



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים
ליום 30 ביוני 2020

COMING
SOON
2025



קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים
ליום 30 ביוני 2020

חלק א' | דוח דירקטוריון

חלק ב' | עידכונים לתיאור עסקי התאגיד

חלק ג' | דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2020

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



קבוצת עזריאלי

חלק א'

דוח הדירקטוריון

ליום 30 ביוני 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, מחזיקה החברה 20.7% בחברה שעיקר פעילותה הינו בתחום ה-Data Centers בצפון אמריקה. 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, שישמשו כפלטפורמה הטובה ביותר לשוכרי הנכסים ולמבקרים בקניונים של הקבוצה. כקבוצת הנדל"ן המובילה והאיתנה בישראל, בכוונתה להמשיך בעשייה בענף הנדל"ן, ולהוות גורם מוביל בייזום וניהול של נכסי נדל"ן מניב איכותיים, מודרניים וחדשניים בישראל ובחו"ל.

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

נוסדה בשנת 1983

3.6 מיליארד ש"ח דיבידנד
מאז ההנפקה

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

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

98% שיעור תפוסה* ממוצע בישראל

18 קניונים

350 אלף מ"ר | 98% תפוסה*



14 נכסי משרדים

548 אלף מ"ר | 98% תפוסה



4 בתי דיור מוגן

105 אלף מ"ר | 99% תפוסה*



8 נכסי משרדים בחו"ל

246 אלף מ"ר | 78% תפוסה



נדל"ן בייזום

12 נכסים | 723 אלף מ"ר



תמצית ביצועים ודגשים פיננסיים לתקופת הדוח



קיטון ב NOI ל-633 מיליון ₪ בהשוואה
ל-799 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד
בשל הקלות לשוכרים בתקופת הקורונה

Same Property NOI



קיטון ב NOI ל-643 מיליון ₪ בהשוואה
ל-799 מיליון ₪ בתקופה המקבילה
אשתקד בשל הקלות לשוכרים בתקופת
הקורונה

NOI



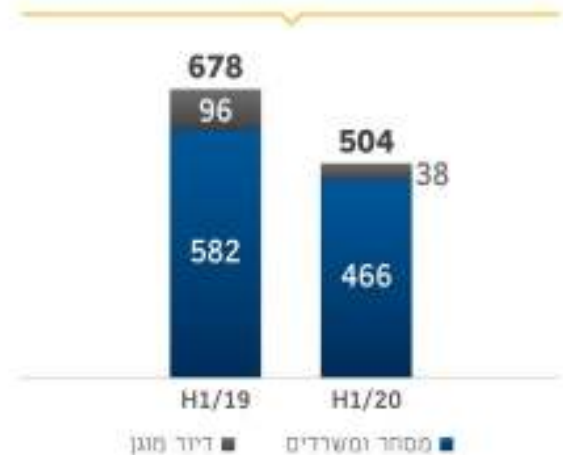
הארכת משך חיי חוב ממוצע
(מח"מ) במקביל להפחתת הריבית

ריבית ממוצעת לעומת מח"מ



504 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: "הקבוצה" או "קבוצת עזריאלי"), מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לששת ושלוש החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 ("תקופת הדוח" ו/או "הרבעון"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("התקנות").

הסקירה שתובא להלן, הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב 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 30 ביוני 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 30 ביוני 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 30 ביוני 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 30 ביוני 2020.

1.2 נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

1.2.1 תמצית מגזרי הפעילות לששת ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 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, פועלת 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 ("בנק לאומי"). ביום 23 בינואר 2020, התקשרה קניית השלום בהסכם למכירת החזקותיה ב-³GES העוסקת 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 פרויקטים של נדל"ן מניב: קניונים, משרדים ודיור מוגן. נכון למועד הדוח, לחברה שנים עשר פרויקטים בשלבי ייזום שונים בישראל, בהיקף מתוכנן של כ-723 אלף מ"ר, וכן, קרקעות לפיתוח. להלן תיאור קצר של ארבעת מגזרי הפעילות המדווחים של הקבוצה וכן, של הפעילויות הנוספות ("אחרים").

1. **תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל** - לקבוצה 18 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל;

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

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

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

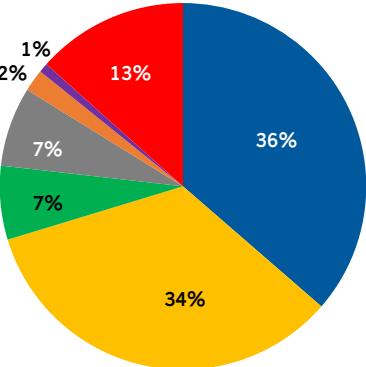
נכסים ופעילויות נוספות - לפרטים אודות השקעת החברה (בעקיפין) בחברת קומפאס, העוסקת בתחום ה- Data Centers, ראו סעיף 1.2.3.2 להלן. לפרטים בדבר נכסים ופעילויות אחרות שאינן נכללות בתחומי הפעילות שתוארו לעיל, לרבות פעילות בתחום המסחר האלקטרוני (e-Commerce), פעילות בענף המלונאות, החזקות בכ-3.1% ממניות בנק לאומי⁴, 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		31.12.2019	30.6.2020	נכון לתאריך
מרכזי מסחר וקניונים בישראל שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל נדל"ן מניב בארה"ב דיור מוגן Data centers מלונאות		13,018	12,805	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
		11,655	11,945	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
		2,421	2,290	נדל"ן מניב בארה"ב
		2,410	2,470	דיור מוגן
		582	691	Data centers
		-	289	מלונאות
		5,153	4,715	אחרים והתאמות
		35,239	35,205	סך הכל

הנתונים במיליוני ש"ח.

פעילות מרכזי המסחר והקניונים מהווה כ-36% מסך הנכסים במאזן. יתר תחומי הנדל"ן המניב מהווים יחדיו כ-50% 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) 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 השקעה נוסף בקומפאס, כך שנכון למועד פרסום הדוח מחזיקה החברה (בעקיפין) כ-20.7% מהון יחידות קומפאס.

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

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

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-52.5 מיליון ש"ח. יתרת התמורה, בסך של כ-52.5 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 מיידיים 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, במח"מ ממוצע של כ-7 שנים ובריבית משוקללת צמודת מדד בשיעור של כ-1.3%, 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 המיידיים של החברה מיום 9 בדצמבר 2019 (אסמכתאות: 2019-01-107367, 2019-01-107397), מיום 18 בדצמבר 2019 (אסמכתא: 2019-01-111237) ומיום 9 בפברואר 2020 (אסמכתא: 2020-01-014439), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה וכן סעיף 2.13.2 להלן.

1.2.3.6. התפשטות נגיף הקורונה

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

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.

1.2.3.7 שינויים בכהונת נושאי משרה בחברה

ביום 25 במרץ 2020, מונתה גב' אירית סקלר-פילוסוף כמשנה למנכ"ל החברה בנוסף לכהונתה כסמנכ"לית הכספים בחברה.⁷

1.2.4 דיבידנדים שחילקה החברה

מועד אישור	מועד תשלום	סך הדיבידנד	
24.3.2020	14.5.2020	300 מיליון ש"ח ⁸	קבוצת עזריאלי

1.2.5 דיבידנדים שחולקו לחברה

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

⁷ ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25 במרץ 2020 (אסמכתא: 01-029454-2020), הנכלל על דרך ההפניה. ליום 30 ביוני 2020 לחברה יתרת עודפים בסך של כ-15 מיליארד ש"ח.

⁸ בשים לב לחלוקת 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.

⁹ ביום 16 באפריל 2020 דיווח בנק לאומי, כי לאור הודעת המפקחת על הבנקים בדבר הפחתת דרישות ההון הרגולטוריות המזעריות החלות על הבנקים בעקבות משבר הקורונה, וכן, לאור הוראות שעה בנושא מיום 31 במרץ 2020, החליט דירקטוריון בנק לאומי, בין היתר, להפסיק בשלב זה חלוקת דיבידנד. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של בנק לאומי מיום 16 באפריל 2020 (אסמכתא: 01-034294-2020), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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 ממשיך ומתפשט 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-6% בשנת 2020 וצפוי לצמוח ב-7.5% בשנת 2021¹⁰. כמו כן, לפי הערכות בנק ישראל ברבעון האחרון של 2020 צפוי לעלות שיעור האבטלה ל-9%, ובמהלך 2021 תחול ירידה, כך שברבעון האחרון של שנת 2021 האבטלה תעמוד על 6%. כלומר, גם בסוף שנת 2021 המשק לא צפוי לחזור לתעסוקה מלאה.

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

¹⁰ <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/6-7-20.aspx>

2.2.1. היערכות החברה להתמודדות עם משבר הקורונה

עם התפרצות נגיף הקורונה בישראל, החלה החברה בביצוע פעולות להתמודדות עם התפרצות הנגיף, וממשיכה ובוחנת כל העת המשך נקיטת צעדים להתמודדות עם המגיפה, בין היתר, כמפורט להלן:

- הקבוצה מינתה ממונה על ענייני הקורונה לריכוז המידע, הטיפול ויישום הנחיות משרד הבריאות בקשר עם התמודדות עם התפשטות הנגיף, בכל אחת מהפעילויות של החברה.
- מונה יועץ רפואי בכיר, סגן מנהל בי"ח מהגדולים בישראל, למתן מענה ופתרונות בנושאים שונים להתמודדות עם התפרצות הנגיף.
- הוקמו צוותי חשיבה לכל אחד מהמגזרים ופעילויות החברה, לצורך גיבוש תוכניות עבודה בתקופת המשבר, יציאה מהמשבר והיערכות ל"גל שני", וכן הוקמו צוותי חשיבה לטווח בינוני-ארוך, לניתוח התנהגות צרכנית ועסקית בתחומים שונים הנוגעים ו/או משיקים לפעילות החברה וכן הוקמו צוותים לבחינת הזדמנויות עסקיות ומנגד ניהול סיכונים פיננסיים.
- החברה ממשיכה לנהל באופן הדוק את הוצאותיה לצורך חיסכון בעלויות ו"שמירה על הקופה", 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.
- במהלך הרבעון השני לשנת 2020 גייסה החברה חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרות ה' ו-ו') על דרך הרחבת סדרות אלו לשם חיזוק נזילות החברה.

2.2.2. השפעת משבר הקורונה על מגזר מרכזי המסחר וקניונים בישראל

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

מיום 15 במרץ 2020 ועד ליום 7 במאי 2020, עמדה בתוקפה הנחיית ממשלת ישראל בדבר סגירת מקומות תרבות ופנאי (בסעיף זה: "הנחיית הממשלה"), 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, טופלו עשרות בקשות של שוכרים בקניוני הקבוצה לקבלת הלוואות מהקרן והחברה החלה להעמיד הלוואות מכספי הקרן, על מנת לסייע לשוכרים בקניוניה בחזרה לשגרה, זאת בנוסף להקלות שניתנו 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 הממשלה (בסעיף זה: "השוכרים"), והקפאת תשלומי דמי השכירות והניהול של השוכרים בגין התקופה שהחל מיום 1 באפריל 2020 ועד יום החזרה לשגרה¹¹.

טרם החזרה לפעילות של קניוני הקבוצה, גיבשה החברה תוכנית הקלות לשוכרים בקניוניה, המתייחסת לתקופת ההגבלה, בה היו סגורים מרבית העסקים בקניונים וכן לתקופה שלאחר פתיחתם (בסעיף זה: "תכנית ההקלות" או "התכנית")¹², שעיקריה הינם כדלקמן: בגין התקופה שהחל מיום 15 במרץ 2020 ועד ליום 4 במאי 2020, העניקה החברה פטור מלא לשוכרים מתשלום דמי שכירות ודמי ניהול; מיום 5 במאי 2020 ועד ליום 14 במאי 2020 (בסעיף זה:

¹¹ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 17 במרץ 2020 (אסמכתא: 2020-01-025770).

¹² ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5 במאי 2020 (אסמכתא: 2020-01-044070).

"תקופת ההתארגנות" העניקה החברה פטור מלא לשוכרים מתשלום דמי שכירות¹³ והנחה בשיעור של 75% בדמי ניהול; בגין התקופה שמתום תקופת ההתארגנות ועד יום 31 במאי 2020, העניקה החברה הנחה בשיעור של 75% בדמי השכירות¹⁴ והנחה בשיעור של 50% בדמי הניהול; ובגין חודש יוני 2020, ניתנה הנחה בשיעור של 50% בדמי השכירות¹⁴, ללא הנחה בדמי הניהול. כמו כן, ככל שישולמו לשוכרים (כולם או חלקם), מענקים מכח תכנית סיוע ממשלתית, תותאם התכנית ויופחתו סכומי ההנחות המפורטות לעיל בהתאם. השפעת תכנית ההקלות הסתכמה לסך של כ-180 מיליוני ש"ח.

יודגש, כי השפעת משבר הקורונה ותכנית ההקלות, לרבות ההקלות בגין חודש מרץ 2020, באו לידי ביטוי בתוצאות מדד ה- NOI של החברה לרבעון השני לשנת 2020, כמפורט לעיל.

ביום 9 באוגוסט 2020, פרסמה רשות ניירות ערך, עמדת סגל חשבונאית בקשר עם חלופות חשבונאיות, בנוגע להכרה בויתורים בדמי שכירות המיוחסים לתקופת משבר הקורונה. בהתאם להוראות תקני דיווח בינלאומיים IFRS 9 - מכשירים פיננסיים ו- IFRS 16 - חכירות, קיבלה החברה החלטה, להכיר ברבעון השני לשנת 2020, במלוא השפעת תכנית ההקלות, זאת חלף הפחתת ההקלות בדמי השכירות, על פני יתרות תקופות השכירות ב"קו ישר", כפי שדיווחה החברה בדיווח מיידי מיום 5 במאי 2020 (אסמכתא: 0044070-01-2020). החברה תמשיך ותבחן את הצורך במתן הקלות לשוכרים בהתאם להתפתחויות והתמודדות המשק עם התפשטות הנגיף ולאור תכניות סיוע של המדינה לשוכרים.

תכנית חזרה לפעילות

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

על אף פתיחתם של הקניונים, נכון למועד פרסום הדוח טרם הותרה חזרה לפעילות של בתי הקולנוע והאפשרות לקיים מופעים לקהל ברחבי הקניונים. בנוסף להגבלות אלו, על כל חנות בשטח הקניונים לפעול על פי ההנחיות הרלוונטיות לגביה, לרבות פעילותם של מסעדות, בתי קפה וחדרי כושר. נכון למועד פרסום הדוח עדיין חלות מגבלות על ישיבה במתחמי מזון מהיר, בתי קפה ומסעדות בקניונים.

בשונה מההערכות המקדימות, פתיחת הקניונים לקהל הרחב התאפיינה דווקא בחזרה מהירה של ציבור הצרכנים לקניוני הקבוצה. לקראת סוף הרבעון, ולאור התרחשות "גל שני", השתנתה המגמה. עם זאת, ונכון למועד פרסום הדוח, נרשמת מגמה חיובית בתנועת המבקרים.

הפדיונות שדיווחו השוכרים בקניוני הקבוצה בתקופה שהחל מיום 7 במאי 2020 ועד סוף חודש יוני 2020, היו גבוהים בכ- 2.1% מהפדיונות שדיווחו בתקופה המקבילה אשתקד כאשר פדיונות חודש מאי 2020 הותאמו לחודש פעילות מלא, ללא פדיונות שוכרים שלא שבו לפעילות שוטפת או פעלו חלקית בתקופה בשל הגבלות רגולטוריות והחלטות ממשלה הנוגעות להתפשטות נגיף הקורונה, בניהם פדיונות מסעדות ובתי קפה, בתי קולנוע, מתחמי אוכל, חדרי כושר, מרכזי כנסים ועוד ובנטרול קניון עזריאלי תל אביב אשר נתח משמעותי ממבקריו מגיע באמצעות תחבורה ציבורית בדגש על רכבת ישראל, אשר הושבתה במסגרת מגבלות שהוטלו על ידי הממשלה, בשל התפשטות נגיף הקורונה.

נכון למועד פרסום הדוח, כ-99% מכלל השוכרים בקניוני החברה (אשר הותרה פתיחת עסקיהם), שבו לפעילות. שיעור גביית דמי השכירות במגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל, מתוך הסכומים שעל השוכרים לשלם בהתחשב ביישום תכנית ההקלות, בגין הרבעון השני לשנת 2020 עמד על כ- 97%.

¹³ למעט תשלום לפי שיעור מפדיון באותה תקופה הקבועים בחוזה.

¹⁴ או תשלום לפי שיעור מהפדיון באותה תקופה הקבועים בחוזה, לפי הגבוה מביניהם.

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 שהגיע 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.

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. גביית דמי השכירות ברבעון השני לשנת 2020 מתנהלת כסדרה בדומה לתקופה שלפני התפרצות הנגיף.

כמו כן, לאור השימוש המופחת, במהלך תקופת הדוח, בחניוני החברה המשמשים הן את מגזר מרכזי המסחר והקניונים והן את מגזר המשרדים, הכנסות החברה מהפעלת החניונים פחתו. במקביל, נקטה החברה בפעולות לחסכון בעלויות וכן היתה זכאית לפטור מתשלום ארנונה במשך תקופה של שלושה חודשים, כך שהפגיעה בתוצאות פעילות החניונים אינה מהותית.

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 מצומצם מאז פרוץ משבר הקורונה, בשל היענות לבקשות פרטניות של שוכרים לפריסות תשלומי דמי שכירות. גביית דמי השכירות ברבעון השני לשנת 2020 מתנהלת כסדרה.

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. נכון למועד הדוח, פועלת החברה לתכנון שיפוץ המלון ומימוש זכויות הבנייה להרחבת המלון, כך שישלול 350 חדרים וחניון תת קרקעי שישלול כ-380 מקומות חניה. שיפוץ המלון והרחבתו כפופים לקבלת היתר בנייה. לאחר שיפוץ המלון והרחבתו ייפתח המלון מחדש.

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 אחת 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 ועוד.

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- יולי 2020. בתקופת המשבר, בהתאם למגבלות בתחום התעופה והעברת סחורות, הצטמצמו רכישות האונליין מאתרים בינלאומיים, לרבות בשל הפסקת משלוחים לישראל של חלק מאתרים אלו. בתחילת חודש

מאי 2020, חזרו אתרים בינלאומיים לספק משלוחים לארץ אך בהיקף מצומצם. יצוין, כי הופסקו הטבות של משלוח חנם 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-458 מיליון ש"ח. החברה בחנה את שווי נכסי החברה למועד הדוח בעזרת שמאים חיצוניים. למועד הדוח, אין אינדיקציות בעסקאות השוואה על מנת לאמוד את השינוי ככל שהיה בשיעור ההיוון העיקרי של נכסי החברה בישראל. להערכת מעריכי השווי, מרכיב אי הוודאות לטווח הקצר עד למציאת חיסון לקורונה עלה והסיכון לקבלת תשלומי השכירות בטווח הקצר עלה. ככל שיישארו אלה לטווח הקצר, השפעתם על שיעור ההיוון בדרך כלל מינורית, אם בכלל. לאור האמור, לצורך עדכון הערכות השווי, הונח כי בטווח הקצר צפויה ירידה בהכנסות משכירות שטחי המסחר, הנובעת בין היתר מהנחות שינתנו לחלק מהשוכרים המושפעות, בין היתר, ממימדי התחלואה. לאור האמור לעיל, בתקופת הדוח, הפחיתה החברה את שווי נכסיה במגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל. כן, הפחיתה החברה את השווי של חלק מנכסי הנדל"ן המניב בארה"ב, בעיקר בשל התמשכות פרק הזמן הצפוי לאיכלוס השטחים הריקים, גידול בשיעור השטחים הפנויים והורדת שיעור האינפלציה הצפוי בשל המשבר הכלכלי בארה"ב, המשבר הבריאותי והמשבר במחירי האנרגיה שעליו מבוססת חלק גדול מכלכלת העיר יוסטון.

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, 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 כ-3 מיליארד ש"ח ובנוסף אליה מחזיקה החברה במניות סחירות של מניות בנק לאומי בשווי העולה על 750 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואות (קרן +ריבית) לפרעון עד לסוף שנת 2020 מסתכמת בכ- 500 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.

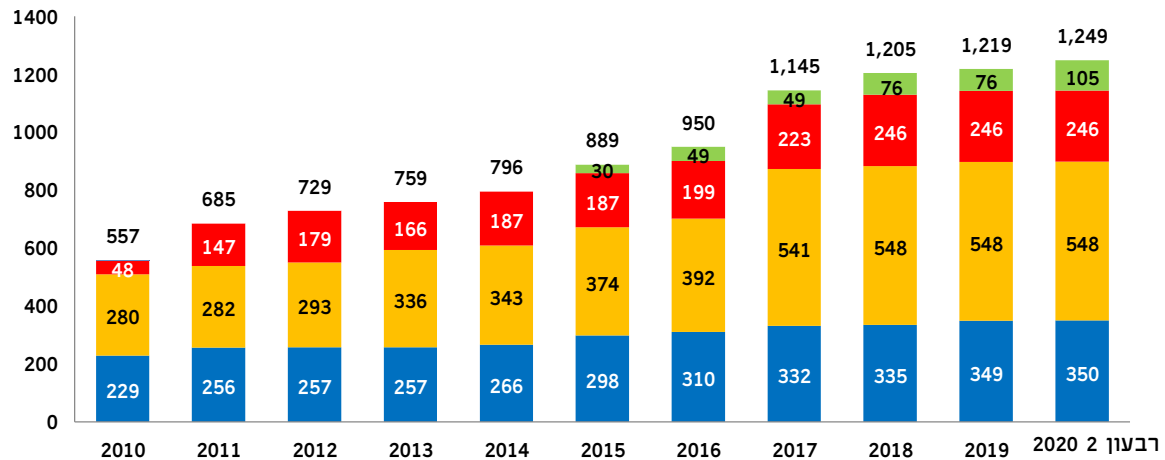
נכון למועד פרסום דוח זה ולאור העובדה, כי מדובר באירוע דינאמי המאופיין באי ודאות רבה, בין היתר, בקשר עם המשך התפשטות נגיף הקורונה והצעדים שיינקטו על ידי המדינות השונות ולמשך הזמן שיידרש לשם חזרה מלאה לשגרה, החברה אינה יכולה להעריך את ההשפעות האמורות על פעילותה העתידית, שכן מידת ההשפעה תלויה במידה ובהיקף של התממשות. להערכת החברה, היה והתפשטות נגיף הקורונה תמשך לאורך זמן, הרי שעלולות להיות השפעות שליליות מהותיות נוספות על הכלכלה העולמית, לרבות על חלק מהשוקים 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 30 ביוני 2020



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

הנתונים באלפי מ"ר.

2.4 שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב

להלן שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 30 ביוני 2020, לפי מגזרי הפעילות:

- מגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל הינו כ-98%¹⁵;
- מגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל הינו כ-98%¹⁵;
- מגזר נדל"ן מניב בארה"ב הינו כ-78%;
- מגזר הדיוור המוגן בישראל הינו כ-99%¹⁵.

2.5 נתוני הרווחיות התפעולית של הנכסים - NOI

מדד ה-NOI (Net Operating Income) מציג את הרווחיות התפעולית נטו של נכסי הנדל"ן: רווח לאחר ניכוי הוצאות התפעול של הנכס ולפני ניכוי מסים וריביות. המדד האמור הוא אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב, משום שחלוקתו בשיעור ההיוון המתאים לנכסים, מספקת אינדיקציה לקביעת שווים של נכסי נדל"ן מניב.¹⁶ 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.

¹⁵ לא כולל שטחים בנכסים שבנייתם הושלמה ונמצאים לראשונה בשלבי אכלוס.

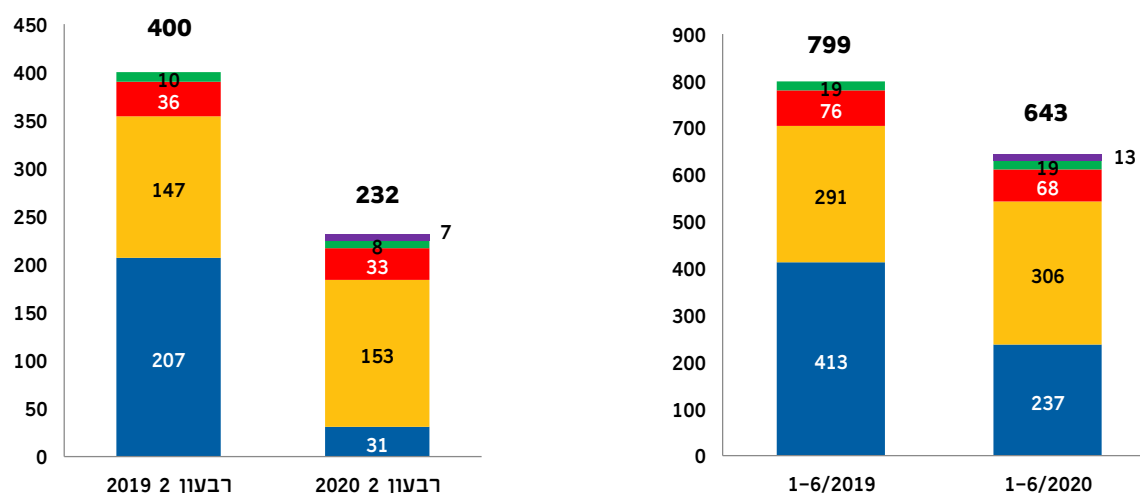
¹⁶ אינדיקציות נוספות הינן, לדוגמה: שווי שוק של נכסים דומים באותו אזור ומחירי מכירה של נכסים דומים בעסקאות אחרונות שבוצעו.

2.5.1. נתוני הרווחיות התפעולית של הנכסים - NOI

לצורך חישוב ה-NOI נלקחים בחשבון, בצד ההכנסות, כל התקבולים משוכרים (לרבות דמי שכירות, דמי ניהול ותשלומים אחרים), ולצורך חישוב העלויות, נלקחות בחשבון כל ההוצאות התפעוליות בגין הנכסים, לרבות עלויות ניהול, אחזקה ונוספות.¹⁷

להלן נתוני ה-NOI בגין תיק נכסי הנדל"ן המניב:¹⁸

NOI



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

הנתונים במיליוני ש"ח.

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

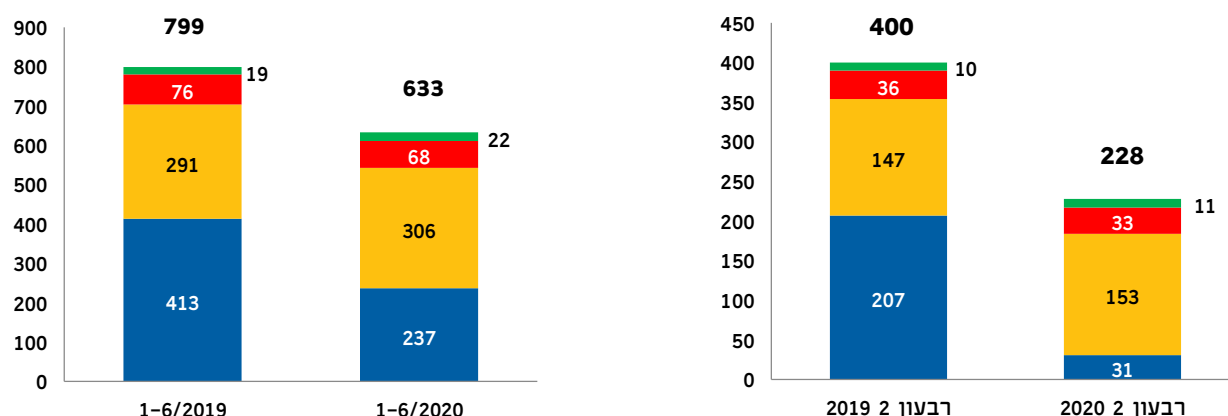
¹⁷ הקבוצה עורכת את דוחותיה הכספיים על בסיס התקינה הבינלאומית ולכן בחישוב עלות השכרת והפעלת הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה, לא נלקח בחשבון פחת. כמו כן, לצורך חישוב הפרמטרים לעיל, לא נלקח בחשבון רווח משערוך נכסים.

¹⁸ לרבות נכסים ממגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל, ממגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, ממגזר נדל"ן מניב בארה"ב, ממגזר הדיור המוגן ומפעילות ה-Data centers.

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

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

Same Property NOI



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

הנתונים במיליוני ש"ח.

הירידה ב-Same Property NOI הושפעה בעיקר מירידה במגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל בשל סגירת הקניונים למבקרים על פי החלטת הממשלה במחצית השניה של חודש מרץ 2020, ועד חודש מאי 2020, ולאור השפעת תכנית ההקלות לשוכרים בקניוני החברה כמפורט בסעיף 2.2 לעיל. ירידה זו קוזה בחלקה מגידול במגזר המשרדים בשל המשך איכלוס בניין המשרדים בשרונה.

2.6 שיעור היוון משוקלל (CAP RATE)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב, ללא דיור מוגן¹⁹, ללא Data centers²⁰ וללא מלון הר ציון²¹ של הקבוצה ליום 30 ביוני 2020:

חישוב שיעור ההיוון המשוקלל לתקופת הדוח	
סך נדל"ן להשקעה בדוח	29,287
בניכוי שווי המיוחס לנדל"ן להשקעה בהקמה	(2,993)
בניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע	(475)
בניכוי שווי המיוחס לדיור מוגן מניב	(2,074)
סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים הפנויים)	23,745
NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 30.6.2020 (ללא דיור מוגן Data centers ומלון הר ציון)	217
התאמות בגין הנחות קורונה*	179
תוספת ל-NOI רבעוני עתידי ⁽¹⁾	26
סה"כ NOI מתוקנן	422
NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן (ללא דיור מוגן, Data centers ומלון הר ציון)	1,688
שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate)⁽²⁾	7.11%

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 30 ביוני 2020.
- (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.
- *נוטרלו הנחות זמניות שנתנו בתקופת הדוח בשל משבר הקורונה.

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.

¹⁹ 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%.

²⁰ הנכלל בהשקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני ולכן לא נכלל בנדל"ן להשקעה.

²¹ המוצג כרכוש קבוע ואינו נמדד בשווי הוגן מאחר ולא נכלל בהגדרת נדל"ן להשקעה.

2.7 תזרים המזומנים מפעילות הנדל"ן (FFO)

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

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

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

FFO מפעילות הנדל"ן המניב				
לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		
30 ביוני 2019	30 ביוני 2020	30 ביוני 2019	30 ביוני 2020	
701	27	332	(66)	רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלי מניות
(9)	33	9	13	נטרול ההפסד (הרווח) הנקי נטו מחברת ג'י.א.אס (במספרי השוואה גרנית הכרמל) ומעזריאלי אי קומרס המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות)
התאמות לרווח: ⁽¹⁾				
(178)	458	(180)	230	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע נטו
7	7	4	4	פחת והפחתות
84	(76)	115	(23)	הוצאות (הכנסות) מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות
71	(9)	28	(13)	הוצאות (הכנסות) מיסים
(102)	(9)	(22)	-	בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
-	25	-	25	השפעת רווחי חברה כלולה
-	(3)	-	(3)	חלק החברה ב FFO של חברה כלולה
103	46	47	31	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים ⁽²⁾
(14)	(16)	(7)	(8)	בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים
(29)	423	(15)	243	סה"כ התאמות לרווח
3	1	1	-	בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות ⁽³⁾
666	484	327	190	סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב ^{(4) (5)}
12	20	6	9	סה"כ תזרים מימון נכסים בייזום ⁽⁶⁾
678	504	333	199	סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב, ללא תזרים מימון נכסים בייזום

הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.

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

(2) פיקדונות הדיירים בדיוור המוגן ייחשבו כנתקבלו או כחושבו 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.

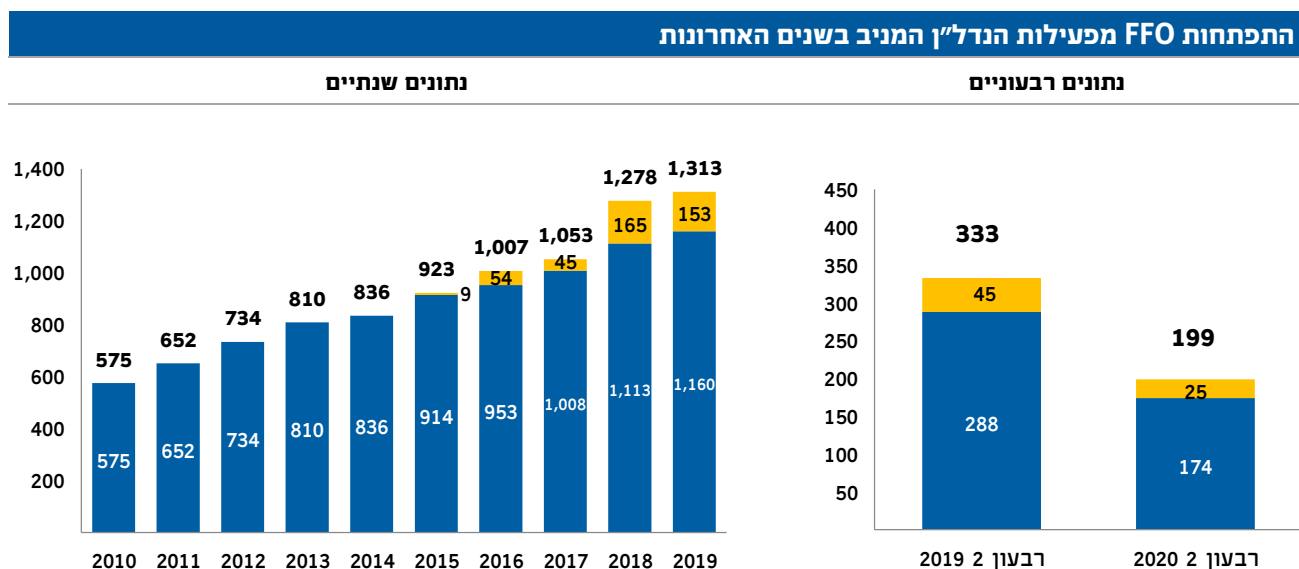
(4) המיוחס לבעלי המניות בלבד.

(5) כולל FFO מתחום הדיוור המוגן בסך של כ-38 וכ-25 מיליון ש"ח, בששת ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020, בהתאמה (בסך של כ-96 וכ-45 מיליון ש"ח בששת ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019, בהתאמה) 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 שימש גם לפרעונות שוטפים של הלוואות ואגרות חוב בשנה הקרובה.

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



הנתונים במיליוני ש"ח. ■ פעילות נדל"ן מניב ללא דיור מוגן. ■ דיור מוגן.

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.

30.6.2019		30.6.2020	
17,176	17,979		הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(64)	(64)		מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה
3,331	3,569		בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
20,443	21,484		EPRA NRV
169	177		EPRA NRV למניה (ש"ח)

הנתונים במיליוני ש"ח.

2.8.2. מדד EPRA NTA

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

EPRA NTA		
30.6.2019	30.6.2020	
17,176	17,979	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
(120)	(19)	נכסים בלתי מוחשיים אחרים
1,666	1,784	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
18,556	19,641	EPRA NTA
153	162	EPRA NTA למניה (ש"ח)
הנתונים במיליוני ש"ח.		

2.8.3. מדד EPRA NDV

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

EPRA NDV		
30.6.2019	30.6.2020	
17,176	17,979	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
(241)	(113)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
16,769	17,763	EPRA NDV
138	146	EPRA NDV למניה (ש"ח)
הנתונים במיליוני ש"ח.		

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 בנין E

דיור מוגן

פאלאס תל אביב
פאלאס רעננה
פאלאס מודיעין
פאלאס להבים

חו"ל

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

350 אלף מ"ר

18 קניונים

548 אלף מ"ר

14 נכסי משרדים

105 אלף מ"ר 1,035 יח"ד

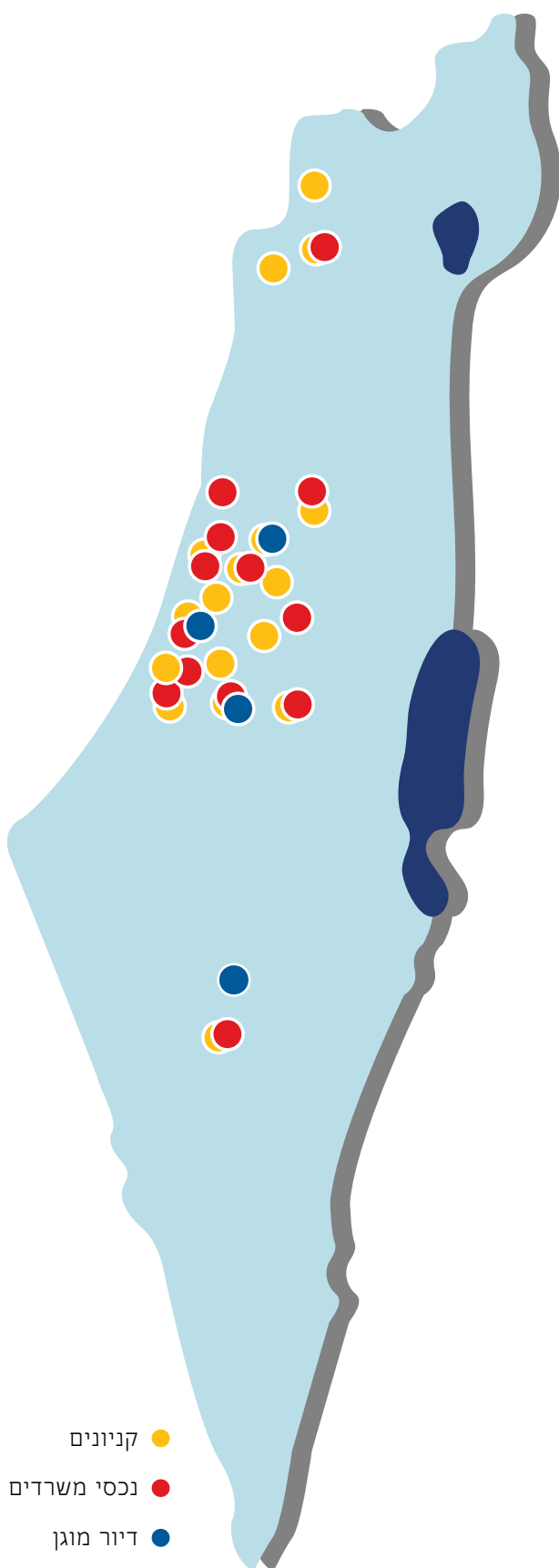
4 בתי דיור מוגן

246 אלף מ"ר

8 נכסי משרדים בחו"ל

1,249 אלף מ"ר

סה"כ



● קניונים
● נכסי משרדים
● דיור מוגן

2.9 תחום המרכזים המסחריים והקניונים בישראל

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

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 השוכרים בקניונים השתנה. בתחום האופנה ניכר, כי מותגים חדשים מחליפים מעת לעת את אלו שהפכו עם השנים לרלוונטיים פחות, כאשר רשתות אופנה בינלאומיות תופסות נתח גדול יותר משוק האופנה המקומי. פורטפוליו הנכסים האיכותי וניהולו מקנה לחברה יתרון, המאפשר לה להביא רשתות אופנה מהמובילות בעולם ולפתוח חנויות דגל בקניוני הקבוצה.
- **מגמת הגדלת שטחי חנויות** – בעת האחרונה נראה, כי מותגים בינלאומיים ובעקבותיהם גם מותגים מקומיים מבקשים להגדיל את שטחי המסחר ולשלב מותגים משלימים בחנות אחת על מנת ליצור תמהיל מוצרים רחב יותר ולהביא לשיפור חווית הלקוח ולהגדלת סל הקניה.
- **הקניונים כמתחם בילוי** – החברה פועלת לשפר את חוויות הבילוי וההסעדה בקניונים וזאת באמצעות היצע של מסעדות ובתי קפה וכן, באמצעות שיפוץ מתחמי המזון המהיר, בעיצוב מודרני והוספת אפשרויות בילוי, כדוגמת מועדון "זאפה" ובתי קולנוע, אשר מהווים מוקד משיכה לקהל הרחב. עוד פועלת הקבוצה ליצירת מתחמי בילוי ושירות משפחתי בקניוניה, לרבות איזורי משחק, חדרי החתלה והנקה.
- **חדשנות** – בשנים האחרונות פועלת החברה להטמעת שיפורים טכנולוגיים בחוויית הקניה ולמוביליות 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-350 אלפי מ"ר.

יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל – הסתכמה ביום 30 ביוני 2020 בסך של כ-12.8 מיליארד ש"ח, לעומת כ-13 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2019. עיקר השינוי נובע מהפסדי שיערוך 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-305 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ-15 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. החברה בחנה את שווי נכסי המגזר למועד הדוח בעזרת שמאי בלתי תלוי ועדכנה את שווי נכסיה בהתאם. למועד הדוח, אין אינדיקציות בעסקאות השוואה על מנת לאמוד את השינוי ככל שהיה בשיעור ההיוון העיקרי של נכסי המגזר. להערכת מעריכי השווי, מרכיב אי הוודאות לטווח הקצר עד למציאת חיסון לקורונה עלה והסיכון לקבלת תשלומי השכירות בטווח הקצר עלה. ככל שיישארו אלה לטווח הקצר, השפעתם על שיעור ההיוון בדרך כלל מינורית, אם בכלל. לאור האמור, לצורך עדכון הערכות השווי, הונח כי בתקופה הקרובה צפויה ירידה בהכנסות משכירות שטחי המסחר, הנובעת בין היתר מהנחות שינתנו לחלק מהשוכרים המושפעות, בין היתר, ממימדי התחלואה וסך זה הופחת משווי נכסי המגזר.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל						
לשנה שהסתיימה ביום	לשישה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	30.6.2019	30.6.2020	אחוז שינוי	30.6.2019	30.6.2020	אחוז שינוי
הכנסות	1,050	517	322 (38%)	259	76	(71%)
NOI	831	413	237 (43%)	207	31	(85%)

הנתונים במיליוני ש"ח.

כאמור לעיל, החברה פרסמה תכנית הקלות לשוכרים לקראת חזרה לשגרה ("התכנית")²². השפעת תכנית ההקלות על ה- NOI של מגזר הקניונים ומרכזי המסחר בישראל הסתכמה לסך של כ-180 מיליוני ש"ח. החברה בחרה לתת ביטוי להקלות בשכר דירה בתקופה בה התרחשו חלף פריסתן לאורך משך חוזי השכירות, בהתאם להוראות תקני דיווח בינלאומיים IFRS-9 מכשירים פיננסיים ו-IFRS-16 חכירות ובהתאם לחלופות שפורסמו במסגרת עמדת סגל רשות ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.2 לעיל.

להלן התפתחות ה- NOI של המגזר:

התפתחות ה- NOI של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל				
	לשישה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	
	30.6.2019	30.6.2020	30.6.2019	30.6.2020
NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה	413	237	207	31
NOI בגין נכסים שנרכשו או הקמתם הושלמה בשנים 2019-2020	-	-	-	-
סך NOI מכלל הנכסים	413	237	207	31

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 ועד ליום 7 במאי 2020 והשפעותיה של התכנית ההקלות כאמור לעיל.

2.10 תחום המשרדים

פורטפוליו הנכסים של החברה להשכרת שטחי משרדים מורכב ברובו ממגדלי משרדים המסווגים ברמה גבוהה (Class A), והללו ממוקמים לרוב במתחמי עסקים מרכזיים בסמיכות לצירי תנועה ראשיים במרכזי הערים. מיקומם, איכותם ומיצובם של שטחי המשרדים מאפשרים לחברה לשמור על רמת איכלוס גבוהה ולאורך זמן להגדיל את דמי השכירות. החברה יוזמת 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.

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

נכסי ההשכרה למשרדים של החברה מתאפיינים בעיקר:

- **מיצוב:** בין נכסי החברה מצויים פרויקטים הנחשבים מובילים ומשמעותיים ביותר בתחום שטחי ההשכרה

²² ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5 במאי 2020 (אסמכתא: 2020-01-044070).

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 וינוהלו על-ידי הקבוצה לאורך שנים רבות.
- **יעילות תפעולית:** גודלם של נכסי החברה מאפשר יעילות תפעולית, המתבטאת, בין היתר, ביכולת להטמיע שיפורים טכנולוגיים ושיפורי תשתית, לרבות התקנת רשתות תקשורת מורכבות והתייעלות אנרגטית (Leed Certificate), אשר מאפשרות לחברות בינלאומיות גדולות, הדורשות עמידה בתקינה מחמירה, לשכור שטחים בנכסי החברה.
- **ניהול:** כלל נכסי המשרדים להשכרה של הקבוצה מנוהלים על ידי חברות ניהול, אשר הינן חברות בת של החברה ומחויבות לסטנדרט שירותים גבוה.

שטחי המשרדים של קבוצת עזריאלי בישראל מושכרים לכ-670 שוכרים שונים. בכל אחד מנכסי הקבוצה ישנו תמהיל של שוכרים מענפים שונים. חלק מהשוכרים של שטחי המשרדים של החברה הן חברות ענק מקומיות או בינלאומיות.

2.10.1. ביצועי מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל ושינויים בשווי

לקבוצת עזריאלי 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 30 ביוני 2020 בסך של כ-11.9 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 – ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-9 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ-164 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. החברה בחנה את שווי נכסי המגזר למועד הדוח בעזרת שמאי בלתי תלוי ועדכנה את שווי נכסיה בהתאם. למועד הדוח, אין אינדיקציות בעסקאות השוואה על מנת לאמוד את השינוי ככל שהיה בשיעור ההיוון העיקרי של נכסי החברה בישראל. קיימת הסכמה כי מרכיב אי הוודאות לטווח הקצר עלה והסיכון לקבלת תשלומי השכירות בטווח הקצר עלה. ככל שיישארו אלה לטווח הקצר, השפעתם על שיעור ההיוון בדרך כלל מינורית, אם בכלל. לאור העלייה במרכיב הסיכון לטווח הקצר ופרק הזמן הנוסף הדרוש עד להשכרת השטחים הפנויים, עלה שיעור ההיוון לשטחים אלו לעומת הערכות השווי ליום 31 בדצמבר 2019. לאור האמור לעיל ובשל ירידת המדד בתקופת הדוח, הפחיתה החברה את שווי חלק מנכסיה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל.

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

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים						
לשנה שהסתיימה ביום	לשישה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2019	30.6.2019	30.6.2020	אחוז שינוי	30.6.2019	30.6.2020	אחוז שינוי
716	350	354	1%	176	174	(1%)
594	291	306	5%	147	153	4%
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				
לשישה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30.6.2019	30.6.2020	30.6.2019	30.6.2020	
291	306	147	153	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	-	-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו בשנים 2019-2020
291	306	147	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.

2.11 תחום הדיור המוגן

כניסתה של הקבוצה לתחום הדיור המוגן נעשתה באמצעות רכישת קרקע במודיעין בשנת 2014 ובהמשך, בשנת 2015 השלימה הקבוצה את רכישתו של בית הדיור המוגן הפעיל - פאלאס תל-אביב, שהינו מבתי הדיור המוגן היוקרתיים הקיימים בישראל. מאז רכישת פאלאס תל-אביב, פועלת הקבוצה תחת המותג "פאלאס", להמשך תפעול מוצלח והשבחה של שלושת בתי הדיור המוגן הפעילים, פאלאס תל-אביב, פאלאס רעננה (לשעבר "אחוזת בית") ופאלאס מודיעין (שהקמתו הושלמה ברבעון השלישי לשנת 2018). 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, הנמצא 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 בראשון לציון, לבניית כ-275 יח"ד בשטח כולל של כ-31 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 30 ביוני 2020 לסך של כ-2.5 מיליארד ש"ח, לעומת כ-2.4 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2019. השינוי נובע בעיקר מהשקעות בנכסי המגזר.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר – הרווח מהתאמת שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-12 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ-6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי עדכון להערכות השווי שנערכו על-ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2019 למעט הערכת השווי לפאלאס להבים שעודכנה ליום 30 ביוני 2020.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר הדיור המוגן:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר דיור מוגן						
לשנה שהסתיימה ביום	לשישה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2019	30.6.2019	30.6.2020	אחוז שינוי	30.6.2019	30.6.2020	אחוז שינוי
156	75	80	7%	39	39	-
37	19	19	-	10	8	(20%)

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול בהכנסות נובע מהמשך אכלוס של בית הדיור מוגן במודיעין ופתיחתו של בית הדיור המוגן בלהבים בתקופת הדוח. הירידה ב- NOI ברבעון נובעת בעיקר מפתיחתו של פאלאס להבים במהלך תקופת הדוח, כאשר בשל האכלוס המדורג קיים הפסד תפעולי שיתאזן עם המשך האכלוס.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר דיור מוגן			
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	לשישה חודשים שהסתיימו ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	לשישה חודשים שהסתיימו ביום
30.6.2019	30.6.2020	30.6.2019	30.6.2020
19	22	10	11
-	(3)	-	(3)
19	19	10	8

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, חומרי הגלם ומחירי האנרגיה תנודתיות רבה. בהתאם לאמור, מאז סוף שנת 2019 מחירה של חבית נפט ירד בצורה משמעותית ואף הגיע לטריטוריה שלילית. חרף ההתאוששות במחירי הנפט, הרי שאלו טרם שבו לרמת המחירים של טרום משבר הקורונה, דבר שמשפיע 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 30 ביוני 2020 בסך של כ-2.3 מיליארד ש"ח, לעומת כ-2.4 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2019. עיקר השינוי נובע מירידת ערך נכסי המגזר בהתאם לעדכון הערכות השווי שנעשה ליום 30 ביוני 2020.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר – ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בכ-156 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ-7 מיליון ש"ח שנרשם בתקופה המקבילה אשתקד. ההפסד בתקופת הדוח נובע בעיקר מהתמשכות פרק הזמן הצפוי לאיכלוס השטחים הריקים, הגדלת שיעור השטחים הפנויים והורדת שיעור האינפלציה הצפוי בשל המשבר הכלכלי בארה"ב, המשבר הבריאותי וכן המשבר במחירי האנרגיה שעליו מבוססת חלק גדול מכלכלת העיר יוסטון. הנכסים מוצגים לפי עדכון להערכות השווי שנערכו על-ידי שמאים לחלק מנכסי המגזר ליום 30 ביוני 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	לשישה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	31.12.2019	30.6.2019	30.6.2020	אחוז שינוי	30.6.2019	30.6.2020
הכנסות	268	141	128	(9%)	69	62
NOI	139	76	68	(11%)	36	33

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				
לשישה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30.6.2019	30.6.2020	30.6.2019	30.6.2020	
76	68	36	33	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	-	-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו בשנים 2019-2020
76	68	36	33	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

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

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

2.13 נדל"ן מניב - פעילויות נוספות

2.13.1 DATA CENTERS

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

החברה החליטה, כי כניסתה לשוק ה-Data Centers תתבצע באמצעות השקעה הונית בחברה הפעילה בתחום בצפון אמריקה עם אופציה להגדלת שיעור ההחזקות בחברה זו, אשר הינה בעלת פוטנציאל פיתוח ויזמות משמעותיים בתחום. לפרטים נוספים ראו סעיף 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. נכון למועד פרסום הדוח, המלון סגור והחברה בשלבי תכנון של שיפוץ המלון והרחבתו.

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
(16)	תמורה ממכירות
-	השקעה
1,146	סה"כ השקעה ליום 30.6.2020 ⁽²⁾
789	שווי הוגן של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות הכספיים ליום 30.6.2020
(357)	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 30.6.2020.	
(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						
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	1,111	772	1,100-1,150
המנור חולון	משרדים	28,000	רבעון 3 2020	188	200	235-255
עכו	משרדים	8,000	רבעון 1 2021	16	35	70-75
סה"כ		111,000		1,315	1,007	1,405-1,480
פרויקטים יזמיים בטווח זמן בינוני						
פאלאס דיור מוגן להבים שלב ב'	דיור מוגן	10,000	2022	105	101	110-115
קרקע מודיעין (מגרש 21)	מסחר, משרדים ומגורים	20,000 ⁽⁶⁾	2023	139	142	340-370
קרקע דיור מוגן ראשון-לציון	דיור מוגן ומסחר	37,300	2024	69	66	450-470
הרחבת מרכז עזריאלי ת"א (מגדל הספירלה)	מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים	150,000 ⁽⁵⁾	2025	893	565	2,300-2,500
סה"כ		217,300		1,206	874	3,200-3,455
סה"כ		328,300		2,521	1,881	4,605-4,935
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	541	483	טרם נקבע
קרקע פתח תקווה	משרדים ומסחר	53,000 ⁽⁹⁾	טרם נקבע	95	100	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	290	292	טרם נקבע
סה"כ		395,000		1,121	1,084	
סה"כ		723,300				

נתוני העלויות והשווי במיליוני ש"ח.

כלל הנכסים מוחזקים בשיעור 100% (למעט עזריאלי טאון בניין E, אשר אינו כולל משרדים בשטח של כ-450 מ"ר, וכן, לא כולל

תחנת תדלוק וחנויות נוחות הצמודה לה).

1. בכל הנוגע לשימושי הדיור המוגן ו/או דירות להשכרה, הנתון מהווה היקף זכויות במ"ר.
2. ליום 30 ביוני 2020.
3. ללא היוונים והתאמות לשוכרים ליום 30 ביוני 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 ועתודות הקרקע

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 התקבלה החלטה הדוחה את הערר שהוגש נגד התכנית. 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. בחודש ספטמבר 2018 התקבל היתר עילי לפרויקט. מועד הסיום המשוער של הפרויקט הינו רבעון שלישי 2020. נכון למועד פרסום הדוח שיעור ההשכרה בפרויקט הינו כ-70% על ידי 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 ודיור מוגן בהיקף זכויות בניה על-קרקעיות של כ-147,260 מ"ר ברוטו ובנוסף כ-3,000 מ"ר שטחי מסחר עיקריים תת-קרקעיים. במסגרת התב"ע נדרשה החברה לאשר תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לפרויקט, כתנאי להיתר בניה על קרקעי. כמו-כן, התחייבה החברה להקצות, מתוך הזכויות האמורות בפרויקט, קומה ציבורית עבור עיריית תל אביב-יפו וכן, התחייבה לתשלום ולביצוע מטלות שונות בסביבת הפרויקט, לרבות במרכז עזריאלי. בכוונת החברה להקים שטחי מסחר שיהוו הרחבה של הקניון הקיים ומגדל רב קומות, מגדל הספירלה. 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 מידי של החברה מיום 11 בינואר 2018 (אסמכתא: 2018-01-004960), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. בחודש יולי 2019 התקבל היתר חפירה ודיפון והחברה החלה בעבודות בקרקע. בחודש אוגוסט 2019 הוגשה בקשה להיתר מרתפים אותו אישרה הועדה המקומית בתנאים. בחודש יוני 2020 התקבל היתר המרתפים. בחודש יוני 2020 הוגשה בקשה לקבלת היתר בניה עילי לשתי קומות מסחר, שתי קומות מלון (84 חדרים) וחללי שירות ותפעול.

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. בחודש יוני 2020 הפקידה החברה את התכנית להתנגדויות ובמהלך חודש ספטמבר 2020 צפוי להיערך דיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית.

דיוור מוגן "פאלאס ראשון לציון" - הקרקע בשכונת גבעת הרקפות מזרח ראשון לציון, בשטח של כ-3,400 מ"ר נרכשה בחודש מרץ 2016, במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות החכירה בקרקע. החברה מתעתדת להקים על הקרקע בית דיוור מוגן, אשר צפוי לכלול עד 275 יחידות 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. החל מחודש פברואר 2020 התכנית הינה בתוקף.

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

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 מיידים של החברה מיום 18 בספטמבר 2017 ומיום 9 בנובמבר 2017 (אסמכתאות: 2017-01-093630 ו-2017-01-098386, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. בחודש יולי 2019 הוגשה בקשה להיתר לדיפון, חפירה ומרתפים. בחודש ינואר 2020 החליטה הועדה המקומית לאשר את הבקשה להיתר דיפון, חפירה ומרתפים בתנאים. בחודש אוגוסט 2020, התקיים דיון בוועדה המקומית בקשר עם תב"ע בסמכות הועדה המקומית במסגרתה התבקשה תוספת גובה ותוספת זכויות בהיקף 500 מ"ר והוחלט להפקיד את התכנית בתנאים. 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 מידי של החברה מיום 7 באוקטובר 2019 (אסמכתא: 2019-01-086697), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

מלון הר ציון - לפרטים אודות רכישת מלון הר ציון, ראו סעיף 1.2.3.5 לעיל. החברה פועלת לתכנון שיפוץ המלון ומימוש זכויות הבנייה להרחבת המלון כך שיכלול 350 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
שטח להשכרה | 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

מלון הר ציון ירושלים



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

עזריאלי חולון 3



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

עזריאלי טאון בניין E



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

נכסים בייזום*

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

עזריאלי טאון



מועד משוער לסיום | 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 ובסעיף 3 לפרק ב' לדוח זה - עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 30 ביוני 2020.

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 סעיפים 1.2.3.2 ו-2.13.1 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 סעיפים 1.2.3.5 ו-2.13.2 לעיל.

5.1. שיעור המינוף של הקבוצה

להלן תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח הכספי המאוחד:

תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח המאוחד			
	31.12.2019	30.6.2019	30.6.2020
נכסים שוטפים	3,427	2,560	3,607
נכסים לא שוטפים	31,812	30,616	31,598
התחייבויות שוטפות	2,788	3,213	2,770
התחייבויות לא שוטפות	13,877	12,740	14,423
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	18,534	17,176	17,979
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)	53%	52%	51%
חוב נטו למאזן (באחוזים)	24%	28%	26%

הנתונים במיליוני ש"ח.

הקבוצה מממנת את פעילותה העסקית בעיקר מהונה העצמי, ממזומנים ושווי מזומנים ובאמצעות אשראי חוץ בנקאי (בעיקר אגרות חוב והלוואות מגופים מוסדיים), אשראי בנקאי (לזמן קצר ולזמן ארוך) וניירות ערך מסחריים. במהלך תקופת 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.

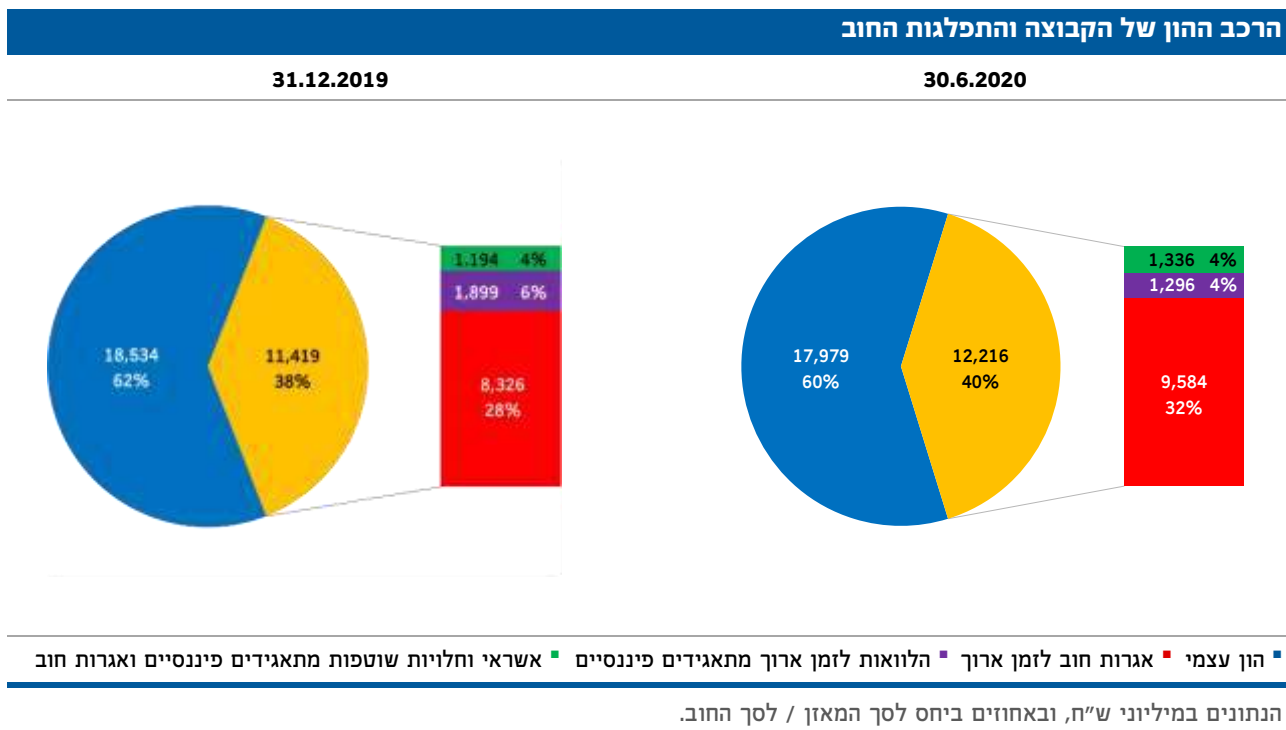
איתנותה הפיננסית של הקבוצה, המאופיינת במינוף נמוך ובהיקף נרחב של נכסים לא משועבדים, מאפשרת לקבוצה זמינות מקורות להשגת מימון בתנאים נוחים.²⁵ שיעור המינוף של הקבוצה נמוך ביחס לרבות ממתחרותיה הבולטות. המינוף הנמוך של הקבוצה משתלב עם היזמות רחבת ההיקף של החברה בתחום הנדל"ן ומאפשר גמישות גם בעתות משבר דוגמה 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:



הגידול בסך החוב בסך של כ- 797 מיליון ש"ח בתקופת הדוח נובע בעיקר מהנפקת אגרות החוב ברבעון השני של שנת 2020 בקיזוז פירעונות שוטפים של הלוואות ואגרות חוב ובקיזוז קיטון בניירות ערך מסחריים.

הקבוצה מעריכה, כי אם תחליט לגייס חוב במועד כלשהו, תוכל לעשות זאת לאור איתנותה הפיננסית ו/או היקף הנכסים הלא משועבדים שלה.

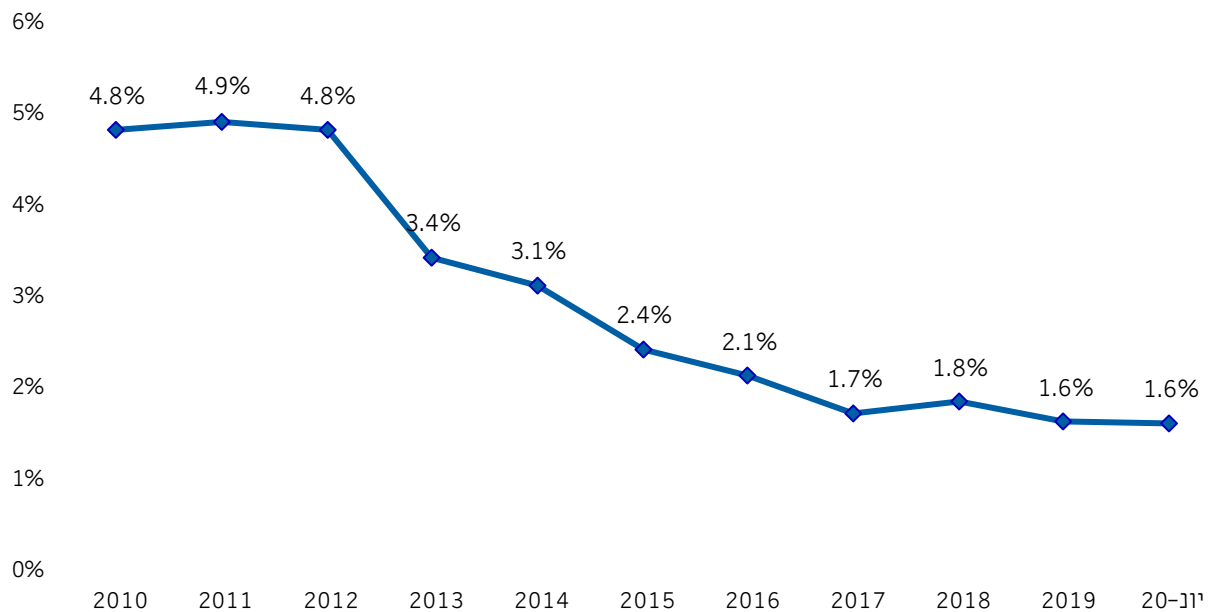
הערכות הקבוצה הנזכרות בסעיף 5.2 זה לעיל בקשר עם נזילותה וזמינות מקורות מימון שלה, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ביחס להתפתחויות בשווקים, רמות האינפלציה ותזרימי המזומנים הצפויים ועל התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי במועד הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן 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

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

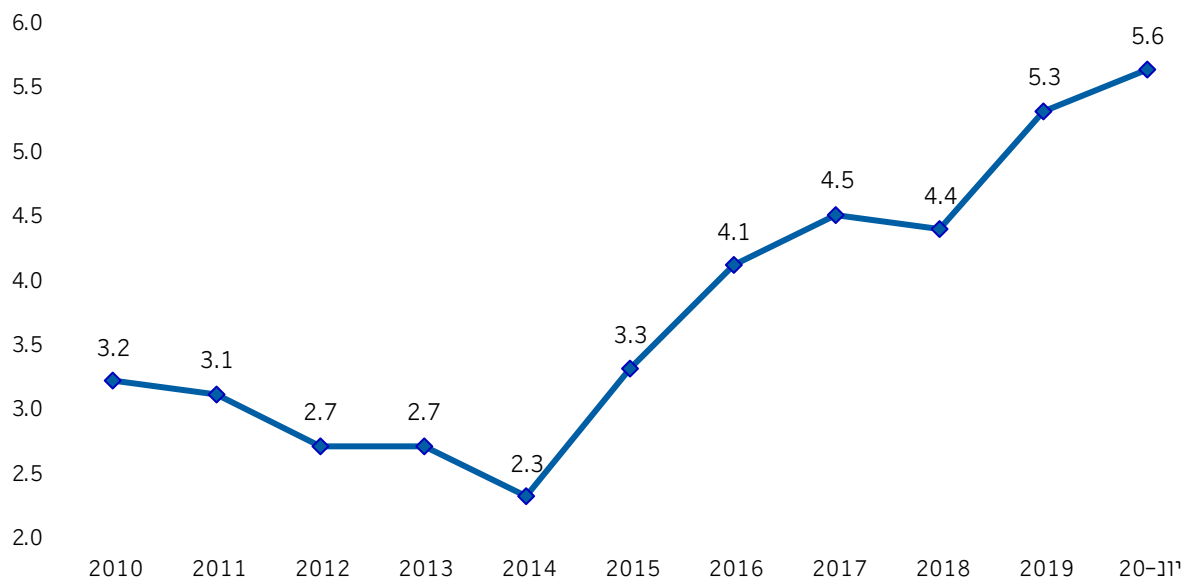
החברה פעלה בתקופת הדוח, לגיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרות ה' ו-ו'), על דרך הרחבת סדרות אגרות חוב אלו, בהיקף של כ-1.7 מיליארד ש"ח במח"מ ממוצע של כ-7 שנים ובריבית משוקללת צמודת מדד בשיעור של כ-1.3%. לפרטים בדבר גיוס החוב, ראו סעיף 1.2.3.4 לעיל.

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
76	-	76	58	18	-	-	-
12,140	12,123	17	17	-	-	1,310	10,813
12,216	12,123	93	75	18	-	1,310	10,813

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 30.6.2020.

ליום 30 ביוני 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 וסכומי פירעון ההתחייבויות הפיננסיות:

תחזית פירעון ההתחייבויות הפיננסיות			
שנה	ק"ן	ריבית	סה"כ
1	1,336	226	1,562
2	951	194	1,145
3	902	181	1,083
4	845	167	1,012
5 ואילך	8,182	702	8,884
סה"כ	12,216	1,470	13,686

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 30.6.2020.

המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה הינם בעיקר:

- תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, אשר הסתכם לסך של כ-432 מיליוני ש"ח בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020.
- האמצעים הנזילים והנכסים שאינם משועבדים.
- לקבוצה נכסים מניבים משועבדים שסכום ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משווים ההוגן.
- מחזור חובות בשוק ההון ו/או גופים מוסדיים ו/או מוסדות בנקאיים.

5.8. נכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי

ליום 30 ביוני 2020, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים), שמחזיקה הקבוצה, הסתכם לסך של 3,039 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-3 מיליארד ש"ח אמצעים נזילים שצוינו לעיל), כבעלי חשיבות לאיתנותה הפיננסית, לגמישות הפיננסית הגבוהה שלה בשל אי תלותה בזמינות מקורות חיצוניים גם לצורכי פירעון חובות וליכולת ניצול הזדמנויות השקעה בתקופות שונות.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	
שווי הנכסים ליום 30.6.2020	נכסים
11,710	נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל
10,297	נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
410	נכסי נדל"ן אחרים (בעיקר מלונאות)
620	החזקות החברה בחברות קומפאס ועזריאלי אי קומרס
789	החזקות החברה בבנק לאומי
23,826	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	30.6.2020	31.12.2019
סך המאזן ⁽¹⁾	35,205	35,239
נכסים שוטפים ⁽²⁾	3,607	3,427
נדל"ן להשקעה ⁽³⁾	29,152	29,145
אשראי ז"ק ⁽⁴⁾	1,336	1,194
הלוואות מתאידיים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים ⁽⁵⁾	1,296	1,899
אגרות חוב, נטו ⁽⁶⁾	9,584	8,326
הון עצמי ⁽⁷⁾	18,012	18,574

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) הקיטון נובע בעיקר מירידה בשווי ההחזקה במניות בנק לאומי ומגרעת נכסי GES לאור השלמת מכירתה, בקיזוז גידול במזומנים.
- (2) הגידול נובע בעיקר מגידול ביתרות המזומנים בשל גיוס באמצעות הנפקת אגרות חוב.
- (3) הגידול נובע מהתקדמות ההשקעות בפרויקטים בהקמה ובנכסים המניבים בתקופת הדוח, בקיזוז ירידת השווי ההוגן של הנכסים בעיקר בשל משבר הקורונה.
- (4) הגידול נובע בעיקר מיתרת הלוואות שסווגו בעבר לזמן ארוך ועברו לחלות שוטפת בקיזוז פרעונות של חליות ופרעון ניירות ערך מסחריים.
- (5) הקיטון נובע בעיקר מיתרת הלוואות שסווגו בעבר לזמן ארוך ועברו לחלות שוטפת.
- (6) הגידול נובע מהנפקת אגרות חוב ברבעון השני של שנת 2020 בקיזוז פירעונות שוטפים.
- (7) הקיטון נובע בעיקר מחלוקת דיבידנד ומהפסד ברווח הכולל בעיקר בשל ירידת השווי ההוגן של מניות בנק לאומי.

6 | סיכום התוצאות העסקיות

6.1 תמצית התוצאות העסקיות

להלן הרווח הנקי המאוחד של קבוצת עזריאלי:

ניתוח הרווח הנקי המאוחד				
לשנה שהסתיימה ביום	לשישה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	
31.12.2019	30.6.2019	30.6.2020	30.6.2019	30.6.2020
2,099	701	27	332	(66)
				רווח (הפסד) נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
2,097	701	20	332	(72)
				רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
17.31	5.78	0.22	2.74	(0.54)
				רווח (הפסד) בסיסי למניה (ש"ח)
14.08	5.48	0.27	2.71	(0.54)
				רווח (הפסד) בסיסי למניה מפעילות נמשכת (ש"ח)
1,997	659	(265)	358	(191)
				רווח (הפסד) כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה

הנתונים במיליוני ש"ח.

הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם ל-20 מיליון ש"ח בהשוואה ל-701 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה ברווח בתקופת הדוח הושפעה בעיקר ממעבר להפסד מהתאמת שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה לעומת רווח בתקופה המקבילה אשתקד הפרש בסך 636 מיליון ש"ח, מקיטון ב-NOL כתוצאה ממשבר הקורונה בסך 156 מיליון ש"ח, מקיטון בהכנסות אחרות נטו בסך 96 מיליון ש"ח, בקיטון ירידה בהוצאות מימון נטו בסך 156 מיליון ש"ח וירידה בהוצאת המס בעיקר בשל ההפסד מהתאמת השווי ההוגן בסך 129 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 נובע בעיקר מקיטון בשווי ההוגן של נכסים פיננסים בניכוי מס בסך 276 מיליון ש"ח. ביחס לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020, נובע בעיקר מקיטון בשווי ההוגן של נכסים פיננסים בניכוי מס בסך 81 מיליון ש"ח ומהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך 50 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		לשישה חודשים שהסתיימו ביום	
30.6.2020	30.6.2019	30.6.2020	30.6.2019
הוצאות הנהלה כלליות ושיווק ⁽¹⁾	34	78	78
הכנסות (הוצאות) אחרות נטו ⁽²⁾	(3)	-	96
הכנסות (הוצאות) מימון נטו ⁽³⁾	(20)	(14)	(170)
הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה ⁽⁴⁾	(25)	15	144

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) הקיטון בהוצאות ברבעון מול הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מקיטון בהוצאות השיווק. בתקופת הדוח ההוצאה נשארה ללא שינוי לעומת התקופה המקבילה אשתקד בעיקר עקב קיטון בהוצאות השיווק שקוזז בגידול בהוצאות השכר בעיקר בשל הרחבת שדירת הניהול בחברה כתוצאה מכניסה לתחומי פעילות חדשים.
- (2) הכנסות אחרות נטו ברבעון המקביל נבעו בעיקר מדיבידנד מבנק לאומי. בתקופה המקבילה אשתקד נבעו בעיקר מדיבידנדים מלאומי קארד ומבנק לאומי.
- (3) הקיטון בהוצאות המימון נטו ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל אשתקד ובתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מקיטון בהוצאות הצמדה על הלוואות, איגרות חוב ופקדונות דיירים בדיוור המוגן בשל ירידת המדד ברבעון הנוכחי ב-0.2% לעומת עליה של 1.5% ברבעון המקביל אשתקד (ירידת המדד בתקופה ב-0.7% לעומת עליה של 1.2% בתקופה המקבילה אשתקד).
- (4) הקיטון בהוצאות מיסים בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד מיוחס בעיקר לשינוי בהוצאות מיסים נדחים עקב ההפסד מהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בתקופה הנוכחית בהשוואה לרווח מהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בתקופה המקבילה אשתקד.

6.4 תזרימי מזומנים

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

תזרימי מזומנים לרבעון		
רבעון	רבעון שני 2020	רבעון שני 2019
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת ⁽¹⁾	123	433
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה ⁽²⁾	(204)	(194)
תזרימי מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לקבוצה מפעילות מימון ⁽³⁾	1,122	(869)

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) עיקר התזרים ברבעון השני לשנת 2020 וברבעון המקביל אשתקד נבעו מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ-225 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה כ-400 מיליון ש"ח) בתוספת פיקדונות נטו מדיוור מוגן ובקיזוז מסי הכנסה ששולמו.
- (2) עיקר התזרים ברבעון השני לשנת 2020 שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך 245 מיליון ש"ח וקוזז בתמורה שהתקבלה ממכירת GES. עיקר התזרים ברבעון המקביל אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך 197 מיליון ש"ח.
- (3) עיקר הגידול מול הרבעון המקביל אשתקד נובע מהנפקת אגרות חוב ברבעון הנוכחי ומקיטון בסך הדיבידנד שחולק לבעלי המניות ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל אשתקד.

להלן פירוט תזרימי המזומנים שהפיקה הקבוצה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד:

תזרימי מזומנים לחציון		
חציון	חציון ראשון 2020	חציון ראשון 2019
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת ⁽¹⁾	432	816
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה ⁽²⁾	(714)	(45)
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות מימון ⁽³⁾	462	307

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) עיקר התזרים בתקופה ובתקופה המקבילה אשתקד נבעו מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ-630 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה כ-799 מיליון ש"ח) בתוספת פיקדונות נטו מדיוור מוגן ובקיזוז מסי הכנסה ששולמו.
- (2) עיקר התזרים בתקופת הדוח, שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-464 מיליון ש"ח, ולרכישת מלון הר ציון. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-377 מיליון ש"ח בקיזוז תמורה מממוש מניות בנק לאומי ולאומי קארד וכן מדיבידנדים שהתקבלו.
- (3) עיקר הגידול מול התקופה המקבילה אשתקד נבע מגידול בסך שהתקבל מהנפקת אגרות החוב בתקופה לעומת התקופה המקבילה ומקיטון בסך הדיבידנד שחולק לבעלי המניות בתקופה לעומת התקופה המקבילה אשתקד בקיזוז גידול בפרעון אשראי לזמן קצר בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

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. יובהר, כי קרן עזריאלי עודנה מחזיקה במניות החברה המהוות כ-5.69% מהונה המונפק של החברה. לאור כוונת החברה, להמשיך ולתרום לגופים ללא כוונות רווח, בתקופת הדוח, אימצה הקבוצה תוכנית אחריות תאגידית, המגדירה את מחויבות הקבוצה לאחריות חברתית ועסקית, בניית הארץ ושמירה על הסביבה. ביום 18 באוגוסט 2020, אישר דירקטוריון החברה, מסגרת תקציבית שנתית, בגובה של עד 1.5% מהרווח הנקי השנתי המאוחד²⁸ או 20 מיליון ש"ח לפי הגבוה מביניהם, לצורך יישום תכנית אחריות תאגידית לרבות מדיניות התרומות הנכללת בה ואשר תיעשה באמצעות מתן תרומות כספיות ו/או תרומות בעין.

²⁷ ראו דיווח מידיי של החברה מיום 25 במרץ 2020 (אסמכתא: 2020-01-029454), הנכלל על דרך ההפניה.
²⁸ בנטרול התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה נטו ממס.

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 30 ביוני 2020 וכן, ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2020.

8.2 דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה

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

8.3 גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד

למועד הדוח לא חל שינוי בפרמטרים לגילוי וצירוף הערכות שווי כפי שפורסמו בדוח התקופתי לשנת 2019. החברה עדכנה את הערכות שווי נכסיה ליום 30 ביוני 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 נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם

בהתאם לתקנה 39' ו-38' לתקנות, מצורפים בפרק ג' נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה כחברה אם, בצירוף חוות דעת רואה חשבון מבקר.

8.5 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 30 ביוני 2020.

אייל חנקין, מנכ"ל

דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 18 באוגוסט 2020

נספח א'

גילוי ייעודי
למחזיקי אגרות החוב

להלן פרטים אודות אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור

[illegible]

סדרה	מועד ההנפקה	ערך נקוב במועד ההנפקה	ערך נקוב במועד הדוח	ערך נקוב במועד הדוח, לרבות הצמדה	סכום הריבית שנצברה עד למועד הדוח	הערך בדוחות הכספיים	השווי הבורסאי	סוג הריבית	שיעור הריבית השנתית	תשלום קרן מועדי	מועדי תשלום ריבית	תנאי הצמדה	פרטים בדבר הנאמן
סדרה ו'	22 בינואר 2019	263.4	1,958.0	1,958.0	-	2,179.3	2,148.9	קבועה	2.48	ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2032 (כולל)	החל מיום 30 ביוני 2019 פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2032 (כולל)	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2018	
	19 בדצמבר 2019	932.6											
	20 באפריל 2020	761.9											
סה"כ		11,198.3	9,773.8	9,819.7	26.3	10,131.1	10,193.6						

* 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	
					מועד הדירוג	דירוג
סדרה ב'	מעלות	AA+ יציב	AA+ יציב	2 בפברואר 2020(*)	21 ביוני 2015 28 במרץ 2017 2 בפברואר 2020	AA+ יציב
סדרה ד'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1 באופק יציב	31 בדצמבר 2019(**)	20 ביולי 2016 27 במרץ 2017 28 במרץ 2017 31 בדצמבר 2017 28 בינואר 2018 31 בינואר 2018 31 בדצמבר 2019	Aa1 באופק יציב
סדרה ה'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1 באופק יציב	31 בדצמבר 2019(**)	20 בינואר 2019 17 בדצמבר 2019 31 בדצמבר 2019	Aa1 באופק יציב
סדרה ו'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1 באופק יציב	31 בדצמבר 2019(**)	20 בינואר 2019 17 בדצמבר 2019 31 בדצמבר 2019	Aa1 באופק יציב

* 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 30 ביוני 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 ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 וכן, עד למועד פרסום הדוח, ואשר טרם ניתן גילוי לגביהם בדוח התקופתי, על פי סדר הסעיפים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. יצוין, כי למונחים בפרק זה תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

בפרק זה: "מועד פרסום הדוח" - 19 באוגוסט 2020; "מועד הדוח על המצב הכספי" ו-"מועד הדוח" - 30 ביוני 2020; "דוח הדירקטוריון" - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לששת ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 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; (6) התפשטות נגיף הקורונה ו - (7) שינויים בכהונת נושאי משרה בכירה, 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:

עזריאלי TOWN ת"א - נכון למועד פרסום הדוח, התקבלה החלטה הדוחה ערר שהוגש כנגד תב"ע לתוספת שטחי תעסוקה ומלונאות בהיקף כולל של כ-24 אלף מ"ר (ברוטו) במתחם.

דיוור מוגן "פאלאס להבים" - בחודש מאי 2020 התקבל טופס 4 בקשר עם הקמת שלב א' בפרויקט וכן בגין שטחי המסחר והחל אכלוס הפרויקט. בחודש יולי 2020, התקבל טופס 4 בגין האגף הסיעודי (כ-5 אלף מ"ר).

קרקע במודיעין (מגרש 21) - בחודש יוני 2020 התקבל היתר מרתפים וכן הוגשה בקשה לקבלת היתר בניה עילי לשתי קומות מסחר, שתי קומות מלון (84 חדרים) וחללי שירות ותפעול. בנוסף, בחודש יוני 2020 פרסמה החברה להתנגדויות תכנית להגדלת זכויות הבניה העיליות במגרש ל-28,000 מ"ר ולחיבורו לפרויקט הקיים ובמהלך חודש ספטמבר 2020 צפוי להיערך דיון בהתנגדויות בועדה המחוזית.

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

עזריאלי תל אביב - בימים אלו פועלת החברה למילוי תנאים בקשר עם בקשה להיתר לתוספת של כ-2,500 מ"ר, לטובת בניית בתי קולנוע על גג הקניון וכן תוספת של כ-800 מ"ר שטחי מסחר בקומת הקרקע.

עזריאלי ראשונים - בחודש יולי 2020, נערך דיון בהתנגדויות לתכנית לתוספת שטחי משרדים במגדל המשרדים בפרויקט אשר נדחו על ידי הוועדה המחוזית. התכנית אושרה למתן תוקף בתנאים.

4. עתודות קרקע (פרטים נוספים)

עדכון לסעיף 7.8 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

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

קרקע בפתח תקווה - בחודש אוגוסט 2020, התקיים דיון בוועדה המקומית בקשר עם תב"ע בסמכות הוועדה המקומית, במסגרתה התבקשה תוספת גובה ותוספת זכויות בהיקף 500 מ"ר והוחלט להפקיד את התכנית בתנאים.

דיור מוגן "פאלאס ראשון לציון" - בחודש מרץ 2020, הגישה החברה בקשה להיתר חפירה ודיפון בפרויקט ונתקבלה החלטת הוועדה המקומית המאשרת את ההיתר בתנאים. בחודש יוני 2020 התקבל ההיתר.

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, אור, 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.ג. 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 ע.ג. 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 ע.ג. 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 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 ע.ג. 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 ע.ג. 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 העג. של אגרות החוב (סדרה ו') של החברה שבמחזור הינה 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 כ-5 מיליון ש"ח (לאחר שפרעה בתקופת הדוח סך של כ-149 מיליון ש"ח). לפרטים אודות ניירות הערך המסחריים של החברה ראו ביאור 17' 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 30 ביוני 2020

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 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

7-12

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

13-16

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

17-31

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 30 ביוני 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת 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, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 18 באוגוסט, 2020

תל אביב - משרד ראשי

מרכז יזמריאלי 1 תל אביב, 1011057, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | (טלפון): 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרכז יזמריאלי 9
נצרת, 15100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455

info-nazerath@deloitte.co.il

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

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628

info-ailat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מנזרת המסחר 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528

info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קניית החודש 3
מנזרת המסחר
ירושלים, 914510
ת.ד. 45395

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173

info-jer@deloitte.co.il

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2019	2019	2020
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
2,842	1,784	3,020
19	74	19
54	296	79
228	237	394
7	58	8
70	111	87
3,220	2,560	3,607
207	-	-
3,427	2,560	3,607
505	92	572
614	584	444
1,167	1,184	795
-	45	-
29,145	27,866	29,152
253	542	512
127	286	122
1	17	1
31,812	30,616	31,598
35,239	33,176	35,205

נכסים

נכסים שוטפים

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

נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעות והלוואות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
השקעות, הלוואות ויתרות חובה
נכסים פיננסיים
חייבים לזמן ארוך בגין הסדרי זיכיון
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
רכוש קבוע
נכסים בלתי מוחשיים
נכסי מסים נדחים

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

הביאורים 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 30 ביוני	
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

1,194	1,666	1,336
372	263	284
151	238	162
957	1,031	985
-	9	-
2	6	3
2,676	3,213	2,770
112	-	-
2,788	3,213	2,770

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	1,951	1,296
8,326	7,368	9,584
67	85	68
3,585	3,336	3,475
13,877	12,740	14,423

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	502	135
15,574	14,138	15,308
18,534	17,176	17,979

זכויות שאינן מקנות שליטה

40	47	33
18,574	17,223	18,012

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

35,239	33,176	35,205
--------	--------	--------

18 באוגוסט, 2020

אירית סקלר פילוסוף
 סמנכ"ל כספים
 ומשנה למנכ"ל

אייל חנקין
 מנכ"ל

דנה עזריאלי
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2019	(*)2019	2020	(*)2019	2020
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

הכנסות:

2,235	554	(**)(366)	1,104	(**)(916)	מדמי שכירות, ניהול, אחזקה ומכירות, נטו 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
901	180	(234)	178	(458)	
19	-	(24)	-	(25)	
20	2	(8)	12	18	
124	13	-	102	9	
3,299	749	100	1,396	460	סה"כ הכנסות

עלויות והוצאות:

658	162	148	321	300	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול, אחזקה ומכירות
77	20	15	36	33	מכירה ושיווק
97	21	19	42	45	הנהלה וכלליות
266	155	12	182	32	מימון
25	-	3	6	9	אחרות
1,123	358	197	587	419	סה"כ עלויות והוצאות

2,176	391	(97)	809	41	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(471)	(63)	25	(144)	(15)	מסים על ההכנסה
1,705	328	(72)	665	26	רווח (הפסד) מפעילות נמשכת לתקופה
392	4	-	36	(6)	רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו לתקופה (לאחר מס)
2,097	332	(72)	701	20	רווח (הפסד) נקי לתקופה

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

(**) לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020, ההכנסות מדמי שכירות, ניהול, אחזקה ומכירות הסתכמו בסך של 979 מיליוני ש"ח ו-429 מיליוני ש"ח, בהתאמה. בתקופה החל מ-1 באפריל 2020 ועד 4 במאי 2020, העניקה החברה הקלות בשכר דירה לשוכרים במרכזי המסחר והקניונים בישראל בסך של 63 מיליוני ש"ח, אשר טופלו כגריעת נכס חייבים בגין חכירה תפעולית בשל ויתורים המיוחסים למשבר הקורונה. לאור האמור, ההכנסות מדמי שכירות, ניהול, אחזקה ומכירות, נטו הסתכמו בסך של 916 מיליוני ש"ח ו-366 מיליוני ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים בדבר השפעות נגיף הקורונה ראה ביאור 3ג'.

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

רווח (הפסד) כולל אחר:

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

20	55	(81)	27	(276)	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס הפסד אקטוארי בגין תוכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
(1)	-	-	-	-	
19	55	(81)	27	(276)	

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

4	-	12	-	(16)	חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
(123)	(29)	(50)	(69)	7	
(119)	(29)	(38)	(69)	(9)	

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

(100)	26	(119)	(42)	(285)
1,997	358	(191)	659	(265)

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2019	2019	2020	2019	2020
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
2,099	332	(66)	701	27
(2)	-	(6)	-	(7)
2,097	332	(72)	701	20
2,003	359	(184)	661	(258)
(6)	(1)	(7)	(2)	(7)
1,997	358	(191)	659	(265)
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
14.08	2.71	(0.54)	5.48	0.27
3.23	0.03	-	0.30	(0.05)
17.31	2.74	(0.54)	5.78	0.22
121,272,760	121,272,760	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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	הוניהם שיועדו לשווי הון דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן שליטה מקנות	סך הכל
מיליוני ש"ח								
18	2,518	531	(99)	(8)	15,574	18,534	40	18,574
-	-	-	-	-	27	27	(7)	20
-	-	(276)	-	-	-	(276)	-	(276)
-	-	-	(12)	(4)	-	(16)	-	(16)
-	-	-	7	-	-	7	-	7
-	-	(276)	(5)	(4)	27	(258)	(7)	(265)
-	-	-	-	-	(300)	(300)	-	(300)
-	-	-	-	3	-	3	-	3
-	-	-	-	3	(300)	(297)	-	(297)
-	-	(7)	-	-	7	-	-	-
18	2,518	248	(104)	(9)	15,308	17,979	33	18,012

יתרה ליום 1 בינואר 2020

רווח (הפסד) נקי לתקופה
שינוי בשווי הון של נכסים פיננסיים, נטו ממס
חלק בהפסד הכולל של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

דיבידנד לבעלי מניות החברה
קרנות מחברות מוחזקות

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

העברה לעודפים כתוצאה ממימוש נכסים פיננסיים

יתרה ליום 30 ביוני 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)

הון מניות								
הון מניות	פרמיה על מניות	הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן שליטה מקנות	סך הכל
מיליוני ש"ח								
18	2,518	640	1	(7)	13,907	17,077	44	17,121
-	-	-	-	-	701	701	-	701
-	-	27	-	-	-	27	-	27
-	-	-	(67)	-	-	(67)	(2)	(69)
-	-	27	(67)	-	701	661	(2)	659
-	-	-	-	-	(560)	(560)	-	(560)
-	-	-	-	-	-	-	4	4
-	-	-	-	(2)	-	(2)	1	(1)
-	-	-	-	(2)	(560)	(562)	5	(557)
-	-	(90)	-	-	90	-	-	-
18	2,518	577	(66)	(9)	14,138	17,176	47	17,223

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

העברה לעודפים כתוצאה ממימוש נכסים פיננסיים

יתרה ליום 30 ביוני 2019

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 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	הוניהם שיועדו לשווי הון דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן שליטה מקנות	סך הכל
מיליוני ש"ח								
18	2,518	329	(62)	(15)	15,374	18,162	40	18,202
-	-	-	-	-	(66)	(66)	(6)	(72)
-	-	(81)	-	-	-	(81)	-	(81)
-	-	-	7	5	-	12	-	12
-	-	-	(49)	-	-	(49)	(1)	(50)
-	-	(81)	(42)	5	(66)	(184)	(7)	(191)
-	-	-	-	1	-	1	-	1
-	-	-	-	1	-	1	-	1
18	2,518	248	(104)	(9)	15,308	17,979	33	18,012

יתרה ליום 1 באפריל 2020

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

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

קרנות מחברות מוחזקות

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן שליטה	סך הכל
מיליוני ש"ח								
18	2,518	612	(38)	(9)	13,716	16,817	48	16,865
-	-	-	-	-	332	332	-	332
-	-	55	-	-	-	55	-	55
-	-	-	(28)	-	-	(28)	(1)	(29)
-	-	55	(28)	-	332	359	(1)	358
-	-	(90)	-	-	90	-	-	-
18	2,518	577	(66)	(9)	14,138	17,176	47	17,223

יתרה ליום 1 באפריל 2019

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

סה"כ רווח כולל לתקופה

העברה לעודפים כתוצאה ממימוש נכסים פיננסיים

יתרה ליום 30 ביוני 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

						קרן הון בגין שינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר		פרמיה על מניות	הון מניות
סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות	קרן הון בגין הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ				
מיליוני ש"ח									
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	

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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

2,097	332	(72)	701	20	רווח (הפסד) נקי לתקופה
73	20	6	40	15	פחת והפחתות
10	-	1	-	7	ירידת ערך רכוש קבוע
(29)	(7)	(8)	(14)	(16)	חילוט פקדונות דיירים בדיור מוגן
					הפסד (רווח), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
(901)	(180)	234	(178)	458	להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
163	159	23	88	4	הוצאות מימון ואחרות, נטו
					חלק בהפסדי (רווחי) חברות כלולות המטופלות
(14)	2	25	4	25	לפי שיטת השווי המאזני
490	66	(26)	154	15	מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
(383)	-	-	-	-	רווח מממוש השקעה בחברה בת (נספח א')
(108)	(33)	(42)	(77)	(60)	מסי הכנסה ששולמו, נטו
					שחיקת נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך
1	-	-	-	-	רווח והפסד
10	2	2	8	2	שינוי במלאי
54	28	9	(3)	(19)	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
2	-	-	1	-	שינוי בחייבים בגין הסדר זיכיון
(60)	(5)	(58)	(32)	(75)	שינוי בספקים וזכאים אחרים
236	56	44	152	82	קבלת פקדונות מדיירים בדיור מוגן
(55)	(7)	(15)	(28)	(26)	החזר פקדונות מדיירים בדיור מוגן
(1)	-	-	-	-	שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
1,585	433	123	816	432	מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2019	2020	2019	2020
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
2	1	1	1	1
(899)	(197)	(245)	(377)	(464)
(60)	(10)	(6)	(25)	(277)
(28)	-	-	-	-
(503)	(1)	(2)	(3)	(102)
(27)	(14)	-	(25)	-
-	-	-	-	13
3	-	-	-	-
-	-	(5)	-	(5)
15	7	-	7	-
142	25	3	114	15
(10)	-	-	(10)	-
279	(5)	-	273	84
673	-	50	-	50
(16)	-	-	-	-
(9)	-	-	-	(29)
(438)	(194)	(204)	(45)	(714)

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

תמורה מממוש 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 מממוש נכסים פיננסיים שיועדו בשווי
הוגן דרך רווח והפסד
מתן הלוואות לזמן ארוך
גביית הלוואות לזמן ארוך
ריבית ודיבידנד שהתקבלו
השקעה בנכסים פיננסיים
תמורה מממוש נכסים פיננסיים, נטו
תמורה מממוש השקעה בחברה מוחזקת, נטו
(נספח א')
מיסים ששולמו בגין נכסים פיננסיים
תשלומים למוסדות בגין רכישת נדל"ן, נטו

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2019	2019	2020	2019	2020
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

(1)	-	-	(1)	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
(560)	(560)	(300)	(560)	(300)	חלוקת דיבידנד לבעלי מניות
(1,628)	(162)	(151)	(358)	(336)	פרעון אגרות חוב
3,904	-	1,672	1,467	1,672	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
169	-	-	18	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
(516)	(38)	(33)	(119)	(112)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
(55)	(68)	(1)	(31)	(351)	אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים, נטו
(17)	(2)	(1)	(4)	(3)	פרעון התחייבויות אחרות לזמן ארוך
(5)	(2)	(2)	(3)	(3)	פרעון פקדונות מלקוחות
10	6	2	8	4	פקדונות מלקוחות שהתקבלו
(295)	(43)	(64)	(110)	(109)	ריבית ששולמה

1,006	(869)	1,122	307	462	מזומנים, נטו - פעילות מימון
-------	-------	-------	-----	-----	------------------------------------

2,153	(630)	1,041	1,078	180	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
-------	-------	-------	-------	-----	--

716	2,421	1,981	716	2,842	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
-----	-------	-------	-----	-------	-------------------------------------

(7)	-	-	-	(2)	שינוי במזומנים נטו שסווגו לקבוצת מימוש מוחזקת למכירה
-----	---	---	---	-----	--

(20)	(7)	(2)	(10)	-	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
------	-----	-----	------	---	---

2,842	1,784	3,020	1,784	3,020	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
-------	-------	-------	-------	-------	--

(*) פעילות שלא במזומן לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 כללה גידול בחייבים בגין מכירת חברות מאוחדות בסך של 53 מיליון ש"ח (לשנת 2019 - סך של 116 מיליון ש"ח).

פעולות שאינן במזומן לשנת 2019, כללו גידול ביתרות זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים בסך של כ- 50 מיליון ש"ח.

כמו כן, לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2019 ולשנת 2019 הפעולות שאינן במזומן כללו גידול בחייבים בגין מכירת השקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 282 מיליון ש"ח.

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

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

ל ש נ ה	לתקופה של שלושה		לתקופה של שישה	
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה		חודשים שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
2019	2019	2020	2019	2020
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

נספח א' -

תמורה ממימוש השקעות בחברות מוחזקות

42	-	103	-	103	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
142	-	-	-	-	השקעות והלוואות
455	-	-	-	-	רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
10	-	-	-	-	נכסי מיסים נדחים
(6)	-	-	-	-	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
					התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך כולל חלויות
(249)	-	-	-	-	שוטפות
(116)	-	(53)	-	(53)	חייבים בגין מכירת ההשקעה
(3)	-	-	-	-	גריעת זכויות שאינן מקנות שליטה
					גריעת קרנות הון בגין הפרשי תרגום בשל
15	-	-	-	-	פעילויות חוץ
383	-	-	-	-	רווח ממימוש השקעה בחברה בת לפני מס
673	-	50	-	50	

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2020 כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובשירותים בשליטה משותפת.

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

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

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

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 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 הזיהוי לאלו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, לרבות האמור להלן:

- **ויתור בגין תשלומי חכירה הנובעים מהסדרי חכירה תפעולית שמועד פירעונם החוזי חלף**
הקבוצה מטפלת בווייתורים שהוענקו לחוכרים בהסדרי חכירה תפעולית בגין תשלומי חכירה שמועד פירעונם החוזי חלף, המהווים תיקון חכירה, כגריעה של נכס פיננסי. בהתאם לכך, ולאחר הבאה בחשבון של הפסדי אשראי חזויים ככל וישנם, הקבוצה גורעת את יתרת החייבים בגין חכירה תפעולית לדוח על הרווח או הפסד במועד בו פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי מזומנים.
- **הסדרי חכירה תפעולית המשלבים דמי חכירה קבועים ודמי חכירה משתנים**
בהסדרי חכירה תפעולית המשלבים דמי חכירה קבועים ודמי חכירה משתנים, במסגרתם ניתנה הקלה לחוכרים המיוחסת לנגיף הקורונה (COVID-19), לפיה הופחת הרכיב הקבוע לסכום נמוך יותר לתקופה קצובה, לצד הותרת הרכיב המשתנה על כנו, הקבוצה רואה ברצפה המעודכנת של הרכיב הקבוע, כבסיס שיטתי אחר המייצג בצורה טובה יותר את התבנית שבה מתממטת ההטבה מהשימוש בנכס הבסיס.

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2020

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. תיקונים לתקני דיווח כספי בינלאומי שהחברה יישמה לראשונה החל מיום 1 בינואר 2020:

• **תיקון 3 IFRS "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 הוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מרוכז בנכס מזוהה 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 הקבוצה.

ג. **שימוש באומדנים ושיקול דעת:**

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

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

(2) בהמשך לאמור בביאור 3' לדוחות הכספיים השנתיים, ליום 30 ביוני 2020 עדכנה הקבוצה את הערכות השווי למרבית נכסי הנדל"ן להשקעה שלה.

הערכות השווי בוצעו על-ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים.

הערכות השווי לנכסי הנדל"ן להשקעה ובהקמה נערכו בעיקר בשיטת היוון תזרימי המזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים. לפרטים בדבר שיעורי ההיוון והרגישות לשינויים בריביות שיעורי ההיוון של נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 5ד'.

לגבי יתר הנכסים, להערכת החברה לא אירעו שינויים משמעותיים בשווי הנדל"ן ביחס למועד האחרון בו נערכה הערכת שווי.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2020

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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:

שער החליפין היציג של		מדד בישראל
הדולר	"בגין"	"ידוע"
(ש"ח ל-1 דולר)	בסיס 1993	בסיס 1993
223.11	222.89	3.466
226.68	225.34	3.566
224.67	224.67	3.456
%	%	%

לתאריך הדוחות הכספיים:

30 ביוני 2020
 30 ביוני 2019
 ליום 31 בדצמבר 2019

שיעורי השינוי:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום:

30 ביוני 2020
 30 ביוני 2019

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום:

30 ביוני 2020
 30 ביוני 2019

לשנה שהסתיימה ביום:

31 בדצמבר 2019

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 2.47 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 14 במאי 2020.
- ב. בהמשך לביאור 12' 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 ממשיך ומתפשט 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 - מיום 15 במרץ 2020 ועד ליום 7 במאי 2020, עמדה בתוקפה הנחיית ממשלת ישראל, בדבר סגירת מקומות תרבות ופנאי (להלן - "הנחיית הממשלה"), הנחייה אשר חלה גם על קניוני החברה (למעט בקשר עם עסקים חיוניים כדוגמת סופרמרקטים, פארמים, עסקי מזון לצרכי משלוחים בלבד, מרפאות ובנקים) (להלן - "עסקים חיוניים").

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2020

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ג. (המשך)

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, טופלו עשרות בקשות של שוכרים בקניוני הקבוצה לקבלת הלוואות מהקרן והחברה החלה להעמיד הלוואות מכספי הקרן על מנת לסיוע לשוכרים בקניוניה בחזרה לשגרה.

בחודש מרץ 2020, דיווחה החברה על מתן פטור מתשלום דמי שכירות למחצית השניה של חודש מרץ 2020 לשוכרים אשר עסקיהם היו סגורים בעקבות הנחיית הממשלה (להלן - "השוכרים"), והקפאת תשלומי דמי השכירות והניהול בגין התקופה שהחל מיום 1 באפריל 2020 ועד יום החזרה לשגרה.

טרם 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 - "תכנית ההקלות" או "התכנית"), שעיקריה הינם כדלקמן: בגין התקופה שהחל מיום 15 במרץ 2020 ועד ליום 4 במאי 2020, העניקה החברה פטור מלא לשוכרים מתשלום דמי שכירות ודמי ניהול; מיום 5 במאי 2020 ועד ליום 14 במאי 2020 (להלן - "תקופת ההתארגנות") העניקה החברה פטור מלא לשוכרים מתשלום דמי שכירות והנחה בשיעור של 75% בדמי ניהול; בגין התקופה שמתום תקופת ההתארגנות ועד יום 31 במאי 2020, העניקה החברה הנחה בשיעור של 75% בדמי השכירות והנחה בשיעור של 50% בדמי הניהול; ובגין חודש יוני 2020, ניתנה הנחה בשיעור של 50% בדמי השכירות ללא הנחה בדמי ניהול. זאת, בכפוף לתשלומים לפי שיעור מפדיון באותן התקופות הקבועים בחוזה הספציפי של כל שוכר ושוכר. כמו כן, ככל שיישולמו לשוכרים (כולם או חלקם), מענקים מכח תכנית סיוע ממשלתית, תותאם התכנית ויפחתו שיעורי ההנחות המפורטות לעיל בהתאם. השפעת תכנית ההקלות הסתכמה לסך של כ-180 מיליון ש"ח.

ביום 9 באוגוסט 2020, פרסמה רשות ניירות ערך, עמדת סגל חשבונאית בקשר עם חלופות חשבונאיות, בנוגע להכרה בוותורים בדמי שכירות המיוחסים לתקופת משבר הקורונה. בהתאם להוראות תקני דיווח בינלאומיים IFRS 9-מכשירים פיננסיים ו-IFRS 16-חכירות (לפרטים ראה ביאור 2א'), קיבלה החברה החלטה, להכיר ברבעון השני לשנת 2020, במלוא השפעת תכנית ההקלות. החברה תמשיך ותבחן את הצורך במתן הקלות לשוכרים בהתאם להתפתחויות והתמודדות המשק עם התפשטות הנגיף ולאור תכניות סיוע של המדינה לשוכרים.

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

על אף פתיחתם של הקניונים, נכון למועד פרסום הדוח טרם הותרה חזרה לפעילות של בתי הקולנוע והאפשרות לקיים מופעים לקהל ברחבי הקניונים. בנוסף להגבלות אלו, על כל חנות בשטח הקניונים לפעול על פי ההנחיות הרלוונטיות לגביה, לרבות פעילותם של מסעדות, בתי קפה וחזרי כושר. נכון למועד פרסום הדוח עדיין חלות מגבלות על ישיבה במתחמי מזון מהיר, בתי קפה ומסעדות 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. נכון למועד הדוח, המלון סגור והחברה פועלת לתכנון שיפוץ המלון ומימוש זכויות הבנייה להרחבת המלון (לפרטים נוספים ראה ביאור 12ד' לדוחות הכספיים השנתיים).

השפעת משבר הקורונה על שווי נכסי החברה - ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה הסתכם בתקופת הדוח בכ-458 מיליון ש"ח. החברה בחנה את שווי נכסי החברה למועד הדוח בעזרת שמאים חיצוניים. למועד הדוח, אין אינדיקציות בעסקאות השוואה לאמוד את השינוי ככל שהיה בשיעור ההיוון העיקרי של נכסי החברה בישראל. להערכת מעריכי השווי, מרכיב אי הוודאות לטווח הקצר עד למציאת חיסון לקורונה עלה והסיכון לקבלת תשלומי השכירות בטווח הקצר עלה. ככל שיישארו אלה לטווח הקצר, השפעתם על שיעור ההיוון בדרך כלל מינורית, אם בכלל. לאור האמור, לצורך עדכון הערכות השווי, הונח כי בטווח הקצר צפויה ירידה בהכנסות משכירות שטחי המסחר, הנובעת בין היתר מהנחות שינתנו לחלק מהשוכרים המושפעות, בין היתר, ממימדי התחלואה. לאור האמור לעיל, בתקופת הדוח, הפחיתה החברה את שווי נכסיה במרכזי המסחר והקניונים בישראל. כן הפחיתה החברה את השווי של חלק מנכסי הנדל"ן המניב בארה"ב, בעיקר בשל התמשכות פרק הזמן הצפוי לאיכלוס השטחים הריקים, גידול בשיעור השטחים הפנויים והורדת שיעור האינפלציה הצפוי בשל המשבר הכלכלי בארה"ב, המשבר הבריאותי והמשבר במחירי האנרגיה שעליו מבוססת חלק גדול מכלכלת העיר יוסטון.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2020

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ג. (המשך)

נכון למועד פרסום דוח זה ולאור העובדה, כי מדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, בין היתר, בקשר עם המשך התפשטות נגיף הקורונה והצעדים שיינקטו על ידי המדינות השונות ולמשך הזמן שיידרש לשם חזרה מלאה לשגרה, החברה אינה יכולה להעריך את ההשפעות האמורות על פעילותה העתידית, שכן מידת ההשפעה תלויה במידה ובהיקף של התממשות. להערכת החברה, היה והתפשטות נגיף הקורונה תימשך לאורך זמן, הרי שעלולות להיות השפעות שליליות מהותיות נוספות על הכלכלה העולמית, לרבות על חלק מהשוקים 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 המשך 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-789 מיליון ש"ח (עקב כך, בתקופת הדוח נרשמה ירידה בשווי ההוגן, נטו ממס בסך של 276 מיליון ש"ח, ברווח כולל אחר).

ד. בחודש אפריל 2020 הנפיקה החברה לציבור 810.7 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ה') נוספות במחיר של 104.5 אגרות לכל 1 ש"ח ע.נ. (פרמיה בשיעור של כ-3.4% ביחס לערך המתואם) בריבית אפקטיבית של כ-1.2% ו-761.9 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ו') נוספות במחיר 111.5 אגרות לכל 1 ש"ח ע.נ. (פרמיה בשיעור של כ-10.2% ביחס לערך המתואם) בריבית אפקטיבית של כ-1.4%, זאת 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.

ה. ביום 31 במאי 2020, פקע הסדר התרומה שנחתם בין החברה לבין עמותת קרן עזריאלי (ישראל) (ע"ר). לפרטים נוספים ראה ביאור ג'33(א). לדוחות הכספיים השנתיים. בתקופת הדוח, אימצה הקבוצה תוכנית אחריות תאגידית, המגדירה את מחויבות הקבוצה לאחריות חברתית ועסקית, בניית הארץ ושמירה על הסביבה. ביום 18 באוגוסט 2020, אישר דירקטוריון החברה, מסגרת תקציבית שנתית, בגובה של עד 1.5% מהרווח הנקי השנתי המאוחד בנטרול התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה נטו ממס, או 20 מיליון ש"ח לפי הגבוה מביניהם, לצורך יישום תכנית אחריות תאגידית לרבות מדיניות התרומות הנכללת בה ואשר תיעשה באמצעות מתן תרומות כספיות ו/או תרומות בעין.

ו. בהמשך לביאור ד'33 לדוחות הכספיים השנתיים, 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.

ביאור 4 - פעילות מופסקת

א. ביום 23 בינואר 2020, התקשרה קנית השלום (להלן בסעיף זה - "המוכרת"), ביחד עם ג'י.אי.אס. גלובל אניורומנטל סולושן בע"מ (להלן - "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-52.5 מיליון ש"ח. יתרת התמורה, בסך של כ-52.5 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.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2020

ביאור 4 - פעילות מופסקת (המשך)

א. (המשך)

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

השלמת העסקה לא השפיעה באופן מהותי על תוצאות החברה.

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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2 0 1 9	2 0 1 9 (*)	2 0 2 0	2 0 1 9 (*)	2 0 2 0	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
תוצאות הפעילות המופסקת:					
594	177	-	398	38	הכנסות
550	170	-	352	43	הוצאות
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה					
44	7	-	46	(5)	
13	3	-	10	-	מסים על ההכנסה
רווח (הפסד) לאחר מיסים על ההכנסה					
31	4	-	36	(5)	
(12)	-	-	-	(1)	עלויות אחרות
373	-	-	-	-	רווח ממכירת פעילויות מופסקות, נטו ממס
392	4	-	36	(6)	רווח (הפסד) לתקופה
תזרימי מזומנים מפעילויות מופסקות:					
88	48	-	73	4	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
637	(17)	-	(35)	-	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה
(73)	(30)	-	(34)	(2)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
-	(1)	-	-	-	השפעת השינויים בשערי חליפין
652	-	-	4	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 30 ביוני 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	למועד המכירה	
2019	מיליוני ש"ח	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 30 ביוני 2020

ביאור 5 - שווי הוגן

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים 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 30 ביוני 2019		ליום 30 ביוני 2020		נכסים שאינם שוטפים: חייבים בגין הסדר זיכיון (1)
הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	
מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		
(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
49	68	50	67	-	-	
2,177	2,238	2,477	2,608	2,092	2,015	התחייבויות שאינן שוטפות: הלוואות מתאגידים פיננסיים (1) אגרות חוב (1)(2)
8,897	9,422	8,100	8,558	10,193	10,157	
11,074	11,660	10,577	11,166	12,285	12,172	

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

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

ב. שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים:

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 30 ביוני 2020		נכסים שאינם שוטפים: חייבים בגין הסדר זיכיון
	2019	2020	
%	%	%	
0.44-1.43	0.75-1.84	-	
0.19-4.18	0.14-3.68	0.96-3.34	התחייבויות שאינן שוטפות: הלוואות מתאגידים פיננסיים

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2020

ביאור 5 - שווי הוגן (המשך)

ג. רמות שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

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 30 ביוני 2020		
רמה 1	רמה 2	סה"כ
מיליוני ש"ח		
(בלתי מבוקר)		
-	6	6
789	-	789
789	6	795

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 30 ביוני 2019		
רמה 1	רמה 2	סה"כ
מיליוני ש"ח		
(בלתי מבוקר)		
1	-	1
-	9	9
1,175	-	1,175
1,176	9	1,185

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

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:
מניות סחירות
סה"כ שווי הוגן של נכסים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר 2019		
רמה 1	רמה 2	סה"כ
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
1	-	1
-	5	5
1,162	-	1,162
1,163	5	1,168

נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
ניירות ערך מוחזקים למסחר
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 30 ביוני 2020

ביאור 5 - שווי הוגן (המשך)

ד. רגישות לשינויים בריביות שיעורי ההיוון של נדל"ן להשקעה:

דרך קביעת השווי	רווח מהשינויים בגורם השוק			שווי הוגן של נכס מיליוני ש"ח	הפסד מהשינויים בגורם השוק			שיעור השינוי
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
	ירידה אבסולוטית של 2%	ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	עליה אבסולוטית של 2%	
שיעור היוון משוקלל:								
היוון תזרימים	1,548	370	175	3,299	(159)	(303)	(801)	5.75% - 6.49%
היוון תזרימים	7,208	1,870	888	16,490	(798)	(1,523)	(3,889)	6.5% - 6.99%
היוון תזרימים	1,405	396	188	3,423	(171)	(326)	(790)	7.0% - 7.49%
היוון תזרימים	664	214	101	1,620	(92)	(175)	(394)	7.5% - 8.49%
היוון תזרימים	268	98	46	2,179	(43)	(83)	(174)	8.5%
	<u>11,093</u>	<u>2,948</u>	<u>1,398</u>	<u>27,011</u>	<u>(1,263)</u>	<u>(2,410)</u>	<u>(6,048)</u>	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2020

ביאור 6 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020							
מאוחד	התאמות	אחרים	דיוור מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)							
							הכנסות:
916	(16)	48	80	128	354	322	סך הכנסות מחיצוניים
315	(3)	64	61	60	48	85	סך הוצאות המגזר
601	(13)	(16)	19	68	306	237	רווח (הפסד) המגזר (NOI)
(458)	8	(8)	12	(156)	(9)	(305)	רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(63) (14)							הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו חלק החברה בתוצאות חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(25)							
41							רווח לפני מסים על ההכנסה
30,370 4,835	(120)	980	2,470	2,290	11,945	12,805	מידע נוסף: נכסי מגזר נכסים שלא הוקצו (*)
35,205							סך הכל נכסים במאוחד

(*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ- 0.8 מיליארד ש"ח ומזומנים ופיקדונות לזמן קצר בסך של כ- 3 מיליארד ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2020

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019					
מאוחד	אחרים	דיוור מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)					
הכנסות:					
1,104	21	75	141	350	517
סך הכנסות מחיצוניים					
334	50	56	65	59	104
סך הוצאות המגזר					
770	(29)	19	76	291	413
רווח (הפסד) המגזר (NOI)					
178	-	6	(7)	164	15
רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה					
(65)					
(170)					
96					
הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו הכנסות אחרות, נטו					
809					
רווח לפני מסים על ההכנסה					
מידע נוסף:					
28,208		2,135	2,484	10,824	12,765
4,968					
נכסי מגזר נכסים שלא הוקצו (*)					
33,176					
סך הכל נכסים במאוחד					

(*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ- 1.2 מיליארד ש"ח, מזומנים ופיקדונות לזמן קצר בסך של כ- 1.7 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 30 ביוני 2020

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020						
מאוחד	התאמות	אחרים	דיוור מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
מיליוני ש"ח						
(בלתי מבוקר)						

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים	76	174	62	39	24	(9)	366
סך הוצאות המגזר	45	21	29	31	32	(2)	156
רווח (הפסד) המגזר (NOI)	31	153	33	8	(8)	(7)	210
רווח (הפסד) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(120)	(10)	(116)	12	(8)	8	(234)
הוצאות לא מיוחסות							(26)
הוצאות מימון, נטו							(20)
הוצאות אחרות, נטו							(3)
חלק החברה בתוצאות חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו							(24)
ממס							
הפסד לפני מסים על ההכנסה							(97)

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2020

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019					
מאוחד	אחרים	דיוור מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)					
554	11	39	69	176	259
168	25	29	33	29	52
386	(14)	10	36	147	207
180	-	6	(4)	163	15
(35)					
(153)					
13					
391					

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 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
901	(20)	20	100	(12)	690	123	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(148)							הוצאות לא מיוחסות
(246)							הוצאות מימון, נטו
99							הכנסות אחרות, נטו
							חלק החברה בתוצאות
							חברה המטופלת לפי
							שיטת השווי המאזני, נטו
19							ממס
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
							השקעות הוניות
			238	34	532	219	

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

נספח לדוח כספי מאוחד

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 ביוני 2020

(בלתי מבוקר)

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 ביוני 2020

(בלתי מבוקר)

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

תוכן העניינים

ע מ ד

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

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

א.ג.ב.,

הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 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 30 ביוני 2020 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת 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 מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת לבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 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, 18 באוגוסט 2020

א

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2019	2019	2020
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
2,582	1,380	2,811
1	1	-
5	6	18
209	225	427
43	72	54
<u>2,840</u>	<u>1,684</u>	<u>3,310</u>
1,167	1,184	795
12,375	11,676	12,533
11,065	9,672	11,087
2,679	3,582	2,526
39	9	301
251	250	33
<u>27,576</u>	<u>26,373</u>	<u>27,275</u>
<u>30,416</u>	<u>28,057</u>	<u>30,585</u>

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

הנתונים הנוספים למידע הכספי המצורפים בזה מהווים חלק בלתי נפרד ממידע כספי ביניים נפרד.

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על המצב הכספי
(המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2019	2019	2020
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)
1,157	1,405	804
118	97	111
80	84	82
1,355	1,586	997
595	693	502
8,326	7,110	9,584
28	29	28
1,578	1,463	1,495
10,527	9,295	11,609
18	18	18
2,478	2,478	2,478
464	542	175
15,574	14,138	15,308
18,534	17,176	17,979
30,416	28,057	30,585

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

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

18 באוגוסט, 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 ממידע כספי ביניים נפרד.

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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	
688	170	82 (**)	339	254 (**)	הכנסות
389	59	(33)	60	(136)	מדמי שכירות ניהול ואחזקה, נטו
141	48	12	86	52	רווח (הפסד) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
123	13	-	102	9	להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
1,341	290	61	587	179	מימון
					אחרות
					סה"כ הכנסות
26	7	12	14	17	עלויות והוצאות
38	9	4	16	11	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
69	16	15	32	35	מכירה ושיווק
211	130	(3)	140	1	הנהלה וכלליות
6	-	2	5	2	מימון
350	162	30	207	66	אחרות
					סה"כ עלויות והוצאות
991	128	31	380	113	רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות
908	209 (*)	(101)	334 (*)	(66)	מוחזקות
1,899	337	(70)	714	47	חלק בתוצאות חברות מוחזקות, נטו ממס
(192)	(9)	4	(49)	(14)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
1,707	328	(66)	665	33	מסים על ההכנסה
					רווח (הפסד) מפעילות נמשכת לתקופה
392	4 (*)	-	36 (*)	(6)	רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו לתקופה
2,099	332	(66)	701	27	(לאחר מס)
					רווח (הפסד) נקי לתקופה
					רווח (הפסד) כולל אחר:
					סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או
					הפסד, נטו ממס:
20	55	(81)	27	(276)	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס
					סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או
					הפסד, נטו ממס:
(89)	(18)	(44)	(46)	5	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
(27)	(10)	7	(21)	(14)	חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות
(116)	(28)	(37)	(67)	(9)	מוחזקות, נטו ממס
					סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
(96)	27	(118)	(40)	(285)	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
2,003	359	(184)	661	(258)	

(*) הוצג מחדש בשל פעילות מופסקת, ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.
 (**) לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020, ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה הסתכמו בסך של 289 מיליוני ש"ח ו-117 מיליוני ש"ח, בהתאמה. בתקופה החל מ-1 באפריל 2020 ועד 4 במאי 2020, העניקה החברה הקלות בשכר דירה לשוכרים במרכזי המסחר והקניונים בישראל בסך של 35 מיליוני ש"ח, אשר טופלו כגריעת נכס חייבים בגין חכירה תפעולית בשל ויתורים המיוחסים למשבר הקורונה. לאור האמור, ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה, נטו הסתכמו בסך של 254 מיליוני ש"ח ו-82 מיליוני ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים בדבר השפעות משבר הקורונה, ראה ביאור 3ג' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

הנתונים הנוספים למידע הכספי המוצגים בזה מהווים חלק בלתי נפרד ממידע כספי ביניים נפרד.

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
2,099	332	(66)	701	27	תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת
2	1	-	1	1	רווח (הפסד) נקי לתקופה
					פחת והפחתות
(389)	(59)	33	(60)	136	הפסד (רווח) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
(49)	71	(14)	(45)	(62)	להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(1,300)	(213)	101	(370)	72	הוצאות (הכנסות) מימון ואחרות, נטו
					חלק בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות, נטו ממס
					הוצאות (הכנסות) מסים שהוכרו בדוח רווח
192	9	(4)	49	14	והפסד
(16)	(6)	(14)	(29)	(24)	מסי הכנסה ששולמו, נטו
(88)	(34)	(54)	(43)	(126)	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
31	6	(21)	1	(34)	שינוי בספקים וזכאים אחרים
-	-	1	-	1	ירידת ערך רכוש קבוע
1	-	-	-	-	שחיקת נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך
					רווח והפסד
483	107	(38)	205	5	מזומנים, נטו - פעילות שוטפת
					תזרימי מזומנים - פעילות השקעה
(572)	(98)	(129)	(195)	(261)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן
(4)	(1)	-	(2)	(264)	להשקעה בהקמה
(28)	-	-	-	-	רכישת רכוש קבוע
(528)	-	(2)	(33)	(102)	מקדמות בגין רכישת רכוש קבוע
					השקעות בחברות מוחזקות
					תמורה מנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן
3	-	-	-	-	דרך רווח והפסד
1,263	138	97	265	271	קבלת הלוואות לזמן ארוך מחברות מוחזקות, נטו
154	23	2	110	12	ריבית ודיבידנד שהתקבלו
11	-	-	-	-	החזר השקעה בחברה מוחזקת
279	(5)	-	273	84	תמורה מממוש נכסים פיננסיים, נטו
(16)	-	-	-	-	מיסים ששולמו בגין נכסים פיננסיים
(9)	-	-	-	(29)	תשלומים למוסדות בגין רכישת נדל"ן, נטו
(10)	-	-	(10)	-	השקעה בנכסים פיננסיים
543	57	(32)	408	(289)	מזומנים, נטו - פעילות השקעה

הנתונים הנוספים למידע הכספי המצורפים בזה מהווים חלק בלתי נפרד ממידע כספי ביניים נפרד.

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2019	2020	2019	2020	
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
3,904	-	1,672	1,467	1,672	תזרימי מזומנים - פעילות מימון
(560)	(560)	(300)	(560)	(300)	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(1,595)	(151)	(151)	(336)	(336)	חלוקת דיבידנד לבעלי המניות
(326)	(27)	(25)	(99)	(94)	פרעון אגרות חוב
(28)	(56)	(2)	(14)	(352)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
3	3	-	3	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים, נטו
(211)	(20)	(46)	(65)	(77)	פקדונות מלקוחות, נטו
					ריבית ששולמה
1,187	(811)	1,148	396	513	מזומנים, נטו - פעילות מימון
2,213	(647)	1,078	1,009	229	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
372	2,027	1,733	372	2,582	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
(3)	-	-	(1)	-	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
2,582	1,380	2,811	1,380	2,811	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) פעילות שלא במזומן לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 כללו גידול ביתרות זכאים בגין רכישות באשראי בסך 30 מיליון ש"ח ו-24 מיליון ש"ח בהתאמה (לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 בסך 7 מיליון ש"ח).

לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2019 ולשנת 2019, הפעולות שאינן במזומן כללו בחיבים בגין מכירת השקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ-282 מיליון ש"ח.

הנתונים הנוספים למידע הכספי המצורפים בזה מהווים חלק בלתי נפרד ממידע כספי ביניים נפרד.

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים נוספים למידע הכספי הביניים הנפרד
ליום 30 ביוני 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.

18 באוגוסט, 2020

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

א.ג.נ.,

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

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

(1) דוח סקירה מיום 18 באוגוסט, 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2020 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח סקירה מיום 18 באוגוסט 2020 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2020 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

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

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מנחם פרידמן
נצרת, 15100

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

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

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

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

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

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

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



חלק ד'

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

ליום 30 ביוני 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 השני 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: 18 באוגוסט, 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 השני של שנת 2020 (להלן – "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 במשרתו 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: 18 באוגוסט, 2020