



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים
ליום 31 במרץ 2020

COMING
SOON
2025



קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים
ליום 31 במרץ 2020

חלק א' | דוח דירקטוריון

חלק ב' | עידכונים לתיאור עסקי התאגיד

חלק ג' | דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2020

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



קבוצת עזריאלי

חלק א'

דוח הדירקטוריון

ליום 31 במרץ 2020

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 עם פתיחתו של בית הדיור מוגן בלהבים בחודש מאי 2020 ארבעה בתי דיור מוגן פעילים. בארה"ב, לחברה מספר נכסי משרדים, המרוכזים בעיקר בערים יוסטון ואוסטין טקסס, ארה"ב. בנוסף, בנוסף, מחזיקה החברה 20.7% בחברה שעיקר פעילותה הינו בתחום ה- Data Centers בצפון אמריקה וכן בחודש פברואר 2020 השלימה החברה 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. עד לאחרונה החזיקה הקבוצה בחברת GES העוסקת בטיפול במים, שפכים וכימיקלים (לפרטים אודות השלמת מכירת מלוא ההחזקות בחברת GES ראו להלן סעיף 1.2.3.3). כמו כן, לחברה החזקה פיננסית במניות בנק לאומי (כ-3.1%).

קבוצת עזריאלי בולטת בקרב חברות הנדל"ן באיתנות הפיננסית שלה. החברה הינה בעלת שיעור מינוף נמוך, חוב נטו למאזן בשיעור של כ-26% בלבד. הקבוצה שמה דגש על מציאת המיקומים הטובים ביותר לנכסי הנדל"ן שלה - כאלו שלאורך זמן יאפשרו גישה תחבורתית טובה, ויהיו חלק משמעותי מסביבתם האורבנית. מיקום הנכסים ואיכותם מתוכננים כך, שישימו 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
34.5 מיליארד ש"ח סך מאזן

99% שיעור תפוסה* ממוצע בישראל

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

12 נכסים | 757 אלף מ"ר



תמצית ביצועים ודגשים פיננסיים לרבעון הראשון לשנת 2020



כ-1% צמיחה ב-NOI מנכסים זהים
(כ-404 מיליון ש"ח), בהשוואה לתקופה
המקבילה אשתקד (כ-399 מיליון ש"ח)

Same Property NOI



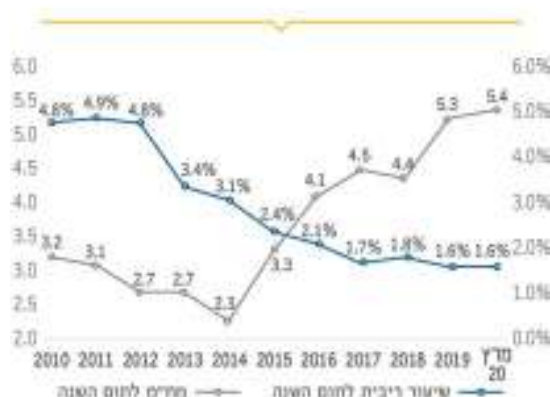
כ-3% צמיחה ב-NOI (כ-410 מיליון ש"ח), בהשוואה לתקופה המקבילה
אשתקד (כ-399 מיליון ש"ח)

NOI



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

ריבית ממוצעת לעומת מח"מ



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

FFO מפעילות הנדל"ן המניב



בחודש מאי 2020 חילקה החברה דיבידנד בסך 300 מיליון ש"ח



1 | הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1 כללי

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ ("החברה"; החברה יחד עם כל התאגידים המוחזקים על ידה, במישרין ו/או בעקיפין, תכונה: "קבוצה" או "קבוצת עזריאלי"), מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020 ("תקופת הדוח" ו/או "הרבעון"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("התקנות").

הסקירה שתואר להלן, הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית (לפרטים אודות השפעות התפשטות נגיף הקורונה ראו סעיף 2.2 להלן), ויש לעיין בה ביחד עם פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2019, הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה באותו מועד¹ ("הדוח התקופתי לשנת 2019"), העדכון לפרק עסקי התאגיד והדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2020.

כל עוד לא נקבע אחרת בדוח זה, תינתן למונחים המפורטים בהגדרות שבפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, המשמעות הרשומה לצידם.

הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון, הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2020.² הנתונים הכספיים ותוצאות הפעילות של החברה מושפעים מנתונים כספיים ותוצאות הפעילות של החברות המוחזקות על ידה. במקרים מסוימים מובאים פרטים הסוקרים אירועים אשר הינם לאחר תאריך הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2020, ועד למועד פרסום הדוח ("מועד פרסום הדוח"), תוך ציון עובדה זו לצדם או פרטים ונתונים נוספים ברמת החברה בלבד. מהותיות המידע הכלול בדוח זה נבחנה מנקודת מבטה של החברה. בחלק מהמקרים, ניתן תיאור נוסף ומפורט, בכדי ליתן תמונה מקיפה של הנושא המתואר, אשר הינו לטעמה של החברה מהותי לצורך דוח זה.

¹ ראו דיווח של החברה מיום 25 במרץ 2020 (אסמכתא: 025963-01-2020), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

² הדוחות הכספיים המצורפים ערוכים על פי כללי הדיווח הבינלאומיים – IFRS. לפרטים נוספים, ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2020.

1.2 נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

1.2.1 תמצית מגזרי הפעילות לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020

בתקופת הדוח ולמועד פרסום הדוח, המשיכה קבוצת עזריאלי למקד את פעילותה העסקית בתחומי הנדל"ן השונים ובעיקר בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל, בתחום שטחי השכרה למשרדים (ואחרים) בישראל וכן, בתחום הנדל"ן המניב בחו"ל (בעיקר בארה"ב). כמו כן, פעלה החברה בתחום הדיור המוגן. בנוסף מחזיקה החברה 20.7% (בעקיפין) בחברת קומפאס, שעיקר פעילותה הינה תחום ה- Data Centers בצפון אמריקה. כמו כן, בחודש פברואר 2020 השלימה החברה את רכישת מלון הר ציון בירושלים. בנוסף, לחברה פעילויות נוספות של סחר מקוון וכן החזקות מיעוט בבנק לאומי לישראל בע"מ. ביום 23 בינואר 2020, התקשרה קניית השלום בהסכם למכירת החזקותיה ב-GES³ העוסקות בטיפול במים, שפכים, אור, פסולת וכימיקלים לתעשייה, ואשר מוצגת בדוחות הכספיים כפעילות מופסקת. ביום 7 במאי 2020 הושלמה המכירה כאמור.

מנוע הצמיחה העיקרי של הקבוצה הינו ייזום של פרויקטים של נדל"ן מניב: קניונים, משרדים ודיור מוגן. נכון למועד הדוח, לחברה שנים עשר פרויקטים בשלבי ייזום שונים בישראל, בהיקף מתוכנן של כ-757 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.

נכסים ופעילויות נוספות - לפרטים אודות השקעת החברה (בעקיפין) בחברת קומפאס העוסקת בתחום ה- Data Centers, ראו סעיף 1.2.3.2 להלן. לפרטים בדבר נכסים ופעילויות אחרות שאינן נכללות בתחומי הפעילות שתוארו לעיל, לרבות פעילות בתחום המסחר האלקטרוני (e-Commerce), פעילות בענף המלונאות, החזקות בכ-3.1% ממניות בנק לאומי לישראל בע"מ⁴, ראו סעיפים 2.13 ו-3 להלן.

³ לפרטים נוספים ראו דיווחיה מיידיים של החברה מהימים 26 בינואר 2020, 30 באפריל 2020 ו-10 במאי 2020 (אסמכתאות: 2020-01-009789, 2020-01-042639 ו-2020-01-045465, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

⁴ כמו כן, לחברה השקעות זניחות בקרנות השקעה, כמפורט בסעיף 14.2.3 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.2. פילוח שווי הנכסים לפי תחומי פעילות

להלן פילוח סך הנכסים במאזן לפי תחומי פעילות:⁵

פילוח סך הנכסים במאזן לפי תחומי פעילות			
פילוח הנכסים ביחס לסך המאזן		נכון לתאריך	
31.3.2020	31.12.2019	31.3.2020	
	13,018	12,917	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
	11,655	11,784	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
	2,421	2,468	נדל"ן מניב בארה"ב
	2,410	2,437	דיור מוגן
	582	668	Data centers
	-	291	מלונאות
	5,153	3,931	אחרים והתאמות
	35,239	34,496	סך הכל

הנתונים במיליוני ש"ח.

פעילות מרכזי המסחר והקניונים מהווה כ-38% מסך הנכסים במאזן. יתר תחומי הנדל"ן המניב מהווים יחדיו כ-51% 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 4.1 להלן.

1.2.3.2. 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 (בסעיף זה: "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 המידי של החברה מיום 18 ביולי 2019 (אסמכתא: 01-073885-2019) וכן, המצגת שפרסמה החברה אודות שוק ה-Data Centers ואודות קומפאס ופעילותה מאותו מועד (אסמכתא: 01-073897-2019), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. בחודש פברואר 2020, נערך סבב

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

השקעה נוסף בקומפאס, כך שנכון למועד פרסום הדוח מחזיקה החברה (בעקיפין) כ-20.7% מהון יחידות קומפאס.

1.2.3.3. מכירת 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 קניית 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 השלמה (בסעיף זה: "העסקה"). ביום 30 בינואר 2020, התקבל אישור הממונה על התחרות לעסקה.

ביום 28 באפריל 2020, התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה וביום 7 במאי הושלמה העסקה. בהתאם לתוספת להסכם, שנחתמה במועד השלמת העסקה, התמורה בעסקה הינה בסך של 105 מיליון ש"ח, כאשר במועד השלמת העסקה, שילמה הרוכשת למוכרת סך של כ-50 מיליון ש"ח. יתרת התמורה, בסך של כ-55 מיליון ש"ח, בכפוף להתאמות, תשולם על ידי הרוכשת בשני תשלומים - מחציתה בחלוף 24 חודשים ממועד השלמת העסקה ומחציתה בחלוף 36 חודשים ממועד השלמת העסקה.

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 12 בספטמבר 2019, 26 בינואר 2020, 30 באפריל 2020 ו-10 במאי 2020 (אסמכתאות: 2019-01-095770, 2020-01-009789, 2020-01-042639 ו-2020-01-045465, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.3.4. עסקאות מימון

באפריל 2020, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרות ה' ו-ו') של החברה⁶, על דרך הרחבת סדרות אגרות חוב אלו, כך שהוקצו כ-811 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה'), בתמורה לסך של כ-847 מיליון ש"ח (כ-842 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות ההנפקה) וכ-762 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו'), בתמורה לסך של כ-850 מיליון ש"ח (כ-841 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות ההנפקה).

1.2.3.5. 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 המידיים 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.

⁶ בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 20 באפריל 2020 (אסמכתא: 2020-01-035128), שפורסם מכח תשקיף מדף 2019. הדיווחים כאמור נכללים על דרך ההפניה בדוח זה.

1.2.3.6. התפשטות נגיף הקורונה

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

1.2.4. דיבידנדים שחילקה החברה

סך הדיבידנד	מועד תשלום	מועד אישור	
300 מיליון ש"ח ⁷	14.5.2020	24.3.2020	קבוצת עזריאלי

1.2.5. דיבידנדים שחולקו לחברה

חלק החברה מסך הדיבידנד שחולק	סך הדיבידנד	מועד תשלום	מועד אישור	
כ- 9 מיליון ש"ח	כ- 297 מיליון ש"ח	23.3.2020	26.2.2020	בנק לאומי

⁷ ליום 31 במרץ 2020 לחברה יתרת עודפים בסך של כ-15 מיליארד ש"ח. בשנים 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.

2.1 הסביבה העסקית

הסביבה העסקית בה פועלת החברה מתוארת בסעיף 6 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019 ונכללת בדוח זה על דרך ההפניה. בהקשר זה, ראו עדכונים בדבר השלכות התפשטות נגיף הקורונה בסעיף 2.2 להלן.

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

2.2 התפשטות נגיף הקורונה

בתחילת שנת 2020, התפרץ בסין נגיף הקורונה (COVID-19), אשר המשיך והתפשט ברחבי העולם. התפרצות הנגיף משפיעה על תחומים עסקיים שונים במדינות רבות. בהתאם להערכות שפרסם בנק ישראל, עד מועד פרסום הדוח, בקשר עם השפעות משבר הקורונה על הכלכלה הישראלית, התוצר צפוי להתכווץ בשיעור של כ-4.5% בשנת 2020 וצפוי לצמוח ב-6.8% בשנת 2021⁸. כמו כן, לפי הערכות בנק ישראל במחצית השנייה של 2020 יעלה שיעור האבטלה ל-8.5%, ובמהלך 2021 תחול ירידה, כך שלקראת סוף 2021 האבטלה תעמוד על 5.5%.

ביום 11 במרץ 2020, הכריז ארגון הבריאות העולמי על מגיפה עולמית וננקטו צעדים, שנועדו להאט את התפשטות נגיף הקורונה.

⁸ <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/25-5-20.aspx>

2.2.1. היערכות החברה להתמודדות עם משבר הקורונה

עם התפרצות נגיף הקורונה בישראל, החלה החברה בביצוע פעולות להתמודדות עם התפרצות הנגיף, בין היתר, כמפורט להלן:

- מינוי ממונה על ענייני הקורונה לריכוז המידע, הטיפול ויישום הנחיות משרד הבריאות בקשר עם התמודדות החברה עם התפשטות הנגיף, בכל אחת מהפעילויות של החברה.
- מינוי יועץ רפואי בכיר, סגן מנהל בי"ח מהגדולים בישראל, למתן מענה ופתרונות בנושאים שונים להתמודדות עם התפרצות הנגיף.
- הקמת צוותי חשיבה לכל אחד מהמגזרים ופעילויות החברה, לצורך גיבוש תוכניות עבודה בתקופת המשבר, יציאה מהמשבר והיערכות ל"גל שני", הקמת צוותי חשיבה לטווח בינוני-ארוך, לניתוח התנהגות צרכנית ועסקית בתחומים שונים הנוגעים ו/או משיקים לפעילות החברה וכן הקמת צוות חשיבה לבחינת הזדמנויות עסקיות וניהול סיכונים פיננסיים.
- ניהול הדוק של הוצאות החברה לצורך חיסכון בעלויות, לרבות הוצאות תפעוליות של שמירה, ניקיון, חשמל וכו', על מנת להתאים את גובה ההוצאות בנכסים, להיקף הפעילות.
- ניהול יעיל של כח האדם לרבות הוצאת עובדים לחל"ת וכן מציאת פתרונות לעבודה "מרחוק" לשמירה על רציפות עסקית.
- חיזוק נזילות החברה, באמצעות הרחבת סדרות אגרות חוב.
- ניהול שיח אל מול הרגולטורים, לגיבוש מתווה חזרה לשגרה, אשר מבטיח את שלומם ובריאותם של העובדים והמבקרים בנכסי החברה, לצד חזרה לפעילות עסקית.

2.2.2. השפעת משבר הקורונה על מגזר מרכזי המסחר וקניונים בישראל

מגזר מרכזי המסחר וקניונים בישראל מהווה כ-37% מסך נכסי החברה.

ביום 15 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). בהקשר זה יצוין, כי הכנסות דמי השכירות מעסקים חיוניים אלו, מהוות 10% מסך הכנסות דמי השכירות במגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל.

הקמת קרן מיוחדת לסיוע פיננסי לשוכרים בקניונים של הקבוצה

לאור ההשלכות של הנחיית הממשלה על השוכרים בקניוני הקבוצה, הקימה החברה קרן מיוחדת לסיוע פיננסי לשוכרים בקניונים של הקבוצה, בהיקף של 100 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח, מטופלות עשרות בקשות של שוכרים בקניוני הקבוצה לקבלת הלוואות מהקרן והחברה פועלת לקידום העמדת הלוואות מכספי הקרן על מנת לסייע לשוכרים בקניוניה בחזרה לשגרה, באמצעות הקרן, בנוסף להקלות בתשלומי דמי השכירות ודמי ניהול כמפורט להלן.

תכנית הקלות לשוכרים בקניוני החברה

ביום 17 במרץ 2020, דיווחה החברה על מתן פטור מתשלום דמי שכירות למחצית השניה של חודש מרץ 2020 לשוכרים אשר היו סגורים בעקבות הנחיית ממשלת ישראל מיום 15 במרץ 2020 (למעט עסקים חיוניים כדוגמת סופרמרקטים, פארמים, עסקי מזון לצרכי משלוחים בלבד, מרפאות ובנקים) (בסעיף זה: "**השוכרים**"), והקפאת תשלומי דמי השכירות והניהול בגין התקופה שהחל מיום 1 באפריל 2020 ועד יום החזרה לשגרה לשוכרים.⁹

⁹ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 17 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-025770).

בטרם החזרה לפעילות של קניוני הקבוצה, גיבשה החברה תוכנית הקלות לשוכרים בקניוניה המתייחסת לתקופת ההגבלה, בה היו סגורים מרבית העסקים בקניונים וכן לתקופה שלאחר פתיחתם ("תכנית ההקלות או התכנית")¹⁰, שעיקריה הינם כדלקמן: בגין התקופה שהחל מיום 15 במרץ 2020 ועד ליום 4 במאי 2020, תעניק החברה פטור מלא לשוכרים מתשלום דמי שכירות ודמי ניהול; מיום 5 במאי 2020 ועד ליום 14 במאי 2020 (בסעיף זה: "תקופת ההתארגנות") תעניק החברה פטור מלא לשוכרים מתשלום דמי שכירות¹¹ והנחה בשיעור של 75% בדמי ניהול; בגין התקופה שמתום תקופת ההתארגנות ועד יום 31 במאי 2020, תעניק החברה הנחה בשיעור של 75% בדמי השכירות¹² והנחה בשיעור של 50% בדמי הניהול; ובגין חודש יוני 2020, תינתן הנחה בשיעור של 50% בדמי השכירות¹², ללא הנחה בדמי הניהול.

ככל שישולמו לשוכרים (כולם או חלקם), מענקים מכח תכנית סיוע ממשלתית, תותאם התכנית ויופחתו סכומי ההנחות המפורטות לעיל בהתאם.

בהתאם להערכות החברה, ככל שההקלות המפורטות יינתנו לשוכרים במלואן¹³, הרי שסך ההקלות המפורטות בתכנית כאמור, מסתכמות בכ- 200 מיליוני ש"ח (חד פעמי).

יודגש, כי השפעת המשבר ותכנית ההקלות, צפויה לבוא לידי ביטוי בתוצאות מדד ה- NOI של החברה, בעיקר החל מהרבעון השני של שנת 2020.

תכנית יציאה מהמשבר וחזרה לשגרה

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

נכון למועד פרסום הדוח נאסרה פעילות בתי הקולנוע וכן נאסרה האפשרות לקיים מופעים לקהל ברחבי הקניון. פעילות בתי הקולנוע צפויה להתחדש בתאריך 14 ביוני 2020. בנוסף להגבלות אלו, על כל חנות בשטח הקניון לפעול על פי ההנחיות הרלוונטיות לגביה, לרבות פעילותם של מסעדות, בתי קפה וחדרי כושר. נכון למועד פרסום הדוח עדיין חלה הגבלה על ישיבה במתחמי מזון מהיר בקניונים.

הגבלות נוספות אשר יש להן השפעה על תנועת המבקרים בקניונים, הינן הגבלות שהטילה ממשלת ישראל על פעילות התחבורה הציבורית לרבות אוטובוסים (בעיקר בקשר עם הגבלת מספר הנוסעים באוטובוס) ועל פעילותה של רכבת ישראל הצפויה לחזור לפעילות החל מיום 8 ביוני 2020. הסרת ההגבלות שפורטו לעיל עשויה לתמוך בהגדלת כמות המבקרים בקניונים.

נכון למועד פרסום הדוח, נראית מגמה חיובית בתנועת המבקרים בקניוני החברה וכ-99% מכלל השוכרים בקניוני החברה (אשר הותרה פתיחת עסקיהם), שבו לפעילות.

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

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 "מרחוק" ובשל כך, מספר העובדים המגיעים למשרדים בנכסי החברה, פחת.

ביום 28 באפריל 2020, פרסם משרד הבריאות הנחיות מקלות, המאפשרות חזרה לשגרה במקומות העבודה, בין היתר, בדרך של אימוץ כללי "תו סגול".

נכון למועד פרסום הדוח, גדלה תנועת העובדים והמבקרים בנכסי המשרדים שבבעלות החברה.

¹⁰ ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5 במאי 2020 (מס' אסמכתא: 044070-01-2020).

¹¹ למעט תשלום לפי שיעור מפדיון באותה תקופה הקבועים בחוזה.

¹² או תשלום לפי שיעור מהפדיון באותה תקופה הקבועים בחוזה, לפי הגבוה מביניהם.

¹³ קרי, ככל שביחס לכלל השוכרים, התשלום לפי שיעור מהפדיון יהיה נמוך מגובה דמי שכירות לאחר ההנחה בכל תקופה וככל שלא ישלמו מענקים כלשהם מכח תכנית סיוע ממשלתית.

החברה ממשיכה לנקוט בפעולות שונות לצמצום התפשטות הנגיף בנכסיה, בין היתר, ביצוע פעולות ניקיון וחיטוי בשטחים הציבוריים בנכסים, מדידת חום למבקרים, הגבלת כמות המשתמשים במעליות, הקפדה על עטיית מסכות ועוד.

הכנסות החברה ממגזר שטחי המשרדים בישראל, לא הושפעו באופן מהותי מאז פרוץ משבר הקורונה למעט, בשל היענות לפניות נקודתיות של שוכרים בנכסי המשרדים של החברה להקלות (בעיקר שוכרים אשר נאסרה פתיחתם או שהוגבלו באופן משמעותי כגון: חדרי כושר, מרפאות שיניים, מכללות ועוד) וכן פריסות של תשלומי דמי שכירות בשל משבר הקורונה. נכון למועד פרסום הדוח, שיעור גביית דמי השכירות לחודש אפריל עמד על כ-95%, בעיקר לאור הקלות, שניתנו על ידי החברה בדרך של פריסה ודחיית תשלומים כאמור.

כמו כן, לאור השימוש המופחת בחניוני החברה המשמשים הן את מגזר מרכזי המסחר והקניונים והן את מגזר המשרדים, במהלך החודשים אפריל - מאי 2020, מעריכה החברה, כי הכנסותיה מהפעלת חניונים ברבעון שני לשנת 2020, יפחתו. במקביל, נקטה החברה בפעולות לחסכון בעלויות וכן היתה זכאית לפטור מתשלום ארנונה, כך שהפגיעה בתוצאות פעילות החניונים הינה זניחה.

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

נכסי נדל"ן המניב של החברה בארה"ב - בדומה לנכסי המשרדים בישראל, גם בנכסי המשרדים שבבעלות החברה בארה"ב פחתה תנועת העובדים והמבקרים בשל אירועי הקורונה. הכנסות החברה ממגזר נדל"ן מניב ארה"ב הושפעו באופן זניח מאז פרוץ משבר הקורונה, בשל היענות לבקשות פרטניות של שוכרים לפריסות תשלומי דמי שכירות. נכון למועד פרסום הדוח, שיעור גביית דמי השכירות לחודש אפריל עמד על כ-99%.

מלון הר ציון - ביום 17 במרץ 2020, סגרה החברה את פעילות מלון "הר ציון" לאור ההנחיות המכבידות שהוטלו על פעילות בתי מלון בשל משבר הקורונה.

ביחס לנכסי הדיור המוגן - החברה גיבשה נהלים מחמירים בקשר עם כניסת מבקרים לבתי הדיור המוגן של הקבוצה בהיות הדיירים אוכלוסיה בסיכון. בשלהי חודש פברואר 2020, מונתה מנהלת תחום המדיקל של רשת פאלאס, אשר במקצועה הינה אחות מניעת זיהומים בעלת ניסיון רב, לניהול ההתמודדות עם התפשטות הנגיף בכלל הרשת, בין היתר מול הרגולטור. הפעולות שננקטו, בין היתר, כוללות הכשרת מחלקות מדיקל בכל בית, למקרה בו יימצאו חולים מקרב דיירי פאלאס, יישום צעדי ריחוק חברתי לצורך שמירת בריאותם של הדיירים, רכש ייעודי ומרוכז של ציוד ההגנה הנדרש, ביצוע בדיקות יזומות לנגיף הקורונה באופן שוטף לדיירים ולצוותים בבתי, מניעת כניסה של מבקרים מזדמנים (כגון מנויי חוגים, בריכה וחדרי כושר) שאינם דיירי פאלאס, וביטול פעילויות שכרוכות בהתקהלות, שימוש באמצעי תקשורת לצרכי הדיירים בעקבות צמצום אפשרויות הביקור של קרובי משפחה, קיום ישיבות מטה יומיות למעקב אחרי ההתפתחויות והנחיות משרד הבריאות, עדכון שוטף של משפחות הדיירים.

ביחס לפעילות הסחר האלקטרוני (עזריאלי אי קומרס) - משבר הקורונה, האיץ את התמורות בהרגלי הצריכה של הצרכן הישראלי, שבאו לידי ביטוי בעליה מוגברת של רכישות אונליין והרחבה של קהלים המבצעים רכישות מקוונות. בהתאם, החל מחודש מרץ 2020, ניכרת עליה משמעותית בהיקפי המכירות באתר עזריאלי.קום, אשר התעצמה גם במהלך החודשים אפריל- מאי 2020. למשבר הקורונה האמור, הייתה השפעה גם על רכישות האונליין מאתרים בינלאומיים. בתקופת המשבר, בהתאם למגבלות בתחום התעופה והעברת סחורות, הצטמצמו רכישות האונליין מאתרים בינלאומיים, לרבות בשל הפסקת משלוחים לישראל של חלק מהאתרים הבינלאומיים. בתחילת חודש מאי 2020, חזרו אתרים בינלאומיים לספק משלוחים לארץ אך בהיקף מצומצם. בנוסף, הופסקו הטבות כאלו ואחרות של משלוח חינם לישראל.

בשלב זה, לא ניתן לאמוד את ההשפעה ארוכת הטווח של משבר הקורונה, על היקפי הפעילות של עזריאלי.קום ועל היקפי רכישות האונליין מאתרים בינלאומיים.

2.2.5. השפעה על שווי נכסי החברה

ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, הסתכם בתקופת הדוח בכ-224 מיליון ש"ח. החברה בחנה את שווי נכסי החברה למועד הדוח בעזרת שמאים. למועד הדוח, אין אינדיקציות בעסקאות השוואה על מנת לאמוד את השינוי ככל שהיה בשיעור ההיוון. שינויים בפרמטרים התאורטיים המרכיבים את שיעור ההיוון (כגון: שיעור הריבית על אגרות חוב ארוכות, ריבית הפריים, מרכיב אי הוודאות והסיכון בקבלת דמי שכירות), בטווח הקצר משפיעים על שיעור ההיוון

בצורה מינורית אם בכלל. לאור האמור, אין שינוי מהותי בהנחות העבודה של הערכות השווי ליום 31 בדצמבר 2019 (למעט כאמור להלן) ובכלל זה אין שינוי בשיעורי ההיוון. בתקופת הדוח, הפחיתה החברה את שווי נכסיה בגין תכנית ההקלות החד פעמית, עליה הכריזה החברה. כן, הפחיתה שווי של חלק מנכסי הנדל"ן המניב בארה"ב, בשל הצפי להתארכות התקופה להשכרה מחדש של השטחים הפנויים, בחלק מנכסי החברה כאמור.

יצוין, כי שווי נכסי החברה במגזר המשרדים ובמגזר הדיור המוגן לא הושפע מהמשבר.

2.2.6. השפעת משבר הקורונה על ייזום נכסים

בתקופת המשבר, הוגדר ענף הבניה כענף חיוני למשק והוחרג מרשימת הענפים עליהם הוטלו המגבלות בשל התפשטות נגיף הקורונה. על כן, הותרה פעילותו של ענף זה, במתכונת מלאה. במהלך התקופה המשיכה הקבוצה להשקיע בפיתוח וייזום הקמה של נכסים חדשים וכן בהרחבה ושיפוץ של נכסים קיימים. בהתאם לאמור, הנכסים שהשלמתם מתוכננת לשנת 2020 ואשר שווקו במלואם, כגון עזריאלי טאון והמנור, יושלמו בהתאם ללוח הזמנים המקורי שנקבע טרום משבר הקורונה. כמו כן, בחודש מאי 2020 התקבל טופס 4 לשלב א' של בית הדיור המוגן בלהבים והחל אכלוסו.

יודגש, כי לחברה קיימת גמישות גבוהה בביצוע שינויים והתאמות לקצב קידום הפרויקטים היזמיים שהשלמתם מתוכננת בטווח הזמן הבינוני והיא מבצעת בחינה שוטפת של תכניות ההקמה והייזום בהתאם לצרכיה. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.1 להלן.

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

החברה מפגינה איתנות פיננסית יוצאת דופן המתבטאת בפרמטרים הבאים:

- למועד הדוח, לחברה מינוף נמוך של כ- 26% חוב נטו למאזן. שיעור המינוף נמוך ביחס לחברות מתחרות בתחום ומאפשר גמישות גם בעיתות משבר. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.1 להלן.
- למועד הדוח, היקף נכסים לא משועבדים בסך של כ- 24 מיליארד ש"ח ובנוסף נכסים משועבדים ב- LTV נמוך. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.8 להלן.
- יתרת המזומנים העומדת לרשות החברה, נכון למועד פרסום הדוח, הינה מעל ל-3 מיליארד ש"ח ובנוסף אליה מחזיקה החברה במניות סחירות של מניות בנק לאומי בשווי העולה על 800 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואות (קרן +ריבית) לפרעון עד לסוף שנת 2020 מסתכמת בכ- 716 מיליון ש"ח בלבד. לפרטים בדבר מועדי פרעון התחייבויות פיננסיות ראו סעיף 5.7 להלן.
- בחודש אפריל 2020, בעיצומו של משבר הקורונה גייסה החברה חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרות ה' ו- ו'), על דרך הרחבת סדרות אלו בהיקף של כ-1.7 מיליארד ש"ח בריבית הנמוכה מהריבית הנקובה על אגרות החוב (פרמיה). לפרטים נוספים ראו סעיף 5.3 להלן.
- דרוג האשראי של החברה, הינו הגבוה ביותר שניתן לחברות נדל"ן. AA+ ממעלות ו- Aa1 ממדרוג. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.4 להלן.

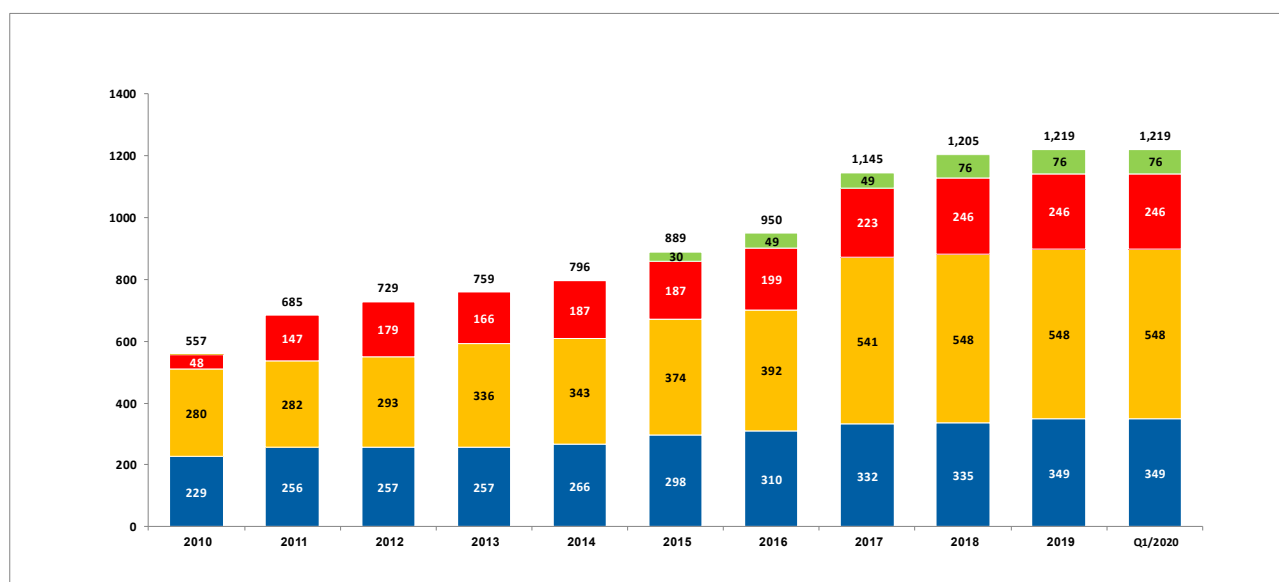
נכון למועד פרסום דוח זה ולאור העובדה, כי מדובר באירוע דינאמי המאופיין באי ודאות רבה, בין היתר, בקשר עם המשך התפשטות הנגיף והצעדים שיינקטו על ידי המדינות השונות ולמשך הזמן שיידרש לשם חזרה מלאה לשגרה, החברה אינה יכולה להעריך את ההשפעות האמורות על פעילותה העתידית (מעבר להערכה בדבר הסכום הכולל של תכנית ההקלות לשוכרים כאמור), שכן מידת ההשפעה תלויה במידה ובהיקף של התממשותן. להערכת החברה, היא והתפשטות נגיף הקורונה תתרחש פעם נוספת או ככל שהחזרה לשגרה תהיה איטית, הרי שעלויות 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 ויכולתה לגייס מימון בתנאים נוחים, וכן לאור הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבבעלות החברה, מגוון השוכרים ותחומי הפעילות, פוחת היקף החשיפה של עסקי הקבוצה למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים בשל התפשטות נגיף הקורונה.

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

2.3 נתוני שטחים להשכרה (GLA) במאוחד

ליום 31 במרץ 2020



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

הנתונים באלפי מ"ר.

2.4 שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב

להלן שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31 במרץ 2020, לפי מגזרי הפעילות:

- מגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל הינו כ-98%¹⁴;
- מגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל הינו כ-99%;
- מגזר נדל"ן מניב בארה"ב הינו כ-78%;
- מגזר הדיור המוגן בישראל הינו כ-99%¹⁴.

2.5 נתוני הרווחיות התפעולית של הנכסים - NOI

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

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

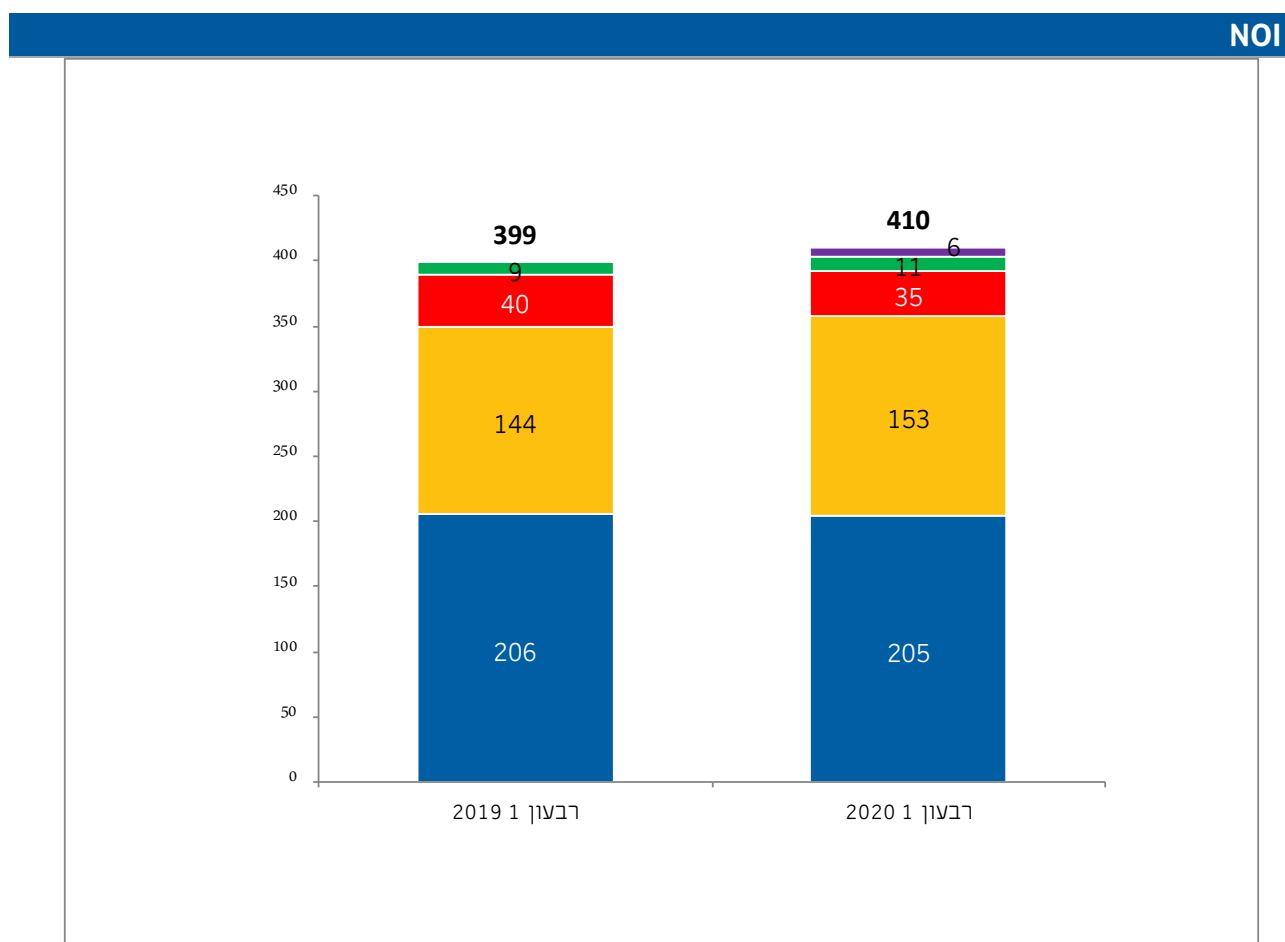
מניב.¹⁵ בנוסף, משמש מדד ה-NOI, לאחר הפחתת הוצאות תחזוקה שוטפת, לצורך שמירה על הקיים, למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס.

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

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.¹⁶

להלן נתוני ה-NOI בגין תיק נכסי הנדל"ן המניב:¹⁷



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

הנתונים במיליוני ש"ח.

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

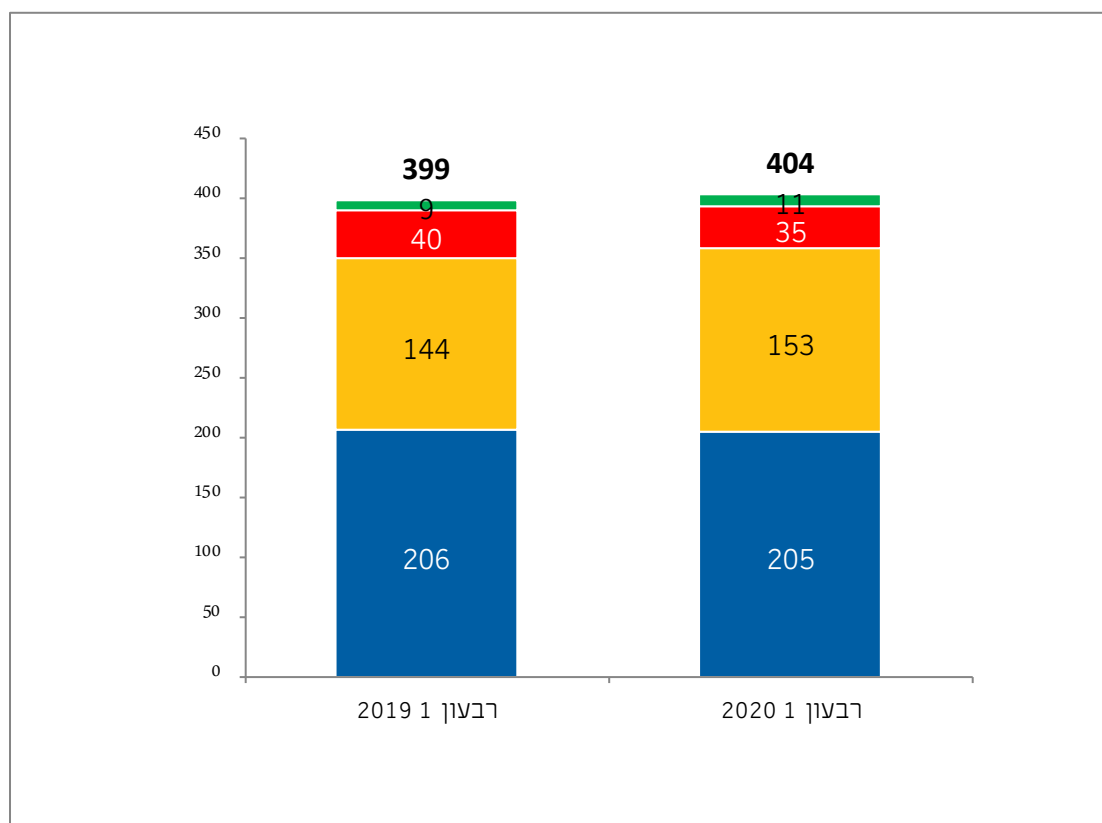
¹⁵ אינדיקציות נוספות הינן, לדוגמה: שווי שוק של נכסים דומים באזור ומחירי מכירה של נכסים דומים בעסקאות אחרונות שבוצעו.
¹⁶ הקבוצה עורכת את דוחותיה הכספיים על בסיס התקינה הבינלאומית ולכן בחישוב עלות השכרת והפעלת הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה, לא נלקח בחשבון פחת. כמו כן, לצורך חישוב הפרמטרים לעיל, לא נלקח בחשבון רווח משערוך נכסים.

¹⁷ לרבות נכסים ממגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל, ממגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, ממגזר נדל"ן מניב בארה"ב, ממגזר הדיור המוגן ומפעילות ה-Data centers.

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

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

Same Property NOI



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

הנתונים במיליוני ש"ח.

העליה ב-Same Property NOI הושפעה בעיקר מהמשך איכלוס בניין המשרדים בשרונה בקיזזו ירידות במגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל ובמגזר נדל"ן מניב בארה"ב. הירידה במגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל הינה בשל סגירת הקניונים למבקרים על פי החלטת הממשלה במחצית השניה של חודש מרץ, 2020, אם כי עיקר ההשפעה של הסגירה צפויה לבא לידי ביטוי ברבעון השני של שנת 2020.

2.6 שיעור היוון משוקלל (CAP RATE)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב, ללא דיור מוגן¹⁸, ללא Data centers¹⁹ וללא מלון הר ציון²⁰ של הקבוצה ליום 31 במרץ 2020:

חישוב שיעור ההיוון המשוקלל לתקופת הדוח	
סך נדל"ן להשקעה בדוח	29,384
בניכוי שווי המיוחס לנדל"ן להשקעה בהקמה	(3,019)
בניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע	(470)
בניכוי שווי המיוחס לדיור מוגן מניב	(1,808)
סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים הפנויים)	24,087
NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 31.3.2020 (ללא דיור מוגן Data centers ומלון הר ציון)	393
תוספת ל-NOI רבעוני עתידי ⁽¹⁾	32
סה"כ NOI מתוקנן	425
NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן (ללא דיור מוגן, Data centers ומלון הר ציון)	1,700
שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate)⁽²⁾	7.06%

הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.

(1) הנתון כולל בעיקר הערכות בגין תוספת NOI לשטחים פנויים שטרם אוכלסו, שטחים שאוכלסו ויאוכלסו במהלך שנת 2020 באכלוס לשנה שלמה אשר נזקף בגינם שווי בעדכון הערכות השווי ליום 31 בדצמבר 2019.

(2) שיעור NOI שנתי מתוקנן מתוך סך נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שטחים פנויים). נתון זה אינו מהווה תחזית של החברה ל-NOI לשנת 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 מידי של הסכמי שכירות או משבר עסקי של מי מהשוכרים או שינוי בפרמטרים לשווי הוגן או אי עמידה ביעדי ייזום או אכלוס או השלכות מגפת הקורונה.

¹⁸ מאחר ושווים של נכסי דיור מוגן נגזר מ-FFO ולא ממדד ה-NOI, הרי שנכסים אלו לא נכללו בתחשיב זה. שיעור ההיוון המשוקלל של הדיור המוגן למועד פרסום הדוח הינו 8.5%.

¹⁹ הנכלל בהשקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני ולכן לא נכלל בנדל"ן להשקעה.

²⁰ המוצג כרכוש קבוע ואינו נמדד בשווי הוגן מאחר ולא נכלל בהגדרת נדל"ן להשקעה.

2.7 תזרים המזומנים מפעילות הנדל"ן (FFO)

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

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

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

FFO מפעילות הנדל"ן המניב			
לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2019	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31.3.2019	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31.3.2020	
2,099	369	93	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות
23	(18)	20	נטרול ההפסד (הרווח) הנקי נטו מחברת ג'י.אי.אס (במספרי השוואה גרנית הכרמל) ומעזריאלי אי קומרס המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות) התאמות לרווח: ⁽¹⁾
(898)	2	228	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע נטו
13	3	3	פחת והפחתות
(380)	(31)	(53)	הוצאות (הכנסות) מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות
335	43	4	הוצאות מיסים
(123)	(80)	(9)	בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
(18)	-	-	השפעת רווחי חברה כלולה
77	-	-	הוצאות חד פעמיות בגין פרעון מוקדם של אגרות חוב
169	56	15	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים ⁽²⁾
(29)	(7)	(8)	בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים
(854)	(14)	180	סה"כ התאמות לרווח
5	2	1	בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות ⁽³⁾
1,273	339	294	סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב ^{(4) (5)}
40	6	11	סה"כ תזרים מימון נכסים בייזום ⁽⁶⁾
1,313	345	305	סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב, ללא תזרים מימון נכסים בייזום

הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.

(1) ההתאמות לרווח שלהלן אינן כוללות התאמות בגין חברת ג'י.אי.אס (במספרי השוואה גרנית הכרמל) ועזריאלי אי קומרס שכן תוצאותיהן נטרלו במלואן.

(2) פיקדונות הדיירים בדיר המוגן ייחשבו כנתקבלו או כהושבו במועד חתימת ההסכם או סיומו, לפי הענין.

(3) חושב לפי ריבית משוקללת של הקבוצה בגין ההשקעות הריאליות הכוללות את: גרנית הכרמל (עד למכירתה), עזריאלי אי קומרס, בנק לאומי (בניכוי דיבידנדים ותמורה ממכירות) ויתרת התמורה בגין לאומי קארד, בגין 65% מעלות ההשקעות.

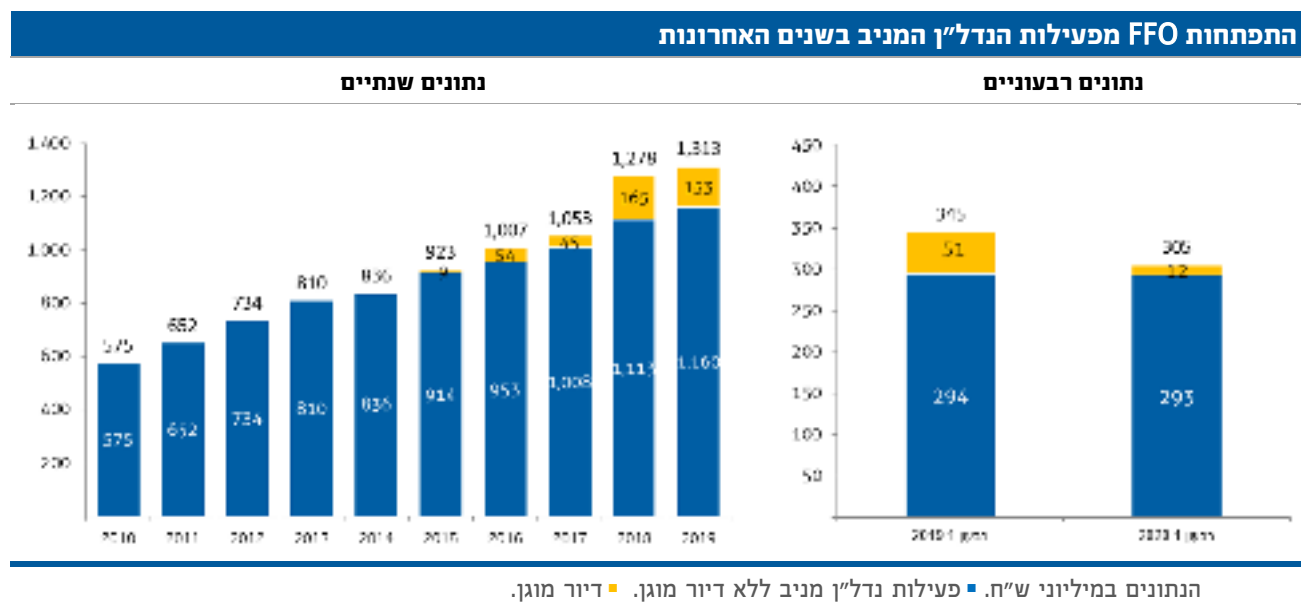
(4) המיוחס לבעלי המניות בלבד.

(5) כולל FFO מתחום הדיר המוגן בסך של כ-12 מיליון ש"ח בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020 (בסך של כ-51 מיליון ש"ח בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2019) ובסך של כ-153 מיליון ש"ח בשנת 2019.

(6) חושב לפי עלויות אשראי ריאליות בגין נכסים בייזום (מספרי השוואה תוקנו בהתאם).

בתקופת הדוח הנתון הושפע לשלילה מהקדמת גיוס חוב שישמש גם לפרעונות שוטפים של הלוואות ואגרות חוב בשנה הקרובה.

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



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

קבוצת עזריאלי נכללת במדדי EPRA, המאגדים את חברות הנדל"ן המניב הציבוריות באירופה ובעולם. השתייכות קבוצת עזריאלי למדדי EPRA מאפשרת לה חשיפה גדולה יותר למשקיעים בינלאומיים, על פי משקלה במדד.

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

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

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

2.8.1 מדד EPRA NRV

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

31.3.2019		31.3.2020	
16,817	18,162		הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(64)	(64)		מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה
3,275	3,594		בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
20,028	21,692		EPRA NRV
165	179		EPRA NRV למניה (ש"ח)

הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צויין אחרת.

2.8.2. מדד EPRA NTA

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

EPRA NTA		
31.3.2019	31.3.2020	
16,817	18,162	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(64)	(64)	מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה
(102)	(39)	יתרת המוניטין שאינה כנגד עתודה למס נדחה כפי שמופיעה במאזן החברה
(125)	(21)	נכסים בלתי מוחשיים אחרים
1,638	1,797	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
18,164	19,835	EPRA NTA
150	164	EPRA NTA למניה (ש"ח)
הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צויין אחרת.		

2.8.3. מדד EPRA NDV

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

EPRA NDV		
31.3.2019	31.3.2020	
16,817	18,162	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(64)	(64)	מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה
(102)	(39)	יתרת המוניטין שאינה כנגד עתודה למס נדחה כפי שמופיעה במאזן החברה
(478)	141	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
16,173	18,200	EPRA NDV
133	150	EPRA NDV למניה (ש"ח)
הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צויין אחרת.		

נכסי הנדל"ן המניב של קבוצת עזריאלי*

קניונים ומרכזים מסחריים

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

משרדים ואחרים בישראל

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

דיור מוגן

פאלאס תל אביב
פאלאס רעננה
פאלאס מודיעין

חו"ל

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

349,100 מ"ר

18 קניונים

547,500 מ"ר

14 נכסי משרדים

76,000 מ"ר 794 יח"ד

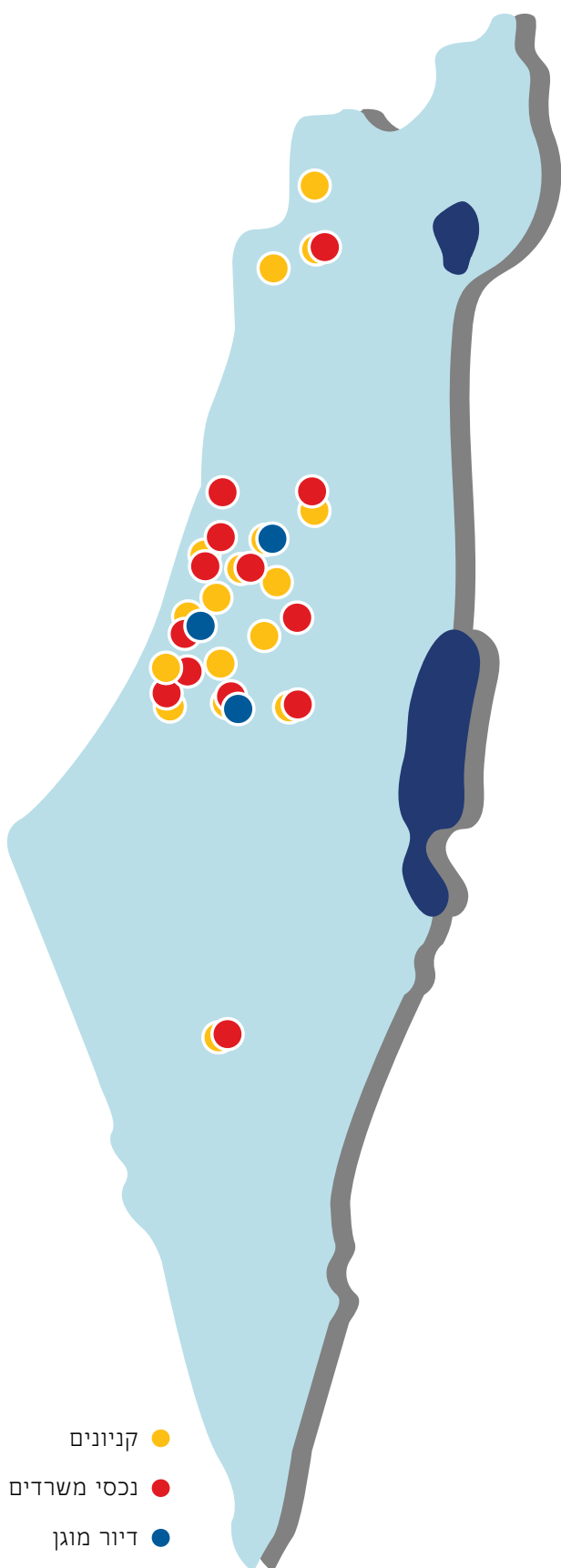
3 בתי דיור מוגן

246,400 מ"ר

8 נכסי משרדים בחו"ל

1,219,000 מ"ר

סה"כ



● קניונים
● נכסי משרדים
● דיור מוגן

2.9 תחום המרכזים המסחריים והקניונים בישראל

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

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

קניוני הקבוצה מתאפיינים בעיקר:

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

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

פעילות סחר מקוון – רובד נוסף של פעילות הקבוצה בעולם הדיגיטלי הינו אתר האינטרנט Azrieli.com. האתר מספק פלטפורמת מסחר מקוון, אשר משתלבת ומחזקת את פעילות הקניונים ומרכזי המסחר באמצעות פעילות אונליין בדרך של מכירה משולבת כדוגמת מתן אפשרות להזמין אונליין ולאסוף המוצר בקניוני הקבוצה ("Click & Collect").

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 – הסתכמה ביום 31 במרץ 2020 בסך של כ-12.9 מיליארד ש"ח, לעומת כ-13.0 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2019. עיקר השינוי נובע מהפסדי שיעורן בשל משבר הקורונה בקיזון השקעות בנכסי המגזר.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר – ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בכ-185 מיליון ש"ח לעומת אי שינוי בשווי ההוגן בתקופה המקבילה אשתקד. החברה בחנה את שווי נכסי המגזר למועד הדוח בעזרת שמאי בלתי תלוי. למועד הדוח אין אינדיקציות בעסקאות השוואה על מנת לאמוד את השינוי ככל שהיה בשיעור ההיוון. שינויים בפרמטרים התאורטיים המרכיבים את שיעור ההיוון (כגון: שיעור הריבית על אגרות חוב ארוכות, ריבית הפריים, מרכיב אי הוודאות והסיכון בקבלת דמי שכירות) בטווח הקצר משפיעים על שיעור ההיוון בצורה מינורית אם בכלל. לאור האמור אין שינוי מהותי בהנחות העבודה של הערכות השווי ליום 31 בדצמבר 2019 (למעט הפחתת ההנחות החד פעמיות כדלקמן) ובכלל זה אין שינוי בשיעורי ההיוון. בתקופת הדוח הפחיתה החברה את נכסי המגזר בגין תכנית הקלות חד פעמית מדורגת בנוגע לשכר דירה ודמי ניהול עליה הכריזה החברה.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל				
לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			
	31.12.2019	31.3.2019	31.3.2020	אחוז שינוי
	1,050	258	245	הכנסות (5%)
	831	206	205	NOI -

הנתונים במיליוני ש"ח.

כאמור לעיל, החברה פרסמה תכנית הקלות לשוכרים לקראת חזרה לשגרה ("התכנית")²¹. בהתאם להערכות החברה, ככל שההקלות המפורטות יינתנו לשוכרים במלואן²², הרי שסך ההקלות המפורטות בתכנית כאמור, מסתכמות בכ- 200 מיליוני ש"ח (חד פעמי). לפרטים נוספים ראו סעיף 2.2 לעיל.

הערכות החברה לעיל בדבר סך ההקלות כתוצאה מהתכנית, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכות של החברה המפורטות לעיל, אשר התממשותן אינה וודאית ואינה בשליטת החברה. אי התממשות הערכות החברה עשוי להיגרם כתוצאה מהתפתחויות או התממשות שונה של הגורמים אשר נזכרו לעיל.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל		
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.3.2019	31.3.2020	
206	205	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו או הקמתם הושלמה בשנת 2020
206	205	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI במגזר הקניונים ומרכזי המסחר בישראל מנכסים זהים (Same Property NOI) הושפע בעיקר בשל סגירת הקניונים למבקרים על פי החלטת הממשלה במחצית השניה של חודש מרץ, 2020, אם כי עיקר ההשפעה של הסגירה צפויה לבוא לידי ביטוי ברבעון השני של שנת 2020.

2.10 תחום המשרדים

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

²¹ ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5 במאי 2020 (מס' אסמכתא: 044070-01-2020).

²² קרי, ככל שביחס לכלל השוכרים, התשלום לפי שיעור מהפדיון יהיה נמוך מגובה דמי שכירות לאחר ההנחה בכל תקופה וככל שלא ישלמו מענקים כלשהם מכח תכנית סיוע ממשלתית.

נכסי ההשכרה למשרדים של החברה מתאפיינים בעיקר:

- **מיצוב:** בין נכסי החברה מצויים פרויקטים הנחשבים מובילים ומשמעותיים ביותר בתחום שטחי ההשכרה למשרדים בישראל וכן, מהווים אייקון בנוף הישראלי בכלל והתל-אביבי בפרט, כדוגמת מרכז עזריאלי תל-אביב ומגדל עזריאלי שרונה.
 - **מיקום:** החברה עוסקת בייזום שטחי השכרה למשרדים ופועלת לאיתור והקמה של נכסיה בתחום זה באזורים בהם הביקוש למשרדים גבוה. לרוב, מצויים הפרויקטים של החברה בלב מתחמי העסקים של ישראל ובקרבה למרכזי הערים וכן, מתאפיינים בגישה נוחה של תחבורה פרטית וציבורית. כך לדוגמא, לחברה מספר פרויקטים באזור המערב הצפוני של תל-אביב, הן מניבים והן בייזום והקמה.
 - **קומות רחבות היקף:** פורטפוליו הנכסים של החברה כולל מספר פרויקטים בעלי שטחי קומה גדולים. אלו מספקים מענה לביקוש הגובר מצד חברות גדולות המעוניינות ליצור אתר מרכזי אחד לעובדים ופריסתם על פני מספר קומות קטן יותר. כך לדוגמא, תכנון פרויקט עזריאלי שרונה ומרכז עזריאלי חולון מאפשר לשוכרים לאחד מספר אתרים אשר בעבר היו פרוסים ברחבי הארץ.
 - **סטנדרט בנייה:** הקבוצה מקפידה על סטנדרטים גבוהים של בנייה בכל נכסיה, הבאים לידי ביטוי בעיצוב האדריכלי, בפונקציונליות של הנכסים ובהקפדה על איכויות בנייה גבוהות ועל פרטים, כגון: מעליות חדשניות ומהירות, תאורה מתקדמת ועוד. כל זאת מתוך ראייה ארוכת טווח, לפיה הנכסים יוחזקו וינהלו על-ידי הקבוצה לאורך שנים רבות.
 - **יעילות תפעולית:** גודלם של נכסי החברה מאפשר יעילות תפעולית, המתבטאת, בין היתר, ביכולת להטמיע שיפורים טכנולוגיים ושיפורי תשתית, לרבות התקנת רשתות תקשורת מורכבות והתייעלות אנרגטית (Leed Certificate), אשר מאפשרות לחברות בינלאומיות גדולות, הדורשות עמידה בתקינה מחמירה, לשכור שטחים בנכסי החברה.
 - **ניהול:** כלל נכסי המשרדים להשכרה של הקבוצה מנוהלים על ידי חברות ניהול, אשר 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. לפרטים אודות השפעות של התפשטות נגיף הקורונה על תחומי פעילותה של החברה, לרבות על תחום המשרדים, ראו סעיף 2.2 לעיל.

2.10.1. ביצועי מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל ושינויים בשווי

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

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל - הסתכמה ביום 31 במרץ 2020 בסך של כ-11.8 מיליארד ש"ח, לעומת כ-11.7 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2019. השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר - הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-1 מיליון ש"ח בדומה לרווח בתקופה המקבילה אשתקד. החברה בחנה את שווי נכסי המגזר למועד הדוח בעזרת שמאי בלתי תלוי. למועד הדוח אין אינדיקציות בעסקאות השוואה על מנת לאמוד את השינוי ככל שהיה בשיעור ההיוון. שינויים בפרמטרים התאורטיים המרכיבים את שיעור ההיוון (כגון: שיעור הריבית על אגרות חוב ארוכות, ריבית הפריים, מרכיב אי הוודאות והסיכון בקבלת דמי שכירות) בטווח הקצר משפיעים על שיעור ההיוון בצורה מינורית אם בכלל. לאור האמור אין שינוי מהותי בהנחות העבודה של הערכות השווי ליום 31 בדצמבר 2019 ובכלל זה אין שינוי בשיעורי ההיוון ובשווי נכסי המגזר בתקופת הדוח.

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

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים			
לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2019	31.3.2019	31.3.2020	אחוז שינוי
716	174	180	3%
594	144	153	6%
הכנסות			
NOI			
הנתונים במיליוני ש"ח.			

הגידול בהכנסות וב-NOI נובע בעיקר מהמשך איכלוס המשרדים בשרונה ובמרכז עזריאלי חולון.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל		
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.3.2019	31.3.2020	
144	153	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו בשנת 2020
144	153	סך NOI מכלל הנכסים
הנתונים במיליוני ש"ח.		

ה-NOI במגזר המשרדים ואחרים בישראל מנכסים זהים (Same Property NOI) בתקופת הדוח הושפע לחיוב בעיקר מהמשך איכלוס המשרדים בשרונה 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.

2.11 תחום הדיור המוגן

כניסתה של הקבוצה לתחום הדיור המוגן נעשתה באמצעות רכישת קרקע במודיעין בשנת 2014 ובהמשך, בשנת 2015 השלימה הקבוצה את רכישתו של בית הדיור המוגן הפעיל - פאלאס תל-אביב, שהינו מבתי הדיור המוגן היוקרתיים הקיימים בישראל. מאז רכישת פאלאס תל-אביב, פועלת הקבוצה תחת המותג "פאלאס", להמשך תפעול מוצלח והשבחה של שלושת בתי הדיור המוגן הפעילים, פאלאס תל-אביב, פאלאס רעננה (לשעבר "אחוזה בית") ופאלאס מודיעין (שהקמתו הושלמה ברבעון השלישי לשנת 2018). בחודש מרץ 2020 הסתיימה הקמתו של שלב א' של בית הדיור המוגן בלהבים ובחודש מאי 2020 התקבל טופס 4 והחל אכלוסו. כמו כן, הקבוצה פועלת לייזום פרויקט נוסף בראשון לציון, הנמצאים בשלבי תכנון.

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

2.11.1 ביצועי מגזר הדיור המוגן ושינויים בשווי

למועד פרסום הדוח, לקבוצת עזריאלי ארבעה בתי דיור מוגן פעילים בשטח בנוי עילי של כ-105 אלפי מ"ר (ללא שטחים המיוחסים לאגף הסיעודי ולשטחי מסחר), אשר כוללים כ-1,035 יחידות דיור מוגן, וכן, מתכננת את הקמת שלב ב' בבית הדיור המוגן בלהבים ופרויקט נוסף בתכנון בראשון לציון, לבניית כ-384 יח"ד בשטח כולל של כ-41 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 לדוח הדירקטוריון לדוח התקופתי לשנת 2019, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

יתרת נכסי המגזר של הקבוצה במגזר דיור מוגן - הסתכמה ביום 31 במרץ 2020 לסך של כ-2.4 מיליארד ש"ח, בדומה ליתרה ליום ביום 31 בדצמבר 2019.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר - לא חל שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי עדכון להערכות השווי שנערכו על-ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2019.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר הדיור המוגן:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר דיור מוגן			
לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2019	31.3.2019	31.3.2020	אחוז שינוי
156	36	41	14%
37	9	11	22%

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול בהכנסות וב- NOI נובע בעיקר מהמשך אכלוס של בית הדיור מוגן במודיעין. מאידך ישנה האטה בפעילות מחלקות הסיעוד וההחלמה בסוף הרבעון בעקבות משבר הקורונה.

להלן התפתחות ה- NOI של המגזר:

התפתחות ה- NOI של מגזר דיור מוגן		
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.3.2019	31.3.2020	
9	11	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	-	NOI בגין נכסים שהקמתם הסתיימה בשנת 2020
9	11	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

2.12 תחום הנדל"ן המניב בארה"ב

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

כחלק 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, דבר שעלול להשפיע לרעה על חברות מתעשיית האנרגיה שהיא אחד מהמנועים החשובים של כלכלת יוסטון והשפעתו הורגשה בשוק המשרדים ביוסטון במהלך תקופת הדוח.

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

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

נכון למועד הדוח, לקבוצת עזריאלי 8 נכסים מניבים בתחום זה, בעיקר בארה"ב, בשטח כולל להשכרה של כ-246 אלפי מ"ר (במאוחד) וכ-237 אלפי מ"ר (חלק החברה), המושכרים לכ-220 שוכרים.²³

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר - הסתכמה ביום 31 במרץ 2020 בסך של כ-2.5 מיליארד ש"ח, לעומת כ-2.4 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2019. עיקר השינוי נובע מעליית שער החליפין של הדולר ליום 31 במרץ 2020 לעומת 31 בדצמבר 2019 בקיזוז הפסדי שיערוך.

²³ "חלק החברה" - בניכוי החזקות מיעוט בחברות מסוימות.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר - ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בכ-40 מיליון ש"ח ונבע בעיקר מהשפעת ירידת מחירי הנפט על שוק השכירות של המשרדים בארה"ב, לעומת הפסד של כ-3 מיליון ש"ח שנרשם בתקופה המקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי עדכון להערכות השווי שנערכו על-ידי שמאים בלתי תלויים לחלק מנכסי המגזר ליום 31 במרץ 2020.

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

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב			
לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	31.12.2019	31.3.2019	31.3.2020
			אחוז שינוי
הכנסות	268	72	66 (8%)
NOI	139	40	35 (13%)

הנתונים במיליוני ש"ח.

הירידה ב NOI נובעת מהשפעת שינויים בתפוסה בחלק מהנכסים ומשינויים בשער החליפין הממוצע של הדולר האמריקאי.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב		
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	31.3.2019	31.3.2020
NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה	40	35
NOI בגין נכסים שנרכשו בשנת 2020	-	-
סך NOI מכלל הנכסים	40	35

הנתונים במיליוני ש"ח.

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

2.13.1 DATA CENTERS

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

החברה החליטה, כי כניסתה לשוק ה-Data Centers תתבצע באמצעות השקעה הונית בחברה הפעילה בתחום בצפון אמריקה עם אופציה להגדלת שיעור ההחזקות בחברה זו, אשר הינה בעלת פוטנציאל פיתוח ויזמות משמעותיים בתחום. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.3.2 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 שינויים בלוחות הזמנים של הפרויקטים, היקפם בפועל ושיווקם ובשל גורמים שאינם בשליטתה ובכלל כן שינויים בשוק ה-Data Centers הגלובלי.

2.13.2 מלונאות

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

ביום 9 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 1.2.3.5 לעיל.

ממועד השלמת הרכישה ועד ליום 17 במרץ 2020 הפעילה החברה את המלון באמצעות חברת ניהול בבעלותה המלאה. הפעלת המלון כללה ניהול ותפעול שוטף, ובכללו מתן שירותי לינה, מזון ומשקאות, פנאי ושירותי אירוח נוספים. בכוונת החברה לשפץ את המלון ולהרחיבו בהתאם לתב"ע החלה על המגרש שעליו בנוי המלון.

ביום 17 במרץ 2020, סגרה החברה את פעילות מלון "הר ציון" לאור ההנחיות המכבידות שהוטלו על פעילות בתי מלון בשל משבר הקורונה.

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 - פעילות מופסקת

ביום 7 במאי 2020, הושלמה העסקה למכירת החזקות הקבוצה ב-GES העוסקת בטיפול במים, שפכים, אויר, פסולת וכימיקלים לתעשייה. לפרטים נוספים אודות מכירת GES ראו סעיף 1.2.3.3 לעיל וכן ביאור 4 לדוחות הכספיים. לאור האמור לעיל, ובהתאם להוראות IFRS 5, תוצאות GES מוצגות במספרי ההשוואה לדוח רווח והפסד כפעילות שהופסקה.

3.2 פעילויות נוספות

3.2.1 השקעות בתאגידים פיננסיים

לקבוצת עזריאלי השקעה בתחום הפיננסי באמצעות השקעה בבנק לאומי²⁴. להלן תמצית שינויים בהשקעות בתקופת הדוח:

שינויים בהשקעה בחברות פיננסיות	
בנק לאומי ⁽¹⁾	
1,162	שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.2019
(15)	תמורה ממכירות
-	השקעה
1,147	סה"כ השקעה ליום 31.3.2020 ⁽²⁾
894	שווי הוגן של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות הכספיים ליום 31.3.2020
(253)	שינוי בשווי הוגן בתקופת הדוח
9	דיבידנד שהתקבל בתקופת הדוח
הנתונים במיליוני ש"ח.	
(1) השווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 31.3.2020.	
(2) לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בתקופת הדוח.	

3.2.2 פעילות באמצעות פלטפורמת סחר מקוון - AZRIELI.COM

לפרטים אודות פעילות הסחר המקוון של הקבוצה ראו סעיף 4.1.3 להלן.

²⁴ כמו כן, לחברה השקעות זניחות בקרנות השקעה, כמפורט בסעיף 14.2.3 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

4 | פיתוח עסקי - מנועי צמיחה

4.1 סקירת פעילות הפיתוח העסקי

4.1.1 ייזום נדל"ן מניב

מנוע הצמיחה העיקרי של קבוצת עזריאלי הינו מומחיות בייזום ותכנון אדריכלי ייחודי של פרויקטי נדל"ן מניב: קניונים, משרדים ודירות מוגן. נכון למועד הדוח, לקבוצה 12 פרויקטים בשלבי ייזום שונים בישראל.

ריכוז הנתונים אודות נכסים בייזום						
שם הנכס	שימוש	מ"ר לשיווק ⁽¹⁾	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה ⁽²⁾	עלות שהושקעה ⁽³⁾	עלות בנייה משוערת כולל קרקע ⁽³⁾
פרויקטים יזמיים בהקמה בטווח זמן קצר						
פאלאס דיור מוגן להבים	דיור מוגן	שלב א: 32,000 שלב ב: 12,000	שלב א: הסתיים שלב ב: טרם נקבע	353	355	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	980	702	1,100-1,150
המנור חולון	משרדים	28,000	רבעון 3 2020	161	166	220-240
עכו	משרדים	8,000	2020	10	27	70-75
סה"כ		155,000		1,504	1,250	1,790-1,875
פרויקטים יזמיים בטווח זמן בינוני						
הרחבת מרכז עזריאלי ת"א (מגדל הספירלה)	מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים	150,000 ⁽⁵⁾	2025	859	532	2,300-2,500
קרקע מודיעין (מגרש 21)	מסחר, משרדים ומגורים ומלונאות	20,000 ⁽⁶⁾	2023	135	137	340-370
קרקע דיור מוגן ראשון-לציון	דיור מוגן ומסחר	37,300	2024	67	65	490-510
סה"כ		207,300		1,061	734	3,130-3,380
סה"כ		362,300		2,565	1,984	4,920-5,255
פרויקטים יזמיים בשלבי תכנון						
עזריאלי טאון בניין E	משרדים	21,000	טרם נקבע	107 ⁽⁷⁾	116 ⁽⁷⁾	טרם נקבע
חולון 3 - אזור תעשייה חולון ⁽⁸⁾	מסחר ומשרדים	250,000	טרם נקבע	534	477	טרם נקבע
קרקע פתח תקווה	משרדים ומסחר	53,000 ⁽⁹⁾	טרם נקבע	94	98	טרם נקבע
קרקע מודיעין (מגרש 10)	משרדים ומסחר	37,000	טרם נקבע	88	93	טרם נקבע
מלון הר ציון	מלונאות	34,000 ⁽¹⁰⁾	טרם נקבע	291	291	טרם נקבע
סה"כ		395,000		1,114	1,075	
סה"כ		757,300				

נתוני העלויות והשווי במיליוני ש"ח.

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

1. בכל הנוגע לשימושי הדיור המוגן ו/או דירות להשכרה, הנתון מהווה היקף זכויות במ"ר.

2. ליום 31 במרץ 2020.

3. ללא היוונים והתאמות לשוכרים ליום 31 במרץ 2020.

4. הנתונים המוצגים מתייחסים לתב"ע הקיימת על הקרקע.

5. בחודש אפריל 2018 ניתן תוקף לתב"ע המגדילה את זכויות הבנייה של המגדל הרביעי והרחבת הקניון בכ-80 אלף מ"ר להיקף

- זכויות בניה כולל של כ-150 אלף מ"ר.
6. הקבוצה נמצאת בהליכים להגדלת זכויות הבניה בפרויקט ל-28,000 מ"ר.
7. זכויות הבניה נרכשו במסגרת רכישת הנכס המניב בחודש מאי 2018.
8. כולל בתוכו קרקע נוספת (שטחי שיווק של כ-27,000 מ"ר), אשר נרכשה במקור במסגרת מכרז רמ"י והיוותה חלק מקרקעות חולון מנור. במסגרת איחוד חלקות, גדלו זכויות הבניה במגרש בכ-30,000 מ"ר (כך שסך זכויות הבניה במגרש המאוחד מסתכמות בסך של כ-250,000 מ"ר).
9. הנתונים המוצגים מתייחסים לתב"ע הקיימת על הקרקע. הקבוצה נמצאת בהליכים להגדלת זכויות הבניה בפרויקט ל-150,000 מ"ר.
10. כולל בתוכו גם את השטח הקיים וגם את הזכויות הנוספות שכן בכוונת החברה לשפץ את כל המלון ולהרחיבו.

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

תיאור הנכסים בהקמה ועבודות הקרקע

דיוור מוגן "פאלאס להבים" - הקרקע בשטח של כ-28,300 מ"ר נרכשה בחודש דצמבר 2014 והבנייה בה החלה בחודש אוגוסט 2016. הפרויקט נבנה ככפר גמלאים בסטנדרטים גבוהים וחדשניים. הפרויקט, בשטח בנוי של כ-44,000 מ"ר (עיקרי ושירות), צפוי לכלול כ-350 יחידות דיוור מוגן (כאשר מתוכנן הוקמו 240 במסגרת שלב א' שהסתיים כאמור להלן) 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. בחודש מאי 2020 התקבל טופס 4 בקשר עם הקמת שלב א' בפרויקט והחל אכלוס הפרויקט. טופס 4 בגין שטחי המסחר והסיעודי (כ-5 אלף מ"ר) צפוי להתקבל ברבעון שלישי 2020.

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 התקבל היתר עילי לפרויקט. הקבוצה פועלת לשינוי התב"ע על מנת להגדיל את זכויות הבניה במתחם. בחודש מאי 2019 התקיים דיון בהתנגדויות בוועדה המקומית בקשר עם תב"ע לתוספת שטחי תעסוקה ומלונאות בהיקף כולל של כ-24 אלף מ"ר (ברוטו). הוועדה דנה בהתנגדויות והחליטה לאשר פרסום התכנית למתן תוקף. בחודש 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. התכנית היא להקמת כ-28 אלף מ"ר משרדים ומסחר. בחודש ספטמבר 2018 התקבל היתר עילי לפרויקט. מועד הסיום המשוער של הפרויקט הינו שנת 2020. נכון למועד פרסום הדוח הפרויקט שווה 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, העבודות 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 ביעוד עירוני-מעורב, המאפשר שימושים של מסחר, משרדים, מלונאות, מגורים ודיוור מוגן בהיקף זכויות בניה על-קרקעיות של כ-147,260 מ"ר ברוטו ובנוסף כ-3,000 מ"ר שטחי מסחר עיקריים תת-קרקעיים. 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. תוכנית העיצוב בקשר עם הפרויקט נדונה בוועדה המקומית בחודש נובמבר 2019. בחודש ינואר 2020 נערך דיון נוסף בוועדה המקומית והוחלט לאשר את תכנית העיצוב בתנאים והחברה פועלת לקבלת אישור

סופי לתכנית העיצוב. בחודש ינואר 2020 התקבל היתר בניית מרתפים לפרויקט. למועד הדוח החברה מבצעת עבודות חפירה ודיפון בקרקע.

קרקע במודיעין (מגרש 21) - ביום 11 בינואר 2018 זכתה הקבוצה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרש המצוי במע"ר מודיעין-מכבים-רעות (בסמיכות לקניון עזריאלי מודיעין), בשטח של כ-5,300 מ"ר, המיועד לבניית 80 יחידות דיור למגורים, 50 חדרי מלון, משרדים ומסחר בתמורה לסך של כ-101.5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 בינואר 2018 (אסמכתא: 004960-01-2018), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. בחודש יולי 2019 התקבל היתר חפירה ודיפון והחברה החלה בעבודות בקרקע. בחודש אוגוסט 2019 הוגשה בקשה להיתר מרתפים אותו אישרה הועדה המקומית בתנאים.

בחודש 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.

דיוור מוגן "פאלאס ראשון לציון" - הקרקע בשכונת גבעת הרקפות מזרח ראשון לציון, בשטח של כ-3,400 מ"ר נרכשה בחודש מרץ 2016, במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות החכירה בקרקע. הפרויקט מצוי בשלבי תכנון. החברה מתעתדת להקים על הקרקע בית דיוור מוגן, אשר צפוי לכלול עד 275 יחידות דיור, אגף סיעודי וכ-3,000 מ"ר שטחי מסחר. בחודש אפריל 2018 התקבלה המלצת הועדה המקומית להפקדת תב"ע לתוספת זכויות והועברה לדיון בוועדה המחוזית. בחודש נובמבר 2018 התקבלה החלטת הועדה המחוזית על הפקדת התב"ע בתנאים. בחודש אפריל 2019 פורסמה התב"ע להתנגדויות ובחודש ספטמבר 2019 התקיים דיון בוועדה המחוזית בהתנגדויות שהוגשו והוחלט על מתן תוקף לתכנית. בחודש פברואר 2020 התכנית פורסמה למתן תוקף ונכון למועד פרסום הדוח הינה בתוקף.

בחודש מרץ 2020, הגישה החברה בקשה להיתר חפירה ודיפון בפרויקט ונתקבלה החלטת הועדה המקומית המאשרת את ההיתר בתנאים.

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

חולון 3 - אזור תעשייה חולון - הקרקע בשטח של כ-57.5 דונם נרכשה בחודש אפריל 2016. הבנייה בפרויקט החלה בחודש מרץ 2018 ובחודש יוני 2018 החלו עבודות החפירה והדיפון בפרויקט. בחודש אוקטובר 2018 התקבל היתר בניה למרתפי חניה בפרויקט ובחודש יולי 2019 נתקבל היתר לתוספת מרתפי חניה. בחודש מאי 2019 החלו עבודות להקמת מרתפי החניה בצדו המזרחי של הפרויקט. השטח נמצא בסמוך למרכז עזריאלי חולון, עליו מתוכנן להיבנות פרויקט תעסוקה ומסחר גדול ביותר, אשר יכלול כ-250,000 מ"ר של שטחי השכרה למשרדים ומתחם בילוי וקניות לכל המשפחה. הפרויקט מצוי בסמיכות לצירי תחבורה מרכזיים.

קרקע בפתח תקווה - הקרקע, שנרכשה בחודש נובמבר 2017 בשטח של 19 דונם, מצויה בחלקו המזרחי של אזור התעשייה קריית אריה בפתח תקווה ובסמיכות לפרויקט משרדים בבעלות הקבוצה. הקרקע כוללת זכויות לבניה של כ-53,000 מ"ר וכן, מרתפי חניה. לפרטים נוספים, ראו דוחות מיידיים של החברה מיום 18 בספטמבר 2017 ומיום 9 בנובמבר 2017 (אסמכתאות: 093630-01-2017 ו-098386-01-2017, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. בחודש יולי 2019 הוגשה בקשה להיתר לדיפון, חפירה ומרתפים. בחודש ינואר 2020 החליטה הוועדה המקומית לאשר את הבקשה להיתר דיפון, חפירה ומרתפים בתנאים. כמו כן, בחודש ינואר 2020 הוגשה לוועדה המקומית תב"ע לאישור בסמכות הוועדה המקומית במסגרתה התבקשה תוספת גובה ותוספת זכויות 500 מ"ר. במקביל, בחודש ינואר 2020 הוגשה לוועדה המחוזית תב"ע לאישור זכויות הבניה, כך שתכלול 280 אלף מ"ר שימשו בעיקר למשרדים ואשר מתוכננים להבנות הן על הקרקע הפנויה והן על הקרקע עליה מצוי פרויקט המשרדים.

קרקע במודיעין (מגרש 10) - ביום 6 באוקטובר 2019 נודע לחברה, כי זכתה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרש המצוי במע"ר מודיעין-מכבים-רעות, בשטח של כ-17 דונם, המיועד לבניית פרויקט מסחר ומשרדים, בהיקף זכויות של כ-37,000 מ"ר עילי, בתמורה לסך של כ-51 מיליון ש"ח. על פי תנאי המכרז, החברה שילמה, בנוסף לעלות הקרקע, כ-37 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7 באוקטובר 2019 (אסמכתא: 086697-01-2019), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

מלון הר ציון - לפרטים אודות רכישת מלון הר ציון, ראו סעיף 1.2.3.5 לעיל. בכוונת החברה להמשיך ולפעול 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 זה לעיל, בין היתר בקשר עם ההשקעות והעלויות הצפויות לנכסים בהקמה, אופן מימון הפרויקטים, המועדים להשלמת הבניה, קבלתם של אישורים רגולטורים שונים הנדרשים לצורך קידום הפרויקטים בהקמה או תוצאותיהם של הליכים מנהליים ומשפטיים הם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק, ניירות ערך, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה ובכלל כך שינויים בתנאי שוק, שינויים בתוכניות החברה, משך הזמן שיידרש לאישור תכנית הבינוי לביצוע, שינויים במחירי תשומות הבניה והשלכות התפשטות נגיף הקורונה.

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)



מועד משוער לסיום | 2025
סטטוס | הקמה

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

עזריאלי חולון המנור



שימוש | משרדים
שטח להשכרה | 28,000 מ"ר
מועד משוער לסיום | רבעון 3, 2020
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 – הושלם | שלב ב – טרם נקבע
סטטוס | הקמה

עזריאלי חולון 3



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

עזריאלי טאון בניין E



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

נכסים בייזום*

עזריאלי טאון



מועד משוער לסיום | משרדים – רבעון 4, 2020
מגורים ומסחר – 2022
הקמה | סטטוס

שימוש | מסחר, משרדים ומגורים
שטח להשכרה | 75,000 מ"ר

קרקע מודיעין (מגרש 21)



שימוש | מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים
היקף זכויות בניה | 20,000 מ"ר
מועד משוער לסיום | 2023
הקמה | סטטוס

בית דיור מוגן פאלאס ראשון לציון



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

קרקע מודיעין (מגרש 10)



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

קרקע פתח תקווה



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

השבחת נדל"ן מניב

מנוע צמיחה נוסף של החברה הינו פעילות ההשבחה שמבצעת החברה בנכסיה הקיימים. כמו כן, בוחנת החברה, מעת לעת, אפשרויות לקידום תב"ע להוספת זכויות בנייה בנכסיה. לפרטים אודות פעילות החברה להשבחת נכסיה הקיימים, ראו סעיף 4.1.2 לדוח הדירקטוריון לדוח התקופתי לשנת 2019, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

4.1.2 איתור ורכישת נכסים בתחומי פעילות החברה

לפרטים אודות פעילות החברה לאיתור נכסים בתחומי פעילות החברה, ראו סעיף 4.1.3 לדוח הדירקטוריון לדוח התקופתי לשנת 2019, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

4.1.3 פעילות סחר מקוון (E-COMMERCE)

בהמשך לדיווחי החברה, לפיהם היא ממשיכה לבחון הזדמנויות עסקיות בקשר עם הרחבת פעילותה לתחומים נוספים המשתלבים באסטרטגיה העסקית שלה, תוך יצירת מנוע צמיחה נוסף, מחזיקה ומפעילה החברה את אתר האינטרנט Azrieli.Com. האתר מספק פלטפורמת מסחר מקוון, אשר מטרתה לשלב ולחזק את פעילות הקניונים ומרכזי המסחר באמצעות פעילות אונליין ובדרך של מכירה משולבת ויצירת חווית צרכנות, בד בבד עם פיתוח פעילות הליבה במסחר המסורתי. לפרטים אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה, לרבות על פעילות הסחר המקוון, ראו סעיף 2.2 לעיל.

4.1.4 השקעה בחברת קומפאס

קבוצת עזריאלי קיבלה החלטה על כניסה לתחום ה- Data Centers הגלובלי שהינו בתחום הליבה של פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה, ורואה בתחום זה מנוע צמיחה בעל פוטנציאל משמעותי. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.2.3.2 לעיל.

4.1.5 רכישת מלון הר ציון בירושלים

בחודש דצמבר 2019 הודיעה החברה על כניסתה לענף המלונאות ובחודש פברואר 2020 השלימה את רכישת מלון הר ציון בירושלים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.2.3.5 לעיל.

5.1. שיעור המינוף של הקבוצה

להלן תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח הכספי המאוחד:

תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח המאוחד			
	31.12.2019	31.3.2019	31.3.2020
נכסים שוטפים	3,427	3,195	2,725
נכסים לא שוטפים	31,812	30,212	31,771
התחייבויות שוטפות	2,788	3,786	3,157
התחייבויות לא שוטפות	13,877	12,756	13,137
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	18,534	16,817	18,162
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)	53%	50%	53%
חוב נטו למאזן (באחוזים)	24%	26%	26%

הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צוין אחרת.

הקבוצה מממנת את פעילותה העסקית בעיקר מהונה העצמי, ממזומנים ושווי מזומנים ובאמצעות אשראי חוץ בנקאי (בעיקר אגרות חוב והלוואות מגופים מוסדיים), אשראי בנקאי (לזמן קצר ולזמן ארוך) וניירות ערך מסחריים. לאחר מועד הדוח, בחודש אפריל 2020, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרות ה' ו-ו'), על דרך הרחבת סדרות אגרות חוב אלו. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.3.4 לעיל.

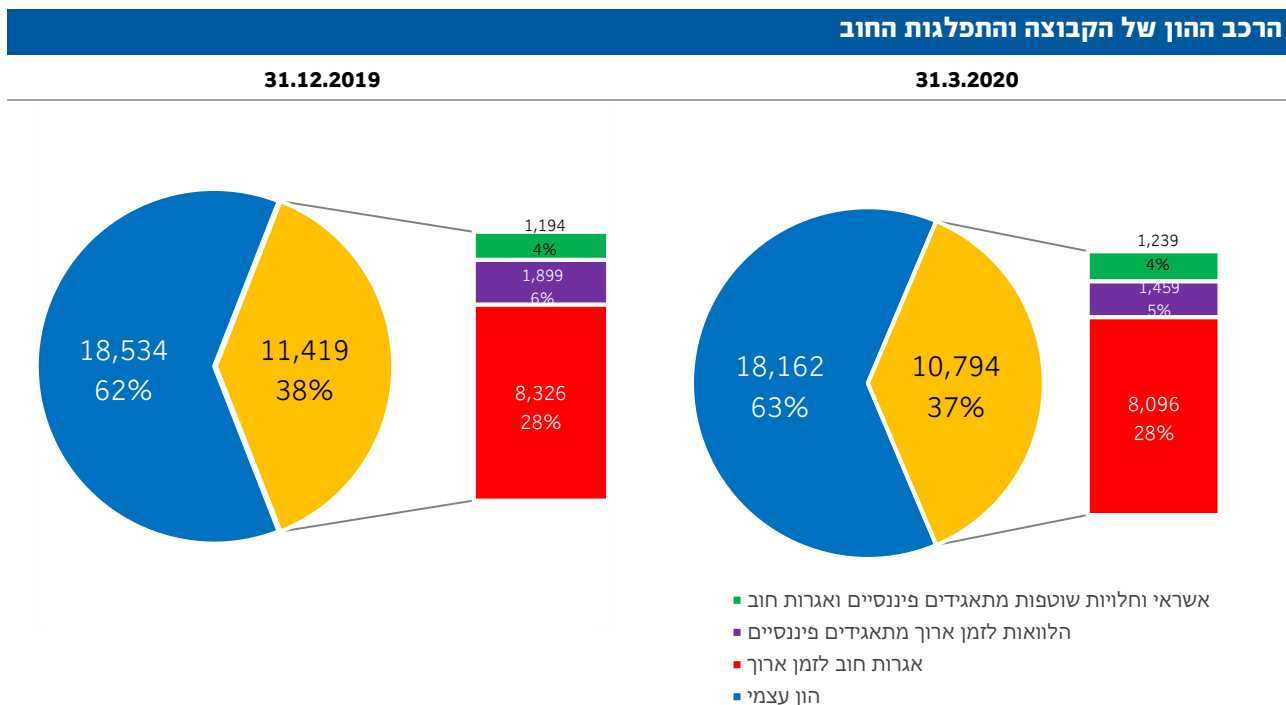
איתנותה הפיננסית של הקבוצה, המאופיינת במינוף נמוך ובהיקף נרחב של נכסים לא משועבדים, מאפשרת לקבוצה זמינות מקורות להשגת מימון בתנאים נוחים.²⁵ שיעור המינוף של הקבוצה נמוך ביחס לרבות ממתחרותיה הבולטות. המינוף הנמוך של הקבוצה משתלב עם היזמות רחבת ההיקף של החברה בתחום הנדל"ן ומאפשר גמישות גם בעתות משבר דוגמה לכך ניתן לראות בהנפקה האחרונה אותה ביצעה החברה כאמור לעיל בחודש אפריל 2020 בעיצומו של משבר הקורונה.

²⁵ לפרטים נוספים, ראו סעיף 19 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

5.2. הרכב מקורות המימון

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

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



הנתונים במיליוני ש"ח, ובאחוזים ביחס לסך המאזן / לסך החוב.

למועד הדוח, לקבוצה במאוחד גרעון בהון החוזר בסך כ-0.4 מיליארד ש"ח (בדוח הנפרד אין גרעון בהון החוזר).

הקבוצה מעריכה, לאור אינדיקציות שקבלה לאחרונה כי אם תחליט לגייס חוב במועד כלשהו, תוכל לעשות זאת לאור איתנותה הפיננסית ו/או היקף הנכסים הלא משועבדים שלה ולפיכך, קבע דירקטוריון החברה, בישיבתו ביום 31 במאי 2020, לאחר שבחן את מקורות התזרים והמימון של החברה, כי אין בגרעון בהון החוזר האמור כדי להשפיע על יכולתה לפרוע את התחייבויותיה במועד.

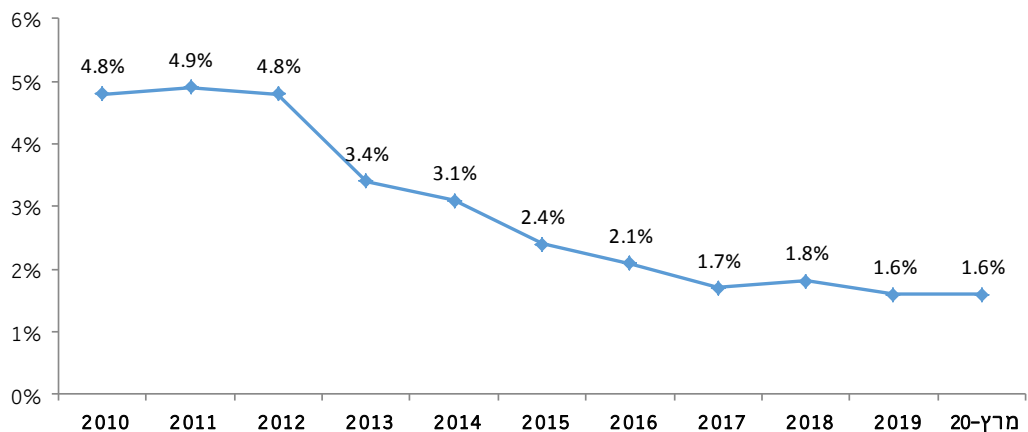
הערכות הקבוצה הנזכרות בסעיף 5.2 זה לעיל בקשר עם נזילותה וזמינות מקורות מימון שלה, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ביחס להתפתחויות בשווקים, רמות האינפלציה ותזרימי המזומנים הצפויים ועל התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי במועד הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן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

5.3. עסקאות מימון בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו

עד למועד פרסום 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.

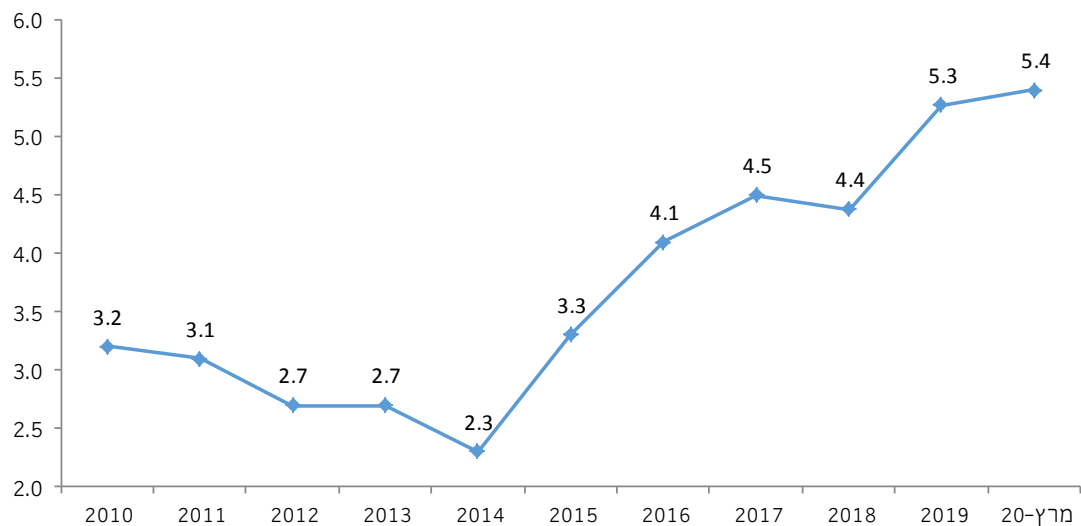
החברה פעלה בין תקופת הדוח למועד פרסומו, לגיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרות ה' ו-ו'), על דרך הרחבת סדרות אגרות חוב אלו, בהיקף של כ-1.7 מיליארד ש"ח במח"מ ממוצע של כ-7 שנים ובריבית משוקללת צמודת מדד בשיעור של כ-1.3%. לפרטים בדבר גיוס החוב, ראו סעיף 1.2.3.4 לעיל.

הורדת הריבית הממוצעת לאורך השנים



שיעור ריבית לתום התקופה

הארכת משך חיי חוב ממוצע



מח"מ לתום התקופה

5.4. דירוג

דירוג האשראי של החברה הוא גבוה ומשקף את חוסנה הפיננסי, איכות נכסיה, ואת שיעור המינוף הנמוך שלה. למועד הדוח מדורגת החברה בדירוג ilAA+/Stable/ilA-1+ על ידי מעלות ובדירוג Aa1 על ידי מדרוג. לפרטים בדבר דירוג אגרות החוב, ניירות הערך המסחריים והלוואות פרטיות של החברה, ראו סעיף 19.12 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה וכן סעיף 7 לפרק ב' לדוח זה.

5.5. התחייבויות ומימון

להלן סיכום ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה:

פילוח ההתחייבויות הפיננסיות							
סה"כ	סה"כ		ריבית משתנה		ריבית קבועה		
	ריבית קבועה	ריבית משתנה	לא צמוד	צמוד לליש"ט	לא צמוד	צמוד לדולר ארה"ב	צמוד מדד
78	-	78	59	19	-	-	-
10,716	10,698	18	18	-	-	1,354	9,344
10,794	10,698	96	77	19	-	1,354	9,344

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 31.3.2020.

ליום 31 במרץ 2020, שיעור ההלוואות לזמן קצר עמד על כחות מ-1% מתוך סך ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה. להערכת הנהלת החברה, שיעור זה הינו נמוך ושמרני לאור יחס המינוף הנמוך וסך הנכסים שאינם משועבדים כמפורט להלן.

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

5.6. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב (סדרות ב', ד', ה' ו-ו')

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

5.7. מועד פירעון התחייבויות פיננסיות של הקבוצה

להלן מועדי פירעון וסכומי פירעון ההתחייבויות הפיננסיות:

תחזית פירעון ההתחייבויות הפיננסיות			
שנה	קצב	ריבית	סה"כ
1	1,239	203	1,442
2	811	164	975
3	836	153	989
4	869	140	1,009
5 ואילך	7,039	599	7,638
סה"כ	10,794	1,259	12,053

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 31.3.2020.

המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה הינם בעיקר:

- תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, אשר הסתכם לסך של 309 מיליוני ש"ח בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020.
- האמצעים הנזילים והנכסים שאינם משועבדים.
- לקבוצה נכסים מניבים משועבדים שסכום ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משווים ההון.
- מחזור חובות בשוק ההון ו/או גופים מוסדיים ו/או מוסדות בנקאיים.

5.8. נכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי

ליום 31 במרץ 2020, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים), שמחזיקה הקבוצה, הסתכם לסך של 2,000 מיליון ש"ח. החברה רואה באמצעה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילותה השוטפת ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ-24 מיליארד ש"ח בנוסף לכ-2 מיליארד ש"ח אמצעים נזילים שצוינו לעיל), כבעלי חשיבות לאיתנות הפיננסית, לגמישות הפיננסית הגבוהה שלה בשל אי תלותה בזמינות מקורות חיצוניים גם לצורכי פירעון חובות וליכולת ניצול 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	
שוי הנכסים ליום 31.3.2020	נכסים
11,421	נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל
10,138	נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
411	נכסי נדל"ן אחרים (בעיקר מלונאות)
136	החזקות החברה בחברות GES ועזריאלי אי קומרס
598	החזקות החברה בחברת קומפאס
894	החזקות החברה בבנק לאומי
23,598	סה"כ

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

הערכות הקבוצה הנזכרות בסעיף 5.8 זה לעיל בקשר עם יכולתה של החברה לגייס מימון בתנאי מימון נוחים בתנאים הכלכליים השוררים כיום הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ביחס לתנאים הכלכליים ורמת הנזילות נכון למועד פרסום דוח זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שהעריכה החברה. הגורמים העיקריים העשויים להשפיע על כך הינם: שינויים בשוק ההון, אשר ישפיעו על התנאים והאפשרויות לגיוס מימון, שינויים בתוכניות החברה, לרבות שימוש ביתרות נזילות 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 השלכות מגפת הקורונה, באופן אשר ישפיע יכולתה של החברה לגייס מימון בתנאים נוחים.

²⁶ לפירוט אודות נושאים נוספים בקשר עם פעילות המימון בקבוצה, ראו סעיף 19 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2019, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

5.9. מצב כספי

מצב כספי, נזילות ומקורות מימון

הסעיף	31.3.2020	31.12.2019
סך המאזן ⁽¹⁾	34,496	35,239
נכסים שוטפים ⁽²⁾	2,725	3,427
נדל"ן להשקעה ⁽³⁾	29,224	29,145
אשראי ז"ק ⁽⁴⁾	1,239	1,194
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים ⁽⁵⁾	1,459	1,899
אגרות חוב, נטו ⁽⁶⁾	8,096	8,326
הון עצמי ⁽⁷⁾	18,162	18,574

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) הקיטון נובע בעיקר מקיטון ביתרות המזומנים בעיקר בשל החזר חוב ומירידה בשווי ההחזקה במניות בנק לאומי.
- (2) הקיטון נובע בעיקר מקיטון ביתרות המזומנים בשל החזר החוב ובשל השקעות בנכסי הנדל"ן ורכישת מלון הר ציון.
- (3) הגידול נובע מהתקדמות ההשקעות בפרויקטים בהקמה ובנכסים המניבים ומגידול בשווי נכסי הנדל"ן בארה"ב כתוצאה מעליית שער החליפין של הדולר בתקופת הדוח, בקיזוז ירידת השווי ההוגן של הנכסים בעיקר של משבר הקורונה.
- (4) הגידול נובע בעיקר מיתרת הלוואות שסווגו בעבר לזמן ארוך ועברו לחלות שוטפת בקיזוז פרעונות של חלויות ופרעון ניירות ערך מסחריים.
- (5) הקיטון נובע בעיקר מיתרת הלוואות שסווגו בעבר לזמן ארוך ועברו לחלות שוטפת.
- (6) הקיטון נובע בעיקר מפירעונות שוטפים.
- (7) הקיטון נובע בעיקר מחלוקת דיבידנד.

6 | סיכום התוצאות העסקיות

6.1 תמצית התוצאות העסקיות

להלן הרווח הנקי המאוחד של קבוצת עזריאלי:

ניתוח הרווח הנקי המאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2019	31.3.2019	31.3.2020	
2,099	369	93	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
2,097	369	92	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
17.31	3.04	0.77	רווח בסיסי למניה (ש"ח)
14.08	3.04	0.82	רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת (ש"ח)
1,997	301	(74)	רווח (הפסד) כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
הנתונים במיליוני ש"ח.			

הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם ל-92 מיליון ש"ח בהשוואה ל-369 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח בתקופת הדוח הושפע בעיקר מגידול בהפסד מהתאמת שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך 222 מיליון ש"ח, מקיטון בהכנסות אחרות נטו בסך 80 מיליון ש"ח ומעבר להפסד מפעילות שהופסקה בקיזוז קיטון בהוצאת המס בעיקר בשל הגידול בהפסד מהתאמת השווי ההוגן בסך 41 מיליון ש"ח.

6.2 הרווח הכולל

ההון של הקבוצה והרווח הכולל שלה מושפעים גם מקרנות הון שונות, בעיקר מקרנות הון בגין שינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ומקרנות בגין הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ. ההפרש בין הרווח הכולל לרווח הנקי המוצג בסעיף 6.1 לעיל לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020 נובע בעיקר מקיטון בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים בניכוי מס בסך 195 מיליון ש"ח בקיזוז רווח מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך 57 מיליון ש"ח.

6.3 תוצאות הפעילות

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

תוצאות הפעילות		
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.3.2019	31.3.2020	
37	44	הוצאות הנהלה כלליות ושיווק ⁽¹⁾
83	3	הכנסות אחרות נטו ⁽²⁾
(17)	6	הכנסות (הוצאות) מימון נטו ⁽³⁾
81	40	הוצאות מיסים על הכנסה ⁽⁴⁾

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) הגידול בהוצאות בתקופת הדוח מול התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהוצאות השכר כתוצאה מהרחבת שדירת הניהול בחברה כתוצאה מכניסה לתחומי פעילות חדשים, גידול בהוצאות יעוץ ומשפטיות ומגידול בהוצאות השיווק.
- (2) הכנסות אחרות נטו בתקופת הדוח נובעות בעיקר מדיבידנד מבנק לאומי (ברבעון המקביל אשתקד בעיקר מדיבידנדים מלאומי קארד ומבנק לאומי).
- (3) הקיטון בהוצאות המימון נטו ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מקיטון בהוצאות הצמדה על הלוואות, איגרות חוב ופקדונות דיירים בדיוור המוגן בשל ירידת המדד ברבעון הנוכחי ב-0.5% לעומת ירידה של 0.3% ברבעון המקביל אשתקד.
- (4) הקיטון בהוצאות מיסים בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד מיוחס בעיקר לשינוי בהוצאות מיסים נדחים עקב הגידול בהפסד מהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בתקופה הנוכחית בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

6.4 תזרימי מזומנים

להלן פירוט תזרימי המזומנים, שהפיקה הקבוצה ברבעון הראשון של שנת 2020 בהשוואה לרבעון המקביל בשנת 2019:

תזרימי מזומנים לרבעון		
רבעון	רבעון ראשון 2020	רבעון ראשון 2019
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת ⁽¹⁾	309	383
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה ⁽²⁾	(510)	149
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות מימון ⁽³⁾	(660)	1,176

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) עיקר התזרים ברבעון הראשון לשנת 2020 וברבעון המקביל אשתקד נבעו מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ-404 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה כ-399 מיליון ש"ח) בתוספת פיקדונות נטו מדיוור מוגן ובקיזוז מסי הכנסה ששולמו.
- (2) עיקר התזרים ברבעון הראשון לשנת 2020 שימש לרכישת מלון הר ציון וכן לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך 219 מיליון ש"ח. עיקר התזרים ברבעון המקביל אשתקד נבע מתמורה ממימוש נכסים פיננסיים נטו ומריבית ודיבידנד שהתקבלו בקיזוז סכומים ששימשו לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך 180 מיליון ש"ח.
- (3) עיקר הקיטון מול הרבעון המקביל אשתקד נובע מהנפקת אגרות חוב ברבעון המקביל ומפרעון אשראי לזמן קצר בתקופת הדוח.

בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים בהיבטי הממשל התאגידי בחברה כפי שפורטו בפרקים ד'-ה' לדוח התקופתי לשנת 2019, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

7.1 אישור הארכת תוקפם של כתבי שיפוי ופטור מאחריות שהוענקו לגב' שרון עזריאלי ולגב' נעמי עזריאלי, שהינן מבעלות השליטה בחברה והמכהנות כדירקטוריות בה

ביום 30 באפריל 2020, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הארכת כתבי השיפוי והפטור מאחריות שהוענקו לגב' שרון עזריאלי ולגב' נעמי עזריאלי כדירקטוריות בחברה, שהינן מבעלות השליטה בחברה, לתקופה נוספת של שלוש שנים החל ממועד האישור האמור. לפרטים נוספים, ראו דוח מידיי על זימון האסיפה מיום 25 במרץ 2020 (אסמכתא: 2020-01-029445) ודוח מידיי על תוצאות האסיפה מיום 3 במאי 2020 (אסמכתא: 2020-01-043230), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

7.2 תכנית אכיפה פנימית

ביום 27 במאי 2020 נדונו בועדת הדירקטוריון לנושא האכיפה הפנימית בחברה דוח לשנת 2019 ותכנית אכיפה לשנת 2020. לפרטים נוספים אודות תכנית האכיפה הפנימית בחברה ראו סעיף 10 בפרק ה' לדוח התקופתי לשנת 2019.

7.3 שינויים בכהונת נושאי משרה בחברה

ביום 25 במרץ 2020, מונתה גב' אירית סקלר-פילוסוף כמשנה למנכ"ל החברה בנוסף לכהונתה כסמנכ"לית הכספים בחברה.²⁷

7.4 תרומות

ביום 31 במאי 2020, פקע הסדר התרומות בין החברה לקרן עזריאלי (ישראל) ע"ר. בכוונת החברה, להמשיך לתרום לגופים ללא כוונות רווח, אשר מטרתיהם תואמות למדיניות התרומות ולאחריות התאגידית שתאמץ החברה וכפי שתהיינה מעת לעת. יובהר, כי קרן עזריאלי עודנה מחזיקה במניות החברה המהוות כ-5.69% מהונה המונפק של החברה.

²⁷ ראו דיווח מידיי של החברה מיום 25 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-029454), הנכלל על דרך ההפניה.

8 | הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

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

לאירועים והתפתחויות בתקופת הדוח, ראו פרק ב' לדוח זה - עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 31 במרץ 2020 וכן, ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2020.

8.2 דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה

דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה, בהתאם לתקנות 39 ו-99 לתקנות מצורף בטופס דיווח נפרד במקביל לפרסומו של דוח זה.

8.3 גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד

למועד הדוח לא חל שינוי בפרמטרים לגילוי וצירוף הערכות שווי כפי שפורסמו בדוח התקופתי לשנת 2019. החברה עדכנה את הערכות שווי נכסיה ליום 31 במרץ 2020.

כמפורט בסעיף 9.3 לדוח הדירקטוריון, שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2019 ונכלל בדוח זה על דרך ההפניה, ולאחר בחינת הפרמטרים הרלבנטיים בהתאם לעמדה משפטית 23-105 של סגל רשות ניירות ערך בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי, עולה, כי אין לחברה הערכת שווי שהינה מהותית מאוד שיש לצרפה לדוח.

8.4 אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2020.

8.5 נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם

בהתאם לתקנה 99' ו-138 לתקנות, מצורפים בפרק ג' נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה כחברה אם, בצירוף חוות דעת רואה חשבון מבקר.

8.6 הערה בעניין מידע צופה פני עתיד

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

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

דירקטוריון והנהלת החברה מביעים את הערכתם הרבה לנושאי המשרה בחברה, הנהלות החברות השונות בקבוצה ולעובדיהן, על תרומתם הברוכה להישגי הקבוצה ברבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2020.

אייל חנקין, מנכ"ל

דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 31 במאי 2020

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	תשלום קרן מועדי	מועדי תשלום ריבית	תנאי הצמדה	פרטים בדבר הנאמן
סדרה ו'	22 בינואר 2019	263.4	1,196.1	1,197.3	7.4	1,353.0	1,307.3	קבועה	2.48	ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2032 (כולל)	החל מיום 30 ביוני 2019 פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2032 (כולל)	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2018	
	19 בדצמבר 2019	932.6											
	20 באפריל 2020	761.9											
סה"כ		11,198.3	8,352.2	8,410.2	33.2	8,636.4	8,538.2						

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

פרטים נוספים לעניין אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור :

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

דירוג אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור :

סדרה	שם חברה מדרגת	דירוג שנקבע במועד ההנפקה	דירוג הקבוע למועד פרסום הדוח	תאריך מתן הדירוג העדכני	דירוגים נוספים שנקבעו בין מועד ההנפקה לבין מועד הדוח	
סדרה ב'	מעלות	AA+ יציב	AA+ יציב	2 בפברואר 2020(*)	דירוג	מועד הדירוג
					AA+ יציב	21 ביוני 2015 28 במרץ 2017 2 בפברואר 2020
סדרה ד'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1 באופק יציב	31 בדצמבר 2019(**)	Aa1 באופק יציב	20 ביולי 2016 27 במרץ 2017 28 במרץ 2017 31 בדצמבר 2017 28 בינואר 2018 31 בינואר 2018 31 בדצמבר 2019
סדרה ה'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1 באופק יציב	31 בדצמבר 2019(**)	Aa1 באופק יציב	20 בינואר 2019 17 בדצמבר 2019 31 בדצמבר 2019
סדרה ו'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1 באופק יציב	31 בדצמבר 2019(**)	Aa1 באופק יציב	20 בינואר 2019 17 בדצמבר 2019 31 בדצמבר 2019

לעיון בדוח הדירוג של מעלות לאגרות החוב (סדרה ב') ראו דוח מיידי של החברה מיום 2 בפברואר 2020 (אסמכתא : 2020-01-012273), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

** לעיון בדוח הדירוג של מידרוג לאגרות החוב (סדרות ד'-ו') ראו דוח מיידי של החברה מיום 31 בדצמבר 2019 (אסמכתא : 2019-01-116598), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.



קבוצת עזריאלי

חלק ב'

עדכון תיאור עסקי התאגיד

ליום 31 במרץ 2020

קבוצת עזריאלי בע"מ

עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ("הדוח התקופתי")¹

בהתאם לתקנה 39א. לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, להלן פירוט התפתחויות מהותיות אשר אירעו בעסקי החברה במהלך שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020 וכן, עד למועד פרסום הדוח, שטרם ניתן גילוי לגביהם בדוח התקופתי, על פי סדר הסעיפים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. יצוין, כי למונחים בפרק זה תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

בפרק זה: "מועד פרסום הדוח" – 31 במאי 2020; "מועד הדוח על המצב הכספי" ו-"מועד הדוח" – 31 במרץ 2020; "דוח הדירקטוריון" – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020.

1. התפתחויות שחלו במבנה הקבוצה ועסקיה עד למועד פרסום הדוח

עדכון לסעיף 1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

לפרטים אודות: (1) נכסים בייזום; (2) השקעה בחברת קומפאס; (3) מכירת GES; (4) עסקאות מימון; (5) רכישת מלון הר ציון בירושלים; ו- (6) התפשטות נגיף הקורונה, ראו סעיף 1.2.3 לפרק א' של דוח זה.

2. דיבידנדים

עדכון לסעיף 4 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 14 במאי 2020 שילמה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום כולל של 300 מיליון ש"ח. לפרטים ראו סעיף 1.2.4 לפרק א' של דוח זה.

3. נכסים בייזום

עדכון לסעיף 7.7 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

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

דיוור מוגן "פאלאס להבים" – בחודש מאי 2020 התקבל טופס 4 בקשר עם הקמת שלב א' בפרויקט והחל אכלוס הפרויקט. טופס 4 בגין שטחי המסחר והסיעודי (כ-5 אלף מ"ר) צפוי להתקבל ברבעון שלישי 2020.

4. עתודות קרקע (פרטים נוספים)

עדכון לסעיף 7.8 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

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

דיוור מוגן "פאלאס ראשון לציון" – בחודש מרץ 2020 הגישה החברה בקשה להיתר חפירה ודיפון בפרויקט ונתקבלה החלטת הועדה המקומית המאשרת את ההיתר בתנאים.

¹ כפי שדווח על-ידי החברה ביום 25 במרץ 2020 (אסמכתא: 2020-01-025963), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

5. מגזר גרנית - פעילות מופסקת

עדכון לסעיף 13 לפרק תיאור עסקי התאגיד - מגזר גרנית - פעילות מופסקת:

ביום 23 בינואר 2020, התקשרה קנית השלום השקעות בע"מ בהסכם למכירת מלוא החזקותיה ב-GES העוסקת בטיפול במים, שפכים, אויר, פסולת וכימיקלים לתעשייה. ביום 28 באפריל 2020, התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה כאמור וביום 7 במאי 2020 הושלמה העסקה. לפרטים נוספים אודות מכירת GES ראו סעיף 1.2.3.3 לפרק א' לדוח זה וכן ביאור 4 לדוחות הכספיים.

6. מימון

מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברה

עדכון לסעיף 19.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

- **אגרות חוב (סדרה ד') של החברה**
בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח, יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה שבמחזור הינה כ-3,818 מיליון ש"ח.
- **אגרות חוב (סדרה ה') של החברה**
ביום 20 באפריל 2020 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת ולרישום למסחר בבורסה של עד כ-904 מיליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ה') של החברה, מכח תשקיף מדף 2019. ביום 21 באפריל 2020 הודיעה החברה, כי בהתאם לתוצאות ההנפקה, הוקצו כ-811 מיליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ה') בתמורה לסך של כ-847 מיליון ש"ח (כ-842 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה).
למועד פרסום הדוח, יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה שבמחזור הינה כ-3,243 מיליון ש"ח.
- **אגרות חוב (סדרה ו') של החברה**
ביום 20 באפריל 2020 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת ולרישום למסחר בבורסה של עד כ-849 מיליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ו') של החברה, מכח תשקיף מדף 2019. ביום 21 באפריל 2020 הודיעה החברה, כי בהתאם לתוצאות ההנפקה, הוקצו כ-762 מיליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ו') בתמורה לסך של כ-850 מיליון ש"ח (כ-841 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה).
למועד פרסום הדוח, יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ו') של החברה שבמחזור הינה כ-1,958 מיליון ש"ח.
- **ניירות ערך מסחריים**
למועד הדוח, לחברה שתי סדרות נע"מ - סדרה מדורגת בהיקף של כ-53 מיליון ש"ח (לאחר שפרעה במהלך תקופת הדוח כ-200 מיליון ש"ח) וסדרה לא מדורגת בהיקף של 5 מיליון ש"ח (לאחר שפרעה בתקופת הדוח סך של 149 מיליון ש"ח). לפרטים אודות ניירות הערך המסחריים של החברה ראו ביאור 17א' לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2019.

7. דירוג אשראי

ביום 2 בפברואר 2020 אישרה מעלות את דרוג החברה ilAA+/Stable/ilA-1+. לעיון בדוח המלא של מעלות, ראו דיווח מידי של החברה מיום 2 בפברואר 2020 (אסמכתא: 2020-01-012273), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
ביום 20 באפריל 2020 אישרה מידרוג את דרוג אגרות החוב שהנפיקה החברה (סדרות ה' ו-ו'), על דרך הרחבת סדרות אלו, בדרוג Aa1.il באופק יציב. לעיון בדוח המלא של מידרוג מיום 20 באפריל 2020, ראו דיווח מידי של החברה מיום 20 באפריל 2020 (אסמכתא: 2020-01-035086), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.



קבוצת עזריאלי

חלק ג'

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2020

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2020

(בלתי מבוקרים)

קבוצת עזריאלי בע"מ

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח סקירה של רואי החשבון

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים)

3-4

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

5-6

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או ההפסד ורווח כולל אחר

7-9

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

10-12

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

13-25

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **קבוצת עזריאלי בע"מ** החברה וחברות בנות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-1% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2020, ואשר חלק החברה בהפסדיה בסך של 5 מיליון ש"ח מוצגים במסגרת הפסד מפעילות מופסקת לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 31 במאי, 2020

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2019	2019	2020
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

2,842	2,421	1,981	מזומנים ושווי מזומנים
19	60	19	פקדונות והשקעות לזמן קצר
54	336	67	לקוחות
228	237	407	חייבים ויתרות חובה
7	60	10	מלאי
70	81	36	נכסי מסים שוטפים
3,220	3,195	2,520	
207	-	205	נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

3,427	3,195	2,725
-------	-------	-------

נכסים לא שוטפים

505	99	598	השקעות והלוואות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
614	592	412	השקעות, הלוואות ויתרות חובה
1,167	1,116	899	נכסים פיננסיים
-	45	-	חייבים לזמן ארוך בגין הסדרי זיכיון
29,145	27,524	29,224	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
253	529	513	רכוש קבוע
127	291	124	נכסים בלתי מוחשיים
1	16	1	נכסי מסים נדחים

סה"כ נכסים לא שוטפים

31,812	30,212	31,771
--------	--------	--------

35,239	33,407	34,496
--------	--------	--------

סה"כ נכסים

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2019	2019	2020
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

1,194	1,724	1,239
372	280	342
151	225	189
957	979	968
-	11	-
2	7	3
-	560	300
2,676	3,786	3,041
112	-	116
2,788	3,786	3,157

התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים פיננסיים
 אגרות חוב
 התחייבויות אחרות
 התחייבויות מסים נדחים

1,899	1,997	1,459
8,326	7,420	8,096
67	81	65
3,585	3,258	3,517
13,877	12,756	13,137

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

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

18	18	18
2,518	2,518	2,518
424	565	252
15,574	13,716	15,374
18,534	16,817	18,162

זכויות שאינן מקנות שליטה

40	48	40
18,574	16,865	18,202

סה"כ הון

35,239	33,407	34,496
--------	--------	--------

סה"כ התחייבויות והון

31 במאי, 2020

אירית סקלר פילוסוף
 סמנכ"ל כספים
 ומשנה למנכ"ל

אייל חנקין
 מנכ"ל

דנה עזריאלי
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2019	2019 (*)	2020
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
2,235	550	550
901	(2)	(224)
19	-	(1)
20	10	26
124	89	9
3,299	647	360
658	159	152
77	16	18
97	21	26
266	27	20
25	6	6
1,123	229	222
2,176	418	138
(471)	(81)	(40)
1,705	337	98
392	32	(6)
2,097	369	92
20	(28)	(195)
(1)	-	-
19	(28)	(195)
4	-	(28)
(123)	(40)	57
(119)	(40)	29
(100)	(68)	(166)
1,997	301	(74)

הכנסות:

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

סה"כ הכנסות

עלויות והוצאות:

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

סה"כ עלויות והוצאות

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח מפעילות נמשכת לתקופה

רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו (לאחר מס)

רווח נקי לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר:

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

שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס
הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס

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

חלק ברווח הכולל האחר של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

(*) הוצג מחדש בשל פעילות מופסקת, ראה ביאור 4.

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2019	2019	2020
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

רווח נקי לשנה מיוחס ל:

בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

2,099	369	93
(2)	-	(1)
2,097	369	92

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחס ל:

בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

2,003	302	(74)
(6)	(1)	-
1,997	301	(74)

ש"ח	ש"ח	ש"ח
-----	-----	-----

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

פעילות נמשכת
פעילות מופסקת

14.08	2.78	0.82
3.23	0.26	(0.05)
17.31	3.04	0.77

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

121,272,760	121,272,760	121,272,760
-------------	-------------	-------------

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020

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

יתרה ליום 1 בינואר 2020

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

סה"כ רווח כולל לתקופה

דיבידנד שהוכרז לבעלי מניות החברה
קרנות מחברות מוחזקות

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

העברה לעודפים כתוצאה ממימוש נכסים פיננסיים

יתרה ליום 31 במרץ 2020

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019

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

יתרה ליום 1 בינואר 2019

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

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

יתרה ליום 31 במרץ 2019

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

סך הכל	זכויות שאינן שליטה	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות	קרן הון בגין הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ מיליוני ש"ח	קרן הון בגין שינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	פרמיה על מניות	הון מניות
17,121	44	17,077	13,907	(7)	1	640	2,518	18
2,097	(2)	2,099	2,099	-	-	-	-	-
20	-	20	-	-	-	20	-	-
(1)	-	(1)	(1)	-	-	-	-	-
4	-	4	-	-	4	-	-	-
(123)	(4)	(119)	-	-	(119)	-	-	-
1,997	(6)	2,003	2,098	-	(115)	20	-	-
(560)	-	(560)	(560)	-	-	-	-	-
4	4	-	-	-	-	-	-	-
12	(3)	15	36	-	15	(36)	-	-
1	-	1	-	1	-	-	-	-
(1)	1	(2)	-	(2)	-	-	-	-
(544)	2	(546)	(524)	(1)	15	(36)	-	-
-	-	-	93	-	-	(93)	-	-
18,574	40	18,534	15,574	(8)	(99)	531	2,518	18

יתרה ליום 1 בינואר 2019

רווח נקי לשנה

שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס הפסד אקטוארי בגין תוכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס הפרשי תרגום מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לשנה

דיבידנד לבעלי מניות החברה
השקעת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת מכירת מניות בחברה מאוחדת
קרנות מחברות מוחזקות
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

העברה לעודפים כתוצאה ממימוש נכסים פיננסיים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2019	2019	2020
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

<u>תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת</u>		
2,097	369	92
73	20	9
10	-	6
(29)	(7)	(8)
(901)	2	224
163	(71)	(19)
(14)	2	-
490	88	41
(383)	-	-
(108)	(44)	(18)
1	-	-
10	6	-
54	(31)	(28)
2	1	-
(60)	(27)	(17)
236	96	38
(55)	(21)	(11)
(1)	-	-
1,585	383	309

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
פחת והפחתות
ירידת ערך רכוש קבוע
חילוט פקדונות דיירים בדיוור מוגן
הפסד (רווח), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
בהקמה
הוצאות (הכנסות) מימון ואחרות, נטו
חלק בהפסדי (רווחי) חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
רווח ממימוש השקעה בחברה מוחזקת (נספח א')
מסי הכנסה ששולמו, נטו
שחיקת נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
שינוי במלאי
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
שינוי בחייבים בגין הסדר זיכיון
שינוי בספקים וזכאים אחרים
קבלת פקדונות מדיירים בדיוור מוגן
החזר פקדונות מדיירים בדיוור מוגן
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

<u>תזרימי מזומנים - פעילות השקעה</u>		
2	-	-
(899)	(180)	(219)
(60)	(15)	(271)
(28)	-	-
(503)	(2)	(100)
(27)	(11)	-
-	-	13
3	-	-
15	-	-
142	89	12
(10)	(10)	-
279	278	84
673	-	-
(16)	-	-
(9)	-	(29)
(438)	149	(510)

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

תמורה ממימוש רכוש קבוע
רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
רכישה והשקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
מקדמות בגין רכישת רכוש קבוע
השקעה ומתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
שינוי בפקדונות לזמן קצר
קבלת שיפוי מביטוח
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
גביית הלוואות לזמן ארוך
ריבית ודיבידנד שהתקבלו
השקעה בנכסים פיננסיים
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים, נטו
תמורה ממימוש השקעה בחברה מוחזקת, נטו (נספח א')
מיסים ששולמו בגין נכסים פיננסיים
תשלומים למוסדות בגין רכישת נדל"ן, נטו

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2019	2019	2020
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

(1)	-	-
(560)	-	-
(1,628)	(196)	(185)
3,904	1,467	-
169	18	-
(516)	(81)	(79)
(55)	37	(350)
(17)	(2)	(2)
(5)	(1)	(1)
10	2	2
-	(1)	-
(295)	(67)	(45)
1,006	1,176	(660)
2,153	1,708	(861)
716	716	2,842
(7)	-	(2)
(20)	(3)	2
2,842	2,421	1,981

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

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

מזומנים, נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

שינוי במזומנים נטו שסווגו לקבוצת מימוש מוחזקת למכירה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות
במטבע חוץ

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו בימים 31 במרץ 2020 ו-31 במרץ 2019, פעולות שאינן במזומן כוללות שינוי ביתרות זכאים בגין דיבידנד בסך של 300 מיליוני ש"ח ו-560 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2020, פעולות שלא במזומן כללו שינוי ביתרות זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים בסך 17 מיליון ש"ח ולשנת 2019 סך של 50 מיליון ש"ח.

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2019 הפעולות שאינן במזומן כללו גידול בחייבים בגין מכירת השקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ-282 מיליון ש"ח. כמו כן, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019 הפעולות שאינן במזומן כללו דיבידנד לקבל מנכסים פיננסיים בסך של כ-9 מיליון ש"ח.

כמו כן, פעילות שלא במזומן כללה בשנת 2019 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 4.

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2019	2019	2020
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

נספח א' -

תמורה ממימוש השקעה בחברה מוחזקת:

42	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושויי מזומנים)
142	-	-	השקעות והלוואות
455	-	-	רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
10	-	-	נכסי מיסים נדחים
(6)	-	-	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
(249)	-	-	התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
(116)	-	-	חייבים בגין מכירת ההשקעה
(3)	-	-	גריעת זכויות שאינן מקנות שליטה
15	-	-	גריעת קרנות הון בגין הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
383	-	-	רווח ממימוש השקעה בחברה מוחזקת לפני מס
<u>673</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2020

ביאור 1 - כללי

א. קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא מרכז עזריאלי 1, תל-אביב. החברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ונכללת, בין היתר, במדד "תל-אביב 35" ובמדד "תל אביב נדל"ן". לחברה סדרות אגרות חוב שהונפקו לציבור (סדרות ב' וכן ד'-ו'). הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרץ 2020, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת.

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

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

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

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. **בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:**

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

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, למעט האמור בביאור ב2.

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

ב. **שינויים במדיניות חשבונאית:**

• 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 מזהה יחיד או בקבוצה של נכסים מזוהים דומים.

התיקון ייושם לגבי צירופי עסקים ורכישות נכסים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר 2020. ליישום התקן אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2020

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

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

ההערכות ושיקול הדעת, בהם השתמשה ההנהלה לצורך יישום המדיניות החשבונאית והכנת הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים היו זהים לאלה בהם השתמשה להכנת הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019.

בנוגע לבחינת שווי נכסי החברה בעקבות השלכות נגיף הקורונה, ראה ביאור 3'ג'.

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

(3) להלן נתונים על שערי החליפין המשמעותיים והמדד:

מדד בישראל		שער החליפין
"ידוע"	"בגין"	היציג של
בסיס	בסיס	הדולר
1993	1993	(ש"ח ל-1
		דולר)
223.56	224.45	3.565
223.34	224.45	3.632
224.67	224.67	3.456
%	%	%

תאריך הדוחות הכספיים:

ליום 31 במרץ 2020
 ליום 31 במרץ 2019
 ליום 31 בדצמבר 2019

שיעורי השינוי:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:

ביום 31 במרץ 2020 3.15
 ביום 31 במרץ 2019 (3.09)

לשנה שהסתיימה:

ביום 31 בדצמבר 2019 (7.79) 0.30 0.60

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2020

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

- א. ביום 24 במרץ 2020 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך של 300 מיליון ש"ח (המגלם 2.43 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 14 במאי 2020.
- ב. בהמשך לביאור 12ד' לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 9 בפברואר 2020 הושלמה העסקה לרכישת מלון הר-ציון בירושלים.
- ג. בתחילת שנת 2020, התפרץ בסין נגיף הקורונה (COVID-19), אשר המשיך והתפשט ברחבי העולם. התפרצות הנגיף משפיעה על תחומים עסקיים שונים במדינות רבות. ביום 11 במרץ 2020 הכריז ארגון הבריאות העולמי על מגיפה עולמית ונקטו צעדים שנועדו להאט את התפשטות נגיף הקורונה.
- השפעת משבר הקורונה על מגזר מרכזי המסחר וקניונים בישראל - ביום 15 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) (להלן בסעיף זה: "עסקים חיוניים").
- לאור ההשלכות של הנחיית הממשלה על השוכרים בקניוני הקבוצה, הקימה החברה קרן מיוחדת לסיוע פיננסי לשוכרים בקניונים של הקבוצה, בהיקף של 100 מיליון ש"ח.
- ביום 17 במרץ 2020, דיווחה החברה על מתן פטור מתשלום דמי שכירות למחצית השניה של חודש מרץ 2020 לשוכרים אשר היו סגורים בעקבות הנחיית ממשלת ישראל מיום 15 במרץ 2020 (למעט עסקים חיוניים) (להלן בסעיף זה: "השוכרים"), והקפאת תשלומי דמי השכירות והניהול בגין התקופה שהחל מיום 1 באפריל 2020 ועד יום החזרה לשגרה לשוכרים.
- לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ובטרם החזרה לפעילות של קניוני הקבוצה, בתאריך 5 במאי 2020 גיבשה החברה תכנית הקלות לשוכרים בקניוניה המתייחסת לתקופת ההגבלה, בה היו סגורים מרבית העסקים בקניונים וכן לתקופה שלאחר פתיחתם (להלן בסעיף זה: "תכנית ההקלות" או "התכנית"), שעיקריה הינם כדלקמן: בגין התקופה שהחל מיום 15 במרץ 2020 ועד ליום 4 במאי 2020, תעניק החברה פטור מלא לשוכרים מתשלום דמי שכירות ודמי ניהול; מיום 5 במאי 2020 ועד ליום 14 במאי 2020 (להלן בסעיף זה: "תקופת ההתארגנות") תעניק החברה פטור מלא לשוכרים מתשלום דמי שכירות והנחה בשיעור של 75% בדמי ניהול; בגין התקופה שמתום תקופת ההתארגנות ועד יום 31 במאי 2020, תעניק החברה הנחה בשיעור של 75% בדמי השכירות והנחה בשיעור של 50% בדמי הניהול; ובגין חודש יוני 2020, תינתן הנחה בשיעור של 50% בדמי השכירות ללא הנחה בדמי ניהול. זאת בכפוף לתשלומים לפי שיעור מפתיון באותן התקופות הקבועים בחוזה. כמו כן, ככל שישולמו לשוכרים (כולם או חלקם), מענקים מכח תכנית סיוע ממשלתית, תותאם התכנית ויופחתו סכומי ההנחות המפורטות לעיל בהתאם.
- כחלק ממתווה החזרת פעילות המשק הישראלי לשגרה, פרסמה ממשלת ישראל הנחייה לפיה, החל מיום 7 במאי 2020, הקניונים יוחזרו גם הם לפעילות, בכפוף להגדרות וכללים שנקבעו (התו הסגול), ביניהם, מינוי ממונה על ענייני קורונה שיהיה אחראי בכל קניון, על שמירת הכללים, חובת עטיית מסכת פנים, הגבלה של כמות הנוכחים לפי מ"ר, סימון מקומות עמידה לשם הקפדה על שמירת מרחק 2 מטרים, שמירה על היגיינה ברמה גבוהה ועוד.
- נכון למועד פרסום הדוח נאסרה פעילות בתי הקולנוע וכן נאסרה האפשרות לקיים מופעים לקהל ברחבי הקניון. בנוסף להגבלות אלו, על כל חנות בשטח הקניון לפעול על פי ההנחיות הרלוונטיות לגביה, לרבות פעילותם של מסעדות, בתי קפה וחדרי כושר. נכון למועד פרסום הדוח עדיין חלה הגבלה על ישיבה במתחמי מזון מהיר בקניונים.
- השלכות משבר הקורונה על מלון "הר ציון" - ביום 17 במרץ 2020, סגרה החברה את פעילות המלון לאור ההנחיות המכבידות שהוטלו על פעילות בתי מלון בשל משבר הקורונה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2020

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ג. (המשך)

השפעת משבר הקורונה על שווי נכסי החברה - ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה הסתכם בתקופת הדוח בכ-224 מיליון ש"ח. החברה בחנה את שווי נכסי החברה למועד הדוח בעזרת שמאים. למועד הדוח, אין אינדיקציות בעסקאות השוואה על מנת לאמוד את השינוי ככל שהיה בשיעור ההיוון. שינויים בפרמטרים התאורטיים המרכיבים את שיעור ההיוון (כגון: שיעור הריבית על אגרות חוב ארוכות, ריבית הפריים, מרכיב אי הוודאות והסיכון בקבלת דמי שכירות) בטווח הקצר משפיעים על שיעור ההיוון בצורה מינורית אם בכלל. לאור האמור אין שינוי מהותי בהנחות העבודה של הערכות השווי ליום 31 בדצמבר 2019 (למעט כאמור להלן) ובכלל זה אין שינוי בשיעור ההיוון. בתקופת הדוח, הפחיתה החברה את שווי נכסיה בשל תכנית ההקלות החד פעמית, עליה הכריזה החברה ובשל הצפי להתארכות התקופה להשכרה מחדש של השטחים הפנויים בחלק מהנכסים בארה"ב.

נכון למועד פרסום דוח זה ולאור העובדה, כי מדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, בין היתר, בקשר עם המשך התפשטות הנגיף והצעדים שיינקטו על ידי המדינות השונות ולמשך הזמן שידרש לשם חזרה מלאה לשגרה, החברה אינה יכולה להעריך את ההשפעות האמורות על פעילותה העתידית (מעבר להערכה בדבר הסכום הכולל של תכנית ההקלות לשוכרים כאמור), שכן מידת ההשפעה תלויה במידה ובהיקף של התממשות. להערכת החברה, היה והתפשטות נגיף הקורונה תתרחש פעם נוספת או ככל שהחזרה לשגרה תהיה איטית, הרי שעלויות 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 ויכולתה לגייס מימון בתנאים נוחים, וכן לאור הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבבעלות החברה, מגוון השוכרים ותחומי הפעילות, פוחת היקף החשיפה של עסקי הקבוצה למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים בשל התפשטות נגיף הקורונה.

כמו כן, בעקבות התפרצות נגיף הקורונה כאמור, ולאור הירידות בבורסה, למועד הדוחות הכספיים, עמדה השקעת החברה במניות בנק לאומי, הנכללת בסעיף נכסים פיננסיים, על סך של כ-894 מיליון ש"ח (עקב כך, בתקופת הדוח נרשמה ירידה בשווי ההוגן, נטו ממס בסך של 195 מיליון ש"ח, ברווח כולל אחר).

ביאור 4 - פעילות מופסקת

א. ביום 23 בינואר 2020, התקשרה קניית השלום (להלן בסעיף זה - "המוכרת"), ביחד עם GES, בהסכם (להלן בסעיף זה - "ההסכם") עם ג'נריישן 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.

ביום 28 באפריל 2020, התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה וביום 7 במאי 2020 הושלמה העסקה. בהתאם לתוספת להסכם, שנחתמה במועד השלמת העסקה, התמורה בעסקה הינה בסך של 105 מיליון ש"ח, כאשר במועד השלמת העסקה, שילמה הרוכשת למוכרת סך של כ-50 מיליון ש"ח. יתרת התמורה, בסך של כ-55 מיליון ש"ח, בכפוף להתאמות, תשולם על ידי הרוכשת בשני תשלומים - מחציתה בחלוף 24 חודשים ממועד השלמת העסקה ומחציתה בחלוף 36 חודשים ממועד השלמת העסקה.

להבטחת תשלומי יתרת התמורה כאמור, ישועבדו לטובת המוכרת בשעבוד קבוע וראשון בדרגה כל הון המניות המונפק והנפרע של GES, וכל זכות הנובעת מהן, לרבות שעבוד הון GES שטרם נדרש ו/או נפרע, וכן תמחה הרוכשת למוכרת בדרך של שעבוד את זכותה לקבלת כל תשלום מ-GES.

השלמת העסקה אינה צפויה להשפיע באופן מהותי על תוצאות החברה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2020

ביאור 4 - פעילות מופסקת (המשך)

ב. להלן התוצאות המיוחסות למימוש פעילות מופסקת גרנית ופעילות מופסקת GES:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2019 (*)	2019 (*)	2020
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

תוצאות הפעילות המופסקת:

594	221	38	הכנסות
550	182	43	הוצאות
44	39	(5)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
13	7	-	מסים על ההכנסה
31	32	(5)	רווח (הפסד) לאחר מיסים על ההכנסה
(12)	-	(1)	עלויות אחרות
373	-	-	רווח (הפסד) ממכירת פעילויות מופסקות, נטו ממס
392	32	(6)	רווח (הפסד) לתקופה

תזרימי מזומנים מפעילויות מופסקות:

88	25	4	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
637	(18)	-	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה
(73)	(4)	(2)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
652	3	2	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מופסקת

(*) כולל תוצאות פעילות מופסקת ורווח ממימוש פעילות של חברת גרנית שהושלמה בשנת 2019 (לפרטים נוספים ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים השנתיים).

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2020

ביאור 4 - פעילות מופסקת (המשך)

ג. השפעה על הדוחות על המצב הכספי של הקבוצה בשל סיווג פעילות מופסקת GES כקבוצת מימוש מיועדת למכירה:

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 במרץ 2020	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
	(בלתי מבוקר)	
7	9	מזומנים ושווי מזומנים
5	5	פקדונות והשקעות לזמן קצר
57	53	לקוחות
8	14	חייבים ויתרות חובה
15	13	מלאי
18	19	השקעות והלוואות בחברות כלולות
7	7	השקעות, הלוואות ויתרות חובה
46	45	חייבים לזמן ארוך בגין הסדרי זכיון
9	9	רכוש קבוע
32	28	נכסים בלתי מוחשיים
3	3	נכסי מסים נדחים
(9)	(10)	אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים פיננסיים
(17)	(17)	ספקים ונותני שירותים
(15)	(16)	זכאים ויתרות זכות
(4)	(4)	הפרשות
(47)	(46)	הלוואות מתאגידים פיננסיים
(20)	(23)	התחייבויות אחרות
<u>95</u>	<u>89</u>	נכסים והתחייבויות שסווגו לקבוצת מימוש המוחזקת למכירה, נטו

(*) 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.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2020

ביאור 5 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים:

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

ליום 31 בדצמבר 2019(*)		ליום 31 במרץ 2019		ליום 31 במרץ 2020		נכסים שאינם שוטפים: חייבים בגין הסדר זיכיון (1) התחייבויות שאינן שוטפות: הלוואות מתאגידים פיננסיים (1) אגרות חוב (1)(2)
הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	
מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		
		(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
68	49	66	50	-	-	
2,238	2,177	2,636	2,525	2,078	2,088	
9,422	8,897	8,497	8,128	8,538	8,669	
11,660	11,074	11,133	10,653	10,616	10,757	

(*) כולל נכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש מוחזקת למכירה.

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

ב. שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן:

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

ליום 31 בדצמבר 2019 (*)	ליום 31 במרץ 2019		2020	נכסים שאינם שוטפים: חייבים בגין הסדר זיכיון
%	%	%	%	
0.44-1.43	0.75-2.23	-	-	
0.19-4.18	(0.80)-3.66	1.99-4.53	-	
				התחייבויות שאינן שוטפות: הלוואות מתאגידים פיננסיים

(*) כולל נכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש מוחזקת למכירה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2020

ביאור 5 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. רמות שווי הוגן:

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

הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

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

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

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

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
השקעות לא סחירות

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:
מניות סחירות

סה"כ שווי הוגן של נכסים פיננסיים

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

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

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:
מניות סחירות

סה"כ שווי הוגן של נכסים פיננסיים

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2020

ביאור 5 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. רמות שווי הוגן: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2019		
סה"כ	רמה 2	רמה 1
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח

נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

1	-	1	ניירות ערך
5	5	-	השקעות לא סחירות

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:

1,162	-	1,162	מניות סחירות
1,168	5	1,163	סה"כ שווי הוגן של נכסים פיננסיים

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2020

ביאור 6 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

ב. מגזרי פעילות:

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

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2020

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019					
מאחד	אחרים	דיור מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)					
550	10	36	72	174	258
166	25	27	32	30	52
384	(15)	9	40	144	206
(2)	-	-	(3)	1	-
(30)					
(17)					
83					
418					
27,869		2,116	2,525	10,524	12,704
5,538					
33,407					

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

רווח (הפסד) המגזר (NOI)

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

הוצאות לא מיוחסות

הוצאות מימון, נטו

הכנסות אחרות, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

מידע נוסף:

נכסי מגזר

נכסים שלא הוקצו (*)

סך הכל נכסים במאחד

(*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח, מזומנים ופיקדונות לזמן קצר בסך של כ-2.4 מיליארד ש"ח, ונכסים בגין פעילות מופסקת בסך של כ-1.2 מיליארד ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2020

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019							
מאוחד	התאמות	אחרים	דיוור מוגן מיליוני ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים ישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
2,235	(13)	58	156	268	716	1,050	הכנסות:
							סך הכנסות מחיצוניים
684	(3)	98	119	129	122	219	סך הוצאות המגזר
1,551	(10)	(40)	37	139	594	831	רווח (הפסד) המגזר (NOI)
							רווח (הפסד), נטו
							מהתאמת שווי הוגן של
							נדל"ן להשקעה ונדל"ן
							להשקעה בהקמה
(148)				(12)	690	123	הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו הכנסות אחרות, נטו חלק החברה בתוצאות חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
(246)		20	100				
99	(20)						
19							
2,176							רווח לפני מסים על
							ההכנסה
							מידע נוסף ליום 31
							בדצמבר 2019:
30,009	(77)	582	2,410	2,421	11,655	13,018	נכסי המגזר
5,230							נכסים שלא הוקצו (*)
35,239							סך הכל נכסים במאוחד
			238	34	532	219	השקעות הוניות

(*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ-1.2 מיליארד ש"ח ומזומנים ופקדונות לזמן קצר בסך 2.9 מיליארד ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2020

ביאור 7 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

- א.** בנוגע להשלכות התפרצות נגיף הקורונה ולתוכנית הקלות לשוכרים שפרסמה החברה לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור ג'.
- ב.** לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, בחודש אפריל 2020 הנפיקה החברה לציבור 810.7 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות של אגרות חוב (סדרה ה') במחיר של 104.5 אגרות לכל 1 ש"ח ע.נ. (פרמיה בשיעור של כ-3.4% ביחס לערכן המתואם) בריבית אפקטיבית של כ-1.2% ו-761.9 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות של אגרות חוב (סדרה ו') במחיר 111.5 אגרות לכל 1 ש"ח ע.נ. (פרמיה בשיעור של כ-10.2% ביחס לערכן המתואם) בריבית אפקטיבית של כ-1.4%, וזאת בדרך של הרחבת סדרות אגרות החוב, על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של כ-1,697 מיליון ש"ח ולאחר ייחוס הוצאות הנפקה, הסתכמה התמורה נטו, בכ-1,683 מיליון ש"ח.
- ג.** בנוגע להשלמת עסקת מכירת GES לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור א'4.
- ד.** ביום 31 במאי 2020, פקע הסדר התרומה שנחתם בין החברה לבין עמותת קרן עזריאלי (ישראל) (ע"ר). לפרטים נוספים ראה ביאור ג'33(5)א. לדוחות הכספיים השנתיים.
- ה.** בהמשך לביאור ד'33 לדוחות הכספיים השנתיים, לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ביום 30 באפריל 2020, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הארכת כתבי השיפוי והפטור מאחריות שהוענקו לגב' שרון עזריאלי ולגב' נעמי עזריאלי כדירקטוריות בחברה, שהינן מבעלות השליטה בחברה, לתקופה נוספת של שלוש שנים החל ממועד האישור האמור.

נספח לדוח כספי מאוחד

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2020

(בלתי מבוקר)

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2020

(בלתי מבוקר)

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2020

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

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

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

א.ג.ב.,

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

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של **קבוצת עזריאלי בע"מ** (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדיקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת אשר סך ההשקעה בה הסתכם לסך של כ-109 מיליון ש"ח ליום 31 במרץ 2020 ואשר ההפסד מחברה מוחזקת זו הסתכם לסך של כ-5 מיליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותה חברה נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותה חברה מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בריטמן אלמגור זר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 31 במאי 2020

א

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2019	2019	2020
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
2,582	2,027	1,733
1	1	-
5	6	11
209	219	406
43	45	26
2,840	2,298	2,176
1,167	1,115	899
12,375	11,477	12,409
11,065	9,483	11,217
2,679	3,662	2,568
39	9	302
251	249	47
27,576	25,995	27,442
30,416	28,293	29,618
1,157	1,451	800
118	94	97
80	63	99
-	560	300
1,355	2,168	1,296
595	707	525
8,326	7,154	8,096
28	26	28
1,578	1,421	1,511
10,527	9,308	10,160
18	18	18
2,478	2,478	2,478
464	605	292
15,574	13,716	15,374
18,534	16,817	18,162
30,416	28,293	29,618

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים

השקעות לזמן קצר

לקוחות

חייבים ויתרות חובה

נכסי מסים שוטפים

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

נכסים פיננסיים

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

השקעות בחברות מוחזקות

הלוואות לחברות מוחזקות

רכוש קבוע

יתרות חובה

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב

ספקים ונותני שירותים

זכאים ויתרות זכות

דיבידנד שהוכרז

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים פיננסיים

אגרות חוב

התחייבויות אחרות

התחייבויות מסים נדחים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

הון מניות רגילות

פרמיה על מניות

קרנות הון

עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

סה"כ התחייבויות והון

31 במאי, 2020

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

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2019	2019	2020
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
688	169	172
389	1	(103)
141	38	40
123	89	9
<u>1,341</u>	<u>297</u>	<u>118</u>
26	7	5
38	7	7
69	16	20
211	10	4
6	5	-
<u>350</u>	<u>45</u>	<u>36</u>
991	252	82
908	(*) 125	35
<u>1,899</u>	<u>377</u>	<u>117</u>
(192)	(40)	(18)
<u>1,707</u>	<u>337</u>	<u>99</u>
392	(*) 32	(6)
<u>2,099</u>	<u>369</u>	<u>93</u>
20	(28)	(195)
(89)	(28)	49
(27)	(11)	(21)
<u>(116)</u>	<u>(39)</u>	<u>28</u>
<u>(96)</u>	<u>(67)</u>	<u>(167)</u>
<u>2,003</u>	<u>302</u>	<u>(74)</u>

הכנסות

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

עלויות והוצאות

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

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

מסים על ההכנסה
רווח לתקופה מפעילות נמשכת

רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו (לאחר מס)
רווח נקי לתקופה

רוח כולל אחר:

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

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

סך הכל

הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

(*) הוצג מחדש בשל פעילות מופסקת, ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2019	2019	2020
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

2,099	369	93
2	-	1
(389)	(1)	103
(49)	(116)	(48)
(1,300)	(157)	(29)
192	40	18
(16)	(23)	(10)
(88)	(9)	(72)
31	(5)	(13)
1	-	-
483	98	43
-----	-----	-----

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

(572)	(97)	(132)
(4)	(1)	(264)
(28)	-	-
(528)	(33)	(100)
3	-	-
1,263	127	174
154	87	10
11	-	-
279	278	84
(16)	-	-
(9)	-	(29)
(10)	(10)	-
543	351	(257)
-----	-----	-----

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

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2019	2019	2020
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

3,904	1,467	-	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(560)	-	-	חלוקת דיבידנד לבעלי המניות
(1,595)	(185)	(185)	פרעון אגרות חוב
(326)	(72)	(69)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
(28)	42	(350)	אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים, נטו
3	-	-	פקדונות מלקוחות, נטו
(211)	(45)	(31)	ריבית ששולמה

מזומנים, נטו - פעילות מימון

1,187	1,207	(635)
-------	-------	-------

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

2,213	1,656	(849)
-------	-------	-------

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

372	372	2,582
-----	-----	-------

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ

(3)	(1)	-
-----	-----	---

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

2,582	2,027	1,733
-------	-------	-------

(*) פעולות שאינן במזומן, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2020, כוללות שינוי ביתרות זכאים בגין דיבידנד בסך 300 מיליוני ש"ח (לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019 - 560 מיליוני ש"ח) וגידול ביתרות זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים בסך 6 מיליון ש"ח.

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

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים נוספים למידע הכספי הביניים הנפרד
ליום 31 במרץ 2020

א. כללי:

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

יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

ב. הגדרות:

החברה - קבוצת עזריאלי בע"מ.

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

ג. מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור ב' למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, למעט האמור בביאור 2ב' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

ד. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח:

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

ה. אירועים לאחר תאריך המאזן:

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

תאריך: 31 במאי 2020

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

א.ג.נ.,

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

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

(1) דוח סקירה מיום 31 במאי 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 31 במאי 2020 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב - משרד ראשי | ת.ד. 6701101, ת.ד. 16593, תל אביב 6104022 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
ת.ד. 15100, נצרת

טלפון: 04-9444444
פקס: 04-9444444
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז התיחסי
ת.ד. 584, אילת
8810402

טלפון: 08-8578878
פקס: 08-8571825
info-elyon@deloitte.co.il

משרד חיפה
המרכז המסחרי 5
ת.ד. 5648, חיפה
3108502

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
ת.ד. 14510, ירושלים
45396

טלפון: 02-5574171
פקס: 02-5574171
info-jerusalem@deloitte.co.il



חלק ד'

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

ליום 31 במרץ 2020

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1 | אייל חנקין, מנהל כללי

2 | אירית סקלר פילוסוף, משנה למנכ"ל וסמנכ"לית כספים

3 | נירית זאבי, סמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת החברה

4 | יאיר חורש, חשב ראשי לחשבונאות ודוחות כספיים

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2020 (להלן – הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים:

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, אייל חנקין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2020 (להלן - הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במשרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 31 במאי, 2020

הצהרת מנהלים:

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

אני, אירית סקלר-פילוסוף, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2020 (להלן - "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד -
- א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
- ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
- ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 31 במאי, 2020