



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים
ליום 30 בספטמבר 2022

COMING
SOON
2026



קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים
ליום 30 בספטמבר 2022

חלק א' | דוח דירקטוריון

חלק ב' | עידכונים לתיאור עסקי התאגיד

חלק ג' | דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2022

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



חלק א'

דוח הדירקטוריון

ליום 30 בספטמבר 2022

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 ובמהלך תקופת הדוח השלימה את רכישת הבעלות בקניון "מול היס" באילת. 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 וכן לאחרונה החל אכלוס מגדל מגורים אשר הקימה החברה בסמוך ומונה כ-210 דירות להשכרה. 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-32.4% בחברה שעיקר פעילותה הינו בתחום ה-Data Centers בצפון אמריקה וכן החברה מחזיקה בבעלות מלאה בחברת Green Mountain הפועלת בתחום ה-Data Centers בנוברגיה ובמהלך תקופת הדוח התקשרה בהסכם לרכישת חברה הפועלת בתחום זה בלונדון כמפורט בסעיף 1.2.3.6 להלן. כמו כן, החברה מחזיקה במלון הר ציון בירושלים. בחודש ינואר 2022, השלימה החברה רכישת חברה המחזיקה בקרקעות המצויות במתחם צפון גלילות, שעליהן החלה בהקמת קמפוס אשר יושכר לחברת סולראדג' 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-2.3%).

קבוצת עזריאלי בולטת בקרב חברות הנדל"ן באיתנות הפיננסית שלה. החברה הינה בעלת שיעור מינוף נמוך, חוב נטו למאזן בשיעור של כ-33% בלבד. הקבוצה שמה דגש על מציאת המיקומים הטובים ביותר לנכסי הנדל"ן שלה - כאלו שלאורך זמן יאפשרו גישה תחבורתית טובה, ויהיו חלק משמעותי מסביבתם האורבנית. מיקום הנכסים ואיכותם מתוכננים כך, שישמשו כפלטפורמה הטובה ביותר לשוכרי הנכסים ולמבקרים בקניונים של הקבוצה. כקבוצת הנדל"ן המובילה והאיתנה בישראל, בכוונתה להמשיך בעשייה בענף הנדל"ן, ולהוות גורם מוביל בייזום וניהול של נכסי נדל"ן מניב איכותיים, מודרניים וחדשניים בישראל ובחול"ל. הקבוצה תמשיך להתמקד בעסקי הליבה של פעילותה, תוך השקעה במנועי צמיחה חדשים ושימוש בטכנולוגיות מתקדמות.

21 קניונים

360 אלף מ"ר | 99% תפוסה*



18 נכסי משרדים

666 אלף מ"ר | 97% תפוסה*



4 בתי דיור מוגן

115 אלף מ"ר | 98% תפוסה*



8 נכסי משרדים בחו"ל

241 אלף מ"ר | 72% תפוסה



16 חוות שרתים בחו"ל

29 אלף מ"ר | 96% תפוסה



10 נכסי נדל"ן בייזום

664 אלף מ"ר



נוסדה בשנת 1983

4.9 מיליארד ש"ח דיבידנד
מאז ההנפקה בשנת 2010

כ-1.4 מיליון מ"ר של שטח להשכרה
וכ-0.7 מיליון מ"ר נוספים בייזום

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

הון עצמי המיוחס לבעלי המניות
21.6 מיליארד ש"ח

98% שיעור תפוסה* ממוצע בישראל

* בנטרול נכסים באיכלוס לראשונה

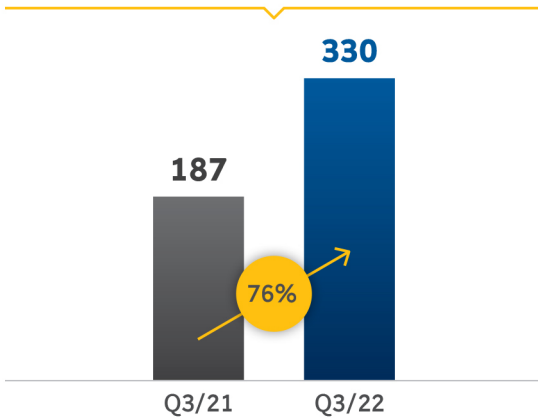
** כל הנתונים לגבי השטחים להשכרה הינם חלק החברה.

תמצית ביצועים ודגשים פיננסיים לרבעון השלישי ולתקופת הדוח



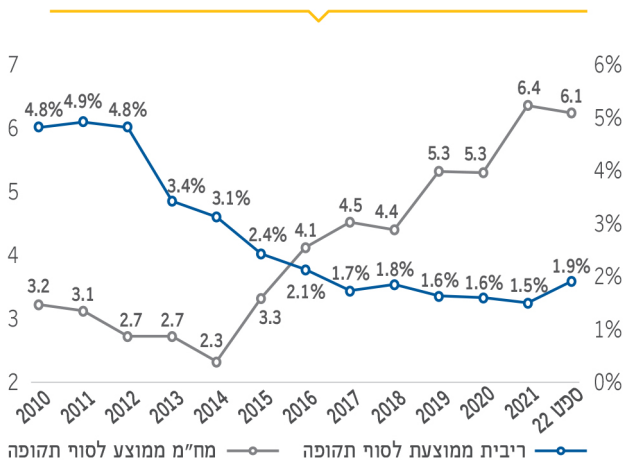
גידול של כ-76% ברווח הנקי (330 מיליון ש"ח) בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד (187 מיליון ש"ח)

רווח נקי



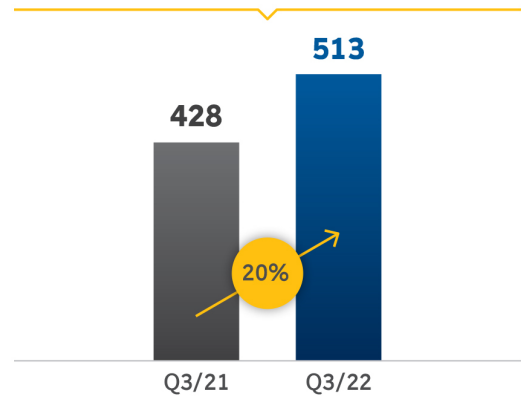
הארכת משך חיי חוב ממוצע (מח"מ) במקביל להפחתת הריבית

ריבית ממוצעת לעומת מח"מ



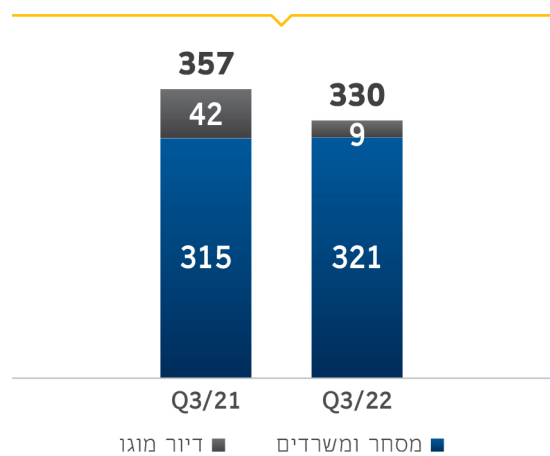
גידול של כ-20% ב-NOI ברבעון השלישי של שנת 2022 ל-513 מיליון ש"ח בהשוואה ל-428 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד

NOI



קיטון של כ-8% ב-FFO ל-330 מיליון ש"ח בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד

FFO מפעילות הנדל"ן המניב



במהלך תקופת הדוח חילקה החברה דיבידנד בסך 650 מיליון ש"ח



1 | הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1 כללי

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ ("החברה"); החברה יחד עם כל התאגידים המוחזקים על ידה, במישורין ו/או בעקיפין, תכונה: "הקבוצה" או "קבוצת עזריאלי", מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לתשעת ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בחודש ספטמבר 2022 ("תקופת הדוח" ו-"הרבעון", בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("התקנות").

הסקירה שתובא להלן, הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי ליום 31 בחודש דצמבר 2021, הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה באותו מועד¹ ("הדוח התקופתי לשנת 2021"), העדכון לפרק עסקי התאגיד והדוחות הכספיים ליום 30 בחודש ספטמבר 2022.

כל עוד לא נקבע אחרת בדוח זה, תינתן למונחים המפורטים בהגדרות שבפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021 המשמעות הרשומה לצידם.

הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון, הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בחודש ספטמבר 2022². הנתונים הכספיים ותוצאות הפעילות של החברה מושפעים מנתונים כספיים ותוצאות הפעילות של החברות המוחזקות על ידה. במקרים מסוימים מובאים פרטים הסוקרים אירועים אשר הינם לאחר תאריך הדוחות הכספיים ליום 30 בחודש ספטמבר 2022, ועד למועד פרסום הדוח ("מועד פרסום הדוח"), תוך ציון עובדה זו לצדם או פרטים ונתונים נוספים ברמת החברה בלבד. מהותיות המידע הכלול בדוח זה נבחנה מנקודת מבטה של החברה. בחלק מהמקרים, ניתן תיאור נוסף ומפורט, בכדי ליתן תמונה מקיפה של הנושא המתואר, אשר הינו לטעמה של החברה מהותי לצורך דוח זה.

1.2 נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

1.2.1 תמצית מגזרי הפעילות המדווחים לתשעת ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בחודש ספטמבר 2022

בתקופת הדוח ולמועד פרסום הדוח, המשיכה קבוצת עזריאלי למקד את פעילותה העסקית בתחומי הנדל"ן השונים ובעיקר בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל, בתחום שטחי השכרה למשרדים (ואחרים) בישראל, בתחום הדיור המוגן בישראל, בתחום הנדל"ן המניב בחו"ל (בעיקר בארה"ב) ובתחום ה-Data Centers. כמו כן, מחזיקה החברה במלון הר ציון בירושלים. בנוסף, לחברה פעילות נוספת של סחר מקוון באמצעות החזקתה באתר Azrieli.com וכן החזקות מיעוט בבנק לאומי לישראל בע"מ ("בנק לאומי").

מנוע הצמיחה העיקרי של הקבוצה הינו ייזום פרויקטים של נדל"ן מניב: קניונים, משרדים, דיור מוגן ו-Data Centers. נכון למועד הדוח, לחברה עשרה פרויקטים בשלבי ייזום שונים בישראל, בהיקף מתוכנן של כ-664 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 21 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל;

2. תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל - לקבוצה 18 נכסי משרדים מניבים בישראל;

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

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

¹ ראו דיווח של החברה מיום 23 בחודש מרץ 2022 (אסמכתא: 033196-01-2022), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
² הדוחות הכספיים המצורפים ערוכים על פי כללי הדיווח הבינלאומיים - IFRS. לפרטים נוספים, ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים ליום 30 בחודש ספטמבר 2022.

5. תחום ה-Data Centers - בבעלות החברה (בעקיפין) 100% מהון המניות המונפק והנפרע של GM הפעילה בנורבגיה, וכן, החזקות (בעקיפין) בהיקף של כ-32.4% 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, וכן, החזקה בכ-2.3% ממניות בנק לאומי.

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

1.2.2 פילוח שווי הנכסים לפי תחומי פעילות

להלן פילוח סך הנכסים במאזן לפי תחומי פעילות:³

פילוח הנכסים ביחס לסך המאזן		פילוח סך הנכסים במאזן לפי תחומי פעילות	
30.9.2022	31.12.2021	30.9.2022	נכון לתאריך
13,051	15,060	מרכזי מסחר וקניונים בישראל	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
14,975	16,430	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
2,023	2,268	נדל"ן מניב בארה"ב	נדל"ן מניב בארה"ב
2,810	2,909	דיור מוגן	דיור מוגן
5,025	7,358	Data centers	Data centers
301	322	מלונאות	מלונאות
4,186	3,273	אחרים והתאמות	אחרים והתאמות
42,371	47,620	סך הכל	סך הכל

הנתונים במיליוני ש"ח.

נכסי החברה במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים מהווים כ-34% מסך הנכסים במאזן ונכסי מגזר מרכזי מסחר וקניונים מהווים כ-32%. יתר תחומי הנדל"ן המניב מהווים יחדיו כ-27% מסך הנכסים במאזן.

1.2.3 תמצית התפתחויות עיקריות בתקופת הדוח ולאחריה

1.2.3.1 נכסים בייזום

בתקופת הדוח המשכה הקבוצה להשקיע בפיתוח וייזום הקמה של נכסים חדשים וכן בהרחבה ושיפוץ של נכסים קיימים. לפרטים אודות התפתחויות נכסים בייזום של הקבוצה במהלך תקופת הדוח ראו סעיף 4.1 להלן.

1.2.3.2 רכישת קרקעות המצויות במתחם צפון גלילות לצורך הקמת קמפוס והשכרתו לסולראדג' טכנולוגיות בע"מ

ביום 10 במאי 2021 התקשרה החברה בהסכם המותנה בהתקיימות תנאים מתלים לרכישת השליטה (במישרין ובעקיפין) בחברה שאינה קשורה לחברה, אשר זכאית לקבל מרשות מקרקעי ישראל זכויות חכירה בקרקעות המצויות במתחם צפון גלילות. ביום 17 בינואר 2022 הושלמה העסקה. בנוסף, החברה התקשרה בהסכם שכירות להקמת והשכרת קמפוס עבור סולראדג' טכנולוגיות בע"מ על חלק מהקרקעות. העבודות להקמת הקמפוס החלו.

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

1.2.3.3 השלמת רכישת 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

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

עליהם בנוי קניון "מול הים" באילת בתמורה המשקפת שווי כולל של כ-1.31 מיליארד ש"ח (כפוף להתאמות). ביום 3 במאי 2022, התקבל אישור הממונה על התחרות לביצוע העסקה האמורה. ביום 23 במאי 2022, התקבל אישור רשות מקרקעי ישראל שהיווה את אחד מהתנאים המתלים להשלמת העסקה. ביום 3 ביולי 2022 התקיימו יתר התנאים המתלים להשלמת העסקה והעסקה הושלמה.

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 4 באוקטובר 2021 (אסמכתא: 2021-01-150663), מיום 8 במאי 2022 (אסמכתא: 2022-01-054778) מיום 24 במאי 2022 (אסמכתא: 2022-01-063034) ומיום 4 ביולי 2022 (אסמכתא: 2022-01-083134), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.3.4. שינויים בכהונת נושאי משרה בחברה

ביום 8 בפברואר 2022 הסתיימה כהונתו של מר אורי קילשטיין כמנכ"ל קניוני עזריאלי ומשנה למנכ"ל החברה. ביום 18 במאי 2022, לאחר 9 שנות כהונה, סיימה גב' ציפורה כרמון את כהונתה כדירקטורית בלתי תלויה בחברה.

ביום 10 באוגוסט 2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות את מינויו של יוסף שחק לכהונה נוספת כדירקטור חיצוני ואת מינויה לראשונה של ורדה לוי כדירקטורית חיצונית, לתקופה בת שלוש שנים, החל מיום 23 באוגוסט 2022.

ביום 22 באוגוסט 2022 הסתיימה כהונתו של מר אהוד רצאבי כדירקטור חיצוני בחברה.

ביום 15 בספטמבר 2022 הסתיימה כהונתו של מר יורם בן פורת כסמנכ"ל, ראש תחום הדיור המוגן בחברה.

ביום 22 בנובמבר 2022 מונה ד"ר אריאל קור לכהונה כדירקטור בחברה, לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה המתפרסם במקביל לדוח זה.

1.2.3.5. תשקיף מדף

ביום 17 במאי 2022 פרסמה החברה תשקיף מדף, הנושא את התאריך 18 במאי 2022, לאחר שקיבלה לכך היתר מרשות ניירות ערך ("תשקיף מדף 2022").

1.2.3.6. התקשרות בהסכם לרכישת חברות הפועלות בתחום ה-DATA CENTERS באנגליה

ביום 23 ביוני 2022 התקשרה החברה, באמצעות חברת בת ייעודית בבעלותה המלאה ("הרוכשת"), בהסכם עם חברה אנגלית ("המוכרת"), לרכישת מלוא החזקות המוכרת בשתי חברות: חברה השוכרת מצד ג' קרקע עליה בנוי דאטה סנטר פעיל הממוקם במזרח העיר לונדון, וחברה נוספת שהינה בעלת קרקע פנויה הסמוכה לדאטה סנטר הפעיל, בתמורה לסך של כ-52 מיליון פאונד (כ-220 מיליון ש"ח, נכון לפי שער הפאונד היציג למועד חתימת ההסכם) אשר ישולם במועד השלמת העסקה. לפרטים נוספים אודות ההתקשרות בהסכם, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26 ביוני 2022 (אסמכתא: 2022-01-078271), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.3.7. עסקאות מימון

בחודש יולי 2022 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרות ד', ו'-ו-ח') של החברה⁴, על דרך הרחבת סדרות אגרות חוב אלו, כך שהוקצו כ-625,591 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד'), בתמורה לסך של כ-671 מיליון ש"ח (כ-667 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה), כ-1,336,503 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו'), בתמורה לסך של כ-1,460 מיליון ש"ח (כ-1,445 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה), וכ-926,416 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח'), בתמורה לסך של כ-870 מיליון ש"ח (כ-857 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה).

1.2.3.8. מגפת הקורונה

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

1.2.4. דיבידנדים שחילקה החברה

סך הדיבידנד	מועד תשלום	מועד אישור	
650 מיליון ש"ח ⁵	10.5.2022	22.3.2022	קבוצת עזריאלי

ביום 22 במרץ 2022, החליט דירקטוריון החברה לאשר חלוקת דיבידנד בסך של 650 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה וכן דיווח מיידי מתקן מיום 23 במרץ 2022 (אסמכתאות: 2022-01-033226 ו-033460-01-2022, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.5. דיבידנדים שחולקו לחברה

חלק החברה מסך הדיבידנד שחולק	סך הדיבידנד	מועד תשלום	מועד אישור	
כ-15 מיליון ש"ח	כ-588 מיליון ש"ח	6.4.2022	8.3.2022	בנק לאומי
כ-8 מיליון ש"ח	כ-322 מיליון ש"ח	15.6.2022	23.5.2022	בנק לאומי
כ-9 מיליון ש"ח	כ-398 מיליון ש"ח	6.9.2022	15.8.2022	בנק לאומי

⁴ בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 12 ביולי 2022 (אסמכתא: 2022-01-059968), אשר פורסם מכוח תשקיף מדף 2022, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

⁵ ליום 30 בחודש ספטמבר 2022 לחברה יתרת רווחים הניתנים לחלוקה בסך של כ-18.6 מיליארד ש"ח (יתרה זו כוללת גם רווחי שערך נדל"ן).

2.1 הסביבה העסקית

הסביבה העסקית בה פועלת החברה מתוארת בסעיף 6 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021 ונכללת בדוח זה על דרך ההפניה. יצוין כי בשל עלייה באינפלציה בישראל במהלך החודשים האחרונים וכן לאור צפי לאינפלציה לשנה הקרובה המצויה בגבול העליון של היעד, בחודש אפריל 2022 החליטה הוועדה המוניתרית של בנק ישראל (בסעיף זה: "הוועדה") על העלאת ריבית בנק ישראל ב-0.25% לרמה של 0.35%⁶, ביום 23 במאי 2022 החליטה הוועדה על העלאה נוספת של הריבית לרמה של 0.75%⁷, ביום 4 ביולי 2022 החליטה הוועדה על העלאה נוספת של הריבית לרמה של 1.25%⁸, ביום 22 באוגוסט 2022 החליטה על העלאה נוספת של הריבית לרמה של 2%⁹, וביום 3 באוקטובר 2022 החליטה הוועדה על העלאה נוספת של הריבית לרמה של 2.75%¹⁰, ביום 21 בנובמבר 2022 החליטה הוועדה על העלאה נוספת של הריבית לרמה של 3.25%¹¹. כמו כן, האינפלציה ב-12 החודשים האחרונים מצויה מעל הגבול העליון של היעד ועומדת על 5.1%. יצוין כי שיעור האינפלציה בישראל בתקופה זו היה נמוך מזה שברוב המדינות המפותחות.¹²

לחברה הלוואות ואגרות חוב הצמודות למדד. לפיכך, העליה במדד המחירים לצרכן הביאה לגידול בעלויות המימון של החברה. מנגד, הנדל"ן המניב של החברה בישראל, שערכו הנוכחי כ-31 מיליארד ש"ח, מושכר בהסכמי שכירות צמודי מדד ומבחינה כלכלית החברה רואה בכך הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. כפועל יוצא, העליה במדד הביאה לגידול בהכנסות החברה מהשכרת נכסים בישראל ולעליה בשווי ההוגן של נכסים אלו, בהתאם. כמו כן, רוב חוזי ההשכרה בנורבגיה במגזר ה-Data Centers צמודים למדד המחירים לצרכן הנורבגי במידה מלאה או חלקית.

החברה מממנת את פעילותה בעיקר בהלוואות בריבית קבועה והיקף ההלוואות בריבית משתנה הינו זניח. לאור זאת, החשיפה לשינוי בריבית לזמן קצר נמוכה.

החברה קובעת את השווי ההוגן של נכסיה בין היתר בשיטת היוון תזרימי מזומנים, בה מהווים את תזרימי המזומנים העתידיים בנכסים בשיעור היוון. שיעור ההיוון יכול להיות מושפע בין היתר מהריבית חסרת הסיכון במשק. יצוין, כי המרווח בין שיעור ההיוון המשוקלל לעלות החוב המשוקללת או עלות הגיוס השולית הנוכחית של החברה, נותר גבוה, גם בהשוואה לתקופות קודמות.

מדדי תשומות הבנייה למגורים ולמסחר ומשרדים, עלו אף הם במהלך תקופת הדוח בשיעור חד של כ-4.9% ו-5.1% בהתאמה. העלייה במדדי תשומות הבנייה גורמת להתייקרות עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים השונים ברחבי הארץ, כיוון שההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני הביצוע, צמודים למדדים אלו.

אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות של כלל הגורמים לעיל, ככל שתהיינה, על המשק הישראלי, על ענף הנדל"ן המניב בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט. יחד עם זאת, לעת הזו החברה מעריכה כי לא תהיה להם השפעה מהותית על תוצאות פעילותה.

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

⁶ בנק ישראל - הודעה לעיתונות מיום 11 באפריל 2022, הוועדה המוניתרית החליטה ב-11/04/2022 להעלות את הריבית ב-0.25 נקודות האחוז לרמה של 0.35%. אתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/11-04-22.aspx>

⁷ בנק ישראל - הודעה לעיתונות מיום 23 במאי 2022, הוועדה המוניתרית החליטה ב-23/05/2022 להעלות את הריבית ב-0.4 נקודות האחוז לרמה של 0.75%. אתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/23-05-22.aspx>

⁸ בנק ישראל - הודעה לעיתונות מיום 4 ביולי 2022, הוועדה המוניתרית החליטה ב-4/07/2022 להעלות את הריבית ב-0.5 נקודות האחוז לרמה של 1.25%. אתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/4-7-2022.aspx>

⁹ בנק ישראל - הודעה לעיתונות מיום 22 באוגוסט 2022, הוועדה המוניתרית החליטה ב-22/08/2022 להעלות את הריבית ב-0.75 נקודות האחוז לרמה של 2%. אתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/22-08-2022.aspx>

¹⁰ בנק ישראל - הודעה לעיתונות מיום 3 באוקטובר 2022, הוועדה המוניתרית החליטה ב-03/10/2022 להעלות את הריבית ב-0.75 נקודות האחוז לרמה של 2.75%. אתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/03-10-2022.aspx>

¹¹ בנק ישראל - הודעה לעיתונות מיום 21 בנובמבר 2022, הוועדה המוניתרית החליטה ב-21/11/2022 להעלות את הריבית ב-0.5 נקודות האחוז לרמה של 3.25%. אתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/03-10-2022.aspx>

¹² אתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/03-10-2022.aspx> ראו הערת שוליים 11 לעיל.

2.2 מגפת הקורונה והשפעותיה

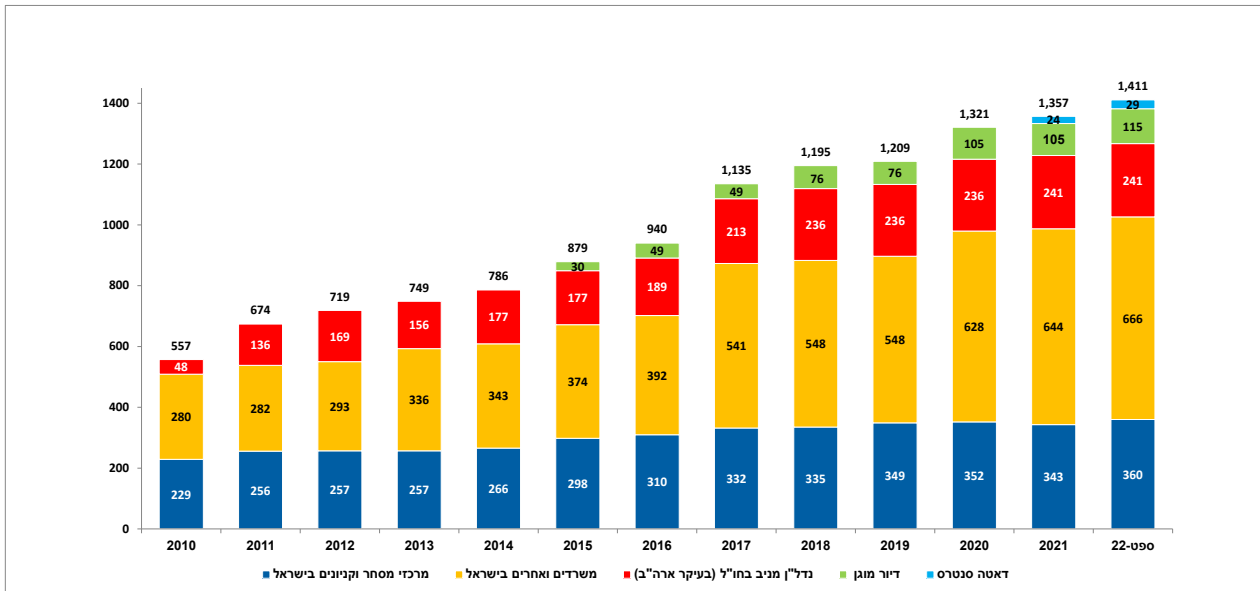
בתחילת שנת 2020, התפרץ בסין נגיף הקורונה (COVID-19), אשר התפשט ברחבי העולם. ביום 11 בחודש מרץ 2020, הכריז ארגון הבריאות העולמי על מגיפה עולמית וננקטו צעדים, שנועדו להאט את התפשטות נגיף הקורונה. המגיפה השפיעה על תחומים עסקיים שונים במדינות רבות. בהתאם, במדינת ישראל, התוצר התכווץ בשנת 2020 בשיעור של 2.2% 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 על מתן מנת חיסון שלישית לקורונה (בוסטר) לגילאי 12 ומעלה, כך שממועד תחילת הרבעון הרביעי לשנת 2021, נתוני התחלואה היו נמוכים. עם זאת, בתקופת סוף הרבעון הרביעי לשנת 2021 ובתחילת הרבעון הראשון לשנת 2022, חלה עליה מחודשת בשיעורי התחלואה, וזאת נוכח התפשטות "זן האומיקרון" שהביא לגל התחלואה החמישי.

על אף האמור, חרף התפרצות הגל החמישי (אשר דעך לקראת סוף חודש פברואר 2022), וכן, חרף העלייה המחודשת בהיקף התחלואה שנרשמה במהלך החודשים יוני ויולי 2022, 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 וניכרת חזרה מלאה לשגרה של המשק הישראלי. בהמשך לאמור, במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסומו, בוטלו מרבית המגבלות שהוטלו בשל מגפת הקורונה. לפרטים אודות השפעת משבר הקורונה על פעילותה של החברה ראו סעיף 2.2 לפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2021.

נכון למועד פרסום דוח זה ולאור העובדה, כי מדובר באירוע דינאמי המאופיין באי ודאות רבה, בין היתר, בקשר עם החרפה מחודשת של מגפת הקורונה והצעדים שיינקטו על ידי המדינות השונות בעקבות כך, החברה אינה יכולה להעריך את ההשפעות האמורות על פעילותה העתידית, שכן מידת ההשפעה תלויה במידה ובהיקף של התממשותן. להערכת החברה, על אף יעילות החיסונים כנגד נגיף הקורונה וחזרת המשק בישראל לשגרה, היה ותהינה התפרצויות משמעותיות נוספות של הנגיף, הרי שעלולות להיות לכך השפעות שליליות מהותיות נוספות על הכלכלה העולמית והמקומית, לרבות על חלק מהשווקים והענפים בהם פועלת החברה, כמו גם על חלק מהשוכרים בנכסי הקבוצה. הנהלת החברה מעריכה, כי לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי בסך המזומנים ושווי מזומנים שברשותה, שיעור מינוף נמוך והיקף משמעותי של נכסים בלתי משועבדים, מח"מ הלוואות ארוך ויכולתה לגייס מימון בתנאים נוחים, וכן לאור הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבבעלות החברה, מגוון השוכרים ותחומי הפעילות, פוחת היקף החשיפה של עסקי הקבוצה למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים בשל התפשטות מחודשת של נגיף הקורונה.

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



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

2.4 שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב

להלן שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 30 בחודש ספטמבר 2022 לפי מגזרי הפעילות:

- מגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל הינו כ-99%¹³;
- מגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל הינו כ-97%¹⁴;
- מגזר נדל"ן מניב בארה"ב הינו כ-72%;
- מגזר הדירור המוגן בישראל הינו כ-98%¹⁴;
- מגזר ה-Data Centers הינו כ-96%¹⁴.

2.5 נתוני הרווחיות התפעולית של הנכסים - NOI

מדד ה-NOI (Net Operating Income) מציג את הרווחיות התפעולית נטו של נכסי הנדל"ן: רווח לאחר ניכוי הוצאות התפעול של הנכס ולפני ניכוי מסים וריביות. המדד האמור הוא אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב, משום שחלוקתו בשיעור ההיוון המתאים לנכסים, מספקת אינדיקציה לקביעת שוויים של נכסי נדל"ן מניב.¹⁵ בנוסף, משמש מדד ה-NOI, לאחר הפחתת הוצאות תחזוקה שוטפת, לצורך שמירה על הקיים, למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס.

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

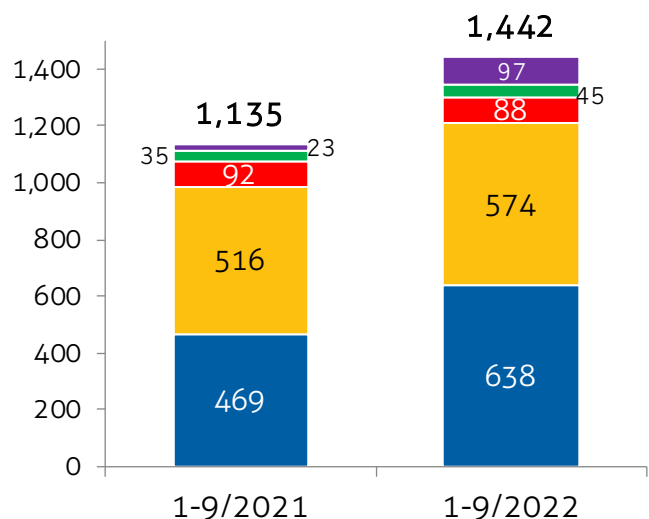
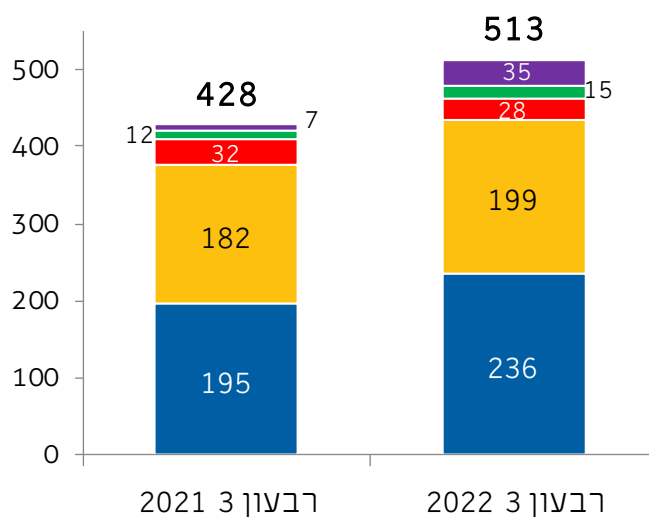
¹³ לא כולל שטחים בנכסים שבנייתם הושלמה ונמצאים לראשונה בשלבי אכלוס.
¹⁴ שיעור התפוסה הממוצע חושב על בסיס נתוני הסכמי השכירות בממוצע משוקלל של GM וקומפאס, כאשר קומפאס מוצגת לפי שיעור החזקת החברה בקומפאס למועד הדוח (כ-32.4%). שיעור התפוסה אינו כולל שטחים שנמצאים בהקמה.
¹⁵ אינדיקציות נוספות הינן, לדוגמה: שווי שוק של נכסים דומים באותו אזור ומחירי מכירה של נכסים דומים בעסקאות אחרונות שבוצעו.

2.5.1 נתוני הרווחיות התפעולית של הנכסים - NOI

לצורך חישוב ה-NOI נלקחים בחשבון, בצד ההכנסות, כל התקבולים משוכרים (לרבות דמי שכירות, דמי ניהול ותשלומים אחרים), ולצורך חישוב העלויות, נלקחות בחשבון כל ההוצאות התפעוליות בגין הנכסים, לרבות עלויות ניהול, אחזקה ונוספות.¹⁶

להלן נתוני ה-NOI בגין תיק נכסי הנדל"ן המניב:¹⁷

NOI



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

הנתונים במיליוני ש"ח.

להסברים לעניין השינוי ב-NOI ראו סעיפים 2.9, 2.10, 2.11, 2.12 ו-2.13 להלן.

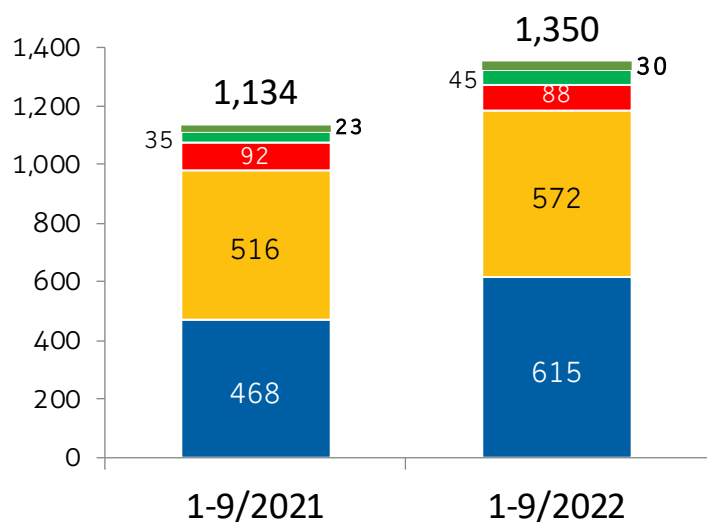
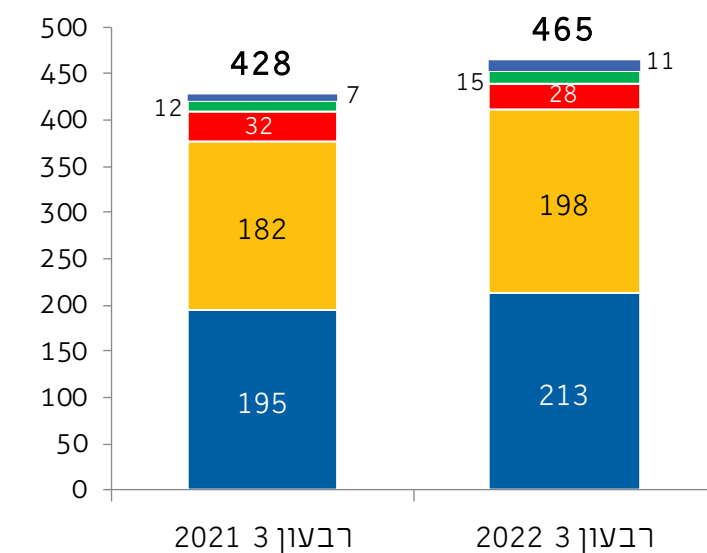
¹⁶ הקבוצה עורכת את דוחותיה הכספיים על בסיס התקינה הבינלאומית ולכן בחישוב עלות השכרת והפעלת הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה, לא נלקח בחשבון פחת. כמו כן, לצורך חישוב הפרמטרים לעיל, לא נלקח בחשבון רווח משערוך נכסים.

¹⁷ לרבות נכסים ממגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל, ממגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, ממגזר נדל"ן מניב בארה"ב, ממגזר הדיוור המוגן וממגזר ה-Data centers.

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

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

Same Property NOI



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

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול ב-Same Property NOI הושפע בעיקר מגידול במגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל בשל סגירת הקניונים למבקרים על פי החלטות הממשלה ולאור ההקלות לשוכרים בקניוני החברה בחלק מהתקופה המקבילה אשתקד כמפורט בסעיף 2.2 לעיל ומגידול במגזר המשרדים לאור איכלוס משרדי חברת בזק לשעבר במגדלי עזריאלי, מהשפעת עליית המדד על דמי השכירות ומגידול ריאלי בדמי השכירות.

2.6 שיעור היוון משוקלל (CAP RATE)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב, ללא דיור מוגן¹⁸, ללא Data centers¹⁹ וללא מלון הר ציון²⁰ של הקבוצה, ליום 30 בחודש ספטמבר 2022:

חישוב שיעור ההיוון המשוקלל לתקופת הדוח	
38,118	סך נדל"ן להשקעה בדוח
(2,456)	בניכוי שווי המיוחס לנדל"ן להשקעה בהקמה
(286)	בניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע
(2,693)	בניכוי שווי המיוחס לדיור מוגן מניב
(1,668)	בניכוי שווי המיוחס לנכסי Data centers
(2,789)	בניכוי שווי מיוחס לזכויות בניה בנכסים מניבים ושווי מיוחס לנכסים מניבים שלא הוערכו לפי היוון תזרים
28,226	סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים הפנויים)
463	NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 30.9.2022 (ללא דיור מוגן, Data centers)
12	תוספת ל-NOI רבעוני עתידי ⁽¹⁾
475	סה"כ NOI מתוקנן
1,900	NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן (ללא דיור מוגן, Data centers)
6.73%	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) ⁽²⁾ (Cap Rate)

הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.

(1) הנתון כולל התאמה ל-NOI כפי שנכלל בעדכון הערכות השווי ליום 30.9.2022 ולכן כולל, בין היתר, תוספת NOI לשטחים פנויים שטרם אוכלסו במלואם ושטחים שאוכלסו ויאוכלסו במהלך שנת 2022 באכילוס לשנה שלמה (הסכומים העיקריים בסעיף זה הם בגין נכסי הקבוצה בחו"ל, קניון שרונה, בניין המשרדים בחולון ברחוב המנור, בניין המשרדים בפתח תקווה 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). 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, הנזכרות בסעיף זה, כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה בלתי וודאי והוא מבוסס, בין היתר, על מידע בדבר התקשרות חוזית עם שוכרים למועד הדוח, פרמטרים בחישוב השווי ההוגן והערכות החברה לגבי אכילוס שטחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל ומהמשתמע מהן, מסיבות שונות, ביניהן ביטול מידי של הסכמי שכירות או משבר עסקי של מי מהשוכרים או שינוי בפרמטרים לשווי הוגן או אי עמידה ביעדי ייזום או אכילוס או השלכות מגיפת הקורונה.

¹⁸ מאחר ושוויים של נכסי דיור מוגן נגזר מ-FFO ולא ממדד ה-NOI, הרי שנכסים אלו לא נכללו בתחשיב זה. שיעור ההיוון המשוקלל של הדיור המוגן למועד פרסום הדוח הינו 8.25%.

¹⁹ 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.

²⁰ המוצג כרכוש קבוע ואינו נמדד בשווי הוגן מאחר ולא נכלל בהגדרת נדל"ן להשקעה.

2.7 תזרים המזומנים מפעילות הנדל"ן (FFO)

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

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

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

FFO מפעילות הנדל"ן המניב				
לתשעת החודשים שהסתיימו ביום		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		
30 בספטמבר 2021	30 בספטמבר 2022	30 בספטמבר 2021	30 בספטמבר 2022	
679	1,468	187	330	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות
39	29	11	10	נטרול ההפסד מחברת עזריאלי אי קומרס ומג'י.אי.אס (עד למכירתה) המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות) התאמות ⁽¹⁾
(240)	(1,027)	14	(174)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע נטו
10	10	3	3	פחת והפחתות
(19)	4	(10)	8	הוצאות (הכנסות) מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות
100	232	3	61	הוצאות מיסים
(19)	(31)	(19)	(9)	בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
(12)	(460)	(11)	(186)	השפעת רווחי חברה כלה
29	79	29	59	הוצאות חד פעמיות
139	71	47	15	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים ⁽²⁾
(29)	(35)	(10)	(13)	בניכוי הכנסות מחילת פיקדונות דיירים
(41)	(1,157)	46	(236)	סה"כ התאמות לרווח בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות ⁽³⁾
679	343	245	105	סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב ^{(4) (5)}
25	24	9	10	סה"כ תזרים מימון נכסים בייזום ⁽⁶⁾
704	367	254	115	סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות פרטי התשקיף המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב, ללא תזרים מימון נכסים בייזום
252	631	103	215	הפרשי הצמדה והפרשי שער על נכסים והתחייבויות (בניכוי השפעת המס)
956	998	357	330	סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב לפי גישת ההנהלה

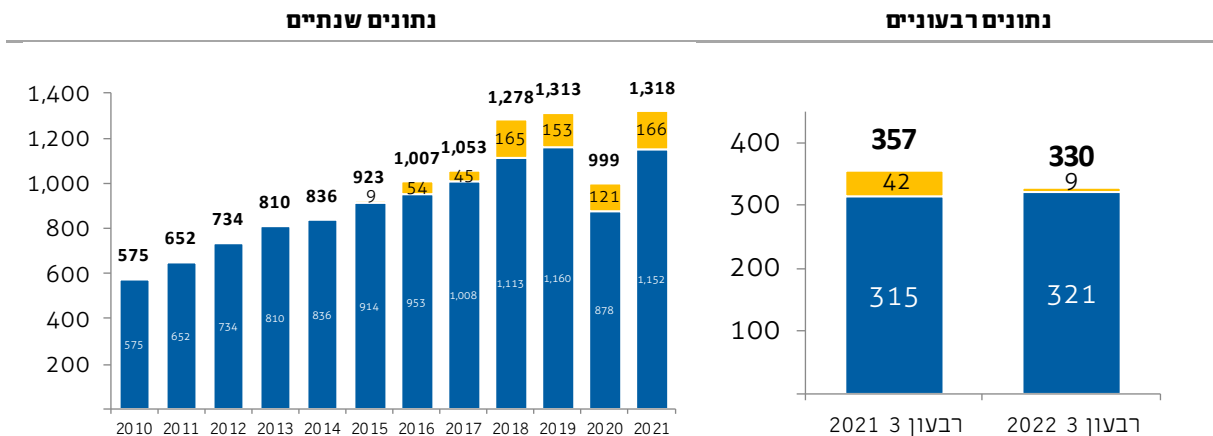
הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.

- (1) התאמות לרווח שלהלן אינן כוללות התאמות בגין גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס שכן תוצאותיהן נטרלו במלואן.
- (2) פיקדונות הדיירים בדיור המוגן ייחשבו כנתקבלו או כהושבו במועד חתימת ההסכם או סיומו, לפי הענין ולא כפי שהם מוצגים בדוח תזרים המזומנים.
- (3) חושב לפי ריבית משוקללת של הקבוצה בגין ההשקעות הריאליות בעזריאלי אי קומרס, בגין 65% מעלות ההשקעות.

(4) המיוחס לבעלי המניות בלבד.
 (5) כולל FFO מתחום הדירור המוגן בסך של כ-58 וכ-9 מיליון ש"ח, בתשעת ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בחודש ספטמבר 2022, בהתאמה (בסך של כ-127 וכ-42 מיליון ש"ח בתשעת ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בחודש ספטמבר 2021, בהתאמה) ובסך של כ-166 מיליון ש"ח בשנת 2021.
 (6) חושב לפי עלויות אשראי ריאליות בגין נכסים בייזום.
 בתקופת הדוח הנתון הושפע לשלילה מירידה בהיקף הפקדונות מדירור מוגן לאור רמות התפוסה הגבוהות של הבתים שבתקופות קודמות עדיין היו בשלב שיווק לראשונה.
 בנוסף, הדוח כולל את עלויות המימון והוצאות הנהלה בגין חברות בתחום הדאטה סנטרס כאשר ההכנסות בגין החוזים שנחתמו בחברות אלו יבואו לידי ביטוי ברבעונים הבאים.

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

התפתחות FFO מפעילות הנדל"ן המניב בשנים האחרונות



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

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

קבוצת עזריאלי נכללת במדדי EPRA, המאגדים את חברות הנדל"ן המניב הציבוריות באירופה ובעולם. השתייכות קבוצת עזריאלי למדדי EPRA מאפשרת לה חשיפה גדולה יותר למשקיעים בינלאומיים, על פי משקלה במדד. לאור זאת, החליטה הקבוצה לאמץ את נייר העמדה שפורסם על ידי EPRA, אשר מטרתו להגביר את השקיפות, האחידות וההשוואתיות של מידע פיננסי המדווח על ידי חברות הנדל"ן הנכללות במדד. להלן דיווח אודות שלושה מדדים פיננסיים, אשר חושבו בהתאם לנייר עמדה זה.

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

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

2.8.1 מדד EPRA NRV

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

30.9.2021		30.9.2022	
18,509	21,643	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים	
(64)	(227)	מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה	
3,682	4,778	בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)	
22,127	26,194	EPRA NRV	
182	216	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.

EPRA NTA		
30.9.2021	30.9.2022	
18,509	21,643	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(64)	(227)	מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה
(1,628)	(1,312)	יתרת המוניטין שאינה כנגד עתודה למס נדחה כפי שמופיעה במאזן החברה
(16)	(26)	נכסים בלתי מוחשיים אחרים
1,840	2,389	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
18,641	22,467	EPRA NTA
154	185	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 ופרעון התחייבויות. לצורך חישוב המדד נלקחים בחשבון כל המסים הנדחים בגין עליית שווי הנכסים שיחולו בעת מכירת הנכסים ונערכת התאמה לשווי הוגן של ההתחייבויות הפיננסיות. יצוין, כי אין לראות במדד זה את שווי נכסי החברה נטו בפירוק, מאחר שבמקרים רבים השווי ההוגן לא מייצג את ערכי הנכסים במקרה של פירוק.

EPRA NDV		
30.9.2021	30.9.2022	
18,509	21,643	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(64)	(227)	מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה
(1,628)	(1,312)	יתרת המוניטין שאינה כנגד עתודה למס נדחה כפי שמופיעה במאזן החברה
(1,119)	937	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
15,698	21,041	EPRA NDV
129	174	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
עזריאלי טאון	קניון עזריאלי רמלה
	קניון עזריאלי אילת

משרדים ואחרים בישראל

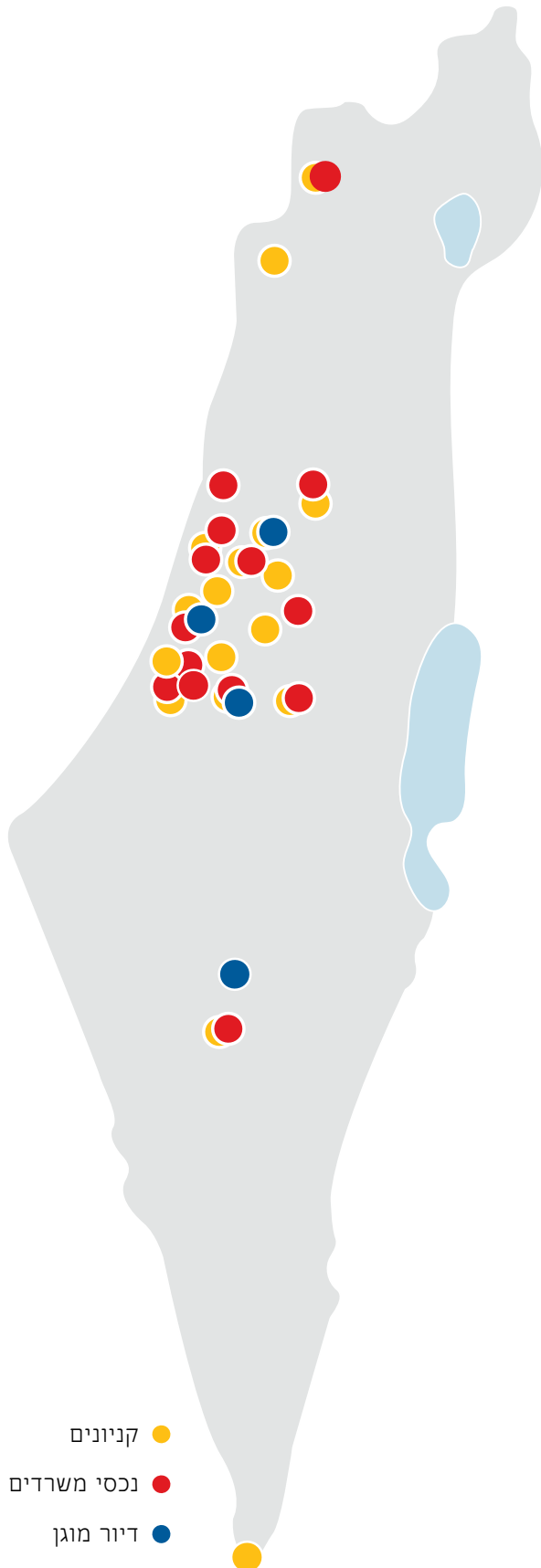
עזריאלי ירושלים	מגדלי עזריאלי
עזריאלי גבעתיים	עזריאלי שרונה
עזריאלי הנגב	מרכז עזריאלי חולון לעסקים
מרכז עזריאלי ראשונים	עזריאלי קיסריה
עזריאלי TOWN בניין E	מרכז עזריאלי הרצליה
עזריאלי חולון המנור	עזריאלי מודיעין
עזריאלי TOWN משרדים	עזריאלי מודיעין מגורים
מקווה ישראל תל אביב	עזריאלי פתח תקוה
עזריאלי TOWN מגורים	עזריאלי עכו

דיור מוגן

פאלאס תל אביב
פאלאס רעננה
פאלאס מודיעין
פאלאס להבים

חו"ל

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



קניונים ●
נכסי משרדים ●
דיור מוגן ●

21 קניונים	360 אלף מ"ר
18 נכסי משרדים	666 אלף מ"ר
4 בתי דיור מוגן	115 אלף מ"ר 1,142 יח"ד
8 נכסי משרדים בחו"ל	241 אלף מ"ר
סה"כ	1,382 אלף מ"ר

* נכון ליום 30 בספטמבר 2022.
**נתוני השטחים הינם חלק החברה.

נכסי הדאטה סנטרס הפעילים של קבוצת עזריאלי*

 COMPASS™
datacenters ~32.4%

 Green Mountain 100%

USA

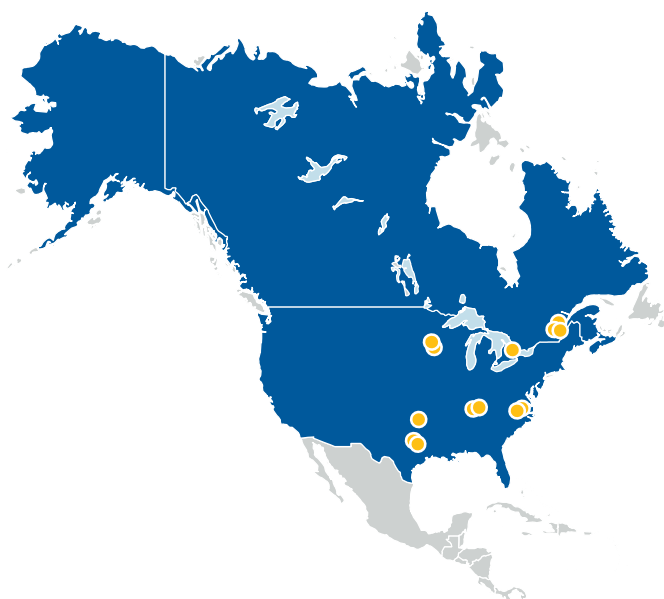
Nashville, Tennessee
Raleigh, North Carolina
Minneapolis, Minnesota
Dallas, Texas
Tulsa, Oklahoma

Canada

Montreal, Quebec
Toronto, Ontario

Norway

DC1 – Stavanger
DC2 – Telemark
DC3 - Oslo



- COMPASS
- Green Mountain

16 נכסי דאטה סנטרס בחו"ל 29 אלף מ"ר

2.9 תחום המרכזים המסחריים והקניונים בישראל

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

במהלך השנים 2020-2021 היו תקופות בהן, לאור הנחיות הממשלה, קניוני הקבוצה היו סגורים (למעט עסקים חיוניים) בשל מגפת הקורונה ומשכך, לאור ההקלות שהעניקה החברה לשוכרים בקניוניה, חלה בתקופות האמורות ירידה בתוצאות העסקיות בתחום.

פתיחת הקניונים לאחר הסגרים האמורים, אופיינה בחזרה מהירה של ציבור הצרכנים לקניוני הקבוצה, משכך החברה מעריכה, כי בשנים לב לחזרה לשגרה והתאוששות המשק הישראלי, קניוני הקבוצה ימשיכו להוות חלק משמעותי מהשוק הקמעונאי בישראל. בהמשך לאמור, במהלך תקופת הדוח השלימה החברה את רכישת קניון מול הים באילת, לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.3.3 לדוח זה.

הפדיונות שדיווחו השוכרים בקניוני הקבוצה ברבעון השלישי לשנת 2022 היו גבוהים בכ-8.1%, לעומת הרבעון המקביל אשתקד (לא כולל קניון מול הים).

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

קניוני הקבוצה מתאפיינים בעיקר:

- **תמהיל מגוון ומתעדכן** - תמהיל המסחר בתחום הקניונים הינו דינמי ומתחדש בהתאם לצרכי השוק ולטעמי קהל הצרכנים. כך לדוגמה, בעבר אופיינו הקניונים בנוכחות גדולה של סופרמרקטים או חנויות אלקטרוניקה וכיום תמהיל השוכרים בקניונים השתנה. בתחום האופנה ניכר, כי מותגים חדשים מחליפים מעת לעת את אלו שהפכו עם השנים לרלוונטיים פחות, כאשר רשתות אופנה בינלאומיות תופסות נתח גדול יותר משוק האופנה המקומי. פורטפוליו הנכסים האיכותי וניהולו מקנה לחברה יתרון, המאפשר לה להביא רשתות אופנה מהמובילות בעולם ולפתוח חנויות דגל בקניוני הקבוצה.
- **מגמת הגדלת שטחי חנויות** - בשנים האחרונות נראה, כי מותגים בינלאומיים ובעקבותיהם גם מותגים מקומיים מבקשים להגדיל את שטחי המסחר ולשלב מותגים משלימים בחנות אחת על מנת ליצור תמהיל מוצרים רחב יותר ולהביא לשיפור חווית הלקוח ולהגדלת סל הקניה.
- **הקניונים כמתחם בילוי** - החברה פועלת לשפר את חוויות הבילוי וההסעדה בקניונים וזאת באמצעות היצע של מסעדות ובתי קפה 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 ושירות משפחתי בקניוניה, לרבות איזורי משחק, חדרי החתלה והנקה.
- **חדשנות** - בשנים האחרונות פועלת החברה להטמעת שיפורים טכנולוגיים בחוויית הקניה ולמובילות וחדשנות בתחום הקניונים, לרבות בדרך של יצירת אפליקציה ייחודית, אשר מעניקה הנחות בלעדיות לבאי הקניון ומאפשרת ערוץ שיווק ישיר על בסיס העדפות לקוח. מטרתה של החדשנות הטכנולוגית, הינה להביא להעצמת חווית הלקוח בבואו לקניון תוך שילוב העולם הדיגיטלי והפיזי.

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

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

ביצועי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל ושינויים בשווי

למועד הדוח לקבוצת עזריאלי 21 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-360 אלפי מ"ר.

יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל - הסתכמה ביום 30 בחודש ספטמבר 2022 בסך של כ-15.1 מיליארד ש"ח, לעומת כ-13.1 מיליארד ש"ח ביום 31 בחודש דצמבר 2021. עיקר השינוי נובע מהשלמת רכישת קניון מול הים באילת ומרווחי שיערוך בשל עליית המדד.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר - הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בכ-472 מיליון ש"ח ונבע בעיקר מהשפעת עליית המדד על שווי הנכסים, לעומת רווח של כ-89 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני 2022 שהותאמו לעליית המדד עד למועד הדוח.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל						
לשנה שהסתיימה ביום	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	30.9.2021	30.9.2022	אחוז שינוי	30.9.2021	30.9.2022	אחוז שינוי
31.12.2021	615	807	31%	251	300	20%
866	469	638	36%	195	236	21%
665						

הנתונים במיליוני ש"ח.

החל מסוף חודש דצמבר 2020 ועד ליום 21 בפברואר 2021, קניוני הקבוצה היו סגורים (למעט עסקים חיוניים) לאור הנחיות הממשלה להתמודדות עם מגפת הקורונה. משכך, ולאור ההקלות שהעניקה החברה לשוכרים בקניוניה חלה בתקופה המקבילה אשתקד ירידה בתוצאות העסקיות בתחום. החברה בחרה לתת ביטוי להקלות בשכר דירה בתקופה בה התרחשו חלף פריסתן לאורך משך חוזי השכירות, בהתאם להוראות תקני דיווח בינלאומיים IFRS-9 מכשירים פיננסיים ו-IFRS-16 חכירות ובהתאם לחלופות שפורסמו במסגרת עמדת סגל רשות ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.2 לעיל. כמו כן חלק מהגידול בהכנסות וב-NOI הושפע מהשלמת רכישת קניון מול הים באילת בחודש יולי 2022 כאמור לעיל.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל				
	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	
	30.9.2021	30.9.2022	30.9.2021	30.9.2022
NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה	468	615	195	213
NOI בגין נכסים שנרכשו בשנת 2022	-	23	-	23
NOI בגין נכסים שנמכרו בשנת 2021	1	-	-	-
סך NOI מכלל הנכסים	469	638	195	236

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI במגזר הקניונים ומרכזי המסחר בישראל מנכסים זהים (Same Property NOI) הושפע בעיקר מעליות שכר דירה בתחלופת שוכרים וכן בשל עליית המדד שכן חוזי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.

2.10 תחום המשרדים

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

חולים ונותני שירותים עצמאיים). השילוב בין משרדים ומסחר מגדיל את תעבורת המבקרים בנכסים אלו. במהלך תקופת הדוח, השלימה החברה רכישת חברה אשר לה הסכם שכירות לטווח ארוך של שש קומות משרדים במגדל עזריאלי שרונה ובכך הושבה לחברה החזקה בקומות אלו, לצורך השכרתן, כולן או חלקן, לצדדים שלישיים ואשר נכון למועד פרסום הדוח הינן מושכרות במלואן.

נכסי ההשכרה למשרדים של החברה מתאפיינים בעיקר:

- **מיצוב:** בין נכסי החברה מצויים פרויקטים הנחשבים מובילים ומשמעותיים ביותר בתחום שטחי ההשכרה למשרדים בישראל וכן, מהווים אייקון בנוף הישראלי בכלל והתל-אביבי בפרט, כדוגמת מרכז עזריאלי תל-אביב ומגדל עזריאלי שרונה.
 - **מיקום:** החברה עוסקת בייזום שטחי השכרה למשרדים ופועלת לאיתור והקמה של נכסיה בתחום זה באזורים בהם הביקוש למשרדים גבוה. לרוב, מצויים הפרויקטים של החברה בלב מתחמי העסקים של ישראל ובקרבה למרכזי הערים וכן, מתאפיינים בגישה נוחה של תחבורה פרטית וציבורית. כך לדוגמא, לחברה מספר פרויקטים באזור המערץ 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. כך לדוגמא התקבלו בחודשים האחרונים אישורי התאמה לתקני LEED O&M GOLD מחמירים לנכסים קיימים במגדלי עזריאלי ת"א.
 - **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-780 שוכרים שונים. בכל אחד מנכסי הקבוצה ישנו תמהיל של שוכרים מענפים שונים. חלק מהשוכרים של שטחי המשרדים של החברה הן חברות ענק מקומיות או בינלאומיות.

2.10.1. ביצועי מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל ושינויים בשווי

לקבוצת עזריאלי 18 נכסים מניבים בתחום זה בישראל, בשטח כולל להשכרה של כ-666 אלפי מ"ר.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל - הסתכמה ביום 30 בספטמבר 2022 בסך של כ-16.4 מיליארד ש"ח, לעומת כ-15 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2021. השינוי נובע בעיקר מהשקעות בנכסי המגזר ומעליית שווי נכסי המגזר.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר - הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-676 מיליון ש"ח ונבע בעיקר מהשפעת עליית המדד על שווי הנכסים ומעליית שכר הדירה, לעומת רווח של כ-148 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד שנבע בעיקר מגידול בשכר דירה. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני 2022 שהותאמו לעליית המדד עד למועד הדוח.

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

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים							
לשנה שהסתיימה ביום	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			
	30.9.2021	30.9.2022	אחוז שינוי	30.9.2021	30.9.2022	אחוז שינוי	
31.12.2021	834	612	693	13%	218	245	12%
	702	516	574	11%	182	199	9%

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI הושפע בעיקר מאיכלוס משרדי חברת בזק לשעבר במגדלי עזריאלי, מעליות שכר דירה בתחלופת שוכרים וכן בשל עליית המדד שכן חוזי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל				
	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	
	30.9.2021	30.9.2022	30.9.2021	30.9.2022
NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה	516	572	182	198
NOI בגין נכסים שנרכשו או הקמתם הושלמה בשנים 2021-2022	-	2	-	1
סך NOI מכלל הנכסים	516	574	182	199

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI במגזר המשרדים ואחרים בישראל מנכסים זהים (Same Property NOI) בתקופת הדוח הושפע בעיקר מאיכלוס משרדי חברת בזק לשעבר במגדלי עזריאלי ומעליות שכר דירה בתחלופת שוכרים וכן בשל עליית המדד שכן חוזי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.

2.11 תחום הדיור המוגן

כניסתה של הקבוצה לתחום הדיור המוגן נעשתה באמצעות רכישת קרקע במודיעין בשנת 2014 ובהמשך, בשנת 2015 השלימה הקבוצה את רכישתו של בית הדיור המוגן הפעיל - פאלאס תל-אביב, שהינו מבתי הדיור המוגן היוקרתיים הקיימים בישראל. מאז רכישת פאלאס תל-אביב, פועלת הקבוצה תחת המותג "פאלאס", להמשך תפעול מוצלח והשבחה של ארבעת בתי הדיור המוגן הפעילים, פאלאס תל-אביב, פאלאס רעננה (לשעבר "אחוות בית"), פאלאס מודיעין (שהקמתו הושלמה ברבעון השלישי לשנת 2018) ופאלאס להבים אשר שלב א' בו לקראת אכלוס מלא, והקמת שלב ב' בו הסתיימה ואכלוסו החל במהלך חודש ספטמבר 2022. כמו כן, הקבוצה מקימה פרויקט נוסף בראשון לציון.

2.11.1 ביצועי מגזר הדיור המוגן ושינויים בשווי

לקבוצת עזריאלי ארבעה בתי דיור מוגן פעילים בשטח בנוי עילי של כ-115 אלפי מ"ר (ללא שטחים המיוחסים לאגף הסיעודי ולשטחי מסחר), אשר כוללים כ-1,142 יחידות דיור מוגן. כמו כן, החברה 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, בחודש דצמבר 2021 התקבלה החלטת הוועדה המחוזית המאשרת תב"ע לתוספת זכויות, בין היתר, לדיור מוגן בקניון עזריאלי ירושלים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 4.1.2 לדוח הדירקטוריון לדוח התקופתי לשנת 2021, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

יתרת נכסי המגזר של הקבוצה במגזר דיור מוגן - הסתכמה ביום 30 בספטמבר 2022 לסך של כ-2.9 מיליארד ש"ח, לעומת כ-2.8 מיליארד ביום 31 בדצמבר 2021.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר - לא חל שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי עדכון להערכות השווי שנערכו על-ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בחודש דצמבר 2021.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר הדיור המוגן:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר דיור מוגן						
לשנה שהסתיימה ביום	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	30.9.2021	30.9.2022	אחוז שינוי	30.9.2021	30.9.2022	אחוז שינוי
31.12.2021	141	164	16%	49	57	16%
192	35	45	29%	12	15	25%
48	NOI					

הנתונים במיליוני ש"ח.

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

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר דיור מוגן				
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30.9.2021	30.9.2022	30.9.2021	30.9.2022	
35	45	12	15	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	-	-	-	NOI בגין נכסים שהקמתם הסתיימה בשנת 2021
35	45	12	15	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

2.12 תחום הנדל"ן המניב בארה"ב

קבוצת עזריאלי החלה לפעול לגיוון השקעותיה בנדל"ן מניב בחו"ל בשנת 2001. 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. למועד פרסום הדוח בוחנת החברה את האפשרות למימוש נכסים בתחום זה.

המגמה של גידול בשטחים הפנויים בשוק המשרדים ביוסטון המשכה בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2022, אם כי במידה פחותה לעומת שנת 2021, בעיקר בשל מגמה שלילית בשוקי ההון והחוב הגלובליים והמלחמה באוקראינה אשר הביאו להאטה מצד שוכרים פוטנציאליים בהתקשרות בהסכמי שכירות חדשים. עוד יצוין, כי העליה במחירי הנפט שחלה במהלך שנת 2021 ונמשכה גם במהלך המחצית הראשונה של שנת 2022 לא באה לידי ביטוי בגידול הביקוש לשטחי משרדים ביוסטון.

2.12.1 ביצועי מגזר נדל"ן מניב בארה"ב ושינויים בשווי

נכון למועד הדוח, לקבוצת עזריאלי 8 נכסים מניבים בתחום זה, בעיקר בארה"ב, בשטח כולל להשכרה של כ-248 אלפי מ"ר (במאוחד) וכ-241 אלפי מ"ר (חלק החברה), המושכרים לכ-130 שוכרים.²¹

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר - הסתכמה ביום 30 בספטמבר 2022 בסך של כ-2.3 מיליארד ש"ח, לעומת כ-2 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2021. עיקר השינוי נובע מעליית שער הדולר החליפין של הדולר ליום 30 בספטמבר 2022 לעומת 31 בדצמבר 2021.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר - ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-64 מיליון ש"ח ונבע בעיקר מעליית שיעור ההיוון ומגידול בהשקעות הצפויות בחלק מהנכסים, לעומת רווח של כ-3 מיליון ש"ח שנרשם בתקופה המקבילה אשתקד. חלק מהנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי, ליום 30 ביוני 2022 וחלק אחר לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאים בלתי תלויים ליום 31 בדצמבר 2021.

²¹ "חלק החברה" - בניכוי החזקות מיעוט בחברות מסוימות.

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

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב							
לשנה שהסתיימה ביום	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			
	31.12.2021	30.9.2021	30.9.2022	אחוז שינוי	30.9.2021	30.9.2022	אחוז שינוי
231	175	175	-	59	59	-	הכנסות
122	92	88	(4%)	32	28	(13%)	NOI

הנתונים במיליוני ש"ח.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב				
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30.9.2021	30.9.2022	30.9.2021	30.9.2022	
92	88	32	28	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	-	-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו בשנת 2021
92	88	32	28	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI במגזר הנדל"ן המניב בארה"ב מנכסים זהים (Same Property NOI) הושפע בעיקר משינויים בתפוסה בחלק מהנכסים.

2.13 תחום ה-Data Centers

בשנת 2019, לאחר שהחברה למדה את השוק ואת השחקנים המרכזיים בתחום ה-Data Centers, קיבלה החברה החלטה בדבר השקעה בחברה העוסקת בתחום זה, זאת בשים לב לפוטנציאל הצמיחה שקיים בתחום 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-32.4% בחברת קומפאס. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי של החברה מיום 18 ביולי 2019 (אסמכתא: 073885-01-2019), וכן, סעיף 1.3.2 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020, הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. נכון למועד פרסום הדוח, החברה בוחנת אפשרות הגדלת החזקותיה בקומפאס, בהיקפים אשר עשויים להיות מהותיים לחברה. בהתאם להסכם שנחתם בין בעלי היחידות בקומפאס, תקופת החסימה על מכירת החזקות לצדדים שלישיים, מסתיימת בחודש ינואר 2023. בהקשר זה, הוגדרו בהסכם מנגנוני היפרדות אשר מסדירים, בין היתר, זכות הצעה ראשונה (Right of First Offer) וזכות סירוב ראשונה (Right of First Refusal) לניצע, זכות למכירה כפויה (Drag-Along Rights) על בעלי היחידות האחרים וזכות הצטרפות למכירה (Tag-Along Rights), אשר יחולו במקרים של מכירת החזקות, בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם.

בהמשך לאמור, וכחלק מרצון החברה להיכנס לפעילות בתחום ה-Data Centers באירופה, במהלך שנת 2021 השלימה החברה רכישה (בעקיפין) של 100% מהון המניות של חברת GM, הפועלת בתחום בנורבגיה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.8 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. בנוסף, על מנת להרחיב את הפעילות בתחום ה-Data Centers באירופה, במהלך תקופת הדוח התקשרה החברה, באמצעות חברת בת ייעודית בבעלותה המלאה, בהסכם עם חברה אנגלית, לרכישת מלוא החזקותיה בחברה השוכרת מצד ג' קרקע עליה בנוי דאטה סנטר פעיל הממוקם במזרח העיר לונדון, וחברה נוספת שהינה בעלת קרקע פנויה הסמוכה לדאטה סנטר הפעיל. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.3.6 לעיל.

להערכת החברה, תחום ה-Data Centers צפוי לגדול בקצב משמעותי ויכול להוות מנוע צמיחה משמעותי לפעילות הקבוצה. החברה שמה לה למטרה להפוך לשחקנית משמעותית בשוק גלובלי זה 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 ההחזקות של החברה בתחום.

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

2.13.1 ביצועי מגזר ה-Data Centers ושינויים בשווי

נכון למועד הדוח, לקבוצה 16 נכסים מניבים בתחום זה, מתוכם 13 נכסים של קומפאס בארה"ב וקנדה (למועד הדוח החברה מחזיקה בכ-32.4% בחברת קומפאס) ו-3 נכסים בנורבגיה באמצעות החזקות החברה ב-GM.

יתרת הנכסים של הקבוצה במגזר - הסתכמה ביום 30 בספטמבר 2022 בסך של כ-7.4 מיליארד ש"ח, לעומת כ-5 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2021. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר, רווחי שיערוך, עלייה בשיעור החזקה בקומפאס ומעליית שערי החליפין.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר - הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בכ-322 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח של כ-22 מיליון ש"ח שנרשם בתקופה המקבילה אשתקד. חלק מהנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאים בלתי תלויים ליום 30 בספטמבר 2022, חלק מהנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאים בלתי תלויים ליום 30 ביוני 2022 וחלק אחר לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאים בלתי תלויים ליום 31 בדצמבר 2021.

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):

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר DATA CENTERS							
לשנה שהסתיימה ביום	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			
	31.12.2021	30.9.2021	30.9.2022	אחוז שינוי	30.9.2021	30.9.2022	אחוז שינוי
82	34	163	379%	12	60	400%	הכנסות
53	23	97	322%	7	35	400%	NOI

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול בהכנסות וב-NOI במגזר ה-Data Centers בתקופת הדוח נבע בעיקר מרכישת GM בשנת 2021 ומגידול בפעילות קומפאס.

התפתחות ה-NOI של מגזר DATA CENTERS				
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30.9.2021	30.9.2022	30.9.2021	30.9.2022	
23	30	7	11	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	67	-	24	NOI בגין נכסים שנרכשו בשנת 2021
23	97	7	35	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

2.14 נדל"ן מניב - פעילויות נוספות

2.14.1.2 מלונאות

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

ביום 9 בחודש פברואר 2020 השלימה החברה את הצעד המרכזי הראשון בכניסתה לענף המלונאות, באמצעות רכישת מלון הר ציון בירושלים (בסעיף זה: "המלון"). לפרטים נוספים אודות העסקה לרכישת המלון, ראו סעיף 12.2 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה 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 תכננה את שיפוץ המלון ופועלת למימוש 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 והעבודות החלו. לאחר שיפוץ המלון והרחבתו, ייפתח המלון מחדש.

3 | פעילויות שאינן בתחום הנדל"ן

3.1 פעילויות נוספות

3.1.1 השקעות בתאגידים פיננסיים

לקבוצת עזריאלי השקעה בתחום הפיננסי באמצעות השקעה בבנק לאומי²². להלן תמצית שינויים בהשקעות בתקופת הדוח:

שינויים בהשקעה בחברות פיננסיות	
בנק לאומי⁽¹⁾	
1,282	שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.2021
(120)	תמורה ממכירות
-	השקעה
1,162	סה"כ השקעה ליום 30.9.2022 ⁽²⁾
1,071	שווי הוגן של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות הכספיים ליום 30.9.2022
(91)	שינוי בשווי הוגן בתקופת הדוח
31	הכנסות מדיבידנד שנרשמו בתקופת הדוח

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) השווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 30.9.2022.

(2) לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בתקופת הדוח.

3.1.2 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. לפרטים אודות פעילות הסחר המקוון של הקבוצה ראו סעיף 15 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

²² כמו כן, לחברה השקעות זניחות בקרנות השקעה, כמפורט בסעיף 15.2.2 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

4 | פיתוח עסקי - מנועי צמיחה

4.1 סקירת פעילות הפיתוח העסקי

4.1.1 ייזום נדל"ן מניב

מנוע הצמיחה העיקרי של קבוצת עזריאלי הינו מומחיות בייזום ותכנון אדריכלי ייחודי של פרויקטי נדל"ן מניב: קניונים, משרדים ודירור מוגן. נכון למועד הדוח, לקבוצה 10 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						
קרקע מודיעין (מגרש 21)	מסחר, משרדים מגורים ומלונאות	31,000 ⁽⁵⁾	2023	261	245	445-475
צ'ק פוסט חיפה	מסחר	13,000	2023	40	33	130-140
סה"כ		44,000		301	278	575-615
פרויקטים יזמיים בטווח זמן בינוני						
קרקע דירור מוגן ראשון-לציון	דירור מוגן ומסחר	37,300	2024	164	138	470-490
הרחבת מרכז עזריאלי ת"א (מגדל הספירלה)	מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים	150,000 ⁽⁴⁾	2026	1,169	715	2,550-2,750
מלון הר ציון	מלונאות	34,000 ⁽⁹⁾	2025	322	320	900-930
קמפוס סולראדג'	משרדים	38,000	2025	388	399	790-810
סה"כ		259,300		2,043	1,572	4,710-4,980
סה"כ		303,300		2,344	1,850	5,285-5,595
פרויקטים יזמיים בשלבי תכנון						
עזריאלי טאון בניין E ⁽⁶⁾	משרדים	21,000	טרם נקבע	247	342	טרם נקבע
חולון 3 - אזור תעשייה חולון ⁽⁷⁾	מסחר ומשרדים	250,000	טרם נקבע	571	507	טרם נקבע
קרקע פתח תקווה	משרדים ומסחר	53,000 ⁽⁸⁾	טרם נקבע	96	100	טרם נקבע
קרקע מודיעין (מגרש 10)	משרדים ומסחר	37,000	טרם נקבע	96	100	טרם נקבע
סה"כ		361,000		1,010	1,049	
סה"כ		664,300				

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 הדירור המוגן ו/או דירות להשכרה, הנתון מהווה היקף זכויות במ"ר.
2. ליום 30 בספטמבר 2022.
3. ללא היוונים והתאמות לשוכרים ליום 30 בספטמבר 2022.
4. בחודש אפריל 2018 ניתן תוקף לתב"ע המגדילה את זכויות הבנייה של המגדל הרביעי והרחבת הקניון בכ-80 אלף מ"ר להיקף זכויות בנייה כולל של כ-150 אלף מ"ר.

5. הקבוצה הגדילה את זכויות הבניה בפרויקט ל-31,000 מ"ר.
6. זכויות הבניה נרכשו במסגרת רכישת הנכס המניב בחודש מאי 2018.
7. כולל בתוכו קרקע נוספת (שטחי שיווק של כ-27,000 מ"ר), אשר נרכשה במקור במסגרת מכרז רמ"י והיוותה חלק מקרקעות חולון מנור. במסגרת איחוד חלקות, גדלו זכויות הבניה במגרש בכ-30,000 מ"ר (כך שסך זכויות הבניה במגרש המאוחד מסתכמות בסך של כ-250,000 מ"ר).
8. הנתונים המוצגים מתייחסים לתב"ע הקיימת על הקרקע. הקבוצה נמצאת בהליכים להגדלת זכויות הבניה בפרויקט ל-280,000 מ"ר.
9. כולל בתוכו גם את השטח הקיים וגם את הזכויות הנוספות שכן בכוונת החברה לשפץ את כל המלון ולהרחיבו.

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

תיאור הנכסים בהקמה ועבודות הקרקע

קרקע במודיעין (מגרש 21) - ביום 11 בינואר 2018 זכתה הקבוצה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרש המצוי במע"ר מודיעין-מכבים-רעות (בסמיכות לקניון עזריאלי מודיעין), בשטח של כ-5,300 מ"ר, המיועד לבניית 80 יחידות דיור למגורים, 50 חדרי מלון, משרדים ומסחר בתמורה לסך של כ-101.5 מיליון ש"ח. בחודש יולי 2019 התקבל היתר חפירה ודיפון והחברה החלה בעבודות בקרקע. בחודש אוגוסט 2019 הוגשה בקשה להיתר מרתפים אותו אישרה הועדה המקומית בתנאים. בחודש יוני 2020 התקבל היתר המרתפים.

בחודש 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 היתר. כמו כן, החברה הגישה בקשה להיתר בניה עילי ליתרת הפרויקט (מגדלי המשרדים והמגורים). בחודש דצמבר 2021 התקבלה החלטת הוועדה המקומית המאשרת את קבלת היתר בתנאים ובחודש יוני 2022 התקבל היתר.

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 שיקלול 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 והעבודות החלו. כמו כן, בחודש דצמבר 2021 הגישה החברה בקשה להיתר בניה מלא אשר אושר על-ידי הוועדה המקומית בתנאים. בחודש אוגוסט 2022 התקבל היתר הבניה המלא והחלו עבודות הקמת השלד.

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 מקימה 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 היתר ובתחילת שנת 2021 החלו העבודות. בחודש מאי 2021 הגישה החברה בקשה להיתר מרתפים אשר אושרה בתנאים במהלך חודש ספטמבר 2021 וההיתר התקבל בחודש מרץ 2022. בחודש אוקטובר 2021 הגישה החברה בקשה להיתר בניה לכלל הפרויקט.

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

במסגרת התב"ע נדרשה החברה לאשר תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לפרויקט, כתנאי להיתר בניה על קרקעי. כמו-כן, התחייבה החברה להקצות, מתוך הזכויות האמורות בפרויקט, קומה ציבורית עבור עיריית תל אביב-יפו וכן, התחייבה

לתשלום ולביצוע מטלות שונות בסביבת הפרויקט, לרבות במרכז עזריאלי. כוונת החברה להקים שטחי מסחר שיהוו הרחבה של הקניון הקיים ומגדל רב קומות, מגדל הספירלה. בחודש ינואר 2020 התקבל היתר בניית מרתפים לפרויקט. בחודש ינואר 2021 נחתמה תכנית העיצוב על-ידי הגורמים המאשרים בעיריית תל אביב. למועד פרסום הדוח החברה ממשיכה בביצוע עבודות חפירה ודיפון ובניית מרתפי חניה בקרקע. בחודש יולי 2021, הגישה החברה בקשה לקבלת היתר בניה עילי לכלל הפרויקט ובחודש דצמבר 2021 התקבלה החלטת הוועדה המקומית המאשרת את קבלת ההיתר בתנאים.

מלון הר ציון - ביום 9 בפברואר 2020 השלימה החברה עסקה לרכישת מלון הר ציון בירושלים. החברה פועלת לתכנון שיפוץ המלון ומימוש זכויות הבנייה להרחבת המלון כך שיכלול 350 חדרים וחניון תת קרקעי שיכלול כ-250 מקומות חניה. שיפוץ המלון והרחבתו כפופים לקבלת היתר בנייה ובחודש נובמבר 2021 התקבל היתר חפירה ודיפון והעבודות החלו.

קמפוס סולראדג' - ביום 17 בינואר 2022 הושלמה עסקה לרכישת חברה אשר מחזיקה זכויות חכירה בקרקעות המצויות במתחם צפון גלילות שעל חלקן תקים החברה קמפוס עבור חברת סולראדג' טכנולוגיות בע"מ ("סולראדג'") אשר יכלול 38,000 מ"ר עיליים ו-950 מקומות חניה. החברה התקשרה עם סולראדג' בהסכם לשכירות הקמפוס לתקופה של 15 שנים עם אופציות להארכה עד לתקופה כוללת של 24 שנים ו-11 חודשים. החל ממועד מסירת החזקה בקמפוס, השוכרת תהא אחראית לניהול, אחזקת ותחזוקת הקמפוס. בחודש יוני 2022 התקבל היתר דיפון וחפירה והעבודות החלו. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 במאי 2021 (אסמכתא: 01-082779-2021) ומיום 18 בינואר 2022 (אסמכתא: 01-007851-2022), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

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 (אשר לא נכללו במסגרת העסקה המקורית לרכישתו הנ"ל) המצויה בנכס ואשר פעילותה הופסקה.

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

קרקע בפתח תקווה - הקרקע, שנרכשה בחודש נובמבר 2017 בשטח של 19 דונם ("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 לדיפון, 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 על-ידי 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. בחודש אפריל 2022 נדונה התב"ע בוועדה המקומית ואושרה בתנאים אשר החברה פועלת למילוי.

קרקע במודיעין (מגרש 10) - ביום 6 באוקטובר 2019 זכתה החברה במרכז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרש המצוי במע"ר מודיעין-מכבים-רעות, בשטח של כ-17 דונם, המיועד לבניית פרויקט מסחר ומשרדים, בהיקף זכויות של כ-37,000 מ"ר עילי, בתמורה לסך של כ-51 מיליון ש"ח. על פי תנאי המכרז, החברה שילמה, בנוסף לעלות הקרקע, כ-37 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7 באוקטובר 2019 (אסמכתא: 01-086697-2019), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. החברה פועלת לקידום תוכנית לפרויקט שיוקם על הקרקע ובחודש אוקטובר 2020 הגישה לוועדה המקומית תב"ע לתוספת שימושים במגרש. בחודש אפריל 2021 נערך דיון בתכנית והוחלט על הפקדתה בתנאים. בחודש יוני 2021 התכנית הופקדה להתנגדויות. 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 התקבל בחודש מרץ 2022 והעבודות החלו.

הערכות החברה המציגות בסעיף 4.1.1 זה לעיל, בין היתר בקשר עם ההשקעות והעלויות הצפויות לנכסים בהקמה, אופן מימון הפרויקטים, המועדים להשלמת הבניה, קבלתם של אישורים רגולטוריים שונים הנדרשים לצורך קידום הפרויקטים בהקמה או תוצאותיהם של הליכים מנהליים ומשפטיים הם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה ובכלל כן שינויים בתנאי שוק, שינויים בתוכניות החברה, משך הזמן שיידרש לאישור תכנית הבינוי לביצוע, שינויים במחירי תשומות הבניה והשלכות מגפת הקורונה.

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

נכסים בייזום*

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

הרחבת מרכז עזריאלי ת"א (מגדל הספירלה)



מועד משוער לסיום | 2026
סטטוס | הקמה

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 | הקמה

נכסים בייזום*

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

קמפוס סולראדג', הרצליה



מועד משוער לסיום | 2025
סטטוס | הקמה

שימוש | משרדים
שטח להשכרה | 38,000 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

בניין TOWN עזריאלי



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

4.1.2 השבחת נדל"ן מניב

מנוע צמיחה נוסף של החברה הינו פעילות ההשבחה שמבצעת החברה בנכסיה הקיימים. כמו כן, בוחנת החברה, מעת לעת, אפשרויות לקידום תב"ע להוספת זכויות בנייה בנכסיה. לפרטים אודות פעילות החברה להשבחת נכסיה הקיימים, ראו סעיף 4.1.2 לדוח הדירקטוריון לדוח התקופתי לשנת 2021, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה ובסעיף 4 לפרק ב' לדוח זה - עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 30 בספטמבר 2022.

4.1.3 איתור ורכישת נכסים בתחומי פעילות החברה

לפרטים אודות פעילות החברה לאיתור נכסים בתחומי פעילות החברה, ראו סעיף 4.1.3 לדוח הדירקטוריון לדוח התקופתי לשנת 2021, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

5.1. שיעור המינוף של הקבוצה

להלן תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח הכספי המאוחד:

תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח המאוחד

31.12.2021	30.9.2021	30.9.2022	
3,271	3,151	3,998	נכסים שוטפים
39,100	36,346	43,622	נכסים לא שוטפים
3,289	3,230	3,168	התחייבויות שוטפות
18,310	17,724	22,774	התחייבויות לא שוטפות
20,742	18,509	21,643	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
49%	47%	45%	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)
29%	32%	33%	חוב נטו למאזן (באחוזים)

הנתונים במיליוני ש"ח.

הקבוצה מממנת את פעילותה העסקית בעיקר מהונה העצמי, ממומנים ושווי מזומנים ובאמצעות אשראי חוץ בנקאי (בעיקר אגרות חוב והלוואות מגופים מוסדיים), אשראי בנקאי (לזמן קצר ולזמן ארוך) וניירות ערך מסחריים. בתקופת הדוח הנפיקה החברה שלוש סדרות אגרות חוב (סדרות ד', ו' ו-ח'), על דרך הרחבת סדרות אגרות חוב אלו. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.3.7 לעיל.

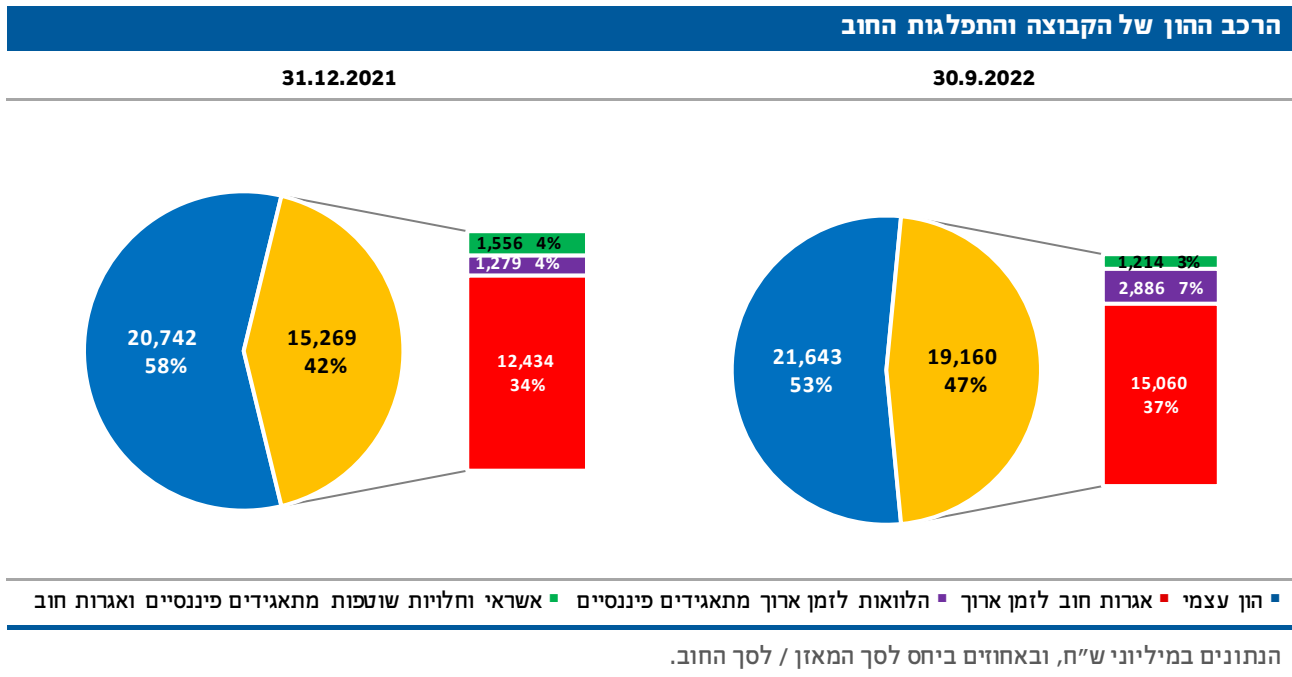
איתנותה הפיננסית של הקבוצה, המאופיינת במינוף נמוך ובהיקף נרחב של נכסים לא משועבדים, מאפשרת לקבוצה זמינות מקורות להשגת מימון בתנאים נוחים.²³ שיעור המינוף של הקבוצה נמוך ביחס לרבות ממתחרותיה הבולטות. המינוף הנמוך של הקבוצה משתלב עם היזמות רחבת ההיקף של החברה בתחום הנדל"ן ומאפשר גמישות גם בעתות משבר. דוגמה לכך ניתן לראות בהנפקה אותה ביצעה החברה בחודש אפריל 2020 בעיצומו של משבר הקורונה, בהנפקת שתי סדרות אגרות החוב החדשות של החברה בחודש יולי 2021, וכן, בהנפקת שלוש סדרות אגרות חוב על דרך של הרחבתן בחודש יולי 2022.

²³ לפרטים נוספים, ראו סעיף 20 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

5.2. הרכב מקורות המימון

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

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



הגידול בסך החוב בסך הכול של כ- 3,891 מיליון ש"ח בתקופת הדוח נובע בעיקר מהנפקת שלוש סדרות אגרות חוב על דרך של הרחבתן בחודש יולי 2022, ממימון מחדש ב-GM, מגידול בהלוואות במסגרת רכישת קניון מול הים באילת ומהשפעת עליית המדד על החוב הצמוד.

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

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

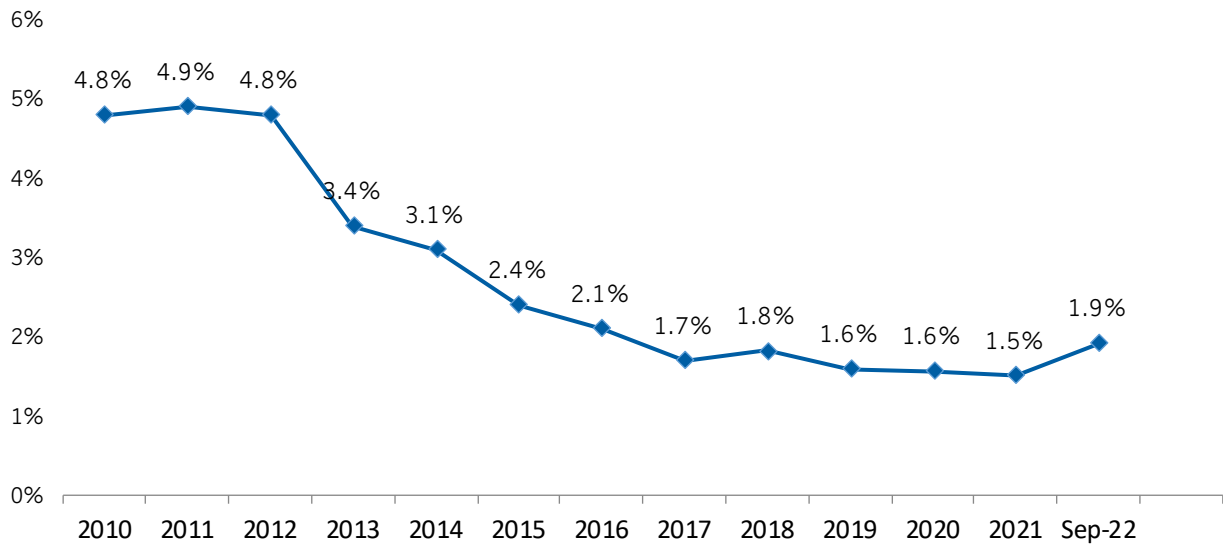
5.3. עסקאות מימון

במהלך השנים האחרונות החברה פועלת להורדת הריבית הממוצעת על החוב ולהארכת משך חיי החוב. החברה פעלה במהלך תקופת הדוח לגיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרה ד', ו' ו-ח') על דרך הרחבת סדרות אגרות חוב אלו, בהיקף של כ-3 מיליארד ש"ח. לפרטים בדבר גיוס החוב ראו סעיף 1.2.3.7 לעיל.

לפרטים אודות הלוואה שהועמדה ל-GM בתקופת הדוח, ראו ביאור 3ג' לדוחות הכספיים.

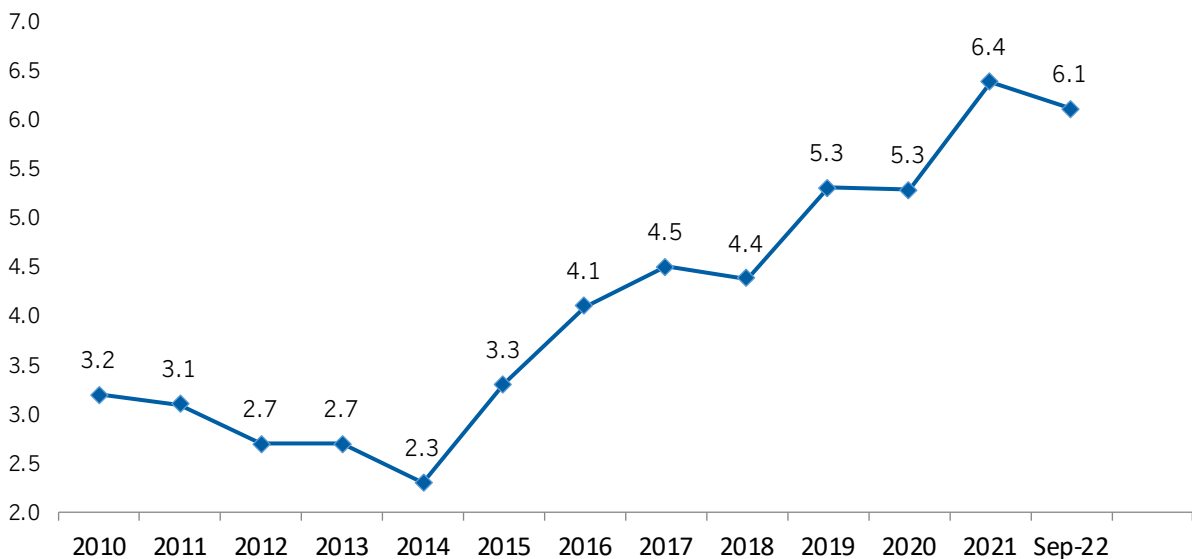
1. שיעור ריבית לתום התקופה

הורדת הריבית הממוצעת לאורך השנים



2. מח"מ לתום התקופה

הארכת משך חיי חוב ממוצע



5.4. דירוג

דירוג האשראי של החברה הוא גבוה ומשקף את חוסנה הפיננסי, איכות נכסיה, ואת שיעור המינוף הנמוך שלה. למועד הדוח מדורגת החברה בדירוג ilAA+/Stable/ilA-1+ על ידי מעלות ובדירוג Aa1 על ידי מדרוג. לפרטים בדבר דירוג אגרות החוב, ניירות הערך המסחריים והלוואות פרטיות של החברה, ראו סעיף 20.12 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, וכן, סעיף 6 לפרק ב' לדוח זה.

5.5. התחייבויות ומימון

להלן סיכום ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה:

פילוח ההתחייבויות הפיננסיות							
סה"כ	סה"כ		ריבית משתנה		ריבית קבועה		
	ריבית משתנה	ריבית קבועה	לא צמוד	צמוד מט"ח	לא צמוד	צמוד לדולר	צמוד מדד
76	76	-	59	17	-	-	-
19,084	1,000	18,084	-	1,000*	-	1,086	16,998
19,160	1,076	18,084	59	1,017	-	1,086	16,998

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 30.9.2022
* על מרבית הלוואה שהינה במרווח מעל הליבור הנורבגי יש הגנה לשינויים בריבית.

ליום 30 בספטמבר 2022, שיעור הלוואות לזמן קצר עמד על פחות מ-1% מתוך סך ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה. להערכת הנהלת החברה, שיעור זה הינו נמוך ושמרני לאור יחס המינוף הנמוך וסך הנכסים שאינם משועבדים כמפורט להלן.

מדיניות החברה בדבר מימון פעילותה, מעבר לתזרים החיובי מפעילות שוטפת ומנכסיה השוטפים, מיושמת בעיקר באמצעות נטילת הלוואות לזמן ארוך, צמודות מדד בריבית קבועה וזאת על מנת למזער סיכוני שוק הנובעים משינויים בשיעורי הריבית במשק ולנטרל סיכון שוק הנובע משינויים במדד המחירים לצרכן, תוך ניצול העובדה, כי עיקר הכנסות החברה צמודות מדד.

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

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

5.7. מועד פירעון התחייבויות פיננסיות של הקבוצה

להלן מועדי וסכומי פירעון ההתחייבויות הפיננסיות:

שנה	קרן	ריבית	סה"כ
1	1,214	386	1,600
2	1,569	358	1,927
3	1,126	335	1,461
4	1,582	318	1,900
5 ואילך	13,669	1,236	14,905
סה"כ	19,160	2,633	21,793

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 30.9.2022.

המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה הינם בעיקר:

- תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, אשר הסתכם לסך של כ-1,311 מיליוני ש"ח בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022.
- האמצעים הנזילים והנכסים שאינם משועבדים.
- לקבוצה נכסים מניבים משועבדים שסכום הלוואה בגינם נמוך משמעותית משווים ההוגן.
- מחזור חובות בשוק ההון ו/או גופים מוסדיים ו/או מוסדות בנקאיים.

5.8 נכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי

ליום 30 בספטמבר 2022, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים), שמחזיקה הקבוצה, הסתכם לסך של כ-2 מיליארד ש"ח. החברה רואה באמצעה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילותה השוטפת ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ-32 מיליארד ש"ח בנוסף לכ-4 מיליארד ש"ח אמצעים נזילים שצויינו לעיל), כבעלי חשיבות לאיתנותה הפיננסית, לגמישות הפיננסית הגבוהה שלה בשל אי תלותה בזמינות מקורות חיצוניים גם לצורכי פירעון חובות וליכולת ניצול הזדמנויות השקעה בתקופות שונות.²⁴ בהתייחס למקורות נזילים אפשריים נוספים, מעריכה הקבוצה, כי ביכולתה לגייס מימון בתנאים נוחים, בתנאים הכלכליים השוררים כיום.

נכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי	
שוי הנכסים ליום 30.9.2022	נכסים
12,542	נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל
16,024	נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
668	נכסי נדל"ן אחרים (בעיקר מלונאות)
2,108	החזקות החברה בחברות קומפאס ועזריאלי אי קומרס
1,071	החזקות החברה בבנק לאומי
32,413	סה"כ

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

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

5.9 מצב כספי

מצב כספי, נזילות ומקורות מימון		
הסעיף	30.9.2022	31.12.2021
סך המאזן ⁽¹⁾	47,620	42,371
נכסים שוטפים ⁽²⁾	3,998	3,271
נדל"ן להשקעה ⁽³⁾	37,964	34,137
אשראי ז"ק ⁽⁴⁾	1,214	1,556
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים ⁽⁵⁾	2,886	1,279
אגרות חוב, נטו ⁽⁶⁾	15,060	12,434
סה"כ הון ⁽⁷⁾	21,678	20,772

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) הגידול נובע בעיקר מגידול בנדל"ן להשקעה בעיקר כתוצאה מהשקעות ושינוי בשווי ההוגן.
- (2) הגידול נובע בעיקר מגידול במזומנים כתוצאה מגיוס אגרות החוב בניכוי המזומנים ששמשו להשקעות.
- (3) הגידול נובע בעיקר מהשלמת רכישת קניון מול הים באילת והמקרקעין במתחם בצפון גלילות בתקופת הדוח, מהתקדמות ההשקעות בפרויקטים בהקמה ובנכסים המניבים בשווי ההוגן של הנכסים.
- (4) הקיטון נובע בעיקר מפרעון ההלוואה לזמן קצר של GM.
- (5) הגידול נובע בעיקר ממחזור הלוואה של GM ומגידול בהלוואות במסגרת רכישת קניון מול הים באילת.
- (6) הגידול נובע מגיוס אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרות בקיזח פירעונות שוטפים בתקופת הדוח.
- (7) הגידול נובע בעיקר מהרווח הכולל בתקופת הדוח בקיזח חלוקת דיבידנד.

²⁴ לפירוט אודות נושאים נוספים בקשר עם פעילות המימון בקבוצה, ראו סעיף 20 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

6 | סיכום התוצאות העסקיות

6.1 תמצית התוצאות העסקיות להלן הרווח הנקי המאוחד של קבוצת עזריאלי:

ניתוח הרווח הנקי המאוחד

לשנה שהסתיימה ביום	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	30.9.2021	30.9.2022	30.9.2021	30.9.2022	
31.12.2021	679	1,468	187	330	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
2,889	680	1,469	187	330	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
23.82	5.6	12.10	1.54	2.72	רווח בסיסי למניה (ש"ח)
23.85	5.6	12.10	1.54	2.72	רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת (ש"ח)
3,235	1,007	1,535	273	208	רווח כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה

הנתונים במיליוני ש"ח.

הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם ל-1,469 מיליון ש"ח בהשוואה ל-680 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול ברווח בתקופת הדוח הושפע בעיקר מגידול ב-NOI בסך 301 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהשפעת משבר הקורונה על התקופה המקבילה אשתקד, גידול ברווח מהתאמת שווי הוגן בסך 787 מיליון ש"ח וגידול בחלק החברה בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך 232 מיליון ש"ח, בקיזוז גידול בהוצאות מימון נטו בסך 459 מיליון ש"ח בעיקר בשל עליית המדד בתקופת הדוח ב-4.4% לעומת עליית המדד ברבעון המקביל אשתקד ב-2.2% וגידול בהוצאות המסים בעיקר בשל הגידול ברווח מהתאמת שווי הוגן.

6.2 הרווח הכולל

ההון של הקבוצה והרווח הכולל שלה מושפעים גם מקרנות הון שונות, בעיקר מקרנות הון בגין שינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ומקרנות בגין הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ. הפרש בין הרווח הכולל לרווח הנקי המוצג בסעיף 6.1 לעיל לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 נובע בעיקר מרווח מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך 205 מיליון ש"ח בקיזוז קיטון בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים בניכוי מס בסך 66 מיליון ש"ח וחלק בהפסד הכולל האחר של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בסך 73 מיליון ש"ח. ביחס לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 נובע בעיקר מהפסד מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך 70 מיליון ש"ח, קיטון בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים בניכוי מס בסך 10 מיליון ש"ח וחלק בהפסד הכולל האחר של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בסך 42 מיליון ש"ח.

6.3 תוצאות הפעילות

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

תוצאות הפעילות				
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30.9.2021	30.9.2022	30.9.2021	30.9.2022	
127	182	51	65	הוצאות הנהלה כלליות ושיווק ⁽¹⁾
(13)	134	(10)	132	הכנסות (הוצאות) אחרות נטו ⁽²⁾
365	824	143	289	הוצאות מימון נטו ⁽³⁾
161	325	24	90	הוצאות מיסים על הכנסה ⁽⁴⁾

הנתונים במיליוני ש"ח.

- הגידול בהוצאות ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מאיחוד תוצאות חברת GM ומגידול בהוצאות אחריות תאגידית. הגידול בהוצאות בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מאיחוד תוצאות חברת GM, גידול בהוצאות יעוץ ומגידול בהוצאות אחריות תאגידית.
- הכנסות אחרות ברבעון הנוכחי ובתקופת הדוח כוללות בעיקר רווח מעליה בשיעור החזקה בחברת קומפאס וכן דיבידנדים מבנק לאומי בקיזוז ירידת ערך הלוואה שניתנה והוצאות בקשר עם רכישת חברות. ברבעון ובתקופה המקבילים כוללות בעיקר הוצאות בקשר עם רכישת חברות בקיזוז דיבידנדים מבנק לאומי.
- הגידול בהוצאות המימון נטו ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מגידול בהוצאות הצמדה על הלוואות, איגרות חוב ופקדונות דיירים בדיוור המוגן בשל עליית המדד הידוע ברבעון הנוכחי ב-1.2% לעומת עליה של כ-0.8% ברבעון המקביל אשתקד וכן מגידול בהוצאות הריבית בשל גידול בסך החוב. הגידול בהוצאות המימון נטו בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהוצאות הצמדה על הלוואות, איגרות חוב ופקדונות דיירים בדיוור המוגן בשל עליית המדד הידוע בתקופת הדוח בכ-4.4% לעומת עליה של כ-2.2% בתקופה המקבילה אשתקד וכן מגידול בהוצאות הריבית בשל גידול בסך החוב.
- הגידול בהוצאות מיסים ברבעון הנוכחי ובתקופת הדוח נובע בעיקר מגידול בהוצאות מיסים נדחים עקב גידול ברווח מהתאמת השווי ההוגן של הנדל"ן.

6.4 תזרימי מזומנים

להלן פירוט תזרימי המזומנים של הקבוצה ברבעון השלישי של שנת 2022 בהשוואה לרבעון המקביל בשנת 2021:

תזרימי מזומנים לרבעון		
רבעון	רבעון שלישי 2022	רבעון שלישי 2021
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת ⁽¹⁾	448	319
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה ⁽²⁾	(1,447)	(2,618)
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות מימון ⁽³⁾	2,688	3,165

הנתונים במיליוני ש"ח.

- עיקר התזרים ברבעון השלישי לשנת 2022 וברבעון המקביל אשתקד נבע מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ-502 מיליון ש"ח (ללא קומפאס) (בתקופה המקבילה כ-421 מיליון ש"ח) בתוספת פיקדונות נטו מדיוור מוגן ובקיזוז מסי הכנסה ששולמו.
- עיקר התזרים ברבעון השלישי לשנת 2022, שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-685 מיליון ש"ח, לרכישת חברת שאוחדה לראשונה בסך 358 מיליון ש"ח ולהשקעה בסך 432 מיליון ש"ח בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישה של חברת GM בסך 2,380 מיליון ש"ח, להשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-309 מיליון ש"ח, בקיזוז תמורה שהתקבלה ממכירת מניות בנק לאומי בסך 64 מיליון ש"ח.
- עיקר השינוי מול הרבעון המקביל אשתקד נבע מקיטון בסך אגרות החוב שהונפקו בסך 644 מיליון ש"ח.

להלן פירוט תזרימי המזומנים של הקבוצה בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד:

תזרימי מזומנים לתקופה		
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2021	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2022	
912	1,311	(1) תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת
(2,821)	(2,225)	(2) תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה
1,985	1,709	(3) תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות מימון

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) עיקר התזרים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2022 ובתקופה המקבילה אשתקד נבעו מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ-1,412 מיליון ש"ח (ללא קומפאס) (בתקופה המקבילה כ-1,112 מיליון ש"ח) בתוספת פיקדונות נטו מדיוור מוגן ובקיזוז מסי הכנסה ששלמו.

(2) עיקר התזרים בתקופת הדוח, שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-1,398 מיליון ש"ח, לרכישת חברות שאוחדו לראשונה בסך 477 מיליון ש"ח, להשקעה בסך 432 מיליון ש"ח בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני ולתשלום מיסים בגין נכסים, בקיזוז תמורה שהתקבלה ממכירת מניות בנק לאומי בסך 120 מיליון ש"ח. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישה של חברת GM בסך 2,380 מיליון ש"ח, לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-836 מיליון ש"ח, בקיזוז תמורה שהתקבלה ממכירת לאומי קארד, מניות בנק לאומי והתמורה ממכירת הנכס בקרית אתא.

(3) עיקר השינוי מול התקופה המקבילה אשתקד נבע מגידול בהלוואות נטו בעיקר בשל מיחזור ההלוואה ב-GM, בקיזוז קיטון בסך אגרות החוב שהונפקו בסך 644 מיליון ש"ח ומגידול בפרעונות השוטפים של אגרות החוב.

בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים בהיבטי הממשל התאגידי בחברה כפי שפורטו בפרקים ד'-ה' לדוח התקופתי לשנת 2021, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

7.1 אישור גמול לדירקטוריות שהינן בעלות שליטה בחברה

ביום 30 במאי 2022 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור וועדת התגמול) את תנאי הגמול לגב' נעמי עזריאלי וגב' שרון עזריאלי, שהינן בעלות שליטה בחברה ומכהנות כדירקטוריות בה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 31 במאי 2022 (אסמכתא: 2022-01-067546), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

7.2 שינויים בכהונת נושאי משרה בחברה

ראו סעיף 1.2.3.4 לעיל.

7.3 פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

במהלך תקופת הדוח, אישרו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה התקשרות לרכישת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה וחברות הבת של החברה החל מיום 1 ביולי 2022 ועד ליום 30 ביוני 2023, בגבולות אחריות של 100 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופת ביטוח, תוך קביעה כי ההתקשרות הינה בתנאי שוק ואינה מהותית לחברה.

7.4 אישור מדיניות תגמול עדכנית, ואישור עדכון והארכת תנאי הסכם ניהול עם יו"ר הדירקטוריון הפעילה של החברה

ביום 10 באוגוסט 2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בין היתר, מדיניות תגמול עדכנית לנושאי המשרה בחברה לתקופה של שלוש שנים, וכן, את עדכון והארכת תנאי הסכם הניהול עם יו"ר הדירקטוריון הפעילה של החברה, גב' דנה עזריאלי. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי בקשר עם זימון האסיפה הכללית מיום 4 ביולי 2022 (אסמכתא: 2022-01-083125) והתיקונים לו מהימים 20 ביולי 2022 ו- 25 ביולי 2022 (אסמכתאות: 2022-01-092491 ו- 2022-01-094888, בהתאמה), ודוח מיידי בדבר תוצאות האסיפה מיום 11 באוגוסט 2022 (אסמכתא: 2022-01-101728), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

8 | הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

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

לאירועים והתפתחויות בתקופת הדוח, ראו פרק ב' לדוח זה - עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 30 בספטמבר 2022 וכן, ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2022.

8.2 דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה

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

8.3 גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד

למועד הדוח לא חל שינוי בפרמטרים לגילוי וצירוף הערכות שווי כפי שפורסמו בדוח התקופתי לשנת 2021. החברה עדכנה את הערכות שווי נכסיה ליום 30 בספטמבר 2022 בשל השפעת עליית המדד בתקופת הדוח.

כמפורט בסעיף 9.3 לדוח הדירקטוריון, שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2021 ונכלל בדוח זה על דרך ההפניה, ולאחר בחינת הפרמטרים הרלבנטיים בהתאם לעמדה משפטית 23-105 של סגל רשות ניירות ערך בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי, עולה, כי אין לחברה הערכת שווי שהינה מהותית מאוד שיש לצרפה לדוח.

8.4 נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם

בהתאם לתקנה 9ג' ו-138ד' לתקנות, מצורפים בפרק ג' נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה כחברה אם, בצירוף חוות דעת רואה חשבון מבקר.

8.5 הערה בעניין מידע צופה פני עתיד

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

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

דירקטוריון והנהלת החברה מביעים את הערכתם הרבה לנושאי המשרה בחברה, הנהלות החברות השונות בקבוצה ולעובדיהן, על תרומתם הברוכה להישגי הקבוצה ברבעון שהסתיים ביום 30 בספטמבר 2022.

אייל חנקין, מנכ"ל

דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 22 בנובמבר 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
	20 באפריל 2020	810.7									מהשנים 2019 ועד 2027 (כולל)		
סדרה ו'	22 בינואר 2019	263.4	3,294.5	3,522.1	22.0	3,729.7	3,578.5	קבועה	2.48	ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2032 (כולל)	החל מיום 30 ביוני 2019 פעמיים בשנה בימים 30-31 ביוני ו-31 בדצמבר של 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											
	13 ביולי 2022	1,336.5											
סדרה ז'	20 ביולי 2021	1,903.6	1,903.6	2,005.0	4.3	1,986.9	1,755.1	קבועה	0.9	2 ביולי של כל אחת מהשנים 2024 ועד 2036 (כולל)	החל מיום 2 בינואר 2022 פעמיים בשנה בימים 2-2 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	2,677.9	2,820.5	11.4	2,698.8	2,511.6	קבועה	1.69	2 בינואר של כל אחת מהשנים 2032 ועד 2041 (כולל)	החל מיום 2 בינואר 2022 פעמיים בשנה בימים 2 בינואר של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2041 ו-2 ביולי של כל אחת מהשנים 2022 ועד לשנת 2040	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2021	
	13 ביולי 2022	926.4											
סה"כ		17,741.9	14,863.2	15,866.7	66.0	15,988.4	15,289.0						

* 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 לדף בשטרי הנאמנות של כל אחת מסדרות אגרות החוב של החברה, וכדלקמן:
 - 2.1 ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') אשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה, ראו דיווח החברה מיום 29 במרץ 2017 (אסמכתא: 2017-01-032703).
 - 2.2 ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') אשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה, ראו דיווח החברה מיום 31 בינואר 2018 (אסמכתא: 2018-01-010993).
 - 2.3 ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה') ושטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') אשר שניהם צורפו לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה, ראו דיווח החברה מיום 20 באפריל 2020 (אסמכתא: 2020-01-035128).
 - 2.4 ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז') ושטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') 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:

דירוגים נוספים שנקבעו בין מועד ההנפקה לבין מועד הדוח		תאריך מתן הדירוג העדכני	דירוג הקבוע למועד פרסום הדוח	דירוג שנקבע במועד ההנפקה	שם חברה מדרגת	סדרה
מועד הדירוג	דירוג					
21 ביוני 2015 28 במרץ 2017 2 בפברואר 2020 7 בפברואר 2021	AA+ יציב	7 בפברואר 2021 (*)	AA+ יציב	AA+ יציב	מעלות	סדרה ב'
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 12 ביולי 2022	Aa1il באופק יציב	12 ביולי 2022 (**)	Aa1il באופק יציב	Aa1 באופק יציב	מידרוג	סדרה ד'

דירוגים נוספים שנקבעו בין מועד ההנפקה לבין מועד הדוח		תאריך מתן הדירוג העדכני	דירוג הקבוע למועד פרסום הדוח	דירוג שנקבע במועד ההנפקה	שם חברה מדרגת	סדרה
מועד הדירוג	דירוג					
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 ה'
20 בינואר 2019 17 בדצמבר 2019 31 בדצמבר 2019 19 באפריל 2020 27 בדצמבר 2020 30 בדצמבר 2021 12 ביולי 2022	Aa1il באופק יציב	12 ביולי 2022 (**)	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 12 ביולי 2022	AA+ יציב	12 ביולי 2022 (*****)	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 (סדרה ד' ו-ו') ראו דוח מידי של החברה מיום 12 ביולי 2022 (אסמכתא: 2022-01-088156), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
*** לעיון בדוח הדירוג של מידרוג לאגרות החוב (סדרה ה') 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') ראו דוח מידי של החברה מיום 18 ביולי 2021 (אסמכתא: 2021-01-118089), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
***** לעיון בדוח הדירוג של מעלות לאגרות חוב (סדרה ח') ראו דוח מידי של החברה מיום 12 ביולי 2022 (אסמכתא: 2022-01-087970), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.



חלק ב'

עדכון תיאור עסקי התאגיד

ליום 30 בספטמבר 2022

קבוצת עזריאלי בע"מ

עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ("הדוח התקופתי")¹

בהתאם לתקנה 39א. לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, להלן פירוט התפתחויות מהותיות אשר אירעו בעסקי החברה במהלך תשעת ושלוש החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 וכן, עד למועד פרסום הדוח, ואשר טרם ניתן גילוי לגביהם בדוח התקופתי, על פי סדר הסעיפים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. יצוין, כי למונחים בפרק זה תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

בפרק זה: "מועד פרסום הדוח" - 23 בנובמבר 2022; "מועד הדוח על המצב הכספי" ו-"מועד הדוח" - 30 בספטמבר 2022; "דוח הדירקטוריון" - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתשעת ושלוש החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022.

1. התפתחויות שחלו במבנה הקבוצה ועסקיה עד למועד פרסום הדוח

עדכון לסעיף 1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

לפרטים אודות: (1) נכסים בייזום; (2) רכישת קרקעות המצויות במתחם צפון גלילות והשכרתו לסולראדג' טכנולוגיות בע"מ; (3) השלמת רכישת הבעלות בקניון "מול הים" בעיר אילת; (4) שינויים בכהונת נושאי משרה בחברה; (5) תשקיף מדף; (6) התקשרות בהסכם לרכישת חברות הפועלות בתחום ה-Data Centers; (7) עסקאות מימון ו- (8) מגפת הקורונה, ראו סעיף 1.2.3 לפרק א' של דוח זה.

2. דיבידנדים

עדכון לסעיף 4 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 10 במאי 2022, שילמה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום כולל של 650 מיליון ש"ח. לפרטים ראו סעיף 1.2.4 לפרק א' של דוח זה.

3. נכסים בייזום

עדכון לסעיף 7.7 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

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

קמפוס סולראדג' - ביום 17 בינואר 2022 הושלמה עסקה לרכישת חברה אשר מחזיקה זכויות חכירה בקרקעות המצויות במתחם צפון גלילות שעל חלקן תקים החברה קמפוס עבור חברת סולראדג' טכנולוגיות בע"מ ("סולראדג'") אשר יכלול 38,000 מ"ר עיליים ו-950 מקומות חניה. החברה התקשרה עם סולראדג' בהסכם לשכירות הקמפוס לתקופה של 15 שנים עם אופציות להארכה עד לתקופה כוללת של 24 שנים ו-11 חודשים. החל ממועד מסירת החזקה בקמפוס, השוכרת תהא אחראית לניהול, אחזקת ותחזוקת הקמפוס. בחודש יוני 2022 התקבל היתר דיפון וחפירה והעבודות החלו. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 11 במאי 2021 (אסמכתא: 082779-01-2021) ומיום 18 בינואר 2022 (אסמכתא: 007851-01-2022), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

¹ כפי שדווח על-ידי החברה ביום 23 במרץ 2022 (אסמכתא: 033196-01-2022), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

עזריאלי TOWN ת"א - בחודש יולי 2022 התקבל טופס 4 בגין מגדל המגורים ואכלוסו החל.
דיוור מוגן "פאלאס להבים" - בחודש יולי 2022 התקבל טופס 4 לשלב ב' של הפרויקט ובמהלך חודש ספטמבר 2022 החל אכלוסו.
קרקע במודיעין (מגרש 21) - בחודש יוני 2022 התקבל היתר בנייה עילי ליתרת הפרויקט (מגדלי המשרדים והמגורים).

4. עתודות קרקע (פרטים נוספים)

עדכון לסעיף 7.8 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

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

קרקע במודיעין (מגרש 10) - בחודש מרץ 2022 התקבל היתר דיפון וחפירה לפרויקט.

דיוור מוגן "פאלאס ראשון לציון" - בחודש מרץ 2022 התקבל היתר מרתפים לפרויקט.

5. מימון

מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברה

עדכון לסעיף 20.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

אגרות החוב (סדרה ב') של החברה

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח, יתרת הע.ג. של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה שבמחזור הינה כ-453 מיליון ש"ח.

אגרות החוב (סדרה ד') של החברה

ביום 12 ביולי 2022 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת ולרישום למסחר בבורסה של עד כ-625,591 אלפי ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ד') של החברה על דרך ההרחבה, מכח תשקיף מדף 2022. ביום 13 ביולי 2022, הודיעה החברה, כי בהתאם לתוצאות ההנפקה, הוקצו כ-625,591 אלפי ש"ח של אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה לסך של כ-671 מיליון ש"ח (כ-667 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה).

כמו כן, בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח, יתרת הע.ג. של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה שבמחזור הינה כ-3,534 מיליון ש"ח.

אגרות חוב (סדרה ה') של החברה

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח, יתרת הע.ג. של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה שבמחזור הינה כ-3,000 מיליון ש"ח.

אגרות חוב (סדרה ו') של החברה

ביום 12 ביולי 2022 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת ולרישום למסחר בבורסה של עד כ-1,336,503 אלפי ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ו') של החברה על דרך ההרחבה, מכח תשקיף מדף 2022. ביום 13 ביולי 2022, הודיעה החברה, כי בהתאם לתוצאות ההנפקה, הוקצו כ-1,336,503 אלפי ש"ח של אגרות חוב (סדרה ו') בתמורה לסך של כ-1,460 מיליון ש"ח (כ-1,445 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה).

כמו כן, בתקופת הדוח בוצעו תשלום ריבית בהתאם ללוח הסילוקין. למועד הדוח, יתרת הע.ג. של אגרות חוב (סדרה ו') של החברה שבמחזור הינה כ-3,295 מיליון ש"ח.

אגרות החוב (סדרה ז') של החברה

בתקופת הדוח בוצעו תשלום ריבית בהתאם ללוח הסילוקין. למועד הדוח, יתרת הע.ג. של אגרות החוב (סדרה ז') של

החברה שבמחזור הינה כ-1,904 מיליון ש"ח.

אגרות חוב (סדרה ח') של החברה

ביום 12 ביולי 2022 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת ולרישום למסחר בבורסה של עד כ-926,416 אלפי ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ח') של החברה על דרך ההרחבה, מכח תשקיף מדף 2022. ביום 13 ביולי 2022, הודיעה החברה, כי בהתאם לתוצאות ההנפקה, הוקצו כ-926,416 אלפי ש"ח של אגרות חוב (סדרה ח') בתמורה לסך של כ-870 מיליון ש"ח (כ-857 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה).

כמו כן, בתקופת הדוח בוצע תשלום ריבית בהתאם ללוח הסיילוקין. למועד הדוח, יתרת הע.נ. של אגרות חוב (סדרה ח') של החברה שבמחזור הינה כ-2,678 מיליון ש"ח.

6. דירוג אשראי

ביום 12 ביולי 2022 אישרה מעלות S&P דירוג עדכני להרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ח') בהיקף של עד 3 מיליארד ש"ח בדירוג ilAA+ באופק יציב. לעיון בדוח המלא של מעלות S&P מיום 12 ביולי 2022, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 12 ביולי 2022 (אסמכתא: 2022-01-087970), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

ביום 12 ביולי 2022 אישרה מידרוג דירוג עדכני להרחבת סדרות אגרות חוב (סדרות ד' ו-ו') בהיקף של עד 3 מיליארד ש"ח בדירוג il.Aa1 באופק יציב. לעיון בדוח המלא של מידרוג מיום 12 ביולי 2022, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 12 ביולי 2022 (אסמכתא: 2022-01-088156), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.



חלק ג'

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2022

קבוצת עזריאלי בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2022**

(בלתי מבוקרים)

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2022

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים)
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5-7	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או ההפסד ורווח כולל אחר
8-12	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
13-16	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
17-30	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **קבוצת עזריאלי בע"מ** החברה וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 22 בנובמבר 2022

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 בספטמבר	
	2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
2,886	2,721	3,681
1	16	4
83	89	75
150	170	163
11	14	9
140	141	66
<u>3,271</u>	<u>3,151</u>	<u>3,998</u>
1,094	821	2,063
382	377	382
1,288	1,124	1,076
34,137	31,782	37,964
548	534	572
1,651	1,708	1,565
<u>39,100</u>	<u>36,346</u>	<u>43,622</u>
<u>42,371</u>	<u>39,497</u>	<u>47,620</u>

נכסים

נכסים שוטפים

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

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעה בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני
הלוואות ויתרות חובה
נכסים פיננסיים
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
רכוש קבוע
נכסים בלתי מוחשיים ואחרים

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 30 בספטמבר	
	2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
1,556	1,589	1,214
383	332	353
221	215	324
1,126	1,091	1,275
3	3	2
<u>3,289</u>	<u>3,230</u>	<u>3,168</u>
1,279	1,344	2,886
12,434	12,418	15,060
91	87	103
4,506	3,875	4,725
<u>18,310</u>	<u>17,724</u>	<u>22,774</u>
18	18	18
2,518	2,518	2,518
356	366	373
17,850	15,607	18,734
<u>20,742</u>	<u>18,509</u>	<u>21,643</u>
30	34	35
<u>20,772</u>	<u>18,543</u>	<u>21,678</u>
<u>42,371</u>	<u>39,497</u>	<u>47,620</u>

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים פיננסיים
 אגרות חוב
 התחייבויות אחרות
 התחייבויות מסים נדחים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

הון מניות רגילות
 פרמיה על מניות
 קרנות הון
 עודפים

סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

22 בנובמבר, 2022

תאריך אישור הדוחות הכספיים

אירית סקלר פילוסוף
 סמנכ"ל כספים
 ומשנה למנכ"ל

אייל חנקין
 מנכ"ל

דנה עזריאלי
 יו"ר הדירקטוריון

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2021	2022	2021	2022	
	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	
2,210	591	711	1,583	1,982	הכנסות: מדמי שכירות, ניהול, אחזקה ומכירות, נטו רווח (הפסד) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה חלק בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס מימון אחרות
2,441	(14)	174	240	1,027	
310	9	(32)	3	235	
31	12	13	20	57	
62	21	212	25	237	
<u>5,054</u>	<u>619</u>	<u>1,078</u>	<u>1,871</u>	<u>3,538</u>	סה"כ הכנסות
עלויות והוצאות:					
669	171	211	480	578	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול, אחזקה ומכירות מכירה ושיווק הנהלה וכלליות מימון אחרות
80	26	24	58	61	
106	25	41	69	121	
479	155	302	385	881	
48	31	80	38	103	
<u>1,382</u>	<u>408</u>	<u>658</u>	<u>1,030</u>	<u>1,744</u>	
3,672	211	420	841	1,794	רווח לפני מסים על ההכנסה
(780)	(24)	(90)	(161)	(325)	מסים על ההכנסה
2,892	187	330	680	1,469	רווח מפעילות נמשכת לתקופה
(3)	-	-	-	-	הפסד מפעילות שהופסקה (לאחר מס)
<u>2,889</u>	<u>187</u>	<u>330</u>	<u>680</u>	<u>1,469</u>	רווח נקי לתקופה

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022	2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
476	90	(10)	299	(66)
2	(7)	(42)	1	(73)
(132)	3	(70)	27	205
(69)	(69)	-	(69)	-
69	69	-	69	-
(130)	(4)	(112)	28	132
346	86	(122)	327	66
3,235	273	208	1,007	1,535

רווח (הפסד) כולל אחר:

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

שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס

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

חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של השקעה
המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
גידור תזרים מזומנים לעסקת צירוף עסקים חזויה
גידור תזרים מזומנים לעסקת צירוף עסקים חזויה

סך הכל

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022	2021	2022
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
2,889	187	330	679	1,468
-	-	-	1	1
<u>2,889</u>	<u>187</u>	<u>330</u>	<u>680</u>	<u>1,469</u>
3,237	273	207	1,005	1,530
(2)	-	1	2	5
<u>3,235</u>	<u>273</u>	<u>208</u>	<u>1,007</u>	<u>1,535</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
23.85	1.54	2.72	5.6	12.10
(0.03)	-	-	-	-
<u>23.82</u>	<u>1.54</u>	<u>2.72</u>	<u>5.6</u>	<u>12.10</u>
<u>121,272,760</u>	<u>121,272,760</u>	<u>121,272,760</u>	<u>121,272,760</u>	<u>121,272,760</u>

רווח נקי לתקופה מיוחס ל:
בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

**רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה אחת (בש"ח)
בת 0.1 ש"ח ע.ג. המיוחס לבעלים של
החברה:**

פעילות נמשכת
פעילות מופסקת

הממוצע המשוקלל של מספר המניות ששימש
לצורך חישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ מיליוני ש"ח	קרן הון בגין שינויים בשווי הוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	פרמיה על מניות	הון מניות
20,772	30	20,742	17,850	4	(337)	689	2,518	18
1,469	1	1,468	1,468	-	-	-	-	-
(66)	-	(66)	-	-	-	(66)	-	-
(73)	-	(73)	-	-	(73)	-	-	-
205	4	201	-	-	201	-	-	-
1,535	5	1,530	1,468	-	128	(66)	-	-
(650)	-	(650)	(650)	-	-	-	-	-
21	-	21	-	21	-	-	-	-
(629)	-	(629)	(650)	21	-	-	-	-
-	-	-	66	-	-	(66)	-	-
21,678	35	21,643	18,734	25	(209)	557	2,518	18

יתרה ליום 1 בינואר 2022

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

הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

דיבידנד לבעלי מניות החברה

קרנות מחברות מוחזקות

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

העברה לעודפים כתוצאה ממימוש נכסים פיננסיים

יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

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

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ מיליוני ש"ח	קרן הון בגין שינויים בשווי הוגן 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
680	1	679	679	-	-	-	-	-
299	-	299	-	-	-	299	-	-
1	-	1	-	-	1	-	-	-
27	1	26	-	-	26	-	-	-
1,007	2	1,005	679	-	27	299	-	-
(600)	-	(600)	(600)	-	-	-	-	-
3	-	3	-	3	-	-	-	-
(597)	-	(597)	(600)	3	-	-	-	-
-	-	-	58	-	-	(58)	-	-
18,543	34	18,509	15,607	3	(182)	545	2,518	18

יתרה ליום 1 בינואר 2021

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

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

העברה לעודפים כתוצאה ממימוש נכסים פיננסיים

יתרה ליום 30 בספטמבר 2021

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	קרן הון בגין שינויים בשווי הוגן של השקעות במכשירים הונניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	פרמיה על מניות	הון מניות	
21,464	34	21,430	18,404	19	(96)	567	2,518	18	יתרה ליום 1 ביולי 2022
330	-	330	330	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(10)	-	(10)	-	-	-	(10)	-	-	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס חלק בהפסד הכולל של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(42)	-	(42)	-	-	(42)	-	-	-	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
(70)	1	(71)	-	-	(71)	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
208	1	207	330	-	(113)	(10)	-	-	קרנות מחברות מוחזקות
6	-	6	-	6	-	-	-	-	סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה
6	-	6	-	6	-	-	-	-	
21,678	35	21,643	18,734	25	(209)	557	2,518	18	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

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

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

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

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

יתרה ליום 1 ביולי 2021

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

הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

קרנות מחברות מוחזקות
סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

העברה לעודפים כתוצאה ממימוש נכסים פיננסיים

יתרה ליום 30 בספטמבר 2021

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

סך הכל	זכויות שאינן שליטה מקנות	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
2,889	-	2,889	2,889	-	-	-	-	-
476	-	476	-	-	-	476	-	-
2	-	2	-	-	2	-	-	-
(132)	(2)	(130)	-	-	(130)	-	-	-
3,235	(2)	3,237	2,889	-	(128)	476	-	-
(600)	-	(600)	(600)	-	-	-	-	-
4	-	4	-	4	-	-	-	-
(596)	-	(596)	(600)	4	-	-	-	-
-	-	-	91	-	-	(91)	-	-
20,772	30	20,742	17,850	4	(337)	689	2,518	18

יתרה ליום 1 בינואר 2021

רווח נקי לשנה

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

הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה

דיבידנד לבעלי מניות החברה קרנות מחברות מוחזקות

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

העברה לעודפים כתוצאה ממימוש נכסים פיננסיים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022	2021	2022
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

2,889	187	330	680	1,469	רווח נקי לתקופה
20	4	3	16	11	פחת והפחותות
(40)	(10)	(13)	(29)	(35)	חילוט פקדונות דיירים בדיור מוגן
(2,441)	14	(174)	(240)	(1,027)	רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
420	127	326	353	848	להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
					הוצאות מימון ואחרות, נטו
(310)	(9)	32	(3)	(235)	חלק בתוצאות חברות כלולות המטופלות לפי שיטת
-	-	(204)	-	(204)	השווי המאזני
780	24	90	161	325	רווח מעלייה בשיעור החזקה של חברה כלולה
(82)	(40)	(24)	(52)	(9)	מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
					מסי הכנסה ששולמו, נטו
(6)	-	14	-	16	שחיקת נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח
2	1	-	-	2	והפסד
(23)	(35)	1	(42)	13	שינוי במלאי
11	13	31	(24)	(2)	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
204	54	48	137	175	שינוי בספקים וזכאים אחרים
(68)	(11)	(12)	(46)	(36)	קבלת פקדונות מדיירים בדיור מוגן
1	-	-	1	-	החזר פקדונות מדיירים בדיור מוגן
					שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
<u>1,357</u>	<u>319</u>	<u>448</u>	<u>912</u>	<u>1,311</u>	מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022	2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

2	1	-	1	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
59	-	3	59	3	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(982)	(178)	(685)	(705)	(1,398)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
(32)	(9)	(21)	(24)	(43)	רכישה והשקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(138)	(131)	-	(131)	-	מקדמות ששולמו על חשבון נדל"ן להשקעה
(2)	-	(432)	(2)	(433)	השקעה ומתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
18	2	-	2	(3)	שינוי בפקדונות לזמן קצר
1	-	-	-	-	תמורה ממימוש נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(45)	-	(5)	(45)	(13)	מתן הלוואות לזמן ארוך
1	1	1	1	2	גביית הלוואות לזמן ארוך
62	19	20	25	48	ריבית ודיבידנד שהתקבלו
416	64	-	349	120	תמורה ממימוש נכסים פיננסיים, נטו
36	-	-	36	53	תמורה ממימוש השקעה בחברות מוחזקות, נטו (נספח א')
(2,380)	(2,380)	(358)	(2,380)	(477)	רכישת חברות שאוחדו לראשונה (נספח ב')
(7)	(7)	-	(7)	(84)	מיסים ששולמו בגין נכסים
-	-	30	-	-	תקבולים ממוסדות בגין רכישת נדל"ן
(2,991)	(2,618)	(1,447)	(2,821)	(2,225)	מזומנים, נטו - פעילות השקעה

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022	2021	2022
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
(600)	(150)	-	(600)	(650)
(522)	(187)	(195)	(522)	(796)
3,613	3,613	2,969	3,613	2,969
290	-	45	290	1,095
(661)	(72)	(42)	(646)	(104)
(9)	-	-	-	(562)
(3)	-	-	(2)	(2)
(5)	(1)	(1)	(4)	(2)
9	1	2	5	3
(220)	(39)	(90)	(149)	(242)
<u>1,892</u>	<u>3,165</u>	<u>2,688</u>	<u>1,985</u>	<u>1,709</u>
258	866	1,689	76	795
2,646	1,858	1,995	2,646	2,886
(18)	(3)	(3)	(1)	-
<u>2,886</u>	<u>2,721</u>	<u>3,681</u>	<u>2,721</u>	<u>3,681</u>

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

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

מזומנים, נטו - פעילות מימון

עליה במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות
 מזומנים המוחזקות במטבע חוץ

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) פעולות שאינן במזומן לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 כללו גידול ביתרות זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים בסך של 18 מיליון ש"ח וסך של 6 מיליון ש"ח, בהתאמה.

כמו כן, פעילות שלא במזומן כללה בשנת 2021 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021, שינוי ביתרות "חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה" בסך של כ-32 מיליון ש"ח.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022	2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

נספח א' -

תמורה ממימוש השקעה בחברות מוחזקות:

36	-	-	36	53
----	---	---	----	----

חייבים בגין מכירת ההשקעה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022	2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

נספח ב' -

רכישת חברות שאוחדו לראשונה
 (ראה ביאורים 3 ו' 3-ז):

582	582	20	582	31
(1,580)	(1,580)	-	(1,580)	-
(1,576)	(1,576)	(682)	(1,576)	(814)
194	194	304	194	306
(2,380)	(2,380)	(358)	(2,380)	(477)

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

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2022

ביאור 1 - כללי

א. קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא מרכז עזריאלי 1, תל-אביב. החברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ונכללת, בין היתר, במדד "תל-אביב 35" ובמדד "תל אביב נדל"ן". לחברה סדרות אגרות חוב שהונפקו לציבור (סדרות ב' וכן ד'-ח'). הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2022, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת.

נכון למועד פרסום הדוח, מחזיקה Azrieli Holdings Inc, בעלת השליטה בחברה (להלן - "עזריאלי החזקות") במישרין ו/או בעקיפין (באמצעות החזקתה במלוא הון המניות של חברת Nadav Investments Inc), (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 ומקנדה (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.

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

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים"), ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הגעה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

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

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

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

ההערכות ושיקול הדעת, בהם השתמשה ההנהלה לצורך יישום המדיניות החשבונאית והכנת הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים היו זהים לאלה בהם השתמשה להכנת הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021.

(2) ליום 30 בספטמבר 2022 עדכנה הקבוצה את שווי נכסי הנדל"ן שלה בישראל, המוערכים בגישת היוון תזרימי המזומנים (DCF) אשר מושפעים מעליית המדד בתקופה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2022

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

- (1) יתרות במטבע חוץ או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.
- (2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.
- (3) להלן נתונים על שערי החליפין המשמעותיים והמדד:

מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר (ש"ח ל-1 דולר)	שער החליפין היציג של הכתר הנורבגי (ש"ח ל-1 כתר נורבגי)	תאריך הדוחות הכספיים
"ידוע" בסיס 1993	"בגין" בסיס 1993			
238.76	239.21	3.543	0.3323	ליום 30 בספטמבר 2022
228.26	228.70	3.229	0.3672	ליום 30 בספטמבר 2021
228.70	229.37	3.110	0.3525	ליום 31 בדצמבר 2021
%	%	%	%	

שיעורי השינוי:
 לתקופה של תשעה חודשים
 שהסתיימה

4.40	4.29	13.92	(5.73)	ביום 30 בספטמבר 2022
2.20	2.50	0.44	(2.52)	ביום 30 בספטמבר 2021

לתקופה של שלושה חודשים
 שהסתיימה

1.23	1.04	1.23	(5.49)	ביום 30 בספטמבר 2022
0.80	0.90	(0.95)	(3.52)	ביום 30 בספטמבר 2021

לשנה שהסתיימה

2.40	2.80	(3.27)	(6.42)	ביום 31 בדצמבר 2021
------	------	--------	--------	---------------------

ד. תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו:

תיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

תיקון 1 IAS "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות):

בהמשך לתיקון 1 IAS "הצגת דוחות כספיים" בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות שפורסם בשנת 2020 (להלן: תיקון 2020), באוקטובר 2022 פורסם תיקון נוסף (להלן: תיקון 2022) אשר מבהיר כי רק אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפנייה, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2022

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו: (המשך)

תיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות: (המשך)

תיקון 2022 קובע כי אם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות כפופה לכך שהישות תעמוד באמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, הישות נדרשת לתת גילוי אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את הסיכון הגלום בכך.

יתר התיקונים שפורסמו במסגרת תיקון 2020 נותרו על כנם. מועד התחילה של תיקון 2020 ותיקון 2022 נקבע לתקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. ישום מוקדם אפשרי ובתנאי שיבוצע לשני התיקונים בו זמנית.

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדו

א. ביום 22 במרץ 2022 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך של 650 מיליון ש"ח (המגלם 5.36 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 10 במאי 2022.

ב. 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" ו-"השוכרת", 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.

הסכם הרכישה כולל מצגים ושיפויים המוגבלים באחריות ובחבות עד גובה סכום התמורה הכוללת.

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.

ביום 17 בינואר 2022, הושלמה העסקה.

ג. בחודש פברואר 2022 נחתם הסכם למימון מחדש אשר החליף את ההלוואה לזמן קצר שהייתה קיימת ב-Green Mountain, As, חברה נורבגית, אשר החברה מחזיקה (בעקיפין) ב-100% מהון המניות שלה (להלן - "GM"), במועד רכישתה, כאמור בביאור 8' לדוחות הכספיים השנתיים. 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-0.5 מיליארד ש"ח). החוב הינו בריבית משתנה ממוצעת במרווח של כ-4.2% מעל NIBOR לשלושה חודשים לפירעון קרן לאחר 60 חודשים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2022

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ג. (המשך)

בנוסף הסכם המימון כולל מסגרות אשראי בסך כ- 2.1 מיליארד כתר נורבגי (כ-0.7 מיליארד ש"ח) הניתנות לניצול בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם בריבית משתנה ממוצעת במרווח של כ-3.25% מעל NIBOR לשלושה חודשים. עלויות הגיוס הינן בסך של כ- 118 מיליון כתר נורבגי (כ-42 מיליון ש"ח). כנגד הלוואה שועבדו החזקותיה של החברה ב-Green Data, As, חברה נורבגית בבעלות מלאה של החברה, המחזיקה במניות GM (להלן - "GD"), החזקותיה של GD ב-GM וכן נכסיה התפעוליים ונכסי הנדל"ן של GM והחזקה של GM בחברה בת בעלות 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. ליום 30 בספטמבר 2022 GM עומדת באמות המידה הנ"ל.

ד. ביום 23 ביוני 2022, התקשרה החברה באמצעות חברה בת ייעודית בהסכם עם חברה אנגלית (להלן בסעיף זה - "המוכרת") לרכישת מלוא החזקות המוכרת בשתי חברות:

חברה השוכרת מצד ג' קרקע עליה בנוי דאטה סנטר פעיל הממוקם במזרח העיר לונדון וחברה נוספת שהינה בעלת קרקע פנויה הסמוכה לדאטה סנטר הפעיל.

התמורה הכוללת בעסקה הינה בסך של כ-52 מיליון פאונד (כ-210 מיליון ש"ח).

השלמת העסקה מותנית, בין היתר, בקבלת אישור הרגולטור המוסמך באנגליה, שטרם התקבל נכון למועד הדוח.

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

ה. בהמשך לאמור בביאור 26' לדוחות הכספיים השנתיים, בנוגע לשומת מע"מ שקיבלה חברה בת, במהלך תקופת הדוח הושגה פשרה בסכום שאינו מהותי לחברה.

ו. במהלך תקופת הדוח, השלימה החברה רכישת חברה אשר לה הסכם שכירות לטווח ארוך של שש קומות משרדים במגדל עזריאלי שרונה ובכך הושבה לחברה החזקה בקומות אלו לצורך השכרתן, כולן או חלקן, לצדדים שלישיים ואשר נכון למועד פרסום הדוח הינן מושכרות במלואן.

ז. בהמשך לאמור בביאור 11 ו' לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 3 במאי 2022 התקבל אישור הממונה על התחרות לביצוע עסקה לרכישה של 100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת מול הים (1978) בע"מ, וכן לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין עליהן בנוי קניון "מול הים" באילת (להלן בסעיף זה - "העסקה"). כמו כן, ביום 23 במאי 2022 התקבל אישור רשות מקרקעי ישראל.

ביום 3 ביולי 2022 התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה והעסקה הושלמה.

ח. בחודש יולי 2022 הנפיקה החברה לציבור 625.6 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות במחיר של 107.2 אגורות לכל 1 ש"ח ע.ג. (פרמיה בשיעור של כ-0.17% ביחס לערך המתואם) בריבית אפקטיבית של כ-1.4% ו-1,336.5 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ו') נוספות במחיר 109.2 אגורות לכל 1 ש"ח ע.ג. (פרמיה בשיעור של כ-3.31% ביחס לערך המתואם) בריבית אפקטיבית של כ-2.2%, ו-926.4 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ח') נוספות במחיר 93.9 אגורות לכל 1 ש"ח ע.ג. (ניכיון בשיעור של כ-9.8% ביחס לערך המתואם) בריבית אפקטיבית של כ-2.6%, וזאת בדרך של הרחבת סדרות אגרות החוב, על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של כ-3,000 מיליון ש"ח ולאחר ייחוס הוצאות הנפקה, הסתכמה התמורה נטו, בכ-2,971 מיליון ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2022

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ט. ביום 10 באוגוסט 2022, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון, את עדכון תנאי הסכם הניהול עם יו"ר הדירקטוריון של החברה, באמצעות חברה בשליטתה (להלן בסעיף זה - "חברת הניהול"), לתקופה בת שלוש שנים החל מיום 11 באוגוסט 2022, כדלקמן:

(1) עדכון הרכיב הקבוע:

דמי הניהול השנתיים יעמדו על סך 3.96 מיליון ש"ח (המהווים דמי ניהול חודשיים בסך של 330 אלפי ש"ח), כשהם צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2022 (במקרה של ירידה במדד בחודש מסוים, לא תבוצע כל הורדה בתמורה, אולם ההורדה תופחת מעליות מדד עתידיות), ותוספת בשיעור של 5% בכל שנה (מעבר להצמדה למדד). דמי הניהול הקבועים ישולמו בכל חודש קלנדארי שוטף.

(2) עדכון המענק השנתי של יו"ר דירקטוריון החברה:

יו"ר הדירקטוריון תהיה זכאית למענק שנתי, בהתאם וכפוף לאמור להלן בסכום של עד 9 פעמים דמי הניהול החודשיים לכל שנה קלנדארית. ועדת התגמול ודירקטוריון החברה יקבעו יעדים מדידים למענק לחברת הניהול, המבוססים על נתונים מצויים בדוחות הכספיים (לרבות בדרך של חישוב) מבין: עמידה ביעדי FFO, עמידה ביעדי NOI, תשואה להון, תזרים שוטף, רווח מתואם ו/או יחסים מאזניים, והחלים באופן אחיד על חברת הניהול וכן, על לפחות 2 נושאי משרה אחרים (להלן - "נושאי המשרה האחרים"), ובלבד שמתקיימים כל אלה:

(א) המענק הפוטנציאלי שעשוי להיגזר לכל נושאי המשרה האחרים, ביחד, הוא גבוה לפחות פי 2 מהמענק הפוטנציאלי שעשוי להיגזר לחברת הניהול מאותם יעדים.

(ב) עלות המענק השנתי של חברת הניהול ביחד עם המענקים של נושאי המשרה האחרים, כשהיא מוכפלת בשיעור ההחזקות של בעלות השליטה בחברה, תהיה גבוהה בלפחות פי 2 מסכום המענק השנתי שחברת הניהול תהיה זכאית לו במקרה של עמידה ביעדים.

(ג) המענקים השנתיים של חברת הניהול ושל נושאי המשרה האחרים יהיו כפופים לאותו/ם יעד/ים בפועל, ולא רק לאותו/ם סוג/ים של יעד/ים, ולא יחולו על נושאי המשרה האחרים יעדים שאינם חלים באופן זהה על חברת הניהול. אין באמור כדי לגרוע מהעובדה, שתקרת המענקים השנתיים לכל אחד מבין חברת הניהול ומושאי המשרה האחרים עשויה להיות שונה.

חרף האמור, ביחס למענק השנתי לשנת 2022 - תקרת המענק, קרי - 9 פעמים דמי ניהול חודשיים, והיעדים שנקבעו בתחילת השנה למנכ"ל החברה, מר אייל חנקין, ולנושאי משרה נוספים, תחול בגין כל שנת 2022. בהתאם, להלן פירוט היעדים המדידים בגין מענק לחברת הניהול לשנת 2022:

(א) עמידה ביעד FFO - פרמטר תפעולי המתבסס על עמידה ביעד ה-FFO שנקבע בתכנית העבודה השנתית של החברה לשנת 2022, כפי שאושר על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022 (להלן: "יעד ה-FFO").

תנאי סף לקבלת רכיב מענק זה הוא עמידה ב-90% מיעד ה-FFO. זכאותה של יו"ר הדירקטוריון למענק בגין שנת 2022 תחושב באופן לינארי בהתאם להיקף העמידה ביעד ה-FFO, כאשר בגין עמידה מלאה ביעד ה-FFO תהיה יו"ר הדירקטוריון זכאית למענק בסך של 3 פעמים עלות דמי הניהול החודשיים.

(ב) עמידה ביעד NOI - פרמטר תפעולי המתבסס על עמידה ביעד ה-NOI שנקבע בתכנית העבודה השנתית של החברה לשנת 2022, כפי שאושר על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון החברה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022 (להלן: "יעד ה-NOI").

תנאי סף לקבלת רכיב מענק זה הוא עמידה ב-90% מיעד ה-NOI. זכאותה של יו"ר הדירקטוריון למענק בגין שנת 2022 תחושב באופן לינארי בהתאם להיקף העמידה ביעד ה-NOI, כאשר בגין עמידה מלאה ביעד ה-NOI תהיה יו"ר הדירקטוריון זכאית למענק בסך של 6 פעמים עלות דמי הניהול החודשיים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2022

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ט. (המשך)

(3) עדכון הסדר תיחום הפעילות:

לאור כניסתה של הקבוצה לתחומי פעילות חדשים ו/או הרחבת חלק מתחומי פעילותה, עודכן הסדר תיחום הפעילות, באופן שיתווספו אליו מגבלות ביחס לתחומים הבאים:

- (1) ייזום, אחזקה ו/או ניהול של בית דיור מוגן בישראל לאוכלוסיית הגיל השלישי בעל 100 חדרים ומעלה; ו/או
- (2) ייזום, אחזקה ו/או ניהול של מלון בישראל בעל 100 חדרים ומעלה; ו/או
- (3) ייזום, אחזקה ו/או ניהול של אתר Data Center בישראל או בחו"ל בקיבולת של למעלה מ-5 MW.

עדכון הסדר תיחום הפעילות יחול אף על אחיותיה של גב' דנה עזריאלי, ה"ה שרון עזריאלי ונעמי עזריאלי, המכהנות כדירקטוריות בחברה והינן בעלות שליטה בה.

לפרטים נוספים בדבר הסכם הניהול של יו"ר הדירקטוריון (טרם העדכונים כאמור לעיל) - ראה ביאור 33 ג' (1) לדוחות הכספיים השנתיים.

ביאור 4 - השקעות בחברות מוחזקות

א. בהמשך לאמור בביאור 8 ג' לדוחות הכספיים השנתיים, בחודשים יולי וספטמבר 2022 נערכו סבבי השקעות נוספים בקומפאס, במסגרתם השקיעה החברה סך של כ-126 מיליון דולר (כ-431 מיליון ש"ח), בהתאם לאופציה שהייתה לה להגדיל את החזקתה עד לכ-33% לפי המחיר ליחידה בהשקעה הראשונית. לאור האמור, לחברה נבע רווח מעלייה בשיעור ההחזקה בסך של 204 מיליון ש"ח. למועד הדוח מחזיקה החברה כ-32.44% מהון יחידות קומפאס.

ב. מידע כספי תמציתי בגין חברה כלולה מהותית לחברה:

Compass Holdco, LLC

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	(בלתי מבוקר)
338	409	742	נכסים שוטפים
8,050	6,140	13,531	נכסים לא שוטפים
(493)	(349)	(1,480)	התחייבויות שוטפות
(3,776)	(3,253)	(6,813)	התחייבויות לא שוטפות
(4,118)	(2,947)	(5,980)	הון המיוחס לבעלי המניות
986	706	1,940	חלק החברה בנכסים, נטו
108	112	122	התאמות
1,094	818	2,062	ערך בספרים של ההשקעה בחברה כלולה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2022

ביאור 4 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. מידע כספי תמציתי בגין חברה כלולה מהותית לחברה: (המשך)

Compass Holdco, LLC: (המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		הכנסות רווח (הפסד) נטו, מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה רווח (הפסד) נקי לתקופה חלק החברה ברווח (הפסד)
	2021	2022	2021	2022	
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
195	51	69	142	188	
1,588	91	(8)	91	1,580	
1,311	43	(138)	23	949	
314	10	(33)	6	227	

ביאור 5 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים:

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

ליום 31 בדצמבר 2021		ליום 30 בספטמבר 2021		ליום 30 בספטמבר 2022		התחייבויות שאינן שוטפות: הלואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (1) אגרות חוב (1)(2)
הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
1,417	1,403	2,096	2,047	2,922	3,099	
14,496	13,294	14,353	13,282	15,289	16,054	
15,913	14,697	16,449	15,329	18,211	19,153	

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2022

ביאור 5 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן:

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
	2021	2022
%	%	%
(1.19)-4.9	(0.93)-4.34	1.30-8.30

התחייבויות שאינן שוטפות:
 הלוואות מתאגידים פיננסיים

ג. רמות שווי הוגן:

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
	2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
1,282	1,120	1,071

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:
 מניות סחירות - רמה 1

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2022

ביאור 6 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

להלן מפורטים מגזרי הדיווח 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.

להלן שיקולי הדעת שהופעלו על ידי ההנהלה ביישום הקריטריונים לקיבוץ כל אחד ממגזרי פעילות אלו:

הנהלת הקבוצה בחנה את המאפיינים הכלכליים של כל אחד ממגזרי פעילות 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 ממגזרי פעילות אלו דומה בכל המאפיינים הבאים:

- מהות הפרויקטים - כלל הפרויקטים במסגרת כל אחד ממגזרי פעילות אלו הינם באותו תחום פעילות.
- מהות תהליכי הפיתוח והייזום - כלל הפרויקטים במסגרת כל אחד ממגזרי פעילות אלו כרוכים בתהליכי פיתוח וייזום דומים.
- סוג הלקוחות - כלל הפרויקטים במסגרת כל אחד ממגזרי פעילות אלו משווקים אל קבוצת לקוחות דומה (לקוחות עסקיים, אוכלוסיית הגיל השלישי).
- השיטות שמשמשות לשיווק הפרויקטים - השיטות לשיווק כלל הפרויקטים במסגרת כל אחד ממגזרי פעילות אלו הינן דומות וכוללות תהליכי פרסום ושיווק זהים.
- מהות הסביבה המפקחת - על כל הפרויקטים בכל אחד ממגזרי פעילות 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 ממגזרי הפעילות למגזרי הדיווח הבאים: 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 התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2022

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

מאחד	התאמות	אחרים	Data Centers	דירור מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)								
1,982	(47)	27	163	164	175	693	807	הכנסות: סך הכנסות מחיצוניים
603	(17)	60	66	119	87	119	169	סך הוצאות המגזר
1,379	(30)	(33)	97	45	88	574	638	רווח (הפסד) המגזר (NOI)
1,027	(379)	-	322	-	(64)	676	472	רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(157)								הוצאות לא מיוחסות
(824)								הוצאות מימון, נטו
134								הכנסות אחרות, נטו
								חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
235								ממס
1,794								רווח לפני מסים על ההכנסה
42,156	(2,191)	322	7,358	2,909	2,268	16,430	15,060	מידע נוסף: נכסי מגזר
5,464								נכסים שלא הוקצו (*)
47,620								סך הכל נכסים במאחד

(*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח ומזומנים ופיקדונות לזמן קצר בסך של כ-3.7 מיליארד ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2022

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

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

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

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2022

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

מאוחד	התאמות	אחרים	Data Centers	דירור מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)								
711	(19)	9	60	57	59	245	300	הכנסות: סך הכנסות מחיצוניים
219	(9)	20	25	42	31	46	64	סך הוצאות המגזר
492	(10)	(11)	35	15	28	199	236	רווח (הפסד) המגזר (NOI)
174	1	-	(67)	-	(2)	99	143	רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(57)								הוצאות לא מיוחסות
(289)								הוצאות מימון, נטו
132								הכנסות אחרות, נטו
								חלק החברה בתוצאות חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(32)								ממס
420								רווח לפני מסים על ההכנסה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2022

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

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

מאחד	התאמות	אחרים	Data Centers	דירור מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
								מיליוני ש"ח
591	(12)	14	12	49	59	218	251	סך הכנסות מחיצוניים
180	(5)	24	5	37	27	36	56	סך הוצאות המגזר
411	(7)	(10)	7	12	32	182	195	רווח (הפסד) המגזר (NOI)
(14)	(22)	-	22	-	-	(15)	1	רווח (הפסד) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(42)								הוצאות לא מיוחסות
(143)								הוצאות מימון, נטו
(10)								הוצאות אחרות, נטו
9								חלק החברה בתוצאות חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
211								רווח לפני מסים על ההכנסה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2022

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

מאחד	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	הכנסות: סך הכנסות מחיצוניים
701	(15)	101	29	144	109	132	201	סך הוצאות המגזר
1,509	(33)	(48)	53	48	122	702	665	רווח (הפסד) המגזר (NOI)
2,441	(380)	-	466	171	(59)	1,701	542	רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(154) (448) 14								הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו הכנסות אחרות, נטו חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
310								רווח לפני מסים על ההכנסה
3,672								
37,442	(743)	301	5,025	2,810	2,023	14,975	13,051	מידע נוסף ליום 31 בדצמבר 2021: נכסי המגזר
4,929								נכסים שלא הוקצו (*)
42,371								סך הכל נכסים במאחד
			3,356	42	28	802	153	השקעות הוניות

(*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ-1.3 מיליארד ש"ח ומזומנים ופקדונות לזמן קצר בסך 2.9 מיליארד ש"ח.

נספח לדוח כספי מאוחד

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2022

(בלתי מבוקר)

קבוצת עזריאלי בע"מ

**מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2022**

(בלתי מבוקר)

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2022

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

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

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

א.ג.נ.,

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

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של **קבוצת עזריאלי בע"מ** (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת לבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ד'38 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 בנובמבר 2022

א

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-ellat@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

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2021	2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

2,597	2,447	3,251
9	13	13
182	191	261
88	84	57
2,876	2,735	3,582

1,288	1,124	1,076
14,917	13,590	16,581
14,139	14,270	17,215
3,248	2,102	1,972
318	314	341
60	64	50
33,970	31,464	37,235

36,846	34,199	40,817
--------	--------	--------

983	982	1,108
155	158	160
131	115	153
1,269	1,255	1,421

332	354	587
12,434	12,418	15,060
27	27	34
2,042	1,636	2,072
14,835	14,435	17,753

18	18	18
2,478	2,478	2,478
396	406	413
17,850	15,607	18,734
20,742	18,509	21,643

36,846	34,199	40,817
--------	--------	--------

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
חייבים ויתרות חובה
נכסי מסים שוטפים

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

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

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים פיננסיים
אגרות חוב
התחייבויות אחרות
התחייבויות מסים נדחים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

הון מניות רגילות
פרמיה על מניות
קרנות הון
עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

סה"כ התחייבויות והון

22 בנובמבר, 2022

אירית סקלר פילוסוף
סמנכ"ל כספים
ומשנה למנכ"ל

אייל חנקין
מנכ"ל

דנה עזריאלי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2021	2022	2021	2022	
	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	
702	197	226	517	630	הכנסות מדמי שכירות ניהול ואחזקה, נטו רווח נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה מימון אחרות
1,342	(10)	102	131	630	
139	51	19	115	109	
65	21	211	27	237	
<u>2,248</u>	<u>259</u>	<u>558</u>	<u>790</u>	<u>1,606</u>	סה"כ הכנסות
37	9	9	29	24	עלויות והוצאות עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה מכירה ושיווק הנהלה וכלליות מימון אחרות
39	16	12	29	27	
86	21	28	59	87	
407	135	245	330	734	
41	30	75	32	79	
<u>610</u>	<u>211</u>	<u>369</u>	<u>479</u>	<u>951</u>	סה"כ עלויות והוצאות
1,638	48	189	311	655	רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
1,648	129	163	403	915	רווח לפני מסים על ההכנסה
<u>3,286</u>	<u>177</u>	<u>352</u>	<u>714</u>	<u>1,570</u>	
(394)	10	(22)	(35)	(102)	מסים על ההכנסה
<u>2,892</u>	<u>187</u>	<u>330</u>	<u>679</u>	<u>1,468</u>	רווח לתקופה מפעילות נמשכת
(3)	-	-	-	-	הפסד מפעילות שהופסקה (לאחר מס)
<u>2,889</u>	<u>187</u>	<u>330</u>	<u>679</u>	<u>1,468</u>	רווח נקי לתקופה
476	90	(10)	299	(66)	רווח (הפסד) כולל אחר: סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס
(120)	6	(97)	27	175	סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ חלק בהפסד הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס
(8)	(10)	(16)	-	(47)	
<u>(128)</u>	<u>(4)</u>	<u>(113)</u>	<u>27</u>	<u>128</u>	סך הכל
348	86	(123)	326	62	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
<u>3,237</u>	<u>273</u>	<u>207</u>	<u>1,005</u>	<u>1,530</u>	סה"כ רווח כולל לתקופה

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022	2021	2022
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
2,889	187	330	679	1,468
2	1	1	2	2
(1,342)	10	(102)	(131)	(630)
236	77	292	207	655
(1,645)	(129)	(163)	(403)	(915)
-	-	(204)	-	(204)
394	(10)	22	35	102
3	(15)	(3)	11	33
2	(25)	(86)	(18)	(61)
6	(3)	28	(19)	35
(3)	-	-	-	-
1	-	-	1	(1)
<u>543</u>	<u>93</u>	<u>115</u>	<u>364</u>	<u>484</u>

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
פחת והפחתות
רווח (הפסד) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
הוצאות מימון ואחרות, נטו
חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
רווח מעליה בשיעור החזקה של חברה כלולה
הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
מסי הכנסה שהתקבלו (ששולמו), נטו
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
שינוי בספקים וזכאים אחרים
שחיקת נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח
והפסד
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

(790)	(120)	(475)	(530)	(691)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן
(17)	(5)	(10)	(13)	(25)	להשקעה בהקמה
(2,523)	-	(767)	(96)	(873)	רכישת רכוש קבוע
1	-	-	-	-	השקעות בחברות מוחזקות
252	94	131	204	382	תמורה מנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך
76	19	20	33	53	רווח והפסד
19	-	-	-	-	החזר הלוואות לזמן ארוך מחברות מוחזקות, נטו
416	64	-	349	120	ריבית ודיבידנד שהתקבלו
(7)	(7)	-	(7)	(84)	החזר השקעה בחברה מוחזקת
1	1	-	1	-	תמורה ממימוש נכסים פיננסיים, נטו
-	(131)	-	(131)	-	מיסים ששולמו בגין נכסים
-	-	30	-	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
<u>(2,572)</u>	<u>(2,512)</u>	<u>(1,071)</u>	<u>(2,617)</u>	<u>(1,118)</u>	מקדמות ששולמו על חשבון נדל"ן להשקעה
					תקבולים ממוסדות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
					מזומנים, נטו - פעילות השקעה

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים
(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2021	2022	2021	2022	
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
					תזרימי מזומנים - פעילות מימון
	3,613	2,969	3,613	2,969	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
	(600)	-	(600)	(650)	חלוקת דיבידנד לבעלי המניות
	(522)	(195)	(522)	(796)	פרעון אגרות חוב
	(180)	(30)	(157)	(76)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
	(1)	-	-	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים, נטו
	2	1	-	2	פקדונות מלקוחות, נטו
	(168)	(50)	(111)	(156)	ריבית ששולמה
	2,144	2,695	2,223	1,293	
	115	1,739	(30)	659	מזומנים, נטו - פעילות מימון
	2,472	1,527	2,472	2,597	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
	10	(15)	5	(5)	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
	2,597	3,251	2,447	3,251	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
	2,447	3,251	2,447	3,251	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים נוספים למידע הכספי הביניים הנפרד
ליום 30 בספטמבר 2022

א. כללי:

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

יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

ב. הגדרות:

החברה - קבוצת עזריאלי בע"מ.

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

ג. מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור ב' למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ד. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח:

ראה ביאורים 3 ו-4 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

תאריך: 22 בנובמבר 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 2022

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש מאי 2022:

- (1) דוח סקירה מיום 22 בנובמבר 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 22 בנובמבר 2022 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

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

תל אביב - משרד ראשי

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'

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

ליום 30 בספטמבר 2022

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

- 1 | אייל חנקין, מנהל כללי
- 2 | אירית סקלר פילוסוף, משנה למנכ"ל קבוצת עזריאלי וסמנכ"לית כספים
- 3 | נירית זאבי, סמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת החברה
- 4 | יאיר חורש, חשב ראשי לחשבונאות ודוחות כספיים

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (להלן - הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה במסגרת הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

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

הצהרת מנהלים:

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, אייל חנקין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 2022 (להלן - הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לרווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 22 בנובמבר 2022

הצהרת מנהלים:

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

אני, אירית סקלר-פילוסוף, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 2022 (להלן - "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד-
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 22 בנובמבר 2022