרה, חזנית ואמנית; מו"ל של מגזיני עיצוב פנים; חברת ועד מנהל בקרן עזריאלי ישראל, ע"ר ודירקטורית בקרן עזריאלי קנדה, עמותה קנדית ללא מטרות רווח. מכהנת כ- President Emeritus ב- Orchestre Classique de Montreal; כיהנה כ- President of the Directors Board ב- Opera Cares Foundation; Sharon Azrieli ;Orchestre de Chambre McGill Foundation for the Arts (SAFA); Shir Chadash Synagogue. דירקטורית בארגונים הבאים: 7809298 Canada Inc.; 7807872 Canada Inc.; Vancouver Home Magazine Inc.; Toronto Home Magazine Inc.; Montreal Home Magazine Inc.; McCord Museum (Montreal); Canadian Vocal Arts Institute; America-Israel Cultural Foundation (AICF), My Dezign S.L Ltd.; Immeuble 348 Victoria Inc; Immeubles Avishar Inc; 4287690 Canada Inc.; 6011667 Canada Inc.; Viva Diva Canada Inc.; Viva Diva U.S Inc.; Canbonim Ltd.; My Dezign Inc.; Canadian Children's Literacy Foundation. בעלים ומנהלת של חברות פרטיות זרות
קרבת משפחה לבעל ענין:	בעלת שליטה. לפרטים ראו תקנה 21א' לעיל
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	לא

(3) שם הדירקטור:	נעמי עזריאלי
מספר זיהוי:	HB510031
תאריך לידה:	26 בספטמבר, 1965
מענו להמצאת כתבי בי-דין:	מרכז עזריאלי 1, תל-אביב
נתינות:	קנדית
חברות בועדות דירקטוריון:	לא
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אין
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	1 ביוני, 2010
השכלה:	דוקטור (D.Phil) בהיסטוריה בינלאומית מאוניברסיטת אוקספורד, אנגליה, Master International Affairs ביחסים בינלאומיים, מימון וכלכלה מאוניברסיטת קולומביה, ניו-יורק, תואר ראשון מאוניברסיטת פנסילבניה במדעי המדינה ולימודי רוסיה
עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	מנכ"ל ודירקטורית של קרן עזריאלי קנדה, עמותה קנדית ללא מטרות רווח. חברת ועד מנהל בקרן עזריאלי ישראל, ע"ר. בעלים ומנהלת של חברות פרטיות זרות. דירקטורית ונשיאה בתאגידים: Canpro Investments Ltd., Omico Investments Ltd., Omico Residential Ltd., Omico NY Limited Partnership דירקטורית בגופים הבאים: Canadian Society for Yad Vashem, Technion International Board, Yeshiva University, Brain Canada Foundation, Weizmann Institute of Science, Canadian Children's Literacy Foundation
קרבת משפחה לבעל ענין:	בעלת שליטה. לפרטים, ראו תקנה 21א' לעיל
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעלת כשירות מקצועית

(4) שם הדירקטור:	דן יצחק גילרמן
מספר זיהוי:	07132889
תאריך לידה:	26 במרץ, 1944
מענו להמצאת כתבי בי-דין:	מרכז עזריאלי 1 תל-אביב
נתינות:	ישראלית
חברות בועדות דירקטוריון:	ועדת הביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת אכיפה
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	דירקטור בלתי תלוי
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אין
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	23 באוגוסט, 2019
השכלה:	לימודי מדעי המדינה וכלכלה, האוניברסיטה העברית בירושלים ; לימודי משפטים, אוניברסיטת תל אביב
עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	יושב ראש ישראל Blackstone Group; מנכ"ל גילרמן גלובל בע"מ; יושב ראש האופרה הישראלית; חבר הנאמנים האוניברסיטה עברית; חבר הנאמנים אוניברסיטת תל אביב; חבר הנאמנים הסוכנות היהודית; הוועד המנהל - מכון ויצמן למדע; יושב ראש נגום בע"מ (חברה פרטית)
קרבת משפחה לבעל ענין:	אין
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעל כשירות מקצועית

(5) שם הדירקטור:	ציפורה כרמון
מספר זיהוי:	51528933
תאריך לידה:	7 בדצמבר, 1952
מענו להמצאת כתבי בי-דין:	מרכז עזריאלי 1, ת"א
נתינות:	ישראלית
חברות בועדות דירקטוריון:	ועדת הביקורת, ועדת תגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת אכיפה ("**כל הוועדות**")
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	דירקטורית בלתי תלויה
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אין
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	19 במאי, 2013
השכלה:	בוגרת סוציולוגיה וחינוך, האוניברסיטה העברית בירושלים; מוסמכת מנהל עסקים, UCLA, קליפורניה, ארה"ב.
עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	מנהלת ובעלים של חברת T.C. Exports Ltd. משנת 1992; דירקטורית בדלתא גליל תעשיות בע"מ וברפאל - מערכות לחימה מתקדמות בע"מ
קרבת משפחה לבעל ענין:	אין
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית

(6) שם הדירקטור:	אהוד רצאבי, דירקטור חיצוני
מספר זיהוי:	52017142
תאריך לידה:	30 ביולי, 1953
מענו להמצאת כתבי בי-דין:	מרכז עזריאלי 1 תל-אביב
נתינות:	ישראלית
חברות בועדות דירקטוריון:	כל הוועדות
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	דח"צ
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אין
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	23 באוגוסט, 2019
השכלה:	בוגר כלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת תל-אביב. רואה חשבון, מגשר ובורר מוסמך
עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	רואה חשבון מאז 1981; נשיא לה"ב - לשכת העצמאים והעסקים בהתנדבות (עד אוקטובר 2015); יושב ראש הנהלת עמותת איל"ן (איגוד ישראלי לילדים נפגעים) בהתנדבות; דירקטור חיצוני באלרון תעשיה אלקטרונית בע"מ; דירקטור חיצוני בקבוצת גולד בונד בע"מ; דירקטור חיצוני באלקטרה בע"מ; דירקטור חיצוני בבנק יהב לעובדי המדינה (עד דצמבר 2015); דירקטור ביהודה רשתות בע"מ (חברה פרטית) וחברה פרטית בבעלותו
קרבת משפחה לבעל ענין:	אין
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעל מומחיות חשבונאית פיננסית

(7) שם הדירקטור:	יוסף שחק, דירקטור חיצוני
מספר זיהוי:	008025009
תאריך לידה:	25 באוגוסט, 1945
מענו להמצאת כתבי בי-דין:	מרכז עזריאלי 1 תל-אביב
נתינות:	ישראלית
חברות בועדות דירקטוריון:	כל הוועדות
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	דח"צ
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אין
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	23 באוגוסט, 2019
השכלה:	בוגר חשבונאות מהאוניברסיטה העברית בירושלים, רואה חשבון מוסמך
עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	יועץ לחברות ודירקטוריונים; בורר ומגשר עסקי; חבר המועצה הציבורית של המוסד לתקינה חשבונאית בישראל; חבר ועדת הכספים של האגודה למלחמה בסרטן; יושב ראש דירקטוריון באמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ; דירקטור בתפרון בע"מ; דירקטור חיצוני בסאות'רן פרופרטיס קפיטל לטד; דירקטור חיצוני בתיאטרון הלאומי הבימה; דירקטור בלתי תלוי בפרטנר תקשורת בע"מ; דירקטור ביוגי ייעוץ והשקעות בע"מ (חברה פרטית בשליטתו); דירקטור בשחק ושות' נכסים בע"מ (חברה פרטית שהינו בעל מניות בה)
קרבת משפחה לבעל ענין:	אין
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

(8) שם הדירקטור:	אורן דרור
מספר זיהוי:	024973315
תאריך לידה:	2 באוגוסט, 1970
מענו להמצאת כתבי בי-דין:	מרכז עזריאלי 1, תל-אביב
נתינות:	ישראלית
חברות בועדות דירקטוריון:	ועדת הביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת אכיפה
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	דירקטור בלתי תלוי
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	לא
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	18 בנובמבר, 2014
השכלה:	בוגר כלכלה ומזרח אסיה באוניברסיטה העברית בירושלים. לימודי מחקר בתחומי הניהול והשיווק במשך שנתיים באוניברסיטת Waseda טוקיו יפן - בית הספר למסחר
עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	מנכ"ל ודירקטור באקסיליון בע"מ; מנכ"ל ודירקטור בחברת דרור ליאת השקעות בע"מ (חברה בשליטתו); דירקטור בכיר וסמנכ"ל תחום חברות תקשורת - הנהלה איזורית מזרח תיכון במיקרוסופט אינטרנשיונל; דירקטור בכיר סמנכ"ל מכירות במיקרוסופט ישראל; מנכ"ל ודירקטור בחברת N.B.X. - E - Service Solutions Ltd. (חברה בשליטתו); סמנכ"ל בחברת Vatbox Ltd. (באמצעות חברת דרור ליאת השקעות בע"מ)
קרבת משפחה לבעל ענין:	בן דוד מדרגה רביעית של בעלות השליטה והדירקטוריות דנה, שרון ונעמי עזריאלי
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

(9) שם הדירקטור:	מנחם עינן
מספר זיהוי:	008995383
תאריך לידה:	17 ביוני, 1939
מענו להמצאת כתבי בי-דין:	מרכז עזריאלי 1 תל-אביב
נתינות:	ישראלית
חברות בועדות דירקטוריון:	ועדת הביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת אכיפה
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	נוסף על היותו דירקטור בחברה כיהן מר עינן כיועץ חיצוני של החברה עד ליום 28 בפברואר 2017
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	22 במרץ, 2016
השכלה:	תואר ראשון במדעי הרוח מאוניברסיטת תל אביב; תואר במנהל עסקים מאוניברסיטת UCLA
עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	דירקטור ומשנה פעיל ליו"ר דירקטוריון החברה עד לחודש פברואר 2015; כיהן כיו"ר דירקטוריון גרנית הכרמל השקעות בע"מ, ודירקטור בטמבור בע"מ, סונול ישראל בע"מ, סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ וחברת ג'י.אי.אס גלובל אנוירומנטל סולושנס בע"מ עד פברואר 2015. חבר ועד מנהל בקרן עזריאלי ישראל, ע"ר
קרבת משפחה לבעל ענין:	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעל כשירות מקצועית

תקנה 26א : נושאי משרה בכירה של התאגיד למועד פרסום הדוח

שם	אייל חנקין	אירית סקלר פילוסוף	ארנון תורן	גדעון אברמי	נירית זאבי	ישראל קרן	אברהם יעקובי	משה כהן	רפי וונש	שרון אריה	יורם פולק בן פורת	רחל מיטלמן	אסף אביב
מספר זיהוי	024604332	025710542	054121678	056524325	036386795	003105657	052253747	051209971	028145738	023544612	056000813	035730746	31787625
תאריך לידה	3 בנובמבר 1969	31 באוקטובר 1973	14 ביולי 1957	6 ביולי 1960	11 במרץ 1979	17 בספטמבר 1947	31 במרץ 1954	3 באפריל 1952	15 בפברואר 1971	02 ביולי 1968	29 ביולי 1959	14 באוגוסט 1978	12 באוגוסט 1974
מועד תחילת כהונה	1 בינואר 2018	1 במאי 2013	1 בנובמבר 2013	15 במאי 2016	2 באוקטובר 2019	1 ביולי 2002	1 ביולי 1987	22 במרץ 2017	15 באוקטובר 2010	01 בדצמבר 2017	22 במרץ 2016	1 בספטמבר 2018	1 במרץ 2019
תפקיד שממלא בחברה/חברה בת/חברה קשורה או בבעל עניין	מנכ"ל החברה. מנכ"ל קנית השלום השקעות בע"מ. דירקטור ב Compass Data Center ובחברות בנות של החברה	סמנכ"ל כספים ואחראית לניהול סיכונים פיננסים בחברה וכן דירקטורית בחברות בנות של החברה	משנה למנכ"ל וראש תחום הקניונים. דירקטור בחברות בנות של החברה	סמנכ"ל, ראש תחום המשרדים. דירקטור בחברות בנות של החברה	סמנכ"ל, יועצת משפטית ומזכירת החברה	מנכ"ל חברות הנכס גמל תשואה להשקעות בע"מ, עוצמה ושות' להשקעות - מכבים בע"מ, אורבן א.א.ר. בע"מ, עזריאלי רעננה וחברת הניהול הרצליה ביזנס פארק תפעול בע"מ	חשב ראשי	המבקר הפנימי	סמנכ"ל, תחום נדל"ן חו"ל. דירקטור ב Compass Data Center ובחברות בנות של החברה	סמנכ"ל הנדסה ובינוי	סמנכ"ל, ראש תחום הדיור המוגן	סמנכ"ל מערכות מידע	סמנכ"ל חדשנות ופיתוח עסקי
השכלה	תואר ראשון במדעי המחשב וניהול מאוניברסיטת תל אביב; תואר שני Executive MBA, בתכנית Kellogg-Recanati של אוניברסיטת Northwestern ואוניברסיטת תל אביב	בוגרת מנהל עסקים במסלול חשבונאות, המכללה למנהל; מוסמך תואר שני במשפטים, אוניברסיטת בר אילן. בעלת רישיון בראיית חשבון (ISR) C.P.A.	תואר ראשון בכלכלה וסוציולוגיה מהאוניברסיטה העברית	תואר ראשון בהיסטוריה ויחסים בינלאומיים, אוניברסיטה עברית 1986. דיפלומה בניהול בתי מלון 1994	תואר במשפטים (LL.B). תואר במנהל עסקים(B.A) עם התמחות בטכנולוגיות מידע (IT) שניהם מהמרכז הבינתחומי בהרצליה; בעלת רישיון לעריכת דין בישראל	תואר ראשון בהיסטוריה כללית מאוניברסיטת תל אביב	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה מאוניברסיטת בר-אילן. בעל רישיון בראיית חשבון (ISR) C.P.A.	רואה חשבון, בוגר כלכלה וחשבונאות באוניברסיטת תל אביב	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מהאוניברסיטה העברית בירושלים	בוגר הטכניון בלימודי הנדסה אזרחית	בוגר הטכניון בלימודי מנהל עסקים וניהול בתי מלון; הסמכה בניהול בתי אבות מאוניברסיטת חיפה	מהנדסת תעשייה וניהול ושני במנהל עסקים עם התמחות בשיווק מהמכללה למנהל	תואר ראשון ושני במנהל עסקים עם התמחות בשיווק מהמכללה למנהל
ניסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות	מנכ"ל סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ בשמונה השנים שקדמו למינויו כמנכ"ל	חשבת בקבוצת עזריאלי ב-13 שנים שקדמו למועד תחילת הכהונה	מנהל תחום המשרדים בקבוצת עזריאלי, ומנכ"ל מרכז עזריאלי בתל אביב, בשש השנים שקדמו למינויו הנוכחי.	מנכ"ל קניון ירושלים, מלחה 2005- 2016	סגנית היועץ המשפטי של החברה במשך 6 השנים שקדמו למינוי.	מנהל נכסים, שיווק נכסים וניהול פרויקטים של לוגיסטיקה	חשב מנהל בקבוצת עזריאלי	שותף מנהל בחייקין כהן רובין ושות' ; דירקטור בחייקין כהן רובין ושות' רואי חשבון ; מבקר פנים במספר רב של חברות ציבוריות וגופים ציבוריים	סגן נשיא לאיזור קוויבק באלעד גרופ קנדה אינק. מנהל כספים באלעד גרופ קנדה אינק	סמנכ"ל הנדסה בנצבא אחזקות סמנכ"ל הנדסה ופיתוח עיסקי באאורה ישראל	מנהל פיתוח דיור מוגן בקבוצה בשלוש השנים שקדמו למינוי קודם לכן - מנכ"ל ודירקטור בהון חברה לניהול נכסים מקבוצת נכסים ובניין ומנכ"ל רשת מגדלי הים התיכון - דיור מוגן 14 שנים	סמנכ"ל מערכות מידע סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ	סמנכ"ל שיווק בבזק בינלאומי

אף אחד מנושאי המשרה אינו בעל עניין בחברה או בעל קירבה משפחתית עם נושא משרה אחר בחברה או עם בעל ענין אחר בחברה.

נושאי משרה בכירה שתקופת כהונתם הסתיימה במהלך תקופת הדוח ובתקופה שלאחריה עד למועד הדוח:

שם	יוסף צ'חנובר	אפרים הלוי	ניב אחיטוב	רן טל
מספר זיהוי	5991468	49871718	008115693	027474824
תפקיד שמילא בתאגיד	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני	סמנכ"ל, יועץ משפטי ומזכיר החברה
מועד תחילת כהונה	6 במאי, 2010	24 באוגוסט, 2010	24 באוגוסט 2010	1 באוגוסט 2016
מועד סיום כהונה	5 במאי, 2019	23 באוגוסט 2019	23 באוגוסט 2019	2 באוקטובר 2019

תקנה 26ב – מורשה חתימה של התאגיד

ראה סעיף 8 לפרק ה' לדוח זה.

תקנה 27 – רואי החשבון של החברה

רואי החשבון המבקרים של החברה הם Deloitte בריטמן אלמגור זהר ושות', רואי חשבון, מרכז עזריאלי 1, תל אביב.

תקנה 28 – שינוי בתזכיר או בתקנון

לא בוצע שינוי בתקופת הדוח.

תקנה 29 – המלצות והחלטות הדירקטוריון

ראה סעיף 4 לפרק ה' לדוח זה.

תקנה 29א – החלטות החברה

ראה סעיף 4 לפרק ה' לדוח זה.

פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה:

לתיאור ההסדרים החלים בגין פטור, שיפוי וביטוח לדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, ראה ביאור 33ד. לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2019.

דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון	**אייל חנקין, מנכ"ל**

תאריך: 24 במרץ, 2020

נספח א – תקנה 11 – רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי

שם החברה	סוג המניות	השיעור ב-%				במליוני ש"ח							
		ע"נ כולל בש"ח של מניות מוחזקות	ע"נ כולל בש"ח של המניות	בהון	בהצבעה	סמכות למנות דירקטורים	עלות המניות המוחזקות	ערך ההשקעה בספרים (*)	יתרת ההלוואות מהחברה	אופן ההצגה בדוחות הכספיים	מדינת ההתאגדות של החברה	ני"ע הניתנים למימוש לזכויות בהון או לזכות הצבעה בחברה המוחזקת בידי החברה	ערבויות שהעמידה החברה לחברה המוחזקת
חברות בהחזקה ישירה													
קנית השלום השקעות בע"מ	רגילות	114	114	100%	100%	100%	51	9,774	1,289 (1)	חברה מאוחדת	ישראל	–	–
אינטרנשיונל קונסלטנטס (איקונסלט) בע"מ	רגילות	3,900	3,900	100%	100%	100%	30	100	30	חברה מאוחדת	ישראל	–	
אוצם יזמות והשקעות (1991) בע"מ	הנהלה	80	80			100%	–	209	334 (4)	חברה מאוחדת	ישראל	–	–
	רגילות א'	21,330,220	21,330,220										
	רגילות ב'	4,999	4,999										
		21,335,299	21,335,299	100%	100%	100%							
עזריאלי אי קומרס בע"מ	רגילות	1,600	1,600	100%	100%	100%	26	(124)	171 (2)	חברה מאוחדת	ישראל		
דיור מוגן מודיעין	רגילות	1,000	1,000	100%	100%	100%	32	139	32 (2)	חברה מאוחדת	ישראל		
Compass				19.5%	19.5%		495	505	–				
AG Galleria Office Buildings LP (3)		–	–	100%	100%	–	220	91	–	חברה מאוחדת	ארה"ב	–	ערבות במספר מקרים שהוגדרו בהסכם ההלוואה
AG Plaza at Enclave (3)		–	–	100%	100%	–	50	128	82	חברה מאוחדת	ארה"ב	–	ערבות במספר מקרים שהוגדרו בהסכם ההלוואה
AG 8 West Center (3)		–	–	100%	100%	–	19	40	60	חברה מאוחדת	ארה"ב	–	ערבות במספר מקרים שהוגדרו בהסכם ההלוואה
AG San clemente (3)		–	–	100%	100%	–	86	87	69 (4)	חברה מאוחדת	ארה"ב	–	ערבות במספר מקרים שהוגדרו בהסכם ההלוואה
AG Two Aspen (3)		–	–	100%	100%	–	18	49	41	חברה מאוחדת	ארה"ב	–	ערבות במספר מקרים שהוגדרו בהסכם ההלוואה
חברות המוחזקות על ידי קנית השלום													
גמל תשואה להשקעות בע"מ	רגילות	53,721,650	53,750,000	99.9%	99.9%		–		–	חברה מאוחדת	ישראל	–	–
עצמה ושות' להשקעות מכבים בע"מ	רגילות	16,091,764	16,100,000	99.9%	99.9%	100%	–		90 (2)	חברה מאוחדת	ישראל	–	–
ג'י.אי.אס גלובל אנוירומנטל סולושנס בע"מ	רגילות	17,304,169	17,304,169	100%	100%	100%	57		–	חברה מאוחדת	ישראל	–	ראה ביאור 27ב'(2)
חברות המוחזקות על ידי פאלאס רשת בתי דיור מוגן בע"מ													
פאלאס אמריקה חברה לדיור מוגן בע"מ	רגילות	100	100	100%	100%	100%	270		–	חברה מאוחדת	ישראל	–	–
אחוזת בית רעננה דיור מוגן בע"מ	רגילות	15,000,000	15,000,000	100%	100%	100%	55		472 (2)	חברה מאוחדת	ישראל	–	–

* הנתונים מתייחסים לחברות המוחזקות על ידי החברה במישרין בלבד.

(1) בניכוי קרן הון.

(2) שטרי הון בניכוי קרן הון.

(3) שותפות זרה.

(4) כולל הלוואה ושטר הון בניכוי קרן הון.

קבוצת עזריאלי

חלק ה'

ממשל תאגידי

פרק ה' – דוח ממשל תאגידי

חלק א' - היבטי ממשל תאגידי ה-1

1. תקנה 21 – תשלומים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה – 2019 ..... ה-1
2. תקנה 22 – עסקאות עם בעל שליטה ה-5
3. נושאים נוספים בקשר עם השליטה בחברה ה-7
4. תקנה 29 ותקנה 29א – המלצות והחלטות הדירקטוריון ה-9
5. תגמול נושאי משרה בכירים ה-9
6. ביקורת פנים ה-9
7. רואה החשבון המבקר ה-12
8. מורשה חתימה עצמאי ה-12
9. תרומות ה-12
10. תוכנית אכיפה פנימית בחברה ה-13

חלק ב' - שאלון ממשל תאגידי ה-14

חלק א | היבטי ממשל תאגידי

להלן יובאו פרטים בדבר הליכי הממשל התאגידי בחברה לשנת 2019, הכוללים הן נושאים הקשורים בממשל תאגידי בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("**תקנות הדיווחים**") והן שאלון ממשל תאגידי בהתאם לנוסח שנכלל במסמך הצעות תיקוני חקיקה בעניין שיפור הדוחות שפורסם על ידי רשות ניירות ערך ביום 16 במרץ 2014.

1. תקנה 21 | תשלומים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה | 2019

התגמולים כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה בשנת 2019 לחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בתאגיד או בתאגיד שבשליטתו, בקשר עם כהונתם בתאגיד או בתאגיד בשליטתו, הינם כדלקמן (במונחי עלות שנתית לתאגיד, באלפי ש"ח, לתקופה של שנים עשר החודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (כמפורט בתוספת השישית לתקנות הדיווחים)):

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים			
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד	דמי ניהול (א)	מענק	אחר	סה"כ
(1) דנה עזריאלי	יו"ר דירקטוריון פעיל	100%*	(ב)	3,003	1,444	–	4,447
(2) אייל חנקין	מנכ"ל החברה	100%	---	3,941	2,862	73 (ג)	6,876
(3) ארנון תורן	משנה למנכ"ל וראש תחום הקניונים	100%	---	3,431	1,672	–	5,103
(4) אירית סקלר-פילוסוף	סמנכ"לית כספים	100%	---	2,440	1,608	–	4,048
(5) יורם בן פורת	סמנכ"ל ראש תחום דיור מוגן	100%	---	1,904	797	–	2,701

* מובהר, כי הגב' דנה עזריאלי רשאית להמשיך בביצוע פעולות נוספות, לרבות פעילויות פילנתרופיות בהן היא מעורבת, מעת לעת, ובלבד שביצוען לא יפגע במילוי תפקידה בחברה.

(א) רכיב דמי הניהול כולל את הרכיבים הבאים: עלות דמי ניהול חודשיים ונלוות כמו: החזקת רכב, החזר הוצאות תקשורת ואחרות, או עלות שכר חודשית, זכויות סוציאליות, הפרשות סוציאליות ונלוות כמקובל, החזקת רכב והחזר הוצאות תקשורת ואחרות

(ב) לפרטים אודות השליטה בחברה במועד הדוח ראו תקנה 21א לפרק ד' לדוח זה.

(ג) משקף הוצאות בשנת 2019 בגין הסתגלות.

(1) גב' דנה עזריאלי

החל מחודש יולי 2014, מכהנת גב' דנה עזריאלי כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה באמצעות חברה בשליטתה (בסעיף זה: "**חברת הניהול**"). לפרטים בדבר הסכם הניהול של החברה עם חברת הניהול, אשר נכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2015, ראו ביאור 33ג.(1) לדוחות הכספיים. ביום 6 באוקטובר 2016, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 22 באוגוסט 2016 ו-24 באוגוסט 2016, בהתאמה) את הארכת תוקפו של הסכם הניהול האמור לשלוש שנים נוספות החל ממועד אישור האסיפה כאמור (אסמכתא: 2016-01-060735). יודגש, כי אין כל שינוי בתנאי ההתקשרות של ההסכם שאושר בחודש אוקטובר 2016 לבין ההסכם שאושר בחודש דצמבר 2014. ביום 11 באוגוסט 2019, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 4 ביולי 2019) את עדכון והארכת תוקפו של הסכם הניהול האמור לשלוש שנים נוספות החל ממועד אישור האסיפה כאמור (אסמכתא: 2019-01-083266). השינויים בהסכם הניהול מתמצים בעדכון הרכיב הקבוע ובעדכון הרכיב המשתנה, באופן הבא:

1. **<u>עדכון הרכיב הקבוע</u>** – הועלה הרכיב הקבוע, כך שלאחר השינוי, דמי הניהול השנתיים עומדים על סך של 3 מיליון ש"ח (נומינאלי) (המהווים נכון למועד זה דמי ניהול חודשיים בסך של כ-250 אלף ש"ח) בתוספת מע"מ כדין, כשהם צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל, 2019, אשר פורסם ביום 15 במאי 2019 ("**דמי הניהול הקבועים**") (במקרה של ירידה במדד בחודש מסוים, לא תבוצע כל הורדה בתמורה, אולם ההורדה תופחת מעליות מדד עתידיות). דמי הניהול הקבועים משולמים בכל חודש קלנדארי שוטף. דמי הניהול הקבועים לא השתנו מאז יום 1 בינואר 2015, כך שהעדכון האמור משקף עליה ממוצעת של כ-2.1% בשנה ברכיב זה.

2. **<u>עדכון הרכיב המשתנה</u>** – לאור הצמיחה בתוצאות הפיננסיות של החברה בהשוואה לנתונים אלו במועד ההתקשרות בהסכם הניהול המקורי (שנת 2014) ובמועד האישור של הסכם הניהול הקודם (שנת 2016), שונה הרכיב המשתנה, כך שעודכן תנאי הסף הכמותי למענק, עודכנו מדרגות המענק וכן, עודכנה תקרת המענק, וזאת על מנת ליצור סף ומדרגות אשר הולמים את תוצאותיה של החברה, ובאופן כדלקמן:

2.1. <u>סף למענק:</u> בשנה בה הרווח המתואם[1] יהיה פחות מ-1,015 מיליון ש"ח אין זכאות למענק. יובהר, כי גם אם הרווח המתואם יהיה גבוה מסף המענק כאמור, לא ישולם מענק בגין רווח מתואם בסך של עד 1,015 מיליון ש"ח.

2.2. <u>מדרגות המענק:</u> בשנה בה הרווח המתואם יהיה בסך של 1,015 מיליון ש"ח ועד 1,140 מיליון ש"ח ישולם מענק בשיעור של 0.5% מההפרש בין הסף למענק לבין הרווח המתואם בפועל; בשנה בה הרווח המתואם יעלה על סך של 1,140 מיליון ש"ח ישולם מענק שנתי מצטבר באופן הבא :

(א) בגין רווח מתואם בסכום של עד 1,015 מיליון ש"ח – לא ישולם מענק;

(ב) בגין חלק הרווח המתואם שבין 1,015 מיליון ש"ח לבין 1,140 מיליון ש"ח – ישולם סכום בשיעור של 0.5% מההפרש שבין 1,015 מיליון ש"ח לבין 1,140 מיליון ש"ח;

(ג) בגין חלק הרווח המתואם העולה על סך של 1,140 מיליון ש"ח ישולם סכום בשיעור של 0.75% מההפרש שבין הרווח המתואם לבין 1,140 מיליון ש"ח.

2.3. <u>תקרה מקסימאלית למענק:</u> סך המענק השנתי בגין כל שנה קלנדארית כאמור לא יעלה על סכום של 2 מיליון ש"ח. יצוין, כי החברה רואה חשיבות רבה ביצירת זיקה בין ביצועיה של החברה לבין התגמול המשולם לחברת הניהול, ועל כן, מדרגות הרכיב המשתנה החדשות מבוססות על ביצועים בראייה ארוכת טווח ומבטיחות הלימה בין גובהו של הרכיב המשתנה לבין ביצועי החברה.

יודגש, כי מעבר לאמור, אין בהסכם הניהול שאושר בחודש אוגוסט 2019, כל שינוי נוסף בתנאי ההתקשרות הקיימים בין חברת הניהול לבין החברה ו/או במסגרת תפקידה, היקף משרתה, השירותים שהיא מעניקה לחברה וסמכויותיה, ביחס להסכם שאושר בחודש אוקטובר 2016.

הדיווחים הנזכרים בפסקה (1) זו, נכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

על-פי הוראות מדיניות התגמול של החברה[2] ("**מדיניות התגמול**") וכן על פי הסכם הניהול, חברת הניהול הינה זכאית למענק שנתי על עמידה ביעד של רווח מתואם. בשנת 2019, הרווח המתואם עמד על כ-1,237 מיליון ש"ח, ולפיכך סף המענק המשתנה לו זכאית גב' דנה עזריאלי, באמצעות חברת הניהול, עבור תוצאות 2019 עמד על סך של 1,444 אלפי ש"ח.

---

[1] "הרווח המתואם" לעניין זה, בגין כל שנה קלנדרית – רווח שנתי לפני מס, בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה, בנטרול הסכומים המפורטים להלן: (1) דיבידנד שקיבלה מנכסים פיננסים זמינים למכירה שנכלל ברווח השנתי לפני מס; (2) רווח (הפסד) הנובע משערוך נכסי נדל"ן; (3) תוצאות חברות אשר אינן עוסקות בתחומי הליבה (נדל"ן) של החברה ונכללו ברווח השנתי לפני מס; (4) הפרשי הצמדה שנצברו על התחייבויות פיננסיות; (5) הוצאות ריבית בשיעור הריבית האפקטיבית המשוקללת בפועל לאותה שנה, של החברה וחברות בשליטתה שעוסקות בפעילות הליבה של החברה, בגין הלוואות (בין אם נלקחו ובין אם לאו), בשיעור מימון של 65% על עלות הרכישה ההיסטורית בספרים של ההשקעה בחברות שאינן בפעילות הליבה; (6) סך הכולל של דמי ניהול (כולל מענק) ליו"ר הדירקטוריון (פעיל) לאותה שנה כפי שנכלל ברווח השנתי לפני מס ו-(7) רווח (הפסד) מנכסים פיננסיים (ניירות ערך סחירים) המוחזקים למסחר, לרבות ריבית ודיבידנד בגינם.

[2] מדיניות התגמול של החברה עודכנה ואושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 11 באוגוסט 2019. לפרטים ראו חלק ב' לדוח זימון אסיפה כפי שפורסם ביום 4 ביולי 2019 (אסמכתא: 2019-01-068701), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

(2) מר אייל חנקין

מר חנקין מכהן כמנכ"ל החברה מיום 1 בינואר, 2018, באמצעות חברה בבעלותו. קודם לכן, החל מיום 1 בספטמבר 2010, ועד ליום 31 בדצמבר 2017, כיהן מר חנקין באמצעות חברה בבעלותו כמנכ"ל סופרגז (לאחר שקודם לכן כיהן כמשנה למנכ"ל סופרגז כשמונה חודשים). בתמורה לכהונתו כמנכ"ל החברה זכאי מר חנקין לדמי ניהול חודשיים קבועים צמודים לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2016 כפי שפורסם בחודש יולי 2016, אשר ליום 31 בדצמבר 2019 עמדו על סך של כ-318 אלף ש"ח. כן, זכאי לתקופת הסתגלות בת 9 חודשים ובכל מקרה של סיום ההסכם, תשלם החברה למר חנקין, בגין תקופת ההסתגלות, את מלוא התמורה וההטבות הנלוות. כמו כן, הוענק למר חנקין כתב שיפוי ופטור בהתאם למדיניות התגמול וכמקובל ביחס ליתר נושאי המשרה בחברה, וכן נכלל בפוליסת הביטוח של נושאי משרה של החברה[3]. כמו כן, החברה תעמיד לרשות מר חנקין רכב מתאים מדרגה 7 והחברה תישא במלוא עלות השימוש ברכב. החברה תשפה את מר חנקין (לרבות את חברת הניהול אשר באמצעותה הוא מעניק את שירותי המנכ"ל כאמור), כמקובל בתפקידים אלה, בגין הוצאות ממשיות שיגרמו לו במסגרת מתן שירותי מנכ"ל לחברה, הכל בהתאם לנוהלי החברה וכנגד הצגת אסמכתאות מתאימות. החזר ההוצאות כאמור לא יעלה על סכום מקסימאלי כפי שייקבע, מעת לעת, בועדת הביקורת, ואשר ייקבע על ידה כמתאים, בשים לב לפעילותה של החברה והיקפה. בנוסף החברה תעמיד לרשותו טלפון נייד ותישא במלוא עלותו ועלות השימוש בו. כל אחד מהצדדים יהא רשאי להביא את ההסכם לסיומו, מכל סיבה שהיא, בכפוף למתן הודעה מוקדמת בכתב של 3 חודשים. בנוסף, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, מר חנקין יהיה זכאי למענק שנתי, כדלקמן:

מענק שנתי בשיקול דעת בגובה של עד 3 פעמים עלות ההעסקה החודשית, בהתאם להמלצת יו"ר הדירקטוריון וכפי שיאושר על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון, בהתאם לקריטריונים שייקבעו מראש בגין כל שנה ("**המענק בשיקול דעת**").

בנוסף, מר חנקין יהיה זכאי למענק שנתי, שיתבסס על שני המרכיבים שלהלן ויחושב כדלקמן ("**המענק המדיד**"):

1. **<u>עמידה ביעד FFO</u>** - פרמטר תפעולי המתבסס על עמידה ביעד ה- FFO שנקבע בתכנית העבודה השנתית של החברה, כפי שאושר על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון במהלך הרבעון הראשון של כל שנה בגינה ניתן המענק המדיד ("**יעד ה-FFO**")[4]. תנאי סף לקבלת רכיב מענק זה הוא עמידה ב-90% מיעד ה-FFO. זכאות של מר חנקין למענק תחושב באופן לינארי בהתאם להיקף העמידה ביעד ה-FFO כאשר בגין עמידה מלאה ביעד ה-FFO יהיה מר חנקין זכאי למענק בסך של פעמיים עלות ההעסקה החודשית.

2. **<u>עמידה ביעד NOI</u>** - פרמטר תפעולי המתבסס על עמידה ביעד ה-NOI שנקבע בתכנית העבודה השנתית של החברה, כפי שאושר על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה במהלך הרבעון הראשון של כל שנה בגינה ניתן המענק המדיד ("**יעד ה-NOI**")[5]. תנאי סף לקבלת רכיב מענק זה הוא עמידה ב-90% מיעד ה-NOI. זכאותו של מר חנקין למענק תחושב באופן לינארי בהתאם להיקף העמידה ביעד ה-NOI כאשר בגין עמידה מלאה ביעד ה-NOI יהיה מר חנקין זכאי למענק בסך של ארבע פעמים עלות ההעסקה החודשית.

יובהר, כי בכל מקרה, לא יעלה סך המענק בשיקול דעת ביחד עם המענק המדיד למר חנקין על גובה של תשע פעמים עלות ההעסקה החודשית.

בהתאם לאמור לעיל, ביום 22 במרץ 2020 בחנה ועדת התגמול, וביום 24 במרץ 2020 בחן דירקטוריון החברה את תרומתו של המנכ"ל (לאחר שהתקבלה המלצת יו"ר הדירקטוריון), והוחלט, כי על בסיס תרומתו כאמור ותוצאות החברה לשנת 2019, יוענק למר חנקין מענק בשיקול דעת בסך של שלוש (3) פעמים דמי הניהול החודשיים.

כמו כן, יעד ה- FFO ויעד ה-NOI כפי שאושרו על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון לשנת 2019 הינם סך של 1,274 מיליון ש"ח ו- סך של 1,582 מיליון ש"ח בהתאמה. ה-FFO וה-NOI של החברה לשנת 2019 עמדו על סך של 1,316[6] מיליון ש"ח ו-סך של 1,611 מיליון ש"ח, בהתאמה.

---

[3] לפרטים אודות כתבי השיפוי והפטור שהחברה מעניקה לנושאי המשרה למועד דוח זה, ראו סעיף 6 לדוח זימון אסיפה מיום 23 במרץ 2017 (אסמכתא: 2017-01-028392), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

[4] יעד ה-FFO לשנת 2019 נקבע בסמוך לאחר אישור האסיפה מיום 11 באוגוסט 2019 את עדכון תנאי המענק כאמור.

[5] יעד ה-NOI לשנת 2019 נקבע בסמוך לאחר אישור האסיפה מיום 11 באוגוסט 2019 את עדכון תנאי המענק כאמור.

[6] התחשיב כולל המרה בין מודל השכירות למודל פיקדונות בדיור המוגן.

בהתאם לאמור לעיל, ביום 22 במרץ 2020 אישרה ועדת התגמול, וביום 24 במרץ 2020 אישר דירקטוריון החברה כי (1) בגין עמידה ביעד ה-FFO יוענק למנכ"ל החברה מענק בגובה של פעמיים עלות העסקתו החודשית, קרי, סך של כ-636 אלף ש"ח; ו-(2) בגין עמידה ביעד ה-NOI יוענק למנכ"ל החברה מענק בגובה של ארבע פעמים עלות העסקתו החודשית, קרי, סך של כ-1,272 אלפי ש"ח.

---

(3) מר ארנון תורן

החל מיום 1 ביוני 2014, מכהן מר תורן כמשנה למנכ"ל קבוצת עזריאלי וראש תחום הקניונים (לאחר שקודם לכן כיהן כמנכ"ל קניוני עזריאלי), באמצעות חברה בבעלותו. בתמורה לשירותיו זכאי מר תורן לדמי ניהול חודשיים קבועים, צמודים למדד, אשר ליום 31 בדצמבר 2019 עמדו על סך של כ-279 אלפי ש"ח, ולהטבות נלוות מקובלות, לרבות העמדת רכב (דרגה 6), טלפונים סלולאריים, החזרי הוצאות והודעה מוקדמת בת 6 חודשים. בכל ההטבות נושאת החברה במלוא עלותן (לרבות עלות השימוש וגילום שווי המס).

על-פי מדיניות התגמול, נושא משרה אשר אינו מכהן כמנכ"ל החברה או כדירקטור בה, יהיה זכאי במצטבר לשני מענקים שנתיים, כפי שייקבעו על-פי המלצת יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל ויאושרו על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון:

1. **<u>מענק בשיקול דעת</u>** – מענק שנתי בשיקול דעת בגובה של עד שש פעמים עלות ההעסקה החודשית, כאשר מתוכו מענק בסך של עד שלוש פעמים עלות ההעסקה החודשית יוענק תוך בחינת עמידת נושא המשרה בקריטריונים אשר יתבססו בעיקר על תרומת נושא המשרה לחברה בהתאם לתפקידו והיקף אחריותו, ומענק בסך של עד שלוש פעמים עלות ההעסקה החודשית יוענק בכפוף לעמידת נושא המשרה הרלוונטי ביעדים מדידים, שייקבעו מידי שנה מראש על-ידי מנכ"ל החברה ביחס לנושא המשרה.

2. **<u>מענק מיוחד</u>** – מענק שנתי מיוחד בגובה של עד שלוש פעמים שכר חודשי ברוטו. המענק המיוחד יינתן במקרים מיוחדים, כגון: בגין קידום עסקה או אירוע עסקי או אסטרטגי מהותי או בגין השלמת פרויקט, שלא נכלל בתכנית העבודה של הקבוצה. למען הסר ספק, לא ניתן להעניק לנושא משרה יותר ממענק מיוחד אחד בכל שנה קלנדרית, אך ניתן לאשר ולהעניק מענק מיוחד במהלך השנה ובמועד שאינו חופף את מועד אישור או הענקת המענק השנתי.

בהתאם לאמור לעיל, ביום 22 במרץ 2020 בחנה ועדת התגמול, וביום 24 במרץ 2020 בחן דירקטוריון החברה את תרומתו של מר ארנון תורן, והוחלט, כי יוענק למר תורן מענק בסך של 6 פעמים עלות העסקתו החודשית.

---

(4) גב' אירית סקלר-פילוסוף

החל מיום 1 במאי 2013 מכהנת הגב' אירית סקלר פילוסוף כסמנכ"ל כספים של החברה. בתמורה לשירותיה זכאית הגברת סקלר-פילוסוף באמצעות חברה בבעלותה לדמי ניהול חודשיים קבועים, צמודים למדד, אשר ליום 31 בדצמבר 2019 עמדו על סך של כ- 201 אלפי ש"ח, ולהטבות נלוות מקובלות, לרבות העמדת רכב (דרגה 6), טלפונים סלולאריים, החזרי הוצאות וכן הודעה מוקדמת בת 6 חודשים. בכל ההטבות נושאת החברה במלוא עלותן (לרבות עלות השימוש וגילום שווי המס). בהתאם למענקים לנושא משרה אשר אינו מכהן כמנכ"ל החברה או כדירקטור בה, כמפורט בסעיף (3) לעיל, הוחלט להעניק לגב' סקלר-פילוסוף, מענק בסך של שמונה פעמים עלות העסקתה החודשית.

---

(5) מר יורם בן פורת

החל מיום 1 בינואר 2017 מכהן מר יורם בן פורת כסמנכ"ל ראש תחום דיור מוגן של החברה. בגין עבודתו זכאי מר בן פורת לשכר ברוטו חודשי קבוע, צמוד למדד, אשר ליום 31 בדצמבר 2019 עומד על סך של כ- 89 אלפי ש"ח, ולהטבות נלוות מקובלות, לרבות העמדת רכב (דרגה 6), טלפונים סלולאריים, החזרי הוצאות, הודעה מוקדמת בת 3 חודשים וכן תקופת הסתגלות של 3 חודשים. בכל ההטבות נושאת החברה במלוא עלותן (לרבות עלות השימוש וגילום שווי המס). בהתאם למענקים לנושא משרה אשר אינו מכהן כמנכ"ל החברה או כדירקטור בה, כמפורט בסעיף (3) לעיל, הוחלט להעניק למר בן פורת, מענק בסך של תשע פעמים עלות העסקתו החודשית.

התגמולים שניתנו במהלך השנה שקדמה למועד פרסום הדוח לבעלי עניין בחברה שאינם נמנים בטבלה שלעיל, בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקיד בתאגיד או בתאגיד בשליטתו, הינם כדלקמן (במונחי עלות שנתית לתאגיד, באלפי ש"ח, לתקופה של שנים עשר החודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, כמפורט בתוספת השישית לתקנות הדיווחים):

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים					
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול (*)	אחר	סה"כ
שמונה דירקטורים	דירקטורים בחברה (א)	---		---	---	---	---	1,878 (ב)	1,878

(א) שלושה דירקטורים בלתי תלויים, שני דירקטורים חיצוניים, דירקטור תלוי ושתי דירקטוריות בעלות שליטה.
(ב) תגמולים לדירקטורים.

(6) דירקטורים בחברה

בהתאם למדיניות התגמול של החברה, הגמול של דירקטורים חיצוניים ודירקטורים אחרים בחברה שאינם מקבלים שכר או דמי ניהול כפי שיכהנו מעת לעת, יהיה הגמול בגובה "הסכום המרבי" לדירקטור (וביחס לדירקטורים שהינם בעלי שליטה - עד לסכום "הגמול המרבי"), בהתאם לדרגת החברה כאמור בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ("**תקנות הגמול**") וסיווגו של אותו דירקטור. בנוסף, זכאים הדירקטורים להיכלל בפוליסת ביטוח נושאי משרה של החברה ויקבלו התחייבות לשיפוי, או שיפוי לפי היתר שיפוי ופטור מאחריות בכפוף להוראות חוק החברות. בשנת 2019 הגמול ששילמה החברה לכלל הדירקטורים הבלתי תלויים (שני דירקטורים חיצוניים ושלושה דירקטורים בלתי תלויים), הסתכם לסך של כ- 1,391 אלפי ש"ח ולדירקטור תלוי 227 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 33ג.(7) ו-33ד. לדוחות הכספיים. כמו כן, זכאים הדירקטורים להחזר הוצאות כמקובל בחברה ובהתאם לתקנות הגמול.

גמול לדירקטורים נוספים בחברה שהינם בעלי שליטה: לפרטים ראו תקנה 22 להלן - גמול לדירקטוריות נוספות שהינן בעלות שליטה בחברה.

2. תקנה 22 | עסקאות עם בעל שליטה

להלן פרטים למיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה או תאגיד בשליטתה או חברה קשורה שלה התקשרו בהן בתקופת הדוח, ואשר הינן עדיין בתוקף במועד הדוח:

עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

- **התקשרות בהסכם ניהול עם חברת ניהול בשליטתה של גב' דנה עזריאלי**

כאמור לעיל, ביום 28 בדצמבר 2014, אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה עם חברה בשליטתה של גב' דנה עזריאלי בהסכם ניהול באמצעותו מעמידה גב' דנה עזריאלי לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל. לפרטים אודות הסכם הניהול ראה תקנה 21(1) לפרק זה לעיל. ביום 6 באוקטובר 2016, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הארכת הסכם הניהול, ללא שינוי תנאי ההתקשרות בין חברה בשליטתה של הגב' דנה עזריאלי לבין החברה, לשלוש שנים נוספות החל ממועד אישור האסיפה (אסמכתא: 2016-01-060735). ביום 11 באוגוסט 2019, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את עדכון והארכת הסכם הניהול פעם נוספת, לשלוש שנים נוספות החל ממועד אישור האסיפה (אסמכתא: 2019-01-083266), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, וכן ראו ביאור 33ג.(1) לדוחות הכספיים. לפירוט השינויים בתנאי ההתקשרות בין חברה בשליטתה של הגב' דנה עזריאלי לבין החברה ראה תקנה 21(1) לפרק ה' זה.

- **גמול לדירקטוריות נוספות שהינן בעלות שליטה בחברה**

גב' שרון עזריאלי וגב' נעמי עזריאלי, בעלות שליטה בחברה, זכאיות לגמול דירקטורים כפי שאושר על ידי הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה ביום 6 במאי 2010, ואושרר על ידי דירקטוריון החברה ביום 13 במאי 2013, ביום 24 במאי 2016 וביום 4 ביולי 2019 (לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול של החברה) ודווח לציבור בימים 14 במאי 2013, 25 במאי 2016 ו- 4 ביולי 2019, בהתאמה, ובהתאם לתקנה 21ב(3) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין) התש"ס-2000. אישור הגמול כאמור לעיל, מיום 4 ביולי 2019, ניתן לתקופה של 3 שנים החל מיום 3 ביוני 2019. בנוסף, הוראות סעיפים 5(ב) ו-6(א) לתקנות הגמול בדבר החזר הוצאות לדירקטורים, לרבות טיסות, אש"ל ואירוח, יחולו גם לעניין דירקטוריות אלו, בשינויים המחויבים. ועדת הביקורת והדירקטוריון

אישרו מסגרת להוצאות כאמור, אשר נבחנת מעת לעת. בהתאם לאמור לעיל, בשנת 2019 הגמול ששילמה החברה לנעמי עזריאלי ושרון עזריאלי כאמור הסתכם לסך של כ- 260 אלפי ש"ח. לפרטים ראו דוח מיידי שפורסם על ידי החברה ביום 4 ביולי 2019 (אסמכתא: 2019-01-068692), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, תקנה 21(6) לחלק זה לעיל וכן ביאור 33ג.(7) לדוחות הכספיים.

- **ביטוח שיפוי ופטור לבעלי שליטה בחברה**

גב' דנה עזריאלי, יו"ר דירקטוריון החברה, גב' נעמי עזריאלי, דירקטורית, וגב' שרון עזריאלי, דירקטורית ("**בעלות השליטה שהינן דירקטוריות**"), זכאיות להסדר ביטוח נושאי משרה לו זכאים כלל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה. ביום 2 ביוני 2019, אישרה ועדת התגמול התקשרות לחידוש פוליסת הביטוח של דירקטורים ונושאי משרה של החברה (לרבות מקרב בעלי השליטה בחברה) וחברות הבת של החברה החל מיום 3 ביוני 2019 ועד ליום 2 ביוני 2020. ההתקשרות הינה בהתאם למסגרת ההתקשרות המפורטת במדיניות התגמול של החברה. כמו כן, בעלות השליטה שהינן דירקטוריות זכאיות לכתבי שיפוי ופטור בהתאם למדיניות התגמול של החברה. לפרטים ראו ביאור 33ד. לדוחות הכספיים. ביום 27 באפריל 2017, אישרה האסיפה הכללית של החברה תיקון והארכת תוקפם של כתבי שיפוי שהוענקו לבעלות השליטה שהינן דירקטוריות, לתקופה נוספת של שלוש שנים, וכן הענקת פטור מאחריות לבעלות השליטה שהינן דירקטוריות, וזאת החל מיום 27 באפריל, 2017. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה מיום 23 במרץ 2017 (אסמכתא: 2017-01-028392), ודוח מיידי על תוצאות האסיפה מיום 20 באפריל 2017 (אסמכתא: 2017-01-043866), הנכללים בדוח זה על דרך ההפנייה. ביום 11 באוגוסט 2019, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 4 ביולי 2019) את הארכת תוקפו של הסכם הניהול האמור של הגב' דנה עזריאלי כיו"ר דירקטוריון החברה לשלוש שנים נוספות החל ממועד אישור האסיפה כאמור (אסמכתא: 2019-01-083266), במסגרתו אושר גם מתן כתבי שיפוי ופטור לגב' דנה עזריאלי.

- **תרומות לקרן עזריאלי (ישראל) ע"ר**

בחודש מאי 2010, אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור הדירקטוריון) את מדיניות התרומות של החברה לקרן עזריאלי (ישראל) ע"ר ("**קרן התרומות**"). ביום 14 במרץ 2013, קבעה ועדת הביקורת של החברה כי משך הזמן שנקבע במקור על ידי האסיפה הכללית של החברה ביחס לתרומות החברה לקרן התרומות, קרי חמש שנים, הינו סביר בנסיבות העניין. בחודש מאי 2015 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) את התקשרות החברה עם קרן התרומות בהסדר תרומה חדש אשר על-פיו יוארך הסדר התרומה לקרן התרומות לתקופה נוספת של חמש שנים, שתחילתה ביום 1 ביוני 2015 וסופה ביום 31 במאי 2020. לפרטים אודות הסדר התרומה ראו, ביאור 33ג.(5) לדוחות הכספיים. שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי עשויות להיחשב כבעלות עניין אישי בתרומה לקרן התרומות בשל כהונתן בדירקטוריון החברה ובוועד המנהל של קרן התרומות. כן יובהר, כי בעקבות קבלת מניות התרומה (לפרטים אודות מניות התרומה ראו באור 33ג.(5)ב. לדוחות הכספיים שבפרק ג' לדוח זה) הפכה קרן התרומות לבעלת עניין בחברה, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, ובעקבות הוראות הסדר התרומה המפורט לעיל עזריאלי החזקות וקרן התרומות נחשבות ל"מחזיקים יחד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך; לעניין חובות החלות או המתייחסות על פי חוק החברות לבעלי שליטה בחברה, החברה בחרה להתייחס לקרן התרומות כאילו היא בעלת שליטה בחברה, יחד עם עזריאלי החזקות, וזאת אף אם הדבר אינו מתחייב בהתאם להוראות הדין וכל עוד לא ניתנה הודעה אחרת על ידי החברה, בדיווח מיידי.

עסקאות זניחות

בתקופת הדוח הקבוצה ביצעה עסקאות זניחות עם בעלות השליטה בה או שלבעלות השליטה בה היה עניין באישורן, בעלות סוגים ומאפיינים בהתאם לנוהל עסקאות זניחות שאישר דירקטוריון החברה, כמפורט בביאור 33ה. לדוחות הכספיים, וביניהן:

- **הסכמי שכירות עם צדדים קשורים**

החברה, חברות בשליטתה של החברה וחברות קשורות שלהן, התקשרו בהסכמי שכירות עם שוכרים שלבעלות השליטה עניין אישי בהתקשרות עימם, לפיהם משכירות חלק מהחברות הנ"ל מזה מספר שנים ו/או השכירו במהלך שנת 2019, במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק, שטחים בחלק מהנכסים המניבים של החברה. ההכנסות בגין השכירויות האמורות הסתכמו בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, לסך של כ- 1,606 אלפי ש"ח (כ- 4 שוכרים, כולל קרן התרומות). לפרטים ראו ביאור 33ה. לדוחות הכספיים.

- **קשרים עם הקהילה**

מעת לעת תורמת החברה, בין בעצמה ובין באמצעות חברות הנמנות על חברות הקבוצה, תרומות ישירות וכן תרומות באמצעות קרן התרומות כמפורט בסעיף 2 לעיל. כמו כן, למיטב הבנת החברה עשויה קרן התרומות לתרום, לקהילה ולגופים או גורמים הנזקקים לסיוע, לרבות גופים שיכול ולבעלי עניין בחברה זיקה אליהם, או שבעלי עניין בחברה חברים בהם בהתנדבות.

3. נושאים נוספים בקשר עם השליטה בחברה

3.1 הליך רה-אירגון

במסגרת תהליך ארגון מחדש של מבנה החברות בקבוצה ובעיקר מהלכים לאיחוד פעילויות דומות של הקבוצה אשר בוצעו בחברות אחיות וכן התייעלות בתפעולה השוטף של הקבוצה, התקשרה החברה, בחודש נובמבר, 2008, בהסכם עם נדב השקעות, לפיו העבירה נדב השקעות לחברה את מניותיה בחלק מחברות הקבוצה (AS IS) בתמורה להקצאת מניות בחברה ("**הסכם הרה-ארגון**"). למועד הדוח פקעה תקופת המגבלות מכח סעיף 104א' לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 לעניין מכירת מניות שהועברו.

בשל היותה חברה המאוגדת על פי הדין הקנדי חלים על נדב השקעות, בין היתר, בקשר לפעילותה או השקעותיה בישראל כללי המיסוי הקבועים באמנה בין מדינת ישראל לבין קנדה בדבר מניעת מסי כפל ומניעת התחמקות ממס לגבי מסים על הכנסה ועל הון ("**האמנה**"), לרבות לעניין מכירת מניות בחברות שעיקר נכסיהן מקרקעין. לצורך הבהרה ופרשנות של סעיפי האמנה הדנים בעניין זה, נקבעו במסגרת הסכם בין רשות המיסים בישראל, לבין החברה, קנית השלום ונדב השקעות, מחודש נובמבר 2008, הוראות והשלכות מס שונות לעניין מכירת מניות החברה, וזאת בהתאם לשיעור החזקותיה של החברה בנכסי מקרקעין בישראל.

בנוסף קבע ההסכם האמור הוראות לפיהן נדב השקעות לא תפעל לקבלת הטבות מס כלשהן בקנדה, שאינן בהתאם להוראות הדין בקנדה או האמנה, הוראות בדבר אפשרות ביטול ההסכם אם בעתיד ישונו באופן מהותי הוראות האמנה ו/או הוראות חלק ה' לפקודה, באופן שיש בו כדי להשפיע על אופן מיסוי המכירה וכן הוראות נוספות לפיהן בכל מקרה בו תהיה חבות מס בקנדה בגין מכירת המניות, לא יהיה בה כדי להשפיע על חבות המס הקבועה בהסכם. כל שינוי מבנה בהתאם להוראות החלק השני לפקודה המתייחס למניות החברה ו/או למניות קנית השלום יעשה אך ורק לאחר קבלת אישור מראש של מחלקת מיזוגים ופיצולים שברשות המסים.

3.2 תיחום פעילות

ביום 24 במאי 2016 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת מיום 22 במאי 2016, נוהל תיחום פעילות בחברה ("**הנוהל**") אשר יחול על הדירקטורים בחברה ועל בעלי השליטה בחברה. הנוהל קובע את סוגי הפעילויות בהן לא יוכלו להתקשר בעסקאות בישראל ובחו"ל וכן את אופן הגילוי לחברה קודם להתקשרות בעסקאות כאמור ואופן קבלת ההחלטה בחברה האם אותן עסקאות רלוונטיות לחברה. הנוהל יחול על בעלי שליטה וחברי הדירקטוריון בחברה והוא יהיה בתוקף למשך כל תקופת היותם בעלי שליטה בחברה ו/או כהונתם כחברי דירקטוריון החברה, לפי המאוחר, ולגבי דירקטורים למשך תקופה נוספת של שישה חודשים מתום המועד האמור, וזאת כל עוד לא התקבלה החלטה אחרת על-ידי דירקטוריון החברה, לאחר קבלת החלטת ועדת הביקורת של החברה. הנוהל קובע כי לבעל שליטה ו/או לדירקטור בחברה אסור להיות מעורב במישרין או בעקיפין בפעילות עסקית שעשויה לפי חוק החברות להיכנס להגדרת הזדמנות עסקית של החברה, ובכל מקרה הנכנסת לגדר אחת או יותר מהפעילויות עליהן חל הנוהל.

הנוהל מסדיר את תהליך אישור ביצוע העסקה על-ידי בעל שליטה ו/או דירקטור ככל שהחברה תבחר שלא לבצע עסקה כאמור בעצמה. על פי הנוהל על בעל שליטה ו/או דירקטור להציג בכתב בפני הנהלת החברה, ולאחר מכן בפני ועדת הביקורת, את מתווה העסקה בקשר לנכס ו/או פעילות הנכנסים לגדר איזה מהפעילויות על פי הנוהל אותה הוא מעוניין לבצע, ולהעביר את מלוא החומר הרלוונטי לעסקה לעיונם. רק אם הנהלת החברה ולאחר מכן ועדת הביקורת יחליטו כי הפעילות המוצעת איננה מעניינת את החברה, יהיה בעל השליטה ו/או הדירקטור בחברה חופשי להתקשר באותה עסקה.

בשל מורכבות הנושאים בהם עוסק הנוהל, לוחות הזמנים לביצוע עסקאות והחשש מפני גופים אחרים שעלולים לסכל את העסקה, יש צורך לקבל החלטות על-פי הנוהל בהתראה קצרה ואף באופן מיידי והכל כמפורט בנוהל. לפיכך, החלטת ועדת הביקורת האם לאשר את הפעילות המוצעת או לחילופין להחזיר את הדיון להנהלת החברה לצורך השלמת פרטים, תינתנה לא יאוחר מחלוף עד 10 ימי עסקים ממועד הצגת ההצעה על-ידי אותו אדם וקבלת החומר והמידע שנדרש, כאשר החלטה כאמור תתקבל ברוב חברים שאינם בעלי עניין אישי בהחלטה.

יובהר, כי הוראות חוק החברות והוראות דינים משלימים כדיני ניירות ערך גוברות על הוראות הנוהל ולפיכך על החברה להתייעץ בכל מקרה על פי נסיבותיו המיוחדות מההיבט המשפטי כפי שיחול באותה עת.

בנוסף, ליו"ר הדירקטוריון, גב' דנה עזריאלי, קיים נוהל תיחום פעילות החל עליה בנוסף על הוראות הנוהל.

4. תקנה 29 ותקנה 29א | המלצות והחלטות הדירקטוריון

לפרטים בדבר החלטות הדירקטוריון באשר לחלוקת דיבידנד ראו סעיף 4 לפרק א' לדוח זה וכן ביאורים 19 ו-35א. לדוחות הכספיים.

החלטות אסיפה כללית מיוחדת

להלן פירוט החלטות שאושרו במסגרת אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה:

מועד ההחלטה	נושא ההחלטה	אסמכתא[7]
11 באוגוסט 2019	אישור מדיניות תגמול עדכנית; אישור עדכון לתנאי כהונתו והעסקתו של מר אייל חנקין כמנכ"ל החברה (באמצעות חברה פרטית בבעלותו המלאה); אישור עדכון והארכת תנאי הסכם הניהול עם גב' דנה עזריאלי כיו"ר הדירקטוריון הפעילה של החברה; מינוי מר אהוד רצאבי כדירקטור חיצוני בחברה; מינוי מר יוסף שחק כדירקטור חיצוני בחברה.	2019-01-068701

החלטות החברה | תקנה 29א

בתקופת הדוח, ועד למועד פרסום הדוח, לא התקבלו החלטות חברה בנושאים המפורטים בתקנה 29א לתקנות הדיווחים, למעט כמפורט להלן:

לפרטים בקשר להחלטה לחדש פוליסת הביטוח של החברה לדירקטורים ונושאי המשרה (לרבות מקרב בעלות השליטה בחברה) של החברה וחברות הבת של החברה, החל מיוני 2019 ועד ליוני 2020 ראו סעיף 2 לעיל, הנכלל בפירוט ביחס לביטוח ושיפוי לבעלי שליטה בחברה, שהתקבלה בהתאם להוראות תקנות 1ב(5) ו-1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000, וביאור 33ד. לדוחות הכספיים.

5. תגמול נושאי משרה בכירים

ביום 11 באוגוסט 2019, אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול העדכנית לנושאי המשרה בחברה. מדיניות התגמול של החברה, קובעת תכנית תגמול לנושאי משרה בחברה, ובכלל זאת דירקטורים בחברה שהינם בעלי שליטה.

בישיבות ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 4 ביולי 2019, נערך דיון בתגמולים להם זכאיות גב' נעמי עזריאלי וגב' שרון עזריאלי שהינן בעלות שליטה בחברה, המכהנות כדירקטוריות בה ואינן מקבלות דמי ניהול. לפרטים נוספים ראו סעיף 2 לעיל.

בישיבת ועדת התגמול מיום 22 במרץ 2020, ובישיבת הדירקטוריון מיום 24 במרץ 2020, נערך דיון בתנאי ההעסקה והתגמולים שניתנו לנושאי המשרה הבכירה בחברה ובעלי העניין בה בשנת 2019, המפורטים בתקנה 21 לפרק זה, לגבי כל אחד מנושאי המשרה הבכירה ובעלי העניין האמורים בנפרד.

דירקטוריון החברה קבע, לאחר שקיבל את המלצתה של ועדת התגמול, בין היתר, כי מכלול תנאי התגמול של נושאי המשרה תואמים את מדיניות התגמול של החברה.

6. ביקורת פנים

בשנת 2010 אימצה החברה נוהל ביקורת פנימית ("**נוהל הביקורת הפנימית**"), שמטרתו להגדיר את מעמדה ותחומי פעילותה של הביקורת הפנימית בחברה, וכן את הדרכים והאמצעים למילוי משימותיה. נוהל זה אושר על ידי ועדת הביקורת, בישיבתה מיום 15 בנובמבר 2010, ועל ידי דירקטוריון החברה, בישיבתו מיום 24 בנובמבר 2010.

[7] הדיווחים בטבלה זו נכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

זהות המבקר הפנימי: מר משה כהן, רואה חשבון ושותף מנהל בחייקין כהן רובין ("**המבקר הפנימי**"), מונה לתפקיד המבקר הפנימי של החברה וחברות הקבוצה והחל את כהונתו בחברה בחודש מרץ 2017.

עמידת המבקר הפנימי בדרישות חוקיות: למיטב ידיעת הנהלת החברה, בהתאם להצהרת המבקר הפנימי, הוא עומד בדרישות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("**חוק הביקורת הפנימית**").

החזקה בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה: נכון למועד דוח זה, כפי שמסר המבקר הפנימי לחברה, הוא אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או גוף קשור אליה.

קשרי המבקר הפנימי עם החברה או עם גוף הקשור אליה: למיטב ידיעת הנהלת החברה, כפי שמסר המבקר הפנימי לחברה, אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה ואין בקשרים עסקיים אחרים של המבקר הפנימי בכדי ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנים בחברה.

תפקידים נוספים של המבקר הפנימי בחברה: המבקר הפנימי הינו ספק שירותים חיצוני לחברה מטעם חייקין כהן רובין בהתאם לנוהל הביקורת הפנימית, המבקר הפנימי ועובדי הביקורת לא ימלאו בחברה תפקיד נוסף על הביקורת הפנימית. נכון למועד הדוח, מלבד תפקידו כמבקר הפנימי של החברה, אין המבקר הפנימי מועסק על ידי החברה או מעניק לה שירותים חיצוניים נוספים.

תפקידים אחרים של המבקר הפנימי מחוץ לחברה: מר משה כהן הינו שותף מנהל בחייקין כהן רובין.

דרך מינוי המבקר הפנימי: מר משה כהן מונה לכהן כמבקר הפנימי של החברה לאחר המלצת ועדת הביקורת של החברה מיום 19 במרץ 2017 והחלטת דירקטוריון החברה מיום 21 במרץ 2017, לאחר בחינה מעמיקה של השכלתו, כישוריו וניסיונו רב השנים בביקורת פנים תוך התייחסות לחובות, לסמכויות ולתפקידים המוטלים על המבקר הפנימי בהתאם לדין.

מר כהן נמצא מתאים לכהן כמבקר הפנימי של החברה, בין היתר, בהתחשב בהיקף פעילותה ומורכבותה של החברה. במסגרת נוהל הביקורת הפנימית של החברה, שאושר על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה בחודש נובמבר 2010, מינה דירקטוריון החברה את המבקר הפנימי וקבע את מעמדו ותנאי שכרו.

סיום כהונה: בהתאם לנוהל הביקורת הפנימית הקובע כי תקופת כהונתו של המבקר הפנימי של החברה לא תעלה על 6 שנים ועל כן, ביום 21 במרץ 2023 יסיים מר משה כהן את תפקידו כמבקר הפנימי של החברה.

זהות הממונה על המבקר הפנימי: הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו, למועד הדוח, יו"ר דירקטוריון החברה, תוך תיאום עם ועדת הביקורת של החברה.

תוכניות הביקורת: על פי נוהל הביקורת הפנימית, המבקר הפנימי מגיש הצעה לתכנית עבודה שנתית בתיאום עם יו"ר הדירקטוריון ועם מנכ"ל החברה. על ועדת הביקורת לדון בתכנית ולאשרה, ולאחר מכן מועברת התכנית לאישור הדירקטוריון. בחודש נובמבר, 2017, אימצה ועדת הביקורת את דוח המבקר הפנימי בדבר סקר סיכונים רב שנתי, על פיו קבעה ועדת הביקורת תוכנית רב שנתית לשנים 2017-2021 לקביעת יעדי הביקורת, אשר שימשה כמתווה לקביעת תוכנית העבודה השנתית של הביקורת הפנימית. תוכנית הביקורת של המבקר הפנימי הינה תוכנית שנתית, הנגזרת מתכנית עבודה רב שנתית, בין היתר, על פי השיקולים הבאים: פוטנציאל ליעילות וחיסכון, סיכונים טבועים בפעילותה של החברה, רגולציה ותקנות החלות על החברה ונקודות תורפה הנראות לדירקטוריון החברה, להנהלה או למבקר הפנימי באופן שוטף.

תכנית העבודה השנתית של הביקורת הפנימית כוללת גם ביצוע ביקורת על מעקב ישום המלצות המבקר הפנימי וועדת הביקורת על-ידי הנהלת החברה. הביקורת מתבצעת על-פי התכנית בפיקוח המבקר הפנימי ומותאמת, על-פי התפתחויות וממצאים המתגלים במהלך הביקורת. תכנית העבודה מותירה בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לשינוי בנושאים המבוקרים לאחר דיון בנושא עם הגורמים הרלוונטיים.

עסקאות מהותיות: המבקר הפנימי מקבל זימון, לרבות חומר רקע, לישיבות ועדת הביקורת של החברה בהן נבחנות ומאושרות עסקאות, כאמור בסעיף 270 לחוק החברות. לבחירתו, לאחר שקיבל פרטים נאותים, הוא נוכח בישיבות או מתעדכן לגביהן. כמו-כן, המבקר הפנימי רשאי לקבל, על פי דרישתו, פרוטוקולים של ישיבות דירקטוריון החברה בהן אושרו עסקאות כאמור.

ביקורת של תאגידים מוחזקים: המבקר הפנימי משמש גם כמבקר הפנימי של חברות הבנות בקבוצה למעט בתחום הדיור המוגן אשר בו מתבצעת ביקורת פנים על ידי מבקר פנימי אחר. תוכנית הביקורת מתייחסת אף לתאגידים מוחזקים מהותיים של החברה בהם לא מונה מבקר פנימי, לרבות בחו"ל.

היקף העסקת המבקר הפנימי: היקף העסקת המבקר הפנימי אושר על ידי ועדת הביקורת בהתאם לתכנית הביקורת שאושרה על ידה.

בגין תוכנית הביקורת לשנת 2019 הסתכמו שעות הביקורת הפנימית בחברה ובחברות המוחזקות על ידה (למעט בתחום הדיור המוגן), אשר בוצעו על ידי המבקר הפנימי בכ- 1,015 שעות. בידי ההנהלה האפשרות להרחיב את היקף ההעסקה בהתאם לנסיבות.

להערכת החברה, היקף עבודת המבקר הפנימי בגין שנת 2019, הינו נאות.

היקף השעות לעבודת הביקורת בחברה ובחברות הבנות נקבע בהתאם לתוכנית הביקורת המוצעת על ידי המבקר הפנימי ומאושרת על ידי ועדת הביקורת.

בשנת 2019 שעות הביקורת הפנימית בדיור המוגן, שבוצעו על ידי מבקר הפנים (רו"ח גלי גנה) הסתכמו בכ- 250 שעות עבודה.

תקנים מקצועיים מנחים בביצוע הביקורת: המבקר הפנימי וצוות העובדים הכפופים לו, מבצעים את עבודת הביקורת תוך הקפדה על אמות מידה הכרחיות לקיום ביקורת מקצועית, מהימנה, עצמאית ובלתי תלויה בגורם המבוקר. בהתאם למידע שנמסר להנהלת החברה על-ידי המבקר הפנימי, דוחות הביקורת נסמכים על ממצאי הביקורת והעובדות המתועדות בביקורת מבוצעות על פי תקנים מקצועיים מקובלים בהתאם להנחיות מקצועיות בתחום הביקורת הפנימית, לרבות תקנים של איגוד המבקרים הפנימיים בישראל (IIA) ובהתאם לחוק הביקורת הפנימית וחוק החברות. הדירקטוריון הסתמך על דיווחיו של המבקר הפנימי בדבר עמידתו בתקנים המקצועיים לפיהם הוא עורך את הביקורת.

גישה חופשית למבקר הפנימי: למבקר הפנימי של החברה גישה חופשית, בלתי מוגבלת ובלתי אמצעית, בתיאום, למסמכים, למידע ולמערכות המידע הרלבנטיות של החברה, וכן של חברות מוחזקות, לרבות נתונים כספיים, וכן מעמד עצמאי. המבקר הפנימי מתחייב לשמור בסודיות, לא למסור לאחרים ולא לעשות כל שימוש לצורך עצמי או לצורך אחרים בכל מידע הנוגע לחברה.

דין וחשבון המבקר הפנימי: דוחות הביקורת הפנימית מוגשים בכתב ונדונים באופן שוטף עם הנהלת החברה והמנכ"ל.

המועדים בהם הוגש דין וחשבון על ממצאי המבקר הפנימי למנהל הכללי הינם: ביום 5 באוגוסט 2019 (דוח אחד) וביום 3 בנובמבר 2019 (2 דוחות). המועדים בהם התקיים דיון בועדת הביקורת בממצאי המבקר הפנימי, הינם כדלקמן: ביום 11 באוגוסט 2019 וביום 17 בנובמבר 2019, בהתאמה.

הערכת דירקטוריון החברה את פעילות המבקר הפנימי: להערכת דירקטוריון החברה כישורי המבקר הפנימי וצוותו, היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותוכנית עבודתו הינם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

תגמול המבקר הפנימי: התשלום למבקר הפנימי של החברה וחברות בנות בישראל נעשה על פי שעות עבודה בפועל ובהתאם לתכנית העבודה שאושרה על ידי ועדת הביקורת והתקדמות בעבודת הביקורת של כל נושא ונושא. בתחילת כל שנה מגיש המבקר הפנימי הצעה לתוכנית ביקורת שנתית, שתכלול מסגרת שעות מתוכננת.

ועדת הביקורת קובעת את תוכנית הביקורת ואת מכסת השעות. המבקר הפנימי לא יחרוג ממכסת השעות ללא אישור של ועדת הביקורת. במקרה שיוטלו על המבקר הפנימי משימות נוספות במהלך שנת הביקורת - תקבע ועדת הביקורת את מכסת השעות למשימות הנוספות.

בגין שנת 2019 עלות שכר טרחת המבקר הפנימי וצוותו, הסתכמה לכ- 213 אלף ש"ח (בתוספת מע"מ).

להערכת החברה, בשל העובדה שהתגמול הינו על בסיס שעות עבודה, אין בתגמול האמור כדי להשפיע על הפעלת שיקול הדעת המקצועי של המבקר הפנימי. החברה קבעה כמדיניות חיונית את עצמאות הביקורת הפנימית ולכן, המבקר הפנימי אינו תלוי כלל בחברה ובהנהלתה.

7. רואה החשבון המבקר

זהות המבקר

רואי החשבון המבקרים הראשיים של החברה והחברות המוחזקות הינם פירמת רואי החשבון Deloitte בריטמן אלמגור זהר ושות', רואי חשבון ("**המבקר**"). יצוין כי הפירמה שוכרת משרדים מהחברה במרכז עזריאלי בתל-אביב בסכומים שאינם מהותיים לחברה. עם זאת על מנת להבטיח שלא תיפגע אי תלותו, נטל על עצמו המבקר (במסגרת הסכמה עם רשות ניירות ערך) פרמטרים שייבחנו מעת לעת בקשר עם ההתקשרות, לרבות בקשר עם מסוימות תנאי הסכם השכירות ואי שינוי שלהם; הסכמי שכר טרחה בכתב ובתנאי שוק; הפרדה בין זהות נותני השירותים למקבלי ההחלטות בקשר להסכם השכירות; מגבלות בקשר עם התחשבנות בגין הסכם השכירות והשירותים והסכמה כי במקרה של חילוקי דעות יפעל המבקר לסיום כהונתו. החברה מאשרת מדי שנה עם המבקר את קיומם של פרמטרים אלה ותקפותם.

שכר המבקר

בשנים 2018 ו-2019 הסתכם שכר טרחת רואי החשבון בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס ובגין שירותי יעוץ כדלקמן:

2019		שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס		שירותים אחרים		סה"כ	
חברה	**מבקר**	**אלפי ש"ח**	**שעות**	**אלפי ש"ח**	**שעות**	**אלפי ש"ח**	**שעות**
קבוצת עזריאלי בע"מ	Deloitte בריטמן אלמגור זהר ושות'	2,145	8,700	249	620	2,394	9,320
GES	סומך חייקין KPMG (רואי חשבון מבקרים)	300	1,516	98	189	398	1,705

2018		שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס		שירותים אחרים		סה"כ	
חברה	**מבקר**	**אלפי ש"ח**	**שעות**	**אלפי ש"ח**	**שעות**	**אלפי ש"ח**	**שעות**
קבוצת עזריאלי בע"מ	Deloitte בריטמן אלמגור זהר ושות'	2,000	9,110	60	155	2,060	9,265
סופרגז ו-GES	סומך חייקין KPMG (רואי חשבון מבקרים)	568	3,530	182	480	750	4,010

קביעת שכר המבקר

דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת של החברה, הוסמך בתקנון החברה לקבוע את שכרו של רואה החשבון המבקר. שכר הטרחה נקבע על בסיס העבודה הנדרשת ונסיון העבר, תוך התאמתו לשינויים ברגולציה ובהיקף העבודה, להתפתחות החברה ולאירועים אשר חלו במהלך השנה החולפת.

8. מורשה חתימה עצמאי

נכון למועד פרסום הדוח, אין לחברה מורשה חתימה עצמאי.

9. תרומות

לחברה מחויבות עמוקה לשיפור וקידום הקהילה בישראל. האחריות החברתית, ההשתלבות והנתינה לקהילה, הינם יעדים אסטרטגים המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית העבודה העסקית של החברה, אשר מקצה משאבים כספיים לנושא בתכנית העבודה השנתית, בעיקר על פי הסדר התרומה כמפורט בסעיף 2 לפרק זה.

במהלך שנת 2019 תרמה החברה, בעצמה ובאמצעות חברות מאוחדות, תרומות בכסף ובמוצרים מוגמרים בשווי כולל של כ- 14.1 מיליון ש"ח.

בדבר החלטות שקיבלה החברה בקשר עם מדיניות התרומות שלה, באמצעות קרן התרומות, הכוללת גם התחייבויות למתן תרומות בתקופות עתידיות ראו תקנה 2 לעיל וביאור 33 ג(5) לדוחות הכספיים.

10. תוכנית אכיפה פנימית בחברה

בשנת 2012 אימצה החברה תוכנית אכיפה פנימית. במסגרת תוכנית האכיפה הפנימית, מינה דירקטוריון החברה ועדת דירקטוריון ייעודית לנושא האכיפה הפנימית בחברה ("**ועדת האכיפה**") אשר קיימה מסכת דיונים לגבי התאמות נדרשות במתווה אכיפה ונוהל מערך אכיפה לצרכי החברה, למבנה הייחודי של החברה ולתחום פעילותה. הממונה על האכיפה הפנימית בחברה היא עו"ד נירית זאבי, סמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת החברה.

במסגרת תוכנית האכיפה, עדכנה ואימצה החברה מספר נהלים בקשר עם הממשל התאגידי בחברה, אשר מהווים חלק ממערך אכיפה כולל בחברה, לרבות: (א) נוהל עבודת הדירקטוריון וועדותיו; (ב) נוהל אב – עסקאות עם צדדים קשורים (הכולל התייחסות לאיתור עסקאות עם בעלי עניין, סיווג עסקאות חריגות וזניחות ואמות מידה לסוגי עסקאות ופעולות כחריגות); (ג) נוהל דיווחים מיידיים (לבחינת המהותיות והצורך בהגשת דיווח מיידי בקרות אירועים שונים); (ד) נוהל מידע פנים; (ה) נוהל עובדים מתריעים; (ו) קוד אתי; (ז) נוהל החזקות נושאי משרה; (ח) נוהל אשכול חברות; (ט) נוהל תיחום פעילות לדירקטורים ובעלי שליטה בחברה וכן נהלים נוספים שנועדו לתמוך ולהסדיר את עבודת האורגנים השונים בחברה והנהלתה.

בשנת 2019 יישמה החברה את תוכנית האכיפה ופעלה בהתאם לה ובמסגרת זו אף קיימה את יום ההדרכה השנתי המרכז עדכונים רלוונטיים למנהלים ועובדים בקבוצה.

חלק ב' – שאלון ממשל תאגידי[8]

למען הסר ספק יובהר כי השאלון אינו בא למצות את כל היבטי הממשל התאגידי הרלוונטיים לחברה, אלא עוסק במספר היבטים בלבד; לצורך קבלת מידע נוסף, יש לעיין בדיווחי החברה, לרבות בדוח תקופתי זה.

עצמאות הדירקטוריון			
		נכון	לא נכון
1.	בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א.(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא(נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצונים השונים): דירקטור א': פרופ' ניב אחיטוב, אשר חדל לכהן ביום 23 באוגוסט 2019. דירקטור ב': מר אפרים הלוי, אשר חדל לכהן ביום 23 באוגוסט 2019. דירקטור ג': מר אהוד רצאבי, אשר החל לכהן ביום 23 באוגוסט 2019. דירקטור ד': מר יוסף שחק, אשר החל לכהן ביום 23 באוגוסט 2019. מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.	✓	
2.	שיעור[9] הדירקטורים הבלתי תלויים[10] המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 5/9. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון[11] התאגיד[12]: _____. ☒ לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).		
3.	בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).	✓	
4.	כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים[13] למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) – יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.	✓	
5.	כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" – האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפא: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.	✓	

[8] בהתאם לנוסח שנכלל במסמך הצעות תיקוני חקיקה בעניין שיפור הדוחות שפורסם על ידי רשות ניירות ערך ביום 16 במרץ 2014.

[9] בשאלון זה, "שיעור" – מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

[10] לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

[11] לענין שאלה זו – "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמא בתאגיד בנקאי – הוראות המפקח על הבנקים).

[12] חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

[13] לעניין שאלה זו – עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא "חשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן כנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד יחשב כ"כפיפות" לעניין שאלה זו.

6.	בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור: זהות: גב' סטפאני עזריאלי; אינה בעלת תפקיד בתאגיד, אשתו של מר דוד עזריאלי ז"ל ואימן של דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון, נעמי ושרון עזריאלי, דירקטוריות. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: ☐ כן ☒ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). שיעור נוכחותו[14] בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____. נוכחות אחרת: הגב' סטפאני עזריאלי מתלווה לבנותיה, דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון, נעמי ושרון עזריאלי, דירקטוריות, אולם לא לקחה ואינה לוקחת חלק פעיל בדיונים ובהחלטות.		✓

כשירות וכישורי הדירקטורים

		נכון	לא נכון
7.	בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה)[15]. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –	✓	
א.	פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: _____.		
ב.	הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: _____.		
ג.	מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: _____.		
ד.	הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: _____.		
8.	התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון"– יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: ☒ כן ☐ לא (יש לסמן X במשבצת המתאימה)	✓	
9.	א. בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" – יצוין המספר המזערי שנקבע: 1 (מעבר לדירקטור החיצוני בעל המומחיות החשבונאית).	✓	
	ב. מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח – בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית[16]: 4. בעלי כשירות מקצועית: 4. במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שכיהנו בשנת הדיווח.	✓	
10.	א. בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" – יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: 0.	✓	
	ב. מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 5, נשים: 4.		

[14] תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.
[15] חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.
[16] לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005.

ישיבות הדירקטוריון

		נכון	לא נכון
11.	א.	מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח: רבעון ראשון: 5. רבעון שני: 3. רבעון שלישי: 4. רבעון רביעי: 3.	

ב. לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור[17] השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה – לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו):
(יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים)

שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (15 ישיבות)	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת[18] (4 ישיבות)	שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים[19] (4 ישיבות)	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול[20] (6 ישיבות)	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה)	
דנה עזריאלי	15/15	--	--	--	--	
נעמי עזריאלי	13/15	--	--	--	--	
שרון עזריאלי	13/15	--	--	--	--	
יוסף צ'חנובר	6/6	1/1	1/1	--	ועדה לענייני אכיפה – 1/1	הערה: מר צ'חנובר חדל לכהן בחודש מאי 2019 הנתונים לגביו מתייחסים עד למועד זה.
אורן דרור	15/15	4/4	4/4	--	ועדה לענייני אכיפה – 1/1	
ניב אחיטוב	11/11	3/3	3/3	5/5	ועדה לענייני אכיפה – 1/1	הערה: מר אחיטוב חדל לכהן בחודש אוגוסט 2019. הנתונים לגביו מתייחסים עד למועד זה.
אפרים הלוי	11/11	3/3	3/3	5/5	ועדה לענייני אכיפה – 1/1	הערה: מר הלוי חדל לכהן בחודש אוגוסט 2019. הנתונים לגביו מתייחסים עד למועד זה.
ציפורה כרמון	14/15	4/4	4/4	6/6	ועדה לענייני אכיפה – 1/1	
מנחם עינן	15/15	4/4	4/4	--	ועדה לענייני אכיפה – 1/1	
דן יצחק גילרמן	4/4	1/1	1/1	--	ועדה לענייני אכיפה –	הערה: מר גילרמן החל לכהן בחודש אוגוסט 2019.

[17] ר' ה"ש 9.
[18] לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.
[19] לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.
[20] לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

					0/0	הנתונים לגביו מתייחסים החל ממועד זה.
אהוד רצאבי	4/4	1/1	1/1	1/1	ועדה לענייני אכיפה – 0/0	הערה: מר רצאבי החל לכהן בחודש אוגוסט 2019. הנתונים לגביו מתייחסים החל ממועד זה.
יוסף שחק	4/4	1/1	1/1	1/1	ועדה לענייני אכיפה – 0/0	הערה: מר שחק החל לכהן בחודש אוגוסט 2019. הנתונים לגביו מתייחסים החל ממועד זה.

12.	בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.	✓	

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון

		נכון	לא נכון
13.	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א.(2) לחוק החברות), ואולם בכל תשובה שהיא(נכון/לא נכון) תצוין – תקופת הזמן(בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: _____.	✓	
14.	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א.(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.	✓	
15.	בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות[21]. ☒ לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).		
16.	המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון.	✓	
17.	בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור.	✓	

ועדת הביקורת

		נכון	לא נכון
18.	בוועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח –		
	א. בעל השליטה או קרובו.	✓	
	ב. יו"ר הדירקטוריון.	✓	
	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	✓	
	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	✓	
	ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה.	✓	
19.	מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות	✓	
20.	מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים	✓	

[21] בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

	בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני אם תשובתכם הינה "לא נכון" – יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור: _____.		
21.	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.	✓	
22.	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ו/או לבקשת הועדה (לגבי היועץ/ת המשפטי/ת ומזכיר/ת התאגיד שאינו/ה בעל/ת שליטה או קרובו/ה).	✓	
23.	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	✓	
24.	ועדת הביקורת ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.	✓	

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים

		נכון	לא נכון
25	א. יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: 2 ימי עסקים, למעט במקרים בהם יקבע אחרת בנסיבות העניין.		
	ב. מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (לשנת 2019): 2. דוח רבעון שני: 2. דוח רבעון שלישי: 2. דוח שנתי: 2.		
	ג. מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2019): 6 ימים. דוח רבעון שני: 6 ימים. דוח רבעון שלישי: 6 ימים. דוח שנתי: 5 ימים.		
26.	רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח.	✓	
27.	בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:		
	א. מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).	✓	
	ב. התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).	✓	
	ג. יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.	✓	
	ד. כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.	✓	
	ה. לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	✓	
	ו. חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	✓	
	ז. המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	✓	

ועדת תגמול

		נכון	לא נכון
28.	הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה).	✓	
29.	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.	✓	
30	בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -	✓	
	א. בעל השליטה או קרובו.	✓	

	ב.	יו"ר הדירקטוריון.	✓
	ג.	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	✓
	ד.	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	✓
	ה.	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה.	✓
31.		בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.	✓
32.		ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(ג1)(1)(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית.	✓

מבקר פנים

	נכון	לא נכון
33. יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.	✓	
34. יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: בשנת הדיווח כבכל שנה, תוכנית הביקורת אושרה מראש על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.	✓	
35 היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות[22]): בהתאם לפירוט המופיע בסעיף 6 לפרק ה' לדוח השנתי לעיל. בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	✓	
36. המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.	✓	

עסקאות עם בעלי ענין

	נכון	לא נכון
37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין - - מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 1 (הגב' דנה עזריאלי). - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגנים הקבועים בדין: ☒ כן (הסכם הניהול של הגב' דנה עזריאלי המכהנת כיו"ר פעיל של דירקטוריון החברה אושר בועדת התגמול, בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של החברה שהתקיימה בחודש אוגוסט 2019) ☐ לא		✓
38. למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו: ☒ כן ראו פירוט בדבר הסדר תיחום פעילות בסעיף 3.2 לפרק זה עיל. ☐ לא		✓

יו"ר הדירקטוריון: גב' דנה עזריאלי **יו"ר ועדת הביקורת:** רו"ח אהוד רצאבי **יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים:** רו"ח יוסף שחק

[22] כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

קבוצת עזריאלי

חלק ו'

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

מצורף בזאת דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א), לשנת 2019:

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1 | **אייל חנקין**, מנהל כללי

2 | **אירית סקלר פילוסוף**, סמנכ"ל כספים

3 | **נירית זאבי**, סמנכ"ל, יועצת משפטית ומזכירת החברה

4 | **יאיר חורש**, חשב ראשי לחשבונאות ודוחות כספיים

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות 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, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון 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, בקרות 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 לדרישת 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.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה. הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

- מיפוי ותיעוד הבקרות וזיהוי התהליכים המהותיים מאוד בחברה ובחברות המאוחדות העיקריות על פי סיכוני הדיווח, ביחס לכל אחת מהחברה או החברות המאוחדות העיקריות, לפי העניין.
- התהליכים שנקבעו כמהותיים מאוד הם: בחברה: הכנסות מדמי שכירות מנדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה; בסופרגז: תהליך ההכנסות ממכירות.
- בחינה של הביצוע והתיעוד בפועל של הבקרות שהוגדרו בתהליכי הבקרה ברמת הארגון (ELC), במערכות המידע (ITGC), בתהליך עריכת הדוחות הכספיים ובתהליכים שזוהו כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי.
- הערכה כוללת של אפקטיביות הבקרה הפנימית.
- בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר, 2019 היא אפקטיבית.

מצורפות הצהרות המנהל הכללי וסמנכ"ל הכספים, האחראית על הדיווח הכספי בחברה.

תאריך: 24 במרץ, 2020

הצהרת מנהלים:

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1):

אני, אייל חנקין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2019 (להלן – הדוחות).

2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

תאריך: 24 במרץ, 2020

_____

אייל חנקין | מנכ"ל

הצהרת מנהלים:

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2):

אני, אירית סקלר-פילוסוף, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2019 (להלן – הדוחות);

2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות. מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

תאריך: 24 במרץ, 2020

_____

אירית סקלר-פילוסוף | סמנכ"ל כספים