



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים
ליום 30 בספטמבר 2020

COMING
SOON
2025



קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים
ליום 30 בספטמבר 2020

חלק א' | דוח דירקטוריון

חלק ב' | עידכונים לתיאור עסקי התאגיד

חלק ג' | דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2020

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



חלק א'

דוח הדירקטוריון

ליום 30 בספטמבר 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, ועם פתיחתו של בית הדיור מוגן בלהבים בחודש מאי 2020, מנהלת ארבעה בתי דיור מוגן פעילים. בארה"ב, לחברה מספר נכסי משרדים, המרוכזים בעיקר בערים יוסטון ואוסטין טקסס, ארה"ב. בנוסף, מחזיקה החברה 23.95% 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 פעילות של פלטפורמת סחר קמעונאי אלקטרוני AZRIELI.COM. עד לחודש מאי 2020, החזיקה הקבוצה בחברת GES העוסקת בטיפול במים, שפכים וכימיקלים (לפרטים אודות השלמת מכירת מלוא ההחזקות בחברת GES ראו להלן סעיף 1.2.3.4). 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, שימשו 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

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

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

98% שיעור תפוסה* ממוצע בישראל

18 קניונים

351 אלף מ"ר | 98% תפוסה*



15 נכסי משרדים

576 אלף מ"ר | 98% תפוסה*



4 בתי דיור מוגן

105 אלף מ"ר | 97% תפוסה*



8 נכסי משרדים בחו"ל

246 אלף מ"ר | 78% תפוסה



נדל"ן בייזום

11 נכסים | 695 אלף מ"ר



תמצית ביצועים ודגשים פיננסיים לתקופת הדוח



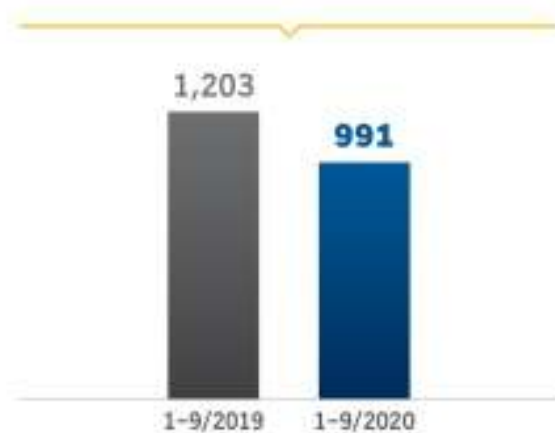
קיטון ב-Same Property NOI ל-977 מיליון ₪ בהשוואה ל-1,199 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד בשל הקלות לשוכרים בתקופת הקורונה

Same Property NOI



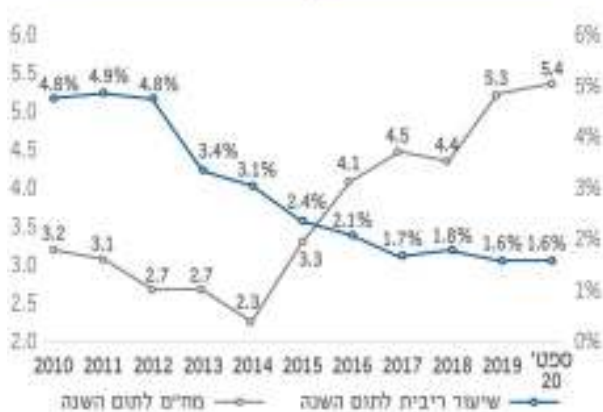
קיטון ב-NOI ל-991 מיליון ₪ בהשוואה ל-1,203 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד בשל הקלות לשוכרים בתקופת הקורונה

NOI



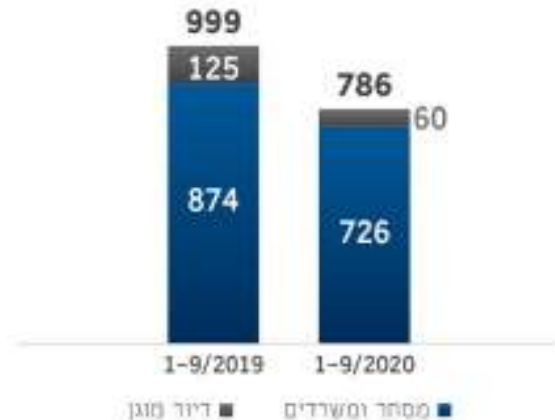
הארכת משך חיי חוב ממוצע (מח"מ) במקביל להפחתת הריבית

ריבית ממוצעת לעומת מח"מ



786 מיליון ₪ – סך ה-FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב

FFO מפעילות הנדל"ן המניב



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



1 | הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1 כללי

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ ("החברה"; החברה יחד עם כל התאגידים המוחזקים על ידה, במישרין ו/או בעקיפין, תכונה: "קבוצה" או "קבוצת עזריאלי"), מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לתשעת ושלוש החודשים שהסתיימו ביום 30 בחודש ספטמבר 2020 ("תקופת הדוח" ו- "הרבעון", בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("התקנות").

הסקירה שתואר להלן, הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית (לפרטים אודות השפעות התפשטות נגיף הקורונה ראו סעיף 2.2 להלן), ויש לעיין בה ביחד עם פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי ליום 31 בחודש דצמבר 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 בחודש ספטמבר 2020.

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

הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון, הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בחודש ספטמבר 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 בחודש ספטמבר 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 בחודש מרץ 2020 (אסמכתא: 2020-01-025963), 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 בחודש ספטמבר 2020.

1.2 נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

1.2.1. תמצית מגזרי הפעילות לתשעת ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בחודש ספטמבר 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 23.95% (בעקיפין) בחברת קומפאס, שעיקר פעילותה הינו תחום ה- Data Centers בצפון אמריקה. כמו כן, בחודש פברואר 2020 השלימה החברה את רכישת מלון הר ציון בירושלים. בנוסף, לחברה פעילות נוספת של סחר מקוון וכן החזקות מיעוט בבנק לאומי לישראל בע"מ ("בנק לאומי"). ביום 23 בחודש ינואר 2020, התקשרה קניית השלום בהסכם למכירת החזקותיה ב-³GES העוסקת בטיפול במים, שפכים, אויר, פסולת וכימיקלים לתעשייה, ואשר מוצגת בדוחות הכספיים כפעילות מופסקת. ביום 7 בחודש מאי 2020 הושלמה המכירה כאמור.

מנוע הצמיחה העיקרי של הקבוצה הינו ייזום פרויקטים של נדל"ן מניב: קניונים, משרדים ודיור מוגן. נכון למועד הדוח, לחברה אחד עשר פרויקטים בשלבי ייזום שונים בישראל, בהיקף מתוכנן של כ-695 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 15 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.

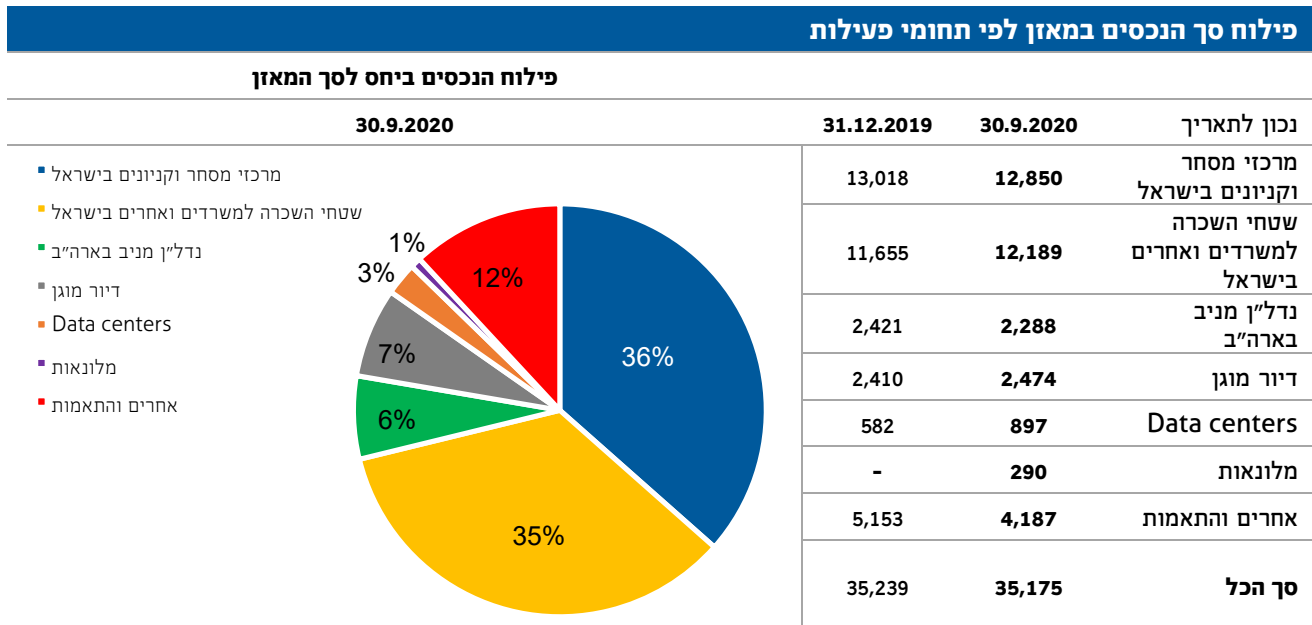
נכסים ופעילויות נוספות - לפרטים אודות השקעת החברה (בעקיפין) בחברת קומפאס, העוסקת בתחום ה- Data Centers, ראו סעיף 1.2.3.2 להלן. לפרטים בדבר נכסים ופעילויות אחרות שאינן נכללות בתחומי הפעילות שתוארו לעיל, לרבות פעילות בתחום המסחר האלקטרוני (e-Commerce), פעילות בענף המלונאות, החזקות בכ-3.1% ממניות בנק לאומי⁴, ראו סעיפים 2.13 ו-3 |להלן.

³ לפרטים נוספים ראו דיווחיה מידיי 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



הנתונים במיליוני ש"ח.

פעילות מרכזי המסחר והקניונים מהווה כ-36% מסך הנכסים במאזן. יתר תחומי הנדל"ן המניב מהווים יחדיו כ-52% 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 תמורת 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 בחודש יולי 2019 (אסמכתא: 2019-01-073885) וכן, המצגת שפרסמה החברה אודות שוק ה-Data Centers ואודות קומפאס ופעילותה מאותו מועד (אסמכתא: 2019-01-073897), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. בחודשים פברואר וספטמבר

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

2020, נערכו סבבי השקעה נוספים בקומפאס, כך שנכון למועד פרסום הדוח מחזיקה החברה (בעקיפין) כ- 23.95% מהון יחידות קומפאס.

1.2.3.3. מכירת גרנית הכרמל

בהמשך לדיווחי החברה בקשר עם עסקה למכירת מלוא החזקות קנית השלום בגרנית הכרמל, אשר החזיקה בכל הון המניות של סופרגז, לאלקו בע"מ (בסעיף זה: "הרוכשת"), ביום 29 בחודש ספטמבר 2020 ביצעה הרוכשת פירעון מוקדם בסך של 111.5 מיליון ש"ח כנגד מלוא יתרת התשלומים העיתיים.

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 28 ביולי 2019, 6 באוגוסט 2019, 29 באוקטובר 2019, 2 בדצמבר 2019 ו-30 בספטמבר 2020 (אסמכתאות: 2019-01-077500, 2019-01-081517, 2019-01-01-091635, 2019-01-094782, 2019-01-105633 ו-2020-01-096943, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.3.4. מכירת GES

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

ביום 23 בחודש ינואר 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 בחודש ינואר 2020, התקבל אישור הממונה על התחרות לעסקה.

ביום 28 בחודש אפריל 2020, התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה וביום 7 בחודש מאי 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.

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

1.2.3.5. עסקאות מימון

בחודש אפריל 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).

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

1.2.3.6. רכישת מלון הר ציון בירושלים

בהמשך לדיווחי החברה, לפיהם היא בוחנת מעת לעת כניסה לתחומי פעילות משיקים לתחומי פעילותה בנדל"ן המניב, ביום 8 בחודש דצמבר 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 בחודש פברואר 2020 הושלמה העסקה.

לפרטים נוספים, ראו דיווחיה המידיים של החברה מיום 9 בחודש דצמבר 2019 (אסמכתאות: 2019-01-107367, 2019-01-107397), מיום 18 בחודש דצמבר 2019 (אסמכתא: 2019-01-111237) ומיום 9 בחודש פברואר 2020 (אסמכתא: 2020-01-014439), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה וכן סעיף 2.13.2 להלן.

1.2.3.7. התפשטות נגיף הקורונה

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

1.2.3.8. שינויים בכהונת נושאי משרה בחברה

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

בתקופת הדוח מינתה החברה את מר אלעד אלון כסמנכ"ל פיתוח עסקי וחדשנות חלף מר אסף אביב, אשר סיים את תפקידו בחברה.

בתקופת הדוח, מינתה החברה את מר אורי קילשטיין, כמנכ"ל קניוני עזריאלי ומשנה למנכ"ל החברה במקומו של מר ארנון תורן. מר קילשטיין, יחל את כהונתו ביום 1 בחודש פברואר 2021.

1.2.4. דיבידנדים שחילקה החברה

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

1.2.5. דיבידנדים שחולקו לחברה

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

⁷ ראו דיווח מידי של החברה מיום 25 בחודש מרץ 2020 (אסמכתא: 2020-01-029454), הנכלל על דרך ההפניה.

⁸ ליום 30 בחודש ספטמבר 2020 לחברה יתרת עודפים בסך של כ-15.5 מיליארד ש"ח. בשנים לב לחלוקות קודמות שביצעה החברה ובשים לב לתוצאותיה הכספיות של החברה, ביום 24 בחודש מרץ 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 בחודש אפריל 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 בחודש מרץ 2020, החליט דירקטוריון בנק לאומי, בין היתר, להפסיק בשלב זה חלוקת דיבידנד. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של בנק לאומי מיום 16 בחודש אפריל 2020 (אסמכתא: 2020-01-034294), 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. ביום 11 בחודש מרץ 2020, הכריז ארגון הבריאות העולמי על מגיפה עולמית וננקטו צעדים, שנועדו להאט את התפשטות נגיף הקורונה.

המגיפה משפיעה על תחומים עסקיים שונים במדינות רבות. בהתאם להערכות שפרסם בנק ישראל, עד מועד פרסום הדוח, בקשר עם השפעות משבר הקורונה על הכלכלה הישראלית (בשני תרחישי שליטה על התפשטות התחלואה: שליטה ושליטה נמוכה), התוצר צפוי להתכווץ בטווח שבין 5%-6.5% בשנת 2020 וצפוי לצמוח בטווח שבין 1%-6.5% בשנת 2021¹⁰. כמו כן, לפי הערכות בנק ישראל שיעור האבטלה הרחב (בקרב גילאי 15 ומעלה) צפוי להיות בטווח שבין 15.7%-16.6% בסוף שנת 2020 ולרדת לטווח של בין 10%-16.7% בסוף שנת 2021. כלומר, גם בסוף שנת 2021 המשק לא צפוי לחזור לתעסוקה מלאה.

2.2.1 התמודדות החברה 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 ב"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 לגלים נוספים, 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.

¹⁰ <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/22-10-20c.aspx>

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 בחודש מרץ 2020 ועד ליום 7 בחודש מאי 2020, עמדה בתוקפה הנחיית ממשלת ישראל בדבר סגירת מקומות תרבות ופנאי (בסעיף זה: "הסגר הראשון"), אשר חלה גם על קניוני החברה (למעט בקשר עם עסקים חיוניים כדוגמת סופרמרקטים, פארמים, מרפאות, בנקים וכו'). בדומה, לאור עליה בממדי התחלואה, הוטלו בשנית מגבלות שונות לצורך צמצום התפשטות הנגיף, ובין היתר, החל מיום 18 בחודש ספטמבר 2020 נכנסה לתוקפה הנחיה לסגירת מקומות תרבות ופנאי החלה גם על קניוני החברה (למעט החריגים כאמור) (בסעיף זה: "הסגר השני"). בהקשר זה יצוין, כי הכנסות דמי השכירות מעסקים חיוניים אלו, מהוות כ-11% מסך הכנסות דמי השכירות במגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל ובתוספת עסקי מזון לצרכי משלוחים בלבד, היקף העסקים האמורים מהווה כ-13% מסך הכנסות דמי השכירות במגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל.

הקמת קרן מיוחדת לסיוע פיננסי לשוכרים בקניונים של הקבוצה

לאור ההשלכות של הסגר הראשון על השוכרים בקניוני הקבוצה, הקימה החברה קרן מיוחדת לסיוע פיננסי לשוכרים בקניונים של הקבוצה, בהיקף של 100 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח, טופלו עשרות בקשות של שוכרים בקניוני הקבוצה לקבלת הלוואות מהקרן והחברה מעמידה הלוואות מכספי הקרן, על מנת לסייע לשוכרים בקניונים בחזרה לשגרה, זאת בנוסף להקלות שניתנו בתשלומי דמי השכירות ודמי ניהול כמפורט להלן.

תכנית הקלות לשוכרים בקניוני החברה

ביום 17 בחודש מרץ 2020, דיווחה החברה על מתן פטור מתשלום דמי שכירות למחצית השניה של חודש מרץ 2020, לשוכרים אשר היו סגורים בעקבות הסגר הראשון (בסעיף זה: "השוכרים"), והקפאת תשלומי דמי השכירות והניהול של השוכרים בגין התקופה שהחל מיום 1 בחודש אפריל 2020 ועד יום החזרה לשגרה¹¹.

טרם החזרה לפעילות של קניוני הקבוצה לאחר הסגר הראשון, גיבשה החברה תוכנית הקלות לשוכרים בקניוניה, המתייחסת לתקופת ההגבלה, בה היו סגורים מרבית העסקים בקניונים וכן לתקופה שלאחר פתיחתם (בסעיף זה: "תכנית ההקלות" או "התכנית")¹², שעיקריה הינם כדלקמן: בגין התקופה שהחל מיום 15 בחודש מרץ 2020 ועד ליום 4 בחודש מאי 2020, העניקה החברה פטור מלא לשוכרים מתשלום דמי שכירות ודמי ניהול; מיום 5 בחודש מאי 2020 ועד ליום 14 בחודש מאי 2020 (בסעיף זה: "תקופת ההתארגנות") העניקה החברה פטור מלא לשוכרים מתשלום דמי שכירות¹³ והנחה בשיעור של 75% בדמי הניהול; בגין התקופה שמתום תקופת ההתארגנות ועד יום 31 בחודש מאי 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 מיליון ש"ח. במהלך הרבעון השלישי העניקה החברה הקלות לשוכרים שהיו סגורים ולכאלה שפעילותם צומצמה עפ"י חוק, כגון בתי קולנוע מסעדות ובתי קפה וכן העניקה הקלות לשוכרים שחוו פגיעה בפדיון. כמו כן, מעריכה החברה את סך ההקלות ברבעון השלישי החל ממועד תחילת הסגר השני בכ-21 מיליון ש"ח.

יודגש, כי השפעת משבר הקורונה ותכנית ההקלות, לרבות ההקלות בגין חודש מרץ 2020 וחלק מהקלות הסגר השני, באו לידי ביטוי בתוצאות מדד ה-NOI של החברה הן בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בחודש ספטמבר 2020 והן ברבעון השלישי לשנת 2020, כמפורט בסעיף 2.5 להלן.

ביום 9 בחודש אוגוסט 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 ברבעונים השני והשלישי לשנת 2020, במלוא השפעת ההקלות שניתנו לשוכרים, זאת חלף הפחתת ההקלות בדמי השכירות, על פני יתרות תקופות השכירות

¹¹ לפירוט נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 17 בחודש מרץ 2020 (אסמכתא: 2020-01-025770), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

¹² ראו דיווח מידי של החברה מיום 5 בחודש מאי 2020 (אסמכתא: 2020-01-044070), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

¹³ למעט תשלום לפי שיעור מפדיון באותה תקופה הקבועים בחוזה.

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

ב"קו ישר", כפי שדיווחה החברה בדיווח מידי מיום 5 בחודש מאי 2020 (אסמכתא: 01-044070-2020). החברה ממשיכה לבחון 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 הנחיה לפיה, החל מיום 7 בחודש מאי 2020, הקניונים חזרו לפעילות, בכפוף להגדרות וכללים שנקבעו (התו הסגול), ביניהם, מינוי ממונה על ענייני קורונה שיהיה אחראי בכל קניון על שמירת הכללים, חובת עטיית מסכת פנים, הגבלה של כמות הנוכחים לפי מ"ר, סימון מקומות עמידה לשם הקפדה על שמירת מרחק 2 מטרים, שמירה על היגיינה ברמה גבוהה ועוד.

על אף פתיחתם של הקניונים לאחר הסגר הראשון (עד הסגר השני, שהחל ביום 18 בחודש ספטמבר 2020), לא הותרה חזרה לפעילות של בתי הקולנוע והאפשרות לקיים מופעים לקהל ברחבי הקניונים. בנוסף להגבלות אלו, על כל חנות בשטח הקניונים היה לפעול על פי ההנחיות הרלוונטיות לגביה, לרבות פעילותם של מסעדות, בתי קפה וחדרי כושר ומגבלות על ישיבה במתחמי מזון מהיר, בתי קפה ומסעדות בקניונים.

בשונה מההערכות המקדימות, פתיחת הקניונים לקהל הרחב לאחר הסגר הראשון, התאפיינה בחזרה מהירה של ציבור הצרכנים לקניוני הקבוצה. החברה מעריכה, כי פתיחת הקניונים מחדש לאחר הסגר השני, תתאפיין במגמה דומה.

הפדיונות שדיווחו השוכרים בקניוני הקבוצה בתקופה שהחל מתחילת 2020 ועד סוף חודש ספטמבר 2020 היו גבוהים בכ-1.2% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בניכוי חודשים מרץ ואפריל, כאשר חודשים מאי וספטמבר 2020 הותאמו לחודש פעילות מלא וכן, ללא פדיונות שוכרים שלא שבו לפעילות שוטפת או פעלו חלקית בתקופה בשל הגבלות רגולטוריות והחלטות ממשלה הנוגעות להתפשטות נגיף הקורונה, ביניהם פדיונות מסעדות ובתי קפה, בתי קולנוע, מתחמי אוכל, חדרי כושר, מרכזי כנסים ועוד ובנטרול קניון עזריאלי תל אביב המושפע מהותית ממגבלות השימוש ברכבת.

שיעור גביית דמי השכירות במגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל, מתוך הסכומים שעל השוכרים לשלם בהתחשב במתן הקלות בגין הרבעון השלישי לשנת 2020 עמד על כ-96%.

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

ביום 17 בחודש מרץ 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 בחודש אפריל 2020, פרסם משרד הבריאות הנחיות מקלות, המאפשרות חזרה לשגרה במקומות העבודה, בין היתר, בדרך של אימוץ כללי "תו סגול" וחל גידול במספר האנשים שהגיעו למשרדים בנכסי החברה. הנחיה ממשלה בדבר הסגר השני שכללה, בין היתר, מגבלות תנועה ויציאה מהבית, אשר היו בתוקף מיום 18 בחודש ספטמבר 2020 ועד ליום 18 בחודש אוקטובר 2020, הביאה בשנית לצמצום משמעותי במספר העובדים אשר הגיעו למשרדים בנכסי החברה.

נכון למועד פרסום הדוח, בעקבות הסרת חלק ממגבלות הסגר השני, תנועת העובדים והמבקרים בנכסי המשרדים שבבעלות החברה הינה במגמת עליה אך עודנה חלקית.

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, מכללות ועוד), וכן פריסות של תשלומי דמי שכירות בשל משבר הקורונה. גביית דמי השכירות ברבעון השלישי לשנת 2020 עומדת על כ-99.4%.

כמו כן, לאור השימוש המופחת, במהלך תקופת הדוח, בחינוכי החברה המשמשים הן את מגזר מרכזי המסחר והקניונים והן את מגזר המשרדים, הכנסות החברה מהפעלת החינוכים פחתו. במקביל, נקטה החברה בפעולות לחסכון בעלויות וכן היתה זכאית ברבעון השני לשנת 2020 לפטור מתשלום ארנונה במשך תקופה של שלושה חודשים. סך הפגיעה בתוצאות פעילות החינוכים ברבעון השלישי עמדה על כ-5 מיליון ש"ח.

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

נכסי נדל"ן מניב של החברה בארה"ב - בדומה לנכסי המשרדים בישראל, גם בנכסי המשרדים שבבעלות החברה בארה"ב פחתה תנועת העובדים והמבקרים בשל אירועי הקורונה. הכנסות החברה ממגזר נדל"ן מניב בארה"ב הושפכו באופן מצומצם מאז פרוץ משבר הקורונה, בשל היענות לבקשות פרטניות של שוכרים לפריסות תשלומי דמי שכירות. גביית דמי השכירות ברבעון השלישי לשנת 2020 מתנהלת כסדרה.

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

נכסי 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. לאור הצורך בשמירה על בריאות הדיירים בדיור המוגן ובמחלקות ההחלמה, צמצמה החברה פעילויות הכרוכות בתחלופה וכניסה של גורמים חיצוניים הבאים לתקופות קצרות, מה שגרם לירידה זמנית בהכנסות מפעילויות אלו.

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- נובמבר 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 חינם לישראל.

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

2.2.5. השפעה על שווי נכסי החברה

ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, הסתכם בתקופת הדוח בכ-456 מיליון ש"ח. החברה בחנה את שווי נכסי החברה ליום 30 בחודש יוני 2020 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 שיישאר 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 הסגר הראשון והסגר השני, 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, בחודש ספטמבר 2020 הושלמה ההקמה והתקבל טופס 4 לפרויקט המנור, בניין משרדים באזור התעסוקה של העיר חולון בהיקף של כ-28 אלף מ"ר. נכון למועד פרסום הדוח, בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ מאכלסת כ-70% מהשטחים בפרויקט. בנוסף, הקמת עזריאלי טאון הצפויה להסתיים בסוף שנת 2020, תושלם 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

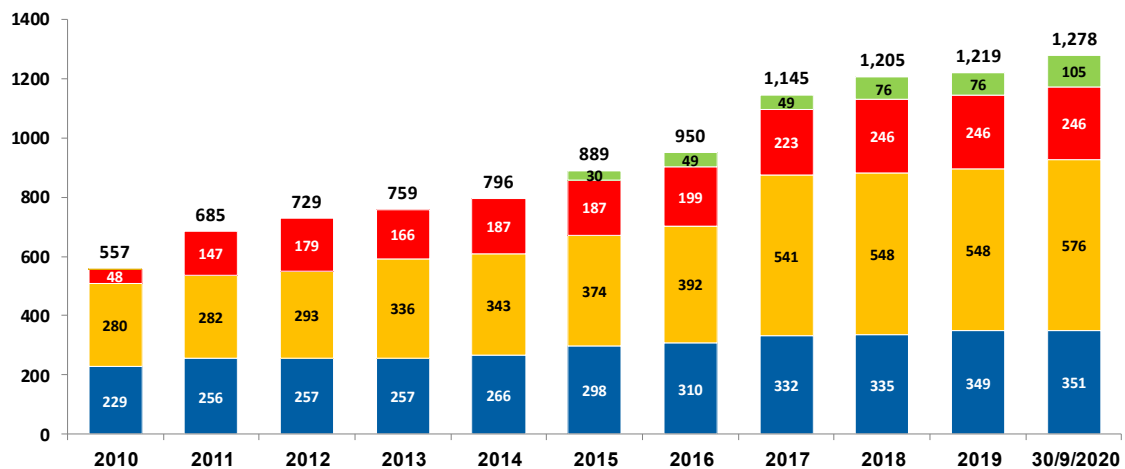
החברה מפגינה איתנות פיננסית יוצאת דופן המתבטאת בפרמטרים הבאים:

- 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-2.6 מיליארד ש"ח ובנוסף אליה מחזיקה החברה במניות סחירות של מניות בנק לאומי בשווי העולה על 860 מיליון ש"ח. יתרת הלוואות (קרן + ריבית) לפרעון מתום תקופת הדוח ועד לסוף שנת 2020 מסתכמת בכ-188 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 השפעות האמורות על פעילותה העתידית, שכן מידת השפעה תלויה במידה ובהיקף של התממשותן. להערכת החברה, היה והתפשטות נגיף הקורונה תימשך לאורך זמן, הרי שעלולות להיות השפעות שליליות מהותיות נוספות על הכלכלה העולמית, לרבות על חלק מהשווקים והענפים בהם פועלת החברה, כמו גם על חלק מהשוכרים בנכסי הקבוצה.

הנהלת החברה מעריכה, כי לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי בסך המזומנים ושווי מזומנים שברשותה, שיעור מינוף נמוך והיקף משמעותי של נכסים בלתי משועבדים, מח"מ הלוואות ארוך ויכולתה לגייס מימון בתנאים נוחים, וכן לאור הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבבעלות החברה, מגוון השוכרים ותחומי הפעילות, פוחת היקף החשיפה של עסקי הקבוצה למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים בשל התפשטות נגיף הקורונה.

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



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

הנתונים באלפי מ"ר.

2.4 שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב

להלן שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 30 בחודש ספטמבר 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 הדיור המוגן בישראל הינו כ-97%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.

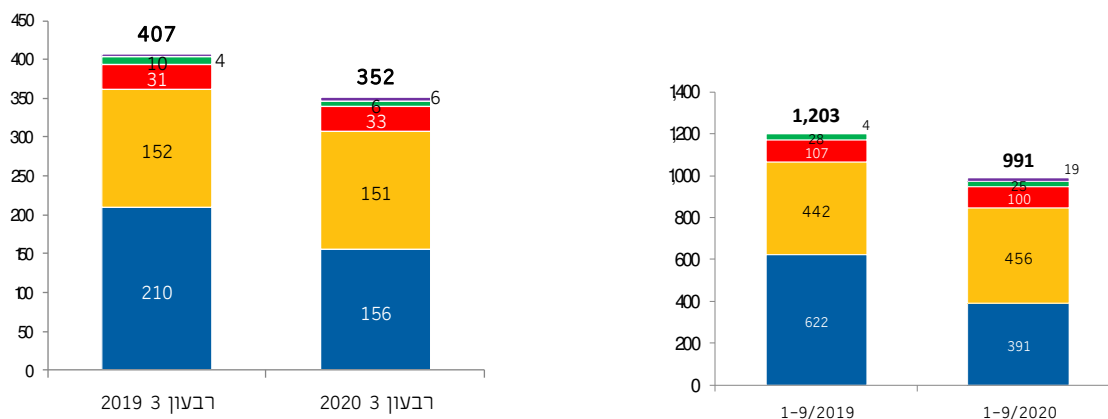
¹⁶ אינדיקציות נוספות הינן, לדוגמה: שווי שוק של נכסים דומים באותו אזור ומחירי מכירה של נכסים דומים בעסקאות אחרונות שבוצעו.

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.

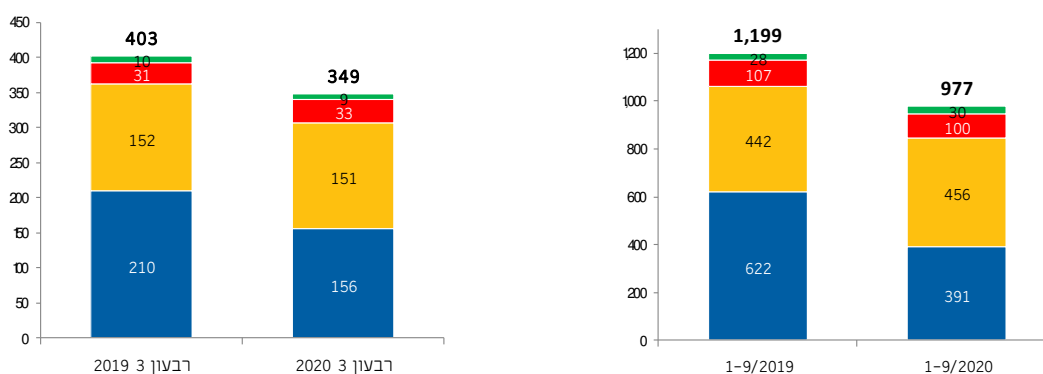
¹⁷ הקבוצה עורכת את דוחותיה הכספיים על בסיס התקינה הבינלאומית ולכן בחישוב עלות השכרת והפעלת הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה, לא נלקח בחשבון פחת. כמו כן, לצורך חישוב הפרמטרים לעיל, לא נלקח בחשבון רווח משערוך נכסים.

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 המרכזי המסחר והקניונים בישראל בשל סגירת הקניונים למבקרים על פי החלטות הממשלה: במחצית השניה של חודש מרץ 2020 ועד חודש מאי 2020, ובתקופת החגים - מהמחצית השניה של חודש ספטמבר ועד לתום תקופת הדוח, ולאור השפעת תכנית ההקלות לשוכרים בקניוני החברה כמפורט בסעיף 2.2 לעיל. ירידה זו קווצה בחלקה בתקופת הדוח 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 בחודש ספטמבר 2020:

חישוב שיעור היוון המשוקלל לתקופת הדוח	
29,579	סך נדל"ן להשקעה בדוח
(3,237)	בניכוי שווי המימוש לנדל"ן להשקעה בהקמה
(478)	בניכוי שווי המימוש לעתודות קרקע
(2,073)	בניכוי שווי המימוש לדיור מוגן מניב
23,791	סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים הפנויים)
340	NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 30.9.2020 (ללא דיור מוגן Data centers ומלון הר ציון)
48	התאמות בגין הנחות קורונה*
34	תוספת ל-NOI רבעוני עתידי ⁽¹⁾
422	סה"כ NOI מתוקנן
1,688	NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן (ללא דיור מוגן, Data centers ומלון הר ציון)
7.1%	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate) ⁽²⁾

הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.

- (1) הנתון כולל בעיקר הערכות בגין תוספת NOI לשטחים פנויים שטרם אוכלסו, שטחים שאוכלסו ויאוכלסו במהלך שנת 2020 באכילוס לשנה שלמה אשר נזקף בגינם שווי בעדכון הערכות השווי ליום 30 בחודש יוני 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 אכילוס 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 אכילוס 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 אכילוס או השלכות מגיפת הקורונה.

¹⁹ מאחר ושוויים של נכסי דיור מוגן נגזר מ-FFO ולא ממדד ה-NOI, הרי שנכסים אלו לא נכללו בתחשיב זה. שיעור היוון 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

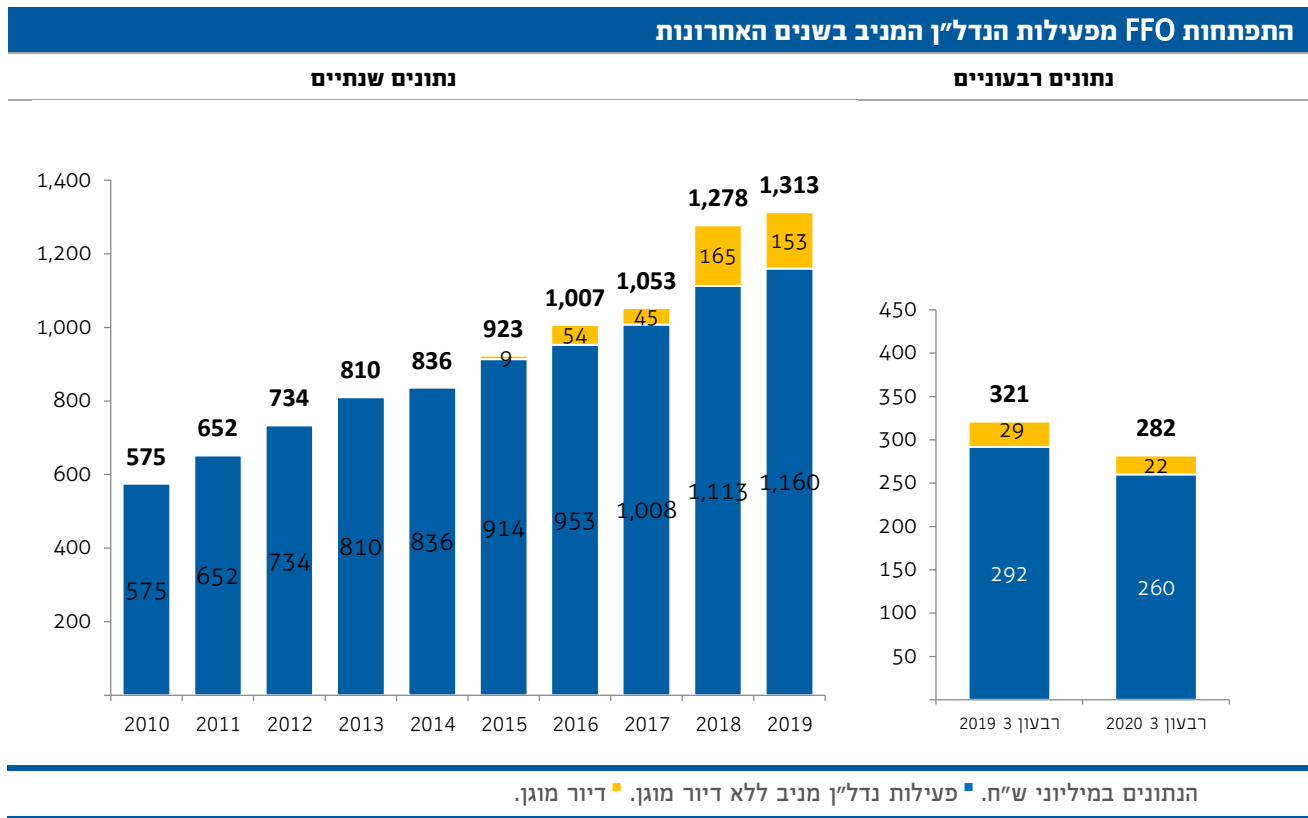
לתשעת החודשים שהסתיימו ביום		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		
30 בספטמבר 2019	30 בספטמבר 2020	30 בספטמבר 2019	30 בספטמבר 2020	
990	219	289	192	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות
(11)	49	(2)	16	נטרול ההפסד (הרווח) הנקי נטו מחברת ג'י.א.אס (במספרי השוואה גרנית הכרמל) ומעזריאלי אי קומרס המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות)
				התאמות לרווח: ⁽¹⁾
(175)	456	3	(2)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע נטו
10	10	3	3	פחת והפחתות
31	(79)	(53)	(3)	הוצאות (הכנסות) מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות
124	29	53	38	הוצאות מיסים
(114)	(9)	(12)	-	בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
3	26	3	1	השפעת רווחי חברה כלולה
-	(3)	-	-	חלק החברה ב FFO של חברה כלולה
136	76	33	30	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים ⁽²⁾
(21)	(23)	(7)	(7)	בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים
(6)	483	23	60	סה"כ התאמות לרווח
4	2	1	1	בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות ⁽³⁾
977	753	311	269	סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב ^{(4) (5)}
22	33	10	13	סה"כ תזרים מימון נכסים בייזום ⁽⁶⁾
999	786	321	282	סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב, ללא תזרים מימון נכסים בייזום

הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.

- (1) ההתאמות לרווח שלהלן אינן כוללות התאמות בגין חברת ג'י.א.אס (במספרי השוואה גרנית הכרמל) ועזריאלי אי קומרס שכן תוצאותיהן נוטרלו במלואן.
- (2) פיקדונות הדיירים בדיור 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 הדיור המוגן בסך של כ-60 וכ-22 מיליון ש"ח, בתשעת ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בחודש ספטמבר 2020, בהתאמה (בסך של כ-125 וכ-29 מיליון ש"ח בתשעת ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בחודש ספטמבר 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:



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

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

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

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

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

2.8.1 מדד EPRA NRV

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

EPRA NRV

30.9.2019	30.9.2020	
17,402	18,088	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(64)	(64)	מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה
3,368	3,608	בתוספת עתודה למס בגין שערך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
20,706	21,632	EPRA NRV
171	178	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 משערך נדל"ן להשקעה.

EPRA NTA

30.9.2019	30.9.2020	
17,402	18,088	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
(115)	(16)	נכסים בלתי מוחשיים אחרים
1,684	1,804	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
18,805	19,773	EPRA NTA
155	163	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

30.9.2019	30.9.2020	
17,402	18,088	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
(804)	(302)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
16,432	17,683	EPRA NDV
136	146	EPRA NDV למניה (ש"ח)

הנתונים במיליוני ש"ח.

נכסי הנדל"ן המניב של קבוצת עזריאלי*

קניונים ומרכזים מסחריים

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

משרדים ואחרים בישראל

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

דיור מוגן

פאלאס תל אביב
פאלאס רעננה
פאלאס מודיעין
פאלאס להבים

חו"ל

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

351 אלף מ"ר

18 קניונים

576 אלף מ"ר

15 נכסי משרדים

105 אלף מ"ר 1,034 יח"ד

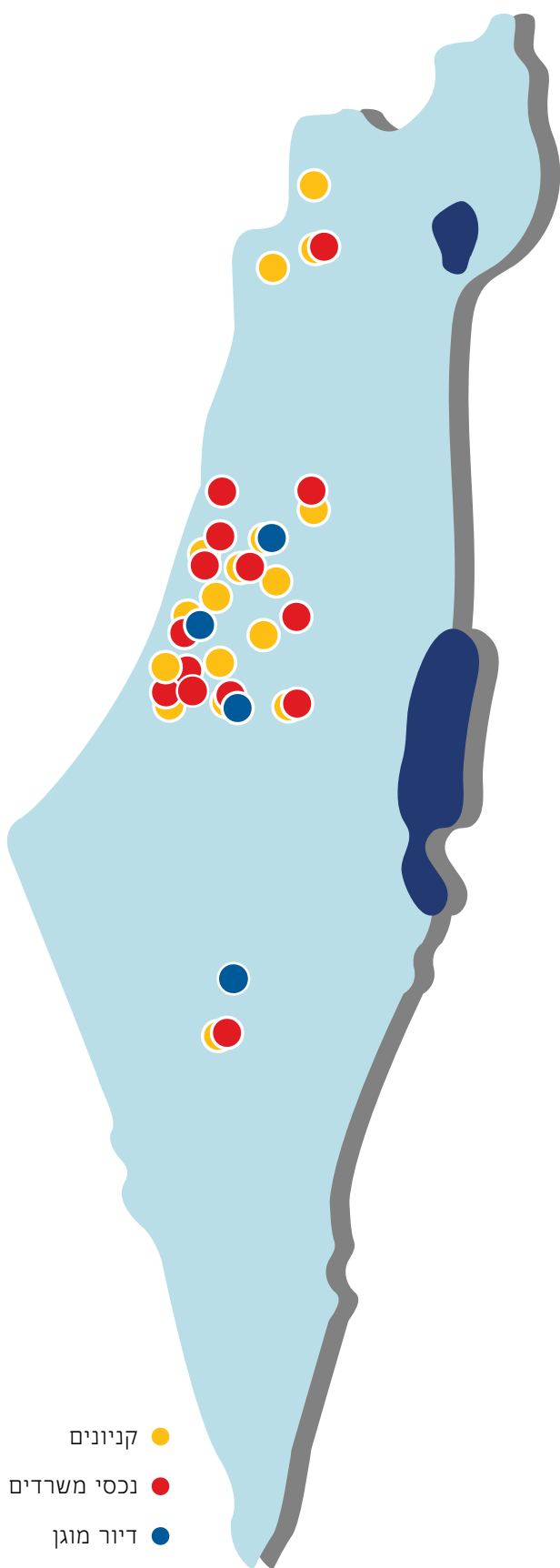
4 בתי דיור מוגן

246 אלף מ"ר

8 נכסי משרדים בחו"ל

1,278 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 השוברים בקניונים השתנה. בתחום האופנה ניכר, כי מותגים חדשים מחליפים מעת לעת את אלו שהפכו עם השנים לרלוונטיים פחות, כאשר רשתות אופנה בינלאומיות תופסות נתח גדול יותר משוק האופנה המקומי. פורטפוליו הנכסים האיכותי וניהולו מקנה לחברה יתרון, המאפשר לה להביא רשתות אופנה מהמובילות בעולם ולפתוח חנויות דגל בקניוני הקבוצה.
- **מגמת הגדלת שטחי חנויות** - בעת האחרונה נראה, כי מותגים בינלאומיים ובעקבותיהם גם מותגים מקומיים מבקשים להגדיל את שטחי המסחר ולשלב מותגים משלימים בחנות אחת על מנת ליצור תמהיל מוצרים רחב יותר ולהביא לשיפור חווית הלקוח ולהגדלת סל הקניה.
- **הקניונים כמתחם בילוי** - החברה פועלת לשפר את חוויות הבילוי וההסעדה בקניונים וזאת באמצעות היצע של מסעדות ובתי קפה וכן, באמצעות שיפוץ מתחמי המזון המהיר, בעיצוב מודרני והוספת אפשרויות בילוי, כדוגמת מועדון "זאפה" ובתי קולנוע, אשר מהווים מוקד משיכה לקהל הרחב. עוד פועלת הקבוצה ליצירת מתחמי בילוי ושירות משפחתי בקניוניה, לרבות איזורי משחק, חדרי החתלה והנקה.
- **חדשנות** - בשנים האחרונות פועלת החברה להטמעת שיפורים טכנולוגיים בחוויית הקניה ולמובילות וחדשנות בתחום הקניונים, לרבות בדרך של יצירת אפליקציה ייחודית, אשר מעניקה הנחות בלעדיות לבאי הקניון ומאפשרת ערוץ שיווק ישיר על בסיס העדפות לקוח. מטרתה של החדשנות הטכנולוגית, הינה להביא להעצמת חווית הלקוח בבואו לקניון תוך שילוב העולם הדיגיטלי והפיזי.

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

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

ביצועי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל ושינויים בשווי

לקבוצת עזריאלי 18 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-351 אלפי מ"ר.

יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל - הסתכמה ביום 30 בחודש ספטמבר 2020 בסך של כ-12.9 מיליארד ש"ח, לעומת כ-13 מיליארד ש"ח ביום 31 בחודש דצמבר 2019. עיקר השינוי נובע מהפסדי שיערוך בשל משבר הקורונה בקיזוז 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-304 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ-14 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. החברה בחנה את שווי נכסי המגזר ליום 30 בחודש יוני 2020 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 שיישאר 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 שיינתנו 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	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	30.9.2019	30.9.2020	אחוז שינוי	30.9.2019	30.9.2020	אחוז שינוי
31.12.2019	786	531	(32%)	269	209	(22%)
1,050	622	391	(37%)	210	156	(26%)
831						

הנתונים במיליוני ש"ח.

כאמור לעיל, טרם החזרה לפעילות של קניוני החברה מהסגר הראשון, פרסמה החברה תכנית הקלות לשוכרים לקראת חזרה לשגרה ("התכנית")²². השפעת תכנית ההקלות על ה- NOI של מגזר הקניונים ומרכזי המסחר בישראל הסתכמה ברבעון השני לשנת 2020 לסך של כ-180 מיליוני ש"ח. במהלך הרבעון השלישי העניקה החברה הקלות לעסקים שהיו סגורים או שצומצמה פעילותם עפ"י חוק כגון בתי קולנוע מסעדות ובתי קפה וכן העניקה הקלות לעסקים שחוו פגיעה בפדיון. כמו כן מעריכה החברה את סך ההקלות ברבעון השלישי החל ממועד תחילת הסגר השני בכ-21 מיליון 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				
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30.9.2019	30.9.2020	30.9.2019	30.9.2020	
622	391	210	156	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	-	-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו או הקמתם הושלמה בשנים 2019-2020
622	391	210	156	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI במגזר הקניונים ומרכזי המסחר בישראל מנכסים זהים (Same Property NOI) הושפע בעיקר בשל סגירת הקניונים למבקרים על פי החלטת הממשלה במחצית השניה של חודש מרץ 2020 ועד ליום 7 בחודש מאי 2020 ובמהלך הסגר השני, שהחל ביום 18 בחודש ספטמבר 2020 והשפעותיהן של תכנית ההקלות וההקלות ברבעון השלישי 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.

²² ראו דיווח מידי של החברה מיום 5 בחודש מאי 2020 (אסמכתא: 2020-01-044070), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

נכסי ההשכרה למשרדים של החברה מתאפיינים בעיקר:

- **מיצוב:** בין נכסי החברה מצויים פרויקטים הנחשבים מובילים ומשמעותיים ביותר בתחום שטחי ההשכרה למשרדים בישראל וכן, מהווים אייקון בנוף הישראלי בכלל והתל-אביבי בפרט, כדוגמת מרכז עזריאלי תל-אביב ומגדל עזריאלי שרונה.
 - **מיקום:** החברה עוסקת בייזום שטחי השכרה למשרדים ופועלת לאיתור והקמה של נכסיה בתחום זה באזורים בהם הביקוש למשרדים גבוה. לרוב, מצויים הפרויקטים של החברה בלב מתחמי העסקים של ישראל ובקרבה למרכזי הערים וכן, מתאפיינים בגישה נוחה של תחבורה פרטית וציבורית. כך לדוגמא, לחברה מספר פרויקטים באזור המערב הצפוני של תל-אביב, הן מניבים והן בייזום והקמה.
 - **קומות רחבות היקף:** פורטפוליו הנכסים של החברה כולל מספר פרויקטים בעלי שטחי קומה גדולים. אלו מספקים מענה לביקוש הגובר מצד חברות גדולות המעוניינות ליצור אתר מרכזי אחד לעובדים ופריסתם על פני מספר קומות קטן יותר. כך לדוגמא, תכנון פרויקט עזריאלי שרונה ומרכז עזריאלי חולון מאפשר לשוכרים לאחד מספר אתרים אשר בעבר היו פרוסים ברחבי הארץ.
 - **סטנדרט בנייה:** הקבוצה מקפידה על סטנדרטים גבוהים של בנייה בכל נכסיה, הבאים לידי ביטוי בעיצוב האדריכלי, בפונקציונליות של הנכסים ובהקפדה על איכויות בנייה גבוהות ועל פרטים, כגון: מעליות חדשניות ומהירות, תאורה מתקדמת ועוד. כל זאת מתוך ראייה ארוכת טווח, לפיה הנכסים יוחזקו וינהלו על-ידי הקבוצה לאורך שנים רבות.
 - **יעילות תפעולית:** גודלם של נכסי החברה מאפשר יעילות תפעולית, המתבטאת, בין היתר, ביכולת להטמיע שיפורים טכנולוגיים ושיפורי תשתית, לרבות התקנת רשתות תקשורת מורכבות והתייעלות אנרגטית (Leed Certificate), אשר מאפשרות לחברות בינלאומיות גדולות, הדורשות עמידה בתקינה מחמירה, לשכור שטחים בנכסי החברה.
 - **ניהול:** כלל נכסי המשרדים להשכרה של הקבוצה מנוהלים על ידי חברות ניהול, אשר הינן חברות בת של החברה ומחויבות לסטנדרט שירותים גבוה.
- שטחי המשרדים של קבוצת עזריאלי בישראל מושכרים לכ-670 שוכרים שונים. בכל אחד מנכסי הקבוצה ישנו תמהיל של שוכרים מענפים שונים. חלק מהשוכרים של שטחי המשרדים של החברה הן חברות ענק מקומיות או בינלאומיות.

2.10.1. ביצועי מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל ושינויים בשווי

לקבוצת עזריאלי 15 נכסים מניבים בתחום זה בישראל, בשטח כולל להשכרה של כ-576 אלפי מ"ר. בחודש ספטמבר 2020, התקבל טופס 4 לפרויקט המשרדים באזור התעסוקה של העיר חולון בהיקף של כ-28 אלף מ"ר. נכון למועד פרסום הדוח, בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ מאכלסת כ-70% מהשטחים בפרויקט.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל - הסתכמה ביום 30 בספטמבר 2020 בסך של כ-12.2 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-12 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ-164 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. החברה בחנה את שווי נכסי המגזר ליום 30 בחודש יוני 2020 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 בחודש דצמבר 2019. לאור האמור לעיל וכן בשל 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	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	30.9.2019	30.9.2020	אחוז שינוי	30.9.2019	30.9.2020	אחוז שינוי
31.12.2019	716	535	-	185	181	(2%)
	594	442	3%	152	151	(1%)

הנתונים במיליוני ש"ח.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל				
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30.9.2019	30.9.2020	30.9.2019	30.9.2020	
442	456	152	151	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
	-	-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו בשנים 2019-2020
442	456	152	151	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 ומירידה בהכנסות החניונים לאור מגבלות הקורונה.

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 ארבעת בתי הדיור המוגן הפעילים, פאלאס תל-אביב, פאלאס רעננה (לשעבר "אחוזה בית"), פאלאס מודיעין (שהקמתו הושלמה ברבעון השלישי לשנת 2018) ופאלאס להבים אשר הקמת שלב א' בו הסתיימה בחודש מאי 2020, התקבל טופס 4 והחל אכלוסו. כמו כן, הקבוצה 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-1,034 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 בספטמבר 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 בחודש דצמבר 2019 למעט הערכת השווי לפאלאס להבים שעודכנה ליום 30 בחודש יוני 2020.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר הדיור המוגן:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר דיור מוגן						
לשנה שהסתיימה ביום	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	30.9.2019	30.9.2020	אחוז שינוי	30.9.2019	30.9.2020	אחוז שינוי
31.12.2019	115	120	4%	40	40	-
156	28	25	(11%)	10	6	(40%)
37						

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			
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	
30.9.2019	30.9.2020	30.9.2019	30.9.2020
28	30	10	9
-	(5)	-	(3)
28	25	10	6

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול ב-NOI בתקופת הדוח נובע מהמשך אכלוס בית הדיור המוגן במודיעין, בקיזוז השפעות של תקופות ביניים של החלפות שוכרים ושל צמצום פעילויות הכרוכות בתחלופה וכניסה של גורמים חיצוניים הבאים לתקופות קצרות לאורך הצורך בשמירה על בריאות הדיירים בדיור המוגן ובמחלקות ההחלמה.

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

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

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר - הסתכמה ביום 30 בספטמבר 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 בחודש יוני 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-152 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ-9 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 בחודש יוני 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	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			
	31.12.2019	30.9.2019	30.9.2020	אחוז שינוי	30.9.2019	30.9.2020	אחוז שינוי
268	208	191	(8%)	67	63	(6%)	הכנסות
139	107	100	(7%)	31	33	6%	NOI

הנתונים במיליוני ש"ח.

עיקר השינוי ב- NOI בתקופת הדוח נובע 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				
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30.9.2019	30.9.2020	30.9.2019	30.9.2020	
107	100	31	33	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	-	-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו בשנים 2019-2020
107	100	31	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.

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

ביום 9 בחודש פברואר 2020 השלימה החברה את הצעד המרכזי הראשון בכניסתה לענף המלונאות, באמצעות רכישת מלון הר ציון בירושלים (בסעיף זה: "המלון"). לפרטים נוספים אודות העסקה לרכישת המלון, ראו סעיף 1.2.3.6 לעיל.

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

ביום 17 בחודש מרץ 2020, סגרה החברה את פעילות מלון "הר ציון" לאור ההנחיות המכבידות שהוטלו על פעילות בתי מלון בשל משבר הקורונה. נכון למועד פרסום הדוח, המלון סגור והחברה בשלבי תכנון של שיפוץ המלון והרחבתו בהתאם לתב"ע החלה על המגרש שעליו בנוי המלון.

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 השוואה 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 30.9.2020 ⁽²⁾
688	שווי הוגן של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות הכספיים ליום 30.9.2020
(458)	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 30.9.2020.

(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 11 פרויקטים בשלבי ייזום שונים בישראל.

ריכוז הנתונים אודות נכסים בייזום						
שם הנכס	שימוש	מ"ר לשייווק ⁽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	1,180	838	1,100-1,150
עכו	משרדים	8,000	רבעון 1 2021	24	43	70-75
סה"כ		83,000		1,204	881	1,170-1,225
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 ומלונאות	20,000 ⁽⁶⁾	2023	143	145	340-370
קרקע דיור מוגן ראשון-לציון	דיור מוגן ומסחר	37,300	2024	71	68	450-470
הרחבת מרכז עזריאלי ת"א (מגדל הספירלה)	מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים	150,000 ⁽⁵⁾	2025	905	574	2,300-2,500
סה"כ		217,300		1,224	888	3,200-3,455
סה"כ		300,300		2,428	1,769	4,370-4,680
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	552	491	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	292	294	טרם נקבע
סה"כ		395,000		1,134	1,094	
סה"כ		695,300				

נתוני העלויות והשווי במיליוני ש"ח.

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

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

2. ליום 30 בחודש ספטמבר 2020.

3. ללא היוונים והתאמות לשוכרים ליום 30 בחודש ספטמבר 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 האת הזכויות הנוספות שכן בכוונת החברה לשפץ את כל המלון ולהרחיבו.

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

תיאור הנכסים בהקמה ועבודות הקרקע

עזריאלי 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 ובחודש אוגוסט 2020 התקבלה החלטה הדוחה את הערר שהוגש נגד התכנית. נכון למועד פרסום הדוח, חתמה הקבוצה על הסכמים להשכרת קרוב ל-100% משטחי המשרדים בפרויקט.

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 ודוור 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 תוכנית העיצוב בתנאים והחברה פועלת לקבלת אישור סופי לתכנית העיצוב. בחודש ינואר 2020 התקבל היתר בניית מרתפים לפרויקט. למועד הדוח החברה מבצעת עבודות חפירה ודיפון בקרקע.

קרקע במודיעין (מגרש 21) - ביום 11 בינואר 2018 זכתה הקבוצה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרש המצוי במע"ר מודיעין-מכבים-רעות (בסמיכות לקניון עזריאלי מודיעין), בשטח של כ-5,300 מ"ר, המיועד לבניית 80 יחידות דיור למגורים, 50 חדרי מלון, משרדים ומסחר בתמורה לסך של כ-101.5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 בינואר 2018 (אסמכתא: 004960-01-2018), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. בחודש יולי 2019 התקבל היתר חפירה ודיפון והחברה החלה בעבודות בקרקע. בחודש אוגוסט 2019 הוגשה בקשה להיתר מרתפים אותו אישרה הוועדה 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 נובמבר 2020 נערך דיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית אשר אישרה את התכנית והחברה פועלת לפרסום התכנית למתן תוקף.

דיוור מוגן "פאלאס ראשון לציון" - הקרקע בשכונת גבעת הרקפות מזרח ראשון לציון, בשטח של כ-3,400 מ"ר נרכשה בחודש מרץ 2016, במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות החכירה בקרקע. החברה מתעתדת להקים על הקרקע בית דיוור מוגן, אשר צפוי לכלול עד 275 יחידות דיוור, אגף סיעודי וכ-3,000 מ"ר שטחי מסחר. בחודש אפריל 2018 התקבלה המלצת הועדה המקומית להפקדת תב"ע לתוספת זכויות והועברה לדיון בוועדה המחוזית. בחודש נובמבר 2018 התקבלה החלטת הועדה המחוזית על הפקדת התב"ע בתנאים. בחודש אפריל 2019 פורסמה התב"ע להתנגדויות ובחודש ספטמבר 2019 התקיים דיון בוועדה המחוזית בהתנגדויות שהוגשו והוחלט על מתן תוקף לתכנית. 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 ובמהלך חודש נובמבר 2020 התקבל טופס 4 למרתפי החניה הנ"ל. השטח נמצא בסמוך למרכז עזריאלי חולון, עליו מתוכנן להיבנות פרויקט תעסוקה ומסחר גדול ביותר, אשר יכול כ-250,000 מ"ר של שטחי השכרה למשרדים ומתחם בילוי וקניית 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), 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 1.2.3.6 לעיל. החברה פועלת לתכנון שיפוץ המלון ומימוש זכויות הבניה להרחבת המלון כך שיכלול 350 חדרים וחניון תת קרקעי שיכלול כ-250 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 כן שינויים בתנאי שוק, שינויים בתוכניות החברה, משך הזמן שיידרש לאישור תכנית הבינוי לביצוע, שינויים במחירי תשומות הבניה והשלכות התפשטות נגיף הקורונה.

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

נכסים בייזום*

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

הרחבת מרכז עזריאלי ת"א (מגדל הספירלה)



מועד משוער לסיום | 2025
סטטוס | הקמה

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

שימוש
שטח להשכרה

עזריאלי חולון 3



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

מלון הר ציון ירושלים



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

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

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 בחודש ספטמבר 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. בתקופת הדוח חתמה עזריאלי אי קומרס על הסכם להקמת שותפות מוגבלת בבעלות משותפת עם קבוצת MGS לצורך הקמת אתר אינטרנט מתמחה לאפנה ולספורט המופנה לשוק הישראלי. באתר זה יוצעו למכירה מוצרי ביגוד, הנעלה ומוצרים נלווים (accessories), של מותגים שזכויות ההפצה שלהם הינם בבעלות קבוצת MGS וכן מותגים רבים נוספים. 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 1.2.3.6 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	30.9.2019	30.9.2020	
3,427	2,453	3,414	נכסים שוטפים
31,812	30,466	31,761	נכסים לא שוטפים
2,788	3,486	2,885	התחייבויות שוטפות
13,877	11,985	14,168	התחייבויות לא שוטפות
18,534	17,402	18,088	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
53%	53%	51%	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)
24%	28%	26%	חוב נטו למאזן (באחוזים)

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 1.2.3.5 לעיל.

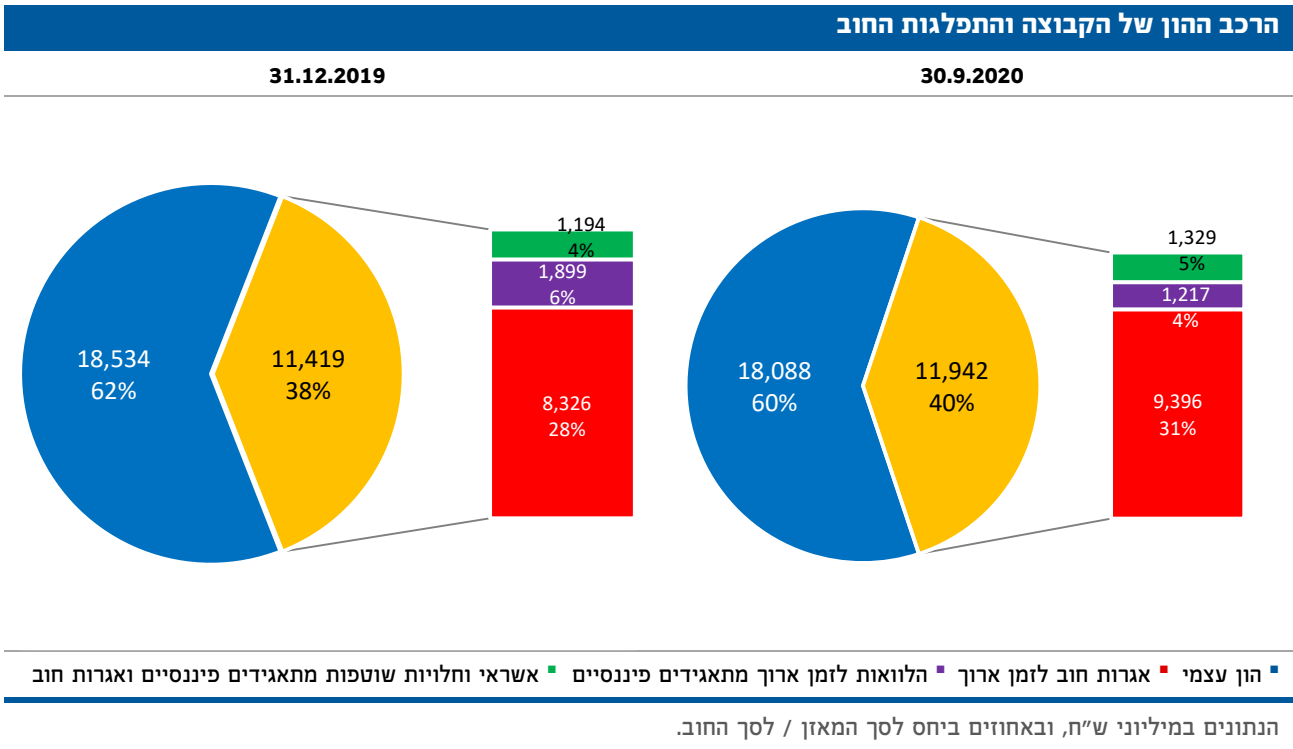
איתנותה הפיננסית של הקבוצה, המאופיינת במינוף נמוך ובהיקף נרחב של נכסים לא משועבדים, מאפשרת לקבוצה זמינות מקורות להשגת מימון בתנאים נוחים.²⁵ שיעור המינוף של הקבוצה נמוך ביחס לרבות ממתחרותיה הבולטות. המינוף הנמוך של הקבוצה משתלב עם היזמות רחבת היקף של החברה בתחום הנדל"ן ומאפשר גמישות גם בעתות משבר. דוגמה 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- 523 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.

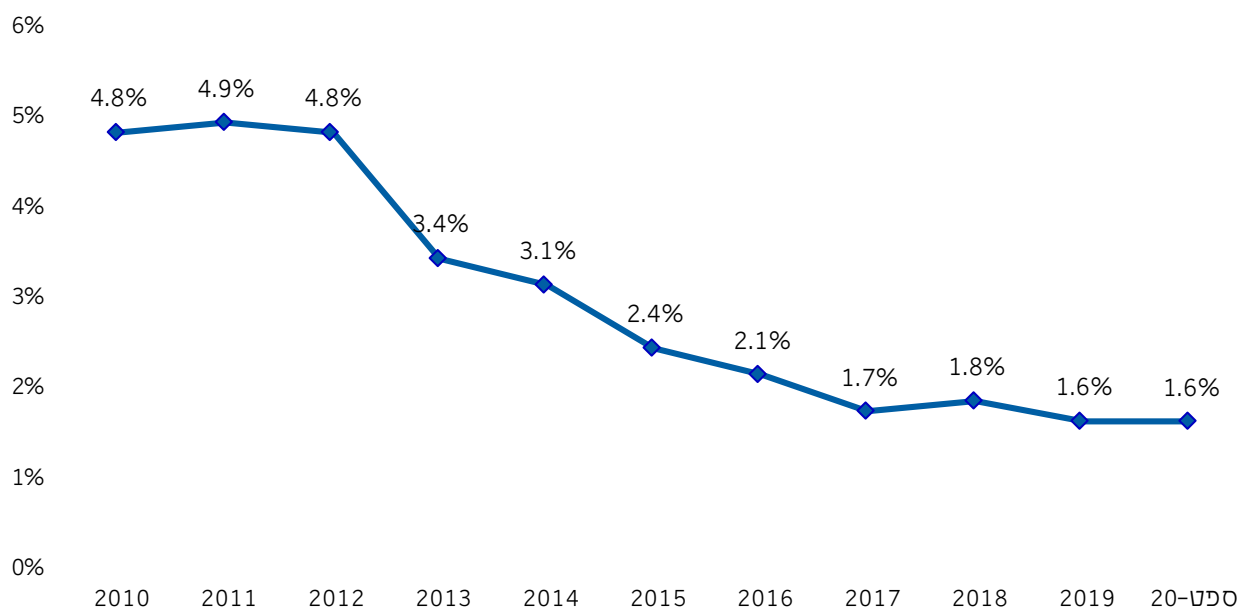
הערכות הקבוצה הנזכרות בסעיף 5.2 זה לעיל בקשר עם נזילותה וזמינות מקורות מימון שלה, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ביחס להתפתחויות בשווקים, רמות האינפלציה ותזרימי המזומנים הצפויים ועל התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי במועד הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן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

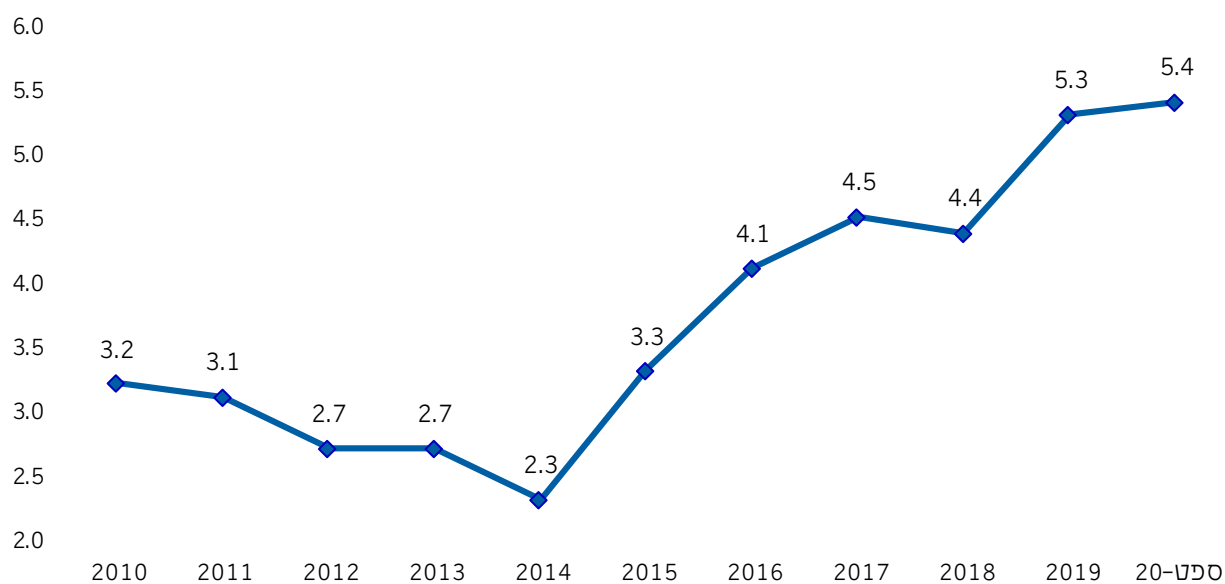
החברה פעלה בתקופת הדוח, לגיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרות ה' ו-ו'), על דרך הרחבת סדרות אגרות חוב אלו, בהיקף של כ-1.7 מיליארד ש"ח במח"מ ממוצע של כ-7 שנים ובריבית משוקללת צמודת מדד בשיעור של כ-1.3%. לפרטים בדבר גיוס החוב, ראו סעיף 1.2.3.5 לעיל.

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 iAA+/Stable/iA-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 משתנה	ריבית קבועה	לא צמוד	צמוד לליש"ט	לא צמוד	צמוד לדולר ארה"ב	צמוד מדד
76	76	-	58	18	-	-	-
11,866	15	11,851	15	-	-	1,293	10,558
11,942	91	11,851	73	18	-	1,293	10,558

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 30.9.2020.

ליום 30 בחודש ספטמבר 2020, שיעור הלוואות לזמן קצר עמד על פחות מ-1% מתוך סך ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה. להערכת הנהלת החברה, שיעור זה הינו נמוך ושמרני לאור יחס המינוף הנמוך וסך הנכסים שאינם משועבדים כמפורט להלן.

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

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

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

5.7. מועד פירעון התחייבויות פיננסיות של הקבוצה

להלן מועדי פירעון התחייבויות הפיננסיות:

שנה	ק"ן	ריבית	סה"כ
1	1,329	215	1,544
2	907	190	1,097
3	952	178	1,130
4	784	164	948
5 ואילך	7,970	678	8,648
סה"כ	11,942	1,425	13,367

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 30.9.2020.

המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה הינם בעיקר:

- תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, אשר הסתכם לסך של כ-726 מיליוני ש"ח בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בחודש ספטמבר 2020.
- האמצעים הנזילים והנכסים שאינם משועבדים.
- לקבוצה נכסים מניבים משועבדים שסכום הלוואה 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 בחודש ספטמבר 2020, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים), שמחזיקה הקבוצה, הסתכם לסך של 2,807 מיליון ש"ח. החברה רואה באמצעיה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילותה השוטפת ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ-24 מיליארד ש"ח בנוסף לכ-2.8 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

שוי הנכסים ליום 30.9.2020	נכסים
11,755	נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל
10,539	נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
415	נכסי נדל"ן אחרים (בעיקר מלונאות)
749	החזקות החברה בחברות קומפאס ועזריאלי אי קומרס
688	החזקות החברה בבנק לאומי
24,146	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

31.12.2019	30.9.2020	הסעיף
35,239	35,175	סך המאזן ⁽¹⁾
3,427	3,414	נכסים שוטפים
29,145	29,444	נדל"ן להשקעה ⁽²⁾
1,194	1,329	אשראי ז"ק ⁽³⁾
1,899	1,217	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים ⁽⁴⁾
8,326	9,396	אגרות חוב, נטו ⁽⁵⁾
18,574	18,122	הון עצמי ⁽⁶⁾

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) הקיטון נובע בעיקר מירידה בשווי החזקה במניות בנק לאומי ומגריעת נכסי GES לאור השלמת מכירתה, בקיזוז גידול בנדל"ן להשקעה בתקופת הדוח בעיקר כתוצאה מהתקדמות ההשקעות בפרויקטים בהקמה וכן מהשקעת המשך בחברת קומפאס.
- (2) הגידול נובע מהתקדמות ההשקעות בפרויקטים בהקמה ובנכסים המניבים בתקופת הדוח, בקיזוז ירידת השווי ההוגן של הנכסים בעיקר בשל משבר הקורונה.
- (3) הגידול נובע בעיקר מיתרת הלוואות שסווגו בעבר לזמן ארוך ועברו לחלות שוטפת בקיזוז פירעונות של חלויות ופרעון ניירות ערך מסחריים.
- (4) הקיטון נובע בעיקר מיתרת הלוואות שסווגו בעבר לזמן ארוך ועברו לחלות שוטפת.
- (5) הגידול נובע מהנפקת אגרות חוב ברבעון השני של שנת 2020 בקיזוז פירעונות שוטפים.
- (6) 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	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	30.9.2019	30.9.2020	30.9.2019	30.9.2020	
31.12.2019	30.9.2019	30.9.2020	30.9.2019	30.9.2020	
2,099	990	219	289	192	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
2,097	990	213	289	193	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
17.31	8.16	1.81	2.38	1.59	רווח בסיסי למניה (ש"ח)
14.08	7.74	1.88	2.26	1.61	רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת (ש"ח)
1,997	884	(157)	225	108	רווח (הפסד) כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה

הנתונים במיליוני ש"ח.

הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם ל-213 מיליון ש"ח בהשוואה ל-990 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 631 מיליון ש"ח, מקיטון ב-NOI בעיקר כתוצאה ממשבר הקורונה בסך 212 מיליון ש"ח, מקיטון בהכנסות אחרות נטו בסך 108 מיליון ש"ח, בקיזוז ירידה בהוצאות מימון נטו בסך 103 מיליון ש"ח וירידה בהוצאת המס בעיקר בשל ההפסד מהתאמת השווי ההוגן בסך 163 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 נובע בעיקר מקיטון בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים בניכוי מס בסך 354 מיליון ש"ח. ביחס לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020, נובע בעיקר מקיטון בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים בניכוי מס בסך 78 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				
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30.9.2019	30.9.2020	30.9.2019	30.9.2020	
121	119	43	41	הוצאות הנהלה כלליות ושיווק ⁽¹⁾
108	-	12	-	הכנסות אחרות נטו ⁽²⁾
161	58	(9)	44	הוצאות (הכנסות) מימון נטו ⁽³⁾
240	77	96	62	הוצאות מיסים על הכנסה ⁽⁴⁾

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) הקיטון בהוצאות ברבעון מול הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מקיטון בהוצאות יעוץ ותרומות בקיזוז גידול בהוצאות השיווק. הקיטון בהוצאות בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מקיטון בהוצאות יעוץ ותרומות 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) הגידול בהוצאות המימון נטו ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מגידול בהוצאות הצמדה על הלוואות, איגרות חוב ופקדונות דיירים בדיוור המוגן בשל עליית המדד ברבעון הנוכחי ב-0.1% לעומת ירידה של 0.7% ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון בהוצאות מימון בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מקיטון בהוצאות הצמדה על הלוואות, איגרות חוב ופקדונות דיירים בדיוור המוגן בשל ירידת המדד בתקופה הנוכחית ב-0.6% לעומת עליה של 0.5% בתקופה המקבילה אשתקד.

(4) הקיטון בהוצאות מיסים ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל אשתקד מיוחס בעיקר לקיטון במסים השוטפים בשל הקיטון ב-NOL והגידול בהוצאות המימון כאמור לעיל. 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 השלישי של שנת 2020 בהשוואה לרבעון המקביל בשנת 2019:

תזרימי מזומנים לרבעון		
רבעון	רבעון שלישי 2020	רבעון שלישי 2019
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת ⁽¹⁾	294	447
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה ⁽²⁾	(265)	(701)
תזרימי מזומנים נטו ששימשו לקבוצה מפעילות מימון ⁽³⁾	(309)	(479)

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) עיקר התזרים ברבעון השלישי לשנת 2020 וברבעון המקביל אשתקד נבעו מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ-346 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה כ-403 מיליון ש"ח) בתוספת פיקדונות נטו מדיוור מוגן ובקיזוז מסי הכנסה ששולמו.

(2) עיקר התזרים ברבעון השלישי לשנת 2020 שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך 187 מיליון ש"ח ולהשקעת המשך בחברת קומפאס וקוזז בתמורה שהתקבלה ממכירת סופרגו. עיקר התזרים ברבעון המקביל אשתקד שימש לרכישת חברת קומפאס וכן לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך 201 מיליון ש"ח.

(3) עיקר הקיטון מול הרבעון המקביל אשתקד נובע מקיטון בפרעון אגרות חוב ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל אשתקד.

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

תזרימי מזומנים לתקופת הדוח

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2019	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2020	
1,263	726	תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת ⁽¹⁾
(746)	(979)	תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה ⁽²⁾
(172)	153	תזרימי מזומנים נטו שנבעו (ששמשו) לקבוצה מפעילות מימון ⁽³⁾

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) עיקר התזרים בתקופה ובתקופה המקבילה אשתקד נבעו מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ-972 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה כ-1,199 מיליון ש"ח) בתוספת פיקדונות נטו מדיר מוגן ובקיזוז מסי הכנסה ששולמו.

(2) עיקר התזרים בתקופת הדוח, שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-680 מיליון ש"ח, לרכישת מלון הר ציון ולהשקעת המשך בחברת קומפאס בקיזוז תמורה שהתקבלה ממכירת לאומי קארד, סופרגז ו-GES. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-578 מיליון ש"ח ולרכישת חברת קומפאס, בקיזוז תמורה ממימוש מניות בנק לאומי ולאומי קארד נטו ממס וכן מדיבידנדים שהתקבלו.

(3) עיקר השינוי 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 וכן בקיטון בפרעונות אג"ח, 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, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

7.3 שינויים בכהונת נושאי משרה בחברה

ראו סעיף 1.2.3.8 לעיל.

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 המאוחד²⁷ 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 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 בחודש ספטמבר 2020 וכן, ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 30 בחודש ספטמבר 2020.

8.2 דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה

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

8.3 גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד

למועד הדוח לא חל שינוי בפרמטרים לגילוי וצירוף הערכות שווי כפי שפורסמו בדוח התקופתי לשנת 2019. החברה עדכנה את הערכות שווי נכסיה ליום 30 בחודש יוני 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 9ג' ו-38ד' 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 בשוקים, רמות האינפלציה ותזרימי המזומנים הצפויים ועל התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי במועד הדוח.

הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שהעריכה החברה. הגורמים העיקריים העשויים להשפיע על כך הינם: שינויים בשוק ההון אשר ישפיעו על התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי, שינויים בתוכניות החברה, לרבות שימוש ביתרות נזילות שיהיו קיימות לצורך ניצול הזדמנויות עסקיות, שינויים בכדאיות ההחזקה באפיקי השקעה שונים או כדאיות השימוש באפיקי מימון שונים, עיכובים במתן היתרים או אישורים הנחוצים להתקדמות הפרויקטים בהקמה, שינויים ברגולציה הקשורה בפעילות החברה, לרבות בתחום התכנון והבניה, התייקרות חומרי גלם המשמשים לבניה, שינויים במדד המחירים לצרכן, החמרת המצב הכלכלי בישראל או בארה"ב וכניסה למיתון חריף והיקלעותה של החברה או מי מחברות הקבוצה לקשיי מימון או קשיים אחרים, באופן אשר ישפיע על תזרים המזומנים של החברה 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 בחודש ספטמבר 2020.

אייל חנקין, מנכ"ל

דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 24 בנובמבר 2020

נספח א'

גילוי ייעודי
למחזיקי אגרות החוב

סדרה	מועד ההנפקה	ערך נקוב במועד ההנפקה	ערך נקוב במועד הדוח	ערך נקוב במועד הדוח, לרבות הצמדה	סכום הריבית שנצברה עד למועד הדוח	הערך בדוחות הכספיים	השווי הבורסאי	סוג הריבית	שיעור הריבית השנתית	מועדי תשלום קרן	מועדי תשלום ריבית	תנאי הצמדה	פרטים בדבר הנאמן
סדרה ו'	22 בינואר 2019	263.4	1,958.0	1,958.0	12.2	2,174.9	2,212.5	קבועה	2.48	ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2032 (כולל)	החל מיום 30 ביוני 2019 פעמיים בשנה בימים 30-31 ביוני ו-1 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	9,592.0	9,639.5	40.7	9,943.8	10,196.9						

* 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 המצויינים 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 מזדגת	דירוג שנקבע במועד ההנפקה	דירוג הקבוע למועד פרסום הדוח	תאריך מתן הדירוג העדכני	דירוגים נוספים שנקבעו בין מועד ההנפקה לבין מועד הדוח	
					דירוג	מועד הדירוג
סדרה ב'	מעלות	AA+ יציב	AA+ יציב	2 בפברואר 2020(*)	AA+ יציב	21 ביוני 2015 28 במרץ 2017 2 בפברואר 2020
סדרה ד'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1 באופק יציב	19 באפריל 2020(**)	Aa1 באופק יציב	20 ביולי 2016 27 במרץ 2017 28 במרץ 2017 31 בדצמבר 2017 28 בינואר 2018 31 בינואר 2018 31 בדצמבר 2019 19 באפריל 2020
סדרה ה'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1 באופק יציב	19 באפריל 2020(**)	Aa1 באופק יציב	20 בינואר 2019 17 בדצמבר 2019 31 בדצמבר 2019 19 באפריל 2020
סדרה ו'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1 באופק יציב	19 באפריל 2020(**)	Aa1 באופק יציב	20 בינואר 2019 17 בדצמבר 2019 31 בדצמבר 2019 19 באפריל 2020

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 19 באפריל 2020 (אסמכתא : 2020-01-034858), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.



חלק ב'

עדכון תיאור עסקי התאגיד

ליום 30 בספטמבר 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 ומיידיים), התש"ל-1970, להלן פירוט התפתחויות מהותיות אשר אירעו בעסקי החברה במהלך תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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" - 25 בנובמבר 2020; "מועד הדוח על המצב הכספי" ו-"מועד הדוח" - 30 בספטמבר 2020; "דוח הדירקטוריון" - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתשעת ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 גרנית הכרמל; (4) מכירת GES; (5) עסקאות מימון; (6) רכישת מלון הר ציון בירושלים; (7) התפשטות נגיף הקורונה ו- (8) 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 - בחודש אוגוסט 2020, 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 הסייעודי (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

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

נובמבר 2020 נערך דיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית אשר אישרה את התכנית והחברה פועלת לפרסום התכנית למתן תוקף.

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.

המנור חולון - בחודש ספטמבר 2020, התקבל טופס 4 לפרויקט המשרדים באזור התעסוקה של העיר חולון בהיקף של כ-28 אלף מ"ר. נכון למועד פרסום הדוח, בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ מאכלסת כ-70% מהשטחים בפרויקט.

קניון עזריאלי ירושלים - בחודש ספטמבר 2020, נערך בוועדה המחוזית דיון בהתנגדויות לתב"ע שפרסמה החברה להרחבת שטחי קניון עזריאלי ירושלים בכ-100 אלף מ"ר ברוטו עילי הכוללים שטחי מסחר, תעסוקה ודיור מוגן, וכן מבנה שיבנה עבור עיריית ירושלים. נכון למועד פרסום הדוח, טרם התקבלה החלטת הוועדה.

חולון 3 - אזור תעשייה חולון - במהלך חודש נובמבר 2020, התקבל טופס 4 למרתפי החניה בצידו המזרחי של הפרויקט.

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, אויר, פסולת וכימיקלים לתעשייה. ביום 28 באפריל 2020, התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה כאמור וביום 7 במאי 2020 הושלמה העסקה. לפרטים נוספים אודות מכירת GES ראו סעיף 1.2.3.4 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-3,636 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 הע.ג. 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.



חלק ג'

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2020

קבוצת עזריאלי בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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
5-7	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או ההפסד ורווח כולל אחר
8-12	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
13-16	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
17-32	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 בספטמבר 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה 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 ומיידיים), 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 מחוים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 24 בנובמבר, 2020

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 5701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | (טלפון): 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרכז אבן גאון 9
נצרת, 15100

טלפון: 073-3994455

פקס: 073-3994455

info-nazerath@deloitte.co.il

משרד אילת
הרצליה רמז 5
ת.ד. 583
אילת, 8510402

טלפון: 08-6375676

פקס: 08-6371628

info-ailat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מנזרת השומר 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3106502

טלפון: 04-8607333

פקס: 04-8672528

info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קניון המדע 3
מנזרת הר חובבי
ירושלים, 914510
ת.ד. 45395

טלפון: 02-5018888

פקס: 02-5374173

info-je@deloitte.co.il

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 30 בספטמבר	
	2019	2020
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)
2,842	1,014	2,738
19	8	69
54	58	89
228	208	408
7	6	9
70	68	101
<u>3,220</u>	<u>1,362</u>	<u>3,414</u>
207	1,091	-
<u>3,427</u>	<u>2,453</u>	<u>3,414</u>
505	480	702
614	501	289
1,167	1,158	693
29,145	27,986	29,444
253	211	513
128	130	120
<u>31,812</u>	<u>30,466</u>	<u>31,761</u>
<u>35,239</u>	<u>32,919</u>	<u>35,175</u>

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

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

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר 2019 מיליוני ש"ח	ליום 30 בספטמבר		
	2019	2020	
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
1,194	1,583	1,329	אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב
372	224	361	ספקים ונותני שירותים
151	152	183	זכאים ויתרות זכות
957	938	1,009	פקדונות מלקוחות
2	2	3	התחייבויות בגין מסים שוטפים
2,676	2,899	2,885	
112	587	-	התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה
2,788	3,486	2,885	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
1,899	1,792	1,217	הלוואות מתאגידים פיננסיים
8,326	6,757	9,396	אגרות חוב
67	68	65	התחייבויות אחרות
3,585	3,368	3,490	התחייבויות מסים נדחים
13,877	11,985	14,168	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הון
18	18	18	הון מניות רגילות
2,518	2,518	2,518	פרמיה על מניות
424	439	52	קרנות הון
15,574	14,427	15,500	עודפים
18,534	17,402	18,088	סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה
40	46	34	זכויות שאינן מקנות שליטה
18,574	17,448	18,122	סה"כ הון
35,239	32,919	35,175	סה"כ התחייבויות והון

אירית סקלר פילוסוף
 סמנכ"ל כספים
 ומשנה לסמנכ"ל

אייל חנקין
 סמנכ"ל

דנה עזריאלי
 יו"ר הדירקטוריון

24 בנובמבר, 2020
 תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
2,235	571	511	1,675	1,427 (*)	הכנסות:
901	(3)	2	175	(456)	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
19	(3)	(1)	(3)	(26)	מימון
20	3	(3)	15	15	אחרות
124	12	-	114	9	
<u>3,299</u>	<u>580</u>	<u>509</u>	<u>1,976</u>	<u>969</u>	סה"כ הכנסות
					עלויות והוצאות:
658	173	169	494	469	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול, אחזקה ומכירות
77	18	21	54	54	מכירה ושיווק
97	25	20	67	65	הנהלה וכלליות
266	(6)	41	176	73	מימון
25	-	-	6	9	אחרות
<u>1,123</u>	<u>210</u>	<u>251</u>	<u>797</u>	<u>670</u>	סה"כ עלויות והוצאות
2,176	370	258	1,179	299	רווח לפני מסים על ההכנסה
(471)	(96)	(62)	(240)	(77)	מסים על ההכנסה
1,705	274	196	939	222	רווח מפעילות נמשכת לתקופה
392	15	(3)	51	(9)	רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו לתקופה (לאחר מס)
<u>2,097</u>	<u>289</u>	<u>193</u>	<u>990</u>	<u>213</u>	רווח נקי לתקופה

(*) לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020, ההכנסות מדמי שכירות, ניהול, אחזקה ומכירות הסתכמו בסך של 1,490 מיליוני ש"ח. בתקופה החל מ-1 באפריל 2020 ועד 4 במאי 2020, העניקה החברה הקלות בשכר דירה לשוכרים במרכזי המסחר והקניונים בישראל בסך של 63 מיליוני ש"ח, אשר טופלו כגרעית נכס חייבים בגין חכירה תפעולית בשל ויתורים המיוחסים למשבר הקורונה. לאור האמור, ההכנסות מדמי שכירות, ניהול, אחזקה ומכירות, נטו הסתכמו בסך של 1,427 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים בדבר השפעות נגיף הקורונה ראה ביאור ג3.

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
20	(21)	(78)	6	(354)
(1)	-	-	-	-
19	(21)	(78)	6	(354)
4	(2)	4	(2)	(12)
(123)	(41)	(11)	(110)	(4)
(119)	(43)	(7)	(112)	(16)
(100)	(64)	(85)	(106)	(370)
1,997	225	108	884	(157)

רווח (הפסד) כולל אחר:

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

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

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

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

סה"כ הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
2,099	289	192	990	219	רווח (הפסד) נקי לתקופה מיוחס ל: בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
(2)	-	1	-	(6)	
<u>2,097</u>	<u>289</u>	<u>193</u>	<u>990</u>	<u>213</u>	
2,003	226	107	887	(151)	רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל: בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
(6)	(1)	1	(3)	(6)	
<u>1,997</u>	<u>225</u>	<u>108</u>	<u>884</u>	<u>(157)</u>	
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	
14.08	2.26	1.61	7.74	1.88	רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למנייה רגילה אחת (בש"ח) בת 0.1 ש"ח ע.ג. המיוחס לבעלים של החברה: פעילות נמשכת פעילות מופסקת
3.23	0.12	(0.02)	0.42	(0.07)	
<u>17.31</u>	<u>2.38</u>	<u>1.59</u>	<u>8.16</u>	<u>1.81</u>	
<u>121,272,760</u>	<u>121,272,760</u>	<u>121,272,760</u>	<u>121,272,760</u>	<u>121,272,760</u>	הממוצע המשוקלל של מספר המניות ששימש לצורך חישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)

סך הכל	זכויות שאינן שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ מיליוני ש"ח	קרן הון בגין הוננים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	פרמיה על מניות	הון מניות	
18,574	40	18,534	15,574	(8)	(99)	531	2,518	18	יתרה ליום 1 בינואר 2020
213	(6)	219	219	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) נקי לתקופה
(354)	-	(354)	-	-	-	(354)	-	-	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס חלק בהפסד הכולל של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(12)	-	(12)	-	(4)	(8)	-	-	-	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
(4)	-	(4)	-	-	(4)	-	-	-	
(157)	(6)	(151)	219	(4)	(12)	(354)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
(300)	-	(300)	(300)	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
5	-	5	-	5	-	-	-	-	קרנות מחברות מוחזקות
(295)	-	(295)	(300)	5	-	-	-	-	סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה
-	-	-	7	-	-	(7)	-	-	העברה לעודפים כתוצאה ממימוש נכסים פיננסיים
18,122	34	18,088	15,500	(7)	(111)	170	2,518	18	יתרה ליום 30 בספטמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

סך הכל	זכויות שאינן שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין הוננים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	פרמיה על מניות	הון מניות	
17,121	44	17,077	13,907	(7)	1	640	2,518	18	יתרה ליום 1 בינואר 2019
990	-	990	990	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
6	-	6	-	-	-	6	-	-	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס
(110)	(3)	(107)	-	-	(107)	-	-	-	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
(2)	-	(2)	-	-	(2)	-	-	-	חלק בהפסד הכולל של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
884	(3)	887	990	-	(109)	6	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
(560)	-	(560)	(560)	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
4	4	-	-	-	-	-	-	-	השקעת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
(1)	1	(2)	-	(2)	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
(557)	5	(562)	(560)	(2)	-	-	-	-	סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה
-	-	-	90	-	-	(90)	-	-	העברה לעודפים כתוצאה ממימוש נכסים פיננסיים
17,448	46	17,402	14,427	(9)	(108)	556	2,518	18	יתרה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)

סך הכל	זכויות שאינן שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ מיליוני ש"ח	קרן הון בגין הוננים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	פרמיה על מניות	הון מניות	
18,012	33	17,979	15,308	(9)	(104)	248	2,518	18	יתרה ליום 1 ביולי 2020
193	1	192	192	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס חלק ברווח הכולל של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
(78)	-	(78)	-	-	-	(78)	-	-	
4	-	4	-	-	4	-	-	-	
(11)	-	(11)	-	-	(11)	-	-	-	
108	1	107	192	-	(7)	(78)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
2	-	2	-	2	-	-	-	-	קרנות מחברות מוחזקות
2	-	2	-	2	-	-	-	-	סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה
18,122	34	18,088	15,500	(7)	(111)	170	2,518	18	יתרה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

סך הכל	זכויות שאינן שליטה	סך הכל מיחוס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין הוננים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	פרמיה על מניות	הון מניות	
17,223	47	17,176	14,138	(9)	(66)	577	2,518	18	יתרה ליום 1 ביולי 2019
289	-	289	289	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(21)	-	(21)	-	-	-	(21)	-	-	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס
(41)	(1)	(40)	-	-	(40)	-	-	-	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
(2)	-	(2)	-	-	(2)	-	-	-	חלק בהפסד הכולל של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
225	(1)	226	289	-	(42)	(21)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
17,448	46	17,402	14,427	(9)	(108)	556	2,518	18	יתרה ליום 30 בספטמבר 2019

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

סך הכל	זכויות שאינן שליטה	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות	קרן הון בגין הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ מילוני ש"ח	קרן הון בגין הונויים שיעודו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	פרמיה על מניות	הון מניות	
17,121	44	17,077	13,907	(7)	1	640	2,518	18	יתרה ליום 1 בינואר 2019
2,097	(2)	2,099	2,099	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) נקי לשנה
20	-	20	-	-	-	20	-	-	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס
(1)	-	(1)	(1)	-	-	-	-	-	הפסד אקטוארי בגין תוכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
4	-	4	-	-	4	-	-	-	חלק ברווח הכולל של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(123)	(4)	(119)	-	-	(119)	-	-	-	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
1,997	(6)	2,003	2,098	-	(115)	20	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
(560)	-	(560)	(560)	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
4	4	-	-	-	-	-	-	-	השקעת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
12	(3)	15	36	-	15	(36)	-	-	מכירת מניות בחברה מאוחדת
1	-	1	-	1	-	-	-	-	קרנות מחברות מוחזקות
(1)	1	(2)	-	(2)	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
(544)	2	(546)	(524)	(1)	15	(36)	-	-	סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה
-	-	-	93	-	-	(93)	-	-	העברה לעודפים כתוצאה ממימוש נכסים פיננסיים
18,574	40	18,534	15,574	(8)	(99)	531	2,518	18	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
	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	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
(249)	-	-	-	-	התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
(116)	-	112	-	59	חייבים בגין מכירת ההשקעה
(3)	-	-	-	-	גריעת זכויות שאינן מקנות שליטה
15	-	-	-	-	גריעת קרנות הון בגין הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
383	-	-	-	-	רווח ממימוש השקעה בחברה בת לפני מס
<u>673</u>	<u>-</u>	<u>112</u>	<u>-</u>	<u>162</u>	

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

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

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

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

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

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

- **יתור בגין תשלומי חכירה הנובעים מהסדרי חכירה תפעולית שמועד פירעונם החוזי חלף**
הקבוצה מטפלת בוותיקורים 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 מתמעטת 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 בספטמבר 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 3ב' לדוחות הכספיים השנתיים, ליום 30 ביוני 2020 עדכנה הקבוצה את הערכות השווי למרבית נכסי הנדל"ן להשקעה שלה.

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

הערכות השווי לנכסי הנדל"ן להשקעה ובהקמה נערכו בעיקר בשיטת היזון תזרימי המזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים. לפרטים בדבר שיעורי ההיזון והרגישות לשינויים בריביות שיעורי ההיזון 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 בספטמבר 2020

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. שער חליפין ובסיס ההצמדה:

- (1) יתרות במטבע חוץ או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שער 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 שער החליפין המשמעותיים והמדד:

מדד בישראל		שער החליפין היציג של
"ידוע"	"בגין"	הדולר
בסיס 1993	בסיס 1993	(ש"ח ל-1 דולר)
223.34	223.11	3.441
225.12	224.67	3.482
224.67	224.67	3.456
%	%	%

לתאריך הדוחות הכספיים:

30 בספטמבר 2020
 30 בספטמבר 2019
 ליום 31 בדצמבר 2019

שיעורי השינוי:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום:
 30 בספטמבר 2020
 30 בספטמבר 2019

(0.60)	(0.70)	(0.43)
0.50	0.60	(7.10)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום:
 30 בספטמבר 2020
 30 בספטמבר 2019

0.10	0.10	(0.72)
(0.70)	(0.30)	(2.36)

לשנה שהסתיימה ביום:
 31 בדצמבר 2019

0.30	0.60	(7.79)
------	------	--------

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

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. ביום 24 במרץ 2020 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך של 300 מיליון ש"ח (המגלם 2.47 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 14 במאי 2020.

ב. בהמשך לביאור 12 ד' 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 ונגקטו 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 - "הסגר הראשון"), הנחייה אשר חלה גם על קניוני החברה (למעט בקשר עם עסקים חיוניים כדוגמת סופרמרקטים, פארמים, מרפאות, בנקים וכו').

בדומה, לאור עליה בממדי התחלואה, הוטלו בשנית מגבלות שונות לצורך צמצום התפשטות הנגיף, ובין היתר, החל מיום 18 בספטמבר 2020 נכנסה לתוקפה הנחיה לסגירת מקומות תרבות ופנאי החלה גם על קניוני החברה (למעט החריגים כאמור) (להלן בסעיף זה - "הסגר השני").

לאור ההשלכות של הנחיית הממשלה על השוכרים בקניוני הקבוצה, הקימה החברה קרן מיוחדת לסייע 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 מעמידה הלוואות מכספי הקרן על מנת לסייע 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 הסגר ראשון (להלן - "השוכרים"), והקפאת תשלומי דמי השכירות והניהול בגין התקופה שהחל מיום 1 באפריל 2020 ועד יום החזרה לשגרה.

טרם החזרה לפעילות של קניוני הקבוצה לאחר הסגר הראשון, 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 הניהול; 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 מפתיון באותן התקופות הקבועים בחוזה הספציפי של כל שוכר ושוכר. כמו כן, ככל שישולמו לשוכרים (כולם או חלקם), מענקים מכח תכנית סיוע ממשלתית, תותאם התכנית ויופחתו שיעורי ההנחות המפורטות לעיל בהתאם. השפעת תכנית ההקלות הסתכמה לסך של כ-180 מיליון ש"ח.

במהלך הרבעון השלישי העניקה החברה הקלות לשוכרים שהיו סגורים או שצומצמה פעילותם על פי חוק כגון בתי קולנוע מסעדות ובתי קפה וכן העניקה הקלות לשוכרים שחוו פגיעה בפדיון. כמו כן, מעריכה החברה את סך ההקלות ברבעון השלישי החל ממועד תחילת הסגר השני בכ-21 מיליון ש"ח.

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 (לפרטים ראה ביאור א2'), קיבלה החברה החלטה, להכיר ברבעונים השני והשלישי לשנת 2020, במלוא השפעת ההקלות שניתנו לשוכרים. החברה ממשיכה לבחון את הצורך במתן הקלות לשוכרים בהתאם להתפתחויות והתמודדות המשק עם התפשטות הנגיף ולאור תכניות סיוע של המדינה לשוכרים.

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

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ג. (המשך):

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

על אף פתיחתם של הקניונים, לאחר הסגר הראשון (עד הסגר השני שהחל ביום 18 בספטמבר 2020), לא הותרה חזרה לפעילות של בתי הקולנוע והאפשרות לקיים מופעים לקהל ברחבי הקניונים. בנוסף להגבלות אלו, על כל חנות בשטח הקניונים היה לפעול על פי ההנחיות הרלוונטיות לגביה, לרבות פעילותם של מסעדות, בתי קפה וחדרי כושר ומגבלות 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-456 מיליון ש"ח. החברה בחנה את שווי נכסי החברה ליום 30 ביוני 2020 בעזרת שמאים חיצוניים. למועד הדוח, אין אינדיקציות בעסקאות השוואה לאמוד את השינוי ככל שהיה בשיעור ההיוון העיקרי של נכסי החברה בישראל. להערכת מערכי 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 שניתנו לחלק מהשוכרים המושפעות, בין היתר, מממדי 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 לאיילוס השטחים הריקים, גידול בשיעור השטחים הפנויים והורדת שיעור האינפלציה הצפוי בשל המשבר הכלכלי בארה"ב, המשבר הבריאותי והמשבר במחירי האנרגיה שעליו מבוססת חלק גדול מכלכלת העיר יוסטון.

נכון למועד 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 התמשכות. להערכת החברה, היה והתפשטות נגיף הקורונה תימשך לאורך זמן, הרי שעלולות להיות השפעות שליליות מהותיות נוספות על הכלכלה העולמית, לרבות על חלק מהשווקים והענפים בהם פועלת החברה, כמו גם על חלק מהשוכרים בנכסי הקבוצה.

הנהלת החברה מעריכה, כי לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי בסך המזומנים ושווי מזומנים שברשותה, שיעור מינוף נמוך והיקף משמעותי של נכסים בלתי משועבדים, מח"מ הלוואות ארוך ויכולתה לגייס מימון בתנאים נוחים, וכן לאור הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבבעלות החברה, מגוון השוכרים ותחומי הפעילות, פוחת היקף החשיפה של עסקי הקבוצה למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים בשל 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-688 מיליון ש"ח (עקב כך, בתקופת הדוח נרשמה ירידה בשווי ההוגן, נטו ממש בסך של 354 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%, וזאת בדרך של הרחבת סדרות אגרות החוב, על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת הנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של כ-1,697 מיליון ש"ח ולאחר ייחוס הוצאות הנפקה, הסתכמה התמורה נטו, בכ-1,683 מיליון ש"ח.

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

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ה. ביום 31 במאי 2020, פקע הסדר התרומה שנחתם בין החברה לבין עמותת קרן עזריאלי (ישראל) (ע"ר). לפרטים נוספים ראה ביאור ג'33(5)א. לדוחות הכספיים השנתיים. 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 לשנה 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 קניית השלום השקעות בע"מ (להלן בסעיף זה - "המוכרת"), ביחד עם ג'י.אי.אס. גלובל אנירומנטל 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.

להבטחת תשלומי יתרת התמורה כאמור, שועבדו לטובת המוכרת בשעבוד קבוע וראשון בדרגה כל הון המניות המופק והנפרע של GES, וכל זכות הנובעת 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. בהמשך לביאור א'7 לדוחות הכספיים השנתיים, בקשר עם עסקה למכירת מלוא החזקות קניית השלום השקעות בע"מ (להלן בסעיף זה - "המוכרת"), בגרנית הכרמל השקעות בע"מ אשר החזיקה בכל הון המניות של סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ, לאלקו בע"מ (להלן בסעיף זה - "הרוכשת"), ביום 29 בספטמבר 2020 ביצעה הרוכשת פירעון מוקדם בסך של 111.5 מיליון ש"ח כנגד מלוא יתרת התשלומים העיתיים.

הפירעון המוקדם לא השפיע באופן מהותי על תוצאות החברה.

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

ביאור 4 - פעילות מופסקת (המשך)

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 מיליוני ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
594	156	-	554	38	תוצאות הפעילות המופסקת:
550	137	-	489	43	הכנסות
					הוצאות
44	19	-	65	(5)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
13	4	-	14	-	מסים על ההכנסה
31	15	-	51	(5)	רווח (הפסד) לאחר מיסים על ההכנסה
(12)	-	(3)	-	(4)	עלויות אחרות, נטו ממס רווח ממכירת פעילויות מופסקות, נטו ממס
373	-	-	-	-	רווח (הפסד) לתקופה
392	15	(3)	51	(9)	
					תזרימי מזומנים מפעילויות מופסקות:
88	25	-	123	4	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
637	(18)	112	(36)	162	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה
(73)	(4)	-	(65)	(2)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
-	1	-	-	-	השפעת השינויים בשערי חליפין
652	4	112	22	164	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מופסקת

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

ביאור 4 - פעילות מופסקת (המשך)

ד. 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
	(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 בספטמבר 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 בספטמבר 2019 (*)		ליום 30 בספטמבר 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 (בלתי מבוקר)		מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)		
68	49	68	50	-	-	
התחייבויות שאינן שוטפות:						
2,238	2,177	2,499	2,355	2,019	1,928	הלוואות מתאגידים פיננסיים (1)
9,422	8,897	8,379	7,717	10,197	9,985	אגרות חוב (1)(2)
<u>11,660</u>	<u>11,074</u>	<u>10,878</u>	<u>10,072</u>	<u>12,216</u>	<u>11,913</u>	

(*) 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 בספטמבר 2019 (*)	ליום 30 בספטמבר 2020	נכסים שאינם שוטפים: חייבים בגין הסדר זיכיון
%	%	%	
0.44-1.43	0.37-1.60	-	
0.19-4.18	0.23-3.63	1.09-3.12	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 בספטמבר 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 בספטמבר 2020		
סה"כ	רמה 2	רמה 1
	מיליוני ש"ח	
	(בלתי מבוקר)	
5	5	-
688	-	688
693	5	688

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 בספטמבר 2019		
סה"כ	רמה 2	רמה 1
	מיליוני ש"ח	
	(בלתי מבוקר)	
1	-	1
9	9	-
1,149	-	1,149
1,159	9	1,150

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		
סה"כ	רמה 2	רמה 1
	מיליוני ש"ח	
1	-	1
5	5	-
1,162	-	1,162
1,168	5	1,163

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 בספטמבר 2020

ביאור 5 - שווי הוגן (המשך)

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

דרך קביעת השווי	שווי הוגן של נכס			הפסד מהשינויים בגורם השוק			שיעור השינוי	
	רווח מהשינויים בגורם השוק			מיליוני ש"ח				
	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	3,297	(159)	(303)	(801)	5.75% - 6.49%
היוון תזרימים	7,208	1,870	888	16,717	(798)	(1,523)	(3,889)	6.5% - 6.99%
היוון תזרימים	1,405	396	188	3,439	(171)	(326)	(790)	7.0% - 7.49%
היוון תזרימים	664	214	101	1,640	(92)	(175)	(394)	7.5% - 8.49%
היוון תזרימים	268	98	46	2,181	(43)	(83)	(174)	8.5%
	<u>11,093</u>	<u>2,948</u>	<u>1,398</u>	<u>27,274</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 בספטמבר 2020

ביאור 6 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)

מאחד	התאמות	אחרים	דיוור מוגן מיליוני ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב	שטח השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
							הכנסות:
1,427	(24)	74	120	191	535	531	סך הכנסות מחיצוניים
494	(5)	94	95	91	79	140	סך הוצאות המגזר
933	(19)	(20)	25	100	456	391	רווח (הפסד) המגזר (NOI)
(456)	9	(9)	12	(152)	(12)	(304)	רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(94)							הוצאות לא מיוחסות
(58)							הוצאות מימון, נטו
(26)							חלק החברה בתוצאות חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
299							רווח לפני מסים על ההכנסה
30,792	(196)	1,187	2,474	2,288	12,189	12,850	מידע נוסף:
4,383							נכסי מגזר
							נכסים שלא הוקצו (*)
35,175							סך הכל נכסים במאחד

(*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ- 0.7 מיליארד ש"ח ומזומנים ופיקדונות לזמן קצר בסך של כ- 2.8 מיליארד ש"ח.

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

מאחד	התאמות	אחרים	דיר מוגן מיליוני ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
1,675	(5)	36	115	208	535	786	הכנסות: סך הכנסות מחיצוניים
515	(1)	71	87	101	93	164	סך הוצאות המגזר
1,160	(4)	(35)	28	107	442	622	רווח (הפסד) המגזר (NOI)
175	-	-	6	(9)	164	14	רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(100) (161) 108							הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו הכנסות אחרות, נטו חלק החברה בתוצאות חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(3)							רווח לפני מסים על ההכנסה
1,179							מידע נוסף: נכסי מגזר נכסים שלא הוקצו (*)
28,806 4,113	(28)	508	2,163	2,431	10,932	12,800	
32,919							סך הכל נכסים במאחד

(*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ-1.2 מיליארד ש"ח, מזומנים ופיקדונות לזמן קצר בסך של כ-1.0 מיליארד ש"ח ונכסים בגין פעילות מופסקת בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח.

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)

מאחד	התאמות	אחרים	דיוור מוגן מיליוני ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
							הכנסות:
511	(8)	26	40	63	181	209	סך הכנסות מחיצוניים
179	(2)	34	34	30	30	53	סך הוצאות המגזר
332	(6)	(8)	6	33	151	156	רווח (הפסד) המגזר (NOI)
							רווח (הפסד) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
2	1	(1)	-	4	(3)	1	
(31)							הוצאות לא מיוחסות
(44)							הוצאות מימון, נטו
							חלק החברה בתוצאות
							חברה המטופלת לפי
(1)							שיטת השווי המאזני
258							רווח לפני מסים על ההכנסה

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)

מאוחד	התאמות	אחרים	דיוור מוגן מיליוני ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
571	(5)	15	40	67	185	269
178	(1)	21	30	36	33	59
393	(4)	(6)	10	31	152	210
(3)	-	-	-	(2)	-	(1)
(38)						
9						
12						
(3)						
370						

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

רווח (הפסד) המגזר
(NOI)

הפסד נטו מהתאמת
שווי הוגן של נדל"ן
להשקעה ונדל"ן
להשקעה בהקמה

הוצאות לא מיוחסות
הכנסות מימון, נטו
הכנסות אחרות, נטו
חלק החברה בתוצאות
חברה המטופלת לפי
שיטת השווי המאזני

רווח לפני מסים על
ההכנסה

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שנתיימה 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)
901	(20)	20	100	(12)	690	123	רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(148)							הוצאות לא מיוחסות
(246)							הוצאות מימון, נטו
99							הכנסות אחרות, נטו
19							חלק החברה בתוצאות חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
2,176							רווח לפני מסים על ההכנסה
30,009	(77)	582	2,410	2,421	11,655	13,018	מידע נוסף ליום 31 בדצמבר 2019: נכסי המגזר נכסים שלא הוקצו (*)
5,230							
35,239							סך הכל נכסים במאוחד
			238	34	532	219	השקעות הוניות

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

נספח לדוח כספי מאוחד

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2020

(בלתי מבוקר)

קבוצת עזריאלי בע"מ

**מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2020**

(בלתי מבוקר)

**ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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.ג.,

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

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה 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 מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

תל-אביב, 24 בנובמבר 2020

א

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 5701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
נחמי אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

משרד אילת
הרצל רביד
ת.ד. 583
אילת, 8510402

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

משרד חיפה
מנזרה הסמוך 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3106502

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

משרד ירושלים
קרית החרע
תנ"ך הר חרעית
ירושלים, 914510
ת.ד. 45395

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2019	2019	2020
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
2,582	651	2,451
1	1	50
5	9	23
209	214	405
43	26	68
<hr/>	<hr/>	<hr/>
2,840	901	2,997
<hr/>	<hr/>	<hr/>
1,167	1,158	693
12,375	11,794	12,787
11,065	10,266	11,323
2,679	3,473	2,419
39	9	302
251	251	33
<hr/>	<hr/>	<hr/>
27,576	26,951	27,557
<hr/>	<hr/>	<hr/>
30,416	27,852	30,554
<hr/>	<hr/>	<hr/>

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות והשקעות 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 2019	ליום 30 בספטמבר	
מיליוני ש"ח	2019	2020
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
1,157	1,395	803
118	93	201
80	85	112
1,355	1,573	1,116
595	619	436
8,326	6,757	9,396
28	28	27
1,578	1,473	1,491
10,527	8,877	11,350
18	18	18
2,478	2,478	2,478
464	479	92
15,574	14,427	15,500
18,534	17,402	18,088
30,416	27,852	30,554

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאידיים 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

24 בנובמבר, 2020

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

אירית סקלר פילוסוף
סמנכ"ל כספים
ומשנה למנכ"ל

אייל חנקין
מנכ"ל

דנה עזריאלי
יו"ר הדירקטוריון

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)		מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	
688	175	146	514	400 (*)
389	(1)	2	59	(134)
141	26	22	112	74
123	12	-	114	9
<u>1,341</u>	<u>212</u>	<u>170</u>	<u>799</u>	<u>349</u>
26	6	9	20	26
38	9	11	25	22
69	17	15	49	50
211	(21)	27	119	28
6	-	1	5	3
<u>350</u>	<u>11</u>	<u>63</u>	<u>218</u>	<u>129</u>
991	201	107	581	220
908	121	111	455	45
<u>1,899</u>	<u>322</u>	<u>218</u>	<u>1,036</u>	<u>265</u>
(192)	(48)	(23)	(97)	(37)
<u>1,707</u>	<u>274</u>	<u>195</u>	<u>939</u>	<u>228</u>
392	15	(3)	51	(9)
<u>2,099</u>	<u>289</u>	<u>192</u>	<u>990</u>	<u>219</u>
20	(21)	(78)	6	(354)
(89)	(34)	(10)	(80)	(5)
(27)	(8)	3	(29)	(11)
<u>(116)</u>	<u>(42)</u>	<u>(7)</u>	<u>(109)</u>	<u>(16)</u>
(96)	(63)	(85)	(103)	(370)
<u>2,003</u>	<u>226</u>	<u>107</u>	<u>887</u>	<u>(151)</u>

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

סה"כ הכנסות

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

סה"כ עלויות והוצאות

רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
חלק בתוצאות חברות מוחזקות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה

רווח מפעילות נמשכת לתקופה
רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו לתקופה (לאחר מס)

רווח נקי לתקופה

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

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

סה"כ הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

(*) לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020, ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה הסתכמו בסך של 435 מיליוני ש"ח. בתקופה החל מ-1 באפריל 2020 ועד 4 במאי 2020, העניקה החברה הקלות בשכר דירה לשוכרים במרכזי המסחר והקניונים בישראל בסך של 35 מיליוני ש"ח, אשר טופלו כגריעת נכס חייבים בגין חכירה תפעולית בשל ויתורים המיוחסים למשבר הקורונה. לאור האמור, ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה, נטו הסתכמו בסך של 400 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים בדבר השפעות משבר הקורונה, ראה ביאור ג' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

הנתונים הנוספים למידע הכספי המצורפים 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2019	2020	2019	2020
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח

	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
2,099	289	192	990	219
2	-	1	1	2
(389)	1	(2)	(59)	134
(49)	(56)	5	(101)	(57)
(1,300)	(136)	(112)	(506)	(40)
192	48	23	97	37
(16)	27	(15)	(2)	(39)
(88)	(18)	(8)	(61)	(134)
31	12	19	13	(15)
-	-	-	-	1
1	-	-	-	-
483	167	103	372	108

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

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

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

(572)	(129)	(156)	(324)	(417)
(4)	-	(2)	(2)	(266)
(528)	(495)	(129)	(528)	(231)
-	-	(50)	-	(50)
(28)	-	-	-	-
3	-	-	-	-
1,263	156	120	421	391
154	15	1	125	13
11	-	-	-	-
279	-	-	273	84
(16)	(16)	(2)	(16)	(2)
(9)	-	38	-	9
(10)	-	-	(10)	-
543	(469)	(180)	(61)	(469)

הנתונים הנוספים למידע הכספי המוצגים 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 2019 מיליוני ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2019	2020	2019	2020	
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
3,904	-	-	1,467	1,672	תזרימי מזומנים - פעילות מימון
(560)	-	-	(560)	(300)	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(1,595)	(307)	(184)	(643)	(520)	חלוקת דיבידנד לבעלי המניות
(326)	(74)	(69)	(173)	(163)	פרעון אגרות חוב
(28)	(2)	1	(16)	(351)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
3	-	-	3	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים, נטו
(211)	(43)	(30)	(108)	(107)	פקדונות מלקוחות, נטו
					ריבית ששולמה
1,187	(426)	(282)	(30)	231	מזומנים, נטו - פעילות מימון
2,213	(728)	(359)	281	(130)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
372	1,380	2,811	372	2,582	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
(3)	(1)	(1)	(2)	(1)	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
2,582	651	2,451	651	2,451	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) פעילות שלא במזומן לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 כללו גידול ביתרות זכאים בגין רכישות באשראי בסך 119 מיליון ש"ח ו-89 מיליון ש"ח בהתאמה.

לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 ולשנת 2019, הפעולות שאינן במזומן כללו גידול בחייבים 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 בספטמבר 2020

א. כללי:

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

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

ב. הגדרות:

החברה - קבוצת עזריאלי בע"מ.

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

ג. מדיניות חשבונאית:

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

ד. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח:

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

ה. פעילות מופסקת:

ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

24 בנובמבר, 2020

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

א.ג.נ.,

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

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

- (1) דוח סקירה מיום 24 בנובמבר 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 24 בנובמבר 2020 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

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

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מזרין איתן 9
נצרת, 16100

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

משרד אילת
הרצוג רגלניץ
383, ת.ד.
אילת, 8810402

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

משרד חיפה
מעלה ושמרון 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105302

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
בניין הר דובצ'ין
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 בספטמבר 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 בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד 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, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס 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 30 בספטמבר 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 השלישי 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 לרווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות 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: 24 בנובמבר, 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 השלישי של שנת 2020 (להלן - "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדרוש על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד -
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות 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: 24 בנובמבר, 2020