



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים
ליום 30 בספטמבר 2021

COMING
SOON
2025



קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים
ליום 30 בספטמבר 2021

חלק א' | דוח דירקטוריון

חלק ב' | עידכונים לתיאור עסקי התאגיד

חלק ג' | דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2021

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



קבוצת עזריאלי

חלק א'

דוח הדירקטוריון

ליום 30 בספטמבר 2021

כרטיס ביקור

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

בתחום הקניונים מחזיקה הקבוצה במספר קניונים מובילים, בין היתר בקניון עזריאלי ירושלים, קניון עזריאלי איילון וקניון עזריאלי תל אביב. כמו כן, החברה מחזיקה ומנהלת נכסי משרדים אשר חלקם מן הבולטים בישראל, כדוגמת מרכז עזריאלי ת"א ומגדל עזריאלי שרונה. במהלך השנה החולפת, אכלסה הקבוצה את פרויקט חולון המנור ואת מגדל המשרדים עזריאלי TOWN. בנוסף, החברה פועלת בתחום הדיור המוגן, ונכון למועד הדוח, 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 ובחודש אוגוסט 2021, רכשה החברה את חברת Green Mountain הפועלת בתחום ה-Data Centers בנוברגיה. כמו כן, החברה מחזיקה במלון 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 המותנה בהתקיימות תנאים מתלים לרכישת חברה המחזיקה בקרקעות המצויות במתחם צפון גלילות, שעל חלקן תקים ותשכיר קמפוס עבור סולראדג' טכנולוגיות בע"מ. בחודש אוקטובר 2021, התקשרה החברה בהסכם המותנה בהתקיימות תנאים מתלים לרכישת קניון מול הים באילת.

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, נכון למועד הדוח, לחברה החזקה פיננסית במניות בנק לאומי (כ-2.8%).

קבוצת עזריאלי בולטת בקרב חברות הנדל"ן באיתנות הפיננסית שלה. החברה הינה בעלת שיעור מינוף נמוך, חוב נטו למאזן בשיעור של כ-32% 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. קבוצת 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-1.4 מיליון מ"ר של שטח להשכרה
וכ-0.7 מיליון מ"ר נוספים בייזום

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

99% שיעור תפוסה* ממוצע בישראל

19 קניונים

343 אלף מ"ר | 99% תפוסה*



17 נכסי משרדים

645 אלף מ"ר | 99% תפוסה*



4 בתי דיור מוגן

105 אלף מ"ר | 98% תפוסה*



8 נכסי משרדים בחו"ל

240 אלף מ"ר | 75% תפוסה



16 חוות שרתים בחו"ל

22 אלף מ"ר | 93% תפוסה



נדל"ן בייזום

11 נכסים | 661 אלף מ"ר



* בנטרול נכסים באיכלוס לראשונה

** כל הנתונים לגבי השטחים להשכרה הינם חלק החברה.

תמצית ביצועים ודגשים פיננסיים לרבעון השלישי ולתקופת הדוח



רווח נקי בסך 680 מיליון ש"ח בתקופת הדוח
בהשוואה לרווח נקי בסך 213 מיליון ש"ח
בתקופה המקבילה אשתקד

רווח נקי



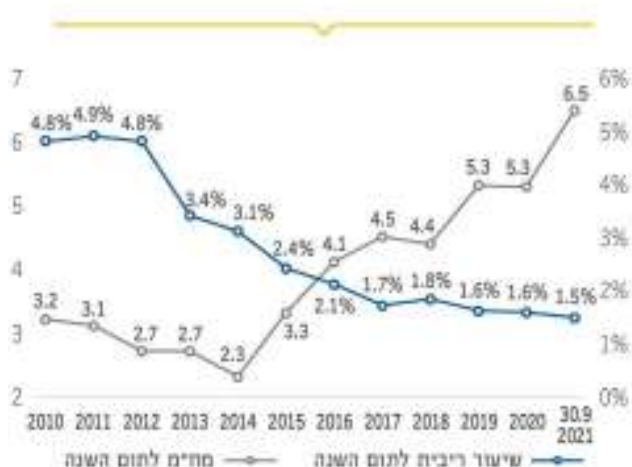
גידול של כ-22% ב-NOI ברבעון השלישי ל-
428 מיליון ש"ח בהשוואה
ל-352 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד

NOI



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

ריבית ממוצעת לעומת מח"מ



גידול של כ-27% ב-FFO ברבעון השלישי
357 מיליון ש"ח בהשוואה ל-282 מיליון ש"ח
ברבעון המקביל אשתקד

FFO מפעילות הנדל"ן המניב



במהלך תקופת הדוח חילקה החברה דיבידנד בסך 600 מיליון ש"ח



1 | הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1 כללי

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

הסקירה שתובא להלן, הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית (לפרטים אודות השפעות התפשטות נגיף הקורונה ראו סעיף 2.2 להלן), ויש לעיין בה ביחד עם פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי ליום 31 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 בספטמבר 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 ספטמבר 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 ספטמבר 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: 2021-01-044625), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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

1.2 נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

1.2.1 תמצית מגזרי הפעילות לתשעת ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בחודש ספטמבר 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 ההשכרה 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. ביום 24 באוגוסט 2021, השלימה החברה את רכישת חברת Green Mountain, AS ("GM"), הפועלת בתחום ה- Data Centers בנוורבגיה. לאור האמור, החל מדוח זה, פעילות החברה בתחום ה- Data Centers החלה להיות מתוארת כמגזר פעילות ונתונים הכספיים של GM אוחדו בדוחות הכספיים ליום 30 בחודש ספטמבר 2021. כמו כן, מחזיקה החברה במלון 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, דיור מוגן ו- Data Centers. נכון למועד הדוח, לחברה אחד עשר פרויקטים בשלבי ייזום שונים בישראל, בהיקף מתוכנן של כ-661 אלף מ"ר, וכן, קרקעות לפיתוח. להלן תיאור קצר של חמשת 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 17 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.

5. **תחום ה- Data Centers** - בבעלות הקבוצה (בעקיפין) 100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת GM, וכן, החזקות (בעקיפין) בהיקף של כ-24% בחברת קומפאס. לפרטים נוספים, ראו סעיף 2.13 להלן.

פעילויות נוספות - למועד פרסום הדוח, לקבוצה פעילות סחר מקוון באמצעות עזריאלי אי-קומרס אשר מחזיקה ומפעילה את אתר Azrieli.com וכן, מחזיקה הקבוצה בכ-2.8% ממניות בנק לאומי.

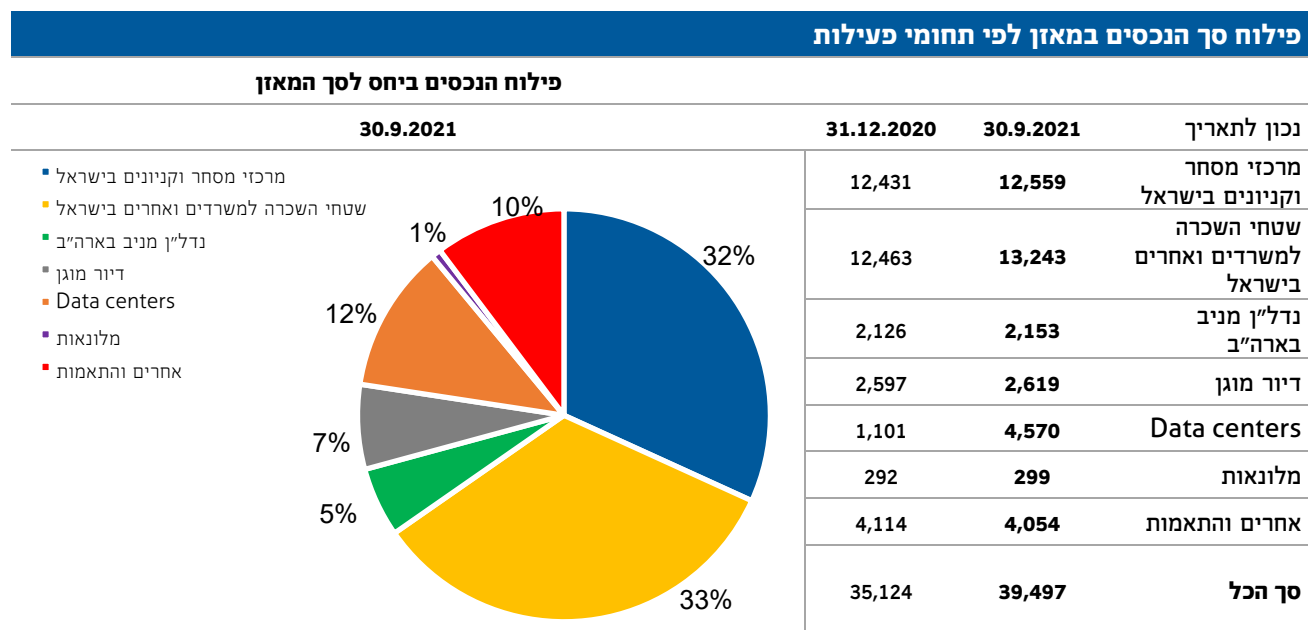
בנוסף, החברה מחזיקה במלון הר ציון בירושלים, לפרטים נוספים ראו סעיף 2.14.1 להלן.

פעילות מופסקת - תחום גרנית - הקבוצה החזיקה (באמצעות גרנית הכרמל) ב-100% ממניות חברת סופרגז 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. כמו כן, לאחר תקופת הדוח התקשרה החברה בהסכם לרכישת קניון "מול הים" באילת, לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.3.7 להלן.

1.2.2. פילוח שווי הנכסים לפי תחומי פעילות

להלן פילוח סך הנכסים במאזן לפי תחומי פעילות:⁴



הנתונים במיליוני ש"ח.

נכסי החברה במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים מהווים כ-33% מסך הנכסים במאזן ונכסי מגזר מרכזי מסחר וקניונים מהווים כ-32%. יתר תחומי הנדל"ן המניב מהווים יחדיו כ-25% 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 מיידיים 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 המותנה בהתקיימות תנאים מתלים 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. התקשרות בהסכם לרכישת הבעלות בקניון "מול הים" בעיר אילת

ביום 3 באוקטובר 2021, התקשרה החברה בהסכם המותנה בהתקיימות תנאים מתלים עם שני צדדים שלישיים בלתי קשורים לחברה וכן עם חברת מול הים אילת (1978) בע"מ לרכישת מלוא (100%) הזכויות במקרקעין עליהם בנוי קניון "מול הים" באילת בתמורה המשקפת שווי כולל של כ-1.31 מיליארד ש"ח.

לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 4 באוקטובר 2021 (אסמכתא: 2021-01-150663), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.3.8. השלמת רכישת חברת GREEN MOUNTAIN, AS הפועלת בתחום ה-DATA CENTERS

ביום 24 באוגוסט 2021, רכשה החברה, באמצעות חברת בת ייעודית בבעלותה המלאה, אשר התאגדה בהתאם לדין הנורבגי, 100% מהון המניות המונפק והנפרע של Green Mountain AS, הפועלת בתחום ה-Data Centers בנורבגיה, בתמורה לסך כולל של כ-6.5 מיליארד כתר נורבגי (NOK), ובמטבע ישראלי סך של כ-2.427 מיליארד ש"ח. לפרטים נוספים אודות ההתקשרות בהסכם והשלמת הרכישה האמורה, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 19 ביולי ו-24 באוגוסט 2021 (אסמכתאות: 2021-01-118377 ו-2021-01-136974), בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה וכן ביאור 3' לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2021.

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-1,730 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 מיידי של החברה מיום 26 במאי 2021 (אסמכתא: 2021-01-090690), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.5. דיבידנדים שחולקו לחברה

חלק החברה מסך הדיבידנד שחולק	סך הדיבידנד	מועד תשלום	מועד אישור	
כ-18.7 מיליון ש"ח	כ-630 מיליון ש"ח	2.9.2021	12.8.2021	בנק לאומי

ביום 15 בנובמבר 2021, אישר דירקטוריון בנק לאומי חלוקת דיבידנד נוספת בסך כולל של כ-1,367 מיליון ש"ח. חלק החברה מסך הדיבידנד האמור, אשר מועד התשלום הצפוי שלו הינו ביום 12 בדצמבר 2021, יעמוד על כ-36 מיליון ש"ח.

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 השני לשנת 2021, לאור מבצע החיסונים הנרחב כנגד נגיף הקורונה, ניכרה חזרה לשגרה של המשק הישראלי, יחד עם זאת, בתקופה שבין תחילת הרבעון השלישי לשנת 2021 ועד לסוף הרבעון השלישי לשנת 2021 חלה עליה מחודשת בנתוני התחלואה בישראל ובעולם עקב התפשטות זן הדלתא, וכן, לאור דעיכת השפעת החיסון לאורך זמן. בעקבות כך, הוחלט לחסן במנת חיסון שלישית לקורונה (בוסטר) את אוכלוסיית גילאי 12 ומעלה (בסעיף זה: "האוכלוסייה הכללית"), כך שכן למועד פרסום הדוח נתוני התחלואה נמוכים. יחד עם זאת, קשה להעריך את הסיכון הנשקף מהתמשכות ו/או התפשטות מחודשת של המגיפה.

בהתאם לתחזיות המקור-כלכליות שפורסמו על-ידי חטיבת המחקר של בנק ישראל בחודש אוקטובר 2021 (אשר ניתנו תחת ההנחה שתהליך הסרת מגבלות בישראל יימשך במקביל לדעיכה הדרגתית של המגפה בשנתיים הקרובות, לצד התפרצויות של גלי תחלואה נוספים בארץ ובעולם אשר ילוו בהגבלות "רכות" יחסית שפגיעתם בפעילות הכלכלית הינה מוגבלת), התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 7% ו-5.5% בשנים 2021 ו-2022, בהתאמה. כמו כן, לפי תחזיות נוספות של חטיבת המחקר של בנק ישראל מאותו מועד, שיעור האבטלה הרחבה צפוי לעמוד על כ-5.2% בסוף שנת 2022 (ביחס לרמה ממוצעת בשנת 2019 של 3.8%) ושיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הבאים המסתיימים ברבעון השלישי של שנת 2022 צפוי לעמוד על 1.7%, ועל כ-1.6% בסוף שנת 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, 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 את האוכלוסייה הכללית במנת חיסון שלישית. החל מיום 18 באוגוסט 2021, עודכנו תקנות "התו הירוק", תקנות "התו הסגול" וכן עודכנו מגבלות התקהלות שונות, במאמץ לבטל את התפשטות המגפה לצד שמירה על חיי שגרה. בהמשך לאמור, ולאור הירידה בתחלואה החל מיום 12 בנובמבר 2021 נכנסה לתוקף שורת הקלות הנוגעות, בין היתר, לאפשרות להתקהלויות בשטחים פתוחים ללא הגבלה וכן הקלות על חובת הצגת תו ירוק בחלק מהמקומות הסגורים. בנוסף, בוטלה חובת עטיית מסיכה בשטח פתוח מעל 100 אנשים.

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.

2.2.1 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 עליה בממדי התחלואה, הוטלו בשנית מגבלות שונות לצורך צמצום התפשטות הנגיף, ובין היתר, החל מיום 18 בספטמבר 2020 נכנסה לתוקפה הנחיה לסגירת מקומות

תרבות ופנאי החלה גם על קניוני החברה (למעט החריגים כאמור), 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 עליה 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. נכון למועד פרסום הדוח נסגרה הקרן. 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 עסקיהם היו סגורים בעקבות הסגר הראשון (בסעיף זה: **"השוכרים"**), והקפאת תשלומי דמי השכירות ודמי הניהול 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 והשלישי לשנת 2021 ניתנו הקלות יחודיות בסכום לא מהותי לחברה ובעיקר לבתי הקולנוע אשר, כמתואר להלן, נפתחו לכלל האוכלוסיה במהלך הרבעון השני.

יודגש, כי השפעת משבר הקורונה, לרבות ההקלות בגין הסגר השלישי, באו לידי ביטוי בתוצאות מדד ה-NOI של החברה 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 חלק 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. כאמור לעיל, החל מיום 12 בנובמבר 2021, נכנסה לתוקף שורת הקלות הנוגעות, בין היתר, לאפשרות להתקהלויות בשטחים פתוחים ללא הגבלה וכן ביטול חובת הצגת תו ירוק באירועי תרבות, ספורט ותפילה במקום במקום סגור, עד 100 משתתפים בישיבה. כמו כן, החל מיום 18 באוגוסט 2021, מופעל תו סגול (תפוסה בהיקף של אדם אחד ל-7 מ"ר), בין היתר, 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 בספטמבר 2021, היו גבוהים בכ-2.4% (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.

2.2.2. 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 במרבית נכסי 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-7 מיליון ש"ח.

2.2.3. 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, ניכרה עליה משמעותית בהיקפי המכירות באתר עזריאלי.קום. אשר נמשכה גם במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021 בו חל הסגר השלישי. עם פתיחת המסחר הפיזי לאחר תום הסגר השלישי, חלה ירידה ברכישות אונליין לעומת תקופות הסגרים.

מלון הר ציון - ראו סעיף 2.14.1 להלן.

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

2.2.4. השפעה על שווי נכסי החברה

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

2.2.5. 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 תקופת הדוח המשיכה הקבוצה להשקיע בפיתוח וייזום הקמה של נכסים חדשים וכן בהרחבה ושיפוץ של נכסים קיימים.

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

החברה מפגינה איתנות פיננסית יוצאת דופן המתבטאת בפרמטרים הבאים:

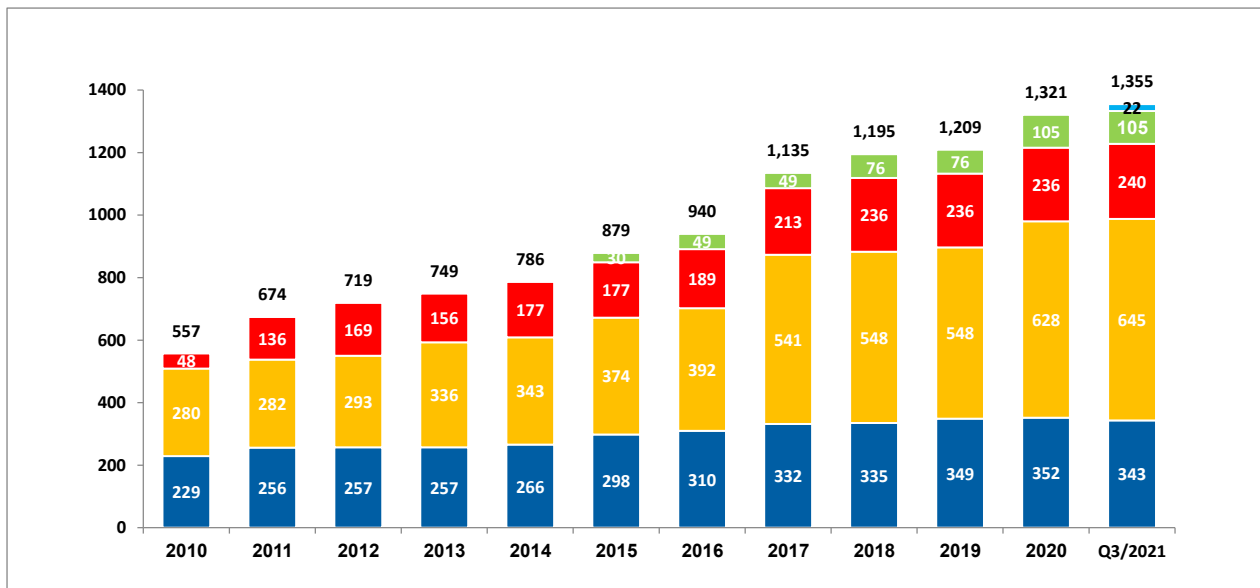
- למועד הדוח, לחברה מינוף נמוך של כ- 32% חוב נטו למאזן. שיעור המינוף נמוך ביחס לחברות מתחרות בתחום ומאפשר גמישות גם בעיתות משבר. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.1 להלן.
- למועד הדוח, היקף נכסים לא משועבדים בסך של כ- 27 מיליארד ש"ח ובנוסף נכסים משועבדים ב- LTV נמוך. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.8 להלן.
- יתרת המזומנים העומדת לרשות החברה, נכון למועד הדוח, הינה כ-2.7 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-3.7 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 שיידרש לשם חזרה מלאה לשגרה, החברה אינה יכולה להעריך את ההשפעות האמורות על פעילותה העתידית, שכן מידת ההשפעה תלויה במידה ובהיקף של התממשות. להערכת החברה, על אף מבצע החיסונים בישראל, היה ותהייה התפרצויות נרחבות נוספות של הנגיף, הרי שעלולות להמשיך להיות השפעות שליליות מהותיות נוספות על הכלכלה העולמית, לרבות על חלק מהשווקים והענפים בהם פועלת החברה, כמו גם על חלק מהשוכרים בנכסי הקבוצה. הנהלת החברה מעריכה, כי לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי בסך המזומנים ושווי מזומנים שברשותה, שיעור מינוף נמוך והיקף משמעותי של נכסים בלתי משועבדים, מח"מ הלוואות ארוך ויכולתה לגייס מימון בתנאים נוחים, וכן לאור הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבבעלות החברה, מגוון השוכרים ותחומי הפעילות, פוחת היקף החשיפה של עסקי הקבוצה למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים בשל התפשטות נגיף הקורונה.

הערכות החברה בסעיף 2.2 זה בעניין ההשלכות האפשריות של 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 ספטמבר 2021



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

הנתונים באלפי מ"ר. נתוני השטחים הינם לפי חלק החברה.

2.4 שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב

להלן שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 30 בחודש ספטמבר 2021 לפי מגזרי הפעילות:

- מגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל הינו כ-99%⁷;
- מגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל הינו כ-99%⁷;
- מגזר נדל"ן מניב בארה"ב הינו כ-75%;
- מגזר הדיור המוגן בישראל הינו כ-98%⁷;
- מגזר ה-Data Centers הינו כ-93%⁸.

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 שווי של נכסי נדל"ן מניב.⁹ בנוסף, משמש מדד ה-NOI, לאחר הפחתת הוצאות תחזוקה שוטפת, לצורך שמירה על הקיים, למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס.

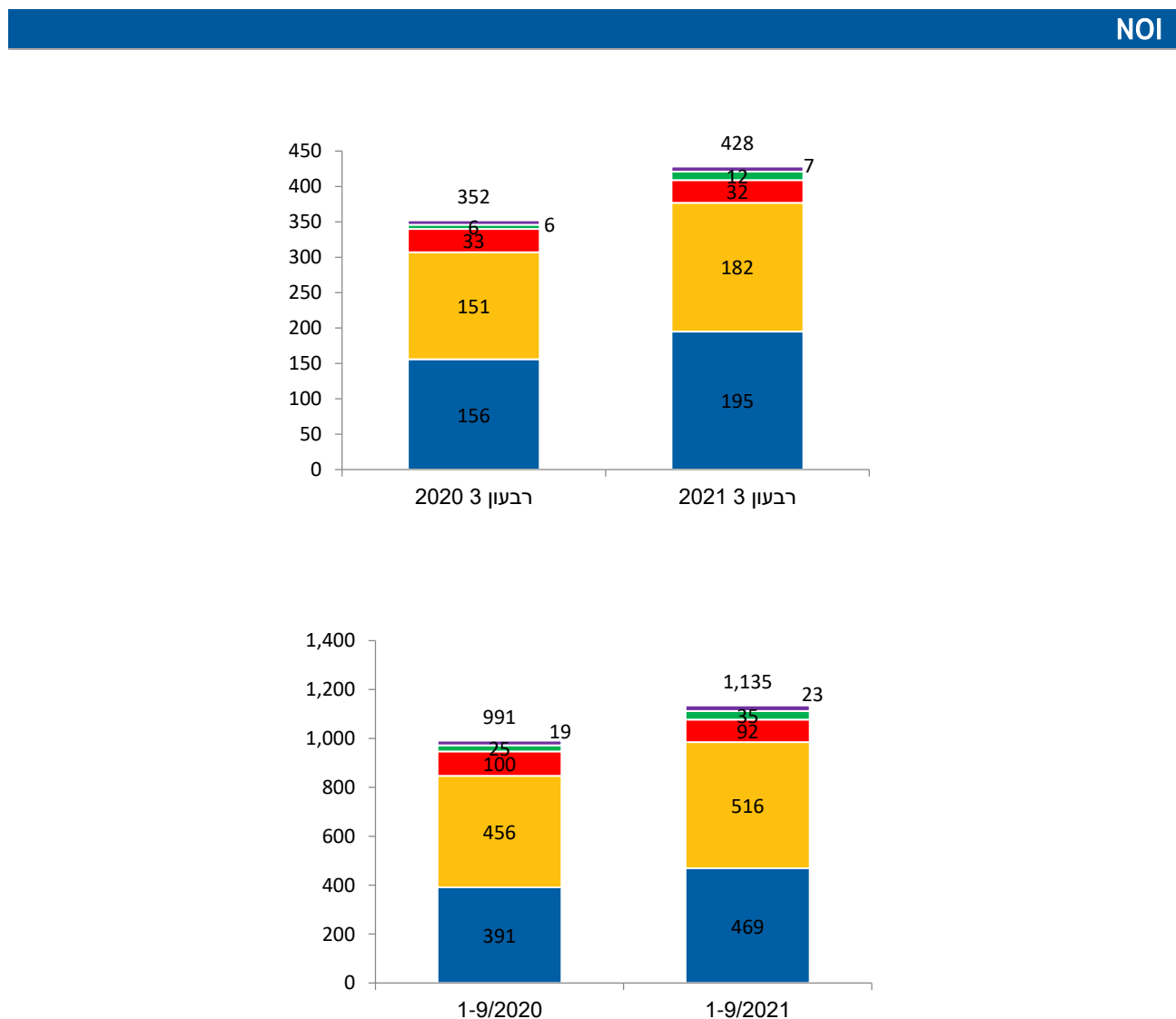
⁷ לא כולל שטחים בנכסים שבנייתם הושלמה ונמצאים לראשונה בשלבי אכלוס.
⁸ שיעור התפוסה הממוצע חושב על בסיס נתוני השכירות ליום 30 בספטמבר 2021, במוצע משוקלל של GM וקומפאס. כאשר קומפאס מוצגת לפי שיעור החזקת החברה בקומפאס (כ-24%). שיעור התפוסה אינו כולל שטחים שנמצאים בהקמה.
⁹ אינדיקציות נוספות הינן, לדוגמה: שווי שוק של נכסים דומים באותו אזור ומחירי מכירה של נכסים דומים בעסקאות אחרונות שבוצעו.

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

2.5.1 נתוני הרווחיות התפעולית של הנכסים - NOI

לצורך חישוב ה-NOI נלקחים בחשבון, בצד ההכנסות, כל התקבולים משוכרים (לרבות דמי שכירות, דמי ניהול ותשלומים אחרים), ולצורך חישוב העלויות, נלקחות בחשבון כל ההוצאות התפעוליות בגין הנכסים, לרבות עלויות ניהול, אחזקה ונוספות.¹⁰

להלן נתוני ה-NOI בגין תיק נכסי הנדל"ן המניב:¹¹



■ 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.

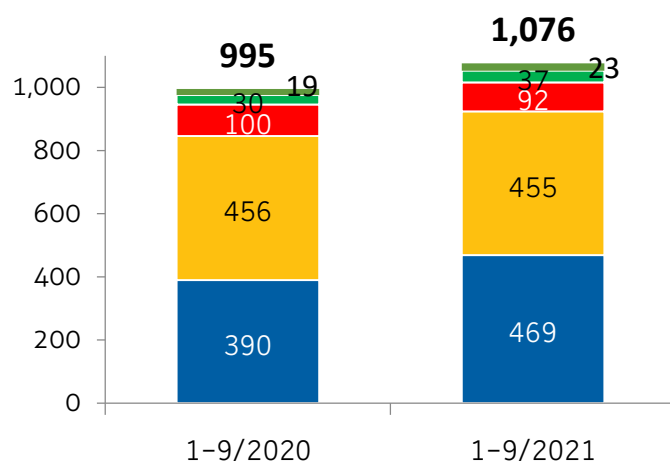
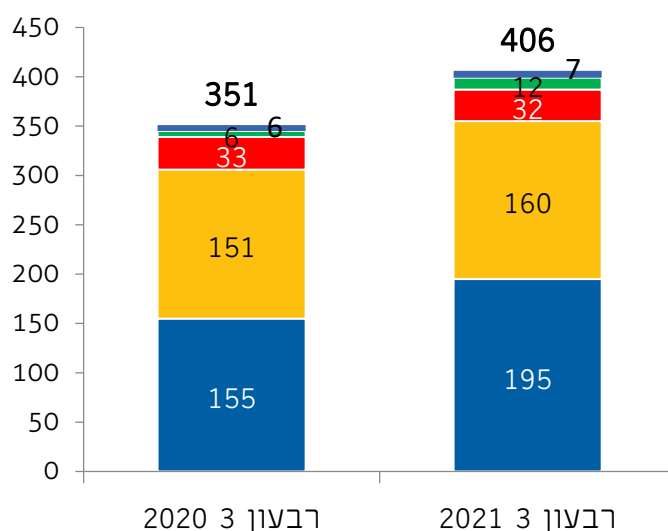
¹⁰ הקבוצה עורכת את דוחותיה הכספיים על בסיס התקינה הבינלאומית ולכן בחישוב עלות השכרת והפעלת הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה, לא נלקח בחשבון פחת. כמו כן, לצורך חישוב הפרמטרים לעיל, לא נלקח בחשבון רווח משערוך נכסים.

¹¹ לרבות נכסים ממגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל, ממגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, ממגזר נדל"ן מניב בארה"ב, ממגזר הדיור המוגן וממגזר 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, בקיזוז ירידה 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 מוגן¹², ללא Data centers¹³ וללא מלון הר ציון¹⁴ של הקבוצה ליום 30 בחודש ספטמבר 2021:

חישוב שיעור ההיוון המשוקלל לתקופת הדוח	
סך נדל"ן להשקעה בדוח	31,944
בניכוי שווי המיוחס לנדל"ן להשקעה בהקמה	(2,327)
בניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע	(682)
בניכוי שווי המיוחס לדיור מוגן מניב	(2,196)
בניכוי שווי מיוחס לנכסי Data centers	(1,594)
סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים הפנויים)	25,145
NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 30.9.2021 (ללא דיור מוגן, Data centers)	409
תוספת ל-NOI רבעוני עתידי ⁽¹⁾	37
סה"כ NOI מתוקנן	446
NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן (ללא דיור מוגן, Data centers)	1,784
שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate)⁽²⁾	7.1%

הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.

(1) הנתון כולל בעיקר הערכות בגין תוספת NOI לשטחים פנויים שטרם אוכלסו במלואם ושטחים שאוכלסו ויאוכלסו במהלך שנת 2021 באכילוס 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 אכילוס 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 אכילוס שטחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל ומהמשתמע מהן, מסיבות שונות, ביניהן ביטול מיידי של הסכמי שכירות או משבר עסקי של מי מהשוכרים או שינוי בפרמטרים לשווי הוגן או אי עמידה ביעדי ייזום או אכילוס או בשל השלכות מגיפת הקורונה.

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.

¹² 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%.

¹³ נכסי ה-Data Centers נכללים בחלקם בהשקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, ונכסים אחרים נמצאים בשלבי פיתוח, או שנעשה שימוש במתודולוגיית הערכת שווי שונה, ולכן הנכסים לא נכללו בנדל"ן להשקעה.

¹⁴ המוצג כרכוש קבוע ואינו נמדד בשווי הוגן מאחר ולא נכלל בהגדרת נדל"ן להשקעה.

FFO מפעילות הנדל"ן המניב

לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום	
30 בספטמבר 2021	30 בספטמבר 2020	30 בספטמבר 2021	30 בספטמבר 2020
187	192	679	219
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות			
11	16	39	49
נטרול ההפסד הנקי נטו מחברת ג'י.אי.אס (במספרי השוואה גרנית הכרמל) ומעזריאלי אי קומרס המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות) התאמות לרווח: ⁽¹⁾			
14	(2)	(240)	456
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע נטו			
3	3	10	10
פחת והפחתות			
93	(3)	233	(79)
הוצאות (הכנסות) מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות			
3	38	100	29
הוצאות מיסים			
(19)	-	(19)	(9)
בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסים זמינים למכירה			
(11)	1	(12)	26
השפעת רווחי חברה כלולה			
-	-	-	(3)
חלק החברה ב FFO של חברה כלולה			
29	-	29	-
הוצאות חד פעמיות			
47	30	139	76
תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים ⁽²⁾			
(10)	(7)	(29)	(23)
בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים			
149	60	211	483
סה"כ התאמות לרווח			
1	1	2	2
בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות ⁽³⁾			
348	269	931	753
סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב ^{(4) (5)}			
9	13	25	33
סה"כ תזרים מימון נכסים בייזום ⁽⁶⁾			
357	282	956	786
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 חברה ג'י.אי.אס (במספרי השוואה גרנית הכרמל) ועזריאלי אי קומרס שכן תוצאותיהן נטרלו במלואן.

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

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

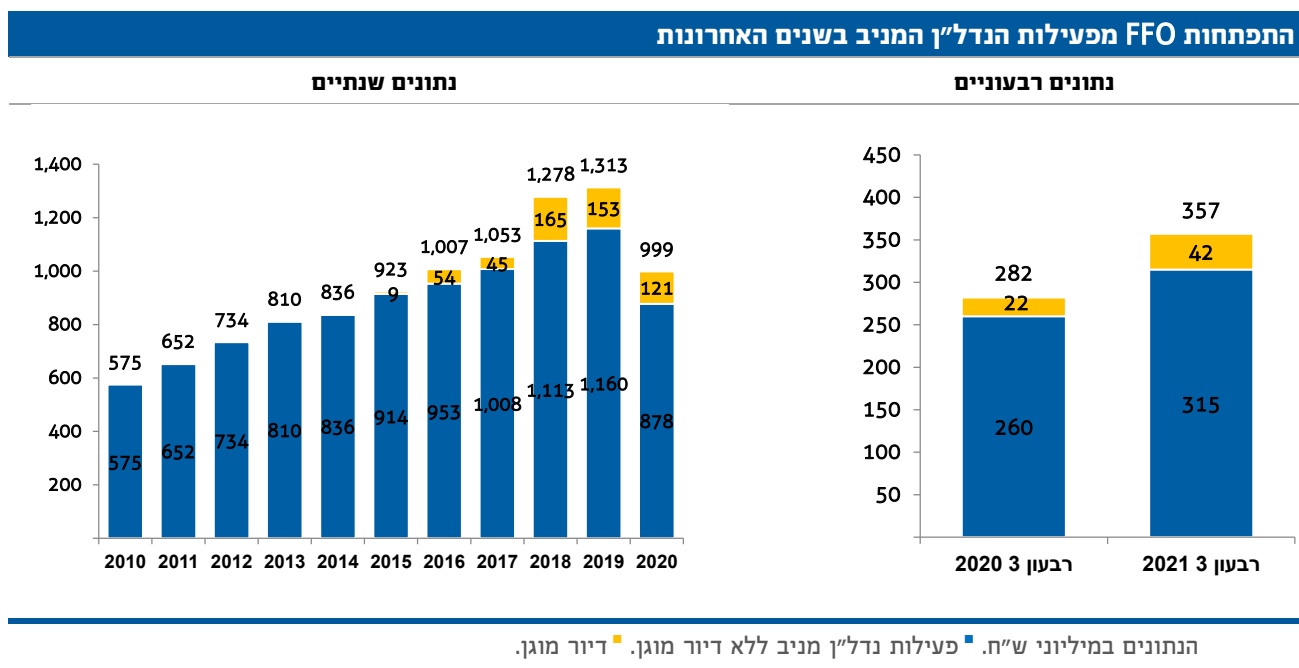
(4) המיוחס לבעלי המניות בלבד.

(5) כולל FFO מתחום הדיור המוגן בסך של כ-127 וכ-42 מיליון ש"ח, בתשעת ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בחודש ספטמבר 2021, בהתאמה (וסך של כ-60 וכ-22 מיליון ש"ח בתשעת ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בחודש ספטמבר 2020, בהתאמה) 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		
30.9.2020	30.9.2021	
18,088	18,509	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(64)	(64)	מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה
3,608	3,682	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
21,632	22,127	EPRA NRV
178	182	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		
30.9.2020	30.9.2021	
18,088	18,509	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(64)	(64)	מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה
(39)	(1,628)	יתרת המוניטין שאינה כנגד עתודה למס נדחה כפי שמופיעה במאזן החברה
(16)	(16)	נכסים בלתי מוחשיים אחרים
1,804	1,840	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
19,773	18,641	EPRA NTA
163	154	EPRA NTA למניה (ש"ח)
הנתונים במיליוני ש"ח.		

2.8.3. מדד EPRA NDV

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

EPRA NDV		
30.9.2020	30.9.2021	
18,088	18,509	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(64)	(64)	מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה
(39)	(1,628)	יתרת המוניטין שאינה כנגד עתודה למס נדחה כפי שמופיעה במאזן החברה
(302)	(1,119)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
17,683	15,698	EPRA NDV
146	129	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 אאוטלט	קניון עזריאלי עכו
קניון עזריאלי גבעתיים	עזריאלי אור יהודה אאוטלט
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
עזריאלי עכו	

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

645 אלף מ"ר

17 נכסי משרדים

105 אלף מ"ר 1,033 יח"ד

4 בתי דיור מוגן

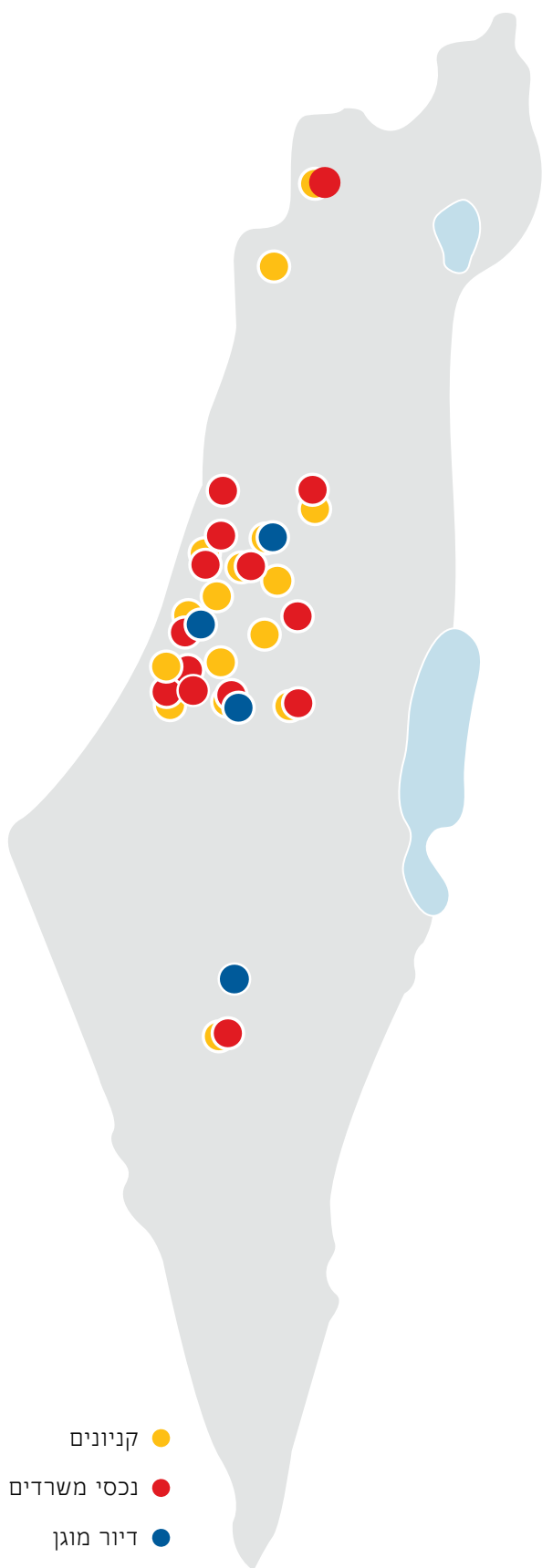
240 אלף מ"ר

8 נכסי משרדים בחו"ל

16 נכסי דאטה סנטרס בחו"ל 22 אלף מ"ר

1,355 אלף מ"ר

סה"כ



קניונים

נכסי משרדים

דיור מוגן

* נכון ליום 30 בספטמבר 2021.

**נתוני השטחים הינם חלק החברה.

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 והשבחתם 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 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 לדוגמה, בעבר אופיינו הקניונים בנוכחות גדולה של סופרמרקטים או חנויות אלקטרוניקה וכיום תמהיל השווכרים 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 ולמובילות 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 ספטמבר 2021 בסך של כ-12.6 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 עזריאלי 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-89 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ-304 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח בתקופת הדוח נובע בעיקר מביטול הירידה בהכנסות הצפויות בטווח הקצר כתוצאה מהשלכות משבר הקורונה וכן מעליית המדר. 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	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			
31.12.2020	30.9.2020	30.9.2021	אחוז שינוי	30.9.2020	30.9.2021	אחוז שינוי	
607	531	615	16%	209	251	20%	הכנסות
425	391	469	20%	156	195	25%	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 השלישי 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				
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30.9.2020	30.9.2021	30.9.2020	30.9.2021	
390	469	155	195	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה
1	-	1	-	NOI בגין נכסים שנמכרו בשנים 2020-2021
391	469	156	195	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 בתקופת הדוח, לעומת ההקלות שניתנו אשתקד כאמור לעיל.

¹⁵ הפרטים בסעיף זה המתייחסים לנתוני הרווח והפסד כוללים את קניון עזריאלי קרית אתא, אשר מכירתו הושלמה במהלך 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 המערב הצפוני של תל-אביב, הן מניבים והן בייזום והקמה.
 - **קומות רחבות היקף:** פורטפוליו הנכסים של החברה כולל מספר פרויקטים בעלי שטחי קומה גדולים. אלו מספקים מענה לביקוש הגובר מצד חברות גדולות המעוניינות ליצור אתר מרכזי אחד לעובדים ופריסתם על פני מספר קומות קטן יותר. כך לדוגמא, תכנון פרויקט עזריאלי שרונה ומרכז עזריאלי חולון מאפשר לשוכרים לאחד מספר אתרים אשר בעבר היו פרוסים ברחבי הארץ.
 - **סטנדרט בנייה:** הקבוצה מקפידה על סטנדרטים גבוהים של בנייה בכל נכסיה, הבאים לידי ביטוי בעיצוב האדריכלי, בפונקציונליות של הנכסים ובהקפדה על איכויות בנייה גבוהות ועל פרטים, כגון: מעליות חדשניות ומהירות, תאורה מתקדמת ועוד. כל זאת מתוך ראייה ארוכת טווח, לפיה הנכסים יוחזקו וינהלו על-ידי הקבוצה לאורך שנים רבות.
 - **יעילות תפעולית:** גודלם של נכסי החברה מאפשר יעילות תפעולית, המתבטאת, בין היתר, ביכולת להטמיע שיפורים טכנולוגיים ושיפורי תשתית, לרבות התקנת רשתות תקשורת מורכבות והתייעלות אנרגטית (Leed Certificate), אשר מאפשרות לחברות בינלאומיות גדולות, הדורשות עמידה בתקינה מחמירה, לשכור שטחים בנכסי החברה.
 - **ניהול:** כלל נכסי המשרדים להשכרה של הקבוצה מנוהלים על ידי חברות ניהול, אשר הינן חברות בת של החברה ומחויבות לסטנדרט שירותים גבוה.
- שטחי המשרדים של קבוצת עזריאלי בישראל מושכרים לכ-750 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 17 נכסים מניבים בתחום זה בישראל, בשטח כולל להשכרה של כ-645 אלפי מ"ר.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל - הסתכמה ביום 30 בספטמבר 2021 בסך של כ-13.2 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-148 מיליון ש"ח ונבע בעיקר מגידול בשכר דירה בתקופת הדוח, לעומת הפסד של כ-12 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	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2020	30.9.2020	30.9.2021	אחוז שינוי	30.9.2020	30.9.2021	אחוז שינוי
708	535	612	14%	181	218	20%
601	456	516	13%	151	182	21%
						NOI

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				
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30.9.2020	30.9.2021	30.9.2020	30.9.2021	
456	455	151	160	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	61	-	22	NOI בגין נכסים שנרכשו בשנים 2020-2021
456	516	151	182	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI במגזר המשרדים ואחרים בישראל מנכסים זהים (Same Property NOI) בתקופת הדוח הושפע בעיקר מאכלוס שטחי בזק לשעבר במגדלי 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 והשבה 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 בספטמבר 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	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2020	30.9.2020	30.9.2021	אחוז שינוי	30.9.2020	30.9.2021	אחוז שינוי
162	120	141	18%	40	49	23%
33	25	35	40%	6	12	100%
הכנסות						
NOI						

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			
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		
30.9.2020	30.9.2021	30.9.2020	30.9.2021
30	37	6	12
(5)	(2)	-	-
25	35	6	12

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול ב-NOI מנכסים זהים (Same Property 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, ובהמשך עליה חדה במחירי הנפט ואלו גבוהים מהמחיר טרום משבר הקורונה. 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-240 אלפי מ"ר (חלק החברה), המושכרים לכ-200 שוכרים.¹⁶

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר – הסתכמה ביום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2021 לעומת יום 31 בדצמבר 2020.

¹⁶ "חלק החברה" – בניכוי החזקות מיעוט בחברות מסוימות.

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-152 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 שעלו 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	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	30.9.2020	30.9.2021	אחוז שינוי	30.9.2020	30.9.2021	אחוז שינוי
251	191	175	(8%)	63	59	(6%)
129	100	92	(8%)	33	32	(3%)

הנתונים במיליוני ש"ח.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה- NOI של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב				
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30.9.2020	30.9.2021	30.9.2020	30.9.2021	
100	92	33	32	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	-	-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו בשנים 2020-2021
100	92	33	32	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.

2.13 תחום ה- DATA CENTERS

בשנת 2019, לאחר שהחברה למדה את השוק ואת השחקנים המרכזיים בתחום ה-Data Centers, קיבלה החברה החלטה בדבר השקעה בחברה העוסקת בתחום זה, זאת בשם לב לפוטנציאל הצמיחה שקיים לתחום ומתוך כוונה, כי הוא יהווה מנוע צמיחה נוסף לפעילות החברה.

הצעד הראשון בכניסת החברה לתחום ה-Data Centers התבצע באמצעות השקעה הונית בחברת קומפאס, שעיקר פעילותה הינו בתחום ה-Data Centers בצפון אמריקה וכן פעילה ב-EMEA. נכון למועד פרסום הדוח, מחזיקה החברה (בעקיפין) בכ-24% בחברת קומפאס. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי של החברה מיום 18 ביולי 2019 (אסמכתא: 2019-01-073885) וכן, סעיף 1.3.2 לדוח התקופתי לשנת 2020, הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

בהמשך לאמור, וכחלק מרצון החברה להיכנס לפעילות בתחום ה-Data Centers באירופה, ביום 16 ביולי 2021 התקשרה החברה בהסכם לרכישה (בעקיפין) של 100% מהון המניות של חברת GM, הפועלת בתחום בנוברגיה. לפרטים נוספים, ראו דוחות מיידים של החברה מימים 13 ו-19 ביולי 2021 ומיום 24 באוגוסט 2021 (אסמכתאות: 2021-01-116121, 2021-01-118377 ו-2021-01-136974, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

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 כך שינויים בשוק ה-Data Centers הגלובלי.

מידע נוסף על תחום ה-Data Centers ראו בנספח א' לפרק ב' לדוח זה - עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 30 בספטמבר 2021.

2.13.1. ביצועי מגזר ה-DATA CENTERS ושינויים בשווי

נכון למועד הדוח, לקבוצת עזריאלי 16 נכסים מניבים בתחום זה, מתוכם 13 נכסים של קומפאס בארה"ב וקנדה (למועד הדוח החברה מחזיקה בכ-24% בחברת קומפאס) ו-3 נכסים בנוורביגיה באמצעות החזקות החברה בחברת GM.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר - הסתכמה ביום 30 בספטמבר 2021 בסך של כ-4.6 מיליארד ש"ח, לעומת כ-1.1 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2020. עיקר השינוי נובע מרכישת חברת GM בתקופת הדוח.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר - הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בכ-22 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ-9 מיליון ש"ח שנרשם בתקופה המקבילה אשתקד (הסכומים נכללו בדוחות הכספיים בסעיף חלק בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס). הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאים בלתי תלויים.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר DATA CENTERS (נכללו בדוחות הכספיים בסעיף חלק בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס):

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר DATA CENTERS						
לשנה שהסתיימה ביום	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	30.9.2020	30.9.2021	אחוז שינוי	30.9.2020	30.9.2021	אחוז שינוי
31.12.2020	30.9.2020	30.9.2021	אחוז שינוי	30.9.2020	30.9.2021	אחוז שינוי
34	24	34	42%	8	12	50%
26	19	23	21%	6	7	17%
הנתונים במיליוני ש"ח.						

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר DATA CENTERS				
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30.9.2020	30.9.2021	30.9.2020	30.9.2021	
19	23	6	7	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	-	-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו בשנים 2020-2021
19	23	6	7	סך NOI מכלל הנכסים
הנתונים במיליוני ש"ח.				

ה-NOI במגזר ה-DATA CENTERS מנכסים זהים (Same Property NOI) הושפע משינויים בתפוסה בחלק מהנכסים.

2.14. נדל"ן מניב - פעילויות נוספות

2.14.1. 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' לדוח 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 ההשוואה לדוח רווח והפסד כפעילות שהופסקה.

3.2 פעילויות נוספות

3.2.1 השקעות בתאגידים פיננסיים

לקבוצת עזריאלי השקעה בתחום הפיננסי באמצעות השקעה בבנק לאומי¹⁷. להלן תמצית שינויים בהשקעות בתקופת הדוח:

שינויים בהשקעה בחברות פיננסיות	
בנק לאומי ⁽¹⁾	
862	שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.2020
(127)	תמורה ממכירות
-	השקעה
735	סה"כ השקעה ליום 30.9.2021 ⁽²⁾
1,120	שווי הוגן של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות הכספיים ליום 30.9.2021
385	שינוי בשווי הוגן בתקופת הדוח
19	דיבידנד שהתקבל בתקופת הדוח

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) השווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 30.9.2021.
(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 משותפת עם קבוצת MGS אשר הקימה אתר אינטרנט מתמחה לאופנה ולספורט המופנה לשוק הישראלי. ביום 1 באוגוסט 2021, החל מר דניאל קורן את תפקידו כמנכ"ל עזריאלי אי קומרס. 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.

¹⁷ 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 בישראל

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 11 פרויקטים בשלבי ייזום שונים בישראל.

ריכוז הנתונים אודות נכסים בייזום						
שם הנכס	שימוש	מ"ר לשיווק ⁽¹⁾	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה ⁽²⁾	עלות שהושקעה ⁽³⁾	עלות בנייה משוערת כולל קרקע ⁽³⁾
פרויקטים יזמיים בהקמה בטווח זמן קצר						
עזריאלי TOWN ת"א ⁽⁴⁾	מסחר ומגורים	מסחר: 4,000 מגורים: 21,000 (210 יח"ד)	2022	492	470	565-595
פאלאס דיור מוגן להבים שלב ב'	דיור מוגן	10,000	2022	107	103	130-135
קרקע מודיעין (מגרש 21)	מסחר, משרדים ומגורים	31,000 ⁽⁶⁾	2023	162	157	420-450
צ'ק פוסט חיפה	מסחר	13,000	2023	17	11	130-140
סה"כ		79,000		778	741	1,245-1,320
פרויקטים יזמיים בטווח זמן בינוני						
קרקע דיור מוגן ראשון-לציון	דיור מוגן ומסחר	37,300	2024	92	74	450-470
הרחבת מרכז עזריאלי ת"א (מגדל הספירלה)	מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים	150,000 ⁽⁵⁾	2025	959	651	2,450-2,650
מלון הר ציון	מלונאות	34,000 ⁽¹⁰⁾	2025	299	302	850-880
סה"כ		221,300		1,350	1,027	3,750-4,000
סה"כ		300,300		2,128	1,768	4,995-5,320
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	568	505	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	89	93	טרם נקבע
סה"כ		361,000		874	828	
סה"כ		661,300				

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

1. בכל הנוגע לשימושי הדיר המוגן ו/או דירות להשכרה, הנתון מהווה היקף זכויות במ"ר.
2. ליום 30 בספטמבר 2021.
3. ללא היוונים והתאמות לשוכרים ליום 30 בחודש ספטמבר 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 האת הזכויות הנוספות שכן בכוונת החברה לשפץ את כל המלון ולהרחיבו.

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

תיאור הנכסים בהקמה ועבודות הקרקע

עזריאלי TOWN ת"א - הקרקע בשטח של כ-10,000 מ"ר נרכשה בחודש אוקטובר 2012, והבנייה החלה בחודש ספטמבר 2016. 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, ואשר מצוי בבניה. נכון למועד פרסום הדוח, חתמה החברה על הסכמים להשכרת כ-100% משטחי ההשכרה למשרדים בפרויקט. הפרויקט ממוקם בסמיכות לתחנות הרכבת במרכז העיר תל-אביב ובעתיד לתחנת הרכבת הקלה. באזור 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. בחודש מאי 2019 התקיים דיון בהתנגדויות בוועדה המקומית בקשר עם תב"ע לתוספת שטחי תעסוקה ומלונאות בהיקף כולל של כ-24 אלף מ"ר (ברוטו). הוועדה דנה בהתנגדויות והחליטה לאשר פרסום התכנית למתן תוקף. בחודש יולי 2019 הוגש ערר כנגד התוכנית 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 לאוכלוסיה 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 241 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. תכנית הבינוי אושרה על ידי הוועדה המקומית. 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 דיוור 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 ובחודש נובמבר 2021 התקבל ההיתר. כמו כן, החברה הגישה בקשה להיתר בניה עילי ליתרת הפרויקט (מגדלי המשרדים והמגורים).

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. על הקרקע יוקם בית דיוור מוגן, אשר צפוי לכלול עד 275 יחידות דיוור, 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 אשר אושרה בתנאים במהלך חודש ספטמבר 2021. החברה פועלת למילוי התנאים.

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 על-ידי 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 לכלל הפרויקט.

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. בחודש יולי 2021 רכשה החברה את מקרקעי תחנת התדלוק המצויה בנכס (אשר לא נכללו במסגרת העסקה המקורית לרכישתו הנ"ל) וזאת בתמורה לסך של 30 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) וכן תוספת של לכל היותר 15 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, המותנית בתנאים כפי שנקבעו בין הצדדים.

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. 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 ובחודשים אפריל וספטמבר 2021 דנה הוועדה בתב"ע ועדכנה את החלטתה בהתאם לבקשת החברה.

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

קרקע במודיעין (מגרש 10) – ביום 6 באוקטובר 2019 נודע לחברה, כי זכתה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרש המצוי במע"ר מודיעין-מכבים-רעות, בשטח של כ-17 דונם, המיועד לבניית פרויקט מסחר ומשרדים, בהיקף זכויות של כ-37,000 מ"ר עילי, בתמורה לסך של כ-51 מיליון ש"ח. על פי תנאי המכרז, החברה שילמה, בנוסף לעלות הקרקע, כ-37 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 7 באוקטובר 2019 (אסמכתא: 086697-01-2019), 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. בחודש אוקטובר 2021 נדונה התכנית ואושרה בתנאים.

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 לתכנון שיפוץ המלון ומימוש זכויות הבנייה להרחבת המלון כך שיכלול 350 חדרים וחניון תת קרקעי שיכלול כ-250 מקומות חניה. שיפוץ המלון והרחבתו כפופים לקבלת היתר בנייה. נכון למועד הדוח, התקבל היתר חפירה ודיפון בפרויקט.

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 ורכישה של נכסים דומים נוספים כאמור, על מנת להביא לגידול נוסף בתזרים התפעולי של החברה בעתיד, זאת ככל שימצא דירקטוריון החברה לנכון וכן, לבחון פיתוח תחומים משיקים ו/או סינרגטיים.

נכסים בייזום*

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

הרחבת מרכז עזריאלי ת"א (מגדל הספירלה)



מועד משוער לסיום | 2025
סטטוס | הקמה

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

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 | 2025
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 בספטמבר 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	30.9.2020	30.9.2021
נכסים שוטפים	3,273	3,414	3,151
נכסים לא שוטפים	31,851	31,761	36,346
התחייבויות שוטפות	2,900	2,885	3,230
התחייבויות לא שוטפות	14,091	14,168	17,724
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	18,101	18,088	18,509
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)	52%	51%	47%
חוב נטו למאזן (באחוזים)	26%	26%	32%

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. במהלך תקופת הדוח, הנפיקה החברה שתי סדרות אגרות חוב (סדרות ז' ו-ח') חדשות. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.3.9 לעיל.

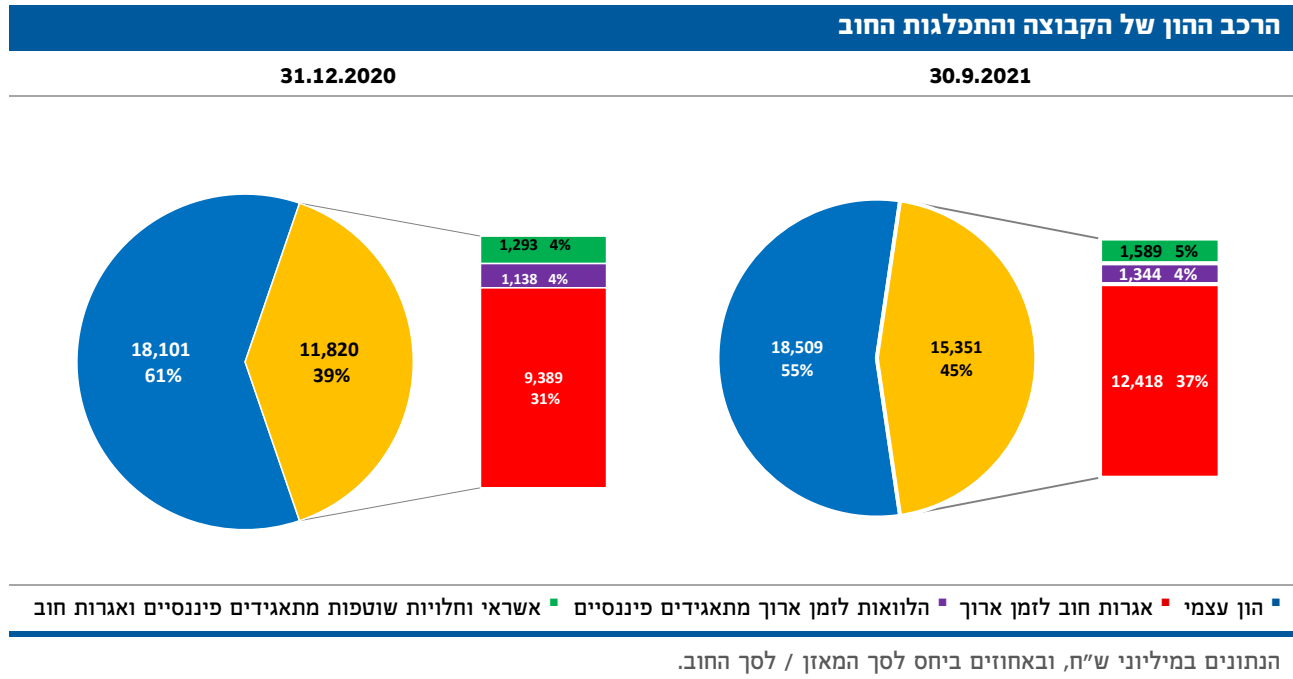
איתנותה הפיננסית של הקבוצה, המאופיינת במינוף נמוך ובהיקף נרחב של נכסים לא משועבדים, מאפשרת לקבוצה זמינות מקורות להשגת מימון בתנאים נוחים.¹⁸ שיעור המינוף של הקבוצה נמוך ביחס למתחרותיה הבולטות. המינוף הנמוך של הקבוצה משתלב עם היזמות רחבת ההיקף של החברה בתחום הנדל"ן ומאפשר גמישות גם בעתות משבר. דוגמה לכך 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 במהלך תקופת הדוח.

¹⁸ 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:



הגידול בסך החוב בסך של כ- 3,531 מיליון ש"ח בתקופת הדוח נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב ברבעון השלישי של שנת 2021 בקיזוז פירעונות שוטפים של הלוואות ואגרות חוב.

למועד הדוח, לקבוצה במאוחד גרעון בהון החוזר בסך כ-79 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 23 בנובמבר 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.

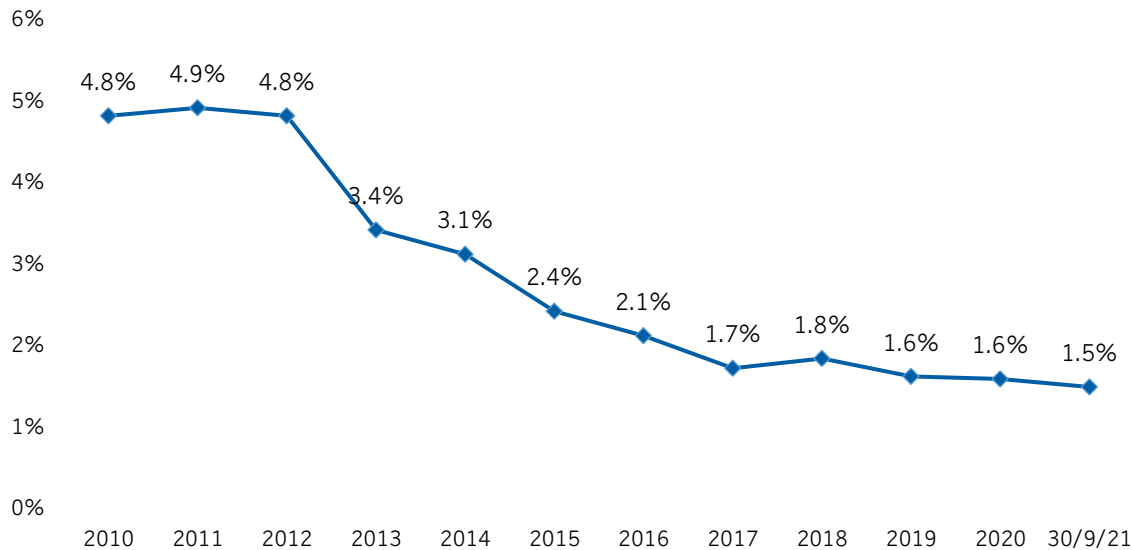
הערכות הקבוצה הנזכרות בסעיף 5.2 זה לעיל בקשר עם נזילותה וזמינות מקורות מימון שלה, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ביחס להתפתחויות בשווקים, רמות האינפלציה ותזרימי המזומנים הצפויים ועל התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי במועד הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן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

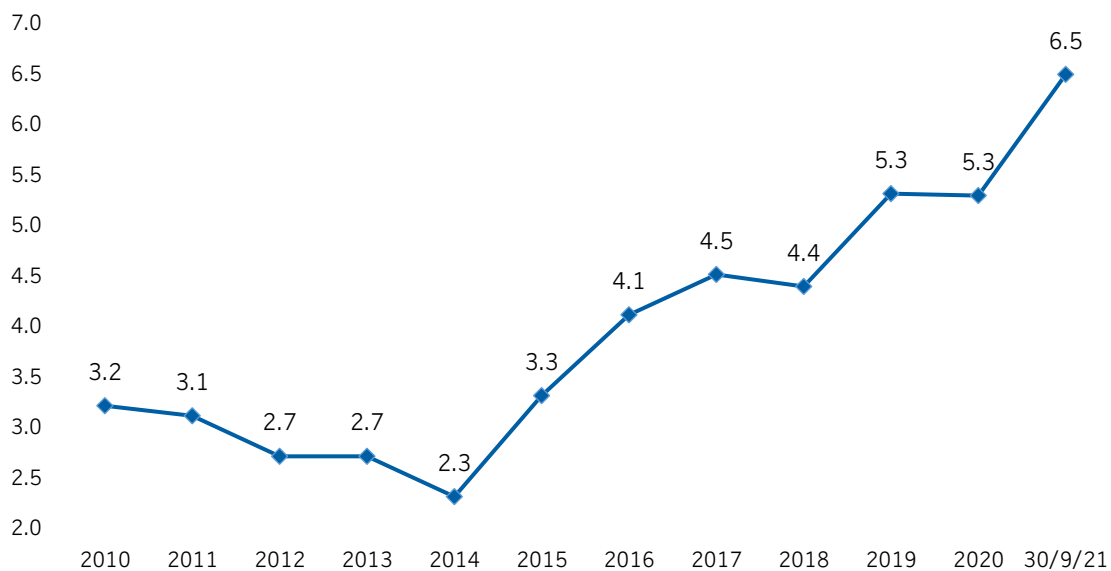
החברה השלימה במהלך תקופת הדוח גיוס חוב באמצעות הנפקת שתי סדרות אגרות חוב חדשות (סדרות ז' ו-ח'), בהיקף של כ-3.6 מיליארד ש"ח במח"מ ממוצע של כ-11.5 שנים ובריבית משוקללת צמודת מדד בשיעור של כ-1.28% לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.3.9 לעיל.

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 iAA+/Stable/iA-1+ על ידי מעלות ובדירוג Aa1 על ידי מדרוג. לפרטים בדבר דירוג אגרות החוב, ניירות הערך המסחריים והלוואות פרטיות של החברה, ראו סעיף 19.12 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 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 מט"ח	לא צמוד	צמוד מט"ח	צמוד מדד
653	653	-	58	595	-	-	-
14,698	8	14,690	8	-	-	1,012	13,678
15,351	661	14,690	66	595	-	1,012	13,678

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 30.9.2021

ליום 30 בספטמבר 2021, שיעור ההלוואות לזמן קצר עמד על כ-4% מתוך סך ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה. להערכת הנהלת החברה, שיעור זה הינו נמוך ושמרני לאור יחס המינוף הנמוך וסך הנכסים שאינם משועבדים כמפורט להלן.

מדיניות החברה בדבר מימון פעילותה, מעבר לתזרים החיובי 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', ז' ו- ח')

לפרטים בדבר גילוי ייעודי עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרות ב', ד', ה', ו', ז' ו- ח') 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	1,589	251	1,840
2	976	239	1,215
3	846	225	1,071
4	993	211	1,204
5 ואילך	10,947	1,031	11,978
סה"כ	15,351	1,957	17,308

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 30.9.2021.

המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה הינם בעיקר:

- תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, אשר הסתכם לסך של כ-912 מיליוני ש"ח בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2021, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים), שמחזיקה הקבוצה, הסתכם לסך של 2.7 מיליארד ש"ח. החברה רואה באמצעים הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילותה השוטפת ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ-26.8 מיליארד ש"ח בנוסף לכ-2.7 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.¹⁹ 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 30.9.2021
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל	11,511
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	12,890
נכסי נדל"ן אחרים (בעיקר מלונאות)	442
החזקות החברה בחברות קומפאס ועזריאלי אי קומרס	861
החזקות החברה בבנק לאומי	1,120
סה"כ	26,824

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

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

5.9. מצב כספי

מצב כספי, נזילות ומקורות מימון

הסעיף	30.9.2021	31.12.2020
סך המאזן ⁽¹⁾	39,497	35,124
נכסים שוטפים	3,151	3,273
נדל"ן להשקעה ⁽²⁾	31,782	29,266
אשראי ז"ק ⁽³⁾	1,589	1,293
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים ⁽⁴⁾	1,344	1,138
אגרות חוב, נטו ⁽⁵⁾	12,418	9,389
הון עצמי ⁽⁶⁾	18,543	18,133

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) הגידול נובע בעיקר מעליה בנדל"ן להשקעה ובנכסים הבלתי מוחשיים כתוצאה מרכישת חברת Green Mountain, AS (להלן - GM).
- (2) הגידול נובע בעיקר מרכישת חברת GM, מקרקעין בתל אביב ובמתחם צפון גלילות בתקופת הדוח ומהתקדמות ההשקעות בפרויקטים בהקמה ובנכסים המניבים בתקופת הדוח ומרווחי שיערוך, בקיזוז גריעת הקניון ובנין המשרדים בקרית אתא בשל מכירתם בתקופת הדוח.
- (3) הגידול נובע בעיקר מהלוואה בספרי GM שהתווספה כתוצאה מרכישת החברה, בקיזוז חלות שוטפת של הלוואה שנפרעה.
- (4) הגידול נובע בעיקר ממחזור הלוואה לזמן ארוך שהוצגה בעבר כחלות שוטפת.
- (5) הגידול נובע מגיוס אגרות חוב סדרות ז' וח' בקיזוז פירעונות שוטפים בתקופת הדוח.
- (6) הגידול נובע בעיקר מהרווח הכולל בתקופה בקיזוז חלוקת דיבידנד.

¹⁹ 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	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	
31.12.2020	30.9.2020	30.9.2021	30.9.2020	30.9.2021
189	219	679	192	187
184	213	680	193	187
1.56	1.81	5.6	1.59	1.54
1.66	1.88	5.6	1.61	1.54
(147)	(157)	1,007	108	273

הנתונים במיליוני ש"ח.

הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם ל-680 מיליון ש"ח בהשוואה ל-213 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול ברווח בתקופת הדוח הושפע בעיקר מגידול ברווח מהתאמת שווי הוגן של הנדל"ן בסך 696 מיליון ש"ח, גידול ב-NOI בסך 144 מיליון ש"ח, בקיזוז גידול בהוצאות מימון נטו בסך 307 מיליון ש"ח בעיקר בשל עליית המדד בתקופת הדוח לעומת ירידת המדד בתקופה המקבילה אשתקד וכן מגידול בהוצאות המס בסך 84 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 ההון של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ומקרנות בגין הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ. ההפרש בין הרווח הכולל לרווח הנקי המוצג בסעיף 6.1 לעיל לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 נובע בעיקר מגידול בשווי ההון של נכסים פיננסים בניכוי מס בסך 299 מיליון ש"ח ומרווח מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך 27 מיליון ש"ח. ביחס לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 נובע בעיקר מגידול בשווי ההון של נכסים פיננסים בניכוי מס בסך 90 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		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום	
30.9.2021	30.9.2020	30.9.2021	30.9.2020
51	41	127	119
הוצאות הנהלה כלליות ושיווק ⁽¹⁾			
10	-	13	-
הוצאות אחרות נטו ⁽²⁾			
143	44	365	58
הוצאות מימון נטו ⁽³⁾			
24	62	161	77
הוצאות מיסים על הכנסה ⁽⁴⁾			

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) הגידול בהוצאות בתקופת הדוח מול התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהוצאות השיווק.
- (2) הגידול בהוצאות אחרות נובע בעיקר מהוצאות בקשר עם השלמת רכישת GM, בקיזוז דיבידנד שנתקבל מבנק לאומי.
- (3) 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-0.8% לעומת 0.1% ברבעון המקביל אשתקד ובשל עליית המדד הידוע בתקופה הנוכחית ב-2.2% לעומת ירידה של 0.6% בתקופה המקבילה אשתקד.
- (4) הגידול בהוצאות מיסים בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, מיוחס בעיקר לגידול בהוצאות מיסים נדחים עקב הגידול ברווח מהתאמות שווי הוגן של נדל"ן. הקיטון בהוצאות המסים ברבעון לעומת הרבעון המקביל נבע מהוצאות עסקת הגנה בתקופת הדוח ומעליית המדד הידוע.

6.4 תזרימי מזומנים

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

תזרימי מזומנים לרבעון		
רבעון	רבעון שלישי 2021	רבעון שלישי 2020
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת ⁽¹⁾	319	294
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה ⁽²⁾	(2,618)	(265)
תזרימי מזומנים נטו שנבעו (שימשו) את הקבוצה לפעילות מימון ⁽³⁾	3,165	(309)

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) עיקר התזרים ברבעון וברבעון המקביל אשתקד נבע מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ-421 מיליון ש"ח (ללא קומפאס) (בתקופה המקבילה כ-346 מיליון ש"ח) בתוספת פיקדונות נטו מדיוור מוגן ובקיזוז מסי הכנסה ששולמו.
- (2) עיקר התזרים ברבעון השלישי לשנת 2021, שימש לרכישה של חברת GM בסך 2,380 מיליון ש"ח, השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-309 מיליון ש"ח, בקיזוז תמורה שהתקבלה ממכירת מניות בנק לאומי בסך 64 מיליון ש"ח. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-187 מיליון ש"ח ולהשקעת המשך בחברת קומפאס בקיזוז תמורה שהתקבלה ממכירת סופרגו.
- (3) עיקר השינוי מול הרבעון המקביל אשתקד נובע מהנפקת אגרות החוב בתקופה בסך 3,613 מיליון ש"ח.

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

תזרימי מזומנים לתקופה		
חציון	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2021	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2020
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת ⁽¹⁾	912	726
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה ⁽²⁾	(2,821)	(979)
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות מימון ⁽³⁾	1,985	153

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) עיקר התזרים בתקופה ובתקופה המקבילה אשתקד נבעו מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ-1,112 מיליון ש"ח (ללא קומפאס) (בתקופה המקבילה כ-972 מיליון ש"ח) בתוספת פיקדונות נטו מדיוור מוגן ובקיזוז מסי הכנסה ששולמו.

(2) עיקר התזרים בתקופת הדוח, שימש לרכישה של חברת GM בסך 2,380 מיליון ש"ח, לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-836 מיליון ש"ח, בקיזוז תמורה שהתקבלה ממכירת לאומי קארד ומניות 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-680 מיליון ש"ח, לרכישת מלון הר ציון ולהשקעת המשך בחברת קומפאס בקיזוז תמורה שהתקבלה ממכירת לאומי קארד, סופרגז ו-GES.

(3) עיקר השינוי מול התקופה המקבילה אשתקד נבע מהנפקת אגרות החוב בתקופה בסך של 3,613 מיליון ש"ח, לעומת סך של 1,672 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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 בספטמבר 2021 וכן, ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2021.

8.5 נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם

בהתאם לתקנה 9ג' ו-38ד' לתקנות, מצורפים בפרק ג' נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה כחברה אם, בצירוף חוות דעת רואה חשבון מבקר.

8.6 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, וכן, היעדים והאסטרטגיה העסקית של החברה בקשר עם תחום ה-Data Centers, 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 בספטמבר 2021.

אייל חנקין, מנכ"ל

דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 23 בנובמבר 2021

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	2,001.1	12.5	2,199.3	2,403.2	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											
סדרה ז'	20 ביולי 2021	1,903.6	1,903.6	1,916.7	3.4	1,896.9	1,974.8	קבועה	0.9%	2 ביולי של כל אחת מהשנים 2024 ועד 2036 (כולל)	החל מיום 2 בינואר 2022 פעמיים בשנה בימים 2 בינואר ו-2 ביולי של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2036 (כולל)	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2021	
סדרה ח'	20 ביולי 2021	1,751.5	1,751.5	1,763.6	6.0	1,741.7	1,836.6	קבועה	1.69%	2 בינואר של כל אחת מהשנים 2032 ועד 2041 (כולל)	החל מיום 2 בינואר 2022 פעמיים בשנה בימים 2 בינואר של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2041 ו-2 ביולי של כל אחת מהשנים 2022 ועד לשנת 2040	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2021	
סה"כ		14,853.4	12,732.6	13,001.3	49.5	13,232.8	14,353.2						

* על אגרות החוב (סדרה ב'), (סדרה ד'), (סדרה ה'), (סדרה ו'), (סדרה ז') ו-(סדרה ח') (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).
 - 2.4. ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז') ושטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') שפורסם על-ידי החברה, ראו דיווח החברה מיום 13 ביולי 2021 (אסמכתא: 2021-01-116340).
3. הדיווחים המצוינים בסעיפים 2.1-2.4 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

סדרה ז'	מעלות	ilAA+ יציב	ilAA+ יציב	1 ביולי 2021 (***)	-	-
סדרה ח'	מעלות	ilAA+ יציב	ilAA+ יציב	1 ביולי 2021 (***)	-	-

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.

*** לעיון בדוח הדירוג של מעלות לאגרות החוב (סדרה ז'-ח') ראו דוח מיידי של החברה מיום 18 ביולי 2021 (אסמכתא : 2021-01-118089), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.



חלק ב'

עדכון תיאור עסקי התאגיד

ליום 30 בספטמבר 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 תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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" - 24 בנובמבר 2021; "מועד הדוח על המצב הכספי" ו-"מועד הדוח" - 30 בספטמבר 2021; "דוח הדירקטוריון" - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתשעת ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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) התקשרות בהסכם לרכישת הבעלות בקניון "מול הים" בעיר אילת; (8) השלמת רכישת חברת GREEN MOUNTIAN, AS 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 6 באוקטובר 2021 (אסמכתא: 2021-01-084559) וכן דוח מידי מיום 7 באוקטובר 2021 על שינויים בהחזקות בעלי עניין (אסמכתא: 2021-01-152505), 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-13 אלף מ"ר וכ-340 מקומות חניה אשר קומת הקרקע שלו תשמש כסופרמרקט. בחודש דצמבר 2020, התקשרה החברה בהסכם להשכרת השטח שישמש כסופרמרקט.

תכנית הבינוי אושרה על ידי הוועדה המקומית. 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. בחודש נובמבר 2021 התקבל היתר בניה עילי לשתי קומות מסחר, שתי קומות מלון (84 חדרים) וחללי שירות ותפעול. כמו כן, החברה הגישה בקשה להיתר בניה עילי לכלל הפרויקט (מגדלי המשרדים והמגורים).

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

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 בועדה המקומית בקשר עם תב"ע בסמיכות הוועדה המקומית, במסגרתה התבקשה תוספת גובה ותוספת זכויות בהיקף 500 מ"ר והוחלט להפקיד את התכנית בתנאים. החברה הגישה בקשה לתיקון החלטת הוועדה ובחודשים אפריל וספטמבר 2021 דנה הוועדה 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 ובחודש אוקטובר 2021 נדונה התכנית ואושרה בתנאים. 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 אשר אושרה בתנאים במהלך חודש ספטמבר 2021.

6. תחום ה-DATA CENTERS

עדכון לסעיף 12.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

לפרטים אודות תחום ה-Data Centers ראו נספח א' לחלק ב' זה.

7. 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 העג. 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 העג. של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה שבמחזור הינה כ- 3,272 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 העג"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 העג"נ של אגרות החוב (סדרה ח') של החברה שבמחזור הינה כ- 1,751 מיליון ש"ח.

8. 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.

9. הליכים משפטיים

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

נספח א'

תחום ה-Data Centers

1. מידע כללי על תחום הפעילות

בשנת 2019, לאחר שהחברה למדה את השוק ואת השחקנים המרכזיים בתחום ה-Data Centers, קיבלה החברה החלטה בדבר השקעה בחברה העוסקת בתחום זה, זאת בשם לב לפוטנציאל הצמיחה שקיים לתחום ומתוך כוונה, כי הוא יהווה מנוע צמיחה נוסף לפעילותה.

הצעד הראשון בכניסת החברה לתחום ה-Data Centers, התבצע באמצעות השקעה הונית בחברת Compass Holdco, LLC ("קומפאס"), שעיקר פעילותה הינו בתחום ה-Data Centers בצפון אמריקה וכן ב-EMEA. נכון למועד פרסום הדוח, מחזיקה החברה (בעקיפין) בכ-24% בחברת קומפאס. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי של החברה מיום 18 ביולי 2019 (אסמכתא: 2019-01-073885) וכן, סעיף 1.3.2 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020, שפורסם ביום 25 במרץ 2021 (אסמכתא: 2021-01-044625), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

בהמשך לאמור, וכחלק מאסטרטגיית החברה להרחבת פעילותה בתחום ה-Data Centers, באמצעות חדירה לשוק האירופאי, ביום 24 באוגוסט 2021 השלימה החברה רכישה (בעקיפין) של 100% מהון המניות של חברת Green Mountain, AS ("GM"), הפועלת בתחום ה-Data Centers בנורבגיה. לפרטים נוספים, ראו דוחות מידיים של החברה מימים 13 ו-19 ביולי 2021 ומיום 24 באוגוסט 2021 (אסמכתאות: 2021-01-116121, 2021-01-118377 ו-2021-01-136974, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

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

הערכות החברה בסעיף 1 זה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך") המבוססות על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד פרסום הדוח ועל מקורות מידע חיצוניים לחברה. אין כל וודאות בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל שינויים בלוחות הזמנים של הפרויקטים, היקפם בפועל ושיווקם ובשל גורמים שאינם בשליטתה ובכלל כן שינויים בשוק ה-Data Centers הגלובלי.

1.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

בשנות ה-50 של המאה העשרים החל שימוש נרחב יחסית במחשוב. בסוף שנות ה-80 ובשנות ה-90 המוקדמות של המאה העשרים, מודל תשתיות המחשוב עבר לארכיטקטורת "שרת-לקוח", אשר אומצה באופן מהיר על-ידי ארגונים גדולים ועל-ידי משתמשים ביתיים. בתחילת שנות ה-2000 החל השימוש במחשוב ענן, אשר תמך במעבר מרכישת תוכנה, הנגישה באמצעות שרתים מקומיים (on-premise), לרכישת תוכנה כשירות, באמצעות תשתית Data Centers (off-premise). בהתאם לכך, חלה צמיחה חדה במספר המשתמשים באינטרנט, ונכון לשנת 2021, קיימים למעלה מ-4.66 מיליארד משתמשים באינטרנט ברחבי העולם¹.

הקצב המואץ של ייצור מידע דיגיטלי, הביא למורכבות הולכת וגוברת של עיבוד, ניהול ואחסון המידע הדיגיטלי. לאור זאת, חברות פונות יותר ויותר לספקי שירותי ענן בכדי למצוא פתרונות לניהול המידע הדיגיטלי שלהן, ובמקביל מעבירות את תשתיות השרתים שלהן לספקי שירותי חיצוניים. GM וקומפאס מתמקדות בבניית Data Centers עבור לקוחות Hyperscale כדוגמת ספקי שירותי ענן, כך שאלו יוכלו לקבל תשתיות התומכות בקצב הביקוש הגבוה לשירותיהם, וכן, לארגונים המעבירים את ניהול תשתיות המידע הדיגיטלי שלהם לאתרים חיצוניים. מטרת ה-Data Centers הינה לספק לשוכרים המשתמשים בהם את המרחב והתנאים האופטימליים להפעלה יעילה של ציוד IT. לצורך הפעלה יעילה כאמור, נדרש כי ה-Data Centers ימוקמו באזור בו קיימת חיבוריות רחבה ומהירה לרשתות תקשורת באמצעות סיבים אופטיים, וכי באותו אזור תהיה גישה לאספקת

¹ Digital 2021 Global Report, HootSuite

חשמל גדולה וזמינה, לצורך תמיכה בהעברת המידע מהלקוחות אליהם ולצורך עיבוד המידע, אחסונו וקירור הסביבה שבה נמצאים השרתים.

כיום, שוק ה-Data Centers הגלובלי הוא מן הצומחים בתחום הנדל"ן המניב וההכנסות השנתיות שלו בשנת 2020 נאמדו בסך של כ-42 מיליארד דולר וצפויות לעמוד בשנת 2024 על כ-56.5 מיליארד דולר.²

1.2. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

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

1.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

בשנים האחרונות שוק ה-Data Centers הולך וצומח בקצב מהיר. צמיחה זו נובעת בעיקר מגידול בכמות הנתונים והיקף המידע המגובה באמצעות ענן על-ידי גופים ממשלתיים, עסקיים ופרטיים.

בעוד תעבורת המידע החודשית הממוצעת בשנת 2016 עמדה על 96 ExaBytes³, הצפי היה, כי בשנת 2021 היא תעמוד על 278 ExaBytes, קרי, צפי צמיחה שנתי ממוצע (CAGR) של 23.7% בתוך חמש שנים, בצריכת תוכן באינטרנט.⁴

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

כמו כן, לאור הצפי כי ה"דיגיטציה" של הכלכלה תמשיך לייצר כמות אדירה של נתונים, תאגיד הנתונים הבינלאומי (IDC) מעריך, כי היקף הנתונים שיוצר יגדל מ-33 זטה-בייט (ZB) בשנת 2018, ל-175 זטה-בייט בשנת 2025.⁵ העלייה בביקושים לשירותי אחסון ב-Data Centers נובעת גם מהמגמה העולמית של מעבר לניהול מידע על-ידי מיקור חוץ. בעוד שבשנת 2016 רק 12% משירותי ה-Data Centers סופקו על-ידי מיקור חוץ והיתר נוהלו בחברות עצמן, בשנת 2019 עלה נתחו של מיקור החוץ ל-45% מהשירותים כאמור.⁶ הגורמים העיקריים למעבר למיקור חוץ הינם, בין היתר, הרצון של חברות להתמקד בעסקי הליבה שלהן, הגדלת הכדאיות (לאור גידול בעלויות ומורכבות ניהול מערכות המידע באופן פנימי) והמעבר לשירותי IT, מחברות שמספקות שירותי ענן - חברות שמתמחות באספקת שירותים שכוללים את כל משימת בניית ותחזוקת תשתית ה-IT וכן, שימור הנתונים והמידע על גבי שרתים של אותן "חברות ענן".

העלייה בביקושים הביאה בשנים האחרונות לגידול בהיקף הצריכה והשימוש ב-Data Centers.⁷ בעוד שבשנת 2016 עמדה התפוקה על 5,353 Utilized MW, בשנת 2018 עמדה התפוקה על 6,439 Utilized MW, והצפי הוא שבשנת 2023 תעמוד התפוקה על 14,100 Utilized MW.⁸

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

1.4. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

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

² 451 Research (Q3-20 Global Data Center Knowledgebase), Cowen and Company

³ יחידה של אחסון מידע דיגיטלי המשמש לציון גודלם של נתונים.

⁴ Clipperton Finance, Cisco

⁵ The Digitization of the World From Edge to Core

⁶ IDC, Worldwide Datacenter Installation Census and Construction Forecast, 2019-2023, Doc #US43797219, Apr 2019, The analysis includes datacenters only (without server closet and server rooms)

⁷ לפי תחזית הכוללת של פריסה של Retail Colocation (<22300KW) בנוסף ל- Hyperscale ו-Scale

⁸ CMA Strategy Consulting

כמו כן, השוק בארה"ב הוא שוק ב-maturity גבוה וממוצע כמוביל עולמי בתחום. למיטב ידיעת החברה, נכון לשנת 2020, כ-39% מקיבולת ה-Data Centers בעולם (במונחי תפוקה, כלומר MW) הייתה בצפון אמריקה, כ-41% באסיה-פאסיפיק, כ-19% באירופה והיתרה בשאר העולם⁹. למיטב ידיעת החברה, שוק ה-Data Centers הנורבגי, נהנה מעלויות חשמל נמוכות מאוד ביחס לעלויות אלו בשווקים אחרים באירופה ואשר מיוצר (100%) באמצעות שימוש באנרגיה מתחדשת ממקורות ידידותיים לסביבה. הביקוש לנכסי Data Centers המבצעים שימוש במקורות כאמור מצוי במגמת עלייה. כמו כן יצוין, כי מרבית נכסי ה-Data Centers בשוק האירופאי ממוקמים בשוק הראשי (Tier I), ערי ה-FLAP-D (פרנקפורט, לונדון, אמסטרדם, פריז ודבלין). בעת האחרונה, השווקים המשניים (Tier II) באירופה (כדוגמת נורבגיה) נהנים מהתעניינות גוברת בשל המחסור במקורות אנרגיה בשווקים הראשיים ובשל עלות הקרקע הגבוהה בהם.

1.5. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, קיימים מספר גורמי הצלחה קריטיים בתחום ה-Data Centers, ביניהם:

- **אסטרטגיית כניסה לתחום** – אסטרטגיית החברה לכניסה לתחום, הינה השקעה בהון או רכישתן של חברות קיימות הפעילות בתחום, שהינן בעלות פוטנציאל צמיחה משמעותי.
- **מיקום הנכסים** – מיקום נכסי ה-Data Centers מהווה פקטור משמעותי עבור הלקוח. משכך, ישנה חשיבות מרכזית למיקום הנכסים, כשבין היתר, פרמטרים משמעותיים הינם – היכולת לאספקה של כמויות חשמל גדולות ממקורות ידידותיים לסביבה, עדיפות לאזורים קרים בעלי עלויות חשמל נמוכות וקרבה לרשתות תקשורת. בנוסף, הפריסה הפיסית ביחס למיקום הלקוחות הינה רלוונטית לאור החשיבות הקיימת למהירות העברת הנתונים (Latency) וכן, דרישה של חברות הענן ליתירות בין מרכזי נתונים והמרחקים הנדרשים בין המרכזים. כמו כן, קיים יתרון לנכסי Data Centers המצויים בסמיכות לנמלי תעופה, אוניברסיטאות ושירותים נלווים.
- **רמת מקצועיות גבוהה** – נדרשת רמת מקצועיות גבוהה והבנה בתחומים ההנדסיים הרלבנטיים של הנדסת חשמל, מערכות מכניות ומערכות תקשורת ומחשבים.
- **יחסים עם לקוחות משמעותיים** – בתחום זה ישנו מספר מצומצם של "לקוחות על" (HyperScale), שהינם צרכנים גדולים, כדוגמת ספקי שירותי ענן גדולים וחברות תקשורת, שהינם לקוחות מתוחכמים בעלי דרישות מורכבות וספציפיות. על כן, היכולת להתקשר עם לקוחות אלו מהווה מרכיב חשוב להצלחה בתחום.
- **רגולציה** – המשך הצמיחה בצריכת נתונים, מעודד רגולטורים לקבוע הוראות ביחס לשמירה על תשתיות ה-IT של משתמשי הקצה, דבר אשר מחזק את חיוניותו של שוק ה-Data Centers.
- **דיגיטליזציה** – תהליכי דיגיטליזציה והתפתחויות טכנולוגיות, משפיעים על רמות הביקוש בתחום. לפי הערכת תאגיד הנתונים הבינלאומי (IDC), עד שנת 2025 כל אדם יבצע מעל 4,900 פעולות הכרוכות במידע דיגיטלי ביממה (אחת לכל 18 שניות)¹⁰. דבר זה צפוי להגדיל את הביקוש ל-Data Centers.

1.6. שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות

בדומה לענפים נוספים בכלכלה העולמית, בעת האחרונה, ניתן לראות האטה בשרשרת האספקה של מספר מרכיבים הנכללים בדרך כלל בפרויקטים בתחום הפעילות (כגון: רכיבים למערכות הקירור, גנרטורים, חומרי בניה ועוד). לפיכך, ניתן לראות התארכות בזמני האספקה של פריטים מסוימים. בנוסף לאמור, חלה התייקרות בחלק מהרכיבים המשמשים בתחום בשל העליה במחירי חלק מהסחורות בעולם (כגון: עליה במחירי המתכות). נכון למועד פרסום הדוח, לא ניתן להעריך האם לשינויים האמורים תהא השפעה על היקף הפעילות בתחום, שכן עם ההתאוששות ממגפת הקורונה ניתן לצפות לחזרה מסוימת לשגרה בהקשרים אלו.

⁹ Structure Research, Global Data Center Report (Dec 2020)
¹⁰ The Digitization of the World From Edge to Core

1.7. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

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

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

חסמי יציאה – (1) מימוש ההחזקות בחברות בתחום שהינן בעלות שווי משמעותי ומגבלות על מכירה מכוח הסכמי שכירות; (2) סיום הסכמי שכירות קיימים שהינם לרוב לטווח ארוך.

1.8. תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

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

על פי מחקרים, קיימים כ-27 מיליארד מכשירים המחוברים לאינטרנט. מספר זה עתיד לצמוח ליותר מ-75 מיליארד מכשירים בארבע השנים הבאות¹¹, קרי, צפויה עליה מאסיבית בכמות המכשירים האינטרנטיים וכפועל יוצא עליה גדולה עוד יותר בהיקף הנתונים שידרשו אחסון.

ככל שיתממש צפי זה, תידרשנה תשתיות נוספות לאספקת השירותים המוצעים כיום על-ידי ה-Data Centers וייתכן שיתפתחו פתרונות שיהוו תחליף.

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

1.9. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

ענף ה-Data Centers מאופיין בתחרותיות גבוהה. התחרותיות בתחום קיימת במגוון היבטים, ביניהם: (1) תחרותיות בין יזמים בעלי נכסים דומים; (2) תחרותיות ביחס למחירי השכירות המוצעים ב-Data Centers; (3) תחרותיות ביחס לשטחי השכירות המוצעים (בהתחשב בגורמים נוספים, כגון: שיקולי מיקום, קישוריות, אבטחה וכד'); (4) תחרותיות ביחס ליכולת לספק שירותים במהירות; (5) תחרותיות ביחס לאיכות וגמישות שירותי התפעול הניתנים לשוכרי ה-Data Centers; (6) תחרותיות ביחס ליכולת לספק שירותי Data Centers המבוססים על שימוש באנגריות מתחדשות; (7) תחרותיות אל מול לקוחות Hyperscale אשר מפתחים בחלק מאזורי הפעילות שלהם יכולות עצמאיות להקמת Data Centers ללא תלות בצדדים שלישיים.

2. מוצרים ושירותים

- המוצרים והשירותים שמספקת קומפאס כוללים השכרת נכסי Data Centers לחברות לצורך שימוש עצמי וכן, לחברות Wholesale ולחברות המספקות שירותי ענן בצפון אמריקה וב-EMEA¹². נכון למועד פרסום הדוח, לקומפאס 13 אתרים פעילים ו-8 מתקנים בבניה ופיתוח. קומפאס שמה דגש על מיקום ה-Data Centers באזורים מרכזיים ובסמוך לרשתות התקשורת ומקורות חשמל גדולים. כמו כן, מקפידה קומפאס על התאמת שירותיה לקהל לקוחותיה.
- המוצרים והשירותים שמספקת GM הינם, בעיקר, תכנון בנייה ותפעול Data Centers בעלי אבטחת מידע גבוהה, אספקת שירותי Data Centers מתקדמים לארגונים ולקוחות סיוטנאיים והפעלת Data Centers ברמת יעילות גבוהה תוך שימוש ב-100% אנרגיות מתחדשות. נכון למועד פרסום הדוח, GM מפעילה שלושה Data Centers בנורבגיה.

¹¹ www.idc.com
¹² בבניה

3. לקוחות

בתחום ה-Data Centers ההשכרה ללקוחות הינה על בסיס של יחידות חשמל (kW) חלק יחידות שטח. דמי השכירות החודשיים הממוצעים למ"ר בפועל בתחום פעילות ה-Data Centers ליום 30 בספטמבר 2021, הנם כ-807 ש"ח. כאשר דמי השכירות החודשיים הממוצעים המקסימליים והמינימליים למ"ר בפועל ליום 30 בספטמבר 2021, הינם כ-2,539 ש"ח ו-187 ש"ח בהתאמה.

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

שיעור התפוסה הממוצע¹⁴ של תחום פעילות ה-Data Centers ליום 30 בספטמבר 2021, הנו כ-93%.

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

להלן מידע אודות הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (במיליוני ש"ח) מתחום פעילות ה-Data Centers:

תקופת הכרה בהכנסה	הכנסות מרכיבים קבועים*	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)**
שנת 2021	36	3	-
שנת 2022	141	10	-
שנת 2023	140	6	-
שנת 2024	133	9	2
שנת 2025 ואילך	614	45	20
סה"כ	1,064	73	22

* סכומי ההכנסות בטבלה לעיל, כוללים את ההכנסות הצפויות משכר דירה של GM וקומפאס. קומפאס מוצגת לפי חלק החברה בקומפאס (כ-24%).

** השטח נשוא ההסכמים המסתיימים כולל את השטח של GM וקומפאס. קומפאס מוצגת לפי חלק החברה בקומפאס (כ-24%).

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

לכל אחת מבין GM וקומפאס מספר לקוחות ליבה, ביניהם לקוחות מהותיים בתחום הענן, לקוחות High Performance Computing משמעותיים ועוד, אשר אחראים לשיעור גבוה מתוך הכנסותיהן של GM וקומפאס ואשר אבדנם עלול להשפיע מהותית על תחום הפעילות.

4. שיווק והפצה

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

למועד פרסום הדוח, אין לקומפאס תלות באיזו מדרכי השיווק שלה, אשר אובדן ישפיע מהותית לרעה על

¹³ המקסימום מייצג את ממוצע שכר הדירה למ"ר בנכס שבו ממוצע השכירות הוא הגבוה ביותר ואילו המינימום מייצג את ממוצע שכר הדירה למ"ר בנכס שבו ממוצע השכירות הוא הנמוך ביותר. הממוצע חושב על-פי השטחים המתאימים לשימוש בלבד.

¹⁴ שיעור התפוסה הממוצע חושב על בסיס נתוני הסכמי השכירות ליום 30 בספטמבר 2021, בממוצע משוקלל של GM וקומפאס. כאשר קומפאס מוצגת לפי שיעור החזקה החברה בקומפאס (כ-24%). שיעור התפוסה לא כולל שטחים שנמצאים בהקמה.

תחום הפעילות או שתיגרם לקומאפס תוספת עלות מהותית כתוצאה מהצורך להחליפה.

אסטרטגיית השיווק של GM, מכוונת במידה רבה למספר מרכיבי ליבה, על מנת לתמוך בגישת המכירה הישירה והפרואקטיבית, הדרושה ליצירת מודעות לשוק ה-Data Centers הנורבגי כשוק משני (Tier II) ולערכים שהשוק הנורבגי יכול לייצר ללקוחות פוטנציאליים. הדבר נעשה הן באמצעות ערוצים דיגיטליים והן באמצעות השתתפות פעילה בכנסים, הכל על מנת למשוך לקוחות פוטנציאליים, בדרכים שונות (וידאו, מאמרים ותוכן אחר) ובכדי ש-GM תזכה להכרה כגוף מוביל בתחום.

נכון לתאריך פרסום הדוח, אין ל-GM תלות באף אחת משיטות השיווק שלה, אשר אובדןן ישפיע מהותית לרעה על תחום הפעילות או שתגרם ל-GM תוספת עלות מהותית כתוצאה מהצורך להחליפה.

5. תחרות

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

למיטב ידיעת קומאפס, מתחריה המרכזיים הינם - Vantage, NTT, QTS, CyrusOne, Digital Realty, Stack, Aligned וחברות דומות אחרות. קומאפס מתמודדת עם התחרות בתחום, בין היתר, על-ידי תכניות מודולריות על בסיס מספר דגמים של מתקנים ייעודיים, סטנדרטיזציה המאיצה את היכולת לספק שירותים במהירות והקפדה על תמחור הוגן וייזום של נכסים במיקומים בעלי ביקוש גבוה. להערכת קומאפס, כמות ספקי Data Centers הממוקדים בלקוחות Hyperscale, בהם היא מתמקדת, הינה מצומצמת יחסית ועומדת לכל היותר על כ-10-15 ספקים.

כאמור לעיל, ה-Data Centers של GM מצויים בנורבגיה. עם זאת, כ-68% מבסיס ההכנסות שלה מגיעות מלקוחות בינלאומיים.

כמו כן, בנורבגיה שפע עצום של אנרגיה מתחדשת, בעלות נמוכה בהשוואה לשאר אירופה, אקלים קר, סביבה פוליטית יציבה, כמו גם ממשלה התומכת בתעשייה בתחום ופעילות סייסמית נמוכה ביותר. כל הגורמים הללו הופכים את נורבגיה למקום תחרותי ואטרקטיבי מאוד להפעלת Data Centers. השחקנים העיקריים בתחום בנורבגיה הם Digiplex, GM, Lefdal Mine Datacenter ו-Bulk Infrastructure כאשר Digiplex היא החברה הגדולה ביותר בתחום. בהתאם להערכות GM, היא מחזיקה בנתח שוק של כ-35% של התחום בנורבגיה.

גם GM מתחרה עם שחקני Data Centers בינלאומיים אחרים הקיימים באירופה, כאשר GM פועלת מול לקוחות בינלאומיים במטרה שימקמו את פעילות ה-Data Centers שלהם בנורבגיה, חלק השווקים המסורתיים בתחום המצויים באירופה. בהקשר זה יצוין, כי על פי רוב, לשווקים המסורתיים באירופה ביצועים נמוכים יותר מבחינת קיימות (בהיבטי אנרגיה מתחדשת ו-PUE¹⁵).

6. כושר ייצור

GM מפעילה שלוש חוות שרתים בנורבגיה וחתומה, נכון למועד פרסום הדוח, על כ-24 MW ללקוחות הקשורים עמה בהסכמים, לתקופה ממוצעת של כ-7.5 שנים. בנוסף, ל-GM פוטנציאל בניה ופיתוח עתידי באתרים אלה ונוספים, בהיקף של כ-520 MW.

נכון למועד פרסום הדוח, לקומאפס כ-200 MW הזמינים לאספקה כאשר כ-70% מהם מושכרים או שמורים. בנוסף, לקומאפס גישה פוטנציאלית, למעל 500 MW נוספים במסגרת פורטפוליו הנכסים הנוכחי שלה.

7. רכוש קבוע, מקרקעין, מתקנים

מתקני ה-Data Centers, מיועדים לאכלוס ותמיכה בשירותים הניתנים בהם. על פי רוב, ה-Data Centers מורכבים מבניינים בעלי מבנה מוקשח, מערכות לחלוקת חשמל ותתי מערכות חשמל משלימות, מיתוג חשמלי, גנרטורים לגיבוי, מערכות קירור ואוורור ועוד.

סך שטח הנדל"ן המניב בתחום פעילות ה-Data Centers, ליום 30 בספטמבר 2021, הנו כ-22,012 מ"ר. ושווי

¹⁵ PUE - היחס בין הכמות הכוללת של אנרגיה שבשימוש ה-Data Center לבין האנרגיה שמשמשת לציוד המחשוב בו.
¹⁶ הנתון כולל את השטחים המוכנים להשכרה ("שטחים לבנים") של GM וקומאפס. השטח של קומאפס מוצג לפי חלק החברה בקומאפס (כ-24%).

ההוגן ליום 30 בספטמבר 2021, הנו כ-2,186¹⁷ מיליוני ש"ח.

נכון ליום 30 בספטמבר 2021, תחום פעילות ה-Data Centers כולל כ-16 מבנים מניבים.

כאמור לעיל, GM מפעילה כיום שלושה Data Centers המצויים בנורבגיה. אחד מהם, הממוקם בתוך הר, שהיה בעבר מתקן אחסון תחמושת של נאט"ו, ואשר מושכר בהסכם חכירה ארוך עד לשנת 2079, ואילו שני ה-Data Centers הנוספים, נמצאים בשטח בבעלות GM. כמו כן, GM נמצאת בתהליך של רכישת קרקעות נוספות וכן התקשרה בהסכמים המקנים לה זכויות לרכישת קרקעות נוספות ברחבי נורבגיה. כאמור לעיל, הנכסים של קומפאס ממוקמים בצפון אמריקה וב-EMEA ומצויים בבעלותה.

הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים של הקבוצה, בתחום פעילות ה-Data Centers ליום 30 בספטמבר 2021, הינו כ-316¹⁸ מיליוני ש"ח. סך שטח הקרקעות למועד הדוח בתחום פעילות ה-Data Centers, הנו כ-466¹⁹ אלפי מ"ר.

להלן מידע אודות נכסים בהקמה מתחום פעילות ה-Data Centers:

פרמטרים	
30.09.2021	
מספר נכסים בהקמה בתום התקופה ⁽¹⁾	10
סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר) ⁽²⁾	28
הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח) ⁽³⁾	477
תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אמדין) (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	828
סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אמדין לתום התקופה) (במיליוני ש"ח) ⁽⁴⁾	1,132
שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%) ⁽⁵⁾	22%
הכנסה שנתית צפויה מפרוייקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אמדין) (במיליוני ש"ח) ⁽⁶⁾	-

- (1) קיימים נכסים בהקמה שחלקם מניבים ולכן, הם נכללים הן במספר הנכסים המניבים והן במספר הנכסים בהקמה.
 (2) הנתון כולל את השטח של GM וקומפאס. השטח של קומפאס מוצג לפי חלק החברה בקומפאס (כ-24%).
 (3) הנתון כולל את סכום הנכסים בהקמה של GM וקומפאס. קומפאס מוצג לפי חלק החברה בקומפאס (כ-24%). סכום הנכסים בהקמה בגין קומפאס מוצג בדוחות הכספיים של הקבוצה בסעיף השקעה בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני.
 (4) יתרת תקציב ההקמה מתום התקופה העוקבת.
 (5) השיעור חושב במוצע משוקלל של GM וקומפאס. כאשר קומפאס מוצגת לפי חלק החברה בקומפאס (כ-24%).
 (6) אין פרויקטים שצפוי שיסתיימו בתקופה העוקבת ונחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח.

8. חומרי גלם וספקים

הפעלת Data Centers, הינה פעילות עתירת אנרגיה ומשכך תלויה באספקת חשמל וכן, ביכולת הולכת החשמל אל ה-Data Centers. בעוד שניתן לרכוש את החשמל ממספר רב של ספקים חלופיים, הולכת החשמל לכל Data Center, תלויה בספק הולכת החשמל המקומי באזור ה-Data Center. לפיכך, צמיחה עתידית תלויה במידה מסוימת בכך שכל ספק כאמור יחזיק ביכולת הולכת חשמל מספקת עד ל-Data Center הרלבנטי.

9. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

הפעילות בתחום, כפופה לחוקים ותקנות הנוגעים להגנה על הסביבה, אחסון, ניהול והשלכה של חומרים מסוכנים, פליטות לאוויר והזרמות למים, ניקיון אתרים מזהמים, מגבלות על רעש ועוד. חוקים ותקנות אלו הוכרו על ידי גופים רגולטורים שונים במסגרת חקיקה פדרלית, מדינתית ומקומית ונוגעים להיבטים שונים,

¹⁷ הנתון כולל את השווי ההוגן של GM וקומפאס, השווי ההוגן של קומפאס מוצג לפי חלק החברה בקומפאס (כ-24%) בסעיף השקעה בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני.

¹⁸ הנתון כולל את ערך הקרקעות של GM וקומפאס. ערך הקרקע של קומפאס מוצג לפי חלק החברה בקומפאס (כ-24%) בסעיף השקעה בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני.

¹⁹ הנתון כולל את השטח של GM וקומפאס. השטח של קומפאס מוצג לפי חלק החברה בקומפאס (כ-24%).

לרבות, שימוש בגנרטורים, סוללות ואחסון דלק. למיטב ידיעת החברה, הפעילות בתחום עומדת בהתאמה לחוקים והתקנות האמורים, אולם חשופה באופן פוטנציאלי לסיכונים סביבתיים שעלולים לגרום עלויות משמעותיות בשל קנסות וסנקציות אחרות, עלויות ניקיון ותביעות של צדדים שלישיים בגין נזקים, כתוצאה מהפרות או חבות על פי חוקים ותקנות סביבתיות.

בנוסף, הפעילות בתחום מחייבת קבלת היתרים ו/או אישורים ממשלתיים אחרים ופיתוח תכניות פעולה, בקשר עם השימוש בגנרטורים או ביחס לפעולות אחרות. דרישות אלו, עלולות להגביל את הפעילות או לעכב את הפיתוח של Data Centers בעתיד. בנוסף, מעת לעת, חלים שינויים רגולטוריים הנוגעים לשמירה על הסביבה ואשר עשויים ליצור עלויות משמעותיות לצורך עמידה בהוראות הדין.

כאמור לעיל, תעשיית ה-Data Centers מאופיינת בשימוש בכמויות חשמל גדולות מאוד והצמיחה של התחום מציבה אתגרים, שכן הזמינות של חשמל המופק מאנרגיה מתחדשת הינה מוגבלת. הוראה של האיחוד האירופי מורה, כי יש לראות בחום שמופק ב-Data Centers כמשאב ומשכך יש לנקוט באמצעים כדי לעשות בו שימוש חוזר. ל-GM שני פרויקטים, בהם היא מאמצת פתרונות לשימוש חוזר בחום. למיטב ידיעת החברה, קומפאס ו-GM אינן חשופות להליכים משפטיים או מנהליים הקשורים לאיכות הסביבה.

10. יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה שמה לה למטרה להפוך לשחקנית משמעותית בשוק ה-Data Centers הגלובלי.

רכישת חברות בתחום נעשית כחלק מאסטרטגיית הצמיחה של החברה, במסגרתה נכנסה החברה לתחום ה-Data Centers, ולצורך הרחבת פעילותה בתחום זה.

בכוונת החברה להשתמש בנוכחות של חברת GM בשוק ה-Data Centers באירופה, בהנהלתה המנוסה, בידע המקצועי ובקשריה העסקיים, על מנת לבסס אחיזה ולגדול בשוק זה אשר מאופיין בשיעורי צמיחה גבוהים ובתשואות גבוהות. כמו כן, בכוונת החברה לפעול בעתיד על מנת להרחיב את פעילותה הנוכחית של חברת GM בשוק האירופאי.

קומפאס מפעילה פלטפורמת Data Centers בעלת פעילות גלובלית, המתמקדת בשוק ה-Hyperscale. קומפאס עובדת בשיתוף פעולה הדוק עם ספקי שירותי ענן מובילים וחברות SaaS כדי לתמוך בצרכי הצמיחה שלהם ברחבי העולם באמצעות בחירת אתרים אסטרטגיים, תמחור תחרותי ויכולות זמן-לשוק (Time to Market) מהמובילות בתחום.

תכניות החברה לגבי GM, קומפאס ותחום ה-Data Centers בכללותו, כמפורט לעיל, מהוות מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס, בין היתר, על הערכות החברה בהתאם למידע אודות עסקי GM, קומפאס ותחום ה-Data Centers. ההערכות כאמור, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שהעריכה החברה. הגורמים העיקריים העשויים להשפיע על כך הינם: שינויים הקשורים בפעילות איזו מהחברות בתחום ו/או לקוחותיהן ו/או בתחום הפעילות בכללותו ו/או התממשות גורמי הסיכון המפורטים להלן.

11. גורמי סיכון

למיטב ידיעת החברה, להלן גורמי סיכון מיוחדים בתחום ה-Data Centers:

רגולציה

פעילות ה-Data Centers כפופה למגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות, וכיוצא בזה פיקוח, וקבלת היתרי פעילות ורישיונות מטעם גורמים רגולטוריים שונים.

תלות בהון האנושי

ב-GM מועסקים עובדי מפתח אחדים בעלי השפעה על פעילותה של GM.

שינויים טכנולוגיים

ככל שיתרחשו בעתיד התפתחויות טכנולוגיות בשוק ה-Data Centers, אשר יוכלו להוות תחליף לאלו הקיימות (כדוגמת טכנולוגיית המחשוב הקוונטי אשר נמצאת בשלבי פיתוח מוקדמים וטרם נעשים בה שימושים מסחריים), ייתכן והאטרקטיביות של מרכזי הנתונים הקיימים של חברות GM וקומפאס תרד.



קבוצת עזריאלי

חלק ג'

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2021

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2021

(בלתי מבוקרים)

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2021

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח סקירה של רואי החשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים)
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5-7	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או ההפסד ורווח כולל אחר
8-12	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
13-16	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
17-31	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **קבוצת עזריאלי בע"מ** החברה וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת 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 מחויבים 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 זרר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 23 בנובמבר 2021

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

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

נכסים

נכסים שוטפים

2,646	2,738	2,721	מזומנים ושווי מזומנים
19	69	16	פקדונות והשקעות לזמן קצר
78	89	89	לקוחות
380	408	170	חייבים ויתרות חובה
10	9	14	מלאי
140	101	141	נכסי מסים שוטפים
3,273	3,414	3,151	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

805	702	821	השקעה בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני
281	289	377	הלוואות ויתרות חובה
866	693	1,124	נכסים פיננסיים
29,266	29,444	31,782	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
514	513	534	רכוש קבוע
119	120	1,708	נכסים בלתי מוחשיים ואחרים
31,851	31,761	36,346	סה"כ נכסים לא שוטפים
35,124	35,175	39,497	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 בספטמבר	
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

1,293	1,329	1,589
406	361	332
187	183	215
1,011	1,009	1,091
3	3	3
2,900	2,885	3,230

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים פיננסיים
 אגרות חוב
 התחייבויות אחרות
 התחייבויות מסים נדחים

1,138	1,217	1,344
9,389	9,396	12,418
61	65	87
3,503	3,490	3,875
14,091	14,168	17,724

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	52	366
15,470	15,500	15,607
18,101	18,088	18,509

זכויות שאינן מקנות שליטה

32	34	34
----	----	----

סה"כ הון

18,133	18,122	18,543
--------	--------	--------

סה"כ התחייבויות והון

35,124	35,175	39,497
--------	--------	--------

23 בנובמבר, 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
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 (*)	511	591	1,427 (*)	1,583
(764)	2	(14)	(456)	240
98	(1)	9	(26)	3
18	(3)	12	15	20
9	-	21	9	25
1,159	509	619	969	1,871

סה"כ הכנסות

עלויות והוצאות:

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

628	169	171	469	480
74	21	26	54	58
91	20	25	65	69
121	41	155	73	385
9	-	31	9	38
923	251	408	670	1,030

סה"כ עלויות והוצאות

רווח לפני מסים על ההכנסה

236	258	211	299	841
(40)	(62)	(24)	(77)	(161)

מסים על ההכנסה

רווח מפעילות נמשכת לתקופה

196	196	187	222	680
(12)	(3)	-	(9)	-

הפסד מפעילויות שהופסקו (לאחר מס)

184	193	187	213	680
-----	-----	-----	-----	-----

רווח נקי לתקופה

(*) לשנת 2020 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020, ההכנסות מדמי שכירות, ניהול, אחזקה ומכירות הסתכמו בסך של 1,861 מיליוני ש"ח ובסך של 1,490 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 ובסך של 1,427 מיליוני ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים בדבר השפעות נגיף הקורונה ראה ביאור צב'.

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 ספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 ספטמבר	
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:

299	(354)	90	(78)	(220)	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס
-----	-------	----	------	-------	---

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

1	(12)	(7)	4	18	חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ גידור תזרים מזומנים לעסקת צירוף עסקים חזויה גידור תזרים מזומנים לעסקת צירוף עסקים חזויה
27	(4)	3	(11)	(129)	
(69)	-	(69)	-	-	
69	-	69	-	-	

סך הכל

28	(16)	(4)	(7)	(111)
----	------	-----	-----	-------

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

327	(370)	86	(85)	(331)
-----	-------	----	------	-------

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

1,007	(157)	273	108	(147)
-------	-------	-----	-----	-------

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
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	192	187	219	679
(5)	1	-	(6)	1
184	193	187	213	680
(139)	107	273	(151)	1,005
(8)	1	-	(6)	2
(147)	108	273	(157)	1,007
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
1.66	1.61	1.54	1.88	5.6
(0.10)	(0.02)	-	(0.07)	-
1.56	1.59	1.54	1.81	5.6
121,272,760	121,272,760	121,272,760	121,272,760	121,272,760

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

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	רווח כולל אחר לשווי הוגן דרך הוניים שיעדו במכשירים	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	304	(209)	-	15,470	18,101	32	18,133
-	-	-	-	-	679	679	1	680
-	-	299	-	-	-	299	-	299
-	-	-	1	-	-	1	-	1
-	-	-	26	-	-	26	1	27
-	-	299	27	-	679	1,005	2	1,007
-	-	-	-	-	(600)	(600)	-	(600)
-	-	-	-	3	-	3	-	3
-	-	-	-	3	(600)	(597)	-	(597)
-	-	(58)	-	-	58	-	-	-
18	2,518	545	(182)	3	15,607	18,509	34	18,543

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

הון מניות	פרמיה על מניות	הונויים שיועדו לשווי הוגן	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן שליטה מקנות	סך הכל
18	2,518	531	(99)	(8)	15,574	18,534	40	18,574
-	-	-	-	-	219	219	(6)	213
-	-	(354)	-	-	-	(354)	-	(354)
-	-	-	(8)	(4)	-	(12)	-	(12)
-	-	-	(4)	-	-	(4)	-	(4)
-	-	(354)	(12)	(4)	219	(151)	(6)	(157)
-	-	-	-	-	(300)	(300)	-	(300)
-	-	-	-	5	-	5	-	5
-	-	-	-	5	(300)	(295)	-	(295)
-	-	(7)	-	-	7	-	-	-
18	2,518	170	(111)	(7)	15,500	18,088	34	18,122

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 בספטמבר 2020

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

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

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

הון מניות	פרמיה על מניות	רווח כולל אחר לשווי הוגן דרך הוניים שיעדו במכשירים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל לבעלים של החברה	זכויות שאינן שליטה מקנות	סך הכל
מיליוני ש"ח								
18	2,518	486	(178)	2	15,389	18,235	34	18,269
-	-	-	-	-	187	187	-	187
-	-	90	-	-	-	90	-	90
-	-	-	(7)	-	-	(7)	-	(7)
-	-	-	3	-	-	3	-	3
-	-	90	(4)	-	187	273	-	273
-	-	-	-	1	-	1	-	1
-	-	-	-	1	-	1	-	1
-	-	(31)	-	-	31	-	-	-
18	2,518	545	(182)	3	15,607	18,509	34	18,543

יתרה ליום 1 ביולי 2021

רווח 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

קרנות מחברות מוחזקות
סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

העברה לעודפים כתוצאה ממימוש נכסים פיננסיים

יתרה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	הוניהם שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות מיליוני ש"ח	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן שליטה מקנות	סך הכל
18	2,518	248	(104)	(9)	15,308	17,979	33	18,012
-	-	-	-	-	192	192	1	193
-	-	(78)	-	-	(78)	(78)	-	(78)
-	-	-	4	-	-	4	-	4
-	-	-	(11)	-	-	(11)	-	(11)
-	-	(78)	(7)	-	192	107	1	108
-	-	-	-	2	-	2	-	2
-	-	-	-	2	-	2	-	2
18	2,518	170	(111)	(7)	15,500	18,088	34	18,122

יתרה ליום 1 ביולי 2020

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

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

קרנות מחברות מוחזקות

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2020

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

הון מניות	פרמיה על מניות	הונויים 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 ברווח 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2020	2020	2021	2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
184	193	187	213	680
28	7	4	22	16
6	-	-	7	-
(31)	(7)	(10)	(23)	(29)
764	(2)	14	456	(240)
102	48	127	52	353
(99)	1	(9)	26	(3)
37	61	24	76	161
(121)	(33)	(40)	(93)	(52)
1	-	-	-	-
-	(1)	1	1	-
(36)	(26)	(35)	(45)	(42)
5	21	13	(54)	(24)
158	51	54	133	137
(57)	(19)	(11)	(45)	(46)
-	-	-	-	1
941	294	319	726	912

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
פחת והפחותות
ירידת ערך רכוש קבוע
חילוט פקדונות דיירים בדיור מוגן
הפסד (רווח), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
הוצאות מימון ואחרות, נטו
חלק בהפסדי (רווחי) חברות כלולות המטופלות
לפי שיטת השווי המאזני
מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
מסי הכנסה ששולמו, נטו
שחיקת נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך
רווח והפסד
שינוי במלאי
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
שינוי בספקים וזכאים אחרים
קבלת פקדונות מדיירים בדיור מוגן
החזר פקדונות מדיירים בדיור מוגן
שינוי בהפרשות והטבות לעובדים

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2020	2021	2020	2021
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
1	-	1	1	1
-	-	-	-	59
(942)	(225)	(178)	(689)	(705)
(292)	(7)	(9)	(284)	(24)
-	-	(131)	-	(131)
(231)	(129)	-	(231)	(2)
-	(50)	2	(50)	2
13	-	-	13	-
-	-	1	-	1
(10)	(4)	-	(9)	(45)
20	2	19	17	25
84	-	64	84	349
178	112	-	162	36
-	-	(2,380)	-	(2,380)
(2)	(2)	(7)	(2)	(7)
9	38	-	9	-
(1,172)	(265)	(2,618)	(979)	(2,821)

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

תמורה ממימוש רכוש קבוע
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן
להשקעה בהקמה
רכישה והשקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי
מוחשיים
מקדמות ששולמו על חשבון נדל"ן להשקעה
השקעה ומתן הלוואות לחברות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני
שינוי בפקדונות לזמן קצר
קבלת שיפוי מביטוח
גביית הלוואות לזמן ארוך
מתן הלוואות לזמן ארוך
ריבית ודיבידנד שהתקבלו
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים, נטו
תמורה ממימוש השקעה בחברה מוחזקת, נטו
(נספח א')
רכישת חברה שאוחדה לראשונה (נספח ב')
מיסים ששולמו בגין נכסים פיננסיים
תקבולים למוסדות בגין רכישת נדל"ן, נטו

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2020	2021	2020	2021	
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	(300)	(150)	(300)	(600)	תזרימי מזומנים - פעילות מימון
	(520)	(187)	(520)	(522)	חלוקת דיבידנד לבעלי מניות
1,672	-	3,613	1,672	3,613	פרעון אגרות חוב
-	-	-	-	290	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(220)	(78)	(72)	(190)	(646)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
(350)	1	-	(350)	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
(5)	(1)	-	(4)	(2)	אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים, נטו
(7)	(1)	(1)	(4)	(4)	פרעון התחייבויות אחרות לזמן ארוך
5	-	1	4	5	פרעון פקדונות מלקוחות
(227)	(46)	(39)	(155)	(149)	פקדונות מלקוחות שהתקבלו
					ריבית ששולמה
48	(309)	3,165	153	1,985	מזומנים, נטו - פעילות מימון
(183)	(280)	866	(100)	76	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
2,842	3,020	1,858	2,842	2,646	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
(2)	-	-	(2)	-	שינוי במזומנים נטו שסווגו לקבוצת מימוש
					מוחקת למכירה
(11)	(2)	(3)	(2)	(1)	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות
					מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
2,646	2,738	2,721	2,738	2,721	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) פעולות שאינן במזומן לשנת 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 כללו גידול ביתרות זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים בסך של 60 מיליון ש"ח, סך של 48 מיליון ש"ח וסך של 64 מיליון ש"ח, בהתאמה.

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021, פעולות שאינן במזומן כללו שינוי ביתרת חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה בסך של 32 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2020	2021	2020	2021
	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	-
75	112	-	59	36
178	112	-	162	36

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
 חייבים בגין מכירת ההשקעה

נספח ב' -

**רכישת חברה שאוחדה לראשונה
 (ראה ביאור 3'י):**

-	-	582	-	582
-	-	(1,580)	-	(1,580)
-	-	(1,576)	-	(1,576)
-	-	194	-	194
-	-	(2,380)	-	(2,380)

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
 נכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים
 נדל"ן להשקעה
 התחייבות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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' ובמהלך תקופת הדוח הונפקו סדרות ז' ו-ח', לפרטים נוספים - ראה ביאור 3ט'). הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 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 החזקות) במלוא הון המניות של חברת Nadav Investments Inc (להלן - "נדב השקעות"), (שתיהן חברות פרטיות הרשומות בקנדה), בכ- 55.62% מהון המניות של החברה ובכ- 61.31% מזכויות ההצבעה בחברה.

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

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

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 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 הזהים לאלו שישומו 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 בספטמבר 2021

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת: (המשך)

(2) בהמשך לאמור בביאור 3' 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 היוון תזרימי המזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים. לפרטים בדבר שיעורי ההיוון והרגישות לשינויים בריביות שיעורי ההיוון של נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 5'.

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 היציג של
"ידוע"	"בגין"	הדולר
בסיס 1993	בסיס 1993	(ש"ח ל-1 דולר)

לתאריך הדוחות הכספיים:

228.26	228.70	3.229
223.34	223.11	3.441
223.34	223.11	3.215

30 בספטמבר 2021
30 בספטמבר 2020
ליום 31 בדצמבר 2020

%	%	%
---	---	---

שיעורי השינוי:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום:

2.20	2.50	0.44
(0.60)	(0.70)	(0.43)

30 בספטמבר 2021
30 בספטמבר 2020

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום:

0.80	0.90	(0.95)
0.10	0.10	(0.72)

30 בספטמבר 2021
30 בספטמבר 2020

לשנה שהסתיימה ביום:

(0.60)	(0.70)	(6.97)
--------	--------	--------

31 בדצמבר 2020

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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 וננקטו צעדים שנועדו להאט את התפשטות נגיף הקורונה. המגיפה השפיעה על תחומים עסקיים שונים במדינות רבות.

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

החל מחודש מרץ 2021 ובמהלך הרבעון השני לשנת 2021, לאור מבצע החיסונים הנרחב כנגד נגיף הקורונה, ניכרה חזרה לשגרה של המשק הישראלי, יחד עם זאת, בתקופה שבין תחילת הרבעון השלישי לשנת 2021 ועד לסוף הרבעון השלישי לשנת 2021 חלה עליה מחודשת בנתוני התחלואה בישראל ובעולם עקב התפשטות זן הדלתא, וכן, לאור דעיכת השפעת החיסון לאורך זמן. בעקבות כך, הוחלט לחסן במנת חיסון שלישית לקורונה את אוכלוסיית גילאי 12 ומעלה, כך שנוכח למועד הדוח נתוני התחלואה נמוכים. יחד עם זאת, קשה להעריך את הסיכון הנשקף מהתמשכות והתפשטות המגיפה.

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, 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 את האוכלוסייה הכללית במנת חיסון שלישית. החל מיום 18 באוגוסט 2021, עודכנו תקנות "התו הירוק", תקנות "התו הסגול" וכן עודכנו מגבלות התקהלות שונות, במאמץ לבלום את התפשטות המגפה לצד שמירה על חיי שגרה. בהמשך לאמור, ולאור הירידה בתחלואה החל מיום 12 בנובמבר 2021 נכנסה לתוקף שורת הקלות הנוגעות, בין היתר, לאפשרות להתקהלויות בשטחים פתוחים ללא הגבלה וכן הקלות על חובת הצגת תו ירוק בחלק מהמקומות הסגורים. בנוסף, בוטלה חובת עטיית מסיכה בשטח פתוח מעל 100 אנשים.

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 כדן. ביום 30 ביוני 2021, ולאחר שהרוכש שילם למוכרת את מלוא התמורה לפי ההסכמים, הושלמו העסקאות ונמסרה לרוכש החזקה בנכסים. חלק מהתמורה שולמה באמצעות העמדת הלואה 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 בשנת 2030. 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 בספטמבר 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 בסעיף זה - "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 (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 ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה. וועדת התגמול והדירקטוריון של החברה אישרו את ההתקשרות וזאת עד למועד האסיפה הכללית הקרובה שתכנס החברה.

ט. הנפקת אגרות חוב:

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 (קן וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 0.90% לשנה.

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

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

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ט. הנפקת אגרות חוב: (המשך)

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.

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-1,730 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 בגין, 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 17'4) 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 שיתווסף 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' ו-ו') (לתיאור התנאים - ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים השנתיים).

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

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

י. 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, בתמורה לסך של 6,500 מיליון כתר נורבגי (NOK) (להלן בסעיף זה - "התמורה") ובמטבע ישראלי, כ-2,427 מיליון ש"ח.

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

עם השלמת העסקה, ביום 24 באוגוסט 2021 הפך תחום ה-DC למגזר פעילות ותוצאותיה הכספיות של GM אוחדו לראשונה בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2021.

במועד הרכישה, החברה ביצעה הקצאת עלות הרכישה (PPA), עודף עלות הרכישה מעבר לנכסים המזוהים בסך של 1,590 מיליון ש"ח הוכר כמוניטין בדוחות הכספיים, אשר מיוחס לפוטנציאל הגידול העתידי של GM.

לאחר החתימה על הסכם הרכישה, החברה התקשרה עם תאגיד פיננסי בחוזה אקדמה (Forward) בגין מטבע חוץ, לצורך גידור תזרים המזומנים החזוי בעסקה, חוזה זה נכלל כחלק מעלות הרכישה.

העלויות הקשורות לרכישה בגין יעוץ משפטי ושירותים מקצועיים נכללו בדוח על הרווח או הפסד לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 בסעיף הוצאות אחרות בסך של כ-30 מיליון ש"ח. תוצאות GM לו היו מתאחדות מתחילת השנה לא היו מהותיות לתוצאות החברה.

התמורה מומנה ממקורותיה העצמאיים של החברה, לרבות באמצעות חלק מתמורת גיוס החוב שביצעה החברה (לפרטים - ראה ביאור 3ט'). בהתאם לתנאי ההלוואה הקיימת בחברה הנרכשת, ההלוואה סווגה לזמן קצר. החברה מתעתדת לפעול לקבלת הלוואה ספציפית באמצעות החברה הבת או באמצעות GM מגוף פיננסי בקשר עם העסקה, אשר נכון למועד זה טרם סוכמו תנאיה.

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

ליום 31 בדצמבר 2020		ליום 30 בספטמבר 2020		ליום 30 בספטמבר 2021		התחייבויות שאינן שוטפות: הלוואות מתאגידים פיננסיים (1) אגרות חוב (1)(2)
הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	
מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		
(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
1,912	1,812	2,019	1,928	2,096	2,047	
10,540	9,962	10,197	9,985	14,353	13,282	
12,452	11,774	12,216	11,913	16,449	15,329	

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

ב. שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן:

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

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 30 בספטמבר 2020	ליום 30 בספטמבר 2021	התחייבויות שאינן שוטפות: הלוואות מתאגידים פיננסיים
%	%	%	
0.44-2.91	1.09-3.12	(0.93)-4.34	

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 2020	ליום 30 בספטמבר 2020	ליום 30 בספטמבר 2021	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר: מניות סחירות - רמה 1
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
862	688	1,120	

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

ביאור 5 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

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

דרך קביעת השווי	שווי הוגן של נכס			הפסד מהשינויים בגורם השוק			שיעור השינוי	
	רווח מהשינויים בגורם השוק			הפסד מהשינויים בגורם השוק				
	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	527	(25)	(48)	(132)	6.0% - 6.25%
היוון תזרימים	7,832	2,010	948	17,783	(874)	(1,661)	(4,220)	6.26% - 6.99%
היוון תזרימים	2,080	579	274	5,132	(248)	(474)	(1,160)	7.0% - 7.59%
היוון תזרימים	460	152	72	1,110	(65)	(125)	(275)	7.6% - 8.24%
היוון תזרימים	352	125	59	2,514	(54)	(104)	(222)	8.25% - 9.00%
	10,986	2,925	1,381	27,066	(1,266)	(2,412)	(6,009)	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי

א. כללי:

לתיאור מגזרי הפעילות של החברה, ראה ביאור 34 לדוחות הכספיים השנתיים. בהמשך לאמור, במהלך תקופת הדוח רכשה החברה את חברת GM (לפרטים נוספים – ראה ביאור 3'), בעקבות כך, תחום ה- Data Centers החל להיות מהותי מבחינה כמותית ולכן מוצג כמגזר נפרד.

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)							
מאוחד	התאמות	אחרים	Data Centers	דיוור מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
מיליוני ש"ח							
1,583	(34)	40	34	141	175	612	615
הכנסות: סך הכנסות מחיצוניים							
503	(11)	72	11	106	83	96	146
סך הוצאות המגזר							
1,080	(23)	(32)	23	35	92	516	469
רווח (הפסד) המגזר (NOI)							
240	(22)	-	22	-	3	148	89
רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה							
(104) (365) (13)	הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו הוצאות אחרות, נטו חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו						
3	ממס						
841	רווח לפני מסים על ההכנסה						
מידע נוסף:							
34,875 4,622	(568)	299	4,570	2,619	2,153	13,243	12,559
נכסי מגזר נכסים שלא הוקצו (*)							
39,497	סך הכל נכסים במאוחד						

(*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח ומזמנים ופיקדונות לזמן קצר בסך של כ-2.7 מיליארד ש"ח.

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)							
מאוחד	התאמות	אחרים	Data Centers	דיוור מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
מיליוני ש"ח							
הכנסות:							
1,427	(24)	50	24	120	191	535	531
סך הכנסות מחיצוניים							
494	(5)	89	5	95	91	79	140
סך הוצאות המגזר							
933	(19)	(39)	19	25	100	456	391
רווח (הפסד) המגזר (NOI)							
(456)	9	-	(9)	12	(152)	(12)	(304)
רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה							
(94)							
(58)							
הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו חלק החברה בתוצאות חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני							
(26)							
299							
רווח לפני מסים על ההכנסה							
30,792	(196)	290	897	2,474	2,288	12,189	12,850
מידע נוסף:							
4,383							
נכסי מגזר נכסים שלא הוקצו (*)							
35,175							
סך הכל נכסים במאוחד							

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

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

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

מאחד	התאמות	אחרים	Data Centers	דיוור מוגן מיליוני ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
591	(12)	14	12	49	59	218	251
180	(5)	24	5	37	27	36	56
411	(7)	(10)	7	12	32	182	195
(14)	(22)	-	22	-	-	(15)	1
(42)							
(143)							
(10)							
9							
211							

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

רווח (הפסד) המגזר
(NOI)

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

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

רווח לפני מסים על
ההכנסה

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

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

מאחד	התאמות	אחרים	Data Centers	דיוור מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
מיליוני ש"ח							
511	(8)	18	8	40	63	181	209
179	(2)	32	2	34	30	30	53
332	(6)	(14)	6	6	33	151	156
2	1	-	(1)	-	4	(3)	1
(31) (44)							
(1)							
258							

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

רווח (הפסד) המגזר (NOI)

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

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

רווח לפני מסים על ההכנסה

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

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

מאחד	התאמות	אחרים	Data Centers	דיוור מוגן מיליוני ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים ישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
1,798	(34)	70	34	162	251	708	607	הכנסות: סך הכנסות מחיצוניים
661	(8)	121	8	129	122	107	182	סך הוצאות המגזר
1,137	(26)	(51)	26	33	129	601	425	רווח (הפסד) המגזר (NOI)
(764)	(131)	-	131	130	(176)	71	(789)	רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(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)	292	1,101	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 במאחד
				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 בספטמבר 2021

ביאור 7 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ביום 3 באוקטובר 2021 התקשרה החברה בהסכם עם שני צדדים שלישיים בלתי קשורים לחברה (להלן בסעיף זה שתיהן ביחד - "המוכרות") ועם מול הים אילת (1978) בע"מ (להלן בסעיף זה - "החברה הנרכשת") לרכישת מלוא (100%) הזכויות במקרקעין בשטח בהיקף של כ-6 דונם באילת, הרשומים ברשות מקרקעי ישראל, עליהם בנוי קניון "מול הים" באילת, בשטח בנוי של כ-19,000 מ"ר (להלן בסעיף זה - "המקרקעין", "הקניון" ו-"ההסכם" לפי העניין).

במועד השלמת העסקה, החברה תרכוש מהמוכרות 100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה הנרכשת, וכן במישרין ובעקיפין 100% מהזכויות במקרקעין ובקניון. כמו כן, תקבל החברה בדרך של המחאה את כל הזכויות וההתחייבויות של המוכרות לפי הסכמי הלוואה בהם הן התקשרו מול המממנים לנטילת הלוואות, באופן שהחל ממועד ההשלמה תבוא החברה במקום הלוות.

התמורה הכוללת בעסקה הינה בסך של כ-1.31 מיליארד ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה למדד חודש מאי 2021, ובניכוי יתרת הלוואות המימון נכון למועד ההשלמה.

השלמת העסקה מותנית, בין היתר, בקבלת אישור הממונה על התחרות, קבלת אישור רשות מקרקעי ישראל, קבלת אישור המממנים להמחאת הסכמי המימון ותנאים נוספים שהוגדרו בהסכם, עד ולא יאוחר מ-9 חודשים ממועד החתימה (בחלוקה לתקופות שניתנות להארכה), או 30 ימים לאחר התקיימות התנאים המתלים.

המוכרות, כל אחת לחוד, התחייבו לשפות את החברה ו/או מי מטעמה עד לסכום התמורה, בניכוי יתרת הלוואות המימון, בגין עילות ובתנאים כמפורט בהסכם.

ההסכם ניתן לביטול, כל עוד לא הושלמה העסקה בהתקיים תנאים שהוגדרו בהסכם.

נכון למועד הדוח, בכוונת החברה לממן את הרכישה ממקורותיה העצמיים ו/או באמצעות מימון בנקאי או מוסדי.

נספח לדוח כספי מאוחד

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2021

(בלתי מבוקר)

קבוצת עזריאלי בע"מ

**מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2021**

(בלתי מבוקר)

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 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.נ.,

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 בספטמבר 2021 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכת 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 מבידורים, 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 מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

תל-אביב, 23 בנובמבר 2021

א

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 | 6701101, ת.ד. 16593 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
ח.ד. אבן עזר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

משרד ירושלים
קניית המדע 3
סנדר הר הצבים
ירושלים, 914510
ת.ד. 45396

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2020	2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
2,472	2,451	2,447
-	50	-
19	23	13
395	405	191
91	68	84
2,977	2,997	2,735
866	693	1,124
12,856	12,787	13,590
11,297	11,323	14,270
2,257	2,419	2,102
304	302	314
35	33	64
27,615	27,557	31,464
30,592	30,554	34,199
803	803	982
239	201	158
101	112	115
1,143	1,116	1,255
413	436	354
9,389	9,396	12,418
26	27	27
1,520	1,491	1,636
11,348	11,350	14,435
18	18	18
2,478	2,478	2,478
135	92	406
15,470	15,500	15,607
18,101	18,088	18,509
30,592	30,554	34,199

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות והשקעות לזמן קצר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
נכסי מסים שוטפים
סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

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

סה"כ נכסים

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים פיננסיים
אגרות חוב
התחייבויות אחרות
התחייבויות מסים נדחים
סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

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

סה"כ התחייבויות והון

23 בנובמבר, 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2020	2021	2020	2021
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
הכנסות	485 (*)	146	400 (*)	517
רווח (הפסד) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן	(277)	2	(134)	131
להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	100	22	74	115
מימון	9	-	9	27
אחרות	317	170	349	790
סה"כ הכנסות				
עלויות והוצאות	42	9	26	29
עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה	31	11	22	29
מכירה ושיווק	71	15	50	59
הנהלה וכלליות	60	27	28	330
מימון	3	1	3	32
אחרות	207	63	129	479
סה"כ עלויות והוצאות				
רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות	110	107	220	311
מוחזקות	111	111	45	403
חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס				
רווח לפני מסים על ההכנסה	221	218	265	714
מסים על ההכנסה	(20)	(23)	(37)	(35)
רווח לתקופה מפעילות נמשכת	201	195	228	679
הפסד מפעילויות שהופסקו (לאחר מס)	(12)	(3)	(9)	-
רווח נקי לתקופה	189	192	219	679
רווח (הפסד) כולל אחר:				
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:	(220)	(78)	(354)	299
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס				
סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:	(110)	(10)	(5)	27
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ	2	3	(11)	-
חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס	(108)	(7)	(16)	27
סך הכל	(328)	(85)	(370)	326
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס	(139)	107	(151)	1,005
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה				

(*) לשנת 2020 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה הסתכמו בסך של 520 מיליוני ש"ח ובסך של 435 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 כגרענת 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 ובסך של 400 מיליוני ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים בדבר השפעות משבר הקורונה, ראה ביאור צב' 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 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר
2020	2020	2021	2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
189	192	187	219	679
2	1	1	2	2
277	(2)	10	134	(131)
(50)	5	77	(57)	207
(103)	(112)	(129)	(40)	(403)
19	23	(10)	37	35
(52)	(15)	(15)	(39)	11
(134)	(8)	(25)	(134)	(18)
9	19	(3)	(15)	(19)
1	-	-	1	1
158	103	93	108	364

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
פחת והפחותות
הפסד (רווח) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
הוצאות (הכנסות) מימון ואחרות, נטו
חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
הוצאות (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

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן
להשקעה בהקמה
תמורה ממימוש רכוש קבוע
רכישת רכוש קבוע
מקדמות ששולמו על חשבון נדל"ן להשקעה
השקעות בחברות מוחזקות
שינוי בפקדונות לזמן קצר
החזר הלוואות לזמן ארוך מחברות מוחזקות,
נטו
ריבית ודיבידנד שהתקבלו
החזר השקעה בחברה מוחזקת
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים, נטו
רכישת חברות מוחזקות
מיסים ששולמו בגין נכסים פיננסיים
תקבולים ממוסדות בגין רכישת נדל"ן, נטו
מזומנים, נטו - פעילות השקעה

(603)	(156)	(120)	(417)	(530)
-	-	1	-	1
(269)	(2)	(5)	(266)	(13)
-	-	(131)	-	(131)
(231)	(129)	-	(231)	(96)
-	(50)	-	(50)	-
550	120	94	391	204
31	1	19	13	33
14	-	-	-	-
84	-	64	84	349
-	-	(2,427)	-	(2,427)
(2)	(2)	(7)	(2)	(7)
9	38	-	9	-
(417)	(180)	(2,512)	(469)	(2,617)

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	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	-	3,613	1,672	3,613	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(300)	-	(150)	(300)	(600)	חלוקת דיבידנד לבעלי המניות
(520)	(184)	(187)	(520)	(522)	פרעון אגרות חוב
(185)	(69)	(68)	(163)	(157)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
(351)	1	-	(351)	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים, נטו
(164)	(30)	(26)	(107)	(111)	ריבית ששולמה
152	(282)	3,182	231	2,223	מזומנים, נטו - פעילות מימון
(107)	(359)	763	(130)	(30)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
2,582	2,811	1,681	2,582	2,472	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
(3)	(1)	3	(1)	5	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
2,472	2,451	2,447	2,451	2,447	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 ולשנת 2020, פעולות שלא במזומן כללו גידול ביתרות זכאים בגין רכישות באשראי בסך 119 מיליון ש"ח, בסך 89 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 בספטמבר 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: 23 בנובמבר, 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 23 בנובמבר 2021 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 23 בנובמבר 2021 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

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

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
תל אביב 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 503
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-ilat@deloitte.co.il

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

משרד ירושלים
קניית המדע 3
מגדל הר חמרים
ירושלים, 914510
ת.ד. 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-ir@deloitte.co.il



חלק ד'

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

ליום 30 בספטמבר 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 30 ביוני 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 השלישי 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 במשרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח 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: 23 בנובמבר, 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 השלישי 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 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, 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: 23 בנובמבר, 2021