



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים
ליום 30 ביוני 2021

COMING
SOON
2025



קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים
ליום 30 ביוני 2021

חלק א' | דוח דירקטוריון

חלק ב' | עידכונים לתיאור עסקי התאגיד

חלק ג' | דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2021

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



קבוצת עזריאלי

חלק א'

דוח הדירקטוריון

ליום 30 ביוני 2021

כרטיס ביקור

19 קניונים

343 אלף מ"ר | 98% תפוסה*



16 נכסי משרדים

638 אלף מ"ר | 98% תפוסה*



4 בתי דיור מוגן

105 אלף מ"ר | 99% תפוסה*



8 נכסי משרדים בחו"ל

248 אלף מ"ר | 75% תפוסה



נדל"ן בייזום

12 נכסים | 669 אלף מ"ר



קבוצת עזריאלי מתמקדת בתחום הנדל"ן המניב והינה חברת הנדל"ן הגדולה בישראל.

בתחום הקניונים מחזיקה הקבוצה במספר קניונים מובילים, בין היתר בקניון עזריאלי ירושלים, קניון עזריאלי איילון וקניון עזריאלי תל אביב. כמו כן, החברה מחזיקה ומנהלת נכסי משרדים אשר חלקם מן הבולטים בישראל, כדוגמת מרכז עזריאלי ת"א ומגדל עזריאלי שרונה. במהלך שנת 2020, החלה הקבוצה באכלוס פרויקט חולון המנור ובאכלוס מגדל המשרדים עזריאלי TOWN. בנוסף, החברה פועלת בתחום הדיור המוגן, ועם פתיחתו של בית הדיור המוגן בלהבים בחודש מאי 2020, מנהלת ארבעה בתי דיור מוגן פעילים. בארה"ב, לחברה מספר נכסי משרדים, המרוכזים בעיקר בערים יוסטון ואוסטין טקסס, ארה"ב. בנוסף, מחזיקה החברה כ-24% בחברה שעיקר פעילותה הינו בתחום ה-Data Centers בצפון אמריקה. בחודש פברואר 2020 השלימה החברה את רכישת מלון הר ציון בירושלים. בחודש פברואר 2021, רכשה החברה מקרקעין המצויים במפגש הרחובות מקווה ישראל, לבונטין והרכבת בתל-אביב, עליהם מתכננת החברה להקים בעתיד בניין מגורים שיכלול דירות להשכרה. בחודש מאי 2021, התקשרה החברה בהסכם לרכישת חברה המחזיקה בקרקעות המצויות במתחם צפון גלילות שעל חלקן תקים ותשכיר קמפוס עבור חברת סולראדג' טכנולוגיות בע"מ. בחודש יולי 2021, התקשרה החברה בהסכם לרכישת חברה נורבגית הפועלת בתחום ה-Data Centers.

הקבוצה יוזמת הקמתם של פרויקטים בהיקף של מאות אלפי מ"ר, הכוללים שטחי משרדים, מסחר ודיור מוגן. אלה צפויים לתרום משמעותית לצמיחה העתידית של הקבוצה, לצד ההשקעה בשימור איכותו וערכו של פורטפוליו הנכסים הפעילים. בנוסף לתחום הנדל"ן, לקבוצה פעילות של פלטפורמת סחר קמעונאי אלקטרוני AZRIELI.COM. כמו כן, לחברה החזקה פיננסית במניות בנק לאומי (כ-3%).

קבוצת עזריאלי בולטת בקרב חברות הנדל"ן באיתנות הפיננסית שלה. החברה הינה בעלת שיעור מינוף נמוך, חוב נטו למאזן בשיעור של כ-27% בלבד. הקבוצה שמה דגש על מציאת המיקומים הטובים ביותר לנכסי הנדל"ן שלה - כאלו שלאורך זמן יאפשרו גישה תחבורתית טובה, ויהיו חלק משמעותי מסביבתם האורבנית. מיקום הנכסים ואיכותם מתוכננים כך, שישמשו כפלטפורמה הטובה ביותר לשוכרי הנכסים ולמבקרים בקניונים של הקבוצה. כקבוצת הנדל"ן המובילה והאיתנה בישראל, בכוונתה להמשיך בעשייה בענף הנדל"ן, ולהוות גורם מוביל בייזום וניהול של נכסי נדל"ן מניב איכותיים, מודרניים וחדשניים בישראל ובחו"ל.

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

נוסדה בשנת 1983

4.2 מיליארד ש"ח דיבידנד
מאז ההנפקה

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

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

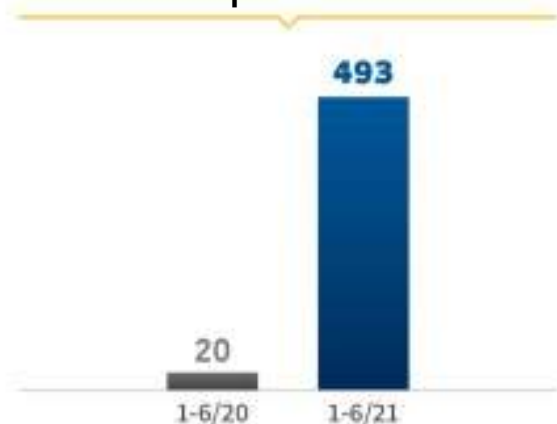
98% שיעור תפוסה* ממוצע בישראל

תמצית ביצועים ודגשים פיננסיים לרבעון השני ולתקופת הדוח



רווח נקי בסך 493 מיליון ש"ח בתקופת הדוח
בהשוואה לרווח נקי בסך 20 מיליון ש"ח
בתקופה המקבילה אשתקד

רווח נקי



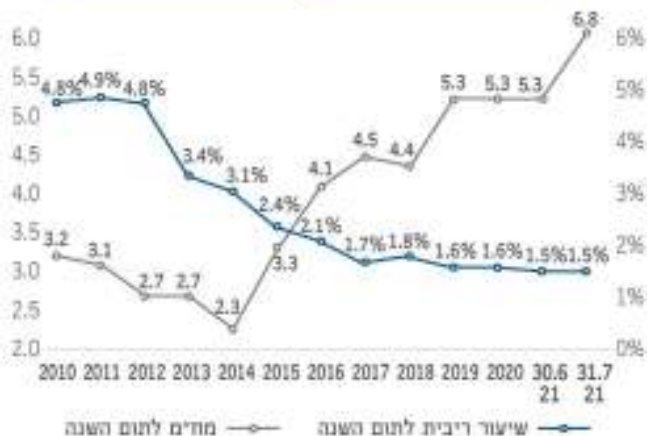
גידול של כ-75% ב-NOI ברבעון השני ל-407
מיליון ש"ח בהשוואה
ל-232 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד

NOI



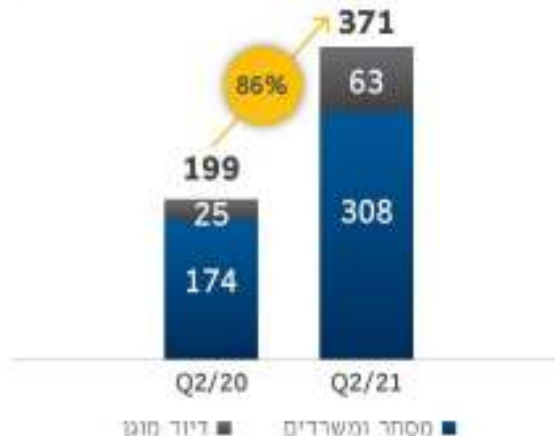
הארכת משך חיי חוב ממוצע (מח"מ)
במקביל להפחתת הריבית

ריבית ממוצעת לעומת מח"מ



גידול של כ-86% ב-FFO ברבעון השני ל-
371 מיליון ש"ח בהשוואה ל-199 מיליון ש"ח
ברבעון המקביל אשתקד

FFO מפעילות הנדל"ן המניב



בחודש מאי 2021 חילקה החברה דיבידנד בסך 450 מיליון ש"ח
בחודש יולי 2021 חילקה החברה דיבידנד נוסף בסך 150 מיליון ש"ח



1 | הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1 כללי

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ ("החברה"; החברה יחד עם כל התאגידים המוחזקים על ידה, במישרין ו/או בעקיפין, תכונה: "הקבוצה" או "קבוצת עזריאלי"), מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לששת ושלוש החודשים שהסתיימו ביום 30 בחודש יוני 2021 ("תקופת הדוח" ו- "הרבעון", בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("התקנות").

הסקירה שתובא להלן, הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית (לפרטים אודות השפעות התפשטות נגיף הקורונה ראו סעיף 2.2 להלן), ויש לעיין בה ביחד עם פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי ליום 31 בחודש דצמבר 2020, הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה באותו מועד¹ ("הדוח התקופתי לשנת 2020"), וכן העדכון לפרק עסקי התאגיד והדוחות הכספיים ליום 30 בחודש ביוני 2021.

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

הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון, הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בחודש יוני 2021.² הנתונים הכספיים ותוצאות הפעילות של החברה מושפעים מנתונים כספיים ותוצאות הפעילות של החברות המוחזקות על ידה. במקרים מסוימים מובאים פרטים הסוקרים אירועים אשר הינם לאחר תאריך הדוחות הכספיים ליום 30 בחודש יוני 2021, ועד למועד פרסום הדוח ("מועד פרסום הדוח"), תוך ציון עובדה זו לצדם או פרטים ונתונים נוספים ברמת החברה בלבד. מהותיות המידע הכלול בדוח זה נבחנה מנקודת מבטה של החברה. בחלק מהמקרים, ניתן תיאור נוסף ומפורט, בכדי ליתן תמונה מקיפה של הנושא המתואר, אשר הינו לטעמה של החברה מהותי לצורך דוח זה.

¹ ראו דיווח של החברה מיום 25 בחודש מרץ 2021 (אסמכתא: 01-044625-2021), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

² הדוחות הכספיים המצורפים ערוכים על פי כללי הדיווח הבינלאומיים - IFRS. לפרטים נוספים, ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים ליום 30 בחודש יוני 2021.

1.2 נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

1.2.1 תמצית מגזרי הפעילות לששת ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בחודש יוני 2021

בתקופת הדוח ולמועד פרסום הדוח, המשיכה קבוצת עזריאלי למקד את פעילותה העסקית בתחומי הנדל"ן השונים ובעיקר בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל, בתחום שטחי השכרה למשרדים (ואחרים) בישראל וכן, בתחום הנדל"ן המניב בחו"ל (בעיקר בארה"ב). כמו כן, פועלת החברה בתחום הדיור המוגן. בנוסף, מחזיקה החברה בכ-24% (בעקיפין) בחברת קומפאס שפועלת בתחום ה- Data Centers בצפון אמריקה וב- EMEA. בנוסף, ביום 16 ביולי 2021, התקשרה החברה בהסכם לרכישת חברת Green Mountain, AS ("GM"), הפועלת בתחום ה- Data Centers בנורבגיה. כמו כן, בחודש פברואר 2020, השלימה החברה את רכישת מלון הר ציון בירושלים. בנוסף, לחברה פעילות נוספת של סחר מקוון באמצעות החזקתה באתר Azrieli.com וכן החזקות מיעוט בבנק לאומי לישראל בע"מ ("בנק לאומי").

מנוע הצמיחה העיקרי של הקבוצה הינו ייזום פרויקטים של נדל"ן מניב: קניונים, משרדים ודיור מוגן. נכון למועד הדוח, לחברה שנים עשר פרויקטים בשלבי ייזום שונים בישראל, בהיקף מתוכנן של כ-669 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 19 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל;³

2. **תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל** - לקבוצה 16 נכסי משרדים מניבים בישראל;³

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

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

פעילויות נוספות - למועד פרסום הדוח, לקבוצה פעילות סחר מקוון באמצעות עזריאלי אי-קומרס אשר מחזיקה ומפעילה את אתר Azrieli.com וכן, מחזיקה לקבוצה בכ-3% ממניות בנק לאומי.

בחודש יולי 2019, השקיעה הקבוצה בחברת קומפאס, ובחודש יולי 2021 התקשרה בהסכם לרכישת GM, שפעילותן הינו תחום ה- Data Centers. לפרטים נוספים, ראו סעיף 2.13.1 להלן. בנוסף, החברה מחזיקה במלון הר ציון בירושלים, לפרטים נוספים ראו סעיף 2.13.2 להלן.

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

³ במהלך תקופת הדוח השלימה הקבוצה את מכירת הקניון ומבנה המשרדים "עזריאלי קרית אתא", לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.3.2 להלן.

1.2.2. פילוח שווי הנכסים לפי תחומי פעילות

להלן פילוח סך הנכסים במאזן לפי תחומי פעילות:⁴

פילוח סך הנכסים במאזן לפי תחומי פעילות			
פילוח הנכסים ביחס לסך המאזן			
נכון לתאריך	30.6.2021	31.12.2020	30.6.2021
מרכזי מסחר וקניונים בישראל	36%	12,431	12,520
שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	37%	12,463	13,020
נדל"ן מניב בארה"ב	9%	2,126	2,173
דיוור מוגן	7%	2,597	2,607
Data centers	6%	1,101	1,239
מלונאות	4%	292	297
אחרים והתאמות	1%	4,114	3,209
סך הכל		35,124	35,065

הנתונים במיליוני ש"ח.

נכסי החברה במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים מהווים כ-37% מסך הנכסים במאזן. יתר תחומי הנדל"ן המניב מהווים יחדיו כ-54% מסך הנכסים במאזן.

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. מכירת הקניון ומבנה המשרדים "עזריאלי קרית אתא"

ביום 23 בפברואר 2021 התקשרה חברה בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה (בסעיף זה: "המוכרת"), בשני הסכמי מכר עם צד שלישי בלתי קשור (בסעיף זה: "הרוכש"), למכירת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של המוכרת בקניון ובמבנה המשרדים, הידועים כ"עזריאלי קרית אתא", לרוכש, וזאת בתמורה כוללת בסך של 90 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. ביום 30 ביוני 2021, ולאחר שהרוכש שילם למוכרת את מלוא התמורה לפי ההסכמים, הושלמו העסקאות ונמסרה לרוכש החזקה בנכסים, כאשר חלק מהתמורה שולמה באמצעות העמדת הלוואה מובטחת במשכנתא מדרגה ראשונה על הקניון מאת המוכרת לרוכש למשך 36 חודשים.

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 23 בפברואר 2021 ו-1 ביולי 2021 (אסמכתאות: 2021-01-021555 ו-2021-01-110127, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

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

1.2.3.3. התקשרות בהסכמים לרכישת מקרקעין בתל אביב

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

1.2.3.4. שינויים בכהונת נושאי משרה בחברה

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

1.2.3.5. הארכת תוקף תשקיף מדף

ביום 2 במאי 2021, האריכה רשות ניירות ערך את תוקפו של תשקיף המדף של החברה מיום 7 במאי 2019, ב-12 חודשים נוספים, עד ליום 7 במאי 2022.

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

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

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

1.2.3.7. ניהול משא ומתן לרכישת הבעלות בקניון "מול הים" בעיר אילת

החברה מנהלת משא ומתן לרכישת הבעלות (במישרין ו/או בעקיפין) בקניון "מול הים" בעיר אילת, בתמורה המשקפת שווי כולל של כ-1.3 מיליארד ש"ח. נכון למועד הדוח, המגעים בין הצדדים עדיין מתנהלים ורק אם וככל שיסתיימו בהצלחה, ייחתם בין הצדדים הסכם מחייב ומפורט.

לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 ביולי 2021 (אסמכתא: 2021-01-114954), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.3.8. התקשרות בהסכם לרכישת חברה נורבגית הפועלת בתחום ה-DATA CENTERS

ביום 16 ביולי 2021 התקשרה החברה, באמצעות חברת בת ייעודית בבעלותה המלאה, אשר התאגדה בהתאם לדין הנורבגי, בהסכם לרכישת 100% מהון המניות המונפק והנפרע של Green Mountain AS, הפועלת בתחום ה-DATA CENTERS בנורבגיה, בתמורה לסך כולל של כ-7.6 מיליארד כתר נורבגי (NOK), ובמטבע ישראלי סך של כ-2.825 מיליארד ש"ח (נכון לפי שער הכתר הנורבגי היציג ליום 19 ביולי 2021). לפרטים נוספים אודות ההתקשרות בהסכם, ראו דיווח מידי של החברה מיום 19 ביולי 2021 (אסמכתא: 2021-01-118377), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.3.9. עסקאות מימון

ביולי 2021 הנפיקה החברה שתי סדרות אגרות חוב (סדרות ז' ו-ח') חדשות של החברה⁵, כך שהוקצו כ-1,904 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז'), בתמורה לסך של כ-1,904 מיליון ש"ח (כ-1,883 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות ההנפקה) וכ-1,751 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח'), בתמורה לסך של כ-1,751 מיליון ש"ח (כ-1,729 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות ההנפקה).

1.2.3.10. מגפת הקורונה

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

1.2.4. דיבידנדים שחילקה החברה

סך הדיבידנד	מועד תשלום	מועד אישור	
450 מיליון ש"ח	12.5.2021	24.3.2021	קבוצת עזריאלי
150 מיליון ש"ח	6.7.2021	25.5.2021	קבוצת עזריאלי

ביום 24 במרץ 2021, בחן דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 600 מיליון ש"ח והגיע לכלל דעה, כי החלוקה האמורה, עומדת בכל מבחני החלוקה. יחד עם זאת, מטעמי שמרנות ובין היתר לאור חוסר הוודאות בדבר המשך השלכות מגפת הקורונה, החליט דירקטוריון החברה, לאשר חלוקת דיבידנד בסך של 450 מיליון ש"ח בלבד. ביום 25 במאי 2021, החליט דירקטוריון החברה לאשר חלוקה נוספת של 150 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 26 במאי 2021 (אסמכתא: 2021-01-090690), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.5. דיבידנדים שחולקו לחברה

בתקופת הדוח לא חולקו דיבידנדים לחברה.

⁵ בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 19 ביולי 2021 (אסמכתא: 2021-01-118986), שפורסם מכח תשקיף מדף 2019, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

2.1 הסביבה העסקית

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

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

2.2 מגפת הקורונה והשפעותיה

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

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

החל מחודש מרץ 2021 ובמהלך הרבעון, לאור מבצע החיסונים הנרחב כנגד נגיף הקורונה, ניכרה חזרה לשגרה של המשק הישראלי, יחד עם זאת, לקראת סוף הרבעון השני ובמהלך חודש יולי 2021 ועד למועד פרסום הדוח חלה עליה מחודשת בנתוני התחלואה בישראל ובעולם עקב התפשטות זן הדלתא, כך שקשה להעריך את הסיכון הנשקף מהתמשכות המגיפה.

בהתאם לתחזיות המקור-כלכליות שפורסמו על-ידי חטיבת המחקר של בנק ישראל בחודש יולי 2021 (אשר ניתנו תחת ההנחה שלא ידרשו סגרים או מגבלות משמעותיות על הפעילות בגין הקורונה), התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 5.5% ו-6% בשנים 2021 ו-2022, בהתאמה. כמו כן, לפי תחזיות נוספות של חטיבת המחקר של בנק ישראל מאותו מועד, שיעור האבטלה צפוי לעמוד על כ-5.5% בסוף שנת 2022 ושיעור האינפלציה ב-12 החודשים המסתיימים ברבעון השני של שנת 2022 צפוי לעמוד על 1%, ועל כ-1.2% בשנת 2022.

נוכח נתוני התחלואה הנמוכה והיציבה בתקופה שלאחר הסגר השלישי, החל מיום 1 ביוני 2021, בוטל הצורך בתו הירוק ובוטלו מגבלות התו הסגול. עם זאת, ביום 25 ביוני 2021 ונוכח העלייה המחודשת בשיעור התחלואה, הודיע משרד הבריאות על חובת עטיית מסיכה בכל מקום שאינו שטח פתוח וכן, כמתואר להלן, לאור עלייה נוספת בנתוני התחלואה, החל מיום 29 ביולי 2021 נכנסו תקנות התו הירוק לתוקף מחדש, הוטלו מגבלות נוספות לצורך התמודדות עם המגפה והוחלט לחסן מגזרים מסוימים באוכלוסיה במנת חיסון שלישית. החל מיום 18 באוגוסט 2021, יורחבו תקנות "התו הירוק", יופעלו תקנות "התו הסגול" וכן יעודכנו מגבלות התקהלות שונות, במאמץ לבלום את גל התחלואה הגובר. בנוסף, חובת עטיית מסיכה תחול גם על התקהלות בשטח פתוח מעל 100 אנשים.

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

2.2.2 השפעת משבר הקורונה על מגזר מרכזי המסחר וקניונים בישראל

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

הקמת קרן מיוחדת לסיוע פיננסי לשוכרים בקניונים של הקבוצה

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

תכנית הקלות לשוכרים בקניוני החברה

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

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

גם במהלך החציון השני לשנת 2020 וכן במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021 ועד לתום הסגר השלישי, העניקה החברה הקלות לשוכרים בשל הסגר השני והסגר השלישי, וכן העניקה הקלות לשוכרים שפעילותם צומצמה על-פי חוק גם בתקופות בהן הקניונים היו פתוחים, כגון בתי קולנוע מסעדות ובתי קפה ולשוכרים שחוו פגיעה בפדיון. החברה מעריכה, כי סך ההקלות שהעניקה החברה לשוכרים במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021 בו חל מרביתו של הסגר השלישי, נאמדות בסך של כ-115 מיליון ש"ח. ברבעון השני לשנת 2021 ניתנו הקלות יחודיות בסכום לא מהותי לחברה ובעיקר לבתי הקולנוע אשר, כמתואר להלן, נפתחו לכלל האוכלוסיה במהלך רבעון זה.

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

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

מתווה החזרת פעילות המשק בישראל

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

על אף פתיחתם של הקניונים לאחר שלושת הסגרים, חזרה לפעילות של בתי הקולנוע לא הותרה באופן מיידי (לקראת תום חודש מרץ 2021 הותרה פתיחתם לבעלי תו ירוק בלבד והחל מחודש יוני 2021, עם ביטול התו הירוק, נפתחו לכלל האוכלוסיה וזאת עד ליום 29 ביולי 2021 כאמור להלן). בנוסף להגבלות אלו, הוטל על כל חנות בשטח הקניונים לפעול על פי ההנחיות הרלוונטיות לגביה, לרבות פעילותם של מסעדות, בתי קפה וחדרי כושר ומגבלות על ישיבה במתחמי מזון מהיר, בתי קפה ומסעדות בקניונים. כאמור לעיל, מגבלות אלו בוטלו החל מיום 1 ביוני 2021.

על אף האמור, לאור עליה מחודשת בתחלואה, ביום 29 ביולי 2021 החל לפעול התו הירוק לפיו, כניסה למתחמים פתוחים וסגורים מגיל 12 בהם מעל 100 אנשים כדוגמת: חדרי כושר, מסעדות, בתי קפה, בתי קולנוע ועוד, זאת, **לא כולל קניונים וחנויות**, כפופה להצגת תעודת מתחסן/מחלים או בדיקה שלילית. החל מיום 8 באוגוסט 2021, הורחב התו הירוק לכל כמות משתתפים והחל מיום 18 באוגוסט 2021, חל התו הירוק מגיל 3. כמו כן, החל מיום 18 באוגוסט 2021, יופעל תו סגול (תפוסה בהיקף של אדם אחד ל-7 מ"ר) בקניונים, מרכזי מסחר, חנויות מעל 100 מ"ר ומתחמים שבהם מתקיימת קבלת קהל. בשונה מההערכות המקדימות, פתיחת הקניונים לקהל הרחב לאחר הסגר הראשון, התאפיינה בחזרה מהירה של ציבור הצרכנים לקניוני הקבוצה. בהתאם, פתיחת הקניונים מחדש לאחר הסגר השני והסגר השלישי, התאפיינה במגמה דומה.

הפדיונות שדיווחו השוכרים בקניוני הקבוצה ממועד פתיחתם ביום 21 בפברואר 2021 ועד ליום 30 ביוני 2021, היו גבוהים בכ-5.2% (זאת על אף מצב החירום הבטחוני ששרר בישראל במהלך חודש מאי 2021), ובהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2019 (כאשר חודש פברואר הותאם לחודש פעילות מלא),⁶ ללא פדיונות שוכרים שלא שבו לפעילות שוטפת או פעלו חלקית בתקופה ביניהם פדיונות בתי קולנוע, מסעדות ובתי קפה, מתחמי אוכל, חדרי כושר, בתי ספר, מרכזי כנסים ועוד.

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

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

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

הכנסות החברה ממגזר שטחי המשרדים בישראל, לא הושפעו באופן מהותי מאז פרוץ משבר הקורונה למעט, בשל היענות לפניות נקודתיות של שוכרים בנכסי המשרדים של החברה להקלות (בעיקר שוכרים אשר נאסרה פתיחתם או שהוגבלו באופן משמעותי כגון: חדרי כושר, מכללות ועוד), וכן פריסות של תשלומי דמי שכירות בשל משבר הקורונה. בהמשך לאמור, במהלך תקופת הדוח, החברה עדה לביקושים גבוהים לשטחי השכרה למשרדים, במיוחד באזור תל אביב.

כמו כן, לאור השימוש המופחת, במהלך תקופת הדוח, בחניוני החברה המשמשים הן את מגזר מרכזי המסחר והקניונים והן את מגזר המשרדים, הכנסות החברה מהפעלת החניונים פחתו. במקביל, נקטה החברה בפעולות לחסכון בעלויות. סך הפגיעה בתוצאות פעילות החניונים בתקופת הדוח עמדה על כ-6 מיליון ש"ח.

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

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

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

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

מלון הר ציון - ראו סעיף 2.13.2 להלן.

⁶ נבחן לעומת התקופות הרלוונטיות בשנת 2019 על מנת שההשוואה תהא לחודשים בהם הפדיונות היו מלאים (כאמור לעיל, החל מיום 15 מרץ 2020 החל הסגר הראשון).

2.2.5. השפעה על שווי נכסי החברה

החברה בחנה את שווי נכסי החברה בישראל ליום 30 ביוני 2021 בעזרת שמאי חיצוני. להערכת מעריך השווי, למועד הדוח, מוקדם לאמוד את השפעת משבר הקורונה על ערכי השווי לטווח הארוך. לאור ההנחה הסבירה, למועד הדוח, כי בהתחשב בהיקף המחוסנים לא צפוי סגר נוסף, הובא בחשבון, כי לא צפויות להנתן הנחות בהיקף מהותי לשוכרים.

2.2.6. השפעת משבר הקורונה על ייזום נכסים

בתקופת הסגר השלישי (כמו גם בתקופות הסגר הראשון והשני), הוגדר ענף הבניה כענף חיוני למשק והוחרג מרשימת הענפים עליהם הוטלו המגבלות בשל התפשטות נגיף הקורונה. על כן, הותרה פעילותו של ענף זה, במתכונת מלאה. במהלך התקופה המשיכה הקבוצה להשקיע בפיתוח וייזום הקמה של נכסים חדשים וכן בהרחבה ושיפוץ של נכסים קיימים.

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

החברה מפגינה איתנות פיננסית יוצאת דופן המתבטאת בפרמטרים הבאים:

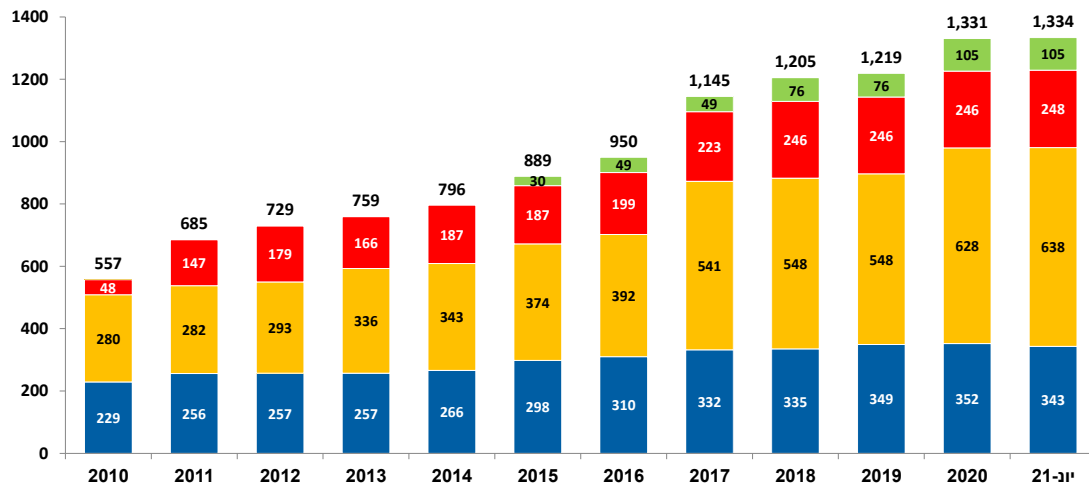
- למועד הדוח, לחברה מינוף נמוך של כ- 27% חוב נטו למאזן. שיעור המינוף נמוך ביחס לחברות מתחרות בתחום ומאפשר גמישות גם בעיתות משבר. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.1 להלן.
- למועד הדוח, היקף נכסים לא משועבדים בסך של כ- 25 מיליארד ש"ח ובנוסף נכסים משועבדים ב- LTV נמוך. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.8 להלן.
- יתרת המזומנים העומדת לרשות החברה, נכון למועד הדוח, הינה כ-1.9 מיליארד ש"ח ובנוסף אליה מחזיקה החברה במניות סחירות של מניות בנק לאומי בשווי של כ-1.1 מיליארד ש"ח. לפרטים בדבר מועדי פרעון התחייבויות פיננסיות ראו סעיף 5.7 להלן.
- בחודש אפריל 2020, בעיצומו של משבר הקורונה גייסה החברה חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרות ה' ו-ו'), על דרך הרחבת סדרות אלו בהיקף של כ-1.7 מיליארד ש"ח בריבית הנמוכה מהריבית הנקובה על אגרות החוב (פרמיה). לפרטים נוספים, ראו סעיף 19.5 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. כמו כן, בחודש יולי 2021 גייסה החברה חוב, באמצעות הנפקת סדרות אגרות חוב חדשות (סדרות ז' ו-ח'), בהיקף של כ-3.6 מיליארד ש"ח, לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.3.9 לעיל.
- 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 הדוח ולאור העובדה, כי מדובר באירוע דינאמי המאופיין באי ודאות רבה, בין היתר, בקשר עם התפרצות נוספת של מגפת הקורונה והצעדים שיינקטו על ידי המדינות השונות ולמשך הזמן שייידרש לשם חזרה מלאה לשגרה, החברה אינה יכולה להעריך את ההשפעות האמורות על פעילותה העתידית, שכן מידת ההשפעה תלויה במידה ובהיקף של התממשות. להערכת החברה, על אף מבצע החיסונים בישראל, היה ותהיינה התפרצויות נרחבות נוספות של הנגיף, הרי שעלולות להמשיך להיות השפעות שליליות מהותיות נוספות על הכלכלה העולמית, לרבות על חלק מהשוקים והענפים בהם פועלת החברה, כמו גם על חלק מהשוכרים בנכסי הקבוצה. הנהלת החברה מעריכה, כי לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי בסך המזומנים 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 מגפת 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.

2.3 נתוני שטחים להשכרה (GLA) במאוחד

ליום 30 בחודש יוני 2021



■ 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 יוני 2021 לפי מגזרי הפעילות:

- מגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל הינו כ-98%⁷
- מגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל הינו כ-98%⁷
- מגזר נדל"ן מניב בארה"ב הינו כ-75%
- מגזר הדיור המוגן בישראל הינו כ-99%⁷

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.⁸ בנוסף, משמש מדד ה-NOI, לאחר הפחתת הוצאות תחזוקה שוטפת, לצורך שמירה על הקיים, למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנקלח למימון רכישת הנכס.

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

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

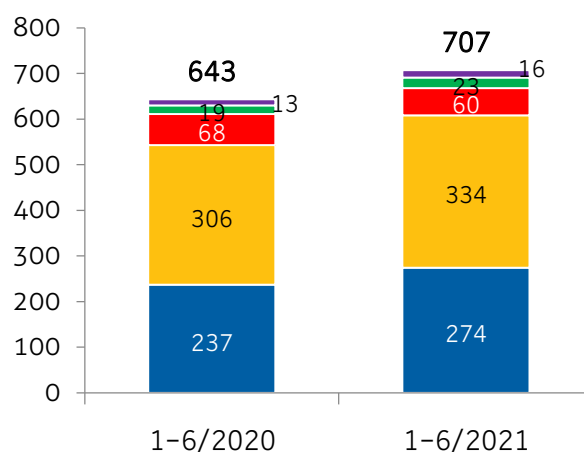
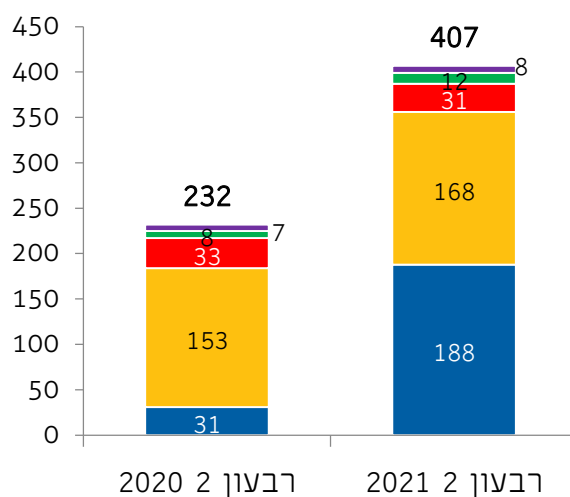
⁸ אינדיקציות נוספות הינן, לדוגמה: שווי שוק של נכסים דומים באותו אזור ומחירי מכירה של נכסים דומים בעסקאות אחרונות שבוצעו.

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.⁹

להלן נתוני ה-NOI בגין תיק נכסי הנדל"ן המניב:¹⁰

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.

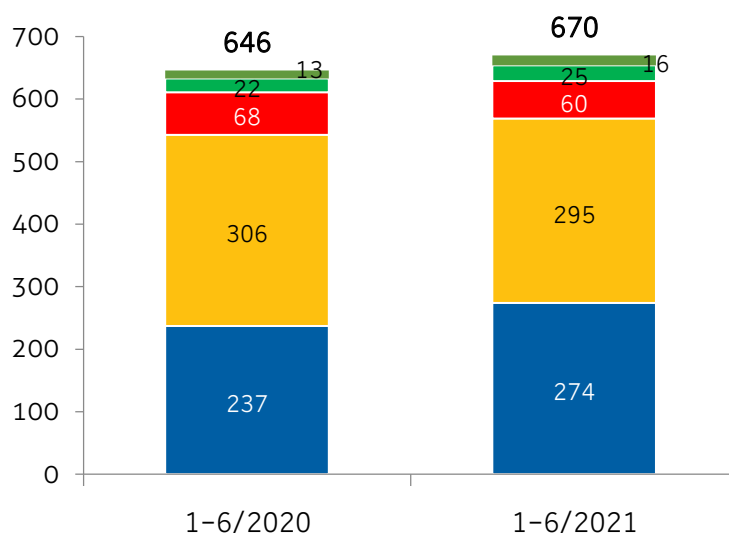
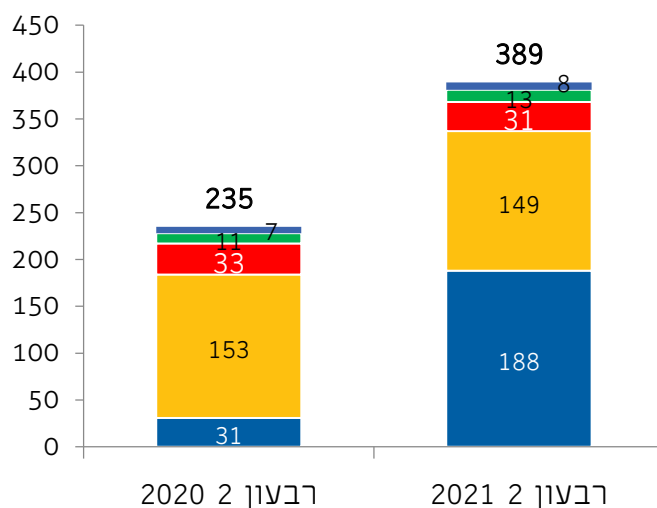
⁹ הקבוצה עורכת את דוחותיה הכספיים על בסיס התקינה הבינלאומית ולכן בחישוב עלות השכרת והפעלת הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה, לא נלקח בחשבון פחת. כמו כן, לצורך חישוב הפרמטרים לעיל, לא נלקח בחשבון רווח משערוך נכסים.

¹⁰ לרבות נכסים ממגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל, ממגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, ממגזר נדל"ן מניב בארה"ב, ממגזר הדיור המוגן ומפעילות ה-Data centers.

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

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

Same Property NOI



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

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול ב-Same Property NOI הושפע בעיקר מגידול במגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל בשל סגירת הקניונים למבקרים על פי החלטות הממשלה ולאור ההקלות לשוכרים בקניוני החברה ברבעון המקביל אשתקד כמפורט בסעיף 2.2 לעיל, בקיזון ירידה במגזר המשרדים בשל מעבר בזק ממגדלי עזריאלי לחולון המנור וכן מירידה במגזר נדל"ן מניב ארה"ב בעיקר בשל ירידת שער החליפין של הדולר האמריקאי.

2.6 שיעור היוון משוקלל (CAP RATE)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב, ללא דיור מוגן¹¹, ללא Data centers¹² וללא מלון הר ציון¹³ של הקבוצה ליום 30 בחודש יוני 2021:

חישוב שיעור ההיוון המשוקלל לתקופת הדוח	
30,098	סך נדל"ן להשקעה בדוח
(2,345)	בניכוי שווי המיוחס לנדל"ן להשקעה בהקמה
(640)	בניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע
(2,193)	בניכוי שווי המיוחס לדיור מוגן מניב
24,920	סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים הפנויים)
387	NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 30.6.2021 (ללא דיור מוגן, Data centers)
59	תוספת ל-NOI רבעוני עתידי ⁽¹⁾
446	סה"כ NOI מתוקנן
1,784	NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן (ללא דיור מוגן, Data centers)
7.2%	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 במלואם ושטחים שאוכלסו ויאוכלסו במהלך שנת 2021 באכלוס לשנה שלמה אשר נזקף בגינם שווי בעדכון הערכות השווי ליום 30 בחודש יוני 2021 (הסכומים העיקריים בסעיף זה הם בגין נכסי הקבוצה בחו"ל וכן בשל השטחים שפינו בזק במגדלי עזריאלי).

(2) שיעור NOI שנתי מתוקנן מתוך סך נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שטחים פנויים). נתון זה אינו מהווה תחזית של החברה ל-NOI לשנת 2021 וכל מטרתו לשקף את ה-NOI בהנחת אכלוס מלא לשנה שלמה של כל הנכסים המניבים.

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

¹¹ מאחר ושוויים של נכסי דיור מוגן נגזר ממדד ה-FFO ולא ממדד ה-NOI, הרי שנכסים אלו לא נכללו בתחשיב זה. שיעור ההיוון המשוקלל של הדיור המוגן למועד פרסום הדוח הינו 8.25%.

¹² הנכלל בהשקעות בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני ולכן לא נכלל בנדל"ן להשקעה.

¹³ המוצג כרכוש קבוע ואינו נמדד בשווי הוגן מאחר ולא נכלל בהגדרת נדל"ן להשקעה.

2.7 תזרים המזומנים מפעילות הנדל"ן (FFO)

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

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

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

FFO מפעילות הנדל"ן המניב				
לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		לששת החודשים שהסתיימו ביום		
30 ביוני 2021	30 ביוני 2020	30 ביוני 2021	30 ביוני 2020	
382	(66)	492	27	רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלי מניות
16	13	28	33	נטרול ההפסד הנקי נטו מחברת עזריאלי אי קומרס ומג'י.א.ס (עד למכירתה) המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות) ⁽¹⁾
				התאמות לרווח: ⁽¹⁾
(290)	230	(253)	458	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע נטו
4	4	7	7	פחת והפחתות
130	(23)	139	(76)	הוצאות (הכנסות) מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות
71	(13)	97	(9)	הוצאות (הכנסות) מיסים
-	-	-	(9)	בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמניים למכירה
(6)	22	(1)	22	השפעת רווחי חברה כלולה
66	31	92	46	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים ⁽²⁾
(10)	(8)	(19)	(16)	בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים
(35)	243	62	423	סה"כ התאמות לרווח
-	-	1	1	בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות ⁽³⁾
363	190	583	484	סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב ^{(4) (5)}
8	9	16	20	סה"כ תזרים מימון נכסים בייזום ⁽⁶⁾
371	199	599	504	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.ס ועזריאלי אי קומרס שכן תוצאותיהן נטרלו במלואן.

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

(3) חושב לפי ריבית משוקללת של הקבוצה בגין ההשקעות הריאליות בעיקר עזריאלי אי קומרס, בגין 65% מעלות ההשקעות.

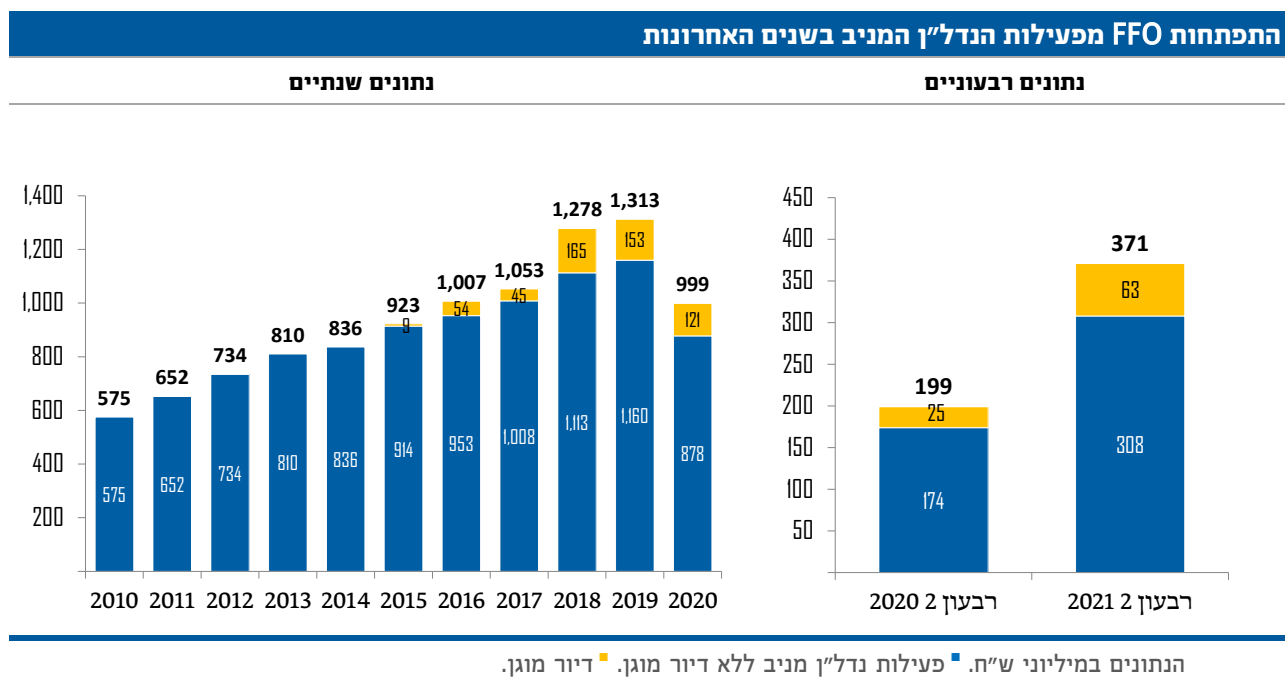
(4) המיוחס לבעלי המניות בלבד.

(5) כולל FFO מתחום הדיוור המוגן בסך של כ-85 וכ-63 מיליון ש"ח, בששת ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בחודש יוני 2021 (בסך של כ-38 וכ-25 מיליון ש"ח בששת ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בחודש יוני 2020) ובסך של כ-121 מיליון ש"ח בשנת 2020.

(6) חושב לפי עלויות אשראי ריאליות בגין נכסים בייזום.

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

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



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

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

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

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

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

2.8.1 מדד EPRA NRV

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

EPRA NRV		
30.6.2020	30.6.2021	
17,979	18,235	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(64)	(64)	מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה
3,569	3,693	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
21,484	21,864	EPRA NRV
177	180	EPRA NRV למניה (ש"ח)

הנתונים במיליוני ש"ח.

2.8.2. מדד EPRA NTA

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

EPRA NTA		
30.6.2020	30.6.2021	
17,979	18,235	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(64)	(64)	מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה
(39)	(38)	יתרת המוניטין שאינה כנגד עתודה למס נדחה כפי שמופיעה במאזן החברה
(19)	(14)	נכסים בלתי מוחשיים אחרים
1,784	1,847	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
19,641	19,966	EPRA NTA
162	165	EPRA NTA למניה (ש"ח)
הנתונים במיליוני ש"ח.		

2.8.3. מדד EPRA NDV

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

EPRA NDV		
30.6.2020	30.6.2021	
17,979	18,235	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(64)	(64)	מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה
(39)	(38)	יתרת המוניטין שאינה כנגד עתודה למס נדחה כפי שמופיעה במאזן החברה
(113)	(773)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
17,763	17,360	EPRA NDV
146	143	EPRA NDV למניה (ש"ח)
הנתונים במיליוני ש"ח.		

נכסי הנדל"ן המניב של קבוצת עזריאלי*

קניונים ומרכזים מסחריים

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

משרדים ואחרים בישראל

מגדלי עזריאלי	עזריאלי ירושלים
עזריאלי שרונה	עזריאלי גבעתיים
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 TOWN
עזריאלי פתח תקוה	מקווה ישראל תל אביב

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

343 אלף מ"ר

19 קניונים

638 אלף מ"ר

16 נכסי משרדים

105 אלף מ"ר 1,033 יח"ד

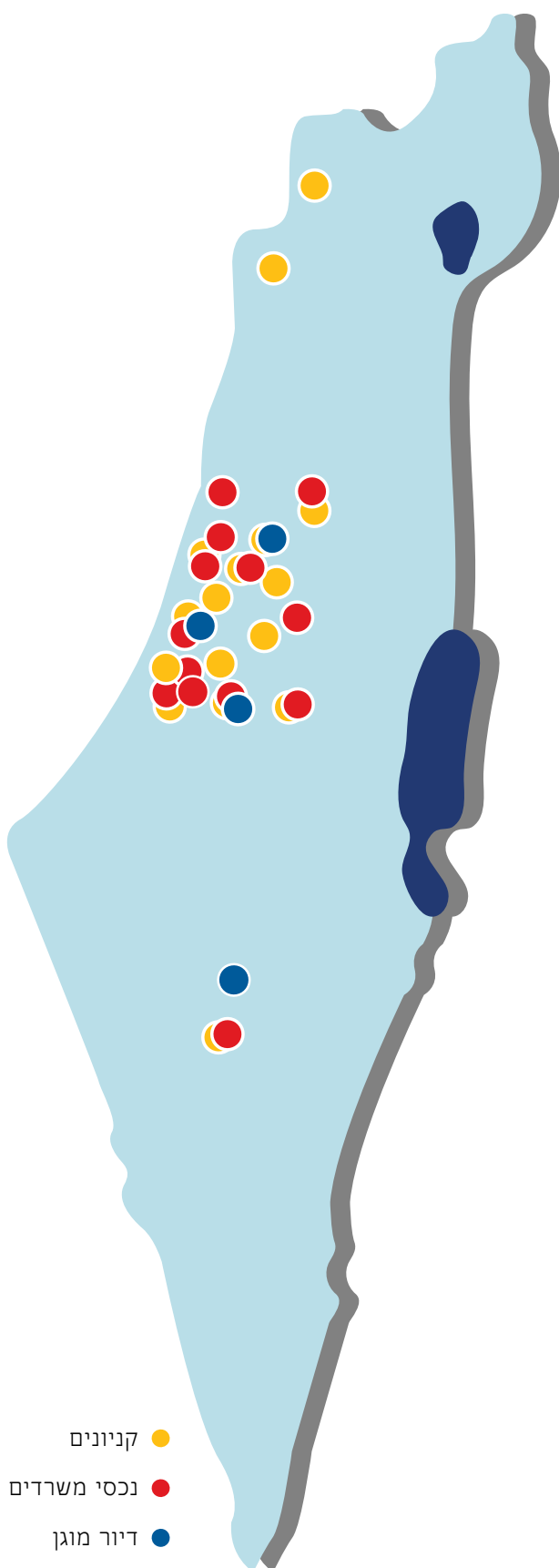
4 בתי דיור מוגן

248 אלף מ"ר

8 נכסי משרדים בחו"ל

1,334 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.

החל מסוף חודש דצמבר 2020 ועד ליום 21 בפברואר 2021, קניוני הקבוצה היו סגורים (למעט עסקים חיוניים) בשל מגפת הקורונה. החל ממועד זה ולאורך כל הרבעון השני לשנת 2021 ועד למועד פרסום הדוח, קניוני הקבוצה היו פתוחים.

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

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

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

קניוני הקבוצה מתאפיינים בעיקר:

- **תמהיל מגוון ומתעדכן** – תמהיל המסחר בתחום הקניונים הינו דינמי ומתחדש בהתאם לצרכי השוק ולטעם קהל הצרכנים. כך לדוגמא, בעבר אופיינו הקניונים בנוכחות גדולה של סופרמרקטים או חנויות אלקטרוניקה וכיום תמהיל השוכרים בקניונים השתנה. בתחום האופנה ניכר, כי מותגים חדשים מחליפים מעת לעת את אלו שהפכו עם השנים לרלוונטיים פחות, כאשר רשתות אופנה בינלאומיות תופסות נתח גדול יותר משוק האופנה המקומי. פורטפוליו הנכסים האיכותי וניהולו מקנה לחברה יתרון, המאפשר לה להביא רשתות אופנה מהמובילות בעולם ולפתוח חנויות דגל בקניוני הקבוצה.
- **מגמת הגדלת שטחי חנויות** – בשנים האחרונות נראה, כי מותגים בינלאומיים ובעקבותיהם גם מותגים מקומיים מבקשים להגדיל את שטחי המסחר ולשלב מותגים משלימים בחנות אחת על מנת ליצור תמהיל מוצרים רחב יותר ולהביא לשיפור חווית הלקוח ולהגדלת סל הקניה.
- **הקניונים כמתחם בילוי** – החברה פועלת לשפר את חוויות הבילוי וההסעדה בקניונים וזאת באמצעות היצע של מסעדות ובתי קפה וכן, באמצעות שיפוץ מתחמי המזון המהיר, בעיצוב מודרני והוספת אפשרויות בילוי, כדוגמת מועדון "זאפה" ובתי קולנוע, אשר מהווים מוקד משיכה לקהל הרחב. עוד פועלת הקבוצה ליצירת מתחמי בילוי ושירות משפחתי בקניוניה, לרבות איזורי משחק, חדרי החתלה והנקה.
- **חדשנות** – בשנים האחרונות פועלת החברה להטמעת שיפורים טכנולוגיים בחוויית הקניה ולמוביליות וחדשנות בתחום הקניונים, לרבות בדרך של יצירת אפליקציה ייחודית, אשר מעניקה הנחות בלעדיות לבאי הקניון ומאפשרת ערוץ שיווק ישיר על בסיס העדפות הלקוח. 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-1,790 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").

לקבוצת עזריאלי 19 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-343 אלפי מ"ר.

יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל – הסתכמה ביום 30 בחודש יוני 2021 בסך של כ-12.5 מיליארד ש"ח, לעומת כ-12.4 מיליארד ש"ח ביום 31 בחודש דצמבר 2020. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר ומרווחי שיערוך בקיזוז גריעת קניון קרית אתא בשל השלמת העסקה למכירתו בתקופת הדוח.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר – הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בכ-88 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ-305 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח בתקופת הדוח נובע בעיקר מביטול הירידה בהכנסות הצפויות בטווח הקצר כתוצאה מהשלכות משבר הקורונה וכן מעליית המדד. ההפחתה אשתקד הינה בגין תכנית ההקלות בנוגע לשכר דירה ודמי ניהול עליה הכריזה החברה באותה עת. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני 2021.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל							
לשנה שהסתיימה ביום	לשישה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			
	30.6.2020	30.6.2021	אחוז שינוי	30.6.2020	30.6.2021	אחוז שינוי	
31.12.2020							
607	322	364	13%	76	239	214%	הכנסות
425	237	274	16%	31	188	506%	NOI

הנתונים במיליוני ש"ח.

כאמור לעיל, בתקופת הדוח, לאור הנחיות הממשלה, קניוני הקבוצה היו סגורים (למעט עסקים חיוניים) החל מסוף חודש דצמבר 2020 ועד ליום 21 בפברואר 2021 בשל מגפת הקורונה. כמו כן, בתקופה המקבילה אשתקד החברה פרסמה תכנית הקלות לשוכרים לאור סגירת הקניונים. החברה בחרה לתת ביטוי להקלות בשכר דירה בתקופה בה התרחשו חלף פריסתן לאורך משך חוזה השכירות, בהתאם להוראות תקני דיווח בינלאומיים IFRS-9 מכשירים פיננסיים ו-IFRS-16 חכירות ובהתאם לחלופות שפורסמו במסגרת עמדת סגל רשות ניירות ערך. הגידול בהכנסות וב-NOI משקף בעיקר את השינוי בהקלות שניתנו לשוכרים ברבעון השני 2021 ובתקופת הדוח לעומת הרבעון המקביל והתקופה המקבילה אשתקד. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.2 לעיל.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל			
לשישה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	
30.6.2020	30.6.2021	30.6.2020	30.6.2021
237	274	31	188
NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה			
-	-	-	-
NOI בגין נכסים שנרכשו או הקמתם הושלמה בשנים 2020-2021			
237	274	31	188
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 החלטות הממשלה והשפעותיהן של ההקלות שניתנו לשוכרים בחלקו הראשון של החציון הראשון לשנת 2021, לעומת ההקלות שניתנו אשתקד כאמור לעיל.

¹⁴ הפרטים בסעיף זה המתייחסים לנתוני הרווח והפסד כוללים את קניון עזריאלי קרית אתא, אשר מכירת הושלמה בסוף תקופת הדוח. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.3.2 לעיל.

2.10 תחום המשרדים

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

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

נכסי ההשכרה למשרדים של החברה מתאפיינים בעיקר:

- **מיצוב:** בין נכסי החברה מצויים פרויקטים הנחשבים מובילים ומשמעותיים ביותר בתחום שטחי ההשכרה 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 נכסים בתחום זה באזורים בהם הביקוש למשרדים גבוה. לרוב, מצויים הפרויקטים של החברה בלב מתחמי העסקים של ישראל ובקרבה למרכזי הערים וכן, מתאפיינים בגישה נוחה של תחבורה פרטית וציבורית. כך לדוגמא, לחברה מספר פרויקטים באזור המער' הצפוני של תל-אביב, הן מניבים והן בייזום והקמה.
 - **קומות רחבות היקף:** פורטפוליו הנכסים של החברה כולל מספר פרויקטים בעלי שטחי קומה גדולים. אלו מספקים מענה לביקוש הגובר מצד חברות גדולות המעוניינות ליצור אתר מרכזי אחד לעובדים ופריסתם על פני מספר קומות קטן יותר. כך לדוגמא, תכנון פרויקט עזריאלי שרונה ומרכז עזריאלי חולון מאפשר לשוכרים לאחד מספר אתרים אשר בעבר היו פרוסים ברחבי הארץ.
 - **סטנדרט בנייה:** הקבוצה מקפידה על סטנדרטים גבוהים של בנייה בכל נכסיה, הבאים לידי ביטוי בעיצוב האדריכלי, בפונקציונליות של הנכסים ובהקפדה על איכויות בנייה גבוהות ועל פרטים, כגון: מעליות חדשניות ומהירות, תאורה מתקדמת ועוד. כל זאת מתוך ראייה ארוכת טווח, לפיה הנכסים יחזקו 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-700 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 16 נכסים מניבים בתחום זה בישראל, בשטח כולל להשכרה של כ-638 אלפי מ"ר.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל – הסתכמה ביום 30 ביוני 2021 בסך של כ-13 מיליארד ש"ח, לעומת כ-12.5 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2020. השינוי נובע בעיקר מרווחי שיערוך, מרכישת המקרקעין בתל אביב בתקופת הדוח ומהשקעות בנכסי המגזר.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר – הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-163 מיליון ש"ח ונבע בעיקר מגידול בשכר דירה בתקופת הדוח, לעומת הפסד של כ-9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים						
לשנה שהסתיימה ביום	לשישה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2020	30.6.2020	30.6.2021	אחוז שינוי	30.6.2020	30.6.2021	אחוז שינוי
708	354	394	11%	174	199	14%
601	306	334	9%	153	168	10%
הנתונים במיליוני ש"ח.						

ה-NOI הושפע בעיקר מפתחת בנייני המשרדים בעזריאלי טאון ובחולון המנור בקיזוז השפעה שלילית בשל תקופות ביניים של החלפות שוכרים בעיקר בשל יציאת בזק ממגדלי עזריאלי (אשר עברה לחולון המנור).

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל				
לשישה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30.6.2020	30.6.2021	30.6.2020	30.6.2021	
306	295	153	149	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	39	-	19	NOI בגין נכסים שנרכשו בשנים 2020-2021
306	334	153	168	סך NOI מכלל הנכסים
הנתונים במיליוני ש"ח.				

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

2.11 תחום הדיור המוגן

כניסתה של הקבוצה לתחום הדיור המוגן נעשתה באמצעות רכישת קרקע במודיעין בשנת 2014 ובהמשך, בשנת 2015 השלימה הקבוצה את רכישתו של בית הדיור המוגן הפעיל - פאלאס תל-אביב, שהינו מבתי הדיור המוגן היוקרתיים הקיימים בישראל. מאז רכישת פאלאס תל-אביב, פועלת הקבוצה תחת המותג "פאלאס", להמשך תפעול מוצלח והשבתה 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 ושלב ב' בו נמצא בשלבי הקמה מתקדמים. כמו כן, הקבוצה החלה בהקמת פרויקט נוסף בראשון לציון.

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

2.11.1 ביצועי מגזר הדיור המוגן ושינויים בשווי

למועד פרסום הדוח, לקבוצת עזריאלי ארבעה בתי דיור מוגן פעילים בשטח בנוי עילי של כ-105 אלפי מ"ר (ללא שטחים המיוחסים לאגף הסיעודי ולשטחי מסחר), אשר כוללים כ-1,033 יחידות דיור מוגן, וכן, בשלבי הקמה מתקדמים של שלב ב' בבית הדיור המוגן בלהבים ופרויקט נוסף בראשון לציון, לבניית כ-275 יח"ד בשטח כולל של כ-31 אלפי מ"ר, הנמצא בהקמה (ללא שטחים המיוחסים לאגף הסיעודי ולשטחי מסחר). כמו כן, מקדמת החברה תב"ע לתוספת זכויות, בין היתר, לדיור מוגן בקניון עזריאלי ירושלים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 4.1.2 לדוח הדירקטוריון לדוח התקופתי לשנת 2020, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

יתרת נכסי המגזר של הקבוצה במגזר דיור מוגן - הסתכמה ביום 30 ביוני 2021 לסך של כ-2.6 מיליארד ש"ח, בדומה ליתרה ביום 31 בדצמבר 2020.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר - לא חל שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר בתקופת הדוח לעומת רווח של כ-12 מיליון ש"ח בתקופה

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

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר הדיור המוגן:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר דיור מוגן						
לשנה שהסתיימה ביום	לשישה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2020	30.6.2020	30.6.2021	אחוז שינוי	30.6.2020	30.6.2021	אחוז שינוי
162	80	92	15%	39	47	21%
33	19	23	21%	8	12	50%
הנתונים במיליוני ש"ח.						

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

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר דיור מוגן			
לשישה חודשים שהסתיימו ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30.6.2020	30.6.2021	30.6.2020	30.6.2021
22	25	11	13
(3)	(2)	(3)	(1)
19	23	8	12
הנתונים במיליוני ש"ח.			

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

2.12 תחום הנדל"ן המניב בארה"ב

קבוצת עזריאלי החלה לפעול לגיוון השקעותיה בנדל"ן מניב בחו"ל בשנת 2001 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. מאז אותה תחתית בתחילת משבר הקורונה, חלה ההתאוששות במחירי הנפט ואלו חזרו לרמות המחיר טרום משבר הקורונה. רמות מחיר אלו עדיין אינן נחשבות גבוהות דבר שמשפיע לרעה על חברות מתעשיית האנרגיה שהיא אחד מהמנועים החשובים של כלכלת יוסטון והשפעתו הורגשה בשוק המשרדים ביוסטון במהלך תקופת הדוח. בנוסף, מגפת הקורונה הביאה לאי וודאות לגבי שוק המשרדים ביוסטון, שיחד עם המעבר לעבודה מהבית הביאו לעליה בשטחים הפנויים.

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-248 אלפי מ"ר (במאחד) וכ-239 אלפי מ"ר (חלק החברה), המושכרים לכ-200 שוכרים.¹⁵

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר – הסתכמה ביום 30 ביוני 2021 בסך של כ-2.2 מיליארד ש"ח, לעומת כ-2.1 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2020. עיקר השינוי נובע מעליית שער החליפין של הדולר ליום 30 ביוני 2021 לעומת יום 31 בדצמבר 2020.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר – הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בכ-3 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ-156 מיליון ש"ח שנרשם בתקופה המקבילה אשתקד. ההפסד בתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מהתמשכות פרק הזמן הצפוי לאכלוס 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 הערכות שווי שנערכו על ידי שמאים בלתי תלויים ליום 31 בדצמבר 2020.

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

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב						
לשנה שהסתיימה ביום	לשישה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	31.12.2020	30.6.2020	30.6.2021	אחוז שינוי	30.6.2020	30.6.2021
הכנסות	251	128	116	(9%)	62	58
NOI	129	68	60	(12%)	33	31

הנתונים במיליוני ש"ח.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב				
לשישה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30.6.2020	30.6.2021	30.6.2020	30.6.2021	
68	60	33	31	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	-	-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו בשנים 2020-2021
68	60	33	31	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

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

¹⁵ "חלק החברה" – בניכוי החזקות מיעוט בחברות מסוימות.

2.13 נדל"ן מניב - פעילויות נוספות

2.13.1 DATA CENTERS

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

החברה החליטה, כי כניסתה לשוק ה-Data Centers תתבצע באמצעות השקעה הונית בחברה הפעילה בתחום בצפון אמריקה עם אופציה להגדלת שיעור ההחזקות בחברה זו, אשר הינה בעלת פוטנציאל פיתוח ויזמות משמעותיים בתחום.

בהמשך לאמור, ביום 16 ביולי 2021, התקשרה החברה בהסכם לרכישת חברה הפועלת בתחום ה-Data Centers בנורבגיה. לפרטים נוספים ראו סעיף 12.1 לפרק א' לרוח התקופתי לשנת 2020, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה וכן, סעיף 1.2.3.8 לעיל.

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

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

2.13.2 מלונאות

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

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

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

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

3 | פעילויות שאינן בתחום הנדל"ן

3.1 מגזר גרנית - פעילות מופסקת

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

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

3.2 פעילויות נוספות

3.2.1 השקעות בתאגידים פיננסיים

לקבוצת עזריאלי השקעה בתחום הפיננסי באמצעות השקעה בבנק לאומי¹⁶. להלן תמצית שינויים בהשקעות בתקופת הדוח:

שינויים בהשקעה בחברות פיננסיות	
בנק לאומי ⁽¹⁾	
862	שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.2020
(63)	תמורה ממכירות
-	השקעה
799	סה"כ השקעה ליום 30.6.2021 ⁽²⁾
1,069	שווי הוגן של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות הכספיים ליום 30.6.2021
270	שינוי בשווי הוגן בתקופת הדוח
-	דיבידנד שהתקבל בתקופת הדוח

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) השווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 30.6.2021.

(2) לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בתקופת הדוח.

3.2.2 פעילות באמצעות פלטפורמת סחר מקוון - AZRIELI.COM

בהמשך לדיווחי החברה, לפיהם היא ממשיכה לבחון הזדמנויות עסקיות בקשר עם הרחבת פעילותה לתחומים נוספים המשתלבים באסטרטגיה העסקית שלה, תוך יצירת מנוע צמיחה נוסף, מחזיקה ומפעילה החברה את אתר האינטרנט Azrieli.Com. האתר מספק פלטפורמת מסחר מקוון, אשר מטרתה לשלב ולחזק את פעילות הקניונים ומרכזי המסחר באמצעות פעילות אונליין ובדרך של מכירה משולבת ויצירת חווית צרכנות, בד בבד עם פיתוח פעילות הליבה במסחר המסורתי. בשנת 2020 חתמה עזריאלי אי קומרס על הסכם להקמת שותפות מוגבלת בבעלות משותפות עם קבוצת MGS לצורך הקמת אתר אינטרנט מתמחה לאופנה ולספורט המופנה לשוק הישראלי. באתר זה, ONE PROJECT by Azrieli, מוצעים למכירה מוצרי ביגוד, הנעלה ומוצרים נלווים (accessories), של מותגים שזכויות ההפצה שלהם הינם בבעלות קבוצת MGS וכן מותגים רבים נוספים. לפרטים אודות פעילות הסחר המקוון של הקבוצה ראו סעיף 14 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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

¹⁶ כמו כן, לחברה השקעות זניחות בקרנות השקעה, כמפורט בסעיף 14.2.3 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

4 | פיתוח עסקי – מנועי צמיחה

4.1 סקירת פעילות הפיתוח העסקי

4.1.1 ייזום נדל"ן מניב

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

ריכוז הנתונים אודות נכסים בייזום						
שם הנכס	שימוש	מ"ר לשיווק ⁽¹⁾	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה ⁽²⁾	עלות שהושקעה ⁽³⁾	עלות בנייה משוערת כולל קרקע ⁽³⁾
פרויקטים יזמיים בהקמה בטווח זמן קצר						
עכו	משרדים	8,000	רבעון 4 2021	58	78	78
עזריאלי TOWN ת"א ⁽⁴⁾	מסחר ומגורים	מסחר: 4,000 מגורים: 21,000 (210 יח"ד)	2022	485	463	565-595
פאלאס דיור מוגן להבים שלב ב'	דיור מוגן	10,000	2022	107	103	130-135
קרקע מודיעין (מגרש 21)	מסחר, משרדים מגורים ומלונאות	31,000 ⁽⁶⁾	2023	156	153	420-450
צ'ק פוסט חיפה	מסחר	13,000	2023	16	10	130-140
סה"כ		87,000		822	807	1,323-1,398
פרויקטים יזמיים בטווח זמן בינוני						
קרקע דיור מוגן ראשון-לציון	דיור מוגן ומסחר	37,300	2024	85	69	450-470
הרחבת מרכז עזריאלי ת"א (מגדל הספירלה)	מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים	150,000 ⁽⁵⁾	2025	936	627	2,450-2,650
סה"כ		187,300		1,021	696	2,900-3,120
סה"כ		274,300		1,843	1,503	4,223-4,518
פרויקטים יזמיים בשלבי תכנון						
עזריאלי TOWN בניין E	משרדים	21,000	טרם נקבע	121 ⁽⁷⁾	130	טרם נקבע
חולון 3 - אזור תעשייה חולון ⁽⁸⁾	מסחר ומשרדים	250,000	טרם נקבע	564	501	טרם נקבע
קרקע פתח תקווה	משרדים ומסחר	53,000 ⁽⁹⁾	טרם נקבע	96	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	297	300	טרם נקבע
סה"כ		395,000		1,166	1,124	
סה"כ		669,300				

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

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

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

תיאור הנכסים בהקמה ועבודות הקרקע

עזריאלי עכו משרדים - בחודש יוני 2019 התקבל היתר לתוספת שתי קומות משרדים מעל הקניון ותוספת מקומות חניה. בחודש יוני 2021 התקבל טופס 4 לפרויקט.

עזריאלי TOWN ת"א - הקרקע בשטח של כ-10,000 מ"ר נרכשה בחודש אוקטובר 2012, והבנייה החלה בחודש ספטמבר 2016. בחודש דצמבר 2020 התקבל טופס 4 לחניונים, למגדל המשרדים בהיקף של כ-50,000 מ"ר (שאוכלס כמעט במלואו) ולשטחי המסחר בהיקף של כ-4,000 מ"ר שצפויים להתאכלס עם השלמת מגדל המגורים אשר יכלול כ-210 דירות להשכרה, המצוי בבניה. נכון למועד פרסום הדוח, חתמה החברה על הסכמים להשכרת קרוב ל-100% משטחי ההשכרה למשרדים בפרויקט. הפרויקט ממוקם בסמיכות לתחנות הרכבת במרכז העיר תל-אביב ובעתיד לתחנת הרכבת הקלה ובאזור מתוכנן להיבנות גשר עמק ברכה, אשר צפוי לחבר את מזרח העיר למרכז העיר, במעבר דרך הפרויקט.

הקבוצה פועלת לשינוי התב"ע על מנת להגדיל את זכויות הבניה במתחם ובחודש מאי 2019 התקיים דיון בהתנגדויות בוועדה המקומית בקשר עם תב"ע לתוספת שטחי תעסוקה ומלונאות בהיקף כולל של כ-24 אלף מ"ר (ברוטו). הוועדה דנה בהתנגדויות והחליטה לאשר פרסום התכנית למתן תוקף. בחודש יולי 2019 הוגש ערר כנגד התוכנית אשר נדון בחודש ינואר 2020, ובחודש אוגוסט 2020, התקבלה החלטה הדוחה את הערר שהוגש נגד התכנית.

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

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

בשלב א' מתוכנן להבנות על הקרקע מבנה בן 2 קומות בהיקף של כ-13 אלף מ"ר וכ-340 מקומות חניה אשר קומת הקרקע שלו תשמש כסופרמרקט. בחודש דצמבר 2020, התקשרה החברה בהסכם להשכרת השטח שימש כסופרמרקט. החברה פועלת לאישור תכנית בינוי על ידי הוועדה המקומית אשר מהווה תנאי למתן היתר בניה. כמו כן, הגישה החברה בקשה להיתר דיפון וביסוס וכן להיתר בניה מלא.

קרקע במודיעין (מגרש 21) - ביום 11 בינואר 2018 זכתה הקבוצה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרש המצוי במע"ר מודיעין-מכבים-רעות (בסמיכות לקניון עזריאלי מודיעין), בשטח של כ-5,300

מ"ר, המיועד לבניית 80 יחידות דיור למגורים, 50 חדרי מלון, משרדים ומסחר בתמורה לסך של כ-101.5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 בינואר 2018 (אסמכתא: 004960-01-2018), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. בחודש יולי 2019 התקבל היתר חפירה ודיפון והחברה החלה בעבודות בקרקע. בחודש אוגוסט 2019 הוגשה בקשה להיתר מרתפים אותו אישרה הועדה המקומית בתנאים. בחודש יוני 2020 התקבל היתר המרתפים והחברה החלה בביצוע קומות החניון.

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

בחודש יוני 2020 הוגשה בקשה לקבלת היתר בניה עילי לשתי קומות מסחר, שתי קומות מלון (84 חדרים) וחללי שירות ותפעול. הוועדה המקומית דנה בבקשה והחליטה לאשר בתנאים. כמו כן, החברה הגישה בקשה להיתר בניה עילי ליתרת הפרויקט.

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

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

הרחבת מרכז עזריאלי תל-אביב (מגדל הספירלה) - הקרקע בשטח של כ-8,400 מ"ר נרכשה בחודש מאי 2013, והבנייה החלה בחודש ספטמבר 2016. הקרקע המצויה בסמיכות למרכז עזריאלי תל-אביב תאפשר את הקמתו של המגדל הרביעי והרחבתו של קניון עזריאלי תל-אביב. בחודש אפריל 2018 ניתן תוקף לתב"ע ביעוד עירוני-מעורב, המאפשר שימושים של מסחר, משרדים, מלונאות, מגורים ודיוור מוגן בהיקף זכויות בניה על-קרקעיות של כ-147,260 מ"ר ברוטו ובנוסף כ-3,000 מ"ר שטחי מסחר עיקריים תת-קרקעיים.

במסגרת התב"ע נדרשה החברה לאשר תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לפרויקט, כתנאי להיתר בניה על קרקע. כמו-כן, התחייבה החברה לתשלום ולביצוע מטלות שונות בפרויקט ובסביבתו, לרבות במרכז עזריאלי. בכוונת החברה להקים שטחי מסחר שיהוו הרחבה של הקניון הקיים ומגדל רב קומות, מגדל הספירלה. בחודש ינואר 2020 התקבל היתר בניית מרתפים לפרויקט. בחודש ינואר 2021 נחתמה תכנית העיצוב ע"י הגורמים המאשרים בעיריית תל אביב. למועד פרסום הדוח החברה ממשיכה בביצוע עבודות חפירה ודיפון ובניית מרתפי חניה בקרקע. בחודש יולי 2021, הגישה החברה בקשה לקבלת היתר בניה עילי לפרויקט.

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

חולון 3 - אזור תעשייה חולון - הקרקע בשטח של כ-57.5 דונם נרכשה בחודש אפריל 2016. הבנייה בפרויקט החלה בחודש מרץ 2018 ובחודש יוני 2018 החלו עבודות החפירה והדיפון בפרויקט. בחודש אוקטובר 2018 התקבל היתר בניה למרתפי חניה בפרויקט ובחודש יולי 2019 נתקבל היתר לתוספת מרתפי חניה. בחודש מאי 2019 החלו עבודות להקמת מרתפי החניה בצדו המזרחי של הפרויקט וטופס 4 בגינם התקבל במהלך חודש נובמבר 2020, בחודש אפריל 2021 התקבלה תעודת גמר לחניונים. השטח נמצא בסמוך למרכז עזריאלי חולון, עליו מתוכנן להיבנות פרויקט תעסוקה ומסחר גדול ביותר, אשר יכלול כ-250,000 מ"ר של שטחי השכרה למשרדים ומתחם בילוי וקניות לכל המשפחה. הפרויקט מצוי בסמיכות לצירי תחבורה מרכזיים.

קרקע בפתח תקווה - הקרקע, שנרכשה בחודש נובמבר 2017 בשטח של 19 דונם, מצויה בחלקו המזרחי של אזור התעשייה קריית אריה בפתח תקווה ובסמיכות לפרויקט משרדים בבעלות הקבוצה. הקרקע כוללת זכויות לבניה של כ-53,000 מ"ר וכן, מרתפי חניה. לפרטים נוספים, ראו דוחות מיידיים של החברה מיום 18 בספטמבר 2017 ומיום 9 בנובמבר 2017 (אסמכתאות: 093630-01-2017 ו-098386-01-2017, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

בחודש יולי 2019 הוגשה בקשה להיתר לדיפון, חפירה ומרתפים. בחודש ינואר 2020 החליטה הוועדה המקומית לאשר את הבקשה להיתר דיפון, חפירה ומרתפים בתנאים.

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

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

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

כמו כן, החברה הגישה תכנית בינוי לוועדה המקומית אשר אושרה בתנאים וכן, הגישה בקשה להיתר דיפון וחפירה אשר אושרה בתנאים.

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

הערכות החברה המצוינות בסעיף 4.1.1 זה לעיל, בין היתר בקשר עם ההשקעות והעלויות הצפויות לנכסים בהקמה, אופן מימון הפרויקטים, המועדים להשלמת הבניה, קבלתם של אישורים רגולטוריים 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 מגפת הקורונה.

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

נכסים בייזום*

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

הרחבת מרכז עזריאלי ת"א (מגדל הספירלה)



מועד משוער לסיום | 2025
סטטוס | הקמה

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

קרקע מודיעין (מגרש 21)



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

בית דיור מוגן פאלאס ראשון לציון



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

עזריאלי חולון 3



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

מלון הר ציון ירושלים



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

נכסים בייזום*

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

עזריאלי TOWN



מועד משוער לסיום | 2022
סטטוס | הקמה

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

קרקע מודיעין (מגרש 10)



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

קרקע פתח תקווה



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

עזריאלי TOWN בניין E



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

4.1.2 השבחת נדל"ן מניב

מנוע צמיחה נוסף של החברה הינו פעילות ההשבחה שמבצעת החברה בנכסיה הקיימים. כמו כן, בוחנת החברה, מעת לעת, אפשרויות לקידום תב"ע להוספת זכויות בנייה בנכסיה. לפרטים אודות פעילות החברה להשבחת נכסיה הקיימים, ראו סעיף 4.1.2 לדוח הדירקטוריון לדוח התקופתי לשנת 2020, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה ובסעיף 4 לפרק ב' לדוח זה - עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 30 ביוני 2021.

4.1.3 איתור ורכישת נכסים בתחומי פעילות החברה

לפרטים אודות פעילות החברה לאיתור נכסים בתחומי פעילות החברה, ראו סעיף 4.1.3 לדוח הדירקטוריון לדוח התקופתי לשנת 2020, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

5.1. שיעור המינוף של הקבוצה

להלן תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח הכספי המאוחד:

תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח המאוחד			
	31.12.2020	30.6.2020	30.6.2021
נכסים שוטפים	3,273	3,607	2,212
נכסים לא שוטפים	31,851	31,598	32,853
התחייבויות שוטפות	2,900	2,770	2,760
התחייבויות לא שוטפות	14,091	14,423	14,036
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	18,101	17,979	18,235
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)	52%	51%	52%
חוב נטו למאזן (באחוזים)	26%	26%	27%

הנתונים במיליוני ש"ח.

הקבוצה מממנת את פעילותה העסקית בעיקר מהונה העצמי, ממזומנים ושווי מזומנים ובאמצעות אשראי חוץ בנקאי (בעיקר אגרות חוב והלוואות מגופים מוסדיים), אשראי בנקאי (לזמן קצר ולזמן ארוך) וניירות ערך מסחריים. בחודש אפריל 2020, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרות ה' ו-ו'), על דרך הרחבת סדרות אגרות חוב אלו. לפרטים נוספים, ראו סעיף 19.5 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לאחר תקופת הדוח, הנפיקה החברה שתי סדרות אגרות חוב (סדרות ז' ו-ח') חדשות. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.3.9 לעיל.

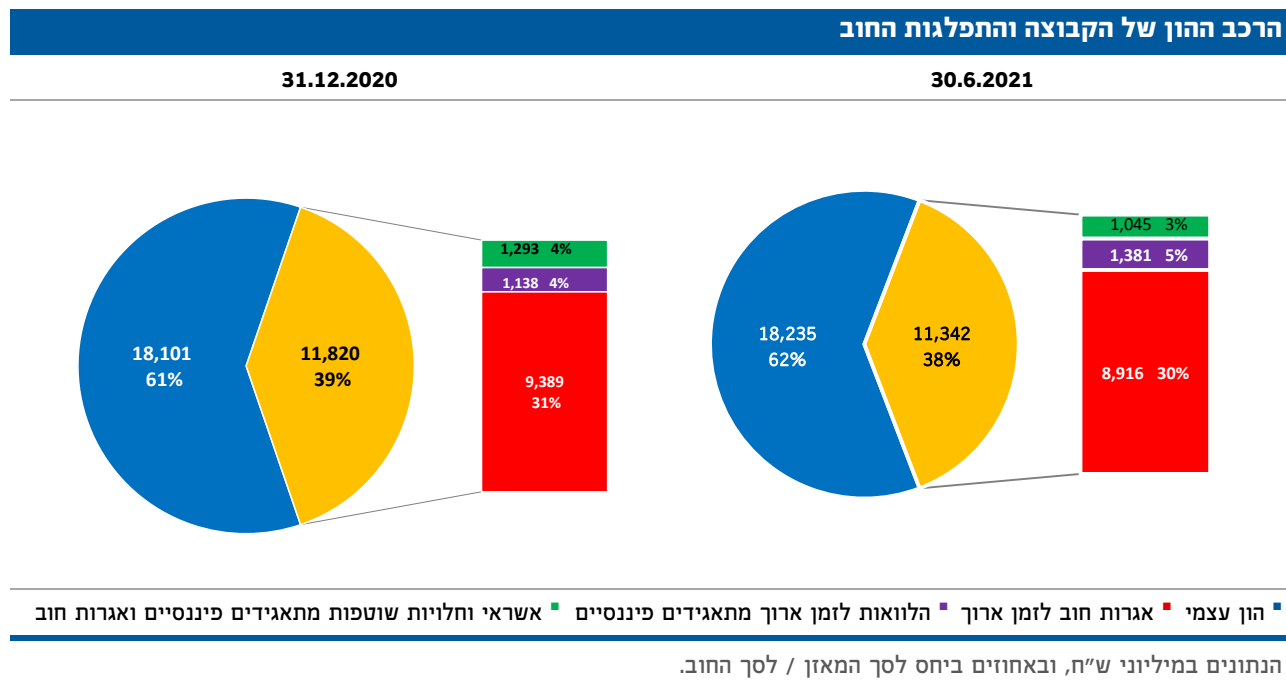
איתנותה הפיננסית של הקבוצה, המאופיינת במינוף נמוך ובהיקף נרחב של נכסים לא משועבדים, מאפשרת לקבוצה זמינות מקורות להשגת מימון בתנאים נוחים.¹⁷ שיעור המינוף של הקבוצה נמוך ביחס למתחרותיה הבולטות. המינוף הנמוך של הקבוצה משתלב עם היזמות רחבת ההיקף של החברה בתחום הנדל"ן ומאפשר גמישות גם בעתות משבר. דוגמה לכך ניתן לראות בהנפקה אותה ביצעה החברה כאמור לעיל בחודש אפריל 2020 בעיצומו של משבר הקורונה וכן בהנפקת שתי סדרות אגרות החוב החדשות של החברה שהושלמה לאחר תקופת הדוח.

¹⁷ לפרטים נוספים, ראו סעיף 19 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

5.2. הרכב מקורות המימון

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

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



הקישור בסך החוב בסך של כ- 478 מיליון ש"ח בתקופת הדוח נובע בעיקר מפירעונות שוטפים של הלוואות ואגרות חוב.

למועד הדוח, לקבוצה במאוחד גרעון בהון החוזר בסך כ-548 מיליון ש"ח (בדוח הנפרד אין גרעון בהון החוזר).

הקבוצה מעריכה, לאור אינדיקציות שקיבלה לאחרונה כי אם תחליט לגייס חוב במועד כלשהו, תוכל לעשות זאת לאור איתנותה הפיננסית ו/או היקף הנכסים הלא משועבדים שלה. לפיכך, קבע דירקטוריון החברה, בישיבתו מיום 17 באוגוסט 2021, לאחר שבחן את אפשרויות המימון העומדות בפני החברה לאור האמור לעיל, כי אין בגרעון בהון החוזר האמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה ועל יכולתה לפרוע את התחייבויותיה במועד.

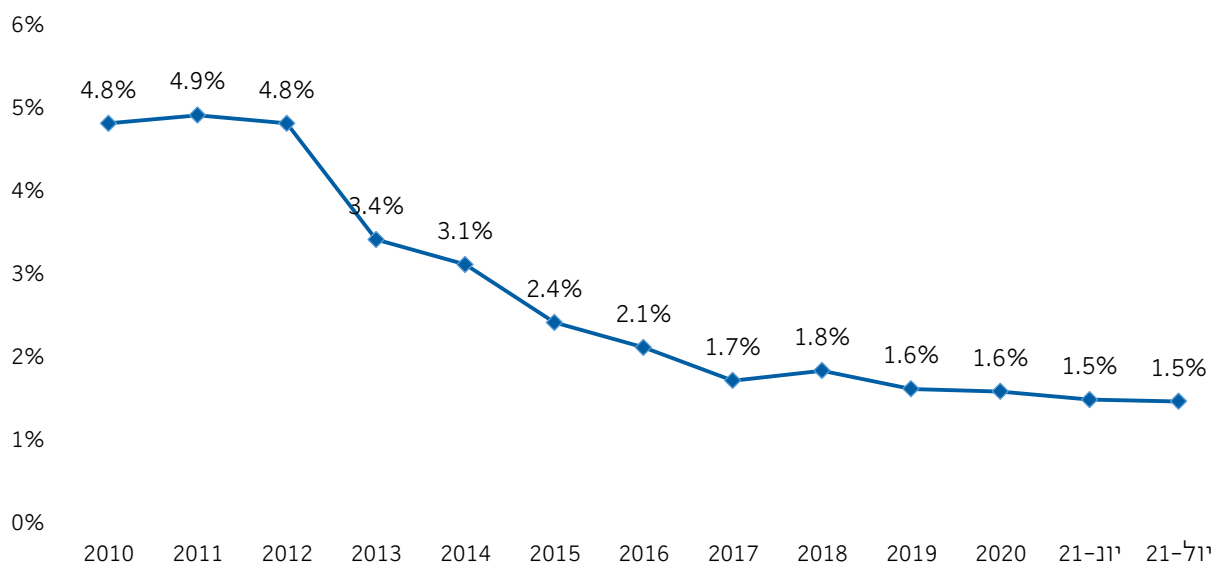
הערכות הקבוצה הנזכרות בסעיף 5.2 זה לעיל בקשר עם נזילותה וזמינות מקורות מימון שלה, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ביחס להתפתחויות בשווקים, רמות האינפלציה ותזרימי המזומנים הצפויים ועל התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי במועד הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן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

5.3. עסקאות מימון

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

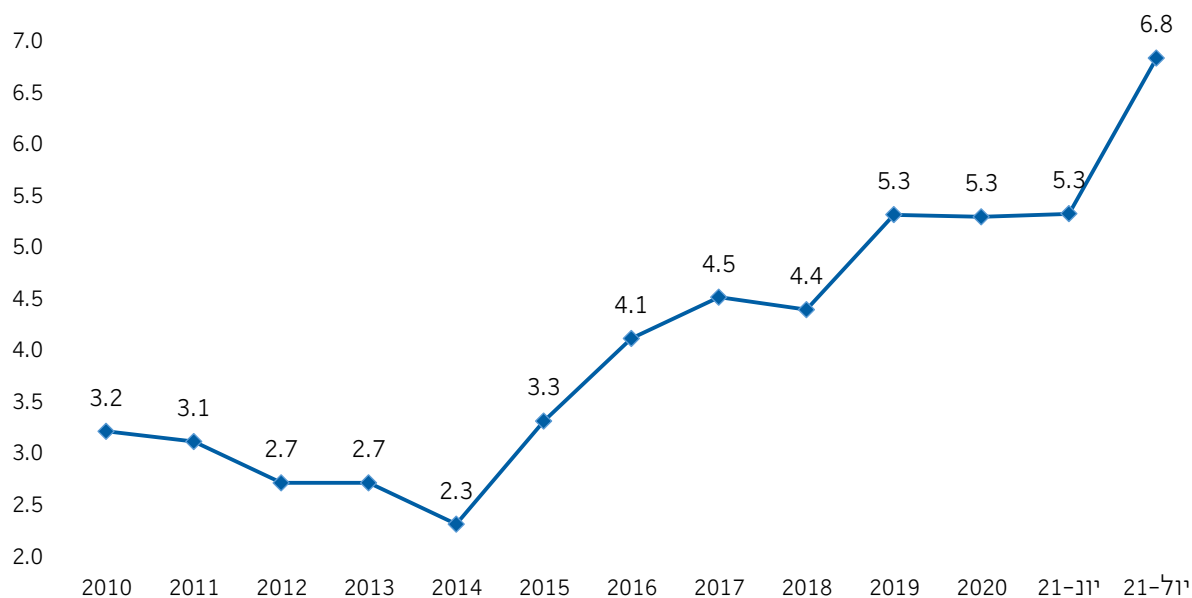
החברה השלימה לאחר תקופת הדוח גיוס חוב באמצעות הנפקת שתי סדרות אגרות חוב חדשות (סדרות ז' ו-ח'), בהיקף של כ-3.6 מיליארד ש"ח במח"מ ממוצע של כ-11.5 שנים ובריבית משוקללת צמודת מדד בשיעור של כ-1.28% לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.3.9 לעיל.

הורדת הריבית הממוצעת לאורך השנים



1. שיעור ריבית לתום התקופה

הארכת משך חיי חוב



2. מח"מ לתום התקופה

5.4. דירוג

דירוג האשראי של החברה הוא גבוה ומשקף את חוסנה הפיננסי, איכות נכסיה, ואת שיעור המינוף הנמוך שלה. למועד הדוח מדורגת החברה בדירוג ilAA+/Stable/ilA-1+ על ידי מעלות ובדירוג Aa1 על ידי מדרוג. לפרטים בדבר דירוג אגרות החוב, ניירות הערך המסחריים והלוואות פרטיות של החברה, ראו סעיף 19.12 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020, 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
77	77	-	58	19	-	-	-
11,265	10	11,255	10	-	-	1,028	10,227
11,342	87	11,255	68	19	-	1,028	10,227

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 30.6.2021

ליום 30 ביוני 2021, שיעור ההלוואות לזמן קצר עמד על כחות מ-1% מתוך סך ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה. להערכת הנהלת החברה, שיעור זה הינו נמוך ושמרני לאור יחס המינוף הנמוך וסך הנכסים שאינם משועבדים כמפורט להלן.

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

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

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

5.7. מועד פירעון התחייבויות פיננסיות של הקבוצה

להלן מועדי וסכומי פירעון ההתחייבויות הפיננסיות:

תחזית פירעון ההתחייבויות הפיננסיות			
שנה	קרן	ריבית	סה"כ
1	1,045	207	1,252
2	918	194	1,112
3	856	180	1,036
4	948	168	1,116
5 ואילך	7,575	612	8,187
סה"כ	11,342	1,361	12,703

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 30.6.2021

המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה הינם בעיקר:

- תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, אשר הסתכם לסך של כ-593 מיליוני ש"ח בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021.
- האמצעים הנזילים והנכסים שאינם משועבדים.
- לקבוצה נכסים מניבים משועבדים שסכום ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משווי ההון.
- מחזור חובות בשוק ההון ו/או גופים מוסדיים ו/או מוסדות בנקאיים.

5.8. נכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי

ליום 30 ביוני 2021, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים), שמחזיקה הקבוצה, הסתכם לסך של 1.9 מיליארד ש"ח. החברה רואה באמצעה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילותה השוטפת ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ-25.3 מיליארד ש"ח בנוסף לכ-1.9 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.¹⁸ בהתייחס למקורות נזילים אפשריים נוספים, מעריכה הקבוצה, כי ביכולתה לגייס מימון בתנאים נוחים, בתנאים הכלכליים השוררים כיום.

נכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי	
נכסים	שווי הנכסים ליום 30.6.2021
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל	11,472
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	11,426
נכסי נדל"ן אחרים (בעיקר מלונאות)	435
החזקות החברה בחברות קומפאס ועזריאלי אי קומרס	865
החזקות החברה בבנק לאומי	1,069
סה"כ	25,267

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

הערכות הקבוצה הנזכרות בסעיף 5.8 זה לעיל בקשר עם יכולתה של החברה לגייס מימון בתנאי מימון נוחים בתנאים הכלכליים השוררים כיום הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ביחס לתנאים הכלכליים ורמת הנזילות נכון למועד פרסום דוח זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שהעריכה החברה. הגורמים העיקריים העשויים להשפיע על כך הינם: שינויים בשוק ההון, אשר ישפיעו על התנאים והאפשרויות לגיוס מימון, שינויים בתוכניות החברה, לרבות שימוש ביתרות נזילות שהיו קיימות לצורך ניצול הזדמנויות עסקיות, שינויים בכדאיות ההחזקה באפיקי השקעה שונים או כדאיות השימוש באפיקי מימון שונים, החמרת המצב הכלכלי בישראל או בארה"ב וכניסה למיתון חריף וכן השלכות מגפת הקורונה, באופן אשר ישפיע על יכולתה של החברה לגייס מימון בתנאים נוחים.

5.9. מצב כספי

מצב כספי, נזילות ומקורות מימון		
הסעיף	30.6.2021	31.12.2020
סך המאזן ⁽¹⁾	35,065	35,124
נכסים שוטפים	2,212	3,273
נדל"ן להשקעה ⁽²⁾	29,938	29,266
אשראי ז"ק ⁽³⁾	1,045	1,293
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים ⁽⁴⁾	1,381	1,138
אגרות חוב, נטו ⁽⁵⁾	8,916	9,389
הון עצמי ⁽⁶⁾	18,269	18,133

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) הקיטון נובע בעיקר מירידה במזומנים בקיזוז עליה בשווי ההחזקה במניות בנק לאומי.
- (2) הגידול נובע בעיקר מרכישת המקרקעין בתל אביב בתקופת הדוח ומהתקדמות ההשקעות בפרויקטים בהקמה ובנכסים המניבים בתקופת הדוח ומרווחי שיערוך, בקיזוז גריעת הקניון ובנין המשרדים בקרית אתא בשל מכירתם בתקופת הדוח.
- (3) הקיטון נובע בעיקר מחלות שוטפת של הלוואה שנפרעה.
- (4) הגידול נובע בעיקר ממחזור הלוואה לזמן ארוך שהוצגה בעבר כחלות שוטפת.
- (5) הקיטון נובע מפירעונות שוטפים בתקופת הדוח.
- (6) הגידול נובע בעיקר מהרווח הכולל בתקופה בקיזוז חלוקת דיבידנד.

¹⁸ לפירוט אודות נושאים נוספים בקשר עם פעילות המימון בקבוצה, ראו סעיף 19 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

6 | סיכום התוצאות העסקיות

6.1 תמצית התוצאות העסקיות

להלן הרווח הנקי המאוחד של קבוצת עזריאלי:

ניתוח הרווח הנקי המאוחד				
לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		לשישה חודשים שהסתיימו ביום	
31.12.2020	30.6.2020	30.6.2021	30.6.2020	30.6.2021
189	27	492	(66)	382
				רווח (הפסד) נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
184	20	493	(72)	383
				רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
1.56	0.22	4.06	(0.54)	3.15
				רווח (הפסד) בסיסי למניה (ש"ח)
1.66	0.27	4.06	(0.54)	3.15
				רווח (הפסד) בסיסי למניה מפעילות נמשכת (ש"ח)
(147)	(265)	734	(191)	445
				רווח (הפסד) כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה

הנתונים במיליוני ש"ח.

הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם ל-493 מיליון ש"ח בהשוואה ל-20 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול ברווח בתקופת הדוח הושפע בעיקר מגידול ברווח מהתאמת שווי הוגן של הנדל"ן בסך 712 מיליון ש"ח, גידול ב-NOI בסך 61 מיליון ש"ח (ללא Data centers), בקיזוז גידול בהוצאות מימון נטו בסך 208 מיליון ש"ח בעיקר בשל עליית המדד בתקופת הדוח לעומת ירידת המדד בתקופה המקבילה אשתקד וכן מגידול בהוצאות המס בסך 122 מיליון ש"ח בעיקר בשל מסים נדחים על רווחי השיערוך.

6.2 הרווח הכולל

ההון של הקבוצה והרווח הכולל שלה מושפעים גם מקרנות הון שונות, בעיקר מקרנות הון בגין שינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ומקרנות בגין הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ. ההפרש בין הרווח הכולל לרווח הנקי המוצג בסעיף 6.1 לעיל לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 נובע בעיקר מגידול בשווי ההוגן של נכסים פיננסים בניכוי מס בסך 209 מיליון ש"ח ומרווח מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך 24 מיליון ש"ח. ביחס לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 נובע בעיקר מגידול בשווי ההוגן של נכסים פיננסים בניכוי מס בסך 100 מיליון ש"ח בקיזוז הפסד מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך 44 מיליון ש"ח.

6.3 תוצאות הפעילות

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

תוצאות הפעילות			
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		לשישה חודשים שהסתיימו ביום	
30.6.2021	30.6.2020	30.6.2021	30.6.2020
34	34	76	78
הוצאות הנהלה כלליות ושיווק ⁽¹⁾			
1	(3)	(3)	-
הכנסות (הוצאות) אחרות נטו			
(173)	(20)	(222)	(14)
הוצאות מימון נטו ⁽²⁾			
97	(25)	137	15
הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה ⁽³⁾			

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) הקיטון בהוצאות בתקופת הדוח מול התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מקיטון בתרומות.
 (2) הגידול בהוצאות המימון נטו ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל אשתקד ובתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מגידול בהוצאות הצמדה על הלוואות, איגרות חוב ופקדונות דיירים בדיוור המוגן בשל עליית המדד הידוע ברבעון הנוכחי ב-1.3% לעומת ירידה של 0.2% ברבעון המקביל אשתקד ובשל עליית המדד הידוע בתקופה הנוכחית ב-1.4% לעומת ירידה של 0.7% בתקופה המקבילה אשתקד.
 (3) הגידול בהוצאות מסים בתקופת הדוח וברבעון לעומת התקופה המקבילה והרבעון המקביל אשתקד, מיוחס בעיקר לגידול בהוצאות מסים נדחים עקב הגידול ברווח מהתאמות שווי הוגן של נדל"ן.

6.4 תזרימי מזומנים

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

תזרימי מזומנים לרבעון		
רבעון	רבעון שני 2021	רבעון שני 2020
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת ⁽¹⁾	384	123
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה ⁽²⁾	(134)	(204)
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות מימון ⁽³⁾	(795)	1,122

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) עיקר התזרים ברבעון וברבעון המקביל אשתקד נבע בעיקר מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ-399 מיליון ש"ח (ללא קומפאס) (בתקופה המקבילה כ-225 מיליון ש"ח) בתוספת פיקדונות נטו מדיוור מוגן ובקיזוז מסי הכנסה ששולמו.
 (2) עיקר התזרים ברבעון השני לשנת 2021, שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-202 מיליון ש"ח, בקיזוז תמורה שהתקבלה ממכירת מניות בנק לאומי בסך 63 מיליון ש"ח. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-245 מיליון ש"ח בקיזוז התמורה שהתקבלה ממכירת GES.
 (3) עיקר השינוי מול הרבעון המקביל אשתקד נובע מהנפקת אגרות החוב בתקופה המקבילה אשתקד בסך 1,672 מיליון ש"ח.

להלן פירוט תזרימי המזומנים שהפיקה הקבוצה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד:

תזרימי מזומנים לחציון		
חציון	חציון ראשון 2021	חציון ראשון 2020
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת ⁽¹⁾	593	432
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה ⁽²⁾	(203)	(714)
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות מימון ⁽³⁾	(1,180)	462

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) עיקר התזרים בתקופה ובתקופה המקבילה אשתקד נבעו מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ-691 מיליון ש"ח (ללא קומפאס) (בתקופה המקבילה כ-630 מיליון ש"ח) בתוספת פיקדונות נטו מדיוור מוגן ובקיזוז מסי הכנסה ששולמו.

(2) עיקר התזרים בתקופת הדוח, שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-527 מיליון ש"ח, בקיזוז תמורה שהתקבלה ממכירת לאומי קארד, מניות בנק לאומי והתמורה ממכירת הנכס בקרית אתא. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-464 מיליון ש"ח, ולרכישת מלון הר ציון.

(3) עיקר השינוי מול התקופה המקבילה אשתקד נבע מהנפקת אגרות החוב בתקופה המקבילה אשתקד בסך 1,672 מיליון ש"ח.

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

7.1 תכנית אכיפה פנימית

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

7.2 שינויים בכהונת נושאי משרה בחברה

ראו סעיף 1.2.3.4 לעיל.

7.3 פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

במהלך תקופת הדוח, אישרו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה התקשרות לרכישת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה וחברות הבת של החברה החל מיום 1 ביולי 2021 ועד ליום 30 ביוני 2022, בגבולות אחריות של 100 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופת ביטוח, ובפרמיה שנתית בסך של כ-617,000 דולר ארה"ב, תוך קביעה כי ההתקשרות הינה בתנאי שוק ואינה מהותית לחברה. זאת, בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך לפיה, לנוכח משבר הקורונה והשלכותיו על שוק הביטוח, התקשרות של חברה עם גורם מבטח יכולה להיעשות בתנאים שונים מאלה שנקבעו במדיניות התגמול של החברה ביחס לרכיב הפרמיה, ובתנאי שתיעשה בתנאי שוק, לא תהיה מהותית לחברה, וועדת התגמול של החברה אישרה את ההתקשרות וזאת עד למועד האסיפה הכללית הקרובה שתכנס החברה.

8 | הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

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

לאירועים והתפתחויות בתקופת הדוח, ראו פרק ב' לדוח זה - עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 30 ביוני 2021 וכן, ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2021.

8.2 דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה

דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה, בהתאם לתקנות 39 ו-19 לתקנות מצורף בטופס דיווח נפרד במקביל לפרסומו של דוח זה.

8.3 גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד

למועד הדוח לא חל שינוי בפרמטרים לגילוי וצירוף הערכות שווי כפי שפורסמו בדוח התקופתי לשנת 2020. החברה עדכנה את הערכות שווי נכסיה ליום 30 ביוני 2021.

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

8.4 אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2021.

8.5 נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם

בהתאם לתקנה 39 ו-138 לתקנות, מצורפים בפרק ג' נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה כחברה אם, בצירוף חוות דעת רואה חשבון מבקר.

8.6 הערה בעניין מידע צופה פני עתיד

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

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

דירקטוריון והנהלת החברה מביעים את הערכתם הרבה לנושאי המשרה בחברה, הנהלות החברות השונות בקבוצה ולעובדיהן, על תרומתם הברוכה להישגי הקבוצה ברבעון שהסתיים ביום 30 ביוני 2021.

אייל חנקין, מנכ"ל

דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 17 באוגוסט 2021

נספח א'

גילוי ייעודי
למחזיקי אגרות החוב

נספח א' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

להלן פרטים אודות אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור

[illegible]

סדרה	מועד ההנפקה	ערך נקוב במועד ההנפקה	ערך נקוב במועד הדוח	ערך נקוב במועד הדוח, לרבות הצמדה	סכום הריבית שנצברה עד למועד הדוח	הערך בדוחות הכספיים	השווי הבורסאי	סוג הריבית	שיעור הריבית השנתית	תשלום קרן	מועדי תשלום ריבית	תנאי הצמדה	פרטים בדבר הנאמן
סדרה ו'	22 בינואר 2019	263.4	1,958.0	1,985.5	-	2,189.1	2,341.6	קבועה	2.48	ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2032 (כולל)	החל מיום 30 ביוני 2019 פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2032 (כולל)	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2018	
	19 בדצמבר 2019	932.6											
	20 באפריל 2020	761.9											
סה"כ		11,198.3	9,259.3	9,434.8	23.9	9,717.6	10,485.9						

* 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 המצוינים בסעיפים 2.1-2.3 לעיל (להלן יחד: "שטרי הנאמנות"), נכללים בדוח זה על דרך ההפניה.
4. החברה, בתום תקופת הדיווח, ובמהלכה, עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת סדרות אגרות החוב של החברה לפירעון מיידי.
5. לפרטים בדבר התחייבות שהחברה נטלה על עצמה במסגרת סדרות אגרות החוב של החברה ראו סעיפים 5.2-5.6 לשטרי הנאמנות.

דירוג אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור :

סדרה	שם חברה מדרגת	דירוג שנקבע במועד ההנפקה	דירוג הקבוע למועד פרסום הדוח	תאריך מתן הדירוג העדכני	דירוגים נוספים שנקבעו בין מועד ההנפקה לבין מועד הדוח	
					דירוג	מועד הדירוג
סדרה ב'	מעלות	AA+ יציב	AA+ יציב	7 בפברואר 2021(*)	AA+ יציב	21 ביוני 2015 28 במרץ 2017 2 בפברואר 2020 7 בפברואר 2021
סדרה ד'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1 באופק יציב	27 בדצמבר 2020(**)	Aa1 באופק יציב	20 ביולי 2016 27 במרץ 2017 28 במרץ 2017 31 בדצמבר 2017 28 בינואר 2018 31 בינואר 2018 31 בדצמבר 2019 19 באפריל 2020 27 בדצמבר 2020
סדרה ה'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1 באופק יציב	27 בדצמבר 2020(**)	Aa1 באופק יציב	20 בינואר 2019 17 בדצמבר 2019 31 בדצמבר 2019 19 באפריל 2020 27 בדצמבר 2020
סדרה ו'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1 באופק יציב	27 בדצמבר 2020(**)	Aa1 באופק יציב	20 בינואר 2019 17 בדצמבר 2019 31 בדצמבר 2019 19 באפריל 2020 27 בדצמבר 2020

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



קבוצת עזריאלי

חלק ב'

עדכון תיאור עסקי התאגיד

ליום 30 ביוני 2021

קבוצת עזריאלי בע"מ

עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ("הדוח התקופתי")¹

בהתאם לתקנה 39א. לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, להלן פירוט התפתחויות מהותיות אשר אירעו בעסקי החברה במהלך ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021 וכן, עד למועד פרסום הדוח, ואשר טרם ניתן גילוי לגביהם בדוח התקופתי, על פי סדר הסעיפים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. יצוין, כי למונחים בפרק זה תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

בפרק זה: "מועד פרסום הדוח" - 18 באוגוסט 2021; "מועד הדוח על המצב הכספי" ו-"מועד הדוח" - 30 ביוני 2021; "דוח הדירקטוריון" - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לששת ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021.

1. התפתחויות שחלו במבנה הקבוצה ועסקיה עד למועד פרסום הדוח

עדכון לסעיף 1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

לפרטים אודות: (1) נכסים בייזום; (2) מכירת הקניון ומבנה המשרדים "עזריאלי קרית אתא"; (3) התקשרות בהסכמים לרכישת מקרקעין בתל אביב; (4) שינויים בכהונת נושאי משרה בכירה; (5) הארכת תוקף תשקיף מדף; (6) התקשרות בהסכם לרכישת קרקעות המצויות במתחם צפון גלילות והסכם הקמת קמפוס והשכרתו לסולראדג' טכנולוגיות בע"מ; (7) ניהול משא ומתן לרכישת הבעלות בקניון "מול הים" בעיר אילת; (8) התקשרות בהסכם לרכישת חברה נורבגית הפועלת בתחום ה-Data Centers; (9) עסקאות מימון; ו- (10) מגפת הקורונה, ראו סעיף 1.2.3 לפרק א' של דוח זה.

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

עדכון לסעיף 3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

לפרטים אודות מצבת החזקות בעלי העניין בחברה, ראו דוח מידי של החברה מיום 7 ביולי 2021 (אסמכתא: 01-113136) וכן דוח מידי על שינויים בהחזקות בעלי עניין (אסמכתא: 2021-01-122280), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

3. דיבידנדים

עדכון לסעיף 4 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 12 במאי 2021, שילמה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה, בסכום כולל של 450 מיליון ש"ח וביום 6 ביולי 2021, שילמה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה, בסכום כולל של 150 מיליון ש"ח. לפרטים ראו סעיף 1.2.4 לפרק א' של דוח זה.

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

4. נכסים בייזום

עדכון לסעיף 7.7 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

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

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

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

החברה פועלת לאישור תכנית בינוי על ידי הוועדה המקומית אשר מהווה תנאי למתן היתר בניה. כמו כן, הגישה החברה בקשה להיתר דיפון וביסוס וכן להיתר בניה מלא.

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

קרקע במודיעין (מגרש 21) - החברה החלה בביצוע קומות החניון. כמו כן, החברה הגישה בקשה להיתר בניה עילי לכלל הפרויקט.

הרחבת מרכז עזריאלי תל-אביב (מגדל הספירלה) - בחודש יולי 2021, הגישה החברה בקשה לקבלת היתר בניה עילי לפרויקט.

עזריאלי עכו משרדים - בחודש יוני 2021, התקבל טופס 4 לתוספת שתי קומות המשרדים מעל הקניון.

קניון עזריאלי חיפה - במהלך תקופת הדוח, הופקדה להתנגדויות תב"ע לתוספת בניה של כ-3,000 מ"ר.

5. עתודות קרקע (פרטים נוספים)

עדכון לסעיף 7.8 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

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

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

קרקע במודיעין (מגרש 10) - בחודש אפריל 2021 נערך דיון בתכנית שהגישה החברה לוועדה המקומית לתוספת שימושים במגרש והוחלט על הפקדתה בתנאים. בחודש יוני 2021 הופקדה התכנית להתנגדויות. כמו כן, החברה הגישה תכנית בינוי לוועדה המקומית אשר אושרה בתנאים וכן, הגישה בקשה להיתר דיפון וחפירה אשר אושרה בתנאים.

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

6. מימון

מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברה

עדכון לסעיף 19.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

אגרות החוב (סדרה ב') של החברה

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח, יתרת הע.ג. של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה שבמחזור הינה כ- 604 מיליון ש"ח.

אגרות חוב (סדרה ד') של החברה

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

אגרות החוב (סדרה ז')

ביום 19 ביולי 2021 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת ולרישום למסחר בבורסה של עד כ- 2,056 מיליון ש"ח ע.ג. של סדרת אגרות חוב (סדרה ז') של החברה, מכח תשקיף מדף 2019. ביום 20 ביולי 2021 הודיעה החברה, כי בהתאם לתוצאות ההנפקה, הוקצו כ- 1,904 מיליון ש"ח ע.ג. של סדרת אגרות חוב (סדרה ז') בתמורה לסך של כ- 1,904 מיליון ש"ח (כ- 1,883 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה).

למועד פרסום הדוח, יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ז') של החברה שבמחזור הינה כ- 1,904 מיליון ש"ח.

אגרות החוב (סדרה ח')

ביום 19 ביולי 2021 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת ולרישום למסחר בבורסה של עד כ- 1,896 מיליון ש"ח ע.ג. של סדרת אגרות חוב (סדרה ח') של החברה, מכח תשקיף מדף 2019. ביום 20 ביולי 2021 הודיעה החברה, כי בהתאם לתוצאות ההנפקה, הוקצו כ- 1,751 מיליון ש"ח ע.ג. של סדרת אגרות חוב (סדרה ח') בתמורה לסך של כ- 1,751 מיליון ש"ח (כ- 1,729 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה).

למועד פרסום הדוח, יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ח') של החברה שבמחזור הינה כ- 1,751 מיליון ש"ח.

7. דירוג אשראי

ביום 18 ביולי 2021, אישרה מעלות את דרוג אגרות חוב חדשות של החברה (סדרות ז' ו-ח') בדרוג ilAA+. לעיון בדוח של מעלות מאותו מועד, ראו דוח מיידי של החברה מיום 18 ביולי 2021 (אסמכתא: 2021-01-118089), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

8. הליכים משפטיים

לעדכון בקשר עם ההליכים המשפטיים אשר חברות הקבוצה צד להן, ראו ביאור 3ה לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2021.



קבוצת עזריאלי

חלק ג'

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2021

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2021

(בלתי מבוקרים)

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2021

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים)
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5-7	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או ההפסד ורווח כולל אחר
8-12	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
13-15	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
16-29	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **קבוצת עזריאלי בע"מ** החברה וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 17 באוגוסט 2021

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2020	2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

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

2,646	3,020	1,858
19	19	17
78	79	71
380	394	136
10	8	12
140	87	118
3,273	3,607	2,212

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

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

805	572	822
281	444	373
866	795	1,073
29,266	29,152	29,938
514	512	530
119	123	117
31,851	31,598	32,853

סה"כ נכסים לא שוטפים

35,124	35,205	35,065
--------	--------	--------

סה"כ נכסים

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2020	2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

1,293	1,336	1,045
406	284	345
187	162	165
1,011	985	1,053
3	3	2
-	-	150
2,900	2,770	2,760

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים פיננסיים
 אגרות חוב
 התחייבויות אחרות
 התחייבויות מסים נדחים

1,138	1,296	1,381
9,389	9,584	8,916
61	68	70
3,503	3,475	3,669
14,091	14,423	14,036

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

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

18	18	18
2,518	2,518	2,518
95	135	310
15,470	15,308	15,389
18,101	17,979	18,235

זכויות שאינן מקנות שליטה

32	33	34
18,133	18,012	18,269

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

35,124	35,205	35,065
--------	--------	--------

17 באוגוסט, 2021

אירית סקלר פילוסוף
 סמנכ"ל כספים
 ומשנה למנכ"ל

אייל חנקין
 מנכ"ל

דנה עזריאלי
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2020	2020	2021	2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

הכנסות:

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

1,798 (*)	366 (*)	555	916 (*)	992
(764)	(234)	292	(458)	254
98	(24)	-	(25)	(6)
18	(8)	2	18	8
9	-	4	9	4
1,159	100	853	460	1,252

סה"כ הכנסות

עלויות והוצאות:

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

628	148	161	300	309
74	15	15	33	32
91	19	19	45	44
121	12	175	32	230
9	3	3	9	7
923	197	373	419	622

סה"כ עלויות והוצאות

236	(97)	480	41	630
(40)	25	(97)	(15)	(137)
196	(72)	383	26	493
(12)	-	-	(6)	-
184	(72)	383	20	493

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח (הפסד) מפעילות נמשכת לתקופה

הפסד מפעילויות שהופסקו (לאחר מס)

רווח (הפסד) נקי לתקופה

(*) לשנת 2020 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020, ההכנסות מדמי שכירות, ניהול, אחזקה ומכירות הסתכמו בסך של 1,861 מיליוני ש"ח, בסך של 979 מיליוני ש"ח ובסך של 429 מיליוני ש"ח, בהתאמה. בתקופה החל מ-1 באפריל 2020 ועד 4 במאי 2020, העניקה החברה הקלות בשכר דירה לשוכרים במרכזי המסחר והקניונים בישראל בסך של 63 מיליוני ש"ח, אשר טופלו כגריעת נכס חייבים בגין חכירה תפעולית בשל ויתורים המיוחסים למשבר הקורונה. לאור האמור, ההכנסות מדמי שכירות, ניהול, אחזקה ומכירות, נטו הסתכמו בסך של 1,798 מיליוני ש"ח, בסך של 916 מיליוני ש"ח ובסך של 366 מיליוני ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים בדבר השפעות נגיף הקורונה ראה ביאור 3ב'.

קבוצת עזריאלי בע"מ

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2020	2020	2021	2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

רווח (הפסד) כולל אחר:

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

209	(276)	100	(81)	(220)	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס
-----	-------	-----	------	-------	---

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

8	(16)	6	12	18	חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
24	7	(44)	(50)	(129)	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סך הכל

32	(9)	(38)	(38)	(111)	
241	(285)	62	(119)	(331)	
734	(265)	445	(191)	(147)	

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

קבוצת עזריאלי בע"מ

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2020	2020	2021	2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
189	(66)	382	27	492
(5)	(6)	1	(7)	1
184	(72)	383	20	493
רווח (הפסד) נקי לתקופה מיוחס ל:				
בעלים של החברה				
זכויות שאינן מקנות שליטה				
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:				
בעלים של החברה				
זכויות שאינן מקנות שליטה				
(139)	(184)	445	(258)	732
(8)	(7)	-	(7)	2
(147)	(191)	445	(265)	734
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
1.66	(0.54)	3.15	0.27	4.06
(0.10)	-	-	(0.05)	-
1.56	(0.54)	3.15	0.22	4.06
121,272,760	121,272,760	121,272,760	121,272,760	121,272,760
רווח (הפסד) בסיסי ומדולל				
למניה רגילה אחת (בש"ח) בת				
0.1 ש"ח ע.ג. המיוחס לבעלים של החברה:				
פעילות נמשכת				
פעילות מופסקת				
הממוצע המשוקלל של מספר המניות ששימש לצורך חישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה				

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)								
הון מניות	פרמיה על מניות	רווח כולל אחר לשווי הוגן דרך הוננים שיעדו במכשירים השקעות	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
מיליוני ש"ח								
18	2,518	304	(209)	-	15,470	18,101	32	18,133
-	-	-	-	-	492	492	1	493
-	-	209	-	-	-	209	-	209
-	-	-	8	-	-	8	-	8
-	-	-	23	-	-	23	1	24
-	-	209	31	-	492	732	2	734
-	-	-	-	-	(600)	(600)	-	(600)
-	-	-	-	2	-	2	-	2
-	-	-	-	2	(600)	(598)	-	(598)
-	-	(27)	-	-	27	-	-	-
18	2,518	486	(178)	2	15,389	18,235	34	18,269

יתרה ליום 1 בינואר 2021

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

הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

דיבידנד שהוכרז לבעלי מניות החברה
קרנות מחברות מוחזקות

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

העברה לעודפים כתוצאה ממימוש נכסים פיננסיים

יתרה ליום 30 ביוני 2021

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

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 (בלתי מבוקר)

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

יתרה ליום 1 בינואר 2020

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

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

דיבידנד לבעלי מניות החברה
קרנות מחברות מוחזקות

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

העברה לעודפים כתוצאה ממימוש נכסים פיננסיים

יתרה ליום 30 ביוני 2020

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 (בלתי מבוקר)

הון מניות								
קרן הון בגין שינויים בשווי הוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	פרמיה על מניות	הון מניות
מיליוני ש"ח								
18	2,518	415	(141)	1	15,128	17,939	34	17,973
-	-	-	-	-	382	382	1	383
-	-	100	-	-	-	100	-	100
-	-	-	6	-	-	6	-	6
-	-	-	(43)	-	-	(43)	(1)	(44)
-	-	100	(37)	-	382	445	-	445
-	-	-	-	-	(150)	(150)	-	(150)
-	-	-	-	1	-	1	-	1
-	-	-	-	1	(150)	(149)	-	(149)
-	-	(29)	-	-	29	-	-	-
18	2,518	486	(178)	2	15,389	18,235	34	18,269

יתרה ליום 1 באפריל 2021

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

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

העברה לעודפים כתוצאה ממימוש נכסים פיננסיים

יתרה ליום 30 ביוני 2021

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

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

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

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

יתרה ליום 1 באפריל 2020

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

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

קרנות מחברות מוחזקות

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 ביוני 2020

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

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

יתרה ליום 1 בינואר 2020

רווח (הפסד) נקי לשנה

שינוי בשווי הון של נכסים פיננסיים, נטו ממס חלק בהפסד כולל אחר של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה

דיבידנד לבעלי מניות החברה קרנות מחברות מוחזקות

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

העברה לעודפים כתוצאה ממימוש נכסים פיננסיים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת
	2020	2021	2020	2021	
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
184	(72)	383	20	493	רווח (הפסד) נקי לתקופה
28	6	6	15	12	פחת והפחתות
6	1	-	7	-	ירידת ערך רכוש קבוע
(31)	(8)	(10)	(16)	(19)	חילוט פקדונות דיירים בדיוור מוגן
764	234	(292)	458	(254)	הפסד (רווח), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
102	23	178	4	226	להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(99)	25	-	25	6	הוצאות מימון ואחרות, נטו
37	(26)	97	15	137	חלק בהפסדי (רווחי) חברות כלולות המטופלות
(121)	(42)	(21)	(60)	(12)	לפי שיטת השווי המאזני
1	-	-	-	-	מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
-	2	1	2	(1)	מסי הכנסה ששולמו, נטו
(36)	9	13	(19)	(7)	שחיקת נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך
5	(58)	(6)	(75)	(37)	רווח והפסד
158	44	55	82	83	שינוי במלאי
(57)	(15)	(20)	(26)	(35)	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
-	-	-	-	1	שינוי בספקים וזכאים אחרים
941	123	384	432	593	קבלת פקדונות מדיירים בדיוור מוגן
					החזר פקדונות מדיירים בדיוור מוגן
					שינוי בהפרשות והטבות לעובדים
					מזומנים, נטו - פעילות שוטפת
1	1	-	1	-	תזרימי מזומנים - פעילות השקעה
-	-	27	-	59	תמורה מממוש רכוש קבוע
(942)	(245)	(202)	(464)	(527)	תמורה מממוש נדל"ן להשקעה
(292)	(6)	(8)	(277)	(15)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן
(231)	(2)	(2)	(102)	(2)	להשקעה בהקמה
13	-	-	13	-	רכישה והשקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי
(10)	(5)	(45)	(5)	(45)	מוחשיים
20	3	2	15	6	השקעה ומתן הלוואות לחברות המטופלות לפי
84	-	63	84	285	שיטת השווי המאזני
178	50	-	50	36	קבלת שיפוי מביטוח
(2)	-	-	-	-	מתן הלוואות לזמן ארוך
9	-	31	(29)	-	ריבית ודיבידנד שהתקבלו
(1,172)	(204)	(134)	(714)	(203)	תמורה מממוש נכסים פיננסיים, נטו
					תמורה מממוש השקעה בחברה מוחזקת, נטו
					(נספח א')
					מסים ששולמו בגין נכסים פיננסיים
					תקבולים (תשלומים) למוסדות בגין רכישת
					נדל"ן, נטו
					מזומנים, נטו - פעילות השקעה

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2020	2020	2021	2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
(300)	(300)	(450)	(300)	(450)
(520)	(151)	(151)	(336)	(335)
1,672	1,672	-	1,672	-
-	-	-	-	290
(220)	(33)	(122)	(112)	(574)
(350)	(1)	(1)	(351)	-
(5)	(1)	(1)	(3)	(2)
(7)	(2)	(2)	(3)	(3)
5	2	3	4	4
(227)	(64)	(71)	(109)	(110)
48	1,122	(795)	462	(1,180)
(183)	1,041	(545)	180	(790)
2,842	1,981	2,416	2,842	2,646
(2)	-	-	(2)	-
(11)	(2)	(13)	-	2
2,646	3,020	1,858	3,020	1,858

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

חלוקת דיבידנד לבעלי מניות
 פרעון אגרות חוב
 הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
 קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
 פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
 אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים, נטו
 פרעון התחייבויות אחרות לזמן ארוך
 פרעון פקדונות מלקוחות
 פקדונות מלקוחות שהתקבלו
 ריבית ששולמה

מזומנים, נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

שינוי במזומנים נטו שסווגו לקבוצת מימוש
 מוחזקת למכירה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות
 מזומנים המוחזקות במטבע חוץ

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021, פעולות שאינן במזומן כוללות שינוי ביתרות זכאים בגין דיבידנד בסך של 150 מיליון ש"ח ושינוי ביתרת חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה בסך של כ-32 מיליון ש"ח.

פעילות שלא במזומן לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 כללה גידול בחייבים בגין מכירת חברות מאוחדות בסך של 53 מיליון ש"ח.

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

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2020	2020	2021	2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

נספח א' -

תמורה ממימוש השקעה בחברה מוחזקת:

103	103	-	103	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
75	(53)	-	(53)	36	חייבים בגין מכירת ההשקעה
178	50	-	50	36	

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2021

ביאור 1 - כללי

א. קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא מרכז עזריאלי 1, תל-אביב. החברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ונכללת, בין היתר, במדד "תל-אביב 35" ובמדד "תל אביב נדל"ן". לחברה סדרות אגרות חוב שהונפקו לציבור (סדרות ב', ד'-ו' ולאחר מועד הדוח על המצב הכספי הונפקו סדרות ז' ו-ח', לפרטים נוספים - ראה ביאור 7א'). הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2021, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת.

נכון למועד פרסום הדוח, מחזיקה Azrieli Holdings Inc. בעלת השליטה בחברה (להלן - "עזריאלי החזקות") במישרין ו/או בעקיפין (באמצעות 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 מעזבונו 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 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. **בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:**

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

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב זהים לאלו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

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

ב. **שימוש באומדנים ושיקול דעת:**

(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 2020.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2021

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת: (המשך)

(2) בהמשך לאמור בביאור 3ב' לדוחות הכספיים השנתיים, ליום 30 ביוני 2021 עדכנה הקבוצה את הערכות השווי לחלק מנכסי הנדל"ן להשקעה שלה בישראל (המיוחסים למגזר מרכזי המסחר והקניונים ולמגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים).

הערכות השווי בוצעו על-ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי ובעל כישורים מקצועיים מתאימים.

הערכות השווי לנכסי הנדל"ן להשקעה ובהקמה נערכו בעיקר בשיטת הוון תזרימי המזומנים הצפויים לנכס מהנכסים. לפרטים בדבר שיעורי ההוון והרגישות לשינויים בריביות שיעורי ההוון 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.

ג. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

(3) להלן נתונים על שערי החליפין המשמעותיים והמדד:

מדד בישראל		שער החליפין
"ידוע"	"בגין"	היציג של הדולר
בסיס 1993	בסיס 1993	(ש"ח ל-1 דולר)
226.47	226.69	3.260
223.11	222.89	3.466
223.34	223.11	3.215
%	%	%

לתאריך הדוחות הכספיים:

30 ביוני 2021
30 ביוני 2020
31 בדצמבר 2020

שיעורי השינוי:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום:

30 ביוני 2021
30 ביוני 2020

1.40
(0.70)

1.60
(0.80)

1.40
0.29

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום:

30 ביוני 2021
30 ביוני 2020

1.30
(0.20)

0.80
(0.70)

(2.22)
(2.78)

לשנה שהסתיימה:

ביום 31 בדצמבר 2020

(0.60)

(0.70)

(6.97)

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2021

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

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

ביום 25 במאי 2021 החליט דירקטוריון החברה לאשר חלוקת דיבידנד נוספת בסך של 150 מיליון ש"ח (המגלם 1.24 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 6 ביולי 2021.

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

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

החל מחודש מרץ 2021 ובמהלך הרבעון, לאור מבצע החיסונים הנרחב כנגד נגיף הקורונה, ניכרה חזרה לשגרה של המשק הישראלי, יחד עם זאת, לקראת סוף הרבעון ובמהלך חודש יולי 2021 ועד למועד פרסום הדוח חלה עליה מחודשת בנתוני התחלואה בישראל ובעולם עקב התפשטות זן הדלתא, כך שקשה להעריך את הסיכון הנשקף מהתמשכות המגיפה.

נוכח נתוני התחלואה הנמוכה והיציבה בתקופה שלאחר הסגר השלישי, החל מיום 1 ביוני 2021 בוטל הצורך בתו ירוק ובוטלו מגבלות התו הסגול. עם זאת, ביום 25 ביוני 2021 ונוכח העלייה המחודשת בשיעור התחלואה, הודיע משרד הבריאות על חובת עטיית מסיכה בכל מקום שאינו שטח פתוח.

לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, לאור עלייה נוספת בנתוני התחלואה, החל מיום 29 ביולי 2021 נכנסו תקנות התו הירוק לתוקף מחדש, הוטלו מגבלות נוספות לצורך התמודדות עם המגיפה והוחלט לחסן מגזרים מסוימים באוכלוסייה במנת חיסון שלישית. החל מיום 18 באוגוסט 2021 יורחבו תקנות התו הירוק, יופעלו תקנות התו הסגול וכן יעודכנו מגבלות התקהלות שונות, במאמץ לבלום את גל התחלואה הגובר. בנוסף, חובת עטיית מסכה תחול גם על התקהלות בשטח פתוח מעל 100 אנשים.

למועד הדוח, בחנה החברה את שווי נכסי החברה בעזרת שמאי חיצוני. להערכת מעריך השווי, למועד הדוחות הכספיים, מוקדם לאמוד את השפעת משבר הקורונה על ערכי השווי לטווח הארוך. לאור ההנחה הסבירה למועד הדוחות הכספיים, כי בהתחשב בהיקף המחסונים לא צפוי סגר נוסף, הובא בחשבון כי לא צפויות להינתן הנחות בהיקף מהותי לשוכרים.

ג. ביום 23 בפברואר 2021 התקשרה חברה בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה (בסעיף זה להלן - "המוכרת"), בשני הסכמי מכר עם צד שלישי בלתי קשור (בסעיף זה להלן - "הרוכש"), למכירת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של המוכרת בקניון ובמבנה המשרדים, הידועים כ"עזריאלי קרית אתא", לרוכש, וזאת בתמורה כוללת בסך של 90 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. ביום 30 ביוני 2021, ולאחר שהרוכש שילם למוכרת את מלוא התמורה לפי ההסכמים, הושלמו העסקאות ונמסרה לרוכש החזקה בנכסים. חלק מהתמורה שולמה באמצעות העמדת הלוואה מובטחת במשכנתא מדרגה ראשונה על הקניון מאת המוכרת לרוכש למשך 36 חודשים.

ד. ביום 25 בפברואר 2021 התקשרה החברה בהסכמים עם בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ (בסעיף זה להלן - "המוכרת"), לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין המצויים במפגש הרחובות מקווה ישראל, לבונטין והרכבת בתל-אביב (בסעיף זה להלן - "העסקה").

במסגרת העסקה רוכשת החברה את מלוא זכויות המוכרת במקרקעין בשטח כולל של כ-2.4 דונם, עליהם בנוי מבנה בן 5 קומות, בשטח בנוי כולל של כ-9,500 מ"ר. המבנה מושכר ברובו למלון, אשר על פי תנאי השכירות הנוכחיים, בהתקיים תנאים מסוימים, ניתן לסיימה בעוד כתשע שנים. חלק מהמבנה משמש כיום וימשיך להיות מושכר לחברות נוספות לתקופות אשר מסתיימות לפני המועד האמור.

בתמורה לנכס שילמה החברה למוכרת סך כולל של 180 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. במועד חתימת ההסכמים שילמה החברה את התמורה ממקורותיה העצמיים ובתחילת חודש מרץ 2021 התקבלה החזקה בנכס. בנוסף, החברה שילמה מס רכישה בסך של כ-10.8 מיליון ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2021

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

- ה. בהמשך לביאור 29א'3 לדוחות הכספיים השנתיים בקשר עם תביעה נזיקית בסך של כ-256 מיליון ש"ח שהוגשה כנגד קנית השלום, גב' דנה עזריאלי ועובדים לשעבר, ביום 7 באפריל 2021 נסגרה התביעה ללא הוצאות.
- ו. ביום 10 במאי 2021, התקשרה החברה בהסכם לרכישת השליטה (במישרין ובעקיפין) בחברה שאינה קשורה לחברה (להלן - "החברה הנרכשת" ו-"הסכם הרכישה"), אשר זכאית לקבל מרשות מקרקעי ישראל (להלן - "רמ"י") זכויות חכירה בשני מגרשים בשטח כולל של כ-26 דונם המצויים במתחם צפון גלילות, לרבות כל זכויות הבניה ביחס למגרשים (להלן - "הקרקעות"). בנוסף החברה התקשרה בהסכם שכירות להקמת והשכרת קמפוס עבור חברת סולראדג' טכנולוגיות בע"מ על חלק מהקרקעות (להלן - "הסכם השכירות", "השוכרת" ו-"העסקאות", בהתאמה).
- הסכם הרכישה מותנה בהקצאת הקרקעות לחברה הנרכשת על ידי רמ"י ובקבלת אישורים נוספים.
- נכון למועד הדוח, בכוונת החברה לממן את הרכישה ממקורותיה העצמיים ו/או באמצעות מימון בנקאי או מוסדי.
- הסכם הרכישה כולל מצגים ושיפויים המוגבלים באחריות ובחבות עד גובה סכום התמורה, שתשולם לכל אחד ממוכרי ההחזקות בחברה הנרכשת.
- בכפוף להקצאת הזכויות בקרקעות לחברה הנרכשת בתוך התקופה הקבועה בהסכם השכירות, החברה תתכן ותקים בשיתוף עם השוכרת, קמפוס עבור השוכרת, אשר יבנה באחד מהמגרשים על גבי שטח של כ-16.5 דונם, ויכלול 38,000 מ"ר עיליים ו-950 מקומות חניה.
- ככל שהקצאת הזכויות כאמור לא תתקיים בתוך התקופה הקבועה בהסכם, תהא לכל צד הזכות להודיע על ביטול הסכם השכירות.
- בקרקעות יוותר שטח של כ-9 דונם, אשר להערכת החברה ניתן יהיה להקים עליו שטחי מסחר ותעסוקה נוספים בהיקפים דומים, זאת, בכפוף לקידום ואישור תב"ע לתוספת זכויות בחלק מהשטח האמור.
- ז. ביום 7 באפריל 2021 קיבלה חברה בת שומת מע"מ עסקאות בסך של כ-37 מיליון ש"ח, המתייחסת לשטרי הון שהוענקו מהחברה לחברה הבת בין השנים 2016 עד 2020. לטענת מע"מ, שטרי ההון מהווים הכנסה ועל כן חייבים במע"מ עסקאות בידי החברה הבת. החברה הבת חולקת על השומה ונמצאת בהליך השגה מול מע"מ לביטולה.
- נכון לתאריך הדוח, לא נרשמה הפרשה בספרי החברה הבת בגין השומה לעיל.
- ח. בהמשך לביאור 33ד'3) לדוחות הכספיים השנתיים, במהלך תקופת הדוח, אישרו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה התקשרות לרכישת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה וחברות הבת של החברה החל מיום 1 ביולי 2021 ועד ליום 30 ביוני 2022, בגבולות אחריות של 100 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופת ביטוח, ובפרמיה שנתית בסך של כ-617,000 דולר ארה"ב, תוך קביעה כי ההתקשרות הינה בתנאי שוק ואינה מהותית לחברה. זאת, בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך, לפיה, לנוכח משבר הקורונה והשלכותיו על שוק הביטוח, התקשרות של חברה עם גורם מבטח יכולה להיעשות בתנאים שונים מאלה שנקבעו במדיניות התגמול של החברה ביחס לרכיב הפרמיה, ובתנאי שתיעשה בתנאי שוק, לא תהיה מהותית לחברה. וועדת התגמול של החברה אישרה את ההתקשרות וזאת עד למועד האסיפה הכללית הקרובה שתכנס החברה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2021

ביאור 4 - פעילות מופסקת

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)
38	-	-	38	-
43	-	-	43	-
(5)	-	-	(5)	-
-	-	-	-	-
(5)	-	-	(5)	-
(2)	-	-	(1)	-
(5)	-	-	-	-
(12)	-	-	(6)	-
תוצאות הפעילות				
המופסקת:				
הכנסות				
הוצאות				
הפסד לפני מסים על ההכנסה				
מסים על ההכנסה				
הפסד לאחר מיסים על ההכנסה				
עלויות אחרות				
הפסד ממכירת פעילויות מופסקות, נטו ממס				
הפסד לתקופה				
תזרימי מזומנים מפעילויות מופסקות:				
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת				
מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה				
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון				
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מופסקת				

ב. ביום 29 בדצמבר 2020 הוצאו לחברת גרנית הכרמל השקעות בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה עד למכירתה בשנת 2019 להלן - "גרנית"), שומות לפי מיטב השפיטה לשנות המס 2016, 2017 ו-2018. סכום המס העולה מן השומה הוא סך של כ-17 מיליון ש"ח (סכום אשר הקבוצה נתנה כנגדו שיפוי במסגרת המכירה). רוב המכריע של סכום המס העולה מן השומה נובע מסיווג מחדש ו/או שונה שערך פקיד השומה לעסקת מכירת מניות חברת סונול על ידי גרנית בשנת 2016. גרנית דחתה את דרישת שלטונות המס והגישה השגה על שומות מס אלה ביום 27 בינואר 2021.

להערכת יועציה של גרנית, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) שעמדת גרנית בהשגה תתקבל על ידי רשויות המס ו/או על ידי ערכאה שיפוטית, ככל שהמקרה יגיע לדיון בפניה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2021

ביאור 5 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים:

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

ליום 31 בדצמבר 2020		ליום 30 ביוני 2020		ליום 30 ביוני 2021		התחייבויות שאינן שוטפות: הלוואות מתאגידים פיננסיים (1) אגרות חוב (2)(1)
הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	
מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		
		(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
1,912	1,812	2,092	2,015	1,580	1,550	
10,540	9,962	10,193	10,157	10,486	9,741	
12,452	11,774	12,285	12,172	12,066	11,291	

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

ב. שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי הוגן:

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	ליום 30 ביוני		התחייבויות שאינן שוטפות: הלוואות מתאגידים פיננסיים
2020	2020	2021	
%	%	%	
0.44-2.91	0.96-3.34	(1.25)-4.66	

ג. רמות שווי הוגן:

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר: מניות סחירות - רמה 1
2020	2020	2021	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		
862	789	1,069	

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2021

ביאור 5 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך) (המשך)

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

דרך קביעת השווי	רווח מהשינויים בגורם השוק			שווי הוגן של נכס	הפסד מהשינויים בגורם השוק			שיעור השינוי
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
	ירידה אבסולוטית של 2%	ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	עליה אבסולוטית של 2%	
								שיעור היוון משוקלל:
היוון תזרימים	262	59	28	533	(25)	(48)	(132)	6.0% - 6.25%
היוון תזרימים	7,832	2,010	948	17,729	(874)	(1,661)	(4,220)	6.26% - 6.99%
היוון תזרימים	2,080	579	274	5,134	(248)	(474)	(1,160)	7.0% - 7.59%
היוון תזרימים	460	152	72	1,114	(65)	(125)	(275)	7.6% - 8.24%
היוון תזרימים	352	125	59	2,513	(54)	(104)	(222)	8.25% - 9.00%
	10,986	2,925	1,381	27,023	(1,266)	(2,412)	(6,009)	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2021

ביאור 6 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021						
מאוחד	התאמות	אחרים	דיוור מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)						
992	(22)	48	92	116	394	364
323	(7)	55	69	56	60	90
669	(15)	(7)	23	60	334	274
254	-	-	-	3	163	88
(62) (222) (3)						
(6)						
630						
31,439	(417)	1,536	2,607	2,173	13,020	12,520
3,626						
35,065						

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

רווח (הפסד) המגזר
(NOI)

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

הוצאות לא מיוחסות
הוצאות מימון, נטו
הוצאות אחרות, נטו
חלק החברה בתוצאות
חברות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני, נטו
ממס

רווח לפני מסים על
ההכנסה

מידע נוסף:

נכסי מגזר
נכסים שלא הוקצו (*)

סך הכל נכסים במאוחד

(*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח ומזומנים ופיקדונות לזמן קצר בסך של כ-1.9 מיליארד ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2021

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

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

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2021

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021							
מאוחד	התאמות	אחרים	דיוור מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)							
							הכנסות:
555	(11)	23	47	58	199	239	סך הכנסות מחיצוניים
168	(3)	27	35	27	31	51	סך הוצאות המגזר
387	(8)	(4)	12	31	168	188	רווח (הפסד) המגזר (NOI)
292	1	(1)	-	4	199	89	רווח (הפסד) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(27)							הוצאות לא מיוחסות
(173)							הוצאות מימון, נטו
1							הכנסות אחרות, נטו
480							רווח לפני מסים על ההכנסה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2021

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020						
מאחד	התאמות	אחרים	דיוור מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)						
הכנסות:						
366	(9)	24	39	62	174	76
סך הכנסות מחיצוניים						
156	(2)	32	31	29	21	45
סך הוצאות המגזר						
210	(7)	(8)	8	33	153	31
רווח (הפסד) המגזר (NOI)						
(234)	8	(8)	12	(116)	(10)	(120)
רווח (הפסד) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה						
(26)						
(20)						
(3)						
הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו הוצאות אחרות, נטו חלק החברה בתוצאות חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס						
(24)						
(97)						
הפסד לפני מסים על ההכנסה						

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2021

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

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

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2021

ביאור 7 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

א. הנפקת אגרות חוב:

לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, בחודש יולי 2021 הנפיקה החברה לציבור כ-1,904 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ז') רשומות על שם, על בסיס תשקיף מדף של החברה. אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 0.90% לשנה.

אגרות החוב (סדרה ז') תעמודנה לפירעון (קרן) ב-13 תשלומים שנתיים, כאשר התשלומים יהיו רצופים אך לא שווים, אשר ישולמו ביום 2 ביולי בכל אחת מהשנים 2024 עד 2036 כמפורט להלן:

התשלומים הראשון עד החמישי ישולמו ביום 2 ביולי בכל אחת מהשנים 2024 עד 2028 ויהיו, כל אחד, בשיעור של 2% מהערך הנקוב של הקרן. התשלומים השישי עד העשירי ישולמו ביום 2 ביולי בכל אחת מהשנים 2029 עד 2033 ויהיו, כל אחד, בשיעור של 13% מהערך הנקוב של הקרן. התשלומים האחד עשר והשנים עשר ישולמו ביום 2 ביולי של השנים 2034 ו-2035 ויהיו, כל אחד, בשיעור של 10% מהערך הנקוב של הקרן. התשלום השלושה עשר (אשר יהא התשלום האחרון) ישולם ביום 2 ביולי 2036 ויהיה בשיעור של 5% מהערך הנקוב של הקרן.

הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בימים 2 בינואר ו-2 ביולי של כל אחת מהשנים 2022 עד 2036 החל מ-2 בינואר 2022 ועד למועד התשלום האחרון ביום 2 ביולי 2036. אגרות החוב הונפקו ללא ניכיון.

תמורת ההנפקה של אגרות חוב (סדרה ז') הסתכמה לסך של כ-1,904 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות הנפקה, הסתכמה התמורה נטו בכ-1,883 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב (סדרה ז') הינו 1.01% לשנה.

לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, בחודש יולי 2021 הנפיקה החברה לציבור כ-1,751 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ח') רשומות על שם, על בסיס תשקיף מדף של החברה. אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 1.69% לשנה.

אגרות החוב (סדרה ח') תעמודנה לפירעון (קרן) ב-10 תשלומים שנתיים רצופים ושווים ביום 2 בינואר של כל אחת מהשנים 2032 עד 2041 (כל תשלום יהא בשיעור של 10% מהערך הנקוב של הקרן החל מיום 2 בינואר 2032). הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בימים 2 בינואר ו-2 ביולי של כל אחת מהשנים 2022 עד 2041 החל מ-2 בינואר 2022 ועד למועד התשלום האחרון ביום 2 בינואר 2041. אגרות החוב הונפקו ללא ניכיון.

תמורת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה ח') הסתכמה לסך של כ-1,751 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות הנפקה, הסתכמה התמורה נטו בכ-1,729 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב (סדרה ח') הינו 1.79% לשנה.

ביום 18 ביולי 2021 אישרה S&P מעלות דירוג (ilAA+) להנפקת סדרות חדשות (סדרה ז') ו-(סדרה ח') (ביחד - "אגרות החוב").

אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה כלשהיא ותעמודנה בדרגה שווה ביחס לסכומים המגיעים בגיןן, פרי פסו, בין לבין עצמן ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

בעת ההנפקות של אגרות החוב (סדרות ז' ו-ח') התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות בדומה להתחייבויות לאמות המידה הפיננסיות להן התחייבה בנוגע לאגרות החוב (סדרות ה' ו-ו') (לתיאור התנאים - ראה ביאור 17ב' (4) לדוחות הכספיים השנתיים).

עוד נקבע כי במידה ודירוג אגרות החוב (סדרה ז') ו-(סדרה ח') של החברה יפחת מדירוג (AA) של S&P מעלות או דירוג מקביל לדירוג זה אשר ייקבע על ידי חברה אחרת שתדרג את אגרות החוב, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב. במקרה האמור, שיעור הריבית שיוסוף לריבית השנתית בגין אגרות החוב יהיה 0.5% ועד לשיעור של 1% בהתאם לדירוג אגרות החוב.

כמו כן, אגרות החוב (סדרה ז') ו-(סדרה ח') תעמודנה לפירעון מידי בהתקיים תנאים מסויימים אשר במהותם דומים לתנאים שנקבעו בקשר לאגרות החוב (סדרות ב' ו-ד') (לתיאור התנאים - ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים השנתיים).

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 ביוני 2021

ביאור 7 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות הכספיים (המשך)

ב. לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ביום 16 ביולי 2021 התקשרה החברה, באמצעות חברה בת ייעודית בבעלותה המלאה, אשר התאגדה בהתאם לדין הנורבגי (להלן בסעיף זה - "החברה הבת" ו"הרוכשת"), בהסכם לרכישת 100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת Green Mountain, AS, שהינה חברה פרטית אשר התאגדה לפי הדין הנורבגי (להלן בסעיף זה - "GM", "ההסכם" ו"העסקה", לפי העניין), הפועלת בתחום ה- Data Centers (להלן בסעיף זה - "DC") ונכון למועד פרסום דוח זה, מפעילה שלוש חוות שרתים בנורבגיה.

הצדדים להסכם הם החברה, החברה הבת וכלל בעלי המניות של GM (להלן בסעיף זה כולם ביחד - "הצדדים"; כלל בעלי המניות של GM להלן - "המוכרים").

החברה תהיה ערבה לכל התחייבויותיה של החברה הבת כלפי המוכרים, על פי ההסכם. ערבות זו תעמוד בתוקפה כל עוד לחברה הבת יהיו התחייבויות כלפי המוכרים.

במועד השלמת העסקה, הרוכשת תרכוש 100% מהון המניות המונפק והנפרע של GM.

התמורה בעבור שווי הפעילות של GM, במונחי Enterprise Value (EV), הינה בסך של 7,600 מיליון כתר נורבגי (NOK) (להלן בסעיף זה - "התמורה") (בסמוך למועד פרסום דוח זה, שער הכתר הנורבגי היציג עמד על סך של 2.75 כתר נורבגי ל-1 ש"ח), ובמטבע ישראלי, כ-2,768 מיליון ש"ח.

המוכרים יהיו אחראים לנזק כספי שייגרם לרוכשת בגין הפרת התחייבויותיהם על פי ההסכם בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם.

השלמת העסקה תתבצע ביום המסחר שיחול כ-30 ימים לאחר מועד החתימה על ההסכם, או במועד מאוחר יותר כפי שיוסכם עליו בין הצדדים (להלן - "מועד השלמת העסקה").

התמורה תמומן ממקורותיה העצמאיים של החברה, לרבות באמצעות חלק מתמורת גיוס החוב שביצעה החברה (לפרטים - ראה ביאור 7א'). בנוסף, החברה מתעתדת לפעול לקבלת הלוואה ספציפית באמצעות החברה הבת או GM מגוף פיננסי בקשר עם העסקה, אשר נכון למועד זה טרם סוכמו תנאיה.

העסקה כוללת הסדרים מקובלים נוספים לעסקאות מסוג זה, ובכלל זה הצהרות ומצגים מקובלים שנמסרו על ידי הצדדים, הימנעות מביצוע פעולות מסוימות ב-GM במהלך התקופה שבין חתימת ההסכם לבין מועד השלמת העסקה, שמירת סודיות הדדית וכן, התחייבות מוכרי רוב מניות GM לאי תחרות לתקופה של 24 חודשים ממועד השלמת העסקה, בשווקים מסוימים.

נספח לדוח כספי מאוחד

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 ביוני 2021

(בלתי מבוקר)

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 30 ביוני 2021

(בלתי מבוקר)

ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד'

לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 ביוני 2021

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

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

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

א.ג.ב.,

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

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של **קבוצת עזריאלי בע"מ** (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2021 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדיקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

תל-אביב, 17 באוגוסט 2021

א

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6285555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרכז יבן נאמן 9
נצרת, 15100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8510402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-ailat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מנזרת הספורט 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קניית החדע 3
מנזר הר חוצות
ירושלים, 914510
ת.ד. 45395
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 30 ביוני	
מיליוני ש"ח	2020 מיליוני ש"ח	2021 מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)
2,472	2,811	1,681
19	18	11
395	427	158
91	54	62
2,977	3,310	1,912
866	795	1,073
12,856	12,533	13,366
11,297	11,087	11,706
2,257	2,526	2,181
304	301	311
35	33	63
27,615	27,275	28,700
30,592	30,585	30,612

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
נכסי מסים שוטפים

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

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

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים פיננסיים
אגרות חוב
התחייבויות אחרות
התחייבויות מסים נדחים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

הון מניות רגילות
פרמיה על מניות
קרנות הון
עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

סה"כ התחייבויות והון

17 באוגוסט, 2021

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

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	485 (*)	82 (*)	254 (*)	320	הכנסות
	(277)	(33)	(136)	141	מדמי שכירות ניהול ואחזקה, נטו
100	12	36	52	64	רווח (הפסד) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
9	-	6	9	6	להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
317	61	395	179	531	מימון
					אחרות
					סה"כ הכנסות
					עלויות והוצאות
42	12	8	17	20	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
31	4	6	11	13	מכירה ושיווק
71	15	16	35	38	הנהלה וכלליות
60	(3)	153	1	195	מימון
3	2	2	2	2	אחרות
207	30	185	66	268	סה"כ עלויות והוצאות
					רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות
110	31	210	113	263	מוחזקות
111	(101)	210	(66)	274	חלק ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו ממס
					רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
221	(70)	420	47	537	מסים על ההכנסה
(20)	4	(38)	(14)	(45)	
					רווח (הפסד) לתקופה מפעילות נמשכת
201	(66)	382	33	492	הפסד מפעילויות שהופסקו (לאחר מס)
(12)	-	-	(6)	-	
189	(66)	382	27	492	רווח (הפסד) נקי לתקופה
					רווח (הפסד) כולל אחר:
					סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או
					הפסד, נטו ממס:
(220)	(81)	100	(276)	209	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס
					סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או
					הפסד, נטו ממס:
(110)	(44)	(39)	5	21	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
2	7	2	(14)	10	חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות
(108)	(37)	(37)	(9)	31	מוחזקות, נטו ממס
(328)	(118)	63	(285)	240	סך הכל
(139)	(184)	445	(258)	732	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
					סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

(*) לשנת 2020 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה הסתכמו בסך של 520 מיליוני ש"ח, בסך של 289 מיליוני ש"ח ו-117 מיליוני ש"ח, בהתאמה. בתקופה החל מ-1 באפריל 2020 ועד 4 במאי 2020, העניקה החברה הקלות בשכר דירה לשוכרים במרכזי המסחר והקניונים בישראל בסך של 35 מיליוני ש"ח, אשר טופלו כגריעת נכס חייבים בגין חכירה תפעולית בשל ויתורים המיוחסים למשבר הקורונה. לאור האמור, ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה, נטו הסתכמו בסך של 485 מיליוני ש"ח, בסך של 254 מיליוני ש"ח ובסך של 82 מיליוני ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים בדבר השפעות משבר הקורונה, ראה ביאור 3' לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים.

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
189	(66)	382	27	492
2	-	-	1	1
277	33	(166)	136	(141)
(50)	(14)	117	(62)	130
(103)	101	(210)	72	(274)
19	(4)	38	14	45
(52)	(14)	1	(24)	26
(134)	(54)	14	(126)	7
9	(21)	(7)	(34)	(16)
1	1	-	1	1
158	(38)	169	5	271

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח (הפסד) 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 (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו ממס
הוצאות (הכנסות) מיסים שהוכרו בדוח רווח
והפסד
מסי הכנסה שהתקבלו (שולמו), נטו
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
שינוי בספקים וזכאים אחרים
שינויים אחרים
מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

(603)	(129)	(142)	(261)	(410)
(269)	-	(4)	(264)	(8)
(231)	(2)	(1)	(102)	(96)
550	97	(7)	271	110
31	2	10	12	14
14	-	-	-	-
84	-	63	84	285
(2)	-	-	-	-
9	-	31	(29)	-
(417)	(32)	(50)	(289)	(105)

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן
להשקעה בהקמה
רכישת רכוש קבוע
השקעות בחברות מוחזקות
החזר (מתן) הלוואות לזמן ארוך מחברות
מוחזקות, נטו
ריבית ודיבידנד שהתקבלו
החזר השקעה בחברה מוחזקת
תמורה מממוש נכסים פיננסיים, נטו
מיסים ששולמו בגין נכסים פיננסיים
תקבולים (תשלומים) ממסדות בגין רכישת
נדל"ן, נטו
מזומנים, נטו - פעילות השקעה

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

1,672	1,672	-	1,672	-	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(300)	(300)	(450)	(300)	(450)	חלוקת דיבידנד לבעלי המניות
(520)	(151)	(151)	(336)	(335)	פרעון אגרות חוב
(185)	(25)	(22)	(94)	(89)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
(351)	(2)	(1)	(352)	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים, נטו
(164)	(46)	(57)	(77)	(85)	ריבית ששולמה

152	1,148	(681)	513	(959)	מזומנים, נטו - פעילות מימון
-----	-------	-------	-----	-------	------------------------------------

(107)	1,078	(562)	229	(793)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
-------	-------	-------	-----	-------	---

2,582	1,733	2,244	2,582	2,472	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
-------	-------	-------	-------	-------	-------------------------------------

(3)	-	(1)	-	2	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
-----	---	-----	---	---	--

2,472	2,811	1,681	2,811	1,681	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
-------	-------	-------	-------	-------	--

(*) פעולות שאינן במזומן, לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021, כוללות שינוי ביתרות זכאים בגין דיבידנד בסך 150 מיליוני ש"ח.

לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 ולשנת 2020, פעולות שלא במזומן כללו גידול ביתרות זכאים בגין רכישות באשראי בסך 30 מיליון ש"ח, בסך 24 מיליון ש"ח ובסך 136 מיליון ש"ח, בהתאמה.

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים נוספים למידע הכספי הביניים הנפרד
ליום 30 ביוני 2021

א. כללי:

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

יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

ב. הגדרות:

החברה - קבוצת עזריאלי בע"מ.

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

ג. מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור ב' למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ד. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח:

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

ה. אירועים לאחר תאריך המאזן:

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

תאריך: 17 באוגוסט, 2021

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

א.ג.נ.,

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

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

- (1) דוח סקירה מיום 17 באוגוסט 2021 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2021 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 17 באוגוסט 2021 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2021 ולתקופות של שישה 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
מנחם פרידמן
(נצרת), 15100

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

משרד אילת
הנרייט רגליצ'ר
ת.ד. 583
אילת, 8810402

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

משרד חיפה
מעינה וסמדרה
ת.ד. 5648
חיפה, 3105302

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

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

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



חלק ד'

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

ליום 30 ביוני 2021

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1 | אייל חנקין, מנהל כללי

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

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

4 | יאיר חורש, חשב ראשי לחשבונאות ודוחות כספיים

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2021 (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 במסגרת הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

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

הצהרת מנהלים:

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, אייל חנקין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון השני של שנת 2021 (להלן - הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 17 באוגוסט, 2021

הצהרת מנהלים:

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

אני, אירית סקלר-פילוסוף, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון השני של שנת 2021 (להלן - "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במשרתו או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד -
- א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
- ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
- ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 17 באוגוסט, 2021