



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

דו"ח תקופתי
לשנת 2021

COMING
SOON
2026





קבוצת עזריאלי בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2021

חלק א' | תיאור עסקי התאגיד

חלק ב' | דוח דירקטוריון

חלק ג' | דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2021

חלק ד' | פרטים נוספים על התאגיד

חלק ה' | ממשל תאגידי

חלק ו' | דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית

על הדיווח הכספי ועל הגילוי



חלק א'

תיאור עסקי התאגיד

הקדמה והגדרות כלליות.....א-1

חלק ראשון: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה.....א-4

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה.....א-4

2. תחומי הפעילות העיקריים של הקבוצה.....א-8

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה.....א-10

4. דיבידנדים.....א-10

חלק שני: מידע אחר.....א-11

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה.....א-11

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה.....א-14

חלק שלישי: תיאור עסקי הקבוצה בפעילות נדל"ן להשקעה - מצרפי.....א-18

7. גילוי מצרפי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה.....א-18

חלק רביעי: תיאור עסקי הקבוצה - תאור עסקי הקבוצה לפי תחומי פעילות ונכסים מהותיים.....א-42

8. תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל.....א-42

9. תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל.....א-52

10. תחום נדל"ן מניב בארה"ב.....א-62

11. תחום דיור מוגן.....א-65

12. תחום ה-Data Centers.....א-70

13. נדלן מניב - פעילויות נוספות.....א-76

14. מגזר גרנית - פעילות מופסקת.....א-79

חלק חמישי: פעילויות נוספות.....א-80

15. קבוצת עזריאלי - פעילויות נוספות.....א-80

חלק שישי: עניינים המשותפים לפעילות הקבוצה בכל תחומי פעילותה.....א-83

16. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים.....א-83

17. נכסים בלתי מוחשיים.....א-83
18. הון אנושי.....א-84
19. הון חוזר.....א-87
20. מימון.....א-88
21. ביטוח.....א-94
22. מיסוי.....א-94
23. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם.....א-94
24. מגבלות ופיקוח על התאגיד.....א-96
25. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה.....א-100
26. הליכים משפטיים.....א-100
27. יעדים ואסטרטגיה עסקית.....א-100
28. צפי להתפתחות.....א-101
29. דיון בגורמי סיכון.....א-102

הקדמה והגדרות כלליות

קבוצת עזריאלי בע"מ, מתכבדת להגיש בזאת את דוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2021 ("מועד הדוח"), הסוקר את הקבוצה ומתאר את התפתחות עסקיה בשנת 2021 ("תקופת הדוח") ועד למועד פרסום הדוח. הדוח נערך בהתאם להוראות תקנה 8 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. נתונים המופיעים בדוח הינם נכונים למועד הדוח. עם זאת, במקרים מסוימים מופיעים בדוח פרטים הסוקרים אירועים שחלו לאחר מועד הדוח ועד סמוך לפני מועד פרסומו, ביום 23 במרץ 2022 ("מועד פרסום הדוח") ובמקרים כאמור מציינת החברה, כי אלה נמסרים נכון למועד הרלבנטי.

את פרק א' של הדוח (פרק זה) יש לקרוא יחד עם החלקים האחרים שלו, לרבות הביאורים לרוחות הכספיים.

מהותיות

מהותיות המידע הכלול בדוח זה, ובכלל זה, תיאור עסקאות מהותיות ו/או פרויקטים מהותיים נבחנת מנקודת ראותה של החברה. יובהר, כי בחלק מהמקרים החברה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, החליטה להרחיב את התיאור הנדרש על מנת ליתן תמונה מקיפה יותר של הנושא הנדון.

מידע צופה פני עתיד

תיאור עסקי התאגיד בפרק א' זה כולל בחלקו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע כאמור המוצג להלן ויצוין כמידע צופה פני עתיד, כולל תחזיות, אומדנים, הערכות או מידע אחר שהינם בגדר מידע בלתי וודאי המתייחס לאירוע עתידי והנסמך, בין היתר, על פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, פרסומי בנק ישראל, פרסומים של גורמים מקצועיים רלוונטיים אחרים ובנוסף על הערכות פנימיות של החברה המבוססות על מצבור של סטטיסטיקות, ניסיון ומידע שאגרה החברה במהלך השנים. התוצאות בפועל עלולות להיות שונות באופן מהותי מאלה שנחזו במסגרת המידע צופה פני העתיד כאמור, כתוצאה ממספר רב של גורמים, לרבות כתוצאה מגורמי הסיכון, כולם או חלקם, כמתואר בסעיף 29 לפרק א' זה והכל כפי שיפורט בהתייחסויות הספציפיות למידע צופה פני עתיד בהמשך הפרק. משפטים הכוללים ביטויים כגון: "צפוי", "מתכוונת", "מעריכה" "חוזה", "צופה" וביטויים דומים, מצביעים על כך שמדובר במידע צופה פני עתיד. מידע זה משקף את נקודת המבט הנוכחית של החברה בנוגע לאירועים עתידיים המבוססים על הערכות ולכן נתונים לסיכונים ולחוסר וודאות.

הגדרות

בפרק זה, תינתן למונחים המפורטים להלן, המשמעות הרשומה לצידם:

גרנית הכרמל השקעות בע"מ	"גרנית" או "גרנית הכרמל"
דוח הדירקטוריון של החברה על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2021, הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי	"דוח הדירקטוריון"
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ	"הבורסה"
הדוח התקופתי של החברה לשנת 2021	"הדוח התקופתי" או "הדוח"
הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הכלולים בפרק ג' לדוח התקופתי	"הדוחות הכספיים"
קבוצת עזריאלי בע"מ	"החברה"
חוק החברות, התשנ"ט-1999	"חוק החברות"
חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968	"חוק ניירות ערך"
מידרוג בע"מ	"מידרוג"
סטנדרד & פורס מעלות בע"מ	"מעלות"
Nadav Investments Inc., חברה פרטית שהתאגדה על פי הדין הקנדי, הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאה של עזריאלי החזקות	"נדב השקעות"
סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ, חברה בת של גרנית בבעלות מלאה	"סופרגז"
עזריאלי אי-קומרס בע"מ, חברה בת של החברה בבעלות מלאה	"עזריאלי אי-קומרס"
Azrieli Holdings Inc., חברה פרטית שהתאגדה לפי הדין הקנדי, הנמצאת בבעלות ובשליטה של ה"ה שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי	"עזריאלי החזקות"
החברה ו/או חברות בנות שלה ו/או חברות קשורות לה לרבות תאגידים מאוחדים	"קבוצת עזריאלי" או "הקבוצה"
Compass Holdco, LLC, תאגיד דלווארי, אשר Azrieli Data Centers LLC, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, התקשרה עימו בהסכם השקעה וכן בהסכם תפעול עם בעלי היחידות בקומפאס, ואשר נכון למועד פרסום הדוח מחזיקה בכ-24% מהון היחידות שלו	"קומפאס"
קניית השלום בע"מ, חברה בת של החברה בבעלות מלאה	"קניית השלום"
עמותת קרן עזריאלי (ישראל) ע.ר. 580503118, עמותה רשומה בישראל ללא מטרת רווח שפועלת בין היתר לקידום החינוך והתרבות באמצעות פרויקטים בתחומי התרבות הרווחה והמדע	"קרן עזריאלי ישראל"

<p>The Azrieli Foundation, קרן קנדית ציבורית רשומה למטרות צדקה, שמקום התאגדותה ומושבה בקנדה, ואשר נכסיה מיועדים לתרומות ולמימון פעילות פילנתרופית בישראל ובקנדה אשר הינה בעלת עניין בחברה</p>	<p>"קרן עזריאלי קנדה"</p>
<p>הדוח התקופתי השנתי של החברה לשנת 2020 שפרסמה החברה ביום 25 במרץ 2021 (אסמכתא: 01-044625-2021), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה</p>	<p>"הדוח התקופתי לשנת 2020"</p>
<p>תשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 10 במאי 2016, הנושא את התאריך 11 במאי 2016. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 10 במאי 2016 (אסמכתא: 01-063049-2016) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה</p>	<p>"תשקיף מדף 2016"</p>
<p>תשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 7 במאי 2019, הנושא את התאריך 8 במאי 2019. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7 במאי 2019 (אסמכתא: 01-044203-2019) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה</p>	<p>"תשקיף מדף 2019"</p>
<p>ג'י.אי.אס. גלובל אנירומנטל סולושנס בע"מ, חברה פרטית שהתאגדה בישראל</p>	<p>"GES"</p>
<p>Green Mountain, AS, חברה נורבגית, אשר החברה מחזיקה (בעקיפין) ב-100% מהון המניות שלה, הפועלת בתחום ה-Data Centers בנורבגיה</p>	<p>"GM"</p>

חלק ראשון: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1 כללי

החברה התאגדה ביום 6 בינואר 1983, כחברה פרטית על-פי דיני מדינת ישראל. ביום 3 ביוני 2010, הונפקו לראשונה מניות החברה לציבור והחלו להיסחר בבורסה ביום 7 ביוני 2010, והחברה הפכה לחברה ציבורית, כמשמעות מונח זה בחוק החברות. החל מיום 1 ביולי 2010, נכללות מניות החברה במדד תל אביב 35 (לשעבר מדד תל אביב 25). אגרות החוב של החברה (סדרה ב') נכללות, בין היתר, במדד תל בונד 20 (סדרה ו'), סדרה ז' וסדרה ח' (נכללות, בין היתר, במדד תל בונד 40).

למועד פרסום הדוח, ה"ה שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי הן בעלות השליטה בחברה.¹

נכון למועד הדוח, עוסקת הקבוצה בעיקר בתחומי הנדל"ן השונים, כאשר מרבית פעילותה העסקית של הקבוצה הינה בתחום שטחי ההשכרה למשרדים ואחרים בישראל ובתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל. כמו כן, עוסקת הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב בחו"ל (בעיקר בארה"ב), בתחום הדיור המוגן ובתחום ה-Data Centers וזאת באמצעות החזקותיה ב-GM ובקומפאס. בחודש דצמבר 2019 הודיעה החברה על כניסתה לענף המלונאות ואף השלימה בחודש פברואר 2020 את רכישת מלון הר ציון בירושלים. בנוסף, לחברה פעילויות נוספות של סחר מקוון וכן החזקות מיעוט בבנק לאומי לישראל בע"מ ("בנק לאומי").

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.

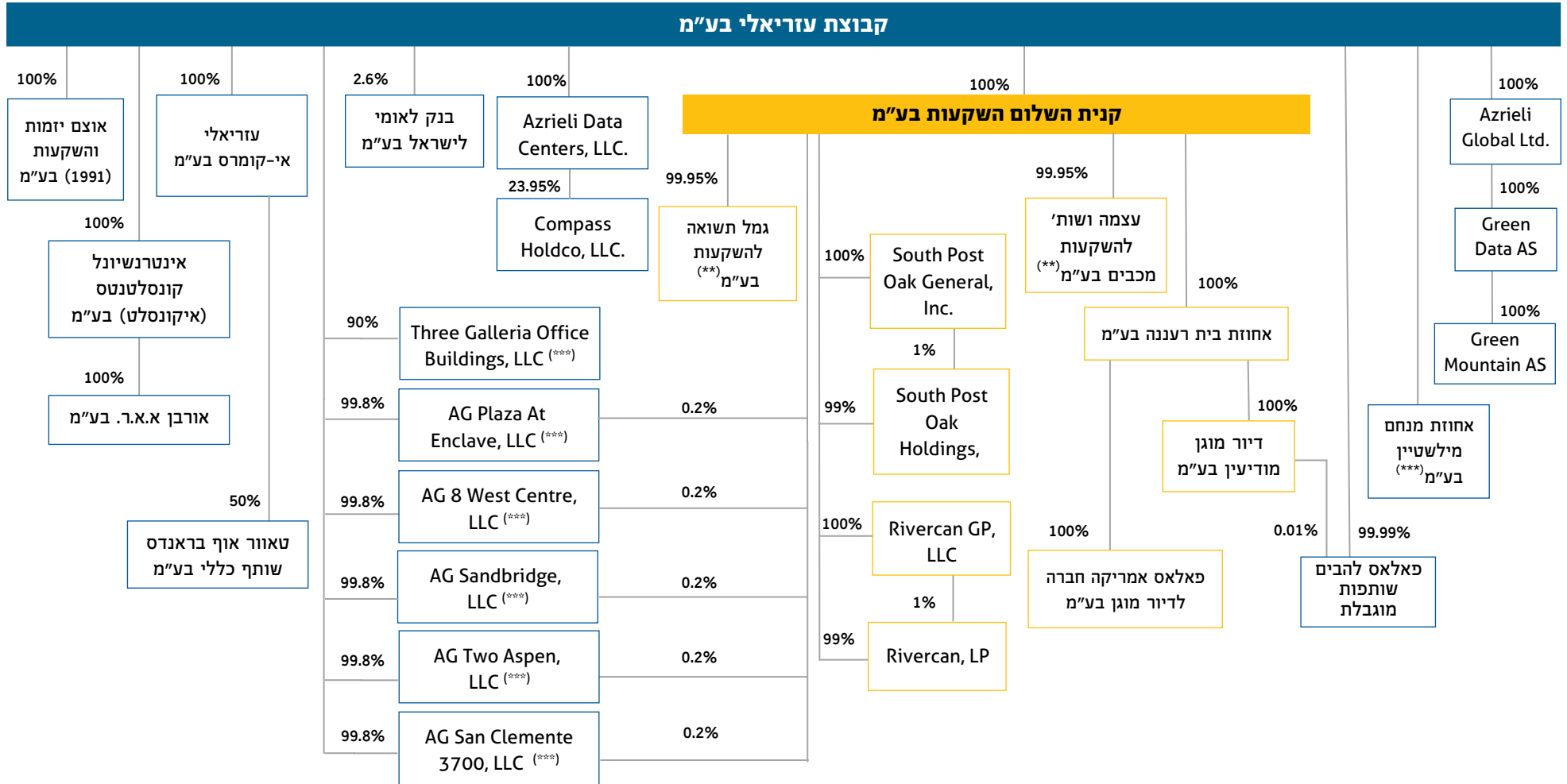
בבעלות החברה נכסים מניבים בשטח כולל להשכרה של כ-1,357 אלפי מ"ר ובנוסף כ-661 אלפי מ"ר פרויקטים בייזום. שיעור התפוסה הממוצע בישראל עומד על כ-98%,² כאשר 85% משווי הנדל"ן המניב להשקעה ובהקמה (במיוחד) מיוחס לנדל"ן בישראל.

קבוצת עזריאלי הינה קבוצת הנדל"ן המובילה בישראל, אשר הוקמה על ידי מר דוד עזריאלי ז"ל. בחודש יולי 2014, מונתה הגב' דנה עזריאלי לתפקיד יו"ר פעילה לדירקטוריון החברה, זאת לאחר שנים רבות שבהן כיהנה בתפקידי מפתח בקבוצה. מאז כניסתה לתפקיד ובהובלתה של הגב' דנה עזריאלי, צמחה החברה, הגדילה את מצבת נכסיה, נכנסה לתחומי פעילות חדשים ומצויה כל העת בתנופת ייזום בהיקפים משמעותיים. פעילות הקבוצה מתבצעת באמצעות מטה ניהולי, הכולל אנשי מקצוע בעלי ותק וניסיון ניהולי רב, אשר מרביתם מלווים את החברה וחברות הקבוצה במשך שנים רבות. החברה מעריכה, כי יו"ר הדירקטוריון, הגב' דנה עזריאלי, מנכ"ל החברה, מר אייל חנקין ולצידם נושאי המשרה והמנהלים המנוסים בחברה, אשר נחשבים מקצועיים ומובילים בתחומם, מהווים חלק עיקרי ומשמעותי מגורמי ההצלחה לתוצאותיה העסקיות של החברה.

¹ לפרטים נוספים ראו דוח מיידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה מיום 6 בינואר 2022 (אסמכתא: 003709-01-2022), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
² לא כולל שטחים בנכסים שבנייתם הושלמה ונמצאים לראשונה בשלבי איכלוס.

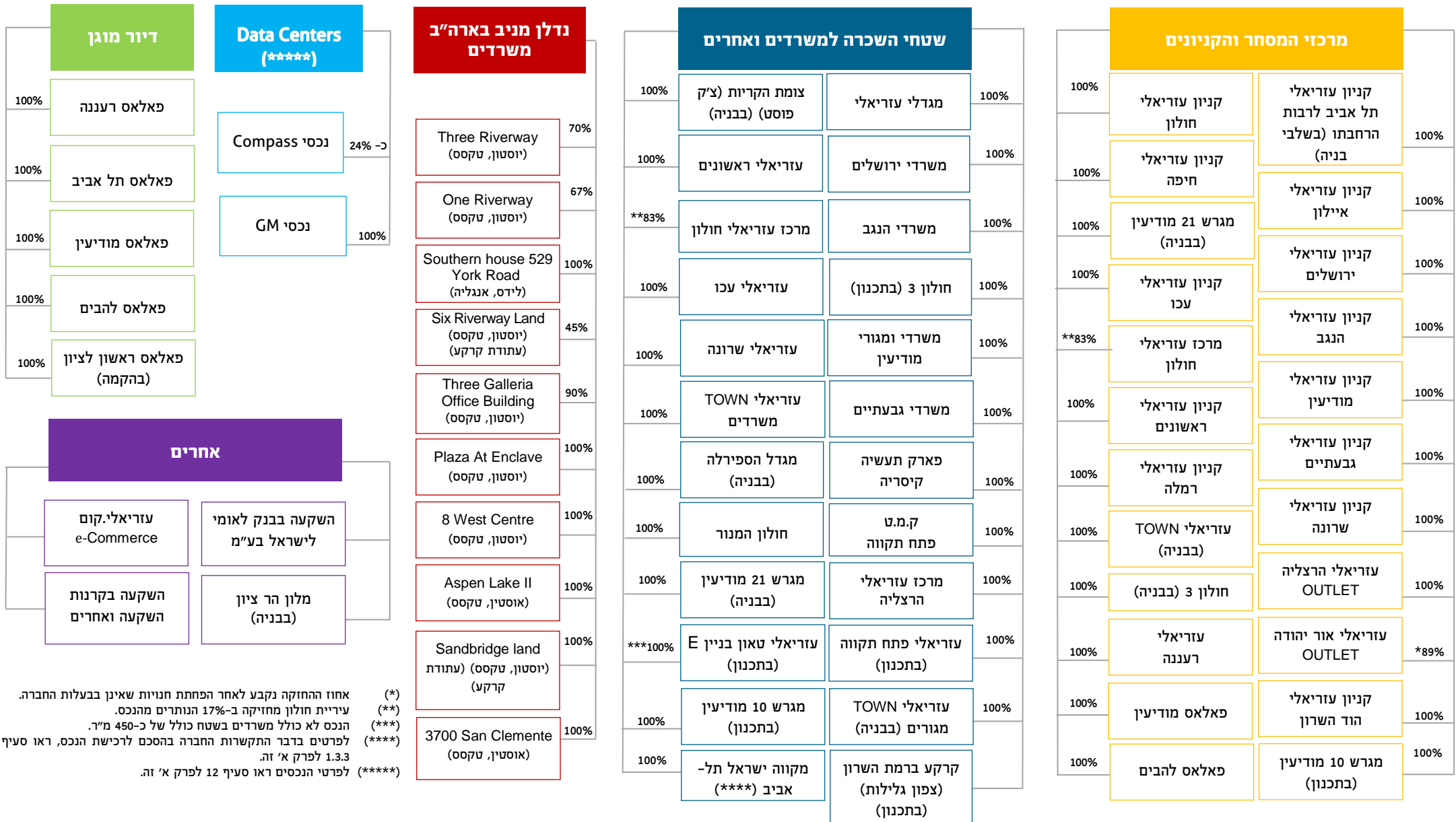
1.2 תרשים מבנה ההחזקות העיקריות של הקבוצה למועד פרסום הדוח*

1.2.1 להלן תרשים מעודכן למועד פרסום הדוח, כדלקמן:



(*) החזקות עיקריות בלבד. התרשים אינו כולל חברות שאינן פעילות נכון למועד פרסום הדוח וכן אינו כולל חברות ניהול נכסים.
 (***) 0.05% בחברות אלו מוחזק על-ידי אינטרנשיונל קונסולטנטס (איקונסלט) בע"מ.
 (***) בעקיפין, באמצעות חברות ו/או שותפויות.

1.2.2 נכון למועד פרסום הדוח, תרשים החזקות הקבוצה בנכסים בשרשור סופי, בחלוקה לפי תחומי פעילות, הינו כדלקמן:



1.3 תמצית ההתפתחויות העיקריות שחלו במבנה הקבוצה ועסקיה בשנת 2021 ועד למועד פרסום הדוח

1.3.1 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 7.7 לפרק א' זה וסעיף 4.1 לדוח הדירקטוריון.

1.3.2 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 כדיון. ביום 30 ביוני 2021, ולאחר שהרוכש שילם למוכרת את מלוא התמורה לפי ההסכמים, הושלמו העסקאות ונמסרה לרוכש החזקה בנכסים, כאשר חלק מהתמורה שולמה באמצעות העמדת הלוואה מובטחת במשכנתא מדרגה ראשונה על הקניון מאת המוכרת לרוכש למשך 36 חודשים.

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

1.3.3 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 מידי של החברה מיום 28 בפברואר 2021 (אסמכתא: 01-2021-023911), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.3.4 שינויים בכהונת נושאי משרה בכירה בחברה

לשינויים בכהונת נושאי משרה בחברה, שחלו במהלך תקופת הדוח, ראו סעיף 18.3 לפרק א' זה להלן.

1.3.5 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.

1.3.6 רכישת קרקעות המצויות במתחם צפון גלילות 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. ביום 17 בינואר 2022, הושלמה העסקה. בנוסף, החברה התקשרה בהסכם שכירות להקמת והשכרת קמפוס עבור סולראדג' טכנולוגיות בע"מ על חלק מהקרקעות. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 11 במאי 2021 (אסמכתא: 01-2021-082779) ומיום 18 בינואר 2022 (אסמכתא: 01-2022-007851), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.3.7 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.

1.3.8 רכישת GM 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 GM, 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 2021 ו-24 באוגוסט 2021 (אסמכתאות: 2021-01-118377 ו-2021-01-136974, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה וכן ביאור א' 8 לדוחות הכספיים.

1.3.9 עסקאות מימון

בחודש יולי 2021 הנפיקה החברה שתי סדרות אגרות חוב (סדרות ז' ו-ח') חדשות של החברה³, 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). לפרטים נוספים אודות אגרות החוב של החברה ראו סעיף 20.5 לפרק א' זה.

1.3.10 מגפת הקורונה

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

2. תחומי הפעילות העיקריים של הקבוצה

למועד הדוח מדווחת החברה לציבור על חמישה תחומי פעילות⁴:

- 1. תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל:** בתחום פעילות זה מתמקדת הקבוצה בעיקר בייזום, רכישה, השכרה, ניהול ואחזקה של קניונים ומרכזים מסחריים בישראל. נכון למועד פרסום הדוח, בבעלות הקבוצה 19 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל, בשטח להשכרה כולל של כ-343 אלפי מ"ר המושכרים לכ-1,800 שוכרים, כאשר מרבית הקניונים והמרכזים המסחריים פרוסים בערים הגדולות בישראל. במסגרת תחום פעילות זה, מעניקה החברה שירותי ניהול למרכזי המסחר והקניונים המוחזקים על ידה, כאשר הניהול נעשה באמצעות החברה ו/או חברות ניהול ייעודיות עבור כל קניון או מרכז מסחרי, הנמצאות בבעלות הקבוצה ומתקשרות עם השוכרים בהסכמי ניהול. בכל הקניונים והמרכזים המסחריים חנוניים (עיליים או תת קרקעיים), המשמשים את קהל המבקרים ואת קהל השוכרים. לפרטים נוספים אודות תחום מרכזי המסחר והקניונים ראו סעיף 8 לפרק א' זה.

³ התאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 19 ביולי 2021 (אסמכתא: 2021-01-118986), שפורסם מכוח תשקיף מדף 2019, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
⁴ לאור השלמת העסקה למכירת גרנית ולאור השלמת העסקה למכירת ההחזקות ב-GES, הפכה פעילות גרנית לפעילות מופסקת, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, ומוצגת בדוחות רווח והפסד של החברה בנפרד מהפעילות הנמשכת (ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים).

2. תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל: בתחום פעילות זה עוסקת החברה בעיקר בייזום, רכישה, השכרה, ניהול ואחזקה של בנייני משרדים ופארקים למשרדים ותעשייה עתירת ידע, שטחים לוגיסטיים ואחסנה ומגורים להשכרה בישראל. נכון למועד פרסום הדוח, בבעלות הקבוצה 17 נכסים מניבים בתחום השכרה למשרדים ואחרים בישראל, בשטח להשכרה כולל של כ-644 אלפי מ"ר המושכרים לכ-725 שוכרים. מרבית השטחים המניבים של הקבוצה בתחום פעילות זה, מצויים בפרויקטים המשלבים אזורי מסחר. לפרטים נוספים אודות תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, ראו סעיף 9 לפרק א' זה.

3. תחום נדל"ן מניב בארה"ב: למועד פרסום הדוח בבעלות הקבוצה 8 נכסי משרדים להשכרה מחוץ לישראל, בשטח להשכרה כולל של כ-248 אלפי מ"ר (חלק החברה כ-241 אלפי מ"ר) המושכרים לכ-200 שוכרים. לפרטים נוספים אודות תחום הנדל"ן המניב בארה"ב, ראו סעיף 10 לפרק א' זה.

4. תחום הדיור המוגן: לחברה 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. כמו כן החברה בשלבי הקמה מתקדמים של שלב ב' בבית הדיור המוגן בלהבים וכן מקימה פרויקט נוסף בראשון לציון של כ-275 יחידות דיור בשטח כולל של כ-31 אלפי מ"ר (ללא שטחים המיוחסים לאגף הסיעודי ולשטחי מסחר). כמו כן, תב"ע שמקדמת החברה לתוספת זכויות, בין היתר, לדיור מוגן בקניון עזריאלי ירושלים, אושרה בתנאים. לפרטים נוספים אודות תחום הדיור המוגן, ראו סעיף 11 לפרק א' זה.

5. תחום ה-Data Centers: החברה מחזיקה החזקות (בעקיפין) בכ-24% מחברת קומפאס הפועלת בתחום ה-Data Centers בצפון אמריקה וב-EMEA. ביום 24 באוגוסט 2021, השלימה החברה את רכישת 100% מהון המניות המונפק והנפרע של GM, הפועלת בתחום ה-Data Centers בנורבגיה. לאור רכישת GM, תחום ה-Data Centers החל להיות מתואר כמגזר פעילות ונתוניה הכספיים של GM אוחדו החל מדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2021. לפרטים נוספים אודות תחום ה-Data Centers ראו סעיף 12 לפרק א' זה.

6. נכסים ופעילויות אחרות: לפרטים בדבר נכסים ופעילויות אחרות שאינן נכללות בתחומי הפעילות שתוארו לעיל, לרבות פעילות בתחום המסחר האלקטרוני (e-Commerce), פעילות בענף המלונאות, החזקה במניות בנק לאומי, וכן השקעות בקרנות השקעה, ראו סעיפים 13 ו-15 לפרק א' זה.

7. פעילויות מופסקות: 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. לפרטים נוספים אודות הפעילות המופסקת, ראו סעיף 14 לפרק א' זה.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

למיטב ידיעת החברה, לא בוצעו השקעות בהון החברה בשנתיים האחרונות וכן לא בוצעה כל עסקה מהותית אחרת על-ידי בעל עניין במניות החברה מחוץ לבורסה, במהלך השנתיים שקדמו ליום 31 בדצמבר 2021, וכן עד למועד פרסום דוח זה.

לפרטים אודות מצבת החזקות בעלי עניין בחברה ראו דוח מידי מיום 6 בינואר 2022 (אסמכתא: 003709-01-2022) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

4. חלוקת דיבידנדים

4.1 להלן פרטים אודות חלוקת דיבידנדים במהלך השנים 2020, 2021 ו-2022 (עד למועד פרסום הדוח):

מועד ההחלטה	מועד החלוקה	סכום דיבידנד למניה (בש"ח)	סכום הדיבידנד (במיליוני ש"ח)
24.3.2020	14.5.2020	2.47	⁵ 300
24.3.2021	12.5.2021	3.71	⁶ 450
25.5.2021	6.7.2021	1.24	⁶ 150
22.3.2022	10.5.2022	5.36	650

(א) החלוקות המפורטות לעיל לא הצריכו קבלת אישור בית משפט.

(ב) יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה כ-17.9 מיליארד ש"ח (יתרה זו כוללת גם רווחי שערור נדל"ן).

(ג) לפרטים נוספים בדבר חלוקת הדיבידנד בחברה ומגבלה על חלוקת דיבידנד, ראו ביאורים 19ב' - 19ג' לדוחות הכספיים.

⁵ בשים לב לחלוקות קודמות שביצעה החברה ובשים לב לתוצאותיה הכספיות של החברה, ביום 24 במרץ 2020, בחן דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 600 מיליון ש"ח והגיע לכלל דעה, כי החלוקה האמורה, עומדת בכל מבחני החלוקה. יחד עם זאת, מטעמי שמרנות ובין היתר לאור חוסר הוודאות בדבר השלכות התפשטות נגיף הקורונה שפקד את העולם, החליט דירקטוריון החברה, לאשר חלוקת דיבידנד בסך של 300 מיליון ש"ח בלבד.

⁶ בשים לב לחלוקות קודמות שביצעה החברה ובשים לב לתוצאותיה הכספיות של החברה, 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 מגיפת הקורונה, החליט דירקטוריון החברה, לאשר חלוקת דיבידנד בסך של 450 מיליון ש"ח בלבד. ביום 25 במאי 2021 החליט דירקטוריון החברה לאשר חלוקה נוספת בסך של 150 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 26 במאי 2021 (אסמכתא: 090180-01-2021), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

חלק שני: מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן יובאו נתונים כספיים של החברה, כפי שמפורטים בדוחותיה הכספיים (במיליוני ש"ח) של החברה, לשנים 2021-2019:

שנת 2021:

מאחד	התאמות*	Data Centers	דיוור מוגן	נדל"ן מניב בארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
הכנסות							
2,210	5	82	192	231	834	866	סך הכנסות מחיצוניים
-	-	-	-	-	-	-	סך הכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
2,210	5	82	192	231	834	866	סה"כ
עלויות מיוחסות							
701	86	29	144	109	132	201	עלויות שאינן מהוות הכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
-	-	-	-	-	-	-	עלויות המהוות הכנסות של תחומי פעילות אחרים בקבוצה
701	86	29	144	109	132	201	סה"כ
1,509	(81)	53	48	122	702	665	רווח מפעולות המיוחס לתחום הפעילות NOI (בתחומי הנדל"ן המניב)
569	43	20	134	62	123	187	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
132	43	9	10	47	9	14	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
2,441	(389)	475	171	(59)	1,701	542	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1,509	(81)	53	48	119	702	665	רווח מפעולות המיוחס לבעלים של החברה האם
3	-	-	-	3	-	-	רווח מפעולות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
37,442	(442)	5,025	2,810	2,023	14,975	13,051	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות

* התאמות למאחד נובעות בעיקר מפעילות בתחום המסחר האלקטרוני - לפרטים ראו סעיף 15 לפרק א' זה ומהתאמה למאחד של תוצאות חברה שמוצגת בדוח הכספי בשיטת השווי המאזני.

מאחד	התאמות*	Data Centers	דיוור מוגן	נדל"ן מניב בארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
הכנסות							
1,798	36	34	162	251	708	607	סך הכנסות מחיצוניים
-	-	-	-	-	-	-	סך הכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
1,798	36	34	162	251	708	607	סה"כ
עלויות מיוחסות							
661	113	8	129	122	107	182	עלויות שאינן מהוות הכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
-	-	-	-	-	-	-	עלויות המהוות הכנסות של תחומי פעילות אחרים בקבוצה
661	113	8	129	122	107	182	סה"כ
1,137	(77)	26	33	129	601	425	רווח מפעולות המיחוס לתחום הפעילות NOI בתחומי הנדל"ן המניב)
523	73	6	120	55	100	169	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
138	40	2	9	67	7	13	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
(764)	(131)	131	130	(176)	71	(789)	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1,134	(51)	26	33	126	601	425	רווח מפעולות המיחוס לבעלים של החברה האם
3	-	-	-	3	-	-	רווח מפעולות המיחוס לזכויות שאינן מקנות שליטה
30,714	(4)	1,101	2,597	2,126	12,463	12,431	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות

* התאמות למאחד נובעות בעיקר מפעילות בתחום המסחר האלקטרוני - לפרטים ראו סעיף 15 לפרק א' זה ומהתאמה למאחד של תוצאות חברה שמוצגת בדוח הכספי בשיטת השווי המאזני.

מאחד	התאמות*	Data Centers	דיוור מוגן	נדל"ן מניב בארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
הכנסות							
2,235	32	13	156	268	716	1,050	סך הכנסות מחיצוניים
-	-	-	-	-	-	-	סך הכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
2,235	32	13	156	268	716	1,050	סה"כ
עלויות מיוחסות							
684	92	3	119	129	122	219	עלויות שאינן מהוות הכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
-	-	-	-	-	-	-	עלויות המהוות הכנסות של תחומי פעילות אחרים בקבוצה
684	92	3	119	129	122	219	סה"כ
1,551	(60)	10	37	139	594	831	רווח מפעולות המיוחס לתחום הפעילות (NOI בתחומי הנדל"ן המניב)
549	54	2	111	65	113	204	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
135	38	1	8	64	9	15	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
901	(20)	20	100	(12)	690	123	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1,547	(60)	10	37	135	594	831	רווח מפעולות המיוחס לבעלים של החברה האם
4	-	-	-	4	-	-	רווח מפעולות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
30,009	(77)	582	2,410	2,421	11,655	13,018	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות

* התאמות למאחד נובעות בעיקר מפעילות בתחום המסחר האלקטרוני - לפרטים ראו סעיף 15 לפרק א' זה. להסברי הדירקטוריון ביחס לנתונים הכספיים של החברה כפי שמופיעים בדוחותיה הכספיים המאוחדים, ראו דוח הדירקטוריון.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

להלן תובאנה הערכות החברה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות עיקריות בסביבה המאקרו כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעתה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחומי פעילותה של הקבוצה. לפרטים בדבר מגבלות רגולטוריות על החברה ראו סעיף 24 לפרק א' זה.

הערכות החברה בסעיף זה ובדוח זה להלן מתבססות, בין היתר, על נתונים שפורסמו על-ידי גורמים שלישיים ולא נבדקו עצמאית על-ידי החברה. כל התייחסות המופיעה בסעיף זה הינה בבחינת מידע אשר אינו בשליטתה של החברה ואשר אינו ודאי וההערכות כאמור מתבססות, בין היתר, על נתונים שפורסמו על ידי בנק ישראל, כמפורט להלן.

6.1 הפעילות בישראל

כחברה הפועלת בשוק הישראלי, חשופה החברה לשינויים מאקרו כלכליים במצב המשק בכלל ובענף הנדל"ן המניב בפרט. להלן יפורטו הגורמים הכלכליים המרכזיים המשפיעים על פעילות החברה וחברות הקבוצה בישראל.

לשנה שנסתיימה ביום			ישראל
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
פרמטרים מאקרו כלכליים			
תוצר מקומי גולמי (PPP)*	387 מיליארד דולר	361 מיליארד דולר	354.2 מיליארד דולר
תוצר לנפש (PPP)*	41,142 דולר	39,126 דולר	39,121 דולר
שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)*	7.2%	(4.6%)	4.97%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)*	5.2%	(6.4%)	2.97%
שיעור אינפלציה**	2.8%	(0.7%)	0.6%
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך*** (שקלי)	1.32%	0.28%	0.96%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (דירוג בינלאומי)****	AA-/STABLE	AA-/STABLE	AA-/STABLE
שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה**	3.110	3.215	3.456

* מקור: אתר קרן המטבע הבינלאומית www.imf.org, World Economic Outlook Database, הנתונים מבוססי פרסום מאוקטובר 2021 וכוללים תחזית ביחס לשנת 2021 במלואה והינם במחירים שוטפים.

** מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: www.cbs.gov.il.

*** חישוב תשואת אג"ח סינתטי במח"מ 10 על בסיס נתונים מתכנת קו מנחה.

**** מקור: דוח דירוג של S&P בכתובת www.standardandpoors.com.

1. בתחילת שנת 2020, התפרץ בסין נגיף הקורונה (COVID-19), אשר התפשט ברחבי העולם. ביום 11 במרץ 2020, הכריז ארגון הבריאות העולמי על מגפה עולמית וננקטו צעדים, שנועדו להאט את התפשטות נגיף הקורונה. המגפה משפיעה על תחומים עסקיים שונים במדינות רבות. בחודש ינואר 2021, החלה מדינת ישראל לחסן את האוכלוסייה נגד נגיף הקורונה, וניכרה חזרה לשגרה של המשק הישראלי. יחד עם זאת, בתקופה שבין תחילת הרבעון השלישי לשנת 2021 ועד סוף 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 ("האוכלוסייה הכללית"), כך שבתחילת הרבעון הרביעי לשנת 2021, נתוני התחלואה היו נמוכים. עם זאת, בהמשך תקופת הרבעון הרביעי לשנת 2021 וכן בתחילת שנת 2022, חלה עליה מחודשת בשיעורי התחלואה, וזאת נוכח התפשטות "זן האומיקרון" שהביא לגל התחלואה החמישי. לפי מחקרים שנערכו, יעילות רמת המוגנות נגד זן האומיקרון בקרב מחוסנים בהשוואה לזנים קודמים, הינה נמוכה. בעקבות האמור לעיל, בחודש ינואר 2022 התקבלה המלצת מנכ"ל משרד הבריאות בדבר מתן חיסון מנה רביעית לאוכלוסיות הנמצאות בסיכון גבוה לתחלואה חדשה ותמותה ("אוכלוסיית מדוכאי החיסון"). על-פי התחזית המקורו כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר של בנק ישראל (בסעיף זה: "התחזית"), ההערכות הן כי בשנים 2022 ו-2023 התוצר יצמח ב-5.5% ו-5% (בהתאמה); שיעור האינפלציה יעמוד על 1.6% ו-2% (בהתאמה); וכן, הריבית המוניטרית בעוד כשנה צפויה לעמוד על טווח של בין 0.1%-0.25%.⁷ גל התחלואה החמישי יצר אי וודאות מסוימת בקשר עם המשך פעילות כלכלית שוטפת במשק, שנבעה מהיתכנות אפשרית להטלת הגבלות. על אף האמור, חרף התפרצות הגל החמישי, השפעת המגבלות והתחלואה הגוברת על הפעילות הכלכלית, היתה פחותה שכן המשק התאים את עצמו למצב של פעילות לצד הקורונה, לצד השיפור בשיעורי ההתחסנות ובטיפול בחולים. נכון למועד פרסום הדוח, ניכרת חזרה לשגרה של המשק הישראלי ובוטלו מרבית המגבלות שהוטלו בשל מגפת הקורונה. לפרטים נוספים בקשר עם מגיפת הקורונה והשפעותיה על פעילות החברה, ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.
2. **מצב מדיני-בטחוני** - פעילות החברה מושפעת מהמצב המדיני-בטחוני בישראל. הנהלת החברה מעריכה, כי הידרדרות משמעותית וארוכת טווח במצב המדיני-בטחוני עלולה להביא לירידה בפעילות בקניונים ובמרכזים המסחריים, לירידה בביקושים ולירידת מחירים בתחום הנדל"ן המניב.
3. **זמינות ועלות אשראי** - שינויים בעלות המימון ובזמינותו והיקף האשראי הזמין במערכת הבנקאית והחוץ בנקאית משפיעים על ענף הנדל"ן ורווחיותו. כתוצאה מיישום רפורמות מבניות שיושמו בשנים האחרונות בשוק ההון (כגון רפורמת בכר, הרפורמה בפנסיה והרפורמה במס) נתח האשראי הבנקאי מסך האשראי למגזר העסקי פוחת והתפתח שוק אשראי חוץ-בנקאי המהווה אלטרנטיבה למימון נכסים ופרייקטים. שוק ההון המקומי מהווה אף הוא מקור לגיוס כספים למימון פעילות העסקית של החברה, בדרך של הנפקת אגרות חוב ואף מהווה היום את מקור המימון העיקרי של החברה.
- בשל איתנותה הפיננסית של החברה, נגישותה למקורות מימון בנקאיים ואחרים והיקף שעבודים כנגד נכסים נמוך יחסית בהתחשב בהיקף פעילותה, לא צפויים, להערכת החברה, קשיים בגיוס המימון הנדרש לה.
4. **תנודות בשיעור האינפלציה, במדד המחירים לצרכן ובשיעורי הריבית** - ענף הנדל"ן חשוף לסיכונים הנובעים משינויים בשיעורי הריבית, בשיעור האינפלציה ובמדד המחירים לצרכן. החברה מממנת את מרבית פעילותה העסקית באמצעות הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן. בנוסף, מרבית הכנסות החברה מדמי שכירות גם הן צמודות למדד המחירים לצרכן. מדד המחירים לצרכן (הידוע) עלה בשנת 2021 בשיעור של 2.4% לעומת ירידה של 0.6% בשנת 2020. בסוף שנת 2021 עמדו הציפיות לאינפלציה לשנת 2022 משוק ההון על רמה של 2.5%, והצפי של חטיבת המחקר של בנק ישראל עמדה על שיעור של 1.6%. בסוף שנת 2021 ריבית הפריים עמדה על 1.6% וזוהי לשיעורה בסוף שנת 2020. שיעורה של ריבית בנק ישראל עמד בסוף שנת 2021 ונותר ברמה של 0.1% בדומה לשיעורה בסוף שנת 2020.⁸ על אף האמור, בשל העובדה כי במשק הישראלי נרשמה צמיחה גבוהה לצד נגיף הקורונה והאינדיקטורים השונים מצביעים על המשך הגידול בפעילות בקצב נאה, בנק ישראל מעריך כי בחודשים הקרובים יבשילו התנאים להתחיל בתהליך הדרגתי של העלאת ריבית בהתאם לתוואי האינפלציה, קצב הצמיחה והתעסוקה.⁹

⁷ בנק ישראל - הודעה לעיתונות מיום 3 בינואר 2022. התחזית המקורו-כלכלית של חטיבת המחקר. אתר בנק ישראל:

<https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/3-01-22.aspx>

⁸ בנק ישראל - הודעה לעיתונות מיום 3 בינואר 2022, הוועדה המוניטרית החליטה ב-3 לינואר 2022 להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 0.1%. אתר בנק ישראל:

<https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/3-1-22.aspx>

⁹ בנק ישראל - הודעה לעיתונות מיום 21 בפברואר 2022, הוועדה המוניטרית החליטה ב-21 לפברואר 2022 להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 0.1%. אתר בנק ישראל:

<https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/21-2-22.aspx>

תנודות בשער החליפין של דולר ארה"ב והכתר הנורבגי - לחברה נכסי נדל"ן בארה"ב במגזר נדל"ן מניב ארה"ב, בהיקף של כ-6% מסך נכסי הנדל"ן של הקבוצה. נכסים אלו מומנו בהלוואות צמודות לדולר ארה"ב. לשינוי בשער החליפין של דולר ארה"ב קיימת השפעה על הפרש בין שווי נכסי הנדל"ן להלוואות בגינם. בשנת 2021 נחלש הדולר אל מול השקל, משער חליפין של 3.215 ש"ח לדולר בסוף שנת 2020, לשער חליפין של 3.11 ש"ח לדולר בסוף שנת 2021. בנוסף, לחברה השקעה בחברת קומפאס שמטבע פעילותה הוא דולר ארה"ב.

כמו כן, עם השלמת רכישה של חברת GM ע"י החברה בחודש אוגוסט 2021, נוספו למצבת נכסיה נכסי נדל"ן מניב בנורבגיה, בהיקף של כ-5% מסך נכסי הנדל"ן של הקבוצה. לאחר מועד הדוח, נלקחה הלוואה לזמן ארוך במטבע כתר נורבגי למימון פעילותה של GM, לפרטים ראו ביאור 17ב' (7) לדוחות הכספיים. בהמשך לאמור, לשינוי בשער החליפין של הכתר הנורבגי קיימת השפעה על הדוחות הכספיים של הקבוצה. מאז רכישה של GM בחודש אוגוסט 2021 נחלש הכתר הנורבגי אל מול השקל, בשיעור של כ-2.9% לשער חליפין של 0.3525 ש"ח לכתר נורבגי בסוף שנת 2021.

6.1.2 השפעות על תחומי הנדל"ן המניב בישראל

1. **ענף הנדל"ן המניב בישראל** - לתיאור המגמות הקשורות בענף הנדל"ן המניב בישראל, בקשר עם כל אחד מתחומי פעילותה של החברה ראו סעיפים 8.1, 9.1 ו-11.1 לפרק א' זה. לפרטים אודות ההשפעות של מגיפת הקורונה על תחומי פעילותה של החברה ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

2. **שיעור הצמיחה והצריכה לנפש בישראל** - בהיבט הריאלי, כפי שצפו בנק ישראל וקרן המטבע הבינלאומית, המשק הישראלי חזר לצמוח בשנת 2021 לעומת נסיגה שחוזה המשק בשנת 2020, בשל השלכות הצעדים שנקטה הממשלה על מנת לבלום את התפשטות נגיף הקורונה, שעיקרם היו הטלת סגרים (מלאים או חלקיים) והגבלות נוספות שהביאו לצמצום משמעותי בפעילות העסקית. בשנת 2021 חזר המשק לצמוח ותיקן את הנסיגה בתוצר שחלה בשנת 2020 כך שהתוצר המקומי הגולמי (תמ"ג) גדל בכ-8.2% בשנת 2021, לעומת קיטון של 2.2% ב-2020. בשל השפעות משבר הקורונה נרשם שיעור אבטלה רחב (בהתאם להגדרה המרחיבה של הלמ"ס הכוללת את: המובטלים, המועסקים שנעדרים זמנית מסיבות הקשורות לקורונה (כולל עובדים בחל"ת), וכן הלא משתתפים בשוק העבודה מסיבות הקשורות לקורונה בממוצע שנתי בשנת 2021 בשיעור של 10.2%, וברביע האחרון של 2021 עמד על 6.7% בלבד, עם צפי לירידה בשיעור האבטלה הרחב ל-5.4% ו-4.5% בשנים 2022 ו-2023, בהתאמה.¹⁰ בשנת 2021 גדלה ההוצאה לצריכה פרטית בשיעור של 11.7% (נומינלית), לאחר קיטון של 9.5% ב-2020. ההוצאה לצריכה פרטית לנפש בשנת 2021 גדלה בשיעור של כ-9.9%. לפרטים אודות הערכות בנק ישראל ביחס לצמיחה בשנתיים הקרובות, ראו סעיף 6.1.1 לעיל. לפי תחזיות קרן המטבע העולמית, התוצר בישראל יצמח ריאלית בשנתיים הקרובות בשיעור של -6.4% בשנה (במונחי PPP). תחזית הצמיחה בישראל נובעת, בין היתר, מגורמים פנימיים שבהם צריכה פנימית חזקה, גידול בהשקעות וגם מגורמים בכלכלה העולמית בהם, סחר עולמי שגדל בקצב מהיר, סביבת הריבית הנמוכה וגאות בשוק ההון. עם זאת, לאור השפעות מגפת הקורונה על המשק בישראל ייתכן כי יחולו שינויים לרעה על התחזיות האמורות. לפרטים נוספים, ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

¹⁰ בנק ישראל: התחזית המאקרו כלכלית, ינואר 2022 שפורסמה ביום 3.1.2022 <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/3-01-22.aspx>

6.2 הפעילות בארה"ב

לשנה שנסתיימה ביום			ארה"ב
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
			פרמטרים מאקרו כלכליים
21,439	20,807	20,940	תוצר מקומי גולמי (PPP) ⁽¹⁾ (מיליארד דולר ארה"ב)
65,111	63,051	69,375	תוצר לנפש (PPP) ⁽¹⁾ (דולר ארה"ב)
4.17	(2.92%)	9.79%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) ⁽¹⁾
3.57	(3.37%)	9.50%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) ⁽¹⁾
2.3%	1.4%	7.0%	שיעור אינפלציה ⁽²⁾
1.92%	0.93%	1.52	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ⁽³⁾
AA+/Stable	AA+/Stable	AA+	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ⁽⁴⁾
3.456	3.215	3.11	שער חליפין ש"ח לדולר ארה"ב ⁽⁵⁾

(1) נתוני התוצר מבוססים על פרסום של קרן המטבע הבינלאומית מחודש אוקטובר 2021 (www.imf.org).

(2) בהתאם לפרסומי US Department of Labor.

(3) על-פי ה-US Department of Treasury, בהתייחס לאגרות חוב לתקופה של 10 שנים החל מיום 31.12.2021.

(4) בהתאם לדירוג S&P (www.standardandpoors.com).

(5) על פי נתוני בנק ישראל.

פעילות החברה בארה"ב מושפעת בעיקר מהמצב הכלכלי במשק האמריקאי ככלל ובתחום הנדל"ן המסחרי המניב בפרט, ביקוש והיצע באזורים בהם ממוקמים נכסי החברה ומגובה דמי השכירות בהם. במהלך שנת 2021 הממשל האמריקאי המשיך בתוכנית התמריצים לכלכלה האמריקאית אשר מסתכמת מאז תחילת משבר הקורונה בסך של כ-5 טריליון דולר ארה"ב שחלק ממנו הופנה להרחבת תשלומים לבלתי מועסקים וכן לתוכניות ספציפיות אחרות שמטרתם עידוד הכלכלה האמריקאית. תוכניות אלו היו אפקטיביות ויחד עם התרחבות מתן החיסונים שהחלה בחציון הראשון של שנת 2021, עזרו בהאצת הכלכלה האמריקאית והחזרתה למסלול בו הייתה טרם פריצת משבר הקורונה. לפרטים אודות אזור יוסטון, טקסס, בו נכון למועד הדוח, עיקר פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב בארה"ב ראו סעיף 10 לפרק א' זה. לפרטים אודות ההשפעות של מגיפת הקורונה על תחומי פעילותה של החברה ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

המידע שלעיל בסעיפים 6.1 ו-2 בדבר הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, כולל מידע המתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה, שהינם מידע צופה פני עתיד כהגדרתם בחוק ניירות ערך. הערכות החברה הינן בהתחשב בניסיון העבר וכן מפרסומים וסקרים שנכתבו על ידי גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק הישראלי, ענף הנדל"ן ומצב המשק במדינות בהן פועלת החברה, כמפורט לעיל בסעיפים הנ"ל. הנתונים לעיל הינם אומדנים בלבד ויתכן שאינם מלאים, אולם להערכת החברה, יש בהם כדי לתת תמונה כללית, גם אם אינה מדויקת, לגבי השווקים בהם היא פועלת בתחומי פעילותה השונים. לאור האמור ובשל העובדה שמדובר בגורמים שאינם בשליטתה של החברה, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מההערכות המפורטות לעיל אם יחול שינוי באחד הגורמים שהובאו בחשבון בהערכות אלו, המצב הפוליטי ו/או הכלכלי ו/או הבטחוני ישתנה לרעה או בשל התממשותם של אילו מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 29 לפרק א' זה ובעיקר משבר פיננסי עולמי, מצב המשק בישראל ובארה"ב והמצב הבטחוני בישראל, שינויים בשערי ריבית ומדדים רלוונטיים, ירידה בביקוש לשטחי השכרה ומחירי השכרה, התרופפות באיתנות של שווקים עיקריים וגידול בעלויות גיוס חוב והשפעת מגפת הקורונה על הכלכלות בארץ ובעולם.

חלק שלישי: תיאור עסקי הקבוצה בפעילות נדל"ן להשקעה - מצרפי

7. גילוי מצרפי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה¹¹

הגילוי ביחס לפעילות הנדל"ן להשקעה של החברה נערך בהתאם לטיוטת התיקון לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה) (תיקון) התשע"ד-2013, כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך בחודש דצמבר 2013 ("תקנות פרטי תשקיף" ו-"הנחיית הגילוי", לפי העניין) ואשר אומצה על ידי החברה אף שהתיקון האמור טרם נכנס לתוקפו.

7.1 כללי

הקבוצה החלה את פעילותה בתחומי הנדל"ן להשקעה בשנת 1983. מאז ונכון למועד פרסום הדוח, פועלת הקבוצה בייזום, רכישה, השכרה, ניהול ואחזקה של קניונים ומרכזים מסחריים בישראל וכן פארקים למשרדים ותעשייה עתירת ידע, מבני משרדים ומבני תעשייה, מלאכה ואחסנה ומגורים להשכרה בישראל. החל משנת 2001 החלה הקבוצה לפעול גם מחוץ לישראל (במיוחד בארה"ב) בעיקר בתחום המשרדים להשכרה והחל בשנת 2014, החלה הקבוצה לפתח גם את תחום פעילות הדיור המוגן. בחודש יולי 2019, החלה החברה לפעול בתחום ה-Data Centers באמצעות השקעה ו/או רכישת חברות הפועלות בתחום.

כחברה יזמית, בוחנת החברה מעת לעת, יעדי צמיחה וגידול להרחבת היקף פעילותה ובודקת הזדמנויות לרכישת נדל"ן מניב וקרקעות לייזום נדל"ן בישראל ובחו"ל בתחומי הליבה שלה (שטחי מסחר ומשרדים) ובתחומים שהחברה מרחיבה כגון תחום הדיור מוגן, תחום ה-Data Centers, וכן בתחומים משיקים כגון מגורים להשכרה, מלונאות ועוד. בבסיס מדיניותה של החברה הנחת היסוד לפיה מיקומו של הנכס הינו המרכיב החשוב ביותר להצלחתו. בהתאם, בעת בחינת מיקומו של נכס פוטנציאלי, מייחסת החברה משקל רב לפוטנציאל הצמיחה של האוכלוסייה באזור הנבחן ולהתפתחות האורבאנית הצפויה בו, בהתבסס, בין היתר, על מחקר אורבאני, פילוח האוכלוסייה, התחרות באזור וצרכי המסחר הייחודיים או האופייניים לאותו אזור.

אסטרטגיית הקבוצה ופעילותה בתחומי הנדל"ן להשקעה, מבוצעת הן באמצעות ייזום של נכסים חדשים והן על ידי רכישת נכסים מניבים קיימים, שדרוגם ומיקסום הפוטנציאל בהם. בתקופת הדוח המרווחים בין שיעורי ההיוון על הנכסים לבין עלויות המימון, נותרו גבוהים יחסית לתקופות קודמות, מגמה, אשר להערכת החברה מאפשרת ייזום ורכישה של נכסים מניבים, גם בתשואות ייזום או שיעורי היוון לרכישה נמוכים יותר בהשוואה לשיעורים בתקופות קודמות.

הקבוצה מנהלת ומפעילה בעצמה (באמצעות חברות בשליטתה המלאה) את הנכסים בישראל, הקמתם והשבחתם, תוך ניצול הידע והניסיון שנצבר בקבוצה במטרה לתת ערך מוסף לנכסיה, לשוכרים ולקהל המבקרים בנכסים.

נכסי החברה בתחום מרכזי המסחר והקניונים ממוקמים במרכזי שכונות מגורים ובכניסות לאזורים אורבאניים, ככל הניתן, על צירי תנועה ראשיים. בשל מיקום הנכסים, הנגישות הנוחה אליהם (Accessibility), חניונייהם המרווחים, תמהיל השוכרים ומגוון הפעילויות בהם, הם מהווים מוקד משיכה לקהל יעד רחב ומגוון. חלק מהמרכזים המסחריים כוללים שטחי משרדים להשכרה שנועדו ליתן מענה משלים לצרכי קהל היעד בהתאם לאופי המרכז המסחרי ומיקומו.

נכסי החברה בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, לרבות הנכסים שבהקמה, ממוקמים בעיקר באזור המרכז (בו קיימת דרישה ערה למבני משרדים מסוגים שונים) בסמוך לצירי תחבורה מרכזיים ומאופיינים ברמת גימור וניהול גבוהה, בשטחי משרד וקומה נרחבים יחסית וכוללים חניונים ייעודיים.

בהתאם למדיניותה להשאת רווחיה ועל מנת לשכלל את חווית המשתמשים בנכסים של הקבוצה פועלת החברה, במידת הצורך, לשדרוגם של נכסיה הקיימים, תוך ניצול שטחי המסחר או המשרדים והאחרים הקיימים והפוטנציאליים, שיפור תמהיל השוכרים והתאמתו לקהל היעד, שיפוץ הנכסים, חידוש המערכות בהם והטמעת שיפורים טכנולוגיים ו/או דיגיטליים.

כפי שדיווחה החברה בעבר, החברה בוחנת, מעת לעת, את הרחבת פעילותה ובכלל זה כניסה לתחומי נדל"ן משיקים. כך, בשנת 2014, החלה החברה לפתח את פעילות הדיור המוגן, עם רכישת קרקע לדיור מוגן בעיר מודיעין. נכון למועד פרסום הדוח, לחברה ארבעה בתי דיור מוגן פעילים: פאלאס תל אביב, אשר נרכש בשנת 2015, פאלאס רעננה (לשעבר אחוזת בית

¹¹ הגילוי ניתן במאחד לתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל, לתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, לתחום הנדל"ן המניב בארה"ב, תחום הדיור המוגן של הקבוצה ולתחום ה-Data Centers.

רעננה), אשר רכישתו הושלמה ברבעון השני לשנת 2016, בית דיור מוגן במודיעין שהקמתו הושלמה במהלך שנת 2018, ובחודש אוקטובר לאותה שנה החל אכלוסו ופאלאס להבים אשר הקמת שלב א' בו הסתיימה בחודש מאי 2020, התקבל טופס 4, החל אכלוסו ושלב ב' בו נמצא בשלבי הקמה מתקדמים. פרויקט נוסף של החברה, בעיר ראשון לציון, נמצא בהקמה. בנוסף, בחודש פברואר 2020 רכשה את מלון הר ציון בירושלים¹².

כמו כן, בשנת 2019 נכנסה החברה לתחום ה-Data Centers, באמצעות השקעתה בחברת קומפאס. כמו כן, במהלך שנת 2021, השלימה החברה את רכישת GM והחל מהדוח הכספי לרבעון השלישי לשנת 2021 של החברה החל תחום ה-Data Centers להיות מתואר כמגזר פעילות. הפרמטרים משמעותיים במיקום נכסי ה-Data Centers 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.

להלן יובאו נתונים מצרפיים אודות נכסי נדל"ן להשקעה שבבעלות הקבוצה. הנתונים יובאו במרכז אודות נכסים מחמשת תחומי הפעילות של נדל"ן להשקעה שבבעלות הקבוצה, קרי: פעילות מרכזי המסחר והקניונים בישראל, תחום פעילות שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, תחום הנדל"ן המניב בחו"ל, תחום הדיור המוגן בישראל ותחום ה-Data Centers. להרחבה אודות תחומי הפעילות ואודות נכסים מהותיים ראו סעיפים 8, 9, 10 ו-12 לפרק א' זה.

לפרטים אודות עתודות קרקע, ראו סעיף 7.8 לפרק א' זה.

7.2 תמצית התוצאות בתחומי נדל"ן להשקעה*

7.2.1 תמצית התוצאות המצרפיות בחמשת תחומי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
במליוני ₪			
2,203	1,762	2,205	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)***
921	(633)	2,821	רווחים (הפסדים) משיערוכים (מאוחד)***
2,532	581	4,411	רווחי הפעילות (מאוחד)*** **
-	1,216	1,490	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
-	1,213	1,487	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
1,611	1,214	1,590	סה"כ NOI (מאוחד)*** **
1,607	1,211	1,587	סה"כ NOI (חלק התאגיד)*** **

* לפירוט ביחס למדדים פיננסיים נוספים שנבחנו על ידי החברה ראו סעיפים 2.7-2.8 לדוח הדירקטוריון.

** הנתונים כוללים את ה-NOI של המדיקל בפאלאס תל אביב ובפאלאס מודיעין ומחלקות הסיעוד בפאלאס רעננה לפי גישת ההנהלה הרואה בהם חלק מה-NOI של בתי הדיור מוגן למרות שאינם מהווים נדל"ן להשקעה (ולכן בטבלאות של פרק הנדל"ן להשקעה להלן לא יכללו נתונים לגביהן) וכן מפאת חוסר מהותיות בהצגתם בנפרד.

*** כמו כן הנתונים כוללים הכנסות, רווחים ו-NOI מההשקעה בחברה המסופלת בשיטת השווי המאזני העוסקת בתחום ה-Data Centers.

¹² על פי כללי חשבונאות מקובלים, מלון הר ציון יסווג בדוחותיה הכספיים של החברה כרכוש קבוע ולא כנדל"ן להשקעה.

7.2.2 תמצית התוצאות בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
במליוני ₪			
1,050	607	866	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
123	(789)	542	רווחים (הפסדים) משיערוכים (מאוחד)
954	(364)	1,206	רווחי (הפסדי) הפעילות (מאוחד)
-	424	665	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
-	424	665	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
831	425	665	סה"כ NOI (מאוחד)
831	425	665	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

7.2.3 תמצית התוצאות בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
במליוני ₪			
716	708	834	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
690	71	1,701	רווחים משיערוכים (מאוחד)
1,284	672	2,403	רווחי הפעילות (מאוחד)
-	597	620	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
-	597	620	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
594	601	702	סה"כ NOI (מאוחד)
594	601	702	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

7.2.4 תמצית התוצאות בתחום הנדל"ן המניב בארה"ב

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
במליוני ₪			
268	251	231	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
(12)	(176)	(59)	הפסדים משיערוכים (מאוחד)
127	(47)	63	רווחי הפעילות (מאוחד)
-	129	122	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
-	126	119	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
139	129	122	סה"כ NOI (מאוחד)
135	126	119	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

7.2.5 תמצית התוצאות בתחום הדיור המוגן

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
במיליוני ₪			
156	162	192	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
100	130	171	רווחים משיערוכים (מאוחד)
137	163	219	רווחי הפעילות (מאוחד)
-	40	51	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
-	40	51	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
37	33	48	סה"כ NOI (מאוחד)
37	33	48	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

7.2.6 תמצית התוצאות בתחום ה-DATA CENTERS

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
במיליוני ₪			
13	34	82	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
20	131	466	רווחים משיערוכים (מאוחד)
30	157	519	רווחי הפעילות (מאוחד)
-	26	32	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
-	26	32	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
10	26	53	סה"כ NOI (מאוחד)
10	26	53	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

7.3 האזורים הגיאוגרפיים בהם פועלת החברה בתחומי הנדל"ן להשקעה

למועד הדוח פועלת החברה בשני אזורים גיאוגרפיים עיקריים, ישראל וארה"ב.¹³ עיקר פעילות החברה מתבצעת בישראל, בה פועלת החברה בכל רחבי הארץ, לרבות צפון, מרכז דרום ואזורים אורבאנים אחרים, ללא העדפה לאזורים מסוימים ומבלי להשקיע תשומות ניהוליות מיוחדות באזורים ספציפיים. להערכת החברה, מהווה מדינת ישראל אזור גיאוגרפי אחד מבחינת הסיכונים והתשואות שבפעילות הנדל"ן המניב. בארה"ב פועלת החברה למועד הדוח בעיקר בערים יוסטון ואוסטין אשר בטקסס.

לפרטים בדבר הפרמטרים המקרו כלכליים המשפיעים על הפעילות בישראל ובארה"ב ראו סעיף 6 לפרק א' זה.

7.4 פילוח פעילות הנדל"ן להשקעה

להלן יובאו פרטים בדבר פעילות הנדל"ן להשקעה של החברה בחמשת תחומים: מרכזי המסחר והקניונים בישראל, שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, בתי דיור מוגן והקרקות המיועדות לתחומים אלו, נדל"ן מניב בארה"ב ו-Data Centers, באופן מאוחד, בפילוח לפי השימושים השונים בשטחי כל תחום.¹⁴ שימוש המסחר בישראל בטבלאות שלהלן משויך

¹³ נכון למועד הדוח, פעילות הקבוצה בתחום ה-Data Centers נעשית באמצעות GM וקומפאס במספר טריטוריות (ארה"ב, קנדה, נורבגיה ועוד). לאור העובדה, כי שוק ה-Data Centers הינו גלובלי ומאחר שהחברה שואפת למיקוד הפעילות בתחום זה אל מול לקוחות Wholesale ו-Hyperscale שהינם צרכנים גדולים בעלי פריסה גלובלית (כדוגמת ספקי שירותי ענן גדולים), הרי שהחברה בוחנת את ביצועי התחום בראייה גלובלית. לפרטים נוספים אודות יעדים ואסטרטגיית החברה בתחום ה-Data Centers ראו סעיף 27 לפרק א' זה.

¹⁴ הפרטים בדבר פעילות הנדל"ן להשקעה כוללים את הקניון ומבנה המשרדים "עזריאלי קרית אתא" אשר העסקה למכירתה הושלמה ביום 30 ביוני 2021. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.2 לפרק א' זה לעיל.

לתחום פעילות מרכזי המסחר והקניונים בישראל ואילו השימושים משרדים, תעשייה ומגורים משויכים בישראל לתחום פעילות שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל (ואינם מהווים תחומי פעילות לכשעצמם). בנוסף, החל מהרבעון השלישי 2016 פעילות החברה בתחום הדיור המוגן החלה להיות מתוארת בדוחותיה הכספיים של החברה כמגזר פעילות נפרד, זאת לאור ביסוס והרחבת הפעילות והשקעה בפרויקטים בייזום בתחום ולכן נכלל התחום כטור נפרד בטבלאות שלהלן, וכן, החל מהרבעון השלישי 2021 פעילות הקבוצה בתחום ה-Data Centers החלה להיות מתוארת בדוחותיה הכספיים של החברה כמגזר פעילות נפרד, זאת לאור השלמת עסקת רכישת GM ולכן נכלל התחום כטור נפרד בטבלאות שלהלן. בהקשר זה יצוין, כי בבתי הדיור המוגן במודיעין, רעננה ולהבים קיימים מרכזי מסחר אשר משויכים למגזר שטחי המסחר והקניונים בישראל. נתוני מגזר הנדל"ן המניב בארה"ב מופיעים כולם תחת אזור ארה"ב, כאשר הסכומים ביחס לאזור זה מתורגמים לש"ח לפי שער המרה של 1 דולר ארה"ב-3.215 ש"ח.

פילוח השימושים להלן הינו במתכונת בה מוצג המידע בפני הנהלת הקבוצה. ככלל, בנכסים בהם עיקר השימוש הינו מסחר, הוצמד החניון לשימוש זה, ואילו בנכסים בהם עיקר השימוש הינו משרדים הוצמד החניון לשימוש זה. באשר למרכז עזריאל בתל אביב, לצרכי הדוח, שטחי החניון מחולקים באופן שווה בין השימושים מסחר ומשרדים, וזאת בשל תרומתו הדומה לשני השימושים. באשר להרצליה ביזנס פארק, החל משנת 2016 לצרכי הדוח, שטחי החניון מחולקים 25% למסחר ו-75% למשרדים לאור הגידול בשימוש בחניון על ידי הבאים לשטחי המסחר. באשר לראשונים, שטחי החניון מחולקים 33% למסחר ו-67% למשרדים לפי הערכת החברה בקשר עם השימוש שנעשה בהם.

בדוח להלן יהיו למונחים הבאים המשמעות שבצידם:

"שטח" - השטח בגינו משולמים דמי שכירות, בתוספת שטחים בלתי מושכרים (לא כולל שטחים שנמכרו או נרכשו לאחר מועד הדוח, ככל שישנם). ביחס לדיור מוגן השטח מתייחס לכלל השטח המבונה של הבית, לאור העובדה כי שיעור שטחי הציבור בבית דיור מוגן שמפעילה החברה מתוך סך שטחי הבית הוא גדול באופן יחסי ושטחי הציבור נועדו אף הם לשרת את דיירי הבתים. בתחום ה-Data Centers סך השטח כולל את השטחים המוכנים להשכרה ("שטחים לבנים") של תחום הפעילות.

"הכנסות" - כל התשלומים המשולמים על ידי השוכר, לרבות, דמי שכירות, דמי ניהול, רווח מחשמל, דמי חניה ותשלומים נוספים, אם ישנם.

1. פילוח שטחי נדל"ן מניב (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2021 (במ"ר)

אזור	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דיוור מוגן*	חניונים	Data Centers	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
ישראל	במאוחד	613,171	22,521	343,304	8,698	105,212	742,405	-	1,835,311	80%
	חלק התאגיד	613,171	22,521	343,304	8,698	105,212	742,405	-	1,835,311	80%
ארה"ב	במאוחד	248,463	-	-	-	-	195,010	-	443,473	19%
	חלק התאגיד	240,826	-	-	-	-	192,871	-	433,697	19%
DC	במאוחד	-	-	-	-	-	-	23,721	23,721	1%
	חלק התאגיד	-	-	-	-	-	-	23,721	23,721	1%
סה"כ	במאוחד	861,634	22,521	343,304	8,698	105,212	937,415	23,721	2,302,505	100%
	חלק התאגיד	853,997	22,521	343,304	8,698	105,212	935,276	23,721	2,292,729	100%
אחוז מסך שטח הנכסים	במאוחד	37%	1%	15%	-	5%	41%	1%	100%	100%
	חלק התאגיד	37%	1%	15%	-	5%	41%	1%	100%	100%

* 1,033 יחידות דיוור - ההתייחסות ליחידות דיוור מחוברות היא כיחידה אחת.

2. פילוח שטחי נדל"ן מניב (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2020 (במ"ר)

אזור	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דיוור מוגן*	חניונים	Data Centers	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
ישראל	במאוחד	596,993	22,521	351,716	8,698	104,705	750,304	-	1,834,937	81%
	חלק התאגיד	596,993	22,521	351,716	8,698	104,705	750,304	-	1,834,937	81%
ארה"ב	במאוחד	246,425	-	-	-	-	195,010	-	441,435	19%
	חלק התאגיד	236,506	-	-	-	-	192,232	-	428,738	19%
DC	במאוחד	-	-	-	-	-	-	11,019	11,019	-
	חלק התאגיד	-	-	-	-	-	-	11,019	11,019	-
סה"כ	במאוחד	843,418	22,521	351,716	8,698	104,705	945,314	11,019	2,287,391	100%
	חלק התאגיד	833,499	22,521	351,716	8,698	104,705	942,536	11,019	2,274,694	100%
אחוז מסך שטח הנכסים	במאוחד	37%	1%	16%	-	5%	41%	-	100%	100%
	חלק התאגיד	37%	1%	16%	-	5%	41%	-	100%	100%

* 794 יחידות דיוור - ההתייחסות ליחידות דיוור מחוברות היא כיחידה אחת.

3. פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב (מצרפי) - לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2021¹⁵

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דיוור מוגן *	Data Centers	סה"כ	אחוז מסך שווי הנכסים
ישראל (מיליוני ש"ח)	במאוחד	12,423	124	12,486	192	2,359	-	27,584	87%
	חלק התאגיד	12,423	124	12,486	192	2,359	-	27,584	87%
ארה"ב (מיליוני דולר ארה"ב)	במאוחד	645	-	-	-	-	-	645	6%
	חלק התאגיד	630	-	-	-	-	-	630	6%
DC (מיליוני ש"ח)	במאוחד	-	-	-	-	-	2,110	2,110	7%
	חלק התאגיד	-	-	-	-	-	2,110	2,110	7%
סה"כ (מיליוני ש"ח)	במאוחד	14,430	124	12,486	192	2,359	2,110	31,701	100%
	חלק התאגיד	14,382	124	12,486	192	2,359	2,110	31,653	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	במאוחד	46%	-	39%	1%	7%	7%	100%	100%
	חלק התאגיד	45%	-	39%	1%	8%	7%	100%	100%

* השווי הינו ברוטו ללא קיזוז יתרת פקדונות מדיירים. השווי בקיזוז יתרת פקדונות דיירים הינו כ-1,442 מיליון ש"ח.

4. פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב (מצרפי) - לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2020¹⁶

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דיוור מוגן *	Data Centers	סה"כ	אחוז מסך שווי הנכסים
ישראל (מיליוני ש"ח)	במאוחד	10,524	104	11,813	176	2,190	-	24,807	90%
	חלק התאגיד	10,524	104	11,813	176	2,190	-	24,807	90%
ארה"ב (מיליוני דולר ארה"ב)	במאוחד	656	-	-	-	-	-	656	8%
	חלק התאגיד	636	-	-	-	-	-	636	8%
DC (מיליוני ש"ח)	במאוחד	-	-	-	-	-	579	579	2%
	חלק התאגיד	-	-	-	-	-	579	579	2%
סה"כ (מיליוני ש"ח)	במאוחד	12,636	104	11,813	176	2,190	579	27,498	100%
	חלק התאגיד	12,569	104	11,813	176	2,190	579	27,431	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	במאוחד	46%	-	43%	1%	8%	2%	100%	100%
	חלק התאגיד	46%	-	43%	1%	8%	2%	100%	100%

* השווי הינו ברוטו ללא קיזוז יתרת פקדונות מדיירים. השווי בקיזוז יתרת פקדונות דיירים הינו כ-1,116 מיליון ש"ח.

¹⁵ שווים הוגן של נכסיה המניבים של הקבוצה בישראל, הינו בהתאם להערכות שווי שקיבלה הקבוצה, אשר בוצעו על ידי שמאי מקרקעין מוסמך ובלתי תלוי בחברה או בחברות הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2021. לגבי הנכסים בחו"ל, הערכות השווי בוצעו על ידי שמאי מקרקעין מוסמכים שלאור השיפוי שניתן להם מוגדרים כתלויים בהתאם הנחיית רשות ניירות ערך (למעט נכס לא מהותי בסך של כ-34 מיליון ש"ח ששוויו עודכן על ידי החברה).

¹⁶ שווים הוגן של נכסיה המניבים של הקבוצה בישראל, הינו בהתאם להערכות שווי שקיבלה הקבוצה, אשר בוצעו על ידי שמאי מקרקעין מוסמך ובלתי תלוי בחברה או בחברות הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2020. לגבי הנכסים בחו"ל, הערכות השווי בוצעו על ידי שמאי מקרקעין מוסמכים שלאור השיפוי שניתן להם מוגדרים כתלויים בהתאם הנחיית רשות ניירות ערך (למעט נכס לא מהותי בסך של כ-35 מיליון ש"ח ששוויו עודכן על ידי החברה).

5. פילוח NOI נדל"ן מניב (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דיוור מוגן *	Data Centers	סה"כ	אחוז מסך NOI של הנכסים
ישראל (מיליוני ש"ח)	במאוחד	690	7	665	4	48	-	1,414	89%
	חלק התאגיד	690	7	665	4	48	-	1,414	89%
ארה"ב (מיליוני דולר ארה"ב)	במאוחד	38	-	-	-	-	-	38	8%
	חלק התאגיד	37	-	-	-	-	-	37	8%
DC (מיליוני ש"ח)	במאוחד	-	-	-	-	-	53	53	3%
	חלק התאגיד	-	-	-	-	-	53	53	3%
סה"כ (מיליוני ש"ח)	במאוחד	813	7	665	4	48	53	1,590	100%
	חלק התאגיד	810	7	665	4	48	53	1,587	100%
אחוז מסך NOI של הנכסים	במאוחד	51%	-	42%	-	3%	4%	100%	100%
	חלק התאגיד	51%	-	42%	-	3%	4%	100%	100%

* הנתון כולל את ה-NOI של המדיקל בפאלאס תל אביב ובפאלאס מודיעין ומחלקות הסיעוד בפאלאס רעננה כאמור לעיל.

6. פילוח NOI נדל"ן מניב (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דיוור מוגן *	Data Centers	סה"כ	אחוז מסך NOI של הנכסים
ישראל (מיליוני ש"ח)	במאוחד	590	7	425	4	33	-	1,059	87%
	חלק התאגיד	590	7	425	4	33	-	1,059	87%
ארה"ב (מיליוני דולר ארה"ב)	במאוחד	38	-	-	-	-	-	38	11%
	חלק התאגיד	37	-	-	-	-	-	37	11%
DC (מיליוני ש"ח)	במאוחד	-	-	-	-	-	26	26	2%
	חלק התאגיד	-	-	-	-	-	26	26	2%
סה"כ (מיליוני ש"ח)	במאוחד	719	7	425	4	33	26	1,214	100%
	חלק התאגיד	716	7	425	4	33	26	1,211	100%
אחוז מסך NOI של הנכסים	במאוחד	59%	1%	35%	-	3%	2%	100%	100%
	חלק התאגיד	59%	1%	35%	-	3%	2%	100%	100%

* הנתון כולל את ה-NOI של המדיקל בפאלאס תל אביב ובפאלאס מודיעין ומחלקות הסיעוד בפאלאס רעננה כאמור לעיל.

7. פילוח NOI נדל"ן מניב (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דיוור מוגן *	Data Centers	סה"כ	אחוז מסך של NOI הנכסים
ישראל (מיליוני ש"ח)	במאחד	583	7	831	4	37	-	1,462	90%
	חלק התאגיד	583	7	831	4	37	-	1,462	91%
ארה"ב (מיליוני דולר) (ארה"ב)	במאחד	40	-	-	-	-	-	40	9%
	חלק התאגיד	39	-	-	-	-	-	39	8%
DC (מיליוני ש"ח)	במאחד	-	-	-	-	-	10	10	1%
	חלק התאגיד	-	-	-	-	-	10	10	1%
סה"כ (מיליוני ש"ח)	במאחד	722	7	831	4	37	10	1,611	100%
	חלק התאגיד	718	7	831	4	37	10	1,607	100%
אחוז מסך של NOI הנכסים	במאחד	44%	1%	52%	-	2%	1%	100%	100%
	חלק התאגיד	44%	1%	52%	-	2%	1%	100%	100%

* הנתון כולל את ה- NOI של המדיקל בפאלאס תל אביב ובפאלאס מודיעין ומחלקות הסיעוד בפאלאס רעננה כאמור לעיל.

8. פילוח רווחי (הפסדי) שערך נדל"ן (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דיוור מוגן	Data Centers	סה"כ	אחוז מסך רווחי השערך
ישראל (מיליוני ש"ח)	במאחד	1,666	20	542	15	171	-	2,414	85%
	חלק התאגיד	1,666	20	542	15	171	-	2,414	85%
ארה"ב (מיליוני דולר) (ארה"ב)	במאחד	(19)	-	-	-	-	-	(19)	(2%)
	חלק התאגיד	(18)	-	-	-	-	-	(18)	(2%)
DC (מיליוני ש"ח)	במאחד	-	-	-	-	-	466	466	17%
	חלק התאגיד	-	-	-	-	-	466	466	17%
סה"כ (מיליוני ש"ח)	במאחד	1,607	20	542	15	171	466	2,821	100%
	חלק התאגיד	1,609	20	542	15	171	466	2,823	100%
אחוז מסך רווחי השערך	במאחד	57%	1%	19%	1%	6%	16%	100%	100%
	חלק התאגיד	57%	1%	19%	1%	6%	16%	100%	100%

9. פילוח רווחי (הפסדי) שערך נדל"ן (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דיור מוגן	Data Centers	סה"כ	אחוז מסך רווחי השערך
ישראל (מיליוני ש"ח)	במאוחד	68	(1)	(789)	4	130	-	(588)	93%
	חלק התאגיד	68	(1)	(789)	4	130	-	(588)	94%
ארה"ב (מיליוני דולר ארה"ב)	במאוחד	(55)	-	-	-	-	-	(55)	27%
	חלק התאגיד	(53)	-	-	-	-	-	(53)	26%
DC (מיליוני ש"ח)	במאוחד	-	-	-	-	-	131	131	(20%)
	חלק התאגיד	-	-	-	-	-	131	131	(20%)
סה"כ (מיליוני ש"ח)	במאוחד	(108)	(1)	(789)	4	130	131	(633)	100%
	חלק התאגיד	(101)	(1)	(789)	4	130	131	(626)	100%
אחוז מסך רווחי השערך	במאוחד	17%	-	125%	(1%)	(21%)	(20%)	100%	100%
	חלק התאגיד	16%	-	126%	(1%)	(21%)	(20%)	100%	100%

10. פילוח רווחי (הפסדי) שערך נדל"ן (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דיור מוגן	Data Centers	סה"כ	אחוז מסך רווחי השערך
ישראל (מיליוני ש"ח)	במאוחד	686	4	123	-	100	-	913	99%
	חלק התאגיד	686	4	123	-	100	-	913	99%
ארה"ב (מיליוני דולר ארה"ב)	במאוחד	(4)	-	-	-	-	-	(4)	(1%)
	חלק התאגיד	(3)	-	-	-	-	-	(3)	(1%)
DC (מיליוני ש"ח)	במאוחד	-	-	-	-	-	20	20	2%
	חלק התאגיד	-	-	-	-	-	20	20	2%
סה"כ (מיליוני ש"ח)	במאוחד	674	4	123	-	100	20	921	100%
	חלק התאגיד	677	4	123	-	100	20	924	100%
אחוז מסך רווחי השערך	במאוחד	74%	-	13%	-	11%	2%	100%	100%
	חלק התאגיד	74%	-	13%	-	11%	2%	100%	100%

11. פירוט דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בפועל לפי אזורים ושימושים

Data Centers		מגורים		מסחר		תעשייה		משרדים		שימושים		
לשנה שנסתיימה ביום												
31.12.20		31.12.21		31.12.20		31.12.21		31.12.20		31.12.21		
177		667		44		46		(1) 88		92		בש"ח
322		2,524		-		-		(1) 112		118		מקסימום(*)
155		187		-		-		(1) 42		48		מינימום(*)
-		-		-		-		-		19		ארה"ב (בדולר)

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. הטבלה אינה כוללת נתונים ביחס לדיור המוגן, אשר ביחס אליו התשלום הממוצע של דיירים ליחידת דיור בשנת 2021 הינו 11,375 ש"ח לחודש (בשנת 2020 10,858 ש"ח לחודש) (כולל הכנסות מחילוט פקדונות וכן תשלום דמי אחזקה חודשיים).

* הטווח הרחב במחירי השכירות בכל השימושים נובע, בין היתר, מהשונויות בטיב הנכס המושכר, בסוג היחידה המושכרת בנכס, אף באותו מבנה, ובפרמטרים נוספים שאינם באים לידי ביטוי בטבלה זו.
(1) לאור ההקלות שניתנו לשוכרים בשנת 2020 בשל השפעת התפשטות נגיף הקורונה, הוצג שכר דירה למ"ר לפי חוזים ליום 31 בדצמבר 2020 ללא הקלות.

12. פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים*

Data Center		מגורים		דיור מוגן		מסחר		תעשייה		משרדים		שימושים					
באחוזים (%)																	
לשנת 2020	לשנת 2021	ליום 31.12.21	לשנת 2020	לשנת 2021	ליום 31.12.21	לשנת 2020	לשנת 2021	ליום 31.12.21	לשנת 2020	לשנת 2021	ליום 31.12.21	לשנת 2020	לשנת 2021	ליום 31.12.21	לשנת 2020	לשנת 2021	ליום 31.12.21
-	-	100%	100%	100%	(6) 93%	(5) 95%	(5) 97%	(4) 98%	(3) 98%	(3) 99%	100%	100%	100%	(2) 98%	(1) 98%	(1) 99%	ישראל
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	77%	75%	76%	ארה"ב
100%	(7) 98%	94%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	DC

* שיעור התפוסה הממוצע חושב על בסיס נתוני הסכמי השכירות לתחילת תקופה ולסוף כל תקופה.

- (1) בשנת 2021 לא כולל את המשרדים ברחוב המנור בחולון ואת המשרדים בעכו שנמצאים בשלבי איכלוס. אחוז התפוסה במגזר שטחים להשכרה למשרדים כולל הני"ל עומד על כ-97% ליום 31.12.2021 ו-96% לשנת 2021.
- (2) בשנת 2020 לא כולל את המשרדים ברחוב המנור בחולון שנמצאים בשלבי איכלוס וטאון שאוכלס בסוף השנה. אחוז התפוסה במגזר שטחים להשכרה למשרדים כולל הני"ל עומד על כ-97% לשנת 2020.
- (3) בשנת 2021 לא כולל את המסחר במתחם שרונה שנמצא בשלבי איכלוס. אחוז התפוסה במגזר שטחים להשכרה למסחר כולל הני"ל עומד על כ-98% ליום 31.12.2021 ועל כ-97% לשנת 2021.
- (4) בשנת 2020 לא כולל את המסחר במתחם שרונה ובפאלאס להבים שנמצאים בשלבי איכלוס. אחוז התפוסה במגזר שטחים להשכרה למסחר כולל הני"ל עומד על כ-96% לשנת 2020.
- (5) בשנת 2021 לא כולל פאלאס להבים שנמצא בשלבי איכלוס. אחוז התפוסה במגזר דיור מוגן כולל פאלאס להבים, עומד על כ-87% ליום 31.12.2021 ועל כ-79% לשנת 2021.
- (6) בשנת 2020 לא כולל פאלאס להבים שנפתח במהלך שנת 2020 ונמצא בשלבי איכלוס. אחוז התפוסה במגזר דיור מוגן כולל פאלאס להבים, עומד על כ-78% לשנת 2020.
- (7) בשנת 2021 כולל חישוב משוקלל של GM אשר נרכשה ביום 30/09/2021.

13. מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים*

Data Centers		מגורים		דיוור מוגן		מסחר		תעשייה		משרדים		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום												
31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	
-	-	1	1	4	4	18	19	1	1	14	15	ישראל
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	8	ארה"ב
12	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	DC
12	16	1	1	4	4	18	19	1	1	22	23	סה"כ נכסים מניבים

* ישנם מספר נכסים שהינם בעלי מספר שימושים שונים, ובמקרים כאמור סווגו הנכסים בטבלה בכל אחד מהשימושים כאמור.

14. פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף השנה) לפי אזורים ושימושים*

שיעור התשואה הינו חלוקה של NOI בפועל בשווי הנכס לסוף שנה. במקרה של רכישת נכסים או סיום הקמתם במהלך השנה, המדד אינו משקף את שיעור התשואה השנתי מנכסים אלו. שיעור התשואה בפועל אינו מהווה את שיעור ההיוון שבו השתמשה הקבוצה לשערך נכסיה.

Data Centers		מגורים		דיוור מוגן**		מסחר		תעשייה		משרדים		שימושים
לשנה שהסתיימה ביום (באחוזים)												
31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21		
-	2.39%	2.25%	²⁰ 3.18%	2.91%	¹⁸ 3.60%	¹⁸ 5.32%	6.90%	5.95%	6.19% ¹⁷	5.60%	ישראל	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.12%	6.10%	ארה"ב	
²¹ 2.40%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	DC	

* הנתונים אינם מייצגים תשואה מייצגת, אלא חלוקת NOI בפועל בשווי הנכסים, ואינם לוקחים בחשבון השפעות אחרות כגון נכסים שאוכלסו, נכסים שנרכשו במהלך התקופה, הכנסות צפויות משטחים פנויים, השקעות צפויות בנכס ועוד.

** במגזר הדיוור המוגן חושב לפי שווי נטו (בקיצוץ יתרת פקדונות מדיירים) לסוף תקופה.

¹⁷ הירידה נובעת מנכסים שבנייתם הסתיימה במהלך השנה.
¹⁸ שיעור התשואה הנגזר מה- NOI בפועל מוטה כלפי מטה בשל הקלות שהוענקו לשוכרים עקב התפרצות נגיף הקורונה ברבעון הראשון של 2021.
¹⁹ שיעור התשואה הנגזר מה- NOI בפועל מוטה כלפי מטה בשל הקלות שהוענקו לשוכרים עקב התפרצות נגיף הקורונה בשנת 2020.
²⁰ הירידה נובעת מנכסים שבנייתם הסתיימה במהלך השנה.
²¹ שיעור התשואה הושפע מרכישת GM במהלך שנת 2021.

7.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (במיליוני ש"ח)

שנת הכרה בהכנסה	הכנסות מרכיבים קבועים*	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)
רבעון 1	566	326	57
רבעון 2	553	255	40
רבעון 3	536	226	28
רבעון 4	524	274	85
שנת 2022	1,804	965	161
שנת 2023	1,486	758	172
שנת 2024	1,089	628	229
שנת 2025 ואילך	2,501	1,269	540
סה"כ	9,059	4,701	1,312

סכומי ההכנסות בטבלה לעיל, הכוללות הכנסות משכר דירה, דמי ניהול וחניה, חושבו על בסיס הסכומים הבסיסיים שנקבעו בהסכמי השכירות כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 31 בדצמבר 2021, ובהתבסס על ההנחות הבאות: (1) לא נלקחו בחשבון מימושי אופציות של השוכרים להארכת תקופות השכירות הכלולות בחוזי השכירות, מאחר ומקבל החלטות התפעולי הראשי אינו סוקר באופן שוטף את נתוני ההכנסות הצפויות תחת הנחת מימוש אופציות שהוענקו לשוכרים להארכת תקופת השכירות (2) לא נלקחו בחשבון חוזי שכירות שתקופת השכירות על פיהם הסתיימה וטרם נחתמו עם השוכרים חוזי שכירות חדשים; (3) לא נלקחה בחשבון האפשרות של מכירת הנכסים או רכישת נדל"ן מניב חדשים; (4) לא נלקחו בחשבון קנסות בגין יציאה מוקדמת, ככל שקיימים; (5) לא נלקחו בחשבון לצורך חישוב דמי השכירות, התוספות לדמי השכירות בגין אחוזים מהפדיון ו-(6) לא חל שינוי במקדמות דמי הניהול לכל שוכר ביחס לשנת 2021.

הכנסות החברה כוללות מרכיבים משתנים בגין הכנסה נוספת מדמי פדיון בלבד. החברה לא עורכת אומדנים להכנסות ממרכיבים משתנים, אשר הינם בהיקף לא מהותי ביחס להכנסות החברה מנכסיה המניבים ולפיכך המידע אינו מצוי בידה.

סכומי ההכנסות המפורטים בטבלה שלעיל הינם בהנחה, שהאופציות להארכת תקופות השכירות הכלולות בחוזי השכירות לא תמומשה. זאת, על אף שרבים מהשוכרים בשטחיה של החברה נוהגים, בדרך כלל, להאריך את הסכמי השכירות עם סיומם בהתאם לאופציות להארכה הקבועות בהסכמים.

הנתונים שלעיל מתבססים על הערכת החברה בהתחשב בהסכמים חתומים למועד הדוח ומהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות וביניהן, בשל ביטול מוקדם של חוזי שכירות או בשל משבר עסקי של מי מהשוכרים, בין היתר, בשל השפעות מגפת הקורונה.

* הנתונים הינם בהתאם לחוזים חתומים נכון ליום 31 בדצמבר 2021.

7.6 שוכרים עיקריים

בשנת 2021 לא היה לחברה שוכר אשר ההכנסה ממנו היוותה 10% או יותר מסך הכנסותיה.

ההכנסות מענף האופנה היוו בשנת 2021 כ-15% מהכנסות הקבוצה וכ-39% מהכנסות תחום מרכזי המסחר והקניונים של החברה. אם וכאשר יחולו שינויים מהותיים בעלויות בתחום וככל שהשפעת השינויים תימשך לאורך זמן, עלול הדבר להשפיע אף על רווחיותה של החברה.

יחד עם זאת, מרבית הסכמי השכירות כוללים דמי שכירות קבועים, כך שחשיפת החברה בהיבט זה מוגבלת בטווח הקצר.

בתחום ה-Data Centers החברה מתמקדת בשוק ה-Hyperscale. בהתאם לאמור, לכל אחת מבין GM וקומפאס מספר לקוחות ליבה אשר אחראים לשיעור גבוה מתוך הכנסותיהן ואשר אבדנם עלול להשפיע על תחום פעילות ה-Data Centers. לפרטים נוספים ראו סעיף 12.11 להלן.

לפרטים אודות ההשפעות של מגיפת הקורונה על תחומי פעילותה של החברה, לרבות על השוכרים בנכסיה, ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

7.7 נכסים בהקמה בישראל (*) (רמה מצרפית) לפי שימושים

לשנה שהסתיימה ביום			פרמטרים	שימושים
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021		
4	4	5		מספר נכסים בהקמה בתום התקופה
93	93	94		סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר) ⁽¹⁾
39	41	34		סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (במיליוני ש"ח)
516	553	511		הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)
111-121	44-54	142-152		תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אמדן) (מאוחד) (במיליוני ש"ח)
⁽⁶⁾ 422-475	⁽⁶⁾ 438-485	382-424		סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אמדן לתום התקופה) (במיליוני ש"ח) ⁽²⁾
-	-	-		שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)
-	-	-		הכנסה שנתית צפויה מפרוייקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אמדן) (במיליוני ש"ח)
6	4	3		מספר נכסים בהקמה בתום התקופה
377	299	303		סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר) ⁽¹⁾
287	119	71		סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (במיליוני ש"ח)
1,393	746	1,010		הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)
543-553	113-123	342-352		תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אמדן) (מאוחד) (במיליוני ש"ח)
⁽⁶⁾ 1,025-1,176	⁽⁶⁾ 1,021-1,130	1,049-1,159		סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אמדן לתום התקופה) (במיליוני ש"ח) ⁽²⁾
21%	1%	5%		שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)
-	-	-		הכנסה שנתית צפויה מפרוייקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אמדן) (במיליוני ש"ח)
3	3	3		מספר נכסים בהקמה בתום התקופה
61	61	62		סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר) ⁽¹⁾
98	97	106		סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (במיליוני ש"ח)
639	749	936		הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)
200-210	201-211	246-256		תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אמדן) (מאוחד) (במיליוני ש"ח)
441-505	362-434	258-327		סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אמדן לתום התקופה) (במיליוני ש"ח) ⁽²⁾
-	-	-		שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)
-	-	-		הכנסה שנתית צפויה מפרוייקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אמדן) (במיליוני ש"ח)

מסחר ⁽⁴⁾

משרדים ואחרים ⁽⁴⁾

מגורים ⁽⁴⁾

לשנה שהסתיימה ביום			שימושים	פרמטרים
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021		
1	1	2	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	
44	10	45	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר) ⁽⁵⁾	
204	13	21	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
315	107	218	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
82-92	1-6	95-99	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אמדן) (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	דיוור מוגן
-	7-8	287-307	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אמדן לתום התקופה) (במיליוני ש"ח) ⁽²⁾	
29%	-	-	שיעור מהשטח הנבנה לגבי נחתמו חוזים (%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אמדן) (במיליוני ש"ח) ⁽³⁾	

- * לחברה לא קיימים נכסים בהקמה מחוץ לישראל, למעט בתחום ה-Data Centers.
- (1) שטח לשיווק.
 - (2) יתרת תקציב ההקמה מתום התקופה העוקבת.
 - (3) אין פרויקטים שצפוי שיסתיימו בתקופה העוקבת ונחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח.
 - (4) פרויקטים המשלבים מספר שימושים פוצלו בין השימושים השונים.
 - (5) היקף זכויות בניה.
 - (6) באחד הפרויקטים בהקמה מתייחס לתקציב חפירה, דיפון וחניון שלב א' בלבד.

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

פרמטרים	
31.12.2021	
11	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה ⁽¹⁾
35	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר) ⁽²⁾
379	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (במיליוני ש"ח) ⁽³⁾
1,304	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח) ⁽³⁾
1,085-1,095	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אמדן) (מאוחד) (במיליוני ש"ח)
39-49	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אמדן לתום התקופה) (במיליוני ש"ח) ⁽⁴⁾
23%	שיעור מהשטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (%) ⁽⁵⁾
-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אמדן) (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 בממוצע 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.

נכסים בייזום – פרטים נוספים:

להלן פירוט בדבר הנכסים המצויים בייזום למועד הדוח בתחומי הפעילות של נדל"ן להשקעה. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.1 לדוח הדירקטוריון:

עזריאלי TOWN

ביום 22 באוקטובר 2012, זכתה החברה במכרז לרכישת זכויות כללית שירותי בריאות במגרש בשטח של כ-10 דונם המצוי בדרך מנחם בגין 146 במע"ר הצפוני בתל אביב בסמוך למגדלי עזריאלי. הבנייה 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, אוכלסו כ-100% משטחי ההשכרה למשרדים בפרויקט.

הקבוצה פועלת לשינוי התב"ע, על מנת להגדיל את זכויות הבניה במתחם. בחודש מאי 2019 התקיים דיון בוועדה המקומית בהתנגדויות 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 התכנית אשר נדון בחודש ינואר 2020, ובחודש אוגוסט 2020 התקבלה החלטה הדוחה את הערר שהוגש כנגד התכנית. החברה פועלת בימים אלו להשלמת התנאים לאישור התכנית ברשומות.

לפרטים נוספים ראו סעיף 4.1.1 לדוח הדירקטוריון.

פאלאס דיור מוגן להבים

בחודש דצמבר 2014 זכתה הקבוצה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לחכירת קרקע בישוב להבים שבדרום, בשטח של כ-28 דונם בשטח בנוי של כ-44,000 מ"ר (עיקרי ושירות). הפרויקט כולל בית דיור מוגן לאוכלוסיה מבוגרת ובו כ-350 יחידות דיור מוגן, אגף סיעודי עם השגחה רפואית מלאה, שירותים נלווים כגון בריכת שחייה, מרכז ספורט וכן שטחי מסחר בהיקף של עד כ-1,500 מ"ר. בחודש מאי 2020 התקבל טופס 4 בקשר עם הקמת שלב א' בפרויקט הכולל 241 יחידות דיור מוגן וכן בגין שטחי המסחר. בחודש יולי 2020, התקבל טופס 4 בגין האגף הסיעודי (כ-5 אלף מ"ר). שלב א' של הפרויקט מצוי בשלבי אכלוס מתקדמים והחברה בשלבי הקמה מתקדמים של שלב ב' בפרויקט ושיווקו החל. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.1.1 לדוח הדירקטוריון.

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 אשר התקבל בחודש ינואר 2022. כמו כן, בחודש דצמבר 2021 הגישה החברה בקשה להיתר בניה מלא אשר אושר על ידי הוועדה המקומית בתנאים והחברה פועלת למילוי התנאים.

הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב (מגדל הספירלה)

בחודש מאי 2013, התקשרה החברה בהסכם לרכישת מלוא הבעלות במקרקעין בשטח של כ-8,400 מ"ר בצומת הרחובות דרך מנחם בגין ונח מוזס בתל אביב בצמוד למרכז עזריאלי תל אביב, עליהם היה בנוי מבנה הידוע כ"בית ידיעות אחרונות". ביום 31 במרץ 2016, הושלמה העסקה והחזקה במגרש נמסרה לחברה. בחודש פברואר 2018 השלימה החברה את הריסתו של המבנה האמור והחלה בעבודות חפירה ודיפון. 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. בכוונת החברה להקים שטחי מסחר שיהוו הרחבה של הקניון הקיים ומגדל רב קומות (מגדל הספירלה), בכפוף לקבלת האישורים הסטטוטוריים הנדרשים. במסגרת התב"ע נדרשה החברה לאשר תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לפרויקט, כתנאי להיתר בניה על-קרקעי. כמו-כן, התחייבה החברה להקצות, מתוך הזכויות האמורות בפרויקט, קומה ציבורית עבור עיריית תל אביב-יפו וכן, התחייבה לתשלום ולביצוע מטלות שונות בסביבת הפרויקט, לרבות במרכז עזריאלי. 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 בקרקע. בחודש יולי 2021 הגישה החברה בקשה לקבלת היתר בניה על-ידי כלל הפרויקט ובחודש דצמבר 2021 התקבלה החלטת הוועדה המקומית המאשרת את קבלת היתר בתנאים. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.1.1 לדוח הדירקטוריון.

נכס באזור התעשייה בחולון - חולון 3

נכס הכולל מקרקעין בשטח רשום של כ-57.5 דונם הממוקם באזור התעשייה חולון, אשר רכישתו הושלמה בחודש אפריל 2016 ושני מגרשים נוספים אשר נרכשו במקור במסגרת מכרז רמ"י והיוו חלק מקרקעות חולון המנור. במהלך שנת 2017, פינתה החברה את השוכרים מהמבנים שהיו ממוקמים על הקרקע והשלימה את הריסתם של מבנים אלו. בחודש יוני 2018, החלו עבודות החפירה והדיפון בפרויקט ובחודש אוקטובר 2018, התקבל היתר לבניית מרתפים והחברה החלה בעבודות לבנייתם. במסגרת איחוד חלקות, נוספו זכויות בניה במגרש של כ-30 אלף מ"ר (כך שסך זכויות הבניה במגרש המאוחד מסתכמות בסך של כ-250 אלף מ"ר). בחודש יולי 2019 נתקבל היתר לתוספת מרתפי חניה ובחודש מאי 2019 החלו עבודות להקמת מרתפי החניה בחלקו המזרחי של הפרויקט וטופס 4 בגינם התקבל במהלך חודש נובמבר 2020, בחודש אפריל 2021 התקבלה תעודת גמר לחניונים. השטח נמצא בסמוך למרכז עזריאלי חולון, ובכוונת החברה להקים עליו פרויקט תעסוקה ומסחר גדול ביותר, אשר יכלול כ-250,000 מ"ר של שטחי השכרה למשרדים ומתחם בילוי וקניות לכל המשפחה. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.1.1 לדוח הדירקטוריון.

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-5.3 דונם, המיועד לבניית 80 יחידות דיוור למגורים, 50 חדרי מלון, משרדים ומסחר בתמורה לסך של כ-101.5 מיליון ש"ח.

בחודש יולי 2019, נתקבל היתר חפירה ודיפון והחברה החלה בעבודות בקרקע. בחודש אוגוסט 2019 הוגשה בקשה להיתר מרתפים אותו אישרה הוועדה המקומית בתנאים ובחודש יוני 2020 התקבל היתר המרתפים.

בחודש ספטמבר 2019 הגישה החברה להפקדה בוועדה המחוזית את מסמכי התכנית להגדלת זכויות הבניה במגרש ולחיבורו לפרויקט הקיים. בחודש נובמבר 2019, דנה הוועדה המחוזית בתכנית והחליטה על הפקדתה בתנאים. בחודש יוני 2020 פרסמה החברה את התכנית להתנגדויות ובמהלך חודש נובמבר 2020 נערך דיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית. בחודש מרץ 2021, התכנית אושרה כך שזכויות הבניה עומדות על כ-31,000 מ"ר.

בחודש יוני 2020 הוגשה בקשה לקבלת היתר בניה על-ידי לשתי קומות מסחר, שתי קומות מלון (84 חדרים) וחללי שירות ותפעול ובחודש נובמבר התקבל ההיתר. כמו כן, החברה הגישה בקשה להיתר בניה על-ידי ליתרת הפרויקט (מגדלי המשרדים והמגורים). בחודש דצמבר 2021, התקבלה החלטת הוועדה המקומית המאשרת את קבלת היתר בתנאים.

השבחת נכסים קיימים:

במהלך תקופת הדוח המשיכה החברה לקדם השבחת נכסים קיימים, בין היתר, כדלקמן:

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

קניון עזריאלי ירושלים - התב"ע להרחבת הקניון, דיור מוגן ושטחי משרדים נדונה בוועדה המקומית לתכנון ובניה והתקבלה המלצתה להפקדה לוועדה המחוזית. בחודש יולי 2018 אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה בירושלים את בקשת החברה להפקדת תכנית להרחבת קניון עזריאלי ירושלים לשטחים נוספים הכוללים שטחי מסחר, תעסוקה ודיור מוגן, וכן מבנה שיבנה עבור עיריית ירושלים. ביום 22 בינואר 2020, נערך דיון בהתנגדויות בוועדה המקומית. הוועדה המקומית המליצה לוועדה המחוזית לאשר את התכנית כפי שהוגשה בכפוף לתיקונים מינוריים תוך דחיית כל ההתנגדויות של צדדים שלישיים. בחודש ספטמבר 2020, נערך בוועדה המחוזית דיון בהתנגדויות לתב"ע שפרסמה החברה. בחודש דצמבר 2020 התקבלה החלטת ביניים של הוועדה המחוזית והחברה נדרשה להציג חלופות בינוי. בחודש דצמבר 2021 התקבלה החלטת הוועדה המחוזית המאשרת את התב"ע להרחבת שטחי קניון עזריאלי ירושלים בכ-95 אלף מ"ר ברוטו עילי בתנאים.

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

קניון עזריאלי חולון - בחודש אוקטובר 2020 הושלם שיפוץ השטחים הציבוריים בקניון. בחודש מרץ 2021, התקבל היתר בניה לתוספת קומה בשטח של כ-1,300 מ"ר על גג הקניון עליו נבנה חדר כושר.

עזריאלי ראשונים - בחודש מאי 2019 התקיים דיון בוועדה המחוזית בקשר עם תוספת שטחי משרדים במגדל המשרדים בהיקף של כ-21,000 מ"ר נוספים. בחודש ינואר 2020 התכנית הופקדה להתנגדויות בוועדה המחוזית. בחודש יולי 2020, נערך דיון בהתנגדויות לתוספת שטחי משרדים במגדל המשרדים בפרויקט אשר נדחו על ידי הוועדה המחוזית והתכנית אושרה למתן תוקף.

עזריאלי חיפה - במהלך תקופת הדוח, הופקדה להתנגדויות תב"ע לתוספת בניה של כ-3,000 מ"ר. בחודש נובמבר 2021 אישרה הוועדה המקומית את התכנית אשר פורסמה למתן תוקף.

עזריאלי שרונה - בחודש ינואר 2022 הגישה החברה לוועדה המקומית תב"ע לתוספת זכויות שניידו מנכס לשימור של כ-1,000 מ"ר עיקרי.

החברה בוחנת מעת לעת, אפשרות לקידום תב"ע להוספת זכויות בנייה ושימושים בפרויקטים שלה.

הערכות החברה בסעיף 7.7 לפרק א' זה הינן 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, משך הזמן שיידרש לאישור תכניות הבינוי לביצוע, מחירי תשומות הבניה והשלכות מגיפת הקורונה.

7.8 קרקעות (מצרפי)

בטבלה שלהלן מוצג ריכוז של נתונים אודות עתודות קרקע של החברה:

לשנה שנסתיימה ביום:		אזור
31.12.2020	31.12.2021	
300	228	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מיליוני ש"ח)
66.4	57.7	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (אלפי מ"ר)
5	5	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מיליוני דולר ארה"ב)
13.7	13.7	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (אלפי מ"ר)
109	79	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מיליוני ש"ח)
473	311	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (אלפי מ"ר)

למועד הדוח, הבניה בחלק מעתודות הקרקע של החברה אינה אפשרית בשל מגבלות תכנוניות ואחרות.

עתודות קרקע - פרטים נוספים:

להלן פירוט בדבר הקרקעות המיועדות להקמה למועד הדוח בתחומי הפעילות של נדל"ן להשקעה. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.1.1 לדוח הדיסקטוריון:

קרקע בפתח תקווה

ביום 17 בספטמבר 2017, התקשרה הקבוצה בהסכם לרכישת קרקע בפתח תקווה בשטח של כ-19 דונם, בתמורה לסך של 91 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ("הקרקע הפנויה"). ביום 9 בנובמבר 2017, הושלמה העסקה ונמסרה לקבוצה החזקה בקרקע הפנויה. הקרקע הפנויה מצויה בחלקו המזרחי של אזור התעשייה קריית אריה בפתח תקווה ומצויה בסמיכות לפרויקט משרדים בבעלות הקבוצה. הקרקע הפנויה כוללת זכויות לבניה של כ-53,000 מ"ר וכן מרתפי חניה.

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

לאור אישור תכנית המתאר קרית אריה בפתח תקווה הוחלט במשותף ע"י הוועדה המקומית והחברה על קידום תב"ע בסמכות מקומית בלבד לאישור זכויות הבניה, כך שתכלול 280 אלף מ"ר שימשו בעיקר למשרדים ואשר מתוכננים להיבנות הן על הקרקע הפנויה והן על הקרקע עליה מצוי פרויקט המשרדים וזאת חלף שתי תכניות אחרות אותן קידמה החברה בעבר.

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 כדין, המותנית בתנאים אשר הוסכמו בין הצדדים.

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 אשר שולמה על ידי החברה. כמו כן, על פי תנאי המכרז, החברה שילמה, בנוסף לעלות הקרקע, כ-37 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח. 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 שהגישה החברה לוועדה המקומית לתוספת שימושים במגרש והוחלט על הפקדתה בתנאים. בחודש יוני 2021 הופקדה התכנית להתנגדויות ובחודש אוקטובר 2021 נדונה התכנית ואושרה בתנאים. בחודש ינואר 2022 אישרה הוועדה המקומית את התכנית באופן סופי.

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

דיור מוגן "פאלאס ראשון לציון"

ביום 13 במרץ 2016, זכתה חברה בת (בעקיפין) של החברה, במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרש בשטח של 3.4 דונם ביעוד דיור מוגן בשכונת הרקפות במזרח ראשון לציון, המיועדים לבנית עד 275 יחידות דיור מוגן, אגף סיעודי וכ-3000 מ"ר מסחר, בתמורה לסך של כ-26 מיליון ש"ח. על פי תנאי המכרז, שילמה החברה המאוחדת הוצאות פיתוח בסך של כ-22 מיליון ש"ח. 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. 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. בחודש אוקטובר 2021 הגישה החברה בקשה להיתר בניה לכלל הפרויקט.

קרקעות מגזר DATA CENTERS

הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים של הקבוצה, בתחום פעילות ה-Data Centers ליום 31 בדצמבר 2021, הינו כ-22³¹⁶ מיליוני ש"ח. סך שטח הקרקעות למועד הדוח בתחום פעילות ה-Data Centers, הנו כ-23⁴⁶⁶ אלפי מ"ר.

²² 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.

²³ הנתון כולל את השטח של GM וקומפאס. השטח של קומפאס מוצג לפי חלק החברה בקומפאס (כ-24%).

7.9 רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

תקופה (שנה שהסתיימה ביום)			פרמטרים (נתוני שטח באלפים וסכומים במיליונים)	אזור
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021		
-	-	⁽⁴⁾ 2	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	נכסים שנמכרו
-	-	90	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד)	
-	-	⁽⁵⁾ 12.9	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד)	
-	-	2.6	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד)	
-	-	25	רווח / הפסד בגין מימוש הנכסים (מאוחד)	נכסים שנרכשו
⁽¹⁾ 1	-	⁽⁶⁾ 1	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	
88	-	180	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) ⁽²⁾	
⁽³⁾	-	7	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד)	
17	-	9.5	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד)	נכסים שנרכשו
-	-	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	
-	-	-	תמורה ממכירת נכסים בתקופה (מאוחד)	
-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד)	
-	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד)	נכסים שנרכשו
-	-	-	רווח / הפסד בגין מימוש הנכסים (מאוחד)	
-	-	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	
-	-	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד)	
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד)	נכסים שנרכשו
-	-	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד)	

- (1) בשנת 2019 רכשה הקבוצה את הנכסים הבאים: קרקע במודיעין (מגרש 10) - לפרטים ראו סעיף 7.8 לפרק א' זה.
 (2) העלויות כוללות את כל סכום הרכישה גם אם טרם שולם ואינן כוללות מיסי רכישה ועלויות סגירת עסקה.
 (3) הנכס הנרכש הוא קרקע.
 (4) הנכסים שנמכרו הם הקניין ובניין המשרדים בקרית אתא.
 (5) לא כולל שטח החניון.
 (6) הנכס הנרכש הוא מקווה ישראל.

* במהלך שנת 2019 השקיעה החברה בחברת קומפאס ובשנת 2021 רכשה החברה את GM בתחום ה-Data centers, ראה פרק 12 להלן.

7.10 התאמות שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי הנדרשות ברמת התאגיד

ליום			
(מאוחד) (במיליוני ש"ח)			
31.12.2020	31.12.2021		
26,919	31,701	סה"כ נכסים מניבים (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלאות שווי הוגן נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.21 ו-31.12.20 מס' 3+4)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
2,155	3,979	סה"כ נכסים מניבים בהקמה (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה 7.7) - בישראל	
300	228	סה"כ קרקעות להשקעה בישראל (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה 7.8)	
16	15	סה"כ קרקעות להשקעה בארה"ב (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה 7.8)	
-	79	סה"כ קרקעות להשקעה DC (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה 7.8)	
29,390	36,002	סה"כ מאוחד	
(130)	(157)	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי חייבים	התאמות
-	126	מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה	
	(1,835)	נכסי חברה כלולה קומפאס שלא מתאחדת	
6	1	התאמות אחרות ⁽¹⁾	
(124)	(1,865)	סה"כ התאמות	
29,266	34,137	סה"כ, אחרי התאמות	
27,111	31,122	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדו"ח על המצב הכספי
2,155	3,015	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
29,266	34,137	סה"כ	

להסבר ביחס לשינויים בסעיפי נדל"ן להשקעה בין השנים 2020 ל-2021 ראו סעיפים 2.9.2, 2.10.2, 2.11.2, 2.12.2 ו-2.13.2 לדוח הדירקטוריון.

(1) בשנים 2020 ו-2021 ההתאמות הינן בגין עלויות לא מהותיות בגין פרויקטים בשלבי תכנון מוקדמים.

7.11 התאמות לרווחי FFO

FFO לשנה שנסתיימה ביום		
31.12.2020	31.12.2021	
במיליוני ש"ח לא מבוקר	במיליוני ש"ח לא מבוקר	
189	2,889	רווח נקי לשנה המשויך לבעלי המניות
		התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות פרטי תשקיף
764	(2,441)	שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
65	62	הפסד נטו מחברת גרנית הכרמל (כולל ממכירת פעילות סופרגו וג'י.א.א.ס.) ומעזריאלי אי קומרס המיוחס לבעלי מניות
21	14	פחת והפחתות
(23)	699	מסים נדחים ומסים שנים קודמות
(9)	(55)	בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
144	182	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים**
(31)	(40)	בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים
(99)	(316)	רווחי חברה כלולה
-	(6)	שינויים בשווי הוגן מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
-	49	הוצאות אחרות
21	9	הוצאות מימון לא תזרימיות
3	3	יחוס ריבית ששולמה להשקעות ריאליות***
(6)	(3)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה
1,039	1,046	FFO נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות פרטי תשקיף*
		התאמות נוספות
1	(15)	FFO של חברה כלולה
(41)	287	הפרשי הצמדה והפרשי שער על נכסים והתחייבויות פיננסיות (בניכוי השפעת המס)
999	1,318	FFO לפי גישת ההנהלה

* FFO אינו מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים, מדד זה מחושב לפי הנחיית הגילוי, המדד הוא רווח נקי חשבונאי לתקופה, בניכוי הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים), מכירות נכסים, פחת והפחתות. השימוש במדד זה מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב, ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי מפורטות בטבלה זו.

** פקדונות הדיירים בדיוור המוגן יחשבו כנתקבלו או כהושבו במועד חתימת ההסכם או סיומו, לפי הענין.

*** ראה הסבר בסעיף 2.7 בפרק ב' של דוח זה.

חלק רביעי: תיאור עסקי הקבוצה לפי תחומי פעילות ונכסים מהותיים

8. תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל

8.1 מידע כללי על תחום הפעילות

8.1.1 כללי

מרבית הקניונים והמרכזים המסחריים של הקבוצה פרוסים בערים מרכזיות בישראל וממוקמים בסמוך לצירי תנועה ראשיים המאפשרים גישה נוחה וחניה פתוחה או מקורה. מרכזי המסחר והקניונים מתוכננים באופן מיטבי בהתאם לצרכי האוכלוסייה באזור בו ממוקם הקניון, כאשר הם מציעים תמהיל רחב ומגוון של חנויות מתחומי אופנה, הנעלה, תכשיטים, מתנות, כלי בית, תקשורת, אלקטרוניקה ומחשבים, אופטיקה, מתחמי בילוי ומזון לרווחת המבקרים, נגישות נוחה ומספר רב של מקומות חניה. החברה שמה דגש על תמהיל השוכרים בכל אחד מהקניונים ומרכזי המסחר שבבעלותה, אשר להערכתה יהוו מוקד למשיכת קהל לכל אחד מהם, בהתאם למאפייני הקהל המקומי, ומבצעת פעולות שיווק מתאימות, שדרוג ושיפוץ למערכות ולחזות הקניונים והתאמות טכנולוגיות. החברה מרחיבה את אמצעי השיווק של הקניונים באמצעות שימוש במרחב הדיגיטלי בו נמצאים רוב צרכני הקצה של מרכזי המסחר והקניונים לצרכים אחרים, באמצעות שיווק פרסונלי ומבצעי קידום מכירות אטרקטיביים, באופן היכול להקנות לצרכן הקצה, בין היתר, חוויית קניה ייחודית אשר תתחיל במרחב הדיגיטלי ותסתיים ברכישות בקניונים של הקבוצה. כך למשל, במהלך שנת 2016 השיקה החברה את אפליקציית קניוני עזריאלי, אשר מאגדת הצעות ייחודיות ומבצעים לביצוע רכישות בקניוני הקבוצה, יכולת לתשלום החניה בקניון וכן מידע שימושי למבקרים. כמו כן, לקבוצה כרטיס מתנה (Azrieli Gift Card), אשר מונפק באופן דיגיטלי או ככרטיס פיזי וניתן למימוש במגוון רחב של רשתות המצויות בקניוני הקבוצה.

החברה מתמקדת באופן שוטף בהשבחת נכסיה הקיימים של הקבוצה ופועלת לאופטימיזציה בניצול שטחיה המסחריים ויצירת תמהיל מתאים ועכשווי של השוכרים תוך בידול הפרויקטים לשם שמירה על היתרון היחסי ביחס למתחרים הקיימים והעתידיים של הקבוצה.

מרבית חוזי השכירות של הקבוצה בישראל הם לתקופות של שלוש עד חמש שנים וכוללים לרוב אופציה לתקופות שכירות נוספות (בדרך כלל שלוש עד חמש שנים נוספות), למעט הסכמים בגין היקף שטחים להשכרה גדול יחסית, אשר לרוב נחתמים לתקופות שכירות ארוכות יותר הנעות בין 8 ל-25 שנים (כולל הארכות ומימוש אופציות). עיקר הסכמי השכירות כוללים דמי שכירות המורכבים מדמי שכירות קבועים או מדמי שכירות הנגזרים כאחוז מפדיון השוכר במושכר, לפי הגובה מביניהם, אולם במרבית המקרים, דמי השכירות המשולמים בפועל לחברה הינם דמי השכירות הקבועים, והכנסות החברה מדמי שכירות תלויי פדיון הינן בהיקף לא מהותי. שיעור התפוסה בנכסי הקבוצה בתחום פעילות זה, נכון למועד הדוח, הינו כ-99%²⁴.

המרכזים המסחריים והקניונים של הקבוצה בישראל מנוהלים, ביחס לכל קניון או מרכז מסחרי, באמצעות חברות ניהול ייעודיות שמקימה הקבוצה, המתקשרות עם השוכרים בהסכמי ניהול לצורך ניהול ותחזוקת השטחים הציבוריים, בתמורה לדמי ניהול.

במרבית הסכמי הניהול נקבע, כי דמי הניהול ישולמו על בסיס עלות שירותי הניהול (cost) בתוספת תקורה. שירותי הניהול כוללים, בין היתר, שירותי שיווק של הקניון ו/או המרכז המסחרי הן לקהל המבקרים והן לשוכרים הפוטנציאליים, שירותי שמירה, ניקיון שטחים ציבוריים, טיפול בשטחי גיבון, תחזוקת מעליות ומערכות ציבוריות. חברות הניהול גובות מהשוכרים את דמי הניהול או דמי התחזוקה, המשמשים, בין היתר, למימון אחזקת השטחים הציבוריים. חברת הניהול שוכרת מחברות הקבוצה, לפי העניין, בכל אחד מהקניונים ומרכזי המסחר, שטח בהיקף קטן הנמצא במיקום לא מרכזי בקניון או במרכז המסחרי, המשמש כמשרדי חברת הניהול ומחסניה, וזאת בתמורה לדמי שכירות קבועים. במרבית הסכמי הניהול שבין חברות הניהול לבין השוכרים, מתחייבות חברות הניהול לתחזק ולהפעיל את השטחים הציבוריים שבקניונים ומרכזי המסחר, לרבות ניקיון, שמירה, חידוש, פרסום, ביטוח, בתנאים ובהיקפים שייקבעו על ידי חברות הניהול מעת לעת. לפרטים אודות השפעת מגיפת הקורונה על תחום מרכזי המסחר וקניונים בישראל לרבות ההקלות בשכר דירה ודמי ניהול שהעמידה החברה לשוכרים בקניונים, ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

²⁴ בנטרול נכסים באכלוס לראשונה

בכל המרכזים המסחריים והקניונים של הקבוצה חניונים (עיליים ו/או תת קרקעיים), המשמשים את קהל המבקרים ואת קהל השוכרים הפוטנציאליים, כאשר חלק מהחניונים פתוחים לקהל הרחב וחלקם בתשלום.

בחלק מהקניונים והמרכזים המסחריים קיימים מעל או בסמוך לאזורי המסחר, שטחים המיועדים להשכרה למשרדים ושימושים נוספים, כדוגמת מרפאות ומכוני כושר. לפרטים נוספים בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים, ראו סעיף 9 לפרק א' זה.

8.1.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

ענף מרכזי המסחר והקניונים בישראל מושפע מהפעילות הכלכלית במשק, וכן, מהמצב המדיני והביטחוני בישראל. לפרטים אודות השפעת מגיפת הקורונה על התחום בתקופת הדוח, ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון. בתחום מרכזי המסחר והקניונים פועלים גופים שונים, המתחרים, מתכננים, מקימים, משכירים ומתחזקים נכסים המיועדים להשכרה לשימושים שונים.

בהתבסס, בין היתר, על פרסומים פומביים, בתחילת הדרך, נשענו מרבית הקניונים על שוכרי עוגן גדולים, אשר נחשבו למושכי קהל. אולם, בשנים האחרונות, השתנתה התפיסה בקניונים בישראל וחלה מגמה הפוכה, של צמצום שטחי העוגנים (כדוגמת סופרמרקטים ובתי כלבו), בשל דמי השכירות הנמוכים למ"ר המשולמים על ידי שוכרים אלו והשטחים הנרחבים שהם תופסים. יחד עם זאת, ישנם כיום עוגנים "חדשים" בדמות חנויות אופנה וספורט גדולות ומובילות.

במקביל, החברה פועלת לשילוב מוקדי בילוי חדשניים במרכזי המסחר והקניונים שלה כדוגמת מועדון "זאפה", מסעדות ובתי קפה ופועלת להשבת בתי הקולנוע לקניונים (כך, נחתמו הסכמים בקשר עם הקמת בתי קולנוע בקניון עזריאלי הנגב ובקניון עזריאלי תל-אביב וכן במהלך שנת 2019 הושלמה הקמת בתי קולנוע בקניון עזריאלי חיפה), באופן שיוצר חווית קניה חדשנית של בילוי, פנאי וקניות. כן פועלת החברה להשבת נכסיה בדרך של שיפוץ ורענון מתחמי המזון המהיר והשטחים הציבוריים.

יצוין, כי בשנים האחרונות חל גידול בשטחי המסחר המיועדים לענף האופנה בתחום הקניונים בישראל וכן בנכסיה של החברה בתחום פעילות זה. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.6 לפרק א' זה.

בשנים האחרונות ניתן לראות מגמת התחזקות של רשתות אופנה ממותגות על-חשבון חנויות בודדות בעלות אופי מקומי, לרבות רשתות אופנה בינלאומיות והקמת מרכזי סחר חוץ עירוניים זולים (power centers), המתחרים בקניונים. בנוסף, ניתן להבחין במגמה הולכת וגוברת, במסגרתה אוחדות מספר קבוצות קמעונאות במספר גדל והולך של מותגים מובילים, וכתוצאה מכך מרחיבות את השטחים המושכרים על ידן בכל קניון ומשפרות את כח המיקוח שלהן מול הקניונים. כמו כן, אנו עדים להתפתחות פורמטים חדשים של חנויות גדולות וממותגות הפונות לכל המשפחה. בצד זאת, יצוין, כי מעת לעת, נקלעות רשתות שונות וביניהן רשתות אופנה לקשיים פיננסיים, אך המגוון הרחב של עסקים והתמהיל בקניונים ובמרכזים המסחריים של הקבוצה תורמים להקטנת היקף החשיפה לאירועים מסוג זה.

בנוסף, בשנים האחרונות חלו תמורות בהרגלי הקניה של הצרכן הישראלי, בין היתר, לאור רפורמת "שמים פתוחים", אשר הביאה להוזלת מחירי הטיסות ליעדים שונים בחו"ל ובכך איפשרה ביצוען של יותר רכישות מחוץ לישראל²⁵ וכן, הקמעונות המקוונות, אשר מביאה לפתח ביתו של הצרכן מגוון גדול יותר של מוצרים, שירות מהיר ונוח יותר ובעיקר התאמה אישית של מוצרים על פי העדפותיו והרגליו של הצרכן. הקבוצה פועלת לפיתוח דרכים לשילוב בין הקמעונות הדיגיטלית החדשה לבין חווית הקניונים הפופולרית, באופן שמייצר חווית צרכנות חדשנית זאת, בין היתר, באמצעות אתר עזריאלי.קום ואפליקציה ייעודית.

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 של שנת 2021 בו חל הסגר השלישי. עם פתיחת המסחר הפיזי לאחר תום הסגר השלישי, חלה התמתנות בהיקף המכירות לעומת תקופות הסגרים, אך עדיין בקצב עלייה משמעותי בהשוואה לשנת 2019.

²⁵ רכישות אלו פחתו באופן משמעותי מאז פרוץ מגפת הקורונה.

8.1.3 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

תחום פעילות זה כפוף בעיקרו לדיני המקרקעין ודיני התכנון והבנייה. בנוסף מושפעת הפעילות בתחום זה מעדכוני חקיקה בתחום רישוי עסקים, מיסוי מקרקעין ומיסוי עירוני. לפירוט בנושא המגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על הקבוצה, ראו סעיף 24 לפרק א' זה. כמו כן, פעילות תחום זה הושפעה רבות במהלך תקופת הדוח בשל מגבלות שהוטלו על ידי ממשלת ישראל על פעילות מסחר ופנאי בשל מגיפת הקורונה. לפרטים נוספים בעניין זה, ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

8.1.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

במהלך השנים האחרונות גדל היקף פעילותה של הקבוצה בתחום מרכזי המסחר והקניונים, בעיקר בשל ייזום של נכסים מניבים חדשים, כדוגמת קניון עזריאלי ראשונים, אשר נפתח לקהל בחודש מרץ 2017 (לפירוט נכסים בהקמה ראו סעיף 7.7 לפרק א' זה) או הרחבת ושיפוץ הקיימים (הקמת הקומה השנייה בקניון עזריאלי איילון, שיפוץ קניון עזריאלי הנגב, שיפוץ קניון עזריאלי ירושלים ושיפוץ קניון חולון).

האינדיקטורים לפעילות בשנת 2021 מצביעים על כך כי המשק הישראלי חזר לצמוח לעומת הנסיגה שחווה בשנת 2020 בשל השלכות הצעדים שנקטה הממשלה על מנת לבלום את התפשטות נגיף הקורונה. כמו כן, בנק ישראל וקרן המטבע הבינלאומית צופים כי בשנים הקרובות המשק הישראלי ימשיך לצמוח, לפרטים נוספים ראו סעיף 6.1 לעיל.

למגיפת הקורונה והמגבלות שהוטלו בשל התפשטותה, הייתה השפעה ישירה על הפעילות בתחום. לפרטים נוספים אודות ההשפעות של מגיפת הקורונה על תחומי פעילותה של החברה לרבות ההקלות בשכר דירה ודמי ניהול שהעמידה החברה לשוכרים בקניונים, ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

להערכת החברה, בשנים הקרובות עשויים לחול שינויים במאזן התחרותי בין השחקנים בענף הנדל"ן המניב, בין היתר, לאור צפי לקיטון במספר הפרויקטים המשמעותיים החדשים המציעים שטחי מסחר, דבר העשוי לחזק את הקניונים המובילים הקיימים כיום.

להסברי הדירקטוריון אודות שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה של הקבוצה בתחום זה למועד הדוח ראו סעיף 2.9.2 לדוח הדירקטוריון.

הנהלת החברה מעריכה, כי הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבבעלותה, התחזוקה והניהול השוטף האקטיבי של הנכסים, היותם ממוקמים בעיקר באזורי ביקוש, המיצוב העסקי הגבוה של הנכסים והשקעות החברה בהשבת נכסיה לשמירת יתרון זה, שיעורי התפוסה הגבוהים, המגוון הרחב של עסקים הקיים בקניונים ובמרכזים המסחריים של הקבוצה והתמהיל המתאים של העסקים ומבנה ההון היציב של החברה, תורמים להקטנת היקף החשיפה של עסקי הקבוצה למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים בשל התממשות אלו מגורמי הסיכון של החברה, למעט ככל שהשלכות מגיפת הקורונה ישפיעו גם בעתיד ולאורך זמן רב באופן מהותי על החברה ו/או שוכריה.

הערכות החברה לעיל בעניין השינויים בענף הנדל"ן המניב בישראל והשפעתם על תוצאות החברה, הינן הערכות סובייקטיביות בלבד והינן מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. התוצאות וההשפעות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשמעות מהן, מסיבות שונות וביניהן, התגברות נוספת של התחרות, ירידה בביקושים והרעה במצב הכלכלי בישראל, בין היתר, לאור השפעת מגפת הקורונה.

8.1.5 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

החברה מעריכה, כי גורמי הצלחה העיקריים בתחום הינם, בין היתר: איתור מרכזי מסחר וקניונים באזורים בהם רמת הביקוש גבוהה יחסית; מיקום גיאוגרפי נכון של מרכזי מסחר וקניונים כמענה על צרכיהם של התושבים בכל אזור; מומחיות בייזום, תכנון אדריכלי ייחודי, ניהול ההקמה של מרכזי מסחר וקניונים באמצעות צוות הניהול המקצועי; יצירת תמהיל שוכרים מגוון ואיכותי בעלי איתנות פיננסית, ידע וניסיון בשיווק, ניהול ותפעול נכסים; מוניטין חיובי ומיצוב עסקי ואיתנות פיננסית המאפשרת ייזום בעלויות מימון נמוכות יחסית ומתן מענה מידי להזדמנויות עסקיות אטרקטיביות.

8.1.6 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

חסמי כניסה – להערכת החברה, גופים הפועלים בתחום מרכזי מסחר וקניונים, נדרשים להון עצמי ואיתנות פיננסית. חסם הכניסה העיקרי לייזום והקמת מרכז מסחרי, לאחר מציאת קרקע מתאימה באזור ביקוש, הוא ההכרח באיתנות פיננסית המאפשרת קבלת מימון לצורכי ההקמה, בין היתר, בשל מגמה מתרחבת, לפיה יזמים מגדילים תקציבי השקעות לשוכרי נכסים מניבים בעת אכלוסם לראשונה של שטחים בייזום. כמו כן, בעיקר נדרשים ידע מקצועי, ניסיון בתחום היזמות, מוניטין חיובי בענף, זמינות מקורות מימון בתנאים טובים ועבודות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי רמת ביקוש גבוהה לשטחי השכרה למטרות מסחר. בנוסף, נדרשים גופים הפועלים בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל לעמוד בדרישות רגולטוריות גבוהות, בין היתר, רגולציה בתחומי תכנון ובניה, רישוי עסקים, בטיחות, נגישות, הגבלים עסקיים ואיכות הסביבה. יצוין, כי על אף חסמי הכניסה הגבוהים, בשנים האחרונות ניתן היה להצביע על גידול משמעותי בהקמה וייזום של מרכזי מסחר רבים בכל חלקי הארץ אך יתכן, כי בעתיד תחול ירידה בייזום והקמת פרויקטים משמעותיים של קניונים ומרכזי מסחר גדולים ומעבר לייזום מרכזים קטנים ושכונתיים.

להערכת החברה, חסמי הכניסה של קניונים (Malls) הינם גבוהים משמעותית מאלו של מרכזי הסחר החוץ עירוניים, וזאת בשל עלויות ההקמה הגבוהות המאפיינות את הקניונים (לרבות עלות הקרקע, שהינה יקרה יותר הואיל ומיקומי הקניונים קרובים יותר למרכזי ערים).

חסמי יציאה – יציאה מתחום פעילות זה תלויה, בעיקר, ביכולת לממש נכסים, שהינה פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק וכן עלויות שונות, לרבות בקשר עם מיסוי מקרקעין.

8.1.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לתיאור מבנה התחרות בתחום פעילות זה, ראו סעיף 8.4 לפרק א' זה.

8.1.8 אופן ביצוע רכישות או הקמה של נכסים

להנהלת החברה אין מדיניות קבועה בקשר עם רכישות נכסים, וכל מקרה נבחן לגופו, נוכח ההזדמנות העסקית שהוא מביא עמו. החברה בוחנת מעת לעת הזדמנויות עסקיות, בישראל ובחו"ל, בקשר עם הרחבת פעילותה בעיקר בתחום הנדל"ן, לרבות באמצעות רכישת עתודות קרקע, רכישת נכסים נוספים והשבחת הנכסים הקיימים וכן רכישת פעילויות.

ככלל, עשויה החברה לרכוש את זכויותיה בנכסים, לעיתים בדרך של רכישת הזכויות בנכס במישרין, לעיתים בדרך של רכישת מניות בחברות שהינן בעלות הזכויות בנכסים, ולעיתים בדרך של הקצאת מניות בחברות אלה. למועד הדוח, רוב הזכויות בנכסים נרכשו על-ידי החברה באמצעות רכישת זכויות בנכסים. בבסיס השיקולים לרכישה או לייזום הקמת נכסים חדשים מניבים עומדים, בין היתר, הפרמטרים הבאים: תשואה מהנכס; נכסים המניבים תזרים מזומנים והכנסות קבועות תוך דגש להעדפת שוכרים בעלי איתנות פיננסית; פוטנציאל השבחה בנכס נרכש. בהקשר זה, בתקופת הדוח התקשרה הקבוצה בהסכם לרכישת הבעלות בקניון "מול הים" בעיר אילת. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.3.7 לפרק א' זה לעיל.

הקניונים והמרכזים המסחריים של הקבוצה הנם בבעלותה או בחכירה לתקופות ארוכות ממינהל ממקרקעי ישראל או בחכירה לתקופות ארוכות מהרשויות המקומיות שבשטחן נמצא הנכס.

בעסקאות אשר בהן השלמת רישום הזכויות בנכס הנרכש והעברתו על שם החברה ו/או חברות הקבוצה אינו מתבצע עד למועד השלמת העסקה, כוללת החברה בהסכמה מנגנונים להבטחת קיום התחייבויות המוכר, לרבות אלה הקשורות לרישום הזכויות בנכס והעברתן על שם החברה, באמצעות הפקדת חלק מהתמורה בנאמנות וכן באמצעות רישום הערות אזהרה ו/או שעבודים לטובת החברה, ככל שניתן, בהתאם לעניין.

מדיניות החברה בעת רכישת נכסים חדשים, אשר קיימת לגביהם התחייבויות כלפי צדדים שלישיים לניהולם ותפעולם, הינה לשחרר את הנכסים הנרכשים על ידי מזכויות הניהול והתפעול ולהעניק בעצמה או באמצעות חברות הקבוצה את שירותי הניהול. למועד הדוח, לא קיימות התחייבויות כלפי צדדים שלישיים בנכסיה של הקבוצה בקשר עם ניהולם ותפעולם.

הצוות הניהולי המקצועי המועסק בקבוצה מלווה את הקמתם של כל הפרויקטים בקבוצה, החל משלב איתור הנכס, דרך הכנת אומדן עלויות ולוח זמנים לכל פרויקט, תכנון אדריכלי של הפרויקט, ביצוע מכרזי קבלנים וכלה בליווי שוטף של הקמת הפרויקט בדגש על שלבי סיום וגמר של הפרויקט ואיכלוסו של כל פרויקט על ידי השוכרים השונים.

החברה אינה רואה במימוש נכסיה חלק מהאסטרטגיה העסקית שלה, אולם היא עשויה לפעול למימוש נכסים מניבים קיימים, במידה והם אינם אסטרטגיים לחברה ואינם בליבת עסקיה. בהקשר זה, בתקופת הדוח מכרה הקבוצה את הקניין ומבנה המשרדים "עזריאלי קרית אתא", לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.2 לפרק א' זה לעיל. הנהלת החברה לא הציבה קריטריון קבוע של תשואה נדרשת במקרה של מימושים או רכישות, וכל מקרה נבחן לגופו, לאור נסיבותיו, ייעודו, מיקומו ומאפייניו של הנכס.

8.2 נכסים מהותיים

בתבולה שלהלן מובא ריכוז נתונים אודות נכסים מהותיים של הקבוצה בתחום פעילות מרכזי המסחר והקניונים ליום 31.12.2021, אשר הוערכו על ידי מעריך השווי מר רונן כץ, שותף במשרד גרינברג אולפין ושות' (*). בשיטת היוון ההכנסות:

לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)	כריט מידע											שנה	שם הנכס ומאפייניו			
	יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ממוצעת למ"ר**	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מהשימוש העיקרי - מסחר (בש"ח)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי (הפסדי) שערור (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור על העלות (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (במיליוני ש"ח)	שווי הוגן / ערך בספרים בסוף תקופה (במיליוני ש"ח)					
שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות - 6.5% ²⁷ . שיעור היוון משוקלל - 6.49%	16% ²⁶	310	99.5%	126	0%	23%	6.75%	5.23%	115	91	2,206	2021	ישראל	אזור	קניון עזריאלי תל-אביב (1)	
													ש	מטבע הפעילות		
שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות - 6.75% ³⁰ . שיעור היוון משוקלל - 6.80%	15% ²⁹	310 ²⁸	98%	(249)	0%	15%	7.16%	3.62%	75	59	2,064	2020	מסחר	שימוש עיקרי		
													512	עלות הקמה (מיליוני ש"ח)		
שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות - 6.75% ³² . שיעור היוון משוקלל - 6.79%	15% ³¹	319	100%	93	0%	29%	6.84%	6.50%	149	119	2,296	2019	100%	חלק התאגיד (%)		
													37,412	שטח (מ"ר)		
שיעור היוון לדמי השכירות - 6.5% ³⁴ . שיעור היוון משוקלל - 6.53%	12% ³³	265	100%	85	0%	21%	6.75%	5.54%	96	86	1,727	2021	ישראל	אזור		קניון עזריאלי אילון (2)
													ש	מטבע הפעילות		
שיעור היוון לדמי השכירות - 6.75% ³⁷ . שיעור היוון משוקלל - 6.79%	11% ³⁶	263 ³⁵	100%	(61)	0%	13%	7.11%	3.62%	59	55	1,639	2020	מסחר	שימוש עיקרי		
													461	עלות הקמה (במיליוני ש"ח)		
שיעור היוון לדמי השכירות - 6.75% ³⁹ . שיעור היוון משוקלל - 6.78%	12% ³⁸	260	100%	57	0%	25%	6.98%	6.84%	116	105	1,699	2019	100%	חלק התאגיד (%)		
													33,545	שטח (מ"ר)		

²⁶ יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ודמי ניהול ממוצעים למ"ר 19%.
²⁷ כ-26% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הונו לפי שיעור היוון של 6.25%.
²⁸ לאור ההקלות שניתנו לשוכרים בשנת 2020 בשל השפעת התפשטות נגיף הקורונה, הוצג שכ"ד למ"ר לפי חוים ליום 31 בדצמבר 2020 ללא הקלות.
²⁹ יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ודמי ניהול ממוצעים למ"ר 18%.
³⁰ כ-26% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הונו לפי שיעור היוון של 6.5%.
³¹ יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ודמי ניהול ממוצעים למ"ר 18%.
³² כ-26% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הונו לפי שיעור היוון של 6.5%.
³³ יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ודמי ניהול ממוצעים למ"ר 14%.
³⁴ כ-40% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הונו לפי שיעור היוון של 6.25%.
³⁵ לאור ההקלות שניתנו לשוכרים בשנת 2020 בשל השפעת התפשטות נגיף הקורונה, הוצג שכ"ד למ"ר לפי חוים ליום 31 בדצמבר 2020 ללא הקלות.
³⁶ יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ודמי ניהול ממוצעים למ"ר 13%.
³⁷ כ-42% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הונו לפי שיעור היוון של 6.5%.
³⁸ יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ודמי ניהול ממוצעים למ"ר 15%.
³⁹ כ-42% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הונו לפי שיעור היוון של 6.5%.

לפי תקנה 8(ט) (לפי העניין)	פריט מידע											שנה	שם הנכס ומאפייניו		
	יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ממוצעת למ"ר**	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מהשימוש העיקרי - מסחר (בש"ח)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי (הפסדי) שערון (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור על תשואה העלות (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (במיליוני ש"ח)	שווי הוגן /ערך בספרים בסוף תקופה (במיליוני ש"ח)				
שיעור היוון לדמי השכירות- 6.25% שיעור היוון משוקלל- 6.4%	40 12%	290	99%	182	0%	25%	6.44%	4.95%	113	105	2,279	2021	ישראל	אזור	קניון עזריאלי ירושלים (ללא מרכיב המשרדים)
													מטבע הפעילות		
שיעור היוון לדמי השכירות- 6.5% שיעור היוון משוקלל- 6.6%	42 11%	41 287	98%	(103)	0%	17%	6.95%	3.69%	77	73	2,083	2020	מסחר	שימוש עיקרי	
													447	עלות הקמה (במיליוני ש"ח)	
שיעור היוון לדמי השכירות- 6.5% שיעור היוון משוקלל- 6.6%	43 13%	285	100%	62	0%	32%	6.71%	6.66%	145	131	2,174	2019	100%	חלק התאגיד (%)	
													40,693	שטח מ"ר	
--	--	--	--	1456	--	--	--	--	871	802	18,488	2021	יתר הנכסים (למעט מהותיים ומהותיים מאד)***		
--	--	--	--	(326)	--	--	--	--	596	652	15,164	2020	יתר הנכסים (למעט מהותיים)***		
--	--	--	--	212	--	--	--	--	807	832	13,963	2019	יתר הנכסים (למעט מהותיים)***		

* מר רונן כץ הינו שמאי מקרקעין מוסמך, בעל תואר ראשון בכלכלה חקלאית ומינהל בפקולטה לחקלאות של האוניברסיטה העברית בירושלים, בעל נסיון משנת 1997 כשמאי מקרקעין.
 ** הנתון הינו למיטב ידיעת החברה, אינו כולל הסכמי שכירות שאינם כוללים דמי שכירות מפדיון והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים או מאת צדדים שלישיים אחרים (לפי העניין), על כן אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.
 *** בכל מגזרי הנדל"ן.

(1) הנתונים כוללים 50% מרווחי חניון מרכז עזריאלי (50% נוספים נכללו בפירוט אודות משרדי מרכז עזריאלי כמפורט בסעיף 9.2 לפרק א' זה).
 (2) החברה רשומה בלשכת רישום המקרקעין כחוכרת של קניון עזריאלי איילון לתקופה של 49 שנים המסתיימת ביום 1 באוגוסט 2031, עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים. עיריית רמת גן הינה החוכרת מרשות מקרקעי ישראל בהסכם ל-999 שנה של מתחם מקומות החנייה הצמוד אליו ואשר כולל כ-2,300 מקומות חניה. עיריית רמת גן התחייבה (ונרשמה זיקת הנאה בגין כך), כי תאפשר זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל וכן זכות חניה פתוחה לציבור, ובכלל זה לבאי הקניון, במקומות החניה שהוכשרו (למעט 250 מקומות חניה אשר השימוש בהם ייפסק ככל שהעירייה תממש זכויות בניה בהם), וזאת כל עוד החברה תמשיך לחכור ולהפעיל את קניון עזריאלי איילון. בשל מצוקת חניה ושימוש מגדלי המשרדים השכנים באזורי החנייה סביב הקניון, במהלך שנת 2015 נחתם הסכם מול עיריית רמת גן להסדרת החנייה באמצעות סימונה בכחול לבן, תוך שמירת זכויות החברה בחניון ומתן חניה חינם לבאי הקניון בשעות מסוימות.

⁴⁰ יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ודמי ניהול ממוצעים למ"ר 15%.

⁴¹ לאור ההקלות שניתנו לשוכרים בשנת 2020 בשל השפעת התפשטות נגיף הקורונה, הוצג שכ"ד למ"ר לפי חוזים ליום 31 בדצמבר 2020 ללא הקלות.

⁴² יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ודמי ניהול ממוצעים למ"ר 14%.

⁴³ יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ודמי ניהול ממוצעים למ"ר 15%.

8.3 בטבלה שלהלן מובא ריכוז נתונים אודות מבנה מניב בהקמה מהותי של הקבוצה, ליום 31.12.2021. יודגש, כי השימושים של נכס זה יחולקו בין תחום הפעילות של מרכזי המסחר והקניונים בישראל לבין תחום הפעילות של שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, בהתאם לשימושים השונים שביצעו זכויות הבניה בנכס.

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישת הקרקע	חלק התאגיד בפועל (%)	שיטת הצגה ברוח המאוחד	מועד סיום בניה משוער	שטחי נכס מיועדים (לפי שימושים) (מ"ר)	סך כל ההשקעה הצפויה כולל קרקע בניה ופיתוח (במיליוני ש"ח)
הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב	תל אביב	מאי 2013	100%	שווי הוגן	2025	150,000 מ"ר למשרדים, מסחר ומגורים	2,450-2,650

נתונים אודות הערכת שווי והנחות שבבסיסה			שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים (לסוף שנה) (%)	שיעור השלמה בסוף שנה [הנדסי] (%)	נתונים כספיים		תקופת הדיווח	שם הנכס ומאפייניו
					עלות מצטברת בסוף שנה כולל קרקע בניה פיתוח ומימון (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים		
הנחות נוספות בבסיס הערכה	מודל הערכה	שם מעריך השווי וניסיון			רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	שווי הוגן / ערך בספרים בתום תקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)		
ל.ר.	מוצג לפי שווי הוגן בגישת ההשוואה	מר רונן כץ הינו שמאי מקרקעין מוסמך, בעל תואר ראשון בכלכלה חקלאית ומינהל בפקולטה לחקלאות של האוניברסיטה העברית בירושלים, בעל נסיון משנת 1997 כשמאי מקרקעין	9%	12%	107	1,072	738	הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב שנת 2021
ל.ר.	מוצג לפי שווי הוגן בגישת ההשוואה	מר רונן כץ הינו שמאי מקרקעין מוסמך, בעל תואר ראשון בכלכלה חקלאית ומינהל בפקולטה לחקלאות של האוניברסיטה העברית בירושלים, בעל נסיון משנת 1997 כשמאי מקרקעין	-	9%	(40)	884	645	הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב שנת 2020
--	--	--	--	--	284	1,957	1,449	יתר הנכסים בהקמה 2021 ללא נכסי חברה כלולה קומפאס
--	--	--	--	--	4	1,271	1,251	יתר הנכסים בהקמה 2020

8.4 תחרות

מעבר לאמור לעיל, להערכת החברה, תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל מתאפיין בשנים האחרונות בתחרות גבוהה ולמיטב ידיעת החברה, קיימים בישראל מעל 300 מרכזי מסחר. מרכזי המסחר מותאמים לרוב במבנם, בגודלם ובתמהיל עסקיהם למאפייני הביקוש של השוכרים שטחים באזור הגיאוגרפי בו הם מצויים. התחרות בתחום זה סבה סביב מספר פרמטרים, שהעיקריים שבהם הינם: (1) מיקומם הגיאוגרפי של הנכסים ורמת הביקוש לשטחי השכרה באותו אזור; (2) רמת הפידיונות בנכסים; (3) גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה; (4) איכות הבניה של המבנים המושכרים; (5) רמת השירותים הנלווים ו-(6) המוניטין של המשכיר.

למועד הדוח פועלת החברה בתחום פעילות זה בעיקר בייזום של מרכזים מסחריים, ומתמקדת באיתור עתודות קרקע במיקומים אטרקטיביים ובעלי פוטנציאל הכנסות גבוה, ולפיכך התחרות מול גופים המתמקדים בעיקר ברכישות של מרכזים מסחריים קיימים, הינה קטנה יותר. במתחמים ומרכזים מסחריים הממוקמים באזורי מגורים עשויה להתפתח תחרות גם מול יזמים מקומיים. מגמות השוק בשנים האחרונות והניסיון להתאים את מאפייני מרכז המסחר בצורה מדויקת לביקושים המקומיים ולתחליפים העומדים לנגד עיני הצרכן, טשטשו את קווי הפרדה בין סוגי המרכזים המסחריים.

בשל התגברות התחרות בענף, תוספת שטחי מסחר באזורים רבים ומגמות של עליה במסחר מקוון, פעלה החברה במהלך שנת 2021 ותמשיך לפעול לפיתוח תחום השיווק לצרכני הקצה. בין היתר, ממשיכה החברה בפעילות מיתוג של קניוני הקבוצה באמצעות שפה תקשורתית אחידה בנכסים עצמם, פעולות שיווק וקמפיינים במדיות השונות ותכנון פעולות שיווק, מיתוג ובידול נוספות ומבצעי מכר לכלל קניוני הקבוצה (Hard Sale).

בנוסף מפעילה הקבוצה אתר מכירות תחת המותג עזריאלי.קום, המציע, בין היתר, לבתי העסק הפועלים בקניונים ובמרכזים המסחריים שבבעלות הקבוצה, פלטפורמה מכירתית אינטרנטית ושירותים לוגיסטיים נלווים לכך, כגון שירותי אחסון ושירותי משלוחים לבית הלקוח או לנקודות איסוף הממוקמות בנכסי הקבוצה. לפרטים אודות פעילות המסחר הדיגיטלית של החברה ראו סעיף 15 לפרק א' זה.

למיטב ידיעת החברה, פועלים בישראל מספר גופים המחזיקים בנתחים משמעותיים של נכסים בתחום מרכזי המסחר והקניונים, ביניהם, ריט 1 בע"מ, גזית גלוב בע"מ, מליסרון בע"מ, מבני תעשייה בע"מ, אמות השקעות בע"מ, כלכלית ירושלים בע"מ וביג מרכזי קניות (2004) בע"מ. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, בשנים האחרונות מצטרפים לשוק שחקנים חדשים, כגון הגופים המוסדיים (בין בעצמם ובין באמצעות גוף מנהל המכיר את תחום הפעילות היטב) וקרנות השקעה, המחפשים תשואה אלטרנטיבית עבור העמיתים ועבור עצמם.

להערכת החברה, מיקומו הגיאוגרפי של המרכז המסחרי ובידולו משפיעים באופן ישיר על מאפייניו ועל תמהיל השוכרים בו, שכן כל מרכז מתאים עצמו למידות השוק הגיאוגרפי בו הוא ממוקם, בכדי ליצור מוקד משיכה ייחודי לו ולהתמודד עם מרכזים קיימים באזור אשר יצרו הרגלי קניה של הצרכנים. על פי רוב ישקלו שוכרים תועלת של שטח במרכז מסחרי בעל מיקום גיאוגרפי טוב יותר, בעל תמהיל מתאים לפעילותם העסקית אל מול עלותו ובעל תפיסה תדמיתית גבוהה יותר.

מול הצרכן הפרטי מתאפיינת התחרות גם היא בעיקר במיקום הגיאוגרפי ומול מרכזים אחרים מסוג פאוור סנטר וחנויות ברחובות העיר. מרבית מרכזי המסחר והקניונים משרתים את הקהל המתגורר או מועסק באזור הגיאוגרפי בו ממוקם המרכז המסחרי. יחד עם זאת, קניון עזריאלי בתל אביב, בשל מיקומו, נגישותו וקרבתו לתחנת הרכבת ולצמתים ראשיים, משרת קהל צרכנים מכל הארץ.

להערכת החברה, על התחרות מול הצרכן הפרטי משפיעים, בין היתר, תמהיל השוכרים, סוגי החנויות ומיתוגן, האווירה וחוויית הקניה, הטבות לצרכנים, אירועים יזומים במסגרת המרכז המסחרי, נגישות למרכז המסחרי וחניה זמינה (חינם או בתשלום). על כן, נדרשים הקניונים והמרכזים המסחריים לשיפוץ, שדרוג והתאמת תמהיל השוכרים בהם מעת לעת.

להערכת החברה, היקף פעילותה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל גדול, והיא אחת מהחברות המובילות בתחום בישראל. למועד הדוח, פועלים במרכזים המסחריים והקניונים של הקבוצה כ-1,800 שוכרים המפעילים חנויות ומסחר. להערכת החברה, הגורמים והשיטות המסייעים להתמודדותה של הקבוצה עם התחרות בתחום הינם כדלקמן:

- רוב המרכזים המסחריים והקניונים של הקבוצה מתאפיינים בתכנון איכותי ותמהיל שוכרים איכותי אותו מקפידה החברה לתחזק לאורך השנים, התורמים ליתרון התחרותי שלה ומציעים למבקרי המרכזים המסחריים והקניונים חוויית קניה איכותית;

- היקף הפעילות של החברה בתחום מאפשר לחברה להתקשר עם רשתות ונותני שירותים בתנאים מיטיבים, וכן מאפשר לה להתמחות בניהול מרכזי מסחר וקניונים באופן יעיל שיש בו כדי להביא לחסכון בעלויות ובכח אדם;
- מרבית שוכריה של החברה הינם רשתות גדולות ו/או חברות בעלות איתנות פיננסית גבוהה והסכמי השכירות עימם הינם לתקופה ארוכה יחסית;
- מרכזי המסחר והקניונים של החברה ממוקמים באזורי ביקוש גבוהים, המאפשרים לחברה להשכיר את הנכסים לסוגים רבים ומגוונים של שוכרים;
- התמחות הקבוצה בתכנון וייזום הקמה של מרכזי מסחר וקניונים בהתאם לצרכי השוכרים וקהל המבקרים במרכז ו/או הקניון;
- היקף הפעילות וניסיונה של החברה בתחום, מאפשר לה לבצע פעולות שיווקיות גם לצרכני הקצה, מבקרי הקניונים, וכן לאמץ חדשנות בתחום הקמעונאות אשר משפרת את חווית הקנייה במרכזי הקניות של החברה, לרבות בשימוש במדיה דיגיטלית. לפרטים אודות פעילות המסחר הדיגיטלית של החברה ראו סעיף 15 לפרק א' זה.

8.5 יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום

לפירוט יעדי החברה והאסטרטגיה של הקבוצה, ראו סעיף 27 לפרק א' זה.

9. תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל

9.1 מידע כללי על תחום הפעילות

9.1.1 כללי

בתחום פעילות זה פועלת הקבוצה, למועד הדות, בייזום, רכישה, השכרה, ניהול ואחזקה של פארקים למשרדים ותעשייה עתירת ידע, מבני משרדים ומבני תעשייה, מלאכה, אחסנה ומגורים בישראל. הפארקים למשרדים ומבני המשרדים מיועדים בעיקרם לעסקים בתחומי המקצועות החופשיים, נותני השירותים, הנהלות גופים פיננסיים, מלונאות, שירותי רפואה ותעשיית ההיי-טק, המאופיינים במספר רב של עובדים ודרישה לשטחי חניה צמודים.

מרבית חוזי השכירות של הקבוצה הם לתקופות של כחמש שנים בממוצע, כאשר נתונה לשוכר אופציה לתקופות שכירות נוספות של כחמש שנים ודמי השכירות הינם בסכום קבוע לכל מ"ר מהשטחים המושכרים. בעת האחרונה, ניכרת מגמה של התקשרות בהסכמי שכירות ביחס לשטחים גדולים, לתקופות ארוכות יותר, של כ-10 שנים. לצד האמור, במרכז עזריאלי חולון לעסקים משכירה הקבוצה יחידות שטח קטנות לתקופות קצרות יותר של כשנה עד שנתיים.

כל שטחי הנדל"ן להשכרה למשרדים ואחרים של הקבוצה בישראל כוללים גם חניונים (עיליים או תת קרקעיים), המשמשים את השוכרים וקהל לקוחותיהם.

בתחום פעילות זה, שטחיה המניבים של הקבוצה המושכרים לצדדים שלישיים, נחלקים בעיקר לשני סוגים:

- **פארקים לעסקים ולתעשיות עתירות ידע** - הקבוצה מתמחה במתן מענה לדרישות המיוחדות של תעשיות עתירות ידע והקמת מבנים ייעודיים המותאמים מראש לצורכי השוכרים. הבנייה הייעודית מעניקה פתרון כולל ושלם לשוכרים, הכוללת בחובה את ליווי השוכר החל בשלב הכנת תוכניות העבודה לצרכי התכנון המבוקש של השוכרים, תכנון המבנה והקמתו בשיתוף פעולה מלא עם השוכר ועד למתן מענה לכל דרישות השוכר באשר לפנים המושכר. הפארקים העסקיים מקנים סביבת עבודה איכותית ונקייה במיקום מרכזי, תשתיות איכותיות, שטחים ירוקים ואזורי חניה.
- **מגדלי משרדים** - לקבוצה מגדלי משרדים המושכרים בתפוסה גבוהה לשוכרים רבים ומגוונים, במרבית המקרים לתקופות שכירות ארוכות.

תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים של הקבוצה בישראל מנוהל, ביחס לכל מבנה או קבוצת מבנים, באמצעות החברה או חברות ניהול ייעודיות הנמצאות בבעלות הקבוצה, המתקשרות עם השוכרים בהסכמי ניהול. במרבית הסכמי הניהול נקבע, כי דמי הניהול ישולמו על בסיס עלות שירותי הניהול (cost) בתוספת תקורה. חברות הניהול גובות מהשוכרים את דמי הניהול או דמי התחזוקה, המשמשים, בין היתר, למימון אחזקת השטחים הציבוריים, כאשר במרבית הסכמי הניהול שבין החברה או חברות הניהול לבין השוכרים, מתחייבות חברות הניהול לתחזק ולהפעיל את השטחים הציבוריים, לרבות ניקיון, שמירה, חידוש וביטוח, בתנאים ובהיקפים שייקבעו על ידי חברות הניהול מעת לעת.

9.1.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים מושפע בעיקר מהפעילות הכלכלית בארץ ובעולם. בתחום פעילות זה פועלים גופים שונים המאתרים, מתכננים, מקימים, משכירים ומתחזקים נכסים המיועדים להשכרה לשימושים שונים. בישראל קיימות חברות רבות בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים, ביניהן, חברות גדולות, ותיקות ומובילות, המחזיקות נכסים בהיקפים גדולים, וכן יזמים קטנים ומקומיים הפועלים באזורים גיאוגרפיים מסוימים. הפעילות בתחום זה מתאפיינת בכך שחלק מעלויות ההקמה או הרכישה של נכסי הנדל"ן ממומן על ידי מקורות עצמיים והיתרה ממומנת באשראי ממקורות חיצוניים.

9.1.3 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

תחום פעילות זה כפוף בעיקרו לדיני המקרקעין ודיני התכנון והבנייה. בנוסף מושפעת הפעילות בתחום זה מעדכוני חקיקה בתחום רישוי עסקים, מיסוי מקרקעין ומיסוי עירוני. לפירוט בנושא המגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על הקבוצה, ראו סעיף 24 לפרק א' זה.

9.1.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו⁴⁴

בשנים האחרונות פועלת החברה להרחבת פעילותה בתחום פעילות זה, בין היתר, בייזום הקמה של פרויקטים חדשים (כאשר בשנים האחרונות הקימה החברה את עזריאלי שרונה בתל אביב, מרכז עזריאלי חולון, מגדל המשרדים במרכז עזריאלי ראשונים, עזריאלי חולון המנור ועזריאלי TOWN ת"א שאוכלס כמעט במלואו ביום פתיחתו, רכשה מקרקעין בתל אביב כאמור בסעיף 1.3.3 לפרק א' זה וכן רכשה קרקעות המצויות במתחם צפון גלילות לשם הקמת קמפוס והשכרתו לחברת סולראדג' טכנולוגיות בע"מ כמפורט בסעיף 1.3.6 לפרק א' זה). כמו כן, כחלק מהאסטרטגיה העסקית בוחנת החברה הזדמנויות השקעה אטרקטיביות ויצירת מנועי צמיחה חדשים גם בתחומים משיקים, ואפשרויות ליצירת סינרגיה עם שאר תחומי פעילותה.

במשך מספר שנים ועד סוף שנת 2019, נהנה שוק המשרדים מצמיחה. בהתאם לסקירות שפורסמו בקשר עם שוק המשרדים, במחצית השניה של שנת 2020, על רקע מגיפת הקורונה, זוהתה בשוק המשרדים מגמה של האטה בביקושים למשרדים ונרשמו ירידות מתונות בדמי השכירות ברוב איזורי התעסוקה במרכז הארץ. החל ממחצית הרבעון הראשון של שנת 2021 התהפכה מגמת השוק ולנוכח ביקושים גדולים, בעיקר מצד חברות הייטק בת"א וכן בסביבתה הקרובה (רמת גן והרצליה), דמי השכירות באיזור זה עלו משמעותית בהשוואה לרמות המחירים טרם פרוץ מגפת הקורונה. מגמה זו נמשכה לאורך כל שנת 2021 ובהיעדר שטחים פנויים להשכרה, דמי השכירות המשיכו לטפס ולקראת סוף שנת 2021 הגיע לשיאים חדשים. מנגד, בחלק מאיזורי התעסוקה דמי השכירות נשארו זהים לאלו שבשנת 2020 ובחלק אחר נוצרו במהלך 2021 עודפי היצע ובהם התחרות גדולה יותר.

פועל יוצא של המגמה שאפיינה את שנת 2021, למועד הדוח שמרה הקבוצה על שיעורי תפוסה גבוהים מאוד בנכסיה המניבים בתחום ואף הגדילה את סך הכנסותיה מדמי שכירות לעומת שנים קודמות, הן באיזור תל אביב והן באיזורים נוספים, לדוגמה: מרכז עזריאלי הרצליה, מרכז עזריאלי חולון לעסקים ומרכז עזריאלי ראשונים. במהלך תקופת הדוח, התקשרה החברה בהסכם לרכישת חברה אשר לה הסכם שכירות לטווח ארוך של שש קומות משרדים במגדל עזריאלי שרונה, באופן שלאחר השלמת העסקה תושב החזקה בקומות האמורות לחברה, לצורך השכרתן, כולן או חלקן, לצדדים שלישיים.

כאמור בסעיף 2.2 לדוח הדייקטוריון, 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.

החברה מעריכה שאיתנותה הפיננסית, איתנותם של השוכרים של החברה המהווים בחלקם את הפירמות המובילות במשק (שוכרי AAA), נזילותה הגבוהה ומעמדה בשוק הפיננסי מהווים יתרונות ומחזקים את מעמדה בתחום.

על אף מגיפת הקורונה שהשפיעה רבות על הכלכלה הישראלית, האיתנות הנרשמת בתעשיית ההיי טק, מייצרת, ולהערכת החברה תמשיך לייצר, בשנים הקרובות, ביקושים לשטחי משרדים העונים על צרכיה, בשל הצפי להמשך עליית מספר המועסקים בענפי טכנולוגיית המידע, אבטחת מידע וסייבר. לאור האמור, ניכרת עלייה בחשיפת החברה לענף ההיי-טק בשל גידול בהשכרת משרדים לחברות מתחום זה. מנגד, בשל מגיפת הקורונה התפתחה תרבות העבודה מרחוק, אשר עלולה להשפיע להקטנת הביקושים בתחום. על אף האמור, במבחן התוצאה, עצם התופעה של עבודה מרחוק שהחלה להשתרש במרבית חברות ההייטק ואף בחלק מהחברות המסורתיות, לא הביאה עד כה לצמצום שטחים של המשרדים ואף ניתן לראות מגמה לפיה שוכרים מגדילים את שטח העבודה לכל עובד בתוך המשרד, מרחיבים שטחים ציבוריים ולצד האמור מאפשרים לעובדיהם לעבוד במודל היברידי המשלב עבודה מרחוק ומהמשרד.

נכסי החברה מאופיינים בעיקרם ברמת בינוי, במיקום ובניהול איכותיים, אשר רמת הביקוש להם מצויה בשנים האחרונות בעליה מתמדת. כמו כן, חלק גדול מהגידול בהיצע המשרדים באזור המרכז מורכב מבניינים המוקמים במסגרת קבוצות רכישה, או בניינים המיועדים למכירה למספר רב של רוכשים, אשר להערכת החברה, אלו עשויים להגדיל בעיקר את היצע שטחי ההשכרה למשרדים ביחס לשטחי השכרה שהיקפם 200-500 מ"ר. בנוסף, להערכת החברה, בשנים הקרובות

⁴⁴ המידע בסעיף זה לקוח מהמקורות הבאים:
CBRE סקר שוק רבעון IV 2021.

עשויים להיות שינויים במאזן התחרותי בין השחקנים בענף הנדל"ן המניב, בין היתר, בשל אכלוסם של פרויקטים לשטחי משרדים בעיקר בגוש דן, המציבים בפני הענף אתגרים.

לפרטים נוספים בדבר השפעת מגיפת הקורונה על התחום והתפתחות ההכנסות מתחום פעילות זה ראו סעיפים 2.2 ו-2.10.2 לדוח הדירקטוריון.

הערכות החברה לעיל בעניין השינויים בתחום והשפעתם על תוצאות החברה, הינן הערכות סובייקטיביות בלבד והינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. התוצאות וההשפעות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות וביניהן, התגברות נוספת של התחרות, ירידה בביקוש לשטחי משרדים והרעה במצב הכלכלי בישראל, בין היתר, לאור השפעות מגיפת הקורונה.

9.1.5 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

החברה מעריכה, כי גורמי ההצלחה העיקריים של החברה בתחום הינם, בין היתר: פריסה גיאוגרפית ומיקום הנכסים המניבים באזורים מבוקשים ברחבי הארץ למשרדים, מסחר ותעשייה; איכות הנכסים; מומחיות בייזום ותכנון אדריכלי; ניהול הקמת נכסים המותאמים לשוכרים פוטנציאליים, שלגביהם התקשרה החברה בחוזי שכירות מראש באמצעות צוות הניהול המקצועי המועסק בקבוצה; רמת ביקוש והיצע של נכסים מסוג דומה, המכתיבים את תנאי חוזי השכירות והפוטנציאל לשינויים בו; ידע וניסיון בשיווק, ניהול ותפעול נכסים; מוניטין חיובי; ומיצוב עסקי ואיתנות פיננסית המאפשרת מענה מידי להזדמנויות עסקיות אטרקטיביות.

9.1.6 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

חסמי כניסה - להערכת החברה, גופים הפועלים בתחום פעילות זה, נדרשים, בעיקר, להון עצמי ואיתנות פיננסית. כמו כן קיימת חשיבות לידע מקצועי, ניסיון בתחום היזמות, מוניטין חיובי בענף ועתודות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי רמת ביקוש גבוהה לשטחי השכרה למבני משרדים. בייזום בתחום, נדרשת איתנות פיננסית המאפשרת את הפעילות בתחום היזמות בעלויות מימון נמוכות יחסית.

חסמי יציאה - יציאה מתחום פעילות זה תלויה, בעיקר, ביכולת לממש נכסים, שהינה פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק וכן בעלויות שונות, לרבות בקשר עם מיסוי מקרקעין.

9.1.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לתיאור מבנה התחרות בתחום פעילות זה, ראו סעיף 0 לפרק א' זה.

9.1.8 אופן ביצוע רכישותיה של החברה

לתיאור אופן רכישות זכויותיה של הקבוצה בנכסים ומימושם, ראו סעיף 8.1.8 לפרק א' זה. בהקשר זה, בתקופת הדוח, רכשה החברה מקרקעין בתל אביב כאמור בסעיף 1.3.3 לפרק א' זה וכן רכשה קרקעות המצויות במתחם צפון גלילות לשם הקמת קמפוס והשכרתו לחברת סולראדג' טכנולוגיות בע"מ כמפורט בסעיף 1.3.6 לפרק א' זה ומכרה את הקניין ומבנה המשרדים "עזריאלי קרית אתא", לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.2 לפרק א' זה לעיל.

9.2 פרטים על נכסיה המהותיים מאוד של הקבוצה בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים

9.2.1 מגדלי עזריאלי תל אביב

בטבלאות שלהלן מוצג ריכוז נתונים אודות מגדלי המשרדים במרכז עזריאלי תל אביב, אשר, למועד הדוח, ההכנסות ממנו מהוות כ-10% מסך הכנסות החברה ולפיכך עונה על הגדרת נכס מהותי מאד.

הקבוצה, באמצעות חברת קנית השלום, הינה בעלת מלוא זכויות החכירה במרכז המכונה "מרכז עזריאלי". מרכז עזריאלי משתרע על חטיבת קרקע בשטח כולל של כ-33 דונם, הממוקמת במרכז תל אביב, בצומת שהינו עורק תחבורה מרכזי ובסמוך לעורקי התנועה הראשיים של תל אביב (נתיבי איילון, דרך השלום, דרך מנחם בגין) ולתחנת רכבת השלום הממוקמת על מחלף השלום.

למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח, מרכז עזריאלי הינו מרכז העסקים הגדול במדינת ישראל, בעל שטח בנוי כולל של כ-328,393 מ"ר ברוטו, המורכב מחניון תת-קרקעי ומחסנים (בשטח 122,258 מ"ר), קניון הכולל 3 קומות מסחריות וקומה ציבורית (בשטח 61,110 מ"ר), גשרי מעבר ציבוריים מעל דרך מנחם בגין ורכבת השלום (בשטח 1,365 מ"ר) ושלושה מגדלים: המגדל העגול (בשטח 55,823 מ"ר), הכולל 38 קומות משרדים ועוד קומת גג המשמשת מצפה מבקרים ומסעדה; המגדל המשולש (בשטח 47,348 מ"ר), הכולל 35 קומות משרדים ועוד 2 קומות שירות; והמגדל המרובע שהינו מגדל בשימושים מעורבים (בשטח 40,489 מ"ר), הכולל 18 קומות משרדים מעל 13 קומות מלון. לפרטים בדבר תכניות החברה להרחבת מרכז עזריאלי תל אביב ראו סעיף 7.7 לפרק א' זה.

9.2.2 הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2021	
שם הנכס:	מגדלי עזריאלי
מיקום הנכס:	תל אביב
שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים.	משרדים - 132,543 מ"ר; מלון - 18,000 מ"ר; משרדים בשימוש הקבוצה - 3,224 מ"ר
חלק החברה בנכס:	100%
מבנה ההחזקה בנכס:	באמצעות קניית השלום המוחזקת 100% ע"י קבוצת עזריאלי
חלק התאגיד בפועל בנכס:	100%
ציון שמות השותפים לנכס:	-
תאריך רכישת הנכס:	הקרקע נרכשה באוגוסט 1992
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):	חכירה מהוונת.
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:	-
מצב רישום זכויות משפטיות:	בחדש יולי 2014 הושלם רישום זכויות החכירה של קניית השלום בלשכת רישום מקרקעין
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	אין נושאים מהותיים מיוחדים
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד

יוער, כי כל שטחי מרכז עזריאלי מיועדים להשכרה בשוק החופשי, למעט שטח בשימוש עצמי של קניית השלום וחברות הקבוצה (בקומת המשרדים האחרונה של המגדל העגול קומה 33 וחלק מקומה 32 ועוד שטחים זניחים, כגון ארכיון, גלריה, מחסן וכיו"), ולמעט שטח של כ-5,500 מ"ר המצוי במרתפי הפרויקט אשר משמש כתחנת משנה של חברת החשמל ואשר הוחקר בשנת 2006 בחכירת משנה לחברת החשמל לישראל בע"מ בתמורה לסכום של כ-14 מיליון ש"ח וזאת למלוא תקופת החכירה של קניית השלום.

לחברת הירדן מ.ה.י. בע"מ, המפעילה את המלון הממוקם במגדל המרובע של מגדלי עזריאלי, רישיון עסק להפעלת המלון, אשר למועד הדוח, תוקפו עד ליום 31 בדצמבר 2030.

9.2.3 נתונים עיקריים

נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 100%	שנת 2021	שנת 2020	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף התקופה (במיליוני ש"ח)	3,788	3,239	1,292
רווחי (הפסדי) שערך (מיליוני ש"ח)	455	(27)	אוגוסט 1992
שיעור תפוסה ממוצע (%)	94%	98%	–
שטחים מושכרים (מ"ר)	150,479	134,496	–
סה"כ הכנסות (במיליוני ש"ח) (*) לשנה	246	235	–
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (ש"ח) (**)	121	114	–
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בחוזים שנחתמו בתקופה (***) (ש"ח)	129	118	–
NOI (במיליוני ש"ח)	209	200	–
NOI מותאם (במיליוני ש"ח)	242	232	–
שיעור תשואה בפועל (%)	5.52%	6.2%	–
שיעור תשואה מותאם (%)	6.40%	7.2%	–
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	132	131	–

(*) ההכנסות וה-NOI כוללים 50% מהכנסות ו-NOI החניון.

(**) (1) לאור ההקלות שניתנו לחלק מהשוכרים בשנת 2020 בשל השפעת התפשטות נגיף הקורונה, הוצג שכ"ד למ"ר לפי חוזים ליום 31 בדצמבר 2020 ללא הקלות.

(2) לא כולל את שכר הדירה של המלון. אם היה הממוצע כולל את שכר הדירה של המלון, היה הממוצע לשנת 2020 כ-109 ש"ח למ"ר ולשנת 2021 כ-115 ש"ח למ"ר.

(***) עם שוכרים חדשים בלבד (לא כולל הארכות חוזים לשוכרים קיימים).

9.2.4 פילוח מבנה הכנסות ועלויות

נתונים לפי 100%.		חלק החברה בנכס - 100%	
שנת 2020	שנת 2021	שנת 2020	שנת 2021
(במיליוני ש"ח)	(במיליוני ש"ח)	(במיליוני ש"ח)	(במיליוני ש"ח)
הכנסות:			
174	177	174	177
-	-	-	-
36	39	36	39
21	24	21	24
4	6	4	6
235	246	235	246
עלויות:			
35	37	35	37
-	-	-	-
-	-	-	-
35	37	35	37
200	209	200	209
200	209	200	209

9.2.5 שוכרים עיקריים בנכס

אין לחברה שוכר עוגן (כהגדרתו בהנחיית הגילוי) או שוכר עיקרי בנכס שההכנסה ממנו מניבה 20% או יותר מהכנסות הנכס.

9.2.6 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	
מיליוני ש"ח (נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 100%)					
287	133	180	222	248	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)*
287	133	180	222	248	סה"כ

* לא נלקחו בחשבון, לצורך חישוב דמי השכירות, התוספות לדמי השכירות בגין אחוזים מהפדיון שכן לא נמצא בידי הנהלת החברה אומדן לסכומים אלו.

** הנתונים הינם בהתאם לחוזים חתומים נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ללא השפעות של הקלות בשל משבר הקורונה. לאור האמור ההכנסות בפועל עשויות להיות שונות מהנתונים לעיל.

סכומי ההכנסות בטבלה לעיל חושבו על בסיס הסכומים הבסיסיים שנקבעו בהסכמי השכירות כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 31 בדצמבר 2021, ובהתבסס על ההנחות הבאות: (1) לא נלקחו בחשבון מימושי האופציות להארכת תקופת השכירות הכלולות בחוזי השכירות (זאת על אף שרבים מהשוכרים בשטחיה של החברה נוהגים, בדרך כלל, להאריך את הסכמי השכירות עם סיומם); (2) לא נלקחו בחשבון חוזי שכירות שתקופת השכירות על פיהם הסתיימה וטרם נחתמו עם השוכרים חוזי שכירות חדשים; (3) לא נלקחו בחשבון קנסות בגין יציאה מוקדמת, ככל שקיימים; ו- (4) לא יחול שינוי במקדמות דמי הניהול לכל שוכר ביחס לשנת 2021.

הנתונים שלעיל מתבססים על הערכת החברה בהתחשב בהסכמים חתומים למועד הדוח ומהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות וביניהן, בשל ביטול מוקדם של חוזי שכירות או בשל משבר עסקי של מי מהשוכרים, בין היתר, לאור השפעות מגיפת הקורונה.

9.2.7 מימון ספציפי לנכס

במהלך תקופת הדוח נפרעה ההלוואה בגין הנכס במלואה.

9.2.8 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

(1) קניית השלום העמידה לעיריית תל-אביב ערבות בסכום של 8 מיליון ש"ח, צמודה למדד מחירי תשומות לבנייה למגורים (אשר נכון ליום 31 בדצמבר, 2021, עומדת על סך של כ-26 מיליון ש"ח), אשר נועדה להבטיח את השלמת קיום התחייבויות קניית השלום בקשר לביצוע עבודות הפיתוח והבינוי של הפרויקט. ערבות זו צפויה להיות מושבת לקניית השלום עם הוצאת תעודת גמר לפרויקט. למועד הדוח, פועלת קניית השלום לקבלת תעודת גמר כאמור והיא לא צופה, כי יחולטו סכומים כלשהם מערבות זו.

האמור בסעיף זה הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על הערכות החברה על בסיס ניסיון העבר והתוצאות בפועל עלולות להיות שונות, בעיקר בשל דרישות של רשויות אשר אינן ידועות למועד הדוח.

(2) ביום 28 בפברואר, 2008, נחתם על ידי קניית השלום כתב התחייבות לעיריית תל-אביב וכן הועמדה ערבות בנקאית נוספת בסך של כ-8 מיליון ש"ח, צמודה למדד המחירים לצרכן (אשר ליום 31 בדצמבר, 2021, עמדה על סך של כ-9 מיליון ש"ח), בקשר למתן טופס 4 למגדל המרובע שבפרויקט על-פי תנאי לאיכלוס בתב"ע, במסגרתו התחייבה החברה בביצוע מנהרה להסדרת תוספת גישה לחניון התת הקרקעי של הפרויקט. ביצוע המנהרה מצריך העתקת קו מים על ידי נת"ע במסגרת עבודות ביצוע הקו האדום של הרכבת הקלה. עבודות ההעסקה של הקו האדום לעיל הסתיימו.

לצורך ביצוע עבודות המנהרה יידרש להאריך את תוקף ההיתר לביצוע שהינו בתוקף כיום עד חודש אוקטובר 2023. קניית השלום מעריכה את עלות הקמת המנהרה בסך של כ-29 מיליון ש"ח.

האמור בסעיף זה הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על הערכות החברה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות כתוצאה ממספר רב של גורמים.

שנת 2020	שנת 2021	
3,239	3,788	השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)
רונן כץ ממשרד גרינברג אולפינר ושות'	רונן כץ ממשרד גרינברג אולפינר ושות'	זהות מעריך השווי ⁴⁵
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי
31.12.2020	31.12.2021	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי		
151,201	150,542	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) ⁴⁶
89%	~100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת השווי ⁴⁷
109	115	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי
232	242	NOI מייצג לצורך הערכת שווי (במיליוני ש"ח) ⁴⁸
ראו בפרמטרים מרכזים אחרים להלן	ראו בפרמטרים מרכזים אחרים להלן	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשנה לשמירה על הקיים
6.81%	6.15%	שיעור היוון משוקלל שנלקח לצורך הערכת השווי
הופחתו השקעות צפויות בנכס וכן השקעות בגין התחייבות לעיריית ת"א לפי חוזה. סה"כ הפחתת שווי הנכס בגין האמור לעיל הסתכמה לכ-173 מליון ש"ח.	הופחתו השקעות צפויות בנכס וכן השקעות בגין התחייבות לעיריית ת"א לפי חוזה. סה"כ הפחתת שווי הנכס בגין האמור לעיל הסתכמה לכ-153 מליון ש"ח.	פרמטרים מרכזיים אחרים
שינויי בשווי במיליוני ₪		ניתוחי רגישות לשווי
(121)	(154)	עליה של 0.25%
130	167	ירידה של 0.25%
149	173	עליה של 5%
(149)	(173)	ירידה של 5%

⁴⁵ מר רונן כץ הינו שמאי מקרקעין מוסמך, בעל תואר ראשון בכלכלה חקלאית ומינהל בפקולטה לחקלאות של האוניברסיטה העברית בירושלים, בעל ניסיון משנת 1997 כשמאי מקרקעין.

⁴⁶ לא כולל שטח בשימוש עצמי של החברה כ-3,224 מ"ר בקומת המשרדים האחרונה ובחלק מקומות 33 ו-32 של המגדל העגול.

⁴⁷ מייצג יחס שטח משווק מתוך סך השטח אך בשמאות נלקח שווי גם לשטחים הפנויים.

⁴⁸ כולל 50% מ- NOI מייצג חניון שנכלל בשווי הנכס (ה-50% הנותרים נכללו בהערכת שווי הקניון).

9.3 תחרות

ענף הנדל"ן המניב בכלל ותחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בפרט, מתאפיין ברמת תחרותיות גבוהה. התחרות בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל סבה סביב מספר פרמטרים, שהעיקריים שבהם הינם: (1) מיקומם הגיאוגרפי של הנכסים ורמת הביקוש לשטחי השכרה באותו אזור; (2) גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה; (3) איכות הבניה של המבנים המושכרים; (4) רמת השירותים הנלווים ו- (5) המוניטין של המשכיר. התחרות בענף זה מתקיימת הן בשלב איתור המקרקעין למטרות ייזום, פיתוח והקמת נכסים והן בשלב השכרת הנכסים. הקבוצה חשופה בישראל לתחרות מצד מספר רב של חברות העוסקות בהשכרת נדל"ן עסקי, באזורי ביקוש דומים לאזורים בהם ממוקמים נכסי הקבוצה, כאשר במרבית המקרים, התחרות הינה תחרות מקומית. כך לדוגמא, התחרות במרכז עזריאלי תל אביב הינה בנייני המשרדים היוקרתיים בתל אביב והתחרות בהרצליה ביזנס פארק הינה חלופות אחרות של בנייני משרדים באזור זה.

למיטב ידיעת החברה, כועלים בישראל מספר גופים המחזיקים בנתחים משמעותיים של שטחי השכרה למשרדים ואחרים, ביניהם, ריט 1 בע"מ, גב-ים לקרקעות בע"מ, נצבא החזקות 1995 בע"מ, מבני תעשיה בע"מ, לוינשטין נכסים בע"מ ואמות השקעות בע"מ. להערכת החברה, היקף פעילותה בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל הינו מהמשמעותיים מבין החברות המובילות בתחום, במיוחד לאחר השלמת הפרויקטים המצויים בשלבי הקמה שונים נכון למועד הדוח.

הגורמים המסייעים להתמודדותה של החברה בתחרות בתחום הינם כדלקמן:

- היקף הפעילות של החברה בתחום מאפשר לחברה להתקשר עם חברות ונותני שירותים בתנאים מיטביים וכן מאפשר לה להתמחות בניהול פארקים מסחריים ובנייני משרדים באופן יעיל שיש בו כדי להביא לחסכון בעלויות וכח אדם.
- מרבית שוכריה של החברה הינם חברות בעלות איתנות פיננסית גבוהה והסכמי השכירות עימם הינם לתקופה ארוכה יחסית.
- שטחי השכרה למשרדים ואחרים של החברה ממוקמים באזורי ביקוש גבוהים, המאפשרים לחברה להשכיר את הנכסים לסוגים רבים ומגוונים של שוכרים.
- מאפיינים ייחודיים של נכסי הקבוצה, כגון: מרכז מסחרי צמוד לשטחי המשרדים להשכרה, נגישות לתחבורה ציבורית, לרבות רכבת ומגרשי חניה תת קרקעיים לנוחות השוכרים ולקוחותיהם.
- רוב שטחי המשרדים של החברה מתאפיינים באיכותיות ויוקרתיות, המבדלות את נכסי החברה מנכסי החברות המתחרות ומחזקות את היתרון התחרותי שלה.

9.4 יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום

לפירוט יעדי החברה והאסטרטגיה של הקבוצה, ראו סעיף 27 לפרק א' זה.

9.5 נכסים מהותיים

בטבלה שלהלן מובא ריכוז נתונים אודות נכסים מהותיים של הקבוצה בתחום פעילות שטחי השכרה למשרדים ליום 31.12.2021, אשר הוערכו על ידי מעריך השווי מר רונן כץ, שותף במשרד גרינברג אולפינר ושות' (*). בשיטת היוון ההכנסות:

לפי תקנה 38(ט) (לפי העניין)	פריט מידע											שנה	שם הנכס ומאפייניו		
	יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין ממוצעת שכירות למ"ר	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מהשימוש העיקרי - (בש"ח)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) במיליוני (ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (במיליוני ש"ח)	שווי הוגן/ערך בספרים בסוף תקופה (במיליוני ש"ח)				
שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות - 0.6%. שיעור היוון משוקלל - 5.82% ⁴⁹	ל.ר.	118	100%	527	0%	12.3%	5.98%	5.62%	186	154	3,309	2021	ישראל	אזור	עזריאלי שרונה תל-אביב
שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות - 6.5%. שיעור היוון משוקלל - 6.47% ⁵¹	ל.ר.	112 ⁵⁰	100%	2	0%	11.98%	6.69%	6.60%	181	151	2,748	2020	ש	מטבע הפעילות	
													משרדים	שימוש עיקרי	
שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות - 6.5%. שיעור היוון משוקלל - 6.47% ⁵²	ל.ר.	111	100%	294	0%	11%	6.7%	6.17%	170	145	2,750	2019	1,514	עלות הקמה (מיליוני ש"ח)	
													100%	חלק התאגיד (%)	

* מר רונן כץ הינו שמאי מקרקעין מוסמך, בעל תואר ראשון בכלכלה חקלאית ומינהל בפקולטה לחקלאות של האוניברסיטה העברית בירושלים, בעל נסיון משנת 1997 כשמאי מקרקעין. לריכוז נתונים אודות נכס מהותי בהקמה - הרחבת מרכז עזריאלי (מגדל הספירלה), ראו סעיף 8.3 לפרק א' זה.

⁴⁹ כ-29% מדמי השכירות (בגין שטחים שהושכרו ברמת מעטפת) הונו לפי שיעור היוון של 5.0%.
⁵⁰ השכ"ד הממוצע למ"ר בשנת 2020 לפי חוזים ליום 31 בדצמבר 2020.
⁵¹ כ-31% מדמי השכירות (בגין שטחים שהושכרו ברמת מעטפת) הונו לפי שיעור היוון של 6.0%.
⁵² כ-31% מדמי השכירות (בגין שטחים שהושכרו ברמת מעטפת) הונו לפי שיעור היוון של 6.0%.

10. תחום נדל"ן מניב בארה"ב

10.1 כללי

למועד פרסום הדוח בבעלות הקבוצה שמונה (8) נכסי משרדים להשכרה מחוץ לישראל (שבעה בארה"ב), בשטח להשכרה כולל של כ-248 אלפי מ"ר (חלק החברה כ-241 אלפי מ"ר) המושכרים לכ-200 שוכרים. נכסי החברה בתחום פעילות זה אינם עולים כדי נכסים מהותיים או נכסים מהותיים מאוד. לפרטים מצרפיים בדבר כלל נכסי הנדל"ן המניב של החברה בתחום פעילות זה (לרבות עתודות קרקע בסעיף 7.8 לפרק א' זה), ראו סעיף 7 לפרק א' זה, תחת האיזור הגיאוגרפי ארה"ב.

כמחצית מנכסי המשרדים של הקבוצה בתחום פעילות זה הינם מרובי דיירים (Multi-Tenant) והמחצית השניה הינה נכסים עם מספר דיירים מצומצם, כולם ברמת איכות גבוהה (Class A), אשר כוללים גם חניונים (עיליים או תת קרקעיים), המשמשים את השוכרים. מיקום הנכסים הוא באזורים בעלי רמות ביקוש גבוהות וריכוז של מבני משרדים נוספים. בשונה מנכסי הנדל"ן של החברה בישראל, בחלק מנכסי החברה בארה"ב מחזיקה החברה בנכס ביחד עם שותף מקומי אחד או יותר. למועד הדוח בוחנת החברה מימוש נכסים בתחום זה.

מבני המשרדים בתחום הפעילות מיועדים בעיקרם לעסקים (בין היתר, מתעשיות האנרגיה וההיי-טק) ולנותני שירותים, המאופיינים במספר רב של עובדים ודרישה לשטחי חניה צמודים. מרבית חוזי השכירות של הקבוצה בתחום פעילות זה הינם לתקופות של בין שלוש לעשר שנים, כאשר פעמים רבות ניתנת לשוכר אופציה לתקופות שכירות נוספות של כחמש שנים. דמי השכירות הינם בסכום קבוע לכל מ"ר (או המידה הנהוגה בארה"ב - SQF) בשטח המושכר, כאשר פעמים רבות חוזה השכירות כולל עלייה בדמי השכירות במהלך תקופת השכירות.

בשונה מנכסי המשרדים של הקבוצה בישראל, מנוהלים שטחי המשרדים של הקבוצה בארה"ב על ידי חברות ניהול חיצוניות מקומיות הפועלות במקצועיות, עמן התקשרה החברה בהסכמים, ואשר לקבוצה זכות לבטלם בהודעה מוקדמת בת 30 יום. חברות הניהול גובות מהשוכרים את שכר הדירה וכן הוצאות שוטפות, כגון, אבטחה, ניקיון, תחזוקה, מיסים עירוניים, ביטוח, טיפול בשטחי גינון, תחזוקת מעליות ומערכות מכאניות אחרות. החברה בוחנת באופן שוטף אפשרויות התייעלות הן בתפעול והן בניהול הנכסים.

10.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

בשנים 2011-2018, הרחיבה החברה את פעילותה בארה"ב וביצעה מספר עסקאות רכישה, הראשונה של שלושה מגדלי משרדים באזור "גלריה" בעיר יוסטון, טקסס, ושתי עסקאות נוספות של רכישה שני מבני משרדים באזור ה-"Energy Corridor" ו-"West Belt" שבעיר יוסטון, טקסס. במהלך שנת 2016 רכשה החברה בניין משרדים באוסטין, טקסס וכן חטיבת קרקע עצמודה לנכס שבבעלות החברה בעיר יוסטון. בסוף שנת 2017 רכשה החברה 33.33% ו-25% ב-1Riverway וב-3Riverway, בהתאמה, נכסים בהם הקבוצה כבר החזיקה 33.33% ו-45%. במהלך שנת 2018, רכשה החברה מבנה משרדים נוסף בעיר אוסטין, טקסס. עיקר נכסי הקבוצה בארה"ב ממוקמים במטרופולין יוסטון, אשר מונה כ-7.2 מיליון נפש⁵³, בו חל גידול אוכלוסייה גבוה מהממוצע בארה"ב במהלך 30 השנים האחרונות. לגידול זה תרמו בין היתר איכות חיים גבוהה, הזדמנויות תעסוקתיות שהביאו לשיעור אבטלה נמוך, העדר מס הכנסה ברמה המדינתית ורמת יוקר מחיה נמוכה.

תחום נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה בארה"ב מושפע מהפעילות הכלכלית במשק האמריקאי, ובעיקר מהפעילות הכלכלית ביוסטון ומשוק השכרת המשרדים בה.

תהליך ההתאוששות ביוסטון לאחר המשבר הכלכלי שהחל בשנת 2008 היה בין המהירים ברחבי ארה"ב, ונתונים טובים המשיכו להירשם בכלכלה המקומית בעיקר בזכות הקשר החזק שיש לכלכלה המקומית עם שוק האנרגיה שחוה עליית מחירים משמעותית עד לאמצע שנת 2014. בקיץ 2014 החלה מגמת ירידה במחירי האנרגיה בעולם, מגמה שהשפיעה על הכלכלה המקומית בשנים 2015-2016. במהלך שנת 2017 נבלמה מגמת הירידה במחירי האנרגיה בעולם והמחירים החלו לעלות באופן מתון. בתחילת שנת 2018, מחירי האנרגיה המשיכו במגמת התאוששות איטית, מגמה זו נעצרה ברבעון הרביעי של שנת 2018, כאשר מחירי האנרגיה ירדו שוב. רמת מחירי האנרגיה בשנת 2019 התאפיינה בתנודתיות רבה.

⁵³ הנתונים מתוך פרסומים של חברת ייעוץ הנדל"ן Cushman and Wakefield.

בתחילת שנת 2020 פרץ משבר הקורונה, משבר בריאותי גלובלי שהביא לזעזועים במשק האמריקאי הכללי ובפרט בטקסס ויוסטון. מאות אלפי מקומות עבודה נעלמו מהשוק, הוטלו הוראות מטעם הרשויות המורות על אי יציאה מהבית לכל מי שאיננו עוסק בעבודה "חיונית" אשר גרמו להעצמתם של הזעזועים לעיל. כמו כן, חלה ירידה בביקושים לנפט ומוצרי אנרגיה נוספים כתוצאה מהאטה הכלכלית העולמית, האטה בייצור ובכל סוגי התעבורה היבשתית והאווירית אשר הביאו לירידה חדה במחירי האנרגיה. בנוסף מאבקים גיאו פוליטיים הוסיפו גם הם לירידה במחירי אנרגיה.

כבירת שוק האנרגיה העולמית, יוסטון הושפעה בצורה ניכרת מירידת מחיר האנרגיה, שנת 2021 החלה כשמחיר חבית נפט נע סביב 48 דולר ארה"ב אך במהלכה מחיר החבית נע כלפי מעלה והגיע לשיא של 84.65 דולר ארה"ב לחבית.

מצב שוק העבודה במטרופולין יוסטון המשיך להשתפר במהלך שנת 2021 כך שלעומת העליה החדה בשיעור הבלתי מועסקים שהחלה בחודש אפריל 2020 בשל משבר הקורונה, הרי שבחודש נובמבר 2021 עמד שיעור הבלתי מועסקים במטרופולין על 5.1% בלבד לעומת 8.2% בשנה לפני כן.⁵⁴

לירידות במחירי האנרגיה שהתרחשו בין השנים 2015-2020 הייתה השפעה ניכרת על שוק הנדל"ן למשרדים ביוסטון. לכך יש להוסיף גם את השפעות משבר הקורונה שהחל במהלך שנת 2020 ונמשך גם במהלך 2021. מגמות אלו השפיעו על שוק הנדל"ן ביוסטון בדרכים שונות, כגון: שיעור גבוה של שטחי משרדים פנויים, תחרותיות גבוהה בהתקשרויות עם דיירים חדשים, דבר אשר הסב עלויות גבוהות יותר בתהליך ההתקשרות עם דיירים אלה. כמו כן, שטחים רבים מוצעים בשוק שכירויות המשנה, דבר שהוביל לירידה במספר עסקאות השכירות החדשות. במקביל, גדלה נכונותם של בעלי הנכסים לתת תמריצים לשוכרים חדשים כדוגמת תקציב גבוה "לשיפורים במושכר" ו"תקופת גרייס" ארוכה.

כמו כן, המיעוט בעסקאות נבע גם בשל הסגרים עליהם הורו הרשויות בשל מגפת הקורונה, המעבר לעבודה מהבית ואי הוודאות הכללית אשר הביאו לכך כי רק דיירים שחווה השכירות שלהם לקראת סיום פעלו בשוק וכי חלק ניכר מהם בחרו לחדש את החוזה לתקופה קצרה או לפעול לצמצום סיכונים ונמנעו מלקיחת החלטות ארוכות טווח.

מגמות אלו נמשכו גם בשנת 2021, ויצוין כי השפעת המגמה החיובית במחירי האנרגיה טרם ניכרת בשוק הנדל"ן למשרדים ביוסטון שהמשיך להיות בעל שיעור שטחים פנויים גבוהים וללא עלייה במחירי השכירות או ירידה במתן תמריצים לשוכרים.

בנוסף להשפעה של תחום הפטרוכימיקלים, הגז והאנרגיה על כלכלת יוסטון, למיטב ידיעת החברה, הכלכלה המקומית מושפעת גם מהמרכז הרפואי הגדול המצוי בתחומה, שהינו המרכז הרפואי הגדול בעולם (Houston Texas Medical Center) אשר ממשיך להתפתח, וכן מגידול בפעילות של נמל יוסטון.

במהלך השנים 2016-2018 רכשה החברה שני נכסי משרדים בעיר אוסטין, טקסס. בשני הנכסים מדובר במבנים שבנייתם הושלמה זמן לא רב טרם הרכישה. אחד ממנועי הצמיחה לביקוש לשטחי משרדים בעיר אוסטין הוא של חברות היי-טק רבות שמרכזות את פעילות המחקר והפיתוח שלהן בעיר זו ואכן שני הנכסים מאוכלסים בעיקר על ידי חברות היי-טק.

10.3 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

תחום פעילות זה כפוף בעיקרו לדיני המקרקעין ודיני התכנון והבנייה המקומיים. בנוסף מושפעת הפעילות בתחום זה מחקיקה ומרגולציה של רשויות בתחומי איכות הסביבה, בטיחות, רישוי עסקים, מיסוי מקרקעין ומיסוי עירוני. לפירוט בנושא המגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על הקבוצה בכללה, ראו סעיף 24 לפרק א' זה.

10.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

בדומה לשנת 2020, גם במהלך שנת 2021, המשיך שיעור השטחים הפנויים בשוק המשרדים ביוסטון להיות גבוה. שיעור השטחים הפנויים הגבוה נובע בעיקר בשל הזעזועים בתחום האנרגיה שהביאו בשנים 2015-2016 לירידה במחירי הנפט ועמם לפעילות גוברת של מיזוגים ורכישות של חברות בענף זה כמו גם בשל ההשפעה של מגיפת הקורונה בשל האטה הכלכלית שהביאה המגפה בארה"ב ובעולם כולו. למרות המגמה החיובית של שיפור מחירי האנרגיה במהלך 2021 טרם ניכרת ההשפעה של מגמה זו על שיעור השטחים הפנויים. בנוסף, מגיפת הקורונה הביאה לאי וודאות לגבי שוק המשרדים ביוסטון שיחד עם המעבר לעבודה מהבית הביאו לעליה בשטחים הפנויים וכן לכמות גדולה של שטחי משרדים שנמצאים בשוק שכירות המשנה. בגלל אי הוודאות האמורה והמשך העבודה מהבית, במקרים רבים שוכרים נמנעים כרגע מהתקשרות בהסכמים לתקופות ארוכות וכן משכירות של שטחים נוספים להתרחבות. שיעור השטחים הפנויים הכולל

⁵⁴ ע"פ נתונים המופיעים Figures, Houston, Office Q4 2021 שפורסם ע"י CBRE ברבעון הרביעי של 2021.

במטרופולין יוסטון גדל מ-22.3% ל-24.8% בסוף שנת 2021 כשבמבני משרדים ברמת Class A שיעור השטחים הפנויים עמד בסוף 2021 על 25.3% (סה"כ שטחים פנויים להשכרה כולל שוק שכירות המשנה עמד לסוף 2021 על 27.8%).⁵⁵ בנוסף, למיטב ידיעת החברה, בשנת 2021 מחירי שכר הדירה וחבילת התמריצים לשוכרים נשארו ברמה דומה לזו של 2020. עלות התמריצים לשוכרים בעסקאות חדשות אומנם דומה לזו של שנת 2020 אך לאורך זמן רמה זו גבוהה באופן יחסי.

על אף האמור, הכנסות החברה בתחום נדל"ן מניב ארה"ב הושפעו באופן מצומצם מאז פרוץ מגיפת הקורונה וגביית דמי השכירות במהלך תקופת הדוח התנהלה כסדרה. לפרטים אודות ההשפעות של מגיפת הקורונה על תחומי פעילותה של החברה, לרבות על השוכרים בנכסיה, ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

10.5 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

החברה מעריכה, כי גורמי הצלחה העיקריים של החברה בתחום פעילות זה הינו הידע, המומחיות והנסיון שלה באיתור וברכישה של נכסים אטרקטיביים אשר יניבו תשואה גבוהה ואיתור חברות ניהול מקומיות המתמחות בשוק המקומי, לצורך ניהול הנכסים ושיווק השטחים בהם. החברה מעריכה, כי גורמי הצלחה ברכישת נכסים כאמור בתחום הפעילות הינם, בין היתר, איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות בשוק תוך יכולת תגובה מהירה, רכישת נכסים במיקומים אטרקטיביים, בעלי ביקוש גבוה ופוטנציאל השבחה, רכישת נכסים ברמת בניה וגימור גבוהים, רכישת נכסים בעלי מגוון שירותים נלווים שאינם קיימים בנכסים סמוכים אשר נמצאים בתחרות על חוזים חדשים, עריכת בדיקות נאותות קפדניות, בין היתר, באשר למבנה ההוצאות הצפוי בנכס ופוטנציאל הגדלת הרווח, איתנות השוכרים בנכס וטיב הבטוחות וכן הכרת השווקים הפיננסיים והשחקנים השונים בהם לצורך השגת תנאי מימון אטרקטיביים.

10.6 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

חסמי כניסה - להערכת החברה, גופים הפועלים בתחום פעילות זה, נדרשים, בעיקר, להון עצמי ואיתנות פיננסית המאפשרים את רכישתם של נכסים קיימים בעלויות מימון נמוכות יחסית. כמו כן קיימת חשיבות לידע מקצועי, ניסיון בתחום הרכישות והניהול של נכסים מניבים ובנוסף ידע וניסיון בתחום האשראי והמימון. מוניתין חיובי הינו אלמנט חשוב נוסף הן במהלך מכרזים לרכישת נכסים מניבים והן כדי למשוך שוכרים אטרקטיביים לנכסים.

חסמי יציאה - יציאה מתחום פעילות זה תלויה, בעיקר, ביכולת לממש נכסים, שהינה פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק.

10.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

ענף הנדל"ן המניב בארה"ב, לרבות ביוסטון ובאוסטין, מתאפיין ברמת תחרותיות גבוהה. התחרות בתחום זה סבה סביב מספר פרמטרים, שהעיקריים שבהם הינם: (1) מיקומם הגיאוגרפי של הנכסים ורמת הביקוש לשטחי השכרה באותו אזור; (2) גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה; (3) מתן תמריצים לשוכרים חדשים או בעת חידוש הסכם שכירות, כגון שיפורים במושכר או תקופת שכירות מסוימת שבה השוכר לא יחוייב בשכר דירה; (4) איכות הבניה של המבנים המושכרים; (5) רמת השירותים הנלווים ו-(6) המוניתין של המשכיר. התחרות בענף זה מתקיימת הן בשלב רכישת הנכסים והן בשלב השכרת הנכסים. לתיאור מבנה התחרות בתחום פעילות זה, ראו סעיף 10.10 לפרק א' זה.

10.8 אופן ביצוע רכישותיה של החברה

במהלך התקופה האחרונה החברה איננה בוחנת אפשרויות להרחבת פעילותה בתחום זה מעבר לנכסים שברשותה. לתיאור כללי בקשר עם אופן רכישות זכויותיה של הקבוצה בכללה בנכסים ומימושם, ראו סעיף 8.1.8 לפרק א' לדוח.

10.9 רכישות שבוצעו בתקופת הדוח

בתקופת הדוח ולאחריה לא בוצעו רכישות.

10.10 תחרות

תחום הנדל"ן המניב בארה"ב מתאפיין ברמת תחרות גבוהה, בדרך כלל, בכל הקשור לדמי השכירות, איכות גימור המבנה ומאפיינים ייחודיים של הנכס. הקבוצה חשופה בארה"ב לתחרות מצד מספר רב של חברות העוסקות בהשכרת נדל"ן

⁵⁵ ע"פ נתונים המופיעים Figures, Houston, Office Q4 2021 שפורסם ע"י CBRE ברבעון הרביעי של 2021.

עסקי, באזורי ביקוש דומים לאזורים בהם ממוקמים נכסי הקבוצה. שוק המשרדים להשכרה ביוסטון, טקסס, מונה כ-221 מיליון SQF שטחי השכרה למשרדים (מתוכם כ-124 מיליון SQF מוגדרים כ-Class A), וכולל מספר רב של נכסים. למיטב ידיעת החברה, פועלים ביוסטון מספר גופים המחזיקים בנכסים משמעותיים של תחום שטחי השכרה למשרדים⁵⁶, וחלקה של הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב בארה"ב הינו זניח.

הגורמים המסייעים להתמודדותה של החברה בתחרות בתחום זה הינם כדלקמן: (1) שטחי השכרה למשרדים של החברה ממוקמים באזורי ביקוש גבוהים ואטרקטיביים, המאפשרים לחברה להשכיר את הנכסים לסוגים רבים ומגוונים של שוכרים; (2) רוב נכסי הקבוצה בתחום פעילות זה הינם בעלי מאפיינים מיוחדים וביניהם: דירוג של ארגון הבנייה הירוקה (LeedCertificate), שוכרים בעלי איתנות פיננסית, מיקום אטרקטיבי בסמוך למרכזים מסחריים גדולים וכן יחס חניית גבוה ביחס לגודל הנכס; (3) רוב שטחי המשרדים של החברה בתחום פעילות זה מתאפיינים ברמת בניה וגימור גבוהים ושייכים לרמת הדירוג הגבוהה של נכסי המשרדים (Class A).

הקבוצה מתקשרת בתחום פעילות זה בהסכמי ניהול עם גורמים מקומיים שהינם בעלי ניסיון רב והיכרות עמוקה עם השוק המקומי לצורך ניהול והשכרת הנכסים.

10.11 יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום

לפירוט יעדי החברה והאסטרטגיה של הקבוצה, ראו סעיף 27 לפרק א' זה.

11. תחום דיור מוגן

11.1 מידע כללי על מגזר הדיור המוגן

פעילות הקבוצה בתחום הדיור המוגן מבוצעת באמצעות תאגידים המוחזקים על ידה במישרין ובשרשר, תחת המותג "פאלאס" ("פאלאס" או "רשת פאלאס") והיא עוסקת בהפעלה וייזום של בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי, המאופיינים ברמת גימור גבוהה ומתן שירותים נלווים ברמה גבוהה, ואשר מיועדים ככלל לדיירים המסוגלים לקיים אורח חיים עצמאי. ברשת פאלאס מועסקים, במישרין ובעקיפין, נכון למועד פרסום הדוח כ-630 עובדים. כמפורט להלן, בכל בתי הדיור המוגן של רשת פאלאס מופעלות מחלקות סיעודיות (בין אם בין כתלי בתי הדיור המוגן ובין אם בסמוך אליהם). אף בבית הדיור המוגן המצוי בהקמה מתוכננת הקמה של מחלקה סיעודית.

למועד דוח זה, פאלאס מחזיקה ומפעילה ארבעה בתי דיור מוגן יוקרתיים כמפורט להלן:

- **פאלאס תל-אביב** - בית דיור מוגן במרכז תל אביב, הכולל מרכז רפואי מתקדם להחלמה וסיעוד, הידועים גם כ-"פאלאס תל אביב", אשר כולל 231 יחידות דיור מוגן ו-"פאלאס מדיקל", אשר בו 136 מיטות ב-4 מחלקות שונות (יחד: "פאלאס תל אביב");
 - **פאלאס רעננה** - בית דיור מוגן ברעננה, הכולל אגף סיעודי, ידוע גם כ-"פאלאס רעננה" (לשעבר אחוזת בית), ואשר כולל 322 יחידות דיור ו-67 מיטות סיעודיות בשתי מחלקות ("פאלאס רעננה"), וכן מרכז מסחרי פעיל הממוקם בסמוך לבית הדיור המוגן וידוע בשם עזריאלי רעננה (לשעבר "פארק מול");
 - **פאלאס מודיעין** - בית דיור מוגן במודיעין, הידוע כ-"פאלאס מודיעין", שהקמתו הסתיימה במהלך שנת 2018 ובחודש אוקטובר 2018 החלה לאכלסו. פאלאס מודיעין כולל 239 יחידות דיור וכ-136 מיטות סיעודיות ב-4 מחלקות שונות, מתוכן 34 יחידות החלמה ("פאלאס מודיעין").
 - **פאלאס להבים** - כפר גמלאים במועצה המקומית להבים, הכולל אגף סיעודי, ידוע גם כ-"פאלאס להבים", אשר לאחר השלמתו של שלב ב' בפרויקט צפוי לכלול כ-350 יחידות דיור וכ-72 מיטות סיעודיות ("פאלאס להבים"). בחודש מאי 2020 התקבל טופס 4 בקשר עם הקמת שלב א' בפרויקט וכן בגין שטחי המסחר ונכון למועד פרסום הדוח שלב א' נמצא באכלוס מתקדם. בחודש יולי 2020, התקבל טופס 4 בגין האגף הסיעודי (כ-5 אלף מ"ר) והחל אכלוסו, שלב ב' בפרויקט נמצא בשלבי הקמה מתקדמים ושיווקו החל. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.7 לפרק א' זה.
- כמו כן, בחודש מרץ 2016 זכתה הקבוצה במכרז רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה במגרש ביעוד דיור מוגן בשטח של כ-3.4 דונם הממוקם בשכונת הרקפות במזרח ראשון לציון, ומיועד לבניית כ-275 יחידות דיור, אגף סיעודי וכ-3,000 מ"ר שטחי מסחר ("פאלאס ראשון לציון"). הפרויקט מצוי בשלבי הקמה. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.8 לפרק א' זה.

בנוסף מקדמת הקבוצה תב"ע לתוספת זכויות, בין היתר, לדיור מוגן בקניון עזריאלי ירושלים אשר אושרה בתנאים.

⁵⁶ ע"פ נתונים המופיעים Figures, Houston, Office Q4 2021 שפורסם ע"י CBRE ברבעון הרביעי של 2021.

לפרטים אודות ההשפעות של מגפת הקורונה על תחומי פעילותה של החברה, לרבות על תחום הדיור המוגן, ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

11.2 מבנה תחום פעילות הדיור המוגן והשינויים החלים בו⁵⁷

למיטב ידיעת פאלאס, בשנים האחרונות (למעט בשנת 2020 בשל השפעות מגפת הקורונה) חלה עלייה בתוחלת החיים של אוכלוסיית הגיל השלישי בישראל⁵⁸ בצד עליה ברמת החיים של אוכלוסייה זו. בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה⁵⁹, בסוף שנת 2020 חיו בישראל כ-1.128 מיליוני תושבים בני 65 ומעלה, המהווים שיעור של כ-12% מאוכלוסיית תושבי המדינה. על-פי תחזיות האוכלוסייה, עד שנת 2040 ימנו בני ה-65 ומעלה כ-1,900,000 איש ויהוו כ-14.3% מהאוכלוסייה. בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולפרסומי מעלות,⁶⁰ לצד עלייה בתוחלת החיים, חלה עלייה ניכרת ברמת חייהם של בני הגיל השלישי, המתבטאת בעלייה בהשתתפותם בשוק העבודה הישראלי, בשיפור ברווחתם הפיזית, הכלכלית והחברתית, ובעלייה בשביעות רצונם הכללית מחייהם. בתחום הדיור לבני הגיל השלישי ניתן להבחין בין שני סוגי פתרונות עיקריים: בתי אבות ובתי דיוור מוגן. לרוב בתי האבות מתאפיינים בדיירים בני הגיל השלישי ממעמד סוציו-אקונומי בינוני-נמוך, אשר אינם עצמאים וזקוקים לשירותים סיעודיים ורפואיים צמודים. הדיירים בבתי האבות המסורתיים חולקים לרוב חדר אחד וסדר יומם מוכתב על-ידי מפעיל בית האבות.

בשונה מבתי האבות, שוק הדיור המוגן פונה לאוכלוסייה מבוגרת מבוססת כלכלית ועצמאית ברובה. בתי הדיור המוגן מאופיינים במתקנים ושירותים חדישים ויוקרתיים, ובכלל זה בקומפלקסים מפוארים הכוללים שטחים ציבוריים נרחבים ובהם מתקנים, כגון: בריכת שחייה, ספא וחדרי כושר, חדרי חוגים, מסעדה, קפטריה, מרפאה וכדומה. בתי הדיור המוגן מספקים פתרון מגורים מכובד ואיכותי לבני הגיל השלישי, ומאפשרים לדיירים לקיים חיים עצמאיים ביחידות הדיור לצד חיי חברה במתחמים הציבוריים ומתן מענה רפואי ראשוני ומענה סיעודי בשעת הצורך. בהתאם להערכות גיאוקרטוגרפיה, למועד הדוח שוק הדיור המוגן כולל כ-14,500 יחידות דיור מוגן. כתוצאה מהעלייה והשיפור בתוחלת החיים של בני הגיל השלישי, כאמור לעיל, ועקב רצונם של אותם דיירים לקיים אורח חיים פעיל וחברתי, חלה עלייה בביקוש ליחידות הדיור המוגן.

חוק הדיור המוגן, תשע"ב-2012, אשר נכנס לתוקפו בשנת 2012, והתקנות על-פיו (להלן בסעיף זה יחד: "**חוק הדיור המוגן**") מסדירים את הפעילות בתחום הדיור המוגן בישראל. במסגרת חוק הדיור המוגן נקבעו כללים שונים בקשר עם ההיתרים והדרישות להפעלת בתי דיוור מוגן, לרבות החובה בקבלת רישיון לצורך הפעלת בית דיוור מוגן, וכן נקבעו סנקציות בגין הפרת כללים אלו. לפרטים נוספים אודות הרגולציה בתחום הדיור המוגן ראו סעיף 24.1.3 לפרק א' זה.

הסכם הדייר

התקשרויות פאלאס עם הדיירים בבתי הדיור המוגן נעשות באמצעות הסכמי דייר, המעניקים לדיירים את זכות השימוש ביחידת הדיור ובשטחים הציבוריים וכן מעניקים להם את הזכאות לסל השירותים שכל בית דיוור מוגן מציע ומספק לדייריו, וזאת בין היתר, לאור הוראות חוק הדיור המוגן ומכוח הסכם ההתקשרות הרלבנטי. נוסח ההסכמים עם הדיירים משתנה בין בתי הדיור המוגן השונים אותם מפעילה פאלאס (בין היתר, בשים לב לכך שחלקם נרכשו מבעלים קודמים), ובהתאם לתקופה בה נחתמו והוראות הדין באותה עת.

ככלל, ההתקשרות נעשית באמצעות המסלול הסטנדרטי, הוא מסלול חילוט הפיקדון, הכולל הפקדת פיקדון על-ידי הדייר למשך תקופת ההסכם. לרוב, גובה הפיקדון ייקבע בהתאם למיקום הבית והשירותים אותם הוא מציע, גודל הדירה ורמת הגימור, רמות הביקוש ועוד ("**הפיקדון**"). במסגרת הסכם הדייר נקבעת התקופה על-פניה יחולט הפיקדון (לרוב על-פני 12-14 שנים) ("**תקופת החילוט**") והשיעור בו הוא יחולט מדי שנה (לרוב, בשיעור הנע בין 3% ל-4% בתוספת מע"מ כדין). בתום תקופת החילוט מסתיים חילוט הפיקדון ויתרת הקרן בתוספת הפרשי הצמדה מושבת לדייר או יורשיו עם פקיעת הסכם הדייר והפסקת השימוש ביחידת הדיור.

בנוסף קובע הסכם הדייר מהן הבטוחות שיועמדו להבטחת הפיקדון, והכל בכפוף להוראות הדין הרלוונטיות באותה עת.

⁵⁷ מידע זה נלקח מהמקורות הבאים: מאירס ג'וינט ברוקדייל, בני 65+ בישראל - שנתון סטטיסטי 2020: <https://brookdale-web.s3.amazonaws.com/uploads/2020/09/shnaton-2020-internet-min.pdf>, עמידר - דיוור מוגן - <https://goo.gl/JAkoGT>
⁵⁸ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - השנתון הסטטיסטי לשנת 2021, לוח 3.5: https://www.cbs.gov.il/he/publications/doclib/2021/2.shnatonpopulation/st02_05x.pdf
⁵⁹ פרסום הלמ"ס לרגל יום האזרח הוותיק הבין לאומי 2021: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2021/321/11_21_321b.pdf
⁶⁰ מעלות - שוק הדיור המוגן בישראל, יוני 2015 - <https://goo.gl/F3oj4I> והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - הודעה לתקשורת לרגל יום האזרח הוותיק הבין לאומי 2021: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2021/321/11_21_321b.pdf

לאור חוסנה הפיננסי של הקבוצה, פאלאס מאפשרת לדיירים גם התקשרות במסלולים חלופיים למסלול חילוט הפיקדון כמתואר לעיל, ובכלל זה מסלול שכירות בו הדייר משלם מדי חודש דמי שכירות וכיו"ב, אך היקפם נמוך מהמסלול שתואר לעיל.

בנוסף על חילוט הפיקדון ו/או תשלום דמי השכירות כמתואר לעיל, הסכם הדייר קובע את גובה דמי האחזקה החודשיים שייגבו מהדייר. בכפוף להוראות חוק הדיור המוגן, פאלאס רשאית להעלות את דמי האחזקה בשיעור ריאלי ובכפוף לעלייה בפועל של הוצאות התפעול של הבית, ובכל מקרה בלא יותר משיעור העלייה המקסימאלי המפורט בהסכם הדייר.

11.3 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום פעילות הדיור המוגן

לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות ראו סעיף 24.1.3 לפרק א' זה.

11.4 שינויים בהיקף פעילות הדיור המוגן וברווחיותו

בהתאם לפרסומים השונים, כמפורט בסעיף 11.2 לפרק א' זה, העלייה בתוחלת החיים בשילוב עם הגידול באוכלוסייה והעלייה ברמת החיים בקרב אוכלוסיית הגיל השלישי אליה פונה פאלאס מביאה לגידול בהיקף הביקוש לפתרונות דיור מוגן איכותיים ויוקרתיים בישראל ולהרחבת פעילות פאלאס בתחום.

בנוסף, העמקת המודעות של קהל היעד ליתרונות הדיור המוגן וההכרה בכך שבתי הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי הינם פתרון מגורים מכובד ואיכותי לאוכלוסייה זו, תוך בידול תחום פעילות זה מהתדמית שנלווית לבתי האבות המסורתיים, תורמת להתפתחותו של תחום זה. למועד הדוח, לפאלאס זכויות באתר אחד עליו היא מקימה בית דיור מוגן נוסף (פאלאס ראשון לציון), והנהלת פאלאס צופה כי עם השלמתו ואכלוסו יהיה בכך בכדי להגדיל את היקף פעילותה בתחום הדיור המוגן ולהפוך את פאלאס לגורם משמעותי ומוביל בשוק הדיור המוגן בישראל.

המידע בדבר הגורמים שלהערכת הנהלת פאלאס יש בהם כדי להשפיע על היקף פעילותה בתחום הדיור המוגן והשלכתם על מיצובה של פאלאס כגורם משמעותי ומוביל בשוק הדיור המוגן כאמור לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות הנהלת פאלאס. הערכות אלו מבוססות על מקורות מידע חיצוניים והערכות סובייקטיביות של הנהלת פאלאס. התוצאות בפועל, עלולות להיות שונות מהערכות שנחזו כאמור, בין היתר, כתוצאה מאי-התממשות הערכות מקורות המידע החיצוניים.

11.5 התפתחויות בשווקים או שינויים במאפייני הלקוחות

היקף הפעילות בתחום הדיור המוגן נמצא בגידול, וזאת כפועל יוצא של הגידול בתוחלת החיים של אוכלוסיית הגיל השלישי. מגמה זו מאופיינת אף ברצונם של חלקים מתוך אוכלוסייה זו לשמר רמת חיים ואיכות חיים גבוהות להן היו מורגלים במשך שנות חייהם, ותחושת הבדידות וחוסר העצמאות שנוצרת עקב הקושי בנגישות לשירותים השונים בקהילה לעומת המענה לצרכים שנותן הדיור המוגן. כמו כן, בעוד שבעבר אוכלוסיית הגיל השלישי נרתעה ממעבר לדיור מוגן בשל התדמית השלילית שדבקה בו ורמת השירותים הירודה שאפיינה אותו, כיום מסגרת הדיור המוגן מעניקה איכות חיים גבוהה תוך הקפדה על מסגרת בטוחה המשמרת את עצמאותו של הדייר, דואגת לבריאותו, מבטיחה סדר יום פעיל, הכולל תרבות, ספורט, חברה וקהילה ומאפשרת מחיה ברמת נוחות גבוהה במרכזים מפוארים. כניסה לתחום הדיור המוגן של גופים מובילים, כדוגמת פאלאס, המביאים לענף סטנדרט בניה מודרנית של בתי דיור מוגן ברמה גבוהה, תורמת אף היא לשיפור תדמית זו. התפתחויות אלו, הביאו עימן דרישות שוק חדשות להרחבת השירותים המוצעים במסגרת הדיור המוגן. על כן, בשנים האחרונות גוברת הדרישה למסגרת המציעה, בנוסף על השירותים הבסיסיים, מגוון פעילויות חברתיות ותרבותיות, כגון בריכת שחייה, ספא, חוגים, מסעדה, קפטריה, שירותי רפואה משלימה, ועוד.

11.6 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום פעילות הדיור המוגן והשינויים החלים בהם

לעמדת הנהלת פאלאס, קיימים מספר גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות הכוללים: (1) ידע, ניסיון וניהול: תחום הדיור המוגן הינו מורכב ודורש ניסיון וידע בנושאים הייחודיים לאוכלוסיית הגיל השלישי, בדגש על תפעול בתי דיור מוגן. ליכולת לנהל בית דיור מוגן באופן מיטבי יש חשיבות רבה בהתמודדותה של פאלאס מול המתחרים הקיימים בענף; (2) איתנות פיננסית: יכולתה של הקבוצה לעמוד בעלויות הכרוכות בהקמה, רכישה ו/או הפעלת בתי דיור מוגן ברמה גבוהה ויוקרתיים, הינה קריטית לקיום פעילותה של פאלאס ומיצובה כגוף מוביל בשוק הדיור המוגן ועשויה להוות שיקול מרכזי בעת בחירת בית דיור מוגן על-ידי דייר פוטנציאלי. בנוסף, יכולתה של פאלאס להעמיד בטוחות לדיירים ולהחזיר

את כספי הפיקדון שהופקדו על-ידם, כמתחייב מחוק הדיור המוגן, מהווה להערכת הנהלת פאלאס גורם הצלחה מרכזי; (3) מבנה בית הדיור המוגן, יחידות הדיור וסביבתו: הואיל ותחום הדיור המוגן נמצא במגמת התפתחות מתמדת, הן מבחינת איכות המבנים ויחידות הדיור והן מבחינת רמת ומגוון השירותים, יש צורך לשמור על סטנדרט גבוה של בניה וגימור של בית הדיור המוגן ושל השטחים הציבוריים בו, דבר המהווה גורם הצלחה קריטי בתחום; (4) מיקום ופריסה ארצית: מיקום מרכזי ונגיש המאפשר גם גישה למרכזים סביבתיים, מוסדות תרבות ופנאי, גישה נוחה לתחנות רכבת ותחבורה ציבורית וכן לצירי תנועה מרכזיים, באזור של בית הדיור המוגן מהווה יתרון ושיקול מרכזי בבחירת בית דיור מוגן. כמו כן, מיקומו של בית הדיור המוגן ביחס למקום מגוריהם של ילדיו ומשפחתו ומרכז חייו הקודם של הדייר, הינו גורם משמעותי ביותר המשפיע על בחירת הדייר בבית דיור מוגן זה או אחר. מיקום אטרקטיבי יותר של בית הדיור המוגן ממתג אותו כמקום יוקרתי יותר, ומשפיע על המחיר וגובה דמי הפיקדונות אותם ניתן לגבות בגין יחידת הדיור; (5) גודל מרכז המגורים: למרכז מגורים גדול הכולל מאות יחידות דיור יתרונות לגודל וזאת נוכח כמות ומגוון הדיירים המתגוררים בו, דבר שמאפשר ויוצר שפע של פעילויות וחיי חברה וקהילה תוססים; (6) מוניטין ומיתוג: למיתוג נכון של בית דיור מוגן, דהיינו ייחוס של ערכים חיוביים, כגון איכות, הנאה, יוקרה, תמורה הולמת למחיר, מיתוג החברה המנהלת את בית הדיור המוגן, מוניטין רב שנים, יציבות החברה וכיו"ב, וליצירת עמדה ותפיסה חיוביים בקרב הצרכנים בנוגע לבית הדיור המוגן, ישנה חשיבות במיצוב בית הדיור המוגן ביחס למתחריו; (7) שביעות רצון הדיירים: דיירים המבטאים שביעות רצון גבוהה מרמת חייהם בבית הדיור המוגן מהווים כלי שיווק מרכזי ללקוחות פוטנציאליים בעל יחס עלות תועלת גבוה. פאלאס מקפידה להיות קשובה לצרכי הדיירים ולספק להם מענה מהיר, תוך שמירה על רמת שירות גבוהה ומענה אישי לכל דייר ודייר. כמו כן, פאלאס מקיימת אירועים שונים רב דוריים, המערבים את דיירי הבתים ומשפחותיהם וזאת על מנת לחשוף את בתי הדיור המוגן של פאלאס והשירותים שהם מספקים ללקוחות פוטנציאליים רבים ככל הניתן.

11.7 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום פעילות הדיור המוגן והשינויים החלים בהם

להערכת הנהלת פאלאס, חסמי הכניסה העיקריים לתחום הדיור המוגן הינם:

1. הצורך בידע, ניסיון ומוניטין ייחודיים הנדרשים לייזום ההקמה וניהול של בית דיור מוגן;
2. הצורך בהשקעות הוניות מהותיות לצורך רכישה או הקמה של בתי דיור מוגן חדישים ברמת גימור גבוהה ושינוקים;
3. מחסור בקרקעות בעלות פוטנציאל כדאיות כלכלית להקמת בתי דיור מוגן;
4. יכולת העמידה בדרישות רגולציה הקובעות תנאי סף להפעלת בתי דיור מוגן;
5. דרישה לאיתנות פיננסית ותזרים מזומנים שוטף לצורך הבטחת היכולת להשבת פיקדונות, ובין היתר העמדת הבטוחות לדיירים בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן.

להערכת הנהלת פאלאס, חסמי היציאה העיקריים מתחום הדיור המוגן הינם:

1. קושי במציאת רוכש לפעילות זו עקב היקף ההשקעה המהותי, הידע והניסיון הנדרשים לתפעול בית הדיור המוגן בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן;
2. התחייבויות חוזיות ארוכות טווח וקושי בפינוי דיירים תוך זמן קצר.

11.8 תחליפים לתחום הדיור המוגן ושינויים החלים בהם

למועד הדוח, החלופה המרכזית לתחום הדיור המוגן הינו מגורים של בני הגיל השלישי במשקי בית. בשנת 2020 כ-97% מבני ה-65 ומעלה התגוררו במשקי בית⁶¹. בין הסיבות המובילות לשיעורים גבוהים אלו, ניתן למנות את השיפור באורח חייהם ובריאותם של אוכלוסיית הגיל השלישי בשנים האחרונות המאפשרים חיים עצמאיים ואת הגידול במגוון השירותים המוצעים לאוכלוסיית הגיל השלישי בביתם (לדוגמה - מוקדי חירום, רפואה עד הבית, וכיו"ב). כמו כן, האפשרות להיעזר במטפלים המתגוררים במשק הבית מקלה על הישארות בני הגיל השלישי בביתם.

⁶¹ ר' ה"ש 76.

חלופה נוספת לתחום הפעילות הינה בתי האבות, אשר לרוב מתאפיינים בדיירים בני הגיל השלישי ממעמד סוציו-אקונומי בינוני-נמוך, שאינם עצמאים וזקוקים לשירותים סיעודיים ורפואיים צמודים ואשר עלות המגורים בהם נמוכה יותר ביחס לבתי הדיור המוגן. יצוין כי הנהלת פאלאס מעריכה שהתחליפים הקיימים בשוק אינם מספקים מענה מלא בתחום חיי החברה והתרבות אותם מציעה פאלאס בבתי הדיור המוגן ולתחושת הביטחון שבתי הדיור המוגן מספקים לדייריהם, המהווים שיקול משמעותי בבחירת החלופה לדיור מוגן.

11.9 אופן ביצוע רכישותיה של הקבוצה בתחום הדיור המוגן

לתיאור אופן רכישות זכויותיה של הקבוצה בנכסים ומימושם, ראו סעיף 8.1.8 לפרק א' זה.

11.10 רכישות שבוצעו בתקופת הדוח ולאחריה

בתקופת הדוח ולאחריה, לא בוצעו רכישות.

11.11 תחרות

למיטב ידיעת פאלאס למועד הדוח פועלים בישראל כ- 50 גופים המפעילים כ-100 בתי דיור מוגן, ביניהם ניתן למנות את מרכז משען, מגדלי הים התיכון, אחוזות רובינשטיין, עד 120, בית בכפר, בית בלב ועוד, כאשר מחציתם ממוקמים באיזור המרכז בדגש על איזור תל אביב והשרון. להערכת הנהלת פאלאס, בין הגורמים המשפיעים על מבנה התחרות בתחום ניתן למנות את הגורמים הבאים: (1) מיקום גיאוגרפי, המהווה שיקול מרכזי בבחירת בית הדיור המוגן על-ידי הדיירים הפוטנציאליים הנוטים להעדיף בית דיור מוגן הממוקם בסמוך למקום מגורי בני משפחתם או בסמוך לסביבת מגוריהם הקודמת; (2) צביון הדיירים בבית הדיור המוגן ואורח חייהם וזאת בשל חשיבותם של חיי החברה והתרבות שבתי הדיור המוגן מציעים לדיירים; (3) רמת יחידות הדיור, השטחים הציבוריים ויתר המתקנים שבית הדיור המוגן מציע לדייריו; (4) גובה הפיקדון ודמי השימוש שנגבים מהדיירים. להערכת פאלאס, נכון למועד דוח זה נתח השוק של רשת פאלאס בשוק הדיור המוגן הינו כ-7%, בהתבסס על הבתים הקיימים כיום וללא התייחסות לפעילות מחלקות המדיקל.

שיטות עיקריות להתמודדות עם התחרות

על-מנת לשמר את מעמדה התחרותי של פאלאס בשוק הדיור המוגן ולהתמודד עם התחרות הקיימת, פאלאס פועלת, בין היתר, באמצעים הבאים:

- שמירה והקפדה על רמת שירותים ותחזוקה גבוהה בבתי הדיור המוגן. להערכת פאלאס, רמת האחזקה והשירותים שפאלאס מעניקה לדייריה הינה מהגבוהות שישנן בתחום זה.
- הקמת בתי דיור מוגן חדשים במיקומים גיאוגרפיים אטרקטיביים ותחרותיים, הנבנים ברמת גימור גבוהה הכוללת שטחים ציבוריים, מתקני נוחות יוקרתיים ואשר יכללו תשתית להענקת שירותים פונקציונאליים לצרכי הדיירים.
- שמירה והקפדה על שביעות רצון גבוהה של הדיירים, הקשבה לצרכיהם השונים ומתן מענה אישי ומהיר.
- קיום מערך שיווק ומכירות אפקטיבי ומיתוג הרשת כרשת יוקרתית תחת המותג "פאלאס".

להערכת פאלאס, מעמדה התחרותי מושפע לטובה מהגורמים הבאים: מוניטין ומיתוג גבוה של הבתים הקיימים (פאלאס תל-אביב, פאלאס רעננה, פאלאס להבים ופאלאס מודיעין), מערך ניהולי ושירותי מוקפד, איתנותה הפיננסית של הקבוצה, פריסה באזורי שיווק מבוקשים ועוד.

להערכת פאלאס, מעמדה התחרותי עשוי להיות מושפע לרעה מהגורמים הבאים: כניסה ו/או התרחבות של מתחרים לשוק הדיור המוגן, ובעיקר באיזורים הגאוגרפיים בהם פועלת פאלאס.

11.12 יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום

לפירוט יעדי החברה והאסטרטגיה של הקבוצה, ראו סעיף 27 לפרק א' זה.

12.1 כללי

בשנת 2019, לאחר שהחברה למדה את השוק ואת השחקנים המרכזיים בתחום ה-Data Centers, קיבלה החברה החלטה בדבר השקעה בחברה העוסקת בתחום זה, זאת בשים 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 קומפאס, שעיקר פעילותה הינו בתחום ה-Data Centers בצפון אמריקה וכן ב-EMEA. נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, החברה החזיקה ומחזיקה (בעקיפין) בכ-24% בחברת קומפאס. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 18 ביולי 2019 (אסמכתא: 073885-01-2019) וכן, סעיף 1.3.2 לדוח התקופתי שנת 2020, 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 GM, הפועלת בתחום ה-Data Centers בנוברגיה. לפרטים נוספים, ראו דוחות מיידים של החברה מימים 13 ו-19 ביולי 2021 ומיום 24 באוגוסט 2021 (אסמכתאות: 116121-01-2021, 118377-01-2021 ו-136974-01-2021, 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 בעניין הצפי לגידול בתחום ה-Data Centers והפיכתו למנוע צמיחה משמעותי 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. 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 בשליטת החברה ובכלל כן שינויים בשוק ה-Data Centers הגלובלי.

12.2 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 כ-4.9 מיליארד משתמשים באינטרנט ברחבי העולם.⁶²

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 על" (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 חשמל גדולה וזמינה, לצורך תמיכה בהעברת המידע מהלקוחות ואליהם ולצורך עיבוד המידע, אחסונו וקירור הסביבה שבה נמצאים השרתים.

כיום, שוק ה-Data Centers הגלובלי הוא מן הצומחים בתחום הנדל"ן המניב. סך ההכנסות השנתיות מלקוחות Hyperscale בשנת 2021 נאמדו בסך של כ-125.5 מיליארד דולר וצפויות לעמוד בשנת 2026 על כ-568 מיליארד דולר (צפי צמיחה שנתי ממוצע של כ-35%)⁶³.

⁶² The International Telecommunication Union (United Nations agency) - [Link](#).
⁶³ Structure Research (Structure Research Market Share Series, Hyperscale Cloud Q3 2021)

12.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

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

בעוד תעבורת המידע החודשית הממוצעת בשנת 2016 עמדה על 96 ExaBytes⁶⁴, הצפי היה, כי בשנת 2021 היא תעמוד על 278 ExaBytes, קרי, צפי צמיחה שנתי ממוצע (CAGR) של 23.7% בתוך חמש שנים, בצריכת תוכן באינטרנט⁶⁵.

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 שיווצר יגדל מ-33 זטה-בייט (ZB) בשנת 2018, ל-175 זטה-בייט בשנת 2025⁶⁶. 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 נהלו בחברות עצמן, בשנת 2019 עלה נתחו של מיקור החוץ ל-45% מהשירותים כאמור⁶⁷. 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 לקבלת שירותי IT מחברות שמספקות שירותי ענן - חברות שמתמחות באספקת שירותים שכוללים את כל משימת בניית אבטחת 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 Centers⁶⁸. בעוד שבשנת 2018 עמדה התפוקה על 6,439 Utilized MW והצפי הוא שבשנת 2023 תעמוד התפוקה על 14,100 Utilized MW⁶⁹.

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.

12.4 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.

כמו כן, השוק בארה"ב הוא שוק ברמת בשלות (maturity) גבוהה וממוצע כמוביל עולמי בתחום.

למיטב ידיעת החברה, נכון לשנת 2021, כ-53% מהכנסות מלקוחות ה-Hyperscale בשוק ה-Data Centers הן מפעילותם בצפון אמריקה, כ-29% מפעילותם באסיה-פאסיפיק, כ-15% מפעילותם באירופה והיתרה בשאר העולם⁷⁰.

למיטב ידיעת החברה, שוק ה-Data Centers הנורבגי, נהנה מעלויות חשמל נמוכות מאוד ביחס לעלויות אלו בשווקים אחרים באירופה כאשר החשמל 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.

⁶⁴ יחידה של אחסון מידע דיגיטלי המשמש לציון גודלם של נתונים.

⁶⁵ Clipperton Finance, Cisco

⁶⁶ The Digitization of the World From Edge to Core

⁶⁷ 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)

⁶⁸ לפי תחזית הכוללת של פריסה של Retail Colocation של בוסוף ל- Hyperscale - Scale

⁶⁹ CMA Strategy Consulting

⁷⁰ Structure Research (Structure Research Market Share Series, Hyperscale Cloud Q3 2021)

12.5 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 - ישנה חשיבות 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 להמירות 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)⁷¹. דבר זה צפוי להגדיל את הביקוש ל-Data Centers.

12.6 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.

12.7 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

להערכת החברה, חסמי הכניסה והיציאה 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.

12.8 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 הבאות⁷², קרי, צפויה עליה מאסיבית בכמות המכשירים האינטרנטיים וכפועל יוצא עליה גדולה עוד יותר בהיקף הנתונים שידרשו אחסון.

The Digitization of the World From Edge to Core ⁷¹
www.idc.com ⁷²

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. כאמור, למיטב ידיעתה של החברה, טכנולוגיה חדשה בתחום אינה צפויה להיות בשלה בעתיד הנראה לעין.

12.9 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 באנרגיות מתחדשות ו/או תחרותיות ביחס ליכולת לספק פתרונות העונים על דרישות הלקוחות בהיבטי ESG (שימוש מופחת באנרגיה, שימוש חוזר בחום הנפלט מפעילות ה-Data Centers וכד'); (7) תחרותיות אל מול לקוחות Hyperscale אשר מפתחים בחלק מאזורי הפעילות שלהם יכולות עצמאיות להקמת Data Centers ללא תלות בצדדים שלישיים.

12.10 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-EMEA⁷³. 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 סייטונאיים והפעלת Data Centers ברמת יעילות גבוהה תוך שימוש ב-100% אנרגיות מתחדשות. נכון למועד פרסום הדוח, GM מפעילה שלושה Data Centers בנוורבגיה.

12.11 לקוחות

בתחום ה-Data Centers ההשכרה ללקוחות הינה על בסיס של יחידות חשמל (kW) חלף יחידות שטח. סיווג הלקוחות מבוצע לפי כמות ה-kW (יחידות המידה) המבוקשת, כדלקמן: Wholesale, Hyperscale (>5 MW), Retail (<300 kW), ו-(300 kW – 5 MW).

שיעור התפוסה הממוצע⁷⁴ של תחום פעילות ה-Data Centers ליום 31 בדצמבר 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 Wholesale ו-Hyperscale (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 1-5 שנים.

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

⁷³ בבניה

⁷⁴ שיעור התפוסה הממוצע חושב על בסיס נתוני הסכמי השכירות ליום 31 בדצמבר 2021, בממוצע משוקלל של GM וקומפאס. כאשר קומפאס מוצגת לפי שיעור החזקת החברה בקומפאס (כ-24%). שיעור התפוסה לא כולל שטחים שנמצאים בהקמה.

Computing משמעותיים ועוד, אשר אחראים לשיעור גבוה מתוך הכנסותיהן של GM וקומפאס ואשר אבדנם עלול להשפיע מהותית על תחום הפעילות.

12.12 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 אובדנה ישפיע מהותית לרעה על תחום הפעילות או שתיגרם לקומפאס 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 אובדנה ישפיע מהותית לרעה על תחום הפעילות או שתיגרם ל-GM תוספת עלות מהותית כתוצאה מהצורך להחליפה.

12.13 רכישות שבוצעו בתקופת הדוח ולאחריה

בתקופת הדוח הושלמה עסקה לרכישת חברת GM. לפרטים נוספים אודות העסקה האמורה, ראו סעיף 1.3.8 לפרק א' זה. יצוין, כי לאחר מועד הדוח, לא בוצעו רכישות נוספות.

12.14 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 קומפאס, מתחריה המרכזיים הינם - Digital Realty, CyrusOne, QTS, NTT, Vantage, Aligned, Stack וחברות דומות אחרות. קומפאס 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 והגון וייזום של נכסים במיקומים בעלי ביקוש גבוה. להערכת קומפאס, כמות ספקי Data Centers הממוקדים בלקוחות Hyperscale, בהם היא מתמקדת, הינה מצומצמת יחסית ועומדת לכל היותר על כ-15-10 ספקים.

כאמור לעיל, ה-Data Centers של GM מצויים בנורבגיה. עם זאת, כ-69% 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, GM, Digiplex, 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 מתחרה עם שחקני Data Centers בינלאומיים אחרים הקיימים באירופה, כאשר GM פועלת מול לקוחות בינלאומיים במטרה שימקמו את פעילות ה-Data Centers שלהם בנורבגיה, חלף השווקים המסורתיים בתחום המצויים באירופה. בהקשר זה יצוין, כי על פי רוב, לשווקים המסורתיים באירופה ביצועים נמוכים יותר מבחינת קיימות (בהיבטי אנרגיה מתחדשת ו-PUE⁷⁵).

⁷⁵ PUE (Power Usage Effectiveness) – היחס בין הכמות הכוללת של אנרגיה שבשימוש ה-Data Center לבין האנרגיה שמשמשת לציוד המחשב בו.

12.15 כושר ייצור

GM מפעילה שלוש חוות שרתים בנורבגיה וחתומה, נכון למועד פרסום הדוח, על כ-25 MW ללקוחות הקשורים עמה בהסכמים, לתקופה ממוצעת של כ-6.5 שנים. בנוסף, ל-GM פוטנציאל בניה ופיתוח עתידי באתרים אלה ונוספים, בהיקף של כ-250 MW.

נכון למועד פרסום הדוח, לקומפאס כ-250 MW הזמינים לאספקה כאשר כ-70% מהם מושכרים או שמורים. בנוסף, לקומפאס גישה פוטנציאלית, למעל 500 MW נוספים במסגרת פורטפוליו הנכסים הנוכחי שלה.

12.16 רכוש קבוע, מקרקעין, מתקנים

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

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

12.17 חומרי גלם וספקים

הפעלת Data Centers, הינה פעילות עתירת אנרגיה ומשך 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.

12.18 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 מזוהמים, מגבלות על רעש ועוד. חוקים ותקנות אלו הוכרו על ידי גופים רגולטורים שונים במסגרת חקיקה פדרלית, מדינתית ומקומית ונוגעים להיבטים שונים, 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 ומשך 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.

12.19 יעדים ואסטרטגיה עסקית

לפירוט יעדי החברה והאסטרטגיה של הקבוצה, ראו סעיף 27 לפרק א' זה.

13.1 מלונאות

13.1.1 פעילות נוכחית

כחלק מהאסטרטגיה העסקית של החברה, בוחנת החברה מעת לעת כניסה לתחומי פעילות משיקים לפעילותה בתחום הנדל"ן המניב. במהלך שנת 2019, בחנה החברה 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 הדיוור המוגן. הרחבת הפעילות כאמור עתידה להתבצע, בין היתר, באמצעות ייזום, תכנון, רכישה של בתי מלון בישראל, וכן הפעלה של בתי מלון בישראל.

ביום 9 בדצמבר 2019, הודיעה החברה על כניסתה לענף המלונאות. לפרטים נוספים, ראו מצגת שפרסמה החברה ביום 9 בדצמבר 2019 (אסמכתא: 2019-01-107397), הנכללת בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 9 בפברואר 2020, השלימה החברה את רכישת מלון הר ציון בירושלים (בסעיף זה: "המלון"). לפרטים נוספים אודות העסקה לרכישת המלון, ראו דיווחיה המידיים של החברה מהימים 9 בדצמבר 2019, 18 בדצמבר 2019 ו-9 בפברואר 2020 (אסמכתאות: 2019-01-107367, 2019-01-111237 ו-2019-01-014439, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 17 במרץ 2020, סגרה החברה את פעילות מלון "הר ציון" לאור ההנחיות המכבידות שהוטלו על פעילות של בתי מלון בשל משבר הקורונה. נכון למועד פרסום הדוח, פועלת החברה לתכנון שיפוץ המלון ומימוש זכויות הבנייה להרחבת המלון, כך שיכלול 350 חדרים וחניון תת קרקעי שיכלול כ-250 מקומות חניה. שיפוץ המלון והרחבתו כפופים לקבלת היתר בנייה ובחודש נובמבר 2021 התקבל היתר חפירה ודיפון. לאחר שיפוץ המלון והרחבתו ייפתח המלון מחדש.

כמו כן, במסגרת פעילותה של החברה בענף המלונאות, מתכננת החברה בניית מלונות במסגרת פרויקטים הנמצאים בבעלות הקבוצה המאופיינים בעירוב שימושים ומקנים בין היתר זכויות בנייה לייעוד מלונאות, כדלקמן: ייזום מלון בעיר מודיעין (מגרש 21), הממוקם בסמוך לקניון עזריאלי מודיעין הצפוי לכלול כ-85 חדרי מלון וסוויטות; וכן, ייזום מלון בהרחבת מרכז עזריאלי (מגדל הספירלה), בתל אביב הצפוי לכלול כ-250 חדרי מלון וסוויטות.

הערכות החברה בסעיף זה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס 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 גורמים שאינם בשליטת החברה ובכלל כן שינויים בתנאי השוק ובענף המלונאות בפרט וכן, המשך השפעות מגיפת הקורונה.

13.1.2. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

פעילות המלונאות של החברה צפויה להתרכז בשוק המלונאות הישראלי, לפיכך חשופה החברה לשינויים במצב המשק הישראלי ככלל, ובענף המלונאות בפרט.

הכנסות החברה מפעילות המלונאות צפויות לנבוע מאירוח של תיירים מישראל (בסעיף זה: "תיירות פנים") וכן, מאירוח תיירים ממדינות שונות בעולם (בסעיף זה: "תיירות נכנסת").

הגורמים המהותיים והייחודיים, אשר עשויים להשפיע על תוצאותיה העסקיות של החברה בענף המלונאות הינם כדלקמן: (1) אירועים פוליטיים-ביטחוניים: מאחר ופעילות החברה בענף המלונאות צפויה להתרכז בישראל, הרי שהתדרדרות במצב הביטחוני, מעשי איבה, וסכסוכים פוליטיים וצבאיים בין ישראל לשכנותיה עלולים להוביל לירידה בביקוש לשירותי מלונאות (הן תיירות חוץ והן תיירות פנים) ובכך להשפיע לרעה על מצב ענף התיירות בכלל ועל עסקי החברה בענף המלונאות בפרט; (2) מצב כלכלי במשק הישראלי והעולמי: הרגלי הצריכה של האוכלוסייה מושפעים באופן ישיר מהמצב הכלכלי בארץ ובעולם. משבר כלכלי עולמי או מקומי וחוסר יציבות כלכלית עלולים להוביל לירידה בתצרוכת הכללית ובייחוד בתצרוכת הפנאי והנופש, הכוללת את ענף המלונאות; (3) המשך הטלת מגבלות על פתיחת מלונות ו/או הפעלתם עקב מגיפת הקורונה והשפעותיה על ענף התיירות.

13.1.3. מבנה הפעילות והשינויים החלים בה, ושינויים בהיקף הפעילות⁷⁶

ענף המלונאות נחשב לענף תנודתי, המושפע במהירות מתמורות כלכליות. יתר על כן, הענף מורכב מתשומות תפעוליות רבות ובכך טומן בחובו סיכון תפעולי אינהרנטי.

בתקופת הדוח היצע המלונות בישראל קטן מעט, כך שבשנת 2021, היו 416⁷⁷ מלונות לתיירות בישראל, זאת ביחס ל-431 מלונות בשנת 2020.

כמו כן, מספר חדרי האירוח בשנת 2021 נאמד בכ-53,000 חדרים, לעומת כ-55,749 חדרים בשנת 2020. בשל השפעות מגיפת הקורונה תפוסת החדרים השנתית הממוצעת הייתה נמוכה גם בשנת 2021 ועמדה על 39%⁷⁸ (לעומת כ-20% בשנת 2020), ובפילוח לפי יישובי תיירות נבחרים, נמצא כי תפוסת החדרים הגבוהה היתה כדלקמן: באילת (63%), בתל אביב - יפו (28%) ובירושלים (21%).

הענף מתאפיין בתחרות רבה, בעיקר באזורי הביקוש. ריבוי המתחרים, בכל הרמות, מגדיל את צורך החברות הפועלות בענף בהתמחות בשוקי הפעילות, בשיווק, מיתוג וביעילות תפעולית גבוהה, וזאת על מנת להגדיל את שיעורי הרווחיות מהפעילות. כמו כן, הענף חשוף באופן משמעותי למגמות עונתיות, כך שבעונות החזקות, על המלונות לכסות גם את עלויות התפעול של העונות החלשות, שחלקן עלויות קבועות או בעלות מינימום הכרחי. הרגולציה, אף היא מהווה גורם בעל השפעה משמעותית במקרים מסוימים, שכן הפעילות בענף כפופה להוראות חוק רבות והחלטות ממשלתיות, אשר בכוחן להשפיע על ההיצע והביקוש בענף, על מחירי השירותים, היקפי השקעות ועוד.

13.1.4. התפתחויות בשווקים או שינויים במאפייני הלקוחות

כאמור, ענף המלונאות בישראל נהנה מתיירות פנים ומתיירות נכנסת.

על-פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, לאחר ששנת 2020 התאפיינה בירידה חדה במספר הלינות במלונות לאור מגיפת הקורונה שפקדה את הארץ והעולם, בשנת 2021 חלה התאוששות קלה בלבד כאשר מספר הלינות הכולל המוערך עומד על 15.2 מיליון לינות במלונות בישראל בשנת 2021⁷⁹ - לעומת שנת 2020 בה נתון זה עמד על כ-9.2 מיליון לינות.

עוד העריכה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, כי כ-95% מסך הלינות בשנת 2021 מיוחסים לתיירות פנים⁸⁰ כאשר, בשל צמצום היציאות לחו"ל לאור מגפת הקורונה, מספר לינות הישראלים הגיע בשנת 2021 לשיא של 14.7 מיליון לינות לעומת 13.7 מיליון לינות בשנת 2019. לעומת זאת, מספר לינות התיירים בשנת 2021 הגיע לשפל חסר תקדים לאור ההגבלות השונות על כניסת תיירים לאורך שנה זו.

בשנים האחרונות נצפו מספר מגמות מרכזיות בענף המלונאות בישראל, המיוחסות למאפייני הלקוחות והעדפותיהם, בין היתר: (1) שינויים בצפיפות הלקוח: עליה בחשיבות רמת השירות, חיפוש אחר חווית אירוח, המשלבת תרבות, פנאי, קולינריה ועוד; (2) הטמעת טכנולוגיות: מגמה של התאמת בתי המלון לשינויים ולהתפתחויות הטכנולוגיות, הטמעת טכנולוגיות בשירותים המוצעים, בין היתר, מעבר לביצוע הזמנות מקוון המשמש ככלי עיקרי לשיווק ומכירה; (3) מיתוג: דגש על מיתוג ויצירת אפיון של בית המלון בהתאם למיקומו הגיאוגרפי, לקהלי היעד השונים ולסביבתו.

גורמי ההצלחה הקריטיים

להערכת החברה, קיימים מספר גורמי הצלחה קריטיים בענף המלונאות, ביניהם: (1) אסטרטגיית ההתרחבות בענף המלונאות: דרכי הכניסה האפשריות של החברה לפעילות בענף הינן, בין היתר, רכישת מלון קיים בעל פוטנציאל למיצוב גבוה, בניית מלונות כחלק מעירוב שימושים, שימוש בנדל"ן קיים שבעלות הקבוצה, ייזום באמצעות רכישת מגרשים, פיתוח ובנייה, רכישת מלון/רשת מלונות והתאמתם לסטנדרטים של הקבוצה וכן רכישה והסבת בניין קיים בשימושים אחרים לבית מלון; (2) מיקום המלון: הפעלת מלונות במיקומים אטרקטיביים; (3) הרחבה ושדרוג: במקרה של רכישת מלון קיים ובפרט בקשר עם מלון הר ציון - השקעה בהרחבה, שיפוץ ועיצוב פנימי וחיצוני של המלון, לשם מיצובו כמותג יוקרתי; (4) חווית לקוח: דגש על רמת

⁷⁶ מידע זה נלקח מהמקורות הבאים:

מידרוג - דירוג חברות מלונאות - דו"ח מתודולוגי 2016 - קישור
גלובס - מדד המותגים לשנת 2019 - קישור
אתר התאחדות המלונות בישראל - קישור

⁷⁷ לפי נתוני התאחדות המלונות בישראל, כיום יש 416 מלונות לתיירות בישראל: קישור

⁷⁸ נתון זה נמוך משמעותית לעומת שנת 2019 (השנה האחרונה לפני משבר הקורונה) בה נתון זה עמד על 70%.

⁷⁹ על אף ההתאוששות הקלה כאמור, נתון זה נמוך משמעותית לעומת שנת 2019 (השנה האחרונה לפני משבר הקורונה) בה נתון זה עמד על 25.5 מיליון לינות.

⁸⁰ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - הודעה לתקשורת: לינות במלונות תיירות בשנת 2021 - קישור

אירוח גבוהה, שירות אדיב, הקפדה על איכות המזון והיצע רחב של שירותים ללקוחות; (5) שילוב טכנולוגיות: השקעה במערכות המידע ובטכנולוגיה, לשם שיפור היעילות התפעולית והרווחיות; (6) ניצול הזדמנויות עסקיות: איתור עסקאות כדאיות וניצול הזדמנויות עסקיות בענף המלונאות; (7) מוניטין ומיתוג: יצירת מיתוג ומוניטין חיובי, בין היתר, באמצעות סטנדרט בניה ושירות גבוהים, ייחוס ערכים חיוביים, כגון: איכות, הנאה, יוקרה, תמורה הולמת לכסף; (8) מגוון רחב של שירותים ללקוח: היצע רחב של שירותים ללקוח, ביניהם: חנויות, מסעדות, ספא, מועדון בריאות, אולמות כנסים ואירועים, בריכות שחיה ועוד; (9) תחזוקה ותפעול: איתנות פיננסית לצורך מימון תחזוקה שוטפת ברמה גבוהה.

13.1.5. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים

להערכת החברה, חסמי הכניסה והיציאה העיקריים בענף המלונאות הינם כדלקמן:

חסמי כניסה: (1) קבלת אישורים והיתרים לפתיחת מלון חדש ומשך הזמן הנדרש לצורך הקמתו; (2) קבלת אישורים ורישיונות רגולטוריים בעת פעילותו השוטפת של המלון לאחר פתיחתו; (3) נגישות להזדמנויות עסקיות; (4) הון הנדרש לשם תחזוקה שוטפת וחידוש מתמיד של המבנים והציוד; (5) מיצוב, מיתוג וביסוס קהלי לקוחות; (6) יצירה ושמירה על מותג חדש ומצליח בהינתן התחרותיות בענף ולצד הרשתות הוותיקות, אשר נהנות ממוניטין רב.

חסמי יציאה: (1) מימוש נכסים מלונאיים שמרביתם בעלי שווי משמעותי; (2) קושי סטטוטורי ומורכבות בשינוי ייעוד מלון למטרות אחרות; (3) ביטול או סיום של הסכמי שכירות וניהול קיימים, התקשרויות עם ספקים ועוד.

13.1.6. תחליפים

בשנים האחרונות אלטרנטיבות האירוח הולכות ומתרחבות והחלופות המרכזיות כיום כוללות: (1) נכסים פרטיים: נכסים בבעלות פרטית, המושכרים לתקופות קצרות, הן באופן עצמאי (למשל סאבלט) והן דרך אתרי תיווך (כגון: Airbnb); (2) בתי הארחה, צימרים ובתי ספר שדה; (3) אכסניות (Hostels). יש לציין, כי חלופות אלה פונות לפלחי שוק מסוימים והן נבדלות מפעילות החברה המתוכננת בענף המלונאות הן באופי וברמת האירוח והן בחוויית הלקוח.

13.1.7. תחרות בתחום

ענף המלונאות בישראל מאופיין בתחרותיות גבוהה. התחרותיות בתחום קיימת במגוון מישורים, ביניהם: ברמת המלון הבודד ביחס למלונות אחרים ברמתו ובסביבתו, בקטגוריית מלונות מסוימת (למשל: מלונות יוקרה, בוטיק), במישור הגיאוגרפי (אזור מסוים), במישור הארצי, במישור האזורי (אגן הים התיכון) ובמישור הבינלאומי (תיירות בישראל ביחס ליעדים אחרים בעולם). נכסים פרטיים, המשמשים כאלטרנטיבת שכירות לטווח קצר, מהווים תחרות למלונות, בעיקר בתל אביב ובירושלים וביחס לפלח שוק מסוים. כך גם בתי הארחה וצימרים מהווים תחרות למלונות, אולם, ישנו שוני ביחס לטיב האירוח, אופיו ובחויית הלקוח והשירות.

נכון למועד פרסום הדוח, חלקה של הקבוצה בענף המלונאות הינו החזקתה במלון הר ציון אשר הינו סגור ויפתח מחדש לאחר שיפוץ המלון והרחבתו.

13.1.8. עונתיות

תחום המלונאות בישראל מושפע באופן משמעותי מעונתיות וישנה תנודתיות בשיעורי התפוסה של המלונות בישראל ובמחיר החדרים בין עונות השנה. ככלל, הרבעון השני והשלישי (קרי, אפריל-ספטמבר), הכוללים חודשים חמים יותר ואת מרבית חגי ישראל, מאופיינים בביקושים גבוהים יותר ביחס לרבעון הראשון והרביעי (קרי ינואר-מרץ ואוקטובר-דצמבר, בהתאמה). השוני בהכנסות ענף המלונאות בין הרבעונים השונים נובע מהפרשים ברמות המחירים בין עונות השנה השונות, בהתאמה לביקושים, כך שבדבר בעונת השני והשלישי רמות המחירים גבוהות יותר ביחס לרמתם ברבעונים הראשון והרביעי. כמו כן, העונתיות מתבטאת באופן שונה בהתאם למיקום האזורי של בתי המלון בישראל ולאוכלוסיית היעד של בתי המלון.

במטרה להתמודד עם העונתיות הקיימת בתחום המלונאות, תפעל החברה להתאים את הוצאותיה להכנסות הצפויות באותה התקופה, בין היתר, על-ידי התאמת כוח האדם הנדרש לפעילות המלונאית באותה התקופה.

14. מגזר גרנית - פעילות מופסקת

עד לחודש נובמבר 2019, פעלה החברה בתחום פעילות נוסף תחת גרנית הכרמל שעסקה בין היתר, באמצעות סופרגז בשיווק תחליפי אנרגיה. לאור השלמת העסקה למכירת ההחזקות בגרנית אשר החזיקה בסופרגז, מוצגת גרנית בדוחות הכספיים כפעילות מופסקת. לפרטים נוספים אודות מכירת גרנית, ראו סעיף 1.3.3 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

כמו כן, ביום 7 במאי 2020 הושלמה העסקה למכירת מלוא החזקות הקבוצה (100%) ב-GES, אשר מוצגת כפעילות מופסקת בדוחות הכספיים של החברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.3.4 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2020 הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, וביאור 7 לדוחות הכספיים.

חלק חמישי: פעילויות נוספות

15. קבוצת עזריאלי - פעילויות נוספות

לקבוצה פעילויות שונות שאינן נכללות בתחומי הפעילות שתוארו לעיל, והן אינן עונות על הסף הכמותי להצגה בדוחות הכספיים כמגזרים ברי דיווח. פעילויות אלו כוללות בעיקר:

15.1. פעילות הסחר האלקטרוני

ביום 2 ביוני 2016 השלימה החברה עסקה לרכישת פעילות בתחום המסחר האלקטרוני (eCommerce) מידי חברת ביי2 נטוורקס בע"מ. פעילות זו מרוכזת כיום בעזריאלי אי-קומרס בע"מ (לשעבר, נטקס ניו-מדיה בע"מ).

חברה זו הפעילה ומפעילה מאז 2010 אתר סחר אלקטרוני, אשר פעל עד חודש פברואר 2017, תחת שם המותג Buy2. החל מחודש פברואר 2017 הושק אתר זה מחדש על-ידי עזריאלי אי-קומרס, תחת שם המותג Azrieli.com בכתובת www.azrieli.com ("עזריאלי.קום" או "אתר הסחר האלקטרוני").

עזריאלי.קום מציע לגולשים מגוון מוצרים ושירותים, המסופקים על-ידי בתי עסק שונים בתחומים שונים, ובהם מוצרי חשמל ואלקטרוניקה, אופנה, לבית ולגן, הורים וילדים ועוד. כמו כן, במסגרת אתר הסחר האלקטרוני ניתנות לגולשים הטבות המשתנות מעת לעת, לרבות משלוחים חינם ומשלוחים מהירים עד בית הלקוח וכן פריסת תשלומים.

עזריאלי.קום מאפשר פתרון כולל לשיווק ומכירה מקוונת לבתי עסק המבקשים למכור מוצרים ושירותים בעזריאלי.קום, לרבות אחסנה של המוצרים במרכז לוגיסטי מרכזי, מכירתם, אספקתם והפצתם של המוצרים לבית הלקוח, באמצעות צדדים שלישיים. עזריאלי אי-קומרס שוקדת על פיתוח יחסים ארוכי טווח וממשקי עבודה עם בתי העסק הפעילים בעזריאלי.קום, מתוך כוונה לשמר ולהגביר את שיתוף הפעולה. לצד מכירת המוצרים של בתי העסק, מבצעת עזריאלי אי-קומרס רכישה סלקטיבית של מוצרים אותם היא מוכרת באתר הסחר האלקטרוני ומספקת אותם ללקוחות באמצעות צדדים שלישיים.

עזריאלי אי-קומרס מעסיקה כ-80 עובדים ומשרדיה ממוקמים באזור התעשייה בהוד השרון.

תיאור כללי של פעילות הסחר האלקטרוני

בשנים האחרונות חלו תמורות בהרגלי הקניה של הצרכן הישראלי בצד תמורות טכנולוגיות המאפשרות ביצוען של רכישות מקוונות ומביאות לידין של הצרכן מגוון גדול יותר של מוצרים ושירותים המוצעים באופן מקוון. רכישות האונליין מאפשרות מתן שירות זמין, מהיר ונח המותאם אישית להעדפות והרגלי הצריכה של הצרכן. פעילות המסחר האלקטרוני מתפתחת בישראל בקצב מואץ בשנים האחרונות ותחום זה צפוי לגדול בשנים הקרובות. מגיפת הקורונה, האיצה 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 של שנת 2021 בו חל הסגר השלישי. עם פתיחת המסחר הפיזי לאחר תום הסגר השלישי, חלה התמתנות בהיקף המכירות לעומת תקופות הסגרים, אך עדיין הראה קצב עלייה משמעותי בהשוואה לשנת 2019. בשלב זה, לא ניתן לאמוד את ההשפעה ארוכת הטווח של מגיפת הקורונה, על היקפי הפעילות של עזריאלי.קום.

בד בבד עם העלייה במגוון המוצרים הנרכשים באופן מקוון על-ידי הצרכן הישראלי, ניכר גידול בביצוע רכישות אונליין מאתרים בינלאומיים (כגון: ebay, Aliexpress, נקסט ואמזון). להערכת עזריאלי אי-קומרס, היקף הפעילות מושפע מהיקפי הצריכה הפרטית ומשינויים בהרגלי הגלישה של הצרכנים בישראל. בנוסף, השימוש הגובר במרחב האינטרנטי באמצעות מכשירים ניידים, כדוגמת טאבלטים וטלפונים סלולריים, עשוי לתרום לחשיפה וזמינות גדולים יותר של שירותי המסחר האלקטרוני.

חסמי כניסה ויציאה

בניית מערך ספקים, תוך פיתוח הקשרים ושימור מערכת היחסים עימם עשויה להוות חסם כניסה בפני שחקנים חדשים בטווח הקצר והבינוני. בנוסף, פיתוח הטכנולוגיה הדרושה לצורך הפעלת פעילות הסחר האלקטרוני בצורה ובהיקף דומים והצורך לייצר שיעור גבוה של תנועת גולשים, עשויים להוות חסמי כניסה בפני שחקנים חדשים לתחום, בין היתר, בשל

החשיבות הגבוהה לאמינות האתר והעלויות הגבוהות הכרוכות בגיוס תנועת הגולשים. כמו-כן, בניית מאגר משתמשים רשומים, לרבות אפשרות הדיוור לו, מהווה אף היא חסם כניסה.

חסמי יציאה יכולים לנבוע מהצורך להסב מערך הסכמים מורכב עם ספקים שונים וכן מהצורך לשמר את שם המותג ואמינותו בקרב ציבור הלקוחות.

מגבלות ופיקוח על הפעילות

פעילות המסחר האלקטרוני כפופה לחוקים שונים, כגון: חוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981, ותקנות מכוחו, חוק הגנת הפרטיות, תשמ"א-1981, חוק התקשורת (בזק ושידורים), תשמ"ב-1982, וחוק שירותי תשלום, התשע"ט-2019 (אשר נכנס לתוקף בחודש אוקטובר 2020 וביטל את חוק כרטיסי חיוב, תשמ"ו-1986).

בנוסף, היות והרכישות בעזריאלי.קום מתבצעות בעיקר באמצעות כרטיסי אשראי, חלות הוראות ומגבלות שונות הנדרשות על-ידי חברות כרטיסי האשראי, לרבות תקן האבטחה PCI.

תחרות

שוק הסחר האלקטרוני הינו שוק תחרותי וכולל תחרות מצד אתרים בינלאומיים המציעים משלוחים לישראל (כגון: ebay, אמזון ו-Aliexpress) בצד אתרי מסחר אלקטרוני ישראליים, כגון: וואלה! שופס, שופרסל וכן אתרי אינטרנט של חברות אחרות, במסגרתם מציעות החברות את המוצרים שלהן למכירה באופן ישיר.

להערכת עזריאלי אי-קומרס גורמי ההצלחה בפעילות הסחר האלקטרוני, הינם, בין היתר: (א) הצעת מוצרים ושירותים איכותיים בתנאים אטרקטיביים לגולשים; (ב) התקשרות עם בתי עסק אמינים, בתמהיל אשר נותן מענה לקשת רחבה של גולשים; (ג) תנועת גולשים וגודל רשימת דיוור; (ד) שירות לקוחות אמין וזמין; (ה) חידושים ושיפורים טכנולוגיים התורמים לשיפור איכות היישומים באתר, בדגש על בניית ממשקים פשוטים וידידותיים למשתמש; (ו) עמידה בהתחייבות למועדי אספקה, אשר תורמת להגברת מספר הרכישות החוזרות של לקוחות עזריאלי.קום.

הערכות החברה בקשר עם פעילות המסחר האלקטרוני, לרבות התפתחות פעילות זו בישראל, העלייה ברכישות המקוונות והיקפי הפעילות בתחום, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על פרסומים בתחום ועל הערכות סובייקטיביות של הנהלת החברה למועד הדוח. אין כל וודאות בהתממשות הערכות אלה, כולן או חלקן, והן גם עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה של החברה ובכלל כן שינויים בתנאי שוק, תחרות גוברת והרעה במצב הכלכלי שעלול להשפיע על הרגלי הצריכה של הלקוחות.

15.2. השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה והשקעות נוספות

15.2.1. השקעה בבנק לאומי

ביום 30 באפריל 2009, רכשה החברה מצדדים שלישיים, בלתי קשורים לחברה, כהשקעה פיננסית פאסיבית, מניות רגילות של בנק לאומי, שהינו תאגיד בנקאי שמניותיו רשומות למסחר בבורסה, שהיוו כ-4.8% מהון המניות המונפק והנפרע של בנק לאומי, וזאת בתמורה לסך כולל של כ-742 מיליוני ש"ח. במהלך השנים 2016-2021 ועד למועד פרסום הדוח מימשה החברה חלק מהחזקותיה בבנק לאומי תמורת סך כולל של כ-726 מיליון ש"ח והחזקתה נכון למועד פרסום הדוח מהווה כ-2.6% מהון המניות המונפק והנפרע של בנק לאומי (למועד פרסום הדוח, סך הדיבידנדים שהתקבלו במהלך השנים והתמורה ממכירות הינו כ-973 מיליון ש"ח). שווי השקעת החברה בבנק לאומי נכון ליום 31 בדצמבר 2021, עמד על כ-1,282 מיליון ש"ח. השקעת החברה בבנק לאומי מוצגת בספריה כנכס פיננסי זמין למכירה בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים.

בשנת 2021 רשמה החברה רווח כולל (לפני מס) בסך כ-614 מיליון ש"ח בגין השקעה זו. לפרטים ראו סעיף 3.2.1 לדוח הדירקטוריון.

במועד הרכישה ביום 30 באפריל 2009, עמד שער המניה של בנק לאומי על 1,055 אגורות. ביום 30 בדצמבר 2021 (יום המסחר האחרון של השנה), עמד שער המניה של בנק לאומי על 3,345 אגורות ואילו בסוף יום המסחר של יום 22 במרץ 2022 עמד שער המניה של בנק לאומי על 3,520 אגורות, כך שממועד הדוח ועד למועד פרסומו עלה ערך מניות בנק לאומי שבהחזקת החברה בסך של כ-65 מיליוני ש"ח (לפני מס).

ביום 6 במרץ 2019 אישר דירקטוריון בנק לאומי מדיניות חלוקת דיבידנד, החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2019. בהתאם למדיניות זו, הבנק יחלק מדי רבעון, דיבידנד בגובה של עד 50% מהרווח הנקי של הבנק

בהתאם לדוחות הכספיים של הבנק לרבעון שחלף ובכפוף, בין היתר, לכך שהבנק יעמוד ביעדי הלימות ההון שלו, גם לאחר חלוקת דיבידנד. במסגרת המדיניות האמורה ועד להחלטת הדירקטוריון של הבנק מיום 16 באפריל 2020, כמפורט להלן, נהג הבנק לחלק דיבידנד בגובה של 40% מהרווח הרבעוני. ביום 16 בחודש אפריל 2020 דיווח בנק לאומי, כי לאור הודעת המפקחת על הבנקים בדבר הפחתת דרישות ההון הרגולטוריות המזעריות החלות על הבנקים בעקבות משבר הקורונה, וכן, לאור הוראת שעה בנושא מיום 31 בחודש מרץ 2020, החליט דירקטוריון בנק לאומי, בין היתר, להפסיק בשלב זה חלוקת דיבידנד. ביום 26 ביולי 2021, פרסם הפיקוח על הבנקים חוזר נוסף להתאמות להוראת השעה, לפיו אין מניעה שבנקים יבחנו חלוקת דיבידנד, גם בעת שהוראת השעה עודנה בתוקף וכי חלוקה בסכום הגבוה מ-30% מרווחי הבנק לא תיחשב כתכנון הון זהיר ושמרני. ביום 27 בדצמבר 2021, פרסם הפיקוח על הבנקים חוזר נוסף להתאמות להוראת השעה, במסגרתו בוטלה הוראת השעה. עם זאת, הובהר, כי בהקשר של החלטה על חלוקת דיבידנדים, התאגידים הבנקאיים צריכים לנהוג בזהירות ולהביא בחשבון כי עדיין קיימת רמה מסוימת של אי ודאות בשווקים.

בהמשך לאמור, במהלך הרבעון השלישי של שנת 2021 שב בנק לאומי לחלק דיבידנד לבעלי מניותיו ובשנת 2021 חילק בנק לאומי דיבידנד לבעלי מניותיו, בסך של כ-1.997 מיליארד ש"ח, כאשר סך הדיבידנדים שהתקבלו על ידי החברה בגין החלוקה כאמור הינו כ- 54.7 מיליון ש"ח כמפורט להלן:

מועד ההחלטה על החלוקה	מועד התשלום	סכום החלוקה הכולל (במיליוני ש"ח)	חלקה של החברה מסכום החלוקה הכולל (במיליוני ש"ח)
12.8.2021	2.9.2021	כ- 630 (כ- 0.43 ש"ח למניה)	כ- 18.7
15.11.2021	12.12.2021	כ- 1,367 (כ- 0.94 ש"ח למניה)	כ- 36.1

נתוני הכספיים של בנק לאומי מתפרסמים לציבור באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת:
www.magna.isa.gov.il ובאתר הבורסה בכתובת www.tase.co.il.

15.2.2. השקעות בקרנות השקעה

ליום 31 בדצמבר 2021, לחברה השקעות בשתי קרנות השקעה, המוצגות בשווי הוגן בסך של כ-5.6 מיליון ש"ח, לעומת שווי הוגן בסך של כ-4 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020.

חלק שישי: עניינים המשותפים לפעילות הקבוצה בכל תחומי פעילותה⁸¹

16. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

משרדי החברה ממוקמים בקומה ה- 48, בקומה 33 ובחלק מקומה 32 של המגדל העגול במרכז עזריאלי בתל אביב. החברה שוכרת את משרדיה, בשטח ברוטו של 3,224 מ"ר, מקניית השלום, לתקופה ארוכת טווח, בסכומים שאינם מהותיים.

מלון הר ציון אותו רכשה החברה בשנת 2020, כאמור בסעיף 13.1 לעיל, מוצג בדוחות הכספיים במסגרת סעיף הרכוש הקבוע.

לחברה אין רכוש קבוע מהותי מלבד האמור לעיל.

עיקר הרכוש הקבוע של פאלאס תל אביב, פאלאס מודיעין ופאלאס להבים הינו מבנים המכילים את מחלקות הסיעוד וההחלמה, ראו סעיף 11.1 לפרק א' זה.

17. נכסים בלתי מוחשיים

סימן המסחר העיקרי בבעלות החברה וחברות הקבוצה, הינו סימן מעוצב הכולל את הכיתוב "קבוצת עזריאלי" ולוגו הקבוצה:



נכון למועד פרסום הדוח, בבעלות החברה סימני מסחר רשומים, לרבות בגין נכסים חדשים, כדוגמת סימני מסחר של רשת הדיור המוגן של הקבוצה - פאלאס דיור מוגן וסימני המסחר של אתר הסחר האלקטרוני שהשיקה החברה בחודש פברואר 2017. Azrieli.com. כן, רשמה הקבוצה סימני מסחר של צורת הכדור אשר מופיעה בכניסה לחלק מקניוני החברה ובנוסף בבעלותה סימן המסחר מולטי עזריאלי. רישום סימני המסחר הינו בתוקף ל-10 שנים ממועד רישומם וניתן לחידוש, בהחלטת החברה, לתקופות נוספות של 10 שנים כל אחת, ללא הגבלה, בכפוף לתשלום אגרת חידוש.

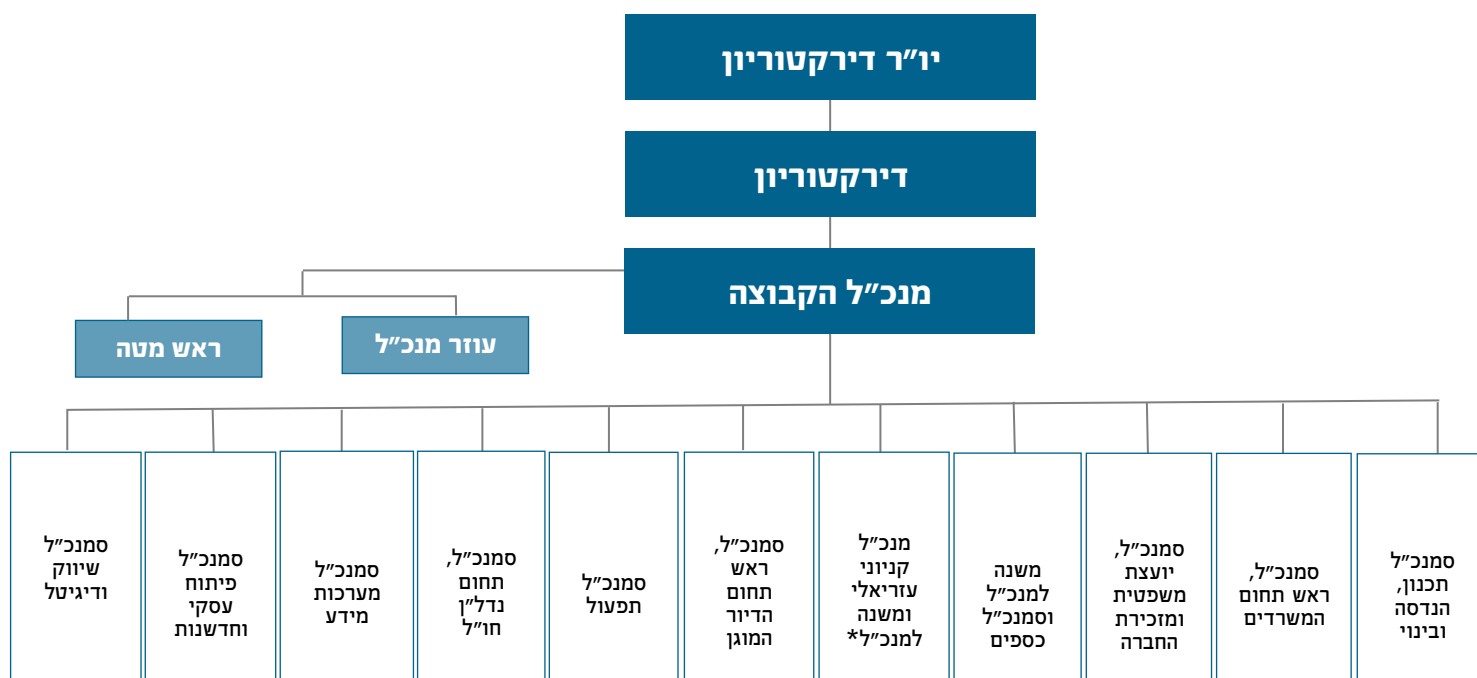
⁸¹ האמור בחלק זה "עניינים המשותפים לפעילות הקבוצה בכל תחומי פעילותה", אינו כולל את פעילות המסחר האלקטרוני ופעילות ה-Data Centers, אלא אם צוין במפורש אחרת.

18.1. כללי

החברה שמה דגש מיוחד על איכות ההון האנושי, בייחוד בשדרת הניהול של החברה, באמצעות העסקת כוח אדם מקצועי, בעל ידע ובעל ניסיון רב במגוון התחומים הנדרשים במסגרת תחומי הפעילות של החברה. מרבית עובדי החברה, בעיקר בשדרת הניהול שלה, הינם בעלי ותק משמעותי בחברה וניסיון רב בתחומי פעילותה. אלא אם צוין אחרת, הפירוט בסעיף זה, אינו כולל התייחסות להיבטי הון אנושי ביחס למגזר הדיור המוגן (ראו סעיף 11 לפרק א' זה), למגזר ה- Data Centers ופעילות המסחר האלקטרוני (ראו סעיף 13 לפרק א' זה).

18.2. מבנה ארגוני ומצבת עובדים

בתרשים שלהלן מתואר המבנה הארגוני של הקבוצה למועד פרסום הדוח:



* בחודש פברואר 2022 סיים מר אורי קילשטיין את תפקידו. נכון למועד פרסום הדוח טרם אויש התפקיד ומנכ"ל החברה, מר אייל חנקין, ממלא את מקומו של מנכ"ל קניוני עזריאלי במקביל לכהונתו כמנכ"ל החברה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, מועסקים בחברות הקבוצה 391 עובדים. התפלגות העובדים בתחומים העיקריים הינה כמפורט להלן:

מחלקה	מספר עובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2021	מספר עובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2020
מטה הנהלה*	104	74
תחום מרכזים מסחריים וקניונים	175	186
תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	112	101
סה"כ	391	361

* עובד אחד ממטה הנהלה משויך לתחום הנדל"ן המניב בארה"ב ועובד אחד משויך לתחום הדיור המוגן.
 ** לפירוט ביחס לכלל עובדי תחום הדיור המוגן ראו סעיף 11.1 לפרק א' זה.

בהנהלת הקבוצה והמטה מועסקים 104 עובדים, ביניהם מנכ"ל הקבוצה, משנה למנכ"ל וסמנכ"לית כספים, סמנכ"לית יועצת משפטית ומזכירת החברה, סמנכ"ל ראש תחום המשרדים, סמנכ"ל תחום נדל"ן חו"ל, סמנכ"ל ראש תחום הדיור המוגן, סמנכ"ל תכנון, הנדסה ובינוי, סמנכ"לית מערכות מידע, סמנכ"ל תפעול, סמנכ"ל שיווק ודיגיטל וסמנכ"ל פיתוח עסקי וחדשנות. חברי המטה הניהולי של הקבוצה הינם בעלי ניסיון ניהולי רב, וחלקם מלווים את הקבוצה במשך שנים ארוכות. בתחום מרכזי המסחר והקניונים של הקבוצה מועסקים 175 עובדים, מהם 129 עובדים בצוותי הניהול והאחזקה של מרכזי המסחר והקניונים, העוסקים בניהול השוטף של מרכזי המסחר והקניונים, 27 עובדים המועסקים במרכזי

חלוקת הדואר המצויים מרכזי המסחר והקניונים ו-19 עובדים במתן שירותי שיווק לכל מרכזי המסחר והקניונים של הקבוצה.

בתחום שטחי ההשכרה למשרדים ואחרים בישראל מועסקים 112 עובדים, מהם 108 עובדים בצוותי הניהול והאחזקה של התחום, העוסקים בניהול השוטף של המשרדים ו-4 העוסקים במתן שירותי שיווק.

למועד הדוח, תחום נדל"ן מניב בארה"ב מנוהל על ידי מטה החברה וסמנכ"ל תחום נדל"ן חו"ל ושירותי ניהול ושירותים נוספים ניתנים לקבוצה בתחום זה על ידי חברות ניהול מקצועיות מקומיות.

נכון למועד הדוח, בין החברה וחברות הקבוצה שיתוף פעולה והסכמות בקשר עם מתן שירותי ניהול בין לבין עצמן, הכוללים, בין היתר, ייעוץ פיננסי, ייעוץ אסטרטגי וייעוץ ניהולי שוטף, וזאת בתמורה לתשלום חודשי. כמו כן קיימים הסכמי ניהול עם חברות בקבוצה הנגזרים בחלקם כאחוז מסך ההוצאות של אותה חברה. סך התשלומים ששולמו בין חברות הקבוצה בגין שירותי ניהול אלה, בשנים 2020 ו-2021, הסתכמו לסך של כ-44 מיליוני ש"ח וכ-57 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

18.3. שינויים בנושאי משרה בכירה בתאגיד

ביום 1 בפברואר 2021, החל מר אורי קילשטיין את כהונתו כמנכ"ל קניוני עזריאלי ומשנה למנכ"ל החברה וביום 8 בפברואר 2022 הסתיימה כהונתו.

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 ודיגיטל בחברה, וזאת חלף תפקידו הקודם כמנכ"ל עזריאלי אי קומרס.

ביום 31 בדצמבר 2021, סיים מר אברהם יעקובי את תפקידו כחשב בחברה.

לפרטים נוספים אודות נושאי המשרה הבכירה בתאגיד ראו פירוט ביחס לתקנה 26 ולתקנה 26א' בפרק ד' לדוח.

18.4. השקעות בהכשרה, הדרכה ופיתוח ההון האנושי

החברות בקבוצה מקיימות הכשרות והדרכות מעת לעת לעובדיהן, בהתאם לתפקיד העובד ולצורכי הקבוצה, על מנת להבטיח כי לעובדים הכשרה מספקת. החברה עורכת אחת לשנה הדרכה מרכזת לנושאי משרה ועובדים בחברה בהתאם לתוכנית האכיפה הפנימית של החברה, לרבות בתחומי ניירות ערך, תכנון ובניה ומקרקעין, דיני עבודה, דיני תחרות, איכות סביבה, בטיחות ונגישות, מניעת הטרדה מינית, הגנת הצרכן וכן הדרכות נוספות הנערכות מעת לעת בהתאם לצורך. עובדי החברות בקבוצה מתעדכנים בתחומים המשיקים לתחום עיסוקם בקבוצה, מדי פעם, באמצעות השתתפות בתערוכות, ימי עיון, סמינרים והשתלמויות מקצועיות.

18.5. הטבות שניתנו לעובדים וטיבם של הסכמי העסקה

העסקתם של עובדי הקבוצה נעשית בחוזים אישיים, ללא תחולה של הסכמים קיבוציים כלשהם.

תנאי העסקה של עובדי הקבוצה כוללים בחלק מהמקרים, בין היתר: דמי אשל, הוצאות נסיעה/אחזקת רכב/העמדת רכב צמוד, ביטוח מנהלים/קרן פנסיה, קרן השתלמות, חופשה שנתית, דמי הבראה, ביטוח בריאות בסיסי, ביטוח אובדן כושר עבודה, תשלום בגין שעות נוספות גלובליות, החזר הוצאות ומשכורת 13.

בנוסף, פוליסת ביטוח צד שלישי של הקבוצה הינה פוליסה הכוללת הרחבה לכיסוי לביטוח אחריות מקצועית לחברות הניהול ולעובדי החברה שהינם בעלי מקצועות חופשיים, בגבול אחריות של 2 מיליון דולר למקרה ולתקופת ביטוח, כחלק מגבול האחריות של הפוליסה.

בנוסף לאמור לעיל, מכוסות מלוא התחייבויות החברה וחברות הקבוצה בגין הזכויות הסוציאליות של העובדים ובגין סיום יחסי עובד-מעביד, על ידי הפקדות בקופות לפיצויים ובפוליסות ביטוח ו/או על ידי הפרשות הקיימות בספרי החברה. לתיאור התחייבויותיה של החברה בגין הזכויות הסוציאליות של העובדים ובגין סיום יחסי עובד-מעביד, ראו ביאור 18 לדוחות הכספיים.

18.6. העסקת נושאי משרה ועובדי ההנהלה הבכירה בקבוצה

נכון למועד הדוח, חברי ההנהלה הבכירה של הקבוצה מועסקים כעובדים בהסכמי עבודה אישיים או באמצעות הסכמי ניהול.

החברה מעריכה, כי הקבוצה בראשותה של יו"ר הדירקטוריון, הגב' דנה עזריאלי, מנכ"ל הקבוצה, מר אייל חנקין, ולצידם נושאי המשרה והמנהלים המנוסים בחברה, אשר נחשבים מקצועיים ומובילים בתחום, מהווים חלק עיקרי ומשמעותי מגורמי ההצלחה לתוצאותיה העסקיות של החברה.

18.7. תוכנית תגמול לנושאי משרה בחברה

לפרטים בדבר מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה, לרבות התיקון שבוצע בסעיף הביטוח במדיניות התגמול, כפי שאושרו בימים 11 באוגוסט 2019 ו-29 בדצמבר 2021, על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, ראו דיווחים מידיים מימים 4 ביולי 2019, 12 באוגוסט 2019, וכן, דוח זימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 24 בנובמבר 2021 (אסמכתאות: 2019-01-068701, 2019-01-083266 ו-2021-01-170433), בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

19. הון חוזר

19.1. הון חוזר

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, לקבוצה הון חוזר שלילי בסך של 18 מיליון ש"ח לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ-0.4 מיליארד ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2020.

לפרטים בדבר אמצעיה הנזילים של החברה ואפשרויות גיוס האשראי של החברה ראו סעיף 5.2 לדוח הדירקטוריון.

19.2. אשראי לקוחות

בתחום נכסי הנדל"ן המניב לא קיים אשראי לקוחות שכן הסכמי השכירות עם השוכרים כוללים הוראות לתשלום דמי שכירות מראש, לתקופות של חודש או רבעון. הקבוצה גובה את דמי השכירות על-פי תנאי הסכם השכירות, בדרך-כלל, באמצעות הוראות קבע, העברות בנקאיות והמחאות דחיות. השוכרים מעמידים, טרם מסירת המושכר לידיהם, בטחונות לביצוע התחייבויותיהם על פי הסכמי השכירות והסכמי הניהול (ערבויות בנקאיות, פיקדונות, שטרי חוב, ערבויות אישיות וכיו"ב). המקרים בהם לא משולמים דמי שכירות מראש אינם מהותיים לקבוצה למעט הקלות בתקופת הסגרים בשל משבר הקורונה. לפרטים נוספים אודות הקלות שניתנו לשוכרים בשל מגיפת הקורונה, ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

19.3. אשראי ספקים

החברה מקבלת אשראי מספקיה (בעיקר קבלני הביצוע וספקי שירותי התחזוקה) לתקופות ממוצעות הנעות בין 15 ל-60 יום, לאחר שהושלם השירות המבוקש (בממוצע - תקופה של כ-45 יום). היקף האשראי מספקים בקבוצה, הסתכם, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, בכ-383 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-406 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2020.

20.1. כללי

הקבוצה מממנת את פעילותה מאמצעים עצמיים, מאשראי בנקאי ממוסדות פיננסיים ומאשראי פיננסי חוץ בנקאי, לרבות באמצעות הנפקת אגרות חוב. לקבוצה התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומקורות מימון חוץ בנקאיים, המסתכמות נכון ליום 31 בדצמבר 2021, לסך של כ-15.3 מיליארד ש"ח (כולל חלויות שוטפות). מרבית ההסכמים כוללים הוראות לפיהן לחברה זכות לפירעון מוקדם המותנית, ברוב המקרים, בתשלום קנס פירעון מוקדם לגורם המממן. לפרטים בדבר סך ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2021 ראו סעיפים 5.5 ו-5.6 לדוח הדירקטוריון. לפרטים בדבר פירעונות צפויים לפי שנים ראו דוח מידי בדבר מצבת התחייבויות החברה מיום 23 במרץ 2022 המתפרסם במקביל לדוח זה. לפרטים נוספים בנוגע למימון החברה בכללו, ראו סעיף 5 לדוח הדירקטוריון.

20.2. יתרת ההלוואות של הקבוצה (שאינן מיועדות לשימוש ייחודי) ליום 31 בדצמבר 2021

להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות לזמן ארוך והלוואות לזמן קצר שהיו בתוקף במהלך שנת 2021, ושאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי הקבוצה, תוך הבחנה בין מקורות אשראי בנקאיים ומקורות אשראי חוץ בנקאיים:

ליום 31 בדצמבר 2021						
הלוואות לזמן קצר			הלוואות לזמן ארוך			
שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת	סכום (במיליוני ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת	סכום (במיליוני ש"ח)	
-	-	-	1.25%	1.59%	13,672	מקורות חוץ בנקאיים - מימון צמוד מדד
-	-	-	-	-	-	מקורות בנקאיים - מימון צמוד מדד
0.4%	0.4%	58	-	-	-	מקורות חוץ בנקאיים - מימון שקלי
1.4%	1.4%	18	-	-	-	מקורות בנקאיים - מט"ח
0.63%	0.63%	76	1.25%	1.59%	13,672	סה"כ התחייבויות פיננסיות

20.3. אשראי בר דיווח אשר הועמד לחברה

אין הלוואות מהותיות שהועמדו לרשות החברה ליום 31 בדצמבר 2021.⁸²

החברה התחייבה כלפי חלק מנותני אשראי שלא ליצור שיעבוד שוטף על כלל נכסיה ללא קבלת הסכמתם וכי במקרה של הפרה הם יהיו רשאים להעמיד לפרעון מוקדם גם הלוואות אחרות שניתנו לחברה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, היקף נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה שאינו משועבד הינו בסך של כ-27 מיליארד ש"ח, כמפורט בסעיף 5.8 לדוח הדירקטוריון, מתוך סך נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה בסך של כ-34.1 מיליארד ש"ח.

לפרטים אודות אשראי חוץ בנקאי ראו סעיף 20.5 להלן.

20.4. אשראי בר דיווח אשר הועמד לחברות הקבוצה

אין הלוואות מהותיות שהועמדו לרשות חברות הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2021.

למספר חברות בקבוצה קיימות הלוואות שאינן מהותיות שיתרתן בספרים נכון ליום 31 בדצמבר 2021 עומדת על כ-977 מיליון ש"ח, מתוכן סך של כ-971 מיליון ש"ח צמודות מט"ח ונושאות ריבית בטווח שבין 3.7%-4.5% אשר תיפרענה בשנים 2022-2033 ולא קיימות אמות מידה פיננסיות להלוואות אלו. יתרה של כ-6 מיליון ש"ח מהווה הלוואה שקלית בריבית משתנה שכנגדה ישנם שיעבודים והתניות פיננסיות והיא עומדת לפרעון בשנת 2022. יצוין, כי נכון למועד הדוח החברה עומדת בהתניות הפיננסיות בקשר עם ההלוואות האמורות. לפרטים אודות הלוואה שהועמדה ל-GM לאחר מועד הדוח, ראו ביאור 17ב' (7) לדוחות הכספיים.

⁸² בהתאם לעמדה משפטית מספר 15-104: אירוע אשראי בר דיווח, מיום 30 באוקטובר 2011, כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017, והפרמטרים שאישר הדירקטוריון לבחינת מהותיות בנוהל דיווחים במסגרת תוכנית האכיפה הפנימית.

20.5. מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברה

ניירות ערך מסחריים

למועד פרסום הדוח, לחברה שתי סדרות נע"מ - סדרה מדורגת בהיקף של כ-53 מיליון ש"ח וסדרה לא מדורגת בהיקף של 5 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר דירוג ניירות ערך מסחריים של החברה ראו סעיף 20.12 לפרק א' זה.

הלוואות לזמן ארוך מגופים מוסדיים

לחברה קיימות הלוואות מגופים מוסדיים שאינן מהותיות, שיתרתן בספרים ליום 31 בדצמבר 2021 עומדת על כ-0.4 מיליארד ש"ח. הלוואות אלו צמודות מדד ונושאות ריבית קבועה בטווח שבין 1.5%-0.74% אשר תיפרענה בשנים 2022-2028. להלוואות התניות פיננסיות שנכון למועד הדוח החברה עומדת בהן.

אגרות חוב (סדרה ב') של החברה

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, הינה 604 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאיהן, המועד הסופי הקבוע לפירעון אגרות החוב (סדרה ב') של החברה הינו 1 באפריל 2025. לפרטים בדבר דירוג האשראי הנוכחי של אגרות החוב (סדרה ב'), ראו סעיף 20.12 לפרק א' זה.

אגרות חוב (סדרה ד') של החברה

ביום 29 במרץ 2017, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד 1,090 מיליון ש"ח ערך נקוב שהוצעו בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, מכח תשקיף מדף 2016. ביום 30 במרץ 2017 הודיעה החברה כי בהתאם לתוצאות ההנפקה הוקצו כ-984 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספים של סדרת אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה לסך של כ-960 מיליון ש"ח (כ-955 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה).

ביום 31 בינואר 2018, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד 1,490 מיליון ש"ח ערך נקוב שהוצעו בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, מכח תשקיף מדף 2016. ביום 1 בפברואר 2018 הודיעה החברה כי בהתאם לתוצאות ההנפקה הוקצו כ-1,367 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספים של סדרת אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה לסך של כ-1,409 מיליון ש"ח (כ-1,400 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה).

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, הינה 3,272 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאיהן, המועד הסופי הקבוע לפירעון אגרות החוב (סדרה ד') של החברה הינו 5 ביולי 2030. לפרטים בדבר דירוג האשראי הנוכחי של אגרות החוב (סדרה ד'), ראו סעיף 20.12 לפרק א' זה.

אגרות חוב (סדרה ה') של החברה

ביום 20 בינואר 2019 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת ולרישום למסחר בבורסה של עד 1,335 מיליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ה') של החברה, מכח תשקיף מדף 2016. ביום 22 בינואר 2019 הודיעה החברה, כי בהתאם לתוצאות ההנפקה, הוקצו 1,216 מיליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ה') בתמורה לסך של כ-1,216 מיליון ש"ח (כ-1,207 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה). לפרטים נוספים, ראו דיווחיה המיידיים של החברה מיום 20 בינואר 2019 ומיום 22 בינואר 2019 (אסמכתאות: 2019-01-006388 ו-2019-01-006934, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 17 דצמבר 2019, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה של אגרות חוב, על דרך הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, מכוח תשקיף מדף 2019. בהתאם להנפקה זו הוקצו כ-1,217 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה'), בתמורה לסך של כ-1,355 מיליון ש"ח (כ-1,336 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה). לפרטים נוספים, ראו דיווחיה המיידיים של החברה מהימים 17 בדצמבר 2019 ו-19 בדצמבר 2019 (אסמכתאות: 2019-01-110526 ו-2019-01-111306, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 20 באפריל 2020 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת ולרישום למסחר בבורסה של עד כ-904 מיליון ש"ח ע.ג. של סדרת אגרות חוב (סדרה ה') של החברה, מכח תשקיף מדף 2019. ביום 21 באפריל 2020 הודיעה החברה, כי בהתאם לתוצאות ההנפקה, הוקצו כ-811 מיליון ש"ח ע.ג. של סדרת אגרות חוב (סדרה ה') בתמורה לסך של כ-847 מיליון ש"ח

(כ-842 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה). לפרטים נוספים, ראו דיווחיה המידיים של החברה מהימים 20 באפריל 2020 ו-21 באפריל 2020 (אסמכתאות: 2020-01-035128 ו-2020-01-035899, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, הינה 3,243 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאיהן, המועד הסופי הקבוע לפירעון אגרות החוב (סדרה ה') של החברה הינו 30 ביוני 2028. לפרטים בדבר דירוג האשראי הנוכחי של אגרות החוב (סדרה ה'), ראו סעיף 20.12 לפרק א' זה.

אגרות חוב (סדרה ו') של החברה

ביום 20 בינואר 2019, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד 315 מיליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות החוב (סדרה ו') חדשה של החברה, מכח תשקיף מדף 2016. ביום 22 בינואר 2019 הודיעה החברה כי בהתאם לתוצאות ההנפקה הוקצו כ-263 מיליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ו') בתמורה לסך של כ-263 מיליון ש"ח (כ-260 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה).

ביום 17 בדצמבר 2019, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה של אגרות חוב, על דרך הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, מכח תשקיף מדף 2019. בהתאם להנפקה זו הוקצו כ-933 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו'), בתמורה לסך של כ-1,122 מיליון ש"ח (כ-1,101 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה). לפרטים נוספים, ראו דיווחיה המידיים של החברה מהימים 17 בדצמבר 2019 ו-19 בדצמבר 2019 (אסמכתאות: 2019-01-110526 ו-2019-01-111306, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 20 באפריל 2020 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת ולרישום למסחר בבורסה של עד כ-849 מיליון ש"ח ע.נ. של סדרת אגרות חוב (סדרה ו') של החברה, מכח תשקיף מדף 2019. ביום 21 באפריל 2020 הודיעה החברה, כי בהתאם לתוצאות ההנפקה, הוקצו כ-762 מיליון ש"ח ע.נ. של סדרת אגרות חוב (סדרה ו') בתמורה לסך של כ-850 מיליון ש"ח (כ-841 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה). לפרטים נוספים, ראו דיווחיה המידיים של החברה מהימים 20 באפריל 2020 ו-21 באפריל 2020 (אסמכתאות: 2020-01-035128 ו-2020-01-035899, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, הינה 1,958 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאיהן, המועד הסופי הקבוע לפירעון אגרות החוב (סדרה ו') של החברה הינו 31 בדצמבר 2032. לפרטים בדבר דירוג האשראי הנוכחי של אגרות החוב (סדרה ו'), ראו סעיף 20.12 לפרק א' זה.

אגרות חוב (סדרה ז') של החברה

ביום 19 ביולי 2021 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד כ-2,056 מיליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ז') חדשה של החברה, מכח תשקיף מדף 2019. ביום 20 ביולי 2021 הודיעה החברה, כי בהתאם לתוצאות ההנפקה, הוקצו כ-1,904 מיליון ש"ח ע.נ. 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). לפרטים נוספים, ראו דיווחיה המידיים של החברה מהימים 19 ביולי 2021 ו-20 ביולי 2021 (אסמכתאות: 2021-01-118986 ו-2021-01-120093, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. בתקופת הדוח, ובהתאם ללוח הסילוקין, לא בוצעו תשלומי קרן וריבית. למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, הינה 1,904 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאיהן, המועד הסופי הקבוע לפירעון אגרות החוב (סדרה ז') של החברה הינו 2 ביולי 2036. לפרטים בדבר דירוג האשראי הנוכחי של אגרות החוב (סדרה ז'), ראו סעיף 20.12 לפרק א' זה.

אגרות חוב (סדרה ח') של החברה

ביום 19 ביולי 2021 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד כ-1,896 מיליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ח') חדשה של החברה, מכח תשקיף מדף 2019. ביום 20 ביולי 2021 הודיעה החברה, כי בהתאם לתוצאות ההנפקה, הוקצו כ-1,751 מיליון ש"ח ע.נ. של סדרת אגרות חוב (סדרה ח') בתמורה לסך של כ-1,751 מיליון ש"ח (כ-1,730 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה). לפרטים נוספים, ראו דיווחיה המידיים של החברה מהימים 19 ביולי 2021 ו-20 ביולי 2021 (אסמכתאות: 2021-01-118986 ו-2021-01-120093, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. בתקופת הדוח, ובהתאם ללוח הסילוקין, לא בוצעו תשלומי קרן וריבית. למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ח') של החברה, הינה 1,751 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאיהן, המועד הסופי הקבוע לפירעון אגרות

החוב (סדרה ח') של החברה הינו 2 בינואר 2041. לפרטים בדבר דירוג האשראי הנוכחי של אגרות החוב (סדרה ח'), ראו סעיף 20.12 20.12 לפרק א' זה. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב של החברה ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון וכן ביאור 17' לדוחות הכספיים.

20.6. מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברות הקבוצה

בשנת הדוח ולמועד הדוח, למעט כמפורט אודות מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברה בסעיף 20.5 לפרק א' זה, לא נעשה שימוש במימון פיננסי חוץ בנקאי לחברות הקבוצה.

20.7. הלוואות בין חברתיות

להלן פירוט יתרות הלוואות שהועמדו בין חברות הקבוצה, לא כולל יתרות חו"ז בינחברתיות, ליום 31 בדצמבר 2021 (במיליוני ש"ח), שהינם בסכומים העולים על 20 מיליון ש"ח:

יתרת סכום הלוואה ליום 31.12.21 (במיליוני ש"ח)	הצמדה	ריבית שנתית	מועד פירעון אחרון	סכום הלוואה המקורי (במיליוני ש"ח)	מועד העמדת הלוואה	התאגיד הלווה בקבוצה	התאגיד המלווה בקבוצה
88 ⁽²⁾	דולר ארה"ב	ליבור + 7.1%	פברואר 2022	99	פברואר 2011	AG Galleria Office Buildings LP	קניית השלום ⁽¹⁾
96	-	-	נובמבר 2026	96	נובמבר 2021	פאלאס אמריקה חברה לדירור מוגן	קניית השלום ⁽³⁾
313	-	2.62%	דצמבר 2025	314	מרץ 2017	פאלאס להבים	אחוזת בית רעננה ⁽⁴⁾
81	-	2.62%	ספטמבר 2023	130	יוני 2017	פאלאס מודיעין	אחוזת בית רעננה ⁽⁴⁾

* לתיאור יתרת הלוואות שהועמדו מהחברה לחברות הקבוצה, ראו תקנה 11 בפרק ד' של דוח זה.

1. הלוואה הינה בסך כ-28 מיליון דולר ארה"ב.
2. יתרת הלוואה כולל ריבית שלא שולמה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה כ-217 מיליון ש"ח.
3. כנגד הלוואה, הנפיקה פאלאס אמריקה חברה לדירור מוגן לקניית השלום שטרי הון בסך כולל של כ-96 מיליוני ש"ח שאינם נושאים ריבית והצמדה, ומועד פירעונם יהא לא מוקדם מחודש נובמבר 2026. פירעון שטרי הון אינו מובטח בבטוחה כלשהי והינו נדחה בפני התחייבויות אחרות של פאלאס אמריקה חברה לדירור מוגן וקודם רק לחלוקת עודפי הרכוש בפירוקה.
4. הלוואות נושאות ריבית שנתית בהתאם לסעיף 3' לפקודת מס הכנסה.

20.8. מגבלות אשראי

לתיאור התחייבויות החברה בקשר עם הנפקת אגרות החוב (סדרה ב'), אגרות החוב (סדרה ד'), אגרות החוב (סדרה ה'), אגרות החוב (סדרה ו'), אגרות החוב (סדרה ז') ואגרות החוב (סדרה ח') כלפי מחזיקי אגרות החוב ראו ביאור 17' לדוחות הכספיים.

20.9. מסגרות אשראי

נכון למועד הדוח, לא הועמדו לקבוצה מסגרות אשראי מחייבות או מסגרות אשראי לא מחייבות. לפרטים אודות מסגרת אשראי שהועמדה ל-GM לאחר מועד הדוח ראו ביאור 17' (7) לדוחות הכספיים.

20.10. אשראי בנקאי וחוץ בנקאי שנתקבל בין תאריך הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 ועד סמוך למועד פרסום הדוח

החברה לא נטלה אשראי חוץ בנקאי בתקופה שבין 31 בדצמבר 2021 ועד סמוך למועד פרסום הדוח. GM נטלה אשראי בנקאי לאחר מועד הדוח כמפורט בביאור 17' (7) לדוחות הכספיים.

20.11. הלוואות שנפרעו בין תאריך הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 ועד סמוך למועד פרסום הדוח

לא נפרעו הלוואות כאמור מעבר לפירעונות שוטפים בהתאם ללוח סילוקין של כל הלוואה.

20.12. דירוג אשראי

ביום 6 בפברואר 2022 אישרה מעלות את דרוג החברה AA+/Stable/iiA-1+. לעיון בדוח המלא של מעלות ראו דיווח מידי של החברה מיום 6 בפברואר 2022 (אסמכתא: 2022-01-015430), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

למועד פרסום הדוח, אגרות החוב (סדרה ב') ואגרות החוב (סדרות ז'-ח') של החברה מדורגות על ידי מעלות בדירוג AA+ יציב וניירות הערך המסחריים של החברה מדורגים על ידי מעלות בדירוג ilA-1+. לפרטים נוספים וכן לפרטים בדבר היסטוריית הדירוג של אגרות החוב (סדרה ב') ואגרות החוב (סדרות ז'-ח') של החברה וניירות הערך המסחריים של החברה, ראו דיווח מידי של החברה מיום 6 בפברואר 2022 (2022-01-015430), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

למועד הדוח, אגרות החוב (סדרות ד'-ו') של החברה מדורגות על ידי מידרוג בדרוג Aa1.il באופק יציב. לפרטים נוספים וכן לפרטים בדבר היסטוריית הדירוג של אגרות החוב (סדרות ד'-ו') של החברה, ראו דיווח מידי של החברה מיום 30 בדצמבר 2021 (אסמכתא: 2021-01-116851), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

דירוג הלוואות פרטיות שניטלו על ידי החברה:

אין לחברה הלוואות מדורגות נוספות.

20.13. שעבודים

לפרטים בדבר שעבודים שונים אותם יצרו החברה וחברות הקבוצה להבטחת התחייבויותיהן ראו ביאור א'28 לדוחות הכספיים.

20.14. ערבויות

במהלך העסקים הרגיל, מוצאות לבקשת החברה וחברות הקבוצה, על ידי תאגידים בנקאיים, ערבויות בנקאיות בקשר עם נכסיהן, לרבות ערבויות להבטחת התחייבויותיה של החברה וחברות הקבוצה. למידע בדבר ערבויות אותן העמידה החברה, בין היתר, בקשר עם מימון רכישת נכסים בחו"ל, ראו ביאור א'28 לדוחות הכספיים.

20.15. אשראי בריבית משתנה

לקבוצה מספר הלוואות באשראי בריבית משתנה. עיקר האשראי נלקח במטבע שקלי צמוד לפריים או ריבית בנק ישראל והיתר במט"ח צמוד לליבור, בתוספת מרווח שנקבע ביחס לכל הלוואה. האשראי הנ"ל משתנה בהתאם לשינויים בריבית הליבור או הפריים או ריבית בנק ישראל.

להלן פירוט טווח הריבית (הנקובה) לתקופות הדוח, וכן שיעור הריבית הסמוך לתאריך פרסום הדוח, בגין הלוואות בריבית משתנה:

סוג אשראי	מטבע	היקף האשראי סמוך למועד פרסום הדוח (במליוני ש"ח)	שיעור הריבית סמוך למועד פרסום הדוח (ב-%)	טווח הריבית בתקופות הדיווח (ב-%)	
				31.12.2021	31.12.2020
אשראי חוץ בנקאי	ש"ח	58	0.4	0.4	0.4%
אשראי בנקאי	ש"ח	6	2.7	2.7	2.7%
אשראי בנקאי	ליש"ט	18	1.9	1.4	1.4%

למועד הדוח לחברה מאוחדת אשראי לזמן קצר בריבית משתנה בכתר נורבגי. למועד פרסום הדוח נפרע האשראי הנ"ל, כמפורט בביאור א'17(7) לדוחות הכספיים.

החברה ו/או חברות הקבוצה יגייסו כספים נוספים, בהתאם להחלטת החברה, לצורך תפעול עסקיה, המשך הקמת הפרויקטים שבייזום והשקעה בפרויקטים חדשים.

20.16. השלכות רגולטוריות

הוראות המפקח על הבנקים בישראל כוללות מגבלות קבוצת לווים ו"לווה בודד", המשפיעות על העמדת אשראי מעבר להיקפים מסוימים, ביחס לסך החבות של קבוצת לווים אחת ולסך כל החבויות של ששת הלווים הגדולים של התאגיד הבנקאי.

בהתאם להוראות סעיף 26 לחוק הריכוזיות, כהגדרתו להלן, אמורות להיקבע הוראות לעניין מגבלות על אשראי שיינתן לתאגיד או לקבוצה עסקית, בידי גופים פיננסיים. קבוצה עסקית מוגדרת בסעיף האמור כ-"בעל שליטה והחברות שבשליטתו", ללא תלות בהכללתו של מי מהם ברשימת הגופים הריכוזיים. במסגרת דוח הוועדה לבחינת הסדרי חוב בישראל (ועדת אנדרון), שפורסם בחודש נובמבר 2014, נכללו מספר המלצות בעניין זה, ובכלל זה הגבלת אשראי לקבוצות עסקיות שהאשראי הקובע שלהן עולה על 5% מהאשראי העסקי במשק, והטלת חובת דיווח לוועדה לצמצום הריכוזיות על חברות שהאשראי הקובע שלהן עולה על 3% מהיקף האשראי העסקי במשק. למועד הדוח, המלצות אלה טרם הפכו לדברי חקיקה או הוראות מחייבות ולחברה לא ידוע על מגבלות אחרות חדשות הנובעות מחוק הריכוזיות. יצוין, כי ככל הידוע להנהלת החברה, למועד הדוח מגבלת לווים אינה חלה על קבוצת עזריאלי.

21. ביטוח

מערך הביטוח של הקבוצה לביטוח רכוש ואחריות כולל פוליסות ביטוח המכסות סיכונים מסוימים בנכסי הקבוצה, וזאת עד לסכומים הקבועים בפוליסות אלה. בין פוליסות אלה: ביטוח רכוש על בסיס כל הסיכונים בערך כיוון הכולל כסוי אש, שבר מכני, אבדן דמי שכירות ואבדן רווחים משבר מכני, ביטוח טרור ומלחמה, ביטוח אחריות כלפי צד ג', ביטוח חבות מעבידים, ביטוח עבודות קבלניות, ביטוח סייבר וביטוח Crime.

סכומי ביטוח רכוש הקבוצה נקבעו על ידה על-פי הערכתה, ומערך הביטוחים נסקר אחת לתקופה על ידי יועצי הביטוח של החברה בדירקטוריון.

לפרטים בדבר הכיסוי הביטוחי החל על נושאי המשרה בחברה ראו ביאור 33 ד' (3) לדוחות הכספיים.

22. מיסוי

לפרטים בדבר המיסוי החל על החברה וחברות הקבוצה, ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים.

23. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

במסגרת פעילותה בתחום הנדל"ן (לרבות פעילות הייזום ופעילות הדיור המוגן), נדרשת הקבוצה, בין היתר, לעמוד בתנאים ודרישות של חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לרבות תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), תש"ל - 1970, תקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), התשס"ג-2003, וכו', וזאת בין היתר, במסגרת אישור תוכניות מתאר, היתרי בניה, הליכי רישוי שונים על-פי דיני התכנון והבניה וביצוע עבודות בניה והקמה. חברות הקבוצה אחראיות מכוח היותן בעלים או חוכרים של מקרקעין, בנסיבות מסוימות, על פי דין, לקיום הוראות דיני הגנת הסביבה, לרבות על פי חוק המים, התשי"ט-1959, חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968, וחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג-1993, חוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961, כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"א-2011, חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984, חוק הדיור המוגן, התשע"ב-2012 ועוד. להחמרה ניכרת ברגולציה המתוארת לעיל יכול שתהיה השלכה מהותיות על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה והיקף ההוצאות שיידרש בשל כך. יצוין בהקשר זה, כי נכון למועד פרסום הדוח תלויות ועומדות מספר הצעות חוק, אשר אם יתקבלו, יהא בהן, כדי להשפיע על פעילות הקבוצה, ובהן הצעת חוק מניעת זיהום קרקע ושיקום קרקעות מזוהמות, התשע"א-2011.

יצוין, כי במהלך השנים האחרונות חלה עליה משמעותית בפעילות בתחום איכות הסביבה בארץ ובעולם, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, בפיקוח ואכיפה על ידי גופים ממשלתיים ובפעילות ארגוני סביבה. להערכת הקבוצה, מגמה זו צפויה להימשך בשנים הבאות. הקבוצה משקיעה משאבים רבים בהבטחת עמידתה בהוראות דיני איכות הסביבה החלים עליה ופועלת למנוע ולמזער את הסיכונים הסביבתיים מפעילותה.

מדיניות הקבוצה הינה לעמוד בהוראות ובדרישות הדינים, בכלל זה הדינים הסביבתיים וכן בדרישות הגופים המפקחים השונים. לשם כך לכל פרויקט של הקבוצה מוצמדים יועצים סביבתיים מקצועיים המסייעים לקבוצה ומלווים אותה לכל אורכו.

במסגרת תכנית האחריות התאגידית פועלת הקבוצה גם באופן וולונטרי, ומעבר לדרישות הדין, על מנת להביא לשינוי מעשי רחב היקף בייזום, בהפעלה, ובניהול של מיזמי הנדל"ן של הקבוצה בכל הנוגע לקיימות סביבתית וכן לקדם שינוי תפיסתי באמצעות חינוך ופעילות קהילתית ברחבי ישראל. בהקשר זה יצוין כי הקבוצה נמצאת בעיצומו של פרויקט "פיילוט" למחזור והפחתת אשפה במרכז עזריאלי תל אביב, במטרה להפחית כ-50% באשפה הנשלחת להטמנה, בתוך כ-3 שנים. פיילוט זה מהווה מודל אשר יוטמע בעתיד בכל נכסי הקבוצה וישמש תשתית עבור גופים שונים במשק, אשר יבקשו ליישם פרויקטים דומים בנכסיהם.

מתחם בצומת הצ'ק פוסט בחיפה - בהתאם לדרך מידע שהתקבל מעיריית חיפה, המגרש הנמצא בצומת הצ'ק פוסט בחיפה, עשוי להיות מושפע מחומרים מסוכנים. בהתאם לסקר קרקע היסטורי ותכנית לבדיקת קרקע שאושרה מראש על ידי משרד איכות הסביבה, בוצעו קידוחים בקרקע. במהלך תקופת הדוח, התקבל אישור המשרד להגנת הסביבה כי אין צורך בהמשך טיפול בקרקע או בנקיטה בפעולות לניהול הסיכון באתר או בסביבתו.

שטחי השכרה לסולר - בחלק מנכסיה המניבים של הקבוצה, משכירה הקבוצה לחברות הסולר שטחים (בסעיף זה: "המושכר") לצורך התקנה והפעלה של אנטנות סלולאריות ו/או משדרים זעירים ("ציוד התקשורת"). בהתאם למרבית ההסכמים בין החברה ו/או חברות הניהול של הקבוצה לבין חברות הסולר, האחריות בגין קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לשם הקמת והפעלת האנטנות ו/או המשדרים והאחריות לעמוד בהוראות הדינים הסביבתיים השונים מוטלת על חברות הסולר, ובכלל זה להחזיק, כל עוד הן שוכרות את המושכר, אישור מאת הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה בדבר הוראות ומגבלות בנוגע לשימוש בציוד התקשורת ולפעול בהתאם לאישור זה, וכן מתחייבות כי תעמודנה בהוראות הבטיחות שיפורסמו על-ידי החברה או חברות הניהול. בנוסף, במסגרת הסכמים אלה, מתחייבות חברות הסולר לשפות ולפצות את החברה ו/או חברות הניהול בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו כתוצאה מפעולות חברות הסולר במושכר ובגין אחריותן על פי דין לכל מעשה או מחדל של חברות הסולר והן מתחייבות לבטח את חבותן על פי דין בגין פגיעה ו/או נזק העלולים להיגרם לצד שלישי. לבסוף, על-פי הוראות מרבית ההסכמים כאמור, מתחייבת כל חברת סולר לשאת פעולה עם חברות הסולר האחרות עמן התקשרה החברה, בכל הקשור להפעלת ציוד התקשורת במושכר.

כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המזרמים למערכת הביוב), התשע"א-2011 - בתקופת הדוח פועלת החברה ביחס למספר נכסים בבעלותה מול תאגידי המים והביוב ברשויות הרלוונטיות על מנת להסדיר את נושא השפכים שמזרמים בתי עסק מסוימים, השוכרים שטחים באותם נכסים, אשר לכאורה מייצרים חריגות בערכי השפכים המזרמים למערכת הביוב העירונית. החברה שכרה יועצים מקצועיים בנושא ורואה חשיבות רבה בהקפדה על נושא איכות הסביבה.

לפרטים בקשר עם סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם בתחום ה- Data Centers ראו סעיף 12.18 לפרק א' זה.

24. מגבלות ופיקוח על התאגיד

להלן סקירה תמציתית של חוקים, תקנות, צווים מגבלות ודרישות בהם מחוייבת הקבוצה בתחומי פעילותה השונים:

24.1. בישראל

24.1.1. פעילות בתחום הנדל"ן

פעילותה של החברה בישראל כפופה לדיני המקרקעין, לרבות בדבר מיסוי מקרקעין ודיני שכירות ושאליה וכן הוראות וחוזים של רשות מקרקעי ישראל ורשויות מקומיות, לדיני תכנון ובניה ולדיני איכות סביבה.

24.1.2. חוקים כללים הנוגעים לתחומי פעילותה של הקבוצה

במסגרת פעילותה, כפופות החברה וחברות הקבוצה לחוקי עזר עירוניים בכל אחת מהרשויות המקומיות בהן ממוקמים נכסיה המניבים של הקבוצה, אם וככל שרלוונטי, לרבות בדבר פתיחת בתי עסק וסגירתם, חוק למניעת העישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, התשמ"ג-1983, תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות), תשע"ג-2013, כללי תאגידי מים וביוב, חוק הגנת הפרטיות, תשמ"א-1981, תקנות הגנת הפרטיות (אבטחת מידע), תשע"ז-2017, חוק התקשורת (בזק ושידורים), תשמ"ב-1982 (שבו סעיפים העוסקים ב"ספאם"), דיני עבודה וכיו"ב.

בנוסף, חלק מחברות הקבוצה רוכשות חשמל בחיבור מתח גבוה, ומספקות את החשמל לשוכרים לפי תעריף מתח נמוך כפי שנקבע ומתעדכן מעת לעת על-ידי רשות החשמל. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, משרד האנרגיה ורשות החשמל פועלים להסדרת נושא חלוקת החשמל במרכזי המסחר והקניונים ברחבי הארץ.

חוק הריכוזיות

בחודש דצמבר 2013, פורסם החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות התשע"ד-2013 ("חוק הריכוזיות").

החוק כולל שלושה פרקים עיקריים, כדלקמן: (א) הגבלת השליטה בחברות במבנה פירמידלי; (ב) הפרדה בין תאגידים ריאליים משמעותיים ובין גופים פיננסיים משמעותיים; (ג) שקילת שיקולי ריכוזיות כלל-משקית ושיקולי תחרותיות ענפית בהקצאת זכויות על ידי המדינה.

קבוצת עזריאלי (ובעלות השליטה בה והתאגידים בשליטתן) נכללה ברשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים.

לפיכך, שני הפרקים האחרונים עשויים להיות רלוונטיים בבחינת עסקאות עתידיות של החברה.

תקנות הגנת הפרטיות (אבטחת מידע), התשע"ז-2017

ביום 8 במאי 2017 אושרו תקנות הגנת הפרטיות (אבטחת מידע), התשע"ז-2017, על-ידי ועדת חוקה חוק ומשפט. מטרת התקנות היא, בין היתר, לקבוע עקרונות אבטחת מידע הקשורים בניהול ובשימוש במידע במאגרי מידע, בהתבסס על תקני אבטחת מידע מקובלים בעולם והכל במטרה לספק הגנה על זכויות נושאי המידע במאגר המידע מפני שימוש לרעה במידע אודותיהם. התקנות קובעות שורה של הוראות בקשר עם הגדרת סיכונים ועדכונם התקופתי, קביעת נהלי אבטחת מידע בהתאם לרגישות המאגר וכן מתייחסות להיבטים הפיזיים של שמירת המאגר והצורך באבטחתו.

24.1.3 דיוור מוגן

מגבלות ופיקוח על תחום פעילות הדיוור המוגן

הפעילות בתחום הדיוור המוגן מוסדרת בעיקרה במסגרת הוראות חוק הדיוור המוגן הקובע, בין היתר, חובת קבלת רישיון הפעלה לשם ניהול והפעלה של בית דיוור מוגן, הוראות בקשר עם הדרישות והתנאים לקבלת רישיון להפעלת בית דיוור מוגן, המערכת החוזית בין המפעיל לבין הדייר, החובה לערוך הסכם התקשרות בכתב, קביעת בטוחות להבטחת השבת כספי הפיקדון של הדיירים, הוראות בקשר עם פינוי דיירים ועוד.

הוראות דין נוספות החלות על תחום הדיוור המוגן מעוגנות בתקנות הדיוור המוגן, כמפורט בפרק א' זה להלן.

חוק הדיוור המוגן

חוק הדיוור המוגן קובע, בין היתר, כי הפעלת בתי דיוור מוגן חייבת בקבלת רישיון הפעלה מטעם הממונה על בתי דיוור מוגן במשרד הרווחה והשירותים החברתיים ("הממונה על בתי דיוור מוגן") ובעמידה במספר תנאים הקבועים בחוק האמור, ובכלל זה היותו של מבקש הרישיון הבעלים או חוכר של מקרקעי בית הדיוור המוגן שלגביו מתבקש הרישיון, העדר הרשעה של מבקש הרישיון ומנהל בית הדיוור המוגן בעבירות מסוימות, הוכחת יציבות כלכלית של מבקש הרישיון לשם הבטחת פעילותו התקינה של בית הדיוור המוגן וכיו"ב. הפעלת בית דיוור מוגן ללא רישיון הפעלה או שלא על-פי תנאי הרישיון, מהווה עבירה שבצידה קבועים עונשי מאסר וקנסות שונים. נכון למועד פרסום דוח זה, טרם פורסמו התקנות המסדירות את הוצאת רישיונות הפעלה של בתי דיוור מוגן.

כמו כן, חוק הדיוור המוגן מסדיר נושאים נוספים, ובכלל זה את הנושאים הבאים: (1) החובה לערוך הסכם התקשרות בכתב בין בעל רישיון הפעלה של בית הדיוור המוגן ("המפעיל") לבין המבקש להיות דייר בבית הדיוור המוגן; (2) פירוט שירותי חובה בסיסיים שאותם מחויב המפעיל לספק לדיירים; (3) חובת הקמת מחלקה סיעודית לבתי דיוור מוגן המונים 250 יחידות דיוור לפחות, כאשר לממונה על בתי דיוור מוגן, הסמכות לפטור את בתי הדיוור המוגן מחובה זו בהתאם לתנאים הנקובים בחוק הדיוור המוגן⁸³; (4) הגבלה על העלאה שרירותית של דמי הניהול וכל תשלום אחר שאין לדייר אפשרות ממשית לוותר עליו; (5) זכות הדיירים להקמת נציגות דיירים בבית הדיוור המוגן, ועוד.

⁸³ צוין כי הוראות חוק הדיוור המוגן המתייחסות להקמת מחלקה סיעודית נכנסו לתוקף בחלוף חמש שנים ממועד כניסתו לתוקף של החוק, היינו ביום 3 בדצמבר, 2017.

בנוסף, חוק הדיור המוגן קובע כי בכל מקרה בו הדייר נדרש להפקיד סכומים על חשבון הפיקדון⁸⁴ העולים על שיעור של 7% מדמי הפיקדון או 70,000 ש"ח, לפי הנמוך מבניהם, יידרש המפעיל להעמיד לדייר בטוחה להבטחת כספי הפיקדון, בהתאם לבחירתו של המפעיל ועל-פי החלופות שלהלן: (1) ערבות בנקאית; (2) ביטוח הדייר אצל מבטח וציון הדייר כמותב בלתי חוזר בחוזה הביטוח, ובלבד שדמי הביטוח שולמו מראש; (3) העברת 40% מסך הפיקדון לנאמן לפי חוזה נאמנות שהדייר צוין כנהנה בו; או (4) רישום משכנתא ראשונה על המקרקעין לטובת הדייר. יצוין, כי הדייר רשאי לוותר על קבלת הבטוחה כאמור ובלבד שהויתור נעשה בכתב. כמו כן, המפעיל מחויב לשאת בשיעור של 20% מעלות העמדת הבטוחה וביתרת העלות, בשיעור של 80% כאמור, יישא הדייר. חוק הדיור המוגן מונה עילות למימוש הבטוחה על-ידי הדייר, וביניהן חדלות פירעון של המפעיל, צו להקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק, צו למינוי כונס נכסים או בנסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת מהשבת דמי הפיקדון.

ביום 25 ביולי 2018, פורסם תיקון לחוק הדיור המוגן (חוק הדיור המוגן (תיקון), תשע"ח-2018) ("התיקון לחוק") שעניינו תיקון ההוראות הנוגעות לבטוחות המשמשות להבטחת כספי הפיקדון של הדיירים. להלן יפורטו עיקרי התיקונים לחוק הדיור המוגן: (1) הטלת חובה על המפעיל להעמיד בטוחה לשם הבטחת מלוא כספי הפיקדון שהופקדו על-ידי הדייר (היינו, החל "מהשקל הראשון"), באופן שבו המפעיל לא יהא רשאי לקבל מדייר סכום העולה על 7% מהפיקדון, או 70,000 ש"ח, לפי הנמוך, אלא בכפוף לרישום משכנתא ראשונה לטובת הדייר או המפקיד, על זכותו של המפעיל במקרקעין עליהם בנוי בית הדיור המוגן שבו מתגורר הדייר (למעט לגבי חלקי המקרקעין שהינם שטחים מסחריים או אשר מהווים חלק מהמחלקה הסיעודית של בית הדיור המוגן), ואשר תירשם על שם נאמן שימנו הדיירים (לפי חלקו היחסי של כל אחד מהם בסך הפקדונות), או במקרה שבית הדיור המוגן רשום כבית משותף, על שמו של הדייר או מפקיד הפקדון, או לחלופין, בכפוף למסירת ערבות בנקאית או הפקדת 40% מדמי הפקדון בידי נאמן שהדייר הוא הנהנה; (2) נשיאת המפעיל במלוא העלויות הכרוכות בהעמדת הבטוחות המפורטות לעיל (להבדיל מהחובה לשאת ב-20% מהעלויות האמורות בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן עובר למועד כניסתו של התיקון לחוק לתוקפו, כמפורט לעיל); (3) שלילת זכותו של דייר לוותר על בטוחה כאמור באופן שבו העמדת הבטוחה הינה קוגנטית; (4) קביעת בטוחה מסוג הערת אזהרה כהתחייבות לרישום משכנתא כבטוחה זמנית, לתקופה של עד שנתיים, לטובת נאמן שימונה על-ידי הדיירים, או לטובת הדייר, או, במקרה שבו נרשם בית משותף, על שם הדייר או המפקיד.

כמו-כן, בהתאם להוראות התיקון לחוק, הוקמה ועדת חריגים במשרד הרווחה, הרשאית לפטור מפעיל, לבקשתו, באופן מלא או חלקי, מהעמדת הבטוחות במסגרת חוק הדיור המוגן, ולקבוע תנאים לפטור כאמור, או לחלופין, להורות על המצאת בטוחה חלופית.

עוד קובע התיקון לחוק, כי הממונה על בתי הדיור המוגן יהא רשאי לדרוש מהמפעיל, בכל עת, להוכיח את יציבות הכלכלית באמצעות עריכת בדיקות הקבועות בחוק הדיור המוגן, ואף למסור את תוצאות הבדיקות הנובעות מכך לדיירים, וזאת בכפוף לתנאים המפורטים בתיקון לחוק.

בנוסף נקבעו הוראות לעניין הקמת קרן משותפת למימון הוצאות בשל מצב בריאותי בנסיבות של חדלות פירעון לטובת כלל הדיירים וכן הקמת קרן משותפת למימון הוצאות בשל מצב של חדלות פירעון - קרנות אלה תנוהלנה על-ידי האפוטרופוס הכללי.

התיקון לחוק כולל הוראות מעבר לפיהן תחולת הוראות החוק הינה רטרואקטיבית, כך שתחול גם על הסכמים שנכרתו עוד טרם התיקון. התיקון לחוק נכנס לתוקפו בתום 18 חודשים ממועד פרסומו (דהיינו, בשלהי חודש ינואר, 2020), למעט ביחס לסעיפים הדנים בוועדת חריגים, בדיקת היציבות הכלכלית, הקרן למימון הוצאות בשל מצב בריאותי בנסיבות של חדלות פירעון וקרן למימון הוצאות במקרה של חדלות פירעון, אשר נכנסו לתוקף בתום 6 חודשים ממועד הפרסום (דהיינו, בסוף חודש ינואר 2019)⁸⁵.

להערכת החברה, אין בתיקון לחוק כדי להשפיע השפעה מהותית על החברה או רווחיה.

תקנות דיור מוגן

⁸⁴ "פיקדון" - תשלום שמשלם דייר לבעל רישיון הפעלה על פי הסכם התקשרות, לרבות כבטוחה לעמידתו בתנאי הסכם ההתקשרות, אשר בהתאם לתנאי הסכם ההתקשרות על בעל רישיון הפעלה להשיבו, כולו או חלקו, לדייר בסיום ההתקשרות, בניכוי כל סכום שנוכה מאותו תשלום בהתאם להוראות הסכם ההתקשרות והדין.

⁸⁵ יצוין כי אך שהסעיפים בקשר עם בדיקת היציבות הכלכלית, הקרן למימון הוצאות בשל מצב בריאותי בנסיבות של חדלות פירעון וקרן למימון הוצאות במקרה של חדלות פירעון נכנסו לתוקף עוד בסוף חודש ינואר 2019, טרם הותקנו תקנות בנושאים הנ"ל ו/או הוקמו הקרנות, לפי העניין.

תקנות הדיור המוגן (טופס מסמך גילוי), תשע"ח-2018 - תקנות אלו נכנסו לתוקפן ביום 5 באפריל, 2018, והן קובעות את תוכן מסמך הגילוי שהמפעיל נדרש למסור לדייר עמו המפעיל צפוי להתקשר בהסכם התקשרות. בהתאם לתקנות אלו, על המפעיל לגלות ולמסור לדייר עמו הוא צפוי להתקשר, בין היתר, נתונים ופרטים בדבר המפעיל וזהותו, פרטים אודות רישיון המפעיל, פרטים בדבר שירותים שהמפעיל יעניק, פרטים הנוגעים לזכויות המפעיל במקרקעין עליהם מוקם ופועל בית הדיור המוגן, תיאור השטחים הציבוריים, פירוט תשלומים, פירוט בדבר בטוחות, וכל יתר הפרטים אשר גילויים נדרש בהתאם לתקנות אלו ובהתאם לחוק הדיור המוגן.

טיוטת תקנות הדיור המוגן (בדיקת יציבות כלכלית), תשע"ח-2018 - תקנות אלו פורסמו להערות הציבור ביום 27 במרץ, 2018. תקנות אלו קובעות את התנאים הכלכליים בהם נדרש מבקש רישיון לעמוד, וזאת, בין היתר, לטובת הוכחת יציבותו הכלכלית, וכתנאי לקבלת רישיון הפעלה. בהתאם להוראות תקנות אלו, מבקש הרישיון נדרש למסור לידי הממונה על בתי דיור מוגן, בין היתר, דוחות כספיים ומסמכים אחרים המאומתים על-ידי רו"ח מטעמו. כמו-כן, תקנות אלו קובעות את המבחנים לבחינת עמידת מבקש הרישיון בהוראות התקנות, וכן מנגנון ערעור. למיטב ידיעת הנהלת פאלאס, התקופה להגשת הערות הציבור הסתיימה ביום 17 באפריל, 2018 אולם טרם הועלו לדיון בוועדות החקיקה של הכנסת, ובשים לב לכך שהמדובר בנוסח ראשוני בלבד (הכפוף, בין היתר, להערות הציבור), ייתכן כי נוסח התקנות האמורות, אם וככל שיאושרו, יהיה שונה מזה שהוצג להערות הציבור.

תקנות הדיור המוגן (טופס של מפרט דירה), תשע"ח-2017 - תקנות אלו נכנסו לתוקפן ביום 17 בינואר, 2018. בתמצית, תקנות אלו מטילות על המפעיל חובה לצרף לכל הסכם התקשרות עם דיירים (הנוגע לאכלוסה של דירה בבית דיור מוגן) מפרט מפורט ומדויק, הכולל התייחסות לכל הפרטים והנתונים המפורטים בתקנות האמורות. כמו-כן, התקנות קובעות כי לגבי הסכמים שבין בית הדיור המוגן לבין הדיירים הנוגעים לאכלוסם של בתי דיור מוגן הנמצאים בשלבי תכנון והקמה, ואשר בנייתם טרם נסתיימה, ישנה חובה לצרף להסכמים אלו גם תכנית של הדירה העתידית, הכוללת מידות מדויקות, וזאת בנוסף למפרט של הדירה העתידית.

תקנות הדיור המוגן (ועד דיירים), תשע"ח-2017 - תקנות אלו נכנסו לתוקפן ביום 3 בדצמבר, 2017. בתמצית, תקנות אלו עוסקות בזכותם של דיירי בית הדיור המוגן למנות נציגות מטעמם, והן מפרטות את האופן שבו יתבחר הנציגות, את סמכויותיה, את אופן כינוס ישיבותיה, אופן ההצבעה בה, תקופת כהונתה וכיו"ב.

תקנות הדיור המוגן (תנאים לעניין ניסיון, הכשרה מקצועית וותק של מנהל בית דיור מוגן), תשע"ח-2017 - תקנות אלו נכנסו לתוקפן ביום 14 בדצמבר, 2017. תקנות אלו קובעות את התנאים המקדמיים, ואת דרישות הניסיון וההכשרה המקצועית הנדרשים ממנהל בית דיור מוגן, הכוללים בין היתר, חובה המוטלת על מנהל בית דיור המוגן לעבור קורס והכשרה בהתאם לקריטריונים שונים שנקבעו בתקנות, וכן דרישת ניסיון ניהולי קודם בן 3 שנים לפחות. כמו-כן, תקנות אלו מטילות חובה על בעליו של בית הדיור המוגן לוודא את אכיפתן של תקנות אלו, ואת יישומן. עוד מעגנות התקנות את האיסור המוטל על מנהל בית דיור מוגן לפעול בניגוד עניינים במסגרת תפקידו.

תקנות הדיור המוגן (תנאים לפעילותו של בית דיור מוגן), התשפ"א-2021 - תקנות אלו נכנסו לתוקף במהלך שנת 2021 והינן קובעות מהם התנאים הדרושים לפעילותו התקינה של בית דיור מוגן, לרבות לעניין קליטתו של דייר בבית דיור מוגן, אחריות בית הדיור המוגן לקיום תנאים פיזיים מינימליים ביחידות דיור בבית הדיור המוגן, הבטחת קיום מתקנים בבית הדיור המוגן וכיו"ב.

למעט לגבי התקנות המפורטות לעיל, למועד דוח זה, טרם נכנסו לתוקפן תקנות נוספות החלות על תחום הדיור המוגן. למיטב ידיעת החברה, בשלב זה ישנן תקנות נוספות הנוגעות לתחום הדיור המוגן, ואשר טרם הושלמה חקיקתן.

תשושים וסיעודיים - פקודה ותקנות בריאות העם

פקודת בריאות העם, 1940, תקנות בריאות העם (רישום בתי חולים), תשכ"ו-1966, ותקנות בריאות העם (צוות סיעודי במרפאות), תשמ"א-1981, קובעות כי הפעלת בתי חולים, לרבות מחלקות לתשושים וסיעודיים, מחייבת קבלת היתר ממשרד הבריאות וכפופה לפיקוחו. התקנות האמורות כוללות הוראות בדבר המבנה הפיזי, תקינות הציוד, אופן הניהול, זכויות המתאשפזים ותקני כוח האדם והכשרתו.

דיני עבודה

פאלאס מעסיקה עובדים בפעילות הדיור המוגן וכן התקשרה עם חברות וקבלני כוח אדם לקבלת שירותים שונים בבתי הדיור המוגן, לרבות בתחום הניקיון, השמירה והאבטחה. לפיכך, כפופה פאלאס לדיני עבודה ובפרט לדין החל על העסקת עובדי קבלן, לרבות חוק העסקת עובדים על-ידי קבלני כוח אדם, תשנ"ו-1996, התקנות שהותקנו מכוחו והחוק להגברת האכיפה של דיני עבודה, תשע"ב-2011.

דיני תכנון ובנייה, נגישות ובטיחות בעבודה וכן חקיקה צרכנית

במסגרת הליכי התכנון, הייזום והקמת המבנים של בתי הדיור המוגן, כפופה פאלאס, בין היתר, לדיני התכנון והבנייה, לרבות החלטותיהן של רשויות מקומיות וועדות התכנון השונות וכן כפופה לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 וחקיקת המשנה מכוחו ולדיני הבטיחות בעבודה. בנוסף, חלים על פעילות בתי הדיור המוגן חוקים צרכניים, כגון: חוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981 וחוק הפיקוח על מצרכים ושירותים, תשי"ח-1957.

24.1.4. מלונאות

פעילות החברה בענף המלונאות כפופה, בין היתר, להוראות דין, אשר קיומן מהווה תנאי לפי דין לפעילותה השוטפת בתחום, וכן, להוראות דין, אשר משפיעות או עשויות להשפיע על פעילותה ותוצאותיה העסקיות, כדלקמן:

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

חוק זה אוסר על בנייה ללא קבלת היתר בנייה או בחריגה מההיתר/מתכניות מאושרות לבנייה. הקמת מבנים, ובניהם בתי מלון, כפופה לחוק התכנון והבניה והתקנות שהותקנו מכוחו.

חוק שירותי תיירות, התשל"ו-1976

חוק זה והתקנות שהותקנו מכוחו מסדיר את פעילות בתי המלון בישראל, בין היתר, השירותים הניתנים על-ידי בתי מלון, רישויים, סיווגם, וכן, החובה לבטח את המשתמשים בשירות ואת רכושם.

חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968

חוק זה מאפשר לרשויות המקומיות, שבתחומן פועלים בתי המלון, לקבוע תנאים למתן רישיונות עסק. כחלק מהתנאים לקבלת רישיונות עסק כאמור, נדרשת החברה, במסגרת פעילותה בתחום המלונאות, לאישורי כיבוי אש (לפיכך כפופה החברה לעמידה בתקנות שירותי הכבאות (ציוד כיבוי בבתי מלון), התשל"ב-1972, ובדרישות רשות הכבאות מכוחן), להיתר רעלים (המונפק על-ידי המשרד לאיכות הסביבה לעוסקים ברעלים על-פי חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1933, בקשר עם הפעלת בריכות שחיה בבתי מלון). ביום 1 בינואר 2019 נכנס לתוקף תיקון מספר 34 לחוק רישוי עסקים ה"ל, שמטרתו הינה הקלת ההליך הבירוקרטי לקבלת רישיון עסק, לפי רמות סיכון של בית העסק.

תקנות ארגון הפיקוח על העבודה (ממונים על הבטיחות), התשנ"ו-1996

תקנות אלו מעגנות את חובת העסקת ממונה בטיחות בבתי מלון במידה ומועסקים בו מעל 50 עובדים.

חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981

חוק זה והתקנות שהותקנו מכוחו קובעים הוראות שונות, הנוגעות לפעילות החברה בענף המלונאות, ביניהן, איסור הטעייה (לרבות בפרסומות), חובת גילוי, זכויות ביטול של הצרכן, הוראות לגבי מכירות מיוחדות, עסקאות מכר מרחוק (הזמנות מקוונות וטלפוניות), רכישות של יחידות נופש ועוד.

חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח-1998

חוק זה והתקנות שהותקנו מכוחו מחילים על החברה הוראות שונות המחייבות בביצוע התאמות נגישות למלונות והשירותים הניתנים בהם לאנשים עם מוגבלויות.

חוקי עזר עירוניים ודיני המיסוי המוניציפלי

לצד המגבלות המנויות לעיל, פעילות החברה בענף המלונאות כפופה להוראות דין רלוונטיות ובפרט לדיני המס ולחוקי העזר העירוניים של כל אחת מהרשויות המקומיות בהן יהיו ממוקמים מלונות החברה בישראל.

24.1.5. רישוי עסקים

במסגרת פעילותן של חברות הקבוצה, נדרשות חלק מחברות הקבוצה לקבל רישיון עסק לפי חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, כל נכסי הקבוצה הינם בעלי רישיון עסק בתוקף או בהליכים לחידושו או הנפקתו של רישיון עסק (לרבות כזה אשר תוקפו הסתיים), כנדרש לפי חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968. כמו כן, במסגרת הסכמי השכירות בהם מתקשרת הקבוצה עם השוכרים השונים, מחויב השוכר בהחזקת רישיון עסק כנדרש על-פי דין לשם ניהול עסקו בנכס.

24.1.6. תחרות כלכלית

במסגרת הרחבת פעילותה של הקבוצה, בין היתר, באמצעות רכישת מניות בחברות שהינן חברות בעלות הזכויות בנכסי מקרקעין על ידי הקבוצה וחברות הקבוצה, עשויה לחייב, בנסיבות מסוימות, לאשר את המיזוג בהתאם לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988.

24.2. מחוץ לישראל

פעילות הקבוצה בארה"ב ובאנגליה, כפופה לחוקים ולתקנות במדינות האמורות, ובין היתר, בתחום המקרקעין, התכנון והבניה וההשכרה, איכות הסביבה וכן דינים במישור המוניציפאלי ובקשר עם מיסוי מקרקעין.

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, איחסון הדלק עבור הגנרטורים וכו'), דרישת יתירות (מניעת כשל כללי במקרה של נפילה של אחד מרכיבי המערכת) גבוהה מאוד לאספקת החשמל, מערכות התקשורת, בקרה ובטיחות. כל פרויקט פיתוח בתחום כפוף לרגולציה ולהוראות אשר נקבעות על-ידי הרשויות הרלוונטיות, לרבות קבלת היתרי פעילות ורשימות מטעם גורמים רגולטוריים שונים, בהתאם לאזור הפעילות.

25. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה

הקבוצה הינה צד להסכמי שיתוף פעולה עם צדדים שלישיים בחלק מהפרויקטים שבפעילותה של הקבוצה.

למעט הסכמים אשר פורטו בפרק א' זה, בפרק הפרטים הנוספים (פרק ד' לדוח) ובביאורים לדוחות הכספיים, החברה אינה צד להסכמים מהותיים שאינם במהלך העסקים הרגיל או שלא תוארו באיזה מהפרקים האמורים לדוח.

26. הליכים משפטיים

נכון למועד הדוח, החברה ו/או החברות בקבוצה אינן צד להליכים משפטיים תלויים מהותיים, למעט כמפורט בביאור 29 לדוחות הכספיים. בנוסף, נכון למועד דוח זה, מנהלות החברה ו/או חברות הקבוצה הליכים שונים, כקבוע בד"ן, בין היתר, לבירור דרישות שקיבלו מהרשויות המקומיות השונות בגין תשלומי חובה והיטלים, בסך כולל שאינו מהותי לחברה. לגבי חלק מההליכים החברה כללה הפרשות בדוחות הכספיים על בסיס חוות הדעת של יועציה החיצוניים של החברה, בנסיבות כל עניין.

27. יעדים ואסטרטגיה עסקית

כחברה מובילה בתחומי פעילותה, מתמקדת החברה בענף הנדל"ן המניב. בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל, החברה מתמקדת באופן שוטף בהשבחת נכסיה הקיימים, ופועלת לאופטימיזציה בניצול שטחיה המסחריים ויצירת תמיהל מתאים של השוכרים בהתאם לצרכי הביקוש המשתנים, הגדלת מספר המבקרים תוך שימור ושיפור האטרקטיביות של קניוניה ומרכזיה המסחריים, הגדלת הפדיון של השוכרים והמשך מתן שירותי הניהול לנכסיה באמצעות צוות הניהול של הקבוצה, שמירה על רמת שוכריה וחידוש הסכמי השכירות עימם לתקופות נוספות ארוכות טווח. בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים שמה הקבוצה דגש על מיקום הנכס, ייחודיות הבניין, נגישות וחניה, ופונקציות תומכות לשוכרים ועובדיהם על מנת ליצור בידול מול נכסים מתחרים באותם אזורים ביקוש. בתחום הדיור המוגן שמה הקבוצה דגש על מיקום, סטנדרט השירות, תכני פעילויות מגוונות וסביבה תומכת.

האסטרטגיה העסקית של הקבוצה הינה בעיקר, להמשיך ולהשקיע בהרחבת פעילותה הענפה בתחום המרכזים המסחריים והקניונים (לרבות פאוור סנטרים), שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל ובהמשך פיתוח והרחבת תחום הדיור המוגן ותחומים משיקים לתחומי פעילות החברה כגון דיור להשכרה, זאת באמצעות רכישת קרקעות לייזום והקמת נכסים ו/או רכישת נכסים נוספים. כמו כן, החברה שמה דגש על השבחת הנכסים הקיימים, קידום תוכניות בנייה והרחבות לניצול אופטימלי של הזכויות בנכסיה. החברה מקפידה לשמור על איתנותה הפיננסית הגבוהה ורמת המינוף נמוכה יחסית.

להערכת הנהלת החברה, סך נכסי החברה בתחום נדל"ן מניב ארה"ב לא יעלה על 15% מסך נכסי הנדל"ן שלה. נכון למועד פרסום הדוח, בוחנת הקבוצה מימוש נכסים בתחום זה.

להערכת החברה, מנועי הצמיחה העיקריים שלה, הינם, בין היתר, הפרויקטים הנמצאים בתכנון ובהקמה, ייזום ההקמה של נכסים חדשים באמצעות איתור קרקעות לרכישה תוך התחשבות באזורי ביקוש, מרכזי אוכלוסיה גדולים, בצמתי תנועה מרכזיים ונגישות גבוהה לכלי תחבורה ציבוריים.

כמו כן, החברה בוחנת מעת לעת אפשרויות נוספות להרחבת תחומי פעילותה בתחומי פעילות אחרים הסנרגטיים או משיקים לעסקי החברה כמנועי צמיחה נוספים, תוך ניצול מצבי שוק ו/או מצבי משבר בחברות מטרה מובילות אשר מניבות תזרים מזומנים. במסגרת זו, החליטה בשנת 2019 על כניסה לענף המלונאות ורכשה את מלון הר ציון וכן רכשה מקרקעין בתל אביב כאמור בסעיף 1.3.3 לפרק א' זה.

בתקופת הדוח המשיכה החברה להפעיל את בית דיור המוגן הוטיק "פאלאס תל אביב" אותו רכשה בשנת 2015, את בית הדיור המוגן "פאלאס רעננה" (לשעבר אחוזת בית רעננה) שנרכש בשנת 2016, את בית הדיור המוגן במודיעין, וכן אכלסה את בית הדיור המוגן בלהבים, וכן פועלת להקמת בית דיור מוגן נוסף בראשון לציון. החברה שואפת להמשיך ולפתח את פעילות הדיור המוגן וליצור פורטפוליו משמעותי בפריסה ארצית וברמת גימור של 4-5 כוכבים. בתקופת הדוח, המשיכה החברה לבחון מיזמים שונים להקמת בתי דיור מוגן חדשים, איתור קרקעות מתאימות ורכישת בתי דיור מוגן קיימים במטרה להיות שחקן מוביל בשוק הדיור המוגן, הן מבחינת היקף יחידות הדיור המוצעות לדיירים והן מבחינת רמת השירותים הניתנים.

תחום ה-Data Centers - החברה שמה לה למטרה להפוך לשחקנית משמעותית בשוק ה-Data Centers הגלובלי הממוקדת בלקוחות Wholesale ו-Hyperscale.

רכישת חברות בתחום זה 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. נכון למועד פרסום הדוח, החברה בוחנת את האפשרות להגדלת החזקותיה בקומפאס בהיקפים שייתכן ויהיו מהותיים לחברה.

החברה שואפת להרחיב את פעילותה בתחום לטריטוריות נוספות הן באמצעות הרחבת פעילותן של GM וקומפאס והן באמצעות מיזוגים ורכישות נוספות. כמו כן, שואפת החברה ליצור פלטפורמה גלובלית בשיתוף עם משקיעים נוספים אשר תנוהל על ידי צוות בינלאומי ותרכז את פורטפוליו החזקות החברה בתחום ה-Data Centers.

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.

כפי שדיווחה, החברה בוחנת באופן שוטף את החזקות שאינן בליבת פעילותה בתחום הנדל"ן. לפרטים אודות הפעילויות המופסקות, ראו סעיף 14 לפרק א' זה.

יעדי החברה למועד פרסום הדוח מבוססים על הערכות הנהלה ביחס למצב השווקים לאותו מועד ואין כל וודאות שהאמור לעיל אכן יתממש. לפרטים נוספים ראו דוח הדירקטוריון.

28. צפי להתפתחות

כפי שדיווחה החברה בעבר, בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו, המשיכה הקבוצה לבחון הזדמנויות עסקיות, בישראל, בקשר עם הרחבת פעילותה, בעיקר בתחום הנדל"ן המניב, לרבות המשך פיתוח תחום הדיור המוגן, וכניסה לתחומי פעילות משיקים. כמו כן, בחנה הקבוצה הזדמנויות עסקיות בחו"ל בעיקר בתחום ה-Data Centers. הזדמנויות אלו נבחנות גם בדרך של רכישת עתודות קרקע וייזום נכסים וגם בדרך של רכישת נכסים ו/או חברות ו/או פעילויות מצדדים

שלישיים ו/או השבחת הנכסים הקיימים בבעלות הקבוצה, אשר חלקן התממשו כאמור בדיווחי החברה. החברה עוסקת באופן שוטף באיתור הזדמנויות להרחבת שטחי מסחר ומשרדים בנכסיה הקיימים כתוספת לפרויקטים קיימים ופועלת לקידומן של השבחת נכסים אלו וצפויה להמשיך בפעילות זו גם בשנת 2022. בנוסף, ממשיכה החברה לבחון באופן שוטף את החזקותיה הפיננסיות, והכל בהתאם לשיקול דעתה בקשר עם העיתוי, המבנה והתמורה בעסקה.

29. דיון בגורמי סיכון

להערכת החברה, הקבוצה חשופה למספר גורמי סיכון עיקריים, הנובעים מהסביבה הכלכלית ומהמאפיינים הייחודיים של הקבוצה.

המידע בדבר גורמי הסיכון להם חשופה הקבוצה, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. ציפיות החברה בנושא זה מתבססות על ניסיון העבר, על היכרות הקבוצה את השווקים בהם היא פועלת ועל הערכותיה באשר להתפתחותה הכלכלית והעסקית. עם זאת, הערכות הקבוצה בדבר גורמי הסיכון שלהן ובכלל זה מידת השפעתן על עסקי הקבוצה, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, המבוססות על המידע הקיים בקבוצה נכון למועד הדוח וכן כוללות הערכות וניתוח של הקבוצה. השפעת התממשותו של גורם סיכון מסוים עשויה להשתנות מהערכותיה של הקבוצה, בין היתר, בשל גורמים אשר אינם בהכרח בשליטת הקבוצה. כמו כן, לאור המשך בחינת הקבוצה את הרחבת פעילותה, בעיקר בתחום הנדל"ן, הקבוצה עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים, והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של הקבוצה. על אף האמור לעיל, יצוין, כי פעילות הקבוצה מתאפיינת בכמות גדולה של שוכרים, בריבוי תחומים ובפיזור גיאוגרפי. מאפיינים אלה מאפשרים לקבוצה להקטין את חשיפתה לשינויים בתחום פעילות מסוים וכן להקטין את חשיפתה לפעילות שוכר ספציפי.

29.1. סיכונים מאקרו כלכליים ופיננסיים

29.1.1. שיעורי הצמיחה והצריכה בישראל

פעילות הקבוצה תלויה, בין היתר, בצמיחה במשק הישראלי ובשיעורי הצריכה לנפש, אשר משפיעים על הביקוש לשטחי הנדל"ן המניב של הקבוצה ועל איתנותם של שוכרים מהותיים בנכסים של הקבוצה ויכולתם לעמוד בהתחייבויותיהם כלפיה.

29.1.2. שינוי במדד תשומות הבנייה

להתייקרות תשומות הבניה עשויה להיות השפעה על מחירי ההתקשרות של הקבוצה עם קבלני המשנה. בעוד שעלויות הבניה צמודות לרוב למדד תשומות הבניה, ההכנסות, צמודות לרוב, למדד המחירים לצרכן. בשל כך, עלולה הקבוצה להיות חשופה להשפעות שליליות במקרים של שינויים במדדים אלה.

29.1.3. שינויים בשיעורי הריבית במשק

מרבית התחייבויות הקבוצה והתוכניות הזמיות של הקבוצה מושפעים משינויים בשיעורי הריבית במשק ובתנאי התאגידים הבנקאיים למתן אשראי בנקאי. עלייה לטווח ארוך בשיעורי הריבית במשק, עשויים להשפיע, על הוצאות המימון של הקבוצה בגין כל פרויקט, על שיעורי התשואה של הנכסים, על שווי הנכסים המניבים ועל רווחיות הקבוצה.

29.1.4. מצב ביטחוני

לשינויים והחמרה במצב הביטחוני והמדיני עשויה להיות השפעה על פעילות הקבוצה ופגיעה בתוצאותיה העסקיות, הן בהיבט של נכונות קהל המבקרים לבקר במרכזים המסחריים והקניונים של הקבוצה, באזורים מתוחים ובכלל, והן בהיבט של ביקוש שטחי השכרה, מחסור בכוח אדם בענף הבנייה, התייקרויות בעלויות הבניה וכו'.

29.1.5. שינויים רגולטוריים בסביבתה העסקית של הקבוצה

פעילות הקבוצה חשופה למגבלות רגולטוריות שונות, לרבות בהתאם לדיני התחרות, לדיני ניירות ערך, דיני החברות ודיני הפיקוח על הבנקים. החמרת הרגולציה בתחומים הקשורים לקבוצה, כמו גם השלכות אשר עשויות להיות לשינויים רגולטוריים נוספים עלולות לצמצם ו/או להגביל את פעילותה של הקבוצה, בין היתר באמצעות שינויים ארגוניים והצבת תנאים על פעילותה העסקית של הקבוצה ועל החזקותיה הפיננסיות.

29.1.6. שינויים בשווי השקעות פיננסיות זמינות למכירה

לאור מצב שוק ההון בישראל, הקבוצה חשופה במידה מסויימת לשינויים לרעה בערכה של החברה בה השקיעה כנכס פיננסי זמין למכירה. ירידת ערכה של חברה זו עלולה להשפיע לרעה על הרווח הכולל של הקבוצה ועל הונה העצמי.

29.1.7. מגיפת הקורונה

במהלך תקופת הדוח, למגיפת הקורונה ולנקיטת הצעדים למניעתה היו השפעות שליליות מהותיות על הכלכלה בארץ ובעולם וכן על עסקי הקבוצה. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון. ככל ותהיינה התפרצויות נוספות של המגפה ויוטלו הגבלות נוספות, הרי שהדבר עשוי להשפיע לרעה על הסיכונים המאקרו כלכליים המפורטים לעיל וכן על פעילות הקבוצה.

29.2. סיכונים ענפיים

29.2.1. ירידה בביקוש לשטחים להשכרה

ירידה בביקוש לשטחים להשכרה ו/או אי חידוש הסכמי שכירות קיימים עלולה להביא לירידה בשיעורי התפוסה בנכסיה של הקבוצה, לירידה בהכנסות מדמי שכירות ובשווי הנכסים ובהכרח לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה.

29.2.2. ירידה במחירי השכירות

ירידה בביקוש לשטחים להשכרה ביחד עם החרפת התחרות בענף, עלולה להביא לשחיקה בדמי השכירות של הקבוצה, לירידה בשווי הנכסים ולפגיעה בתוצאותיה הכספיות.

29.2.3. איתנות של שוכרים עיקריים

פגיעה באיתנות הפיננסית של שוכרים ובמיוחד שוכרים עיקריים עלולה להביא לגידול בהפרשות לחובות מסופקים, או לחלופין, לסיום הסכמי השכירות ו/או פינוי שוכרים מנכסי הקבוצה, ובשל כך לירידה בהכנסות הקבוצה מדמי שכירות ובהכרח לפגיעה בתוצאות העסקיות של החברה.

29.2.4. תחרות

ענף הנדל"ן המסחרי המניב בישראל נתון לתחרות רבה. לפרטים אודות השפעת מתחרי הקבוצה על תוצאותיה העסקיות, ראו סעיפים 8.4 ו-0 לפרק א' זה.

29.2.5. אישורים מרשויות

פעילות ענף הנדל"ן המניב מאופיינת בצורך בקבלת אישורים מגורמים שונים ברשויות השונות, בעיקר בתחום אישורי זכויות ושימושים (תב"ע), קבלת היתרי בנייה, קבלת רישיונות עסק וכו'. עיכוב בקבלת אישור או אי קבלתו עלולים לגרום לפגיעה ברווחיות הפרויקט או לנשיאה בהוצאות כספיות שונות לצורך עמידה בדרישות הרשויות לשם קבלת האישורים.

29.2.6. דרישות חוקיות ורגולטוריות, לרבות בנוגע לשמירה על איכות הסביבה

חברות הקבוצה כפופות לדרישות חוקיות ורגולטוריות בהיבטים שונים, ובין היתר בסוגיות הקשורות באיכות הסביבה (מטרדים, זיהום תת קרקעי ועילי, פסולת רעילה וכד'), ועליהן לשאת בעלויות הכרוכות בעמידה בהן, באופן העלול להשפיע על תוצאותיהן לרעה. החמרה בדרישות רגולטוריות כגון אלה תיאלץ את הקבוצה להקצות משאבים כספיים נוספים לנושא זה.

29.2.7. שינויים בנטל המס

חברות הקבוצה כפופות לחוקי המס בארצות בהן הן פועלות. שינויים בשיעורי המס הנוכחיים או העתידיים, או שינויים אחרים בחוקי המס המשפיעים על חבות המס של החברות יגרמו לשינוי בתוצאותיה הכספיות של החברה.

29.2.8. סיכוני סייבר

במסגרת פעילותן, עושות חברות הקבוצה שימוש במערכות מחשב ו/או מערכות ותשתיות מבוססות מחשב (בסעיף זה להלן: "המערכות"), לרבות לצורך איסוף ועיבוד מידע, במאגרי מידע המנוהלים על ידן. תקיפת סייבר שנועדה לחדור או לפגוע במערכות, בשימוש התקין במערכות, או בחומר השמור בהן, עלולה לגרום לנזקים ישירים ועקיפים, ובהם שיבוש, הפרעה או השבתה של פעילות, מתקפות כופרה, דליפת ואובדן מידע, גניבת נכס, איסוף מודיעין, פגיעה במוניטין ו/או אמון הציבור והוצאות שיקום. הקבוצה פועלת למנוע ולהקטין את החשיפה לסיכונים האמורים, בין היתר באמצעות מערכות ותוכנות הגנה, הטמעת והעמקת תרבות אבטחת מידע בקבוצה (לרבות הדרכות למנהלים ועובדים), חידוד והתאמת נהלים, תכניות בקרה פנימית וכן ביקורת ותמיכה תוך סיוע מומחים בתחום. כמו כן, רכשה החברה כיסוי ביטוחי המתייחס לתקיפת סייבר.

29.2.9. מגיפת הקורונה

במהלך חלק מהרבעון הראשון לשנת 2021, הנחתה ממשלת ישראל לסגור מקומות פנאי, בין היתר, את קניוני החברה (למעט בקשר עם עסקים חיוניים כדוגמת סופרמרקטים, פארמים, מרפאות, עסקי מזון לצרכי משלוחים בלבד ובנקים). למגבלות אלו היו השפעות שליליות מהותיות על חלק מהשווקים והענפים בהם פועלת הקבוצה, כמו גם על חלק מהשוכרים בנכסי הקבוצה. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

29.3. סיכונים ייחודיים לקבוצה

29.3.1. תנודות במדד המחירים לצרכן

לקבוצה הלוואות ואגרות חוב ופקדונות מדיירים בתחום הדיור המוגן הצמודים למדד המחירים לצרכן, ולכן הקבוצה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן. יחד עם זאת, מרבית הכנסותיה של הקבוצה מדמי השכירות בתחום מרכזי המסחר והקניונים ובתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר עלייה במדד המחירים לצרכן עשויה להביא לגידול בהכנסות מדמי השכירות ולהקטנה החשיפה בגין סיכון זה.

29.3.2. סיכוני מטבע חוץ

לקבוצה נכסים והתחייבויות הנקובים במטבעות חוץ שונים. לאור העובדה שסך ההתחייבויות במטבע חוץ לא תמיד שוות בערך לסך הנכסים במטבע חוץ, חשופה הקבוצה לשינויים אפשריים בשער החליפין של מטבעות החוץ אל מול השקל. יחד עם זאת, הכנסותיה של הקבוצה מדמי השכירות בתחום נדל"ן מניב ארה"ב ובתחום ה-Data Centers נקובות במטבע חוץ, כאשר עלייה בשער החליפין של מטבע החוץ עשויה להביא לגידול בהכנסות מדמי השכירות ולהקטנת החשיפה בגין סיכון זה.

29.3.3. תלות במקורות מימון

פעילות הקבוצה ממומנת גם ממקורות מימון חיצוניים ושינוי לרעה בתנאי העמדת האשראי ו/או אי חידוש אשראי קיים עשוי להביא לפגיעה מהותית בתוצאות החברה.

29.3.4. עלויות גיוס חוב

לשינויים בשיעורי הריבית במשק עלולה להיות השפעה על עלות גיוס החוב על ידי החברה וכן על הוצאות המימון. כמו כן, לאור השלכות התפשטות נגיף הקורונה על הכלכלה כולה, עלויות גיוס החוב יכול שיושפעו מהשלכות אלו.

29.4. סיכונים ייחודיים לדיור מוגן

רגולציה בפעילות הדיור המוגן

תחום הדיור המוגן התפתח מאוד בשנים האחרונות ויחד עימו הרגולציה בתחום. לפרטים אודות חוק הדיור המוגן, הקובע בין היתר את התנאים לקבלת רישיון לצורך הפעלת בית דיור מוגן, לרבות התיקון לחוק הדיור המוגן, ראו סעיף 24.1.3 לפרק א' זה.

29.5. סיכונים יחודיים לתחום ה- DATA CENTERS

29.5.1. רגולציה בפעילות ה- DATA CENTERS

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.

29.5.2. תלות בהון האנושי

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

29.5.3. שינויים טכנולוגיים

ככל שיתרחשו בעתיד התפתחויות טכנולוגיות בשוק ה- Data Centers, אשר יוכלו להוות תחליף לטכנולוגיות 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.

להלן עיקר גורמי הסיכון שתוארו לעיל אשר דורגו, בהתאם להערכת החברה, על-פי מידת ההשפעה העשויה להיות להם על עסקי החברה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
סיכונים מאקרו כלכליים ופיננסיים			
		X	שיעורי הצמיחה והצריכה בישראל
X			שינוי במדד תשומות הבנייה
	X		שינויים בשיעורי הריבית במשק
		X	מצב ביטחוני
	X		שינויים רגולטוריים בסביבה העסקית של החברה
X			שינויים בשווי השקעות פיננסיות זמינות למכירה
		X	מגיפת הקורונה
סיכונים ענפיים			
		X	ירידה בביקוש לשטחים להשכרה
		X	ירידה במחירי השכירות
X			איתנות של שוכרים עיקריים
		X	תחרות
X			אישורים מרשויות
	X		דרישות חוקיות ורגולטוריות, לרבות בנוגע לשמירה על איכות הסביבה
	X		שינויים בנטל המס
	X		סיכוני סייבר
		X	מגיפת הקורונה
סיכונים ייחודיים לחברה			
	X		תנודות במדד המחירים לצרכן
X			סיכוני מטבע חוץ
	X		תלות במקורות מימון
	X		עלויות גיוס חוב
סיכונים ייחודיים לפעילות הדיור המוגן			
X			רגולציה בפעילות הדיור המוגן
סיכונים ייחודיים לתחום ה- Data Centers			
X			רגולציה בפעילות ה- Data Centers
	X		תלות בהון אנושי
	X		שינויים טכנולוגיים

**אייל חנקין,
מנכ"ל**

**דנה עזריאלי,
יו"ר הדירקטוריון**

תאריך הדוח: 22 במרץ 2022



חלק ב'

דוח דירקטוריון

בעלי מניות יקרים,



שנת 2021, בדומה לשנת 2020, היתה שנה מאתגרת עבור הכלכלה הישראלית והעולמית, בשל השפעות מגפת הקורונה. יחד עם זאת, הורגשה התאוששות כלכלית במחצית השניה של השנה, אשר באה לידי ביטוי בפרמטרים המאקרו כלכליים שהראו חזרה הדרגתית לשגרה.

איתנותה של קבוצת עזריאלי, איכות נכסיה, גיוון פעילותה, הניהול האחראי והחוסן הפיננסי, אפשרו לקבוצה לשמר את מעמדה המוביל, להמשיך לפתח את פעילותה הקיימת וכן להתרחב לתחומי פעילות חדשים ומבטיחים.

בתחום המשרדים אנו רואים ביצועים מצוינים, נוכח ביקושים שהולכים וגדלים לשטחי משרדים להשכרה מצד חברות היי-טק ובעלי מקצועות חופשיים, וכן ביקושים להגדלת שטחים מצד שוכרים קיימים. מגדלי המשרדים של הקבוצה ממוקמים באזורים אטרקטיביים וזוכים לביקושים גבוהים מצד שוכרים מובילים, מקומיים ובינלאומיים. סטנדרט הבנייה הגבוה וחסר הפשרות שלנו, מחוייבות הקבוצה לאיכות ולניהול הנכסים ברמה הגבוהה ביותר עבור שוכרינו ולקוחותינו, באים לידי ביטוי בתוצאות העסקיות ובשיעורי התפוסה שלנו. אנו ממשיכים לקדם את פרויקט הדגל של הקבוצה - מגדל הספירלה, שיתנשא לגובה של כ-350 מטר ויתפרש על פני 91 קומות וכולל גם את הרחבת מרכז עזריאלי בתל-אביב. בדומה לגורדי השחקים המובילים בעולם, מגדל הספירלה הינו פרויקט בעירוב שימושים שיכלול משרדים, מסחר, מגורים, מלונאות וכן מסעדה ומרכז כנסים בקומה העליונה. בנייתו של מגדל הספירלה צפויה להסתיים רק בשנת 2026, אך אנו גאים לציין כי חתמנו כבר באפריל השנה על הסכם ראשון להשכרת שטח משרדים במגדל בהיקף של כ-14,000 מ"ר.

בתחום המסחר המשכנו להשביח את הנכסים הקיימים, לשדרג ולקדם חדשנות ויצירתיות בנכסינו. מיקדנו תשומת לב בטיפוח תמהיל השוכרים, כמרכיב מרכזי ביצירת חוויית לקוח מיטבית, והצלחנו להביא מותגים חדשים, לרבות מותגים בינלאומיים, על מנת ליצור חוויית לקוח מגוונת ומעודכנת המותאמת לטעמי הצרכן המשתנים.

תחום הדיור המוגן הציג תוצאות מצוינות בשנת 2021. במהלך השנה סיימנו את שיווק שלב א' (כ-240 דירות) בפרויקט "פאלאס להבים" בדרום הארץ, שזכה לביקושים מרשימים הודות לייחודו, איכותו והחוויה שהוא מציע לדייריו. לאור ההצלחה, החלטנו להקדים את ביצוע שלב ב' בפרויקט בהיקף של כ-110 דירות נוספות, כך שנתחיל לאכלסו כבר במהלך שנת 2022. במקביל, אנו ממשיכים בפיתוח ובייזום שני פרויקטים נוספים בתחום הדיור המוגן: "פאלאס רקפות" בראשון לציון, שבנייתו כבר החלה, ופרויקט הרחבת קניון עזריאלי ירושלים, בו אושרה התב"ע להוספת פרויקט דיור מוגן, מגדל משרדים והרחבה של הקניון.

במהלך שנת 2021, הרחבנו בצורה משמעותית את השקעותינו במנועי צמיחה חדשים בתחום הנדל"ן המניב, בעיקר בתחום חוות השרתים (Data Centers) והמשכנו להשקיע בייזום ובפיתוח נכסים בישראל. רכשנו את חברת Green Mountain, הפעילה בתחום ה-Data Centers בנורבגיה. החברה תשמש גם פלטפורמה מצויינת להתפתחותנו בתחום באירופה ובטריטוריות נוספות. רכישה זו מתווספת להחזקתנו בכ-24% בחברת קומפאס, הפעילה בעיקר בצפון אמריקה. תחום ה-Data Centers נמצא בצמיחה מתמדת הודות להמשך ההתפתחות הטכנולוגית המהירה והאינטנסיבית בתחום מחשוב הענן, לתהליך ההתממשקות בין העולמות הפיזיים לעולמות הדיגיטליים (Internet of Things) והמידע הרב שמצטבר ומצריך פתרונות אחסון.

אנו ממשיכים להשקיע גם בתחומי פעילות חדשים נוספים, כמו למשל פיתוח מגזר המגורים להשכרה לטווח ארוך, תחום שאינו מפותח דיו בישראל. אנו מתכננים ומקדמים פתרונות מגורים הכוללים מגוון שירותים ומתקנים לרווחת הדיירים, וחיי קהילה מפותחים. לקבוצה מספר פרויקטים בייזום במסגרת הנכסים הקיימים שלנו המיועדים לעירוב שימושים באזורים אורבניים מרכזיים בארץ, וכבר השנה התחלנו לשווק את עזריאלי טאון במרכז תל אביב. היכולות שלנו בתחום הנדל"ן, יחד עם הידע והניסיון שצברנו בניהול, בפיתוח ובתפעול מתחמים מורכבים, יאפשרו לנו לפתח זרוע פעילות נוספת, איכותית ויציבה, שתתרום בשנים הקרובות לגיוון נוסף בתיק הנכסים שלנו.

בזכות חוסנה הפיננסי של קבוצת עזריאלי, הנפקנו השנה שתי סדרות אג"ח חדשות בהיקף של כ-3.7 מיליארד ש"ח, בתנאים המשקפים הבעת אמון מרשימה של המשקיעים בקבוצה ובפעילותה. ברצוני לעצור לרגע ולהודות לכם, המשקיעים שלנו, שצועדים איתנו כבר למעלה מעשור.

כחברת הנדל"ן המובילה בישראל, אנו מונחים על ידי ערכים של מנהיגות, מחויבות לישראל, אחריות, מצוינות, מקצועיות וחדשנות תוך שימת דגש על שירות, חווית לקוח והתנהלות עסקית ישרה והגונה. אנו פועלים ליצירת מרחבים חדשניים שמעצבים את הדרך בה אנשים עובדים, קונים וחיים תוך מחויבות לאחריות עסקית וסביבתית וליצירת ערך לכלל מחזיקי העניין שלנו. פעילות הקבוצה מהווה מנוע צמיחה לכלכלה הישראלית ומייצרת אלפי משרות, וכך מניעה את גלגליה של הכלכלה כולה.

בשנת 2021, שמנו דגש על פיתוח האחריות התאגידית-חברתית של הקבוצה. אנו מייחסים חשיבות עצומה להיותה של הקבוצה תאגיד אחראי בעל מדיניות CSR רחבה ומקיפה. בהקשר זה, אנו מחויבים להמשך בנייה בהתאם לתקני LEED, לחיסכון באנרגיה, לקידום מיחזור והפחתת פסולת (לרבות פרויקט פיילוט במרכז עזריאלי תל-אביב, עם יעד מוגדר להפחתה של האשפה הנשלחת להטמנה ב-50% בתוך 3 שנים). בנוסף, אנו מפתחים תכניות ותורמים לקהילה, לחינוך, לטיפוח המשאב האנושי וממשיכים כמובן בניהול ממשל תאגידי תקין. כל אלו ועוד משתקפים בדוח האחריות התאגידית של הקבוצה, אותו פרסמנו לראשונה השנה ואשר מציג לבעלי העניין את פעילותנו הענפה בתחום ואת תוכניותינו בטווח הקרוב והרחוק.

אנו ממשיכים במלוא המרץ בתוכניות הייזום שלנו ובפיתוח תחומי פעילות ומנועי צמיחה חדשים. מונחים תמיד על ידי הערכים שלנו, נמשיך להוביל ולהיות חברת הנדל"ן המניב הגדולה והחזקה בישראל.



שלכם,

דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון

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 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 בנורבגיה. 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 אוקטובר 2021, התקשרה החברה בהסכם המותנה בהתקיימות תנאים מתלים לרכישת קניון מול הים באילת. בחודש ינואר 2022, השלימה החברה רכישת חברה המחזיקה בקרקעות המצויות במתחם צפון גלילות, שעל חלקן תקים ותשכיר קמפוס עבור סולראדג'י טכנולוגיות בע"מ.

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-2.6%).

קבוצת עזריאלי בולטת בקרב חברות הנדל"ן באיטנות הפיננסית שלה. החברה הינה בעלת שיעור מינוף נמוך, חוב נטו למאזן בשיעור של כ-29% בלבד. הקבוצה שמה דגש על מציאת המיקומים הטובים ביותר לנכסי הנדל"ן שלה - כאלו שלאורך זמן יאפשרו גישה תחבורתית טובה, ויהיו חלק משמעותי מסביבתם האורבנית. מיקום הנכסים ואיכותם מתוכננים כך, שימשו כפלטפורמה הטובה ביותר לשוכרי הנכסים ולמבקרים בקניונים של הקבוצה. כקבוצת הנדל"ן המובילה והאיתנה בישראל, בכוונתה להמשיך בעשייה בענף הנדל"ן, ולהוות גורם מוביל בייזום וניהול של נכסי נדל"ן מניב איכותיים, מודרניים וחדשניים בישראל ובחו"ל.

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

19 קניונים

343 אלף מ"ר | 99% תפוסה*



17 נכסי משרדים

644 אלף מ"ר | 99% תפוסה*



4 בתי דיור מוגן

105 אלף מ"ר | 97% תפוסה*



8 נכסי משרדים בחו"ל

241 אלף מ"ר | 76% תפוסה



16 חוות שרתים בחו"ל

24 אלף מ"ר | 94% תפוסה



נדל"ן בייזום

11 נכסים | 661 אלף מ"ר



נוסדה בשנת 1983

4.9 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
42.4 מיליארד ש"ח סך מאזן

98% שיעור תפוסה* ממוצע בישראל

* בנטרול נכסים באיכלוס לראשונה

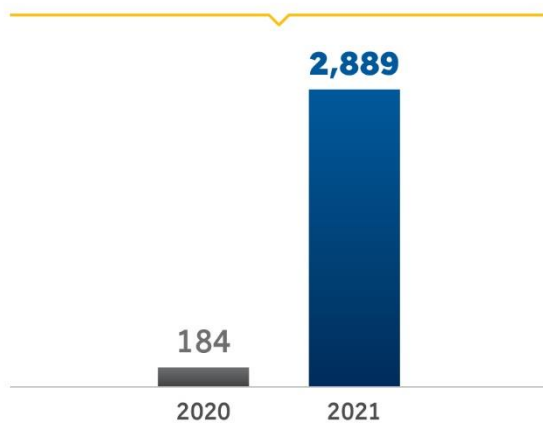
** כל הנתונים לגבי השטחים להשכרה הינם חלק החברה.

תמצית ביצועים ודגשים פיננסיים לתקופת הדוח



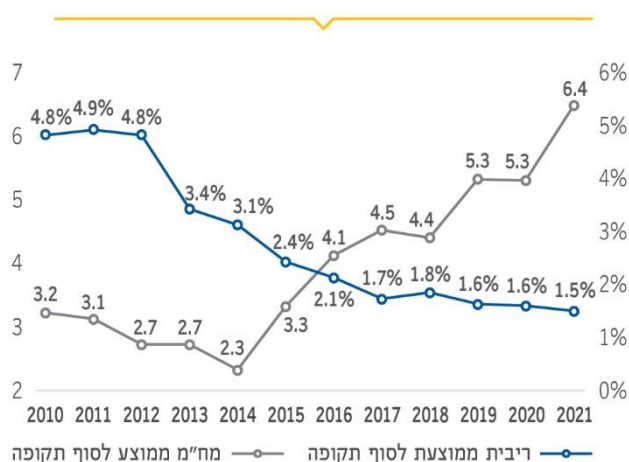
רווח נקי בסך 2,889 מיליון ש"ח בתקופת הדוח בהשוואה לרווח נקי בסך 184 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד

רווח נקי



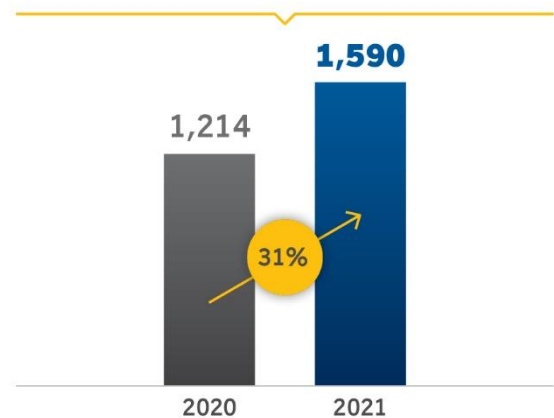
הארכת משך חיי חוב ממוצע (מח"מ) במקביל להפחתת הריבית

ריבית ממוצעת לעומת מח"מ



גידול של כ-31% ב-NOI בשנת 2021 ל-1,590 מיליון ש"ח בהשוואה ל-1,214 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד

NOI



גידול של כ-32% ב-FFO בתקופת הדוח 1,318 מיליון ש"ח בהשוואה ל-999 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד FFO מפעילות הנדל"ן המניב



בחודש מאי 2022, תחלק החברה דיבידנד בסך 650 מיליון ש"ח

1.1 כללי

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ ("החברה"); החברה יחד עם כל התאגידים המוחזקים על ידה, במישרין ו/או בעקיפין, תכונה להלן "הקבוצה" או "קבוצת עזריאלי", מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 ("תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("התקנות").

הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.¹ 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 וסמוך 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.

1.2 נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

1.2.1 תמצית מגזרי הפעילות לשנת 2021

בשנת 2021, המשיכה קבוצת עזריאלי למקד את פעילותה העסקית בתחומי הנדל"ן השונים, ובעיקר בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל, בתחום שטחי השכרה למשרדים (ואחרים) בישראל, בתחום הדיור המוגן בישראל, בתחום הנדל"ן המניב בחו"ל (בעיקר בארה"ב) ובתחום ה-Data Centers. יצוין, כי פעילות החברה בתחום ה-Data Centers החלה להיות מתוארת כמגזר פעילות נפרד החל מדוחותיה הכספיים של החברה 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.

מנוע הצמיחה העיקרי של הקבוצה הינו ייזום פרויקטים של נדל"ן מניב: קניונים, משרדים, דיור מוגן ו-Data Centers. נכון למועד הדוח, לחברה 11 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;²

2. **תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל** - לקבוצה 17 נכסי משרדים מניבים בישראל;²

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 החברה (בעקיפין) 100% מהון המניות המונפק והנפרע של GM הפעילה בנורבגיה, וכן, החזקות (בעקיפין) בהיקף של כ-24% בחברת קומפאס הפעילה בצפון אמריקה וב-EMEA.

פעילויות נוספות - למועד פרסום הדוח, לקבוצה פעילות סחר מקוון באמצעות עזריאלי אי-קומרס אשר מחזיקה ומפעילה את אתר Azrieli.com, מחזיקה במלון הר ציון בירושלים ומחזיקה בכ-2.6% ממניות בנק לאומי.

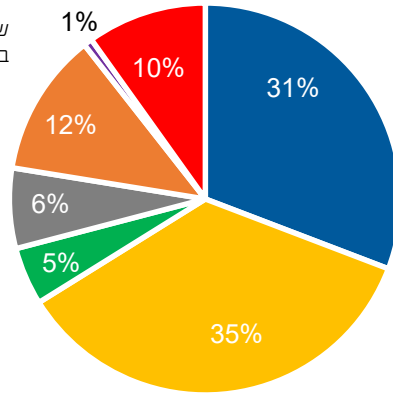
פעילות מופסקת - תחום גרנית - הקבוצה החזיקה (באמצעות גרנית הכרמל) ב-100% ממניות חברת סופרגז וכן ב-100% ממניות חברת GES אשר נמכרו. בהמשך לאמור, גרנית ו-GES מוצגות בדוחות הכספיים כפעילות מופסקת, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים.

¹ הדוחות הכספיים המצורפים ערוכים על פי כללי הדיווח הבינלאומיים - IFRS. לפרטים נוספים, ראו בראשית דוחות הכספיים.
² בתקופת הדוח מכרה הקבוצה את הקניון ומבנה המשרדים "עזריאלי קרית אתא". לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.2.2.2 להלן. כמו כן, בתקופת הדוח התקשרה החברה בהסכם לרכישת קניון "מול הים" באילת, לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.2.7 להלן.

1.2.2. פילוח שווי הנכסים לפי מגזרי פעילות

להלן פילוח סך הנכסים במאזן לפי מגזרי פעילות:³

פילוח הנכסים ביחס לסך המאזן	פילוח סך הנכסים במאזן לפי מגזרי פעילות		
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021
נכון לתאריך			
מרכזי מסחר וקניונים בישראל	12,431	13,051	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	12,463	14,975	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
נדל"ן מניב בארה"ב	2,126	2,023	נדל"ן מניב בארה"ב
דיוור מוגן	2,597	2,810	דיוור מוגן
Data centers	1,101	5,025	Data centers
מלונאות	292	301	מלונאות
אחרים והתאמות	4,114	4,186	אחרים והתאמות
סך הכל	35,124	42,371	סך הכל



הנתונים במיליוני ש"ח.

נכסי החברה במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים מהווים כ-35% מסך הנכסים במאזן ונכסי מרכזי המסחר והקניונים מהווים כ-31%. יתר מגזרי הנדל"ן המניב מהווים יחדיו בקירוב כ-23% מסך הנכסים במאזן.

1.2.2.1. תמצית התפתחויות עיקריות בתקופת הדוח ולאחריה 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 7.7 לפרק א' לדוח זה וסעיף 4.1 לדוח דירקטוריון זה.

1.2.2.2. מכירת קניון ומבנה המשרדים "עזריאלי קרית אתא"

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

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

1.2.2.3. 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 מידי של החברה מיום 28 בפברואר 2021 (אסמכתא: 2021-01-023911), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

³ החברה יישמה בדוחותיה הכספיים את תקן דיווח כספי בינלאומי 8 בדבר מגזרי פעילות (IFRS8).

1.2.2.4. שינויים בכהונת נושאי משרה בחברה

לשינויים בכהונת נושאי משרה בחברה, שחלו במהלך תקופת הדוח, ראו סעיף לפרק א' לדוח זה.

1.2.2.5. 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.

1.2.2.6. רכישת קרקעות המצויות במתחם צפון גלילות 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. ביום 17 בינואר 2022 הושלמה העסקה. בנוסף, החברה התקשרה בהסכם שכירות להקמת והשכרת קמפוס עבור סולראדג' טכנולוגיות בע"מ על חלק מהקרקעות.

לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 11 במאי 2021 (אסמכתא: 2021-01-082779) ומיום 18 בינואר 2022 (אסמכתא: 2022-01-007851), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.2.7. 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 מידי של החברה מיום 4 באוקטובר 2021 (אסמכתא: 2021-01-150663), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.2.8. רכישת GM 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 GM, 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 מידיים של החברה מימים 19 ביולי 2021 ו-24 באוגוסט 2021 (אסמכתאות: 2021-01-118377 ו-2021-01-136974, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה וכן ביאור 'ב8' לדוחות הכספיים.

1.2.2.9. עסקאות מימון

בחודש יולי 2021 הנפיקה החברה שתי סדרות אגרות חוב (סדרות ז' ו-ח') חדשות של החברה⁴, 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). לפרטים נוספים אודות אגרות החוב של החברה, ראו סעיף לפרק א' לדוח זה.

⁴ בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 19 ביולי 2021 (אסמכתא: 2021-01-118986), שפורסם מכוח תשקיף מדף 2019, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

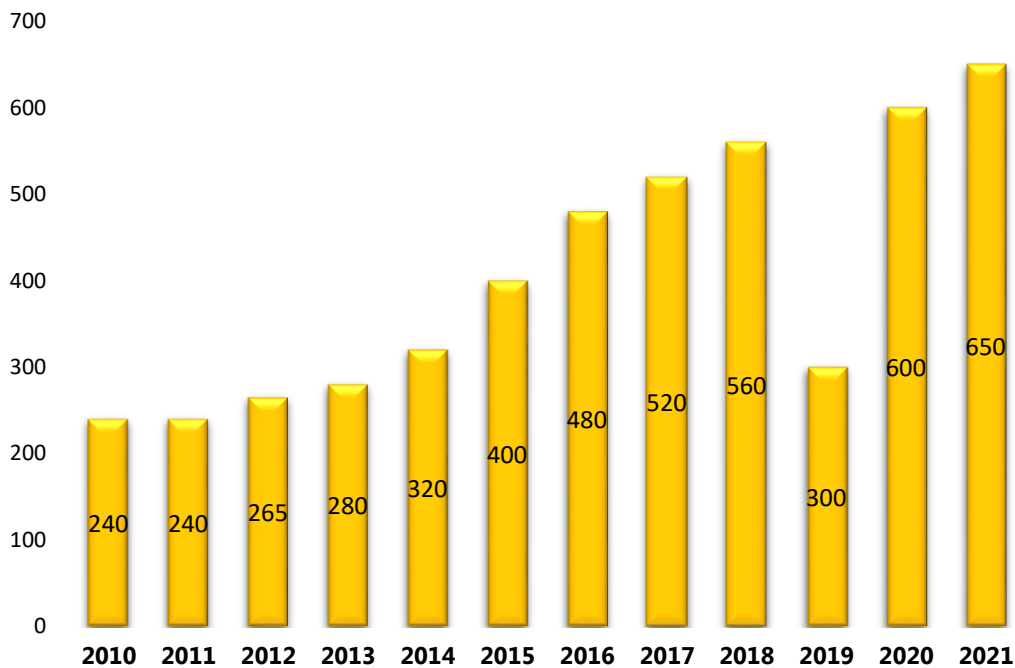
1.2.2.10 מגפת הקורונה

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

1.2.3 דיבידנדים

מאז הנפקתה לציבור, החברה חילקה דיבידנדים מידי שנה, בסכומים גדלים⁵. סך הדיבידנד המצטבר שחילקה החברה, מאז רשמה את מניותיה למסחר בשנת 2010 הוא כ-4.9 מיליארד ש"ח, לרבות דיבידנד לשנת 2021, אשר הוכרז, אך טרם שולם. התרשים הבא מציג את פירוט סכומי הדיבידנדים שחולקו בשנים האחרונות:

דיבידנדים שחילקה החברה מאז רשמה מניותיה למסחר בבורסה



הנתונים במיליוני ש"ח.
השנים מתייחסות לשנים שבגינן חולקו הדיבידנדים. הדיבידנד בפועל שולם בשנה העוקבת.
הדיבידנד לשנת 2021 הוכרז אך טרם שולם.

⁵ פרט לדיבידנד שחולק ביחס לשנת 2019 לגביו ביום 24 במרץ 2020 החליט דירקטוריון החברה, לאשר חלוקת דיבידנד בסך של 300 מיליון ש"ח בלבד וזאת מטעמי שמרנות ובין היתר לאור חוסר הוודאות בדבר השלכות התפשטות נגיף הקורונה שהחל לפקוד את העולם במועד האמור. 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 בסך של 150 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26 במאי 2021 (אסמכתא: 090180-01-2021), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

2.1 הסביבה העסקית

להלן אינדיקטורים מאקרו-כלכליים הרלוונטיים לכלל הפעילות בישראל, על בסיס פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה:⁶

- לפי התחזית המאקרו כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש ינואר 2022, ההערכות הן כי בשנים 2022 ו-2023 התוצר יצמח ב-5.5%-1.6% (בהתאמה); שיעור האינפלציה יעמוד בשנים האמורות על 1.6%-2% (בהתאמה); וכן, הריבית המוניטרית צפויה לעמוד על טווח של בין 0.1%-0.25% בעוד כשנה.⁷
- נכון לראשית 2022, מדינת ישראל מונה כ-9.4 מיליון תושבים, קצב גידול האוכלוסייה הוא מהגבוהים במדינות ה-OECD ועומד על כ-2%-1.5% בשנה (הודות לילודה הגבוהה ועלייה בתוחלת החיים). לפי תחזיות גידול האוכלוסייה, באמצע העשור אוכלוסיית ישראל תמנה כ-10 מיליון תושבים ובשנת 2035 יחיו בישראל מעל 12 מיליון תושבים.
- בשל השפעות משבר הקורונה נרשם שיעור אבטלה רחב (בהתאם להגדרה המרחיבה של הלמ"ס הכוללת את: המובטלים, המועסקים שנעדרים זמנית מסיבות הקשורות לקורונה (כולל עובדים בחל"ת), וכן הלא משתתפים בשוק העבודה מסיבות הקשורות לקורונה) במוצא שנתי בשנת 2021 בשיעור של 10.2%, וברביע האחרון של 2021 עמד על 6.7% בלבד, עם צפי לירידה בשיעור האבטלה הרחב ל-5.4%-4.5% בשנים 2022 ו-2023, בהתאמה.⁸
- מדד המחירים לצרכן (הידוע) עלה בכ-2.4% בשנת 2021. ריבית בנק ישראל נותרה על כנה השנה ועומדת נכון למועד פרסום הדוח על 0.1%.
- במהלך שנת 2021 ריבית הפריים עמדה על שיעור של 1.6%.

הנהלת החברה מעריכה, כי גורמים שונים באופן הפעילות של הקבוצה תורמים להקטנת היקף החשיפה של עסקי הקבוצה למשבר או לחוסר יציבות משמעותיים בשל התממשות איזה מגורמי הסיכון של החברה:

- לקבוצה פיזור רחב של תיק נכסי הנדל"ן שבבעלותה - הן בהיבט הגיאוגרפי והן בין תחומי הפעילות השונים שלה.
- תיק הנכסים מאופיין בנכסים רבים הממוקמים באזורי ביקוש, הבנויים ומתוחזקים ברמה גבוהה מאוד.
- המיצוב העסקי הגבוה של הנכסים והשקעות החברה בהשקחת נכסיה לשמירת יתרון זה.
- שיעורי התפוסה הגבוהים, שהם פועל יוצא של הגורמים שהוזכרו לעיל.
- המגוון הרחב של עסקים הקיים בקניונים ובמרכזים המסחריים של הקבוצה, המפחיתים חשיפתה של הקבוצה לסקטור כזה או אחר.
- התמהיל המתאים של העסקים, המאפיין את השוכרים במרכזים המסחריים ובמשרדים.
- לבסוף, מבנה ההון היציב של החברה והשמרנות הפיננסית שלה, מאפשרים לה לצלוח ביתר קלות תנודות במחזורי העסקים וברווחיות.

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. התוצאות והשפעות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות וביניהן, התגברות נוספת של התחרות, ירידה בביקושים והרעה במצב הכלכלי בישראל והשפעות מגפת הקורונה.

2.2 מגפת הקורונה והשפעותיה

בתחילת שנת 2020, התפרץ בסין נגיף הקורונה (COVID-19), אשר התפשט ברחבי העולם ובישראל. ביום 11 בחודש מרץ 2020, הכריז ארגון הבריאות העולמי על מגיפה עולמית וננקטו צעדים, שנועדו להאט את התפשטות נגיף הקורונה. המגיפה משפיעה על תחומים עסקיים שונים במדינות רבות. בהתאם, במדינת ישראל התוצר התכווץ בשנת 2020 בשיעור

⁶ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה www.cbs.gov.il

⁷ בנק ישראל - הודעה לעיתונות מיום 3 בינואר 2022, התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר. אתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/3-01-22.aspx>

⁸ בנק ישראל: התחזית המאקרו כלכלית, ינואר 2022 שפורסמה ביום 3.1.2022. <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/3-01-22.aspx>

של 2.2% בשל השלכות הצעדים שנקטה הממשלה על מנת לבלום את התפשטות נגיף הקורונה, שעיקרם הטלת סגרים (מלאים או חלקיים) והגבלות נוספות שהביאו לצמצום משמעותי בפעילות העסקית.

החל מחודש ינואר 2021 החלה מדינת ישראל במבצע חיסונים נרחב כנגד נגיף הקורונה, וניכרה 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 האוכלוסיה הכללית, כך שממועד תחילת הרבעון הרביעי לשנת 2021, נתוני התחלואה היו נמוכים. עם זאת, בתקופת סוף הרבעון הרביעי לשנת 2021 ובתחילת שנת 2022, חלה עליה מחודשת בשיעורי התחלואה, וזאת נוכח התפשטות זן האומיקרון שהביא לגל התחלואה החמישי.

על אף האמור, חרף התפרצות הגל החמישי, השפעת המגבלות והתחלואה הגוברת על הפעילות הכלכלית היתה פחותה, שכן המשק התאים את עצמו למצב של פעילות לצד הקורונה, לצד השיפור בשיעורי ההתחסנות והטיפול בחולים. בהתאם לאמור, בשנת 2021 חזר המשק לצמוח ותיקן את הנסיגה בתוצר שחלה בשנת 2020 כך שהתוצר המקומי הגולמי (תמ"ג) גדל בכ-8.2% בשנת 2021. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.1.1 לפרק א' לדוח זה.

נכון למועד פרסום הדוח, ניכרת חזרה לשגרה של המשק הישראלי ובוטלו מרבית המגבלות שהוטלו בשל מגפת הקורונה.

2.2.1. השפעת משבר הקורונה על מגזר מרכזי המסחר וקניונים בישראל

מגזר מרכזי המסחר וקניונים בישראל מהווה כ-31% מסך נכסי החברה.

בסוף חודש דצמבר 2020, לאור עליה בממדי התחלואה, הוטלו מגבלות בדבר פתיחת מקומות תרבות ופנאי, שחלו גם על קניוני החברה (למעט בקשר עם עסקים חיוניים כדוגמת סופרמרקטים, פארמים, מרפאות, בנקים וכו') עד לפתיחתם המחודשת ביום 21 בפברואר 2021 (בסעיף זה: "הסגר השלישי").

תכנית הקלות לשוכרים בקניוני החברה

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

טרם החזרה לפעילות של קניוני הקבוצה לאחר הסגר הראשון שחל החל מאמצע חודש מרץ - תחילת חודש מאי 2020, 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 חלה מרביתו של הסגר השלישי, נאמדות בסך של כ-115 מיליון ש"ח. ברבעון השני והשלישי לשנת 2021 ניתנו הקלות יחודיות בסכום שאינו מהותי לחברה, ובעיקר לבתי הקולנוע, אשר נפתחו לכלל האוכלוסיה במהלך הרבעון השני לשנת 2021. להערכת החברה, סך ההקלות שהוענקו לשוכרים במהלך שנת 2021, הסתכמו בכ-130 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ-400 מיליון ש"ח שהוענקו במהלך שנת 2020.

יודגש, כי השפעת משבר הקורונה ותכנית ההקלות, באו לידי ביטוי בתוצאות מדד ה-NOI של החברה בשנת 2021 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 2021 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: 2020-01-044070), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

הפדיונות שדיווחו השוכרים בקניוני הקבוצה ממועד פתיחתם ביום 21 בפברואר 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021, היו גבוהים בכ-1.8% (זאת על אף מצב החירום הבטחוני ששרר בישראל במהלך חודש מאי 2021), בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2019 (כאשר חודש פברואר הותאם לחודש פעילות מלא)⁹, 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 לביקושי שיא לשטחי השכרה למשרדים, במיוחד באזור תל אביב ולעליה משמעותית ברמות המחירים של דמי השכירות באזור זה.

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 בעיקר למשתמשים מזדמנים פחתו. במקביל, נקטה החברה בפעולות לחסכון בעלויות.

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.

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. היקף המכירות של יחידות דיור מוגן בשנת 2021, מעיד על ביקוש רב למוצר ולא נראו סימנים של האטה במכירות בשל המגפה. לפרטים נוספים ראו סעיף 0 להלן.

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 - לפרטים אודות השפעת משבר הקורונה על פעילות מלון הר ציון, ראו סעיף 2.14.1 להלן.

⁹ נבחן לעומת התקופות הרלוונטיות בשנת 2019 על מנת שהשוואה תהא לחודשים בהם הפדיונות היו מלאים.

2.2.4. השפעה על שווי נכסי החברה

החברה בחנה את שווי נכסי החברה בישראל ליום 31 בדצמבר 2021 בעזרת שמאי חיצוני. להערכת מעריך השווי, לאור התייצבות הפעילות הכלכלית והחזרה לשגרה, סביבת הריבית הנמוכה וגיסי החוב ע"י החברות הציבוריות הפעילות בשוק הנכסים המניבים, בוצעו במחצית השנה האחרונה עסקאות בנכסים מניבים המצביעות על ירידה חדה בשיעורי ההיוון. עסקאות אלה מבוצעות על ידי החברות הגדולות במשק. כמו כן, גם העסקאות בקרקעות לתעסוקה ומשרדים מצביעות על ירידה בשיעורי הרווחיות הנדרשת כפועל יוצא משיעורי הריבית הנמוכים. במרכזי העסקים (בעיקר בתל אביב) מבוצעות עסקאות מכר של שטחי תעסוקה ומשרדים במחירים הגבוהים משמעותית מהמחירים בשנה שחלפה. נראה כי שיעורי ההיוון הנמוכים מבטאים את הפרמטרים הכלכליים ואת השוק ואינם נקודתיים לעסקאות ספציפיות.

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- 29% 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- 29 מיליארד ש"ח ובנוסף נכסים משועבדים ב- LTV נמוך. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.8 להלן.
- יתרת המזומנים העומדת לרשות החברה, נכון למועד פרסום הדוח, הינה כ-2.7 מיליארד ש"ח ובנוסף אליה מחזיקה החברה במניות סחירות של בנק לאומי בשווי העולה על 1.2 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 1.2.2.9 לעיל.
- דרוג האשראי של החברה, הינו הגבוה ביותר שניתן לחברות נדל"ן. AA+ ממעלות ו-Aa1 ממדרוג. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.4 להלן.

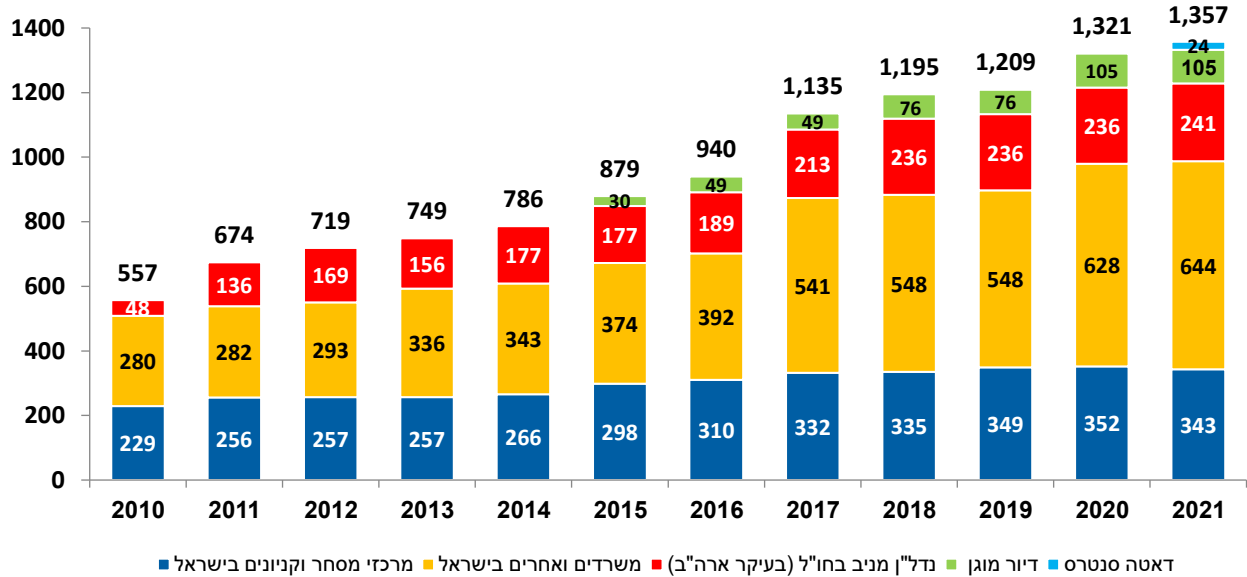
נכון למועד פרסום דוח זה ולאור העובדה, כי מדובר באירוע דינאמי המאופיין באי ודאות רבה, בין היתר, בקשר עם המשך מגפת הקורונה, התפרצות גלי תחלואה נוספים והצעדים ככל שיינקטו על ידי המדינות השונות, החברה אינה יכולה להעריך את ההשפעות האמורות על פעילותה העתידית, שכן מידת ההשפעה תלויה במידה ובהיקף של התממשותן. להערכת החברה, על אף החיסונים הניתנים בישראל כנגד נגיף הקורונה והשיפור הנוכחי בנתוני התחלואה, היה ותהיינה התפרצויות נרחבות נוספות של הנגיף, הרי שעלולות להמשיך להיות השפעות שליליות מהותיות נוספות על הכלכלה העולמית, לרבות על חלק מהשוקים והענפים בהם פועלת החברה, כמו גם על חלק מהשוכרים בנכסי הקבוצה.

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

פילוח שטחי ההשכרה נכון לתום שנת 2021



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

2.4 שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב

למועד הדוח, להלן שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה, לפי מגזרי הפעילות:

- במגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל, כ-99%¹⁰;
- במגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל, כ-99%¹⁰;
- במגזר נדל"ן מניב בארה"ב, כ-76%;
- במגזר הדירור המוגן בישראל, כ-97%¹⁰;
- במגזר ה-Data Centers, כ-94%¹¹.

¹⁰ לא כולל שטחים בנכסים שבנייתם הושלמה ונמצאים לראשונה בשלבי איכלוס.
¹¹ שיעור התפוסה הממוצע חושב על בסיס נתוני הסכמי השכירות ליום 31 בדצמבר 2021, בממוצע משוקלל של GM וקומפאס, כאשר קומפאס מוצגת לפי שיעור החזקת החברה בקומפאס (כ-24%). שיעור התפוסה אינו כולל שטחים שנמצאים בהקמה.

2.5 נתוני הרווחיות התפעולית של הנכסים - NOI

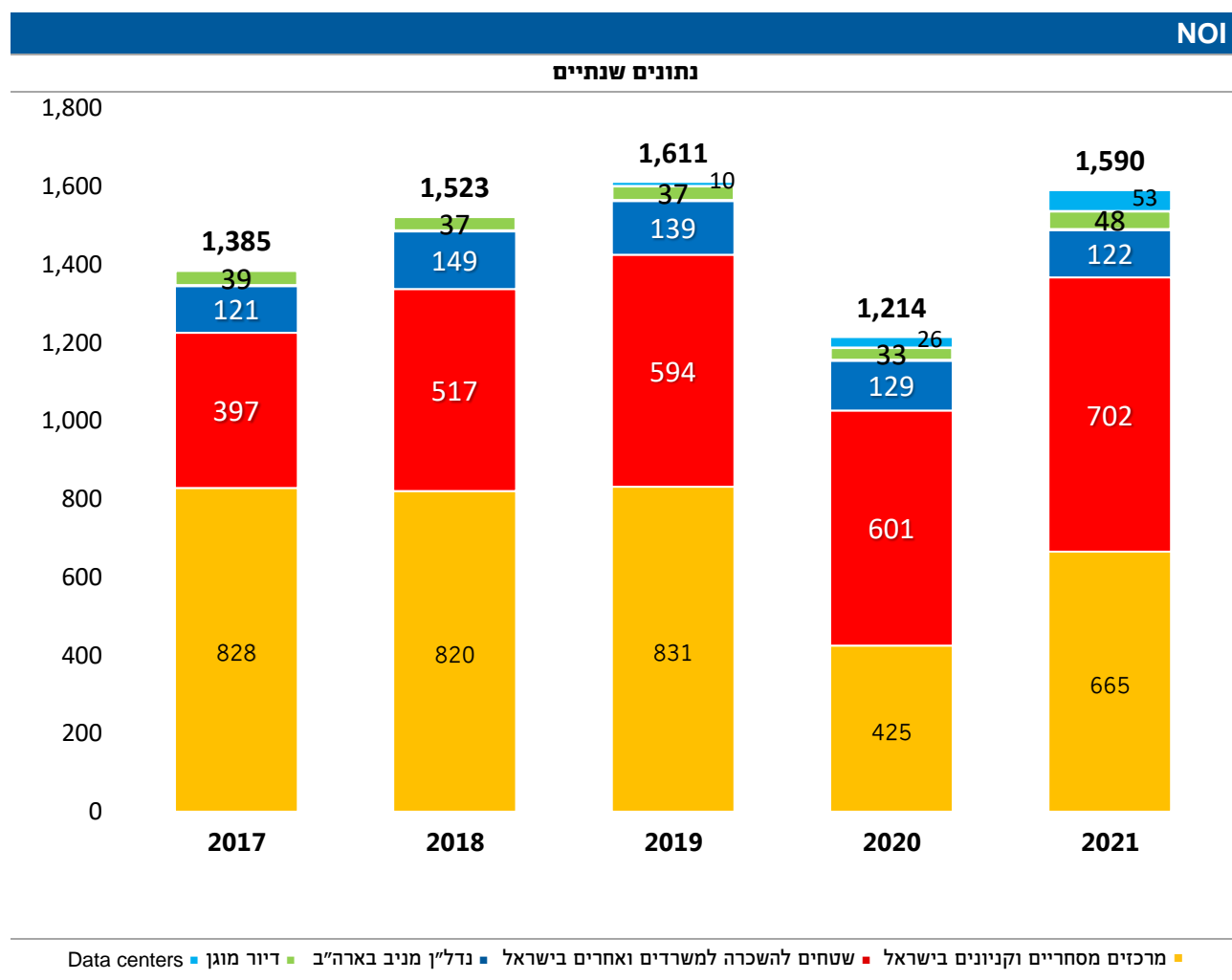
מדד ה-NOI (Net Operating Income) מציג את הרווחיות התפעולית נטו של נכסי הנדל"ן: רווח לאחר ניכוי הוצאות התפעול של הנכס, ולפני ניכוי מסים וריביות. המדד הוא אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב, משום שחלוקתו בשיעור ההיוון המתאים לנכסים מספקת אינדיקציה לקביעת שוויים של נכסי הנדל"ן המניב.¹² בנוסף, משמש ה-NOI, לאחר הפחתת הוצאות תחזוקה שוטפת לצורך שמירה על הקיים, למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנקלח למימון רכישת הנכס.

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

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.¹³

להלן נתוני ה-NOI בגין תיק נכסי הנדל"ן המניב:¹⁴



הנתונים במיליוני ש"ח.

להסברים לעניין השינוי ב-NOI ראו סעיפים 2.9.2, 2.10.2, 2.11.2, 2.12.2 ו-2.12.2, לפרק ב' זה.

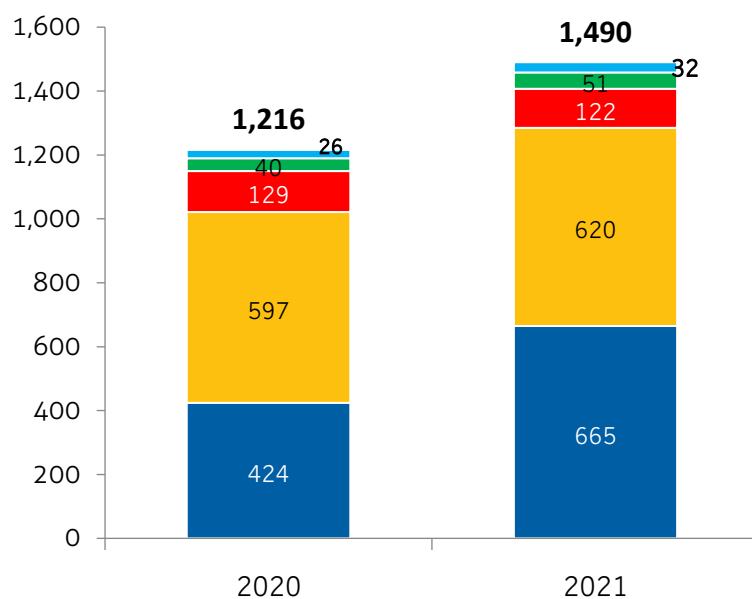
¹² אינדיקציות נוספות הינן, לדוגמה: שווי שוק של נכסים דומים באותו אזור ומחירי מכירה של נכסים דומים בעסקאות אחרונות שבוצעו.
¹³ הקבוצה עורכת את דוחותיה הכספיים על בסיס התקינה הבינלאומית ולכן בחישוב עלות השכרת והפעלת הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה לא נלקח בחשבון פחת. כמו כן לצורך חישוב הפרמטרים דלעיל, לא נלקח בחשבון רווח משערוך נכסים.
¹⁴ 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 השנים 2020 - 2021:

Same Property NOI

נתונים שנתיים



■ 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 השפעת תכנית ההקלות לשוכרים בקניוני החברה בשנת 2020, כמפורט בסעיף 2.2 לעיל, מעליות מחירים בתחלופות שוכרים במגזר המשרדים ומהמשך האיכלוס של בית הדיור מוגן במודיעין 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 מוגן¹⁵, וללא Data centers¹⁶ וללא מלון הר ציון¹⁷ של הקבוצה לשנת 2021:

חישוב שיעור היוון המשוקלל לשנת 2021	
34,294	סך נדל"ן להשקעה ברוך
(2,596)	בניכוי שווי המימון לנדל"ן להשקעה בהקמה
(436)	בניכוי שווי המימון לעתודות קרקע
(2,384)	בניכוי שווי המימון לדיור מוגן מניב
(1,657)	בניכוי שווי המימון לנכסי Data centers
(749)	בניכוי שווי מימון לזכויות בניה בנכסים מניבים וכן שווי המימון לנכסים מניבים שלא הוערכו לפי היוון תזרים
26,472	סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים פנויים)
411	NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 31.12.2021 (ללא דיור מוגן, Data centers)
39	תוספת ל-NOI רבעוני עתידי ⁽¹⁾
450	סה"כ NOI מתוקנן
1,800	NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן (ללא דיור מוגן וללא Data Centers)
6.8%	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate) ⁽²⁾

הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.

- (1) הנתון כולל התאמה ל-NOI כפי שנכלל בהערכות השווי ליום 31.12.2021 ולכן כולל בין היתר תוספת NOI לשטחים פנויים שטרם אוכלסו במלואם ושטחים שאוכלסו במהלך שנת 2021 באכילוס לשנה שלמה (הסכומים העיקריים בסעיף זה הם בגין נכסי הקבוצה בחו"ל, קניון שרונה, בניין המשרדים בחולון ברחוב המנור וכן בשל תקופת של החלפת שוכרים בחלק מהקניונים לשינוי תמהיל).
- (2) שיעור NOI שנתי מתוקנן מתוך סך נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שטחים פנויים). למבחן הרגישות לשינויים בריביות שיעורי היוון של הנדל"ן להשקעה - נא ראו באור 32' לדוחות הכספיים. נתון זה אינו מהווה תחזית של החברה ל-NOI לשנת 2022 וכל מטרתו לשקף את ה-NOI בהנחת אכילוס מלא לשנה שלמה של כל הנכסים המניבים.

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

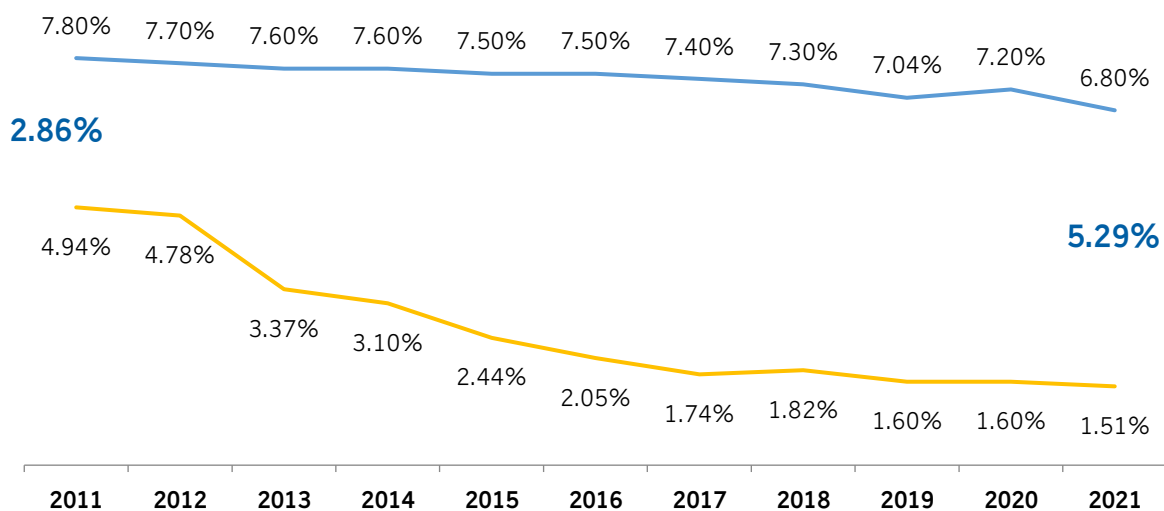
שיעור היוון המשוקלל של נכסי הקבוצה ירד בשנים האחרונות רק במעט, למרות הירידה הניכרת בשיעור הריבית במשק בשנים האחרונות. מאידך, בהתאם לאותה ירידה בשיעור הריבית במשק, עלויות המימון של הקבוצה ירדו משמעותית בשנים האחרונות. על כן, נוצרו בשנים האחרונות פערים גדולים בין שיעור היוון המשוקלל של נכסי הקבוצה לבין עלויות המימון, כמתואר בתרשים הבא:

¹⁵ מאחר ושוויים של נכסי דיור מוגן נגזר מ-FFO ולא ממדד ה-NOI הרי שנכסים אלו לא נכללו בתחשיב זה. שיעור היוון המשוקלל של הדיור המוגן למועד הדוח הינו 8.25%.

¹⁶ 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.

¹⁷ המוצג כרכוש קבוע ואינו נמדד בשווי הוגן מאחר ולא נכלל בהגדרת נדל"ן להשקעה.

הפער בין שיעור ההיוון המשוקלל לבין שיעור הריבית הממוצע של החוב



— שיעור היוון משוקלל — ריבית ממוצעת על הון זר

הנתונים נכונים לסוף כל שנה.

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 של החברה.

FFO מפעילות הנדל"ן המניב			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
2,099	189	2,889	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות
23	64	62	נטרול ההפסד נטו מחברת גרנית הכרמל ומעזריאלי אי קומרס המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות) התאמות לרווח: ⁽¹⁾
(898)	765	(2,443)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע נטו
13	14	14	פחת והפחתות
(380)	(75)	277	הוצאות (הכנסות) מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות
335	(10)	688	הוצאות (הכנסות) מיסים
(123)	(9)	(55)	בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
(18)	(98)	(331)	השפעת רווחי חברת כלולה
77	-	43	הוצאות חד פעמיות (2021 - בעיקר בגין רכישת GM, 2019 - בגין פרעון מוקדם של אגרות חוב)
169	144	182	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים ⁽²⁾
(29)	(32)	(40)	בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים
(854)	699	(1,665)	סה"כ התאמות לרווח
5	3	3	בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות ⁽³⁾
1,273	955	1,289	סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב ^{(4) (5)}
40	44	29	סה"כ תזרים מימון נכסים בייזום ⁽⁶⁾
1,313	999	1,318	סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב, ללא תזרים מימון נכסים בייזום

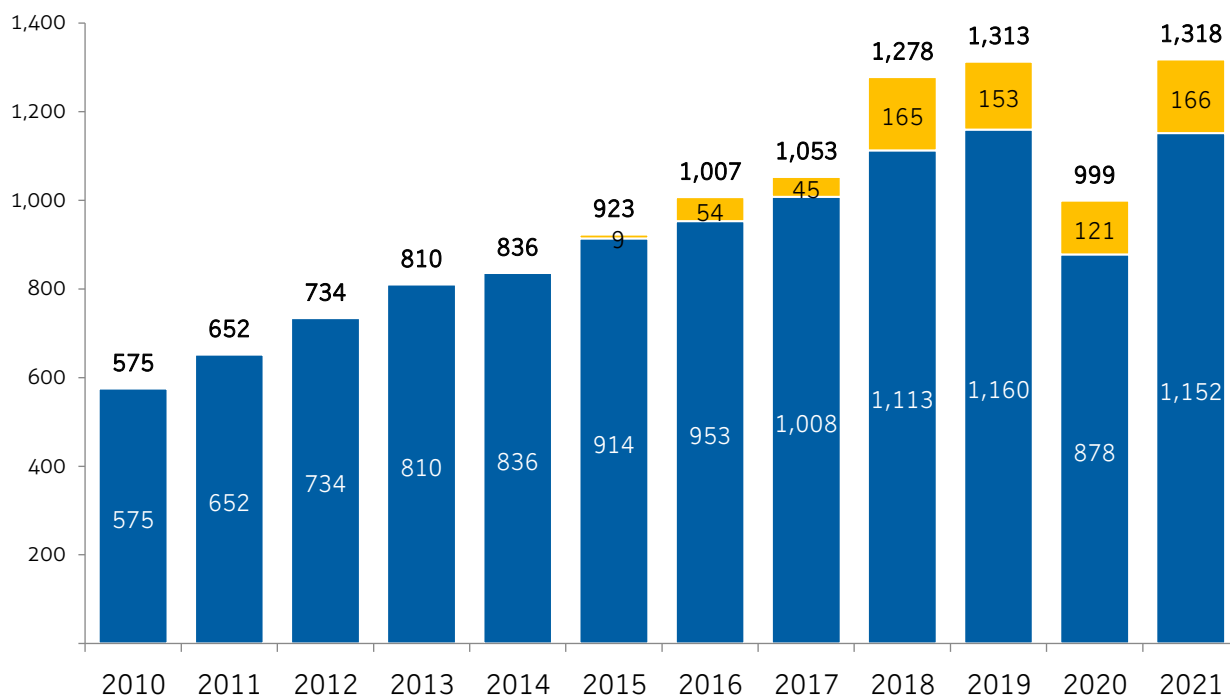
הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.

- ההתאמות לרווח שלהלן אינן כוללות התאמות בגין חברת גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס שכן תוצאותיהן נטרלו במלואם.
 - פיקדונות הדיירים בדיור המוגן יחשבו כנתקבלו או כחושבו במועד חתימת ההסכם או סיומו, לפי הענין.
 - חושב לפי ריבית משוקללת של הקבוצה בגין ההשקעות הריאליות הכוללות את: גרנית (עד למכירתה), עזריאלי אי קומרס, בנק לאומי (בניכוי דיבידנדים ותמורה ממכירות) ויתרת התמורה בגין לאומי קארד עד לקבלתה, בגין 65% מעלות ההשקעות.
 - המיוחס לבעלי המניות בלבד.
 - כולל FFO מתחום הדיור המוגן בסך של כ-166 מיליון ש"ח בשנת 2021, בסך של כ-121 מיליון ש"ח בשנת 2020 ובסך של כ-153 מיליון ש"ח בשנת 2019.
 - חושב לפי עלויות אשראי ריאליות בגין נכסים בייזום.
- בתקופת הדוח, הנתון הושפע לשלילה מהקדמת גיוס חוב שימש בחלקו לפרעונות שוטפים של הלוואות ואגרות חוב בשנה הקרובה.

בשנים האחרונות, ה-FFO של קבוצת עזריאלי גדל באופן עקבי, מידי שנה למעט בשנת 2020 עקב משבר הקורונה. מיום הנפקת החברה (לפני כשתים עשרה שנים) צמח ה-FFO מפעילות הנדל"ן המניב בכ-129%. התרשים הבא מתאר את התפתחות ה-FFO של פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה בשנים האחרונות:

התפתחות FFO מפעילות הנדל"ן המניב בשנים האחרונות

נתונים שנתיים



■ ללא תרומת הדיור המוגן ■ תרומת הדיור מוגן

הנתונים במיליוני ש"ח.

בניכוי עלויות אשראי ריאליות בגין נכסים בייזום (מספרי השוואה תוקנו בהתאם).

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

קבוצת עזריאלי נכללת במדדי EPRA, המאגדים את חברות הנדל"ן המניב הציבוריות באירופה. 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 חשבון המבקרים של הקבוצה ואינם מהווים תחליף לנתונים בדוחות הכספיים.

2.8.1 מדד EPRA NRV

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

31.12.2020		31.12.2021	
18,101	20,742	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים	
(64)	(64)	מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה	
3,559	4,489	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)	
21,596	25,167	EPRA NRV	
178	208	EPRA NRV למניה (ש"ח)	

הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צוין אחרת.

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.

31.12.2020		31.12.2021	
18,101	20,742	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים	
(64)	(64)	מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה	
(39)	(1,571)	יתרת המוניטין שאינה כנגד עתודה למס נדחה כפי שמופיעה במאזן החברה	
(16)	(15)	נכסים בלתי מוחשיים אחרים	
1,779	2,245	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)	
19,761	21,337	EPRA NTA	
163	176	EPRA NTA למניה (ש"ח)	

הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צוין אחרת.

2.8.3 מדד EPRA NDV

מדד ה-EPRA NDV משקף את ערך הסילוק נטו של נכסי החברה במקרה של מכירת נכסים ופירעון 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.

31.12.2020		31.12.2021	
18,101	20,742	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים	
(64)	(64)	מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה	
(39)	(1,571)	יתרת המוניטין שאינה כנגד עתודה למס נדחה כפי שמופיעה במאזן החברה	
(678)	(1,217)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן	
17,320	17,890	EPRA NDV	
143	148	EPRA NDV למניה (ש"ח)	

הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צוין אחרת.

נכסי הנדל"ן המניב של קבוצת עזריאלי*

קניונים ומרכזים מסחריים

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

משרדים ואחרים בישראל

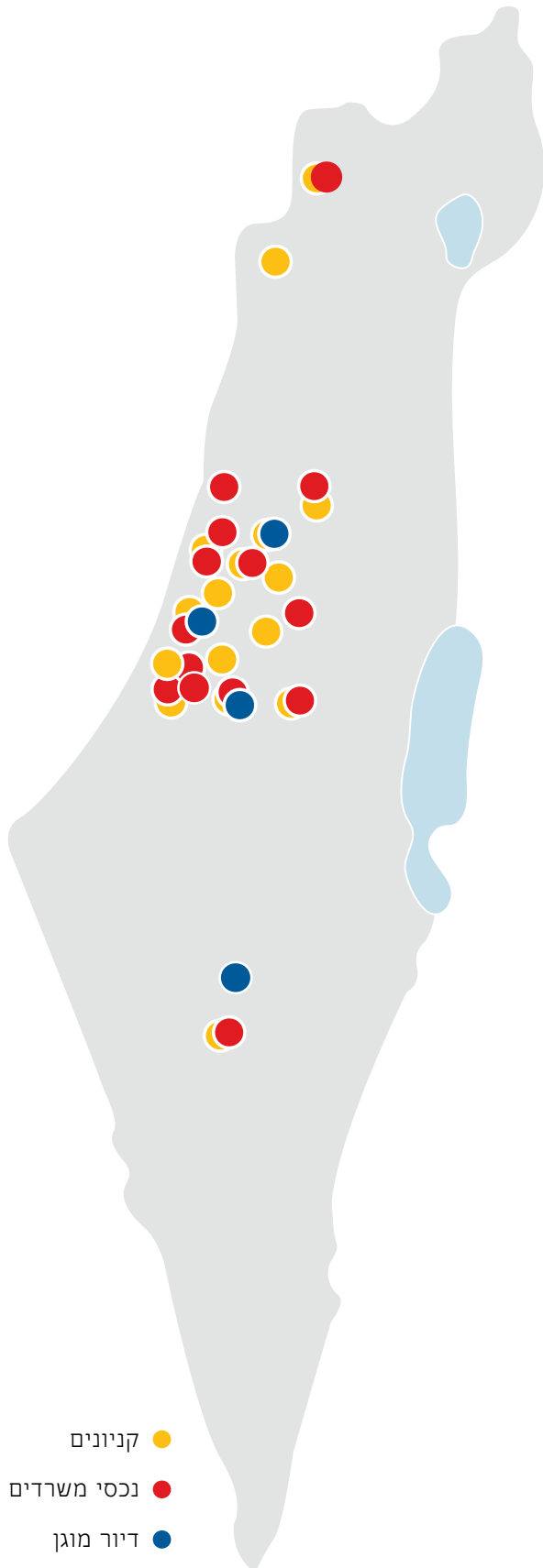
עזריאלי ירושלים	מגדלי עזריאלי
עזריאלי גבעתיים	עזריאלי שרונה
עזריאלי הנגב	מרכז עזריאלי חולון לעסקים
מרכז עזריאלי ראשונים	עזריאלי קיסריה
עזריאלי TOWN בנין E	מרכז עזריאלי הרצליה
עזריאלי חולון המנור	עזריאלי מודיעין
עזריאלי TOWN	עזריאלי מודיעין מגורים
מקווה ישראל תל אביב	עזריאלי פתח תקוה
	עזריאלי עכו

דיוור 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



קניונים ●
נכסי משרדים ●
דיוור מוגן ●

19 קניונים	343 אלף מ"ר
17 נכסי משרדים	644 אלף מ"ר
4 בתי דיוור מוגן	105 אלף מ"ר 1,033 יח"ד
8 נכסי משרדים בחו"ל	241 אלף מ"ר
סה"כ	1,333 אלף מ"ר

* נכון ליום 31 בדצמבר 2021.
**נתוני השטחים הינם חלק החברה.

נכסי הדאטה סנטרס הפעילים של קבוצת עזריאלי*



USA

Nashville, Tennessee
Raleigh, North Carolina
Minneapolis, Minnesota
Dallas, Texas
Tulsa, Oklahoma

Canada

Montreal, Quebec
Toronto, Ontario

Norway

DC1 – Stavanger
DC2 – Telemark
DC3 - Oslo



- COMPASS
- Green Mountain

16 נכסי דאטה סנטרס בחו"ל 24 אלף מ"ר

2.9 תחום המרכזים המסחריים והקניונים בישראל

2.9.1 תיאור תחום המרכזים המסחריים והקניונים בישראל

מרכזי המסחר מהווים חלק משמעותי בשוק הקמעונאי בישראל. הקניונים ומרכזי המסחר הגדולים בישראל, מספקים לצרכן אפשרויות מגוונות יותר של חוויות קניה ותמהיל רחב. בין היתר, ניתן למצוא רשתות אופנה ואטרקציות שונות לכל המשפחה, מסעדות ובתי קפה המרוכזים כולם תחת קורת גג אחת והכל במיקום נגיש בסמיכות לתחבורה ציבורית וחניה נוחה לבאים ברכב. זאת בניגוד לסוגים אחרים של שטחי מסחר, אשר בהם חלק מהמאפיינים האמורים הללו נעדרים.

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, ימשיכו קניוני הקבוצה להוות חלק משמעותי מהשוק הקמעונאי בישראל.

על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אוכלוסיית ישראל גדלה בקצב שנתי מהיר של כ-1.9% בממוצע בשנה (כ-50 אלף משקי בית חדשים בשנה בישראל),¹⁸ אשר גבוה משמעותית מקצב גידול האוכלוסין במדינות המפותחות. ההוצאה לצריכה הפרטית בישראל בשנת 2021 גדלה בכ-11.7% (לאחר קיטון חד של כ-9.5% בשנת 2020 בשל משבר הקורונה) לעומת השנים טרום משבר הקורונה בהן גדלה בקצב של כ-3-4%.

לפרטים אודות השפעות מגפת 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.

יודגש, כי יחס שטח המסחר לנפש בישראל עומד על כ-1.15 מ"ר לנפש¹⁹ לעומת יחס גדול יותר של שטחי מסחר לנפש במדינות מפותחות רבות (כדוגמת ארה"ב, שם יחס זה עומד על כ-5 מ"ר לנפש).

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 ההקמה של נכסים דרך החזקתם, ניהולם והשבחתם לאורך השנים.

קניוני הקבוצה מתאפיינים בעיקר:

- **תמהיל מגוון ומתעדכן** - תמהיל המסחר בתחום הקניונים הינו דינמי ומתחדש בהתאם לצרכי השוק ולטעמי קהל הצרכנים. כך לדוגמא, בעבר אופיינו הקניונים בנוכחות גדולה של סופרמרקטים או חנויות אלקטרוניקה וכיום תמהיל השוכרים בקניונים השתנה. בתחום האופנה ניכר, כי מותגים חדשים מחליפים מעת לעת את אלו שהפכו עם השנים לרלוונטיים פחות, כאשר רשתות אופנה בינלאומיות תופסות נתח גדול יותר משוק האופנה המקומי. פורטפוליו הנכסים האיכותי וניהולו, מקנה לחברה יתרון המאפשר לה להביא רשתות אופנה מהמובילות בעולם לפתוח 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 בקניון וזאת באמצעות היצע של מסעדות ובתי קפה בקניונים 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 משפחתי בקניוניה לרבות איזורי משחק, חדרי החתלה והנקה.

¹⁸ לפי נתוני הלמ"ס - ראו בקישור

¹⁹ גאוקרטוגרפיה, נתונים מתוך מחקר עבור קבוצת עזריאלי על ענף המסחר בישראל, סוף שנת 2020.

- חדשנות** - בשנים האחרונות פועלת החברה להטמעת שיפורים טכנולוגיים בחוויית הקניה ולמובילות וחדשנות בתחום הקניונים לרבות בדרך של יצירת אפליקציה ייחודית, אשר מעניקה הנחות בלעדיות לבאי הקניון ומאפשרת ערוץ שיווק ישיר על בסיס העדפות לקוח. מטרתה של החדשנות הטכנולוגית, הינה להביא להעצמת חוויית הלקוח בבואו לקניון תוך שילוב העולם הדיגיטלי והפיזי.

שטחי המסחר בקניונים ומרכזי המסחר של קבוצת עזריאלי מושכרים לכ-1,800 שוכרים שונים.

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").

2.9.2. ביצועי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל ושינויים בשווי²⁰

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

יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל - בשנת 2021 גדלה יתרת הנדל"ן להשקעה במגזר זה בכ-620 מיליון ש"ח. היתרה הסתכמה ביום 31 בדצמבר 2021 לסך של כ-13.1 מיליארד ש"ח, לעומת כ-12.4 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2020. השינוי נובע בעיקר מרווחי שיערוך ומהשקעות בנכסי המגזר 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 לסך של כ-542 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ-789 מיליון ש"ח בשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2020. להערכת מעריך השווי, לאור התייבבות הפעילות הכלכלית והחזרה לשגרה, סביבת הריבית הנמוכה וגיסי החוב ע"י החברות הציבוריות הפעילות בשוק הנכסים המניבים, בוצעו במחצית השנה האחרונה עסקאות בנכסים מניבים המצביעות על ירידה חדה בשיעורי ההיוון. עסקאות אלה מבוצעות על ידי החברות הגדולות במשק. נראה כי שיעורי ההיוון הנמוכים מבטאים את הפרמטרים הכלכליים ואת השוק ואינם נקודתיים לעסקאות ספציפיות.

הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2021.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל					
לשנה שהסתיימה ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2020	31.12.2021	אחוז שינוי	31.12.2020	31.12.2021	אחוז שינוי
607	866	43%	76	251	230%
425	665	56%	34	195	474%
הנתונים במיליוני ש"ח.					

כאמור לעיל, מתחילת תקופת הדוח ועד ליום 21 בפברואר 2021, קניוני הקבוצה היו סגורים (למעט עסקים חיוניים) לאור הנחיות הממשלה להתמודדות עם 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 חוזי השכירות, בהתאם להוראות תקני דיווח בינלאומיים IFRS-9 מכשירים פיננסים ו-IFRS-16 חכירות ובהתאם לחלופות שפורסמו במסגרת עמדת סגל רשות ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.2 לעיל.

²⁰ הפרטים בסעיף זה המתייחסים לנתוני הרווח וההפסד כוללים את קניון עזריאלי קרית אתא, אשר מכירתו הושלמה במהלך תקופת הדוח. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.2.3.2 לעיל.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל				
לשנה שהסתיימה ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	
424	665	34	195	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
1	-	-	-	NOI בגין נכסים שנמכרו בשנת 2021
425	665	34	195	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI במגזר הקניונים ומרכזי המסחר בישראל מנכסים זהים (Same Property NOI) הושפע בעיקר מסגירת הקניונים למבקרים על פי החלטת הממשלה והשפעותיהן של ההקלות שניתנו לשוכרים בתקופת הדוח, לעומת ההקלות שניתנו בשנת 2020 כאמור בסעיף 2.2 לעיל.

2.10 תחום המשרדים

2.10.1 תיאור תחום המשרדים²¹

במשך שנים רבות שמרה כלכלת ישראל על צמיחה רציפה. על אף האמור, בשנת 2020 חלה נסיגה של המשק הישראלי בשל השלכות מגפת הקורונה והצעדים שננקטו לבלימתה. בשנת 2021, המשק הישראלי חזר לצמוח וההערכות הן להמשך צמיחה בשנים 2022-2023 לפרטים נוספים ראו סעיף 6.1.1 לפרק א' לדוח זה.

בהתאם לאמור, במשך מספר שנים ועד סוף שנת 2019, נהנה שוק המשרדים מצמיחה. במחצית השניה של שנת 2020, על רקע מגיפת הקורונה, זוהתה בשוק המשרדים מגמה של האטה בביקושים למשרדים ונרשמו ירידות מתונות בדמי השכירות ברוב איזורי התעסוקה במרכז הארץ. החל ממחצית הרבעון הראשון של שנת 2021 התהפכה מגמת השוק ולנוכח ביקושים גדולים, בעיקר מצד חברות הייטק בת"א וכן בסביבתה הקרובה (רמת גן והרצליה), דמי השכירות באיזור זה עלו משמעותית בהשוואה לרמות המחירים טרם פרוץ מגפת הקורונה. מגמה זו נמשכה לאורך כל שנת 2021 ובהיעדר שטחים פנויים להשכרה, דמי השכירות המשיכו לטפס ולקראת סוף שנת 2021 הגיעו לשיאים חדשים. מנגד, בחלק מאיזורי התעסוקה דמי השכירות נשארו זהים לאלו שבשנת 2020 ובחלק אחר נוצרו במהלך 2021 עודפי היצע ובהם התחרות גדולה יותר.

בתקופת הדוח, שמרה הקבוצה על שיעורי תפוסה גבוהים מאוד בנכסיה המניבים בתחום ואף הגדילה את סך הכנסותיה מדמי שכירות לעומת שנים קודמות, הן באיזור תל אביב והן באיזורים נוספים, לדוגמה: מרכז עזריאלי הרצליה, מרכז עזריאלי חולון לעסקים ומרכז עזריאלי ראשונים. לפרטים ראו סעיף 2.10.2 להלן.

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

יצוין, כי העיר תל-אביב מהווה את מרכז העסקים של ישראל, ובה הביקוש הגדול ביותר לשטחי השכרה למשרדים בישראל. לקבוצה מספר נכסי השכרה למשרדים בעיר תל-אביב: פרויקט עזריאלי תל-אביב, עזריאלי שרונה, עזריאלי TOWN וכן פרויקט בייזום והקמה, הרחבת מרכז עזריאלי (מגדל הספירלה). אחת מן התמורות שחלו בתחום המשרדים בשנים האחרונות היתה התרחבות משמעותית של חברות ענק בינלאומיות בתחום ההיי-טק, אשר נכנסות לראשונה או מרחיבות את נוכחותן בישראל במיוחד באיזור המרכז.

פורטפוליו הנכסים של החברה להשכרת שטחי משרדים מורכב רובו 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 שכר הדירה. החברה יוזמת

²¹ המידע בסעיף זה לקוח מהמקורות הבאים:
CBRE סקר שוק רבעון IV 2021.

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.

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 וייזום הקמה של נכסיה בתחום זה באזורים בהם הביקוש למשרדים גבוה. לרוב, מצויים הפרויקטים של החברה בלב מתחמי העסקים של ישראל ובקרבה למרכזי הערים וכן, מתאפיינים בגישה נוחה של תחבורה פרטית וציבורית. כך לדוגמא, לחברה מספר פרויקטים באזור המער'ר 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-725 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.

2.10.2. ביצועי מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל ושינויים בשווי

לקבוצת עזריאלי 17 נכסים מניבים בתחום זה בישראל, בשטח כולל להשכרה של כ-644 אלפי מ"ר.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל - בשנת 2021 גדלה יתרת הנדל"ן להשקעה במגזר זה בכ-2,512 מיליון ש"ח. היתרה הסתכמה ביום 31 בדצמבר 2021 לסך של כ-15 מיליארד ש"ח, לעומת כ-12.5 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2020. השינוי נובע בעיקר מעליית שווי של נכסי המגזר 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 לסך של כ-1,701 מיליון ש"ח לעומת כ-71 מיליון ש"ח בשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2020. עיקר הרווח בשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2021 נבע מירידת שיעור ההיוון, עלייה בדמי השכירות ועליה במדד המחירים לצרכן. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2021.

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

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל

לשנה שהסתיימה ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			
31.12.2020	31.12.2021	אחוז שינוי	31.12.2020	31.12.2021	אחוז שינוי	
708	834	18%	173	222	28%	הכנסות
601	702	17%	146	186	27%	NOI

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI הושפע בעיקר מפתחת בנייני המשרדים בעזריאלי טאון ובחולון המנור, מאיכלוס שטחי בזק לשעבר במגדלי עזריאלי (אשר עברה לחולון המנור) ומהמשך איכלוס המשרדים במרכז עזריאלי חולון בקיזוז השפעות שליליות בשל תקופות ביניים של החלפות שוכרים.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל

לשנה שהסתיימה ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	
597	620	143	166	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
3	16	3	2	NOI בגין נכסים שנרכשו או הקמתם הושלמה בשנת 2020
-	65	-	18	NOI בגין נכסים שנרכשו או הקמתם הושלמה בשנת 2021
1	1	-	-	NOI בגין נכסים שנמכרו
601	702	146	186	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI במגזר המשרדים ואחרים בישראל מנכסים זהים (Same Property NOI) בתקופת הדוח הושפע לחיוב בעיקר מאכלוס שטחי בזק לשעבר במגדלי עזריאלי, מהמשך איכלוס המשרדים במרכז עזריאלי חולון ומעלייה ריאלית בדמי השכירות בעת חידוש חוזים בנכסים השונים (עקב מימוש אופציות ע"י השוכרים ו/ או חתימה על חוזים חדשים), והושפע לשלילה מתקופות ביניים של החלפות שוכרים.

2.11 תחום הדיור המוגן

2.11.1 תיאור תחום הדיור המוגן

הדיור המוגן הפרטי בישראל פונה לרוב לאוכלוסיית הגיל השלישי ממעמד סוציו אקונומי בינוני-גבוה, ומציע שירותי דיור, לצד שירותים משלימים רבים, אשר מטרתם לאפשר לדיירים לשמור על אורח חיים עצמאי ומספק. ענף הדיור המוגן מצוי בצמיחה, בשל העלייה בתוחלת החיים וברמת החיים. קיים גידול מתמיד בדרישה לפתרונות דיור לגיל השלישי בכל העולם. בארץ מדובר בתחום שאינו מפותח, בהשוואה למדינות מערביות אחרות.

החברה רואה בתחום הדיור המוגן, תחום סינרגטי לפעילויות האחרות שלה, תוך שימוש, בין היתר, בידע שנצבר במטה הניהולי של הקבוצה לאורך השנים, בתחומי פעילותה בנדל"ן המניב. בכל הנוגע לייזום תחום הדיור המוגן, לקבוצה יתרונות בולטים באיתור קרקעות, רכישה, פיתוח, בנייה יעילה וניהול התהליכים הסטטוטוריים, לרבות מיצוי התב"ע וכן יתרון לגודל בקשר עם אחזקה והתפעול של בתי הדיור המוגן הפעילים. לבסוף, קיימת סינרגיה בין תחום המסחר לתחום הדיור המוגן, כאשר קיים ביקוש לקרבה של בתי דיור מוגן למרכזיים מסחריים אשר ישרתו את דיירי בית 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, שהוא מבתי הדיור המוגן היוקרתיים הקיימים בישראל. מאז רכישת פאלאס תל-אביב, פועלת הקבוצה תחת המותג "פאלאס", להמשך תפעול מוצלח והשבחה של ארבעת בתי הדיור המוגן הפעילים, פאלאס תל-אביב, פאלאס רעננה (לשעבר "אחוזה בית"), פאלאס מודיעין (שהקמתו הושלמה ברבעון השלישי לשנת 2018) ופאלאס להבים אשר הקמת שלב א' בו הסתיימה והינו מצוי באכלוס מתקדם, ושלב ב' בו נמצא בשלבי הקמה מתקדמים ושיווקו החל. כמו כן, הקבוצה מקימה פרויקט נוסף בראשון לציון.

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

2.11.2. ביצועי מגזר הדיור המוגן ושינויים בשווי

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. כמו כן החברה בשלבי הקמה מתקדמים של שלב ב' בבית הדיור המוגן בלהבים וכן מקימה פרויקט נוסף בראשון לציון של כ-275 יח"ד בשטח כולל של כ-31 אלפי מ"ר, (ללא שטחים המיוחסים לאגף הסיעודי ולשטחי מסחר). כמו כן, מקדמת החברה תב"ע לתוספת זכויות, בין היתר, לדיור מוגן בקניון עזריאלי ירושלים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 4.1.2 לפרק ב' זה.

יתרת נכסי המגזר של הקבוצה במגזר הדיור המוגן - בשנת 2021 גדלה יתרת נכסי המגזר במגזר הדיור המוגן בכ-213 מיליון ש"ח. היתרה הסתכמה ביום 31 לדצמבר 2021 לסך של כ-2.8 מיליארד ש"ח, לעומת כ-2.6 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2020. עיקר השינוי נובע מעליית שווי נכסי המגזר 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 לסך של כ-171 מיליון ש"ח לעומת כ-130 מיליון ש"ח בשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2020. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על-ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2021.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר הדיור המוגן:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר דיור מוגן					
לשנה שהסתיימה ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2020	31.12.2021	אחוז שינוי	31.12.2020	31.12.2021	אחוז שינוי
162	192	19%	42	51	21%
33	48	45%	8	13	63%
הנתונים במיליוני ש"ח.					

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

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר דיור מוגן				
לשנה שהסתיימה ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	
40	51	8	13	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
(7)	(3)	-	-	NOI בגין נכס שהקמתו הסתיימה בשנת 2020
33	48	8	13	סך NOI מכלל הנכסים
הנתונים במיליוני ש"ח.				

הגידול ב-NOI מנכסים זהים בתקופת הדוח נובע מהמשך אכלוס בית הדיור המוגן במודיעין ושיפור בתוצאות מחלקות המדיקל שפעילותן צומצמה בתקופה המקבילה לצורך הפחתת תחלופה וכניסה של גורמים חיצוניים הבאים לתקופות קצרות לאור הצורך בשמירה על בריאות הדיירים בדיור המוגן ובמחלקות המדיקל.

2.12 תחום הנדל"ן המניב בארה"ב

2.12.1. תיאור תחום הנדל"ן המניב בארה"ב

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

עיקר נכסיה של הקבוצה בחו"ל מתרכז באזורי מטרופולין חזקים, שבהם אוכלוסייה של לפחות 2 מיליון איש. סוגי הנכסים בהם מתמקדת הקבוצה הינם משרדים, וכן בוחנת גם נכסים מתחומים משיקים אחרים כגון לוגיסטיקה. למועד פרסום הדוח בוחנת החברה את האפשרות למימוש נכסים בתחום זה.

בחלק מנכסיה בחו"ל, מחזיקה הקבוצה יחד עם שותפים מקומיים. אולם, רוב הזכויות והשליטה בנכסי הקבוצה בחו"ל, מוחזקים על ידה. ניהול הנכסים מתבצע באמצעות חברות ניהול מקומיות, תוך בקרה של קבוצת עזריאלי.

בחלק מנכסי הקבוצה בוצע לאחרונה שיפוץ משמעותי של המבנים לרבות בשטחים הציבוריים, כדי לשמור על מיצוב הנכסים בשוק.

הנכסים הקיימים בארה"ב ממומנים בנפרד מהמימון התאגידי, באמצעות הלוואות דולריות ללא זכות חזרה ללווה (non-recourse), למעט מקרים יוצאי דופן המוגדרים בהסכם ההלוואה ונחשבים כמקובלים בשוק האמריקאי.

המגמה של גידול בשטחים הפנויים בשוק המשרדים ביוסטון המשיכה בשנת 2021, אם כי במידה פחותה לעומת שנת 2020, בעיקר בשל הזעזועים בתחום האנרגיה שהביאו בשנים האחרונות לירידה במחירי הנפט ועמם לפעילות גוברת של מיזוגים ורכישות של חברות בענף זה כמו גם בשל ההשפעה של מגפת הקורונה. יצוין, כי טרם ניכרת השפעת העליה במחירי הנפט שחלה במהלך שנת 2021 על שוק הנדל"ן ביוסטון.

חרף האמור, הכנסות החברה ממגזר נדל"ן מניב בארה"ב הושפעו באופן מצומצם מאז פרוץ משבר הקורונה. לפרטים אודות השפעות של מגפת הקורונה על תחומי פעילותה של החברה, לרבות על השוכרים בנכסיה, ראו סעיף 2.2 לעיל.

2.12.2. ביצועי מגזר נדל"ן מניב בארה"ב ושינויים בשווי

לקבוצת עזריאלי 8 נכסים מניבים בתחום זה, בעיקר בארה"ב, בשטח כולל להשכרה של כ-248 אלפי מ"ר (במיוחד) וכ-241 אלפי מ"ר (חלק החברה) המושכרים לכ-200 שוכרים.²²

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר - הסתכמה ביום 31 בדצמבר 2021 לסך של כ-2.0 מיליארד ש"ח, לעומת כ-2.1 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2020. עיקר השינוי נובע מירידת שער החליפין של הדולר ליום 31 בדצמבר 2021 לעומת 31 בדצמבר 2020 ומירידת שווי הנכסים.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר - ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ-59 מיליון ש"ח, לעומת הפסד של כ-176 מיליון ש"ח בשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2020.

ההפסד בתקופת הדוח נובע בעיקר מהתמשכות המשבר בשוק המשרדים בעיר יוסטון, מצב הבא לידי ביטוי בשיעור השטחים הפנויים שגדל, העדר צמיחה במחירי השכירות, מתן תמריצים גבוהים לשוכרים ועלייה בפרק הזמן הצפוי להשכרת השטחים הפנויים עד למצב של התייצבות שיעורי השטחים הפנויים ברמה נורמלית.

השפעת המצב בשוק הביאה לעדכון התחזיות ולרישום של ירידת ערך בגין אותם תסמינים: הגדלת שיעור השטחים הפנויים, הארכת פרק הזמן הצפוי עד לאיכלוס השטחים הריקים, עדכון מחירי השכירות בעסקאות עתידיות כמו גם הצפי לשינויים במחירי השכירות והתמריצים שיינתנו לדיירים כחלק מעסקאות חדשות שייחתמו בנכסים.

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

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב - הנתונים במיליוני דולר ארה"ב.					
לשנה שהסתיימה ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2020	31.12.2021	אחוז שינוי	31.12.2020	31.12.2021	אחוז שינוי
73	71	(3%)	17	18	6%
38	38	-	9	10	11%
הנתונים במיליוני דולר ארה"ב.					

²² "חלק החברה" - בניכוי החזקות מיעוט בחברות מסוימות.

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב - הנתונים במיליוני ש"ח.

לשנה שהסתיימה ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			
31.12.2020	31.12.2021	אחוז שינוי	31.12.2020	31.12.2021	אחוז שינוי	
251	231	(8%)	60	56	(7%)	הכנסות
129	122	(5%)	29	30	3%	NOI

הנתונים במיליוני ש"ח.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב

לשנה שהסתיימה ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	
129	122	29	30	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	-	-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו בשנת 2021
129	122	29	30	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

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

2.13 תחום ה-Data Centers

2.13.1 תיאור 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 בשים 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, בתקופת הדוח השלימה החברה רכישה (בעקיפין) של 100% מהון המניות של חברת GM, הפועלת בתחום בנוורביגיה. 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 הקבוצה.

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

2.13.2 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 הנכסים של הקבוצה במגזר - הסתכמה ביום 31 בדצמבר 2021 בסך של כ-5 מיליארד ש"ח, לעומת כ-1.1 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2020. עיקר השינוי נובע מרכישת חברת GM בתקופת הדוח ומרווחי שיערוך.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר - הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בכ- 475 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ-131 מיליון ש"ח שנרשם בשנת 2020 (מתוך הסכומים הנ"ל, הסכומים המתייחסים לקומפאס 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 ה-DATA CENTERS (הסכומים המתייחסים לקומפאס נכללו בדוחות הכספיים בסעיף חלק בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס):

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר ה-DATA CENTERS:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר DATA CENTERS					
לשנה שהסתיימה ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2020	31.12.2021	אחוז שינוי	31.12.2020	31.12.2021	אחוז שינוי
34	82	141%	10	48	380%
26	53	104%	7	30	329%

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול בהכנסות וב-NOI בתקופת הדוח נובע בעיקר מרכישת חברת GM בתקופת הדוח.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר DATA CENTERS			
לשנה שהסתיימה ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021
26	32	7	9
-	21	-	21
26	53	7	30

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול ב-NOI בתקופת הדוח הושפע משינויים בתפוסה בחלק מהנכסים.

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 שבעלותה ובניסיון התפעולי שנצבר בחברה בתחום הדיור המוגן. הרחבת הפעילות כאמור עתידה להתבצע, בין היתר, באמצעות ייזום, תכנון, ורכישה של בתי מלון בישראל, וכן הפעלה של בתי מלון בישראל.

ביום 9 בפברואר 2020 השלימה החברה את הצעד המרכזי הראשון בכניסתה לענף המלונאות, באמצעות רכישת מלון הר ציון בירושלים (בסעיף זה: "המלון"). לפרטים נוספים אודות העסקה לרכישת המלון, ראו סעיף 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 ובחודש נובמבר 2021 התקבל היתר חפירה ודיפון. לאחר שיפוץ המלון והרחבתו, ייפתח המלון מחדש.

לפרטים אודות השפעות של מגפת הקורונה על פעילותה של החברה, לרבות על המלון, ראו סעיף 2.2 לעיל.

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 לפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2020, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה וכן ביאור 7' לדוחות הכספיים.

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

3.2 פעילויות נוספות

3.2.1 השקעות בתאגידים פיננסיים

לקבוצת עזריאלי השקעה בתחום הפיננסי באמצעות השקעה בבנק לאומי²³. להלן תמצית שינויים בהשקעות בשנת 2021:

שינויים בהשקעה בחברות פיננסיות	
	בנק לאומי ⁽¹⁾
שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.20	862
תמורה ממכירות	(194)
השקעה	-
סה"כ השקעה ליום 31.12.21 ⁽²⁾	668
שווי הוגן של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות הכספיים	1,282
שינוי בשווי הוגן בתקופת הדוח	614
דיבידנד שהתקבל בשנת 2021	55

הנתונים במיליוני ש"ח.
 (1) השווי הוגן של ההשקעה בבנק לאומי נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 31.12.2021.
 (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. ביום 1 באוגוסט 2021, החל מר דניאל קורן את תפקידו כמנכ"ל עזריאלי אי קומרס. לפרטים אודות פעילות הסחר המקוון של הקבוצה ראו סעיף 15.1 לפרק א' לדוח זה.

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

²³ כמו כן, לחברה השקעות זניחות בקרנות השקעה, כמפורט בסעיף 15.2.3 בפרק א' לדוח זה.

4 | פיתוח עסקי - מנועי צמיחה

4.1 סקירת פעילות הפיתוח העסקי

4.1.1 ייזום נדל"ן מניב

מנוע הצמיחה העיקרי של קבוצת עזריאלי הינו מומחיות בייזום ותכנון אדריכלי ייחודי של פרויקטי נדל"ן מניב: קניונים, משרדים ודירור מוגן. נכון למועד הדוח לחברה אחד עשר 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	623	506	565-595
פאלאס דיור מוגן להבים שלב ב'	דיור מוגן	10,000	2022	139	107	130-135
קרקע מודיעין (מגרש 21)	מסחר, משרדים ומלונאות	31,000 ⁽⁶⁾	2023	183	177	420-450
צ'ק פוסט חיפה	מסחר	13,000	2023	17	11	130-140
סה"כ		79,000		962	801	1,245-1,320
פרויקטים יזמיים בטווח זמן בינוני						
קרקע דיור מוגן ראשון-לציון	דיור מוגן ומסחר	37,300	2024	96	76	450-470
הרחבת מרכז עזריאלי ת"א (מגדל הספירלה)	מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים	150,000 ⁽⁵⁾	2026	1,072	647	2,450-2,650
מלון הר ציון	מלונאות	34,000 ⁽¹⁰⁾	2025	301	304	850-880
סה"כ		221,300		1,469	1,027	3,750-4,000
סה"כ		300,300		2,431	1,828	4,995-5,320
פרויקטים יזמיים בשלבי תכנון						
עזריאלי TOWN E בניין	משרדים	21,000	טרם נקבע	254 ⁽⁷⁾	340	טרם נקבע
חולון 3 - אזור תעשייה חולון ⁽⁸⁾	מסחר ומשרדים	250,000	טרם נקבע	569	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		1,008	1,038	
סה"כ		661,300				

נתוני העלויות והשווי במיליוני ש"ח.

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

1. בכל הנוגע לשימושי הדיר המוגן ו/או דירות להשכרה, הנתון מהווה היקף זכויות במ"ר.
2. ליום 31 בדצמבר 2021.
3. ללא היוונים והתאמות לשוכרים ליום 31 בחודש דצמבר 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 מרכז 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 החברה 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 שטחים המצויים בהקמה. לפרטים נוספים ראו סעיפים 7.7-7.8 לפרק א' לדוח זה.

תיאור הנכסים בהקמה ועבודות קרקע

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 יכול לכולל 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 ובאזור מתוכנן להיבנות גשר עמק ברכה, אשר צפוי לחבר את מזרח העיר למרכז העיר, במעבר דרך הפרויקט.

הקבוצה פועלת לשינוי התב"ע על מנת להגדיל את זכויות הבניה במתחם. 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. החברה פועלת בימים אלו להשלמת התנאים לאישור התכנית ברשומות.

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

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 אשר התקבל בחודש ינואר 2022. כמו כן, בחודש דצמבר 2021 הגישה החברה בקשה להיתר בניה מלא אשר אושר על ידי הוועדה המקומית בתנאים והחברה פועלת למילוי התנאים.

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.

בחודש יולי 2019 נתקבל היתר חפירה ודיפון והחברה החלה בעבודות בקרקע. בחודש אוגוסט 2019 הוגשה בקשה להיתר מרתפים אותו אישרה הוועדה המקומית בתנאים ובחודש יוני 2020 התקבל היתר המרתפים.

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). בחודש דצמבר 2021, התקבלה החלטת הוועדה המקומית המאשרת את קבלת ההיתר בתנאים.

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 בייעוד עירוני-מעורב, המאפשר שימושים של מסחר, משרדים, מלונאות, מגורים ודיור מוגן בהיקף זכויות בניה על-קרקעיות של כ-147,260 מ"ר ברוטו ובנוסף כ-3,000 מ"ר שטחי מסחר עיקריים תת-קרקעיים.

במסגרת התב"ע נדרשה החברה לאשר תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לפרויקט, כתנאי להיתר בניה על קרקעי. כמו-כן, התחייבה החברה להקצות, מתוך הזכויות האמורות בפרויקט, קומה ציבורית עבור עיריית תל אביב-יפו וכן, התחייבה לתשלום ולביצוע מטלות שונות בסביבת הפרויקט, לרבות במרכז עזריאלי. בכוונת החברה להקים שטחי מסחר שיהוו הרחבה של קניון 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 בקרקע. בחודש יולי 2021, הגישה החברה בקשה לקבלת היתר בניה עילי לכלל הפרויקט ובחודש דצמבר 2021 התקבלה החלטת הוועדה המקומית המאשרת את קבלת ההיתר בתנאים.

עזריאלי טאון בניין E - ביום 14 במאי 2018, השלימה החברה עסקה לרכישת זכויות במקרקעין המצויים בדרך מנחם בגין בתל אביב, עליהם בנוי בניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, בשטח כולל של כ-5,500 מ"ר וקומות מרתף, אשר מושכר ברובו 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, ורכישתה הושלמה 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.

דיור מוגן "פאלאס ראשון לציון" - הקרקע בשכונת גבעת הרקפות מזרח ראשון לציון, בשטח של כ-3,400 מ"ר נרכשה בחודש מרץ 2016, במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות החכירה בקרקע. הפרויקט מצוי בשלבי הקמה. החברה מתעתדת להקים על הקרקע בית דיור מוגן, אשר צפוי לכלול עד 275 יחידות דיור, אגף סיעודי וכ-3,000 מ"ר שטחי מסחר. בחודש אפריל 2018 התקבלה המלצת הוועדה המקומית להפקדת תב"ע לתוספת זכויות והועברה לדין 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. 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. בחודש אוקטובר 2021 הגישה החברה בקשה להיתר בניה לכלל הפרויקט.

קרקע בפתח תקווה - הקרקע שנרכשה בחודש נובמבר 2017 בשטח של 19 דונם ("הקרקע הפנויה"), מצויה בחלקו המזרחי של אזור התעשייה קריית אריה בפתח תקווה ומצויה בסמיכות לפרויקט משרדים בבעלות הקבוצה. הקרקע הפנויה כוללת זכויות לבניה של כ-53,000 מ"ר וכן מרתפי חניה.

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

לאור אישור תכנית המתאר קרית אריה בפתח תקוה הוחלט במשותף ע"י הוועדה המקומית והחברה על קידום תב"ע בסמכות מקומית בלבד לאישור זכויות הבניה כך שתכלול 280 אלף מ"ר, שימשו בעיקר למשרדים ואשר מתוכננים להבנות הן על הקרקע הפנויה והן על הקרקע עליה מצוי פרויקט המשרדים וזאת חלף שתי תכניות אחרות אותן קידמה החברה בעבר.

קרקע במודיעין (מגרש 10) - ביום 6 באוקטובר 2019 זכתה החברה 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 ₪. על פי תנאי המכרז, החברה שילמה, בנוסף לעלות הקרקע, כ-37 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7 באוקטובר 2019 (אסמכתא: 086697-01-2019), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. 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. בחודש ינואר 2022 אישרה הוועדה המקומית את התכנית באופן סופי.

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 הן 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 ובחודש נובמבר 2021 התקבל היתר חפירה ודיפון.

הערכות החברה המצוינות בסעיף 4.1.1 לפרק ב' זה, 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 כך שינויים בתנאי שוק, שינויים בתוכניות החברה, משך הזמן שיידרש לאישור תכנית הבינוי לביצוע ובמחירי תשומות הבניה והשלכות מגפת הקורונה.

לפירוט בדבר הפרויקטים בהקמה ראו סעיף 7.7 לפרק א' לדוח זה.

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 | 2026
הקמה | סטטוס

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

שימוש
שטח להשכרה

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
הקמה | סטטוס

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.

נכון למועד פרסום הדוח, פועלת החברה להשבחת נכסיה כדלקמן:

קניון עזריאלי ירושלים - התב"ע להרחבת הקניון, דיור מוגן ושטחי משרדים נדונה בוועדה המקומית לתכנון ובניה והתקבלה המלצתה להפקדה לוועדה המחוזית. בחודש יולי 2018 אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה בירושלים, את בקשת החברה להפקדת תכנית להרחבת קניון עזריאלי ירושלים לשטחים נוספים הכוללים שטחי מסחר, תעסוקה ודיור מוגן, וכן מבנה שיבנה עבור עיריית ירושלים. ביום 22 לינואר 2020, נערך דיון בהתנגדויות בוועדה המקומית. הוועדה המקומית המליצה לוועדה המחוזית לאשר את התכנית כפי שהוגשה בכפוף לתיקונים מינוריים תוך דחיית כל ההתנגדויות של צדדים שלישיים. בחודש ספטמבר 2020, נערך בוועדה המחוזית דיון בהתנגדויות לתב"ע שפרסמה החברה. בחודש דצמבר 2020 התקבלה החלטת ביניים של הוועדה המחוזית והחברה נדרשה להציג חלופות בינוי. בחודש דצמבר 2021 התקבלה החלטת הוועדה המחוזית המאשרת את התב"ע להרחבת קניון עזריאלי ירושלים בכ-95 אלף מ"ר ברוטו עליו בתנאים.

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

קניון עזריאלי חולון - בחודש אוקטובר 2020 הושלם שיפוץ השטחים הציבוריים בקניון. בחודש מרץ 2021, התקבל היתר בניה לתוספת קומה בשטח של כ-1,300 מ"ר על גג הקניון עליו נבנה חדר כושר.

עזריאלי ראשונים - בחודש מאי 2019 התקיים דיון בוועדה המחוזית בקשר עם תוספת שטחי משרדים במגדל המשרדים בהיקף של כ-21,000 מ"ר נוספים. בחודש ינואר 2020 התכנית הופקדה להתנגדויות בוועדה המחוזית. בחודש יולי 2020, נערך דיון בהתנגדויות לתוספת שטחי משרדים במגדל המשרדים בפרויקט אשר נדחו על ידי הוועדה המחוזית והתכנית אושרה למתן תוקף.

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

עזריאלי חיפה - במהלך תקופת הדוח, הופקדה להתנגדויות תב"ע לתוספת בניה של כ-3,000 מ"ר. בחודש נובמבר 2021 אישרה הוועדה המקומית את התכנית אשר פורסמה למתן תוקף.

עזריאלי שרונה - בחודש ינואר 2022 הגישה החברה לוועדה המקומית תב"ע לתוספת זכויות שניידו מנכס לשימור של כ-1,000 מ"ר עיקרי.

4.1.3 איתור ורכישת נכסים בתחומי פעילות החברה

אחד ממנועי הצמיחה העיקריים של החברה הינו הידע, המומחיות והנסיון שלה באיתור ורכישה של נכסים אטרקטיביים אשר יניבו תשואה גבוהה ואשר הינם בעלי ביקוש גבוה ופוטנציאל השבחה. החברה מעריכה, כי גורמי ההצלחה ברכישת נכסים כאמור בתחומי פעילותה הינם, בין היתר, איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות בשוק, מוניתין חיובי ומיצוב עסקי ואיתנות פיננסית המאפשרים רכישת נכסים מניבים ומתן מענה מידי להזדמנויות עסקיות אטרקטיביות.

כפי שדיווחה הקבוצה בעבר, בוחנת הקבוצה מעת לעת את הרחבת פעילותה ובכלל זה, כניסה לתחומי נדל"ן משיקים לרבות על דרך איתור ורכישת נכסים מניבים כאמור.

5.1 שיעור המינוף של הקבוצה

להלן תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח הכספי המאוחד:

תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח המאוחד		
31.12.2020	31.12.2021	
3,273	3,271	נכסים שוטפים
31,851	39,100	נכסים לא שוטפים
2,900	3,289	התחייבויות שוטפות
14,091	18,310	התחייבויות לא שוטפות
18,101	20,742	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
52%	49%	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)
26%	29%	חוב נטו למאזן (באחוזים)

הנתונים במיליוני ש"ח.

הקבוצה מממנת את פעילותה העסקית בעיקר מהונה העצמי, ממזומנים ושווי מזומנים ובאמצעות אשראי חוץ בנקאי (בעיקר אגרות חוב והלוואות מגופים מוסדיים), אשראי בנקאי (לזמן קצר ולזמן ארוך) וניירות ערך מסחריים. בחודש אפריל 2020, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרות ה' ו-ו'), על דרך הרחבת סדרות אגרות חוב אלו. לפרטים נוספים, ראו סעיף 20.5 לפרק א'. במהלך תקופת הדוח, הנפיקה החברה שתי סדרות אגרות חוב (סדרות ז' ו-ח') חדשות. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.2.2.9 לעיל.

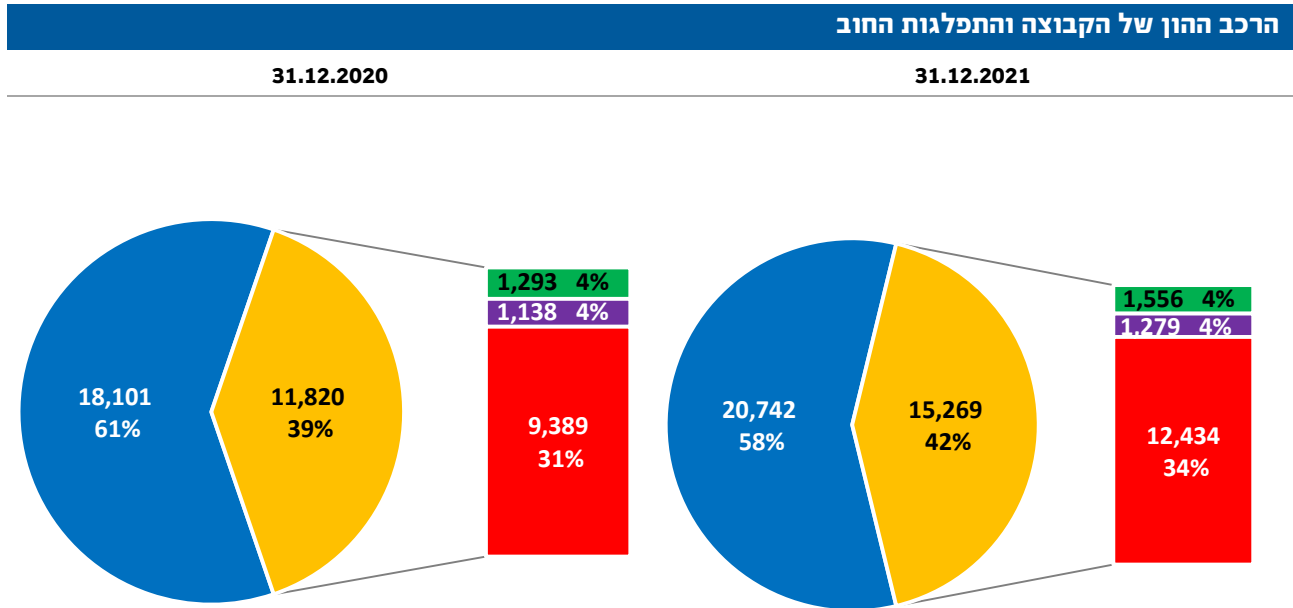
איתנותה הפיננסית של הקבוצה המאופיינת במינוף נמוך ובהיקף נרחב של נכסים לא משועבדים, מאפשרת לקבוצה זמינות מקורות להשגת מימון בתנאים נוחים.²⁴ שיעור המינוף של הקבוצה נמוך ביחס לרבות ממתחרותיה הבולטות. המינוף הנמוך של הקבוצה, משתלב עם היזמות רחבת ההיקף של החברה בתחום הנדל"ן ומאפשר גמישות גם בעתות משבר. דוגמה לכך ניתן לראות בהנפקה 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.

²⁴ לפרטים נוספים ראו סעיף 20 לפרק א' לדוח זה.

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:



הון עצמי ■ אגרות חוב לזמן ארוך ■ הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים ■ אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב הנתונים במיליוני ש"ח, ובאחוזים ביחס לסך המאזן / לסך החוב.

הגידול בסך החוב בסך של כ-3,449 מיליון ש"ח בתקופת הדוח נובע בעיקר מהנפקת אגרות החוב ברבעון השלישי של שנת 2021 ומאיחוד החוב של חברת GM בקיזוז פירעונות שוטפים של הלוואות ואגרות חוב.

למועד הדוח, לקבוצה במאוחד גרעון בהון החוזר בסך כ-18 מיליון ש"ח (בדוח הנפרד אין גרעון בהון החוזר).

הקבוצה מעריכה, כי 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 22 במרץ 2022, לאחר שבחן את אפשרויות המימון העומדות בפני החברה לאור האמור לעיל, כי אין בגירעון בהון החוזר האמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה ועל יכולתה לפרוע את התחייבויותיה במועד.

הערכות הקבוצה הנזכרות בסעיף 5.2 זה 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 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, והיקלעותה של החברה או מי מחברות הקבוצה לקשיי מימון או קשיים אחרים, באופן אשר ישפיע על תזרים המזומנים של החברה.

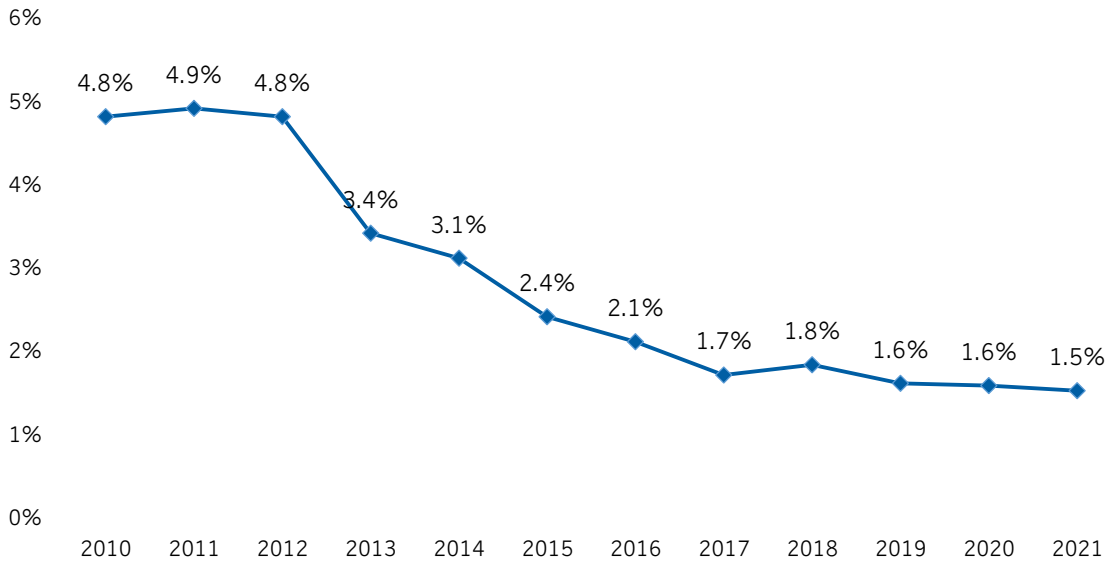
לעניין בטוחות ושעבודים שנתנו כנגד החוב וכן לעניין התניות פיננסיות בקשר עם החוב ראו ביאור 17 וביאור 28 לדוחות הכספיים בפרק ג' לדוח זה.

5.3 עסקאות מימון בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו

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

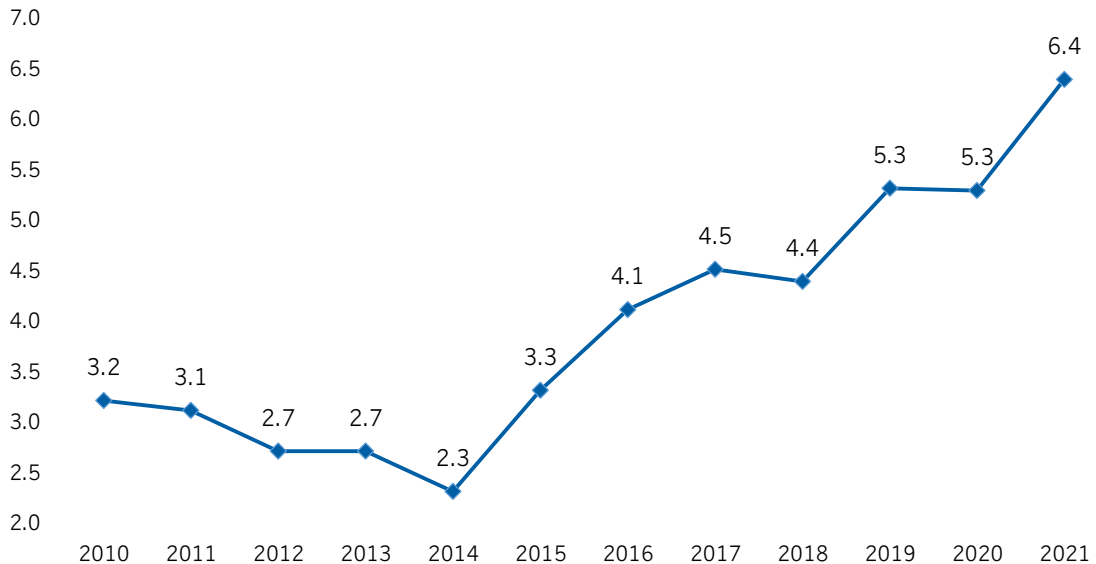
החברה פעלה בתקופת הדוח, לגיוס חוב באמצעות הנפקת סדרות אגרות חוב (סדרה ז' ו-ח') בחודש יולי 2021, בהיקף של כ-3.6 מיליארד ש"ח במח"מ ממוצע של כ-11.5 שנים ובריבית משוקללת צמודת מדד בשיעור של כ-1.28%. לפרטים בדבר גיוסי החוב ראו סעיף 20 לפרק א' לדוח זה. לאחר מועד הדוח, הועמדה לחברת GM הלוואה בסך של כ-2.9 מיליארד NOK לפרטים ראה באור 17ב(7) לדוחות הכספיים.

הורדת הריבית הממוצעת לאורך השנים



שיעור ריבית לתום השנה

הארכת משך חיי חוב ממוצע



מח"מ לתום השנה

5.4 דירוג

דירוג האשראי של החברה הוא גבוה ומשקף את חוסנה הפיננסי, איכות נכסיה, ואת שיעור המינוף הנמוך שלה. לתום שנת 2021 דירוג האשראי לתאריך הדוח של אגרות החוב של הקבוצה הינו AA+/Stable/IIA-1+ על-ידי מעלות, ודירוג Aa1 על-ידי מדרוג.

בשנים האחרונות, שמרה החברה על דירוג אשראי יציב.

פרמטרים שונים שהשפיעו על הדירוג הגבוה של החברה הם יחס המינוף הנמוך, יכולת החזר החוב הגבוהה (יחס חוב ל-FFO), פיזור גדול של נכסים ושוכרים, תחומי פעילות שונים ומגוונים של נדל"ן מניב, מיקומים מצוינים של הנכסים, ריבוי נכסים לא משועבדים והתמקדות בפעילות הליבה של החברה שהינה נדל"ן מניב.

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 לדולר ארה"ב	צמוד מדד	
621	621	-	58	563	-	-	-	הלוואות ז"ק
14,648	6	14,642	6	-	-	971	13,671	הלוואות ז"א
15,269	627	14,642	64	563	-	971	13,671	סה"כ

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 31.12.2021.

ליום 31 בדצמבר 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. למועד פרסום הדוח המירה החברה את מרבית החוב לזמן קצר בהלוואה לזמן ארוך.

מדיניות החברה בדבר מימון פעילותה, מעבר לתזרים החיובי והיציב 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.

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 ב' זה.

5.7 מועד פירעון התחייבויות פיננסיות של הקבוצה

להלן מועדי פירעון התחייבויות הפיננסיות :

תחזית פירעון ההתחייבויות הפיננסיות			
שנה	קרן	ריבית	סה"כ
1	1,558	246	1,804
2	965	234	1,199
3	847	222	1,069
4	1,038	206	1,244
5 ואילך	10,861	972	11,833
סה"כ	15,269	1,880	17,149

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 31.12.2021.

בשנה החולפת, המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה היו בעיקר:

- תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת אשר הסתכם לסך של כ-1,357 מיליוני ש"ח בשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2021, לעומת סך של כ-941 מיליוני ש"ח בשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2020.
- האמצעים הנזילים והנכסים שאינם משועבדים.
- לקבוצה נכסים מניבים משועבדים שסכום ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משווים ההוגן.
- מחזור חובות בשוק ההון ו/או גופים מוסדיים ו/או מוסדות בנקאיים.

5.8 נכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי

ליום 31 בדצמבר 2021, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים) שמחזיקה הקבוצה הסתכם לסך של כ-2,886 מיליון ש"ח. החברה רואה באמצעים הנזילים, בתזרים המזומנים הניכר מפעילותה השוטפת ובנכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ-29.4 מיליארד ש"ח בנוסף לכ-2.9 מיליארד ש"ח שפורטו לעיל), כבעלי חשיבות לאיתנותה הפיננסית, לגמישות הפיננסית הגבוהה שלה בשל אי תלותה בזמינות מקורות חיצוניים גם לצורכי פירעון חובות וליכולתה בניצול הזדמנויות השקעה בתקופות שונות.²⁵ בהתייחס למקורות נזילים אפשריים נוספים, מעריכה הקבוצה, כי ביכולתה לגייס מימון בתנאים נוחים, בתנאים הכלכליים השוררים כיום.

נכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי

שוי הנכסים ליום 31.12.2021	נכסים
11,984	נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל
14,579	נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
446	נכסי נדל"ן אחרים (בעיקר מלונאות)
1,126	החזקות החברה בחברת קומפאס ועזריאלי אי קומרס
1,282	החזקות החברה בבנק לאומי
29,417	סה"כ

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

הערכות הקבוצה הנזכרות בסעיף זה 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

²⁵ לפירוט אודות נושאים נוספים בקשר עם פעילות המימון בקבוצה ראו סעיף 20 לפרק א' לדוח זה.

מצב כספי, נזילות ומקורות מימון

31.12.2020	31.12.2021	הסעיף
35,124	42,371	סך המאזן ⁽¹⁾
3,273	3,271	נכסים שוטפים
29,266	34,137	נדל"ן להשקעה ⁽²⁾
1,293	1,556	אשראי ז"ק ⁽³⁾
1,138	1,279	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים ⁽⁴⁾
9,389	12,434	אגרות חוב, נטו ⁽⁵⁾
18,133	20,772	הון עצמי ⁽⁶⁾

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) הגידול נובע בעיקר מעליה בנדל"ן להשקעה ובנכסים הבלתי מוחשיים כתוצאה מרכישת חברת - GM וכן מעליית ערך הנדל"ן להשקעה.
- (2) הגידול נובע בעיקר מעליית ערך הנדל"ן להשקעה וכן מרכישת חברת GM, מקרקעין בתל אביב ובמתחם צפון גלילות בתקופת הדוח, מהתקדמות ההשקעות בפרויקטים בהקמה ובנכסים המניבים בקיזוז גריעת הקניון ובניין המשרדים בקרית אתא בשל מכירתם.
- (3) הגידול נובע בעיקר מאיחוד לראשונה של הלוואה בספרי GM, בקיזוז פרעונות של חלויות שוטפות.
- (4) הגידול נובע בעיקר ממחזור הלוואה לזמן ארוך שהוצגה בעבר כחלות שוטפת.
- (5) הגידול נובע מגיוס אגרות חוב בתקופת הדוח בקיזוז פירעונות שוטפים.
- (6) הגידול נובע בעיקר מהרווח הכולל בתקופת הדוח בקיזוז חלוקת דיבידנד.

6.1 תמצית התוצאות העסקיות

להלן הרווח הנקי המאוחד של קבוצת עזריאלי:

שנה:	2019	2020	2021
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות	2,099	189	2,889
רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה	2,097	184	2,889
רווח בסיסי למניה (ש"ח)	17.31	1.56	23.82
רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת (ש"ח)	14.08	1.66	23.85
רווח (הפסד) כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה	1,997	(147)	3,235

נתונים במיליוני ש"ח.

הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-2,889 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ-184 מיליון ש"ח בשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2020. הגידול ברווח בתקופת הדוח הושפע בעיקר מגידול ברווח מהתאמת שווי הוגן של הנדל"ן בסך של כ-3,205 מיליון ש"ח, גידול ב-NOI בסך של כ-376 מיליון ש"ח וגידול בחלק בתוצאות חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, בקיזוז גידול בהוצאות מימון נטו בסך של כ-345 מיליון ש"ח בעיקר בשל עליית המדד בתקופת הדוח לעומת ירידת המדד בשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2020 וכן מגידול בהוצאות המס בסך של כ-740 מיליון ש"ח בעיקר בשל מיסים נדחים על דוחי השיערוך.

6.2 איכות הרווח

הרווח הנקי של הקבוצה מורכב ומושפע בעיקר מהמרכיבים הבאים:

- רווח מפעילות הנדל"ן המניב - מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל, מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל, מגזר נדל"ן מניב בארה"ב, מגזר הדירור המוגן ומגזר ה-Data Centers;
- שינויים בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה;
- פעילות המטה של הקבוצה הכוללת הוצאות מימון נטו, הוצאות הנהלה וכלליות ושינוק;
- הוצאות מיסים נדחים ושוטפים;
- חלק הקבוצה בתוצאות עזריאלי אי קומרס.

הרווח ממגזר הנדל"ן מושפע בעיקר מהכנסות השכירות בנכסים השונים, המושפעות בעיקר מביקוש והיצע להשכרת שטחים.

ברוחי הקבוצה עשויה לחול תנודתיות גבוהה בין תקופות דיווח שונות וזאת בעיקר בשל שינויים בשווי הנדל"ן המניב כאמור לעיל המושפע, בין היתר, משינויים בשיעורי ההיוון וכן משינוי בהיקף ההכנסות, כתוצאה משינויים בתנאי השוק ו/או מעליית מדד המחירים לצרכן. בנוסף, הוצאות המימון של הקבוצה מושפעות בין היתר משינויים בריבית משתנה ושינויים במדד המחירים לצרכן.

הקבוצה בוחנת לפחות אחת לחצי שנה את שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בישראל ובכל מועד בו קיימות אינדיקציות לשינויים מהותיים בשווי. השווי ההוגן נקבע, בעיקר, בהתבסס על הערכות שווי שבוצעו בעיקר על ידי שמאים בלתי תלויים בחברה. השווי ההוגן נמדד בהתבסס על היוון תזרימי מזומנים על בסיס חוזים חתומים ודמי שכירות ראויים לשטחים פנויים למועד הבחינה, הנתמכים בהשוואתם לחידושים הנעשים במיקומים דומים לזה של הנכס סמוך למועד הערכת השווי וכן שימוש בשיעורי היוון הנבדקים בין היתר על ידי ניתוח עסקאות השוואה סמוך למועד הערכת השווי. הקבוצה בוחנת כל רבעון את הצורך בעדכון השווי של נכסי הנדל"ן להשקעה על ידי בחינת שינויים מקרו כלכליים, שינויים בסביבת הנכסים ובהכנסות הנובעות מהם וכן מקיימת שיחות עם שמאי מקרקעין בלתי תלוי לבחינת שינויים בשיעורי ההיוון. כמו כן, לגבי נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה נלקחים בחשבון העלויות שהושקעו בפועל בתקופה, תחזית העלויות להשלמה הערכנית וחוזי שכירות שנחתמו במהלך התקופה. במידה ולהערכת הנהלה בחברה חלו שינויים

מהותיים בשווי הנכסים, כפי שהוגדרו בנהלי הקבוצה, הרי שמבוצעות הערכות שווי עדכניות לנכסים הרלוונטיים, על ידי החברה או על ידי שמאי.

שינויים בהנחות המשמשות מומחים חיצוניים ו/או שינויים בהערכות הנהלת הקבוצה המתבססת על ניסיונה המצטבר יכולים להביא לשינוי בשווי ההוגן אשר נזקק לדוח רווח והפסד ובכך להשפיע על מצבה הכספי של הקבוצה ותוצאות פעילותה. לפרטים נוספים ראו ביאור 32 לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לפי מגזרי פעילות ראו סעיף 7.4 לפרק א' לדוח זה. כמו כן ראו ביאור 34 לדוחות הכספיים המצורפים.

6.3 הרווח הכולל

ההון של הקבוצה והרווח הכולל שלה מושפעים גם מקרנות הון שונות, בעיקר מקרנות הון בגין התאמה לשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ומקרנות בגין הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ. ההפרש בין הרווח הכולל לרווח הנקי המוצג בסעיף 6.1 לפרק ב' זה, נובע בעיקר מגידול בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים בניכוי מס בסך של כ- 476 מיליון ש"ח, בקיזוז מהפסד מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך של כ- 132 מיליון ש"ח.

6.4 תוצאות הפעילות

להלן פירוט בדבר הוצאות הנהלה כלליות ושיווק, הכנסות אחרות, הוצאות מימון, ומיסים על הכנסה בשנת 2021, לעומת שנת 2020 וברבעון הרביעי 2021 לעומת רבעון רביעי 2020:

תוצאות הפעילות				
2020	2021	רבעון רביעי 2020	רבעון רביעי 2021	
165	186	46	59	הוצאות הנהלה כלליות ושיווק ⁽¹⁾
-	14	-	27	הכנסות אחרות נטו ⁽²⁾
103	448	45	83	הוצאות המימון נטו ⁽³⁾
40	780	(37)	619	הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה ⁽⁴⁾

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) הגידול בהוצאות ברבעון מול הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מגידול בהוצאות השיווק וכן מאיחוד תוצאות חברת GM. הגידול בהוצאות בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהוצאות השיווק, מגידול בהוצאות השכר בעיקר בשל הרחבת שדירת הניהול בחברה כתוצאה מכניסה לתחומי הפעילות החדשים וכן מאיחוד תוצאות חברת GM.

(2) הגידול בהכנסות אחרות ברבעון נובע בעיקר מדיבידנד שהתקבל מבנק לאומי. הגידול בהכנסות בתקופת הדוח נובע בעיקר מדיבידנד שהתקבל מבנק לאומי בקיזוז הוצאות בקשר עם השלמת רכישת GM.

(3) הגידול בהוצאות המימון נטו ברבעון הרביעי לשנת 2021 לעומת הרבעון המקביל בשנת 2020 ובשנת 2021 לעומת שנת 2020, נובע בעיקר מגידול בהוצאות הצמדה על הלוואות, איגרות חוב ופקדונות דיירים בדיוור המוגן בשל עליית המדד הידוע ברבעון הרביעי לשנת 2021 ב-0.2% לעומת אי שינוי במדד הידוע ברבעון המקביל בשנת 2020. ובשל עליית המדד הידוע בשנת 2021 ב-2.4% לעומת ירידה של 0.6% בשנת 2020.

(4) הגידול בהוצאות מיסים ברבעון הרביעי לשנת 2021 לעומת הרבעון המקביל בשנת 2020 בתקופת הדוח לעומת השנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2020, מיוחס בעיקר לגידול בהוצאות מיסים נדחים עקב הגידול ברווח מהתאמות שווי הוגן של נדל"ן.

6.5 תזרימי מזומנים

להלן פירוט תזרימי המזומנים שהפיקה הקבוצה בשנת 2021, בהשוואה לשנת 2020:

תזרימי מזומנים לשנה		
שנה	2021	2020
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת ⁽¹⁾	1,357	941
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה ⁽²⁾	(2,991)	(1,172)
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה לפעילות מימון ⁽³⁾	1,892	48

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) עיקר התזרים בתקופה ובתקופה המקבילה אשתקד, נבע מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ- 1,558 מיליון ש"ח (ללא קומפאס) (בתקופה המקבילה בסך של כ- 1,188 מיליון ש"ח) בתוספת פיקדונות נטו מדיוור מוגן ובקיזוז מסי הכנסה ששולמו.

(2) עיקר התזרים בתקופת הדוח שימש לרכישה של חברת GM בסך של כ- 2,380 מיליון ש"ח, לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 1,120 מיליון ש"ח, בקיזוז תמורה שהתקבלה ממכירת לאומי קארד ומניות בנק לאומי והתמורה ממכירת הנכס בקרית אתא. עיקר התזרים בתקופה המקבילה שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 933 מיליון ש"ח, לרכישת מלון הר ציון ולהשקעת המשך בחברת קומפאס בקיזוז תמורה שהתקבלה ממכירת לאומי קארד, סופרגו ו-GES.

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

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

תזרימי מזומנים לרבעון		
רבעון	רבעון רביעי 2021	רבעון רביעי 2020
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת ⁽¹⁾	445	215
תזרימי מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) את הקבוצה לפעילות השקעה ⁽²⁾	(170)	(193)
תזרימי מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לקבוצה מפעילות מימון ⁽³⁾	(93)	(105)

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) עיקר התזרים ברבעון וברבעון המקביל לשנת 2020 נבע בעיקר מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ-445 מיליון ש"ח (ללא קומפאס) (בתקופה המקבילה כ-217 מיליון ש"ח) בתוספת פיקדונות נטו מדיוור מוגן ובקיזוז מסי הכנסה ששולמו.

(2) עיקר התזרים ברבעון האחרון לשנת 2021, שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-284 מיליון ש"ח, בקיזוז תמורה שהתקבלה ממכירת מניות בנק לאומי. עיקר התזרים ברבעון המקביל אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-253 מיליון ש"ח.

(3) עיקר השינוי מול הרבעון המקביל לשנת 2020 נבע מקיטון בהלוואות לזמן ארוך שנפרעו.

7.1 כללי

יצוין, כי בדוחות הכספיים של החברה לא הוצג מגזר בר-דיווח שהוא "מגזר פעילות פיננסי" ונכון ליום 31 בדצמבר 2021 לא קיימת לחברה "פעילות פיננסית מהותית" כאמור בתקנה 10(ב)(7) לתקנות.

7.2 תיאור סיכוני שוק

לפרטים בדבר סיכוני השוק של החברה ראו ביאורים 30 ו-31 לדוחות הכספיים.

7.3 מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

לפרטים בדבר ניהול סיכוני השוק של החברה ראו ביאורים 30 ו-31 לדוחות הכספיים.

7.4 אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות

הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים והדירקטוריון דנים לפחות אחת לשנה בחשיפות החברה לסיכוני השוק ובפעולות בהן נקטה הנהלת החברה וככל הנדרש קובעים קריטריונים ומגבלות כמותיים. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את היקפי הפעילות והסיכון הנגזר מהפעילות.

7.5 ניתוח מבחני רגישות והשפעות על שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה

הקבוצה מבצעת מבחני רגישות לשינויים בשיעורי היוון המשפיעים על השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה. לפרטים ראו ביאור 32ה' לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר היבטי הממשל התאגידי בחברה, לרבות שאלון ממשל תאגידי, תגמול נושאי משרה בכירה, מדיניות התרומות, פרטים אודות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ותוכנית אכיפה פנימית בחברה ראו פרק ממשל תאגידי המצורף לפרק ה' לדוח זה. לפרטים אודות הדירקטורים בחברה ראו פרק פרטים נוספים על התאגידי המצורף כפרק ד' לדוח זה.

9.1 דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה

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

9.2 תביעות משפטיות

לפרטים אודות תביעות משפטיות ראו ביאור 29 לדוחות הכספיים.

9.3 גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד

הנחיית רשות ניירות ערך²⁶ קובעת, כי הערכת שווי מהותית הינה הערכת שווי המקיימת אחד מהמבחנים: (1) נושא הערכות השווי מהווה לפחות 5% מסך נכסי החברה כפי שמוצגים בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של תקופת הדיווח ("המבחן המאזני"); (2) השפעת השינוי בשווי כתוצאה מהערכת השווי על הרווח הנקי או על הרווח הכולל, לפי העניין, מהווה לפחות 5% מסך הרווח הנקי או הרווח הכולל בהתאמה של החברה לתקופת הדיווח וכן מהווה לפחות 2.5% מההון העצמי של החברה לתום תקופת הדיווח²⁷ ("המבחן התוצאתי"). בנוסף קובעת ההנחיה כי הערכת שווי מהותית מאד, אותה יש לצרף לדוחות הכספיים של תאגיד מדווח, הינה הערכת שווי המקיימת כפל מהותיות (10% במקום 5%-5% במקום 2.5%).

עוד קבעה רשות ניירות ערך, כי מקום בו הערכת השווי עומדת במבחנים הכמותיים אך שיקולים איכותיים הביאו להחלטה אחרת של התאגיד, והוחלט לא לצרפה, התאגיד יתן גילוי להחלטתו, תוך פירוט תוצאות המבחנים הכמותיים והנימוקים והשיקולים אשר היוו בסיס להחלטה זו.

למועד הדוח, אימץ דירקטוריון החברה את הפרמטרים שקבעה רשות ניירות ערך כמפורט לעיל ביחס לצירוף הערכת שווי מהותית מאד.

נכון למועד הדוח, ולאחר שנבדקה הקביעה דלעיל, עולה כי אין לחברה הערכת שווי שהינה מהותית מאוד שיש לצרפה לדוח.

9.4 אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

ראו ביאור 35 לדוחות הכספיים.

9.5 נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם

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

²⁶ עמדה משפטית מספר 105-23 בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי אשר עודכנה לאחרונה ביולי 2014, וכן הבהרה לעמדה משפטית מספר 105-23 בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי: שאלות ותשובות אשר עודכנה לאחרונה בדצמבר 2018.

²⁷ כאשר הכוונה הינה להשפעת נושא הערכת השווי לאחר השפעת המס, ככל שישנה כזו ובערכים מוחלטים.

9.6 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 המרת החוב לזמן קצר בחוב לזמן ארוך ו/או גיוס חוב, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על תכניות 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, כניסה למיתון חריף והיקלעותה של החברה או מי מחברות הקבוצה לקשיי מימון או קשיים אחרים, באופן אשר ישפיע על תזרים המזומנים של החברה והשלכות מגפת הקורונה.

הדירקטוריון והנהלת החברה מביעים את הערכתם הרבה לנושאי המשרה בחברה, הנהלות החברות השונות בקבוצה ולעובדיהן, על תרומתם הברוכה להישגי הקבוצה בשנת 2021.

אייל חנקין, מנכ"ל

דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 22 במרץ 2022

נספח א'

גילוי ייעודי
למחזיקי אגרות החוב

סדרה	מועד ההנפקה	ערך נקוב בהנפקה	ערך נקוב במועד הדוח	ערך נקוב במועד הדוח, לרבות הצמדה	סכום הריבית שנצברה עד למועד הדוח	הערך בדוחות הכספיים	השווי הבורסאי	סוג הריבית	שיעור הריבית השנתית	מועדי תשלום קרן	מועדי תשלום ריבית	תנאי הצמדה	פרטים בדבר הנאמן
סדרה ו'	22 בינואר 2019	263.4	1,958.0	2,005.1	0	2,197.6	2,472.9	קבועה	2.48	ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2032 (כולל)	החל מיום 30 ביוני 2019 פעמיים בשנה בימים 30-31 ביוני ו-1 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2032 (כולל)	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר * 2018	
	19 בדצמבר 2019	932.6											
	20 באפריל 2020	761.9											
סדרה ז'	20 ביולי 2021	1,903.6	1,903.6	1,920.5	7.7	1,901.1	2,058.0	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	1,767.0	13.3	1,745.5	1,947.5	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	13,026.8	44.3	13,249.4	14,496.0						

* 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 לדרך 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') אשר שניהם צורפו לדוח הצעת המדף שפורסם על-ידי החברה, ראו דיווח החברה מיום 19 ביולי 2021 (אסמכתא: 2021-01-118986).
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	Aa1il באופק יציב	30 בדצמבר 2021 (**)	Aa1il 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 30 בדצמבר 2021
סדרה ה'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1il באופק יציב	30 בדצמבר 2021 (**)	Aa1il באופק יציב	20 בינואר 2019 17 בדצמבר 2019 31 בדצמבר 2019 19 באפריל 2020 27 בדצמבר 2020 30 בדצמבר 2021

20 בינואר 2019 17 בדצמבר 2019 31 בדצמבר 2019 19 באפריל 2020 27 בדצמבר 2020 30 בדצמבר 2021	Aa1il באופק יציב	30 בדצמבר 2021 (**)	Aa1il באופק יציב	Aa1 באופק יציב	מידרוג	סדרה ו'
1 ביולי 2021	AA+ יציב	1 ביולי 2021 (***)	iAA+ יציב	iAA+ יציב	מעלות	סדרה ז'
1 ביולי 2021	AA+ יציב	1 ביולי 2021 (***)	iAA+ יציב	iAA+ יציב	מעלות	סדרה ח'

* לעיון בדוח הדירוג של מעלות לאגרות החוב (סדרה ב') ראו דוח מידי 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 מידי של החברה מיום 30 בדצמבר 2021 (אסמכתא: 2021-01-116851), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
*** לעיון בדוח הדירוג של מעלות לאגרות החוב (סדרה ז'-ח') ראו דוח מידי של החברה מיום 18 ביולי 2021 (אסמכתא: 2021-01-118089), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.



חלק ג'

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2021

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים לשנת 2021

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים
לשנת 2021

תוכן העניינים

ע מ ד

2	דוח רואי החשבון המבקרים - בקרה פנימית על דיווח כספי
3	דוח רואי החשבון המבקרים - דוחות כספיים שנתיים
	הדוחות הכספיים:
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6-7	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
8-10	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
11-13	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-109	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
קבוצת עזריאלי בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של קבוצת עזריאלי בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2021. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן - "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על נדל"ן להשקעה; (3) בקרות על הכנסות מדמי שכירות מנדל"ן להשקעה; (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2021.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 והדוח שלנו, מיום 22 במרץ 2022, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

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

תל-אביב, 22 במרץ 2022.

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג'י אבן עאמר 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-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מנדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

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

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של **קבוצת עזריאלי בע"מ** (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973, על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישומו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", את רכיבי הבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 והדוח שלנו מיום 22 במרץ 2022, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 22 במרץ, 2022

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג'י אבן עאמר 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-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2020	2021		
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	ביאור	
			נכסים
			נכסים שוטפים
2,646	2,886	4	מזומנים ושווי מזומנים
19	1		פקדונות והשקעות לזמן קצר
78	83	5	לקוחות
380	150	6	חייבים ויתרות חובה
10	11		מלאי
140	140	26	נכסי מסים שוטפים
<u>3,273</u>	<u>3,271</u>		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
805	1,094	8, ג' ד'	השקעה בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני
281	382	9	הלוואות ויתרות חובה
866	1,288	10	נכסים פיננסיים
29,266	34,137	11	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
514	548	12	רכוש קבוע
119	1,651	13	נכסים בלתי מוחשיים ואחרים
<u>31,851</u>	<u>39,100</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>35,124</u>	<u>42,371</u>		סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2020	2021		
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
1,293	1,556	17	אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב
406	383	14	ספקים ונותני שירותים
187	221	15	זכאים ויתרות זכות
1,011	1,126	16	פקדונות מלקוחות
3	3	26	התחייבויות בגין מסים שוטפים
<u>2,900</u>	<u>3,289</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
1,138	1,279	17	הלוואות מתאגידים פיננסיים
9,389	12,434	17	אגרות חוב
61	91	18	התחייבויות אחרות
3,503	4,506	26	התחייבויות מסים נדחים
<u>14,091</u>	<u>18,310</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
		19	הון
18	18		הון מניות רגילות
2,518	2,518		פרמיה על מניות
95	356		קרנות הון
15,470	17,850		עודפים
18,101	20,742		סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה
<u>32</u>	<u>30</u>		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>18,133</u>	<u>20,772</u>		סה"כ הון
<u>35,124</u>	<u>42,371</u>		סה"כ התחייבויות והון

אירית סקלר פילוסוף
 סמנכ"ל כספים
 ומשנה למנכ"ל

אייל חנקין
 מנכ"ל

דנה עזריאלי
 יו"ר הדירקטוריון

22 במרץ, 2022
 תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2019	2020	2021	ביאור	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		
2,235	1,798	2,210	20	הכנסות
901	(764)	2,441	11	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 ממש
19	98	310	25	מימון
20	18	31	24	אחרות
124	9	62		סה"כ הכנסות
<u>3,299</u>	<u>1,159</u>	<u>5,054</u>		
658	628	669	21	עלויות והוצאות
77	74	80	22	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול, אחזקה ומכירות מכירה ושיווק
97	91	106	23	הנהלה וכלליות
266	121	479	25	מימון
25	9	48	24	אחרות
<u>1,123</u>	<u>923</u>	<u>1,382</u>		סה"כ עלויות והוצאות
2,176	236	3,672	26	רווח לפני מסים על ההכנסה
(471)	(40)	(780)		מסים על ההכנסה
1,705	196	2,892	7	רווח מפעילות נמשכת לשנה
392	(12)	(3)		רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו (לאחר מס)
<u>2,097</u>	<u>184</u>	<u>2,889</u>		רווח נקי לשנה
20	(220)	476		רווח (הפסד) כולל אחר:
(1)	-	-		סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
19	(220)	476		שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס הפסד אקטוארי בגין תוכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
4	18	2		סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
(123)	(129)	(132)		חלק ברווח הכולל האחר של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	-	(69)		הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
-	-	69		גידור תזרים מזומנים לעסקת צירוף עסקים חזויה
(119)	(111)	(130)		גידור תזרים מזומנים לעסקת צירוף עסקים חזויה
<u>(100)</u>	<u>(331)</u>	<u>346</u>		סך הכל
1,997	(147)	3,235		רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס
				סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

הביאורים המוצגים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
2,099	189	2,889	רווח (הפסד) נקי לשנה מיוחס ל: בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
(2)	(5)	-	
<u>2,097</u>	<u>184</u>	<u>2,889</u>	
2,003	(139)	3,237	רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחס ל: בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
(6)	(8)	(2)	
<u>1,997</u>	<u>(147)</u>	<u>3,235</u>	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 0.1 ש"ח ע.ג. המיוחס לבעלים של החברה:
14.08	1.66	23.85	פעילות נמשכת
3.23	(0.10)	(0.03)	פעילות מופסקת
<u>17.31</u>	<u>1.56</u>	<u>23.82</u>	
<u>121,272,760</u>	<u>121,272,760</u>	<u>121,272,760</u>	הממוצע המשוקלל של מספר המניות ששימש לצורך חישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

סך הכל	זכויות שאינן שליטה	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות	קרן הון בגין הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ מיליוני ש"ח	קרן הון בגין שינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	פרמיה על מניות	הון מניות	
18,133	32	18,101	15,470	-	(209)	304	2,518	18	יתרה ליום 1 בינואר 2021
2,889	-	2,889	2,889	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
476	-	476	-	-	-	476	-	-	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס חלק בהפסד כולל אחר של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
2	-	2	-	-	2	-	-	-	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
(132)	(2)	(130)	-	-	(130)	-	-	-	
3,235	(2)	3,237	2,889	-	(128)	476	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
(600)	-	(600)	(600)	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
4	-	4	-	4	-	-	-	-	קרנות מחברות מוחזקות
(596)	-	(596)	(600)	4	-	-	-	-	סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה
-	-	-	91	-	-	(91)	-	-	העברה לעודפים כתוצאה ממימוש נכסים פיננסיים
20,772	30	20,742	17,850	4	(337)	689	2,518	18	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

סך הכל	זכויות שאינן שליטה	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרן הון בגין הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ		קרן הון בגין הוננים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	פרמיה על מניות	הון מניות	
				קרנות הון אחרות	מיליוני ש"ח				
18,574	40	18,534	15,574	(8)	(99)	531	2,518	18	יתרה ליום 1 בינואר 2020
184	(5)	189	189	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) נקי לשנה
(220)	-	(220)	-	-	-	(220)	-	-	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס חלק בהפסד כולל אחר של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
18	-	18	-	2	16	-	-	-	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
(129)	(3)	(126)	-	-	(126)	-	-	-	
(147)	(8)	(139)	189	2	(110)	(220)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
(300)	-	(300)	(300)	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
6	-	6	-	6	-	-	-	-	קרנות מחברות מוחזקות
(294)	-	(294)	(300)	6	-	-	-	-	סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה
-	-	-	7	-	-	(7)	-	-	העברה לעודפים כתוצאה ממימוש נכסים פיננסיים
18,133	32	18,101	15,470	-	(209)	304	2,518	18	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

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

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
2,097	184	2,889
73	28	20
10	6	-
(29)	(31)	(40)
(901)	764	(2,441)
163	102	420
(14)	(99)	(310)
490	37	780
(383)	-	-
(108)	(121)	(82)
1	1	(6)
10	-	2
54	(36)	(23)
2	-	-
(60)	5	11
236	158	204
(55)	(57)	(68)
(1)	-	1
1,585	941	1,357

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לשנה
פחת והפחתות
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 בתוצאות חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
רווח ממימוש השקעה בחברה בת (נספח א')
מסי הכנסה ששולמו, נטו
שחיקת נכסים פיננסיים שיעדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
שינוי במלאי
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
שינוי בחייבים בגין הסדר זיכיון
שינוי בספקים וזכאים אחרים
קבלת פקדונות מדיירים בדיור מוגן
החזר פקדונות מדיירים בדיור מוגן
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

2	1	2	תמורה ממימוש רכוש קבוע
-	-	59	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(899)	(942)	(982)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
(60)	(292)	(32)	רכישה והשקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(28)	-	-	מקדמות בגין רכישת רכוש קבוע
-	-	(138)	מקדמות ששולמו על חשבון נדל"ן להשקעה
(503)	(231)	(2)	השקעה ומתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(27)	-	18	שינוי בפקדונות לזמן קצר
-	13	-	קבלת שיפוי מביטוח
3	-	1	תמורה ממימוש נכסים פיננסיים שיעדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
-	(10)	(45)	מתן הלוואות לזמן ארוך
15	-	1	גביית הלוואות לזמן ארוך
142	20	62	ריבית ודיבידנד שהתקבלו
(10)	-	-	השקעה בנכסים פיננסיים
279	84	416	תמורה ממימוש נכסים פיננסיים, נטו
673	178	36	תמורה ממימוש השקעות בחברות מוחזקות, נטו (נספח א')
-	-	(2,380)	רכישת חברה שאוחדה לראשונה (נספח ב')
(16)	(2)	(7)	מיסים ששולמו בגין נכסים פיננסיים
(9)	9	-	תקבולים (תשלומים) ממוסדות בגין רכישת נדל"ן
(438)	(1,172)	(2,991)	מזומנים, נטו - פעילות השקעה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(1)	-	-
(560)	(300)	(600)
(1,628)	(520)	(522)
3,904	1,672	3,613
169	-	290
(516)	(220)	(661)
(55)	(350)	(9)
(17)	(5)	(3)
(5)	(7)	(5)
10	5	9
(295)	(227)	(220)
<u>1,006</u>	<u>48</u>	<u>1,892</u>
2,153	(183)	258
716	2,842	2,646
(7)	(2)	-
(20)	(11)	(18)
<u>2,842</u>	<u>2,646</u>	<u>2,886</u>

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

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

מזומנים, נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

שינוי במזומנים נטו שסווגו לקבוצת מימוש מוחזקת למכירה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות
 במטבע חוץ

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(*) פעילות שלא במזומן בשנים 2019 ו-2020 כוללת שינוי ביתרות זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים בסך של כ- 60 מיליון ש"ח וסך של כ-50 מיליון ש"ח בהתאמה. כמו כן, פעילות שלא במזומן בשנת 2019 כללה גידול בחייבים בגין מכירת השקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ-282 מיליון ש"ח וגידול בחייבים בגין מכירת חברות מאוחדות בסך של 116 מיליון ש"ח.

פעולות שלא במזומן לשנת 2021 כללו שינוי ביתרת חייבים בגין מכירת גדל"ן להשקעה בסך של כ-32 מיליון ש"ח.

(**) בקשר לתזרימי מזומנים מפעילות מופסקת - ראה ביאור 7.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
42	103	-
142	-	-
455	-	-
10	-	-
(6)	-	-
(249)	-	-
(116)	75	36
(3)	-	-
15	-	-
383	-	-
<u>673</u>	<u>178</u>	<u>36</u>

נספח א' -

תמורה ממימוש השקעות בחברות מוחזקות (ראה ביאור 7):

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
 השקעות והלוואות
 רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים, נטו
 נכסי מיסים נדחים
 התחייבויות אחרות לזמן ארוך
 התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
 חייבים בגין מכירת ההשקעה
 גריעת זכויות שאינן מקנות שליטה
 גריעת קרנות הון בגין הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
 רווח ממימוש השקעה בחברה בת לפני מס

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
-	-	582
-	-	(1,580)
-	-	(1,576)
-	-	194
-	-	<u>(2,380)</u>

נספח ב' -

רכישת חברה שאוחדה לראשונה (ראה ביאור 8ב):

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה:

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 (להלן - "הבורסה") ונכללת, בין היתר, במדד "תל-אביב 35" ובמדד "תל-אביב נדל"ן". לחברה סדרות אגרות חוב שהונפקו לציבור (סדרות ב' וכן ד'-ח'). הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2021, כוללים את אלה של החברה ושל חברות בנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת.

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

כפי שנמסר לחברה, כל אחת מבין שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי מחזיקה, במישרין ובאמצעות תאגיד החזקות קנדי שבשליטתן (להלן - "תאגיד החזקות קנדי") 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) אשר מחזיקה (בעקיפין, באמצעות החזקה במניות תאגיד החזקות קנדי) בכ- 15.93% ממניות עזריאלי החזקות, ללא זכויות הצבעה (החזקה המהווה, בעקיפין, החזקה בכ- 8.86% מזכויות ההון של החברה) וזאת בנוסף ובנפרד מהחזקתה במישרין בכ- 8.55% מזכויות ההון וההצבעה בחברה.

כפי שנמסר לחברה, ביום 20 במרץ 2017, נחתם הסכם בעלי מניות (להלן - "הסכם 2017") בין שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי (בעצמן ובאמצעות חברות בשליטתן), בעלות השליטה בעקיפין בחברה ודירקטוריות בחברה (להלן - "בעלות השליטה"). צדדים נוספים להסכם 2017 הם עזריאלי החזקות, נדב השקעות ותאגיד החזקות קנדי (שלושתם "תאגידי החזקות"). הסכם 2017 מסדיר את היחסים בין בעלות השליטה, בעצמן ובאמצעות תאגידי החזקות, בקשר עם זכויותיהן בחברה. תנאי הסכם 2017 כוללים הסכמות בקשר עם מכירה והעברת מניות בחברה ובתאגידי החזקות, לרבות תקופת חסימה, זכות סירוב ראשון, זכות הצעה ראשונה, זכות הצטרפות והחרגה בקשר עם מכירות מסוימות של מניות (טפסוף) בבורסה. הסכם 2017 קובע גם כי אופן השימוש בזכויות ההצבעה בחברה יקבע על ידי בעלות השליטה (בהחלטה ברוב קולות), ובלבד שלגבי החלטות למינוי דירקטורים בחברה, לכל אחת מבעלות השליטה תהיה הזכות שזכויות ההצבעה תשמשנה למינוי דירקטור אחד שייקבע על ידה ואילו אופן השימוש בזכויות ההצבעה בחברה לגבי החלטות למינוי דירקטורים נוספים תתקבלנה ברוב קולות. יובהר כי אין בהסכם 2017 כדי לשנות את זהות בעלות השליטה בחברה (ובכלל זה בעזריאלי החזקות) או את שיעור החזקתן בהון ובזכויות ההצבעה בחברה וכי למועד הדוח, שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי הן בעלות השליטה בחברה.

החברה עוסקת (הן במישרין והן באמצעות חברות מוחזקות בהן היא משקיעה ומפתחת) בעיקר בתחומי הפעילות הבאים:

(1) בייזום, רכישה, ניהול, השכרה ואחזקה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל.

(2) בייזום, רכישה, ניהול, השכרה ואחזקה בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל.

(3) ברכישה, ניהול והשכרה בתחום הנדל"ן המניב בארה"ב.

(4) בייזום, רכישה והפעלה של בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי.

(5) בייזום, רכישה, השכרה ואחזקה בתחום ה-Data Centers.

לפרטים בדבר פעילויות נוספות של החברה, ראה ביאור 34א'.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 1 - כללי (המשך)

ב. השפעות משבר הקורונה

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

החל מחודש ינואר 2021 החלה מדינת ישראל במבצע חיסונים נרחב כנגד נגיף הקורונה, וניכרה 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. מתחילת הרבעון הרביעי לשנת 2021, החל הגל לשכון ונתוני התחלואה היו נמוכים. עם זאת, בתקופת סוף הרבעון הרביעי לשנת 2021 ובתחילת שנת 2022, חלה עליה מחודשת בשיעורי התחלואה שהביאה לגל התחלואה החמישי.

על אף האמור, חרף התפרצות הגל החמישי, השפעת המגבלות והתחלואה הגוברת על הפעילות הכלכלית, היתה פחותה, שכן המשק התאים את עצמו למצב של פעילות לצד הקורונה, לצד השיפור בשיעורי ההתחסנות והטיפול בחולים.

נכון למועד פרסום הדוח, ניכרת חזרה לשגרה של המשק הישראלי ובוטלו מרבית המגבלות שהוטלו בשל מגפת הקורונה.

השפעת משבר הקורונה על מגזר מרכזי המסחר וקניונים בישראל –

בסוף חודש דצמבר 2020, לאור עליה בממדי התחלואה, הוטלו מגבלות בדבר פתיחת מקומות תרבות ופנאי, שחלו גם על קניוני החברה (למעט בקשר עם עסקים חיוניים כדוגמת סופרמרקטים, פארמים, מרפאות, בנקים וכו') עד לפתיחתם המחודשת ביום 21 בפברואר 2021 (בסעיף זה: "הסגר השלישי").

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

טרם החזרה לפעילות של קניוני הקבוצה לאחר הסגר הראשון שחל החל מאמצע חודש מרץ 2020 ועד תחילת חודש מאי 2020, 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"). 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 לשוכרים במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021 בו חלה מרביתו של הסגר השלישי, נאמדות בסך של כ-115 מיליון ש"ח. ברבעון השני והשלישי לשנת 2021 ניתנו הקלות ייחודיות בסכום שאינו מהותי לחברה, ובעיקר לבתי הקולנוע, אשר נפתחו לכלל האוכלוסיה במהלך הרבעון השני לשנת 2021. להערכת החברה, סך ההקלות שהוענקו לשוכרים במהלך שנת 2021, הסתכמו בכ-130 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ-400 מיליון ש"ח שהוענקו במהלך שנת 2020.

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 במלוא השפעת ההקלות שניתנו לשוכרים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 1 - כללי (המשך)

ב. השפעות משבר הקורונה (המשך)

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, פחת היקף החשיפה של עסקי הקבוצה למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים בשל מגיפת הקורונה.

ג. הגדרות:

החברה	- קבוצת עזריאלי בע"מ.
צדדים קשורים	- כהגדרתם ב-IAS 24.
חברה מאוחדת	- חברה בה יש לחברה שליטה במישרין או בעקיפין ואשר דוחותיה מאוחדים במלואם עם דוחות החברה.
חברה מוחזקת	- חברה מאוחדת או חברה בהסדר משותף או חברה כלולה.
בעלי עניין	- כהגדרתם בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, על תקנותיו.
בעל שליטה	- כהגדרת "שליטה" בחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968.
קניית השלום	- קניית השלום השקעות בע"מ.
גרנית	- גרנית הכרמל השקעות בע"מ.
GES	- ג'י.אי.אס. גלובל אנירומנטל סולושנס בע"מ.
סופרגז	- סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ.
GM	- Green Mountain, AS
GD	- Green Data, AS

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לתוקף, כמפורט בביאור 2 כח'.

הדוחות הכספיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 22 במרץ 2022.

ב. הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").

ג. תקופת המחזור התפעולי:

תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה אינה עולה על 12 חודשים.

ד. מתכונת ניתוח הוצאות שהוכרו בדוח על הרווח הכולל:

הוצאות החברה בדוח על הרווח הכולל מוצגות לפי שיטת סיווג המבוססת על מאפיין הפעילות של ההוצאה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההגנה

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה מתורגמים לש"ח, שהוא מטבע הפעילות של החברה. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מוצגים במיליוני ש"ח. לעניין שערי החליפין והשינויים בהם במהלך התקופות המוצגות - ראה ביאור 2 כז'.

(2) תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות

בהכנת הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה, עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של אותה חברה (להלן - "מטבע חוץ") נרשמות לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. בתום כל תקופת דיווח, פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף לאותו מועד; פריטים לא-כספיים הנמדדים בשווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי החליפין למועד בו נקבע השווי ההוגן; פריטים לא-כספיים הנמדדים במונחי עלות היסטורית מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף במועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.

(3) אופן הרישום של הפרשי שער

הפרשי שער מוכרים בדוח רווח והפסד בתקופה בה הם נבעו, פרט למקרה שלהלן -

- הפרשי שער בגין פריטים כספיים לקבל או לשלם מפעילות חוץ, אשר יישובם אינו מתוכנן או צפוי לקרות ועל כן מהווים חלק מהשקעה נטו בפעילות חוץ, מוכרים ברווח הכולל האחר בסעיף "הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ", ונזקפים לרווח והפסד בעת מימוש ההשקעה נטו בפעילות חוץ, וכן בעת מימוש חלקי של ההשקעה נטו, בפעילות חוץ הכרוך באיבוד שליטה.

(4) תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ שמטבע הפעילות שלהן שונה ממטבע הפעילות של החברה

לצורך הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים, הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ לרבות מוניטין ועודפי עלות מיוחסים, מוצגים עפ"י שערי החליפין שבתוקף לתום תקופת הדיווח. פריטי הכנסות והוצאות מתורגמים לפי ממוצע שערי החליפין בתקופת הדיווח, אלא אם כן חלה במהלכה תנודתיות משמעותית בשערי החליפין. במקרה זה, תרגום פריטים אלה נעשה לפי שערי החליפין במועד ביצוע העסקאות. הפרשי התרגום, מוכרים ברווח הכולל האחר במסגרת סעיף "הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ". הפרשי תרגום אלו מסווגים לרווח והפסד במועד מימוש פעילות החוץ בגינה נוצרו הפרשי התרגום, וכן בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ הכרוך באיבוד שליטה.

ו. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידי וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

פיקדונות אשר קיימת מגבלה לגבי השימוש בהם ופיקדונות אשר מועד פירעונם במועד ההשקעה בהם עולה על תקופה בת שלושה חודשים מסווגים במסגרת סעיף פיקדונות והשקעות לזמן קצר.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. דוחות כספיים מאוחדים:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת. עקרון זה חל על כל המושקעות.

תוצאות הפעילות של חברות בנות שנרכשו או מומשו במהלך תקופת הדיווח נכללים בדוחות הרווח או הפסד המאוחדים של החברה החל מהמועד בו הושגה השליטה או עד למועד בו הופסקה השליטה, לפי העניין.

דוחות כספיים של חברות מאוחדות הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים לפני איחודם, למדיניות החשבונאית המיושמת על ידי הקבוצה.

לצורך האיחוד, מבטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

ח. זכויות שאינן מקנות שליטה:

זכויות שאינן מקנות שליטה הן ההון בחברה בת שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם.

עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה, תוך שימור שליטה - מטופלות כעסקאות הוניות. כל הפרש בין התמורה ששולמה או התקבלה לשינוי בזכויות שאינן מקנות שליטה נזקף לחלק הבעלים של החברה ישירות לקרנות הון אחרות.

ט. איבוד שליטה:

בעת איבוד שליטה בחברה מאוחדת, מכירה החברה ברווח או בהפסד בגובה הפרש בין ערכם המצרפי של התמורה שהתקבלה והשווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה בחברה המאוחדת לשעבר, לבין ערכם בספרים של הנכסים, ההתחייבויות והזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה המאוחדת לשעבר.

כאשר נכסים של חברה מאוחדת נמדדים בסכומים משוערכים או בשווי הוגן והרווח או ההפסד המצטבר הוכר ברווח כולל אחר ונצבר בהון, בעת איבוד שליטה בחברה זו, סכומים אלו מסווגים מחדש לרווח או הפסד או לעודפים (כפי שנקבע בתקן הרלוונטי).

השווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה בחברה המאוחדת לשעבר נחשב לשווי ההוגן במועד ההכרה לראשונה בנכס פיננסי, או לעלות בעת ההכרה לראשונה בחברה כלולה או בהסדר משותף.

י. צירופי עסקים:

רכישת פעילויות וחברות מאוחדות המהוות עסק נמדדות תוך שימוש בשיטת הרכישה (Acquisition method). עלות צירוף העסקים נמדדת כשווי ההוגן המצרפי (למועד ההחלפה) של נכסים שניתנו, התחייבויות שהתהוו.

עלויות עסקה, הקשורות במישרין לצירוף העסקים נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

הנכסים וההתחייבויות המזוהים של העסק הנרכש, העומדים בתנאים להכרה בהתאם ל-IFRS 3 (מתוקן) "צירופי עסקים" מוכרים לפי שווים ההוגן במועד הרכישה, פרט למספר סוגי נכסים, אשר נמדדים בהתאם להוראות התקנים המתחייבים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. צירופי עסקים: (המשך)

מוניטין הנובע מצירוף עסקים נמדד בגובה עודף עלות הרכישה, על חלק החברה בשווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת שהוכרו במועד הרכישה. אם, לאחר הערכה חוזרת, סך זכויות הקבוצה בשווי ההוגן נטו בנכסים המזוהים, בהתחייבויות ובהתחייבויות תלויות שהוכרו, עולה על עלות צירוף העסקים, העודף מוכר מיידית ברווח או הפסד.

זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת נמדדות לראשונה במועד צירוף העסקים בגובה חלקן בשווי ההוגן של הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של הישות הנרכשת, למעט חלקן במוניטין.

יא. הסדרים משותפים:

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, יתקבלו בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בעסקה המשותפת.

קיימים שני סוגי הסדרים משותפים. סוג ההסדר תלוי בזכויות ובמחויבויות הצדדים להסדר:

"עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בעסקה המשותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני. לענין שיטת השווי המאזני, ראה מדיניות חשבונאית ביאור 2 יב' להלן.

"פעילות משותפת" היא הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים, ומחויבויות בנוגע להתחייבויות, המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים פעילות משותפת, הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בחלקה היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. דוח רווח והפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.

יב. השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות:

חברה כלולה הינה ישות שלקבוצה יש בה השפעה מהותית, והיא אינה חברה בת או הסדר משותף. השפעה מהותית היא הכוח להשתתף בקבלת החלטות הנוגעות למדיניות הפיננסית והתפעולית של החברה המוחזקת, אך אינה מהווה שליטה או שליטה משותפת במדיניות זו. בבחינת קיומה של השפעה מהותית, מובאים בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות הישות המוחזקת.

בעת קיומן של זכויות הצבעה פוטנציאליות הניתנות למימוש מיידי כגון: כתבי אופציה אשר ניתנים להמרה או למימוש ויכולים להגדיל את זכויות הצבעה של הקבוצה בישות אחרת, או לחילופין להקטין את זכויות הצבעה של צדדים אחרים בישות אחרת, הקבוצה מתחשבת במכשירים אלו בעת הקביעה האם יש לה השפעה מהותית בישות האחרת.

בבחינה האם זכויות הצבעה פוטנציאליות מסוימות ניתנות למימוש מיידי לא נלקחים בחשבון כוונות ההנהלה והיכולת הפיננסית של הקבוצה לממש או להמיר את הזכויות האמורות.

דוחות כספיים של חברות כלולות ועסקאות משותפות, הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני הכללתם בדוחות הכספיים של הקבוצה, למדיניות החשבונאית של הקבוצה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות: (המשך)

התוצאות, הנכסים וההתחייבויות של חברות כלולות ועסקאות משותפות נכללים בדוחות כספיים אלה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני, הקבוצה מסווגת את ההשקעה כנכס לא-שוטף. על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו, לרבות קרנות הון, בניכוי ירידת ערך, במידה וחלה, בערכה של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. הפסדי חברה כלולה או עסקה משותפת העולים על זכויותיה של הקבוצה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת אינם מוכרים אלא אם קיימת מחויבות משפטית או משתמעת של הקבוצה לשלם או שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה או בעבור העסקה המשותפת. לעניין בחינת ירידת ערך של השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות, ראה ביאור 2 יג'.

עודף עלות הרכישה של חברה כלולה או עסקה משותפת מעל חלקה של הקבוצה בשווי ההוגן של נכסים מזוהים, התחייבויות והתחייבויות תלויות של הכלולה או העסקה המשותפת שהוכרו במועד הרכישה, מוכר כמוניטין. המוניטין נכלל בערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, ובחן לצורך ירידת ערך כחלק של ההשקעה.

הקבוצה מפסיקה להשתמש בשיטת השווי המאזני החל מהמועד בו ההשקעה מפסיקה להיות חברה כלולה או עסקה משותפת בעת איבוד ההשפעה המהותית. השקעה כלשהי שנותרה לאחר המימוש נמדדת בשווי ההוגן. הפרש בין הערך בספרים של ההשקעה הנותרת, לבין שווי ההוגן נזקף לרווח או הפסד. כמו כן, הסכומים שהוכרו ברווח כולל אחר בהתייחס לאותה השקעה מטופלים באותו אופן שהיה נדרש אילו הישות המושקעת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים הקשורים או ההתחייבויות הקשורות.

כאשר הקבוצה מפחיתה את גובה שיעורי החזקה בחברה כלולה או בעסקה משותפת אך השימוש בשיטת השווי המאזני נמשך, הקבוצה מסווגת מחדש לרווח או הפסד את החלק היחסי של הרווח או הפסד אשר הוכר קודם לכן ברווח כולל אחר המתייחס להפחתה האמורה בשיעורי החזקה, אם רווח או הפסד זה היה מסווג לרווח או הפסד במימוש הנכסים או ההתחייבויות המתייחסים.

יג. ירידת ערך השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני:

הקבוצה בוחנת את קיומם של סימנים לירידת ערך של השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני. ירידת ערך כאמור מתהווה כאשר יש ראיות אובייקטיביות לכך שתזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מההשקעה הושפעו לרעה.

בחינת ירידת ערך של ההשקעה נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה. בהתאם לכן, הפסד המוכר מירידת ערך של ההשקעה לא מיוחס לנכסים המרכיבים את חשבון ההשקעה, לרבות מוניטין, אלא מיוחס להשקעה בכללותה, ולפיכך הקבוצה מכירה בהיפוך של הפסדים שהוכרו בגין השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, כאשר בסכום בר השבחה שלהן חלה העלייה.

במטרה לקבוע את סכום הפסד הנוצר מירידת ערך, אם בכלל, מבוצעת אמידה של הסכום בר-השבחה של ההשקעה. סכום בר השבחה הינו הגבוה מבין שווי ההוגן של ההשקעה בניכוי עלויות מימוש לבין שווי השימוש שלה. בקביעת שווי השימוש של ההשקעה הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהפעילות של החברה הכלולה ומימושה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ד. מוניטין:

מוניטין הנובע מרכישה של חברה מאוחדת מוצג במסגרת נכסים בלתי מוחשיים ונמדד בגובה עודף עלות הרכישה, על חלק החברה בשווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת שהוכרו במועד הרכישה.

מוניטין מוכר לראשונה כנכס לפי עלותו, ונמדד בתקופות עוקבות לפי עלותו בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

לצורך בחינת ירידת ערך, מוניטין מוקצה לכל אחת מהיחידות מניבות המזומנים של הקבוצה שצפויה להן תועלת מהסינרגיה של צירוף העסקים. יחידות מניבות מזומנים להן הוקצה מוניטין, נבדקות לצורך בחינת ירידת ערך מידי שנה או בתדירות גבוהה יותר כאשר יש סימנים המעידים על ירידת ערך אפשרית של יחידה כאמור. כאשר סכום בר השבה של יחידה מניבה מזומנים נמוך מערכה הפנקסני של אותה יחידה, מוקצה ההפסד מירידת הערך ראשית להפחתת הערך הפנקסני של מוניטין כלשהו המיוחס ליחידה מניבת המזומנים. לאחר מכן, מוקצה יתרת ההפסד מירידת ערך, אם נותרה, לנכסים אחרים של היחידה מניבת המזומנים, באופן יחסי לערכם בספרים. הפסד מירידת ערך של מוניטין אינו מבוטל בתקופות עוקבות.

בעת מימוש של חברה מאוחדת, סכום המוניטין המתייחס נכלל בקביעת הרווח או ההפסד מהמימוש.

לענין מדיניות הקבוצה לגבי מוניטין הנובע מרכישה של חברה כלולה ו/או עסקה משותפת, ראה ביאור 2 יב'.

טו. נכסים בלתי שוטפים וקבוצות מימוש המוחזקים למכירה:

נכסים בלתי שוטפים וקבוצות מימוש מסווגים כמוחזקים למכירה אם ערכם בספרים יושב בעיקרו באמצעות מכירתם ולא באמצעות שימוש מתמשך בהם. נכסים בלתי שוטפים וקבוצות מימוש מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר המכירה הינה צפויה ברמה גבוהה (Highly Probable), והנכס (או קבוצת המימוש) הינו זמין למכירה מיידית במצבו הנוכחי. הקבוצה מסווגת נכסים בלתי שוטפים ו/או קבוצות מימוש כמוחזקים למכירה כאשר ההנהלה מחויבת לביצוע המכירה וכן, המכירה צפויה להיות כשירה להכרה כמכירה שהושלמה בתוך שנה אחת ממועד סיווג הנכס הבלתי שוטף, ו/או קבוצת המימוש כמוחזקים למכירה.

החל מהתקופה שבה נכס מוגדר כמיועד למימוש הוא מוצג בדוח על המצב הכספי, ביחד עם נכסים אחרים הקשורים אליו ישירות והצפויים להתמשך אף הם עם מימוש, בסעיף "נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה". נכסים של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה מוצגים בסעיף "נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה". התחייבויות שוטפות ושאינן שוטפות המיוחסות ישירות לנכס המיועד למימוש, או לקבוצת מימוש, אשר צפוי כי תסולקנה ותועברנה לרוכש עם מימוש של הנכס או של קבוצת המימוש מוצגות בדוח על המצב הכספי בסעיף "התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה". זקיפת פחת בגין נכס לא שוטף המסווג כמוחזק למכירה מופסקת במועד שבו הוא מסווג כמוחזק למכירה. נתוני ההשוואה המתייחסים לנכס המוחזק למכירה אינם מסווגים מחדש כאמור.

נכסים לא שוטפים או קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה, למעט נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן, נמדדים לפי הנמוך מבין ערכם בספרים לבין שוויים ההוגן בניכוי עלויות מימוש.

דוחות כספיים לתקופות ממועד הסיווג כמוחזק למכירה יתוקנו בהתאם אם קבוצת המימוש או הנכס הלא שוטף שחדלו להיות מסווגים כמוחזקים למכירה הם חברה בת, פעילות משותפת, עסקה משותפת, חברה כלולה, או חלק מזכות בעסקה משותפת או בחברה כלולה. הישות תציג תיאום זה באותו סעיף בדוח על הרווח הכולל אשר שימש להצגת רווח או הפסד במועד הסיווג המקורי.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. פעילויות שהופסקו

פעילויות אשר מומשו או מסווגות כמוחזקות למכירה, מהוות פעילויות שהופסקו כאשר הן מייצגות תחום פעילות עסקית או אזור גיאוגרפי של פעילויות שהוא עיקרי ונפרד, או כאשר הן מהוות חלק מתכנון יחיד ומתואם למימוש של תחום פעילות עסקית, או אזור גיאוגרפי של פעילויות, שהוא עיקרי ונפרד. הכנסות והוצאות אשר שייכות לפעילויות שהופסקו מוצגות בדוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר נטו, בניכוי מסים על הכנסה בכל התקופות המוצגות במסגרת סעיף "רווח מפעילויות שהופסקו (לאחר מס)". תזרימי המזומנים בגין פעילויות שהופסקו מוצגים במקובץ בביאור פעילות מופסקת בכל תקופות הדיווח המוצגות בהתאם לסיווג של פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון.

נתוני ההשוואה בדוח על הרווח או הפסד בגין תוצאות הפעילות שהופסקה, מותאמים למפרע.

יז. מכשירים פיננסיים:

(1) נכסים פיננסיים:

א. כללי:

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר.

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה על פי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויים ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידית לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

ב. סיווג נכסים פיננסיים:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

כל יתר הנכסים הפיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. מכשירים פיננסיים: (המשך)

(1) נכסים פיננסיים: (המשך)

ג. נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהי.

שיטת הריבית האפקטיבית הינה שיטה המשמשת לחישוב העלות המופחתת של מכשיר חוב ולהקצאה ולהכרה בהכנסת הריבית ברווח או הפסד על פני התקופה הרלוונטית.

הכנסות ריבית מחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. החישוב מבוצע על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי למעט:

- עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו, החל ממועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי המותאם לסיכון אשראי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי.

- עבור נכסים פיננסיים שאינם נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו אך לאחר מכן הפכו לנכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי (בניכוי הפרשה להפסד אשראי חזויים) בתקופות דיווח עוקבות. אם בתקופות דיווח עוקבות סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי משתפר כך שהנכס הפיננסי אינו פגום עוד עקב סיכון אשראי, הקבוצה תחשב את הכנסות הריבית בתקופות דיווח עוקבות על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו.

ד. מכשירי הון שיעודו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (ראה ביאור 10):

במועד ההכרה לראשונה רשאית הקבוצה לייעד השקעות במכשירי הון, אשר אינם מוחזקים למסחר ואינם מהווים תמורה מותנית בצירוף עסקים, בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. ייעוד זה אינו ניתן לביטול בתקופות עוקבות וכן ניתן לעשותו עבור כל השקעה בנפרד ללא תלות ביעודן או באי ייעודן של השקעות אחרות בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

לקבוצה השקעה אשר יועדה על ידה במועד ההכרה לראשונה בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

במועד ההכרה לראשונה ההשקעה במכשירי הון שיעודו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר נמדדת בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה. בתקופות עוקבות ההשקעה נמדדת בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי הוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשערי חליפין, נזקפים לרווח כולל אחר לקרן הון בגין שינויים בשווי הוגן של השקעות במכשירים הוניים שיעודו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ואינם מסווגים מחדש לרווח או הפסד לעולם.

הכנסות מדיבידנדים בגין השקעה במכשירי הון שיעודו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר מוכרות ברווח או הפסד כאשר נוצרת לקבוצה הזכות לקבל תשלומים בגינם, אלא אם הדיבידנד מייצג בבירור השבה של חלק מהעלות של ההשקעה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. מכשירים פיננסיים: (המשך)

(1) נכסים פיננסיים: (המשך)

ה. ירידת ערך נכסים פיננסיים:

הקבוצה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין:

- נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת.
- חייבים בגין חכירה.

לגבי לקוחות, חייבים בגין חכירה ויתרות חייבים, הפסדי האשראי הצפויים בגין נכסים פיננסיים אלה נאמדים בהתבסס על ניסיון העבר של הקבוצה לגבי הפסדי אשראי ומותאמת לגורמים שהם ספציפיים ללווה, תנאים כלכליים כלליים והערכה הן של המגמה השוטפת של התנאים והן של המגמה החזויה של התנאים במועד הדיווח לרבות ערך הזמן של הכסף לפי הצורך.

לגבי כל יתר המכשירים הפיננסיים, הקבוצה מכירה בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר כאשר חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה. אם לעומת זאת, סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בו לראשונה, הקבוצה מודדת את ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון ב-12 החודשים הקרובים. הבחינה האם להכיר בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר מבוססת על הסיכון לכשל ממועד ההכרה לראשונה ולא רק כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך במועד הדיווח או כשהכשל התרחש בפועל.

הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר הינם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של מכשיר פיננסי. לעומת זאת, הפסדי אשראי חזויים בתקופת 12 חודש הינם החלק מהפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר אשר מייצג את הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל במכשיר פיננסי שהם אפשריים בתוך 12 חודש לאחר מועד הדיווח.

להערכת הנהלת החברה הפסדי האשראי החזויים בגין לקוחות ונכסי חוזה אינם מהותיים.

מדיניות מחיקת נכסים פיננסיים:

הקבוצה מוחקת נכס פיננסי כאשר קיים מידע המצביע על כך שהלווה נמצא בקשיים פיננסיים חמורים ואין סיכוי ריאלי להשבת הנכס, למשל, כאשר הלווה נכנס להליכי פירוק או פשיטת רגל. נכסים פיננסיים שנמחקו עשויים להיות כפופים לפעילויות אכיפה במסגרת הליכי הגביה של הקבוצה, תוך קבלת ייעוץ משפטי לפי הצורך. כל השבה של נכס פיננסי שנמחק נזקפת לרווח או הפסד.

מדידה והכרה בהפסדי אשראי חזויים:

המדידה של הפסדי אשראי צפויים הינה פונקציה של ההסתברות להתרחשות כשל, גובה ההפסד במקרה של התרחשות כשל והחשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל. אומדן ההסתברות להתרחשות כשל וגובה ההפסד מבוסס על נתונים היסטוריים המתואמים על ידי מידע צופה פני עתיד כמתואר לעיל.

לגבי נכסים פיננסיים, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל הינה הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי במועד הדיווח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. מכשירים פיננסיים: (המשך)

(1) נכסים פיננסיים: (המשך)

ה. ירידת ערך נכסים פיננסיים: (המשך)

לגבי מחויבות למתן הלוואות וחוזי ערבות פיננסית, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל כוללת את הסכום שנלקח עד למועד הדיווח, יחד עם סכומים נוספים הצפויים להיגרם בעתיד עד להתרחשות הכשל על בסיס נתוני העבר, הכרת הקבוצה את צרכי המימון העתידיים הספציפיים של הלווים, ומידע רלוונטי אחר צופה פני עתיד.

לגבי נכסים פיננסיים, הפסדי אשראי חזויים הינם ההפרש בין כל תזרימי המזומנים החזויים שהקבוצה זכאית להם בהתאם לחוזה לבין כל תזרימי המזומנים שהקבוצה צופה לקבל, מהווים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי.

ו. גריעה של נכסים פיננסיים:

הקבוצה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי.

בעת גריעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס ובין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד.

בעת גריעה של השקעה במכשיר הוני שיועד במועד ההכרה לראשונה לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, הרווח או ההפסד המצטבר שהוכר בקרן הון בגין שינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, אינו מסווג מחדש לרווח או הפסד, אולם ניתן להעברה ליתרת העודפים.

הקבוצה מטפלת ביותורים שהוענקו לחוכרים בהסדרי חכירה תפעולית בגין תשלומי חכירה שמועד פרעונן החוזי חלף, המהווים תיקון חכירה, כגריעה של נכס פיננסי. בהתאם לכך ולאחר הבאה בחשבון של הפסדי אשראי חזוי ככל וישנם. הקבוצה גורעת את יתרת החייבים בגין חכירה תפעולית לדוח על הרווח או הפסד במועד בו פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי מזומנים.

(2) התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה:

א. סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני:

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

ב. מכשירים הוניים:

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו.

ג. התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות מוצגות ונמדדות בעלות מופחתת.

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

התחייבויות פיננסיות שנמדדות בעלות מופחתת, מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. מכשירים פיננסיים: (המשך)

(2) התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה: (המשך)

ג. התחייבויות פיננסיות: (המשך)

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני תקופת האשראי הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה בספרים, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

ד. גריעה של התחייבויות פיננסיות:

הקבוצה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה בין התמורה ששולמה מוכר ברווח או הפסד.

(3) נכסים והתחייבויות צמודי מדד שאינם נמדדים בשווי הוגן

ערכם של נכסים והתחייבויות פיננסיות צמודי מדד, שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, משוערך בכל תקופה בהתאם לעליית/ירידת המדד בפועל.

(4) פיקדונות מלקוחות

פיקדונות מדיירים בדיוור מוגן מהווים התחייבות פיננסית עם מאפיין דרישה ולפיכך מוצגים בזמן קצר לפי השווי ההוגן הזהה לשווי ההתחייבות לתאריך המאזן.

הפיקדונות יוחזרו בהתאם למחירי הפיקדון שגובות החברות המאוחדות מלקוחותיהן בניכוי חילוט, כשהם צמודים למדד מיום עדכון האחרון. בהתאם ל-IFRS 13 שווי הוגן של התחייבות פיננסית עם מאפיין דרישה, אינו נמוך מהסכום שישולם בעת דרישה, מהוון מהמועד הראשון בו ניתן לדרוש את הסכום. לפיכך מוצגים הפיקדונות בערכם המלא. כמו כן, מאחר ולקבוצה אין זכות בלתי מותנית לדחות את הסילוק של ההתחייבויות בגין הפיקדונות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תאריך הדוח, ומכיוון שלקוחות החברות המאוחדות זכאים לדרוש החזר הפיקדון בכל עת, מוצגים הפיקדונות כהתחייבויות שוטפות, על בסיס ערכם המלא.

יח. רכוש קבוע:

(1) הכרה ומדידה

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך שימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, או להשכרה לאחרים, אשר חזוי כי ישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת.

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך.

העלות כוללת הוצאות הניתנות לייחוס במישרין לרכישת הנכס. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה, וכן עלויות אשראי שהונו.

רווח או הפסד מגריעת פריט רכוש קבוע נקבע לפי ההפרש מהתקבולים ממכירתו לבין ערכו בספרים במועד המכירה או ההוצאה משימוש, ומוכר בסעיף הכנסות אחרות או הוצאות אחרות, לפי העניין, בדוח רווח והפסד.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. רכוש קבוע: (המשך)

(2) עלויות עוקבות

עלויות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע ועלויות עוקבות אחרות, מוכרות כחלק מהערך בספרים של אותו פריט, אם צפוי כי ההטבה הכלכלית העתידית הגלומה בהן תזרום אל הקבוצה ואם עלותו ניתנת למדידה באופן מהימן. הערך בספרים של החלק שהוחלף נגרע. עלויות תחזוקה שוטפות של פריט רכוש קבוע נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

(3) פחת

פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של הנכס, או סכום אחר המחליף את העלות, בניכוי ערך השיר של הנכס.

נכס מופחת, כאשר הוא זמין לשימוש, דהיינו כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריט הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר. קרקעות בבעלות אינן מופחתות.

אומדן אורך החיים השימושי לתקופה השוטפת ולתקופות השוואתיות הינו כדלקמן:

שיעורי פחת %	אורך חיים שימושיים בשנים	
2-10	10-50	בניינים ושיפורים במושכר
6-33	3-17	רהוט וציוד משרדי
10-15	7-10	כלי רכב
33	3	מחשבים ותוכנה

האומדנים בדבר שיטת הפחת, אורך החיים השימושיים וערך השיר, נבחנו מחדש לפחות בכל סוף שנה ומותאמים בעת הצורך.

יט. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה, המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלות או בחכירה. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו ברכישה לראשונה של נדל"ן להשקעה התווספו לערך בספרים של הנכס ומוכרות כהוצאה בסעיף "רווח (הפסד)", נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה". בתקופות העוקבות נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי הוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, ולגבי נכסים מסויימים גם כאלו שמקורם בשינויים בשערי חליפין, נכללים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "רווח (הפסד)", נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה".

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. נדל"ן להשקעה: (המשך)

נדל"ן להשקעה, כאמור, כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח. נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את שווי. עלויות אשראי מהוונות לנדל"ן להשקעה בהקמה.

כ. עלויות אשראי:

עלויות אשראי ספציפיות ועלויות אשראי שאינו ספציפיות, מהוונות לעלות הנכסים הכשירים (נדל"ן להשקעה בהקמה), אשר הכנתם לשימוש המיועד להם מצריכה פרק זמן משמעותי, במהלך התקופה הנדרשת להשלמה ולהקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד. עלויות אשראי שאינו ספציפיות מהוונות באותו אופן לאותה השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה או לאותו חלק ממנה שלא ממומן באשראי ספציפיות, תוך שימוש בשיעור שהוא הממוצע המשוקלל של שיעורי העלות בגין אותם מקורות אשראי שעלותם לא הוונה באופן ספציפי.

כל יתר עלויות האשראי מוכרות בדוח רווח והפסד במועד היווצרותן.

בדוח על תזרימי המזומנים, מסווגת הקבוצה תזרימי מזומנים בגין תשלומי ריבית אשר מהוונים על נכסים כשירים כתזרימי מזומנים ששימשו לפעילות מימון, באופן אשר עקבי עם מדיניות הקבוצה לגבי תשלומי ריבית בדוח על תזרימי המזומנים, כאמור בביאור 2 כ'.

כא. נכסים חכורים:

הקבוצה כחוכר

כולל חכירות, לרבות חכירות של קרקעות מרשות מקרקעי ישראל או מצדדים שלישיים אחרים.

הקבוצה מעריכה האם חוזה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחוזה. הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש מחד ובהתחייבות חכירה מאידך בגין כל חוזה החכירה בהם היא החוכר, למעט חכירות לטווח קצר (לתקופה של עד 12 חודשים) וחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך. בחכירות אלה מכירה הקבוצה בתשלומי החכירה כהוצאה תפעולית על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה, אלא אם כן בסיס שיטתי אחר מייצג בצורה טובה יותר את תבנית צריכת ההטבות הכלכליות על ידי הקבוצה מהנכסים החכורים.

התחייבות החכירה נמדדת לראשונה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד התחילה, מהוונים תוך שימוש בשיעור הריבית הגלום בחכירה.

תשלומי החכירה הנכללים במדידת התחייבות החכירה מורכבים מהתשלומים הבאים:

- תשלומים קבועים (כולל תשלומים קבועים במהותם), בניכוי תמריצי חכירה כלשהם;
- תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער, שנמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד הקיים או בשער הקיים במועד התחילה;
- סכומים החזויים לעמוד לתשלום על ידי החוכר בהתאם לערבויות לערך שייך;
- מחיר המימוש של אופציית רכישה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו; וכן
- תשלומי קנסות לביטול החכירה, אם תקופת החכירה משקפת מימוש אופציה לבטל את החכירה על ידי החוכר.

קבוצת עזראלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. נכסים חכורים: (המשך)

הקבוצה כמחכיר

הכנסות מדמי שכירות בגין חכירה תפעולית מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה. עלויות ישירות ראשוניות שהתהוו בהשגת חכירה תפעולית מתווספות לערך בספרים של נכס הבסיס ומוכרות כהוצאה על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה.

• **הסדרי חכירה תפעולית המשלבים דמי חכירה קבועים ודמי חכירה משתנים**

בהסדרי חכירה תפעולית המשלבים דמי חכירה קבועים ודמי חכירה משתנים, במסגרתם ניתנה הקלה לחוכרים המיוחסת לנגיף הקורונה (COVID-19), לפיה הופחת הרכיב הקבוע לסכום נמוך יותר לתקופה קצובה, לצד הותרת הרכיב המשתנה על כנו, הקבוצה רואה ברצפה המעודכנת של הרכיב הקבוע, כבסיס שיטתי אחר המייצג בצורה טובה יותר את התבנית שבה מתמעטת ההטבה מהשימוש בנכס הבסיס.

כב. הפרשות:

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה בצורה מהימנה, וכאשר צפוי כי תידרש זרימת הטבות כלכליות לסילוק המחויבות.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה הפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

כג. הכנסות:

(1) הכנסות מדמי שכירות

הכנסות מדמי שכירות בגין נדל"ן להשקעה מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת השכירות הרלוונטית.

בהסדרי חכירה בהם בתחילת תקופת החכירה לא מתקבלים דמי חכירה, או מתקבלים דמי חכירה מופחתים, וכן כאשר ניתנות הטבות נוספות לחוכר, מכירה הקבוצה בהכנסה על בסיס קו ישר, על פני תקופת החכירה.

בנוגע להשפעות משבר הקורונה ראה ביאור 1ב'.

(2) הכנסות מדמי ניהול, אחזקה והכנסות נטו משימוש בחשמל

הכנסות מדמי ניהול, אחזקה והכנסות נטו משימוש בחשמל, נזקפות באופן יחסי על פני תקופת מתן השירות הרלוונטית.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. הכנסות: (המשך)

(3) הכנסות מדיבידנד

הכנסות מדיבידנדים בגין השקעה במכשירי הון שיוחסו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, מוכרות ברווח או הפסד כאשר נוצרת לקבוצה הזכות לקבל תשלומים בגינם, אלא אם הדיבידנד מייצג בבירור השבה של חלק מהעלות של ההשקעה.

(4) הכנסות מחילוט פקדונות בדיר מוגן

ההכנסות מחילוט פקדונות נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן.

(5) הכנסות ממתן שירותים דיר מוגן

ההכנסות ממתן שירותים נזקפות באופן יחסי על פני תקופת ההסכם או עם מתן השירות, באם סבירות זרימתן של ההטבות הכלכליות המיוחסות למתן השירות הינה ודאית.

כד. מסים על הכנסה:

(1) כללי

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון העצמי.

(2) מסים שוטפים

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

נכסים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה, לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו, או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

(3) מסים נדחים

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הפרש הזמני הניתן לניכוי. המסים הנדחים בגין מרכיב המבנה של נדל"ן להשקעה מחושבים בהתאם למודל עסקי שמטרתו הינה צריכה משמעותית לאורך זמן של כל ההטבות הכלכליות הגלומות בו.

הקבוצה לא יוצרת מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הנובעים מהכרה לראשונה במוניטין, וכן מההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות במסגרת עסקה שאינה צירוף עסקים, כאשר במועד העסקה ההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות לא משפיעה על הרווח החשבונאי ועל ההכנסה החייבת (הפסד לצרכי מס).

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כד. מסים על הכנסה: (המשך)

(3) מסים נדחים

מסים נדחים בגין הפרשים זמניים המתייחסים לנדל"ן להשקעה, נקבעים בהתבסס על שיעור המס הצפוי מהשימוש בנכס.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות למעט בגין השקעה מוחזקת למכירה, מאחר ולהערכת הנהלת הקבוצה, ההפרשים הזמניים נשואי מסים נדחים אלו, הינם בשליטת הקבוצה ואינם צפויים להתהפך בעתיד הנראה לעין.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על הכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוננת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

כה. רווח למניה:

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח.

כז. סיווג ריבית ששולמה, דיבידנדים ששולמו, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו ומסי הכנסה ששולמו נטו בדוח על תזרימי המזומנים:

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה כתזרימי מזומנים מפעילות השקעה, וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות המימון. תזרימי מזומנים בגין מיסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

כח. 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 ליום הדוח על המצב הכספי.

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

(3) להלן נתונים על שערי החליפין והמדד:

מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר	שער החליפין היציג של הכתר הנורבגי	תאריך הדוחות הכספיים:
"ידוע"	"בגין"	(ש"ח ל-1 דולר)	(ש"ח ל-1 כתר נורבגי)	
228.70	229.37	3.110	0.3525	ליום 31 בדצמבר 2021
223.34	223.11	3.215	0.3767	ליום 31 בדצמבר 2020
224.67	224.67	3.456	0.3932	ליום 31 בדצמבר 2019
%	%	%	%	
שיעורי השינוי לשנה שהסתיימה ביום:				
2.40	2.80	(3.27)	(6.42)	31 בדצמבר 2021
(0.60)	(0.70)	(6.97)	(4.15)	31 בדצמבר 2020
0.30	0.60	(7.79)	(8.87)	31 בדצמבר 2019

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כח. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי קבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

• **תיקון 1 IAS "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות)**

התיקון מבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכות זו.

התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות בלתי מותנית והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה במועד מאוחר יותר.

כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים הוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל-32 IAS "מכשירים פיננסיים: הצגה".

התיקון משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עיתוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

התיקון ייושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

• **תיקון 1 IAS "הצגת דוחות כספיים" (בדבר גילוי לגבי מדיניות חשבונאית)**

התיקון מחליף את המונח "מדיניות חשבונאית משמעותית" ב"מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית". מידע לגבי מדיניות חשבונאית הוא מהותי אם, כאשר הוא נחשב יחד עם מידע אחר הכלול בדוחות הכספיים של ישות, ניתן לצפות כי ישפיע באופן סביר על ההחלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות כספיים למטרות כלליות מקבלים על בסיס אותם דוחות כספיים.

בנוסף, התיקון מבהיר שמידע לגבי מדיניות חשבונאית המתייחס לעסקאות, אירועים או תנאים אחרים שאינם מהותיים, אינו מהותי ואין צורך לתת לגביו גילוי. מידע לגבי מדיניות חשבונאית עשוי להיות מהותי בגלל אופי העסקאות, האירועים או התנאים האחרים הקשורים אליו, גם אם הסכומים אינם מהותיים. עם זאת, לא כל מידע לגבי המדיניות החשבונאית הנוגע לעסקאות מהותיות, אירועים או תנאים אחרים הוא כשלעצמו מהותי.

התיקון ייושם באופן של מאכן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

• **תיקון 3 IFRS "צירופי עסקים" (בדבר הפנייה למסגרת המושגית)**

במסגרת התיקון, עודכנה הפנייה למסגרת המושגית 2018 חלף המסגרת המושגית 1989. התיקון דורש מהרוכש ליישם את הוראות IAS 37 על מנת לקבוע האם במועד הרכישה קיימת מחויבות בהווה הנובעת מאירועי עבר, וכן, בהתייחס להיטלים שבתחולת IFRIC 21, ליישם את הוראות IFRIC 21 על מנת לקבוע האם האירוע המחייב תשלום היטל התרחש עד למועד הרכישה. כמו כן, נוספה הצהרה מפורשת לפיה הרוכש אינו מכיר בנכסים תלויים שנרכשו בצירוף עסקים.

התיקון ייושם לגבי צירופי עסקים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר 2022 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי בתנאי שהישות מיישמת את יתר ההפניות המעודכנות למסגרת המושגית שפורסמו יחד עם המסגרת המושגית 2018.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כח. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי קבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות: (המשך)

• **תיקון 8 IAS "מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות" (בדבר הגדרת אומדנים חשבונאיים)**

הגדרת "שינוי באומדן חשבונאי" הוחלפה בהגדרת "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים לפי ההגדרה החדשה הם "סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה".

התיקון מבהיר כי שינוי באומדן חשבונאי הנובע ממידע חדש או התפתחויות חדשות אינו תיקון של טעות. בנוסף, ההשפעות של שינוי בנתון או בטכניקת מדידה המשמשת לפיתוח אומדן חשבונאי מהוות שינוי באומדנים חשבונאיים אם אותם שינויים אינם נובעים מתיקון טעויות בתקופה קודמת.

התיקון ייושם באופן של מאכן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

• **תיקון 10 IFRS "דוחות כספיים מאוחדים" ו- IAS 28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות" (בדבר מכירה או העברה של נכסים בין משקיע לבין חברה כלולה או עסקה משותפת):**

התיקון קובע כי בעת מכירה/העברה של נכסים המהווים "עסק" לחברה כלולה או לעסקה משותפת, או בעת איבוד שליטה בחברה בת המהווה "עסק" תוך שמירה על שליטה משותפת/השפעה מהותית בה, יש להכיר במלוא הרווח או הפסד הנובע מהעסקה, לרבות בגין איבוד השליטה. לעומת זאת, בעת מכירה/העברה של נכסים שאינם מהווים "עסק" לחברה כלולה או לעסקה משותפת, או בעת איבוד שליטה בחברה בת שאינה מהווה "עסק" תוך שמירה על שליטה משותפת/השפעה מהותית בה, יש להכיר ברווח או הפסד רק בגובה חלקם של המשקיעים האחרים באותה חברה כלולה או עסקה משותפת. לא נקבע מועד תחילה ליישום התיקון. אימוץ מוקדם אפשרי.

• **מקבץ שיפורים שנתיים לתקני IFRS 2018-2020**

מקבץ השיפורים השנתיים כולל, בין היתר, את התיקונים הבאים:

○ **IFRS 9 "מכשירים פיננסיים"**

התיקון מבהיר אלו עמלות נכללות במבחן 10% לצורך גריעת התחייבות פיננסית. יש לכלול רק עמלות ששולמו או התקבלו בין הלווה (הישות) למלווה, כולל עמלות ששולמו או שהתקבלו על ידי אחד מהם לטובת השני.

התיקון ייושם להתחייבויות פיננסיות אשר תוקנו או הוחלפו בתחילת תקופת הדיווח השנתית שבה התיקון מיושם לראשונה או לאחריו. התיקון ייושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 3 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באמדין

א. כללי:

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשות הנהלות החברות בקבוצה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם הפנקסי של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח נמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי הנהלות החברות בקבוצה באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדין במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

ב. אומדנים קריטיים:

להלן מידע בדבר אומדין קריטי, שנערך תוך יישום המדיניות החשבונאית והוא בעל השפעה מהותית על הדוחות הכספיים:

שיעור נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה - (ראה ביאורים 11 ו-32) בהתאם ל-IFRS ובהתאם לבחירת הקבוצה מוצג הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה על פי השווי ההוגן.

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה - כאמור בביאור 2 יט' הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי ההוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות לפחות אחת לשנה על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים וקרקעות ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי ההוגן.

בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נלקחים בחשבון, בין היתר וכלל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, שיעורי ההיוון, שיעורי התפוסה, שיעורי תחלופת דיירים, מחירי מכירה, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעול. בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נלקחים בחשבון, בין היתר וכלל שרלבנטי, משך הקמת הפרויקט, מחירי מכירה, גובה דמי השכירות, העלות הנוספת הדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית, פרמיית הסיכון של הפרויקט, ניכוי רווח יזמי ושיעור ההיוון הנדרש. בקביעת השווי ההוגן של קרקעות, נלקחים בחשבון, בין היתר, מיקום הקרקע, הזכויות ועסקאות השוואה של קרקעות דומות תוך ביצוע התאמות נדרשות. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם, בין השאר, בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדין השווי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

החברה בוחנת בדוחותיה הרבעוניים את הצורך בעדכון השווי של נכסי הנדל"ן להשקעה על ידי בחינת שינויים מקרו כלכליים העשויים להשפיע באופן מהותי על השווי ההוגן של הנכסים ו/או כאשר חל אירוע מהותי בנכס שהוגדר כנכס מהותי או מהותי מאד בדוחות החברה, בגין אכלוס, שינוי מהותי במחירי השכירות וכד'. כמו כן, לגבי נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה נלקחים בחשבון העלויות שהושקעו בפועל בתקופה, תחזית העלויות להשלמה העדכנית וחוזי שכירות שנחתמו במהלך התקופה. בעת סיווג נכס נדל"ן שהיה בהקמה לראשונה כנדל"ן להשקעה, וכלל שלא התקבלה לגביו הערכת שווי בששת החודשים שקדמו למועד הסיווג, תבוצע לגביו הערכת שווי חיצונית לסוף הרבעון בו סווג לראשונה כנדל"ן להשקעה.

שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד ובשל כך עשויים להשפיע בצורה מהותית על תוצאותיה של החברה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
122	307	יתרות בבנקים
1,958	1,990	פקדונות לזמן קצר - בש"ח לא צמוד
66	83	פקדונות לזמן קצר בדולר
-	5	פקדונות לזמן קצר בכתר נורבגי
500	501	קרנות כספיות (*)
<u>2,646</u>	<u>2,886</u>	סה"כ מזומנים ושווי מזומנים

(*) החברה משקיעה בקרנות כספיות שתכליתן הינה להשיג תשואה עודפת על תשואה של פיקדון שקלי בנקאי.

ביאור 5 - לקוחות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
82	77	חובות פתוחים
6	16	הכנסות לקבל
88	93	
(10)	(10)	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
<u>78</u>	<u>83</u>	

לפרטים בדבר ניהול סיכון האשראי על ידי הקבוצה - ראה ביאור 30ב'.

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
34	23	מוסדות
18	20	הוצאות מראש
48	49	פקדונות בנאמנות מוגבלים בשימוש
222	-	חייבים בגין מכירת השקעות בנכסים פיננסיים
36	26	חלויות שוטפות של חייבים לזמן ארוך (1)
22	32	חייבים אחרים
<u>380</u>	<u>150</u>	

(1) לפרטים נוספים - ראה ביאור 7ב'.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 7 - פעילות מופסקת

א. ביום 25 ביולי 2019 התקשרה קניית השלום, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן בסעיף זה - "המוכרת"), ביחד עם גרנית, שהחזיקה באותו מועד במלוא הון המניות המונפק והנפרע של סופרגז, בהסכם (להלן בסעיף זה - "ההסכם") עם אלקו בע"מ (להלן בסעיף זה - "הרוכשת") שהינה צד שלישי בלתי תלוי בקבוצה, למכירת מלוא החזקותיה של המוכרת (100%) בגרנית לרוכשת (להלן בסעיף זה - "העסקה").

ביום 5 בנובמבר 2019 הושלמה העסקה נשוא ההסכם (להלן בסעיף זה - "מועד ההשלמה").

במועד ההשלמה ובסמוך לו שילמה הרוכשת סך של כ-567.5 מיליון ש"ח וביום 2 בדצמבר 2019 שילמה הרוכשת סכום נוסף בסך של כ-109.4 מיליון ש"ח. בהתאם להסכמת הצדדים יתרת התמורה הנדחית, על סך של 125 מיליון ש"ח (בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן) תשולם על ידי הרוכשת ב-7 תשלומים שנתיים בלתי שווים מידי 12 חודשים, החל מתום 12 חודשים ממועד ההשלמה (להלן בסעיף זה - "יתרת התשלומים העיתיים").

העסקה לא כללה את כלל ההחזקות והנכסים של גרנית שאינם סופרגז, חברות הבת שלה ונכסים הקשורים במי מהן, וכן, לא כללה התחייבויות שאינן מיוחסות לסופרגז וחברות הבת של סופרגז. נכסים והתחייבויות אלו הועברו למוכרת, בסמוך לפני מועד ההשלמה.

הרווח מהמכירה (אחרי מס), שרשמה הקבוצה ברבעון הרביעי לשנת 2019 היה סך של כ-373 מיליון ש"ח.

ביום 29 בספטמבר 2020 ביצעה הרוכשת פירעון מוקדם בסך של כ-111.5 מיליון ש"ח כנגד מלוא יתרת התשלומים העיתיים.

הפירעון המוקדם לא השפיע באופן מהותי על תוצאות החברה.

בתקופת הדוח הוצאו לגרנית שומות לפי מיטב שפיטה לשנות המס 2016, 2017 ו-2018.

כחלק מהסכם מכירת גרנית, החברה נתנה שיפוי לרוכשת על תביעות עבר.

לאחר מועד הדוח על המצב הכספי הושגה פשרה בין גרנית לרשות המיסים ללא השפעה מהותית על תוצאות החברה.

ב. ביום 23 בינואר 2020, התקשרה קניית השלום (להלן בסעיף זה - "המוכרת"), ביחד עם GES, בהסכם (להלן בסעיף זה - "ההסכם") עם ג'נריישן קפיטל בע"מ (להלן בסעיף זה - "הרוכשת"), למכירת מלוא החזקותיה של המוכרת (100%) ב-GES לרוכשת (להלן בסעיף זה - "העסקה") וזאת לאחר התקשרות במזכר הבנות לא מחייב ביום 12 בספטמבר 2019.

ביום 28 באפריל 2020, התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה וביום 7 במאי 2020 הושלמה העסקה. בהתאם לתוספת להסכם, שנחתמה במועד השלמת העסקה, התמורה בעסקה הינה בסך של 105 מיליון ש"ח, כאשר במועד השלמת העסקה, שילמה הרוכשת למוכרת סך של כ-52.5 מיליון ש"ח. יתרת התמורה, בסך של כ-52.5 מיליון ש"ח, בכפוף להתאמות, תשולם על ידי הרוכשת בשני תשלומים - מחציתה בחלוף 24 חודשים ממועד השלמת העסקה ומחציתה בחלוף 36 חודשים ממועד השלמת העסקה.

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

השלמת העסקה לא השפיעה באופן מהותי על תוצאות החברה.

לאחר מועד הדוח על המצב הכספי נפרעה יתרת ההלוואה והוסרו השעבודים בקשר להבטחת יתרת התשלומים כאמור.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 7 - פעילות מופסקת (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
			תוצאות הפעילות המופסקת:
594	38	-	הכנסות
550	43	-	הוצאות
44	(5)	-	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
13	-	-	מסים על ההכנסה
31	(5)	-	רווח (הפסד) לאחר מיסים על ההכנסה
(12)	(2)	-	עלויות אחרות
(*) 373	(5)	(3)	רווח (הפסד) ממכירת פעילויות מופסקות, נטו ממס
392	(12)	(3)	רווח (הפסד) לשנה
			תזרימי מזומנים מפעילויות מופסקות:
88	4	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
637	178	36	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
(73)	(2)	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
652	180	36	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מופסקת

(*) כולל רווח ממימוש פעילות מופסקת גרנית שהושלמה בשנת 2019 (לפרטים ראה סעיף א').

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות

א. חברות ושותפויות מהותיות מאוחדות המוחזקות על-ידי הקבוצה:

שיעורי בעלות ושליטה של החברה המחזיקה ליום 31 בדצמבר 2021 %	תחום פעילות	מדינת ההתאגדות	
			חברות מאוחדות:
100.00	נדל"ן מניב	ישראל	קנית השלום השקעות בע"מ
100.00	נדל"ן מניב	ישראל	גמל תשואה להשקעות בע"מ
100.00	נדל"ן מניב	ישראל	עצמה ושות' להשקעות מכבים בע"מ
100.00	דיור מוגן	ישראל	אחוזת בית רעננה - דיור מוגן בע"מ
100.00	דיור מוגן	ישראל	פאלאס אמריקה חברה לדיור מוגן בע"מ
100.00	נדל"ן מניב	ישראל	אוצם יזמות והשקעות (1991) בע"מ
100.00	דיור מוגן	ישראל	דיור מוגן מודיעין בע"מ
100.00	דיור מוגן	ישראל	שותפות פאלאס להבים - מוחזקת על ידי החברה
100.00	אי קומרס	ישראל	עזריאלי אי קומרס בע"מ
100.00	נדל"ן מניב	ישראל	אינטרנשיונל קונסולטנטס (איקונסלט) בע"מ
90.00	נדל"ן מניב	ארה"ב	שותפות - מוחזקת על ידי החברה AG Galleria office buildings, LP
100.00	נדל"ן מניב	ארה"ב	AG Plaza at Enclave Inc.
100.00	נדל"ן מניב	ארה"ב	AG Two Aspen, LP
100.00	נדל"ן מניב	ארה"ב	AG 8 West Center LP
100.00	נדל"ן מניב	ארה"ב	AG San Clemente 3700 LP
100.00	Data Centers	נורבגיה	Green Mountain, As

ב. ביום 16 ביולי 2021 התקשרה החברה, באמצעות חברה בת ייעודית בבעלותה המלאה GD, אשר התאגדה בהתאם לדין הנורבגי (להלן בסעיף זה - "החברה הבת" ו"הרוכשת"), בהסכם לרכישת 100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת GM, שהינה חברה פרטית אשר התאגדה לפי הדין הנורבגי (להלן בסעיף זה - "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.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. (המשך)

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 רכישת צירוף העסקים.

העלויות הקשורות לרכישה בגין יעוץ משפטי ושירותים מקצועיים נכללו בדוח על הרווח או הפסד לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בסעיף הוצאות אחרות בסך של כ-31 מיליון ש"ח. תוצאות GM לו היו מתאחדות מתחילת השנה לא היו מהותיות לתוצאות החברה.

התמורה מומנה ממקורותיה העצמיים של החברה, לרבות באמצעות חלק מתמורת גיוס החוב שביצעה החברה (לפרטים - ראה ביאור 17 ב'5)). בהתאם לתנאי הלוואה שהייתה קיימת בחברה הנרכשת במועד הרכישה, סווגה הלוואה האמורה לזמן קצר. לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ביום 4 בפברואר 2022, בוצע פרעון של הלוואה לזמן קצר האמורה והועמדה ל-GM הלוואה חדשה מגוף פיננסי (לפרטים נוספים - ראה ביאור 17 ב'7)).

ג. הסדרים משותפים - עסקאות משותפות:

ביום 17 ביולי 2019, התקשרה Azrieli Data Centers LLC, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן בסעיף זה - "הרוכשת"), בהסכם השקעה (להלן בסעיף זה - "ההסכם") עם Compass Holdco, LLC, תאגיד דלאורי (להלן - "קומפאס") ובהסכם תפעול עם בעלי היחידות בקומפאס (להלן בסעיף זה - "בעלי היחידות" ו-"הסכם התפעול", בהתאמה). עיקר פעילותה של קומפאס הינו תחום ה-Data Centers בצפון אמריקה. בבעלות קומפאס אתרים פעילים ואתרים נוספים בבנייה ופיתוח. העסקה האמורה, במסגרתה ביצעה הרוכשת השקעה בהון היחידות של קומפאס, הושלמה בשנת 2019 והתמורה בגינה שולמה על ידי הרוכשת לקומפאס.

הרוכשת השקיעה בהון יחידות קומפאס והחזיקה בכ-20% מהון יחידות קומפאס (להלן - "ההשקעה הראשונית"). לרוכשת קיימת אופציה שאינה מוגבלת בזמן לביצוע השקעות נוספות ולהגדלת החזקותיה בקומפאס עד לכ-33% לפי המחיר ליחידה בהשקעה הראשונית.

בעת השלמת העסקה שילמה הרוכשת לקומפאס, סך של כ-135 מיליון דולר ארה"ב בגין ההשקעה הראשונית (סך של כ-495 מיליון ש"ח כולל עלויות עסקה). החברה מימנה את העסקה ממקורותיה העצמיים.

קומפאס, הרוכשת ובעלי היחידות, התקשרו בהסכם תפעול המסדיר את מערכת היחסים ביניהם וכולל, בין היתר, הוראות בקשר עם מינוי דירקטורים בקומפאס, החלטות הדורשות אישור פה אחד של בעלי היחידות, מנגנוני היפרדות ואופן הזרמת ההון לקומפאס.

החברה מטפלת ברכישה כהסדר משותף המהווה עסקה משותפת ובהתאם לכך מוצג בדוחותיה הכספיים של החברה בשיטת השווי המאזני. הפעילות של קומפאס נכללת בביאור דיווח מגזרי במסגרת מגזר ה-Data Centers.

בחודשים פברואר וספטמבר 2020, נערכו סבבי השקעות נוספים בקומפאס במסגרתם השקיעה הרוכשת סך של 66.78 מיליון דולר (229 מיליון ש"ח), כך שנכון למועד הדוח מחזיקה הרוכשת כ-23.95% מהון יחידות קומפאס.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ד. מידע כספי תמציתי בגין חברה כלולה מהותית לחברה:

:Compass Holdco, LLC

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
313	338
4,960	8,050
(103)	(493)
(2,274)	(3,776)
(2,896)	(4,118)
694	986
111	108
805	1,094

נכסים שוטפים
 נכסים לא שוטפים
 התחייבויות שוטפות
 התחייבויות לא שוטפות
 הון המיוחס לבעלי המניות
 חלק החברה בנכסים, נטו
 התאמות

ערך בספרים של ההשקעה בחברה כלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
154	195
410	1,311
98	314

הכנסות
 רווח נקי לשנה
 חלק החברה ברווח

ביאור 9 - הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
75	126
3	3
29	29
130	157
44	67
281	382

הלוואות שניתנו בניכוי חלויות שוטפות (ראה ב' ו-ג' להלן)
 חייבים זמן ארוך בגין מימוש חברות מאוחדות
 רשויות (ראה ד' להלן)
 יתרות חובה בגין מיצוע הכנסות מדמי שכירות
 חייבים אחרים

מידע נוסף:

ב. לפרטים בדבר הלוואה לרוכש בעסקה למכירת הקניון ומבנה המשרדים, הידועים כ"עזריאלי קרית אתא" - ראה ביאור 11ג'.

ג. לפרטים בדבר הלוואה לרוכש בעסקה למכירת ההחזקות ב-GES - ראה ביאור 7ב'.

ד. כולל סכום של כ-29 מיליון ש"ח אשר הינו חלק משומת היטל השבחה ששילמה החברה תחת מחאה. על השומה של השמאי המייעץ הוגשו השגות.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 10 - נכסים פיננסיים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
862	1,282
4	6
<u>866</u>	<u>1,288</u>

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
 נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד

השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ (נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר) (להלן - "בנק לאומי"):

ביום 30 באפריל 2009 רכשה החברה כ-4.8% ממניות בנק לאומי (כ-71 מיליון מניות) בתמורה לסך השווה ל-742 מיליון ש"ח. עד לשנת 2019 מכרה החברה כ-24.4 מיליון מניות בתמורה לכ-469 מיליון ש"ח, בשנת 2020 מכרה החברה כ-0.6 מיליון מניות בתמורה לכ-16 מיליון ש"ח ובשנת 2021 כ-7.3 מיליון מניות בתמורה לכ-194 מיליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2021 מחזיקה החברה בכ-2.6% ממניות בנק לאומי.

לתאריך הדוח על המצב הכספי יתרת השקעת החברה במניות בנק לאומי הינה בסך של כ-1,282 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 כ-862 מיליון ש"ח) בהתאם לשווי מניות בנק לאומי בבורסה.

בשנת 2021 קיבלה החברה דיבידנדים בסך של כ-55 מיליון ש"ח (בשנת 2020 כ-9 מיליון ש"ח) אשר נרשמו בסעיף הכנסות אחרות בדוח רווח או הפסד.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 11 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

א. התנועה וההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2020			ליום 31 בדצמבר 2021			
סך הכל	נדל"ן להשקעה בהקמה	קרקע, מבנים ושטחי מסחר להשכרה	סך הכל	נדל"ן להשקעה בהקמה	קרקע, מבנים ושטחי מסחר להשכרה	
מיליוני ש"ח						
29,145	2,863	26,282	29,266	2,155	27,111	יתרה לתחילת השנה
						תוספות במהלך השנה:
						השקעות
1,037	794	243	958	271	687	מקדמות ששולמו על חשבון
-	-	-	138	-	138	נדל"ן להשקעה
(764)	97	(861)	2,441	391	2,050	התאמת שווי הוגן
						הפרשי תרגום נטו הנובעים
(152)	-	(152)	(130)	(21)	(109)	מתרגום דוחות כספיים של
-	-	-	1,576	199	1,377	פעילויות חוץ
						כניסה לאיחוד (*)
-	(1,599)	1,599	-	20	(20)	מעבר מנדל"ן להשקעה
121	(708)	829	4,983	860	4,123	בהקמה, נטו
						סה"כ תוספות
						גריעות במהלך השנה:
						מימושים
-	-	-	90	-	90	מיון לרכוש קבוע
-	-	-	22	-	22	
-	-	-	112	-	112	סה"כ גריעות
29,266	2,155	27,111	34,137	3,015	31,122	יתרה לתום השנה

(*) ראה ביאור 8ב'.

ב. מידע נוסף:

- (1) קנית השלום חוכרת בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם "מרכז עזריאלי" מעיריית תל-אביב-יפו לתקופה של 200 שנים. תקופת החכירה הינה עד ליום 6 בפברואר 2195.
- (2) החל מיום 24 בדצמבר 2003, חוכרת קנית השלום בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם קניון "עזריאלי מודיעין" מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 98 שנים לגבי יחידות ששימשו למגורים ולתקופה של 49 שנים לגבי יחידות ששימשו ליעוד אחר (קניון ומשרדים) עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים ו-49 שנים, בהתאמה.
- (3) החברה חוכרת בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם קניון "עזריאלי ירושלים" (מלחה) מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים המסתיימת ביום 15 באוגוסט 2039 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.
- (4) החברה חוכרת בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם קניון "עזריאלי איילון" מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים המסתיימת ביום 1 באוגוסט 2031 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 11 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. מידע נוסף: (המשך)

- (5) הקבוצה חוכרת בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם קניון עזריאלי אור יהודה OUTLET מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים המסתיימת ביום 24 במרץ 2040 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.
- (6) החברה חוכרת בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם קניון עזריאלי גבעתיים מרשות מקרקעי ישראל לתקופות של 49 שנים המסתיימות ביום 5 בספטמבר 2053 ו-9 בפברואר 2051, עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.
- (7) החברה חוכרת בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם קניון עזריאלי חיפה מרשות מקרקעי ישראל לתקופות של 49 שנים המסתיימות ביום 31 באוקטובר 2042 ו-2 במרץ 2035 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.
- (8) הקבוצה מחזיקה בזכויות מקרקעין בשטח של כ-40 דונם, באזור התעשייה בקיסריה אשר נכרו בחכירת משנה מהחברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה-רוטשילד בע"מ לתקופה של 49 שנים, החל משנת 2004. לגבי חלק מהשטח בסך של כ-19 דונם לקבוצה קיימת אופציה לחכירת הזכויות במקרקעין לתקופה נוספת של 49 שנים.
- (9) הקבוצה חוכרת בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם קניון עזריאלי רמלה מרשות מקרקעי ישראל עד ליום 14 בינואר 2050, עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים. על הזכויות במקרקעין חלים שעבודים לטובת גופים מוסדיים אשר העמידו הלוואה לחברה.
- (10) קניית השלום חוכרת בחכירה מהוונת חלקים מהקרקע עליה הוקם מרכז עזריאלי חולון, מעריית חולון, על פי שיעור חלקה בעסקה (83%), לתקופה של 99 שנים עם אופציה ל-99 שנים נוספות. כאשר להתקשרות הקבוצה באמצעות קניית השלום עם עיריית חולון, ראה ביאור 27ב'(3).
- (11) החברה חוכרת בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם פרויקט עזריאלי שרונה מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים, המסתיימת ביום 29 במאי 2060 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.
- (12) לחברה קרקע עליה הוקם פרויקט עזריאלי טאון בשטח של כ-10 דונם בתל-אביב. חלקה בבעלות וחלקה חכורה בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל ל-49 שנים, המסתיימת ב-8 במאי 2061 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים. במהלך תקופת הדוח שילמה החברה לרשות מקרקעי ישראל תשלום עבור רכישת הקרקע.
- (13) הקבוצה זכאית להירשם כבעלת זכויות חכירת משנה מהעירייה במסגרת מערכת הסכמים עם צד ג', בפאלאס תל אביב דיור מוגן, עד לשנת 2097.
- (14) הקבוצה חוכרת בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל את הקרקע עליה הוקם פאלאס דיור מודיעין לתקופה של 49 שנים, המסתיימת ב-25 בינואר 2063 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.
- (15) הקבוצה חוכרת בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל ל-49 שנים את הקרקע עליה הוקם פאלאס דיור מוגן להבים, המסתיימת ב-30 בנובמבר 2063 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.
- (16) על הזכויות במקרקעין במרכז עזריאלי ראשונים חלים שעבודים לטובת גופים מוסדיים אשר העמידו הלוואה לחברה.
- (17) הקבוצה חוכרת קרקע בסטוונגר, נורבגיה, עליה הוקם Data Center, עד ליום 31 בדצמבר 2079.
- (18) יתר הנכסים המניבים הינם בבעלות חברות הקבוצה.
- (19) כאשר לבטחונות ושעבודים נוספים - ראה ביאור 28.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 11 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. מידע נוסף: (המשך)

(20) לקבוצה מספר פרויקטים יזמיים נוספים בתחום מרכזי מסחר והקניונים, בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים ובתחום הדיור המוגן:

- **הרחבת מרכז עזריאלי ת"א (מגדל הספירלה)** - בתל-אביב, בשטח של כ-8.4 דונם, בבעלות.
- **חולון 3 אזור תעשייה חולון ("לודז'יה")** - בחולון בשטח של כ-57.5 דונם, בבעלות, כולל בתוכו קרקע נוספת אשר נרכשה במקור במסגרת מרכז רשות מקרקעי ישראל והיוותה חלק מקרקעות חולון המנור.
- **קרקע פתח תקוה** - קרקע בבעלות בשטח של כ-19 דונם ומצויה בחלקו המזרחי של אזור התעשייה קרית אריה בפתח תקוה, בסמיכות לפרויקט משרדים בבעלות הקבוצה.
- **קרקע מודיעין מגרש 21** - קרקע בשטח של כ-5.3 דונם בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 98 שנים, המסתיימת ב-9 בינואר 2116 עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים.
- **עזריאלי טאון בנין E (מבני גזית)** - זכויות במקרקעין (חלקן בבעלות וחלקן בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים המסתיימת ב-5 בפברואר 2060) 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 ברובו למטרת משרדים. במהלך תקופת הדוח שילמה החברה לרשות מקרקעי ישראל תשלום עבור רכישת הקרקע.
- **קרקע מודיעין מגרש 10** - ביום 6 באוקטובר 2019 זכתה החברה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה מהוונת לתקופה של 98 שנים המסתיימת ב-5 באוקטובר 2117 עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים, במגרש המצוי במע"ר מודיעין-מכבים-רעות, בשטח של כ-17 דונם, המיועד לבניית פרויקט מסחר ומשרדים בהיקף זכויות של כ-37 אלפי מ"ר עילי, בתמורה לסך של כ-51 מיליוני ש"ח. על פי תנאי המכרז, החברה שילמה בנוסף לעלות הקרקע כ-37 מיליוני ש"ח בגין הוצאות פיתוח.
- **קרקע דיור מוגן ראשון לציון** - בראשון לציון בשטח של כ-3.4 דונם חכור בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל ל-49 שנה המסתיימת ביום 12 במרץ 2065 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.

(21) חלק מנכסי הקבוצה רשומים בלשכת מרשם המקרקעין על שמן. הקבוצה פועלת לרישום יתר הנכסים, בין היתר, באמצעות השגת אישורי צדדים שלישיים, לרבות רשות מקרקעי ישראל, רשויות מקומיות ורשויות המס.

(22) בנוגע לטכניקות הערכת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה, ראה ביאור 32ב'(2). כמו כן, שוויו ההוגן של הנדל"ן להשקעה מוצג בספרי החברה, תוך התאמות חשבונאיות בגין יתרות חובה בגין מיצוע הכנסות מדמי שכירות (ראה ביאור 9).

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 11 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. מידע נוסף: (המשך)

(23) סכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
2,190	1,728	2,123
589	541	616

הכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
 הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מדמי
 שכירות, ניהול ואחזקה

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 בקניין ובמבנה המשרדים, הידועים כ"עזריאלי קרית אתא", לרוכש, וזאת בתמורה כוללת בסך של 90 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדון. ביום 30 ביוני 2021, ולאחר שהרוכש שילם למוכרת את מלוא התמורה לפי ההסכמים, הושלמו העסקאות ונמסרה לרוכש החזקה בנכסים. חלק מהתמורה שולמה באמצעות העמדת הלוואה מובטחת במשכנתא מדרגה ראשונה על הקניין מאת המוכרת לרוכש למשך 36 חודשים.

בעקבות המכירה, בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, החברה הכירה ברווחי שערורך בסך של כ-25 מיליון ש"ח.

ד. ביום 25 בפברואר 2021 התקשרה החברה בהסכמים עם בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ (בסעיף זה להלן – "המוכרת"), לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין, החכורים בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל, כאשר תקופת החכירה הינה עד ליום 23.3.2036 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים ביחס לחלק מהנכס ועד ליום 21.3.2042 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים ביחס ליתרת הנכס, המצויים במפגש הרחובות מקווה ישראל, לבונטין והרכבת בתל-אביב (בסעיף זה להלן – "העסקה").

במסגרת העסקה רכשה 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 (להלן בסעיף זה – "הנכס"). המבנה מושכר ברובו למלון, אשר על פי תנאי השכירות הנוכחיים, בהתקיים תנאים מסוימים, ניתן לסיימה בשנת 2030. חלק מהמבנה משמש כיום וימשך 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.

ה. ביום 10 במאי 2021, התקשרה החברה בהסכם לרכישת השליטה (במישרין ובעקיפין) בחברה שאינה קשורה לחברה (להלן – "החברה הנרכשת" ו-"הסכם הרכישה"), אשר זכאית לקבל מרשות מקרקעי ישראל (להלן – "רמ"י") זכויות חכירה בשני מגרשים בשטח כולל של כ-26 דונם המצויים במתחם צפון גלילות, לרבות כל זכויות הבניה ביחס למגרשים (להלן – "הקרקעות"). בנוסף החברה התקשרה בהסכם שכירות להקמת והשכרת קמפוס עבור חברת סולראדג' טכנולוגיות בע"מ על חלק מהקרקעות (להלן – "הסכם השכירות", "השוכרת" ו-"העסקאות", בהתאמה).

הסכם הרכישה הותנה בהקצאת הקרקעות לחברה הנרכשת על ידי רמ"י ובקבלת אישורים נוספים.

התמורה הכוללת בעסקה הינה בסך של כ-350 מיליון ש"ח. למועד הדוח הכספי שילמה החברה מקדמה על חשבון העסקה בסך 138 מיליון ש"ח.

נכון למועד הדוח, החברה מימנה את הרכישה ממקורותיה העצמיים.

הסכם הרכישה כולל מצגים ושיפויים המוגבלים באחריות ובחבות עד גובה סכום התמורה הכוללת.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 11 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ה. (המשך)

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.

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.

לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ביום 17 בינואר 2022, הושלמה העסקה.

1. ביום 3 באוקטובר 2021 התקשרה החברה בהסכם עם שני צדדים שלישיים בלתי קשורים לחברה (להלן בסעיף זה שתייהן ביחד – "המוכרות") ועם מול הים אילת (1978) בע"מ (להלן בסעיף זה – "החברה הנרכשת") לרכישה של 100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה הנרכשת ולרכישה, במישרין ובעקיפין, של מלוא הזכויות במקרקעין בשטח בהיקף של כ-6 דונם באילת, הרשומים ברשות מקרקעי ישראל, עליהם בנוי קניין "מול הים" באילת, בשטח בנוי של כ-19,000 מ"ר (להלן בסעיף זה – "ההסכם").

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 השלמה תבוא החברה במקום הלוות (להלן בסעיף זה – "הלוואות המימון").

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 השלמה.

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 עליות ובתנאים כמפורט בהסכם.

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

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

2. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים:

להלן דמי החכירה המינימאליים העתידיים להתקבל בגין חוזי חכירה לתקופות ההסכם (כולל הכנסות משכר דירה, דמי ניהול וחניה ולא כולל אופציות הארכה):

הכנסות מרכיבים קבועים	
2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
1,939	2,141
1,650	1,761
1,255	1,440
938	1,030
2,322	2,405
<u>8,149</u>	<u>8,777</u>

תקופת ההכרה בהכנסה:

שנה ראשונה
שנה שנייה
שנה שלישית
שנה רביעית
שנה חמישית ואילך

(*) הכנסות צפויות – בהתאם לחוזי שכירות חתומים נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ו-2020, בהתאמה. ההכנסות הצפויות לא כוללות השפעות של הנחות והקלות של משבר הקורונה (לפרטים נוספים – ראה ביאור 11).

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 12 - רכוש קבוע

א. התנועה וההרכב:

סה"כ	מקדמות על חשבון רכוש קבוע (ד)	אחרים	ריהוט, ציוד ומחשוב	מחלקות סיעודיות דיור מוגן	קרקע ומבנה מלון	נדל"ן בשימוש הקבוצה	
עלות:							
353	28	14	102	164	-	45	יתרה ליום 1 בינואר 2020
279	-	3	7	5	264	-	תוספות
(3)	-	(2)	(1)	-	-	-	גריעות
-	(28)	-	-	-	28	-	מיון ממקדמות על חשבון רכוש קבוע
629	-	15	108	169	292	45	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
24	-	7	6	1	8	2	תוספות
(6)	-	(5)	(1)	-	-	-	גריעות
7	-	-	7	-	-	-	כניסה לאיחוד (*)
22	-	-	-	-	-	22	העברה מנדל"ן להשקעה
676	-	17	120	170	300	69	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
פחת שנצבר והפסד מירידת ערך:							
100	-	6	64	25	-	5	יתרה ליום 1 בינואר 2020
10	-	2	4	3	-	1	פחת לשנה
6	-	-	-	6	-	-	הפסד מירידת ערך
(1)	-	(1)	-	-	-	-	גריעות
115	-	7	68	34	-	6	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
10	-	2	4	3	-	1	פחת לשנה
6	-	-	6	-	-	-	כניסה לאיחוד (*)
(3)	-	(3)	-	-	-	-	גריעות
128	-	6	78	37	-	7	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
עלות מופחתת:							
548	-	11	42	133	300	62	ליום 31 בדצמבר 2021
514	-	8	40	135	292	39	ליום 31 בדצמבר 2020

(*) ראה ביאור 8ב'.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 12 - רכוש קבוע (המשך)

- ב. בדבר שעבודים – ראה ביאור 28.**
- ג.** בנוגע לזכויות במקרקעין של משרדי החברה ושל המחלקות הסיעודיות של הדיור המוגן ראה ביאור 11ב'.
- ד.** ביום 8 בדצמבר 2019 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלות השליטה בה (להלן בסעיף זה – "המוכרת"), לרכישת מלון הר ציון בירושלים (להלן בסעיף זה – "ההסכם" ו-"העסקה"). הנכס כולל את מלוא זכויות המוכרת במקרקעין בדרך חברון 15-17 בירושלים, בשטח כולל של כ-13 דונם, עליהם בנוי בית מלון הכולל 137 חדרים, חנויות, מסעדות, ספא, מועדון בריאות, אולמות כנסים ואירועים, מוזיאון, בריכת שחיה ושטחים פתוחים מגוונים, בשטח בנוי של כ-11,600 מ"ר (להלן בסעיף זה – "המלון"), זכויות בנייה בהיקף של 22,420 מ"ר עילי וזכויות המיועדות לבניית חניון תת קרקעי בהיקף של 15,225 מ"ר וכן את פעילות המלון והציד המצוי בו וזכויות נלוות נוספות של המוכרת.
- ביום 9 בפברואר 2020 הושלמה העסקה. במועד ההשלמה שילמה החברה למוכרת סך של 275 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (מתוכו הפקידה החברה במועד חתימת ההסכם סך של 27.5 מיליון ש"ח). החברה שילמה מס רכישה בסך של כ-16 מיליון ש"ח.
- ביום 17 במרץ 2020, סגרה החברה את פעילות המלון לאור ההנחיות המכבידות שהוטלו על פעילות בתי מלון בשל משבר הקורונה. נכון למועד הדוח, המלון סגור, התקבל היתר חפירה ודיפון והחברה מצויה בשלבי תכנון של שיפוץ המלון ומימוש זכויות הבנייה להרחבת המלון.

ביאור 13 - נכסים לא שוטפים אחרים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
118	1,650
1	1
<u>119</u>	<u>1,651</u>

נכסים בלתי מוחשיים

מיסים נדחים (לפרטים ראה ביאור 26)

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 13 - נכסים לא שוטפים אחרים (המשך)

נכסים בלתי מוחשיים:

א. התנועה והרכב:

מוניטין	קשרי לקוחות	תוכנה מיליוני ש"ח	אחרים (*)	סה"כ	
103	8	42	21	174	עלות:
-	-	-	2	2	יתרה ליום 1 בינואר 2020
103	8	42	23	176	תוספות
-	-	-	6	6	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
1,593	-	-	-	1,593	תוספות
(61)	-	-	-	(61)	כניסה לאיחוד (**)
1,635	8	42	29	1,714	השפעת השינויים בשערי החליפין
-	-	-	-	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
-	6	30	11	47	הפחתות והפסדים מירידת ערך:
-	2	8	1	11	יתרה ליום 1 בינואר 2020
-	8	38	12	58	הפחתה לשנה
-	-	4	2	6	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
-	8	42	14	64	הפחתה לשנה
-	-	-	-	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
1,635	-	-	15	1,650	הערך בספרים:
103	-	4	11	118	ליום 31 בדצמבר 2021
103	-	4	11	118	ליום 31 בדצמבר 2020

(*) בסעיף אחרים נכללו בעיקר סכומים בגין מותג, פטנטים ואתרי אינטרנט.

(**) ראה ביאור 8ב'.

מיליוני ש"ח	סכום מקורי של מוניטין:
103	ליום 31 בדצמבר 2019
103	ליום 31 בדצמבר 2020
1,635	ליום 31 בדצמבר 2021

ב. הקצאת מוניטין ליחידות מניבות-מזומנים:

המוניטין הוקצה ליחידות המניבות-מזומנים לצורך בחינת ירידת ערך כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
77	77	77	פעילות א' - דיור מוגן
26	26	26	פעילות ב' - אי קומרס
-	-	1,532	פעילות ג' - Data Centers (ראה ג' להלן)
103	103	1,635	

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 13 - נכסים לא שוטפים אחרים (המשך)

ג. בחינת ירידת ערך שנתית:

בחינת ירידת ערך למוניטין בוצעה במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2021 ובמסגרתה לא זיהתה החברה ירידת ערך כלשהיא. הסכום בר ההשבה נקבע לפי שווי השימוש שהינו הערכה של היוון תזרימי המזומנים שינבעו בהמשך מפעילות זו.

הסכום בר ההשבה של יחידה מניבה מזומנים זו, נקבע לפי שווי שימוש המבוסס על תחזית תזרימי המזומנים כפי שנכללו בתחזית של ההנהלה לתקופה של חמש שנים.

הנחות המפתח ששימשו לחישוב סכום בר ההשבה הינם: שיעור היוון בגובה של כ-8.2%, שיעור צמיחה לטווח ארוך בקצב של 3%.

על סמך הנחות אלו, הסכום בר ההשבה של יחידה מניבה מזומנים הינו 9,170 מיליון כתר נורבגי (כ-3.2 מיליארד ש"ח) והסכום בספרים 8,767 מיליון כתר נורבגי (כ-3.1 מיליארד ש"ח).

ביאור 14 - ספקים ונותני שירותים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
354	297
52	86
<u>406</u>	<u>383</u>

חובות פתוחים
המחאות לפרעון

ביאור 15 - זכאים ויתרות זכות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
84	77
31	35
57	76
6	9
9	24
<u>187</u>	<u>221</u>

מקדמות מלקוחות והכנסות מראש
התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת
ריבית והוצאות לשלם
מוסדות
אחרים

למידע נוסף בדבר זכאים המהווים צדדים קשורים ובעלי עניין – ראה ביאור 33ג'.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 16 - פיקדונות מלקוחות

התחייבות בגין פקדונות דיור מוגן – לקבוצה התחייבויות בגין פיקדונות שקליים שהתקבלו מדיירים עמם נחתמו חוזים בפרויקטים של דיור מוגן, המופעלים על ידי הקבוצה. ההתחייבויות בגין הפיקדונות השקליים צמודות למדד המחירים לצרכן ומוצגות לאחר שחיקה בהתאם להסכמים איתם חתמו חברות הקבוצה עם דיירים. פקדונות אלו ניתנים לדרישה מיידית על פי חוק.

כמו כן, ישנן התחייבויות בגין פיקדונות שמירת דירות.

ביאור 17 - הלוואות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב

א. התחייבויות שוטפות:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
18	563	אשראי מתאגידים בנקאיים
59	58	ניירות ערך מסחריים
8	6	חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים
660	113	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים פיננסיים
548	816	חלויות שוטפות של אגרות חוב
<u>1,293</u>	<u>1,556</u>	

ב. התחייבויות לא שוטפות:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
9,937	13,250	אגרות חוב (1), (2), (3), (4), (5)
13	6	הלוואות מבנקים
1,793	1,392	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
<u>11,743</u>	<u>14,648</u>	
(1,216)	(935)	בניכוי – חלויות שוטפות
<u>10,527</u>	<u>13,713</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
1,138	1,279	מוצג בסעיפים הבאים:
9,389	12,434	הלוואות מתאגידים פיננסיים
<u>10,527</u>	<u>13,713</u>	אגרות חוב

(1) בחודש פברואר 2015, הנפיקה החברה לציבור כ-623.3 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ב') רשומות על שם, על בסיס תשקיף מדף של החברה. אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 0.65% לשנה.

תשלומי הקרן משולמים ב-10 תשלומים שנתיים שווים ביום 1 באפריל של כל אחת מהשנים 2016 עד 2025 (כל תשלום יהא בשיעור של 10% מהערך הנקוב של הקרן). הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים החל מיום 1 באוקטובר 2015 ובימים 1 באפריל ו-1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2016 ועד 2025. אגרות החוב הונפקו ללא ניכיון.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 17 - הלוואות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(1) (המשך)

שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב הינו 0.78% לשנה.

ביום 20 בינואר 2015 דירגה מעלות את אגרות החוב (סדרה ב') בדירוג ilAA+ (אופק יציב).

אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה כלשהיא.

בעת ההנפקה התחייבה החברה לעמוד בהתחייבויות ואמות מידה פיננסיות, שעיקרן כדלקמן:

(א) כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') לא נפרעו במלואן, החברה לא תשעבד ולא תמשכן בשעבוד צף (שוטף) את כלל נכסי זכויות החברה, קיימים או עתידיים, למעט בתנאים מסוימים שנקבעו בשטר הנאמנות.

(ב) שמירה על הון עצמי מינימלי (הון המיוחס לבעלי המניות של החברה, ללא זכויות מיעוט) של לפחות חמישה מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדריים רצופים או יותר, על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים.

היחס בין החוב הפיננסי נטו למאזן נטו, בהתאם להגדרות שבשטר הנאמנות, לא יעלה על 60% במשך שני רבעונים קלנדריים רצופים או יותר.

במסגרת שטר הנאמנות נקבע כי חלף אמות המידה הפיננסיות האמורות, החברה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לשעבד (בעצמה או באמצעות חברה מוחזקת) לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), בשעבוד קבוע, נכסים מותרים בהתאם להגדרות שנקבעו בשטר הנאמנות (כלומר, ככל ותשעבד החברה נכסים מותרים כאמור, והשעבודים יהיו בתוקף, לא תהא החברה מחויבת באמות המידה הפיננסיות האמורות).

(ג) החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות), לבעלי מניותיה אם: (1) הונה העצמי של החברה (הון המיוחס לבעלי המניות של החברה, ללא זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו, בהפחתת סכום החלוקה, יפחת מסכום של שישה מיליארד ש"ח; (2) היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין המאזן נטו של החברה (כהגדרת מונחים אלה בשטר הנאמנות) בהפחתת סכום החלוקה, יעלה על שיעור של 50%; (3) מתקיימת עילה לפירעון מיידי בהתאם להגדרות שבשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') במועד ההחלטה לביצוע החלוקה או כתוצאה ממנה.

לתאריך הדוח על המצב הכספי החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות, כאשר הונה העצמי של החברה לבעלי מניות למועד הדוח על המצב הכספי עומד על כ-20.7 מיליארד ש"ח והיחס בין החוב הפיננסי נטו למאזן נטו, עומד על כ-31%.

עוד נקבע כי במידה ודירוג אגרות החוב (סדרה ב') של החברה יפחת מדירוג ilAA של 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 השנתי שישוּף לריבית השנתית בגין אגרות החוב יהיה בטווח של 0.25%-1% בהתאם לדירוג אגרות החוב.

כמו כן, אגרות החוב (סדרה ב') תעמודנה לפירעון מיידי בהתקיים תנאים מסוימים וביניהם: מחיקה או פירוק החברה, כינוס נכסים, פיגור בתשלומים לפי אגרות החוב, עיקולים על כל או רוב נכסי החברה, שינויי שליטה, הפרת תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות בהפרה יסודית, אי עמידה באמות מידה הפיננסיות שלעיל, ביצוע חלוקה בניגוד למגבלה על ביצוע חלוקה שלעיל, השעיה ממסחר של אגרות החוב (למעט עילה של אי בהירות), דרישה לפירעון מיידי של נושים פיננסיים מעל 200 מיליון ש"ח או סדרת אג"ח אחרת של החברה, הפסקת דירוג אגרות החוב עקב נסיבות בשליטת החברה, דירוג אגרות החוב הנמוך מדירוג BBB-, או מכירה של רוב נכסי החברה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 17 - הלוואות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(1) (המשך)

בחודש יוני 2015 הנפיקה החברה לציבור כ-600.3 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות על דרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ב') במחיר 100.24 אגרות לכל 1 ש"ח ערך נקוב (ניכיון בשיעור של 0.44% ביחס לערך המתואם), על בסיס תשקיף מדף של החברה.

בחודש מרץ 2017 הנפיקה החברה לציבור 228.8 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות של אגרות חוב (סדרה ב') במחיר 97.45 אגרות לכל 1 ש"ח ערך נקוב (ניכיון בשיעור של כ-2.55% ביחס לערך המתואם), וזאת בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב, על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של 223 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות ההנפקה, הסתכמה התמורה נטו, בכ-221.2 מיליון ש"ח.

יתרת אגרות החוב (סדרה ב') קרן והפרשי הצמדה (בניכוי הוצאות הנפקה וניכיון) ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של 612 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 – 746 מיליון ש"ח).

(2) ביום 30 בדצמבר 2019 ביצעה החברה פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה ג') בסך של 1,032 מיליון ש"ח הכולל תשלום בגין קרן, הפרשי הצמדה, ריבית צבורה ותוספת תשלום בגין הפדיון המוקדם בסך של כ-71 מיליון ש"ח (בתוספת גרעית פרמיה והוצאות הנפקה סך של כ-77 מיליון ש"ח).

(3) בחודש יולי 2016, הנפיקה החברה לציבור כ-2,194.1 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ד') רשומות על שם, על בסיס תשקיף מדף של החברה. אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 1.34% לשנה.

תשלומי הקרן משולמים ב-25 תשלומים חצי שנתיים שווים בימים 5 בינואר ו-5 יולי של כל אחת מהשנים 2018 עד 2030 (כל תשלום יהא בשיעור של 4% מהערך הנקוב של הקרן החל מיום 5 ביולי 2018). הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים החל מיום 5 בינואר 2017 של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2030. אגרות החוב הונפקו ללא ניכיון.

תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ-2,194 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות ההנפקה, הסתכמה התמורה נטו בכ-2,177 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב הינו 1.45% לשנה.

ביום 5 ביולי 2016 דירגה מדרוג את אגרות החוב (סדרה ד') בדירוג Aa1 באופק יציב ומאז אישררה מדרוג דירוג זה מספר פעמים, לאחרונה ב-30 בדצמבר 2021.

אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה כלשהיא.

בעת ההנפקה התחייבה החברה לעמוד בהתחייבויות ואמות מידה פיננסיות בדומה להתחייבויות לאמות המידה הפיננסיות להן התחייבה בנוגע לאגרות החוב (סדרה ב') (לתיאור התנאים והעמידה באמות המידה הפיננסיות – ראה סעיף 1 לעיל).

עוד נקבע, כי במידה ודירוג אגרות החוב (סדרה ד') של החברה יפחת מדירוג Aa2 של מידרוג 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 השנתי שישוּף לריבית השנתית בגין אגרות החוב יהיה בטווח של 0.25%-1% בהתאם לדירוג אגרות החוב.

כמו כן, אגרות החוב (סדרה ד') תעמודנה לפירעון מיידי בהתקיים תנאים מסוימים בדומה לתנאים שנקבעו בקשר לאגרות החוב (סדרה ב') (לתיאור התנאים ועמידה באמות המידה הפיננסיות – ראה סעיף 1 לעיל).

בחודש מרץ 2017 הנפיקה החברה לציבור 983.6 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות של אגרות חוב (סדרה ד') במחיר של 97.6 אגרות לכל 1 ש"ח ערך נקוב (ניכיון בשיעור של כ-2.7% ביחס לערך המתואם), וזאת בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב, על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של 960 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות ההנפקה, הסתכמה התמורה נטו, בכ-955.3 מיליון ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 17 - הלוואות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(3) (המשך)

בחודש פברואר 2018, הנפיקה החברה לציבור 1,367 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה במחיר של 103.1 אגורות לכל 1 ש"ח ע.נ. (פרמיה בשיעור של כ- 2.5% ביחס לערך המתואם) וזאת בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב, על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של כ-1,409 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות ההנפקה הסתכמה התמורה נטו, בכ-1,400 מיליון ש"ח.

יתרת אגרות החוב (סדרה ד') קרן והפרשי הצמדה (בניכוי הוצאות הנפקה) ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של 3,378 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 – 3,665 מיליון ש"ח).

(4) בחודש ינואר 2019 הנפיקה החברה לציבור כ-1,216 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ה') רשומות על שם, על בסיס תשקיף מדף של החברה. אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 1.77% לשנה.

אגרות החוב (סדרה ה') תעמודנה לפירעון (קרן) ב-7 תשלומים שנתיים, כאשר התשלומים יהיו רצופים אך לא שווים, אשר ישולמו ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2022 עד 2028 כמפורט להלן:

התשלומים הראשון והשני ישולמו ביום 30 ביוני של השנים 2022 ו-2023 ויהיו, כל אחד, בשיעור של 7.5% מהערך הנקוב של הקרן. התשלומים השלישי והרביעי ישולמו ביום 30 ביוני של השנים 2024 ו-2025 ויהיו, כל אחד, בשיעור של 5% מהערך הנקוב של הקרן. התשלומים החמישי, השישי והשביעי (אשר יהא התשלום האחרון) ישולמו ביום 30 ביוני של השנים 2026, 2027 ו-2028 ויהיו, כל אחד, בשיעור של 25% מהערך הנקוב של הקרן.

הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים החל מיום 30 ביוני 2019 של כל אחת מהשנים 2019 עד 2028. אגרות החוב הונפקו ללא ניכיון.

תמורת ההנפקה של אגרות חוב (סדרה ה') הסתכמה לסך של כ-1,216 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות הנפקה, הסתכמה התמורה נטו בכ-1,207 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב (סדרה ה') הינו 1.86% לשנה.

בחודש ינואר 2019 הנפיקה החברה לציבור כ-263.4 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ו') רשומות על שם, על בסיס תשקיף מדף של החברה. אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 2.48% לשנה.

אגרות החוב (סדרה ו') תעמודנה לפירעון (קרן) ב-8 תשלומים שנתיים, כאשר התשלומים יהיו רצופים אך לא שווים, אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2032 כמפורט להלן:

התשלום הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2025 ויהיה בשיעור של 2.5% מהערך הנקוב של הקרן. התשלום השני ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 ויהיה בשיעור של 5% מהערך הנקוב של הקרן. התשלום השלישי ישולם ביום 31 בדצמבר 2027 ויהיה בשיעור של 7.5% מהערך הנקוב של הקרן. התשלום הרביעי ישולם ביום 31 בדצמבר 2028 ויהיה בשיעור של 10% מהערך הנקוב של הקרן. התשלום החמישי ישולם ביום 31 בדצמבר 2029 ויהיה בשיעור של 15% מהערך הנקוב של הקרן. התשלומים השישי, השביעי והשמיני (אשר יהא התשלום האחרון) ישולמו ביום 31 בדצמבר של השנים 2030, 2031 ו-2032 ויהיו, כל אחד, בשיעור של 20% מהערך הנקוב של הקרן.

הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים החל מיום 30 ביוני 2019 עד 31 בדצמבר 2032. אגרות החוב הונפקו ללא ניכיון.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 17 - הלוואות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(4) (המשך)

תמורת הנפקה של אגרות החוב (סדרה ו') הסתכמה לסך של כ-263 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות הנפקה, הסתכמה התמורה נטו בכ-260 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב (סדרה ו') הינו 2.57% לשנה.

במים 7 בינואר 2019 ו-20 בינואר 2019 אישרה מידרוג דירוג (Aa1) להנפקת סדרות חדשות (סדרה ה') ו-(סדרה ו') (ביחד בסעיף זה - "אגרות החוב") ומאז אישרה דירוג זה מספר פעמים, לאחרונה ביום 30 בדצמבר 2021.

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

בעת הנפקות של אגרות החוב (סדרות ה' ו-ו') התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות בדומה להתחייבויות לאמות המידה הפיננסיות להן התחייבה בנוגע לאגרות החוב (סדרות ב' ו-ד') (לתיאור התנאים והעמידה באמות המידה הפיננסיות – ראה סעיף 1 לעיל), וזאת למעט האמור להלן:

במקרה שיחול שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת התקינה החשבונאית החלה על החברה במועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') ו-(סדרה ו') לראשונה ולשינוי זה יש השפעה מהותית (כפי שהוגדרה בשטר הנאמנות) על תוצאת חישוב איזו מאמות המידה הפיננסיות (שהוגדרו בשטר הנאמנות), החברה תבדוק את אותה אמת מידה על פי מאזן ודוח רווח והפסד פרופורמה בהתאם לתקינה במועד ההנפקה.

עוד נקבע, כי במידה ודירוג אגרות החוב (סדרה ה') ו-(סדרה ו') של החברה יפחת מדירוג Aa2 של מידרוג 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, בשיעור של 0.5% ועד לשיעור של 1% - ככל שירד הדירוג בשלוש דרגות ויותר מתחת לדירוג Aa2 כאמור.

כמו כן, אגרות החוב (סדרה ה') ו-(סדרה ו') תעמודנה לפירעון מיידי בהתקיים תנאים מסויימים אשר במהותם דומים לתנאים שנקבעו בקשר לאגרות החוב (סדרות ב' ו-ד') (לתיאור התנאים ועמידה באמות המידה הפיננסיות – ראה סעיף 1 לעיל).

בחודש דצמבר 2019 הנפיקה החברה לציבור 1,217 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות של אגרות חוב (סדרה ה') במחיר של 111.4 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב (פרמיה בשיעור של כ-10% ביחס לערך המתואם) ו-933 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות של אגרות חוב (סדרה ו') במחיר של 120.3 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב (פרמיה בשיעור של כ-18% ביחס לערך המתואם) וזאת בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב, על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של 2,477 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות ההנפקה וריבית צבורה הסתכמה התמורה נטו בכ-2,437 מיליון ש"ח.

בחודש אפריל 2020 הנפיקה החברה לציבור 810.7 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ה') נוספות במחיר של 104.5 אגורות לכל 1 ש"ח ע.נ. (פרמיה בשיעור של כ-3.4% ביחס לערך המתואם) ו-761.9 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ו') נוספות במחיר של 111.5 אגורות לכל 1 ש"ח ע.נ. (פרמיה בשיעור של כ-10.2% ביחס לערך המתואם), וזאת בדרך של הרחבת סדרות אגרות החוב, על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של כ-1,697 מיליון ש"ח ולאחר ייחוס הוצאות הנפקה, הסתכמה התמורה נטו, בכ-1,683 מיליון ש"ח.

יתרת אגרות החוב (סדרה ה') קרן והפרשי הצמדה (בניכוי הוצאות הנפקה) ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של 3,415 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 – 3,355 מיליון ש"ח).

יתרת אגרות החוב (סדרה ו') קרן והפרשי הצמדה (בניכוי הוצאות הנפקה) ליום 31 בדצמבר 2021 הינה בסך של 2,198 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 – 2,171 מיליון ש"ח).

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 17 - הלוואות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

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

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

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

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

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

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 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 בסעיף זה - "אגרות החוב").

אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה כלשהיא ותעמודנה בדרגה שווה ביחס לסכומים המגיעים בגין, פרי פסו, בינן לבין עצמן ובלתי 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 והעמידה באמות המידה הפיננסיות - ראה סעיפים 1 ו-4 לעיל).

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 17 - הלוואות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(5) הנפקת אגרות חוב: (המשך)

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 מיידי בהתקיים תנאים מסויימים אשר במהותם דומים לתנאים שנקבעו בקשר לאגרות החוב (סדרות ב' ו-ד' ו-ו') (לתיאור התנאים והעמידה באמות המידה הפיננסיות – ראה סעיפים 1 ו-4 לעיל).

יתרת אגרות החוב (סדרה ז') קרן והפרשי הצמדה (בניכוי הוצאות הנפקה ליום 31 בדצמבר 2021) הינה בסך של 1,901 מיליון ש"ח.

יתרת אגרות החוב (סדרה ח') קרן והפרשי הצמדה (בניכוי הוצאות הנפקה ליום 31 בדצמבר 2021) הינה בסך של 1,746 מיליון ש"ח.

(6) ביום 24 במאי 2016 הועמדה לחברה הלוואה בסך 550 מיליון ש"ח מגוף מוסדי שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה, צמודה למדד המחירים לצרכן, בריבית שנתית בשיעור של 1.5%. פירעון קרן הלוואה החל מתום השנה השנייה שלאחר מועד העמדת הלוואה ויתבצע ב-40 תשלומים רבעוניים שווים (תשלום הקרן האחרון יבוצע 12 שנים לאחר מועד העמדת הלוואה). הריבית בגין הלוואה משולמת מדי רבעון, עד למועד הפרעון הסופי. לחברה זכות לפירעון מוקדם (מלא או חלקי) של הלוואה כנגד תשלום עמלת פירעון מוקדם במנגנון שהוגדר בהסכם.

להבטחת פירעון הלוואה שיעבדה קנית השלום, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, למלווה, בשעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, את מרכז עזריאלי ראשונים בראשון לציון, לרבות זכויותיה לקבלת דמי שכירות משוכרי הנכס וזכויותיה מכח פוליסות הביטוח בקשר עימו.

במסגרת הסכם הלוואה התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה (קרי – יחס חוב נטו למאזן שלא יעלה על 60% והון עצמי שלא יפחת מ-5 מיליארד ש"ח) ובנוסף התחייבה לשמור על יחס חוב לבטוחה (LTV) שלא יעלה על 80%, החל מיום 1 באפריל 2018. בנוסף, כולל ההסכם מגבלות ביחס לחלוקת דיבידנד המקבילות להתחייבות בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (קרי, כי לא יבוצעו חלוקות אם כתוצאה מביצוען יפחת ההון העצמי מ-6 מיליארד ש"ח ויחס החוב למאזן יעלה על 50%). כן התחייבה החברה כי לא תיצור שעבוד צף (שוטף) על נכסיה של החברה, כולם או חלקם, לכל גורם שהוא אלא אם באותו מועד תיצור לטובת המלווה שעבוד צף זהה בדרגתו והיקפו (פארי-פאסו) (התחייבות כאמור קיימת גם בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')). עילות ההעמדה לפירעון מיידי הינן כמקובל בהסכמים מסוג זה ובשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'), לרבות עילה הנוגעת להעמדתו של חוב משמעותי אחר של החברה לפירעון מיידי.

למועד הדוח על המצב הכספי יתרת הלוואה בספרים עומדת על סך של 372 מיליון ש"ח והחברה עומדת במגבלות החוזיות שנקבעו, כאשר הונה העצמי של החברה לבעלי מניות עומד על כ-20.7 מיליארד ש"ח, היחס בין החוב הפיננסי נטו למאזן נטו עומד על כ-31% ויחס ה-LTV עומד על כ-37%.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 17 - הלוואות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(7) לאחר תאריך המאזן, בחודש פברואר 2022 נחתם הסכם למימון מחדש אשר החליף את ההלוואה לזמן קצר שהייתה קיימת ב-GM במועד רכישה, כאמור בביאור 8ב'. ההסכם כלל חוב בכיר וזוטר בסך כ- 2.9 מיליארד כתר נורבגי (כ-1 מיליארד ש"ח) אשר רובו שימש לפירעון חוב קודם של כ- 1.5 מיליארד כתר נורבגי (כ-545 מיליון ש"ח). החוב הינו בריבית משתנה ממוצעת במרווח של כ- 4.2% מעל NIBOR לשלושה חודשים לפירעון קרן לאחר 60 חודשים. בנוסף הסכם המימון כולל מסגרות אשראי בסך כ- 2.1 מיליארד כתר נורבגי (כ-750 מיליון ש"ח) הניתנות לניצול בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם בריבית משתנה ממוצעת במרווח של כ- 3.25% מעל NIBOR לשלושה חודשים. עלויות עסקת המחזור הינן בסך של כ- 118 מיליון כתר נורבגי (כ-42 מיליון ש"ח).

כנגד ההלוואה שועבדו החזקותיה של החברה (בעקיפין) ב-GD, החזקותיה של GD ב-GM וכן נכסיה התפעוליים ונכסי הנדל"ן של GM והחזקתה של GM בחברה בת בבעלות מלאה שלה.

בהסכם המימון ישנה דרישה לרכישת הגנה לשינויים בריבית המשתנה וכן, נקבעו אמות מידה פיננסיות ל-GM, כדלקמן:

יחס בין רמת המינוף המתבטאת ברמת החוב המתואמת ל-EBITDA מותאם, יחס כיסוי חוב המתבטא ביחס בין ה-EBITDA המותאם להתחייבות השנתית לשירות החוב, יחס תקופת חכירה ממוצעת משוקללת של חוזי לקוחות ויחס הלוואה לשווי הנכסים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 17 - הלוואות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב (המשך)

ג. פרטים בדבר ריבית והצמדה:

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		מטבע	
2020	2021	2020	2021		
ערך בספרים מיליוני ש"ח	ערך נקוב	ערך בספרים מיליוני ש"ח	ערך נקוב	ריבית נקובה %	
18		563		1.39-2.08	מט"ח הלוואות לזמן קצר מבנקים (**)
59		58		בנק ישראל +0.3	ניירות ערך מסחריים
9,937	9,592	13,250	12,733	0.65-2.48	אגרות חוב
13		6		2.70	הלוואה מבנק לזמן ארוך (*)
591		423		0.74-1.50	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
1,202		969		3.65-4.53	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
11,820	9,592	15,269	12,733		סך הלוואות ואשראי מתאגידים פיננסיים

(*) ההלוואה נושאת ריבית משתנה התלויה בריבית הפריים. שיעור ריבית הפריים לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 הינה 1.60%.

(**) לפרטים בדבר פרעון הלוואה לזמן קצר לאחר מועד הדוח על המצב הכספי – ראה ביאור 17 ב'7).

לפרטים בדבר הלוואות מובטחות בשעבודים – ראה ביאור 28.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 17 - הלוואות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב (המשך)

ד. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות בחברה:

בהתקיים תנאים מסוימים כמפורט בהסכמי הלוואות (בעיקר בעת שינוי מבנה ושליטה בחברה, פיגור בתשלומים, כינוס נכסים ושינוי לרעה בשווי בטחונות), רשאים נותני הלוואות להעמיד לפרעון מיידי את סכומי הלוואות. סך האשראי בגינו התחייבה החברה לתנאים האמורים הסתכם ליום 31 בדצמבר 2021 לכ-423 מיליון ש"ח. למועד הדוח על המצב הכספי עומדת החברה במגבלות החוזיות שנקבעו.

כמו כן, הלוואה נוספת, אשר יתרתה למועד הדוח על המצב הכספי עומדת על סך 51 מיליון ש"ח נדרש בנוסף, בהתאם להסכם, כי יחס ה-LTV יהיה נמוך מ-25%. למועד הדוח על המצב הכספי עומדת החברה במגבלות החוזיות שנקבעו, כאשר יחס ה-LTV עמד בפועל על 12%.

ה. שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילות מימון:

הטבלה להלן מפרטת את השינויים בהתחייבויות של הקבוצה הנובעות מפעילויות מימון, כולל הן שינויים הנובעים מתזרימי מזומנים והן שינויים שאינם במזומנים. התחייבויות הנובעות מפעילויות מימון הינן התחייבויות שלגביהן תזרימי מזומנים סווגו, או תזרימי מזומנים עתידיים יסווגו, בדוח על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים מפעילויות מימון.

סה"כ	אגרות חוב	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים	אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים	
מיליוני ש"ח				
11,419	8,869	2,122	428	יתרה ליום 1 בינואר 2020
				תזרימי מזומנים מפעילות מימון (א)
582	1,152	(220)	(350)	הפרשי הצמדה
(58)	(58)	-	-	הפרשי שער
(98)	-	(98)	-	מיון לפעילות מופסקת
-	-	1	(1)	שינויים אחרים
(25)	(26)	1	-	
11,820	9,937	1,806	77	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
				תזרימי מזומנים מפעילות מימון (א)
2,710	3,091	(371)	(9)	צירופי עסקים (ב)
576	-	-	576	הפרשי הצמדה
254	254	-	-	הפרשי שער
(60)	-	(37)	(23)	שינויים אחרים
(31)	(32)	-	-	
15,269	13,250	1,398	621	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

(א) תזרימי מזומנים מפעילויות מימון כוללים את תזרימי המזומנים נטו המוצגים בדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים הנובעים מפעילויות מימון.

(ב) ראה ביאור 8'ב'.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 18 - התחייבויות אחרות

התחייבויות אחרות כוללות בעיקר פקדונות שוכרים בסך כ-65 מיליון ש"ח (2020 – כ-52 מיליון ש"ח), הטבות לעובדים בסך 8 מיליון ש"ח (2020 - 8 מיליון ש"ח), וכן התחייבויות בגין חכירות בסך כ-16 מיליון ש"ח.

הטבות לעובדים כוללות הטבות לאחר סיום העסקה, הטבות אחרות לטווח ארוך, הטבות בגין פיטורין, לרבות בשל שכר ומשכורת.

באשר להטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, לקבוצה תוכניות הטבה מוגדרות בגין היא מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים ובפוליסות ביטוח מתאימות. כמו כן לקבוצה תוכנית הפקדה מוגדרת בגין חלק מעובדיה אשר חל לגביהם סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963.

ביאור 19 - הון

א. הון המניות וזכויות המניות לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020:

מונפק ונפרע		ר ש ו ם	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2020	2021	2020	2021
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
12,127,276	12,127,276	12,750,150	12,750,150

מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב

כל מניה רגילה בת 0.1 ש"ח ע"ג שנפרעה במלואה מקנה זכות להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות. לכל בעל מניה יהיה קול אחד עבור כל מניה שבבעלותו, שנפרעה במלואה. לכל המניות זכויות שוות ביניהן ביחס לסכומי ההון ששולמו או שזוכו כמשולמים על ערך הנקוב, בכל הקשור לדיבידנד, חלוקת מניות הטבה וכל חלוקה אחרת, החזר ההון והשתתפות בחלוקת עודף נכסי החברה בפירוק.

ב. דיבידנד:

דירקטוריון החברה דן בנושא חלוקת דיבידנד בחברה (לאחר המלצת הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים) מדי שנה. במסגרת זו, נבחנו רצון וכוונת החברה לשתף את בעלי מניותיה ברווחי החברה, אל מול היות החברה, חברה יזמית בהיקפים משמעותיים וצרכי ההשקעות שלה לאור פעילותה הקיימת וכן תוכניותיה העתידיות, תוך התחשבות במכלול שיקולים עסקיים.

במסגרת זו, דירקטוריון החברה והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים בוחנים האם חלוקת הדיבידנד עומדת במבחן הרווח ובמבחן יכולת הפירעון הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות. כמו כן, נבחנות מגבלות על חלוקה בחברה, ובכלל זה התחייבות החברה לנאמן, הכוללת מגבלות על חלוקה בחברה, בקשר לשטרות הנאמנות של אגרות החוב של החברה (סדרות ב' ו- ד' ח'), ראה ביאורים 17 ב' (1)-(5) וביחס לחלק מההלוואות לזמן ארוך, ראה ביאור 17 ב' (6).

ג. 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.

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

באשר להחלטת דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בגין שנת 2021 בסך של 650 מיליון ש"ח לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 35 א'.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 20 - הכנסות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
2,034	1,566	1,931	דמי שכירות, ניהול ואחזקה
156	162	192	דיר מוגן
45	70	87	אחרות
<u>2,235</u>	<u>1,798</u>	<u>2,210</u>	סך הכנסות

(*) לתיאור השפעות משבר הקורונה בשנים 2020-2021 ראה ביאור א'.

ביאור 21 - עלות ההכנסות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
470	408	468	א. לפי מקורות ההכנסה:
119	133	148	דמי שכירות, ניהול ואחזקה
69	87	53	דיר מוגן
<u>658</u>	<u>628</u>	<u>669</u>	אחרות
			סך עלות ההכנסות
127	135	155	ב. לפי מרכיביה:
20	19	14	שכר עבודה ועבודות חוץ
511	474	500	פחת והפחתות
<u>658</u>	<u>628</u>	<u>669</u>	הוצאות אחרות

ביאור 22 - הוצאות מכירה ושיווק

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
22	21	23	שכר, משכורות והוצאות נלוות
53	51	55	פרסום
2	2	2	הוצאות מכירה ושיווק אחרות
<u>77</u>	<u>74</u>	<u>80</u>	

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 23 - הוצאות הנהלה וכלליות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
29	35	44	דמי ניהול, שכר, משכורות והוצאות נלוות (*)
36	33	45	דמי ייעוץ משפטיות וביקורת
3	2	1	הפרשה לחובות מסופקים ואבודים
4	4	6	פחת והפחתות
25	17	10	הוצאות הנהלה וכלליות אחרות
<u>97</u>	<u>91</u>	<u>106</u>	

(*) לפרטים בדבר עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין - ראה ביאור 33ג'.

ביאור 24 - הכנסות (הוצאות) אחרות

הכנסות אחרות בשנת 2021 כוללות בעיקר דיבידנדים שהתקבלו מהשקעות בנכסים פיננסיים בסך של 55 מיליון ש"ח (בשנים 2020 ו-2019 - 9 מיליון ש"ח ו-123 מיליון ש"ח, בהתאמה) ומנגד הוצאות אחרות בשנת 2021 כוללות בעיקר הוצאות בקשר לרכישת Data Centers בסך כ-31 מיליון ש"ח (לפרטים - ראה ביאור 8ב').

ביאור 25 - הכנסות והוצאות מימון

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
10	6	4	הכנסות מימון:
3	3	2	הכנסות ריבית על הלוואות וחייבים
-	-	13	הכנסות ריבית מפיקדונות בבנקים
7	9	12	הכנסות מימון מעסקאות הגנה במט"ח
<u>20</u>	<u>18</u>	<u>31</u>	הכנסות מימון אחרות
89	69	66	הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד
142	67	402	הוצאות מימון:
77	-	-	הוצאות מימון על הלוואות והתחייבויות
3	3	4	הוצאות מימון על אגרות חוב
4	4	14	הוצאות מימון בגין פרעון מוקדם אגרות חוב (ביאור 17ב'(2))
3	-	23	הוצאות בנקים שונות ועמלות
2	2	-	הפסד משינוי בשערי חליפין, נטו
<u>320</u>	<u>145</u>	<u>509</u>	הצמדת פקדונות לקוחות
(54)	(24)	(30)	הוצאות מימון אחרות
<u>266</u>	<u>121</u>	<u>479</u>	הוצאות מימון
<u>246</u>	<u>103</u>	<u>448</u>	בניכוי עלויות אשראי שהונו
			הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד
			הוצאות מימון נטו שנזקפו לרווח והפסד

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 26 - מסים על הכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה:

(1) תיקונים לפקודת מס הכנסה וחוק מס שבח מקרקעין

(א) החל מיום 1 בינואר 2018 שיעור מס החברות החל על החברה הינו 23%.

(ב) בחודש אוגוסט 2013 פורסם ברשומות "חוק ההסדרים", במסגרתו נוסף סעיף 1א100 לפקודת מס הכנסה הקובע כי רווחי שערורך יהיו ברי מיסוי וזאת בהתבסס על מנגנון של מכירה ורכישה רעיונית של נכס בכל עת שבוצע לגביו שערורך ומשערורך זה גם חולקו רווחים. בהתאם, נקבעה הוראה מקבילה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) לעניין מס שבח לגבי זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין שבשלה נרשמה בדוחות הכספיים של החברה חלוקה מרווחי שערורך כאילו הזכות נמכרה ביום חלוקת רווחי השערורך ונרכשה מחדש באותו יום.

בהוראות התחולה נקבע כי הן תחולנה על נכסים מחוץ לישראל ביום כניסתן לתוקף של תקנות שיותקנו על ידי שר האוצר, וייקבעו הוראות למניעת כפל מס כמשמעותן בסעיף 200 לפקודת מס הכנסה. כמו כן, בהגדרת "רווחי שערורך" נקבע שמדובר ב"עודפים שלא התחייבו במס חברות מהסוג שקבע שר האוצר". נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים, תקנות כאמור טרם פורסמו.

(2) לחברה ולחברה בת החזקה (בשיעור של 99%-90%) בשותפויות אמריקאיות המחזיקות בנכסי מקרקעין. רווחי (הפסדי) השותפויות האמריקאיות מהשכרת נכסי המקרקעין וממכירתם מיוחסים, במישרין, לשותפים, על פי חלקם בהון, כיוון שבהתאם לדיני המס בארה"ב, שותפות אשר התאגדה בארה"ב נחשבת כשקופה לצורכי מס.

לפיכך, לקבוצה ייוחסו רווחי (הפסדי) השותפויות האמריקאיות, אשר בהן היא מכהנת כשותף מוגבל, ובהתאם תתחייב במס בארה"ב בגין הרווחים, שיוחסו להן כאמור, לפי שיעור מס החברות הפדראלי (בשיעור של 21%) ובמס מדינתי (state Franchise tax) הנהוג בטקסס (אשר שיעורו ביום 31 בדצמבר 2021 הינו 0.75% מה-"taxable margin" כהגדרתו בחוק), המהווה הוצאה לצורך חישוב המס הפדראלי. בנוסף לכך, בתנאים מסוימים עשוי להיות מוטל "מס סניף" בשיעור של 12.5% על חלק מרווחי השותפויות (אף אם טרם חולקו בפועל). אם רווחים כאמור יושקעו מחדש לצורך פעילות בארה"ב ובכפוף לעמידה בתנאים נוספים, "מס הסניף" עשוי להידחות.

באופן דומה, השותפים הכלליים בשותפויות האמריקאיות יתחייבו במס בארה"ב בגין חלקם (1%) ברווחים (בהפסדים) מהשכרת נכסי המקרקעין ו/או ממכירתם, בהתאם לשיעורי המס שצוינו לעיל (למעט "מס סניף").

בהתאם להוראות סעיף 63 לפקודה, השותפים המוגבלים (החברה וחברת הבת שלה) יתחייבו במס חברות בישראל בגין חלקם ברווחים מהשכרת המקרקעין בארה"ב וברווח ההון הריאלי שינבע ממכירתם על ידי השותפויות האמריקאיות.

מס שישולם בארה"ב ואשר לא ניתן יהיה לקבל בגינו זיכוי ממס בישראל בשנת המס שבה הוא שולם, בין היתר, בשל הפסדים לצורכי מס שיהיו לחברת הבת, יהא ניתן לקבל בגינו זיכוי (בערכים מתואמים לפי שיעור עליית מדד המחירים לצרכן) מהמס שיוטל על חברת הבת בישראל בגין הכנסות מהשכרה בחו"ל ב-5 השנים העוקבות.

(3) לחברה החזקה (100%) בחברות בנות בארה"ב אשר חייבות במס בארה"ב. החברות הבנות חייבות במס פדראלי על הכנסה השוטפת של החברות ועל רווחי ההון ממכירת נכסי הנדל"ן בשיעור של 21%, ובמס מדינתי (State tax) הנהוג בטקסס.

(4) לחברה החזקה (100%) בחברת GM הנורבגית. שיעור מס החברות בנורבגיה הינו 22%.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 26 - מסים על הכנסה (המשך)

ב. הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
			הכנסות (הוצאות) מסים שוטפים
(125)	(64)	(84)	בגין התקופה השוטפת
6	3	(6)	מסים בגין שנים קודמות, נטו
(119)	(61)	(90)	
(352)	21	(690)	הכנסות (הוצאות) מסים נדחים
(471)	(40)	(780)	סך הוצאות מסים על הכנסה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 26 - מסים על הכנסה (המשך)

ג. מסים על ההכנסה בגין מרכיבי רווח כולל אחר:

2019			2020			2021			
סכומים בניכוי מס	הוצאות מס (*)	סכומים לפני מס	סכומים בניכוי מס	הכנסות מס (*)	סכומים לפני מס	סכומים בניכוי מס	הוצאות מס (*)	סכומים לפני מס	
				מיליוני ש"ח					
(123)	-	(123)	(129)	-	(129)	(132)	-	(132)	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
20	(29)	49	(220)	65	(285)	476	(138)	614	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים
(1)	-	(1)	-	-	-	-	-	-	הפסדים אקטואריים בגין תוכנית הטבה מוגדרת
4	-	4	18	-	18	2	-	2	חלק ברווח כולל חברות מוחזקות
<u>(100)</u>	<u>(29)</u>	<u>(71)</u>	<u>(331)</u>	<u>65</u>	<u>(396)</u>	<u>346</u>	<u>(138)</u>	<u>484</u>	סה"כ רווח כולל אחר

(*) המסים הנדחים חושבו לפי שיעור מס של 23%.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 26 - מסים על הכנסה (המשך)

ד. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים על ההכנסה לבין הוצאות המסים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
2,176	236	3,672	רווח לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס העיקרי של החברה
500	54	845	מס מחושב לפי שיעור המס העיקרי של החברה
תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:			
			שיעורי וחוקי מס שונים בחברות בנות הפועלות מחוץ לישראל
(11)	(7)	(2)	נטרול תוצאות חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	(23)	(35)	הכנסות פטורות
(31)	(8)	(18)	הוצאות לא מוכרות
-	-	9	ניצול ויצירת מסים נדחים בגין הפסדים והטבות משנים קודמות בגינם לא נרשמו מסים נדחים
(1)	1	(1)	הפסדים והטבות לצורכי מס מהתקופה בגינם לא נרשמו מסים נדחים
23	21	15	מסים בגין שנים קודמות
(6)	(3)	6	הבדלים בהגדרות הון, נכסים והוצאות לצורכי מס ואחרים
(3)	5	(41)	הפרשים אחרים
-	-	2	
<u>471</u>	<u>40</u>	<u>780</u>	הוצאות מסים על ההכנסה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 26 - מסים על הכנסה (המשך)

ה. נכסי והתחייבויות מסים נדחים:

(1) נכסי והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו

המסים הנדחים בגין חברות בישראל מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל. מסים נדחים בגין חברות בנות הפועלות מחוץ לישראל חושבו לפי שיעורי המס הרלוונטיים בכל מדינה.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים:

סך הכל	אחרים (2)	ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס	מכשירים פיננסיים (1)	הטבות לעובדים	נכסי נדל"ן ונכסים קבועים	
מיליוני ש"ח						
(3,584)	4	252	(139)	4	(3,705)	מס נדחה ליום 1 בינואר 2020
15	1	(20)	-	1	33	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
65	-	-	65	-	-	שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
2	-	-	2	-	-	העברה לעודפים
(3,502)	5	232	(72)	5	(3,672)	מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2020
(690)	(2)	29	23	-	(740)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(138)	-	-	(138)	-	-	שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
(183)	-	35	-	-	(218)	כניסה לאיחוד
8	-	(1)	-	-	9	השפעת השינויים בשער החליפין
(4,505)	3	295	(187)	5	(4,621)	מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2021

(1) בעיקר בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

(2) בעיקר חובות מסופקים והפרשי הצמדה על פקדונות מלקוחות.

(*) המיסים הנדחים חושבו לפי שיעור מס של 23% לגבי נכסים בישראל. המיסים הנדחים חושבו לפי שיעור מס של 21% לגבי נכסים בארה"ב. המיסים הנדחים חושבו לפי שיעור מס של 22% לגבי נכסים בנורבגיה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 26 - מסים על הכנסה (המשך)

ה. נכסי והתחייבויות מסים נדחים: (המשך)

(2) נכסי מסים נדחים שלא הוכרו

נכסי מסים נדחים לא הוכרו בגין הפריטים הבאים:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
206	250

הפסדים לצורך מס

(3) הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות

(א) הפסדים עסקיים שוטפים והפחתות מחבות מס עתידית בהתאם להסכם שומות לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות המועברים לשנים הבאות מגיעים נכון ליום 31 בדצמבר 2021 לסך של כ-1,410 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2020 - כ-1,128 מיליון ש"ח).

ליום 31 בדצמבר 2021 חברות מאוחדות רשמו נכסי מסים נדחים בסכום של 262 מיליון ש"ח בגין הפסדים עסקיים שנצברו (31 בדצמבר 2020 - 210 מיליון ש"ח) בהתאם להערכת ההנהלה למימוש הפסדים והפחתות אלו בשנים הקרובות.

(ב) לחברה ולחברות מאוחדות הפסדי הון צבורים לצרכי מס בסך של כ-144 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2020 - 98 מיליון ש"ח). החברה וחברות מאוחדות רשמו נכסי מסים נדחים בסכום של 33 מיליון ש"ח בגין הפסדי הון שנצברו (31 בדצמבר 2020 - 22 מיליון ש"ח).

(ג) לפי חוקי המס הקיימים, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצורכי מס ועל ניצול הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי. נכסי מסים נדחים לא הוכרו בגין הפסדים והפרשים כאמור, במקרים בהם אין זה צפוי כי בשנים הקרובות תהיה הכנסה חייבת מספיקה, שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הטבות המס.

(ד) הקבוצה אינה יוצרת מיסים נדחים המתייחסים להשקעות בחברות מוחזקות לגביהן ההחלטה לממשן נתונה בידי הקבוצה כל אימת שאין החלטה לממשן בעתיד הנראה לעין.

ו. שומות מס:

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2016.

לחלק מהחברות המאוחדות שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2019.

ליתר חברות הקבוצה, למעט החברות האמורות לעיל, יש שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2016, חלקן במסגרת סעיף 145(א)(2) לפקודת מס הכנסה (התיישנות).

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.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 27 - התקשרויות

לחברה ולחברות המאוחדות התקשרויות והתחייבויות לתאריך הדוח על המצב הכספי כדלקמן:

א. התקשרויות מהותיות:

מיליוני ש"ח

1,903

(1) לביצוע פרויקטים

(2) באשר להתקשרויות עם צדדים קשורים ובעלי עניין, ראה ביאור 33.

ב. התקשרויות נוספות:

(1) החברה וחברות בנות שלה התקשרו עם חברת או.פי.סי רותם בע"מ (להלן - "או.פי.סי"), שהינה יצרן חשמל פרטי בהסכם לרכישת חשמל. כמו כן, חברות הקבוצה התקשרו בהסכם מקביל ביניהן, המסדיר את היחסים בין חברות הקבוצה ביחס להסכם האמור. בהתאם להסכם, תמכור או.פי.סי חשמל לחברות הקבוצה בהיקף שנקבע בהסכם תמורת תעריף משתנה, בהתאם לצריכה בפועל, המבוסס על תעריפי חברת חשמל לישראל בע"מ (להלן - "חברת חשמל"), בניכוי הנחה בשיעורים שונים שנקבעו בהסכם, התלויים בהיקפי הצריכה של החברות. ההסכם בתוקף לתקופה של 15 שנים החל מחודש יולי 2013. בהסכם נקבעו תנאים מיוחדים המאפשרים לצדדים לבטלו, תוך מתן הודעה מראש. במקרה שתחנת הכח של או.פי.סי לא תעבוד ולא תספק חשמל מכל סיבה שהיא, יסופק חשמל ישירות מחברת חשמל. בהסכם נקבעו היקפי מקסימום ומינימום של צריכת חשמל של חברות הקבוצה. במקרה של אי עמידה בהיקפי המינימום, תפחת ההנחה באופן מדורג.

לחברות הקבוצה שמורה האופציה לרכישת 100 מגה וואט שעה נוספים במקרה של הקמת תחנת כח נוספת על ידי החברה האם של או.פי.סי.

(2) ביום 20 במאי 2015 התקשרה חברה מאוחדת, אחוזת בית רעננה דיור מוגן בע"מ, בהסכם נאמנות עם חברה לנאמנויות, לפיו תשמש כנאמן של דיירי הדיור המוגן לשם רישום המשכנתאות לטובתם. בהתאם להסכם רשמה החברה המאוחדת לטובת החברה לנאמנויות משכנתא מדרגה ראשונה בלשכת רישום המקרקעין, על רוב תתי החלקות המהוות את המקרקעין של בית הדיור המוגן. החברה המאוחדת פועלת להשלמת רישום המשכנתא לטובת החברה לנאמנויות על כל תתי החלקות של בית הדיור המוגן.

(3) מרכז עזריאלי חולון

הקבוצה, באמצעות קניית השלום, הינה בעלת זכויות חכירה בחטיבת מקרקעין בשטח כולל של כ-30 דונם באזור התעשייה המזרחי בחולון (להלן בסעיף זה - "חטיבת המקרקעין") וזאת מכוח הסכם שנחתם בין עיריית חולון לבין קניית השלום ביום 5 ביוני 2008 (להלן בסעיף זה - "ההסכם") ואושר על ידי שר הפנים בחודש דצמבר 2008.

חטיבת המקרקעין כולה הינה בבעלות עיריית חולון ללא כל שעבוד או משכנתא ידועים. בהתאם להסכם, הפרויקט הינו להקמת פארק עסקים הכולל מבנים לתעשייה עתירת ידע, משרדים, אולמות תצוגה ומסחר, שטחי שירות ושטחי חנייה וכן שימושים נוספים (להלן בסעיף זה - "הפרויקט"). הפרויקט נבנה ומופעל כנכס מניב (להשכרה) בדרך של עסקה משותפת, כאשר פרטי העסקה המהותיים הינם כדלהלן:

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 27 - התקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות נוספות: (המשך)

(3) מרכז עזריאלי חולון (המשך)

- (א) עריית חולון מחכירה, על פי ההסכם, לקניית השלום ל-99 שנים, עם אופציה ל-99 שנים נוספות בתשלום, 83% מהשטחים והמקרקעין של הפרויקט.
- (ב) הפרויקט מנוהל ומופעל על ידי החברה כנכס מניב המשותף לשני הצדדים, כאשר שטחי הפרויקט מושכרים כמאגר משותף לשני הצדדים. השטחים מושכרים באמצעות קניית השלום וחלוקת תקבולי דמי השכירות מתבצעת באמצעות מנגנון שהוסכם על ידי שני הצדדים.
- (ג) ניהול הפרויקט מבוצע על ידי חברת ניהול. הניהול מבוצע על בסיס COST+15% והוא מהווה את שכרה של חברת הניהול.
- (ד) ההסכם קובע מגבלות שונות על העברת זכויות בשטחי הפרויקט ו/או בזכויות ובהתחייבויות של קניית השלום על פיו. עוד קובע ההסכם כי העברת מניות, לרבות בדרך של הנפקה לציבור, במניות קניית השלום בשיעור של עד 25% תהא מותרת. עוד מובהר כי ההוראות הנוגעות להעברת זכויות ולשינוי במבנה הבעלות לא תחולנה על חברת אם או חברת בת או חברה קשורה לקניית השלום.
- (ה) הקבוצה מטפלת בפרויקט זה כהסדר משותף המהווה פעילות משותפת.

ביאור 28 - שעבודים וערבויות

א. שעבודים שוטפים וקבועים:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
1,815	1,043
938	990

הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים (כולל ריבית שנצברה המוצגת בזמן קצר) (2)
 פקדונות דיירים בדירוג מוגן (3)

- (1) בחברה מאוחדת שעבוד שוטף על תקבולים של כרטיסי אשראי לטובת התחייבויות לתאגיד בנקאי המנוצלות מעת לעת.
- (2) שעבוד על פקדונות, זכויות קבלת כספים ונכסי נדל"ן של החברה וחלק מהחברות המוחזקות. ערך הנכסים המשועבדים בספרים - כ- 5 מיליארד ש"ח.
- (3) במועד כניסת דיירים, רושמות חברות מאוחדות הערות אזהרה לטובת הדיירים או המפקידים שמטרתן הבטחת השבת יתרת כספי הפיקדון. הבטוחה אמורה להימחק עם רישומה של בטוחה אחרת קבועה מסוג משכנתא.
- חלק מהבתיים נמצאים בהליך של רישום בית משותף.
- עפ"י הוראות חוק הדיור המוגן, החברות המאוחדות והשותפויות שמחזיקות בנכסי דיור מוגן, נדרשות להעניק לדיירים בטוחות. עד לתיקון לחוק הדיור המוגן, כמפורט להלן, האופציות לבטוחות כללו, בין היתר, ערבות בנקאית או משכנתא.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 28 - שעבודים וערבויות (המשך)

א. שעבודים שוטפים וקבועים: (המשך)

(3) (המשך)

ביום 25 ביולי 2018 פורסם תיקון לחוק הדיור המוגן הנוגע לבטוחות המשמשות להבטחת כספי הפקדון של הדיירים אשר תוקפו החל בשלהי חודש ינואר 2020 ובו נקבע, בין היתר:

- (1) הטלת חובה להעמיד בטוחה לשם הבטחת מלוא כספי הפקדון שהופקדו על ידי הדייר.
- (2) נשיאה במלוא העלויות הכרוכות בהעמדת הבטוחות כאמור.
- (3) שלילת זכותו של הדייר לוותר על קבלת בטוחה.

בחלק מהחברות המוחזקות נרשמו משכנתאות בנאמנות ושעבודים תואמים על שם נאמנים עבור הדיירים או מפקידים של בתי הדיור המוגן. בנוסף נרשמו הערות אזהרה לטובת חלק מהדיירים על דירות ושטחים נוספים בבית הדיור המוגן, שמטרתן הבטחת השבת יתרת כספי הפקדון.

בנסיבות בהן בית הדיור המוגן היה בשלבי הקמה ולאחר שהדייר עבר להתגורר בבית הדיור המוגן, כאמור, תהיה החברה המוחזקת/השותפות רשאית לרשום הערת אזהרה בדבר התחייבות לרישום משכנתא על זכותו במקרקעין לטובת נאמן שימנו הדיירים או לטובת הדייר. הערת האזהרה כאמור תהיה לתקופה של שנתיים לכל היותר, כאשר בסיום התקופה תרשום החברה המוחזקת/השותפות משכנתא על זכותו במקרקעין.

(4) החברה התחייבה כלפי תאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ובשטרי הנאמנות לאגרות החוב, שלא ליצור שעבודים שוטפים על כלל נכסיה. החברה תהיה רשאית ליצור שעבוד צף כאמור לעיל, ובלבד שבד בבד עם יצירתו תיצור שעבוד צף גם לטובת המלווה. כמו כן, התחייבה החברה, באופן בלתי חוזר כלפי תאגיד בנקאי, כי לא יצרה ולא תיצור שעבוד צף על כלל רכושה ונכסיה, בין שהינם בבעלותה ובין שהיו בבעלותה בעתיד, לרבות על המוניטין והון המניות שלה וכן התחייבה כלפי תאגיד בנקאי אחר שלא להתחייב בכל דרך שהיא ליצור שעבוד צף כאמור ללא הסכמת התאגיד הבנקאי בכתב ומראש.

לעניין שעבודים שניתנו לגבי הלואה שנלקחה על ידי חברה מאוחדת לאחר מועד הדוח הכספי – ראה ביאור 17ב' (7).

ב. לחברה ולחברות המאוחדות התחייבויות על תנאי:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח

			(1) ערבויות ביצוע ואחרות: - ערבויות לרשויות.
63	66		
1	1		(2) ערבויות למשכיר בגין זכויות שימוש במחלקות סיעודיות.
			(3) ערבות שניתנה על ידי חברה מאוחדת לטובת חברה מאוחדת שלה בגין התחייבויותיה לתאגידים בנקאיים.
13	16		(4) ערבות שניתנה על ידי חברה מאוחדת לטובת חברה מאוחדת שלה בגין התחייבויותיה ללקוחותיה.
9	4		(5) ערבויות וכתבי שיפוי שניתנו על ידי חברה מאוחדת כלפי בנקים המממנים פרויקטים של בעלי שליטה לשעבר של החברה המאוחדת, אשר יישארו בתוקפם עד לסיום אותם הפרויקטים. בגין ערבויות אלו קיבלה החברה המאוחדת שיפוי מבעלי השליטה לשעבר.
2	2		

(*) בנוסף לערבויות שניתנו על ידי החברה וחברה מוחזקת לשותפויות מוגבלות מאוחדות שלהן בחו"ל ולחברות מאוחדות שלה בחו"ל בגין התחייבויותיהן לתאגידים פיננסיים, אשר ניתנות למימוש רק במספר מקרים מסוימים שהוגדרו בהסכמי ההלוואות (Bad Boy).

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 29 - התחייבויות תלויות

א.	הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
1.	תביעה נזיקית כנגד קניית השלום ונושא משרה לשעבר	תביעה נזיקית בסך של 55 מיליון ש"ח ומנגד תביעה כספית של קניית השלום בסך של 15 מיליון ש"ח.	במאי 2017 הגישה קניית השלום תביעה כספית בסך 15 מיליון ש"ח כנגד החברות וינדאטילי בע"מ ו-Gualini S.p.A (להלן יחד - "גווליני") לבית המשפט המחוזי בתל אביב, בקשר עם ביצוע פרויקט, בו גווליני שימשו כקבלני משנה. לצד הגשת התביעה, חילטה קניית השלום ערבות בנקאית בסך של 2.7 מיליון ש"ח.	הצדדים פנו להליך גישור שהסתיים ללא תוצאות. קניית השלום מעריכה, בהתבסס על יועציה המשפטיים, כי סיכויי התביעה שכנגד ביחס לרכיבים הנוגעים לפגיעה במוניטין ולאובדן רווחים עתידיים, ולחילוט של הערבות הבנקאית נמוכים מ-50%. בשל השלב המקדמי, מוקדם לאמוד את יתר טענותיהן של גווליני. יחד עם זאת, נראה שיש בידי קניית השלום טענות הגנה ראויות להדוף את התביעה שכנגד.
2.	בקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד חברה מאוחדת	בקשת האישור נוקבת בסכום פיצוי מוערך של 50 מיליון ש"ח.	בחודש ספטמבר 2020 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב בקשה לאישור תובענה ייצוגית שהוגשה כנגד החברה המאוחדת וכנגד צדדים שלישיים בטענה כי מחירי מוצרים הנמכרים באתר שמפעילה החברה המאוחדת, אינם תואמים את שיעור ההנחה שפורסם לגביהם. בקשת האישור נוקבת בסכום פיצוי מוערך של 50 מיליון ש"ח כנגד החברה המאוחדת. יש לציין כי המבקשים הדגישו כי מדובר בהערכה ראשונית בלבד.	במסגרת הסדר אושרה הסתלקות מבקשת האישור תוך תשלום סכום שאינו מהותי לחברה.
3.	תביעה נזיקית כנגד קניית השלום, אחת מבעלות השליטה בחברה הגב' דנה עזריאלי ועובדים לשעבר	תביעה נזיקית בסך של כ-256 מיליון ש"ח	בחודש מרץ 2021 הגיש מר גיא חגי מונסונוגו שטראוס (להלן - "התובע") תביעה בסך של כ-256 מיליון ש"ח כנגד קניית השלום, אחת מבעלות השליטה בחברה הגב' דנה עזריאלי ועובדים לשעבר בטענה כי פינוי התובע מחלל ששכר מקניית השלום גרם לו לנזקים בסך האמור.	ביום 7 באפריל 2021 נסגרה התביעה ללא הוצאות.
4.	תביעה לסעד כספי כנגד פאלאס להבים שותפות מוגבלת	תביעה בסך כ-23 מיליון ש"ח	בחודש דצמבר 2021 הגישה "אור שדה" כתב תביעה כנגד השותפות בגין עבודות מערכות וגמרים שביצעה בפרויקט פאלאס להבים דיור מוגן	בשלב מקדמי זה, מוקדם לאמוד ולהעריך את סיכויי התביעה.
ב.	תביעות נוספות (ברובן משפטיות ובסכומים לא מהותיים) הנובעות ממהלך העסקים הרגיל הוגשו כנגד חברות הקבוצה.			
ג.	להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטיים, ההפרשות שנרשמו ליישוב תוצאות התביעות המפורטות לעיל, הינן נאותות.			

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 30 - ניהול סיכונים פיננסיים

א. כללי:

הקבוצה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי.
- סיכון נזילות.
- סיכון שוק (הכולל סיכון מטבע, סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר).

בביאור זה ניתן מידע בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון. גילוי כמותי נוסף נכלל לאורך כל דוחות כספיים מאוחדים אלה.

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים הפיננסיים של החברה והחברות הבנות שלה (למעט ניהול הסיכונים של מגזר הדיור המוגן, מגזר ה-Data Centers ועזריאלי אי קומרס בע"מ אשר מבוצע על ידן) ולפקח עליה מצויה בידי הנהלת החברה.

בחברה קיימת ועדת כספים, האחראית, בין היתר, על פיקוח ומעקב אחר ניהול הסיכונים הפיננסיים של החברה וכן מפקחת על הנהלה אחר יישום החלטותיה.

האחראית בחברה לניהול הסיכונים הפיננסיים הינה סמנכ"ל הכספים והמשנה למנכ"ל של החברה, גב' אירית סקלר פילוסוף.

מנהלי החברה בוחנים באופן שוטף את סיכוני השוק בתחום הריבית, המדד ושער החליפין ופועלים לצמצום החשיפה הכלכלית בסיכונים אלה, תוך בחינת שיקולי עלות-תועלת, כגון שינויים בהרכב האשראי הבנקאי והחוץ בנקאי לזמן ארוך ולזמן קצר.

בנוגע לחשיפות של עסקי הקבוצה למשבר הקורונה, ראה ביאור 1ב'.

ב. סיכון אשראי:

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שייגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות וחייבים אחרים, מהלוואות לזמן ארוך שניתנו ומהשקעות בניירות ערך.

לקבוצה אין סיכון אשראי משמעותי הנובע מלקוחותיה במגזר מרכזי המסחר והקניונים, במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים ובמגזר נדל"ן מניב בארה"ב, זאת היות והקבוצה נוהגת לגבות את הכנסותיה בגין שכירות ודמי ניהול מראש. כמו כן, במרבית המקרים, להבטחת תשלום דמי השכירות נדרשים השוכרים להעמיד ערבויות אישיות של צדדים שלישיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או פיקדונות לשביעות רצונה של החברה.

לקבוצה אין סיכון אשראי משמעותי הנובע מלקוחותיה במגזר הדיור המוגן, זאת היות והקבוצה נוהגת לגבות מהדייר חלק משמעותי מהפיקדון שנדרש הדייר להפקיד לפני כניסתו לדירה.

לקבוצה אין סיכון אשראי משמעותי הנובע מלקוחותיה במגזר ה-Data Centers, זאת היות ומרבית הכנסות הקבוצה הינן מחברות ציבוריות בינלאומיות עם דירוג אשראי גבוה, המשלמות מידי חודש.

לקבוצה סיכון אשראי בגין יתרות של חברות כרטיסי אשראי הנובעות מסליקה שוטפת של כרטיסי אשראי של לקוחות בתחום המסחר האלקטרוני.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 30 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון נזילות:

סיכון נזילות מתבטא באי יכולת עמידה בהתחייבויותיה הפיננסיות של הקבוצה בהגיע מועד תשלומן. גישת הקבוצה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד. הקבוצה מוודאת קיומן של רמות מספקות של מזומנים ו/או קווי אשראי על פי דרישה לתשלום הוצאות התפעול הצפויות, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות; האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם.

הקבוצה בדעה, כי בעת הצורך גורמים מממנים יעניקו לה את האשראים שיהיו דרושים לה לצרכי פעילותה.

ד. סיכוני שוק:

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון: שערי חליפין של מטבע חוץ, מדד המחירים לצרכן, מדד תשומות הבניה, שיעורי ריבית ומחירים של מכשירים הוניים ישפיעו על הכנסות הקבוצה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים.

מטרת ניהול סיכוני השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכוני שוק במסגרת פרמטרים מקובלים.

סיכון מטבע:

מטבע הפעילות של החברה הינו ש"ח.

לקבוצה הלוואות בדולר ארה"ב ובכתר נורבגי, על כן תוצאותיה הכספיות חשופות לסיכון של שינוי בשער החליפין של הדולר והכתר הנורבגי. רוב הכנסותיה של הקבוצה במגזר הנדל"ן מניב ארה"ב ובמגזר ה- Data Centers נקובות בדולר ארה"ב ובכתר נורבגי, כך שעליה בשער החליפין כאמור מביאה לגידול בהכנסות משכירות ובשווי הנכס ומקטינה סיכון זה.

סיכון שערי ריבית:

לקבוצה אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך בריבית משתנה, על כן, תוצאותיה הכספיות (הוצאות/הכנסות מימון) חשופות לסיכון של שינוי בריבית (ליום 31 בדצמבר 2021 כ-4% מהאשראי מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב הינן בריבית משתנה).

סיכונים מדד:

לקבוצה הלוואות ואגרות חוב צמודות מדד, על כן תוצאותיה הכספיות (הכנסות/הוצאות מימון) חשופות לסיכון של השינוי במדד.

רוב הכנסותיה של הקבוצה במגזר מרכזי המסחר והקניונים ובמגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים צמודות למדד המחירים לצרכן כך שעלייה במדד כאמור מביאה לגידול בהכנסות משכר דירה ומקטינה סיכון זה.

בנוסף, לעליית המדד השפעה על חישוב שווי הנדל"ן להשקעה בשל הגידול בהכנסות שכר הדירה.

לחברות בתחום הדיור המוגן חשיפה בגין השפעת שינויים במדד המחירים לצרכן על פיקדונות הדיירים בבית הדיור המוגן הצמודים למדד.

סיכון מטבע - מזומנים:

ליום 31 בדצמבר 2021, חלק קטן מהמזומנים מנוהלים בחו"ל במטבע דולר ובכתר נורבגי ולפיכך עשויה החברה להיות חשופה לתנודות בשערי החליפין של המטבעות. החברה אינה נוהגת לבצע הגנה כנגד חשיפות אלה, למעט עסקת הגנה בקשר לרכישת GM (לפרטים נוספים – ראה ביאור 8ב').

סיכון מחיר אחר:

לחברה החזקה במניות בנק לאומי אשר נסחרות בבורסה. שינויים בשער מניית בנק לאומי עשויים להשפיע על ההון העצמי. החברה אינה נוהגת לבצע הגנה כנגד חשיפה זו.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 31 - מכשירים פיננסיים

א. סיכון אשראי:

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית. החשיפה המרבית לסיכון האשראי בתאריך הדוח על המצב הכספי היתה כדלקמן:

הערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
19	1
78	83
328	107
150	216
<u>575</u>	<u>407</u>

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:

פקדונות והשקעות לזמן קצר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
הלוואות - שאינן שוטפות

החשיפה המירבית לסיכון אשראי בגין לקוחות, חייבים ויתרות חובה, הלוואות לזמן ארוך, לתאריך הדוח על המצב הכספי, לפי אזורים גיאוגרפיים, הינה בעיקר מקומית והחשיפה לחו"ל הינה זניחה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 31 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון נזילות:

להלן מועדי הפירעון החזויים של ההתחייבויות הפיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית:

ליום 31 בדצמבר 2021							
ללא מועד פרעון/לפי דרישה	2026 ואילך	2025	2024	2023	2022	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים
מיליוני ש"ח							
-	-	-	-	-	621	621	621
-	-	-	-	-	383	383	383
-	-	-	-	-	43	43	43
1,126	-	-	-	-	-	1,126	1,126
-	997	254	119	195	165	1,730	1,403
-	10,753	958	917	971	980	14,579	13,294
-	-	-	65	-	-	65	65
<u>1,126</u>	<u>11,750</u>	<u>1,212</u>	<u>1,101</u>	<u>1,166</u>	<u>2,192</u>	<u>18,547</u>	<u>16,935</u>

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

אשראי מתאגידים פיננסיים לזמן קצר (1)

ספקים

זכאים

פקדונות מלקוחות

הלוואות מתאגידים פיננסיים זמן ארוך (2)

אגרות חוב (2)

פקדונות מלקוחות - זמן ארוך

(1) הערך בספרים כולל ריבית שנצברה.

(2) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 31 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון נזילות: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2020							
ללא מועד פרעון/לפי דרישה	2025 ואילך	2024	2023	2022	2021	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים
מיליוני ש"ח							
-	-	-	-	-	77	77	77
-	-	-	-	-	406	406	406
-	-	-	-	-	33	33	33
1,011	-	-	-	-	-	1,011	1,011
-	939	102	179	148	713	2,081	1,812
-	7,396	812	903	913	678	10,702	9,962
-	-	-	52	-	-	52	52
<u>1,011</u>	<u>8,335</u>	<u>914</u>	<u>1,134</u>	<u>1,061</u>	<u>1,907</u>	<u>14,362</u>	<u>13,353</u>

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

אשראי מתאגידים פיננסיים לזמן קצר (1)
 ספקים
 זכאים
 פקדונות מלקוחות
 הלוואות מתאגידים פיננסיים זמן ארוך (2)
 אגרות חוב (2)
 פקדונות מלקוחות - זמן ארוך

(1) הערך בספרים כולל ריבית שנצברה.

(2) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 31 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכויי מדד ומטבע חוץ:

(1) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד ומטבע חוץ, המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2021				
מטבע זר			מטבע ישראלי	
אחר (*)	כתר נורבגי	דולר	צמוד מדד	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
3	33	260	112	נכסים התחייבויות
(18)	(572)	(994)	(14,898)	
(15)	(539)	(734)	(14,786)	סך הכל היתרה המאזנית, נטו
ליום 31 בדצמבר 2020				
מטבע זר			מטבע ישראלי	
אחר (*)	כתר נורבגי	דולר	צמוד מדד	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
8	-	169	101	נכסים התחייבויות
(18)	-	(1,228)	(11,616)	
(10)	-	(1,059)	(11,515)	סך הכל היתרה המאזנית, נטו

(*) בעיקר אירו וליש"ט

(2) ניתוח רגישות

התחזקות הש"ח כנגד המטבעות הבאים לתאריך 31 בדצמבר 2021 ועליה במדד המחירים לצרכן, הייתה מקטינה את ההון ואת הרווח או ההפסד, נטו ממס, בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים, ובמיוחד שעורי הריבית, נשארו קבועים. הניתוח לגבי שנת 2020 נעשה בהתאם לאותו בסיס ובגין הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות בלבד.

ליום 31 בדצמבר 2021		
רווח (הפסד)	הון	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
(114)	(114)	עליה במדד המחירים לצרכן ב-1% עליה בשער החליפין של דולר ארה"ב ב-3% עליה בשער החליפין של הכתר הנורבגי ב-3%
(17)	(17)	
(12)	(12)	
ליום 31 בדצמבר 2020		
רווח (הפסד)	הון	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
(89)	(89)	עליה במדד המחירים לצרכן ב-1% עליה בשער החליפין של דולר ארה"ב ב-3%
(24)	(24)	

לירידת שער החליפין של דולר ארה"ב והכתר הנורבגי בשיעור דומה ולירידה במדד המחירים לצרכן בשיעור דומה לתאריך 31 בדצמבר 2021 הייתה השפעה זהה, אם כי בכיוון הפוך, ובאותם סכומים, בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 31 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון שיעורי ריבית:

סוג ריבית

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

הערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
11,467	14,799
90	628

מכשירים בריבית קבועה
התחייבויות פיננסיות

מכשירים בריבית משתנה
התחייבויות פיננסיות

(1) ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים בריבית קבועה

נכסים והתחייבויות בריבית קבועה של הקבוצה אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, לכן לשינוי בשיעורי הריבית, לא צפויה כל השפעה על הרווח או ההפסד בגין שינויים בערך הנכסים וההתחייבויות בריבית קבועה.

(2) ניתוח רגישות לגבי מכשירים בריבית משתנה

שינוי של 1% בשיעורי הריבית במועד הדיווח היה מגדיל או מקטין את ההון ואת הרווח או ההפסד, נטו ממש, בסכום של כ-1 מיליון ש"ח. ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים נשארו קבועים.

ה. סיכון מחיר אחר:

ניתוח רגישות של מחיר ניירות ערך - נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר - (ראה ביאור 10).

אם מחירי ניירות הערך המוחזקים היו גבוהים ב-10%, ההשפעה לאחר מס הייתה כדלקמן:

הרווח נטו לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 לא היה מושפע מאחר והשקעות אלו מטופלות דרך רווח כולל אחר.

הרווח הכולל האחר היה גדל בכ-99 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021 כתוצאה משינוי בשווי ההוגן של המניות.

ביאור 32 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

לצורך מדידת שוויים הוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.

רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 32 - שווי הוגן (המשך)

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן: (המשך)

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם.

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

ליום 31 בדצמבר 2021			
רמה 2	רמה 3	סה"כ	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
-	12,530	12,530	
181	12,639	12,820	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
-	2,675	2,675	מקרקעין ושטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
-	2,361	2,361	נדל"ן להשקעה בהקמה בישראל
			דיר מוגן
181	30,205	30,386	סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל
-	1,968	1,968	נדל"ן מניב ארה"ב
-	1,657	1,657	Data Centers
-	3,625	3,625	
181	33,830	34,011	סה"כ נדל"ן להשקעה שנמדד בשווי הוגן
126	-	126	מקדמות בגין נדל"ן
307	33,830	34,137	סה"כ נדל"ן להשקעה

ליום 31 בדצמבר 2020			
רמה 2	רמה 3	סה"כ	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
60	11,804	11,864	
207	10,706	10,913	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
-	2,155	2,155	מקרקעין ושטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
-	2,269	2,269	נדל"ן להשקעה בהקמה בישראל
			דיר מוגן
267	26,934	27,201	סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל
-	2,065	2,065	נדל"ן מניב ארה"ב
267	28,999	29,266	סה"כ נדל"ן להשקעה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 32 - שווי הוגן (המשך)

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן: (המשך)

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי (המשך)

נכסים פיננסיים:

ליום 31 בדצמבר 2021		
סה"כ	רמה 2	רמה 1
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
6	6	-
<u>1,282</u>	<u>-</u>	<u>1,282</u>
<u>1,288</u>	<u>6</u>	<u>1,282</u>

נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

השקעות לא סחירות

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:

מניות סחירות

סה"כ שווי הוגן של נכסים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר 2020		
סה"כ	רמה 2	רמה 1
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
4	4	-
<u>862</u>	<u>-</u>	<u>862</u>
<u>866</u>	<u>4</u>	<u>862</u>

נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

השקעות לא סחירות

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:

מניות סחירות

סה"כ שווי הוגן של נכסים פיננסיים

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 32 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3:

(1) תנועה בנדל"ן להשקעה שנמדד בשווי הוגן

סה"כ	Data Centers		נדל"ן בישראל			
	נדל"ן מניב	נדל"ן בארה"ב	בהקמה מיליוני ש"ח	דיור מוגן	משרדים ואחרים	מרכזי מסחר וקניונים
28,999	-	2,065	2,155	2,269	10,706	11,804
2,464	84	(58)	242	151	1,421	624
766	60	28	258	19	281	120
1,576	1,576	-	-	-	-	-
(21)	-	-	20	(78)	55	(18)
176	-	-	-	-	176	-
(130)	(63)	(67)	-	-	-	-
<u>33,830</u>	<u>1,657</u>	<u>1,968</u>	<u>2,675</u>	<u>2,361</u>	<u>12,639</u>	<u>12,530</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2021

רווחים או הפסדים שהוכרו ברווח או הפסד
 רכישות והשקעות
 כניסה לאיחוד (*)
 מיונים
 מיון רמה 2
 הפרשי תרגום נטו, הנובעים מתרגום דוחות
 כספיים של פעילויות חוץ

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

(*) ראה ביאור 8ב'.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 32 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(1) תנועה בנדל"ן להשקעה שנמדד בשווי הוגן (המשך)

סה"כ	נדל"ן בארה"ב	נדל"ן בישראל				מרכזי מסחר וקניונים	
		בהקמה	דיוור מוגן	משרדים ואחרים	מיליוני ש"ח		
28,884	2,350	2,863	1,870	9,361	12,440	יתרה ליום 1 בינואר 2020	
(768)	(176)	97	110	(14)	(785)		רווחים או הפסדים שהוכרו ברווח או הפסד
1,037	43	794	17	46	137		רכישות והשקעות
-	-	(1,599)	272	1,299	28		מינויים
(2)	-	-	-	14	(16)		מיון רמה 2
(152)	(152)	-	-	-	-		הפרשי תרגום נטו, הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
<u>28,999</u>	<u>2,065</u>	<u>2,155</u>	<u>2,269</u>	<u>10,706</u>	<u>11,804</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 32 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(2) תיאור של טכניקות הערכה

טווח	נתונים אחרים	בעיקר בטווח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2021 מיליוני ש"ח	תיאור המכשיר הנמדד
1-41 אלפי מ"ר	שטח לשיווק (באלפי מ"ר)	6.25% - 7.25% 9-52 אלפי ש"ח 90% - 100%	שיעור ההיוון העיקרי שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח שיעור תפוסה (**)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	12,413	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
			.	גישת העלות	117	מקרקעין
משרדים ואחרים בישראל:						
3-154 אלפי מ"ר	שטח לשיווק (אלפי מ"ר)	5% - 7.5% 8-22 אלפי ש"ח 94% - 100%	שיעור ההיוון העיקרי שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח שיעור תפוסה (**)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	11,892	שטחי השכרה למשרדים קיימים
		29 ש"ח 6%	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בש"ח שיעור ההיוון העיקרי	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	124	שטחי השכרה לאחרים
			התאמה ספציפית לגודל	שיטת ההשוואה	623	מקרקעין, מודיעין מגורים ועזריאלי טאון בניין E

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 32 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(2) תיאור של טכניקות הערכה (המשך)

טווח	נתונים אחרים	בעיקר בטווח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום	תיאור המכשיר הנמדד
					31 בדצמבר 2021	
					מיליוני ש"ח	
3,210 ש"ח למ"ר	אומדן יתרת עלות בניה צפויה למ"ר שטח לשיווק	מסחר 149 ש"ח	אומדן שכר דירה למ"ר בש"ח	היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו	36	בניינים בהקמה בישראל
2 אלפי מ"ר		6.7%	שיעור תחלופה שנתי של דיירים - דיור מוגן		132	
		8.25%	שיעור היוון - דיור מוגן			
			התאמה ספציפית למיקום גודל וסטנדרט אומדן היטל השבחה	גישת ההשוואה	2,507	
3-92 אלפי מ"ר	שטח לשיווק (אלפי מ"ר)	17-24 דולר	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בדולר (*)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	1,954	דל"ן מניב ארה"ב
		5.75% - 8.75%	שיעור ההיוון העיקרי			
		6-15	שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח			
		41% - 100%	שיעור התפוסה (**)			
			גודל וסטנדרט	גישת ההשוואה	14	

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 32 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(2) תיאור של טכניקות הערכה (המשך)

טווח	נתונים אחרים	בעיקר בטווח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2021 מיליוני ש"ח	תיאור המכשיר הנמדד
		8.25%	שיעור היוון	גשת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	2,361	דיר מוגן
		6.6% - 14%	שיעור תחלופה שנתי של דיירים			
2-7 אלפי מ"ר	שטח לשיווק (אלפי מ"ר)	6.25%-6.5%	שיעור היוון	גשת ההכנסה – היוון תזרימי מזומנים (DCF)	1,657	Data Centers

(*) מחושב על בסיס ממוצע שכר דירה למטר לשיווק בכל נכס בנפרד.

(**) מחושב על בסיס כל נכס בנפרד, בנטרול נכסים בשלבי אכלוס.

(***) אומדן השווי ההוגן יגדל אם עלויות הבנייה למטר רבוע יקטנו, תשלומי השכירות יגדלו, שיעור ההיוון המשוקלל יקטן, שיעור התחלופה השנתי בבית הדיור המוגן יגדל ו/או תהיה עלייה במחירי המכירה של יחידות דיר מוגן.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 32 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(2) תיאור של טכניקות הערכה (המשך)

טווח	נתונים אחרים	בעיקר בטווח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2020 מיליוני ש"ח	תיאור המכשיר הנמדד
1-41 אלפי מ"ר	שטח לשיווק (באלפי מ"ר)	6.5% - 7.50% 9-51 אלפי ש"ח 90% - 100%	שיעור ההיוון העיקרי שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח שיעור תפוסה (**)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	11,739	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
				גישת העלות	65	מקרקעין
משרדים ואחרים בישראל:						
3-154 אלפי מ"ר	שטח לשיווק (אלפי מ"ר)	6.5% - 8.25% 7-21 אלפי ש"ח 89% - 100%	שיעור ההיוון העיקרי שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח שיעור תפוסה (**)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	10,200	שטחי השכרה למשרדים קיימים
		28 ש"ח 7%	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בש"ח שיעור ההיוון העיקרי	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	103	שטחי השכרה לאחרים
			התאמה ספציפית לגודל	שיטת ההשוואה	403	מקרקעין ועזריאלי טאון בניין E

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 32 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(2) תיאור של טכניקות הערכה (המשך)

טווח	נתונים אחרים	בעיקר בטווח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2020 מיליוני ש"ח	תיאור המכשיר הנמדד
2,095 - 6,267 ש"ח למ"ר	אומדן יתרת עלות בניה צפויה למ"ר שטח לשיווק	משרדים 62-69 ש"ח מסחר 120 ש"ח	אומדן שכר דירה למ"ר בש"ח	היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו	54	בניינים בהקמה בישראל
		7.5% - 8.25%	שיעור ההיוון העיקרי			
		6.7%	שיעור תחלופה שנתי של דיירים - דיור מוגן		107	
		9%	שיעור היוון – דיור מוגן			
			התאמה ספציפית למיקום גודל וסטנדרט אומדן היטל השבחה	גישת ההשוואה	1,994	
3-89 אלפי מ"ר	שטח לשיווק (אלפי מ"ר)	16-25 דולר	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בדולר (*)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	2,051	נדל"ן מניב ארה"ב
		6% - 8.5%	שיעור ההיוון העיקרי			
		6-14	שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח			
		49% - 100%	שיעור התפוסה (**)			
			גודל וסטנדרט	גישת ההשוואה	14	

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 32 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

טווח	נתונים אחרים	בעיקר בטווח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2020 מיליוני ש"ח	תיאור המכשיר הנמדד
		8.25%	שיעור היוון	גשת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	2,191	דיור מוגן
		6.6% - 14%	שיעור תחלופה שנתי של דיירים	גשת ההשוואה	78	

(*) מחושב על בסיס ממוצע שכר דירה למטר לשיווק בכל נכס בנפרד.

(**) מחושב על בסיס כל נכס בנפרד, בנטרול נכסים בשלבי אכלוס.

(***) אומדן השווי ההוגן יגדל אם עלויות הבנייה למטר רבוע יקטנו, תשלומי השכירות יגדלו, שיעור ההיוון המשוקלל יקטן, שיעור התחלופה השנתי בבית הדיור המוגן יגדל ו/או תהיה עלייה במחירי המכירה של יחידות דיור מוגן.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 32 - שווי הוגן (המשך)

ג. בדבר תיאור תהליכי הערכה ששימשו בקביעת השווי ההוגן - ראה ביאור 33.

ד. שווי הוגן של פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי:

(1) שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

להלן פריטים אודות השווי ההוגן של פריטים מסויימים, אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי.

ליום 31 בדצמבר				רמת השווי ההוגן
2020		2021		
שווי הוגן מיליוני ש"ח	הערך בספרים מיליוני ש"ח	שווי הוגן מיליוני ש"ח	הערך בספרים מיליוני ש"ח	
1,912	1,812	1,417	1,403	2
10,540	9,962	14,496	13,294	1
<u>12,452</u>	<u>11,774</u>	<u>15,913</u>	<u>14,697</u>	

התחייבויות שאינן שוטפות:

הלוואות מתאגידים בנקאיים
ומנותני אשראי אחרים (1)
אגרות חוב (2) (1)

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

(2) 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	2021
%	%

0.44-2.91 (1.19)-4.9

התחייבויות שאינן שוטפות:

הלוואות מתאגידים פיננסיים

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 32 - שווי הוגן (המשך)

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

דרך קביעת השווי	רווח מהשינויים בגורם השוק			שווי הוגן של נכס מיליוני ש"ח	הפסד מהשינויים בגורם השוק			שיעור השינוי
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
	ירידה אבסולוטית של 2%	ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	עליה אבסולוטית של 2%	
								שיעור היוון משוקלל:
היוון תזרימים	4,854	1,057	509	9,571	(434)	(843)	(2,383)	5.75% - 6.25%
היוון תזרימים	6,464	1,615	768	14,267	(683)	(1,311)	(3,412)	6.26% - 6.99%
היוון תזרימים	1,120	328	152	3,298	(144)	(276)	(679)	7.0% - 7.49%
היוון תזרימים	77	29	14	249	(13)	(24)	(53)	7.5% - 8.24%
היוון תזרימים	623	219	104	3,302	(94)	(181)	(388)	8.25% - 8.75%
	<u>13,138</u>	<u>3,248</u>	<u>1,547</u>	<u>30,685</u>	<u>(1,368)</u>	<u>(2,635)</u>	<u>(6,915)</u>	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. חברה אם, בעל שליטה וחברות בנות:

כאמור בביאור 1' מרבית מניות החברה מוחזקות בידי חברת Nadav Investments Inc חברה הנשלטת על-ידי ה"ה שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי. באשר לחברות בנות מהותיות ראה ביאור 8, בדבר ישויות הקבוצה.

ב. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים המועסקים בחברה):

הטבות בגין העסקת אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים המועסקים בקבוצה) כוללות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2019		2020		2021	
סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים
מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח	
39.6	25	41.3	23	46.9	29
					הטבות לזמן קצר (1) (2)
0.2	2	-	2	0.7	3
					הטבות אחרות לזמן ארוך
<u>39.8</u>		<u>41.3</u>		<u>47.6</u>	

(1) ראה גם ביאור 33'ג' להלן.

(2) כולל 8 דירקטורים שאינם מועסקים בחברה (בשנים 2020 ו-2019 – 8 דירקטורים ו-11 דירקטורים, בהתאמה).

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין:

ליום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2019	2020	2021
היתרה במאזן		סכומי העסקאות		
		מיליוני ש"ח		

בעל עניין וחברות קשורות בבעלות

בעל עניין:

-	-	1	1	1	הכנסות שכ"ד
-	-	14	5.8	-	תרומות (4)
0.1	0.3	-	-	-	זכאים ויתרות זכות

חברות כלולות:

הכנסות מימון (*)

-	-	2.8	-	-	
---	---	-----	---	---	--

(*) נכלל ברווח מפעילויות שהופסקו.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

סכומי העסקאות		
לשנה הסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח

אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) בחברה: (*)

11.3	10	11	בעלי עניין המועסקים בחברה
2	2	2	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
0.3	0.3	0.3	גמול דירקטורים לבעלי עניין שאינם מועסקים בחברה
2	2	2	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
1.6	1.3	1.4	גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה (**)
9	6	6	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

(*) מידע זה כלול בסעיף ב' לעיל.

(**) ראה ביאור 33ג(7).

(1) ביום 28 בדצמבר 2014, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית של החברה התקשרות בהסכם ניהול עם גב' דנה עזריאלי ביחס לתנאי כהונתה והעסקתה כיו"ר פעיל לדירקטוריון החברה (להלן בסעיף זה - "הסכם הניהול"), אשר נכנס לתוקפו ביום 1 בינואר 2015 ועיקריו מפורטים להלן:

שירותי הניהול, כהגדרתם להלן, יוענקו לחברה על ידי גב' דנה עזריאלי באמצעות חברה בבעלותה המלאה (להלן בסעיף זה - "חברת הניהול"), ובמסגרתם תשמש גב' דנה עזריאלי כיו"ר פעיל של דירקטוריון החברה בהיקף משרה מלאה (100%) (מובהר כי, גב' דנה עזריאלי רשאית להמשיך בביצוע פעולות נוספות, לרבות פעילויות פילנתרופיות בהן היא מעורבת, מעת לעת, ובלבד שביצוען לא יפגע במילוי תפקידה בחברה). ותעניק לחברה באמצעות חברת הניהול את השירותים הבאים: יו"ר האקזקוטיבה של הנהלת החברה, פיקוח על יישום החלטות אסטרטגיות, גיבוש החלטות עסקיות וניהוליות בקשר עם יזום וניהול נכסי החברה, פיתוח עסקי, מימון ותקציב, יעדים ובחינת תחומי פעילות חדשים, מתן יעוץ ניהולי ומקצועי שוטף להנהלת החברה ולמנהלי תחומי הפעילות העיקריים, פיקוח, ליווי וניתוח הזדמנויות עסקיות והובלת עסקאות ורכישות בארץ ובחו"ל, פיקוח על פרויקטים קיימים ומעקב אחר התקדמותם, פיקוח על ייזום והקמה ועל הפיתוח העסקי בחו"ל, אחריות על התוויות קשרי הקהילה של החברה וייצוגה בכנסים בארץ ובחו"ל (להלן בסעיף זה - "שירותי הניהול").

בתמורה למתן שירותי הניהול תשלם החברה לגב' דנה עזריאלי דמי ניהול שנתיים כפי שעודכנו בחודש אוגוסט 2019, כאמור להלן.

רכיב משתנה - בגין שירותי הניהול תהא חברת הניהול זכאית למענק שנתי, בגין כל שנה קלנדארית, הנגזר מהרווח המתואם, כמפורט להלן:

"הרווח המתואם" לעניין סעיף זה, בגין כל שנה קלנדארית - רווח שנתי לפני מס, בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה, בנטרול הסכומים המפורטים להלן: (1) דיבידנד שקיבלה מנכסים פיננסיים זמינים למכירה שנכלל ברווח השנתי לפני מס; (2) רווח (הפסד) הנובע משערוך נכסי נדל"ן; (3) תוצאות חברות אשר אינן עוסקות בתחומי הליבה (נדל"ן) של החברה ונכללו ברווח השנתי לפני מס; (4) הפרשי הצמדה שנצברו על התחייבויות פיננסיות; (5) הוצאות ריבית בשיעור הריבית האפקטיבית המשוקללת בפועל לאותה שנה, של החברה וחברות בשליטתה שעוסקות בפעילות הליבה של החברה, בגין הלוואות (בין אם נלקחו ובין אם לאו), בשיעור מימון של 65% על עלות הרכישה ההיסטורית בספרים של ההשקעה בחברות שאינן בפעילות הליבה; (6) סך הכולל של דמי הניהול (כולל מענק) לגב' דנה עזריאלי לאותה שנה כפי שנכלל ברווח השנתי לפני מס; ו-(7) רווח (הפסד) מנכסים פיננסיים (ניירות ערך סחירים) המוחזקים למסחר, לרבות ריביות ודיבידנדים בגינם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(1) (המשך)

תקרה ותשלום בגין שנה לא מלאה - סך המענק השנתי בגין כל שנה קלנדארית כאמור לא יעלה על סכום של 1.5 מיליון ש"ח. היה ושירותי הניהול הוענקו לחברה במהלך חלק משנה קלנדארית, תהא חברת הניהול זכאית למענק שיחושב לפי החלק היחסי בתוצאות החישוב השנתי, על בסיס 365 יום שנה, בהתאם לחלק מהשנה בה הועמדו שירותי הניהול ועל בסיס הדוחות השנתיים המאוחדים לאותה שנה בה החל או הסתיים הסכם הניהול.

סעיף השבה - אם וככל שיתברר, בדיעבד, כי הנתונים עליהם התבססה החברה בעת הענקת מענק שנתי כאמור לחברת הניהול הינם מוטעים וכי נדרשת הצגתם מחדש בדוחותיה הכספיים של החברה, אזי תשיב חברת הניהול לחברה את הפער בין סכום המענק ששולם לה בהתבסס על הנתונים המוטעים כאמור לסכום המענק השנתי לו היא זכאית בהתבסס על הנתונים לאחר הצגתם מחדש כאמור.

החזר הוצאות, רכב ותקשורת - החברה תישא בכל הוצאותיה של חברת הניהול במסגרת מתן שירותי הניהול, לרבות הוצאות אירוח, הוצאות נסיעה ואש"ל בארץ ובחו"ל, הכל בהתאם לנוהלי החברה וכנגד הצגת אסמכתאות מתאימות עד לסכום מקסימאלי כפי שייקבע על ידי ועדת הביקורת של החברה מעת לעת ואשר ייקבע על ידה כמתאים, בשים לב לפעילותה של החברה והיקפה. בנוסף תישא החברה בהוצאות העמדת והחזקת רכב לצורך מתן שירותי הניהול, בעלויות שימוש בטלפון ותקשורת וכן תהא רשאית מעת לעת ובהתאם למדיניות התגמול, להעניק לגב' דנה עזריאלי תנאים נלווים נוספים כגון: מחשב נייד, חיבור לאינטרנט, מינויים לעיתונים כלכליים ועיתונים יומיים, מימון השתתפות בכנסים מקצועיים, ספרות מקצועית, השתלמויות ועוד. החזר הוצאות רכב ותקשורת לא יעלה על סכום מקסימאלי כפי שייקבע מעת לעת בוועדת הביקורת ואשר ייקבע על ידה כמתאים, בשים לב לפעילותה של החברה והיקפה.

כן כולל הסכם הניהול התחייבות של החברה להכללה במסגרת פוליסת ביטוח נושאי משרה, ולהענקת כתבי פטור ושיפוי בנוסח המקובל שמוענק לשאר נושאי המשרה בחברה והכל בכפוף להוראות חוק החברות ולאישורים הנדרשים על פיו, תקנון החברה ומדיניות התגמול של החברה.

תוקף ההסכם וביטולו - הסכם הניהול נכנס לתוקף החל מיום 1 בינואר 2015 לתקופה של 3 שנים החל ממועד זה, וזאת אלא אם תוקפו הוארך לפני כן בהסכמת הצדדים ובכפוף לקבלת כלל האישורים הדרושים על פי דין. הסכם הניהול יהא ניתן לביטול על ידי חברת הניהול מצד אחד ועל ידי החברה, באמצעות החלטת דירקטוריון, מצד שני, בכפוף להודעה מוקדמת של 6 חודשים מראש (ללא תקופת הסתגלות), למעט במקרים חריגים בהם ניתן יהיה לבטלו לאלתר על ידי החברה.

ביום 6 באוקטובר 2016, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את הארכת הסכם הניהול לתקופה בת שלוש שנים, ממועד אישור האסיפה כאמור, ללא שינוי מההסכם שהיה בתוקף.

ביום 11 באוגוסט 2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור הדירקטוריון והמלצת ועדת התגמול, את עדכון תנאי הסכמי הניהול עם יו"ר הדירקטוריון של החברה לתקופה של שלוש שנים החל ממועד זה, כדלקמן:

א. עדכון הרכיב הקבוע:

דמי הניהול השנתיים יעמדו על סך של 3 מיליון ש"ח (המהווים דמי ניהול חודשיים בסך של 250 אלף ש"ח), בתוספת מע"מ כדין, כשהם צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2019, אשר פורסם ביום 15 במאי 2019 (להלן - "דמי הניהול הקבועים") (במקרה של ירידה במדד בחודש מסוים, לא תבוצע כל הורדה בתמורה, אולם ההורדה תופחת מעליות מדד עתידיות). דמי הניהול הקבועים ישולמו בכל חודש קלנדארי שוטף.

ב. עדכון המענק השנתי:

בשנה בה הרווח המתואם יהיה פחות מ-1,015 מיליון ש"ח אין זכאות למענק (להלן - "סף המענק"). יובהר, כי אם הרווח המתואם יהיה גבוה מסף המענק כאמור, לא ישולם מענק בגין רווח מתואם בסך של עד 1,015 מיליון ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(1) (המשך)

ב. עדכון המענק השנתי: (המשך)

בשנה בה הרווח המתואם יהיה בסך של 1,015 מיליון ש"ח ועד 1,140 מיליון ש"ח ישולם מענק בשיעור של 0.5% מההפרש בין הסף למענק לבין הרווח המתואם בפועל; בשנה בה הרווח המתואם יעלה על סך של 1,140 מיליון ש"ח ישולם מענק שנתי מצטבר באופן הבא:

1. בגין רווח מתואם בסכום של עד 1,015 מיליון ש"ח - לא ישולם מענק;
2. בגין חלק הרווח המתואם שבין 1,015 מיליון ש"ח לבין 1,140 מיליון ש"ח - ישולם סכום בשיעור של 0.5% מההפרש שבין 1,015 מיליון ש"ח לבין 1,140 מיליון ש"ח;
3. בגין חלק הרווח המתואם העולה על סך של 1,140 מיליון ש"ח ישולם סכום בשיעור של 0.75% מההפרש שבין הרווח המתואם לבין 1,140 מיליון ש"ח.

סך המענק השנתי בגין כל שנה קלנדארית לא יעלה על 2 מיליון ש"ח.

פרט לעדכונים המפורטים לעיל, לא חלו שינויים נוספים בהסכם הניהול.

סך דמי הניהול לשנים 2021 ו-2020 הסתכמו לסך של כ-3 מיליון ש"ח ו-3 מיליון ש"ח, בהתאמה.

(2) באשר לערבויות שהעמידה הקבוצה לחברות בקבוצה ראה ביאור 28 ב'.

(3) ביום 19 באוקטובר 2017 מינה דירקטוריון החברה את מר אייל חנקין (להלן - "מר חנקין") כמנכ"ל החברה וזאת החל מיום 1 בינואר 2018.

ביום 30 באפריל 2018 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את תנאי כהונתו והעסקתו של מר אייל חנקין (באמצעות חברה פרטית בבעלותו המלאה, להלן - "חברת הניהול של מר חנקין") כמנכ"ל החברה.

חברת הניהול של מר חנקין זכאית לתשלום חודשי קבוע של 313 אלפי ש"ח, צמודים למדד חודש יוני 2016, כפי שפורסם בחודש יולי 2016, וזכאית להטבות נלוות, לרבות העמדת כלי רכב (קבוצה 7) וטלפון נייד.

כל אחד מהצדדים להסכם יוכל להביא את ההסכם לסימו, מכל סיבה שהיא, בהודעה מוקדמת בכתב של שלושה חודשים.

בנוסף, חברת הניהול של מר חנקין תהיה זכאית לגמול הסתגלות בסך השווה ל-9 תשלומים חודשיים.

ביום 11 באוגוסט 2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור הדירקטוריון והמלצת ועדת התגמול, את עדכון תנאי הסכמי הניהול עם מנכ"ל החברה כדלקמן:

מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק שנתי בשיקול דעת בגובה של עד 3 פעמים עלות ההעסקה החודשית, בהתאם להמלצת יו"ר הדירקטוריון וכפי שיאושר על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון, בהתאם לקריטריונים שייקבעו מראש בגין כל שנה (להלן: "המענק בשיקול דעת").

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(3) (המשך)

בנוסף, מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק שנתי, שיתבסס על שני המרכיבים שלהלן ויחושב כדלקמן (להלן: "המענק המדיד"):

א. עמידה ביעד FFO - פרמטר תפעולי המתבסס על עמידה ביעד ה-FFO שנקבע בתכנית העבודה השנתית של החברה, כפי שיאושר על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון במהלך הרבעון הראשון של כל שנה בגינה ניתן המענק המדיד (להלן: "יעד ה-FFO").

תנאי סף לקבלת רכיב מענק זה הוא עמידה ב-90% מיעד ה-FFO. זכאות המנכ"ל למענק תחושב באופן לינארי בהתאם להיקף העמידה ביעד ה-FFO, כאשר בגין עמידה מלאה ביעד ה-FFO יהיה המנכ"ל זכאי למענק בסך של 2 פעמים עלות ההעסקה החודשית.

ב. עמידה ביעד NOI - פרמטר תפעולי המתבסס על עמידה ביעד ה-NOI שנקבע בתכנית העבודה השנתית של החברה, כפי שיאושר על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון החברה במהלך הרבעון הראשון של כל שנה בגינה ניתן המענק המדיד (להלן: "יעד ה-NOI").

תנאי סף לקבלת רכיב מענק זה הוא עמידה ב-90% מיעד ה-NOI. זכאות המנכ"ל למענק תחושב באופן לינארי בהתאם להיקף העמידה ביעד ה-NOI, כאשר בגין עמידה מלאה ביעד ה-NOI יהיה המנכ"ל זכאי למענק בסך של 4 פעמים עלות ההעסקה החודשית.

יובהר, כי בכל מקרה לא יעלה סך המענק בשיקול דעת ביחד עם המענק המדיד למנכ"ל על גובה של 9 פעמים עלות ההעסקה החודשית של המנכ"ל.

אם וככל שיתברר, בדיעבד, כי הנתונים עליהם התבססה החברה בעת הענקת מענק שנתי הינם מוטעים וכי נדרשת הצגתם מחדש בדוחותיה הכספיים של החברה, אזי ישיב מנכ"ל החברה לחברה את הפער בין סכום המענק ששולם לו בהתבסס על הנתונים המוטעים כאמור, לבין סכום המענק השנתי לו הוא זכאי בהתבסס על הנתונים לאחר הצגתם מחדש כאמור.

פרט לעדכון המענק השנתי שזכאי לו מנכ"ל החברה, לא חלו שינויים נוספים בהסכם הניהול של מנכ"ל החברה.

בגין שנת 2021 קיבל מר חנקין באמצעות חברת הניהול שלו, מענק בסך של כ-2.9 מיליון ש"ח (2020 - כ-2.7 מיליון ש"ח).

(4) א.

ביום 5 במאי 2010, סמוך לפני הנפקת החברה לציבור, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה מיום 5 במאי 2010, כי במסגרת התרומות השנתיות הניתנות על ידי החברה למוסדות ללא כוונת רווח, שאת היקפן יקבע דירקטוריון החברה מעת לעת, תעביר החברה, בין היתר, באמצעות תרומות לקרן עזריאלי (ישראל) (ע"ר), (להלן - "קרן התרומות"). ההחלטה התקבלה על בסיס בחינת מטרותיה העיקריות של קרן התרומות, אשר הינן לפעול לקידום החינוך והתרבות בישראל, באמצעות פרויקטים בתחום החינוך, התרבות, הרווחה והמדע, ביצוע פרויקטים ומחקרים לבד ו/או ביחד עם ארגונים אחרים, לרבות על ידי מתן מענקים לארגונים ו/או ליחידים לצורך ביצוע פרויקטים ו/או מחקרים התואמים את מטרות קרן התרומות אשר נבחנו ונמצאו מתאימות למדיניות התרומות של החברה. אין בהחלטה האמורה כדי למנוע מדירקטוריון החברה להחליט לתרום לגופים אחרים ללא כוונת רווח, שמטרותיהם יתאימו למדיניות התרומות של החברה, כפי שתהיה מעת לעת.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(4) (המשך)

א. (המשך)

במסגרת החלטת האסיפה הכללית האמורה, נקבע, כי בתקופה שעד חודש מאי 2015 תתרום החברה לקרן התרומות, בכל שנה קלנדארית, בעצמה ו/או באמצעות חברות בשליטתה (למעט גרנית), סך המהווה עד 1.5% מהרווח השנתי של החברה, ובכל מקרה לא יותר מסך של 14 מיליון ש"ח.

התרומות שהעבירה החברה לקרן התרומות שימשו לביצוע תרומות ולצרכיה השוטפים של קרן התרומות. תרומה זו נחשבה כתרומה מתוך תקציב התרומות הכולל השנתי של החברה, כפי שנקבע מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה.

המבקר הפנימי בחברה מונה על-ידי דירקטוריון החברה לבחון מדי שנה קלנדארית ועד למועד חתימת הדוחות הכספיים לאותה שנה, את היקף התרומות שהועברו לקרן התרומות ואת השימושים שנעשו בכספי התרומות והתאמתם לשיקולים שעמדו בבסיס החלטת האסיפה הכללית שאישרה את התרומה השנתית כאמור לעיל וימסור דוח בכתב לוועדת הביקורת. לאור תיקון 16 לחוק החברות שקיצר את העסקה ל-3 שנים, ביום 14 במרץ 2013 אישרה וועדת הביקורת של החברה את סבירות התקופה שנקבעה ל-5 שנים (קרי - מאי 2015).

בחודש מאי 2015 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) את התקשרות החברה עם קרן התרומות, בהסדר תרומה חדש אשר על פיו הוארך הסדר התרומה לקרן התרומות לתקופה נוספת של חמש שנים, שתחילתה ביום 1 ביוני 2015 וסופה ביום 31 במאי 2020.

ביום 31 במאי 2020 פקע הסדר התרומה.

ב. ביום 13 במרץ 2014, נחתם הסכם תרומה (להלן - "הסכם התרומה") בין עזריאלי החזקות לבין קרן התרומות.

על-פי תנאי הסכם התרומה, העניקה עזריאלי החזקות תרומה לקרן התרומות, ללא תמורה, הכוללת 6,902,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע"ג כל אחת של החברה (להלן - "מניות התרומה"). המהוות כ-5.69% מהונה המונפק של החברה.

בהתאם להוראות הסכם התרומה, תרומת מניות התרומה לקרן התרומות נעשתה בכפוף ל-3 תנאים כדלקמן:

(א) על קרן התרומות להחזיק במניות התרומה, לא להעביר אותן ולא לעשות בהן כל דיספוזיציה אחרת במשך תקופה של 10 שנים לפחות ממועד החתימה על הסכם התרומה (להלן - "תקופת ההגבלה"); בתום תקופת ההגבלה כאמור, כל העברת מניות התרומה על ידי קרן התרומות תדרוש החלטה ברוב מיוחד של לפחות 75% מחברי הוועד (או כל אורגן אחר שנדרש), הזכאים להשתתף בהצבעה בהחלטה זו ("אישור מיוחד").

(ב) בתום תקופת ההגבלה ובכפוף לקבלת האישור המיוחד כאמור, כל העברה עתידית של מניות התרומה תהא כפופה לזכות סירוב ראשון לטובת עזריאלי החזקות;

(ג) כל זכויות ההצבעה מכח מניות התרומה תישארנה בידי עזריאלי החזקות וקרן התרומות חתמה לצורך כך על יפויי הכוח הנדרשים. במקרה של מכירה עתידית של מניות התרומה על ידי קרן התרומות תעבורנה זכויות ההצבעה במניות התרומה לרוכש.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(4) (המשך)

ב. (המשך)

בעקבות קבלת מניות התרומה הפכה קרן התרומות לבעלת עניין, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן - "חוק ניירות ערך"), בחברה. בעקבות הוראות הסכם התרומה, עזריאלי החזקות וקרן התרומות נחשבות כ"מחזיקות ביחד במניות התרומה" (כהגדרת המונח "החזקות ניירות ערך או רכישתם ביחד עם אחרים" בחוק ניירות ערך). לעניין חובות החלות או מתייחסות על פי חוק החברות לבעלי שליטה בחברה, החברה בחרה להתייחס לקרן התרומות כאילו היא בעלת שליטה בחברה וזאת אף אם הדבר אינו מתחייב מהוראות הדין וזאת כל עוד לא נתנה החברה דיווח אחר.

(5) בחודש נובמבר 2014, התקשרה גמל תשואה להשקעות בע"מ – חברה מאוחדת (להלן - "גמל תשואה") בהסכם עם קרן התרומות (ראה סעיף 4 לעיל), לפיו תשכיר גמל תשואה בתנאי שוק לקרן התרומות, החל מחודש ינואר 2015, שטח של כ- 457 מ"ר בשטחי המשרדים בפרויקט הרצליה ביזנס פארק, הנמצא בבעלות הקבוצה, וכן תעניק לקרן התרומות שירותי ניהול ותחזוקה כפי שהיא מעניקה לשאר השוכרים בפרויקט, הכוללים, בין היתר, ניקיון, תחזוקה, ביטוח מבנה, ביטוח צד שלישי לשטחים ציבוריים, תשלומי מיסים עירוניים בגין שטחים ציבוריים וגינן, וזאת לתקופה של חמש שנים, עם אופציה להאריך את התקופה בחמש שנים נוספות, וזאת בתמורה לתשלום חודשי בסך של כ-58 אלפי ש"ח. בשנת 2020, הוארך ההסכם ב-5 שנים נוספות, עד ליום 15 בינואר 2025. עוד סוכם כי גמל תשואה תקבל פיצוי חד פעמי מקרן התרומות בגין תקציב ההשקעות שהועמד ביחס לשטח הישן בסך של 313 אלפי ש"ח צמוד למדד וזאת בהתאם להסכם הקודם משנת 2010.

בחודש ינואר 2022 נחתם הסכם להגדלת שטח המושכר ל-518 מ"ר ומתן הקצב להשקעות במושכר בסך כ-363 אלפי ש"ח לתקופה של שלוש שנים עם אופציה להאריך את התקופה בחמש שנים נוספות, עד לחודש ינואר 2030, וזאת בתמורה לתשלום חודשי בסך כ-65 אלפי ש"ח.

בחודש אוקטובר 2013 התקשרה גמל תשואה בהסכם עם קנדן מגורים בע"מ (להלן - "קנדן מגורים"), אשר הינה חברה בשליטת בעלת השליטה ויו"ר הדירקטוריון, גב' דנה עזריאלי, לפיו תשכיר גמל תשואה בתנאי שוק לקנדן מגורים, החל מחודש אוקטובר 2013, שטח של כ-190 מ"ר בשטחי המשרדים בפרויקט הרצליה ביזנס פארק, הנמצא בבעלות הקבוצה, וכן תעניק לקנדן מגורים שירותי ניהול ותחזוקה כפי שהיא מעניקה לשאר השוכרים בפרויקט, הכוללים, בין היתר, ניקיון, תחזוקה, ביטוח מבנה, ביטוח צד שלישי לשטחים ציבוריים, תשלומי מיסים עירוניים בגין שטחים ציבוריים וגינן, וזאת לתקופה של שנתיים עם אופציה להאריך את התקופה בשנתיים נוספות עד ליום 14 באוקטובר 2017, בתמורה לתשלום חודשי בסך של כ-22 אלפי ש"ח. ההסכם הוארך לתקופות נוספות באותם תנאים.

בחודש דצמבר 2021 נחתם הסכם לפיו שטח המושכר הוקטן ל-81 מ"ר לתקופה של שנתיים עם אופציה להאריך את התקופה בשנתיים נוספות עד ליום 31 בדצמבר 2025, בתמורה לתשלום חודשי בסך כ-10 אלפי ש"ח.

החברה סיווגה את העסקאות כעסקאות זניחות, בתנאי שוק ובמהלך עסקים רגיל, וקבעה, כי אין מדובר בעסקאות הדורשות אישורים מיוחדים בהתאם לחוק החברות (הסיווג נעשה ביחס לכל עסקה בנפרד).

(6) א. ביום 4 באוקטובר 2020 נדונה בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה התקשרות החברה עם החברות הבנות של חברה בת של קומפאס, Compass Datacenter ISR-TLV Holdings Ltd בהסכם לניהול והקמה של שלוש חוות שרתים (Data Centers) על ידי החברה (להלן - "העסקה"). ביום 4 באוקטובר 2020 סיווגה וועדת הביקורת את העסקה כחריגה וכן ועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה אישרו את ההתקשרות בעסקה. העסקה סווגה כחריגה לאור העובדה כי החברה אינה נוהגת להתקשר עם צדדים שלישיים בהסכמים למתן שירותי ייזום פרויקטים, ועל כן מדובר בעסקה שאינה נעשית במהלך העסקים הרגיל של החברה. עוד הובהר כי העסקה הינה בתנאי שוק ואין בה כדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה ו/או התחייבויותיה.

ב. בנוגע להשקעות נוספות והגדלת החזקות החברה בקומפאס, ראה ביאור 8'ג'. ההשקעות בוצעו במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק ואינן מהותיות לחברה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(7) גמול דירקטורים - בהתאם להחלטת הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה מיום 10 במאי 2010 ומיום 24 באוגוסט 2010, הגמול לדירקטורים החיצוניים, אשר ימונו בחברה, יהיה בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן - "תקנות הגמול"). הגמול השנתי וגמול ההשתתפות (לרבות גמול כדירקטור חיצוני מומחה) ישולמו בהתאם לסכום המרבי הקבוע בתקנות הגמול, בהתאם לדרגת ההון של החברה, כפי שתהא מעת לעת.

בהתאם להחלטת ועדת התגמול והדירקטוריון מיום 24 במאי 2016 ה"ה שרון עזריאלי ונעמי עזריאלי המכהנות כדירקטוריות בחברה, היו זכאיות לגמול שנתי בסך של 65 אלפי ש"ח וגמול השתתפות בישיבה בסך של 2,300 ש"ח, כאשר סכומים אלה צמודים למדד בהתאם להוראות תקנות הגמול. בנוסף, הוראות סעיפים 5(ב) ו-6(א) לתקנות הגמול יחולו על הגמולים המשולמים לדירקטוריות האמורות, בשינויים המחויבים.

ביום 4 ביולי 2019 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול, כי החל מיום 3 ביוני 2019 יהיו הדירקטוריות האמורות זכאיות לגמול, לו זכאים כל יתר הדירקטורים בחברה שאינם מקבלים שכר או דמי ניהול.

ד. פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי משרה ודירקטורים:

(1) פטור:

בהתאם להחלטות אסיפת בעלי המניות של החברה מעת לעת (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון), מעניקה החברה לנושאי משרה ולדירקטורים, כפי שיהיו מעת לעת, פטור מראש ובדיעבד מאחריותם, כולה או מקצתה, בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות של הדירקטורים ונושאי המשרה כלפיה וכלפי חברות בנות שלה ובתוקף היותם נושאי משרה ו/או דירקטורים בחברה או נושאי משרה ו/או דירקטורים מטעם החברה בחברות בנות, בכפוף לכך שהפטור לא יחול על החלטה או עסקה שלבעל השליטה בחברה או נושא משרה בחברה עניין אישי בה.

(2) שיפוי:

בהתאם להחלטות אסיפת בעלי המניות של החברה מעת לעת (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון), מעניקה החברה לכל נושאי המשרה בחברה והדירקטורים של החברה כפי שיהיו מעת לעת, התחייבות לשיפוי בשל כל חבות או הוצאה כמפורט להלן, שתוטל עליהם עקב פעולות שעשו (לרבות פעולות שעשו לפני הענקת כתב השיפוי) ו/או שיעשו בתוקף היותם נושאי משרה ו/או דירקטורים בחברה או נושאי משרה ו/או דירקטורים מטעם החברה בחברות בנות או קשורות של החברה או כל חברה אחרת בהן לחברה אינטרס:

(א) חבות כספית שתוטל על נושא משרה ו/או דירקטור לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט ובלבד שפעולות אלה נוגעות לאחד או יותר מהאירועים המפורטים בכתב השיפוי; (ב) הוצאות הדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שיוציא נושא המשרה ו/או דירקטור או שיחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו יזוכה, או באישום פלילי שבו יורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית; (ג) הוצאות הדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שיוציא נושא המשרה ו/או דירקטור עקב חקירה או הליך שיתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו ובלו שתוטל עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שיסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדו ובלו שתוטל עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית; (ד) חבות כספית שתוטל על נושא המשרה ו/או הדירקטור בשל תשלום עבור נפגעי ההפרה בהליך מנהלי; (ה) הוצאות שהוצאו על ידי נושא המשרה ו/או הדירקטור בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ד. פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי משרה ודירקטורים: (המשך)

(2) שיפוי: (המשך)

סכום השיפוי שתשלם החברה לכל נושאי המשרה (לרבות הדירקטורים), במצטבר, על פי כל כתיב השיפוי שיוצאו להם על ידי החברה על פי החלטת השיפוי, בגין אחד או יותר מהאירועים המפורטים בכתב השיפוי לא יעלה על 20% מההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה לפי הדוח הכספי האחרון (המבוקר או הסקור) של החברה, שפורסם לפני מועד השיפוי.

ביום 11 באוגוסט 2019 - לגבי גב' דנה עזריאלי וביום 30 באפריל 2020 לגבי גב' שרון עזריאלי וגב' נעמי עזריאלי, אשר הינן בעלות השליטה בעקיפין בחברה ומכהנות כדירקטוריות בחברה, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הארכת תוקפם של כתיב פטור ושיפוי שהוענקו להן, לתקופה נוספת של שלוש שנים ממועד האישור.

(3) ביטוח:

בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה, החברה הוכשת פוליסה לביטוח אחריות לדירקטורים ונושאי משרה (לרבות מקרב בעלי השליטה בחברה) של החברה וחברות הבת של החברה. ביום 27 ביוני 2021 אישרה ועדת התגמול התקשרות לחידוש פוליסת הביטוח של דירקטורים ונושאי משרה של החברה (לרבות מקרב בעלי השליטה בחברה) וחברות הבת של החברה החל מחודש יולי 2021 ועד לחודש יוני 2022, בתנאים כמפורט להלן:

1) גבול האחריות במסגרת פוליסת הביטוח לא יעלה על 150 מיליון דולר ארה"ב, למקרה ולתקופת ביטוח, בתוספת הוצאות הגנה משפטית סבירות בישראל מעבר לגבול האחריות, ולגבי תביעות המוגשות מחוץ לישראל - הוצאות הגנה משפטית סבירות מעבר לגבול האחריות, בהתאם להוצאות משפט הנהוגות בישראל ובהתאם לדין הישראלי.

2) השתתפות עצמית לתביעה לחברה בלבד לא תעלה על 500 אלפי דולר ארה"ב, בהתאם לעילת התביעה ומקום הגשתה.

3) פרמיה שנתית בסך של כ-617,000 דולר ארה"ב.

4) פוליסת הביטוח כוללת כיסוי תביעות שתוגשנה כנגד החברה (להבדיל מתביעות כנגד דירקטורים ו/או נושאי המשרה בה) שעניינן הפרת חוקי ניירות ערך לפחות בישראל (coverage for securities claims entity) וכן תביעות שעניינן יחסי עובד מעביד בגבול אחריות של עד 3 מיליון דולר ארה"ב ונקבעו סדרי תשלום של תגמולי ביטוח, לפיהם זכותם של הדירקטורים ו/או נושאי המשרה לקבלת שיפוי מהמבטח על פי הפוליסה קודמת לזכותה של החברה.

ה. עסקאות זניחות:

ביום 24 בנובמבר 2010, החליט דירקטוריון החברה לאמץ קווים מנחים וכללים בדבר סיווגן של עסקאות שאינן חריגות של החברה או חברה מאוחדת שלה עם בעלי עניין בה או עם בעלי שליטה, כעסקה זניחה. קווים מנחים אלה נקבעו, בין היתר, בשים לב להיקף נכסי החברה, למגוון פעילויותיה, לאופי העסקאות המתבצעות על ידה ולמידת השפעתן על פעילות החברה ותוצאותיה. בחודש מאי 2015 אימץ דירקטוריון החברה נוהל אב לעסקאות עם צדדים קשורים, אשר איגד ואיחד נהלים שאושרו בחברה בשנים שקדמו לאישורו, לרבות לגבי סיווג עסקאות זניחות.

כללים וקווים מנחים אלו ישמשו מחד, לבחינת הצורך באישור העסקה במוסדות הרלוונטיים בחברה ומאידך לבחינת חובת ו/או היקף הגילוי בדוח התקופתי ובתשקיף (לרבות בדוחות הצעת מדף), ו/או מסירת דיווח מיידי בגין עסקה כאמור. יצוין, כי בחינת העסקאות היא ברמת הקבוצה, לרבות בחברות מהותיות בשליטת החברה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. עסקאות זניחות: (המשך)

דירקטוריון החברה קבע, כי עסקה זניחה בחברה הינה עסקה של החברה עם בעלי שליטה או עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי, שאינה חריגה (קרי - במהלך העסקים הרגיל, בתנאי שוק ואינה מהותית) והיא עומדת במבחנים הבאים:

(1) לעניין חובת מתן דיווח מיידי בקשר עם עסקה זניחה- עסקה בודדת בחברה או בחברה בת בשליטתה, הינה עסקה זניחה אם היקפה הכספי לא עולה על שיעור של 0.1% מההון העצמי המאוחד של החברה לפי דוחות כספיים אחרונים; במקרה של עסקאות נמשכות (לרבות שכירויות, חכירות וכיוצא בזה), לפי סכום העסקה החדשי או סך העסקה לכל תקופת ההתקשרות לפי הקצר/הנמוך מביניהם. לצרכי דיווח מיידי, תיבחן זניחותה של עסקה על בסיס העסקה המסוימת הבודדת וככל שזו תעבור את רף הזניחות, תדווח החברה על העסקה בדיווח מיידי.

(2) לעניין מתן פירוט בדוח השנתי בקשר עם עסקאות זניחות- הסך הכולל של כל העסקאות מסוג מסוים בחברה או בחברה בת בשליטתה, בשנה קלנדרית, לא עלה על שיעור של 0.5% מההון העצמי המאוחד של החברה לפי דוחות שנתיים אחרונים. החברה תכלול את סוגי העסקאות וסכומן המצטבר במסגרת הדוח השנתי שלה רק אם עולה הסכום הכולל על השיעור הנקוב לעיל. לצרכי דיווח במסגרת דוח תקופתי, דוחות כספיים ותשקיף (לרבות דוח הצעת מדף), תיבחן הזניחות של מצרף כלל העסקאות מאותו סוג של החברה עם בעל השליטה או עם תאגידים בשליטתו של בעל השליטה על בסיס שנתי.

(3) עסקאות שלובות- בעת סיווג עסקאות כזניחות או כאלה שאינן זניחות, תיבחן כל עסקה בפני עצמה, אולם זניחותן של עסקאות שלובות או תלויות האחת בשנייה או עסקאות מאותו הסוג ייבחנו באופן מצרפי כעסקה אחת. ביחס לעסקאות רב שנתיות (הסכמים לתקופה של מספר שנים), יחושב היקף העסקה, לצרכי בחינת רף הזניחות, על בסיס שנתי (קרי - הסך הכספי השנתי הנובע מהעסקה עובר את רף הזניחות כאמור לעיל). בעסקאות ביטוח תיבחן הפרמיה כסכום העסקה, ללא קשר להיקף הביטוחי הניתן. עסקאות ביטוח רב שנתיות תימדדנה על בסיס דמי הביטוח השנתיים המשולמים או הנגבים.

(4) עסקאות זניחות בחברות הבנות - העסקאות שסווגו כזניחות על ידי החברות המוחזקות של החברה ייחשבו כזניחות גם ברמת החברה, ואילו אלה שסווגו על ידן כלא זניחות, ייבחנו ברמת החברה. במקרה שאין לחברה מידע זמין המאפשר בחינת סיווג העסקאות כעסקאות זניחות או שאינן זניחות, אזי ייחשב צירוף כל העסקאות מאותו סוג כעסקה זניחה או שאינה זניחה, למעט אם לפי הנתונים שבידי החברה התקיים אחד משני התנאים: (1) מבחינה הפרמטר הכמותי שלעיל, העסקה עצמה כעסקה בודדת אינה זניחה; (2) מצרף העסקאות הינו מהותי עבור החברה.

(5) בחינה שאינה כמותית- על אף האמור לעיל, בחינת השיקולים האיכותיים של עסקה זניחה מבחינה כמותית עשויה להוביל לסיווג כעסקה שאינה זניחה, אם מבחינת אופייה, מהותה והשפעתה על החברה היא נתפסת כאירוע משמעותי על ידי הנהלת החברה ומשמשת בסיס לקבלת החלטות ניהוליות חשובות או אם במסגרת העסקה של החברה עם בעלי שליטה או עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי צפוי הצד השני לקבל טובות הנאה שיש חשיבות במסירת דיווח עליהם לציבור המשקיעים. מובהר, כי גם אם עמדה עסקה של החברה עם בעלי שליטה או עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי במבחן הכמותי שלהן, היא לא תיחשב זניחה אם שיקולים איכותיים כאמור מעידים על היבט מהותי שלה.

הגורם המאשר

בהתאם לסעיף 22.3 לתקנון החברה, קבע הדירקטוריון כי בחינת סיווגה של עסקת בעלי עניין כעסקה זניחה תתבצע על ידי סמנכ"ל הכספים בשיתוף עם היועץ המשפטי, ככל שיידרש, ובכל אישור עסקה כעסקה זניחה יתועד הליך הבחינה והסיווג.

בהתאם לנוהל האב בחברה, בחינת סיווגה של עסקה של החברה עם בעלי שליטה או עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי כעסקה זניחה תתבצע על ידי סמנכ"ל הכספים והיועץ המשפטי, ככל שיידרש, ובכל אישור עסקה כעסקה זניחה יתועד הליך הבחינה והסיווג. כמו כן, הסמיך הדירקטוריון את סמנכ"ל החברה או את סמנכ"ל הכספים, לאשר ביצוע עסקאות שעונות להגדרת זניחות בהתאם לנוהל זה, כפוף לשני החריגים הבאים: (א) מצב בו לשני הגורמים האמורים עניין אישי באותה עסקה, שאז יוחלף אותו גורם בנושא משרה בכיר אחר בחברה; ו-(ב) עסקה שעניינה תנאי כהונה והעסקה של נושא משרה או התקשרות עם בעל שליטה או עם - קרובו במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות חברה שבשליטתו, לעניין קבלת שירותים ממנו בידי החברה, ואם הוא עובד החברה ואינו נושא משרה בה באשר להעסקתו בחברה שאז יתבצע הליך האישור על פי חוק החברות.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. עסקאות זניחות: (המשך)

(5) (המשך)

הליך תחרותי או הליך אחר

בחודש מאי 2015 אישרה ועדת ביקורת תוספת לנוהל, לפיה, אלא אם יוחלט אחרת על ידי ועדת הביקורת, הנהלת החברה תקיים בעסקאות חריגות ובעסקאות שאינן זניחות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, הליך תחרותי או הליך אחר בחברה בפיקוחה של ועדת הביקורת, בהתאם לעקרונות שלהלן:

בעסקאות לרכישת שירותים ו/או רכישת ציוד ומערכות, אשר היקף ההוצאה השנתית בגינו עולה על הרף הכמותי שנקבע בנוהל, יוצגו לוועדת הביקורת הצעות מ-3 ספקים רלוונטיים שונים בתחום הנדרש לפחות, שניתנו בהתאם למפרט דרישות שייקבע על ידה בהתאם לצרכיה, ובהתאם לנהלי הרכש בקבוצה, כפי שיהיו מעת לעת, בצירוף המלצה לוועדת הביקורת למציע הנבחר והנימוקים לבחירה. ההזמנה להציע הצעות תפוקח על ידי סמנכ"ל הכספים בחברה, אשר יהא רשאי להורות, לפי שיקול דעתו, על ביצוע שינויים ו/או שיפורים בהליך ו/או ניהול משא ומתן עם המציעים.

באשר לעסקאות השכרת שטחים מניבים, שהינה ליבת הפעילות של החברה, ולאור העובדה, כי במהלך העסקים הרגילי ההליך המתאים אינו בהכרח הליך תחרותי, במיוחד כאשר הליך כאמור עלול ליצור יתרון עסקי לחברות מתחרות מול שוכרים פוטנציאליים טובים לחברה ומשך הזמן לקיומו של הליך כאמור עלול לסכן עסקאות טובות, אימצה החברה הליך אחר, לפיו עסקה אשר היקף ההכנסה השנתית בגינה עולה על הרף הכמותי שנקבע בנוהל, ובהנחה שהחלו שלבי השיווק בגין אותו הנכס (קרי, תמחור, הוצאה למתווכים וכדומה) תפעל החברה לאיסוף נתונים השוואתיים לעסקה (מחיר למ"ר, הטבות והשקעות, שוכרים ואפיונם, התאמה לתמהיל), בנכסים דומים של החברה ונכסים דומים של צדדים שלישיים באותו אזור, וככל שנדרש, תיעזר ביועצים חיצוניים לצורך כך. ועדת הביקורת ו/או הדירקטוריון יהיו רשאים לבקש מהנהלת החברה פרטים נוספים או עבודת השוואה מהיבטים אחרים. הנהלת החברה תציג בפני ועדת הביקורת את פרטי העסקה המוצעת לאישור והנימוקים על יתרונותיה מול עסקאות השוואה. יובהר, כי ככל שמדובר בעסקה אשר ועדת ביקורת תקבע כי בשל היקפה ותוכנה אינה אופיינית לחברה (כדוגמת הקמה או רכישה של בניין שלם לצורך השכרתו לשוכר אחד שהינו צד קשור), תקבע ועדת הביקורת את ההליכים והעסקה תאושר בהתאם לדרישות החוק.

עסקאות ביחס לתנאי כהונה והעסקה, עסקאות אחרות עם חברות הקבוצה ו/או תרומות לגופים שלבעל השליטה עניין אישי בהן, ידונו בוועדת הביקורת, אשר תקבע בכל עסקה, מה הוא ההליך המתאים לאישורה. אין באמור כדי לגרוע מחובות אישור ההתקשרויות האמורות לפי כל דין.

בסוגי עסקאות, בהן לא נקבע בפרק זה האם קיימת חובה לקיים הליך תחרותי או הליך אחר, תחליט ועדת הביקורת מראש, אד-הוק, בכל עסקה קונקרטית עתידית, האם ינהל הליך תחרותי או הליך אחר ואת אופיו כאמור.

פיקוח ובקרה

סקירה דו רבעונית פנימית - עד לימים 15.7 ו-15.1 בכל שנה ידווח לסמנכ"ל הכספים של החברה על עסקאות כאמור בנוהל (לרבות עסקאות זניחות ושאין זניחות), שהחברה התקשרה בהן בשני הרבעונים שחלפו וכן בדבר עסקאות עם חברות קשורות שחברות אחרות בקבוצה התקשרו בהן, תוך ציון תנאיה של כל עסקה (היקף כספי שנתי, היקף כספי כללי, מהות העסקה, זהות הצד הקשור ותנאים מהותיים אחרים).

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. עסקאות זניחות: (המשך)

(5) (המשך)

מעקב שנתי

אחת לשנה, טרם הדיון בדוחות הכספיים השנתיים של החברה, או במקרים מיוחדים אם ביקשה זאת ועדת הביקורת קודם לכן, ידווח המרכז לוועדת הביקורת על עסקאות כאמור בנזהל (לרבות עסקאות זניחות ושאינו זניחות ולרבות התקשרויות החברה בהסכמי שכירות עם צדדים קשורים לאור התחייבות החברה במסגרת תשקיף ההנפקה לציבור של החברה שפורסם בחודש מאי 2010) ואשר החברה התקשרה בהן במהלך השנה שחלפה ובמהלך החודשים שעד למועד אישור הדוח הכספי במוסדות החברה, ככל שרלבנטי. הדיווח יכול גם עסקאות צדדים קשורים בחברות אחרות בקבוצה שהובאו לידיעת המרכז במהלך אותה תקופה, תוך ציון תנאיה של כל עסקה (היקף כספי שנתי, היקף כספי כללי, מהות העסקה, זהות הצד הקשור ותנאים מהותיים אחרים), וכן בדבר סך כל עסקאות צדדים קשורים באותה שנה. במסגרת המעקב השנתי כאמור, יצרף הממונה הצהרה בחתימתו, לפיה, למיטב ידיעתו והבנתו, בוצעו בחברה כל התהליכים הרלוונטיים למיפוי ואיתור עסקאות עם צדדים קשורים וכן כי בוצעו כל הבדיקות הנדרשות מכח ההתחייבות התשקיפית, הכל בהתאם לאמור בנזהל וכי ניתן גילוי נאות בדוחות הכספיים השנתיים לעסקאות עליהן דיווח.

דירקטוריון החברה יבחן מעת לעת ולפחות פעם בשלוש שנים, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת, את יישום הנזהל על ידי החברה ואת הצורך בעדכון הנזהל ו/או אמות המידה בו ו/או ההליכים שנקבעו לאישור העסקאות, בשים לב לעסקאות צדדים קשורים בהן מתקשרת החברה, לשינויים מהותיים בהיקף פעילותה של החברה והחברות המוחזקות של החברה והנתונים הכספיים הרלוונטיים ולשינויים בהוראות הדיון הרלוונטיות. האמור בנזהל אינו גורע מסמכות ועדת הביקורת להחליט לקיים מעת לעת דיון בהיבטים שונים הקשורים לעסקאות בעלי עניין ולזמן לדיונים אלה את הגורמים הנוגעים בדבר, לרבות הנזהל החברה, המרכז, המבקר הפנימי והיועץ המשפטי.

ביאור 34 - דיווח מגזרי

א. כללי:

החברה מיישמת את IFRS 8, "מגזרי פעילות" (להלן - "IFRS 8"). בהתאם להוראות התקן, מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים.

פעילותה העסקית של החברה מתמקדת בעיקר בתחומי הנדל"ן השונים, כאשר מרבית פעילותה העסקית של הקבוצה הינה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל ובתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים ופרויקטים בהקמה ביעוד למגורים להשכרה בישראל. החברה פועלת בנוסף בתחום נדל"ן מניב בארה"ב (שטחי השכרה למשרדים), בתחום הדיור המוגן ובתחום ה-Data Centers.

לחברה פעילויות נוספות ביניהן השקעות פיננסיות ופעילות בתחום המסחר האלקטרוני (eCommerce). בחודש פברואר 2020 השלימה החברה את רכישת מלון הר ציון בירושלים במסגרת כניסתה לענף המלונאות (לפרטים נוספים - ראה ביאור 12ד').

בחודש יולי 2019 השקיעה הקבוצה בחברת קומפאס, שעיקר פעילותה הינו תחום ה-Data Centers בצפון אמריקה (לפרטים נוספים ראה ביאור 8ג'), לצורך ביאור המגזרים, חברת קומפאס מוצגת לפי חלקה היחסי בנכסים ובתוצאות.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 34 - דיווח מגזרי (המשך)

א. כללי: (המשך)

במהלך תקופת הדוח רכשה החברה את חברת GM (לפרטים נוספים - ראה ביאור 8ב), בעקבות כך תחום ה-Data Centers החל להיות מהותי מבחינה כמותית ולכן מוצג כמגזר נפרד.

להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה:

מגזר א' - מרכזי המסחר והקניונים בישראל.

מגזר ב' - שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל.

מגזר ג' - נדל"ן מניב בארה"ב.

מגזר ד' - דיור מוגן.

מגזר ה' - Data Centers

במגזרי הפעילות הבאים: מרכזי המסחר והקניונים בישראל, שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, נדל"ן מניב בארה"ב, דיור מוגן ו-Data Centers, קובצו הנתונים של כל אחד מהמגזרים.

להלן שיקולי הדעת שהופעלו על ידי ההנהלה ביישום הקריטריונים לקיבוץ כל אחד ממגזרים אלו:

הנהלת הקבוצה בחנה את המאפיינים הכלכליים של כל אחד ממגזרים אלו והגיעה למסקנה, כי בכל אחד מהם המאפיינים הכלכליים הינם דומים, לנוכח העובדה כי כל אחד מהמגזרים, למעט מגזר ה-Data Centers, מתנהל באותו אזור גאוגרפי (ישראל או ארה"ב), נקוב באותו מטבע (בשקל חדש או בדולר ארה"ב), נתון לתנאים פוליטיים וחוקיים דומים ובעל שיעורי רווחיות דומים. בנוסף, בחנה הנהלת הקבוצה כי כל אחד ממגזרים אלו דומה בכל המאפיינים הבאים:

- מהות הפרויקטים - כלל הפרויקטים במסגרת כל אחד ממגזרים אלו הינם באותו תחום פעילות.
- מהות תהליכי הפיתוח והייזום - כלל הפרויקטים במסגרת כל אחד ממגזרים אלו כרוכים בתהליכי פיתוח וייזום דומים.
- סוג הלקוחות - כלל הפרויקטים במסגרת כל אחד ממגזרים אלו משווקים אל קבוצת לקוחות דומה (לקוחות עסקיים, אוכלוסיית הגיל השלישי).
- השיטות שמשמשות לשיווק הפרויקטים - השיטות לשיווק כלל הפרויקטים במסגרת כל אחד ממגזרים אלו הינן דומות וכוללות תהליכי פרסום ושיווק זהים.
- מהות הסביבה המפקחת - על כל הפרויקטים בכל אחד ממגזרים אלו חלים חוקים, תקנות וכללים דומים לרבות בתחום המקרקעין, התכנון, הבניה וההשכרה, איכות הסביבה, דינים במישור המוניציפאלי ובקשר עם מיסוי מקרקעין וכן חוקים ותקנות בתחום הדיור המוגן.

בהתבסס על השיקולים שפורטו לעיל, הנהלת הקבוצה סבורה כי הקיבוץ של כל אחד מהמגזרים: מרכזי המסחר והקניונים בישראל, שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, נדל"ן מניב בארה"ב, דיור מוגן ו-Data Centers הינו בהתאם ל-IFRS 8.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 34 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021							
מאוחד	התאמות	אחרים	Data Centers	דיוור מוגן מיליוני ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
2,210	(48)	53	82	192	231	834	866
701	(15)	101	29	144	109	132	201
1,509	(33)	(48)	53	48	122	702	665
2,441	(380)	-	466	171	(59)	1,701	542
(154)	(448)	14					
310							
3,672							
37,442	(743)	301	5,025	2,810	2,023	14,975	13,051
4,929							
42,371							
			3,356	42	28	802	153

הכנסות:
 סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

רווח (הפסד) המגזר (NOI)

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

הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו הכנסות אחרות, נטו חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממש רווח לפני מסים על ההכנסה

מידע נוסף ליום 31 בדצמבר 2021:

נכסי המגזר

נכסים שלא הוקצו (*)

סך הכל נכסים במאוחד

השקעות הוניות

(*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ-1.3 מיליארד ש"ח ומזומנים ופקדונות לזמן קצר בסך 2.9 מיליארד ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 34 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

מאוחד	התאמות	אחרים	Data Centers	דיוור מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
מיליוני ש"ח								
1,798	(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) רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(764)	(131)	-	131	130	(176)	71	(789)	הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס רווח לפני מסים על ההכנסה
(132)								
(103)								
98								
236								
30,714	(296)	292	1,101	2,597	2,126	12,463	12,431	מידע נוסף ליום 31 בדצמבר 2020: נכסי המגזר נכסים שלא הוקצו (*)
4,410								
35,124								סך הכל נכסים במאוחד
			119	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 ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 34 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

מאוחד	התאמות	אחרים	Data Centers מיליוני ש"ח	דיוור מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
2,235	(13)	45	13	156	268	716	1,050	הכנסות: סך הכנסות מחיצוניים
684	(3)	95	3	119	129	122	219	סך הוצאות המגזר
1,551	(10)	(50)	10	37	139	594	831	רווח (הפסד) המגזר (NOI) רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
901	(20)	-	20	100	(12)	690	123	הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו הכנסות אחרות, נטו חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס רווח לפני מסים על ההכנסה
(148)								
(246)								
99								
19								
2,176								
30,009	(77)	-	582	2,410	2,421	11,655	13,018	מידע נוסף ליום 31 דצמבר 2019: נכסי המגזר נכסים שלא הוקצו (*)
5,230								
35,239								סך הכל נכסים במאוחד
				238	34	532	219	השקעות הוניות

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ביאור 35 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות כספיים

- א.** לפי החלטת הדירקטוריון מיום 24 במרץ 2022 נקבע כי יחולק דיבידנד בסך כולל של 650 מיליון ש"ח.
- ב.** בנוגע להשלמת רכישת זכויות החכירה במתחם צפון גלילות, לרבות כל זכויות הבניה ביחס למגרשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 11ה'.

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי נפרד

לשנת 2021

ערוך בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי נפרד
לשנת 2021

תוכן העניינים

ע מ ו ד

א	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים
ב	נתונים על המצב הכספי
ג	נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
ד-ה	נתונים על תזרימי המזומנים
ו-יב	מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישומו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

תל-אביב, 22 במרץ 2022

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 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-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מנדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
		<u>נכסים</u>
		נכסים שוטפים
2,472	2,597	מזומנים ושווי מזומנים
19	9	לקוחות
395	182	חייבים ויתרות חובה
91	88	נכסי מסים שוטפים
2,977	2,876	סה"כ נכסים שוטפים
		נכסים לא שוטפים
866	1,288	נכסים פיננסיים
12,856	14,917	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
11,297	14,139	השקעות בחברות מוחזקות
2,257	3,248	הלוואות לחברות מוחזקות
304	318	רכוש קבוע
35	60	יתרות חובה
27,615	33,970	סה"כ נכסים לא שוטפים
30,592	36,846	סה"כ נכסים
		<u>התחייבויות והון</u>
		התחייבויות שוטפות
803	983	אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב
239	155	ספקים ונותני שירותים
101	131	זכאים ויתרות זכות
1,143	1,269	סה"כ התחייבויות שוטפות
		התחייבויות לא שוטפות
413	332	הלוואות מתאגידים פיננסיים
9,389	12,434	אגרות חוב
26	27	התחייבויות אחרות
1,520	2,042	התחייבויות מסים נדחים
11,348	14,835	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
		הון
18	18	הון מניות רגילות
2,478	2,478	פרמיה על מניות
135	396	קרנות הון
15,470	17,850	עודפים
18,101	20,742	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
30,592	36,846	סה"כ התחייבויות והון

22 במרץ, 2022

אירית סקלר פילוסוף
סמנכ"ל כספים ומשנה
למנכ"ל

אייל חנקין
מנכ"ל

דנה עזריאלי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
688	485	702
389	(277)	1,342
141	100	139
123	9	65
<u>1,341</u>	<u>317</u>	<u>2,248</u>
הכנסות		
מדמי שכירות ניהול ואחזקה, נטו רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה מימון אחרות		
סה"כ הכנסות		
26	42	37
38	31	39
69	71	86
211	60	407
6	3	41
<u>350</u>	<u>207</u>	<u>610</u>
עלויות והוצאות		
עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה מכירה ושיווק הנהלה וכלליות מימון אחרות		
סה"כ עלויות והוצאות		
991	110	1,638
908	111	1,648
<u>1,899</u>	<u>221</u>	<u>3,286</u>
רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות חלק בתוצאות חברות מוחזקות, נטו ממס רווח לפני מסים על ההכנסה		
(192)	(20)	(394)
<u>1,707</u>	<u>201</u>	<u>2,892</u>
רווח מפעילות נמשכת לשנה מסים על ההכנסה רווח מפעילויות שהופסקו (לאחר מס) רווח נקי לשנה		
392	(12)	(3)
<u>2,099</u>	<u>189</u>	<u>2,889</u>
רווח (הפסד) כולל אחר:		
20	(220)	476
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס		
(89)	(110)	(120)
(27)	2	(8)
<u>(116)</u>	<u>(108)</u>	<u>(128)</u>
סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס סך הכל		
(96)	(328)	348
<u>2,003</u>	<u>(139)</u>	<u>3,237</u>
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה		

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
2,099	189	2,889
2	2	2
(389)	277	(1,342)
(49)	(50)	236
(1,300)	(103)	(1,645)
192	19	394
(16)	(52)	3
(88)	(134)	2
31	9	6
-	-	1
1	1	(3)
<u>483</u>	<u>158</u>	<u>543</u>
-----	-----	-----
(572)	(603)	(790)
(4)	(269)	(17)
(28)	-	-
(528)	(231)	(2,523)
3	-	1
1,263	550	252
154	31	76
11	14	19
279	84	416
-	-	-
(16)	(2)	(7)
-	-	1
(10)	-	-
(9)	9	-
<u>543</u>	<u>(417)</u>	<u>(2,572)</u>
-----	-----	-----

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לשנה
 פחת והפחתות
 הפסד (רווח) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
 ונדל"ן להשקעה בהקמה
 הכנסות מימון ואחרות, נטו
 חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
 הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
 מסי הכנסה שהתקבלו (ששולמו), נטו
 שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
 שינוי בספקים וזכאים אחרים
 שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
 שחיקת נכסים פיננסיים שיעדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

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

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
3,904	1,672	3,613
(560)	(300)	(600)
(1,595)	(520)	(522)
(326)	(185)	(180)
(28)	(351)	(1)
3	-	2
(211)	(164)	(168)
<u>1,187</u>	<u>152</u>	<u>2,144</u>
2,213	(107)	115
372	2,582	2,472
(3)	(3)	10
<u>2,582</u>	<u>2,472</u>	<u>2,597</u>

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
 חלוקת דיבידנד לבעלי המניות
 פרעון אגרות חוב
 פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
 אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים, נטו
 פקדונות מלקוחות, נטו
 ריבית ששולמה

מזומנים, נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(*) פעילות שלא במזומן כוללת גידול בחייבים בגין מכירת השקעות בנכסים פיננסיים לשנת 2020 בסך של כ-136 מיליון ש"ח.

כמו כן, פעילות שלא במזומן כוללת גידול ביתרת זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים לשנת 2019 בסך של 282 מיליון ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים
ליום 31 דצמבר 2021

א. כללי:

הגדרות

החברה - קבוצת עזריאלי בע"מ.
חברה מוחזקת - ראה ביאור 8 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

ב. אופן עריכת הנתונים הכספיים:

הנתונים הכספיים מתוך הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (להלן - "הנתונים הכספיים"), נערכו בהתאם להוראות תקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

כמו כן, נכללים במסגרת הביאורים שיובאו להלן, גילויים בנוגע למידע מהותי נוסף, בהתאם לדרישות הגילוי האמורות בתקנה האמורה וכמפורט בתוספת העשירית, ככל שמידע זה לא נכלל בדוחות המאוחדים באופן המתייחס במפורש לחברה עצמה כחברה אם.

(1) מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות, לרבות מוניטין.

ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

ז. יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) בגין עסקאות אלו, עד למידה שאינן מוכרות בדוחות המאוחדים של החברה, שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות כך שהרווח (הפסד) הנפרד של החברה זהה לרווח (הפסד) המאוחד של החברה המיוחס לבעלים של החברה האם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים
ליום 31 בדצמבר 2021

ג. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

(1) ניהול סיכון נדילות

התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנוותרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

ליום 31 בדצמבר 2021					
2025 ואילך	2024	2023	2022	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים
מיליוני ש"ח					
-	-	-	76	76	76
-	-	-	155	155	155
-	-	-	30	30	30
206	61	79	97	443	425
11,711	917	971	980	14,579	13,294
-	23	-	-	23	23
<u>11,917</u>	<u>1,001</u>	<u>1,050</u>	<u>1,338</u>	<u>15,306</u>	<u>14,003</u>

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

אשראי מתאגידים פיננסיים
 לזמן קצר (1)
 ספקים
 זכאים
 הלוואות מתאגידים פיננסיים
 (2)
 אגרות חוב (2)
 פקדונות מלקוחות - זמן ארוך

סך הכל

ליום 31 בדצמבר 2020					
2024 ואילך	2023	2022	2021	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים
מיליוני ש"ח					
-	-	-	77	77	77
-	-	-	239	239	239
-	-	-	21	21	21
261	77	95	185	618	593
8,208	903	913	678	10,702	9,962
-	22	-	-	22	22
<u>8,469</u>	<u>1,002</u>	<u>1,008</u>	<u>1,200</u>	<u>11,679</u>	<u>10,914</u>

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

אשראי מתאגידים פיננסיים
 לזמן קצר (1)
 ספקים
 זכאים
 הלוואות מתאגידים פיננסיים
 (2)
 אגרות חוב (2)
 פקדונות מלקוחות - זמן ארוך

סך הכל

(1) הערך בספרים כולל ריבית שנצברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020.
 (2) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020.

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים
ליום 31 דצמבר 2021

ג. נכסים והתחייבויות פיננסיים: (המשך)

(2) פרטים בדבר השקעות בחברות אחרות:

פרטים בדבר השקעות בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

לפרטים בדבר השקעות החברה בבנק לאומי לישראל בע"מ, ראה ביאור 10 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.

ד. מסים על הכנסה:

(1) פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה ושינויים בשיעורי המס:

לפרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה, ראה ביאור 26 א' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.

(2) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(40)	(10)	(3)
6	5	(3)
(34)	(5)	(6)
(158)	(15)	(388)
(192)	(20)	(394)

מסים שוטפים:

בגין התקופה השוטפת
 התאמות בגין שנים קודמות, נטו

הוצאות מסים נדחים:

סך הוצאות מסים על הכנסה

(3) שומות מס:

ראה ביאור 26' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים
ליום 31 בדצמבר 2021

ד. מיסים על הכנסה: (המשך)

(4) מיסים על ההכנסה בגין מרכיבי רווח כולל אחר:

2019			2020			2021			
סכומים בניכוי מס	הכנסת מס	סכומים לפני מס	סכומים בניכוי מס	הוצאת מס מיליוני ש"ח	סכומים לפני מס	סכומים בניכוי מס	הכנסת מס	סכומים לפני מס	
20	(29)	49	(220)	65	(285)	476	(138)	614	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים
(89)	-	(89)	(110)	-	(110)	(120)	-	(120)	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
(27)	-	(27)	2	-	2	(8)	-	(8)	חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס
(96)	(29)	(67)	(328)	65	(393)	348	(138)	486	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

(*) המסים הנדחים חושבו בשנים 2021, 2020 ו-2019 לפי שיעור מס של 23%.

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים
ליום 31 בדצמבר 2021

ד. מסים על הכנסה: (המשך)

(5) ביאור מסים נדחים:

נכסי והתחייבויות מסים נדחים שהוכרו

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים:

סך הכל מיליוני ש"ח	אחרים (2) מיליוני ש"ח	ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס מיליוני ש"ח	מכשירים פיננסיים (1) מיליוני ש"ח	הטבות לעובדים מיליוני ש"ח	נכסי נדל"ן ונכסים קבועים מיליוני ש"ח	
(1,578)	28	72	(138)	2	(1,542)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר 2020
(15)	(15)	(7)	-	-	7	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
65	-	-	65	-	-	שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
8	7	-	1	-	-	אחרים
(1,520)	20	65	(72)	2	(1,535)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2020
(388)	(16)	19	23	-	(414)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(138)	-	-	(138)	-	-	שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
4	4	-	-	-	-	אחרים
(2,042)	8	84	(187)	2	(1,949)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2021

(1) בעיקר בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה.

(2) בעיקר בגין קרן ההון שנוצרה בגין אשראי שניתן לחברות בנות שלא בתנאי שוק.

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים
ליום 31 בדצמבר 2021

ה. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:

(1) באשר להשקעות מהותיות בחברות המוחזקות במישרין על ידי החברה ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.

(2) א. ביום 1 בינואר 2020 קנית השלום הנפיקה לחברה אגרות חוב בסך 1,371 מיליון ש"ח, צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור 1% לשנה, לפירעון בתום השנה עם אפשרות לפדיון מוקדם של אגרות החוב. הריבית והפרשי ההצמדה בגין ההלוואה לא יהיו נמוכים, בכל מקרה, מהריבית שנקבעה לעניין סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה. במידה וקנית השלום לא תיפרע את הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה עד למועד הפרעון, יראו באגרות החוב כאילו נפרעו והונפקו מחדש ביום העוקב למועד הפרעון.

ביום 1 בינואר 2021 קנית השלום הנפיקה אגרות חוב בסך של 882 מיליון ש"ח בתנאים האמורים לעיל.

לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ביום 1 בינואר 2022, הונפקו אגרות חוב בתנאים האמורים לעיל בסך של 590 מיליון ש"ח.

האשראי מוצג ונמדד בשווי הוגן במועד ההכרה לראשונה, על פי הערך הנוכחי של ההחזרים הצפויים. ההפרש בין השווי ההוגן שנמדד במועד ההכרה לראשונה לבין סכום ההלוואה שניתן בפועל, נזקף לקרן הון מעסקאות עם בעל שליטה. יתרת ההתחייבות בגין קרן ההון מעסקאות עם בעלי שליטה ליום 31 בדצמבר 2021 הינה סך של כ-46 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2020 - כ-52 מיליון ש"ח).

(3) הסדרים מהותיים בין החברה לחברות מוחזקות

א. בין החברה לבין מספר חברות המוחזקות על ידה וחברות אחרות בקבוצה קיימים הסכמים, לפיהם זכאית החברה לדמי ניהול בשיעור קבוע מכלל הוצאותיהם של אותן החברות. בשנים 2021 ו-2020 קיבלה החברה דמי ניהול כאמור בסך כולל של כ-38 מיליון ש"ח וכ-27 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ב. בין החברה לבין מספר חברות המוחזקות על ידה קיימים הסכמים, לפיהם זכאית החברה לסכומים עבור קרן פחת ותחלופה להחלפתם ו/או תיקונם היסודי של מתקנים וציוד המשמשים את כלל השוכרים במקרקעין של החברה. בשנים 2021 ו-2020 קיבלה החברה תקבולים כאמור בסך כולל של כ-16 מיליון ש"ח וכ-14 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ג. בין החברה לבין מספר חברות המוחזקות על ידה, קיימים הסכמים, לפיהם זכאית החברה לסכומים עבור שכר דירה בגין שימוש החברות בשטחים בבעלותה. בשנים 2021 ו-2020 קיבלה החברה שכר דירה כאמור בסך כולל של כ-1 מיליון ש"ח וכ-1 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ד. החברה העמידה למספר חברות המוחזקות על ידה הלוואות, כמפורט להלן:

הלוואות בסך כ-117 מיליון ש"ח צמודות לדולר האמריקאי ונושאות ריבית בשיעור של כ-10% לשנה.

הלוואה בסך כ-29 מיליון ש"ח צמודה לדולר האמריקאי ונושאת ריבית בשיעור של כ-6.5% לשנה.

הלוואה בסך כ-5 מיליון ש"ח צמודה לדולר האמריקאי ונושאת ריבית בשיעור של כ-6% לשנה.

הלוואה בסך של 1,222 מיליון ש"ח צמודה לכתר הנורבגי ונושאת ריבית בשיעור של 1.1% לשנה.

שטרי הון בסך כ-945 מיליון ש"ח צמודים למדד ואינם נושאים ריבית לתקופה של 5 שנים. היתרה מוצגת בניכוי קרן הון.

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים
ליום 31 בדצמבר 2021

ה. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות: (המשך)

(3) הסדרים מהותיים בין החברה לחברות מוחזקות (המשך)

ד. (המשך)

בנוגע להלוואות לקניית השלום, ראה סעיף 2 לעיל.

יתר הלוואות נושאות ריבית בהתאם לתקנות מס הכנסה.

הריבית והפרשי ההצמדה שנצברו בגין הלוואות אלה והוצגו בדוח על הרווח הנקי של החברה לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 הינם בסך כולל של כ-122 מיליון ש"ח וכ-94 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ה. החברה נושאת בהוצאות משרדיות, ביטוח, שכר ונלוות של עובדים בכירים בקבוצה (להלן - "הוצאות הקבוצה"). בין החברה לבין מספר חברות המוחזקות על ידה וחברות אחרות בקבוצה קיימות הסכמות, לפיהן זכאית החברה להחזר בגין סכומים ששולמו על ידה עבור החברות. בשנים 2021 ו-2020 קיבלה החברה תקבולים כאמור בסך כולל של כ-22 מיליון ש"ח וכ-24 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ו. בין החברה לחברות מוחזקות על ידה קיים הסכם, לפיו זכאיות החברות המוחזקות לשכר דירה, דמי ניהול ודמי חניה בגין שטחים שבבעלותם. בשנים 2021 ו-2020 שילמה החברה שכר דירה, דמי ניהול ודמי חניה כאמור בסך כולל של כ-8 מיליון ש"ח וכ-7 מיליון ש"ח, בהתאמה.

(4) באשר לרכישת חברת Green Mountain AS – ראה ביאור 8' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.

ו. **ערבויות:**

לפרטים בדבר ערבויות אשר העמידה החברה - ראה ביאור 28' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.

ז. **מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות:**

לפרטים בדבר מגבלות חוזיות בהן התחייבה החברה ראה ביאור 17' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.

ח. **דיבידנדים מחברות מוחזקות במישרין על ידי החברה:**

לחברות המוחזקות במישרין על-ידי החברה לא קיימות מגבלות חוזיות על חלוקת דיבידנדים.

ט. **שעבודים:**

באשר לשעבודים - ראה ביאור 28' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.

י. **התקשרויות עם צדדים קשורים ובעלי עניין:**

באשר להתקשרויות עם צדדים קשורים ובעלי עניין ראה ביאור 33' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.

כ. **אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים**

באשר לאירועים מהותיים לאחר תאריך המאזן - ראה ביאור 35' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.

22 במרץ, 2022

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 רואה החשבון המבקר מיום 22 למרץ 2022 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.
- (2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 22 למרץ 2022 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.
- (3) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 22 למרץ 2022 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9 ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.

בכבוד רב,

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

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרכז אבן עאמר 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-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מנדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

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



חלק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

פרק ד' | פרטים נוספים על התאגיד

- תקנה 25א - מען רשום.....1-7
- תקנה 10א - תמצית דוחות על תוצאות הפעולות של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2021.....1-7
- תקנה 10ג - שימוש בתמורת ניירות ערך.....2-7
- תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי.....2-7
- תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות במישרין ובעקיפין בתקופת הדוח.....2-7
- תקנה 13 - רווח של חברות בנות וקשורות מהותיות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי.....3-7
- תקנה 20 - מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר / הפסקת מסחר - מועדים וסיבות.....3-7
- תקנה 21 - תשלומים לנושאי משרה בכירה.....4-7
- תקנה 21א - השליטה בחברה.....4-7
- תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה.....4-7
- תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה.....5-7
- תקנה 24א - הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים.....5-7
- תקנה 24ב - מרשם בעלי המניות של החברה.....5-7
- תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד (נכון למועד הדוח).....6-7
- תקנה 26א - נושאי משרה בכירה של התאגיד למועד פרסום הדוח.....11-7
- תקנה 26ב - מורשה חתימה של התאגיד.....12-7
- תקנה 27 - רואי החשבון של החברה.....12-7
- תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנון.....12-7
- תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטוריון.....12-7
- תקנה 29א - החלטות החברה.....12-7
- פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה.....12-7
- נספח א - תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי.....14-7

פרק ד' | פרטים נוספים על התאגיד

תקנה 25א - מען רשום

מספר חברה ברשם החברות: 9-096071-51

שם החברה: קבוצת עזריאלי בע"מ

פקסימיליה: 03-6081380

כתובת: מרכז עזריאלי 1, תל אביב, 6702101

דואר אלקטרוני: Niritz@azrieli.com

טלפון: 03-6081400

תאריך הדוח: 23 במרץ, 2022

תאריך הדוח על המצב הכספי: 31.12.2021

תקנה 10א - תמצית דוחות על תוצאות הפעולות של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2021 (במיליוני ש"ח)

1-12/2021	10-12/2021	7-9/2021	4-6/2021	1-3/2021	
					הכנסות
2,210	627	591	555	437	מדמי שכירות, ניהול, אחזקה ומכירות
2,441	2,201	(14)	292	(38)	רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
310	307	9	-	(6)	חלק בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
31	11	12	2	6	מימון
62	37	21	4	-	אחרות
5,054	3,183	619	853	399	סה"כ הכנסות
					עלויות והוצאות
669	189	171	161	148	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול, אחזקה ומכירות
80	22	26	15	17	מכירה ושיווק
106	37	25	19	25	הנהלה וכלליות
479	94	155	175	55	מימון
48	10	31	3	4	אחרות
1,382	352	408	373	249	סה"כ עלויות והוצאות
3,672	2,831	211	480	150	רווח לפני מסים על ההכנסה
(780)	(619)	(24)	(97)	(40)	מסים על ההכנסה
2,892	2,212	187	383	110	רווח מפעילות נמשכת
(3)	(3)	-	-	-	הפסד מפעילויות שהופסקו (לאחר מס)
2,889	2,209	187	383	110	רווח נקי לתקופה
					מיוחס ל:
2,889	2,210	187	382	110	בעלים של החברה
-	(1)	-	1	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,889	2,209	187	383	110	

תקנה 10 ג - שימוש בתמורת ניירות ערך

אגרות חוב (סדרה ז')

ביום 20 ביולי 2021, הונפקו 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 הנפקה) בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 19 ביולי 2021 (אסמכתא: 2021-01-118986), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה ופורסם מכוח תשקיף מדף 2019.

אגרות חוב (סדרה ח')

ביום 20 ביולי 2021, הונפקו כ-1,751 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח') בתמורה לסך של כ-1,751 מיליון ש"ח (כ-1,729 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה) בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 19 ביולי 2021 (אסמכתא: 2021-01-118986), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה ופורסם מכוח תשקיף מדף 2019.

התמורה שהתקבלה מהנפקות אלו, שימשה ותשמש את החברה, בין היתר, למחזור חוב פיננסי קיים, לביצוע השקעות, ולצרכי מימון שוטפים, מעת לעת.

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי

ראה נספח א' לפרק ד' זה.

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות במישרין ובעקיפין בתקופת הדוח

תאריך השינוי	מהות השינוי	שם החברה	שם המחזיק	הערות
אוגוסט 2021	רכישת 100% מהון המניות המונפק והנפרע של GM	Green Mountain, AS.	Green Data, AS.	ראה סעיף 1.3.8 לפרק א' לדוח זה

תקנה 13 - רווח של חברות בנות וקשורות מהותיות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי (במיליוני ש"ח)

ריבית והפרשי הצמדה*	הכנסות החברה מהחברה הקשורה		רווח (הפסד) במיליוני ש"ח		עיסוק עיקרי	החברה המוחזקת
	דמי ניהול	דיבידנד	רווח כולל	רווח נקי		
67	7	-	1,217	1,227	יזום, ניהול, רכישה והשכרה של מבני מסחר ומשרדים בישראל ובארה"ב	קניית השלום השקעות בע"מ
8	-	-	2	2	יזום והשכרה של מבני מסחר (אור יהודה ורמלה)	אוצם יזמות והשקעות בע"מ (1991)
-	4	-	(37)	(20)	החזקה ב- 90% מהזכויות בבנייני משרדים הממוקמים ביוסטון, טקסס, ארה"ב הידועים בשם Galleria Office Buildings, LP	AG Galleria Office Buildings, LP
-	(**)	-	154	154	יזום, ניהול, בניה, רכישה והשכרה של מבני מסחר ומשרדים בישראל	גמל תשואה להשקעות בע"מ
2	(**)	-	9	9	יזום, ניהול, בניה, רכישה והשכרה של מבני משרדים בישראל	עצמה ושות' להשקעות מכבים בע"מ
5	-	-	2	9	החזקה ב- 100% מהזכויות בבניין משרדים ביוסטון, טקסס, ארה"ב - "Houston Dow Center"	AG Plaza at Enclave
-	-	-	48	48	הפעלת בית דיור מוגן לסיעוד והחלמה	פאלאס אמריקה חברה לדיור מוגן בע"מ
14	-	-	9	9	הפעלת בית דיור מוגן ומרכז מסחרי	אחוזת בית רעננה - דיור מוגן בע"מ
1	-	-	29	29	הקמה והפעלה של בית דיור מוגן	דיור מוגן מודיעין בע"מ
6	-	-	(53)	(53)	תחום המסחר האלקטרוני (eCommerce)	עזריאלי אי-קומרס בע"מ
-	-	-	288	316	תחום ה- Data Centers בצפון אמריקה	Compass Holdco
2	-	-	21	21	יזום, בניה והשכרה של משרדים ומבני תעשייה	אינטרנשיונל קונסלטנטס (איקונסלט) בע"מ
1	-	-	(4)	(1)	החזקה 100% מהזכויות בבניין משרדים ביוסטון, טקסס, ארה"ב	AG 8 West Centre
2	-	-	21	26	החזקה ב-100% מהזכויות בבניין משרדים באוסטין, טקסס, ארה"ב	AG San Clemente
1	-	-	7	10	החזקה ב- 100% מהזכויות בבניין משרדים באוסטין, טקסס, ארה"ב	AG Two Aspen
7	-	-	16	72	תחום ה- Data Centers בנורבגיה	Green Mountain
-	-	-	29	29	הקמה והפעלה של בית דיור מוגן ומרכז מסחרי	פאלאס להבים שותפות מוגבלת

* כולל קרן הון
** נמוך מ-1 מיליון ש"ח

תקנה 20 - מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר / הפסקת מסחר - מועדים וסיבות

א. מניות/ ניירות ערך

ביום 20 ביולי 2021, נרשמו למסחר בבורסה כ-1,904 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז'), אשר הונפקו לציבור מכוח תשקיף מדי 2019.

ביום 20 ביולי 2021, נרשמו למסחר בבורסה כ-1,751 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח'), אשר הונפקו לציבור מכוח תשקיף מדי 2019.

לפרטים נוספים ראה תקנה 10ג' לפרק ד' זה.

בתקופת הדוח לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך שהנפיקה החברה.

תקנה 21 - תשלומים לנושאי משרה בכירה

לפירוט התגמולים שניתנו בתקופת הדוח, כמפורט בתוספת השישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, ראה סעיף 1 לפרק ה' לדוח זה.

תקנה 21א - השליטה בחברה

למועד פרסום הדוח, מחזיקה Azrieli Holdings Inc. ("עזריאלי החזקות"), חברה פרטית שהתאגדה לפי הדין הקנדי במישרין ובעקיפין, באמצעות החזקתה במלוא הון המניות של חברת Nadav Investments Inc. ("נדב השקעות"), חברה פרטית שהתאגדה לפי הדין הקנדי, שהיא בעלת השליטה במישרין בחברה, ב-55.62% מהון המניות וב-61.31% מזכויות ההצבעה של החברה בפועל ובדילול מלא. כפי שנמסר לחברה, עזריאלי החזקות נמצאת בשליטתן של שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי, בין במישרין ובין באמצעות תאגידי החזקות קנדיים.

עד פטירתו בחודש יולי 2014, החזיק מר דוד עזריאלי ז"ל במישרין ובעקיפין בכ-44.77% מהון המניות בעזריאלי החזקות ובכל זכויות ההצבעה בעזריאלי החזקות (לרבות בזכויות ההצבעה במניות ילדיו שהוחזקו על ידיו בנאמנות). לאחר פטירתו של מר דוד עזריאלי ז"ל, מניות עזריאלי החזקות שהוחזקו על ידו ומניותיו בתאגיד החזקות קנדי שבשליטתו ("תאגיד החזקות דוד") הועברו לעזבונו, ושרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי מונו כ-3 הדירקטוריות של עזריאלי החזקות ושל נדב השקעות. כפי שנמסר לחברה, ביום 13 באפריל 2015 חולקו מעזבונו של מר עזריאלי ז"ל מניותיו בעזריאלי החזקות ובתאגיד 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) ב-15.93% ממניות עזריאלי החזקות, ללא זכויות הצבעה (החזקה המהווה, בעקיפין, החזקה בכ-8.86% מזכויות ההון של החברה) וזאת בנוסף ובנפרד מהחזקתה במישרין ב-8.55% מזכויות ההון וההצבעה בחברה. כפי שנמסר לחברה, ביום 20 במרץ 2017, נחתם הסכם בעלי מניות ("הסכם 2017") בין שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי (בעצמן ובאמצעות חברות בשליטתן), בעלות השליטה בעקיפין בחברה ודירקטוריות בחברה ("בעלות השליטה"). צדדים נוספים להסכם 2017 הם עזריאלי החזקות, נדב השקעות ותאגיד החזקות דוד (שלושתם: "תאגידי החזקות"). הסכם 2017 מחליף ובא במקום הסכם בעלי המניות הקודם שנערך בין הצדדים בחודש נובמבר 2012 ("הסכם 2012"), והוא מסדיר את היחסים בין בעלות השליטה, בעצמן ובאמצעות תאגידי החזקות, בקשר עם זכויותיהן בחברה. בדומה להסכם 2012, תנאי הסכם 2017 כוללים הסכמות בקשר עם מכירה והעברת מניות בחברה ובתאגידי החזקות, לרבות תקופת חסימה, זכות סירוב ראשון, זכות הצעה ראשונה, זכות הצטרפות והחרגה בקשר עם מכירות מסוימות של מניות (טפטוף) בבורסה. הסכם 2017 קובע גם כי אופן השימוש בזכויות ההצבעה בחברה יקבע על ידי בעלות השליטה (בהחלטה ברוב קולות), ובלבד שלגבי החלטות למינוי דירקטורים בחברה, לכל אחת מבעלות השליטה תהיה הזכות שזכויות ההצבעה תשמשנה למינוי דירקטור אחד שיקבע על ידה, ואילו אופן השימוש בזכויות ההצבעה בחברה לגבי החלטות למינוי דירקטורים נוספים תתקבלנה ברוב קולות. ביחד עם הסכם 2017 נחתם הסכם נוסף בין כל בעלי המניות הישירים בעזריאלי החזקות (לרבות בעלות השליטה). הסכם נוסף זה נדרש על פי חוקי קנדה, כדי להבטיח את הכפפת עזריאלי החזקות לחלק מהוראות הסכם 2017. יובהר, כי אין בהסכם 2017 כדי לשנות את זהות בעלות השליטה בחברה (ובכלל זה בעזריאלי החזקות) או את שיעור החזקתן בהון ובזכויות ההצבעה בחברה וכי למועד פרסום הדוח, שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי הן בעלות השליטה בחברה.

תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה

לפרטים בדבר עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה או תאגיד בשליטתה או חברה קשורה שלה התקשרו בהן, ראה סעיף 2 לדוח הממשל התאגידי של החברה המצורף כפרק ה' לדוח זה.

¹ הכוללות את כל זכויות ההצבעה מכח מניות התרומה. על-פי הסכם התרומה (כהגדרתו בביאור 33 ג' (4) לדוחות הכספיים), העניקה עזריאלי החזקות לקרן עזריאלי ישראל, בדרך של תרומה וללא תמורה, 6,902,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע"ג כל אחת של החברה, המהוות כ-5.69% מהונה המונפק של החברה ("מניות התרומה").

תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, ראו דוח מידי בדבר מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה שפרסמה החברה ביום 6 בינואר 2022 (אסמכתא: 003709-01-2022), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

תקנה 24א - הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, הון המניות הרשום של החברה הינו 127,501,500 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ כל אחת, והון המניות המונפק של החברה הינו 121,272,760 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ כל אחת.

תקנה 24ב - מרשם בעלי המניות של החברה

שם בעל המניות	מספר חברה	מען	סוג מניות	כמות מניות	ע"נ
החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ	510356603	יהודה הלוי 62, ת"א	רגילות 0.1 ש"ח ע"נ	121,272,760	0.1 ש"ח

תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד (נכון למועד הדוח)

להלן פרטים אישיים ומקצועיים לגבי הדירקטורים של החברה:

(1) שם הדירקטור:		דנה עזריאלי, יו"ר פעיל לדירקטוריון
מספר זיהוי:	321657744	
תאריך לידה:	3 ביוני, 1967	
מענו להמצאת כתבי בי-דין:	מרכז עזריאלי 1, תל-אביב	
נתיבות:	ישראלית	
חברות בועדות דירקטוריון:	לא	
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	לא	
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	יו"ר פעיל לדירקטוריון	
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	1 ביוני, 2010	
השכלה:	תואר ראשון בסוציולוגיה ואנתרופולוגיה מ- Swarthmore College; Juris Doctor במשפטים מ- Vermont Law School. חברה בלשכת עורכי הדין במדינת מסצ'וסטס, ארה"ב ובלשכת עורכי הדין בישראל	
עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידיים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	דירקטורית בחברות בנות של החברה וכן בחברות Nadav Investments Inc., Azrieli Holdings Inc., קנדן מגורים בע"מ, דן בריבוע בע"מ, קנדן שירותי ניהול בע"מ וקנדן אחזקות בע"מ. יו"ר משותף קרן עזריאלי ישראל, ע"ר, דירקטורית בקרן עזריאלי קנדה, עמותה קנדית ללא מטרות רווח, דירקטורית במכון וייצמן למדע, דירקטורית באוניברסיטת תל אביב, דירקטורית בעמותת דרכא בתי ספר (ע"ר), דירקטורית ב- Conference of Jewish Material Claims Against Germany וחברת מועצה במרכז הישראלי להתמכרויות ICA	
קרבת משפחה לבעל ענין:	בעלת שליטה. לפרטים, ראו תקנה 21א' לעיל	
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעלת כשירות מקצועית	
(2) שם הדירקטור:		שרון עזריאלי
מספר זיהוי:	HM841817	
תאריך לידה:	4 באוגוסט, 1960	
מענו להמצאת כתבי בי-דין:	מרכז עזריאלי 1, תל-אביב	
נתיבות:	קנדית	
חברות בועדות דירקטוריון:	לא	
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	לא	
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	לא	
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	1 ביוני, 2010	
השכלה:	דוקטור במוזיקה מאוניברסיטת מונטריאול, תואר שני במוזיקה מאוניברסיטת מונטריאול, תואר ראשון באומנות ממכללת Vassar, תעודה מבית הספר Juilliard, תואר עמית מבית ספר לעיצוב של פרסונס.	
עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידיים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	זמרת אופרה, הזנית ואמנית; מו"ל של מגזיני עיצוב פנים; חברת ועד מנהל בקרן עזריאלי ישראל, ע"ר ודירקטורית בקרן עזריאלי קנדה, עמותה קנדית ללא מטרות רווח. כיהנה כנשיאה או כמנכ"לית, בארגונים הבאים: Orchestre Classique de Montreal; Orchestre de Chambre McGill; Opera Cares Foundation; Shir Chadash Synagogue.	
קרבת משפחה לבעל ענין:	דירקטורית ומנכ"לית בארגונים הבאים: 7809298 Canada Inc.; 7807872 Canada Inc.; 7852703 Canada Inc.; Vancouver Home Magazine Inc.; Toronto Home Magazine Inc.; Montreal Home Magazine Inc.; McCord Museum (Montreal); Canadian Vocal Arts Institute; 4287690 Canada Inc.; Viva! Diva! Can Inc.; Viva! Diva! U.S Inc.; Canbonim Ltd.; My DeZign Inc.; MyDeZign S.L. Ltd.; Shazsol Enterprises Inc.; 1992671 Alberta ULC; 9839623 Canada Inc.; 11581252 Canada Inc.; 101 California Avenue Limited Partnership; National Arts Centre (Ottawa, Canada); National Arts Foundation; Shir Chadash Synagogue; Opera Cares Foundation and Sharon Azrieli Foundation for the Arts (SAFA).	
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעלים ומנהלת של חברות פרטיות זרות בעלת שליטה. לפרטים ראו תקנה 21א' לעיל	
	לא	

(3) שם הדירקטור:		נעמי עזריאלי
מספר זיהוי:	HB510031	
תאריך לידה:	26 בספטמבר, 1965	
מענו להמצאת כתבי בי-דין:	מרכז עזריאלי 1, תל-אביב	
נתינות:	קנדית	
חברות בוועדות דירקטוריון:	לא	
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	לא	
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אין	
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	1 ביוני, 2010	
השכלה:	דוקטור (D.Phil) בהיסטוריה בינלאומית מאוניברסיטת אוקספורד, אנגליה, Master International Affairs ביחסים בינלאומיים, מימון וכלכלה מאוניברסיטת קולומביה, ניו-יורק, תואר ראשון מאוניברסיטת פנסילבניה במדעי המדינה ולימודי רוסיה	
עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידיים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	מנכ"ל ודירקטורית של קרן עזריאלי קנדה, עמותת קנדית ללא מטרת רווח. יו"ר משותף בקרן עזריאלי ישראל, ע"ר. בעלים ומנהלת של חברות פרטיות זרות. דירקטורית ונשיאה בתאגידים: Canpro Investments Ltd., Omico Investments Ltd., Omico Residential Ltd., Omico NY Limited Partnership, 7852711 Canada Inc. - 8585539 Canada Inc.	
קרבת משפחה לבעל ענין:	דירקטורית בגופים הבאים: Canadian Society for Yad Vashem, Technion International Board, Yeshiva University, Brain Canada Foundation, Weizmann Institute of Science, Canadian Children's Literacy Foundation	
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעלת שליטה. לפרטים, ראו תקנה 21א' לעיל	
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעלת כשירות מקצועית	
(4) שם הדירקטור:		דן יצחק גילרמן
מספר זיהוי:	07132889	
תאריך לידה:	26 במרץ, 1944	
מענו להמצאת כתבי בי-דין:	מרכז עזריאלי 1 תל-אביב	
נתינות:	ישראלית	
חברות בוועדות דירקטוריון:	ועדת הביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת אכיפה	
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	דירקטור בלתי תלוי	
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אין	
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	23 באוגוסט, 2019	
השכלה:	לימודי מדעי המדינה וכלכלה, האוניברסיטה העברית בירושלים; לימודי משפטים, אוניברסיטת תל אביב	
עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידיים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	יו"ר בלקסטון ישראל; יו"ר הליגה לידידות ישראל - אמריקה; מנכ"ל גילרמן גלובל בע"מ; יושב ראש האופרה הישראלית; חבר הנאמנים האוניברסיטה עברית; חבר הנאמנים אוניברסיטת תל אביב; חבר הנאמנים הסוכנות היהודית; הוועד המנהל - מכון ויצמן למדע; יושב ראש נגוס בע"מ (חברה פרטית)	
קרבת משפחה לבעל ענין:	אין	
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעל כשירות מקצועית	

(5) שם הדירקטור:		ציפורה כרמון
מספר זיהוי:	51528933	
תאריך לידה:	7 בדצמבר, 1952	
מענו להמצאת כתבי בי-דין:	מרכז עזריאלי 1, ת"א	
נתינות:	ישראלית	
חברות בוועדות דירקטוריון:	ועדת הביקורת, ועדת תגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת אכיפה ("כל הוועדות")	
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	דירקטורית בלתי תלויה	
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אין	
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	19 במאי, 2013	
השכלה:	בוגרת סוציולוגיה וחינוך, האוניברסיטה העברית בירושלים; מוסמכת מנהל עסקים, UCLA, קליפורניה, ארה"ב.	
עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידיים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	מנהלת ובעלים של חברת T.C. Exports Ltd. משנת 1992; דירקטורית בדלתא גליל תעשיות בע"מ וברפאל - מערכות לחימה מתקדמות בע"מ. חברת ועד מנהל בעמותות הבאות: להקת מחול בת-שבע; עדי נגב - נחלת ערן; קשת אילון והקרן החדשה לקולנוע וטלוויזיה.	
קרבת משפחה לבעל עניין:	אין	
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	

(6) שם הדירקטור:		אהוד רצאבי, דירקטור חיצוני
מספר זיהוי:	52017142	
תאריך לידה:	30 ביולי, 1953	
מענו להמצאת כתבי בי-דין:	מרכז עזריאלי 1 תל-אביב	
נתינות:	ישראלית	
חברות בוועדות דירקטוריון:	כל הוועדות	
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	דח"צ	
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אין	
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	23 באוגוסט, 2019	
השכלה:	בוגר כלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת תל-אביב. רואה חשבון, מגשר ובורר מוסמך	
עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידיים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	רואה חשבון מאז 1981; יושב ראש הנהלת עמותת איל"ן (איגוד ישראלי לילדים נפגעים) בהתנדבות; יושב ראש ההתאחדות הישראלית לספורט נכים; דירקטור חיצוני באלרון תעשייה אלקטרונית בע"מ (עד חודש מרץ 2021); דירקטור חיצוני בקבוצת גולד בונד בע"מ (עד חודש מאי 2020); דירקטור חיצוני באלקטרה בע"מ (עד חודש נובמבר 2020); דירקטור ביהודה רשתות בע"מ (חברה פרטית) וחברה פרטית בבעלותו	
קרבת משפחה לבעל עניין:	אין	
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעל מומחיות חשבונאית פיננסית	

(7) שם הדירקטור:		יוסף שחק, דירקטור חיצוני
מספר זיהוי:	008025009	
תאריך לידה:	25 באוגוסט, 1945	
מענו להמצאת כתבי בי-דין:	מרכז עזריאלי 1 תל-אביב	
נתינות:	ישראלית	
חברות בוועדות דירקטוריון:	כל הוועדות	
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	דח"צ	
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אין	
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	23 באוגוסט, 2019	
השכלה:	בוגר חשבונאות מהאוניברסיטה העברית בירושלים, רואה חשבון מוסמך	
עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידי נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	יועץ לחברות ודירקטוריונים; בורר ומגשר עסקי; חבר המועצה הציבורית של המוסד לתקינה חשבונאית בישראל; חבר ועדת הכספים של האגודה למלחמה בסרטן; דירקטור באמיליה פיתוח (מ.ע.פ.) בע"מ; דירקטור בתפרון בע"מ; דירקטור חיצוני בסאות'ין פרופרטיס קפיטל לטד; דירקטור בלתי תלוי בפרטנר תקשורת בע"מ; דירקטור ביוגי ייעוץ והשקעות בע"מ (חברה פרטית בשליטתו); יועץ ומגשר לקבוצת קרסו וחברות שבבעלותה.	
קרבת משפחה לבעל עניין:	אין	
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	

(8) שם הדירקטור:		אורן דרור
מספר זיהוי:	024973315	
תאריך לידה:	2 באוגוסט, 1970	
מענו להמצאת כתבי בי-דין:	מרכז עזריאלי 1, תל-אביב	
נתינות:	ישראלית	
חברות בוועדות דירקטוריון:	ועדת הביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת אכיפה	
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	דירקטור בלתי תלוי	
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	לא	
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	18 בנובמבר, 2014	
השכלה:	בוגר כלכלה ומזרח אסיה באוניברסיטה העברית בירושלים. לימודי מחקר בתחומי הניהול והשיווק במשך שנתיים באוניברסיטת Waseda טוקיו יפן - בית הספר למסחר	
עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידי נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	מנכ"ל ודירקטור בחברת דרור ליאת השקעות בע"מ (חברה בשליטתו); מנכ"ל ודירקטור בחברת אינקרדיפליי בע"מ (חברה בשליטתו). מנכ"ל ויו"ר באקסיליון תחבורה חכמה בע"מ;	
קרבת משפחה לבעל עניין:	בן דוד מדרגה רביעית של בעלות השליטה והדירקטוריות דנה, שרון ונעמי עזריאלי	
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	

מנחם עינן	שם הדירקטור:	(9)
008995383	מספר זיהוי:	
17 ביוני, 1939	תאריך לידה:	
מרכז עזריאלי 1 תל-אביב	מענו להמצאת כתבי בי-דין:	
ישראלית	נתינות:	
ועדת הביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת אכיפה	חברות בועדות דירקטוריון:	
לא	דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	
נוסף על היותו דירקטור בחברה כיהן מר עינן כיועץ חיצוני של החברה עד ליום 28 בפברואר 2017	תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	
22 במרץ, 2016	המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	
תואר ראשון במדעי הרוח מאוניברסיטת תל אביב; תואר במנהל עסקים מאוניברסיטת UCLA	השכלה:	
חבר ועד מנהל בקרן עזריאלי ישראל, ע"ר.	עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	
לא	קרבת משפחה לבעל ענין:	
בעל כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	

תקנה 26א : נושאי משרה בכירה של התאגיד למועד פרסום הדוח

שם	אייל חנקין	אירית סקלר פילוסוף	גדעון אברמי	נרית זאבי	ישראל קרן	איר חורש	משה כהן	רפי וונש	שרון אריה	ירום פולק בן פורת	רחל מיטלמן	אלעד אלון	עופר יום
מספר זיהוי	024604332	025710542	056524325	036386795	003105657	029299617	051209971	028145738	023544612	056000813	035730746	027279025	046260329
תאריך לידה	3 בנובמבר 1969	31 באוקטובר 1973	6 ביולי 1960	11 במרץ 1979	17 בספטמבר 1947	22 בפברואר 1972	3 באפריל 1952	15 בפברואר 1971	02 ביולי 1968	29 ביולי 1959	14 באוגוסט 1978	25 במאי 1975	
מועד תחילת כהונה	1 בינואר 2018	1 במאי 2013	15 במאי 2016	2 באוקטובר 2019	1 ביולי 2002	1 בינואר 2022	22 במרץ 2017	15 באוקטובר 2010	01 בדצמבר 2017	22 במרץ 2016	1 בספטמבר 2018	25 בנובמבר 2020	1 באוגוסט 2021
תפקיד שממלא בחברה/חברה בת/קשורה או בעל עניין	מנכ"ל החברה. השלום השקעות בע"מ. דירקטור ב Compass Data Center ובחברות בנות של החברה	מנהל למנכ"ל, סמנכ"לית כספים ואחראית לניהול סיכונים פיננסים בחברה וכן דירקטורית בחברות בנות של החברה	ראש תחום המשרדים. דירקטור בחברות בנות של החברה	סמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת החברה	סמנכ"ל תפעול	חשב ראשי לחשבונאות ודוחות כספיים	המבקר הפנימי	סמנכ"ל, תחום נדל"ן חו"ל. דירקטור בחברות בנות ב Compass Data Center ובחברות בנות שלה	סמנכ"ל, תכנון, הנדסה ובינוי	סמנכ"ל, ראש תחום הדיר המוגן. דירקטור בחברות בנות של החברה	סמנכ"לית מערכות מידע	סמנכ"ל פיתוח עסקי וחדשנות	סמנכ"ל שיווק ודיגיטל
השכלה	תואר ראשון במדעי המחשב וניהול מאוניברסיטת תל אביב; תואר שני Executive MBA, בתכנית Kellogg-Recanati של אוניברסיטת Northwestern אביב	תואר ראשון בהיסטוריה ויחסים בינלאומיים, אוניברסיטה עברית 1986. דיפלומה בניהול בתי מלון 1994	תואר ראשון במשפטים (LL.B), תואר במנהל עסקים (B.A) עם התמחות בטכנולוגיות מידע (IT), שניהם מהמרכז הבינתחומי בהרצליה; בעלת רישיון לעריכת דין בישראל	תואר ראשון מאוניברסיטת תל אביב	תואר ראשון בהיסטוריה כללית מאוניברסיטת תל אביב	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה; תואר שני במשפטים, שניהם מאוניברסיטת בר-אילן בעל רישיון בראיית חשבון (ISR) C.P.A	רואה חשבון, בוגר כלכלה וחשבונאות באוניברסיטת תל אביב	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטה העברית בירושלים	בוגר הטכניון בלימודי הנדסה אזרחית	בוגר הטכניון בלימודי הנדסה אזרחית	בוגר הטכניון וניהול ותואר שני במנהל עסקים שניהם מאוניברסיטת תל אביב	תיכונת	תואר ראשון בכלכלה וניהול מהמכללה האקדמית תל אביב יפו
ניסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות	מנכ"ל סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ בשמונה השנים שקדמו למינוי כמנכ"ל	מנכ"ל קניון עזריאלי, ירושלים, מלחה 2005-2016	סגנית היועץ המשפטי של החברה במשך כ-6 השנים שקדמו למינוי	מנכ"ל חברות הנכס גמל תשואה להשקעות בע"מ, עוצמה ושות' להשקעות - מכבים בע"מ, אורבן א.א.ר. בע"מ, עזריאלי רעננה וחברת הניהול הרצליה ביזנס פארק תפעול בע"מ	מנכ"ל חברות הנכס גמל תשואה להשקעות בע"מ, עוצמה ושות' להשקעות - מכבים בע"מ, אורבן א.א.ר. בע"מ, עזריאלי רעננה וחברת הניהול הרצליה ביזנס פארק תפעול בע"מ	חשב ראשי לחשבונאות ודוחות כספיים בחברה	שותף מנהל בחייקין כהן רובין ושות'; דירקטור ומנהל בחברות פרטיות הקשורות לחייקין כהן רובין ושות' רואי חשבון; מבקר פנים במספר רב של חברות ציבוריות וגופים ציבוריים	סגן נשיא לאיזור קוויבק באלעד גרופ. קנדה אינק. באלעד גרופ קנדה אינק	סמנכ"ל הנדסה בנצבא אחזקות סמנכ"ל הנדסה ופיתוח עיסקי באאורה ישראל	מנהל פיתוח דיור מוגן בקבוצה בשלוש השנים שקדמו למינוי - קודם לכן - מנכ"ל ודירקטור בהון חברה לניהול נכסים מקבוצת נכסים ובניין ומנכ"ל רשת מגדלי הים התיכון - דיור מוגן 14 שנים	סמנכ"ל מערכות מידע סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ	מנהל פעילות הנדל"ן בישראל של קבוצת טרי-הקמה ומנכ"ל LABS ישראל	סמנכ"ל שיווק קניוני עזריאלי ומנכ"ל עזריאלי אי קומרס

אך אחד מנושאי המשרה אינו בעל עניין בחברה או בעל קירבה משפחתית עם נושא משרה אחר בחברה או עם בעל עניין אחר בחברה.

נושאי משרה בכירה שתקופת כהונתם הסתיימה במהלך תקופת הדוח ובתקופה שלאחריה עד למועד פרסום הדוח:

בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו סיימו את תפקידם בחברה מר אורי קילשטיין, שכיהן כמנכ"ל קניוני עזריאלי ומשנה למנכ"ל וכן, מר אברהם יעקבי, שכיהן כחשב ראשי. ראו מצבת עדכנית של נושאי המשרה בחברה אשר מפורסמת במקביל לפרסום דוח זה.

תקנה 26ב - מורשה חתימה של התאגיד

ראה סעיף 8 לפרק ה' לדוח זה.

תקנה 27 - רואי החשבון של החברה

רואי החשבון המבקרים של החברה הם Deloitte בריטמן אלמגור זהר ושות', רואי חשבון, מרכז עזריאלי 1, תל אביב.

תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנון

לא בוצע שינוי בתקופת הדוח.

תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטוריון

ראה סעיף 4 לפרק ה' לדוח זה.

תקנה 29א - החלטות החברה

ראה סעיף 4 לפרק ה' לדוח זה.

פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה:

לתיאור ההסדרים החלים בגין פטור, שיפוי וביטוח לדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, ראה ביאור 33ד. לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2021.

אייל חנקין, מנכ"ל

**דנה עזריאלי, יו"ר
הדירקטוריון**

תאריך: 22 במרץ, 2022

נספח א - תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי

במליוני ₪												
השיעור ב-%												
שם החברה	סוג המניות	ע"ג כולל המניות בש"ח של	ע"ג כולל מניות בש"ח של מוחזקות	בהון	בהצבעה	סמכות למנות דירקטורים	עלות המניות המוחזקות	ערך ההשקעה בספרים (*)	יתרת ההלוואות מהחברה	אופן ההצגה בדוחות הכספיים	מדינת החברה	ני"ע למימוש לזכויות בהון או לזכות הצבעה בחברה המוחזקת בידי החברה
חברות בהחזקה ישירה												
קניית השקעות בע"מ	רגילות	114	114	100%	100%	100%	51	11,007	(1)620	חברה מאוחדת	ישראל	-
אינטרנשיונל קונסלטנטס (איקונסלט) בע"מ	רגילות	3,900	3,900	100%	100%	100%	30	121	22	חברה מאוחדת	ישראל	-
אוצם ימות והשקעות (1991) בע"מ	הנהלה	80	80	100%			-	206	309	חברה מאוחדת	ישראל	-
	רגילות א' רגילות ב'	21,330,220	21,330,220									
		4,999	4,999									
		21,335,299	21,335,299	100%	100%	100%						
עזריאלי אי קומרס בע"מ	רגילות	1,600	1,600	100%	100%	100%	26	(217)	(2) 250	חברה מאוחדת	ישראל	-
דיוור מוגן מודיעין	רגילות	1,000	1,000	100%	100%	100%	32	183	(2) 34	חברה מאוחדת	ישראל	-
פאלאס להבים שותפות מוגבלת ²		(5)-	(5)-	100%	100%	100%	(5)-	116	-	שותפות	ישראל	-
Green Mountain AS		-	-		100%	100%	1,086	1,217	1,215	חברה מאוחדת	נורווגיה	-
Compass Holdco		-	-		23.95%	23.95%	726	1,094	-	חברה המטופלת בשיתוף השווי המאזני	ארה"ב	-
AG Galleria Office (3) Buildings		-	-		90%	90%	220	82	-	חברה מאוחדת	ארה"ב	-
AG Plaza at Enclave(3)		-	-		100%	100%	50	103	69	חברה מאוחדת	ארה"ב	-
AG 8 West Center(3)		-	-		100%	100%	19	21	49	חברה מאוחדת	ארה"ב	-

² החברה מחזיקה בכל הזכויות (100%) בשותף הכללי בשותפות, דיוור מוגן מודיעין בע"מ המחזיק 0.01% בשותפות וכן החברה מחזיקה ביתרת הזכויות בשותפות (99.99%) כשותף המוגבל בשותפות.

ערבות במספר מקרים שהוגדרו בהסכם ההלוואה	-	ארה"ב	חברה מאוחדת	(4) 56	108	86	-	100%	100%	-	-	AG San clemente (3)
ערבות במספר מקרים שהוגדרו בהסכם ההלוואה	-	ארה"ב	חברה מאוחדת	29	58	18	-	100%	100%	-	-	AG Two Aspen(3)

חברות המוחזקות על ידי קניית השלום

-	-	ישראל	חברה מאוחדת	-	-	-	99.9%	99.9%	53,721,650	53,750,000	רגילות	גמל תשואה להשקעות בע"מ
-	-	ישראל	חברה מאוחדת	(2) 94	-	-	100%	99.9%	16,091,764	16,100,000	רגילות	עצמה ושות' להשקעות מכבים בע"מ
-	-	ישראל	חברה מאוחדת	(2) 493	55	-	100%	100%	15,000,000	15,000,000	רגילות	אחוזת בית רעננה דיור מוגן בע"מ
-	-	ישראל	חברה מאוחדת	-	270	-	100%	100%	100	100	רגילות	פאלאס אמריקה חברה לדיור מוגן בע"מ (6)

* הנתונים מתייחסים לחברות המוחזקות על ידי החברה במישרין בלבד.

- (1) בניכי קרן הון.
- (2) שטרי הון בניכי קרן הון.
- (3) שותפות זרה.
- (4) כולל הלוואה ושטר הון בניכי קרן הון.
- (5) שותפות.
- (6) מוחזקת על ידי אחוזת בית רעננה דיור מוגן בע"מ.



חלק ה'

ממשל תאגידי

פרק ה' - דוח ממשל תאגידי

חלק א' - היבטי ממשל תאגידי	ה-1
1. תקנה 21 - תשלומים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה - 2021.....	ה-1
2. תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה.....	ה-4
3. נושאים נוספים בקשר עם השליטה בחברה.....	ה-5
4. תקנה 29 ותקנה 29א - המלצות והחלטות הדירקטוריון.....	ה-7
5. תגמול נושאי משרה בכירים.....	ה-7
6. ביקורת פנים.....	ה-8
7. רואה החשבון המבקר.....	ה-10
8. מורשה חתימה עצמאי.....	ה-10
9. תרומות.....	ה-10
10. תוכנית אכיפה פנימית בחברה.....	ה-11
חלק ב' - שאלון ממשל תאגידי	ה-12

חלק א | היבטי ממשל תאגידי

להלן יובאו פרטים בדבר הליכי הממשל התאגידי בחברה לשנת 2021, הכוללים הן נושאים הקשורים בממשל תאגידי בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדיווחים"), והן שאלון ממשל תאגידי בהתאם לנוסח שנכלל במסמך הצעות תיקוני חקיקה בעניין שיפור הדוחות שפורסם על ידי רשות ניירות ערך ביום 16 במרץ 2014.

1. תקנה 21 | תשלומים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה | 2021

התגמולים כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה בשנת 2021 לחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד שבשליטתה, בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה, הינם כדלקמן (במונחי עלות שנתית לחברה, באלפי ש"ח, לתקופה של שנים עשר החודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (כמפורט בתוספת השישית לתקנות הדיווחים):

תגמולים				פרטי מקבל התגמולים			
סה"כ	אחר	מענק	דמי ניהול ^(א)	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
6,926	68 ^(א)	2,928	3,930	---	100%	מנכ"ל החברה	(1) אייל חנקין
4,294	-	1,809	2,485	---	100%	משנה למנכ"ל וסמנכ"לית כספים	(2) אירית סקלר-פילוסוף
4,171	-	1,026	3,145	(ב)	*100%	יו"ר דירקטוריון פעיל	(3) דנה עזריאלי
3,373	588 ^(א)	588	2,197	---	100%	משנה למנכ"ל ומנכ"ל קניוני עזריאלי	(4) אורי קילשטיין
2,749	7 ^(א)	879	1,863	---	100%	סמנכ"ל ראש תחום משרדים	(5) גדעון אברמי

* מובהר, כי הגב' דנה עזריאלי רשאית להמשיך בביצוע פעולות נוספות, לרבות פעילויות פילנתרופיות בהן היא מעורבת, מעת לעת, ובלבד שביצוען לא יפגע במילוי תפקידה בחברה.

(א) רכיב דמי הניהול כולל את הרכיבים הבאים: עלות דמי ניהול חודשיים ונלוות כמו: החזקת רכב, החזר הוצאות תקשורת ואחרות, או עלות שכר חודשית, זכויות סוציאליות, הפרשות סוציאליות ונלוות כמקובל, החזקת רכב והחזר הוצאות תקשורת ואחרות.

(ב) לפרטים אודות השליטה בחברה במועד הדוח ראו תקנה 21 לפרק ד' לדוח זה.

(ג) משקף הוצאות בשנת 2021 בגין הסתגלות.

(1) מר אייל חנקין

מר חנקין מכהן כמנכ"ל החברה מיום 1 בינואר, 2018, באמצעות חברה בבעלותו (בסעיף זה: "חברת הניהול של מר חנקין"). קודם לכן, החל מיום 1 בספטמבר 2010, ועד ליום 31 בדצמבר 2017, כיהן מר חנקין באמצעות חברה בבעלותו כמנכ"ל סופרגו (לאחר שקודם לכן כיהן כמנהל למנכ"ל סופרגו כשמונה חודשים). לפרטים בדבר הסכם הניהול של החברה עם חברת הניהול של מר חנקין, אשר נכנס לתוקף ביום 11 באוגוסט 2019, ראו ביאור ג'33 לדוחות הכספיים. בהתאם למדיניות התגמול של החברה¹ ("מדיניות התגמול"), מר חנקין יהיה זכאי למענק שנתי, כדלקמן:

מענק שנתי בשיקול דעת בגובה של עד 3 פעמים עלות ההעסקה החודשית, בהתאם להמלצת יו"ר הדירקטוריון וכפי שיאושר על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון, בהתאם לקריטריונים שייקבעו מראש בגין כל שנה ("המענק בשיקול דעת").

בנוסף, מר חנקין יהיה זכאי למענק שנתי, שיתבסס על עמידה ביעד ה-FFO ו/או ביעד ה-NOI, כמפורט בביאור ג'33 לדוחות הכספיים ("המענק המדיד").

בהתאם לאמור לעיל, ביום 20 במרץ 2022 בחנה ועדת התגמול, וביום 22 במרץ 2022 בחן דירקטוריון החברה את תרומתו של המנכ"ל (לאחר שהתקבלה המלצת יו"ר הדירקטוריון), והוחלט, כי על בסיס תרומתו כאמור ותוצאות החברה לשנת 2021, יוענק למר חנקין מענק בשיקול דעת בסך של שלוש (3) פעמים דמי הניהול החודשיים, קרי, סך של 976 אלפי ש"ח.

כמו כן, יעד ה-FFO ויעד ה-NOI כפי שאושרו על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון לשנת 2021 עמדו על סך של 1,163 מיליון ש"ח וסך של 1,528 מיליון ש"ח, בהתאמה, וזאת על בסיס תכנית העבודה של החברה, אשר אושרה בדירקטוריון החברה בחודש ינואר 2021.

ה-FFO וה-NOI של החברה לשנת 2021 עמדו על סך של 1,316 מיליון ש"ח² וסך של 1,590 מיליון ש"ח, בהתאמה.

לפיכך, בגין עמידה ביעד ה-FFO בשנת 2021 זכאי מנכ"ל החברה למענק בגובה של שתי (2) פעמים עלות העסקתו החודשית, קרי, סך של 651 אלפי ש"ח, ובגין עמידה ביעד ה-NOI בשנת 2021 זכאי מנכ"ל החברה למענק בגובה של ארבע (4) פעמים עלות העסקתו החודשית, קרי, סך של 1,301 אלפי ש"ח.

(2) גב' אירית סקלר-פילוסוף

החל מיום 1 במאי 2013 מכהנת הגב' אירית סקלר-פילוסוף כסמנכ"לית כספים של החברה והחל מיום 25 במרץ 2020 גם כמנהל למנכ"ל קבוצת עזריאלי. בתמורה לשירותיה זכאית הגב' סקלר-פילוסוף באמצעות חברה בבעלותה לדמי ניהול חודשיים קבועים, צמודים למדד, אשר ליום 31 בדצמבר 2021 עמדו על סך של כ-201 אלפי ש"ח, ולהטבות נלוות מקובלות, לרבות העמדת רכב (דרגה 6), טלפונים סלולאריים, החזרי הוצאות וכן הודעה מוקדמת בת 6 חודשים. בכל ההטבות נושאת החברה במלוא עלותן (לרבות עלות השימוש וגילום שווי המס).

על-פי מדיניות התגמול, נושא משרה אשר אינו מכהן כמנכ"ל החברה או כדירקטור בה, יהיה זכאי במצטבר לשני מענקים שנתיים, כפי שייקבעו על-פי המלצת יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל ויאושרו על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון:

1. **מענק בשיקול דעת** - מענק שנתי בשיקול דעת בגובה של עד שש פעמים עלות ההעסקה החודשית, כאשר מתוכו מענק בסך של עד שלוש פעמים עלות ההעסקה החודשית יוענק תוך בחינת עמידת נושא המשרה בקריטריונים אשר יתבססו בעיקר על תרומת נושא המשרה לחברה בהתאם לתפקידו והיקף אחריותו, ומענק בסך של עד שלוש פעמים עלות ההעסקה החודשית יוענק בכפוף לעמידת נושא המשרה הרלוונטי ביעדים מדידים, שייקבעו מידי שנה מראש על-ידי מנכ"ל החברה ביחס לנושא המשרה.

¹ מדיניות התגמול של החברה עודכנה ואושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 11 באוגוסט 2019, וכן, סעיף הביטוח במדיניות התגמול עודכן ואושר על-ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 29 בדצמבר 2021. לפרטים ראו חלק ב' לדוחות זימון אסיפה כפי שפורסמו בימים 4 ביולי 2019 ו-24 בנובמבר 2021 (אסמכתאות: 068701-01-2019-1-170433-01-2021, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך הפניה.

² התחשיב כולל המרה בין מודל שכירות למודל פיקדונות בדיר המוגן.

2. **מענק מיוחד** - מענק שנתי מיוחד בגובה של עד שלוש פעמים שכר חודשי ברוטו. המענק המיוחד יינתן במקרים מיוחדים, כגון: בגין קידום עסקה או אירוע עסקי או אסטרטגי מהותי או בגין השלמת פרויקט, שלא נכלל בתכנית העבודה של הקבוצה. למען הסר ספק, לא ניתן להעניק לנושא משרה יותר ממענק מיוחד אחד בכל שנה קלנדרית, אך ניתן לאשר ולהעניק מענק מיוחד במהלך השנה ובמועד שאינו חופף את מועד אישור או הענקת המענק השנתי.

בהתאם לאמור לעיל, הוחלט להעניק לגב' סקלר-פילוסוף, מענק בסך של תשע פעמים עלות העסקתה החודשית.

(3) גב' דנה עזריאלי

החל מחודש יולי 2014, מכהנת גב' דנה עזריאלי כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה באמצעות חברה בשליטתה (בסעיף זה: "חברת הניהול"). לפרטים בדבר הסכם הניהול של החברה עם חברת הניהול, אשר נכנס לתוקף ביום 11 באוגוסט 2019, ראו ביאור 1'ג33 לדוחות הכספיים.

על-פי הוראות מדיניות התגמול של החברה וכן על פי הסכם הניהול, חברת הניהול זכאית למענק שנתי על עמידה ביעד של רווח מתואם. בשנת 2021, הרווח המתואם עמד על כ-1,193 אלפי ש"ח ולפיכך, סך המענק השנתי לו זכאית גב' דנה עזריאלי, באמצעות חברת הניהול, בגין תוצאות 2021 עומד על 1,026 אלפי ש"ח.

(4) מר אורי קילשטיין

החל מיום 1 בפברואר 2021, כיהן מר קילשטיין כמשנה למנכ"ל קבוצת עזריאלי וראש תחום הקניונים, באמצעות חברה בבעלותו. בתמורה לשירותיו זכאי מר קילשטיין לדמי ניהול חודשיים קבועים, צמודים למדד, אשר ליום 31 בדצמבר 2021 עמדו על סך של כ-196 אלפי ש"ח, להטבות נלוות מקובלות, לרבות העמדת רכב (דרגה 6), טלפונים סלולאריים, החזרי הוצאות, הודעה מוקדמת בת 3 חודשים וכן תקופת הסתגלות של 3 חודשים.

בהתאם למדיניות התגמול של החברה ולמענקים כמפורט בסעיף (2) לעיל, הוחלט להעניק למר קילשטיין, מענק בסך של שלוש (3) פעמים עלות העסקתו החודשית.

(5) מר גדעון אברמי

החל מיום 1 ביוני 2016 מכהן מר גדעון אברמי כסמנכ"ל ראש תחום המשרדים של החברה. בגין עבודתו זכאי מר אברמי לשכר ברוטו חודשי קבוע, צמוד למדד, אשר ליום 31 בדצמבר 2021 עומד על סך של כ-98 אלפי ש"ח, ולהטבות נלוות מקובלות, לרבות העמדת רכב (דרגה 6), טלפונים סלולאריים, החזרי הוצאות, הודעה מוקדמת בת 6 חודשים וכן תקופת הסתגלות של 3 חודשים. בכל ההטבות נושאת החברה במלוא עלותן (לרבות עלות השימוש וגילום שווי המס). בהתאם למדיניות התגמול של החברה ולמענקים כמפורט בסעיף (2) לעיל, הוחלט להעניק למר אברמי, מענק בסך של תשע (9) פעמים עלות העסקתו החודשית.

התגמולים שניתנו במהלך השנה שקדמה למועד פרסום הדוח לבעלי עניין בחברה שאינם נמנים בטבלה שלעיל, בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה, הינם כדלקמן (במונחי עלות שנתית לחברה, באלפי ש"ח, לתקופה של שנים עשר החודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, כמפורט בתוספת השישית לתקנות הדיווחים):

תגמולים					פרטי מקבל התגמולים				
סה"כ	אחר	דמי ניהול (*)	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
1,713	1,713 ^(א)	---	---	---	---	---	---	דירקטורים בחברה ^(א)	שמונה דירקטורים

(א) שלושה דירקטורים בלתי תלויים, שני דירקטורים חיצוניים, דירקטור תלוי ושתי דירקטוריות בעלות שליטה.
(ב) תגמולים לדירקטורים.

(6) דירקטורים בחברה

בהתאם למדיניות התגמול של החברה, הגמול של דירקטורים חיצוניים ודירקטורים אחרים בחברה שאינם מקבלים שכר או דמי ניהול כפי שיכהנו מעת לעת, יהיה הגמול בגובה "הסכום המרבי" לדירקטור (וביחס לדירקטורים שהינם בעלי שליטה - עד לסכום "הגמול המרבי"), בהתאם לדרגת החברה כאמור בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ("תקנות הגמול") וסיווגו של אותו דירקטור³. בנוסף, זכאים הדירקטורים להיכלל בפוליסת ביטוח נושאי משרה של החברה ויקבלו התחייבות לשיפוי, או שיפוי לפי היתר שיפוי ופטור מאחריות בכפוף להוראות חוק החברות. בשנת 2021 הגמול ששילמה החברה לכלל הדירקטורים הבלתי תלויים (שני דירקטורים חיצוניים ושלושה דירקטורים בלתי תלויים), הסתכם לסך של כ- 1,244 אלפי ש"ח ולדירקטור רגיל 195 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור ג.33 (7) ו-133. לדוחות הכספיים. כמו כן, זכאים הדירקטורים להחזר הוצאות כמקובל בחברה ובהתאם לתקנות הגמול.

גמול לדירקטורים נוספים בחברה שהינם בעלי שליטה: לפרטים ראו תקנה 22 להלן - גמול לדירקטוריות נוספות שהינן בעלות שליטה בחברה.

2. תקנה 22 | עסקאות עם בעל שליטה

להלן פרטים למיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה או תאגיד בשליטתה או חברה קשורה שלה התקשרו בהן בתקופת הדוח, ואשר הינן עדיין בתוקף במועד הדוח:

עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

■ התקשרות בהסכם ניהול עם חברת ניהול בשליטתה של גב' דנה עזריאלי

ביום 28 בדצמבר 2014, אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה עם חברה בשליטתה של גב' דנה עזריאלי בהסכם ניהול באמצעותו מעמידה גב' דנה עזריאלי לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל. ביום 6 באוקטובר 2016, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הארכת הסכם הניהול, ללא שינוי תנאי ההתקשרות בין חברה בשליטתה של הגב' דנה עזריאלי לבין החברה, לשלוש שנים נוספות החל ממועד אישור האסיפה. ביום 11 באוגוסט 2019, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את עדכון והארכת הסכם הניהול פעם נוספת, לשלוש שנים נוספות החל ממועד אישור האסיפה. לפרטים נוספים, ראו ביאור ג.33 (1) לדוחות הכספיים.

■ גמול לדירקטוריות נוספות שהינן בעלות שליטה בחברה

גב' שרון עזריאלי וגב' נעמי עזריאלי, בעלות שליטה בחברה, זכאיות לגמול דירקטורים בגובה "הסכום המרבי" לדירקטור, בהתאם לדרגת החברה כאמור בתקנות הגמול⁴ כפי שמשולם ליתר הדירקטורים בחברה שאינם מקבלים שכר או דמי ניהול וכפי שאושר על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה ביום 4 ביולי 2019, בהתאם לתקנה 11ב(3) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000. אישור הגמול כאמור לעיל, מיום 4 ביולי 2019, ניתן לתקופה של 3 שנים החל מיום 3 ביוני 2019. בנוסף, הוראות סעיפים 5(ב) ו-6(א) לתקנות הגמול בדבר

³ בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול הוצאות לדירקטור חיצוני) (הוראת שעה), התשפ"ב-2022 ("הוראת השעה"), ביום 22 במרץ 2022 קבע דירקטוריון החברה אמות מידה, לפיהן תסווג השתתפות של דירקטורים בחלק משיבות הדירקטוריון ווועדותיו, שהתקיימו ויתקיימו באמצעי תקשורת בתקופת ההגבלות (כהגדרתה בהוראת השעה), כהשתתפות בישיבה רגילה, ובהתאם, סיווג את השתתפותם של הדירקטורים הרלוונטיים בחלק מהישיבות כאמור כהשתתפות המוכה בגמול השתתפות בגין ישיבה רגילה. יובהר, כי התשלום בגין הסיווג כאמור טרם בוצע ואינו כלול בתגמולים שהוכרו בדוחות הכספיים.
⁴ ראו הערת שוליים 3 לעיל.

החזר הוצאות לדירקטורים, לרבות טיסות, אש"ל ואירות, יחולו גם לעניין דירקטוריות אלו, בשינויים המחויבים. ועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו מסגרת להוצאות כאמור, אשר נבחנת מעת לעת. בהתאם לאמור לעיל, בשנת 2021 הגמול ששילמה החברה לנעמי עזריאלי ושרון עזריאלי כאמור הסתכם לסך של כ- 275 אלפי ש"ח. לפרטים ראו דוח מיידי שפורסם על ידי החברה ביום 4 ביולי 2019 (אסמכתא: 01-068692-2019), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה, תקנה 21(6) לחלק זה לעיל וכן ביאור ג.33(7) לדוחות הכספיים.

■ ביטוח שיפוי ופטור לבעלי שליטה בחברה

גב' דנה עזריאלי, יו"ר דירקטוריון החברה, גב' נעמי עזריאלי, דירקטורית, וגב' שרון עזריאלי, דירקטורית ("בעלות השליטה שהינן דירקטוריות"), זכאיות להסדר ביטוח נושאי משרה לו זכאים כלל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה. ביום 27 ביוני 2021, אישרה ועדת התגמול התקשרות לחידוש פוליסת הביטוח של דירקטורים ונושאי משרה של החברה (לרבות מקרב בעלי השליטה בחברה) וחברות הבת של החברה החל מיום 1 ביולי 2021 ועד ליום 30 ביוני 2022. ההתקשרות בפוליסת הביטוח הינה בהתאם למסגרת ההתקשרות העדכנית, כפי שאושרה על-ידי אסיפת בעלי המניות של החברה ביום 29 בדצמבר 2021, אשר מפורטת בחלק ב' לדוח זימון האסיפה הכללית של החברה שפורסם ביום 24 בנובמבר 2021 (170433-01-2021), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה. כמו כן, בעלות השליטה שהינן דירקטוריות זכאיות לכתבי שיפוי ופטור בהתאם למדיניות התגמול של החברה. לפרטים ראו ביאור ג.33. לדוחות הכספיים. ביום 11 באוגוסט 2019, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 4 ביולי 2019) את הארכת תוקפו של הסכם הניהול האמור של הגב' דנה עזריאלי כיו"ר דירקטוריון החברה לשלוש שנים נוספות החל ממועד אישור האסיפה כאמור, במסגרתו אושר גם מתן כתבי שיפוי ופטור לגב' דנה עזריאלי. ביום 30 באפריל 2020, אישרה האסיפה הכללית של החברה הארכת תוקפם של כתבי שיפוי והפטור מאחריות שהוענקו לה"ה שרון עזריאלי ונעמי עזריאלי, מבעלות השליטה שהינן דירקטוריות, לתקופה נוספת של שלוש שנים, וזאת החל מיום 30 באפריל, 2020. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה שפורסם ביום 25 במרץ 2020 (אסמכתא: 01-029445-2020), ודוח מיידי על תוצאות האסיפה מיום 3 במאי 2020 (אסמכתא: 01-043230-2020), הנכללים בדוח זה על דרך הפניה.

עסקאות זניחות

בתקופת הדוח הקבוצה ביצעה עסקאות זניחות עם בעלות השליטה בה או שלבעלות השליטה בה היה עניין באישורן, בעלות סוגים ומאפיינים בהתאם לנוהל עסקאות זניחות שאישר דירקטוריון החברה, כמפורט בביאור ג.33. לדוחות הכספיים, וביניהן:

■ הסכמי שכירות עם צדדים קשורים

החברה, חברות בשליטתה של החברה וחברות קשורות שלהן, התקשרו בהסכמי שכירות עם שוכרים שלבעלות השליטה עניין אישי בהתקשרות עימם, לפיהם משכירות חלק מהחברות הנ"ל מזה מספר שנים ו/או השכירו במהלך שנת 2021, במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק, שטחים בחלק מהנכסים המניבים של החברה. ההכנסות בגין השכירות האמורות הסתכמו בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, לסך של כ- 2,624 אלפי ש"ח (כ- 4 שוכרים, כולל קרן עזריאלי (ישראל) ע"ר). לפרטים ראו ביאור ג.33. לדוחות הכספיים.

■ קשרים עם הקהילה

מעט לעת תורמת החברה, בין בעצמה ובין באמצעות חברות הנמנות על חברות הקבוצה, תרומות. למיטב הבנת החברה, הקבוצה עשויה לתרום לקהילה ולגופים או גורמים הנזקקים לסיוע, לרבות גופים שיכול ולבעלי עניין בחברה זיקה אליהם, או שבעלי עניין בחברה חברים בהם בהתנדבות.

3. נושאים נוספים בקשר עם השליטה בחברה

3.1 הליך רה-אירגון

במסגרת תהליך ארגון מחדש של מבנה החברות בקבוצה ובעיקר מהלכים לאיחוד פעילויות דומות של הקבוצה אשר בוצעו בחברות אחרות וכן התייעלות בתפעולה השוטף של הקבוצה, התקשרה החברה, בחודש נובמבר, 2008, בהסכם עם נדב השקעות, לפיו העבירה נדב השקעות לחברה את מניותיה בחלק מחברות הקבוצה (AS IS) בתמורה להקצאת מניות בחברה ("הסכם הרה-אירגון"). למועד הדוח פקעה תקופת המגבלות מכח סעיף 104א' לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 לעניין מכירת מניות שהועברו.

בשל היותה חברה המאוגדת על פי הדין הקנדי חלים על נדב השקעות, בין היתר, בקשר לפעילותה או השקעותיה בישראל כללי המיסוי הקבועים באמנה בין מדינת ישראל לבין קנדה בדבר מניעת מסי כפל ומניעת התחמקות ממס לגבי מסים על הכנסה ועל הון ("האמנה"), לרבות לעניין מכירת מניות בחברות שעיקר נכסיהן מקרקעין. לצורך הבהרה ופרשנות של סעיפי האמנה הדנים בעניין זה, נקבעו במסגרת הסכם בין רשות המיסים בישראל, לבין

החברה, קניית השלום ונדב השקעות, מחודש נובמבר 2008, הוראות והשלכות מס שונות לעניין מכירת מניות החברה, וזאת בהתאם לשיעור החזקותיה של החברה בנכסי מקרקעין בישראל.

בנוסף קבע ההסכם האמור הוראות לפיהן נדב השקעות לא תפעל לקבלת הטבות מס כלשהן בקנדה, שאינן בהתאם להוראות הדין בקנדה או האמנה, הוראות בדבר אפשרות ביטול ההסכם אם בעתיד ישונו באופן מהותי הוראות האמנה ו/או הוראות חלק ה' לפקודה, באופן שיש בו כדי להשפיע על אופן מיסוי המכירה וכן הוראות נוספות לפיהן בכל מקרה בו תהיה חבות מס בקנדה בגין מכירת המניות, לא יהיה בה כדי להשפיע על חבות המס הקבועה בהסכם. כל שינוי מבנה בהתאם להוראות החלק השני לפקודה המתייחס למניות החברה ו/או למניות קניית השלום יעשה אך ורק לאחר קבלת אישור מראש של מחלקת מיזוגים ופיצולים שברשות המסים.

3.2 תיחום פעילות

ביום 24 במאי 2016 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת מיום 22 במאי 2016, נוהל תיחום פעילות בחברה ("הנוהל") אשר יחול על הדירקטורים בחברה ועל בעלי השליטה בחברה. הנוהל קובע את סוגי הפעילויות בהן לא יוכלו להתקשר בעסקאות בישראל ובחו"ל וכן את אופן הגילוי לחברה קודם להתקשרות בעסקאות כאמור ואופן קבלת החלטה בחברה האם אותן עסקאות רלוונטיות לחברה. הנוהל יחול על בעלי שליטה וחברי הדירקטוריון בחברה והוא יהיה בתוקף למשך כל תקופת היותם בעלי שליטה בחברה ו/או כהונתם כחברי דירקטוריון החברה, לפי המאוחר, ולגבי דירקטורים למשך תקופה נוספת של שישה חודשים מתום המועד האמור, וזאת כל עוד לא התקבלה החלטה אחרת על-ידי דירקטוריון החברה, לאחר קבלת החלטת ועדת הביקורת של החברה. הנוהל קובע כי לבעל שליטה ו/או לדירקטור בחברה אסור להיות מעורב במישרין או בעקיפין בפעילות עסקית שעשויה לפי חוק החברות להיכנס להגדרת הזדמנות עסקית של החברה, ובכל מקרה הנכנסת לגדר אחת או יותר מהפעילויות עליהן חל הנוהל.

הנוהל מסדיר את תהליך אישור ביצוע העסקה על-ידי בעל שליטה ו/או דירקטור ככל שהחברה תבחר שלא לבצע עסקה כאמור בעצמה. על פי הנוהל על בעל שליטה ו/או דירקטור להציג בכתב בפני הנהלת החברה, ולאחר מכן בפני ועדת הביקורת, את מתווה העסקה בקשר לנכס ו/או פעילות הנכנסים לגדר איזה מהפעילויות על פי הנוהל אותה הוא מעוניין לבצע, ולהעביר את מלוא החומר הרלוונטי לעסקה לעיונם. רק אם הנהלת החברה ולאחר מכן ועדת הביקורת יחליטו כי הפעילות המוצעת איננה מעניינת את החברה, יהיה בעל השליטה ו/או הדירקטור בחברה חופשי להתקשר באותה עסקה.

בשל מורכבות הנושאים בהם עוסק הנוהל, לוחות הזמנים לביצוע עסקאות והחשש מפני גופים אחרים שעלולים לסכל את העסקה, יש צורך לקבל החלטות על-פי הנוהל בהתראה קצרה ואף באופן מיידי והכל כמפורט בנוהל. לפיכך, החלטת ועדת הביקורת האם לאשר את הפעילות המוצעת או לחילופין להחזיר את הדיון להנהלת החברה לצורך השלמת פרטים, תינתנה לא יאוחר מחלוף עד 10 ימי עסקים ממועד הצגת ההצעה על-ידי אותו אדם וקבלת החומר והמידע שנדרש, כאשר החלטה כאמור תתקבל ברוב חברים שאינם בעלי עניין אישי בהחלטה.

יובהר, כי הוראות חוק החברות והוראות דינים משלימים כדיני ניירות ערך גוברות על הוראות הנוהל ולפיכך על החברה להתייעץ בכל מקרה על פי נסיבותיו המיוחדות מההיבט המשפטי כפי שיחול באותה עת.

בנוסף, ליו"ר הדירקטוריון, גב' דנה עזריאלי, קיים נוהל תיחום פעילות החל עליה בנוסף על הוראות הנוהל.

4. תקנה 29 ותקנה 29א | המלצות והחלטות הדירקטוריון

לפרטים בדבר החלטות הדירקטוריון באשר לחלוקת דיבידנד ראו סעיף 4 לפרק א' לדוח זה וכן ביאורים 19 ו-35א. לדוחות הכספיים.

החלטות אסיפה כללית מיוחדת

להלן פירוט החלטות שאושרו במסגרת אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה:

מועד ההחלטה	נושא ההחלטה	אסמכתא ⁵
29 בדצמבר 2021	אישור תיקון סעיף הביטוח במדיניות התגמול של החברה.	2021-01-170433

החלטות החברה | תקנה 29א

בתקופת הדוח, ועד למועד פרסום הדוח, לא התקבלו החלטות חברה בנושאים המפורטים בתקנה 29א לתקנות הדיווחים, למעט כמפורט להלן:

לפרטים בקשר להחלטה לחדש פוליסת הביטוח של החברה לדירקטורים ונושאי המשרה (לרבות מקרב בעלות השליטה בחברה) של החברה וחברות הבת של החברה, החל מיום 1 ביולי 2021 ועד ליום 30 ביוני 2022 ראו סעיף 2 לעיל, הנכלל בפירוט ביחס לביטוח לבעלי שליטה בחברה, וביאור 133. לדוחות הכספיים.

5. תגמול נושאי משרה בכירים

ביום 11 באוגוסט 2019, אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול הערכנית לנושאי המשרה בחברה⁶. מדיניות התגמול של החברה, קובעת תכנית תגמול לנושאי משרה בחברה, ובכלל זאת דירקטורים בחברה שהינם בעלי שליטה.

בישיבת ועדת התגמול מיום 20 במרץ 2022, ובישיבת הדירקטוריון מיום 22 במרץ 2022, נערך דיון בתנאי ההעסקה והתגמולים שניתנו לנושאי המשרה הבכירה בחברה ובעלי העניין בה בשנת 2021, המפורטים בתקנה 21 לפרק זה, לגבי כל אחד מנושאי המשרה הבכירה ובעלי העניין האמורים בנפרד.

דירקטוריון החברה קבע, לאחר שקיבל את המלצתה של ועדת התגמול, כי מכלול תנאי התגמול של נושאי המשרה תואמים את מדיניות התגמול של החברה.

6. ביקורת פנים

בשנת 2010 אימצה החברה נוהל ביקורת פנימית ("נוהל הביקורת הפנימית"), שמטרתו להגדיר את מעמדה ותחומי פעילותה של הביקורת הפנימית בחברה, וכן את הדרכים והאמצעים למילוי משימותיה. נוהל זה אושר על ידי ועדת הביקורת, בישיבתה מיום 15 בנובמבר 2010, ועל ידי דירקטוריון החברה, בישיבתו מיום 24 בנובמבר 2010.

זהות המבקר הפנימי: מר משה כהן, רואה חשבון ושותף מנהל בחיידקין כהן רובין ("המבקר הפנימי"), מונה לתפקיד המבקר הפנימי של החברה וחברות הקבוצה והחל את כהונתו בחברה בחודש מרץ 2017.

עמידת המבקר הפנימי בדרישות חוקיות: למיטב ידיעת הנהלת החברה, בהתאם להצהרת המבקר הפנימי, הוא עומד בדרישות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית").

החזקה בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה: נכון למועד דוח זה, כפי שמסר המבקר הפנימי לחברה, הוא אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או גוף קשור אליה.

קשרי המבקר הפנימי עם החברה או עם גוף קשור אליה: למיטב ידיעת הנהלת החברה, כפי שמסר המבקר הפנימי לחברה, אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה ואין בקשרים עסקיים אחרים של המבקר הפנימי בכדי ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנים בחברה.

תפקידים נוספים של המבקר הפנימי בחברה: המבקר הפנימי הינו ספק שירותים חיצוני לחברה מטעם חייקין כהן רובין בהתאם לנוהל הביקורת הפנימית, המבקר הפנימי ועובדי הביקורת לא ימלאו בחברה תפקיד נוסף על הביקורת הפנימית. נכון למועד הדוח, מלבד תפקידו כמבקר הפנימי של החברה, אין המבקר הפנימי מועסק על ידי החברה או מעניק לה שירותים חיצוניים נוספים.

⁵ הדיווח בטבלה זו נכלל בדוח זה על דרך הפניה.

⁶ יצוין, כי ביום 29 בדצמבר 2021 אישרה האסיפה הכללית את תיקון סעיף הביטוח הנכלל במדיניות התגמול של החברה.

תפקידים אחרים של המבקר הפנימי מחוץ לחברה: מר משה כהן הינו שותף מנהל בחיידקין כהן רובין.

דרך מינוי המבקר הפנימי: מר משה כהן מונה לכהן כמבקר הפנימי של החברה לאחר המלצת ועדת הביקורת של החברה מיום 19 במרץ 2017 והחלטת דירקטוריון החברה מיום 21 במרץ 2017, לאחר בחינה מעמיקה של השכלתו, כישוריו וניסיונו רב השנים בביקורת פנים תוך התייחסות לחובות, לסמכויות ולתפקידים המוטלים על המבקר הפנימי בהתאם לדין.

מר כהן נמצא מתאים לכהן כמבקר הפנימי של החברה, בין היתר, בהתחשב בהיקף פעילותה ומורכבותה של החברה. במסגרת נוהל הביקורת הפנימית של החברה, שאושר על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה בחודש נובמבר 2010, מינה דירקטוריון החברה את המבקר הפנימי וקבע את מעמדו ותנאי שכרו.

סיום כהונה: בהתאם לנוהל הביקורת הפנימית הקובע כי תקופת כהונתו של המבקר הפנימי של החברה לא תעלה על 6 שנים ועל כן, ביום 21 במרץ 2023 יסיים מר משה כהן את תפקידו כמבקר הפנימי של החברה.

זהות הממונה על המבקר הפנימי: הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו, למועד הדוח, יו"ר דירקטוריון החברה, תוך תיאום עם ועדת הביקורת של החברה.

תוכניות הביקורת: על פי נוהל הביקורת הפנימית, המבקר הפנימי מגיש הצעה לתכנית עבודה שנתית בתיאום עם יו"ר הדירקטוריון ועם מנכ"ל החברה. על ועדת הביקורת לדון בתכנית ולאשרה, ולאחר מכן מועברת התכנית לאישור הדירקטוריון. בחודש נובמבר, 2017, אימצה ועדת הביקורת את דוח המבקר הפנימי בדבר סקר סיכונים רב שנתי, על פיו קבעה ועדת הביקורת תוכנית רב שנתית לשנים 2017-2021 לקביעת יעדי הביקורת, אשר שימשה כמתווה לקביעת תוכנית העבודה השנתית של הביקורת הפנימית. תוכנית הביקורת של המבקר הפנימי הינה תוכנית שנתית, הנגזרת מתכנית עבודה רב שנתית, בין היתר, על פי השיקולים הבאים: פוטנציאל ליעילות וחסכון, סיכונים טבועים בפעילותה של החברה, רגולציה ותקנות החלות על החברה ונקודות תורפה הנראות לדירקטוריון החברה, להנהלה או למבקר הפנימי באופן שוטף.

תכנית העבודה השנתית של הביקורת הפנימית כוללת גם ביצוע ביקורת על מעקב ישום המלצות המבקר הפנימי וועדת הביקורת על-ידי הנהלת החברה. הביקורת מתבצעת על-פי התכנית בביקוח המבקר הפנימי ומותאמת, על-פי התפתחויות וממצאים המתגלים במהלך הביקורת. תכנית העבודה מותירה בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לשינוי בנושאים המבוקרים לאחר דיון בנושא עם הגורמים הרלוונטיים.

עסקאות מהותיות: המבקר הפנימי מקבל זימון, לרבות חומר רקע, לישיבות ועדת הביקורת של החברה בהן נבחנות ומאושרות עסקאות, כאמור בסעיף 270 לחוק החברות. לבחירתו, לאחר שקיבל פרטים נאותים, הוא נוכח בישיבות או מתעדכן לגביהן. כמו-כן, המבקר הפנימי רשאי לקבל, על פי דרישתו, פרוטוקולים של ישיבות דירקטוריון החברה בהן אושרו עסקאות כאמור.

ביקורת של תאגידים מוחזקים: המבקר הפנימי משמש גם כמבקר הפנימי של חברות הבנות בקבוצה למעט בתחום הדיור המוגן אשר בו מתבצעת ביקורת פנים על ידי מבקר פנימי אחר. תוכנית הביקורת מתייחסת אף לתאגידים מוחזקים מהותיים של החברה בהם לא מונה מבקר פנימי, לרבות בחו"ל.

היקף העסקת המבקר הפנימי: היקף העסקת המבקר הפנימי אושר על ידי ועדת הביקורת בהתאם לתכנית הביקורת שאושרה על ידה.

בגין תוכנית הביקורת לשנת 2021 הסתכמו שעות הביקורת הפנימית בחברה ובחברות המוחזקות על ידה (למעט בתחום הדיור המוגן), אשר בוצעו על ידי המבקר הפנימי בכ- 880 שעות. בידי הנהלה האפשרות להרחיב את היקף ההעסקה בהתאם לנסיבות.

להערכת החברה, היקף עבודת המבקר הפנימי בגין שנת 2021, הינו נאות.

היקף השעות לעבודת הביקורת בחברה ובחברות הבנות נקבע בהתאם לתוכנית הביקורת המוצעת על ידי המבקר הפנימי ומאושרת על ידי ועדת הביקורת.

תקנים מקצועיים מנחים בביצוע הביקורת: המבקר הפנימי וצוות העובדים הכפופים לו, מבצעים את עבודת הביקורת תוך הקפדה על אמות מידה הכרחיות לקיום ביקורת מקצועית, מהימנה, עצמאית ובלתי תלויה בגורם המבוקר. בהתאם למידע שנמסר להנהלת החברה על-ידי המבקר הפנימי, דוחות הביקורת נסמכים על ממצאי הביקורת והעובדות המתועדות בביקורת מבוצעות על פי תקנים מקצועיים מקובלים בהתאם להנחיות מקצועיות בתחום הביקורת הפנימית, לרבות תקנים של איגוד המבקרים הפנימיים בישראל (IIA) ובהתאם לחוק הביקורת הפנימית וחוק החברות. הדירקטוריון הסתמך על דיווחיו של המבקר הפנימי בדבר עמידתו בתקנים המקצועיים לפיהם הוא עורך את הביקורת.

גישה חופשית למבקר הפנימי: למבקר הפנימי של החברה גישה חופשית, בלתי מוגבלת ובלתי אמצעית, בתיאום, למסמכים, למידע ולמערכות המידע הרלבנטיות של החברה, וכן של חברות מוחזקות, לרבות נתונים כספיים, וכן מעמד עצמאי. המבקר הפנימי מתחייב לשמור בסודיות, לא למסור לאחרים ולא לעשות כל שימוש לצורך עצמי או לצורך אחרים בכל מידע הנוגע לחברה.

דין וחשבון המבקר הפנימי: דוחות הביקורת הפנימית מוגשים בכתב ונדונים באופן שוטף עם הנהלת החברה והמנכ"ל. המועדים בהם הוגש דין וחשבון על ממצאי המבקר הפנימי למנהל הכללי הינם: ביום 19 במאי 2021 (דוח אחד) וביום 8 באוגוסט 2021 (4 דוחות). המועדים בהם התקיים דיון בועדת הביקורת בממצאי המבקר הפנימי, הינם כדלקמן: ביום 23 במאי 2021 וביום 15 באוגוסט 2021, בהתאמה.

הערכת דירקטוריון החברה את פעילות המבקר הפנימי: להערכת דירקטוריון החברה כישורי המבקר הפנימי וצוותו, היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותוכנית עבודתו הינם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

תגמול המבקר הפנימי: התשלום למבקר הפנימי של החברה וחברות בנות בישראל נעשה על פי שעות עבודה בפועל ובהתאם לתכנית העבודה שאושרה על ידי ועדת הביקורת והתקדמות בעבודת הביקורת של כל נושא ונושא. בתחילת כל שנה מגיש המבקר הפנימי הצעה לתוכנית ביקורת שנתית, שתכלול מסגרת שעות מתוכננת.

ועדת הביקורת קובעת את תוכנית הביקורת ואת מכסת השעות. המבקר הפנימי לא יחרוג ממכסת השעות ללא אישור של ועדת הביקורת. במקרה שיוטלו על המבקר הפנימי משימות נוספות במהלך שנת הביקורת - תקבע ועדת הביקורת את מכסת השעות למשימות הנוספות.

בגין שנת 2021 עלות שכר טרחת המבקר הפנימי וצוותו, הסתכמה לכ- 168 אלף ש"ח (בתוספת מע"מ).

להערכת החברה, בשל העובדה שהתגמול הינו על בסיס שעות עבודה, אין בתגמול האמור כדי להשפיע על הפעלת שיקול הדעת המקצועי של המבקר הפנימי. החברה קבעה כמדיניות חיונית את עצמאות הביקורת הפנימית ולכן, המבקר הפנימי אינו תלוי כלל בחברה ובהנהלתה.

7. רואה החשבון המבקר

זהות המבקר

רואי החשבון המבקרים הראשיים של החברה והחברות המוחזקות הינם פירמת רואי החשבון Deloitte בריטמן אלמגור זהר ושות', רואי חשבון ("המבקר"). יצוין כי הפירמה שוכרת משרדים מהחברה במרכז עזריאלי בתל-אביב בסכומים שאינם מהותיים לחברה. עם זאת על מנת להבטיח שלא תיפגע אי תלותו, נטל על עצמו המבקר (במסגרת הסכמה עם רשות ניירות ערך) פרמטרים שייבחנו מעת לעת בקשר עם ההתקשרות, לרבות בקשר עם מסוימות תנאי הסכם השכירות ואי שינוי שלהם; הסכמי שכר טרחה בכתב ובתנאי שוק; הפרדה בין זהות נותני השירותים למקבלי החלטות בקשר להסכם השכירות; מגבלות בקשר עם התחשבות בגין הסכם השכירות והשירותים והסכמה כי במקרה של חילוקי דעות יפעל המבקר לסיום כהונתו. החברה מאשרת מדי שנה עם המבקר את קיומם של פרמטרים אלה ותקפותם.

שכר המבקר

בשנים 2020 ו-2021 הסתכם שכר טרחת רואי החשבון בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת, לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת ובגין שירותי יעוץ כדלקמן:

2021		שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס הקשורים לביקורת		סה"כ
חברה	מבקר	אלפי ש"ח	אלפי ₪	אלפי ש"ח
קבוצת עזריאלי בע"מ	Deloitte בריטמן אלמגור זהר ושות'	3,255	-	3,255
2020		שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס		סה"כ
חברה	מבקר	אלפי ש"ח	אלפי ₪	אלפי ש"ח
קבוצת עזריאלי בע"מ	Deloitte בריטמן אלמגור זהר ושות'	2,032	-	2,032

קביעת שכר המבקר

דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת של החברה, הוסמך בתקנון החברה לקבוע את שכרו של רואה החשבון המבקר. שכר הטרחה נקבע על בסיס העבודה הנדרשת ונסיון העבר, תוך התאמתו לשינויים ברגולציה ובהיקף העבודה, להתפתחות החברה ולאירועים אשר חלו במהלך השנה החולפת.

8. מורשה חתימה עצמאי

נכון למועד פרסום הדוח, אין לחברה מורשה חתימה עצמאי.

9. תרומות

בשנת 2020, אימצה הקבוצה תוכנית אחריות תאגידי, המגדירה את מחויבות הקבוצה לאחריות חברתית ועסקית, בניית הארץ ושמירה על הסביבה. ביום 18 באוגוסט 2020, אישר דירקטוריון החברה, מסגרת תקציבית שנתית, בגובה של עד 1.5% מהרווח הנקי השנתי המאוחד⁷ או 20 מיליון ש"ח, לפי הגבוה מביניהם, לצורך יישום תוכנית אחריות תאגידי, לרבות מדיניות התרומות הנכללת בה, ואשר תיעשה באמצעות מתן תרומות כספיות ו/או תרומות בעין. במהלך שנת 2021 תרמה החברה ו/או הוציאה הוצאות בקשר עם תוכנית האחריות התאגידי, בעצמה ובאמצעות חברות מאוחדות, סך של כ- 2.7 מיליון ש"ח.

10. תוכנית אכיפה פנימית בחברה

בשנת 2012 אימצה החברה תוכנית אכיפה פנימית. במסגרת תוכנית האכיפה הפנימית, מינה דירקטוריון החברה ועדת דירקטוריון ייעודית לנושא האכיפה הפנימית בחברה ("ועדת האכיפה") אשר קיימה מסכת דיונים לגבי התאמות נדרשות במתווה אכיפה ונוהל מערך אכיפה לצרכי החברה, למבנה הייחודי של החברה ולתחום פעילותה. הממונה על האכיפה הפנימית בחברה היא עו"ד נירית זאבי, סמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת החברה.

במסגרת תוכנית האכיפה, עדכנה ואימצה החברה מספר נהלים בקשר עם הממשל התאגידי בחברה, אשר מהווים חלק ממערך אכיפה כולל בחברה, לרבות: (א) נוהל עבודת הדירקטוריון וועדותיו; (ב) נוהל אב - עסקאות עם צדדים קשורים (הכולל התייחסות לאיתור עסקאות עם בעלי עניין, סיווג עסקאות חריגות וזניחות ואמות מידה לסוגי עסקאות ופעולות כחריגות); (ג) נוהל דיווחים מיידיים (לבחינת המהותיות והצורך בהגשת דיווח מיידי בקרות אירועים שונים); (ד) נוהל מידע פנים; (ה) נוהל עובדים מתריעים; (ו) קוד אתי; (ז) נוהל החזקות נושאי משרה; (ח) נוהל אשכול חברות; (ט) נוהל תיחום פעילות לדירקטורים ובעלי שליטה בחברה וכן נהלים נוספים שנועדו לתמוך ולהסדיר את עבודת האורגנים השונים בחברה והנהלתה.

בשנת 2021 ועד למועד פרסום הדוח יישמה החברה את תוכנית האכיפה ופעלה בהתאם לה ובמסגרת זו אף קיימה את יום ההדרכה השנתי המרכזי עדכונים רלוונטיים למנהלים ועובדים בקבוצה.

בנוסף, לאחר תקופת הדוח, אימצה החברה תוכנית אכיפה בדיני תחרות במסגרתה אומצו מספר נהלי עבודה הנגזרים מהוראות חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח - 1988, כגון: (א) נוהל תקשורת וטיפול במסמכי הקבוצה; (ב) נוהל מגע עם מתחרים; (ג) נוהל פניה לקבלת יעוץ משפטי על פי תחומי הפעילות של הקבוצה; (ד) נוהל הטמעת תוכנית האכיפה.

⁷ בנטרול התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה נטו ממס.

חלק ב' - שאלון ממשל תאגידי⁸

למען הסר ספק יובהר כי השאלון אינו בא למצות את כל היבטי הממשל התאגידי הרלוונטיים לחברה, אלא עוסק במספר היבטים בלבד; לצורך קבלת מידע נוסף, יש לעיין בדיווחי החברה, לרבות בדוח תקופתי זה.

עצמאות הדירקטוריון	
לא נכון	נכון
	<p>1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים): מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.</p>
	<p>2. שיעור⁹ הדירקטורים הבלתי תלויים¹⁰ המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 5/9. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון¹¹ התאגיד¹²: _____.</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).</p>
	<p>3. בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).¹³</p>
	<p>4. כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים¹⁴ למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.</p>
	<p>5. כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות):</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" - האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפא: <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.</p>
	<p>6. בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) - יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור: _____.</p> <p>הות: גב' סטפאני עזריאלי; אינה בעלת תפקיד בתאגיד, אשתו של מר דוד עזריאלי ז"ל ואימן של דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון, נעמי ושרון עזריאלי, דירקטוריות.</p>

⁸ בהתאם לנוסח שנכלל במסמך הצעות תיקוני חקיקה בעניין שיפור הדוחות שפורסם על ידי רשות ניירות ערך ביום 16 במרץ 2014.

⁹ בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

¹⁰ לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

¹¹ לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

¹² חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

¹³ ביום 23 במאי 2021 קיבלה ועדת הביקורת של החברה החלטה לסווג העמדת תרומה בסך של 150,000 ש"ח לשנה, במהלך 3 שנים, על-ידי קרן עזריאלי ישראל לעמותת איל"ן איגוד ישראלי לילדים נפגעים, אשר מר אהוד רצאבי (דירקטור חיצוני בחברה) מכחן כיו"ר הוועד המנהל שלה בהתנדבות מלאה, כקשר זניח הן מבחינת מר רצאבי, הן מבחינת עמותת איל"ן והן מבחינת קרן עזריאלי ישראל, וזאת בהתאם להוראות תקנה 5(ב) לתקנות החברות (ענינים שאינם מהווים זיקה), תשס"ז-2006.

¹⁴ לענין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא "חשב ככפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן כנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד יחשב כ"כפיפות" לענין שאלה זו.

האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: כן לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).
 שיעור נוכחות¹⁵ בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____ . נוכחות אחרת: הגב' סטפאני עזריאלי מתלווה לבנותיה, דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון, נעמי ושרון עזריאלי, דירקטוריות, אולם לא לקחה ואינה לוקחת חלק פעיל בדיונים ובהחלטות.

כשירות וכישורי הדירקטורים

לא נכון	נכון
	✓
7.	<p>בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה - קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה)¹⁶. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין -</p> <p>א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: _____ . ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: _____ . ג. מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: _____ . ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: _____ .</p>
	✓
8.	<p>התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: <input checked="" type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p>
	✓
9.	<p>א. בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 1 (מעבר לדירקטור החיצוני בעל המומחיות החשבונאית). ב. מספר הדירקטורים שכהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית¹⁷: 4. בעלי כשירות מקצועית: 4.</p>
	✓
	<p>במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שכהנו בשנת הדיווח.</p>
	✓
10.	<p>א. בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____ . בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: 0. ב. מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 5, נשים: 4.</p>

¹⁴ תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

¹⁵ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

¹⁶ לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005.

ישיבות הדירקטוריון

לא נכון	נכון
---------	------

11. א. מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:
 רבעון ראשון: 4.
 רבעון שני: 3.
 רבעון שלישי: 3.
 רבעון רביעי: 2.

ב. לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור¹⁸ השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו):
 (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים)

שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (12 ישיבות)	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת ¹⁹ (3 ישיבות)	שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים ²⁰ (4 ישיבות)	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות תגמול ²¹ (3 ישיבות)	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה)
דנה עזריאלי	12/12	--	--	--	--
נעמי עזריאלי	12/12	--	--	--	--
שרון עזריאלי	9/12	--	--	--	--
אורן דרור	12/12	3/3	4/4	--	ועדה לענייני אכיפה - 1/1
ציפורה כרמון	12/12	3/3	4/4	3/3	ועדה לענייני אכיפה - 1/1
מנחם עינן	12/12	3/3	4/4	--	ועדה לענייני אכיפה - 1/1
דן יצחק גילרמן	12/12	3/3	4/4	--	ועדה לענייני אכיפה - 1/1
אהוד רצאבי	12/12	3/3	4/4	3/3	ועדה לענייני אכיפה - 1/1
יוסף שחק	12/12	3/3	4/4	3/3	ועדה לענייני אכיפה - 1/1

12. בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.

¹⁸ ר' ה"ש 9.
¹⁹ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.
²⁰ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.
²¹ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון

לא נכון	נכון	
	✓	13. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א(2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא(נכון/לא נכון) תצוין - תקופת הזמן(בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: _____.
	✓	14. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.
		15. בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות ²² . <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).
	✓	16. המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון.
	✓	17. בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור.

ועדת הביקורת

לא נכון	נכון	
		18. בוועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח - א. בעל השליטה או קרובו. ב. יו"ר הדירקטוריון. ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו. ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע. ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה.
	✓	19. מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות
	✓	20. מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הוועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור: _____.
	✓	21. ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.
	✓	22. בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגבי היועץ/ת המשפטי/ת ומזכיר/ת התאגיד שאינו/ה בעל/ת שליטה או קרובו/ה).
	✓	23. בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.
	✓	24. ועדת הביקורת ו/או הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.

²² בחברת איגרות חוב - אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים

לא נכון	נכון	
		25 א. יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: 2 ימי עסקים, למעט במקרים בהם יקבע אחרת בנסיבות העניין.
		ב. מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת המלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (לשנת 2021): 2. דוח רבעון שני: 2. דוח רבעון שלישי: 2. דוח שנתי: 2.
		ג. מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2021): 7 ימים. דוח רבעון שני: 6 ימים. דוח רבעון שלישי: 7 ימים. דוח שנתי: 6 ימים.
	✓	26. רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח.
		27. בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפירסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן: א. מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור). ב. התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-1(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת). ג. יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני. ד. כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים. ה. לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. ו. חברי הועדה נתנו הצהרה עובר למינוים. ז. המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.
ועדת תגמול		
לא נכון	נכון	
	✓	28. הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה).
	✓	29. תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת תגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.
	✓	30. בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח - א. בעל השליטה או קרובו. ב. יו"ר הדירקטוריון. ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו. ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע. ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה.
	✓	31. בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.
	✓	32. ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג) ו-272(א1)(1)(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית.

מבקר פנים	
לא נכון	נכון
	✓
33.	יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.
34.	יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: בשנת הדיווח כבכל שנה, תוכנית הביקורת אושרה מראש על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.
35.	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות ²³): בהתאם לפירוט המופיע בסעיף 6 לפרק ה' לדוח השנתי לעיל.
36.	בשנת הדיווח התקיים דיון (בוועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי. המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.

עסקאות עם בעלי ענין	
לא נכון	נכון
37.	בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין - מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 1 (הגב' דנה עזריאלי). - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגנים הקבועים בדיון: <input checked="" type="checkbox"/> כן (הסכם הניהול של הגב' דנה עזריאלי המכהנת כיו"ר פעיל של דירקטוריון החברה אושר בוועדת התגמול, בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של החברה שהתקיימה בחודש אוגוסט 2019) <input type="checkbox"/> לא
38.	למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו: <input checked="" type="checkbox"/> כן ראו פירוט בדבר הסדר תיחום פעילות בסעיף 3.2 לפרק זה עיל. <input type="checkbox"/> לא

רו"ח יוסף שחק

יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים:

רו"ח אהוד רצאבי

יו"ר ועדת הביקורת:

גב' דנה עזריאלי

יו"ר הדירקטוריון:

²³ כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים וביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.



חלק ו'

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי

מצורף בזאת דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א), לשנת 2021:

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1 | אייל חנקין, מנהל כללי

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

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

4 | יאיר חורש, חשב ראשי לחשבונאות ודוחות כספיים

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה. הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

- מיפוי ותייעוד הבקרות וזיהוי התהליכים המהותיים מאוד בחברה ובחברות המאוחדות העיקריות על פי סיכוני הדיווח, ביחס לכל אחת מהחברה או החברות המאוחדות העיקריות, לפי העניין.
- התהליכים בחברה שנקבעו כמהותיים מאוד הם: הכנסות מדמי שכירות מנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה.
- בחינה של הביצוע והתייעוד בפועל של הבקרות שהוגדרו בתהליכי הבקרה ברמת הארגון (ELC), במערכות המידע (ITGC), בתהליך עריכת הדוחות הכספיים ובתהליכים שזוהו כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי.
- הערכה כוללת של אפקטיביות הבקרה הפנימית.
- בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר, 2021 היא אפקטיבית.

מצורפות הצהרות המנהל הכללי וסמנכ"לית הכספים, האחראית על הדיווח הכספי בחברה.

תאריך: 22 במרץ, 2022

הצהרת מנהלים:

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 99(ד) (1):

אני, אייל חנקין, מצהיר כי:

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

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

תאריך: 22 במרץ, 2022

הצהרת מנהלים:

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים לפי תקנה 99(ד)2):

אני, אירית סקלר-פילוסוף, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - התאגיד) לשנת 2021 (להלן - הדוחות);
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות. מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

תאריך: 22 במרץ, 2022