



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

דו"ח תקופתי
לשנת 2022

COMING
SOON
2027





קבוצת עזריאלי בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2022

חלק א' | תיאור עסקי התאגיד

חלק ב' | דוח דירקטוריון

חלק ג' | דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2022

חלק ד' | פרטים נוספים על התאגיד

חלק ה' | ממשל תאגידי

חלק ו' | דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית

על הדיווח הכספי ועל הגילוי



חלק א'

תיאור עסקי התאגיד

1-א.....הקדמה והגדרות כלליות

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

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

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

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

4. חלוקת דיבידנדים10-א

11-א..... חלק שני: מידע אחר

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

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

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

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

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

8. תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל.....45-א

9. תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל.....54-א

10. תחום נדל"ן מניב בארה"ב.....59-א

11. תחום דיור מוגן62-א

12. תחום ה-DATA CENTERS.....66-א

13. תחום מגורים להשכרה בישראל.....73-א

14. נדל"ן מניב - פעילויות נוספות.....82-א

15. מגזר גרנית - פעילות מופסקת.....85-א

86-א..... חלק חמישי: פעילויות נוספות

16. קבוצת עזריאלי - פעילויות נוספות.....86-א

חלק שישי: עניינים המשותפים לפעילות הקבוצה בכל תחומי פעילותה.....א-89

- 17. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים.....א-89
- 18. נכסים בלתי מוחשיים.....א-89
- 19. הון אנושי.....א-90
- 20. הון חוזר.....א-93
- 21. מימון.....א-94
- 22. ביטוח.....א-101
- 23. מיסוי.....א-101
- 24. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם.....א-101
- 25. מגבלות ופיקוח על התאגיד.....א-102
- 26. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה.....א-108
- 27. הליכים משפטיים.....א-108
- 28. יעדים ואסטרטגיה עסקית.....א-109
- 29. צפי להתפתחות.....א-110
- 30. דיון בגורמי סיכון.....א-111

הקדמה והגדרות כלליות

קבוצת עזריאלי בע"מ, מתכבדת להגיש בזאת את דוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2022 ("מועד הדוח"), הסוקר את פעילות הקבוצה ומתאר את התפתחות עסקיה כפי שחלו בתקופה של שנים עשר חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022 ("תקופת הדוח") ועד למועד פרסום הדוח. הדוח נערך בהתאם להוראות תקנה 8 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. נתונים המופיעים בדוח הינם נכונים למועד הדוח. עם זאת, במקרים מסוימים מופיעים בדוח פרטים הסוקרים אירועים שחלו לאחר מועד הדוח ועד סמוך לפני מועד פרסומו, ביום 22 במרץ 2023 ("מועד פרסום הדוח") ובמקרים כאמור מציינת החברה, כי אלה נמסרים נכון למועד הרלבנטי.

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

פרק תיאור עסקי התאגיד כולל נתונים על בסיס סקרים ומחקרים פומביים, לרבות מידע המופיע באתרי אינטרנט שונים. יצוין, כי למעט אם נאמר במפורש אחרת, החברה לא ביקשה, ובכל מקרה לא קיבלה, את הסכמת עורכי הסקרים, המחקרים ואתרי האינטרנט כאמור, לצורך הכללת מידע בפרק תיאור עסקי התאגיד, ומידע זה הינו מידע אשר נגיש לציבור ולמיטב ידיעת החברה הינו פומבי. החברה אינה אחראית לתוכן הסקרים, המחקרים והאתרים כאמור.

מהותיות

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

מידע צופה פני עתיד

תיאור עסקי התאגיד בפרק א' זה כולל בחלקו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע כאמור המוצג להלן ויצוין כמידע צופה פני עתיד, כולל מטרות, תחזיות, אומדנים, הערכות או מידע אחר שהינם בגדר מידע בלתי וודאי המתייחס לאירוע עתידי והנסמך, בין היתר, על פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, פרסומי בנק ישראל, פרסומים של גורמים מקצועיים רלוונטיים אחרים ובנוסף על הערכות פנימיות של החברה המבוססות על מצבור של סטטיסטיקות, ניסיון ומידע שאגרה החברה במהלך השנים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה. התוצאות בפועל עלולות להיות שונות באופן מהותי מאלה שנחזו במסגרת המידע צופה פני העתיד כאמור, כתוצאה ממספר רב של גורמים, לרבות כתוצאה מגורמי הסיכון, כולם או חלקם, כמתואר בסעיף 30 לפרק א' זה והכל כפי שיפורט בהתייחסויות הספציפיות למידע צופה פני עתיד בהמשך הפרק. משפטים הכוללים ביטויים כגון: "צפוי", "מתכוונת", "מעריכה", "חווה", "צופה" וביטויים דומים, מצביעים על כך שמדובר במידע צופה פני עתיד. התממשותו ו/או אי התממשותו של מידע זה משקף את נקודת המבט הנוכחית של החברה בנוגע לאירועים עתידיים המבוססים על הערכות ולכן נתונים לסיכונים ולחוסר וודאות.

הגדרות

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

גרנית הכרמל השקעות בע"מ	"גרנית" או "גרנית הכרמל"
דוח הדירקטוריון של החברה על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2022, הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי	"דוח הדירקטוריון"
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ	"הבורסה"
הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022	"הדוח התקופתי" או "הדוח"
הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הכלולים בפרק ג' לדוח התקופתי	"הדוחות הכספיים"
קבוצת עזריאלי בע"מ	"החברה"
חוק החברות, התשנ"ט-1999	"חוק החברות"
חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968	"חוק ניירות ערך"
מידרוג בע"מ	"מידרוג"
סטנדרד & פורס מעלות בע"מ	"מעלות"
Nadav Investments Inc., חברה פרטית שהתאגדה על פי הדין הקנדי, הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאה של עזריאלי החזקות	"נדב השקעות"
סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ, חברה בת של גרנית בבעלות מלאה	"סופרגז"
עזריאלי אי-קומרס בע"מ, חברה בת של החברה בבעלות מלאה	"עזריאלי אי-קומרס"
Azrieli Holdings Inc., חברה פרטית שהתאגדה לפי הדין הקנדי, הנמצאת בבעלות ובשליטה של ה"ה שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי	"עזריאלי החזקות"
החברה ו/או חברות בנות שלה ו/או חברות קשורות לה לרבות תאגידים מאוחדים	"קבוצת עזריאלי" או "הקבוצה"
Compass Holdco, LLC, תאגיד דלווארי, אשר Azrieli Data Centers LLC, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, התקשרה עימו בהסכם השקעה וכן בהסכם תפעול עם בעלי היחידות בקומפאס, ואשר נכון למועד פרסום הדוח מחזיקה בכ-32.4% מהון היחידות שלו	"קומפאס"
קניית השלום בע"מ, חברה בת של החברה בבעלות מלאה	"קניית השלום"
עמותת קרן עזריאלי (ישראל) ע.ר. 580503118, עמותה רשומה בישראל ללא מטרת רווח שפועלת בין היתר לקידום החינוך והתרבות באמצעות פרויקטים בתחומי התרבות הרווחה והמדע	"קרן עזריאלי ישראל"

<p>The Azrieli Foundation, קרן קנדית ציבורית רשומה למטרות צדקה, שמקום התאגדותה ומושבה בקנדה, ואשר נכסיה מיועדים לתרומות ולמימון פעילות פילנתרופית בישראל ובקנדה אשר הינה בעלת עניין בחברה</p>	<p>"קרן עזריאלי קנדה"</p>
<p>הדוח התקופתי השנתי של החברה לשנת 2021 שפרסמה החברה ביום 23 במרץ 2022 (אסמכתא: 2022-01-033196), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה</p>	<p>"הדוח התקופתי לשנת 2021"</p>
<p>הדוח התקופתי השנתי של החברה לשנת 2020 שפרסמה החברה ביום 25 במרץ 2021 (אסמכתא: 2021-01-044625), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה</p>	<p>"הדוח התקופתי לשנת 2020"</p>
<p>תשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 10 במאי 2016, הנושא את התאריך 11 במאי 2016.</p>	<p>"תשקיף מדף 2016"</p>
<p>תשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 7 במאי 2019, הנושא את התאריך 8 במאי 2019. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7 במאי 2019 (אסמכתא: 2019-01-044203) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה</p>	<p>"תשקיף מדף 2019"</p>
<p>תשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 17 במאי 2022, הנושא את התאריך 18 במאי 2022. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 17 במאי 2022 (אסמכתא: 2022-01-059968) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה</p>	<p>"תשקיף מדף 2022"</p>
<p>ג'י.אי.אס. גלובל אנז'ינרונטל סולושנס בע"מ, חברה פרטית שהתאגדה בישראל</p>	<p>"GES"</p>
<p>Green Mountain, AS, חברה נורבגית, אשר החברה מחזיקה (בעקיפין) ב-100% מהון המניות שלה, הפועלת בתחום ה-Data Centers בנורבגיה</p>	<p>"GM"</p>

חלק ראשון: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1 כללי

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

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

נכון למועד הדוח, עוסקת הקבוצה בעיקר בתחומי הנדל"ן השונים, כאשר מרבית פעילותה העסקית של הקבוצה הינה בתחום שטחי ההשכרה למשרדים ואחרים בישראל ובתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל. כמו כן, עוסקת הקבוצה בתחום הדיור המוגן בישראל, בתחום הנדל"ן המניב בחו"ל (בעיקר בארה"ב), ובתחום ה-Data Centers וזאת באמצעות החזקותיה ב-GM ובקומפאס. בנוסף, החל מדוח זה, פעילות החברה בתחום המגורים להשכרה בישראל החלה להיות מתוארת כמגזר פעילות נפרד. 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").

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

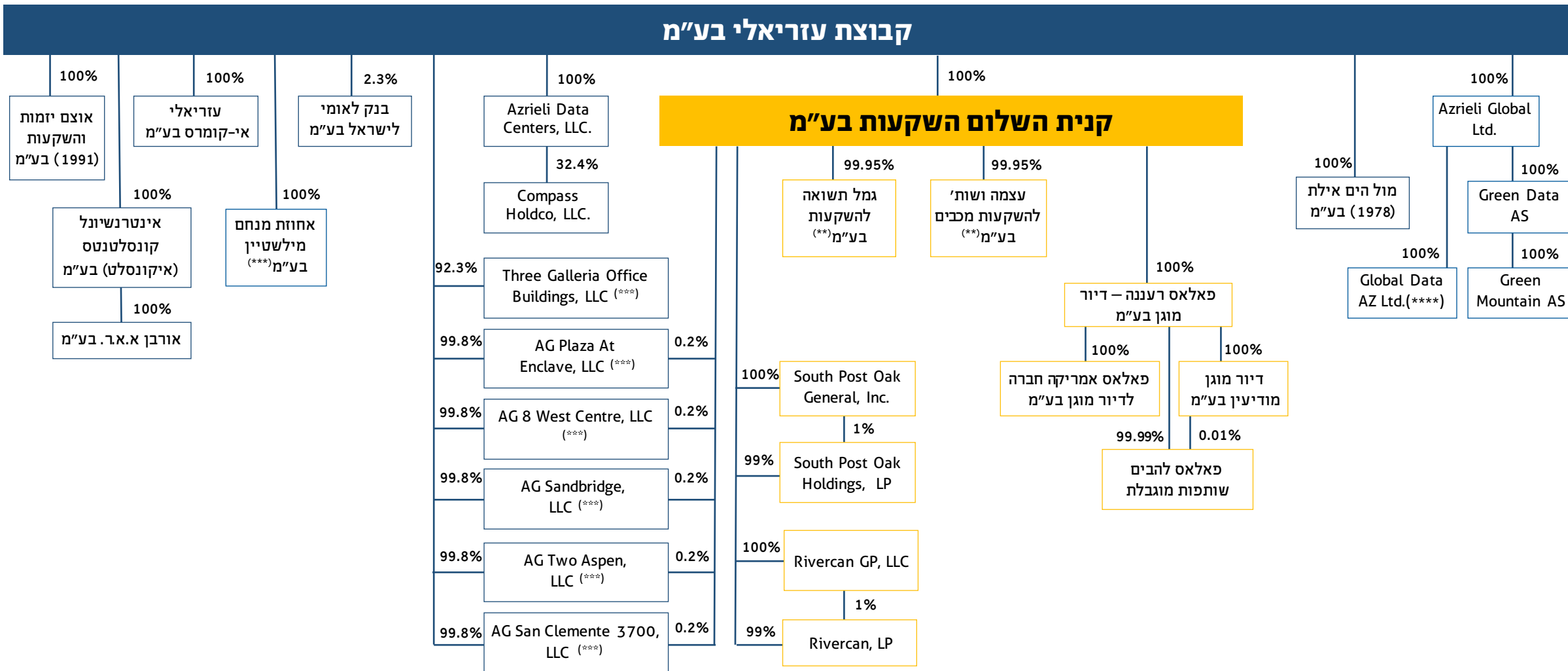
בבעלות החברה נכסים מניבים בשטח כולל להשכרה של כ-1,407 אלפי מ"ר ובנוסף כ-662 אלפי מ"ר פרויקטים בייזום. שיעור התפוסה הממוצע בישראל עומד על כ-98%,² כאשר 91% משווי הנדל"ן המניב להשקעה ובהקמה (במיוחד) מיוחס לנדל"ן בישראל.

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

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

1.2 תרשים מבנה ההחזקות העיקריות של הקבוצה למועד פרסום הדוח*

1.2.1 להלן תרשים מעודכן למועד פרסום הדוח, כדלקמן:



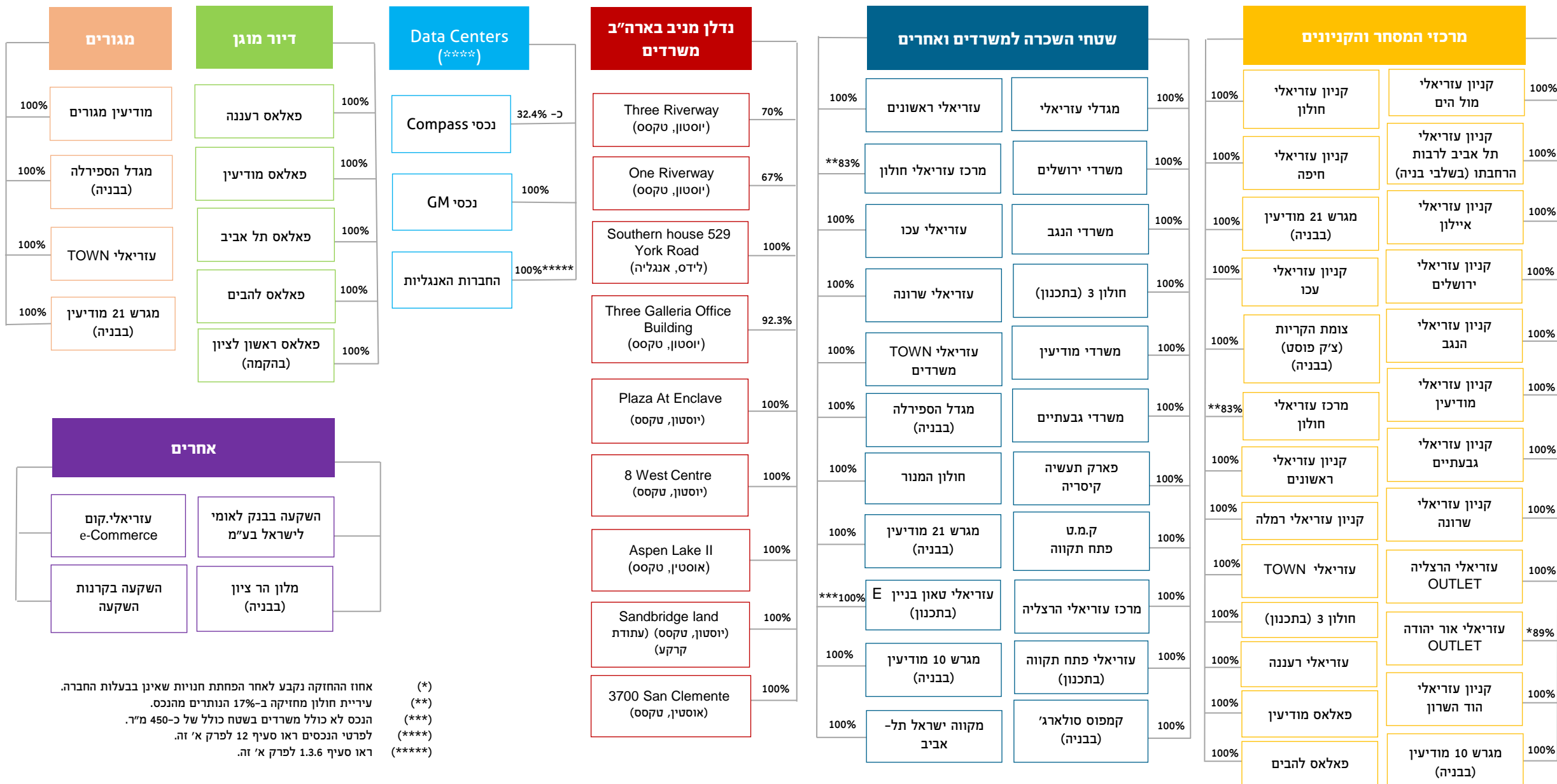
(*) החזקות עיקריות בלבד. התרשים אינו כולל חברות שאינן פעילות נכון למועד פרסום הדוח וכן אינו כולל חברות ניהול נכסים.

(**) 0.05% בחברות אלו מוחזק על-ידי אינטרנשיונל קונסולטנטס (איקונסלט) בע"מ.

(***) בעקיפין, באמצעות חברות ו/או שותפויות.

(****) מחזיקה בחברות הפועלות בתחום הדאטה סנטרס באנגליה. לפרטים ראו סעיף 1.3.6 לפרק א'.

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



(*) אחז החזקה נקבע לאחר הפחתת תנויות שאינן בבעלות החברה.
 (**) עיריית חולון מחזיקה ב-17% הנותרים מהנכס.
 (***) הנכס לא כולל משרדים בשטח כולל של כ-450 מ"ר.
 (****) לפרטי הנכסים ראו סעיף 12 לפרק א' זה.
 (*****) ראו סעיף 1.3.6 לפרק א' זה.

1.3 תמצית ההתפתחויות העיקריות שחלו במבנה הקבוצה ועסקיה בשנת 2022 ועד למועד פרסום הדוח

1.3.1 נכסים בייזום

בתקופת הדוח המשיכה הקבוצה להשקיע בפיתוח וייזום הקמה של נכסים חדשים וכן בהרחבה ושיפוץ של נכסים קיימים. לפרטים אודות התפתחויות נכסים בייזום של הקבוצה במהלך תקופת הדוח ראו סעיף 7.7 לפרק א' זה וסעיף 4.1 לדוח הדירקטוריון.

1.3.2 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: 2021-01-082779) ומיום 18 בינואר 2022 (אסמכתא: 2022-01-007851), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.3.3 השלמת רכישת הבעלות בקניון "מול הים" בעיר אילת

ביום 23 באוקטובר 2021 התקשרה החברה בהסכם המותנה בהתקיימות תנאים מתלים עם שני צדדים שלישיים בלתי קשורים לחברה וכן עם חברת מול הים אילת (1978) בע"מ לרכישת מלוא (100%) הזכויות במקרקעין עליהם בנוי קניון "מול הים" באילת בתמורה המשקפת שווי כולל של כ-1.31 מיליארד ש"ח (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 מידיים 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.

1.3.4 שינויים בכהונת נושאי משרה בכירה בחברה

לשינויים בכהונת נושאי משרה בכירה בחברה, שחלו במהלך תקופת הדוח, ראו סעיף 19.3 לפרק א' זה להלן.

1.3.5 פרסום תשקיף מדף 2022

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

1.3.6 רכישת 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"; וביחד עם הרוכשת: "הצדדים"), לרכישת מלוא החזקות המוכרת בשתי חברות ("העסקה"): 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, לפי שער הפאונד היציג למועד חתימת ההסכם) ("החברות האנגליות"). ביום 19 בדצמבר 2022, התקבל אישור

הרגולטור המוסמך באנגליה לעסקה וביום 23 בינואר 2023 התקיימו מלוא התנאים המתלים והעסקה הושלמה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 26 ביוני 2022, מיום 25 בדצמבר 2022 ומיום 24 בינואר 2023 (אסמכתאות: 2022-01-078271, 2022-01-154633 ו-010848-01-2023), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.3.7 עסקאות מימון

בחודש יולי 2022 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרות ד', ו' ו-ח') של החברה³, 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). לפרטים נוספים אודות אגרות החוב של החברה ראו סעיף 21.5 לפרק א' זה.

1.3.8 התקשרות בהסכם מתן שירותי דאטה סנטר

ביום 7 במרץ 2023, התקשרה GM באמצעות חברה בבעלותה המלאה, בהסכם שירותים עם TikTok Norway AS, חברה נורבגית שהינה חלק מקבוצת חברות בעלות פעילות גלובלית, למתן שירותי דאטה סנטרס בקמפוס שתקים GM בנורבגיה.

לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 8 במרץ 2023 (אסמכתא: 2023-01-024873), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.3.9 מגפת הקורונה

לפרטים נוספים בקשר עם מגפת הקורונה והשפעותיה על פעילות החברה, ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון, וכן סעיף 6.1.1 לפרק א' זה.

2. תחומי הפעילות העיקריים של הקבוצה

למועד הדוח מדווחת החברה לציבור על שישה תחומי פעילות⁴:

1. **תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל:** בתחום פעילות זה מתמקדת הקבוצה בעיקר בייזום, רכישה, השכרה, ניהול ואחזקה של קניונים ומרכזים מסחריים בישראל. נכון למועד פרסום הדוח, בבעלות הקבוצה 21 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל, בשטח להשכרה כולל של כ-360 אלפי מ"ר המושכרים לכ-1,940 שוכרים, כאשר מרבית הקניונים והמרכזים המסחריים פרוסים בערים הגדולות בישראל. במסגרת תחום פעילות זה, מעניקה החברה שירותי ניהול למרכזי המסחר והקניונים המוחזקים על ידה, כאשר הניהול נעשה באמצעות החברה ו/או חברות ניהול ייעודיות עבור כל קניון או מרכז מסחרי, הנמצאות בבעלות הקבוצה ומתקשרות עם השוכרים בהסכמי ניהול. בכל הקניונים והמרכזים המסחריים חניונים (עיליים או תת קרקעיים), המשמשים את קהל המבקרים ואת קהל השוכרים. לפרטים נוספים אודות תחום מרכזי המסחר והקניונים ראו סעיף 8 לפרק א' זה.

2. **תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל:** בתחום פעילות זה עוסקת החברה בעיקר בייזום, רכישה, השכרה, ניהול ואחזקה של בנייני משרדים ופארקים למשרדים ותעשייה עתירת ידע, שטחים לוגיסטיים ואחסנה בישראל. נכון

³ בהתאם לדוח הצעת מדין שפורסם ביום 12 ביולי 2022 (אסמכתא: 2022-01-059968), שפורסם מכוח תשקיף מדין 2022, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
⁴ לאור השלמת העסקה למכירת גרנית ולאור השלמת העסקה למכירת ההחזקות ב-GES, הפכה פעילות גרנית לפעילות מופסקת, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, ומוצגת בדוחות רווח והפסד של החברה בנפרד מהפעילות הנמשכת (ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים).

למועד פרסום הדוח, בבעלות הקבוצה 16 נכסים מניבים בתחום השכרה למשרדים ואחרים בישראל, בשטח להשכרה כולל של כ-632 אלפי מ"ר המושכרים לכ-820 שוכרים. מרבית השטחים המניבים של הקבוצה בתחום פעילות זה, מצויים בפרויקטים המשלבים אזורי מסחר. לפרטים נוספים אודות תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, ראו סעיף 9 לפרק א' זה.

3. תחום נדל"ן מניב בארה"ב: למועד פרסום הדוח בבעלות הקבוצה 8 נכסי משרדים להשכרה מחוץ לישראל, בשטח להשכרה כולל של כ-248 אלפי מ"ר (חלק החברה כ-241 אלפי מ"ר) המושכרים לכ-140 שוכרים. לפרטים נוספים אודות תחום הנדל"ן המניב בארה"ב, ראו סעיף 10 לפרק א' זה.

4. תחום הדיור המוגן: לחברה ארבעה בתי דיור מוגן פעילים בשטח בנוי עילי של כ-115 אלפי מ"ר (ללא שטחים המיוחסים לאגף הסיעודי ולשטחי מסחר), אשר כוללים כ-1,142 יחידות דיור מוגן. כמו כן, במהלך תקופת הדוח השלימה החברה את הקמת שלב ב' בבית הדיור המוגן בלהבים ואכלוסו החל במהלך חודש ספטמבר 2022. בנוסף, החברה מקימה פרויקט בראשון לציון של כ-275 יחידות דיור בשטח כולל של כ-31 אלפי מ"ר (ללא שטחים המיוחסים לאגף הסיעודי ולשטחי מסחר). כמו כן, אושרה תב"ע לתוספת זכויות, בין היתר, לדיור מוגן בקניון עזריאלי ירושלים. לפרטים נוספים אודות תחום הדיור המוגן, ראו סעיף 11 לפרק א' זה.

5. תחום ה-Data Centers: החברה מחזיקה החזקות (בעקיפין) בכ-32.4% מחברת קומפאס הפועלת בתחום ה-Data Centers בצפון אמריקה וב-EMEA, וכן, ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של GM, הפועלת בתחום ה-Data Centers בנוורביגיה. לאחר מועד הדוח, הושלמה עסקה לרכישת מלוא הון המניות (100%) של שתי חברות הפועלות בתחום ה-Data Centers באנגליה. לפרטים נוספים אודות רכישת שתי החברות ראו סעיף 1.3.6 לפרק א' זה. לפרטים נוספים אודות תחום ה-Data Centers ראו סעיף 12 לפרק א' זה.

6. תחום המגורים להשכרה בישראל: בתחום פעילות זה עוסקת החברה בעיקר בייזום, רכישה, השכרה, ניהול ואחזקה של מגורים להשכרה בישראל. נכון למועד פרסום הדוח, לחברה 2 פרויקטים מניבים בתחום המגורים להשכרה במודיעין ובתל אביב, הכוללים כ-277 יחידות דיור בשטח כולל להשכרה של כ-29 אלפי מ"ר. כמו כן, לחברה שני פרויקטים נוספים בשלבי הקמה. לפרטים נוספים אודות תחום המגורים להשכרה, ראו סעיף 13 לפרק א' זה.

7. נכסים ופעילויות אחרות:

לפרטים בדבר נכסים ופעילויות אחרות שאינן נכללות בתחומי הפעילות שתוארו לעיל, לרבות פעילות בתחום המסחר האלקטרוני (e-Commerce), פעילות בענף המלונאות, החזקה במניות בנק לאומי, וכן השקעות בקרנות השקעה, ראו סעיפים 14 ו-16 לפרק א' זה.

8. פעילויות מופסקות:

תחום גרנית - הקבוצה החזיקה (באמצעות גרנית הכרמל) ב-100% ממניות חברת סופרגז וכן ב-100% ממניות חברת GES אשר נמכרו. בהמשך לאמור, גרנית ו-GES מוצגות בדוחות הכספיים כפעילות מופסקת, בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים. לפרטים נוספים אודות הפעילות המופסקת, ראו סעיף 15 לפרק א' זה.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

למיטב ידיעת החברה, לא בוצעו השקעות בהון החברה בשנתיים האחרונות וכן לא בוצעה כל עסקה מהותית אחרת על-ידי בעל עניין במניות החברה מחוץ לבורסה, במהלך השנתיים שקדמו ליום 31 בדצמבר 2022, וכן עד למועד פרסום דוח זה. לפרטים אודות מצבת החזקות בעלי עניין בחברה ראו דוח מידי מיום 6 בינואר 2022 (אסמכתא: 003709-01-2022) הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

4. חלוקת דיבידנדים

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

מועד החלטה	מועד החלוקה	סכום דיבידנד למניה (בש"ח)	סכום הדיבידנד (במיליוני ש"ח)
24.3.2021	12.5.2021	3.71	⁵ 450
25.5.2021	6.7.2021	1.24	⁵ 150
22.3.2022	10.5.2022	5.36	650
21.3.2023	11.5.2023	5.77	700

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

(ב) יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הינה כ-19.1 מיליארד ש"ח (יתרה זו כוללת גם רווחי שערך נדל"ן).

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

⁵ בשים לב לחלוקות קודמות שביצעה החברה ובשים לב לתוצאותיה הכספיות של החברה, ביום 24 במרץ 2021, בחן דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 600 מיליון ש"ח והגיע לכלל דעה, כי החלוקה האמורה, עומדת בכל מבחני החלוקה. יחד עם זאת, מטעמי שמרנות ובין היתר לאור חוסר הוודאות בדבר המשך השלכות מגיפת הקורונה, החליט דירקטוריון החברה, לאשר חלוקת דיבידנד בסך של 450 מיליון ש"ח בלבד. ביום 25 במאי 2021 החליט דירקטוריון החברה לאשר חלוקה נוספת בסך של 150 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 26 במאי 2021 (אסמכתא: 090180-01-2021), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

חלק שני: מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן יובאו נתונים כספיים של החברה, כפי שמפורטים בדוחותיה הכספיים (במיליוני ש"ח) של החברה, לשנים 2020-2022:

שנת 2022:

מאחד	התאמות*	מגורים להשכרה בישראל	Data Centers	דיוור מוגן	נדל"ן מניב בארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	הכנסות
2,690	(35)	7	227	221	231	933	1,106	סך הכנסות מחיצוניים
-	-	-	-	-	-	-	-	סך הכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
2,690	(35)	7	227	221	231	933	1,106	סה"כ
840	68	3	94	161	120	164	230	עלויות מיוחסות
-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות המהוות הכנסות של תחומי פעילות אחרים בקבוצה
840	68	3	94	161	120	164	230	סה"כ
1,850	(103)	4	133	60	111	769	876	רווח מפעולות המיחוס לתחום הפעילות (בתחומי הנדל"ן המניב)
688	34	2	68	150	67	153	214	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
152	34	1	26	11	53	11	16	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
1,481	(28)	223	(21)	195	(378)	1,128	362	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1,848	(103)	4	133	60	109	769	876	רווח מפעולות המיחוס לבעלים של החברה האם
2	-	-	-	-	2	-	-	רווח מפעולות המיחוס לזכויות שאינן מקנות שליטה
43,366	(2,396)	1,666	8,033	3,122	1,945	15,875	15,121	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות

* התאמות למאחד נובעות בעיקר מפעילות בתחום המסחר האלקטרוני - לפרטים ראו סעיף 16 לפרק א' זה ומהתאמה למאחד של תוצאות חברה שמוצגת בדוח הכספי בשיטת השווי המאזני.

מאחד	התאמות*	מגורים להשכרה בישראל	Data Centers	דיוור מוגן	נדל"ן מניב באר"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	הכנסות
2,210	5	5	82	192	231	829	866	סך הכנסות מחיצוניים
-	-	-	-	-	-	-	-	סך הכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
2,210	5	5	82	192	231	829	866	סה"כ
עלויות מיוחסות								
701	86	1	29	144	109	131	201	עלויות שאינן מהוות הכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות המהוות הכנסות של תחומי פעילות אחרים בקבוצה
701	86	1	29	144	109	131	201	סה"כ
1,509	(81)	4	53	48	122	698	665	רווח מפעולות המיוחסות לתחום הפעילות (בתחומי הנדל"ן המניב)
569	43	1	20	134	62	122	187	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
132	43	-	9	10	47	9	14	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
2,441	(389)	137	475	171	(59)	1,564	542	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1,506	(81)	4	53	48	119	698	665	רווח מפעולות המיוחסות לבעלים של החברה האם
3	-	-	-	-	3	-	-	רווח מפעולות המיוחסות לזכויות שאינן מקנות שליטה
37,442	(442)	1,127	5,025	2,810	2,023	13,848	13,051	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות

* התאמות למאחד נובעות בעיקר מפעילות בתחום המסחר האלקטרוני - לפרטים ראו סעיף 16 לפרק א' זה ומהתאמה למאחד של תוצאות חברה שמוצגת בדוח הכספי בשיטת השווי המאזני.

מאחד	התאמות*	מגורים להשכרה בישראל	Data Centers	דיוור מוגן	נדל"ן מניב באר"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
הכנסות								
1,798	36	5	34	162	251	703	607	סך הכנסות מחיצוניים
-	-	-	-	-	-	-	-	סך הכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
1,798	36	5	34	162	251	703	607	סה"כ
עלויות מיוחסות								
661	113	1	8	129	122	106	182	עלויות שאינן מהוות הכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
-	-	-	-	-	-	-	-	עלויות המהוות הכנסות של תחומי פעילות אחרים בקבוצה
661	113	1	8	129	122	106	182	סה"כ
1,137	(77)	4	26	33	129	597	425	רווח מפעולות המיוחס לתחום הפעילות (בתחומי הנדל"ן המניב)
523	73	1	6	120	55	99	169	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
138	40	-	2	9	67	7	13	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
(764)	(131)	17	131	130	(176)	54	(789)	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1,134	(77)	4	26	33	126	597	425	רווח מפעולות המיוחס לבעלים של החברה האם
3	-	-	-	-	3	-	-	רווח מפעולות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
30,714	(4)	907	1,101	2,597	2,126	11,556	12,431	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות

* התאמות למאחד נובעות בעיקר מפעילות בתחום המסחר האלקטרוני - לפרטים ראו סעיף 16 לפרק א' זה. להסברי הדירקטוריון ביחס לנתונים הכספיים של החברה כפי שמופיעים בדוחותיה הכספיים המאוחדים, ראו דוח הדירקטוריון.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

להלן תובאנה הערכות החברה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות עיקריות בסביבה המאקרו כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעתה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחומי פעילותה של הקבוצה. לפרטים בדבר מגבלות רגולטוריות על החברה ראו סעיף 25 לפרק א' זה.

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

6.1 הפעילות בישראל

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

לשנה שנסתיימה ביום			ישראל
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
			פרמטרים מאקרו כלכליים
386 מיליארד דולר	437 מיליארד דולר	497 מיליארד דולר	תוצר מקומי גולמי (PPP)*
39,754 דולר	42,472 דולר	44,338 דולר	תוצר לנפש (PPP)*
(1.9%)	8.6%	6.5%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)*
(6.9%)	7.4%	4.4%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)*
(0.7%)	2.8%	5.3%	שיעור אינפלציה**
0.28%	1.32%	3.59%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך*** (שקלי)
AA-/STABLE	AA-/STABLE	AA-/STABLE	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (דירוג בינלאומי)****
3.215	3.110	3.519	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה**

* מקור: אתר קרן המטבע הבינלאומית www.imf.org, World Economic Outlook Database, הנתונים מבוססי פרסום מאוקטובר 2022 וכוללים תחזית ביחס לשנת 2022 במלואה והינם במחירים שוטפים.

** מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: www.cbs.gov.il ובנק ישראל www.boi.org.il.

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

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

1. בתחילת שנת 2020, התפרץ בסין נגיף הקורונה (COVID-19), אשר התפשט ברחבי העולם. ביום 11 במרץ 2020, הכריז ארגון הבריאות העולמי על מגפה עולמית וננקטו צעדים, שנועדו להאט את התפשטות נגיף הקורונה. המגפה 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 2022.

על-פי התחזית המקרו כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר של בנק ישראל (בסעיף זה: "התחזית") ההערכות הן, כי בשנים 2023 ו-2024 התוצר יצמח ב-2.8% ו-3.5% (בהתאמה); שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים המסתיימים ברבעון הרביעי של שנת 2023 צפוי לעמוד על 3% ועל -2% בשנת 2024 (בהתאמה); וכן, הריבית המוניטרית בסוף שנת 2023 צפויה לעמוד על 4%⁶.

2. **מצב מדיני ומצב בטחוני** - פעילות החברה מושפעת מהמצב המדיני-ומהמצב הבטחוני בישראל. הנהלת החברה מעריכה, כי הידרדרות משמעותית וארוכת טווח במצב הבטחוני עלולה להביא לירידה בפעילות בקניונים ובמרכזים המסחריים, לירידה בביקושים ולירידת מחירים בתחום הנדל"ן המניב. בנוסף, חוסר היציבות הפוליטית עלול להשפיע על המשק הישראלי ואף על פעילות החברה. בהקשר זה יצוין, כי על פי הערכת אגף הכלכלנית הראשית שהוצגה לממשלה ביום 20 במרץ 2023, יישום הרפורמה המשפטית המוצעת עלול להביא לפגיעה משמעותית בכלכלה הישראלית. בשלב זה אין ביכולתה של החברה להעריך את השפעת חוסר היציבות הפוליטית על פעילותה העתידית.

3. **זמינות ועלות אשראי** - שינויים בעלות המימון ובזמינותו והיקף האשראי הזמין במערכת הבנקאית והחוץ בנקאית משפיעים על ענף הנדל"ן ורווחיותו. כתוצאה מיישום רפורמות מבניות שיושמו בשוק ההון (כגון רפורמת בכר, הרפורמה בפנסיה והרפורמה במס) נתח האשראי הבנקאי מסך האשראי למגזר העסקי פוחת והתפתח שוק אשראי חוץ-בנקאי המהווה אלטרנטיבה למימון נכסים ופרויקטים. שוק ההון המקומי מהווה אף הוא מקור לגיוס כספים למימון פעילותה העסקית של החברה, בדרך של הנפקת אגרות חוב ואף מהווה היום את מקור המימון העיקרי של החברה.

בשל איתנותה הפיננסית של החברה, נגישותה למקורות מימון בנקאיים ואחרים והיקף שעבודים כנגד נכסים נמוך יחסית בהתחשב בהיקף פעילותה, לא צפויים, להערכת החברה, קשיים בגיוס המימון הנדרש לה.

4. **תנודות בשיעור האינפלציה, במדד המחירים לצרכן ובשיעורי הריבית** - ענף הנדל"ן חשוף לסיכונים הנובעים משינויים בשיעורי הריבית, בשיעור האינפלציה ובמדד המחירים לצרכן. החברה מממנת את מרבית פעילותה העסקית באמצעות הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן. בנוסף, מרבית הכנסות החברה מדמי שכירות גם הן צמודות למדד המחירים לצרכן. מדד המחירים לצרכן (הידוע) עלה בשנת 2022 בשיעור של 5.3% לעומת עלייה מתונה יחסית (בטווח

⁶ בנק ישראל - הודעה לעיתונות מיום 2 בינואר 2023. התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר. אתר בנק ישראל: [קישור](#)

יעד האינפלציה של בנק ישראל) של 2.4% בשנת 2021. בתחילת שנת 2023, עמדו הציפיות לאינפלציה לשנת 2023 משוק ההון על רמה של 2.6%, והצפי של חטיבת המחקר של בנק ישראל עמדה על שיעור של 3%. בסוף שנת 2022 ריבית בנק ישראל עמדה על 3.25% ושיעור ריבית הפריים עמד על 4.75%, שיעור הגבוה ב-3.15% משיעור ריבית הפריים בסוף שנת 2021. למועד פרסום דוח זה, שיעור ריבית הפריים עומד על שיעור של 5.75%. שיעורה של ריבית בנק ישראל עמד בסוף שנת 2022 על 3.25%, שיעור הגבוה ב-3.15% משיעור ריבית בנק ישראל בסוף שנת 2021.⁷ למועד פרסום דוח זה, שיעורה של ריבית בנק ישראל עומד על 4.25%.⁸

5. **תנודות בשער החליפין של דולר ארה"ב והכתר הנורבגי** - לחברה נכסי נדל"ן בארה"ב במגזר נדל"ן מניב ארה"ב, בהיקף של כ-4% מסך נכסי הנדל"ן של הקבוצה. חלק מנכסים אלו ממומנים בהלוואות צמודות לדולר ארה"ב. לשינוי בשער החליפין של דולר ארה"ב קיימת השפעה על הפרש בין שווי נכסי הנדל"ן להלוואות בגינם. בשנת 2022 עלה שער החליפין של הדולר אל מול השקל, משער חליפין של 3.11 ש"ח לדולר בסוף שנת 2021, לשער חליפין של 3.52 ש"ח לדולר בסוף שנת 2022. בנוסף, לחברה השקעה בחברת קומפאס שמטבע פעילותה הוא דולר ארה"ב.

כמו כן, עם השלמת רכישתה של חברת GM ע"י החברה בחודש אוגוסט 2021, נוספו למצבת נכסיה נכסי נדל"ן מניב בנורבגיה, בהיקף של כ-8% מסך נכסי הנדל"ן של הקבוצה. בתקופת הדוח, נלקחה הלוואה לזמן ארוך⁹ במטבע כתר נורבגי למימון פעילותה של GM, לפרטים ראו ביאור ב'17(7) לדוחות הכספיים. בהמשך לאמור, לשינוי בשער החליפין של הכתר הנורבגי קיימת השפעה על הדוחות הכספיים של הקבוצה. מאז סוף שנת 2021 עלה שער החליפין של הכתר הנורבגי אל מול השקל, בשיעור של כ-1.3% לשער חליפין של 0.357 ש"ח לכתר נורבגי בסוף שנת 2022.

6.1.2 השפעות על תחומי הנדל"ן המניב בישראל

1. **ענף הנדל"ן המניב בישראל** - לתיאור המגמות הקשורות בענף הנדל"ן המניב בישראל, בקשר עם כל אחד מתחומי פעילותה של החברה ראו סעיפים 8.1, 9.1 ו-11.1 ו-13.1 לפרק א' זה. לפרטים אודות ההשפעות של מגיפת הקורונה על תחומי פעילותה של החברה ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

2. **שיעור הצמיחה והגידול בצריכה הפרטית בישראל** - בהיבט הריאלי, כפי שצפו בנק ישראל וקרן המטבע הבינלאומית, המשק הישראלי המשיך לצמוח בשנים 2021-2022, לאחר הנסיגה שחלה בשנת 2020 בשל השלכות הצעדים שנקטה הממשלה על מנת לבלום את התפשטות נגיף הקורונה, שעיקרם היו הטלת סגרים (מלאים או חלקיים) והגבלות נוספות שהביאו לצמצום משמעותי בפעילות העסקית. בשנת 2022 המשיך המשק לצמוח בהמשך לשנת 2021 והתוצר המקומי הגולמי (תמ"ג) גדל בשיעור של 5.3% בשנת 2022, לעומת גידול של 7.2% ב-2021. שיעור האבטלה עמד בשנת 2022 על ממוצע שנתי של 3.2% ושיעור התעסוקה עמד על 8.6%, בשנים 2023 ו-2024 צפוי שיעור האבטלה לעמוד על 4%. בשנת 2022 גדלה ההוצאה לצריכה פרטית בשיעור של 7% (נומינלית), לאחר גידול של 11.1% ב-2021. לפי תחזיות בנק ישראל¹⁰, התוצר בישראל יצמח בשנים 2023-2024 בשיעור של 2.8%-3.5% בשנה, בהתאמה, והצריכה הפרטית בשנים אלה, תגדל בשיעור של 4% ו-4.5%, בהתאמה. ההאטה הצפויה בשיעור הצמיחה נובעת מהצפי להתמתנות בצמיחת הסחר העולמי (ועל כן היצוא הישראלי) וכן מעליית הריבית הריאלית בישראל בטווח התחזית ומאידך, בנקודת המוצא של התחזית שוק העבודה הינו הדוק, שיעור התעסוקה בגילאי העבודה העיקריים גבוה מזה ששרר ערב משבר הקורונה ושיעור אבטלה גבוה במעט מזה ששרר באותה תקופה.

⁷ בנק ישראל - הודעה לעיתונות מיום 21 בנובמבר 2022, הוועדה המוניתרית החליטה ב-21 לנובמבר 2022 להעלות את הריבית ב-0.5 נקודות האחוז לרמה של 3.25%. אתר בנק ישראל: [קישור](#)

⁸ בנק ישראל - הודעה לעיתונות מיום 20 בפברואר 2023, הוועדה המוניתרית החליטה ב-20 לפברואר 2023 להעלות את הריבית ב-0.5 נקודות האחוז לרמה של 4.25%. אתר בנק ישראל: [קישור](#)

⁹ מועד הדוח ההלוואה מוצגת כאשראי לזמן קצר ראה באור ב'17(6) לדוחות הכספיים.

¹⁰ בנק ישראל - התחזית המאקרו כלכלית, ינואר 2023 שפורסמה ביום 21.1.2023. אתר בנק ישראל: [קישור](#)

6.2 הפעילות בארה"ב

לשנה שנסתיימה ביום			ארה"ב
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
			פרמטרים מאקרו כלכליים
20,807	20,940	25,035	תוצר מקומי גולמי (PPP) ⁽¹⁾ (מיליארד דולר ארה"ב)
63,051	69,375	75,180	תוצר לנפש (PPP) ⁽¹⁾ (דולר ארה"ב)
(2.92%)	9.79%	8.87%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) ⁽¹⁾
(3.37%)	9.50%	8.6%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) ⁽¹⁾
1.4%	7.0%	6.5%	שיעור אינפלציה ⁽²⁾
0.93%	1.52	3.88	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ⁽³⁾
AA+/Stable	AA+	AA+/Stable	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ⁽⁴⁾
3.215	3.11	3.519	שער חליפין ש"ח לדולר ארה"ב ⁽⁵⁾

(1) נתוני התוצר מבוססים על פרסום של קרן המטבע הבינלאומית מחודש אוקטובר 2022 (www.imf.org).

(2) בהתאם לפרסומי US Department of Labor.

(3) על-פי ה-US Department of Treasury, בהתייחס לאגרות חוב לתקופה של 10 שנים החל מיום 31.12.2022.

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

(5) על פי נתוני בנק ישראל.

פעילות החברה בארה"ב מושפעת בעיקר מהמצב הכלכלי במשק האמריקאי ככלל ובתחום הנדל"ן המסחרי המניב בפרט, ביקוש והיצע באזורים בהם ממוקמים נכסי החברה ומגובה דמי השכירות בהם. במהלך שנת 2022 עליות הריבית, תרבות העבודה מהבית וההאטה בסקטור הטכנולוגי, הובילו חברות רבות לשקול את צרכי הנדל"ן שלהן ומשכך, שוק המשרדים בארה"ב אופיין בירידה בתפוסות, בדמי השכירות ועליית שיעורי ההיוון. לפרטים אודות אזור יוסטון, טקסס, בו נכון למועד הדוח, עיקר פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב בארה"ב ראו סעיף 10 לפרק א' זה.

המידע שלעיל בסעיפים 6.1 ו-6.2 בדבר הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, כולל מידע המתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה, שהינם מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות החברה הינן בהתחשב בניסיון העבר וכן מפרסומים וסקרים שנכתבו על ידי גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק הישראלי, ענף הנדל"ן ומצב המשק במדינות בהן פועלת החברה, כמפורט לעיל בסעיפים הנ"ל ואשר לא נבדקו עצמאית על-ידי החברה. הנתונים לעיל הינם אומדנים בלבד ובהתאם לכך יתכן שאינם מלאים ועל כן יש להתייחס אליהם בזהירות, אולם להערכת החברה, יש בהם כדי לתת תמונה כללית, גם אם אינה מדויקת, לגבי השווקים בהם היא פועלת בתחומי פעילותה השונים. לאור האמור ובשל העובדה שמדובר בגורמים שאינם בשליטתה של החברה, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מההערכות המפורטות לעיל אם יחול שינוי באחד הגורמים שהובאו בחשבון בהערכות אלו, המצב הפוליטי ו/או הכלכלי ו/או הבטחוני ישתנה לרעה או בשל התממשותם של אילו מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 30 לפרק א' זה ובעיקר משבר פיננסי עולמי, מצב המשק בישראל ובארה"ב והמצב הבטחוני בישראל, שינויים בשערי ריבית ומדדים רלוונטיים, ירידה בביקוש לשטחי השכרה ומחירי ההשכרה, התרופפות באיתנות של שוכרים עיקריים וגידול בעלויות גיוס חוב והשפעת מגפת הקורונה על הכלכלות בארץ ובעולם.

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

7. גילוי מצרפי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה¹¹

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

7.1 כללי

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

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

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

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

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

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

נכסי החברה בתחום מגורים להשכרה בישראל, לרבות הפרויקטים שבתכנון ובהקמה, ממוקמים באזורי המרכז, בסמוך למקומות תעסוקה ומסחר מרכזיים ומאופיינים בהענקת שירותים הוליסטיים לשוכרים, גימור ברמה גבוהה, הכולל, בין היתר, חניונים, מיזוג, מוצרי חשמל, גופי תאורה וכיוצא בזה.

בהתאם למדיניותה להשאת רווחיה ועל מנת לשכלל את חווית המשתמשים בנכסים של הקבוצה פועלת החברה, במידת הצורך, לשדרוגם של נכסיה הקיימים, תוך ניצול שטחי המסחר או המשרדים והאחרים או המגורים הקיימים והפוטנציאליים,

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

שיפור תמהיל השוכרים והתאמתו לקהל היעד, שיפוץ הנכסים, חידוש המערכות בהם והטמעת שיפורים טכנולוגיים ו/או דיגיטליים.

כפי שדיווחה החברה בעבר, החברה בוחנת, מעת לעת, את הרחבת פעילותה ובכלל זה כניסה לתחומי נדל"ן משיקים. כך, בשנת 2014, החלה החברה לפתח את פעילות הדירור המוגן, עם רכישת קרקע לדירור מוגן בעיר מודיעין. נכון למועד פרסום הדוח, לחברה ארבעה בתי דירור מוגן פעילים: פאלאס תל אביב, אשר נרכש בשנת 2015, פאלאס רעננה (לשעבר אחוזת בית רעננה), אשר רכישתו הושלמה ברבעון השני לשנת 2016, בית דירור מוגן במודיעין שהקמתו הושלמה במהלך שנת 2018, ובחודש אוקטובר לאותה שנה החל אכלוסו ופאלאס להבים אשר שלב א' בו לקראת אכלוס מלא והקמת שלב ב' בו הסתיימה ואכלוסו החל במהלך חודש ספטמבר 2022. פרויקט נוסף של החברה, בעיר ראשון לציון, נמצא בהקמה. בנוסף, בחודש פברואר 2020 רכשה את מלון הר ציון בירושלים¹².

החל משנת 2007, פועלת החברה בתחום הייזום, רכישה, השכרה, ניהול ואחזקה של פרויקטים שיעודם הינו מגורים להשכרה בישראל. עם השלמת הפרויקטים בתחום האמור, החברה משכירה את הנכסים לטווח ארוך, ועוסקת בתפעול הנכסים ובמתן שירותים לשוכרים. נכון למועד פרסום הדוח, לחברה 4 פרויקטים: עזריאלי מודיעין מגורים, שהקמתו הושלמה בשנת 2009, עזריאלי TOWN מגורים תל אביב, אשר תחילת אכלוסו החל ביולי 2022, קרקע בעיר מודיעין (מגרש 21), אשר מיועדת, בין היתר, למגורים להשכרה. כמו כן, למועד דוח זה, החברה פועלת להקמת פרויקט מגדל הספירלה וכן נמצאת בשלבי תכנון ראשוניים של בנין דירות להשכרה שייבנה בנכס שמושכר כיום ברובו לאברהם הוסטל.

כמו כן, בשנת 2019 נכנסה החברה לתחום ה-Data Centers, באמצעות השקעתה בחברת קומפאס. במהלך שנת 2021, השלימה החברה את רכישת GM והחל מהדוח הכספי לרבעון השלישי לשנת 2021 של החברה החל תחום ה-Data Centers להיות מתואר כמגזר פעילות. לאחר מועד הדוח, בחודש ינואר 2023, הושלמה העסקה לרכישת שתי החברות האנגליות. הפרמטרים המשמעותיים במיקום נכסי ה-Data Centers הינם היכולת לאספקה של כמויות חשמל גדולות ממקורות ידידותיים לסביבה, עדיפות לאזורים קרים בעלי עלויות חשמל נמוכות וקרבה לרשתות תקשורת. בנוסף, הפריסה הפיזית ביחס למיקום הלקוחות הינה רלוונטית לאור החשיבות הקיימת למהירות העברת הנתונים (Latency), וכן, דרישה של חברות הענן ליתירות בין מרכזי נתונים והמרחקים הנדרשים בין המרכזים. כמו כן, קיים יתרון לנכסי Data Centers המצויים בסמיכות לנמלי תעופה, אוניברסיטאות ושירותים נלווים.

להלן יובאו נתונים מצרפיים אודות נכסי נדל"ן להשקעה שבבעלות הקבוצה. הנתונים יובאו במרוכז אודות נכסים מששת תחומי הפעילות של נדל"ן להשקעה שבבעלות הקבוצה, קרי: פעילות מרכזי המסחר והקניונים בישראל, תחום פעילות שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, תחום הנדל"ן המניב בחו"ל, תחום הדירור המוגן בישראל, תחום ה-Data Centers ותחום המגורים להשכרה בישראל. להרחבה אודות תחומי הפעילות ואודות נכסים מהותיים ראו סעיפים 8, 9, 10, 11, 12, ו-13 לפרק א' זה.

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

הערכות החברה בסעיף 7.1 זה, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה ובכלל כך שינויים בתנאי שוק, מחירי תשומות הבניה ומשך הזמן הנדרש לביצוע.

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

7.2 תמצית התוצאות בתחומי נדל"ן להשקעה*

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

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
במיליוני ₪			
1,762	2,205	2,725	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)***
(633)	2,821	1,509	רווחים (הפסדים) משיערוכים (מאוחד)***
581	4,411	3,462	רווחי הפעילות (מאוחד)*****
-	1,565	1,808	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
-	1,562	1,806	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
1,214	1,590	1,953	סה"כ NOI (מאוחד)*****
1,211	1,587	1,951	סה"כ NOI (חלק התאגיד)*****

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

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

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

7.2.2 תמצית התוצאות בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
במליוני ₪			
607	866	1,106	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
(789)	542	362	רווחים (הפסדים) משיערוכים (מאוחד)
(364)	1,207	1,238	רווחי (הפסדי) הפעילות (מאוחד)
-	665	828	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
-	665	828	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
425	665	876	סה"כ NOI (מאוחד)
425	665	876	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

7.2.3 תמצית התוצאות בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
במליוני ₪			
703	829	933	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
54	1,564	1,128	רווחים משיערוכים (מאוחד)
651	2,262	1,897	רווחי הפעילות (מאוחד)
-	694	760	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
-	694	760	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
597	698	769	סה"כ NOI (מאוחד)
597	698	769	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

7.2.4 תמצית התוצאות בתחום הנדל"ן המניב בארה"ב

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
במליוני ₪			
251	231	231	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
(176)	(59)	(378)	הפסדים משיערוכים (מאוחד)
(47)	63	(267)	רווחי הפעילות (מאוחד)
-	122	111	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
-	119	109	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
129	122	111	סה"כ NOI (מאוחד)
126	119	109	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

7.2.5 תמצית התוצאות בתחום הדיור המוגן

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
במיליוני ₪			
162	192	221	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
130	171	195	רווחים משיערוכים (מאוחד)
163	219	255	רווחי הפעילות (מאוחד)
-	48	60	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
-	48	60	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
33	48	60	סה"כ NOI (מאוחד)
33	48	60	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

7.2.6 תמצית התוצאות בתחום ה- DATA CENTERS *

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
במיליוני ₪			
34	82	227	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
131	466	(21)	רווחים (הפסדים) משיערוכים (מאוחד)
157	519	112	רווחי הפעילות (מאוחד)
-	32	45	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
-	32	45	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
26	53	133	סה"כ NOI (מאוחד)
26	53	133	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

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

7.2.7 תמצית התוצאות בתחום המגורים להשכרה בישראל

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
במיליוני ₪			
5	5	7	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
17	137	223	רווחים משיערוכים (מאוחד)
21	141	227	רווחי הפעילות (מאוחד)
-	4	4	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)
-	4	4	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)
4	4	4	סה"כ NOI (מאוחד)
4	4	4	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

7.3 האזורים הגיאוגרפיים בהם פועלת החברה בתחומי הנדל"ן להשקעה

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

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

7.4 פילוח פעילות הנדל"ן להשקעה

להלן יובאו פרטים בדבר פעילות הנדל"ן להשקעה של החברה בששת תחומים: מרכזי המסחר והקניונים בישראל, שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, בתי דיור מוגן, נדל"ן מניב בארה"ב, Data Centers ומגורים להשכרה בישראל, באופן מאוחד, בפילוח לפי השימושים השונים בשטחי כל תחום.¹⁴ שימוש המסחר בישראל בטבלאות שלהלן משויך לתחום פעילות מרכזי המסחר והקניונים בישראל ואילו השימושים משרדים ותעשייה משויכים בישראל לתחום פעילות שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל (ואינם מהווים תחומי פעילות לכשעצמם). בנוסף, החל מהרבעון השלישי 2016 פעילות החברה בתחום הדיור המוגן החלה להיות מתוארת בדוחותיה הכספיים של החברה כמגזר פעילות נפרד וכן החל מדוח זה החלה פעילות החברה בתחום המגורים להשכרה בישראל להיות מתוארת כמגזר פעילות נפרד, זאת לאור ביסוס והרחבת הפעילות והשקעה בפרויקטים בייזום בתחומים האמורים אשר נכללים התחומים כטורים נפרדים בטבלאות שלהלן. בדומה, החל מהרבעון השלישי 2021 פעילות הקבוצה בתחום ה-Data Centers החלה להיות מתוארת בדוחותיה הכספיים של החברה כמגזר פעילות נפרד, זאת לאור השלמת עסקת רכישת GM ולכן נכלל התחום כטור נפרד בטבלאות שלהלן. בהקשר זה יצוין, כי בבתי הדיור המוגן במודיעין, רעננה ולהבים קיימים מרכזי מסחר אשר משויכים למגזר שטחי המסחר והקניונים בישראל. נתוני מגזר הנדל"ן המניב בארה"ב מופיעים כולם תחת אזור ארה"ב, כאשר הסכומים ביחס לאזור זה מתורגמים לש"ח לפי שער המרה של 1 דולר ארה"ב - 3.519 ש"ח.

פילוח השימושים להלן הינו במתכונת בה מוצג המידע בפני הנהלת הקבוצה. ככלל, בנכסים בהם עיקר השימוש הינו מסחר, הוצמד החניון לשימוש זה, בנכסים בהם עיקר השימוש הינו משרדים הוצמד החניון לשימוש זה. באשר למרכז עזריאלי בתל אביב, לצרכי הדוח, שטחי החניון מחולקים באופן שווה בין השימושים מסחר ומשרדים, וזאת בשל תרומתו הדומה לשני השימושים. באשר להרצליה ביזנס פארק, לצרכי הדוח, שטחי החניון מחולקים 25% למסחר ו-75% למשרדים. באשר לראשונים, שטחי החניון מחולקים 40% למסחר ו-60% למשרדים לפי הערכת החברה בקשר עם השימוש שנעשה בהם.

בדוח להלן יהיו למונחים הבאים המשמעות שבצידי:

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

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

¹³ נכון למועד הדוח, פעילות הקבוצה בתחום ה-Data Centers נעשית באמצעות GM, קומפאס, והחברות האנגליות במספר טריטוריות (ארה"ב, קנדה, נורבגיה, אנגליה ועוד). לאור העובדה, כי שוק ה-Data Centers הינו גלובלי ומאחר שהחברה שואפת למיקוד הפעילות בתחום זה אל מול לקוחות Wholesale ו-Hyperscale שהינם צרכנים גדולים בעלי פריסה גלובאלית (כדוגמת ספקי שירותי ענן גדולים), הרי שהחברה בוחנת את ביצועי התחום בראייה גלובאלית. לפרטים נוספים אודות יעדים ואסטרטגיית החברה בתחום ה-Data Centers ראו סעיף 28 לפרק א' זה.

¹⁴ הפרטים בדבר פעילות הנדל"ן להשקעה ביחס לשנת 2021 כוללים את הקניין ומבנה המשרדים "עזריאלי קרית אתא" אשר העסקה למכירתם הושלמה ביום 30 ביוני 2021.

1. פילוח שטחי נדל"ן מניב (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2022 (במ"ר)

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	Data Centers	חניונים	דיוור מוגן*	מגורים	מסחר	תעשייה	משרדים	שימושים	אזורים
80%	1,872,436	-	737,024	114,712	28,882	360,102	23,371	608,345	במאוחד	ישראל
80%	1,872,436	-	737,024	114,712	28,882	360,102	23,371	608,345	חלק התאגיד	
19%	443,473	-	195,010	-	-	-	-	248,463	במאוחד	ארה"ב
19%	433,697	-	192,871	-	-	-	-	240,826	חלק התאגיד	
1%	30,077	30,077	-	-	-	-	-	-	במאוחד	DC
1%	30,077	30,077	-	-	-	-	-	-	חלק התאגיד	
100%	2,345,986	30,077	932,034	114,712	28,882	360,102	23,371	856,808	במאוחד	סה"כ
100%	2,336,210	30,077	929,895	114,712	28,882	360,102	23,371	849,171	חלק התאגיד	
	100%	1%	40%	5%	1%	15%	1%	37%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
	100%	1%	40%	5%	1%	15%	1%	37%	חלק התאגיד	

* 1,142 יחידות דיוור - ההתייחסות ליחידות דיוור מחוברות היא כיחידה אחת.

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

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

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

3. פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב (מצרפי) - לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2022¹⁵

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ	Data Centers	דיוור מוגן *	מגורים	מסחר	תעשייה	משרדים	שימושים	אזורים
86%	31,809	-	2,726	1,111	14,475	135	13,362	במאוחד	ישראל (מיליוני ש"ח)
86%	31,809	-	2,726	1,111	14,475	135	13,362	חלק התאגיד	
5%	548	-	-	-	-	-	548	במאוחד	ארה"ב (מיליוני דולר ארה"ב)
5%	534	-	-	-	-	-	534	חלק התאגיד	
9%	3,127	3,127	-	-	-	-	-	במאוחד	DC (מיליוני ש"ח)
9%	3,127	3,127	-	-	-	-	-	חלק התאגיד	
100%	36,863	3,127	2,726	1,111	14,475	135	15,289	במאוחד	סה"כ (מיליוני ש"ח)
100%	36,814	3,127	2,726	1,111	14,475	135	15,240	חלק התאגיד	
	100%	9%	8%	3%	39%	-	41%	במאוחד	אחוז מסך שווי הנכסים
	100%	9%	8%	3%	39%	-	41%	חלק התאגיד	

* השווי הינו ברוטו ללא קיזוז יתרת פקדונות מדיירים. השווי בקיזוז יתרת פקדונות דיירים הינו כ-1,365 מיליון ש"ח.

4. פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב (מצרפי) - לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2021¹⁶

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

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

¹⁵ שווים הוגן של נכסיה המניבים של הקבוצה בישראל, הינו בהתאם להערכות שווי שקיבלה הקבוצה, אשר בוצעו על ידי שמאי מקרקעין מוסמך ובלתי תלוי בחברה או בחברות הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2022. לגבי הנכסים בחו"ל, הערכות השווי בוצעו על ידי שמאי מקרקעין מוסמכים שלאור השיפוי שניתן להם מוגדרים כתלויים בהתאם הנחיית רשות ניירות ערך (למעט נכסים לא מהותיים בסך של כ-32 מיליון ש"ח ששווי עורכן על ידי החברה).

¹⁶ שווים הוגן של נכסיה המניבים של הקבוצה בישראל, הינו בהתאם להערכות שווי שקיבלה הקבוצה, אשר בוצעו על ידי שמאי מקרקעין מוסמך ובלתי תלוי בחברה או בחברות הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2021. לגבי הנכסים בחו"ל, הערכות השווי בוצעו על ידי שמאי מקרקעין מוסמכים שלאור השיפוי שניתן להם מוגדרים כתלויים בהתאם הנחיית רשות ניירות ערך (למעט נכס לא מהותי בסך של כ-34 מיליון ש"ח ששווי עורכן על ידי החברה).

5. פילוח NOI נדל"ן מניב (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דירור מוגן *	Data Centers	סה"כ	אחוז מסך של NOI הנכסים
ישראל (מיליוני ש"ח)	במאוחד	761	8	876	4	60	-	1,709	87%
	חלק התאגיד	761	8	876	4	60	-	1,709	87%
ארה"ב (מיליוני דולר ארה"ב)	במאוחד	33	-	-	-	-	-	33	6%
	חלק התאגיד	32	-	-	-	-	-	32	6%
DC (מיליוני ש"ח)	במאוחד	-	-	-	-	-	133	133	7%
	חלק התאגיד	-	-	-	-	-	133	133	7%
סה"כ (מיליוני ש"ח)	במאוחד	872	8	876	4	60	133	1,953	100%
	חלק התאגיד	870	8	876	4	60	133	1,951	100%
אחוז מסך של NOI הנכסים	במאוחד	45%	-	45%	-	3%	7%	100%	100%
	חלק התאגיד	45%	-	45%	-	3%	7%	100%	100%

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

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

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

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

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

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

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

8. פילוח רווחי (הפסדי) שערך נדל"ן (מצרפי) לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דיוור מוגן	Data Centers	סה"כ	אחוז מסך רווחי השערך
ישראל (מיליוני ש"ח)	במאחד	1,121	7	362	223	195	-	1,908	126%
	חלק התאגיד	1,121	7	362	223	195	-	1,908	126%
ארה"ב (מיליוני דולר ארה"ב)	במאחד	(108)	-	-	-	-	-	(108)	(25%)
	חלק התאגיד	(106)	-	-	-	-	-	(106)	(25%)
DC (מיליוני ש"ח)	במאחד	-	-	-	-	-	(21)	(21)	(1%)
	חלק התאגיד	-	-	-	-	-	(21)	(21)	(1%)
סה"כ (מיליוני ש"ח)	במאחד	743	7	362	223	195	(21)	1,509	100%
	חלק התאגיד	747	7	362	223	195	(21)	1,513	100%
אחוז מסך רווחי השערך	במאחד	49%	-	24%	15%	13%	(1%)	100%	100%
	חלק התאגיד	49%	-	24%	15%	13%	(1%)	100%	100%

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

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דיוור מוגן	Data Centers	סה"כ	אחוז מסך רווחי השערך
ישראל (מיליוני ש"ח)	במאוחד	1,544	20	542	137	171	-	2,414	85%
	חלק התאגיד	1,544	20	542	137	171	-	2,414	85%
ארה"ב (מיליוני דולר ארה"ב)	במאוחד	(19)	-	-	-	-	-	(19)	(2%)
	חלק התאגיד	(18)	-	-	-	-	-	(18)	(2%)
DC (מיליוני ש"ח)	במאוחד	-	-	-	-	-	466	466	17%
	חלק התאגיד	-	-	-	-	-	466	466	17%
סה"כ (מיליוני ש"ח)	במאוחד	1,485	20	542	137	171	466	2,821	100%
	חלק התאגיד	1,487	20	542	137	171	466	2,823	100%
אחוז מסך רווחי השערך	במאוחד	53%	1%	19%	5%	6%	16%	100%	100%
	חלק התאגיד	53%	1%	19%	5%	6%	16%	100%	100%

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

אזורים	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	מגורים	דיוור מוגן	Data Centers	סה"כ	אחוז מסך רווחי השערך
ישראל (מיליוני ש"ח)	במאוחד	55	(1)	(789)	17	130	-	(588)	93%
	חלק התאגיד	55	(1)	(789)	17	130	-	(588)	94%
ארה"ב (מיליוני דולר ארה"ב)	במאוחד	(55)	-	-	-	-	-	(55)	27%
	חלק התאגיד	(53)	-	-	-	-	-	(53)	26%
DC (מיליוני ש"ח)	במאוחד	-	-	-	-	-	131	131	(20%)
	חלק התאגיד	-	-	-	-	-	131	131	(20%)
סה"כ (מיליוני ש"ח)	במאוחד	(121)	(1)	(789)	17	130	131	(633)	100%
	חלק התאגיד	(114)	(1)	(789)	17	130	131	(626)	100%
אחוז מסך רווחי השערך	במאוחד	19%	-	125%	(3%)	(21%)	(20%)	100%	100%
	חלק התאגיד	18%	-	126%	(3%)	(21%)	(20%)	100%	100%

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

Data Centers		מגורים		מסחר		תעשייה		משרדים		שימושים										
לשנה שנסתיימה ביום																				
31.12.21		31.12.22		31.12.21		31.12.22		31.12.21		31.12.22										
667		707		46		78		200		221		29		30		92		101		בש"ח
2,524		3,363		-		119		310		547		-		-		118		139		מקסימום (*)
187		170		-		49		70		73		-		-		48		49		מינימום (*)
-		-		-		-		-		-		-		-		18		19		ארה"ב (בדולר)

המקסימום מייצג את ממוצע שכר הדירה למ"ר בנכס שבו ממוצע השכירות הוא הגבוה ביותר ואילו המינימום מייצג את ממוצע שכר הדירה למ"ר בנכס שבו ממוצע השכירות הוא הנמוך ביותר. הממוצע חושב על-פי השטחים המתאימים לשימוש בלבד. הטבלה אינה כוללת נתונים ביחס לדיוור המוגן, אשר ביחס אליו התשלום הממוצע של דיירים ליחידת דיור בשנת 2022 הינו 12,538 ש"ח לחודש (בשנת 2021 11,375 ש"ח לחודש) (כולל הכנסות מחילוט פקדונות וכן תשלום דמי אחזקה חודשיים).

* הטווח הרחב במחירי השכירות בכל השימושים נובע, בין היתר, מהשונויות בטיב הנכס המושכר, בסוג היחידה המושכרת בנכס, אך באותו מבנה, ובפרמטרים נוספים שאינם בידי ביטוי בטבלה זו.

12. פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים*

Data Centers			מגורים			דיוור מוגן			מסחר			תעשייה			משרדים			שימושים
באחוזים (%)																		
לשנת 2021	לשנת 2022	ליום 31.12.22	לשנת 2021	לשנת 2022	ליום 31.12.22	לשנת 2021	לשנת 2022	ליום 31.12.22	לשנת 2021	לשנת 2022	ליום 31.12.22	לשנת 2021	לשנת 2022	ליום 31.12.22	לשנת 2021	לשנת 2022	ליום 31.12.22	
-	-	-	100%	100%	100% ⁽⁷⁾	95% ⁽⁶⁾	97% ⁽⁵⁾	98% ⁽⁵⁾	98% ⁽⁴⁾	99% ⁽³⁾	99% ⁽³⁾	100%	100%	100%	98% ⁽²⁾	98% ⁽¹⁾	98% ⁽¹⁾	ישראל
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75%	71%	68%	ארה"ב
98% ⁽⁸⁾	95%	95%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	DC

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

- (1) בשנת 2022 לא כולל את המשרדים ברחוב המנור בחולון ואת המשרדים בעכו שנמצאים בשלבי איכלוס. אחוז התפוסה במגזר שטחים להשכרה למשרדים כולל הנ"ל עומד על כ-96% ליום 31.12.2022 ו-97% לשנת 2022.
- (2) בשנת 2021 לא כולל את המשרדים ברחוב המנור בחולון ואת המשרדים בעכו שנמצאים בשלבי איכלוס. אחוז התפוסה במגזר שטחים להשכרה למשרדים כולל הנ"ל עומד על כ-97% ליום 31.12.2021 ו-96% לשנת 2021.
- (3) בשנת 2022 לא כולל את המסחר במתחם שרונה והמסחר בטאון שנמצאים בשלבי איכלוס. אחוז התפוסה במגזר שטחים להשכרה למסחר כולל הנ"ל עומד על כ-98% ליום 31.12.2022 ועל כ-98% לשנת 2022.
- (4) בשנת 2021 לא כולל את המסחר במתחם שרונה שנמצא בשלבי איכלוס. אחוז התפוסה במגזר שטחים להשכרה למסחר כולל הנ"ל עומד על כ-98% ליום 31.12.2021 ועל כ-97% לשנת 2021.
- (5) בשנת 2022 לא כולל פאלאס להבים שנמצא בשלבי איכלוס. אחוז התפוסה במגזר דיוור מוגן כולל פאלאס להבים, עומד על כ-91% ליום 31.12.2022 ועל כ-85% לשנת 2022.
- (6) בשנת 2021 לא כולל פאלאס להבים שנמצא בשלבי איכלוס. אחוז התפוסה במגזר דיוור מוגן כולל פאלאס להבים, עומד על כ-87% ליום 31.12.2021 ועל כ-79% לשנת 2021.
- (7) בשנת 2022 לא כולל טאון מגורים שנמצא בשלבי איכלוס. אחוז התפוסה במגזר דיוור מוגן כולל טאון מגורים עומד על כ-52% ליום 31.12.2022 ועל כ-60% לשנת 2022.
- (8) בשנת 2021 כולל חישוב משוקלל של GM אשר מועד השלמת העסקה לרכישתה הינו ביום 24.8.2021.

13. מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים*

Data Centers		מגורים		דיור מוגן		מסחר		תעשייה		משרדים		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום												
31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	
-	-	1	2	4	4	19	21	1	1	15	15	ישראל
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	8	ארה"ב
16	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	DC
16	17	1	2	4	4	19	21	1	1	23	23	סה"כ נכסים מניבים

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

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

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

Data Centers		מגורים		דיור מוגן**		מסחר		תעשייה		משרדים		שימושים
לשנה שהסתיימה ביום (באחוזים)												
31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	
-	-	2.25%	¹⁹ 0.38%	2.91%	4.59%	¹⁸ 5.32%	¹⁷ 6.05%	5.95%	5.63%	5.60%	5.70%	ישראל
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.10%	5.74%	ארה"ב
²⁰ 2.40%	2.04%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	DC

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

** במגזר הדיור המוגן חושב לפי שווי נטו (בקיזוז יתרת פקדונות מדיירים) לסוף תקופה.

¹⁷ שיעור התשואה הושפע מרכישת קניון מול הים במהלך שנת 2022.

¹⁸ שיעור התשואה הנגזר מה- NOI בפועל מוטה כלפי מטה בשל הקלות שהוענקו לשוכרים עקב התפרצות נגיף הקורונה ברבעון הראשון של 2021.

¹⁹ שיעור התשואה הושפע מטאון מגורים שבנייתו הסתיימה במהלך השנה.

²⁰ שיעור התשואה הושפע מרכישת GM במהלך שנת 2021.

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

שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים*	תקופת הכרה בהכנסה
30	319	646	רבעון 1
33	260	630	רבעון 2
40	242	609	רבעון 3
47	282	594	רבעון 4
183	922	2,130	שנת 2024
307	967	1,626	שנת 2025
181	622	1,121	שנת 2026
479	1,319	2,848	שנת 2027 ואילך
1,300	4,933	10,204	סה"כ

סכומי ההכנסות בטבלה לעיל, הכוללות הכנסות משכר דירה, דמי ניהול וחניה, חושבו על בסיס הסכומים הבסיסיים שנקבעו בהסכמי השכירות כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 31 בדצמבר 2022, ובהתבסס על ההנחות הבאות: (1) לא נלקחו בחשבון מימושי אופציות של השוכרים להארכת תקופות השכירות הכלולות בחוזי השכירות, מאחר ומקבל החלטות התפעולי הראשי אינו סוקר באופן שוטף את נתוני ההכנסות הצפויות תחת הנחת מימוש אופציות שהוענקו לשוכרים להארכת תקופת השכירות (2) לא נלקחו בחשבון חוזי שכירות שתקופת השכירות על פיהם הסתיימה וטרם נחתמו עם השוכרים חוזי שכירות חדשים; (3) לא נלקחה בחשבון האפשרות של מכירת הנכסים או רכישת נדל"ן מניב חדשים; (4) לא נלקחו בחשבון קנסות בגין יציאה מוקדמת, ככל שקיימים; (5) לא נלקחו בחשבון לצורך חישוב דמי השכירות, התוספות לדמי השכירות בגין אחוזים מהפדיון ו-(6) לא חל שינוי במקדמות דמי הניהול לכל שוכר ביחס לשנת 2022.

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

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

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

* הנתונים הינם בהתאם לחוזים חתומים נכון ליום 31 בדצמבר 2022.

7.6 שוכרים עיקריים

בשנת 2022 לא היה לחברה שוכר אשר ההכנסה ממנו היוותה 10% או יותר מסך הכנסותיה.

ההכנסות מענף האופנה היוו בשנת 2022 כ-16% מהכנסות הקבוצה וכ-38% מהכנסות תחום מרכזי המסחר והקניונים של החברה. אם וכאשר יחולו שינויים מהותיים בעלויות בתחום וככל שהשפעת השינויים תימשך לאורך זמן, עלול הדבר להשפיע אף על רווחיותה של החברה.

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

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

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

לשנה שהסתיימה ביום			פרמטרים	שימושים
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022		
4	5	5	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	
93	94	113	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר) ⁽¹⁾	
41	34	118	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
553	511	647	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
44-54	142-152	237-247	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אמדן) (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	(4) מסחר
⁽⁶⁾ 438-485	382-424	570-628	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אמדן לתום התקופה) (במיליוני ש"ח) ⁽²⁾	
-	-	9%	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרוייקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אמדן) (במיליוני ש"ח) ⁽³⁾	
4	3	5	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	
299	303	364	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר) ⁽¹⁾	
119	71	431	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
746	1,010	1,757	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
113-123	342-352	511-521	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אמדן) (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	(4) משרדים ואחרים
⁽⁶⁾ 1,021-1,130	1,049-1,159	1368-1492	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אמדן לתום התקופה) (במיליוני ש"ח) ⁽²⁾	
1%	5%	14%	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרוייקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אמדן) (במיליוני ש"ח) ⁽³⁾	
3	3	2	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	
61	62	41	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר) ⁽¹⁾	
97	106	157	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
749	936	555	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
201-211	246-256	132-142	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אמדן) (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	(4) מגורים
362-434	258-327	313-361	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אמדן לתום התקופה) (במיליוני ש"ח) ⁽²⁾	
-	-	-	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרוייקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אמדן) (במיליוני ש"ח) ⁽³⁾	

לשנה שהסתיימה ביום			שימושים	כרמטרים
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022		
1	2	1	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	
10	45	37	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר) ⁽⁵⁾	
13	21	78	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
107	218	180	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
1-6	95-99	104-108	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אמדן) (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	דיוור מוגן
7-8	287-307	209-225	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אמדן לתום התקופה) (במיליוני ש"ח) ⁽²⁾	
-	-	-	שיעור מהשטח הנבנה לגבי נחתמו חוזים (%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אמדן) (במיליוני ש"ח) ⁽³⁾	

* לחברה לא קיימים נכסים בהקמה מחוץ לישראל, למעט בתחום ה-Data Centers.

- (1) שטח לשיווק.
- (2) יתרת תקציב ההקמה מתום התקופה העוקבת.
- (3) אין פרויקטים שצפוי שיסתיימו בתקופה העוקבת ונחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח.
- (4) פרויקטים המשלבים מספר שימושים פוצלו בין השימושים השונים.
- (5) היקף זכויות בניה.

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

כרמטרים		
31.12.2021	31.12.2022	
11	12	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה ⁽¹⁾
35	60	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר) ⁽²⁾
379	1,621	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (במיליוני ש"ח) ⁽³⁾
1,304	3,066	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח) ⁽³⁾
1,085-1,095	1,061-1,071	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אמדן) (מאוחד) (במיליוני ש"ח)
39-49	101-111	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אמדן לתום התקופה) (במיליוני ש"ח) ⁽⁴⁾
23%	66%	שיעור מהשטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (%) ⁽⁵⁾
-	68	הכנסה שנתית צפויה מפרוייקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אמדן) (במיליוני ש"ח)

- (1) קיימים נכסים בהקמה שחלקם מניבים ולכן, הם נכללים הן במספר הנכסים המניבים והן במספר הנכסים בהקמה.
- (2) הנתון כולל את השטח של GM וקומפאס. השטח של קומפאס מוצג לפי חלק החברה בקומפאס (כ-32.4%).
- (3) הנתון כולל את סכום הנכסים בהקמה של GM וקומפאס. קומפאס מוצג לפי חלק החברה בקומפאס (כ-32.4%). סכום הנכסים בהקמה בגין קומפאס מוצג בדוחות הכספיים של הקבוצה בסעיף השקעה בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני.
- (4) יתרת תקציב ההקמה מתום התקופה העוקבת.
- (5) השיעור חושב בממוצע משוקלל של GM וקומפאס. כאשר קומפאס מוצגת לפי חלק החברה בקומפאס (כ-32.4%).

נכסים בייזום - פרטים נוספים:

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

קרקע במודיעין (מגרש 21)

ביום 11 בינואר 2018, זכתה הקבוצה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרש המצוי במע"ר מודיעין-מכבים-רעות (בסמיכות לקניון עזריאלי מודיעין), בשטח של כ-5.3 דונם, המיועד לבניית 80 יחידות 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 ובחודש יוני 2020 התקבל היתר המרתפים.

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

בחודש יוני 2020 הוגשה בקשה לקבלת היתר בניה 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. נכון למועד פרסום הדוח, הפרוייקט נמצא בשלבי הקמה מתקדמים.

קרקע בצומת הצ'ק פוסט

קרקע בשטח של כ-17.8 דונם הנמצאת באזור התעשייה של חיפה, בסמיכות לצומת הצ'ק פוסט. על הקרקע צפוי להיבנות בשני שלבים פרויקט שיכלול שטחי מסחר ומשרדים וכ-350 מקומות חניה בהיקף כולל של כ-37 אלף מ"ר להשכרה.

בשלב א' מתוכנן להבנות על הקרקע מבנה בן 2 קומות בהיקף של כ-10.5 אלף מ"ר וכ-340 מקומות חניה אשר קומת הקרקע שלו תשמש כסופרמרקט. בחודש דצמבר 2020, התקשרה החברה בהסכם להשכרת השטח שימש כסופרמרקט וכאולם אירועים.

תכנית הבינוי אושרה על ידי הוועדה המקומית. כמו כן, הגישה החברה בקשה להיתר דיפון וביסוס אשר התקבל בחודש ינואר 2022. כמו כן, בחודש דצמבר 2021 הגישה החברה בקשה להיתר בניה מלא אשר אושר על ידי הוועדה המקומית בתנאים. בחודש אוגוסט 2022 התקבל היתר הבניה המלא והחלו עבודות הקמת השלד.

דיור מוגן "פאלאס ראשון לציון"

ביום 13 במרץ 2016, זכתה חברה בת (בעקיפין) של החברה, במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרש בשטח של 3.4 דונם ביעוד דיור מוגן בשכונת הרקפות במזרח ראשון לציון, המיועדים לבנית עד 275 יחידות דיור מוגן, אגף סיעודי וכ-3000 מ"ר מסחר, בתמורה לסך של כ-26 מיליון ש"ח. על פי תנאי המכרז, שילמה החברה המאוחדת הוצאות פיתוח בסך של כ-22 מיליון ש"ח. בחודש אפריל 2018, התקבלה המלצת הוועדה המקומית להפקדת תב"ע לתוספת זכויות והועברה לדיון בוועדה המחוזית. בחודש נובמבר 2018, התקבלה החלטת הוועדה המחוזית על הפקדת התב"ע בתנאים. בחודש אפריל 2019 פרסמה 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 אשר התקבל בחודש ינואר 2023.

הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב (מגדל הספירלה)

בחודש מאי 2013, התקשרה החברה בהסכם לרכישת מלוא הבעלות במקרקעין בשטח של כ-8,400 מ"ר בצומת הרחובות דרך מנחם בגין ונח מוזס בתל אביב בצמוד למרכז עזריאלי תל אביב, עליהם היה בנוי מבנה הידוע כ"בית ידיעות אחרונות". ביום 31 במרץ 2016, הושלמה העסקה והחזקה במגרש נמסרה לחברה. בחודש פברואר 2018 השלימה החברה את הריסתו של המבנה האמור והחלה בעבודות חפירה ודיפון. בחודש אפריל 2018 ניתן תוקף לתב"ע בייעוד עירוני-מעורב, המאפשר שימושים של מסחר, משרדים, מלונאות, מגורים ודיור מוגן בהיקף זכויות בניה על-קרקעיות של כ-147,260 מ"ר ברוטו ובנוסף כ-3,000 מ"ר שטחי מסחר עיקריים תת-קרקעיים. בכוונת החברה להקים שטחי מסחר שיהוו הרחבה של הקניון הקיים ומגדל רב קומות (מגדל הספירלה), בכפוף לקבלת האישורים הסטטוטוריים הנדרשים. במסגרת התב"ע נדרשה החברה לאשר תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לפרויקט, כתנאי להיתר בניה על-קרקעי. כמו-כן, התחייבה החברה להקצות, מתוך הזכויות האמורות בפרויקט, קומה ציבורית עבור עיריית תל אביב-יפו וכן, התחייבה לתשלום ולביצוע מטלות שונות בסביבת הפרויקט, לרבות במרכז עזריאלי. בחודש ינואר 2020 התקבל היתר בניית מרתפים לפרויקט. בחודש ינואר 2021 נחתמה תכנית העיצוב על-ידי הגורמים המאשרים בעיריית תל אביב. למועד פרסום הדוח, החברה ממשיכה בביצוע עבודות חפירה ודיפון 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.

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 יכול לכולל 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, סולראדג' תהא אחראית לניהול ותחזוקת הקמפוס. בחודש יוני 2022 התקבל היתר דיפון וחפירה והעבודות החלו. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 11 במאי 2021 (אסמכתא: 007851), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. (אסמכתא: 2021-01-082779) ומיום 18 בינואר 2022 (אסמכתא: 2022-01-007851).

נכס באזור התעשייה בחולון - חולון 3

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

קרקע במודיעין (מגרש 10)

ביום 6 באוקטובר 2019, נודע לחברה, כי זכתה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרש המצוי במע"ר מודיעין-מכבים-רעות, בשטח של כ-17 דונם, המיועד לבניית פרויקט מסחר ומשרדים, בהיקף זכויות של כ-37,000 מ"ר עילי, בתמורה לסך של כ-51 מיליון ש"ח אשר שולמה על ידי החברה. כמו כן, על פי תנאי המכרז, החברה שילמה, בנוסף לעלות הקרקע, כ-37 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח. החברה פועלת לקידום תוכנית לפרויקט שיוקם על הקרקע ובחודש אוקטובר 2020 הגישה לוועדה המקומית תב"ע לתוספת שימושים במגרש. בחודש אפריל 2021 נערך דיון בתכנית שהגישה החברה לוועדה המקומית לתוספת שימושים במגרש והוחלט על הפקדתה בתנאים. בחודש יוני

2021 הופקדה התכנית להתנגדויות ובחודש אוקטובר 2021 נדונה התכנית ואושרה בתנאים. בחודש ינואר 2022 אישרה הוועדה המקומית את התכנית באופן סופי.

כמו כן, החברה הגישה תכנית בינוי לוועדה המקומית אשר אושרה בתנאים, וכן, הגישה בקשה להיתר דיפון וחפירה אשר התקבל בחודש מרץ 2022 והעבודות החלו.

השבחת נכסים קיימים:

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

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

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

עזריאלי ראשונים - בחודש מאי 2019 התקיים דיון בוועדה המחוזית בקשר עם תוספת שטחי משרדים במגדל המשרדים בהיקף של כ-21,000 מ"ר נוספים. בחודש ינואר 2020 התכנית הופקדה להתנגדויות בוועדה המחוזית. בחודש יולי 2020, נערך דיון בהתנגדויות לתכנית לתוספת שטחי משרדים במגדל המשרדים בפרויקט אשר נדחו על ידי הוועדה המחוזית והתכנית אושרה למתן תוקף. במהלך תקופת הדוח, דנה הועדה בבקשה לקבלת היתר בניה אשר אושר בתנאים, בימים אלו פועלת החברה למילוי התנאים.

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

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

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

הערכות החברה בסעיף 7.7 לפרק א' זה הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה ובכלל כן שינויים בתנאי שוק, משך הזמן שיידרש לאישור תכניות הבינוי לביצוע, מחירי תשומות הבניה והשלכות מגיפת הקורונה.

7.8 קרקעות (מצרפי)

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

לשנה שנסתיימה ביום:		אזור
31.12.2021	31.12.2022	
228	615	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מיליוני ש"ח)
57.7	34.1	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (אלפי מ"ר)
5	5	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מיליוני דולר ארה"ב)
13.7	13.7	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (אלפי מ"ר)
79	301	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מיליוני ש"ח)
311	476	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (אלפי מ"ר)

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

עתודות קרקע - פרטים נוספים:

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

קרקע בפתח תקווה

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

בחודש יולי 2019 הוגשה בקשה להיתר דיפון, חפירה ומרתפים. בחודש ינואר 2020 החליטה הוועדה המקומית לאשר את הבקשה להיתר דיפון, חפירה ומרתפים בתנאים. לאור אישור תכנית המתאר קרית אריה בפתח תקווה הוחלט במשותף ע"י הוועדה המקומית והחברה על קידום תב"ע בסמכות מקומית בלבד לאישור זכויות הבניה, כך שתכלול 280 אלף מ"ר, שימשו בעיקר למשרדים ואשר מתוכננים להיבנות הן על הקרקע הפנויה והן על הקרקע עליה מצוי פרויקט המשרדים וזאת חלק שתי תכניות אחרות אותן קידמה החברה בעבר. בחודש אפריל 2022 נדונה התב"ע בוועדה המקומית ואושרה בתנאים אשר החברה פועלת למילוי.

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 עד לאחרונה הושכר במלואו. 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. בחודש דצמבר 2022 הפקידה החברה להתנגדויות תב"ע הכוללת 87,000 מ"ר ברטו הכוללים שטחי תעסוקה ומשרדים.

קרקעות מגזר DATA CENTERS

הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים של הקבוצה, בתחום פעילות ה-Data Centers ליום 31 בדצמבר 2022, הינו כ-21301 מיליוני ש"ח. סך שטח הקרקעות למועד הדוח בתחום פעילות ה-Data Centers, הנו כ-22476 אלפי מ"ר.

²¹ הנתון כולל את ערך הקרקעות של GM וקומפאס. ערך הקרקע של קומפאס מוצג לפי חלק החברה בקומפאס (כ-32.4%) בסעיף השקעה בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני.

²² הנתון כולל את השטח של GM וקומפאס. השטח של קומפאס מוצג לפי חלק החברה בקומפאס (כ-32.4%).

7.9 רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

תקופה (שנה שהסתיימה ביום)			פרמטרים (נתוני שטח באלפים וסכומים במיליונים)	אזור
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022		
-	⁽²⁾ 2	⁽⁷⁾ 1	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	נכסים שנמכרו
-	90	3.3	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד)	
-	⁽³⁾ 12.9	2.3	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד)	
-	2.6	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד)	
-	25	0.5	רווח / הפסד בגין מימוש הנכסים (מאוחד)	
-	⁽⁴⁾ 1	2	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנרכשו
-	180	⁽⁵⁾ 1,714	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) ⁽¹⁾	
-	7	⁽⁸⁾ 94	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד)	
-	9.5	⁽⁹⁾⁽³⁾ 52	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד)	
-	-	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	נכסים שנמכרו
-	-	-	תמורה ממכירת נכסים בתקופה (מאוחד)	
-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד)	
-	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד)	
-	-	-	רווח / הפסד בגין מימוש הנכסים (מאוחד)	
-	-	⁽⁶⁾ 1	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנרכשו
-	-	75	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד)	
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד)	
-	-	70	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד)	

- (1) העלויות כוללות את כל סכום הרכישה גם אם טרם שולם ואינן כוללות מיסי רכישה ועלויות סגירת עסקה.
- (2) הנכסים שנמכרו הם הקניין ובניין המשרדים בקרית אתא.
- (3) לא כולל שטח החניון.
- (4) הנכס הנרכש הוא מקווה ישראל.
- (5) הנכסים שנרכשו הם קניון מול הים אילת וקרקע במתחם צפון גלילות (קאמפוס סולאראדג').
- (6) הנכס שנרכש הינו קרקע במילאנו שנרכשה על ידי קומפאס ומוצגת לפי שיעור החזקה של כ-32.4%.
- (7) הנכס שנמכר הינו קרקע בעכו.
- (8) מתייחס לקניון מול הים בלבד.
- (9) מתייחס לשטח לשיווק של קניון מול הים וקאמפוס סולאראדג'.

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

ליום			
(מאוחד) (במיליוני ש"ח)			
31.12.2021	31.12.2022		
31,701	36,863	סה"כ נכסים מניבים (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלאות שווי הוגן נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.22 ו-31.12.21 מס' 3+4)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
3,979	6,204	סה"כ נכסים מניבים בהקמה (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה 7.7) - בישראל	
228	615	סה"כ קרקעות להשקעה בישראל (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה 7.8)	
15	17	סה"כ קרקעות להשקעה בארה"ב (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה 7.8)	
79	301	סה"כ קרקעות להשקעה DC (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה 7.8)	
36,002	44,000	סה"כ מאוחד	
(157)	(145)	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי חייבים	התאמות
126	-	מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה	
(1,835)	(4,481)	נכסי חברה כלולה קומפאס שלא מתאחדת	
1	6	התאמות אחרות ⁽¹⁾	
(1,865)	(4,620)	סה"כ התאמות	
34,137	39,380	סה"כ, אחרי התאמות	
31,122	35,602	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדו"ח על המצב הכספי
3,015	3,778	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
34,137	39,380	סה"כ	

להסבר ביחס לשינויים בסעיפי נדל"ן להשקעה בין השנים 2021 ל-2022 ראו סעיפים 2.9.2, 2.10.2, 2.11.2, 2.12.2 ו-2.13.2 לדוח הדירקטוריון. (1) ההתאמות הינן בגין עלויות לא מהותיות בגין פרויקטים בשלבי תכנון מוקדמים.

7.11 התאמות לרווחי FFO

FFO לשנה שנסתיימה ביום		
31.12.2021	31.12.2022	
במיליוני ₪	במיליוני ₪	
לא מבוקר	לא מבוקר	
2,889	1,797	רווח נקי לשנה המשויך לבעלי המניות
		התאמות לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות פרטי תשקיף
(2,441)	(1,486)	שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
62	51	הפסד נטו מחברת גרנית הכרמל (כולל ממכירת פעילות סופרגו וג'י.א.א.ס.) ומעזריאלי אי קומרס המיוחס לבעלי מניות
14	14	פחת והפחתות
699	248	מסים נדחים ומסים שנים קודמות
(55)	(39)	בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
(316)	(125)	רווחי חברה כלולה
(6)	-	שינויים בשווי הוגן מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
49	114	הוצאות אחרות
9	(30)	הוצאות (הכנסות) מימון לא תזרימיות
3	4	יחוס ריבית ששולמה להשקעות ריאליות ***
(3)	-	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה
904	548	FFO נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות פרטי תשקיף*
		התאמות נוספות
182	102	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים**
(40)	(48)	בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים
(15)	(40)	FFO של חברה כלולה
287	798	הפרשי הצמדה והפרשי שער על נכסים והתחייבויות פיננסיות (בניכוי השפעת המס)
1,318	1,360	FFO לפי גישת ההנהלה

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

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

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

חלק רביעי: תיאור עסקי הקבוצה לפי תחומי פעילות ונכסים מהותיים

8. תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל

8.1 מידע כללי על תחום הפעילות

8.1.1 כללי

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

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

מרבית חוזי השכירות של הקבוצה בישראל הם לתקופות של שלוש עד חמש שנים וכוללים לרוב אופציה לתקופות שכירות נוספות (בדרך כלל שלוש עד חמש שנים נוספות), למעט הסכמים בגין היקף שטחים להשכרה גדול יחסית, אשר לרוב נחתמים לתקופות שכירות ארוכות יותר הנעות בין 8 ל-25 שנים (כולל הארכות ומימוש אופציות). עיקר הסכמי השכירות כוללים דמי שכירות המורכבים מדמי שכירות קבועים או מדמי שכירות הנגזרים כאחוז מפדיון השוכר במושכר, לפי הגבוה מביניהם, אולם במרבית המקרים, דמי השכירות המשולמים בפועל לחברה הינם דמי השכירות הקבועים, והכנסות החברה מדמי שכירות תלויי פדיון הינן בהיקף לא מהותי. שיעור התפוסה בנכסי הקבוצה בתחום פעילות זה, נכון למועד הדוח, הינו כ-99%²³.

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

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

²³ בנטרול נכסים באכלוס לראשונה.

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

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

8.1.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

ענף מרכזי המסחר והקניונים בישראל מושפע מהפעילות הכלכלית במשק, וכן, מהמצב המדיני והביטחוני בישראל. בתחום מרכזי המסחר והקניונים פועלים גופים שונים, המתחרים, מתכננים, מקימים, משכירים ומתחזקים נכסים המיועדים להשכרה לשימושים שונים.

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

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

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

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

בנוסף, בשנים האחרונות חלו תמורות בהרגלי הקניה של הצרכן הישראלי, בין היתר, לאור רפורמת "שמים פתוחים", אשר הביאה להוזלת מחירי הטיסות ליעדים שונים בחו"ל ובכך איפשרה ביצוען של יותר רכישות מחוץ לישראל²⁴ וכן, הקמעונות המקוונות, אשר מביאה לפתח ביתו של הצרכן מגוון גדול יותר של מוצרים, שירות מהיר ונוח יותר ובעיקר התאמה אישית של מוצרים על פי העדפותיו והרגליו של הצרכן. הקבוצה פועלת לפיתוח דרכים לשילוב בין הקמעונות הדיגיטלית החדשה לבין חווית הקניונים הפופולרית, באופן שמייצר חווית צרכנות חדשנית זאת, בין היתר, באמצעות אתר עזריאלי.קום ואפליקציה ייעודית.

משבר הקורונה, האיץ את התמורות בהרגלי הצריכה של הצרכן הישראלי, שבאו לידי ביטוי בעליה מוגברת של רכישות אונליין והרחבה של קהלים המבצעים רכישות מקוונות. בהתאם, החל מחודש מרץ 2020, ניכרה עליה משמעותית בהיקפי המכירות באתר עזריאלי.קום, אשר נמשכה גם במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021 בו חל הסגר השלישי. עם פתיחת המסחר הפיזי לאחר תום הסגר השלישי, חלה התמתנות בהיקף המכירות לעומת תקופות הסגרים, אך עדיין בקצב עלייה משמעותי בהשוואה לשנת 2019. בשנת 2022 המשיכה הצמיחה של המכירות אונליין אם כי בקצב גידול נמוך יותר ביחס לשנים האחרונות.

²⁴ רכישות אלו פחתו באופן משמעותי במהלך תקופת מגפת הקורונה.

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

תחום פעילות זה כפוף בעיקרו לדיני המקרקעין ודיני התכנון והבנייה. בנוסף מושפעת הפעילות בתחום זה מעדכוני חקיקה בתחום רישוי עסקים, מיסוי מקרקעין ומיסוי עירוני. לפירוט בנושא המגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על הקבוצה, ראו סעיף 25 לפרק א' זה. כמו כן, פעילות תחום זה הושפעה רבות בתקופות מסוימות במהלך השנים 2020-2021 בשל מגבלות שהוטלו על ידי ממשלת ישראל על פעילות מסחר ופנאי בשל מגיפת הקורונה.

8.1.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

במהלך השנים האחרונות גדל היקף פעילותה של הקבוצה בתחום מרכזי המסחר והקניונים, בעיקר בשל ייזום של נכסים מניבים חדשים, כדוגמת קניון עזריאלי ראשונים, אשר נפתח לקהל בחודש מרץ 2017 (לפירוט נכסים בהקמה ראו סעיף 7.7 לפרק א' זה) או הרחבת ושיפוץ הקיימים (הקמת הקומה השנייה בקניון עזריאלי איילון, שיפוץ קניון עזריאלי הנגב, שיפוץ קניון עזריאלי ירושלים, שיפוץ קניון חולון ופתיחתה של חנות NIKE בקניון עזריאלי שרונה). כמו כן, במהלך תקופת הדוח השלימה החברת את העסקה לרכישת קניון "מול הים" באילת. האינדיקטורים לפעילות בשנת 2022 מצביעים על כך כי המשק הישראלי צמח וניתן לראות גידול בפדיונות בקניוני החברה לצד גידול במספר כניסות המבקרים. כמו כן, בנק ישראל צופה כי בשנים הקרובות המשק הישראלי ימשיך לצמוח, לפרטים נוספים ראו סעיף 6.1 לעיל.

למגיפת הקורונה והמגבלות שהוטלו בשל התפשטותה, הייתה השפעה ישירה על הפעילות בתחום בעיקר לאורך תקופות שונות בין השנים 2020-2021.

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

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

הנהלת החברה מעריכה, כי הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבבעלותה, התחזוקה והניהול השוטף האקטיבי של הנכסים, היותם ממוקמים בעיקר באזורי ביקוש, המיצוב העסקי הגבוה של הנכסים והשקעות החברה בהשבת נכסיה לשמירת יתרון זה, שיעורי התפוסה הגבוהים, המגוון הרחב של עסקים הקיימים בקניונים ובמרכזים המסחריים של הקבוצה והתמהיל המתאים של העסקים ומבנה ההון היציב של החברה, תורמים להקטנת היקף החשיפה של עסקי הקבוצה למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים בשל התממשות אלו מגורמי הסיכון של החברה.

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

8.1.5 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

החברה מעריכה, כי גורמי הצלחה העיקריים בתחום הינם, בין היתר: איתור מרכזי מסחר וקניונים באזורים בהם רמת הביקוש גבוהה יחסית; מיקום גיאוגרפי נכון של מרכזי מסחר וקניונים כמענה על צרכיהם של התושבים בכל איזור וכן קרבתם לריכוזי אוכלוסייה ודרכי גישה נוחות; מומחיות בייזום וכן ידע וניסיון בניהול, תפעול ושיווק שטחי מסחר, תכנון אדריכלי ייחודי, ניהול ההקמה של מרכזי מסחר וקניונים באמצעות צוות הניהול המקצועי; יצירה ושמירה על תמהיל שוכרים מגוון ואיכותי בעלי איתנות פיננסית, ידע וניסיון בשיווק, ניהול ותפעול נכסים אשר ייתנו מענה מקיף ככל שניתן לקהל הלקוחות; מוניטין חיובי ומיצוב עסקי ואיתנות פיננסית המאפשרת ייזום בעלויות מימון נמוכות יחסית ומתן מענה מידי להזדמנויות עסקיות אטרקטיביות.

8.1.6 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

חסמי כניסה - להערכת החברה, גופים הפועלים בתחום מרכזי מסחר וקניונים, נדרשים להון עצמי ואיתנות פיננסית. חסם הכניסה העיקרי לייזום והקמת מרכז מסחרי, לאחר מציאת קרקע מתאימה באזור ביקוש, הוא ההכרח באיתנות פיננסית המאפשרת קבלת מימון לצורכי ההקמה, בין היתר, בשל מגמה מתרחבת, לפיה יזמים מגדילים תקציבי השקעות לשוכרי נכסים מניבים בעת אכלוסם לראשונה של שטחים בייזום. כמו כן, בעיקר נדרשים ידע מקצועי, ניסיון בתחום

היזמות, מוניטין חיובי בענף, זמינות מקורות מימון בתנאים טובים ועבודות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי רמת ביקוש גבוהה לשטחי השכרה למטרות מסחר. בנוסף, נדרשים גופים הפועלים בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל לעמוד בדרישות רגולטוריות גבוהות, בין היתר, רגולציה בתחומי תכנון ובניה, רישוי עסקים, בטיחות, נגישות, הגבלים עסקיים ואיכות הסביבה. יצוין, כי על אף חסמי הכניסה הגבוהים, בשנים האחרונות ניתן היה להצביע על גידול משמעותי בהקמה וייזום של מרכזי מסחר רבים בכל חלקי הארץ אך יתכן, כי בעתיד תחול ירידה בייזום והקמת פרויקטים משמעותיים של קניונים ומרכזי מסחר גדולים ומעבר לייזום מרכזים קטנים ושכונתיים.

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

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

8.1.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

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

8.1.8 אופן ביצוע רכישות או הקמה של נכסים

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

ככלל, עשויה החברה לרכוש את זכויותיה בנכסים, לעיתים בדרך של רכישת הזכויות בנכס במישרין, לעיתים בדרך של רכישת מניות בחברות שהינן בעלות הזכויות בנכסים, ולעיתים בדרך של הקצאת מניות בחברות אלה. למועד הדוח, רוב הזכויות בנכסים נרכשו על-ידי החברה באמצעות רכישת זכויות בנכסים. בבסיס השיקולים לרכישה או לייזום הקמת נכסים חדשים מניבים עומדים, בין היתר, הפרמטרים הבאים: תשואה מהנכס; נכסים המניבים תזרים מזומנים והכנסות קבועות תוך דגש להעדפת שוכרים בעלי איתנות פיננסית; פוטנציאל השבחה בנכס נרכש. בהקשר זה, בתקופת הדוח השלימה הקבוצה את רכישת הבעלות בקניון "מול הים" בעיר אילת. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.3.31.3.3 לפרק א' זה לעיל.

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

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

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

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

החברה אינה רואה במימוש נכסיה חלק מהאסטרטגיה העסקית שלה, אולם היא עשויה לפעול למימוש נכסים מניבים קיימים, במידה והם אינם אסטרטגיים לחברה ואינם בליבת עסקיה. הנהלת החברה לא הציבה קריטריון קבוע של תשואה נדרשת במקרה של מימושים או רכישות, וכל מקרה נבחן לגופו, לאור נסיבותיו, ייעודו, מיקומו ומאפייניו של הנכס.

8.2 נכסים מהותיים

בתבולה שלהלן מובא ריכוז נתונים אודות נכסים מהותיים של הקבוצה בתחום פעילות מרכזי המסחר והקניונים ליום 31.12.2022, אשר הוערכו על ידי מעריך השווי מר רונן כץ, שותף במשרד גרינברג אולפין ושות' (*). בשיטת היוון ההכנסות:

שם הנכס ומאפייניו	שנה	פריט מידע											לפי תקנה 8(ט) (לפי העניין)	
		שווי הוגן / ערך בספרים בסוף תקופה (במיליוני ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (במיליוני ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי (הפסדי) שערון (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מהשימוש העיקרי - מסחר (בש"ח)	יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ממוצעת למ"ר**		הנחות נוספות בבסיס ההערכה
קניון עזריאלי תל-אביב (1)	2022	2,289	112	141	6.17%	6.75%	28%	0%	54	99.7%	316	15%	שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות - 6.5% ²⁶ . שיעור היוון משוקלל - 6.48%	
	2021	מסחר	עלות הקמה (מיליוני ש"ח)	512	91	115	5.23%	6.75%	23%	126	99.5%	310	16%	שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות - 6.5% ²⁸ . שיעור היוון משוקלל - 6.49%
		100%	חלק התאגיד (%)	37,857	59	75	3.62%	7.16%	15%	(249)	98%	310 ²⁹	15%	שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות - 6.75% ³¹ . שיעור היוון משוקלל - 6.80%
	2020	שטח (מ"ר)	2,064	59	75	3.62%	7.16%	15%	(249)	98%	310 ²⁹	15%	שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות - 6.75% ³¹ . שיעור היוון משוקלל - 6.80%	
קניון עזריאלי אילון (2)	2022	1,777	103	115	6.47%	6.83%	25%	0%	46	100%	277	13%	שיעור היוון לדמי השכירות - 6.5% ³³ . שיעור היוון משוקלל - 6.54%	
	2021	מסחר	שימוש עיקרי	461	86	96	5.54%	6.75%	21%	85	100%	265	12%	שיעור היוון לדמי השכירות - 6.5% ³⁵ . שיעור היוון משוקלל - 6.53%
		100%	חלק התאגיד (%)	33,600	55	59	3.62%	7.11%	13%	(61)	100%	263 ³⁶	11%	שיעור היוון לדמי השכירות - 6.75% ³⁸ . שיעור היוון משוקלל - 6.79%
	2020	שטח (מ"ר)	1,639	55	59	3.62%	7.11%	13%	(61)	100%	263 ³⁶	11%	שיעור היוון לדמי השכירות - 6.75% ³⁸ . שיעור היוון משוקלל - 6.79%	

²⁵ יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ודמי ניהול ממוצעים למ"ר 19%.

²⁶ כ-28% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הונו לפי שיעור היוון של 6.25%.

²⁷ יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ודמי ניהול ממוצעים למ"ר 19%.

²⁸ כ-26% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הונו לפי שיעור היוון של 6.25%.

²⁹ לאור ההקלות שניתנו לשוכרים בשנת 2020 בשל השפעת התפשטות נגיף הקורונה, הוצג שכ"ד למ"ר לפי חוזים ליום 31 בדצמבר 2020 ללא הקלות.

³⁰ יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ודמי ניהול ממוצעים למ"ר 18%.

³¹ כ-26% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הונו לפי שיעור היוון של 6.5%.

³² יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ודמי ניהול ממוצעים למ"ר 15%.

³³ כ-39% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הונו לפי שיעור היוון של 6.25%.

³⁴ יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ודמי ניהול ממוצעים למ"ר 14%.

³⁵ כ-40% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הונו לפי שיעור היוון של 6.25%.

³⁶ לאור ההקלות שניתנו לשוכרים בשנת 2020 בשל השפעת התפשטות נגיף הקורונה, הוצג שכ"ד למ"ר לפי חוזים ליום 31 בדצמבר 2020 ללא הקלות.

³⁷ יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ודמי ניהול ממוצעים למ"ר 13%.

³⁸ כ-42% מדמי השכירות (בגין שטחים גדולים) הונו לפי שיעור היוון של 6.5%.

לפי תקנה 8(ט) (לפי העניין)	פריט מידע											שנה	שם הנכס ומאפייניו		
	יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ממוצעת למ"ר**	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מהשימוש העיקרי - מסחר (בש"ח)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי (הפסדי) שערון (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור על תשואה העלות (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (במיליוני ש"ח)	שווי הוגן/ערך בספרים בסוף תקופה (במיליוני ש"ח)				
שיעור היוון לדמי השכירות- 6.25% שיעור היוון משוקלל- 6.4%	³⁹ 13%	309	100%	94	0%	32%	6.45%	6.05%	145	133	2,402	2022	ישראל	אזור מטבע הפעילות	קניון עזריאלי ירושלים (ללא מרכיב המשרדים)
שיעור היוון לדמי השכירות- 6.25% שיעור היוון משוקלל- 6.4%	⁴⁰ 12%	290	99%	182	0%	25%	6.44%	4.95%	113	105	2,279	2021	מסחר	שימוש עיקרי עלות הקמה (במיליוני ש"ח)	
שיעור היוון לדמי השכירות- 6.5% שיעור היוון משוקלל- 6.6%	⁴² 11%	⁴¹ 287	98%	(103)	0%	17%	6.95%	3.69%	77	73	2,083	2020	100%	חלק התאגיד (%)	
--	--	--	--	774	--	--	--	--	1,115	960	22,555	2022	41,064	שטח מ"ר	
--	--	--	--	1456	--	--	--	--	871	802	18,488	2021	יתר הנכסים (למעט מהותיים ומהותיים מאד)***		
--	--	--	--	(326)	--	--	--	--	596	652	15,164	2020	יתר הנכסים (למעט מהותיים)***		

* מר רונן כץ הינו שמאי מקרקעין מוסמך, בעל תואר ראשון בכלכלה חקלאית ומינהל בפקולטה לחקלאות של האוניברסיטה העברית בירושלים, בעל נסיון משנת 1997 כשמאי מקרקעין.
** הנתון הינו למיטב ידיעת החברה, אינו כולל הסכמי שכירות שאינם כוללים דמי שכירות מפדיון והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים או מאת צדדים שלישיים אחרים (לפי העניין), על כן אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.
*** בכל מגזרי הנדל"ן, הנתונים כוללים 50% מרווחי חניון מרכז עזריאלי (50% נוספים נכללו בפירוט אודות משרדי מרכז עזריאלי כמפורט בסעיף 9.4 לפרק א' זה).
(1) החברה רשומה בלשכת רישום המקרקעין כחוכרת של קניון עזריאלי איילון לתקופה של 49 שנים המסתיימת ביום 1 באוגוסט 2031, עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים. עיריית רמת גן הינה החוכרת מרשות מקרקעי ישראל בהסכם ל-999 שנה של מתחם מקומות החניה הצמוד אליו ואשר כולל כ-2,300 מקומות חניה. עיריית רמת גן התחייבה (ונרשמה זיקת הנאה בגין כך), כי תאפשר זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל וכן זכות חניה פתוחה לציבור, ובכלל זה לבאי הקניון, במקומות החניה שהוכשרו (למעט 250 מקומות חניה אשר השימוש בהם ייפסק ככל שהעירייה תממש זכויות בניה בהם), וזאת כל עוד החברה תמשיך להכור ולהפעיל את קניון עזריאלי איילון. בשל מצוקת חניה ושימוש מגדלי המשרדים השכנים באזורי החניה סביב הקניון, במהלך שנת 2015 נחתם הסכם מול עיריית רמת גן להסדרת החניה באמצעות סימונה בכחול לבן, תוך שמירת זכויות החברה בחניון ומתן חניה חינם לבאי הקניון בשעות מסוימות.

³⁹ יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ודמי ניהול ממוצעים למ"ר 16%.

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

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

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

8.3 בטבלה שלהלן מובא ריכוז נתונים אודות מבנה מניב בהקמה מהותי של הקבוצה, ליום 31.12.2022. יודגש, כי השימושים של נכס זה יחולקו בין תחום הפעילות של מרכזי המסחר והקניונים בישראל לבין תחום הפעילות של שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, בהתאם לשימושים השונים שביצעו זכויות הבניה בנכס.

שם הנכס	מיקום הנכס	מועד רכישת הקרקע	חלק התאגיד בפועל (%)	שיטת הצגה ברוח המאוחד	מועד סיום בניה משוער	שטחי נכס מיועדים (לפי שימושים) (מ"ר)	סך כל ההשקעה הצפויה כולל קרקע בניה ופיתוח (במיליוני ש"ח)
הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב	תל אביב	מאי 2013	100%	שווי הוגן	2027	150,000 מ"ר למשרדים, מסחר ומגורים	2,550-2,750

נתונים אודות הערכת שווי והנחות שבבסיסה			שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים (לסוף שנה) (%)	שיעור השלמה בסוף שנה [הנדסי] (%)	נתונים כספיים		תקופת הדיווח	שם הנכס ומאפייניו
					נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים	עלות מצטברת בסוף שנה כולל קרקע בניה פיתוח ומימון (מאוחד) (במיליוני ש"ח)		
הנחות נוספות בבסיס הערכה	מודל הערכה	שם מעריך השווי וניסיון			רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	שווי הוגן / ערך בספרים בתום תקופה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)		
ל.ר.	מוצג לפי שווי הוגן בגישת ההשוואה	מר רונן כץ הינו שמאי מקרקעין מוסמך, בעל תואר ראשון בכלכלה חקלאית ומינהל בפקולטה לחקלאות של האוניברסיטה העברית בירושלים, בעל נסיון משנת 1997 כשמאי מקרקעין	9%	16%	259	1,681	1,088	הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב שנת 2022
ל.ר.	מוצג לפי שווי הוגן בגישת ההשוואה	מר רונן כץ הינו שמאי מקרקעין מוסמך, בעל תואר ראשון בכלכלה חקלאית ומינהל בפקולטה לחקלאות של האוניברסיטה העברית בירושלים, בעל נסיון משנת 1997 כשמאי מקרקעין	9%	12%	107	1,072	738	הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב שנת 2021
--	--	--	--	--	14	2,099	1,743	יתר הנכסים בהקמה 2022 ללא נכסי חברה כלולה קומפאס
--	--	--	--	--	284	1,957	1,449	יתר הנכסים בהקמה 2021

8.4 תחרות

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

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

בשל התגברות התחרות בענף, תוספת שטחי מסחר באזורים רבים ומגמות של עליה במסחר מקוון, פעלה החברה במהלך שנת 2022 ותמשיך לפעול לפיתוח תחום השיווק לצרכני הקצה. בין היתר, ממשיכה החברה בפעילות מיתוג של קניוני הקבוצה באמצעות שפה תקשורתית אחידה בנכסים עצמם, פעולות שיווק וקמפיינים במדיות השונות ותכנון פעולות שיווק, מיתוג ובידול נוספות ומבצעי מכר לכלל קניוני הקבוצה (Hard Sale).

בנוסף מפעילה הקבוצה אתר מכירות תחת המותג עזריאלי.קום, המציע, בין היתר, לבתי העסק הפועלים בקניונים ובמרכזים המסחריים שבבעלות הקבוצה, פלטפורמה מכירתית אינטרנטית ושירותים לוגיסטיים נלווים לכך, כגון שירותי אחסון ושירותי משלוחים לבית הלקוח או לנקודות איסוף הממוקמות בנכסי הקבוצה. לפרטים אודות פעילות המסחר הדיגיטלית של החברה ראו סעיף 16 לפרק א' זה.

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

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

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

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

להערכת החברה, היקף פעילותה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל גדול, והיא אחת מהחברות המובילות בתחום בישראל. למועד הדוח, פועלים במרכזים המסחריים והקניונים של הקבוצה כ-1,940 שוכרים המפעילים חנויות ומסחר. להערכת החברה, הגורמים והשיטות המסייעים להתמודדותה של הקבוצה עם התחרות בתחום הינם כדלקמן:

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

- היקף הפעילות של החברה בתחום מאפשר לחברה להתקשר עם רשתות ונותני שירותים בתנאים מיטיבים, וכן מאפשר לה להתמחות בניהול מרכזי מסחר וקניונים באופן יעיל שיש בו כדי להביא לחסכון בעלויות ובכח אדם;
- מרבית שוכריה של החברה הינם רשתות גדולות ו/או חברות בעלות איתנות פיננסית גבוהה והסכמי השכירות עימם הינם לתקופה ארוכה יחסית;
- מרכזי המסחר והקניונים של החברה ממוקמים באזורי ביקוש גבוהים, המאפשרים לחברה להשכיר את הנכסים לסוגים רבים ומגוונים של שוכרים;
- התמחות הקבוצה בתכנון וייזום הקמה של מרכזי מסחר וקניונים בהתאם לצרכי השוכרים וקהל המבקרים במרכז ו/או הקניון;
- היקף הפעילות וניסיונה של החברה בתחום, מאפשר לה לבצע פעולות שיווקיות גם לצרכני הקצה, מבקרי הקניונים, וכן לאמץ חדשנות בתחום הקמעונאות אשר משפרת את חווית הקנייה במרכזי הקניות של החברה, לרבות בשימוש במדיה דיגיטלית. לפרטים אודות פעילות המסחר הדיגיטלית של החברה ראו סעיף 16 לפרק א' זה.

8.5 יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום

לפירוט יעדי החברה והאסטרטגיה של הקבוצה, ראו סעיף 28 לפרק א' זה.

9. תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל

9.1 מידע כללי על תחום הפעילות

9.1.1 כללי

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

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

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

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

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

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

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

9.1.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

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

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

תחום פעילות זה כפוף בעיקרו לדיני המקרקעין ודיני התכנון והבנייה. בנוסף מושפעת הפעילות בתחום זה מעדכוני חקיקה בתחום רישוי עסקים, מיסוי מקרקעין ומיסוי עירוני. לפירוט בנושא המגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על הקבוצה, ראו סעיף 25 לפרק א' זה.

9.1.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו⁴³

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

במשך מספר שנים ועד סוף שנת 2019, נהנה שוק המשרדים מצמיחה. בהתאם לסקירות שפורסמו בקשר עם שוק המשרדים, במחצית השניה של שנת 2020, על רקע מגיפת הקורונה, זוהתה בשוק המשרדים מגמה של האטה בביקושים למשרדים ונרשמו ירידות מתונות בדמי השכירות ברוב איזורי התעסוקה במרכז הארץ. החל מחודש פברואר 2021 התהפכה מגמת השוק ולנוכח ביקושים גדולים, בעיקר מצד חברות הייטק בת"א וכן בסביבתה הקרובה (רמת גן והרצליה), דמי השכירות באיזור זה עלו משמעותית בהשוואה לרמות המחירים טרם פרוץ מגפת הקורונה. מגמה זו נמשכה לאורך כל שנת 2021 ובהיעדר שטחים פנויים להשכרה, דמי השכירות המשיכו לטפס ולקראת סוף שנת 2021 הגיע לשיאים חדשים. במחצית השניה של שנת 2022, בין היתר, כתוצאה משינויי מקרו גלובליים ומקומיים כגון: עלייה באינפלציה ובשיעורי הריבית, נרשמה האטה בביקושים לשטחי משרדים שהביאו להתייצבות עם נטייה לירידות קלות בדמי השכירות בחלק מאיזורים אלו. באזור תל אביב נצפתה ירידה בדמי השכירות לעומת תעריפי השיא של 2021. לנוכח שיעורי התפוסה הגבוהים בנכסי הקבוצה השפעת ההאטה על נכסי הקבוצה הייתה שולית.

בהמשך לאמור, למועד הדוח שמרה הקבוצה על שיעורי תפוסה גבוהים מאוד בנכסיה המניבים בתחום ואף הגדילה את סך הכנסותיה מדמי שכירות לעומת שנים קודמות, הן באיזור תל אביב והן באיזורים נוספים, לדוגמה: מרכז עזריאלי הרצליה, מרכז עזריאלי חולון לעסקים ומרכז עזריאלי ראשונים.

החברה מעריכה שאיתנותה הפיננסית, איתנותם של השוכרים של החברה המהווים בחלקם את הפירמות המובילות במשק (שוכרי AAA), נזילותה הגבוהה ומעמדה בשוק הפיננסי מהווים יתרונות ומחזקים את מעמדה בתחום. על אף ההאטה שנרשמה במחצית השניה של שנת 2022 בביקושים מצד חברות טכנולוגיות, ניתן להעריך כי תחום זה יחזור לאיתנו במהלך השנים הבאות. בהמשך לאמור, תמהיל השוכרים של החברה הינו מגוון ורחב והינה משוקת שטחים לתעשיות שונות כחלק מניהול סיכונים שוטף.

נכסי החברה מאופיינים בעיקרם ברמת בינוי, במיקום ובניהול איכותיים, אשר רמת הביקוש להם מצויה בשנים האחרונות בעליה מתמדת. כמו כן, חלק גדול מהגידול בהיצע המשרדים באזור המרכז מורכב מבניינים המוקמים במסגרת קבוצות רכישה, או בניינים המיועדים למכירה למספר רב של רוכשים, אשר להערכת החברה, אלו עשויים להגדיל בעיקר את היצע שטחי ההשכרה למשרדים ביחס לשטחי השכרה שהיקפם 200-500 מ"ר. בנוסף, להערכת החברה, בשנים הקרובות עשויים להיות שינויים במאזן התחרותי בין השחקנים בענף הנדל"ן המניב, בין היתר, בשל אכלוסם של פרויקטים לשטחי משרדים בעיקר בגוש דן, המציבים בפני הענף אתגרים.

הערכות החברה לעיל בעניין השינויים בתחום והשפעתם על תוצאות החברה, הינן הערכות סובייקטיביות בלבד המבוססות, בין היתר, על היכרותה של החברה עם מגמות השוק, המהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. התוצאות וההשפעות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות וביניהן, התגברות נוספת של התחרות, ירידה בביקוש לשטחי משרדים והרעה במצב הכלכלי בישראל, בין היתר, לאור הרעה במגזר ההיי טק ו/או השפעות מגיפת הקורונה.

⁴³ המידע בסעיף זה לקוח מהמקורות הבאים:
סקירת שוק המשרדים H2 2022 – אינטר ישראל - CUSHMAN & WAKEFIELD - [קישור](#)

9.1.5 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

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

9.1.6 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

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

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

9.1.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לתיאור מבנה התחרות בתחום פעילות זה, ראו סעיף 9.2 לפרק א' זה.

9.1.8 אופן ביצוע רכישותיה של החברה

לתיאור אופן רכישת זכויותיה של הקבוצה בנכסים ומימושם, ראו סעיף 8.1.8 לפרק א' זה. בהקשר זה יצוין, כי בתקופת הדוח, השלימה החברה רכישת קרקעות המצויות במתחם צפון גלילות לשם הקמת קמפוס והשכרתו לחברת סולראדג' טכנולוגיות בע"מ כמפורט בסעיף 1.3.2 לפרק א' זה לעיל.

9.2 תחרות

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

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

הגורמים המסייעים להתמודדותה של החברה בתחרות בתחום הינם כדלקמן:

- היקף הפעילות של החברה בתחום מאפשר לחברה להתקשר עם חברות ונותני שירותים בתנאים מיטביים וכן מאפשר לה להתמחות בניהול פארקים מסחריים ובנייני משרדים באופן יעיל שיש בו כדי להביא לחסכון בעלויות וכח אדם.
- מרבית שוכריה של החברה הינם חברות בעלות איתנות פיננסית גבוהה והסכמי השכירות עימם הינם לתקופה ארוכה יחסית.

- שטחי ההשכרה למשרדים ואחרים של החברה ממוקמים באזורי ביקוש גבוהים, המאפשרים לחברה להשכיר את הנכסים לסוגים רבים ומגוונים של שוכרים.
- מאפיינים ייחודיים של נכסי הקבוצה, כגון: מרכז מסחרי צמוד לשטחי המשרדים להשכרה, נגישות לתחבורה ציבורית, לרבות רכבת ומגרשי חניה תת קרקעיים לנוחות השוכרים ולקוחותיהם.
- רוב שטחי המשרדים של החברה מתאפיינים באיכותיות ויוקרתיות, המבדלות את נכסי החברה מנכסי החברות המתחרות ומחזקות את היתרון התחרותי שלה.
- בעלות יחידה על הנכסים המאפשרת לחברה גמישות במתן מענה לדרישות שונות מצד שוכרים כגון: השכרת שטחים גדולים ועוד.
- ניהול נכסי החברה באמצעות חברות ניהול ייעודיות הנמצאות בבעלות מלאה של הקבוצה ובעלות מומחיות וניסיון רב.

9.3 יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום

לפירוט יעדי החברה והאסטרטגיה של הקבוצה, ראו סעיף 28 לפרק א' זה.

9.4 נכסים מהותיים

בתבולה שלהלן מובא ריכוז נתונים אודות נכסים מהותיים של הקבוצה בתחום פעילות שטחי השכרה למשרדים ליום 31.12.2022, אשר הוערכו על ידי מעריך השווי מר רונן כץ, שותף במשרד גרינברג אולפיינר ושות' (*). בשיטת היוון ההכנסות:

לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)	פריט מידע											שנה	שם הנכס ומאפייניו			
	יחס פדיון ממוצע למ"ר לבין שכירות ממוצעת למ"ר	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מהשימוש העיקרי - (בש"ח)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (במיליוני ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (במיליוני ש"ח)	שווי הוגן /ערך בספרים בסוף תקופה (במיליוני ש"ח)					
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות - 6%. שיעור היוון משוקלל - 5.92% ⁴⁴	ל.ר.	139	100%	316	0%	12.9%	6.05%	5.15%	195	165	3,788	2022	ישראל	אזור	עזריאלי שרונה תל-אביב
	שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות - 6%. שיעור היוון משוקלל - 5.82% ⁴⁵	ל.ר.	118	100%	527	0%	12.3%	5.98%	5.62%	186	154	3,309	2021	שם משרדים	מטבע הפעילות שימוש עיקרי	
	שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות - 6.5%. שיעור היוון משוקלל - 6.47% ⁴⁷	ל.ר.	112 ⁴⁶	100%	2	0%	11.98%	6.69%	6.60%	181	151	2,748	2020	1,514	עלות הקמה (מיליוני ש"ח)	
														100%	חלק התאגיד (%)	
	שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות - 6.25%. שיעור היוון משוקלל - 6.15% ⁴⁹	ל.ר.	123	100%	224	0%	19%	6.36%	5.94%	241	203	4,058	2022	ישראל	אזור	
	שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות - 6.25%. שיעור היוון משוקלל - 6.15% ⁵⁰	ל.ר.	115	100%	455	0%	16%	6.40%	5.52%	209	177	3,788	2021	שם משרדים	מטבע הפעילות שימוש עיקרי	
שיעור היוון עיקרי לדמי השכירות - 6.75%. שיעור היוון משוקלל - 6.81% ⁵¹	ל.ר.	112	89%	(27)	3%	15%	7.17%	6.17%	200	173	3,239	2020	1,292	עלות הקמה (מיליוני ש"ח)		
													100%	חלק התאגיד (%)		

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

⁴⁴ כ-19% מדמי השכירות (בגין שטחים שהושכרו ברמת מעטפת) הונו לפי שיעור היוון של 5.0%.

⁴⁵ כ-29% מדמי השכירות (בגין שטחים שהושכרו ברמת מעטפת) הונו לפי שיעור היוון של 5.0%.

⁴⁶ השכ"ד הממוצע למ"ר בשנת 2020 לפי חוזים ליום 31 בדצמבר 2020.

⁴⁷ כ-31% מדמי השכירות (בגין שטחים שהושכרו ברמת מעטפת) הונו לפי שיעור היוון של 6.0%.

⁴⁸ בדוח התקופתי לשנת 2021 נכס זה ענה על הגדרת נכס מהותי מאוד. לפרטים ראו סעיף 9.2 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021.

⁴⁹ כ-39% מדמי השכירות (בגין שטחים שהושכרו לשוכרים ותיקים) הונו לפי שיעור היוון של 5.75%.

⁵⁰ כ-40% מדמי השכירות (בגין שטחים שהושכרו לשוכרים ותיקים) הונו לפי שיעור היוון של 5.75%.

⁵¹ כ-43% מדמי השכירות (בגין שטחים שהושכרו לשוכרים ותיקים) הונו לפי שיעור היוון של 6.5%.

10. תחום נדל"ן מניב בארה"ב

10.1 כללי

למועד פרסום הדוח בבעלות הקבוצה שמונה (8) נכסי משרדים להשכרה מחוץ לישראל (שבעה בארה"ב), בשטח להשכרה כולל של כ-248 אלפי מ"ר (חלק החברה כ-241 אלפי מ"ר) המושכרים לכ-140 שוכרים. נכסי החברה בתחום פעילות זה אינם עולים כדי נכסים מהותיים או נכסים מהותיים מאוד. לפרטים מצרפיים בדבר כלל נכסי הנדל"ן המניב של החברה בתחום פעילות זה (לרבות עתודות קרקע בסעיף 7.8 לפרק א' זה), ראו סעיף 7 לפרק א' זה, תחת האיזור הגיאוגרפי ארה"ב.

מחצית מנכסי המשרדים של הקבוצה בתחום פעילות זה הינם מרובי דיירים (Multi-Tenant) והמחצית השנייה הינה נכסים עם מספר דיירים מצומצם, כולם ברמת איכות גבוהה (Class A), אשר כוללים גם חניונים (עיליים או תת קרקעיים), המשמשים את השוכרים. בשונה מנכסי הנדל"ן של החברה בישראל, בחלק מנכסי החברה בארה"ב מחזיקה החברה בנכס ביחד עם שותף מקומי אחד או יותר. למועד הדוח בוחנת החברה מימוש נכסים בתחום זה.

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

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

10.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

בשנים 2011-2018, הרחיבה החברה את פעילותה בארה"ב וביצעה מספר עסקאות רכישה, הראשונה של שלושה מגדלי משרדים באזור "גלריה" בעיר יוסטון, טקסס, ושתי עסקאות נוספות של רכישת שני מבני משרדים באזור ה-"Energy Corridor" ו-"West Belt" שבעיר יוסטון, טקסס. במהלך שנת 2016 רכשה החברה בניין משרדים באוסטין, טקסס וכן חטיבת קרקע עצמודה לנכס שבבעלות החברה בעיר יוסטון. בסוף שנת 2017 רכשה החברה 33.33% ו-25% ב-1Riverway וב-3Riverway, בהתאמה, נכסים בהם הקבוצה כבר החזיקה 33.33% ו-45%, בהתאמה. במהלך שנת 2018, רכשה החברה מבנה משרדים נוסף בעיר אוסטין, טקסס. עיקר נכסי הקבוצה בארה"ב ממוקמים במטרופולין יוסטון, אשר מונה כ-7.2 מיליון נפש⁵², בו חל גידול אוכלוסייה גבוה מהממוצע בארה"ב במהלך 30 השנים האחרונות. לגידול זה תרמו בין היתר איכות חיים גבוהה, הזדמנויות תעסוקתיות שהביאו לשיעור אבטלה נמוך, העדר מס הכנסה ברמה המדינתית ורמת יוקר מחיה נמוכה.

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

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

בתחילת שנת 2020 פרץ משבר הקורונה, משבר בריאותי גלובלי שהביא לזעזועים במשק האמריקאי הכללי ובפרט בטקסס ויוסטון. מאות אלפי מקומות עבודה נעלמו מהשוק, והטלו הוראות מטעם הרשויות המורות על אי יציאה מהבית לכל מי

⁵² הנתונים מתוך פרסומים של חברת ייעוץ הנדל"ן Cushman and Wakefield.

שאיננו עוסק בעבודה "חיונית" אשר גרמו להעצמתם של הזעזועים לעיל. כמו כן, חלה ירידה בביקושים לנפט ומוצרי אנרגיה נוספים כתוצאה מהאטה הכלכלית העולמית, האטה בייצור ובכלל סוגי התעבורה היבשתית והאווירית אשר הביאו לירידה חדה במחירי האנרגיה. בנוסף מאבקים גיאו פוליטיים הוסיפו גם הם לירידה במחירי אנרגיה.

כבירת שוק האנרגיה העולמית, יוסטון הושפעה בצורה ניכרת מירידת מחיר האנרגיה, שנת 2021 החלה כשמחיר חבית נפט נע סביב 48 דולר ארה"ב אך במהלכה מחיר החבית נע כלפי מעלה והגיע לשיא של 84.65 דולר ארה"ב לחבית. במהלך שנת 2022, הגיע מחיר חבית נפט לשיא של 127.98 דולר ארה"ב לחבית, מחיר הגבוה משמעותית מסביבת המחירים אליה הורגל העולם בשנים האחרונות, זאת, בין היתר, על רקע המלחמה שפרצה באוקראינה בחודש פברואר 2022, אך לקראת סוף שנת 2022 התייצב המחיר בסביבות 80 דולר ארה"ב.

מצב שוק העבודה במטרופולין יוסטון המשיך להשתפר במהלך שנת 2022 כך ששיעור הבלתי מועסקים בה עמד על 4%, חלף שיעור של 5.1% בשנת 2021.⁵³

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

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

מגמות אלו נמשכו גם בשנים 2021-2022, ויצוין כי השפעת המגמה החיובית במחירי האנרגיה טרם ניכרת בשוק הנדל"ן למשרדים ביוסטון שהמשיך להיות בעל שיעור שטחים פנויים גבוהים וללא עלייה במחירי השכירות או ירידה במתן תמריצים לשוכרים.

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

במהלך השנים 2016-2018 רכשה החברה שני נכסי משרדים בעיר אוסטיין, טקסס. בשני הנכסים מדובר במבנים שבנייתם הושלמה זמן לא רב טרם הרכישה. אחד ממנועי הצמיחה לביקוש לשטחי משרדים בעיר אוסטיין הוא של חברות היי-טק רבות שמרכזות את פעילות המחקר והפיתוח שלהן בעיר זו ואכן שני הנכסים מאוכלסים בעיקר על ידי חברות היי-טק. ההאטה בסקטור הטכנולוגי שהחלה במהלך שנת 2022 הורגשה בשוק המשרדים באוסטיין וכן בנכסי החברה.

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

תחום פעילות זה כפוף בעיקרו לדיני המקרקעין ודיני התכנון והבנייה המקומיים. בנוסף מושפעת הפעילות בתחום זה מחקיקה ומרגולציה של רשויות בתחומי איכות הסביבה, בטיחות, רישוי עסקים, מיסוי מקרקעין ומיסוי עירוני. לפירוט בנושא המגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים נוספים החלים על הקבוצה בכללה, ראו סעיף 25 לפרק א' זה.

10.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

בדומה לשנת 2021, גם במהלך שנת 2022, המשיך שיעור השטחים הפנויים בשוק המשרדים ביוסטון להיות גבוה. שיעור השטחים הפנויים הגבוה נובע בעיקר בשל הזעזועים בתחום האנרגיה שהביאו בשנים 2015-2016 לירידה במחירי הנפט ועמם לפעילות גוברת של מיזוגים ורכישות של חברות בענף זה כמו גם בשל ההשפעה של מגיפת הקורונה בשל ההאטה הכלכלית שהביאה המגפה בארה"ב ובעולם כולו. למרות המגמה החיובית של שיפור מחירי האנרגיה במהלך שנת 2022 טרם ניכרת ההשפעה של מגמה זו על שיעור השטחים הפנויים. בנוסף, מגיפת הקורונה הביאה לאי וודאות לגבי שוק המשרדים ביוסטון שיחד עם המעבר לעבודה מהבית הביאו לעליה בשטחים הפנויים וכן לכמות גדולה של שטחי משרדים שנמצאים בשוק שכירות המשנה. בגלל אי הוודאות האמורה והמשך העבודה מהבית, במקרים רבים שוכרים נמנעים כרגע מהתקשרות בהסכמים לתקופות ארוכות וכן משכירות של שטחים נוספים להתרחבות. שיעור השטחים הפנויים הכולל

⁵³ ע"פ נתונים המופיעים Figures, Houston, Office Q4 2022 שפורסם ע"י CBRE ברבעון הרביעי של 2022.

במטרופולין יוסטון ירד מ-24.8% ל-24.2% בסוף שנת 2022 כשבמבני משרדים ברמת Class A שיעור השטחים הפנויים עמד בסוף 2022 על 23.9% (סה"כ שטחים פנויים להשכרה כולל שוק שכירויות המשנה עמד לסוף 2022 על 29.5%).⁵⁴ בנוסף, למיטב ידיעת החברה, בשנת 2022 מחירי שכר הדירה וחבילת התמריצים לשוכרים נשארו ברמה דומה לזו של 2021. עלות התמריצים לשוכרים בעסקאות חדשות אומנם דומה לזו שבשנים האחרונות, אך לאורך זמן רמה זו גבוהה באופן יחסי.

10.5 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

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

10.6 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

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

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

10.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

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

10.8 אופן ביצוע רכישותיה של החברה

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

10.9 רכישות שבוצעו בתקופת הדוח

בתקופת הדוח ולאחריה לא בוצעו רכישות.

10.10 תחרות

תחום הנדל"ן המניב בארה"ב מתאפיין ברמת תחרות גבוהה, בדרך כלל, בכל הקשור לדמי השכירות, איכות גימור המבנה ומאפיינים ייחודיים של הנכס. הקבוצה חשופה בארה"ב לתחרות מצד מספר רב של חברות העוסקות בהשכרת נדל"ן עסקי, באזורי ביקוש דומים לאזורים בהם ממוקמים נכסי הקבוצה. שוק המשרדים להשכרה ביוסטון, טקסס, מונה כ-215 מיליון SQF שטחי השכרה למשרדים (מתוכם כ-121 מיליון SQF מוגדרים כ-Class A), וכולל מספר רב של נכסים.

⁵⁴ ע"פ נתונים המופיעים Figures, Houston, Office Q4 2022 שפורסם ע"י CBRE ברבעון הרביעי של 2022.

למיטב ידיעת החברה, פועלים ביוסטון מספר גופים המחזיקים בנתחים משמעותיים של תחום שטחי השכרה למשרדים⁵⁵, וחלקה של הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב בארה"ב הינו זניח.

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

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

10.11 יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום

לפירוט יעדי החברה והאסטרטגיה של הקבוצה, ראו סעיף 28 לפרק א' זה.

11. תחום דיור מוגן

11.1 מידע כללי על מגזר הדיור המוגן

פעילות הקבוצה בתחום הדיור המוגן מבוצעת באמצעות תאגידים המוחזקים על ידה בעקיפין, תחת המותג "פאלאס" ("פאלאס" או "רשת פאלאס") והיא עוסקת בהפעלה וייזום של בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי, המאופיינים ברמת גימור גבוהה ומתן שירותים נלווים ברמה גבוהה, ואשר מיועדים ככלל לדיירים המסוגלים לקיים אורח חיים עצמאי. ברשת פאלאס מועסקים, במישרין ובעקיפין, נכון למועד פרסום הדוח כ-750 עובדים. כמפורט להלן, בכל בתי הדיור המוגן של רשת פאלאס מופעלות מחלקות סיעודיות (בין אם בין כתלי בתי הדיור המוגן ובין אם בסמוך אליהם). אף בבית הדיור המוגן המצוי בהקמה מתוכננת הקמה של מחלקה סיעודית.

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

- **פאלאס תל-אביב** - בית דיור מוגן במרכז תל אביב, הכולל מרכז רפואי מתקדם להחלמה וסיעוד, הידועים גם כ-"פאלאס תל אביב", אשר כולל 231 יחידות דיור מוגן ו-"פאלאס מדיקל", אשר בו 136 מיטות ב-4 מחלקות שונות (יחד: "פאלאס תל אביב");
- **פאלאס רעננה** - בית דיור מוגן ברעננה, הכולל אגף סיעודי, ידוע גם כ-"פאלאס רעננה" (לשעבר אחוזת בית), ואשר כולל 322 יחידות דיור ו-67 מיטות סיעודיות בשתי מחלקות ("פאלאס רעננה"), וכן מרכז מסחרי פעיל הממוקם בסמוך לבית הדיור המוגן וידוע בשם עזריאלי רעננה (לשעבר "פארק מול");
- **פאלאס מודיעין** - בית דיור מוגן במודיעין, הידוע כ-"פאלאס מודיעין", הכולל 239 יחידות דיור וכ-136 מיטות סיעודיות ב-4 מחלקות שונות, מתוכן 34 יחידות החלמה ("פאלאס מודיעין").
- **פאלאס להבים** - כפר גמלאים במועצה המקומית להבים, הכולל אגף סיעודי, ידוע גם כ-"פאלאס להבים", אשר כולל כ-350 יחידות דיור וכ-72 מיטות סיעודיות ("פאלאס להבים"). הקמת שלב ב' בפרויקט הסתיימה במהלך תקופת הדוח ואכלוסו החל במהלך חודש ספטמבר 2022. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.7 לפרק א' זה.

כמו כן, בחודש מרץ 2016 זכתה הקבוצה במרכז רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה במגרש ביעוד דיור מוגן בשטח של כ-3.4 דונם הממוקם בשכונת הרקפות במזרח ראשון לציון, ומיועד לבניית כ-275 יחידות דיור, אגף סיעודי וכ-3,000 מ"ר שטחי מסחר ("פאלאס ראשון לציון"). הפרויקט מצוי בשלבי הקמה. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.8 לפרק א' זה.

בנוסף במהלך תקופת הדוח אושרה תב"ע לתוספת זכויות, בין היתר, לדיור מוגן בקניון עזריאלי ירושלים.

⁵⁵ ע"פ נתונים המופיעים Figures, Houston, Office Q4 2022 שפורסם ע"י CBRE ברבעון הרביעי של 2022.

11.2 מבנה תחום פעילות הדיור המוגן והשינויים החלים בו⁵⁶

למיטב ידיעת פאלאס, בשנים האחרונות (למעט בשנת 2020 בשל השפעות מגפת הקורונה) חלה עלייה בתוחלת החיים של אוכלוסיית הגיל השלישי בישראל⁵⁷ בצד עליה ברמת החיים של אוכלוסייה זו. בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה⁵⁸, בסוף שנת 2021 חיו בישראל כ-1.163 מיליוני תושבים בני 65 ומעלה, המהווים שיעור של כ-12% מאוכלוסיית תושבי המדינה. על-פי תחזיות האוכלוסייה, עד שנת 2040 ימנו בני ה-65 ומעלה כ-2,010,600 איש ויהוו כ-14.2% מהאוכלוסייה. בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולפרסומי מעלות⁵⁹, לצד עלייה בתוחלת החיים, חלה עלייה ניכרת ברמת חייהם של בני הגיל השלישי, המתבטאת בעלייה בהשתתפותם בשוק העבודה הישראלי, בשיפור ברווחתם הפיזית, הכלכלית והחברתית, ובעלייה בשביעות רצונם הכללית מחייהם. בתחום הדיור לבני הגיל השלישי ניתן להבחין בין שני סוגי פתרונות עיקריים: בתי אבות ובתי דיור מוגן. לרוב בתי האבות מתאפיינים בדיירים בני הגיל השלישי ממעמד סוציו-אקונומי בינוני-נמוך, אשר אינם עצמאים וזקוקים לשירותים סיעודיים ורפואיים צמודים. הדיירים בבתי האבות המסורתיים חולקים לרוב חדר אחד וסדר יומם מוכתב על-ידי מפעיל בית האבות.

בשונה מבתי האבות, שוק הדיור המוגן פונה לאוכלוסייה מבוגרת מבוססת כלכלית ועצמאית ברובה. בתי הדיור המוגן מאופיינים במתקנים ושירותים חדישים ויוקרתיים, ובכלל זה בקומפלקסים מפוארים הכוללים שטחים ציבוריים נרחבים ובהם מתקנים, כגון: בריכת שחייה, ספא וחדרי כושר, חדרי חוגים, מסעדה, קפטריה, מרפאה וכדומה. בתי הדיור המוגן מספקים פתרון מגורים מכובד ואיכותי לבני הגיל השלישי, ומאפשרים לדיירים לקיים חיים עצמאיים ביחידות הדיור לצד חיי חברה במתחמים הציבוריים ומתן מענה רפואי ראשוני ומענה סיעודי בשעת הצורך. בהתאם להערכות גיאוקרטוגרפיה, למועד הדוח שוק הדיור המוגן כולל כ-15,000 יחידות דיור מוגן. כתוצאה מהעלייה והשיפור בתוחלת החיים של בני הגיל השלישי, כאמור לעיל, ועקב רצונם של אותם דיירים לקיים אורח חיים פעיל וחברתי, חלה עלייה בביקוש ליחידות הדיור המוגן.

חוק הדיור המוגן, תשע"ב-2012, אשר נכנס לתוקפו בשנת 2012, והתקנות על-פיו (להלן בסעיף זה יחד: "**חוק הדיור המוגן**") מסדירים את הפעילות בתחום הדיור המוגן בישראל. במסגרת חוק הדיור המוגן נקבעו כללים שונים בקשר עם ההיתרים והדרישות להפעלת בתי דיור מוגן, לרבות החובה בקבלת רישיון לצורך הפעלת בית דיור מוגן, וכן נקבעו סנקציות בגין הפרת כללים אלו. לפרטים נוספים אודות הרגולציה בתחום הדיור המוגן ראו סעיף 25.1.3 לפרק א' זה.

הסכם הדייר

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

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

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

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

⁵⁶ מידע זה נלקח מהמקורות הבאים: מאירס ג'וינט ברוקדייל, בני 65+ בישראל - שנתון סטטיסטי 2020:

<https://brookdale-web.s3.amazonaws.com/uploads/2020/09/shnaton-2020-internet-min.pdf>, עמידר - דיור מוגן - <https://qoo.gl/JAkoGT>

⁵⁷ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - השנתון הסטטיסטי לשנת 2022, לוח 2.5: https://www.cbs.gov.il/he/publications/doclib/2022/2.shnatonpopulation/st02_05x.pdf

⁵⁸ פרסום הלמ"ס לרגל יום האזרח הוותיק הבין לאומי 2022: [קישור](https://qoo.gl/F3ojd1)

⁵⁹ מעלות - שוק הדיור המוגן בישראל, יוני 2015 - <https://qoo.gl/F3ojd1> והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - הודעה לתקשורת לרגל יום האזרח הוותיק הבין לאומי 2022: [קישור](https://qoo.gl/F3ojd1).

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

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

לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות ראו סעיף 25.1.3 לפרק א' זה.

11.4 שינויים בהיקף פעילות הדיור המוגן וברווחיותו

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

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

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

11.5 התפתחויות בשווקים או שינויים במאפייני הלקוחות

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

11.6 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום פעילות הדיור המוגן והשינויים החלים בהם

לעמדת הנהלת פאלאס, קיימים מספר גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות הכוללים: (1) ידע, ניסיון וניהול: תחום הדיור המוגן הינו מורכב ודורש ניסיון וידע בנושאים הייחודיים לאוכלוסיית הגיל השלישי, בדגש על תפעול בתי דיור מוגן. ליכולת לנהל בית דיור מוגן באופן מיטבי יש חשיבות רבה בהתמודדותה של פאלאס מול המתחרים הקיימים בענף; (2) איתנות פיננסית: יכולתה של הקבוצה לעמוד בעלויות הכרוכות בהקמה, רכישה ו/או הפעלת בתי דיור מוגן ברמה גבוהה ויוקרתיים, הינה קריטית לקיום פעילותה של פאלאס ומיצובה כגוף מוביל בשוק הדיור המוגן ועשויה להוות שיקול מרכזי בעת בחירת בית דיור מוגן על-ידי דייר פוטנציאלי. בנוסף, יכולתה של פאלאס להעמיד בטוחות לדייריים ולהחזיר את כספי הפיקדון שהופקדו על-ידם, כמתחייב מחוק הדיור המוגן, מהווה להערכת הנהלת פאלאס גורם הצלחה מרכזי; (3) מבנה בית הדיור המוגן, יחידות הדיור וסביבתו: הואיל ותחום הדיור המוגן נמצא במגמת התפתחות מתמדת, הן מבחינת איכות המבנים ויחידות הדיור והן מבחינת רמת ומגוון השירותים, יש צורך לשמור על סטנדרט גבוה של בניה וגימור של בית הדיור המוגן ושל השטחים הציבוריים בו, דבר המהווה גורם הצלחה קריטי בתחום; (4) מיקום ופריסה

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

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

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

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

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

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

11.8 תחליפים לתחום הדיור המוגן ושינויים החלים בהם

למועד הדוח, החלופה המרכזית לתחום הדיור המוגן הינו מגורים של בני הגיל השלישי במשקי בית. בשנת 2021 כ-97% מבני ה-65 ומעלה התגוררו במשקי בית. בין הסיבות המובילות לשיעורים גבוהים אלו, ניתן למנות את השיפור באורח חייהם ובריאותם של אוכלוסיית הגיל השלישי בשנים האחרונות המאפשרים חיים עצמאיים ואת הגידול במגוון השירותים המוצעים לאוכלוסיית הגיל השלישי בביתם (לדוגמה - מוקדי חירום, רפואה עד הבית, וכיו"ב). כמו כן, האפשרות להיעזר במטפלים המתגוררים במשק הבית מקלה על הישארות בני הגיל השלישי בביתם.

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

11.9 אופן ביצוע רכישותיה של הקבוצה בתחום הדיור המוגן

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

11.10 רכישות שבוצעו בתקופת הדוח ולאחריה

בתקופת הדוח ולאחריה, לא בוצעו רכישות.

11.11 תחרות

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

שיטות עיקריות להתמודדות עם התחרות

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

- שמירה והקפדה על רמת שירותים ותחזוקה גבוהה בבתי הדיור המוגן. להערכת פאלאס, רמת האחזקה והשירותים שפאלאס מעניקה לדייריה הינה מהגבוהות שישנן בתחום זה.
 - הקמת בתי דיור מוגן חדשים במיקומים גיאוגרפיים אטרקטיביים ותחרותיים, הנבנים ברמת גימור גבוהה הכוללת שטחים ציבוריים, מתקני נוחות יוקרתיים ואשר יכללו תשתית להענקת שירותים פונקציונאליים לצרכי הדיירים.
 - שמירה והקפדה על שביעות רצון גבוהה של הדיירים, הקשבה לצרכיהם השונים ומתן מענה אישי ומהיר.
 - קיום מערך שיווק ומכירות אפקטיבי ומיתוג הרשת כרשת יוקרתית תחת המותג "פאלאס".
- להערכת פאלאס, מעמדה התחרותי מושפע לטובה מהגורמים הבאים: מוניטין ומיתוג גבוה של הבתים הקיימים (פאלאס תל-אביב, פאלאס רעננה, פאלאס להבים ופאלאס מודיעין), מערך ניהולי ושירותי מוקדם, איתנותה הפיננסית של הקבוצה, פריסה באזורי שיווק מבוקשים ועוד.
- להערכת פאלאס, מעמדה התחרותי עשוי להיות מושפע לרעה מהגורמים הבאים: כניסה ו/או התרחבות של מתחרים לשוק הדיור המוגן, ובעיקר באיזורים הגאוגרפיים בהם פועלת פאלאס.

11.12 יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום

לפירוט יעדי החברה והאסטרטגיה של הקבוצה, ראו סעיף 28 לפרק א' זה.

12. תחום ה-DATA CENTERS

12.1 כללי

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

הצעד הראשון בכניסת החברה לתחום ה-Data Centers, התבצע באמצעות השקעה הונית בחברת קומפאס, שעיקר פעילותה הינו בתחום ה-Data Centers בצפון אמריקה וכן ב-EMEA. נכון למועד פרסום הדוח, החברה מחזיקה (בעקיפין) בכ-32.5% בחברת קומפאס. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 18 ביולי 2019 (אסמכתא: 2019-01-073885) וכן, סעיף 1.3.2 לדוח התקופתי שנת 2020, הנכללים בדוח זה על דרך הפניה.

כמו כן, בהתאם להסכם שנחתם בין בעלי היחידות בקומפאס, תקופת החסימה על מכירת החזקות בקומפאס הסתיימה במהלך חודש ינואר 2023 ולמיטב ידיעת החברה, שותפיה של החברה בקומפאס החלו בתהליך לבחינת מימוש החזקותיהם בקומפאס⁶⁰. בהקשר זה, הוגדרו בהסכם בעלי היחידות בקומפאס מנגנוני היפרדות החלים בעת מכירת החזקות לצדדים שלישיים לאחר תום תקופת החסימה 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), בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם. נכון למועד פרסום הדוח, החברה בוחנת חלופות ביחס להחזקותיה בקומפאס, בהיקפים אשר עשויים להיות מהותיים לחברה.

בהמשך לאמור, וכחלק מאסטרטגיית החברה להרחבת פעילותה בתחום ה-Data Centers, באמצעות חדירה לשוק האירופאי, ביום 24 באוגוסט 2021 השלימה החברה רכישה (בעקיפין) של 100% מהון המניות של חברת GM, הפועלת בתחום ה-Data Centers בנורבגיה. לפרטים נוספים, ראו דוחות מידיים של החברה מימים 13 ו-19 ביולי 2021 ומיום 24 באוגוסט 2021 (אסמכתאות: 2021-01-116121, 2021-01-118377 ו-2021-01-136974, בהתאמה), וכן, סעיף 1.3.8 לדוח התקופתי שנת 2021, הנכללים בדוח זה על דרך הפניה. נוסף על כך, ביום 23 ביוני 2022 התקשרה החברה, באמצעות חברת בת ייעודית בבעלותה המלאה, בהסכם עם חברה אנגלית לרכישת מלוא החזקותיה בשתי חברות אנגליות (כהגדרת המונח בסעיף 1.3.6 לפרק א' לדוח זה). לאחר מועד הדוח, ביום 23 בינואר 2023, הושלמה העסקה. לפרטים נוספים אודות ההתקשרות בהסכם והארכת המועד להשלמת העסקה ראו דיווחים מידיים שפרסמה החברה בימים 26 ביוני 2022, 25 בדצמבר 2022 ו-24 בינואר 2023 (אסמכתאות: 2022-01-078271, 2022-01-154633 ו-2022-01-010848), הנכללים בדוח זה על דרך הפניה. לאחר תקופת הדוח, סיים מר Tor Kristian Gyland את תפקידו כמנכ"ל GM ובמקומו מונה מר Svein Atle Hagaseth, סמנכ"ל המכירות ב-GM, לתפקיד המנכ"ל.

ביום 7 במרץ 2023, התקשרה GM באמצעות חברה בבעלותה המלאה, בהסכם שירותים עם TikTok Norway AS, חברה נורבגית שהינה חלק מקבוצת חברות בעלות פעילות גלובלית, למתן שירותי דאטה סנטרס בקמפוס שתקים GM בנורבגיה, לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.8 לעיל.

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

הערכות החברה בעניין הצפי לגידול בתחום ה-Data Centers והפיכתו למנוע צמיחה משמעותי הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססות על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד פרסום הדוח ועל מקורות מידע חיצוניים לחברה. אין כל וודאות בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל שינויים בלוחות הזמנים של הפרויקטים, היקפם בפועל ושיווקם ובשל גורמים שאינם בשליטת החברה ובכלל כך שינויים בשוק ה-Data Centers הגלובלי.

12.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

בשנות ה-50 של המאה העשרים החל שימוש נרחב יחסית במחשוב. בסוף שנות ה-80 ובשנות ה-90 המוקדמות של המאה העשרים, מודל תשתיות המחשוב עבר לארכיטקטורת "שרת-לקוח", אשר אומצה באופן מהיר על-ידי ארגונים גדולים ועל-ידי משתמשים ביתיים. בתחילת שנות ה-2000 החל השימוש במחשוב ענן, אשר תמך במעבר מרכישת תוכנה, הנגישה באמצעות שרתים מקומיים (on-premise), לרכישת תוכנה כשירות, באמצעות תשתית Data Centers (off-premise). בהתאם לכך, חלה צמיחה חדה במספר המשתמשים באינטרנט, ונכון לשנת 2022, קיימים כ-5.3 מיליארד משתמשים באינטרנט ברחבי העולם⁶¹.

הקצב המואץ של ייצור מידע דיגיטלי, הביא למורכבות הולכת וגוברת של עיבוד, ניהול ואחסון המידע הדיגיטלי. לאור זאת, חברות פונות יותר ויותר לספקי שירותי ענן בכדי למצוא פתרונות לניהול המידע הדיגיטלי שלהן, ובמקביל מעבירות את תשתיות השרתים שלהן לספקי שירותי חיצוניים. GM וקומפאס מתמקדות בבניית Data Centers עבור "לקוחות

⁶⁰ ראו דיווח מידי של החברה מיום 22 בינואר 2023 (אסמכתא: 2023-01-010098), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.
⁶¹ Link - The International Telecommunication Union (United Nations agency)

למיטב ידיעת החברה, שוק ה-Data Centers הנורבגי, נהנה מעלויות חשמל נמוכות ביחס לעלויות אלו בשווקים אחרים באירופה בהם נעשה פחות שימוש באנרגיה מתחדשת ממקורות ידידותיים לסביבה מאשר בנורבגיה. הביקוש לנכסי Data Centers המבצעים שימוש במקורות כאמור מצוי במגמת עלייה. כמו כן יצוין, כי מרבית נכסי ה-Data Centers בשוק האירופאי ממוקמים בשוק הראשי (Tier I), ערי ה-FLAP-D (פרנקפורט, לונדון, אמסטרדם, פריז ודבלין). בעת האחרונה, השווקים המשניים (Tier II) באירופה (כדוגמת נורבגיה) נהנים מהתעניינות גוברת בשל המחסור במקורות אנרגיה בשווקים הראשיים ובשל עלות הקרקע הגבוהה בהם.

12.5 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

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

- אסטרטגיית כניסה לתחום - אסטרטגיית החברה לכניסה לתחום, הינה השקעה בהון או רכישתן של חברות קיימות הפעילות בתחום, שהינן בעלות פוטנציאל צמיחה משמעותי.
- מיקום הנכסים - ישנה חשיבות למיקום הנכסים, כשבין היתר, פרמטרים משמעותיים הינם - היכולת לאספקה של כמויות חשמל גדולות ממקורות ידידותיים לסביבה, עדיפות לאזורים קרים בעלי עלויות חשמל נמוכות וקרבה לרשתות תקשורת. בנוסף, הפריסה הפיסית ביחס למיקום הלקוחות הינה רלוונטית לאור החשיבות הקיימת למהירות העברת הנתונים (Latency), וכן, דרישה של חברות הענן ליתירות בין מרכזי נתונים והמרחקים הנדרשים בין המרכזים. כמו כן, קיים יתרון לנכסי Data Centers המצויים בסמיכות לנמלי תעופה, אוניברסיטאות ושירותים נלווים.
- רמת מקצועיות גבוהה - נדרשת רמת מקצועיות גבוהה והבנה בתחומים ההנדסיים הרלבנטיים של הנדסת חשמל, מערכות מכניות ומערכות תקשורת ומחשבים.
- יחסים עם לקוחות משמעותיים - בתחום זה ישנו מספר מצומצם של "לקוחות על" (HyperScale), שהינם צרכנים גדולים, כדוגמת ספקי שירותי ענן גדולים וחברות תקשורת, שהינם לקוחות מתוחכמים בעלי דרישות מורכבות וספציפיות. על כן, היכולת להתקשר עם לקוחות אלו מהווה מרכיב חשוב להצלחה בתחום.
- רגולציה - המשך הצמיחה בצריכת נתונים, מעודד רגולטורים לקבוע הוראות ביחס לשמירה על תשתיות ה-IT של משתמשי הקצה, דבר אשר מחזק את חיוניותו של שוק ה-Data Centers.
- דיגיטליזציה - תהליכי דיגיטליזציה והתפתחויות טכנולוגיות, משפיעים על רמות הביקוש בתחום. לפי הערכת תאגיד הנתונים הבינלאומי (IDC), עד שנת 2025 כל אדם יבצע מעל 4,900 פעולות הכרוכות במידע דיגיטלי ביממה (אחת לכל 18 שניות)⁷⁰. דבר זה צפוי להגדיל את הביקוש ל-Data Centers.

12.6 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות

בדומה לענפים נוספים בכלכלה העולמית, בעת האחרונה, ניתן לראות האטה בשרשרת האספקה של מספר מרכיבים הנכללים בדרך כלל בפרויקטים בתחום הפעילות (כגון: רכיבים למערכות הקירור, גנרטורים, חומרי בניה ועוד). לפיכך, ניתן לראות התארכות בזמני האספקה של פריטים מסוימים. בנוסף לאמור, חלה התייקרות בחלק מהרכיבים המשמשים בתחום בשל העליה במחירי חלק מהסחורות בעולם (כגון: עליה במחירי המתכות). כמו כן, חלה התייקרות רוחבית במחירים לאור העליה באינפלציה. נכון למועד פרסום הדוח, לא ניתן להעריך האם לשינויים האמורים תהא השפעה על היקף הפעילות בתחום.

12.7 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

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

- (1) דרישות הון גבוהות מאוד; (2) ידע רלוונטי ליצירת ערך בתחום הנדל"ן; (3) הבנה טכנית מעמיקה של תכנון Data Centers ויכולת לבנותם במהירות; (4) זמינות חשמל לצורך אספקתו בכמות גבוהה, בדגש על מקורות ייצור מתחדשים; (5) צורך בקיומן או יצירתן של תשתיות ובמערך תקשורת של סיבים אופטיים עם חיבוריות גבוהה בסמוך למיקום ה-Data Centers; (6) יכולת ניצול ההון בצורה יעילה.
- (1) מימוש ההחזקות בחברות בתחום שהינן בעלות שווי משמעותי ומגבלות על מכירה מכוח הסכמי שכירות; (2) סיום הסכמי שכירות קיימים שהינם לרוב לטווח ארוך.

12.8 תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

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

על פי מחקרים, קיימים כ-27 מיליארד מכשירים המחוברים לאינטרנט. מספר זה עתיד לצמוח ליותר מ-75 מיליארד מכשירים בארבע השנים הבאות⁷¹, קרי, צפויה עליה מאסיבית בכמות המכשירים האינטרנטיים וכפועל יוצא עליה גדולה עוד יותר בהיקף הנתונים שידרשו אחסון.

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

נכון למועד פרסום הדוח, למיטב ידיעת החברה, לא קיים תחליף לשירותים המסופקים על-ידי Data Centers. אולם, ייתכן, כי עם התקדמות הטכנולוגיה והעלייה בביקושים יתפתחו תחליפים. במידה ותפתח טכנולוגיית שרת חדשה אשר תענה על צרכי הלקוחות בעלויות נמוכות יותר ייתכן, כי התשתיות של ה-Data Centers תהיינה פחות אטרקטיביות. כאמור, למיטב ידיעתה של החברה, טכנולוגיה חדשה בתחום אינה צפויה להיות בשלה בעתיד הנראה לעין.

12.9 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

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

12.10 מוצרים ושירותים

המוצרים והשירותים שמספקת קומפאס כוללים השכרת נכסי Data Centers לחברות לצורך שימוש עצמי וכן, לחברות Wholesale ולחברות המספקות שירותי ענן בצפון אמריקה וב-EMEA⁷². נכון למועד פרסום הדוח, לקומפאס 14 אתרים פעילים ו-8 מתקנים בבניה ופיתוח. קומפאס שמה דגש על מיקום ה-Data Centers באזורים מרכזיים ובסמוך לרשתות התקשורת ומקורות חשמל גדולים. כמו כן, מקפידה קומפאס על התאמת שירותיה לקהל לקוחותיה.

המוצרים והשירותים שמספקת GM הינם, בעיקר, תכנון בנייה ותפעול Data Centers בעלי אבטחת מידע גבוהה, אספקת שירותי Data Centers מתקדמים לארגונים ולקוחות סיטונאיים והפעלת Data Centers ברמת יעילות גבוהה תוך שימוש ב-100% אנרגיות מתחדשות. נכון למועד פרסום הדוח, GM מפעילה שלושה Data Centers בנורבגיה.

12.11 לקוחות

בתחום ה-Data Centers ההשכרה ללקוחות הינה על בסיס של יחידות חשמל (kW) חלף יחידות שטח.

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

שיעור התפוסה הממוצע⁷³ של תחום פעילות ה-Data Centers ליום 31 בדצמבר 2022, הנו כ-95%.

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

⁷¹ www.idc.com

⁷² בבניה

⁷³ שיעור התפוסה הממוצע חושב על בסיס נתוני הסכמי השכירות ליום 31 בדצמבר 2022, בממוצע משוקלל של GM וקומפאס. כאשר קומפאס מוצגת לפי שיעור החזקת החברה בקומפאס (כ-32.4%). שיעור התפוסה לא כולל שטחים שנמצאים בהקמה.

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

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

12.12 שיווק והפצה

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

למועד פרסום הדוח, אין לקומפאס תלות באיזו מדרכי השיווק שלה, אשר אובדנה ישפיע מהותית לרעה על תחום הפעילות או שתיגרם לקומפאס תוספת עלות מהותית כתוצאה מהצורך להחליפה.

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

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

12.13 רכישות שבוצעו בתקופת הדוח ולאחריה

לאחר תקופת הדוח הושלמה עסקה לרכישת החברות האנגליות. לפרטים נוספים אודות העסקה האמורה, ראו סעיף 1.3.6 לפרק א' זה. יצוין, כי במהלך תקופת הדוח, לא בוצעו רכישות נוספות.

12.14 תחרות

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

למיטב ידיעת קומפאס, מתחריה המרכזיים הינם - Digital Realty, CyrusOne, QTS, NTT, Vantage, Aligned, Stack (DigiPlex לשעבר) וחברות דומות אחרות. קומפאס מתמודדת עם התחרות בתחום, בין היתר, על-ידי תכניות מודולריות על בסיס מספר דגמים של מתקנים ייעודיים, סטנדרטיזציה המאיצה את היכולת לספק שירותים במהירות והקפדה על תמחור הוגן וייזום של נכסים במיקומים בעלי ביקוש גבוה. להערכת קומפאס, כמות ספקי Data Centers הממוקדים בלקוחות Hyperscale, בהם היא מתמקדת, הינה מצומצמת יחסית ועומדת לכל היותר על כ-10-15 ספקים. כאמור לעיל, ה-Data Centers של GM מצויים בנורבגיה. עם זאת, כ-70% מבסיס ההכנסות שלה מגיעות מלקוחות בינלאומיים.

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

GM גם מתחרה עם שחקני Data Centers בינלאומיים אחרים הקיימים באירופה, כאשר GM פועלת מול לקוחות בינלאומיים במטרה שימקמו את פעילות ה-Data Centers שלהם בנורבגיה, חלף השווקים המסורתיים בתחום המצויים באירופה. בהקשר זה יצוין, כי על פי רוב, לשווקים המסורתיים באירופה ביצועים נמוכים יותר מבחינת קיימות (בהיבטי אנרגיה מתחדשת ו-PUE⁷⁴).

⁷⁴ PUE (Power Usage Effectiveness) – היחס בין הכמות הכוללת של אנרגיה שבשימוש ה-Data Center לבין האנרגיה שמשמשת לציוד המחשוב בו.

12.15 כושר ייצור

GM מפעילה שלוש חוות שרתים בנוורבגיה וחתומה, נכון למועד פרסום הדוח, על כ-27 MW ללקוחות הקשורים עמה בהסכמים, לתקופה ממוצעת של כ-6 שנים. בנוסף, ל-GM פוטנציאל בניה ופיתוח עתידי באתרים אלה ונוספים, בהיקף של כ-520 MW.

אחת מהחברות האנגליות שנרכשו לאחר תקופת הדוח, שוכרת בשכירות ארוכת טווח מצד שלישי שאינו קשור לחברה קרקע עליה בנוי דאטה סנטר, אשר ביחס אליו התקשרה בהסכמי שכירות עם לקוחותיה לתקופה ממוצעת של כ-5 שנים ובהיקף כולל של כ-7.4 MW.

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

12.16 רכוש קבוע, מקרקעין, מתקנים

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

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

12.17 חומרי גלם וספקים

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

12.18 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

הפעילות בתחום, כפופה לחוקים ותקנות הנוגעים להגנה על הסביבה, אחסון, ניהול והשלכה של חומרים מסוכנים, פליטות לאוויר והזרמות למים, ניקיון אתרים מזוהמים, מגבלות על רעש ועוד. חוקים ותקנות אלו הוכרזו על ידי גופים רגולטורים שונים במסגרת חקיקה פדרלית, מדינתית ומקומית ונוגעים להיבטים שונים, לרבות, שימוש בגנרטורים, סוללות ואחסון דלק. למיטב ידיעת החברה, הפעילות בתחום עומדת בהתאמה לחוקים והתקנות האמורים, אולם חשופה באופן פוטנציאלי לסיכונים סביבתיים שעלולים לגרום עלויות משמעותיות בשל קנסות וסנקציות אחרות, עלויות ניקיון ותביעות של צדדים שלישיים בגין נזקים, כתוצאה מהפרות או חבות על פי חוקים ותקנות סביבתיות.

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

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

12.19 יעדים ואסטרטגיה עסקית

לפירוט יעדי החברה והאסטרטגיה של הקבוצה, ראו סעיף 28 לפרק א' זה.

13. תחום מגורים להשכרה בישראל

13.1 מידע כללי על תחום הפעילות

13.1.1 כללי

פעילות הקבוצה בתחום המגורים להשכרה בישראל מתמקדת בייזום, רכישה, השכרה, ניהול ואחזקה של פרויקטים שייעודם הוא השכרה למגורים לתקופות ארוכות טווח, וכן, הפעלתם ואספקתם של שירותי דיור נלווים ברמה גבוהה (ניהול קהילה, אבטחה, מתחמי ספורט, אבזור הדירה, שירותים עסקיים וכיוצא בזה). למועד דוח זה, לקבוצה ארבעה פרויקטים (חלקם פעילים וחלקם בשלבי הקמה) וכן פרויקט עתידי נוסף המצוי בתכנון ראשוני, כמפורט להלן:

#	שם הפרויקט/הנכס	מספר יחידות דיור	סטטוס פרויקט	מועד סיום צפוי (שנה)	תיאור הפרויקט
1	מגורי מודיעין	67	פעיל	-	פרויקט פעיל, הכולל 67 יחידות דיור, בהיקף כולל של כ-8,699 מ"ר (GLA) כאשר השטח הממוצע לדירה הינו 130 מ"ר. נכון למועד הדוח, שיעור אכלוס יחידות הדיור בפרויקט עומד על 100%.
2	עזריאלי טאון תל אביב	210	פעיל	-	עזריאלי טאון תל אביב: בחודש יולי 2022 החל האכלוס בפרויקט עזריאלי טאון תל אביב, הכולל 210 יחידות דיור, בהיקף כולל של כ-20,184 מ"ר (GLA) כאשר השטח הממוצע לדירה הינו 76 מ"ר. הפרויקט כולל 21 יחידות דיור בהישג יד והיתר בשוק הפרטי. הפרויקט נכלל בהטבות מכוח חוק עידוד השקעות הון כאמור בסעיף 25.1.4 להלן.
3	מגרש (מודיעין)	80	בהקמה	2023	במהלך 2024 צפוי להתחיל שלב אכלוס הפרויקט שיכלול 11 קומות מגורים המיועדות ל-80 יחידות דיור, בהיקף כולל של כ-5,200 מ"ר (GLA) כאשר השטח הממוצע לדירה הינו 63 מ"ר.
4	מגדל הספירלה (תל-אביב)	171	בהקמה	2027	מגדל הספירלה הנמצא בשלבי הקמה צפוי לכלול, בין היתר, כ-171 יחידות דיור, בהיקף כולל של כ-17,100 מ"ר, כאשר השטח הממוצע לדירה הינו 100 מ"ר.
פרויקט בתכנון ראשוני					
	אברהם הוסטל (תל-אביב)	110 (הערכה ראשונית)	בתכנון ראשוני	-	פרויקט נמצא בשלב תכנון ראשוני כאשר הצפי לתחילת עבודה הינו בשנת 2029. לאור העובדה כי הנכס ברובו מושכר לתקופה ארוכה הרי שנכון למועד הדוח הנכס נכלל במסגרת תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים.
סה"כ		638			

לפרטים נוספים אודות הנכסים ראו סעיפים 7.7 ו-7.8 לפרק א' לדוח זה.

הערכות החברה בסעיף 13.1.1 זה בעניין מועד תחילת אכלוס ומספר יחידות הדיור בפרויקטים מגרש 21 (מודיעין), מגדל הספירלה ואברהם הוסטל, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה, וכן, רשיונות והיתרים שעתידיים להתקבל, אשר התממשותם

אינה וודאית ואינה בשליטת החברה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל, מסיבות שונות, וביניהן, אי עמידה ביעדי התכנון והבנייה, אי קבלת הרשימות וההיתרים מהרשויות הרגולטוריות או עיכובים בקבלתם, וירידה בביקושים לדירות שכורות.

חלק מהפרויקטים בתחום מיועדים הן לשוכרים בשוק הפרטי והן לזכאים⁷⁵ וזאת במטרה להשכיר דירות למגורים לטווח ארוך, בהתאם לחוק התכנון והבנייה (תיקון 120), התשע"ח-2018.

במסגרת המכרזים להקמת והפעלת פרויקטים בתחום המגורים להשכרה בישראל, נקבעות מגבלות שונות, וביניהן: יחידות הדיור שייבנו מיועדות להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופות הקבועות במכרז; שיעור קבוע מיחידות הדיור יהיו בשכר דירה מפוקח לזכאים, אשר המכרז קובע מנגנון לקביעתו; מגבלות הנוגעות לתקופת התקשרות עם השוכרים; מגבלות הנוגעות לגובה דמי האחזקה וליכולת להעלות את דמי השכירות, וכיו"ב. לפרטים נוספים בדבר המגבלות החלות על פרויקטים לדיור להשכרה ארוכת-טווח, ראו סעיף 25.1.4 להלן.

בהתאם לאמור, חוזי השכירות באותם פרויקטים של החברה אשר המגבלות האמורות יהיו רלבנטיות לגביהם, יכללו על-פי רוב תקופת שכירות ראשונית של כחמש שנים וכן אופציה לשוכר לתקופות שכירות מצטברות נוספות של לפחות חמש שנים. עבור שוכרים זכאים להשכרה במחיר מופחת, יעמדו דמי השכירות על 20% פחות ממחיר שנקבע על-ידי שמאי ממשלתי ולא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים.⁷⁶

⁷⁵ כהגדרת המונח בתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבנייה").
⁷⁶ המחיר הממוצע הארצי של שכר דירה חופשי לדירה בגודל של 4.5-5 חדרים לפי פרסומי הלמ"ס מוכפל ב-1.1.

13.1.2. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

הקבוצה פועלת כאמור בייזום, רכישה, השכרה, ניהול ואחזקה של פרויקטים בייעוד להשכרה ארוכת-טווח למגורים. תחום פעילות זה מושפע, בין היתר, משינויים מאקרו כלכליים, משינויים במגמות הביקוש ומשינויים בממד תשומות הבנייה.

בעשור האחרון, וביתר שאת לאחר אימוץ המלצות דו"ח הוועדה לשינוי כלכלי חברתי ("ועדת טרכטנברג"), ישראל החלה בנקיטת מספר צעדים על מנת לעודד בנייה למגורים המיועדת להשכרה ארוכת טווח. צעדים אלו הניבו שורה של הסדרים רגולטורים חדשים בתחום התכנון, המיסוי, וכן, במדיניות ניהול המקרקעין שבבעלות המדינה. במסגרתם אף הוקמה בשנת 2013 חברה ממשלתית ייעודית לנושא - דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ.

במסגרת זו, בוצעו מספר מהלכים רגולטוריים שתכליתם הוא הגדלת שוק השכירות, וקידום הקמתו של שוק שכירות ארוכת טווח, וביניהם: (1) כאמור, פרויקט "דירה להשכיר", הקמת חברה ממשלתית ייעודית לשם קידום דיוור להשכרה במסגרת הפרויקט הלאומי לדיוור וכן פרויקטים המפוקחים בידי משרד השיכון; (2) תיקון לחוק השכירות והשאיילה, תשל"א-1971 ("חוק השכירות"), אשר מסדיר, בין היתר, את מערכת היחסים שבין שוכר למשכיר, ככל שהסכמי השכירות לא קובעים במפורש אחרת וכן, קובע הוראות קוגנטיות לגבי השכרה למגורים. חוק השכירות כולל חובות על המשכיר ועל השוכר, לרבות הוראות בדבר חובת התיקון במושכר ותרופות בשל אי התיקון, שימוש במושכר, מועדי תשלום דמי שכירות, וכן, הוראות כלליות בדבר תקופת השכירות, העברת השכירות והעברת המושכר; (3) תיקוני חקיקה נוספים בתחום התכנון והבניה, לרבות חקיקה המאפשרת הקמת מגורים להשכרה על קרקעות ציבוריות, וכן, תקנות המחייבות בניית דירות להשכרה בתב"עות גדולות המאושרות על-ידי הוועדה הארצית לתכנון ולבניה; (4) חקיקה בתחום המיסוי שתכליתה עידוד פיתוח שוק מוסדי למגורים להשכרה, לרבות תיקון ל"חוק הריטום" - תיקון 222 לפקודת מס הכנסה, שמטרתו עידוד הקמת קרנות השקעה במקרקעין לצרכי דיוור להשכרה ומטרתו פיתוח ושכלול שוק מגורים להשכרה לטווח ארוך ומתן אפשרות למשקי בית להשקיע בשוק הדיוור ללא צורך ברכישת נכס בפועל וניהולו; (5) תיקונים לחוק דיוור בהישג יד ולחוק השכירות.

פועל יוצא של המדיניות האמורה, היא יצירת תחרות בתחום המגורים להשכרה, אשר כוללת פעילות של גופים קטנים רבים (יחידים) או חברות, אשר עוסקים בייזום, איתור, תכנון, הקמה ותחזוקת נכסים המיועדים למגורים להשכרה. לפרטים נוספים בדבר התחרות בתחום המגורים להשכרה ראו סעיף 13.2 לפרק א' זה.

על-פי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, כ-72.5% מסך משקי הבית הם בעלי לפחות דירה אחת. כמו כן, כשני שלישים ממשקי הבית מתגוררים בדירה בבעלותם, והיתר - בשכירות חופשית (וכן, שיעור נמוך בדיוור ציבורי בבעלות המדינה והסדרי מגורים ייחודיים אחרים). שיעור משקי הבית המתגוררים בשכירות (כ-27.5%), משתנה בהתאם לאזור הגיאוגרפי - כמחצית מהשוכרים מתגוררים במחוזות תל אביב והמרכז, כאשר בתוך מחוז תל אביב שיעור השוכרים הוא הגבוה ביותר.⁷⁷ שוק השכירות בישראל מתאפיין בדירות קטנות ובמשקי בית קטנים, כך שכ-62% מהדירות השכורות הן בנות שניים או שלושה חדרים, ובכ-69.3% ממשקי הבית בשכירות מתגוררים עד 3 נפשות.⁷⁸ משקי הבית האמורים מהווים את הבסיס לביקוש הנוכחי הקיים למגורים להשכרה.

כמו-כן, למרות היקף שוק הדיוור להשכרה בישראל, נותר שוק זה בעיקרו בידי משקיעים פרטיים, ובשונה ממדינות ה-OECD, לא התפתח לו אלטרנטיבה משמעותית של שוק השכרה מוסדי. בשנים האחרונות, אף גדל מספרם של המשקיעים הרוכשים דירות מגורים נוספות לצרכי השקעה. לגידול זה ברכישת דירות להשקעה ישנה השפעה על העלייה ברמת מחירי הדיוור בבעלות ועל שכר הדירה. בנוסף, עליית מחירי הדירות הקטנה את יכולת משקי הבית לרכוש דיוור למגורים והפנתה אותם לשוק השכירות.

הערכות החברה בסעיף 13.1.2 זה בקשר עם גידול בהיקף פעילות שוק הדיוור להשכרה ארוכת טווח בישראל כתוצאה מקידום הרגולציה, הינן הערכות סובייקטיביות בלבד והינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. התוצאות וההשפעות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל

⁷⁷ ראו בקישור להלן: <https://www.nadlancenter.co.il/article/5347>
⁷⁸ פרסום הלמ"ס 29.12.2021: נכסים פיזיים של משקי בית - מאפיינים של דירות מגורים, ממצאים מתוך סקר ארוך טווח 2018-2019; ראו בקישור להלן: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2021/445-1/15_21_445b.pdf

והמשתמע מהן, מסיבות שונות ובין היתר, משברים כלכליים והיעדר ביקוש לדירות שכורות ברמת גימור זהה לרמת הגימור המאפיינת את הדירות המשוקות על-ידי החברה.

להלן יפורטו מגמות בשוק הדיור בישראל:

(א) מחסור מתמשך בדיור

היתרי בנייה והתחלות בנייה: בחודשים אוקטובר 2021 עד ספטמבר 2022 (בסעיף זה: "התקופה") הונפקו היתרי בנייה עבור 80,260 דירות, עלייה בשיעור של כ-25.8% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. כ-47.2% מסך הדירות בהיתרים שהונפקו היו במחוזות תל אביב והמרכז. עוד במהלך התקופה, החלה בנייתן של כ-70,250 דירות, עלייה של כ-15.6% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. כ-43.5% מכלל הדירות שהחלה בנייתן הן במחוזות המרכז ותל אביב (25% ו-21.5%, בהתאמה). יצוין, כי כ-2,860 דירות מסך התחלות הבניה מיועדות להשכרה.

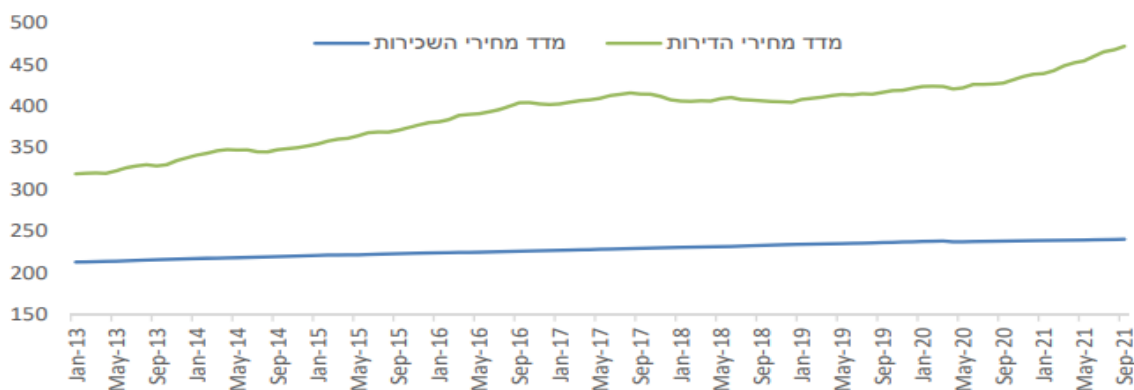
גמר בנייה: בהשוואה להתחלות הבנייה, במהלך התקופה הסתיימה בנייתן של כ-49,830 דירות, עלייה של 3.9% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.⁷⁹

הפער בין קצב התחלות וגמר הבנייה לבין הגידול במספר משקי הבית בישראל, משקף ירידה בהיצע, תוך גידול בביקוש לדיור, בעיקר במרכז. מגמה זו יוצרת מחסור מתמשך בדיור בישראל שמחריף עם חלוף הזמן.

(ב) עליית מחירי הדיור אל מול מחירי השכירות

מסוף שנת 2008 ועד הרבעון הראשון של שנת 2022, נרשמה עלייה ריאלית של 133% במדד מחירי הדירות, כאשר ברקע רמת ריבית נמוכה, דבר שהביא לעלייה בביקוש לנכסים ובכלל זה, לגידול בביקוש לדירות. מחירי השכירות בתקופה זו, עלו באופן מתון הרבה יותר, ונרשמה עלייה של כ-35% במדד מחירי השכירות.

להלן יובא תרשים הכולל נתונים אודות התפתחות עליית מחירי הדירות לעומת עליית מחירי שכר הדירה:⁸⁰



להערכת החברה, הפער האמור בין הגידול במחירי הדירות, לגידול במחירי השכירות, משקף את הפער ההולך וגדל של יכולת משקי הבית לרכוש דיור למגורים ומפנה אותם לשוק השכירות, זאת בשים לב, בין היתר, לשיפור שחל בעשורים האחרונים במצבם הכלכלי של משקי הבית בישראל המאפשר לשכור דירה התואמת את צרכי משק הבית, וכן, לעלייה באינפלציה ולעליית ריבית הפריים המייקרות את המשכנתאות למבקשי הדיור לרכישה.

(ג) חלופות דיור - מודל של בעלות מול מודל של שכירות

במדינות רבות בעולם דיור בשכירות נחשב למוצר תחליפי לדיור בבעלות, והוא מגוון את הפתרונות הקיימים בשוק. הבחירה בין בעלות על דיור לבין שכירות, תלויה, בין היתר, בנקודת המבט של הדיירים,

⁷⁹ מקור: התחלת הבנייה וגמר הבנייה בתקופת אוקטובר 2021 - ספטמבר 2022 (ראו פרסום באתר הלמ"ס - 4.12.2022).
⁸⁰ עיבוד לנתוני הלמ"ס - מדד המחירים לצרכן, לפי קבוצות צריכה ראשיות ומשניות (סדרה 120460 ו-040010).

ובהתאם להעדפותיהם, הכנסתם וההיצע הקיים בשוק. לבעלות יש לכאורה יתרונות ברורים - רכישת דירה מהווה השקעה כלכלית, המאפשרת בנוסף לשימוש ביחידת הדיור, גם צבירת הון על-ידי חיסכון ורווחי הון עם העלייה בשווי הנכס. כמו כן, בעלות על דירה מקנה סטטוס חברתי ותחושה של הישג והצלחה. חסרונות במודל הבעלות, קשורים בעיקר במעמסה הכלכלית והניהולית של רכישת הדירה ואחזקתה, אשר עלולה להיות כבדה במיוחד בתקופות של אי ודאות ועליית ריבית.

שוק השכירות מהווה פתרון עבור פרטים שאינם מעוניינים בכבילתם הפיננסית לנכס ספציפי לשנים רבות, וכן, גמישות גבוהה יותר בבחירת מקום המגורים, ובשל כך, גמישות רבה יותר בבחירת עבודה ומקום לימודים. בנוסף, שכירות מאפשרת התאמה גבוהה יותר בין גודל הדירה הנדרש לגודל משק הבית ומונעת את הצורך להשקיע חלק ניכר ממשאבי משק הבית בנכס יחיד.

להערכת החברה, גידול בעלויות המימון, משפיע במידה ניכרת על יכולת משקי הבית לרכוש דיור למגורים ועל העדפות משקי הבית לעניין חלופות הדיור העומדות בפניהם. מגמה של עלייה בשיעורי הריבית פוגעת בכוח הקניה וביכולת החזר החודשית של משקי הבית, ועל כן, משקי הבית עשויים להעדיף את מודל ההשכרה המאפשר להם גמישות כלכלית.

(ד) צורך בשכירות ארוכת טווח

שוק השכירות מאופיין בחוזים לתקופות קצרות משמעותית מהצורך וממשך המגורים של הדיירים - למעלה מ-90% מההסכמים בשוק השכירות בשנת 2015 נחתמו למשך שנה אחת בלבד, בעוד בפועל, יותר ממחצית מהשוכרים מתגוררים בדירה שכורה במשך 3 שנים ויותר.⁸¹

בהינתן נתונים אלו, מודל של שכירות ארוכת טווח מהווה חלופה עדיפה על פני מודל השכירות הפרטית, עבור משקי בית, שכן הוא מקנה יציבות וודאות במהלך תקופות השכירות, וכן, תנאים מאוזנים בין השוכר והמשכיר המבטיחים סטנדרט דיור הולם ותחזוקה שוטפת.

למועד דוח זה, ישנם מספר מסלולים עיקריים לדירות להשכרה ארוכת טווח:

הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה ("הרשות"): היחידה האמונה על פיקוח והנפקת כתבי אישור ליזמים המעוניינים להנות מהטבות חוק עידוד השקעות הון. בין השנים 2011 - 2020 אישרה הרשות 423 בקשות שכללו בנייתן של 10,038 יחידות דיור. כשני שלישי מהבקשות (6,071 יחידות דיור) היו באזור המרכז, כ-12% מהבקשות (1,549 יחידות דיור) היו באזור ירושלים, והשאר היו באזור הצפון והדרום.

דירה להשכיר: חברה ממשלתית שהוקמה בשנת 2013 לשם קידום דיור להשכרה ומהווה זרוע ביצועית לצורך קידום ותכנון פרויקטים של דיור להשכרה. מטרת החברה הוגדרו כאיתור מתחמים לפיתוח, קידום תכנון סטטוטורי, ביצוע הסדרים קנייניים, ניהול שיווק במסגרת מרכזים והפעלה של מנגנוני פיקוח ובקרה על הזוכים במכרז.

קרנות ריט: קרנות ריט הן קרנות הפועלות מכוח פקודת מס הכנסה, שם הן מוגדרות כ-"קרן להשקעות במקרקעין" המהוות מכשיר השקעה הוני. קרנות אלו מאפשרות לציבור לרכוש מניות של הקרן, אשר מחויבת להשקיע את משאביה בנכסי נדל"ן ולחלק את רווחיה בין בעלי המניות. בבסיס פעילות הקרן עומד מודל מיסוי חד שלבי הרואה את בעלי המניות כמשקיעים ישירות במיזמי החברה. בשנת 2016 תוקנה פקודת מס הכנסה (תיקון מס' 222) באופן שאיפשר פעילות של קרנות ריט בתחום ההשכרה ארוכת טווח למגורים על-ידי רכישת מקרקעין לצרכי השכרה למגורים.

(ה) מעבר מצריכת מוצרים לשירותים

בשנים האחרונות קיימת מגמה של מעבר מצריכת מוצרים לצריכת שירותים, על בסיס התקשרויות ארוכות טווח ותוך אספקת פתרונות כוללים ומשלימים (SERVITIZATION). חלק ממגמה זו נובעת, בין היתר, מהנכונות של דור ה-Y ודור ה-Z לשלם על שירותים איכותיים. בהתאם למגמה האמורה, החברה מספקת

⁸¹ ראו בקישור להלן: <https://www.megureit.co.il/uploads/articles/pdf/rent.pdf>

ללקוחותיה שירותים משלימים מקיפים בדמות פתרונות לצרכי היום יום, הן מבחינת שירותים (חללי עבודה, דירות מאובזרות, חיי קהילה, עמדות טעינה לרכבים, אירועים ופעילויות וכיוצא בזה), והן מבחינת בירוקרטיה מול הרשויות.

להערכת החברה, המגמות המתוארות לעיל יביאו לגידול בביקוש הפרויקטים של החברה להשכרה ארוכת-טווח של יחידות דיור למגורים, המלווה בשירותים נלווים מקיפים לצרכי היום-יום של הדיירים. החברה מעריכה כי הפרויקטים יענו על הצורך הקיים והעתיד של משקי בית רבים, באזורים מבוקשים, לקבלת יציבות וודאות במהלך תקופות השכירות, וכן, לקבלת תנאים מאוזנים בין השוכר והמשכיר המבטיחים סטנדרט דיור הולם ותחזוקה שוטפת, תוך שהם לא נדרשים להון המשמעותי הנדרש במודל של בעלות.

המידע הנכלל בסעיף 13.1.2 זה בדבר הסביבה הכללית, הגורמים החיצוניים המשפיעים על שוק הדיור, כולל מגמות והערכות החברה המבוסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה, והצורך הקיים והעתיד בפרויקטים של החברה, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות החברה הינן בהתחשב בניסיון העבר וכן בפרסומים וסקרים שנכתבו על-ידי גורמים מקצועיים בקשר עם תחום המגורים להשכרה בישראל, כמפורט לעיל. הנתונים לעיל הינם אומדנים בלבד ויתכן שאינם מלאים, אולם להערכת החברה, יש בהם כדי לתת תמונה כללית, לגבי שוק הפעילות של החברה. לאור אמור ובשל העובדה שמדובר בגורמים שאינם בשליטת החברה, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מההערכות המפורטות לעיל, בין היתר, בשל התממשותם של אילו מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 30 לפרק א' לדוח זה.

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

תחום פעילות זה כפוף בעיקרו לדיני המקרקעין, דיני התכנון והבנייה, חוק השכירות והשאלה וכן, מדיניות הממשלה בקשר עם עידוד השכרה ארוכת טווח. לפירוט בנושא המגבלות, החקיקה, התקינה והאילוצים הנוספים החלים על פעילות הקבוצה בתחום זה, ראו סעיף 25.1.4 לפרק א' זה.

13.1.4. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

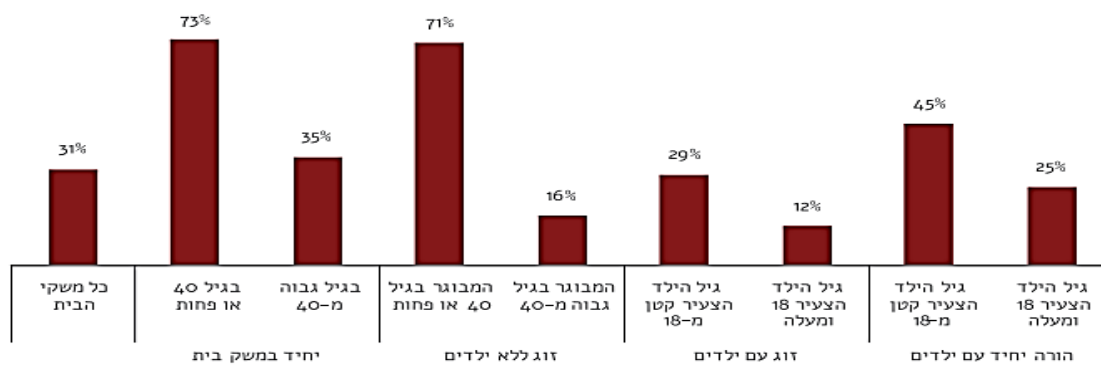
ענף ייזום הנדל"ן הישראלי מתאפיין בתחרות ובפעילותם של גורמים רבים, ביניהם חברות נדל"ן ציבוריות ופרטיות הפועלות בפריסה ארצית ובינלאומית, חברות יזמיות קטנות בעלות פעילות מקומית וכן קבוצות רכישה.

התחרות בתחום מתמקדת באתרי הבנייה השונים, הן בשלב היזמות ואיתור הקרקעות, והן בשלבים המתקדמים של הקמת הפרויקטים ושיווקם. הרווחיות בתחום הנדל"ן למגורים, כמו גם היקפי הפעילות בתחום, מושפעים בעיקר מהיצע הדירות, הביקוש לדירור והגורמים המשפיעים עליהם.

13.1.5. התפתחויות בשווקים או שינויים במאפייני הלקוחות

כפי שניתן לראות בתרשים להלן,⁸² מגורים בשכירות מאפיינים משקי בית צעירים יותר, וכן, משקי בית עם הורה יחיד לקטינים. על-פי סקר של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בקשר עם מאפיינים של משקי בית בישראל, עולה כי כ-73% מקרב השוכרים הם יחידים מתחת לגיל 40 (לאחר גיל 40, אחוז זה עומד על כ-35%). כ-71% מהזוגות ללא ילדים שגיל בן או בת הזוג המבוגר הוא 40, גם כן מתגוררים בשכירות (לאחר גיל 40 אחוז זה עומד על 16% בלבד). בנוסף, כ-45% מקרב משפחות הכוללות הורים יחידים וילדים מתחת לגיל 18, גרים בדירות שכורות.⁸³

ממסמך של המועצה הלאומית לכלכלה בנושא השכירות,⁸⁴ עולה כי שיעור המתגוררים בדירה שכורה גבוה במיוחד בקרב גילאי 25 - 34. בגילאי 35 ומעלה ישנה ירידה בשיעור משקי הבית המתגוררים בשכירות.



נכון לשנת 2022 הפרויקטים אותם יזמה החברה כוללים תמהיל דירות מגוון, ובדגש על דירות של בין 3 ל-5 חדרים, ועל כן, הפרויקטים האמורים מותאמים בעיקר לקהילות מבוססות משפחות.

⁸² לחצו על הקישור.
⁸³ ראו הערת שוליים 98 לעיל.
⁸⁴ הרכב משקי בית לפי הסדרי המגורים, המועצה הלאומית לכלכלה, 2017.

13.1.6. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות ושינויים החלים בהם

להערכת החברה, הגורמים העיקריים אשר יתרמו להצלחה בתחום המגורים להשכרה בישראל, הינם בין היתר: (1) יכולת איתור ורכישת קרקעות בהיקף הנדרש בשוק רווי תחרות ובתנאים מיטיבים, בין היתר, באמצעות רכישת קרקעות מיזמים שקיבלו רישיונות והיתרים; (2) ניסיון עתיר שנים בתחום הנדל"ן, יחד עם ניסיון וידע בתחום הניהול, פיתוח ותפעול של מתחמים מורכבים; (3) מוניטין חיובי ומוכח; (4) קידום שיתופי פעולה עם גורמים אסטרטגיים בתחום המגורים להשכרה; (5) זמינות והיענות גבוהה לצרכי השוכרים תוך הקפדה על רמה גבוהה של שירותים נלווים; (6) הטמעת סטנדרט והיקף השירותים המוענקים על-ידי החברה בקרב קהל השוכרים הפוטנציאלי; (7) מיקום הנכסים ופיזורם הגיאוגרפי; (8) איתנות פיננסית, זמינות מקורות מימון ויכולת מימון בתנאים אופטימליים; (9) איכות ואיתנות השוכרים; (10) יכולת הפעלת אמצעי גבייה אפקטיביים וקבלת ביטחונות מספקים מהשוכרים; (11) החזקה בתמהיל של דירות בהתאם לביקושים החזויים; (12) איתור קרקעות באזורי ביקוש לצורך ייזום ובניה של פרויקטים בתחום הפעילות; (13) מחירים תחרותיים.

13.1.7. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים של תחום פעילות המגורים להשכרה בישראל הינם, בין היתר: (1) נגישות למקורות מימון, הון, חוב ואיתנות פיננסית; (2) ידע, ניסיון ומוניטין חיובי; (3) התמחות בייזום ויכולת ניהול ותפעול של פעילות נדל"ן בהיקף גדול ובראייה ארוכת טווח; (4) עתודות קרקע זמינות באזורים בעלי רמת ביקוש גבוהה למגורים להשכרה.

להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים בתחום הפעילות הינם: (1) כפיפות מימוש נכסי הנדל"ן לתנאי היצע וביקוש הקיימים בשוק; (2) ביחס למכרזים המשווקים על-ידי גורמים ממשלתיים או עירוניים - הסבת הזכויות על-די הגוף הזוכה כפופה לאישורים רגולטוריים שונים.

13.1.8. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לתיאור מבנה התחרות בתחום פעילות זה, ראו סעיף 13.2 לפרק א' זה.

13.1.9. רכישות שבוצעו בתקופת הדוח ולאחריה

בתקופת הדוח ולאחריה, לא בוצעו רכישות.

13.2 תחרות

למיטב ידיעת החברה, בישראל קיימים גופים רבים אשר עוסקים בתחום המגורים להשכרה, ומרביתם פועלים באזורים גיאוגרפיים מסוימים ולא בפריסה ארצית. במהלך השנתיים האחרונות, עם פרסומם של מספר מכרזים לפרויקטים בתחום המגורים להשכרה על-ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר" נכנסו לתחום מספר גופים, המתמחים נכון להיום, בעיקר ביזום פרויקטי מגורים ובתחום הנדל"ן המניב המסחרי והמשרדים להשכרה, וביניהם, חברות יזמיות בינוניות, קרנות להשקעה במקרקעין (קרנות ריט) וגופים מוסדיים.

להערכת החברה, תחום המגורים להשכרה התאגדי מהווה פתרון חדש מסוגו בשוק ההשכרה, הן ברמת הוודאות שתסופק לשוכר לגבי תקופת השכירות ותנאיה, והן לגבי טיב השירותים שיספק מענה להעדפות הצרכניות של קהלי היעד. שוק הדיור בשכירות (Build to Rent - BTR) באירופה ובארצות הברית מאופיין על-ידי שתי אפשרויות מגורים עיקריות: (1) חוות מגורים קהילתיות: מודל מגורים של דירות קטנות, עם דגש על רמת גימור גבוהה והשקעה בחללים משותפים. הדירות נבנות על-פי רוב בבניינים רבי קומות, במיקומים מרכזיים או במיקומים פרבריים יחסית. הדירות מינימליות בגודלן, כאשר הדגש ניתן על בניית חללים משותפים מפותחים, כמו חללי עבודה, בילוי, פנאי וכיוצא בזה; (2) Multifamily: מתחמי מגורים שכל יחידות הדיור הנכללות בהם, נועדו לשכירות, והינם בבעלות של גוף אחד.

התחרות בתחום המגורים להשכרה נסובה סביב מספר פרמטרים שהעיקריים בהם הינם: (1) מיקומן הגיאוגרפי של הדירות למגורים המיועדות להשכרה ורמת הביקוש לדירות למגורים להשכרה באותם אזורים; (2) גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה; (3) איכות הדירות להשכרה ורמת השירותים הנלווים הניתנים; (4) המוניטין של המשכיר; (5) כניסה לשוק של מתחרים נוספים.

בכוונת החברה להתמודד עם התחרות בתחום באמצעים הבאים: (1) ניצול יכולתה לייצר שטחי מסחר או שטחים ציבוריים אחרים, שביקושם עולה כפועל יוצא מהביקוש להשכרה ארוכת טווח; (2) יצירת מסה קריטית של נכסים להשכרה בתחום על מנת לייצר יתרון לגודל, ולנצל את יתרונות החברה בדבר ניהול פעילות מקצועי; (3) התמקדות בפרויקטים אשר ישאו ערך לטווח הארוך, כגון פרויקטים הסמוכים לאזורי תעסוקה מתפתחים, ובמוקדים שעשויים לקדם פיתוח וכיוצא בזה.

ההבדל המשמעותי בין החברה לבין מתחריה השונים הוא היכולת לייצר שטחי מסחר, ושטחים ציבוריים אחרים, שביקושם עולה כפועל יוצא מהביקוש להשכרת דירות לתקופה ארוכת טווח וכן מומחיות בניהול נכסי נדל"ן ומתן שירותים נלווים ברמה גבוהה.

13.3 עונתיות

למיטב ידיעת החברה, לא קיימת השפעת עונתיות בתחום המגורים להשכרה בישראל. יחד עם זאת, באזורי הביקוש המאופיין במשפחות עם ילדים צעירים, גדל הביקוש ותחלופת השוכרים בחודשי הקיץ לקראת תחילת שנת הלימודים.

13.4 יעדים ואסטרטגיה עסקית

לפירוט יעדי החברה והאסטרטגיה של הקבוצה, ראו סעיף 28 לפרק א' זה.

14.1 מלונאות

14.1.1 פעילות נוכחית

כחלק מהאסטרטגיה העסקית של החברה, בוחנת החברה מעת לעת כניסה לתחומי פעילות משיקים לפעילותה בתחום הנדל"ן המניב. במהלך שנת 2019, בחנה החברה את הרחבת פעילותה לענף המלונאות ובמסגרת זו גייסה למטה החברה אדם בעל ניסיון רב בענף המלונאות. לאחר תהליך בחינה ארוך ומעמיק שביצעה החברה, הגיעה החברה למסקנה, כי כניסה לענף המלונאות תהווה הזדמנות להרחבת תמהיל הפעילויות של הקבוצה, תוך שימוש ביכולות הייזום הקיימות בחברה ובנכסי הנדל"ן שבבעלותה ובניסיון התפעולי שנצבר בחברה בתחום הדיוור המוגן. הרחבת הפעילות כאמור עתידה להתבצע, בין היתר, באמצעות ייזום, תכנון, רכישה של בתי מלון בישראל, וכן הפעלה של בתי מלון בישראל.

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

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

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

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

הערכות החברה בסעיף זה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד פרסום הדוח ועל מקורות מידע חיצוניים לחברה, ואין כל וודאות בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה ובכלל כן שינויים בתנאי השוק ובענף המלונאות בפרט וכן, המשך השפעות מגיפת הקורונה.

14.1.2 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

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

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

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

14.1.3. מבנה הפעילות והשינויים החלים בה, ושינויים בהיקף הפעילות⁸⁵

ענף המלונאות נחשב לענף תנודתי, המושפע במהירות מתמורות כלכליות. יתר על כן, הענף מורכב מתשומות תפעוליות רבות ובכך טומן בחובו סיכון תפעולי אינהרנטי. בתקופת הדוח היצע המלונות בישראל גדל, כך שבשנת 2022, היו 445 מלונות לתיירות בישראל, זאת ביחס ל-416 מלונות בשנת 2021.

כמו כן, מספר חדרי האירוח בשנת 2022 נאמד בכ-57,000 חדרים, לעומת כ-53,000 חדרים בשנת 2021. תפוסת החדרים השנתית הממוצעת בשנת 2022 עמדה על 61%⁸⁶ (לעומת כ-39% בשנת 2021), ובפילוח לפי יישובי תיירות נבחרים, נמצא כי תפוסת החדרים היתה כדלקמן: באילת (66%), בתל אביב - יפו (61%) ובירושלים (56.5%).

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

14.1.4. התפתחויות בשווקים או שינויים במאפייני הלקוחות

כאמור, ענף המלונאות בישראל נהנה מתיירות פנים ומתיירות נכנסת. על-פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, לאחר ששנת 2021 התאפיינה בירידה חדה במספר הלינות במלונות לאור מגיפת הקורונה שפקדה את הארץ והעולם, בשנת 2022 חלה התאוששות כאשר מספר הלינות הכולל המוערך עומד על 23 מיליון לינות במלונות בישראל בשנת 2022⁸⁷ לעומת שנת 2021 בה נתון זה עמד על כ-15.2 מיליון לינות.

עוד העריכה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, כי כ-69% מסך הלינות בשנת 2022 מיוחסים לתיירות פנים⁸⁸ כאשר מספר לינות הישראלים הגיע בשנת 2022 לשיא של 15.9 מיליון לינות לעומת 14.7 מיליון לינות בשנת 2021. לעומת זאת, מספר לינות התיירים הנכנסים בשנת 2022 עמד על 7.1 מיליון לינות בלבד (לעומת כ-12 מיליון לינות בשנת 2019).

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

14.1.5. גורמי ההצלחה הקריטיים

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

⁸⁵ מידע זה נלקח מהמקורות הבאים:

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

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה- הודעה לתקשורת: לינות במלונות תיירות בשנת 2022 - קישור

⁸⁶ נתון זה נמוך משמעותית לעומת שנת 2019 (השנה האחרונה לפני משבר הקורונה) בה נתון זה עמד על 70%.

⁸⁷ על אף ההתאוששות, נתון זה עדיין נמוך לעומת שנת 2019 (השנה האחרונה לפני משבר הקורונה) בה נתון זה עמד על 25.5 מיליון לינות.

⁸⁸ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה- הודעה לתקשורת: לינות במלונות תיירות בשנת 2022 - קישור

בהרחבה, שיפוץ ועיצוב פנימי וחיצוני של המלון, לשם מיצובו כמותג יוקרתי; (4) חווית לקוח: דגש על רמת אירוח גבוהה, שירות אדיב, הקפדה על איכות המזון והיצע רחב של שירותים ללקוחות; (5) שילוב טכנולוגיות: השקעה במערכות המידע ובטכנולוגיה, לשם שיפור היעילות התפעולית והרווחיות; (6) ניצול הזדמנויות עסקיות: איתור עסקאות כדאיות וניצול הזדמנויות עסקיות בענף המלונאות; (7) מוניטין ומיתוג: יצירת מיתוג ומוניטין חיובי, בין היתר, באמצעות סטנדרט בניה ושירות גבוהים, ייחוס ערכים חיוביים, כגון: איכות, הנאה, יוקרה, תמורה הולמת לכסף; (8) מגוון רחב של שירותים ללקוח: היצע רחב של שירותים ללקוח, ביניהם: חנויות, מסעדות, ספא, מועדון בריאות, אולמות כנסים ואירועים, בריכות שחיה ועוד; (9) תחזוקה ותפעול: איתנות פיננסית לצורך מימון תחזוקה שוטפת ברמה גבוהה.

14.1.6. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים

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

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

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

14.1.7. תחליפים

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

14.1.8. תחרות בתחום

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

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

14.1.9. עונתיות

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

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

15. מגזר גרנית - פעילות מופסקת

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

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

חלק חמישי: פעילויות נוספות

16. קבוצת עזריאלי - פעילויות נוספות

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

16.1. פעילות הסחר האלקטרוני

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

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

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

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

במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2022 השיקה עזריאלי.קום אתר חדש ומיתוג חדש תחת הקונספט של "האתר לבית ולמשפחה"

עזריאלי.קום מעסיקה כ-70 עובדים ובמהלך שנת 2022 עברו משרדיה למגדלי עזריאלי בתל אביב (המגדל העגול), יחד עם שאר מטה החברה.

תיאור כללי של פעילות הסחר האלקטרוני

בשנים האחרונות חלו תמורות בהרגלי הקניה של הצרכן הישראלי בצד תמורות טכנולוגיות המאפשרות ביצוען של רכישות מקוונות ומביאות לידין של הצרכן מגוון גדול יותר של מוצרים ושירותים המוצעים באופן מקוון. רכישות האונליין מאפשרות מתן שירות זמין, מהיר ונח המותאם אישית להעדפות והרגלי הצריכה של הצרכן. פעילות המסחר האלקטרוני מתפתחת בישראל בקצב מואץ בשנים האחרונות ותחום זה צפוי לגדול בשנים הקרובות. מגיפת הקורונה, האיצה את התמורות בהרגלי הצריכה של הצרכן הישראלי, שבאו לידי ביטוי בעליה מוגברת של רכישות אונליין והרחבה של קהלים המבצעים רכישות מקוונות. בהתאם, החל מחודש מרץ 2020, ניכרה עליה משמעותית בהיקפי המכירות באתר עזריאלי.קום, אשר נמשכה גם במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021 בו חל הסגר השלישי. עם פתיחת המסחר הפיזי לאחר תום הסגר השלישי, חלה התמתנות בהיקף המכירות לעומת תקופות הסגרים, אך עדיין הראה קצב עלייה משמעותי בהשוואה לשנת 2019. בשנת 2022 חלה המשך צמיחה של היקף המכירות באונליין אך בקצב גידול נמוך יותר ביחס לשנים הקודמות. בשלב זה, לא ניתן לאמוד את ההשפעה ארוכת הטווח של מגיפת הקורונה, על היקפי הפעילות של עזריאלי.קום.

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

חסמי כניסה ויציאה

בניית מערך ספקים, תוך פיתוח הקשרים ושימור מערכת היחסים עימם עשויה להוות חסם כניסה בפני שחקנים חדשים בטווח הקצר והבינוני. בנוסף, פיתוח הטכנולוגיה הדרושה לצורך הפעלת פעילות הסחר האלקטרוני בצורה ובהיקף דומים והצורך לייצר שיעור גבוה של תנועת גולשים, עשויים להוות חסמי כניסה בפני שחקנים חדשים לתחום, בין היתר, בשל החשיבות הגבוהה לאמינות האתר והעלויות הגבוהות הכרוכות בגיוס תנועת הגולשים. כמו-כן, בניית מאגר משתמשים רשומים, לרבות אפשרות הדיוור לו, מהווה אף היא חסם כניסה.

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

מגבלות ופיקוח על הפעילות

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

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

תחרות

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

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

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

16.2. השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה והשקעות נוספות

16.2.1. השקעה בבנק לאומי

ביום 30 באפריל 2009, רכשה החברה מצדדים שלישיים, בלתי קשורים לחברה, כהשקעה פיננסית פאסיבית, מניות רגילות של בנק לאומי, שהינו תאגיד בנקאי שמניותיו רשומות למסחר בבורסה, שהיוו כ-4.8% מהון המניות המונפק והנפרע של בנק לאומי, וזאת בתמורה לסך כולל של כ-742 מיליוני ש"ח. במהלך השנים 2016-2022 ועד למועד פרסום הדוח מימשה החברה חלק מהחזקותיה בבנק לאומי תמורת סך כולל של כ-798 מיליון ש"ח והחזקתה נכון למועד פרסום הדוח מהווה כ-2.3% מהון המניות המונפק והנפרע של בנק לאומי (למועד פרסום הדוח, סך הדיבידנדים שהתקבלו במהלך השנים והתמורה ממכירתו הינו כ-1,084 מיליון ש"ח). שווי השקעת החברה בבנק לאומי נכון ליום 31 בדצמבר 2022, עמד על כ-1,025 מיליון ש"ח. השקעת החברה בבנק לאומי מוצגת בספריה כנכס פיננסי זמין למכירה בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים.

בשנת 2022 רשמה החברה הפסד כולל (לפני מס) בסך כ-137 מיליון ש"ח בגין השקעה זו. לפרטים ראו סעיף 3.2.1 לדוח הדירקטוריון.

במועד הרכישה ביום 30 באפריל 2009, עמד שער המניה של בנק לאומי על 1,055 אגורות. ביום 29 בדצמבר 2022 (יום המסחר האחרון של השנה), עמד שער המניה של בנק לאומי על 2,931 אגורות ואילו סמוך למועד פרסום הדוח עמד שער המניה של בנק לאומי על 2,910 אגורות, כך שממועד הדוח ועד למועד פרסומו ירד ערך מניות בנק לאומי שבהחזקת החברה בסך של כ-7 מיליוני ש"ח (לפני מס).

ביום 6 במרץ 2019 אישר דירקטוריון בנק לאומי מדיניות חלוקת דיבידנד, החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2019. בהתאם למדיניות זו, הבנק יחלק מדי רבעון, דיבידנד בגובה של עד 50% מהרווח הנקי של הבנק בהתאם לדוחות הכספיים של הבנק לרבעון שחלף ובכפוף, בין היתר, לכך שהבנק יעמוד ביעדי הלימות ההון שלו, גם לאחר חלוקת הדיבידנד. במסגרת המדיניות האמורה ועד להחלטת הדירקטוריון של הבנק מיום 16 באפריל 2020, כמפורט להלן, נהג הבנק לחלק דיבידנד בגובה של 40% מהרווח הרבעוני. ביום 16 בחודש אפריל 2020 דיווח בנק לאומי, כי לאור הודעת המפקחת על הבנקים בדבר הפחתת דרישות ההון הרגולטוריות המזעריות החלות על הבנקים בעקבות משבר הקורונה, וכן, לאור הוראת שעה בנושא מיום 31 בחודש מרץ 2020, החליט דירקטוריון בנק לאומי, בין היתר, להפסיק בשלב זה חלוקת דיבידנד. ביום 26 ביולי 2021, פרסם הפיקוח על הבנקים חוזר נוסף להתאמות להוראת השעה, לפיו אין מניעה שבנקים יבחנו חלוקת דיבידנד, גם בעת שהוראת השעה עודנה בתוקף וכי חלוקה בסכום הגבוה מ-30% מרווחי הבנק לא תיחשב כתכנון הון זהיר ושמרני. ביום 27 בדצמבר 2021, פרסם הפיקוח על הבנקים חוזר נוסף להתאמות להוראת השעה, במסגרתו בוטלה הוראת השעה. עם זאת, הובהר, כי בהקשר של החלטה על חלוקת דיבידנדים, התאגידים הבנקאיים צריכים לנהוג בזהירות ולהביא בחשבון כי עדיין קיימת רמה מסוימת של אי ודאות בשווקים.

בהמשך לאמור, במהלך הרבעון השלישי של שנת 2021 שב בנק לאומי לחלק דיבידנד לבעלי מניותיו ובשנת 2022 חילק בנק לאומי דיבידנד לבעלי מניותיו, בסך של כ-1.664 מיליארד ש"ח, כאשר סך הדיבידנדים שהתקבלו על ידי החברה בגין החלוקה כאמור הינו כ-39 מיליון ש"ח כמפורט להלן:

מועד ההחלטה על החלוקה	מועד התשלום	סכום החלוקה הכולל (במיליוני ש"ח)	חלקה של החברה מסכום החלוקה הכולל (במיליוני ש"ח)
8.3.2022	6.4.2022	כ-588 (כ-0.4 ש"ח למניה)	14.5
25.5.2022	15.6.2022	כ-322 (כ-0.22 ש"ח למניה)	7.7
15.8.2022	6.9.2022	כ-398 (כ-0.25 ש"ח למניה)	9
28.11.2022	19.12.2022	כ-356 (כ-0.23 ש"ח למניה)	8.1

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

16.2.2. השקעות בקרנות השקעה

ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה השקעות בשתי קרנות השקעה, המוצגות בשווי הוגן בסך של כ-5 מיליון ש"ח, לעומת שווי הוגן בסך של כ-5.6 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021.

חלק שישי: עניינים המשותפים לפעילות הקבוצה בכל תחומי פעילותה⁸⁹

17. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

משרדי החברה ממוקמים בקומה ה-48, בקומה 33 וחלק מקומה 32 של המגדל העגול במרכז עזריאלי בתל אביב. החברה שוכרת את משרדיה, בשטח ברוטו של 4,008 מ"ר, מקנית השלום, לתקופה ארוכת טווח, בסכומים שאינם מהותיים.

מלון הר ציון אותו רכשה החברה בשנת 2020, כאמור בסעיף 14.1 לעיל, מוצג בדוחות הכספיים במסגרת סעיף הרכוש הקבוע.

לחברה אין רכוש קבוע מהותי מלבד האמור לעיל.

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

18. נכסים בלתי מוחשיים

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



נכון למועד פרסום הדוח, בבעלות החברה סימני מסחר רשומים נוספים, כדוגמת סימן מסחר עזריאלי טאון, עזריאלי שרונה, סימני מסחר מעוצבים של רשת הדיור המוגן של הקבוצה - פאלאס רשת בתי דיור מוגן וכן סימני המסחר המעוצבים של אתר הסחר האלקטרוני Azrieli.com. רישום סימני המסחר הינו בתוקף ל-10 שנים ממועד רישומם וניתן לחידוש, בהחלטת החברה, לתקופות נוספות של 10 שנים כל אחת, ללא הגבלה, בכפוף לתשלום אגרת חידוש.

⁸⁹ האמור בחלק זה "עניינים המשותפים לפעילות הקבוצה בכל תחומי פעילותה", אינו כולל את פעילות המסחר האלקטרוני ופעילות ה-Data Centers, אלא אם צוין במפורש אחרת.

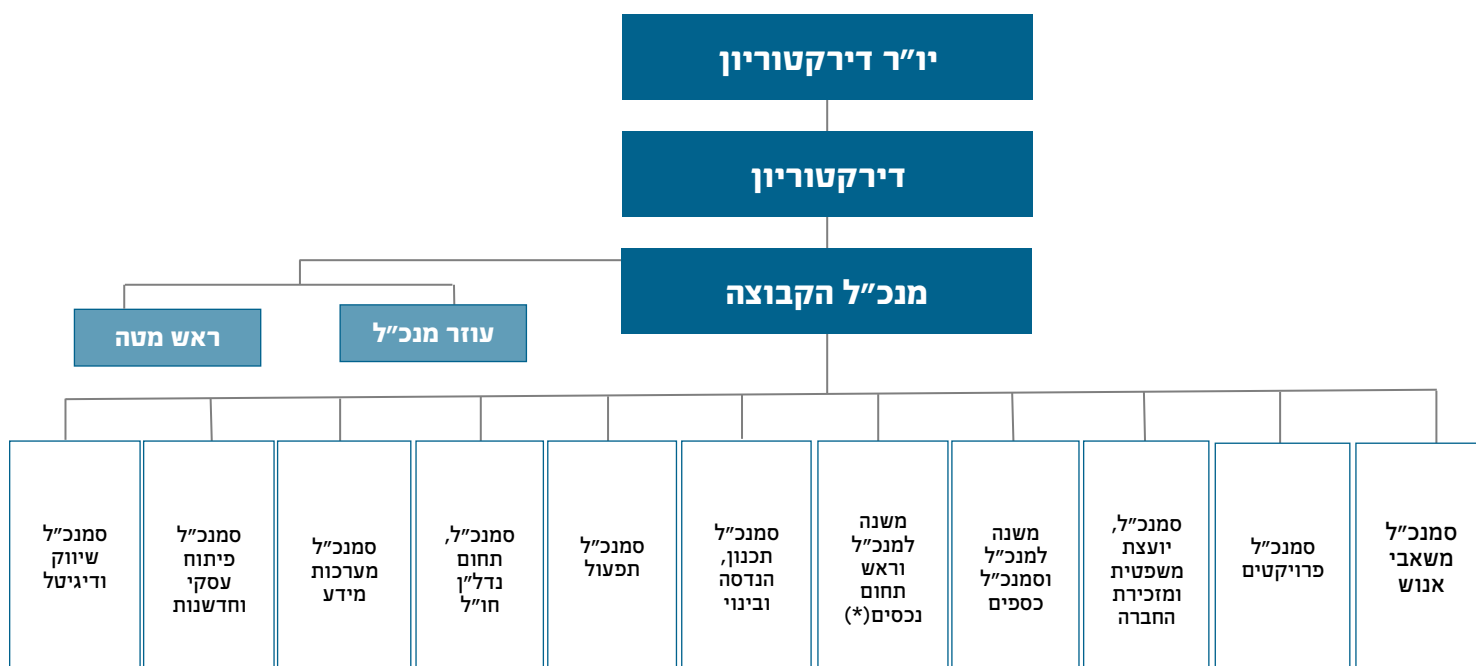
19.1. כללי

החברה שמה דגש מיוחד על איכות ההון האנושי, בייחוד בשדרת הניהול של החברה, באמצעות העסקת כוח אדם מקצועי, בעל ידע ובעל ניסיון רב במגוון התחומים הנדרשים במסגרת תחומי הפעילות של החברה. מרבית עובדי החברה, בעיקר בשדרת הניהול שלה, הינם בעלי ותק משמעותי בחברה וניסיון רב בתחומי פעילותה. אלא אם צוין אחרת, הפירוט בסעיף זה, אינו כולל התייחסות להיבטי הון אנושי ביחס למגזר הדיור המוגן (ראו סעיף 11 לפרק א' זה), למגזר ה- Data Centers ופעילות המסחר האלקטרוני (ראו סעיפים 12 ו-16 לפרק א' זה).

19.2. מבנה ארגוני ומצבת עובדים

במהלך שנת 2022 החלה החברה בבחינת המבנה הארגוני שלה בשיתוף עם חברת ייעוץ בינלאומית. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2023 בוצע שינוי במבנה הארגוני של החברה כך שניהול הנכסים בתחום הקניונים אוחד עם ניהול הנכסים בתחום המשרדים בהובלתו של מר גדעון אברמי, משנה למנכ"ל וראש תחום נכסים. כמו כן, התווסף דרג ניהולי חדש של מנהלי אשכולות בין מר אברמי לבין מנכ"לי הנכסים השונים.

בתרשים שלהלן מתואר המבנה הארגוני של הקבוצה למועד פרסום הדוח:



(* מר גדעון אברמי מנהל הן את תחום מרכזי המסחר והקניונים והן את תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, מועסקים בחברות הקבוצה 414 עובדים. התפלגות העובדים בתחומים העיקריים הינה כמפורט להלן:

מחלקה	מספר עובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2022	מספר עובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2021
מטה הנהלה*	114	104
תחום מרכזים מסחריים וקניונים	187	175
תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	113	112
סה"כ	414	391

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

בהנהלת הקבוצה והמטה מועסקים 114 עובדים, ביניהם מנכ"ל הקבוצה, משנה למנכ"ל וסמנכ"לית כספים, סמנכ"לית יועצת משפטית ומזכירת החברה, משנה למנכ"ל וראש תחום נכסים, סמנכ"ל תחום נדל"ן חו"ל, סמנכ"ל תכנון, הנדסה

ובינוי, סמנכ"לית מערכות מידע, סמנכ"ל תפעול, סמנכ"ל שיווק ודיגיטל, סמנכ"ל פיתוח עסקי וחדשנות, סמנכ"ל פרויקטים וסמנכ"ל משאבי אנוש. חברי המטה הניהולי של הקבוצה הינם בעלי ניסיון ניהולי רב, וחלקם מלווים את הקבוצה במשך שנים ארוכות. בתחום מרכזי המסחר והקניונים של הקבוצה מועסקים 187 עובדים, מהם 147 עובדים בצוותי הניהול והאחזקה של מרכזי המסחר והקניונים, העוסקים בניהול השוטף של מרכזי המסחר והקניונים, 22 עובדים המועסקים במרכזי חלוקת הדואר המצויים מרכזי המסחר והקניונים ו-18 עובדים במתן שירותי שיווק לכל מרכזי המסחר והקניונים של הקבוצה.

בתחום שטחי ההשכרה למשרדים ואחרים בישראל מועסקים 113 עובדים, מהם 107 עובדים בצוותי הניהול והאחזקה של התחום, העוסקים בניהול השוטף של המשרדים ו-6 העוסקים במתן שירותי שיווק.

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

נכון למועד הדוח, בין החברה וחברות הקבוצה שיתוף פעולה והסכמות בקשר עם מתן שירותי ניהול בינן לבין עצמן, הכוללים, בין היתר, ייעוץ פיננסי, ייעוץ אסטרטגי וייעוץ ניהולי שוטף, וזאת בתמורה לתשלום חודשי. כמו כן קיימים הסכמי ניהול עם חברות בקבוצה הנגזרים בחלקם כאחוז מסך ההוצאות של אותה חברה. סך התשלומים ששולמו בין חברות הקבוצה בגין שירותי ניהול אלה, בשנים 2021 ו-2022, הסתכמו לסך של כ-57 מיליוני ש"ח וכ-58 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

19.3. שינויים בנושאי משרה בכירה בתאגיד

ביום 8 בפברואר 2022 הסתיימה כהונתו של מר אורי קילשטיין כסמנכ"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 של מינוי 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 וראש תחום הדיור המוגן בחברה.

ביום 22 בנובמבר 2022 מונה ד"ר אריאל קור לכהונה כדירקטור בחברה.

ביום 5 בדצמבר 2022 הודיעה גב' אירית סקלר פילוסוף על רצונה לסיים את כהונתה כמשנה למנכ"ל וסמנכ"לית כספים. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 6 בדצמבר 2022 (אסמכתא: 2022-01-147520), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. למועד פרסום הדוח, טרם נקבע מועד סיום הכהונה.

ביום 26 בפברואר 2023 החל מר יהונתן יערי את כהונתו כסמנכ"ל פרויקטים בחברה.

ביום 26 בפברואר 2023 סיים מר יאיר חורש את תפקידו כחשב ראשי לחשבונאות ודוחות כספיים והחל את תפקידו כמשנה לסמנכ"ל כספים. במועד זה החל מר יעקב דנינו את תפקידו כחשב ראשי לחשבונאות ודוחות כספיים.

ביום 26 בפברואר 2023 סיים מר גדעון אברמי את תפקידו כראש תחום המשרדים והחל את תפקידו כמשנה למנכ"ל וראש תחום נכסים.

ביום 19 במרץ 2023 מונתה גב' מיכל אלאוף תמיר כסמנכ"לית משאבי אנוש בחברה.

ביום 21 במרץ 2023 הסתיימה כהונתו של מר משה כהן ומר גלי גנה החל לכהן כמבקר הפנימי של החברה.

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

19.4. השקעות בהכשרה, הדרכה ופיתוח ההון האנושי

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

19.5. הטבות שניתנו לעובדים וטיבם של הסכמי ההעסקה

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

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

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

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

19.6. העסקת נושאי משרה ועובדי ההנהלה הבכירה בקבוצה

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

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

19.7. תוכנית תגמול לנושאי משרה בחברה

לפרטים בדבר מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה כפי שאושרה ביום 10 באוגוסט 2022, על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, ראו דוח זימון האסיפה הכללית מיום 4 ביולי 2022 (אסמכתא: 2022-01-083125), והתיקונים לו מימים 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.

20. הון חוזר

20.1. הון חוזר

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לקבוצה הון חוזר שלילי בסך של 951 מיליון ש"ח לעומת הון חוזר שלילי בסך של כ-18 מיליון ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2021.

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

20.2. אשראי לקוחות

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

20.3. אשראי ספקים

החברה מקבלת אשראי מספקיה (בעיקר קבלני הביצוע וספקי שירותי התחזוקה) לתקופות ממוצעות הנעות בין 15 ל-60 יום, לאחר שהושלם השירות המבוקש (בממוצע - תקופה של כ-45 יום). היקף האשראי מספקים בקבוצה, הסתכם, נכון ליום 31 בדצמבר 2022, בכ-669 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-383 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2021.

21. מימון

21.1. כללי

הקבוצה מממנת את פעילותה מאמצעים עצמיים, מאשראי בנקאי ממוסדות פיננסיים ומאשראי פיננסי חוץ בנקאי, לרבות באמצעות הנפקת אגרות חוב. לקבוצה התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומקורות מימון חוץ בנקאיים, המסתכמות נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לסך של כ-19.3 מיליארד ש"ח (כולל חלויות שוטפות). מרבית ההסכמים כוללים הוראות לפיהן לחברה זכות לפירעון מוקדם המותנית, ברוב המקרים, בתשלום קנס פירעון מוקדם לגורם המממן. לפרטים בדבר סך ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2022 ראו סעיפים 5.5 ו-5.6 לדוח הדירקטוריון. לפרטים בדבר פירעונות צפויים לפי שנים ראו דוח מידי בדבר מצבת התחייבויות החברה מיום 22 במרץ 2023 המתפרסם במקביל לדוח זה. לפרטים נוספים בנוגע למימון החברה בכללו, ראו סעיף 5 לדוח הדירקטוריון.

21.2. יתרת ההלוואות של הקבוצה (שאינן מיועדות לשימוש ייחודי) ליום 31 בדצמבר 2022

להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות לזמן ארוך והלוואות לזמן קצר שהיו בתוקף במהלך שנת 2022, ושאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי הקבוצה, תוך הבחנה בין מקורות אשראי בנקאיים ומקורות אשראי חוץ בנקאיים:

ליום 31 בדצמבר 2022						
הלוואות לזמן קצר			הלוואות לזמן ארוך			
שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת	סכום (במיליוני ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת	סכום (במיליוני ש"ח)	
-	-	-	1.43	1.67	16,464	מקורות חוץ בנקאיים - מימון צמוד מדד
-	-	-	-	-	-	מקורות בנקאיים - מימון צמוד מדד
3.55%	3.55%	59	-	-	-	מקורות חוץ בנקאיים - מימון שקלי
5.3%	5.3%	18	-	-	-	מקורות בנקאיים - מט"ח
3.95%	3.95%	77	1.43	1.67	16,464	סה"כ התחייבויות פיננסיות

21.3. אשראי בר דיווח אשר הועמד לחברה

אין הלוואות מהותיות שהועמדו לרשות החברה ליום 31 בדצמבר 2022.⁹⁰

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, היקף נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה שאינו משועבד הינו בסך של כ-30.4 מיליארד ש"ח, כמפורט בסעיף 6.8 לדוח הדירקטוריון, מתוך סך נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה בסך של כ-39.4 מיליארד ש"ח.

לפרטים אודות אשראי חוץ בנקאי ראו סעיף 21.5 להלן.

21.4. אשראי בר דיווח אשר הועמד לחברות הקבוצה

אין הלוואות מהותיות שהועמדו לרשות חברות הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2022.

למספר חברות בקבוצה קיימות הלוואות שאינן מהותיות שיתרתן בספרים נכון ליום 31 בדצמבר 2022 עומדת על כ-2,149 מיליון ש"ח, מתוכן סך של כ-2,149 מיליון ש"ח צמודות מט"ח ונושאות ריבית בטווח שבין 3.7%-6.9% אשר תיפרענה בשנים 2023-2034, לחלק מההלוואות קיימות אמות מידה פיננסיות לפרטים ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים. יצוין, כי נכון למועד הדוח החברה עומדת בהתניות הפיננסיות בקשר עם ההלוואות האמורות למעט הלוואה של GM, לפרטים נוספים ראה ביאור 17ב(6) לדוחות הכספיים. לעניין הלוואה נוספת מגופים מוסדיים שמחציתה ניתנה לחברה ומחציתה לחברה בקבוצה ראה סעיף 21.5 להלן.

⁹⁰ בהתאם לעמדה משפטית מספר 15-104: אירוע אשראי בר דיווח, מיום 30 באוקטובר 2011, כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017, והפרמטרים שאישר הדירקטוריון לבחינת מהותיות בנוהל דיווחים במסגרת תוכנית האכיפה הפנימית.

21.5. מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברה

ניירות ערך מסחריים

למועד פרסום הדוח, לחברה שתי סדרות נע"מ - סדרה מדורגת בהיקף של כ-53 מיליון ש"ח וסדרה לא מדורגת בהיקף של 5 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר דירוג ניירות ערך מסחריים של החברה ראו סעיף 21.12 לפרק א' זה.

הלוואות לזמן ארוך מגופים מוסדיים

לחברה קיימות הלוואות מגופים מוסדיים שאינן מהותיות, שיתרתן בספרים ליום 31 בדצמבר 2022 עומדת על כ-988 מיליון ש"ח. הלוואות אלו צמודות מדד ונושאות ריבית קבועה בטווח שבין 0.74%-3% אשר תיפרענה בשנים 2023-2028. להלוואות התניות פיננסיות שנכון למועד הדוח החברה עומדת בהן.

אגרות חוב (סדרה ב') של החברה

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, הינה 453 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאיהן, המועד הסופי הקבוע לפירעון אגרות החוב (סדרה ב') של החברה הינו 1 באפריל 2025. לפרטים בדבר דירוג האשראי הנוכחי של אגרות החוב (סדרה ב'), ראו סעיף 21.12 לפרק א' זה.

אגרות חוב (סדרה ד') של החברה

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

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

ביום 12 ביולי 2022, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד 707,614 אלפי ש"ח ערך נקוב שהוצעו בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ד') של החברה מכח תשקיף מדף 2022. ביום 13 ביולי 2022 הודיעה החברה כי בהתאם לתוצאות ההנפקה הוקצו כ-625,591 אלפי ש"ח ערך נקוב נוספים של סדרת אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה לסך של כ-671 מיליון ש"ח (כ-667 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה). לפרטים נוספים, ראו דיווחיה המיידיים של החברה מימים 12 ביולי 2022 ו-13 ביולי 2022 (אסמכתאות: 2022-01-073659 ו-2022-01-089251), ו-14 ביולי 2022 (בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה, וכן, דיווח מידי מתקן בדבר תוצאות ההנפקה מיום 14 ביולי 2022 (אסמכתא: 2022-01-089530), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, הינה 3,534 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאיהן, המועד הסופי הקבוע לפירעון אגרות החוב (סדרה ד') של החברה הינו 5 ביולי 2030. לפרטים בדבר דירוג האשראי הנוכחי של אגרות החוב (סדרה ד'), ראו סעיף 21.12 לפרק א' זה.

אגרות חוב (סדרה ה') של החברה

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

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

ביום 20 באפריל 2020 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת ולרישום למסחר בבורסה של עד כ-904 מיליון ש"ח ע.ג. של סדרת אגרות חוב (סדרה ה') של החברה, מכח תשקיף מדף 2019. ביום 21 באפריל 2020 הודיעה החברה, כי בהתאם לתוצאות ההנפקה, הוקצו כ-811 מיליון ש"ח ע.ג. של סדרת אגרות חוב (סדרה ה') בתמורה לסך של כ-847 מיליון ש"ח (כ-842 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה). לפרטים נוספים, ראו דיווחיה המידיים של החברה מהימים 20 באפריל 2020 ו-21 באפריל 2020 (אסמכתאות: 2020-01-035128 ו-2020-01-035899, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, הינה 3,000 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאיהן, המועד הסופי הקבוע לפירעון אגרות החוב (סדרה ה') של החברה הינו 30 ביוני 2028. לפרטים בדבר דירוג האשראי הנוכחי של אגרות החוב (סדרה ה'), ראו סעיף 21.12 לפרק א' זה.

אגרות חוב (סדרה ו') של החברה

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

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

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

ביום 12 ביולי 2022, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד 1,455,043 אלפי ש"ח ערך נקוב שהוצעו בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ו') של החברה מכח תשקיף מדף 2022. ביום 13 ביולי 2022 הודיעה החברה כי בהתאם לתוצאות ההנפקה הוקצו כ-1,336,503 אלפי ש"ח ערך נקוב נוספים של סדרת אגרות חוב (סדרה ו') בתמורה לסך של כ-1,460 מיליון ש"ח (כ-1,445 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה). לפרטים נוספים, ראו דיווחיה המידיים של החברה מימים 12 ביולי 2022 ו-13 ביולי 2022 (אסמכתאות: 2022-01-073659 ו-2022-01-089251, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה, וכן, דיווח מידי מתקן בדבר תוצאות ההנפקה מיום 14 ביולי 2022 (אסמכתא: 2022-01-089530), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי ריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, הינה 3,294 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאיהן, המועד הסופי הקבוע לפירעון אגרות החוב (סדרה ו') של החברה הינו 31 בדצמבר 2032. לפרטים בדבר דירוג האשראי הנוכחי של אגרות החוב (סדרה ו'), ראו סעיף 21.12 לפרק א' זה.

אגרות חוב (סדרה ז') של החברה

ביום 19 ביולי 2021 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד כ-2,056 מיליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ז') חדשה של החברה, מכח תשקיף מדף 2019. ביום 20 ביולי 2021 הודיעה החברה,

כי בהתאם לתוצאות ההנפקה, הוקצו כ-1,904 מיליון ש"ח ע.נ. של סדרת אגרות חוב (סדרה ז') בתמורה לסך של כ-1,904 מיליון ש"ח (כ-1,883 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה). לפרטים נוספים, ראו דיווחיה המיידיים של החברה מהימים 19 ביולי 2021 ו-20 ביולי 2021 (אסמכתאות: 2021-01-118986 ו-2021-01-120093-01, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי ריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, הינה 1,904 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאיהן, המועד הסופי הקבוע לפירעון אגרות החוב (סדרה ז') של החברה הינו 2 ביולי 2036. לפרטים בדבר דירוג האשראי הנוכחי של אגרות החוב (סדרה ז'), ראו סעיף 21.12 לפרק א' זה.

אגרות חוב (סדרה ח') של החברה

ביום 19 ביולי 2021 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד כ-1,896 מיליון ש"ח ערך נקוב של סדרת אגרות חוב (סדרה ח') חדשה של החברה, מכח תשקיף מדף 2019. ביום 20 ביולי 2021 הודיעה החברה, כי בהתאם לתוצאות ההנפקה, הוקצו כ-1,751 מיליון ש"ח ע.נ. של סדרת אגרות חוב (סדרה ח') בתמורה לסך של כ-1,751 מיליון ש"ח (כ-1,730 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה). לפרטים נוספים, ראו דיווחיה המיידיים של החברה מהימים 19 ביולי 2021 ו-20 ביולי 2021 (אסמכתאות: 2021-01-118986 ו-2021-01-120093-01, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 12 ביולי 2022, פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד 1,031,226 אלפי ש"ח ערך נקוב שהוצעו בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ח') של החברה מכח תשקיף מדף 2022. ביום 13 ביולי 2022 הודיעה החברה כי בהתאם לתוצאות ההנפקה הוקצו כ-926,416 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספים של סדרת אגרות חוב (סדרה ח') בתמורה לסך של כ-870 מיליון ש"ח (כ-857 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה). לפרטים נוספים, ראו דיווחיה המיידיים של החברה מימים 12 ביולי 2022 ו-13 ביולי 2022 (אסמכתאות: 2022-01-073659 ו-2022-01-089251-01, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה, וכן, דיווח מידי מתקן בדבר תוצאות ההנפקה מיום 14 ביולי 2022 (אסמכתא: 2022-01-089530), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי ריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח יתרת הע"נ של אגרות החוב (סדרה ח') של החברה, הינה 2,678 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאיהן, המועד הסופי הקבוע לפירעון אגרות החוב (סדרה ח') של החברה הינו 2 בינואר 2041. לפרטים בדבר דירוג האשראי הנוכחי של אגרות החוב (סדרה ח'), ראו סעיף 21.12 לפרק א' זה.

החברה עמדה בכל התחייבויותיה לפי תנאי אגרות החוב (סדרה ב' וסדרות ד'-ח'), ולמיטב ידיעתה לא קיימת עילה להעמדת אגרות החוב האמורות לפירעון מיידי.

לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב של החברה ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון וכן ביאור ב'17 לדוחות הכספיים.

21.6 מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברות הקבוצה

בשנת הדוח ולמועד הדוח, למעט כמפורט אודות מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברה בסעיף 21.5 לפרק א' זה, לא נעשה שימוש במימון פיננסי חוץ בנקאי לחברות הקבוצה.

21.7. הלוואות בין חברתיות

להלן פירוט יתרות הלוואות שהועמדו בין חברות הקבוצה, לא כולל יתרות חו"ז בינחברתיות, ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח), שהינם בסכומים העולים על 20 מיליון ש"ח:

יתרת סכום הלוואה ליום 31.12.22 (במיליוני ש"ח)	הצמדה	ריבית שנתית	מועד פירעון אחרון	סכום הלוואה המקורי (במיליוני ש"ח)	מועד העמדת הלוואה	התאגיד הלווה בקבוצה	התאגיד המלווה בקבוצה
100 ⁽²⁾	דולר ארה"ב	ליבור + 7.1%	פברואר 2023	99 ⁽¹⁾	פברואר 2011	AG Galleria Office Buildings LP	קניית השלום
88	-	-	נובמבר 2026	96	נובמבר 2021	פאלאס אמריקה חברה לדיור מוגן	קניית השלום ⁽³⁾
66	-	2.42%	דצמבר 2025	314	מרץ 2017	פאלאס להבים	פאלאס רעננה - דיור מוגן בע"מ ⁽⁴⁾
181	-	-	דצמבר 2026	200	ינואר 2022	פאלאס להבים	פאלאס רעננה - דיור מוגן בע"מ ⁽⁷⁾
41	-	-	אוקטובר 2027	51	אוקטובר 22	פאלאס אמריקה חברה לדיור מוגן	פאלאס רעננה - דיור מוגן בע"מ ⁽⁵⁾
74	-	-	דצמבר 2026	81	ינואר 22	פאלאס מודיעין	פאלאס רעננה - דיור מוגן בע"מ ⁽⁶⁾

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

1. הלוואה הינה בסך כ-28 מיליון דולר ארה"ב.
2. יתרת הלוואה כולל ריבית שלא שולמה ליום 31 בדצמבר 2022 הינה כ-261 מיליון ש"ח.
3. כנגד הלוואה, הנפיקה פאלאס אמריקה חברה לדיור מוגן לקניית השלום שטרי הון בסך כולל של כ-96 מיליוני ש"ח שאינם נושאים ריבית והצמדה, ומועד פירעון השטר המאוחר לא יהיה מוקדם מחודש נובמבר 2026. פירעון שטרי ההון אינו מובטח בבטוחה כלשהי והינו נדחה בפני התחייבויות אחרות של פאלאס אמריקה חברה לדיור מוגן וקודם רק לחלוקת עודפי הרכוש בפירוקה.
4. הלוואות נושאות ריבית שנתית בהתאם לסעיף 3 לפקודת מס הכנסה.
5. כנגד הלוואה, הנפיקה פאלאס אמריקה חברה לדיור מוגן לפאלאס רעננה שטר הון בסך כולל של כ-51 מיליוני ש"ח שאינם נושא ריבית והצמדה, ומועד פירעון השטר לא יהיה מוקדם מחודש אוקטובר 2027. פירעון שטר ההון אינו מובטח בבטוחה כלשהי והינו נדחה בפני התחייבויות אחרות של פאלאס אמריקה חברה לדיור מוגן וקודם רק לחלוקת עודפי הרכוש בפירוקה.
6. כנגד הלוואה, הנפיקה פאלאס מודיעין לפאלאס רעננה שטר הון בסך כולל של כ-81 מיליוני ש"ח שאינם נושא ריבית והצמדה, ומועד פירעון השטר לא יהיה מוקדם מחודש דצמבר 2026. פירעון שטר ההון אינו מובטח בבטוחה כלשהי והינו נדחה בפני התחייבויות אחרות של פאלאס מודיעין וקודם רק לחלוקת עודפי הרכוש בפירוקה.
7. כנגד הלוואה, הנפיקה פאלאס להבים לפאלאס רעננה שטר הון בסך כולל של כ-200 מיליוני ש"ח שאינם נושא ריבית והצמדה, ומועד פירעון השטר לא יהיה מוקדם מחודש דצמבר 2026. פירעון שטר ההון אינו מובטח בבטוחה כלשהי והינו נדחה בפני התחייבויות אחרות של פאלאס להבים וקודם רק לחלוקת עודפי הרכוש בפירוקה.

21.8. מגבלות אשראי

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

21.9. מסגרות אשראי

נכון למועד הדוח, הועמדו לחברה בקבוצה מסגרות אשראי מחייבות בסך של 2,135 מיליוני NOK (כ- 763 מיליוני ש"ח) שמתוכן נוצלו למועד הדוח 237 מיליוני NOK (כ- 85 מיליוני ש"ח) כך שיתרת מסגרת הלא מנוצלת לתאריך הדוח הינה 1,898 מיליוני NOK (כ- 678 מיליוני ש"ח).

21.10. אשראי בנקאי וחוב בנקאי שנתקבל בין תאריך הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 ועד סמוך למועד פרסום הדוח

החברה לא נטלה אשראי בתקופה שבין 31 בדצמבר 2022 ועד סמוך למועד פרסום הדוח.

21.11. הלוואות שנפרעו בין תאריך הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022 ועד סמוך למועד פרסום הדוח

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

21.12. דירוג אשראי

ביום 5 בפברואר 2023 אישרה מעלות את דרוג החברה AA+/Stable/iiA-1+. לעיון בדוח המלא של מעלות ראו דיווח מידי של החברה מיום 5 בפברואר 2023 (אסמכתא: 2023-01-014292), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

למועד פרסום הדוח, אגרות החוב (סדרה ב') ואגרות החוב (סדרות ז'-ח') של החברה מדורגות על ידי מעלות בדירוג AA+ יציב וניירות הערך המסחריים של החברה מדורגים על ידי מעלות בדירוג ilA-1+. לפרטים נוספים וכן לפרטים בדבר היסטוריית הדירוג של אגרות החוב (סדרה ב') ואגרות החוב (סדרות ז'-ח') של החברה וניירות הערך המסחריים של החברה, ראו דיווח מידי של החברה מיום 5 בפברואר 2023 (2023-01-014292), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

למועד הדוח, אגרות החוב (סדרות ד'-ו') של החברה מדורגות על ידי מידרוג בדרוג Aa1.il באופק יציב. לפרטים נוספים וכן לפרטים בדבר היסטוריית הדירוג של אגרות החוב (סדרות ד'-ו') של החברה, ראו דיווח מידי של החברה מיום 29 בדצמבר 2022 (אסמכתא: 2022-01-157669), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

דירוג הלוואות פרטיות שניטלו על ידי החברה:

לחברה ולחברת בת הלוואות מדורגות לא מהותיות מגופים מוסדיים.

21.13. שעבודים

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

21.14. ערבויות

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

21.15. אשראי בריבית משתנה

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

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

טווח הריבית בתקופות הדיווח (ב-%)		שיעור הריבית סמוך למועד פרסום הדוח (ב-%)	היקף האשראי סמוך למועד פרסום הדוח (במליוני ש"ח)	מטבע	סוג אשראי
31.12.2021	31.12.2022				
0.4	0.4-3.55	4.55	59	ש"ח	אשראי חוץ בנקאי
1.4	1.4-5.3	5.9	18	ליש"ט	אשראי בנקאי

למועד הדוח לחברה מאוחדת אשראי לזמן ארוך בריבית משתנה בכתר נורבגי אשר על פי הסכם המימון נרכשו הגנות לשינויים בריבית. לפרטים נוספים ראה ביאור א'17ב(6) לדוחות הכספיים.

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

21.16. השלכות רגולטוריות

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

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

22. ביטוח

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

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

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

23. מיסוי

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

24. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

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

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

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

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

מתחם בצומת הצ'ק פוסט בחיפה - בהתאם לדרך מידע שהתקבל מעיריית חיפה, המגרש הנמצא בצומת הצ'ק פוסט בחיפה, עשוי להיות מושפע מחומרים מסוכנים. בהתאם לסקר קרקע היסטורי ותכנית לבדיקת קרקע שאושרה מראש על ידי משרד איכות הסביבה, בוצעו קידוחים בקרקע. במהלך שנת 2022, התקבל אישור המשרד להגנת הסביבה כי אין צורך בהמשך טיפול בקרקע או בנקיטה בפעולות לניהול הסיכון באתר או בסביבתו.

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

כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המזרמים למערכת הביוב), התשע"א-2011 - בתקופת הדוח, למיטב ידיעת החברה, לא היו חריגות כלשהן בנושא ערכי השפכים המזרמים למערכת הביוב העירונית, ככל שיידרש החברה תשכור יועצים מקצועיים בנושא על פי הצורך, יש לציין שהחברה רואה חשיבות רבה בהקפדה על נושא איכות הסביבה.

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

25. מגבלות ופיקוח על התאגיד

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

25.1. בישראל

25.1.1. פעילות בתחום הנדל"ן

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

25.1.2. חוקים כללים הנוגעים לתחומי פעילותה של הקבוצה

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

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

חוק הריכוזיות

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

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

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

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

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

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

25.1.3. דיור מוגן

מגבלות ופיקוח על תחום פעילות הדיור המוגן

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

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

חוק הדיור המוגן

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

כמו כן, חוק הדיור המוגן מסדיר נושאים נוספים, ובכלל זה את הנושאים הבאים: (1) החובה לערוך הסכם התקשרות בכתב בין בעל רישיון ההפעלה של בית הדיור המוגן ("המפעיל") לבין המבקש להיות דייר בבית הדיור המוגן; (2) פירוט שירותי חובה בסיסיים שאותם מחויב המפעיל לספק לדיירים; (3) חובת הקמת מחלקה סיעודית לבתי דיור מוגן המונים 250 יחידות דיור לפחות, כאשר לממונה על בתי דיור מוגן, הסמכות לפטור את בתי הדיור המוגן מחובה זו בהתאם לתנאים הנקובים בחוק הדיור המוגן⁹¹; (4) הגבלה על העלאה שרירותית של דמי הניהול וכל תשלום אחר שאין לדייר אפשרות ממשית לוותר עליו; (5) זכות הדיירים להקמת נציגות דיירים בבית הדיור המוגן, ועוד.

ביום 25 ביולי 2018, פורסם תיקון לחוק הדיור המוגן (חוק הדיור המוגן (תיקון), תשע"ח-2018) ("התיקון לחוק") שעניינו תיקון ההוראות הנוגעות לבטוחות המשמשות להבטחת כספי הפיקדון⁹² של הדיירים, במסגרתו נקבע כי

⁹¹ יצוין כי הוראות חוק הדיור המוגן המתייחסות להקמת מחלקה סיעודית נכנסו לתוקף בחלוף חמש שנים ממועד כניסתו לתוקף של החוק, היינו ביום 3 בדצמבר, 2017. ⁹² "פיקדון" - תשלום שמשלם דייר לבעל רישיון הפעלה על פי הסכם התקשרות, לרבות כבטוחה לעמידתו בתנאי הסכם ההתקשרות, אשר בהתאם לתנאי הסכם ההתקשרות על בעל רישיון ההפעלה להשיבו, כולו או חלקו, לדייר בסיום ההתקשרות, בניכוי כל סכום שנוכה מאותו תשלום בהתאם להוראות הסכם ההתקשרות והדין.

במקרה בו המפעיל מחזיק בידיו בסכום העולה על 7% מהפיקדון ששולם בעבור דייר או על 70,000 ש"ח, לפי הנמוך, עליו לרשום משכנתא ראשונה לטובת נאמן שימנו הדיירים על זכותו במקרקעין שעליהם בנוי בית הדיור המוגן שבו מתגורר הדייר, כאשר אם בית הדיור המוגן רשום כבית משותף, רשאי המפעיל לרשום את המשכנתא הראשונה על זכותו במקרקעין לטובת הדייר, על הדירה שבה יתגורר הדייר. לחילופין, המפעיל רשאי למסור לדייר ערבות בנקאית מאת מבטח או תאגיד בנקאי להבטחת כספי הפיקדון, או להעביר 40% מהפיקדון לנאמן לבחירתו כאשר ייקבע בחוזה הנאמנות שהדייר הוא הנהנה, וככל שהמפעיל בחר בחלופות אלה, ההוראות הנוגעות להוכחת יציבות כלכלית של המפעיל ולקרן למימון הוצאות בריאות המפורטות להלן לא יחולו. בנוסף, החוק קובע כי במקרה בו בית הדיור המוגן נמצא בשלבי הקמה וטרם אוכלס, על המפעיל למסור למי ששילם את כספי הפיקדון ערבות בנקאית מאת מבטח עד שיהיה אפשר לרשום משכנתא לטובת הדייר. בהתאם, ביום 16 ביוני 2022 תוקנו תקנות הדיור המוגן (טופס מסמך גילוי), תשע"ח-2018, ובמסגרת התיקון האמור עודכנו החלופות להעמדת בטוחה כך שישקפו את התיקון לחוק. יצוין, כי הבטוחה תמומש מקום בו תתיימנה אחת מהעילות הקבועות בחוק, וביניהן חדלות פירעון של המפעיל, צו להקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק, צו למינוי כונס נכסים או בנסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת מהשבת דמי הפיקדון.

במסגרת התיקון לחוק נקבע כי הדייר אינו רשאי לוותר על קבלת הבטוחה מאת המפעיל וכי המפעיל ישא במלוא העלויות הכרוכות בהעמדת הבטוחות המפורטות לעיל (להבדיל מהחובה לשאת ב-20% מהעלויות האמורות על-ידי המפעיל בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן עובר למועד כניסתו של התיקון לחוק לתוקפו).

כמו-כן, בהתאם להוראות התיקון לחוק, הוקמה ועדת חריגים במשרד הרווחה, הרשאית לפטור מפעיל, לבקשתו, באופן מלא או חלקי, מהעמדת הבטוחות במסגרת חוק הדיור המוגן, ולקבוע תנאים לפטור כאמור, או לחלופין, להורות על המצאת בטוחה חלופית, וכן נקבע כי הממונה על בתי הדיור המוגן יהא רשאי לדרוש מהמפעיל, בכל עת, להוכיח את יציבותו הכלכלית באמצעות עריכת בדיקות הקבועות בחוק הדיור המוגן, ואף למסור את תוצאות הבדיקות הנובעות מכך לדיירים, וזאת בכפוף לתנאים המפורטים בתיקון לחוק.

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

התיקון לחוק כולל הוראות מעבר לפיהן תחולת הוראות החוק הינה רטרואקטיבית, כך שתחול גם על הסכמים שנכרתו עוד טרם התיקון. התיקון לחוק נכנס לתוקפו בתום 18 חודשים ממועד פרסומו (דהיינו, בשלהי חודש ינואר, 2020), למעט ביחס לסעיפים הדנים בוועדת חריגים, בדיקת היציבות הכלכלית, הקרן למימון הוצאות בשל מצב בריאותי בנסיבות של חדלות פירעון וקרן למימון הוצאות במקרה של חדלות פירעון, אשר נכנסו לתוקף בתום 6 חודשים ממועד הפרסום (דהיינו, בסוף חודש ינואר 2019)⁹³.

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

תקנות דיור מוגן

תקנות הדיור המוגן (טופס מסמך גילוי), תשע"ח-2018 - תקנות אלו נכנסו לתוקפן ביום 5 באפריל, 2018 ותוקנו ביום 14.06.2022. התקנות קובעות את תוכן מסמך הגילוי שהמפעיל נדרש למסור לדייר עמו המפעיל צפוי להתקשר בהסכם התקשרות. בהתאם לתקנות אלו, על המפעיל לגלות ולמסור לדייר עמו הוא צפוי להתקשר, בין היתר, נתונים ופרטים בדבר המפעיל וזהותו, פרטים אודות רישיון המפעיל, פרטים בדבר שירותים שהמפעיל יעניק, פרטים הנוגעים לזכויות המפעיל במקרקעין עליהם מוקם ופועל בית הדיור המוגן, תיאור השטחים הציבוריים, פירוט תשלומים, פירוט בדבר בטוחות, וכל יתר הפרטים אשר גילויים נדרש בהתאם לתקנות אלו ובהתאם לחוק הדיור המוגן.

ביום 14 ביוני 2022, עודכנו החלופות להבטחת כספי הפיקדון במסגרת התיקון לחוק, כהגדרתו לעיל, וכל זאת במסגרת תקנות הדיור המוגן (טופס מסמך גילוי) (תיקון), התשפ"ב-2022.

סיוטת תקנות הדיור המוגן (בדיקת יציבות כלכלית), תשע"ח-2018 - תקנות אלו פורסמו להערות הציבור ביום 27 במרץ, 2018. תקנות אלו קובעות את התנאים הכלכליים בהם נדרש מבקש רישיון לעמוד, וזאת, בין היתר, לטובת הוכחת יציבותו הכלכלית, וכתנאי לקבלת רישיון הפעלה. בהתאם להוראות תקנות אלו, מבקש הרישיון נדרש למסור לידי הממונה

⁹³ יצוין כי אך השסעיפים בקשר עם בדיקת היציבות הכלכלית, הקרן למימון הוצאות בשל מצב בריאותי בנסיבות של חדלות פירעון וקרן למימון הוצאות במקרה של חדלות פירעון נכנסו לתוקף עוד בסוף חודש ינואר 2019, טרם הותקנו תקנות בנושאים הנ"ל ו/או הוקמו הקרנות, לפי העניין.

על בתי דיור מוגן, בין היתר, דוחות כספיים ומסמכים אחרים המאומתים על-ידי רו"ח מטעמו. כמו-כן, תקנות אלו קובעות את המבחנים לבחינת עמידת מבקש הרישיון בהוראות התקנות, וכן מנגנון ערעור. למיטב ידיעת הנהלת פאלאס, התקופה להגשת הערות הציבור הסתיימה ביום 17 באפריל, 2018 אולם טרם הועלו לדיון בוועדות החקיקה של הכנסת, ובשים לב לכך שהמדובר בנוסח ראשוני בלבד (הכפוף, בין היתר, להערות הציבור), ייתכן כי נוסח התקנות האמורות, אם וככל שיאושרו, יהיה שונה מזה שהוצג להערות הציבור.

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

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

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

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

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

תשומים וסיעודיים - פקודה ותקנות בריאות העם

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

דיני עבודה

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

דיני תכנון ובנייה, נגישות ובטיחות בעבודה וכן חקיקה צרכנית

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

25.1.4. מגורים להשכרה בישראל

פעילות החברה במגזר המגורים להשכרה בישראל ככופה, בין היתר, לחוקים ותקנות בתחום דיני המקרקעין, ובכלל זה, חוקים ותקנות בקשר עם תכנון ובניה, פיקוח וחקיקה מוניציפאלית, שכירות ושאלה, חוק עידוד השקעות הון וכיוצא בזה, וכן, החלטות שונות של גופים סטטוטוריים.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 והתקנות שהותקנו מכוחו

ביום 5 בפברואר 2018 אישרה מליאת הכנסת בקריאה שנייה ושלישית את תיקון 120 לחוק התכנון והבניה ('חוק דיור בהישג יד'). התיקון מבקש לקדם מדיניות קוהרנטית, ולעודד הקמה של דיור בהישג יד הן ברמה המקומית, והן ברמה הארצית, תוך שיפור המנגנון הקיים בחוק התכנון והבניה בשלושה היבטים עיקריים: (א) הרחבת הסמכויות של מוסדות התכנון לכלול בתכניות שבסמכותם הוראות הנוגעות לדיור בהישג יד באופן שבו ועדה מחוזית מוסמכת לקבוע תוספת זכויות לדיור להשכרה ארוכת טווח ללא הגבלה, כאשר לפחות 25% מתוך יחידות הדיור יהיו יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת. בנוסף, ועדה מקומית עצמאית יכולה לקבוע תוספת זכויות בניה של עד 25%, או 20% מהשטח הכולל שאישרה ועדה המחוזית, ובתנאי שכל הקרקע הינה מקרקעי ישראל והתכנית הוגשה על-ידי רשות מקרקעי ישראל; (ב) תיקון התוספת השישית לחוק התכנון והבניה והתנאים נכללים בה לצורך מימוש תכנית הכוללת דיור בהישג יד⁹⁴; (ג) הוספת הסדר הנוגע ליחידות דיור להשכרה במחיר מופחת ממחיר השוק, במטרה להקל ולאפשר קידום של תכניות הכוללות דיור בהישג יד⁹⁵.

יצוין, כי במסגרת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021 ("חוק ההסדרים 2021"), תוקנו סמכויותיהן של ועדות מקומיות כאמור בסעיף (א) לעיל, באופן שבו הורחבו סמכויותיהן של ועדות מקומיות בדבר קביעה בעניין של תוספות בניה ל-50% (חלק 20%), וכן, בוטלו התנאים המגבילים את סמכויות הועדות המקומיות למקרקעין המקודמים על-ידי רשות מקרקעי ישראל בלבד. דהיינו, סמכויות הועדות המקומיות תקפות גם לגבי קרקעות בבעלות פרטית, וגם לגבי תכניות שיוגשו על-ידי גורמים אחרים שאינם רשות מקרקעי ישראל.

כמו כן, חוק ההסדרים 2021 מסמיך ועדות מקומיות עצמאיות לאשר תכניות הכוללות: (א) הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים, בהיקף שלא יגדל מ-200%, ובלבד, שנקבע בתכנית כי יחולו על המקרקעין הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה (דיור בהישג יד). חוק ההסדרים 2021 קובע, כי תכנית להוספת שטח כאמור לא תסתור תכנית מתאר כוללנית, אלא אם היקף שטחי הבניה במגרש לא חורג ביותר מ-60% משטחי הבניה שניתן לאשר במגרש בהתאם לתכנית הכוללנית, ואם התקבל אישור הועדה המחוזית לתכנית, אז בהיקף שלא חורג מ-120% משטחי הבניה; (ב) הוספת שימושי מגורים למגרש בייעוד תעסוקה או למסחר (למעט בשטח מגרש שמוותרים בו שימוש קרקע לתעשייה או תעשייה עתירת ידע או מלאכה), בהיקף שלא יעלה על 100% מהשטח הכולל המותר לבניה, ובלבד שיחולו עליה הוראות התוספת השישית, וכן הוראות סעיף 63 לחוק התכנון והבניה, הקובע, בין היתר, כי בתכנית שהסעיף חל עליה, לפחות 25% מסך היחידות בתכנית ו-20% מהשטח הכולל המותר לבניית יחידות הדיור, ייועדו ליחידות דיור להשכרה במחיר מופחת; וכן, כי תוספת השטח תפקע ככל ולא הוגשה בקשה להיתר בניה למימוש התוספת בתוך 5 שנים ממועד אישור התכנית.

חוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971

חוק השכירות והשאלה מסדיר היבטים חוזיים וקנייניים שונים בכל הנוגע לזכויות שכירות ושאלה. החוק חל על כל שכירות למגורים, פרט לשכירות למגורים בדירה במקרים הבאים: (1) תקופת שכירות קצרה משלושה חודשים ואין לצדדי החוזה זכות הברירה להאריך את תקופת השכירות; (2) תקופת שכירות עולה על עשר שנים; (3) כאשר דמי השכירות גבוהים מ-20,000 ש"ח או סכום אחר על-פי קביעתו של שר המשפטים; (4) דירות במעון, בדיור מוגן, במעונות סטודנטים, או שכירות בדירה שחוק הגנת הדייר חל עליה.

חוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959

⁹⁴ דיור בהישג יד על-פי התוספת הוא אחד משניים: (א) דיור להשכרה ארוכת טווח או דיור להשכרה במחיר מופחת. השכרה לטווח ארוך מוגדרת בתוספת כהשכרה לתקופה של לפחות 20 שנים, בדמי שכירות שאינם ניתנים להיוון, והשכרתם תיעשה תוך מתן אופציות לתקופה מצטברת של לפחות 5 שנים לדייר. דיור להשכרה במחיר מופחת מוגדר באופן דומה, אך ההשכרה נעשית במחיר מופחת לזכאים. זכאי מוגדר כמי שעומד בתנאי הסף שנקבעו בהחלטת ממשלה 203 (דר/13) של ועדת השרים לענייני תכנון, בניה מקרקעין ודיור מיום 22.6.2015, קרי חסר דירה שהוא זוג או יחיד בן 26 ומעלה.

⁹⁵ בדיור להשכרה במחיר מופחת, יהיו דמי השכירות - 20% פחות ממחיר שקבע השמאי הממשלתי ולא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים. לרשות המקומית סמכות לקבוע, עבור קרקע שהיא לא של רשות מקרקעי ישראל, שיעורים שונים של הפחתה וישנה הגבלה על העלאת דמי השכירות. את דמי השכירות, הרגילים והמופחתים, ניתן להעלות אחת לשנה בשיעור עליית המדד וסכום נוסף שיכול השר לקבוע בתקנות. לאחר חמש שנים ניתן לעדכן את מחיר השוק על-פי קביעת השמאי הממשלתי.

פרק 'שביעי 1' מעניק הטבות מס למשקיעים בנכס מאושר המשמש להשכרת דירות בהתאם לתנאים שנקבעו בחוק. מסלול שכירות מוסדית הינו מסלול שנכנס לתוקף ביום 18/11/2021 בו פורסם ברשומות חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021, ובמסגרתו, בין היתר, הוארכה תקופת ההשכרה לתקופה של 15 שנים לפחות וכן נקבעה הפחתה דיפרנציאלית של המס על ההכנסות הנובעות ממכירה או השכרה של הדירות.

מדרגות המס בגין השכרה של דירות בניין לשכירות מוסדית יהיו בתקופת השכירות הראשונה (5 שנים): 11% מס חברות, בתקופת השכירות השנייה (5 שנות השכרה שלאחר תום תקופת השכירות הראשונה): 9% מס חברות, תקופת שכירות שלישית (5 שנות השכרה שלאחר תום תקופת השכירות השנייה): 7% מס חברות ובתקופת השכירות שלאחר השלישית: 5% מס חברות. מדרגות המס רלוונטיות גם למכירה של דירות.

שיעור המס על הדיבינד, שמקורו בהכנסה חייבת שהופקה ממכירה או מהשכרה של דירות בבניין לשכירות מוסדית הינו 20%.

בגין דירה מושכרת במסלול שכירות מוסדית החברה תהיה רשאית לתבוע פחת מואץ בשיעור של 20%.

בנוסף קיים פטור מע"מ בגין מכירת דירות שהועמדו להשכרה בתקופה המינימלית הנדרשת.

חוק לעידוד בניית דירות להשכרה, תשס"ז-2007

החוק לעידוד בניית דירות להשכרה חל על חברות שמוגדרות כ"חברה בעלת בניין להשכרה"⁹⁶, ומעניק תמריצי מס שונים לחברות המחזיקות בניינים להשכרה ארוכת טווח. מדובר במסלול ייחודי לקבלת תמריצי מס, וחברה שבוחרת בו אינה יכולה לדרוש הקלות מכוח מסלולים אחרים או לשנות מסלול לאחר בחירתה.

תמריצי המיסוי מתחלקים לשתי קבוצות: פטור ממס שבח במכירת זכות במקרקעין שהם בניין להשכרה; ומתן אפשרות לניכוי פחת בשיעור של 20% כהפסדים המותרים לקיזוז לפי פקודת מס הכנסה, ובלבד שהבניין יהיה בניין להשכרה, המוחזק בידי אותה חברה במשך תקופה כוללת של 10 שנים רצופות לפחות.

הוראות רשויות מקומיות וחוקי עזר עירוניים

החברה כפופה להוראות רשויות מקומיות ולחוקי עזר עירוניים, לרבות נשיאה בתשלומי היטלים, תשלומי ארנונה תקופות בהן יחידות הדיור אינן מושכרות וכיוצא בזה.

25.1.5. מלונאות

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

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

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

חוק שירותי תיירות, התשל"ו-1976

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

חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968

חוק זה מאפשר לרשויות המקומיות, שבתחומן פועלים בתי המלון, לקבוע תנאים למתן רישיונות עסק. כחלק מהתנאים לקבלת רישיונות עסק כאמור, נדרשת החברה, במסגרת פעילותה בתחום המלונאות, לאישורי כיבוי אש (לפיכך כפופה

⁹⁶ חברה שהיא בעלת מלוא הזכויות בבניין להשכרה שמתקיימים בה התנאים הבאים: (א) תושבת ישראל; (ב) אינה חברת בית, אינה חברה משפחתית ואינה חברה שקופה. "השכרה" מוגדרת בחוק במקרה שבו הדירה מושכרת תמורת דמי שכירות עיתיים, שאינם ניתנים להיוון ולתקופה של לפחות שנה. "בניין להשכרה" מוגדר כמבנה קבע בו לפחות 16 דירות בארבע קומות שהשטח העיקרי הממוצע שלהן אינו עולה על 100 מ"ר, שלפחות 70% מהדירות בו מושכרות למגורים ושבינייתו הסתיימה לאחר מועד 31 בדצמבר 2006.

החברה לעמידה בתקנות שירותי הכבאות (ציוד כיבוי בבתי מלון), התשל"ב-1972, ובדרישות רשות הכבאות מכוחן), להיתר רעלים (המונפק על-ידי המשרד לאיכות הסביבה לעוסקים ברעלים על-פי חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1933, בקשר עם הפעלת בריכות שחיה בבתי מלון). ביום 1 בינואר 2019 נכנס לתוקף תיקון מספר 34 לחוק רישוי עסקים הנ"ל, שמטרתו הינה הקלת ההליך הבירוקרטי לקבלת רישיון עסק, לפי רמות סיכון של בית העסק.

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

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

חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981

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

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

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

חוקי עזר עירוניים ודיני המיסוי המוניציפלי

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

25.1.6. רישוי עסקים

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

25.1.7. תחרות כלכלית

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

25.2. מחוץ לישראל

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

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

26. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה

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

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

27. הליכים משפטיים

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

28. יעדים ואסטרטגיה עסקית

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

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

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

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

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

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

תחום המגורים להשכרה בישראל - תכניות החברה בקשר עם תחום פעילות המגורים להשכרה בישראל הינן, בין היתר, בניית פלטפורמה להשכרה לטווח ארוך תוך בידול המוצר ומתן שירותים ברמה גבוהה. החברה שואפת להרחיב את פעילותה בתחום באמצעות איתור קרקעות לדיור להשכרה וניהול מסה קריטית של יחידות דיור, רכישת חברות או קרקעות בתחום, וכן, הקמת מערך התקשרויות ארצי לתחום המגורים, לרבות ניהול קהילה.

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

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

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

בהתאם, לאחר תקופת הדוח, הושלמה רכישת שתי חברות: חברה השוכרת מצד ג' קרקע עליה בנוי דאטה סנטר פעיל הממוקם במזרח העיר לונדון ("**החברה המתפעלת**"), וחברה נוספת שהינה בעלת קרקע פנויה הסמוכה לדאטה סנטר הפעיל. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.6 לפרק א' זה. בכוונת החברה המתפעלת ו-GM להתקשר בהסכם לפיו תספק GM לחברה המתפעלת שירותי שיווק ותפעול לדאטה סנטר הפעיל לצורך מתן שירותים ללקוחות באיזור לונדון. בעזרת שירותיה של GM, בכוונת החברה המתפעלת לשרג ולייעל את הדאטה סנטר הפעיל וכן להגדיל את כמות ה-MW הניתנת להשכרה. כמו כן, יבחנו החברה הנוספת ו-GM את האפשרות להקמת דאטה סנטר נוסף על גבי הקרקע הפנויה.

כמו כן, ביום 7 במרץ 2023, התקשרה GM באמצעות חברה בבעלותה המלאה, בהסכם שירותים עם TikTok Norway AS, חברה נורבגית שהינה חלק מקבוצת חברות בעלות פעילות גלובלית, למתן שירותי דאטה סנטרס בקמפוס שתקים GM בנורבגיה בהיקף של 90MW. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 8 במרץ 2023 (אסמכתא: 01-024873), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

קומפאס מפעילה פלטפורמת Data Centers בעלת פעילות גלובלית, המתמקדת בשוק ה-Hyperscale. קומפאס עובדת בשיתוף פעולה הדוק עם ספקי שירותי ענן מובילים וחברות SaaS כדי לתמוך בצרכי הצמיחה שלהם ברחבי העולם באמצעות בחירת אתרים אסטרטגיים, תמחור תחרותי ויכולות זמן-לשוק (Time to Market) מהמובילות בתחום. כמו כן, בהתאם להסכם שנחתם בין בעלי היחידות בקומפאס, תקופת החסימה על מכירת החזקות בקומפאס הסתיימה במהלך חודש ינואר 2023 ולמיטב ידיעת החברה, שותפיה של החברה בקומפאס החלו בתהליך לבחינת מימוש החזקותיהם בקומפאס⁹⁷. נכון למועד פרסום הדוח, החברה בוחנת חלופות ביחס להחזקותיה בקומפאס בהיקפים שייתכן ויהיו מהותיים לחברה.

החברה שואפת להרחיב את פעילותה בתחום לטריטוריות נוספות הן באמצעות הרחבת פעילותן של GM וקומפאס והן באמצעות מיזוגים ורכישות נוספות. כמו כן, החברה בוחנת אפשרויות שונות לשיתופי פעולה עם משקיעים, בפעילותה בתחום ה-Data Centers.

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

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

29. צפי להתפתחות

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

⁹⁷ ראו דיווח מידי של החברה מיום 22 בינואר 2023 (אסמכתא: 01-010098-2023), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

חברות ו/או פעילויות מצדדים שלישיים ו/או השבחת הנכסים הקיימים בבעלות הקבוצה, אשר חלקן התממשו כאמור בדיווחי החברה. החברה עוסקת באופן שוטף באיתור הזדמנויות להרחבת שטחי מסחר ומשרדים בנכסיה הקיימים כתוספת לפרויקטים קיימים ופועלת לקידומן של השבחת נכסים אלו וצפויה להמשיך בפעילות זו גם בשנת 2023. בנוסף, ממשיכה החברה לבחון באופן שוטף את החזקותיה הפיננסיות, והכל בהתאם לשיקול דעתה בקשר עם העיתוי, המבנה והתמורה בעסקה.

30. דיון בגורמי סיכון

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

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

30.1. סיכונים מאקרו כלכליים ופיננסיים

30.1.1. שיעורי הצמיחה והצריכה בישראל

פעילות הקבוצה תלויה, בין היתר, בצמיחה במשק הישראלי ובשיעורי הצריכה לנפש, אשר משפיעים על הביקוש לשטחי הנדל"ן המניב של הקבוצה ועל איתנותם של שוכרים מהותיים בנכסים של הקבוצה ויכולתם לעמוד בהתחייבויותיהם כלפיה. בהקשר זה, ראו האמור בסעיף 6.1.1 לעיל בקשר עם המצב המדיני והמצב הבטחוני בישראל והשפעותיהם האפשריות על המשק הישראלי.

30.1.2. שינוי במדד תשומות הבנייה

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

30.1.3. שינויים בשיעורי הריבית במשק

מרבית התחייבויות הקבוצה והתוכניות הזמיות של הקבוצה מושפעים משינויים בשיעורי הריבית במשק ובתנאי התאגידים הבנקאיים למתן אשראי בנקאי. עלייה לטווח ארוך בשיעורי הריבית במשק, עשויים להשפיע, על הוצאות המימון של הקבוצה בגין כל פרויקט, על שיעורי התשואה של הנכסים, על שווי הנכסים המניבים ועל רווחיות הקבוצה. בהקשר זה ראו סעיף 2.1 לפרק ב' לדוח זה.

30.1.4. מצב ביטחוני

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

30.1.5 שינויים רגולטוריים בסביבתה העסקית של הקבוצה

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

30.1.6 שינויים בשווי השקעות פיננסיות זמינות למכירה

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

30.1.7 מגיפה עולמית

למגיפת הקורונה ולנקיטת הצעדים למניעתה היו השפעות שליליות מהותיות על הכלכלה בארץ ובעולם וכן על עסקי הקבוצה בעיקר בשנים 2020-2021. ככל ותהיינה התפרצויות נוספות של המגפה (או של מגיפות אחרות) ויוטלו הגבלות נוספות, הרי שהדבר עשוי להשפיע לרעה על הסיכונים המאקרו כלכליים המפורטים לעיל וכן על פעילות הקבוצה.

30.2 סיכונים ענפיים

30.2.1 ירידה בביקוש לשטחים להשכרה

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

30.2.2 ירידה במחירי השכירות

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

30.2.3 איתנות של שוכרים עיקריים

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

30.2.4 תחרות

ענף הנדל"ן המסחרי המניב בישראל נתון לתחרות רבה. לפרטים אודות השפעת מתחרי הקבוצה על תוצאותיה העסקיות, ראו סעיפים 8.4 ו-9.2 לפרק א' זה.

30.2.5 אישורים מרשויות

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

30.2.6 דרישות חוקיות ורגולטוריות, לרבות בנוגע לשמירה על איכות הסביבה

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

30.2.7. שינויים בנטל המס

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

30.2.8. סיכוני סייבר

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

30.3. סיכונים ייחודיים לקבוצה

30.3.1. תנודות במדד המחירים לצרכן

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

30.3.2. סיכוני מטבע חוץ

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

30.3.3. תלות במקורות מימון

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

30.3.4. עלויות גיוס חוב

לשינויים בשיעורי הריבית במשק ובמדד המחירים לצרכן עלולה להיות השפעה על עלות גיוס החוב על ידי החברה וכן על הוצאות המימון.

30.4. סיכונים ייחודיים לדיור מוגן

רגולציה בפעילות הדיור המוגן

תחום הדיור המוגן התפתח מאוד בשנים האחרונות ויחד עימו הרגולציה בתחום. לפרטים אודות חוק הדיור המוגן, הקובע בין היתר את התנאים לקבלת רישיון לצורך הפעלת בית דיור מוגן, לרבות התיקון לחוק הדיור המוגן, ראו סעיף 25.1.3 לפרק א' זה.

30.5. סיכונים ייחודיים לתחום ה-DATA CENTERS

30.5.1. רגולציה בפעילות ה-DATA CENTERS

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

30.5.2. תלות בהון האנושי

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

30.5.3. שינויים טכנולוגיים

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

30.6. סיכונים ייחודיים לתחום המגורים להשכרה בישראל

30.6.1. הצלחת הטמעת מוצר מגורים להשכרה בישראל וחינוך השוק

שוק הדיור בישראל מאופיין בשיעורי בעלות גבוהים יחסית על נכסים. שכירות הכוללת מתן שירותים משלימים אינה רווחת בקרב שוק השוכרים, ועל כן, נדרש להטמיע בקרב קהלי היעד את טיב השכירות המוצע על-ידי החברה, לרבות השירותים המשלימים המוצעים על-ידה.

30.6.2. פיקוח על מחירי השכירות

חלק משכר הדירה שהחברה רשאית לגבות בפרויקטים בתחום מפוקח ואינו בשליטתה, הוא צמוד למדד, אך חשוף לשינויים ועדכונים מצד הרגולטור ואינו בהכרח צמוד לשינויים בשוק.

30.6.3. רגולציה ומדיניות הממשלה

מאחר שבישראל קיימת מצוקת דיור, ממשלות ישראל השונות גיבשו מדיניות התומכת בקידום נדל"ן להשכרה ארוכת טווח. שינויים במדיניות זו, עשויים לפגוע בתוצאות פעילות החברה בתחום המגורים להשכרה בישראל. כמו כן, לשינויים במדיניות הממשלה בנוגע להקצאה ושיווק של קרקעות, תמריצים לשוכרי דירות, הליכי תכנון ובניה, ריבית על משכנתאות וכיוצא בזה, עשויה להיות השפעה מהותית על פעילות החברה בתחום המגורים להשכרה בישראל.

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

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

**אייל חנקין,
מנכ"ל**

**דנה עזריאלי,
יו"ר הדירקטוריון**

תאריך הדוח: 21 במרץ 2023



חלק ב'

דוח דירקטוריון

בעלי מניות יקרים,



בשנת 2022 חווינו שיפור משמעותי בתוצאות העסקיות בכל תחומי פעילותנו בישראל. החברה רשמה תוצאות שיא במדדים התפעוליים (FFO, NOI) ואנו גאים בחברה ובתוצאותיה. יחד עם זאת, גם שנה זו התאפיינה באתגרים שונים עבור הכלכלה הישראלית והעולמית בעיקר נוכח עליית שיעור הריבית לצורך מיגור האינפלציה, שהוכתבה על ידי הבנקים המרכזיים במדינות המפותחות. לאחר למעלה מעשור, בו שיעורי הריבית במשק היו נמוכים מאד, העלייה במחיר הכסף עשויה להשפיע על המשך הצמיחה, הצריכה, עלות החוב, וכמובן על שוק העבודה בטווח הנראה לעין.

איתנותה של קבוצת עזריאלי, איכות נכסיה, גיוון פעילותה, הניהול האחראי והחוסן הפיננסי, בולטים במיוחד בזמנים אלו, והם המאפשרים לנו לנהל את עסקינו בראייה ארוכת טווח, תוך שימור מעמדה המוביל של הקבוצה בתחומי פעילותה, ולהמשיך לפתח ולבחון הזדמנויות, לצורך התרחבות לתחומי פעילות חדשים ומבטיחים.

בשנת 2022, תחום המשרדים של הקבוצה נהנה מתוצאות מצויינות, על אף תחושת התמתנות מסויימת בביקוש, ומשאים ומתנים מאתגרים וממושכים יותר. מגדלי המשרדים של הקבוצה ממוקמים באזורים אטרקטיביים ובהתאם זוכים לביקושים ערים שמתבטאים בשמירה על תפוסות גבוהות ועל מחירי השכירות.

בתחום מרכזי המסחר והקניונים, הציגה החברה תוצאות מרשימות דבר הבא לידי ביטוי בעלייה במספר המבקרים (footfall) בקניונים, שתורגמה לעלייה בפיידיון בקניוני הקבוצה. אנו ממשיכים להשביח את הנכסים הקיימים, לשפר, לשדרג ולקדם חדשנות ויצירתיות בדגש על חווית לקוח וטכנולוגיה בתחום זה.

בתחום הדיור המוגן התחלנו את שיווק ואכלוס שלב ב' בפרויקט פאלאס להבים, מוקדם מהמועד שתוכנן, זאת לאור ההצלחה בשיווק שלב א'. במקביל, אנו ממשיכים בפיתוח ובייזום שני פרויקטים נוספים "פאלאס רקפות" בראשון לציון ופרויקט דיור מוגן במסגרת הרחבת קניון עזריאלי ירושלים ובמקביל אנו בוחנים הזדמנויות השקעה נוספות בתחום.

בתחום חוות השרתים (Data Centers) המשכנו להרחיב את השקעותינו ובמהלך השנה הושלמה רכישת חוות שרתים נוספת בלונדון. Green Mountain, חברת הבת של קבוצת עזריאלי, חתמה, בין היתר, על חוזים משמעותיים לפיתוח חוות שרתים בנוברגיה, אשר צפויים לתרום בטווח הבינוני NOI משמעותי. במהלך השנה, הגדלנו את החזקתנו בקומפאס (COMPASS), חברה הפעילה בתחום בעיקר בצפון אמריקה, לשיעור החזקה של כ-32.4%. תחום ה-Data Centers ממשיך להיות מנוע צמיחה משמעותי לקבוצה, תחום הנהנה מצמיחה הודות להמשך ההתפתחות הטכנולוגית המהירה והאינטנסיבית בתחום מחשוב הענן, המידע הרב שמצטבר ומצריך פתרונות אחסון ומעבר לשימוש בפתרונות אחסון של חברות הענן HYPERSCALERS שהינם הלקוחות המרכזיים של פעילותנו בתחום.

במגזר המגורים להשכרה לטווח ארוך, השקנו השנה את פרויקט ה-MULTI FAMILY הראשון שלנו, עזריאלי TOWN בתל אביב. לקבוצה מספר פרויקטים בייזום, בתכנון ובפיתוח במסגרת הנכסים הקיימים שלנו המיועדים לעירוב שימושים (MIXED USE) באזורים אורבניים בארץ, בהם אנו מקדמים ומפתחים בנוסף לשימושים למסחר ולתעסוקה, גם מגורים בשכירות ארוכת טווח, הכוללים מגוון שירותים ומתקנים לרווחת הדיירים וחיי קהילה מפותחים.

כמו כן, אנו ממשיכים, ביתר שאת, בייזום פרויקטים בישראל ובהרחבה ובהשקעה של פרויקטים קיימים, בהיקף כולל של מעל ל-1 מיליון מ"ר.

תחום האחריות התאגידית, ממשל תאגידי תקין ואחריות סביבתית וחברתית מהווים נדבכים חשובים ביותר בפעילות הקבוצה. גם בשנה זו שמנו דגש על המחויבות שלנו להמשך בנייה בהתאם לתקני LEED, להרחבת החיסכון באנרגיה, לקידום מיחזור והפחתת פסולת ולנושאים נוספים מעולמות ה-CSR. בשנים האחרונות, שמנו לנו למטרה, לצמצם את טביעת הרגל האקולוגית של פעילותנו במגוון פרויקטים משמעותיים, וכן להעלות את מודעות קהל לקוחותינו לחשיבות הנושא.

בזכות חוסנה הפיננסי של הקבוצה והקשר ההדוק עם המשקיעים לאורך שנים, הצלחנו גם השנה לגייס סך של 3 מיליארד ש"ח בדרך של הרחבת שלוש סדרות אג"ח קיימות, בתנאים המשקפים, במיוחד בסביבה אינפלציונית וריבית שעולה בשיעורים משמעותיים, הבעת אמון מרשימה של המשקיעים בקבוצה ובפעילותה.

בימים אלה, מדינת ישראל עוברת את אחת מתקופותיה הקשות מבפנים. חילוקי הדעות בין הפלגים השונים במדינה, גולשים מעבר לזירה הפוליטית, ולתוך חיי היום יום של כל אחת ואחד מאיתנו. על הפרק ישנם נושאים כבדים ובעלי משמעויות ארוכות טווח ליציבותה ולביטחונה של המדינה. אנו, בקבוצת עזריאלי, מבקשים לשדר מסר מאחד לעם ישראל ולמנהיגיו, מתוך תקווה שאחדות וציונות, יובילו להחלטות אחראיות שיעזרו להשיב את היציבות ולשמור על הדמוקרטיה במדינתנו היקרה.

אנו ממשיכים להשקיע ולתת את המיטב ובמלוא המרץ לטובת ניהול קבוצת עזריאלי והצעדתה קדימה ובפיתוח תחומי פעילות ומנועי צמיחה חדשים, ומונחים תמיד על ידי הערכים שלנו. בראייה קדימה, נמשיך להוביל את התחום ולדאוג שקבוצת עזריאלי תמשיך להיות חברת הנדל"ן המניב הגדולה והחזקה בישראל.

שלכם,

דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון



360 אלף מ"ר | 99% תפוסה*



16 נכסי משרדים

632 אלף מ"ר | 98% תפוסה*



4 בתי דיור מוגן

115 אלף מ"ר | 98% תפוסה*



8 נכסי משרדים בחו"ל

241 אלף מ"ר | 68% תפוסה



חברות DATA CENTERS בחו"ל



~32.4%



Green Mountain

100%

2 נכסי דיור להשכרה

29 אלף מ"ר | 100% תפוסה



10 נכסי נדל"ן בייזום

662 אלף מ"ר



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 בנורבגיה ולאחר תקופת הדוח השלימה רכישת 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'י טכנולוגיות בע"מ.

הקבוצה יוזמת הקמתם של פרויקטים בהיקף של מאות אלפי מ"ר, הכוללים שטחי משרדים, מסחר ודיור מוגן. אלה צפויים לתרום משמעותית לצמיחה העתידית של הקבוצה, לצד ההשקעה בשימור איכותו וערכו של פורטפוליו הנכסים הפעילים.

בנוסף לתחום הנדל"ן, לקבוצה פעילות של פלטפורמת סחר קמעונאי אלקטרוני AZRIELI.COM. כמו כן, נכון למועד הדוח, לחברה החזקה פיננסית במניות בנק לאומי (כ-2.3%).

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, שימשו כפלטפורמה הטובה ביותר לשוכרי הנכסים ולמבקרים בקניונים של הקבוצה. כקבוצת הנדל"ן המובילה והאיתנה בישראל, בכוונתה להמשיך בעשייה בענף הנדל"ן, ולהוות גורם מוביל בייזום וניהול של נכסי נדל"ן מניב איכותיים, מודרניים וחדשניים בישראל ובחו"ל. הקבוצה תמשיך להתמקד בעסקי הליבה של פעילותה, תוך השקעה במנועי צמיחה חדשים ושימוש בטכנולוגיות מתקדמות.

נוסדה בשנת 1983

5.6 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

48.5 מיליארד ש"ח סך מאזן

הון עצמי המיוחס לבעלי המניות

22.1 מיליארד ש"ח

98% שיעור תפוסה* ממוצע בישראל

* בנטרול נכסים באיכלוס לראשונה

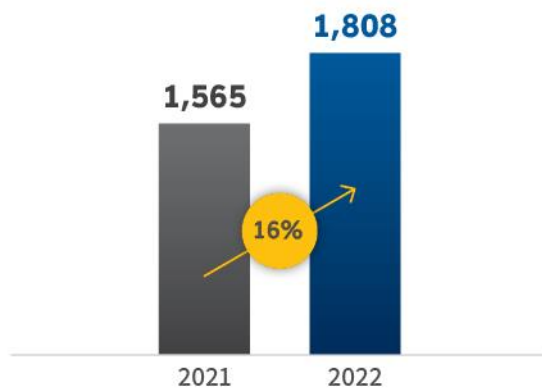
** כל הנתונים לגבי השטחים להשכרה הינם חלק החברה.

תמצית ביצועים ודגשים פיננסיים לתקופת הדוח



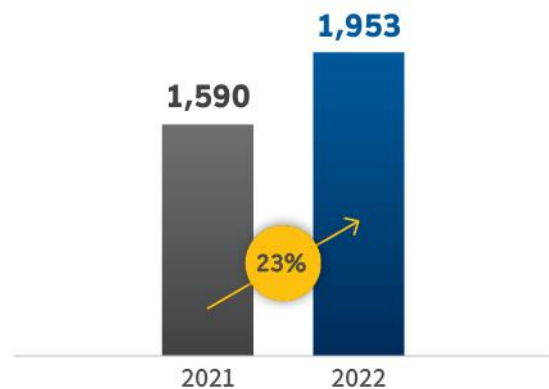
גידול של כ-16% ב-same property NOI בשנת 2022 ל-1,808 מיליון ₪ בהשוואה ל-1,564 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד

Same property NOI



גידול של כ-23% ב-NOI בשנת 2022 ל-1,953 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד

NOI



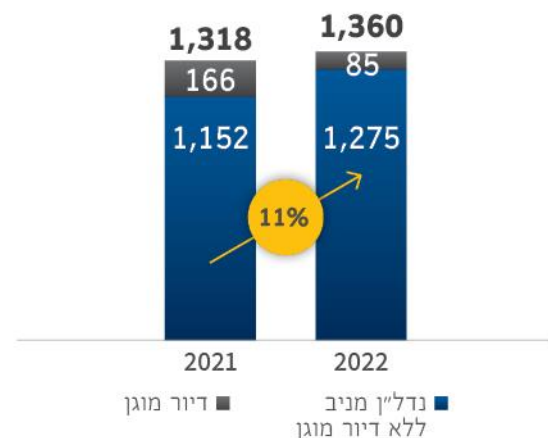
הארכת משך חיי חוב ממוצע (מח"מ) במקביל להפחתת הריבית

ריבית ממוצעת לעומת מח"מ



גידול של כ-11% ב-FFO ללא דיוור מוגן ל-1,275 מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד

FFO מפעילות הנדל"ן המניב



* FFO לפי גישת הרשות לני"ע הינו 548 מלש"ח בהשוואה ל-904 מלש"ח אשתקד

בחודש מאי 2023 החברה תחלק דיבידנד בסך 700 מיליון ש"ח

1 | הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1 כללי

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ ("החברה"); החברה יחד עם כל התאגידים המוחזקים על ידה, במישרין ו/או בעקיפין, תכונה להלן "הקבוצה" או "קבוצת עזריאלי", מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ("תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("התקנות"), אשר סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה, ונערך בהנחה שבפני הקורא מצוי תיאור עסקי התאגיד כפי שנכלל בפרק א' לדוח תקופתי זה.

הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.¹ הנתונים הכספיים ותוצאות הפעילות של החברה מושפעים מנתונים כספיים ותוצאות הפעילות של החברות המוחזקות על ידה. במקרים מסוימים מובאים פרטים הסוקרים אירועים אשר הינם לאחר תאריך הדוחות הכספיים וסמוך למועד פרסום הדוח ("מועד פרסום הדוח"), תוך ציון עובדה זו לצדם או פרטים ונתונים נוספים ברמת החברה בלבד. מהותיות המידע הכלול בדוח זה נבחנה מנקודת מבטה של החברה. בחלק מהמקרים ניתן תיאור נוסף ומפורט בכדי ליתן תמונה מקיפה של הנושא המתואר, אשר הינו לטעמה של החברה מהותי לצורך דוח זה.

1.2 נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

1.2.1. תמצית מגזרי הפעילות לשנת 2022

בשנת 2022, 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), בתחום ה-Data Centers ובתחום המגורים להשכרה בישראל. יצוין, כי פעילות החברה בתחום המגורים להשכרה בישראל החלה להיות מתוארת כמגזר פעילות נפרד החל מדוח זה. כמו כן, מחזיקה החברה במלון הר ציון בירושלים. בנוסף, לחברה פעילות נוספת של סחר מקוון באמצעות החזקתה באתר Azrieli.com וכן החזקת מיעוט בבנק לאומי.

מנוע הצמיחה העיקרי של הקבוצה הינו ייזום פרויקטים של נדל"ן מניב: קניונים, משרדים, דיור מוגן, Data Centers ומגורים להשכרה בישראל. נכון למועד הדוח, לחברה 10 פרויקטים בשלבי ייזום שונים בישראל, בהיקף מתוכנן של כ-662 אלף מ"ר, וכן, קרקעות לפיתוח. להלן תיאור קצר של ששת מגזרי הפעילות המדווחים של הקבוצה וכן, של הפעילויות הנוספות ("אחרים").

1. **תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל** - לקבוצה 21 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל;²

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

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

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

5. **תחום ה-Data Centers** - בבעלות החברה (בעקיפין) 100% מהון המניות המונפק והנפרע של GM הפעילה בנורבגיה, וכן, החזקות (בעקיפין) בהיקף של כ-32.4% בחברת קומפאס הפעילה בצפון אמריקה וב-EMEA;³

6. **תחום המגורים להשכרה בישראל** לחברה 2 פרויקטים מניבים בתחום המגורים להשכרה בישראל.

¹ הדוחות הכספיים המצורפים ערוכים על פי כללי הדיווח הבינלאומיים - IFRS. לפרטים נוספים, ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים.

² בתקופת הדוח השלימה החברה את עסקת רכישת קניון "מול היים" באילת, לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.2.3 להלן.

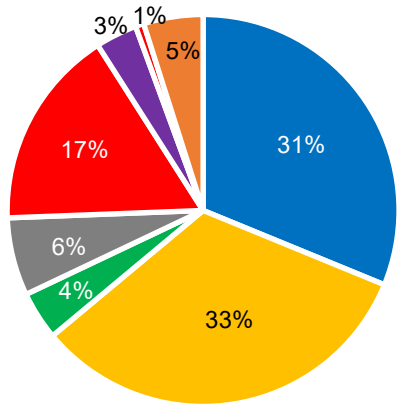
³ בתקופת הדוח התקשרה החברה בהסכם לרכישת שתי חברות הפועלות בתחום ה-Data Centers באנגליה. למועד פרסום דוח זה, הושלמה העסקה.

פעילויות נוספות - למועד פרסום הדוח, לקבוצה פעילות סחר מקוון באמצעות עזריאלי אי-קומרס אשר מחזיקה ומפעילה את אתר Azrieli.com, מחזיקה במלון הר ציון בירושלים ומחזיקה בכ-2.3% ממניות בנק לאומי.

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

1.2.2. פילוח שווי הנכסים לפי מגזרי פעילות

להלן פילוח סך הנכסים במאזן לפי מגזרי פעילות:⁴

פילוח הנכסים ביחס לסך המאזן		השוואת נכסי המגזרים		
31.12.2022		31.12.2021	31.12.2022	נכון לתאריך
				
				מרכזי מסחר וקניונים בישראל
		13,051	15,121	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
		13,848	15,875	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
		2,023	1,945	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
		2,810	3,122	נדל"ן מניב בארה"ב
		5,025	8,033	דיור מוגן
		1,127	1,666	Data centers
		301	335	מגורים להשכרה בישראל
		4,186	2,377	מלונאות
		42,371	48,474	אחרים והתאמות
				סך הכל

הנתונים במיליוני ש"ח.

נכסי החברה במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים מהווים כ-33% מסך הנכסים במאזן, נכסי מרכזי המסחר והקניונים מהווים כ-31% מסך הנכסים במאזן. יתר מגזרי הנדל"ן המניב מהווים יחדיו בקירוב כ-31% מסך הנכסים במאזן.

1.2.2.1. תמצית התפתחויות עיקריות בתקופת הדוח ולאחריה נכסים בייזום

בתקופת הדוח המשיכה הקבוצה להשקיע בפיתוח וייזום הקמה של נכסים חדשים וכן בהרחבה ושיפוץ של נכסים קיימים. לפרטים אודות התפתחויות נכסים בייזום של הקבוצה במהלך תקופת הדוח, ראו סעיף 7.7 לפרק א' לדוח זה וסעיף 4.1 לדוח דירקטוריון זה.

1.2.2.2. 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: 2021-01-082779) ומיום 18 בינואר 2022 (אסמכתא: 2022-01-007851), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

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

1.1.2.2.3. השלמת רכישת הבעלות בקניון "מול הים" בעיר אילת

ביום 23 באוקטובר 2021, התקשרה החברה בהסכם המותנה בהתקיימות תנאים מתלים עם שני צדדים שלישיים בלתי קשורים לחברה וכן עם חברת מול הים אילת (1978) בע"מ לרכישת מלוא (100%) הזכויות במקרקעין עליהם בנוי קניון "מול הים" באילת בתמורה המשקפת שווי כולל של כ-1.31 מיליארד ש"ח (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.

1.1.2.2.4. שינויים בכהונת נושאי משרה בחברה

לשינויים בכהונת נושאי משרה בחברה, שחלו במהלך תקופת הדוח, ראו סעיף 19.3 לפרק א' לדוח זה.

1.1.2.2.5. פרסום תשקיף מדף 2022

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

1.1.2.2.6. רכישת 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"; וביחד עם הרוכשת: "הצדדים"), לרכישת מלוא החזקות המוכרת בשתי חברות ("העסקה"): 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, לפי שער הפאונד היציג למועד חתימת ההסכם) ("החברות האנגליות"). ביום 19 בדצמבר 2022, התקבל אישור הרגולטור המוסמך באנגליה לעסקה וביום 23 בינואר 2023 התקיימו מלוא התנאים המתלים והעסקה הושלמה.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 26 ביוני 2022, מיום 25 בדצמבר 2022 ומיום 24 בינואר 2023 (אסמכתאות: 2022-01-078271, 2022-01-154633 ו-2023-01-010848), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.1.2.2.7. עסקאות מימון

בחודש יולי 2022 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרות ד', ו' ו-ח') של החברה⁵, 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).

⁵ בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 12 ביולי 2022 (אסמכתא: 2022-01-059968), שפורסם מכוח תשקיף מדף 2022, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.2.8 התקשרות בהסכם מתן שירותי דאטה סנטרס

ביום 7 במרץ 2023, התקשרה GM באמצעות חברה בבעלותה המלאה, בהסכם שירותים עם TikTok Norway AS, חברה נורבגית שהינה חלק מקבוצת חברות בעלות פעילות גלובלית, למתן שירותי דאטה סנטרס בקמפוס שתקים GM בנורבגיה.

לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 8 במרץ 2023 (אסמכתא: 2023-01-024873), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

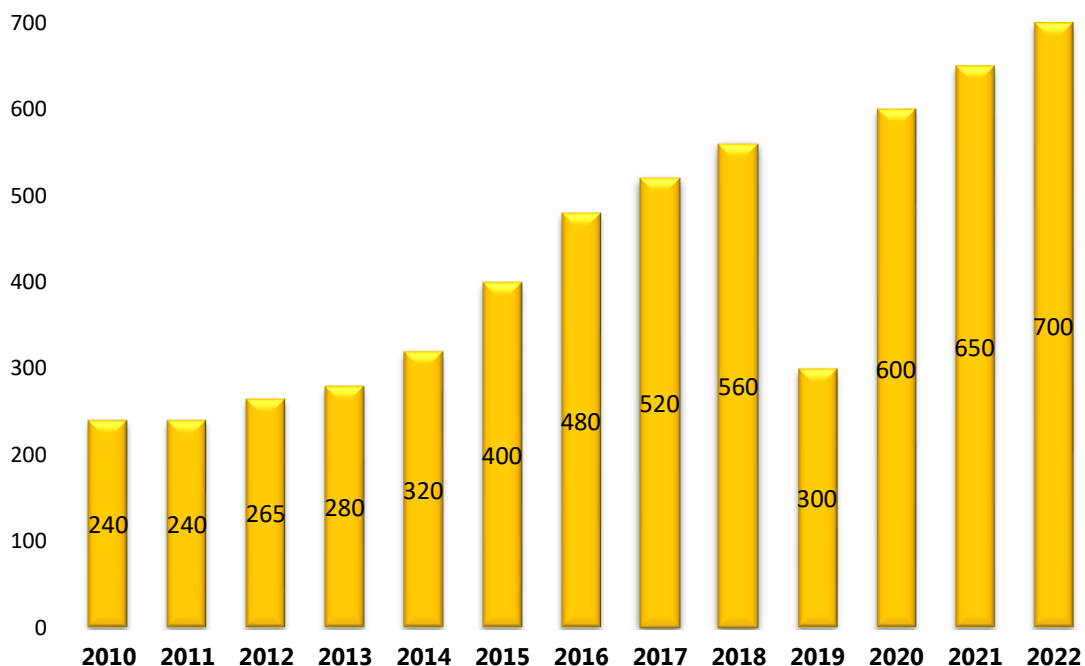
1.2.2.9 מגפת הקורונה

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

1.2.3 דיבידנדים

מאז הנפקתה לציבור, החברה חילקה דיבידנדים מידי שנה, בסכומים גדלים⁶. סך הדיבידנד המצטבר שחילקה החברה, מאז רשמה את מניותיה למסחר בשנת 2010 הוא כ-5.6 מיליארד ש"ח, לרבות דיבידנד לשנת 2022, אשר הוכרז, אך טרם שולם. התרשים הבא מציג את פירוט סכומי הדיבידנדים שחולקו בשנים האחרונות:

דיבידנדים שחילקה החברה מאז רשמה מניותיה למסחר בבורסה



הנתונים במיליוני ש"ח. השנים מתייחסות לשנים שבגינן חולקו הדיבידנדים. הדיבידנד בפועל שולם בשנה העוקבת. הדיבידנד לשנת 2022 הוכרז אך טרם שולם.

⁶ פרט לדיבידנד שחולק ביחס לשנת 2019 לגביו ביום 24 במרץ 2020, החליט דירקטוריון החברה, לאשר חלוקת דיבידנד בסך של 300 מיליון ש"ח בלבד וזאת מטעמי שמרנות ובין היתר לאור חוסר הוודאות בדבר השלכות התפשטות נגיף הקורונה שהחל לפקוד את העולם במועד האמור.

2.1 הסביבה העסקית

להלן אינדיקטורים מאקרו-כלכליים הרלוונטיים לכלל הפעילות בישראל, על בסיס פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה:⁷

- לפי התחזית המאקרו כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש ינואר 2023, ההערכות הן כי בשנים 2023 ו-2024 התוצר יצמח ב-2.8% ו-3.5% (בהתאמה); שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים המסתיימים ברבעון הרביעי של שנת 2023 ובשנת 2024 על 3% ו-2% (בהתאמה); וכן, הריבית המוניטרית בסוף שנת 2023 צפויה לעמוד על 4.8%⁸.
 - נכון לראשית שנת 2023, מדינת ישראל מונה כ-9.6 מיליון תושבים, קצב גידול האוכלוסייה הוא מהגבוהים במדינות ה-OECD ועומד נכון לשנת 2022 על כ-2.2% (הודות לילודה הגבוהה ועלייה בתוחלת החיים). לפי תחזיות גידול האוכלוסייה, באמצע העשור אוכלוסיית ישראל תמנה כ-10 מיליון תושבים ובשנת 2035 יחיו בישראל מעל 12 מיליון תושבים.
 - בשל השפעות משבר הקורונה נרשם שיעור אבטלה רחב במוצע שנתי בשנת 2021 בשיעור של 10.2%, ושיעור האבטלה הממוצע בגילאי 25-64 עמד על 4.6%, כאשר בשנת 2022 ירד שיעור האבטלה בגילאי 25-64 לרמה של 3.2% בלבד, עם צפי של בנק ישראל לשיעור אבטלה בשיעור של-4.0% בשנים 2023 ו-2024.⁹ יצוין, כי שיעור האבטלה בישראל נחשב לנמוך ויציב.
 - מדד המחירים לצרכן (הידוע) עלה בכ-5.3% בשנת 2022. במהלך תקופת הדוח, התקבלו ארבע החלטות ריבית, במסגרתן החליטה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל על העלאת שיעור ריבית בנק ישראל ב-2.5%, משיעור של 0.75% (בחודש יוני 2022) ועד לשיעור של 3.25% בסוף שנת 2022. לאחר תקופת הדוח, בחודשים ינואר-פברואר 2023, עלה שיעור הריבית ב-1%, לשיעור של 4.25%, וזאת בניסיון להתמודד עם האינפלציה הגואה ובניסיון לבלום את עליות המחירים. מדובר בעלייה חדה לעומת השנים האחרונות, המעידה, בין היתר, על עלייה ביוקר המחיה.
 - במהלך שנת 2022 ריבית הפריים עמדה על טווח שבין 2.25% ל-4.75%.
- 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 היוון יכול להיות מושפע בין היתר מהריבית חסרת הסיכון במשק. יצוין, כי המרווח בין שיעור היוון 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-4.77% ו-4.99% 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.

⁷ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה www.cbs.gov.il

⁸ בנק ישראל: התחזית המאקרו כלכלית, ינואר 2023 שפורסמה ביום 3.1.2023. קישור

⁹ ראו ה"ש 9 לעיל.

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

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

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

2.2 מגפת הקורונה והשפעותיה

בתחילת שנת 2020, התפרץ בסין נגיף הקורונה (COVID-19), אשר התפשט ברחבי העולם. 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.

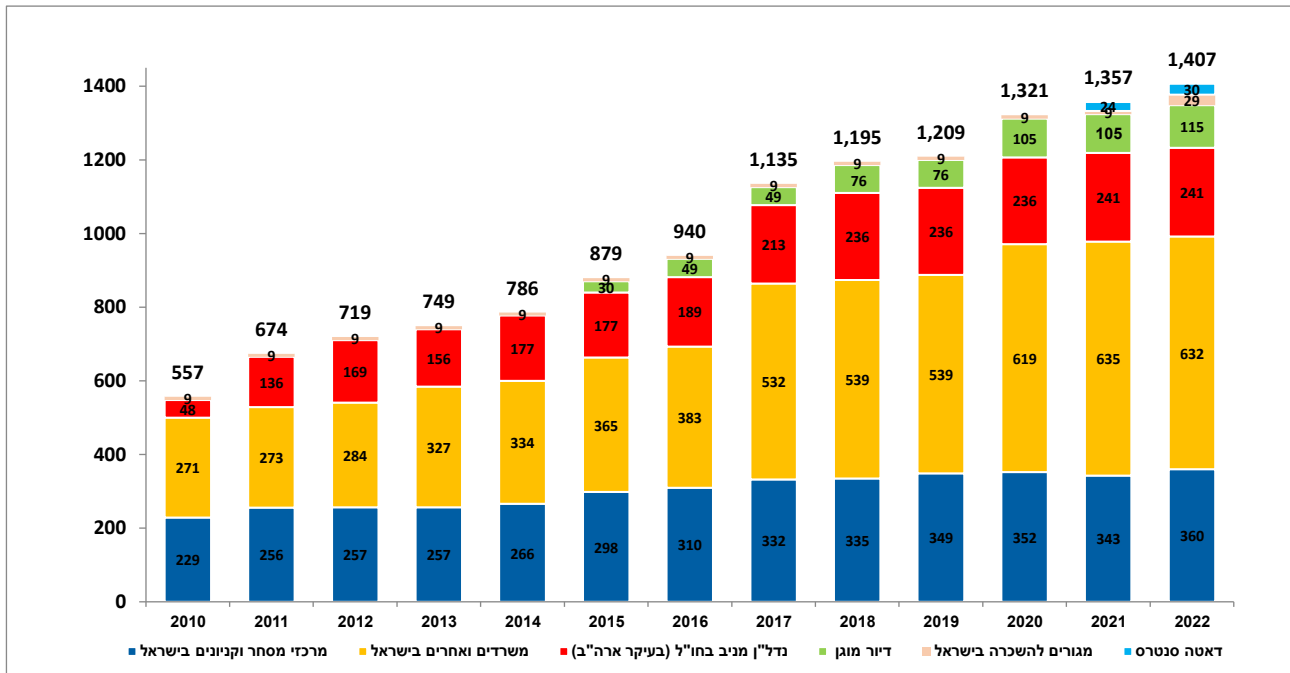
החל מחודש ינואר 2021 החלה מדינת ישראל במבצע חיסונים נרחב כנגד נגיף הקורונה, וניכרה חזרה לשגרה של המשק הישראלי. יחד עם זאת, בתקופה שבין תחילת הרבעון השלישי לשנת 2021 ועד לסוף הרבעון השלישי לשנת 2021 חלה עליה מחודשת בנתוני התחלואה בישראל ובעולם עקב התפשטות זן הדלתא, וכן, לאור דעיכת השפעת החיסון לאורך זמן. 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 כחותה, 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 התממשות. להערכת החברה, על אף יעילות החיסונים כנגד נגיף הקורונה וחזרת המשק בישראל לשגרה, היה ותהיינה 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 זה בעניין ההשלכות האפשריות של התפשטות נגיף הקורונה, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה מבוסס, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון למועד דוח זה ומתבססות על הפרסומים בארץ ובעולם בנושא זה והנחיות הרשויות הרלוונטיות, אשר התממשותן אינה וודאית ואינה בשליטת החברה. אי התממשות הערכות החברה עשויה להיגרם כתוצאה מהתפתחויות או התממשות שונה של הגורמים אשר נזכרו לעיל.

2.3 נתוני שטחים להשכרה (GLA) במאוחד



2.4 שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב

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

- במגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל, כ-99%¹⁰;
- במגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל, כ-98%¹⁰;
- במגזר נדל"ן מניב בארה"ב, כ-68%;
- במגזר הדיור המוגן בישראל, כ-98%¹⁰;
- במגזר ה-Data Centers, כ-95%¹¹;
- במגזר המגורים להשכרה בישראל, כ-100%¹⁰.

¹⁰ לא כולל שטחים בנכסים שבנייתם הושלמה ונמצאים לראשונה בשלבי איכלוס.
¹¹ שיעור התפוסה הממוצע חושב על בסיס נתוני הסכמי השכירות ליום 31 בדצמבר 2022, בממוצע משוקלל של GM וקומפאס, כאשר קומפאס מוצגת לפי שיעור החזקת החברה בקומפאס (כ-32.4%). שיעור התפוסה אינו כולל שטחים שנמצאים בהקמה.

2.5 נתוני הרווחיות התפעולית של הנכסים - NOI

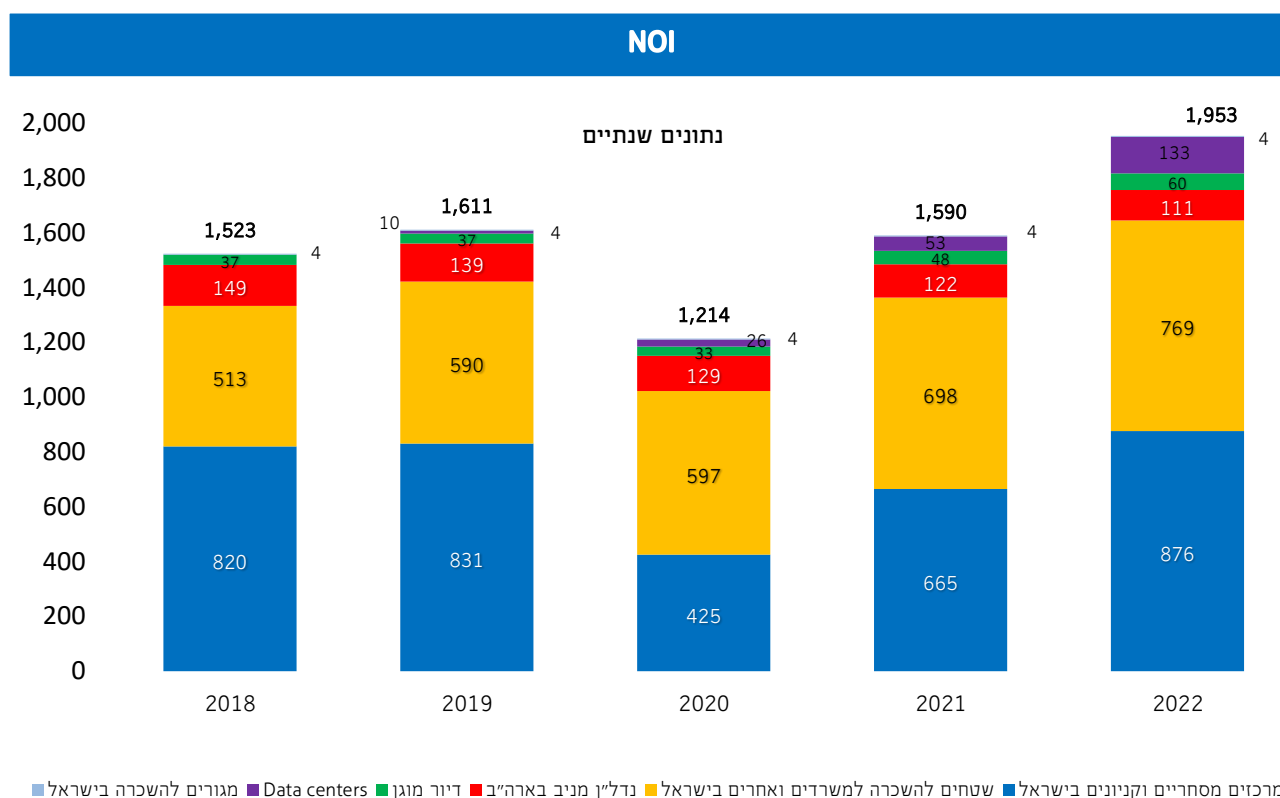
מדד ה-NOI (Net Operating Income) מציג את הרווחיות התפעולית נטו של נכסי הנדל"ן: רווח לאחר ניכוי הוצאות התפעול של הנכס, ולפני ניכוי מסים וריביות. המדד הוא אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב, משום שחלוקתו בשיעור ההיוון המתאים לנכסים מספקת אינדיקציה לקביעת שוויים של נכסי הנדל"ן המניב.¹²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

2.5.1 נתוני הרווחיות התפעולית של הנכסים - NOI

לצורך חישוב ה-NOI נלקחים בחשבון בצד ההכנסות כל התקבולים משוכרים (לרבות דמי שכירות, דמי ניהול ותשלומים אחרים) ולצורך חישוב העלויות נלקחות בחשבון כל ההוצאות התפעוליות בגין הנכסים לרבות עלויות ניהול, אחזקה ונוספות.¹³

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



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

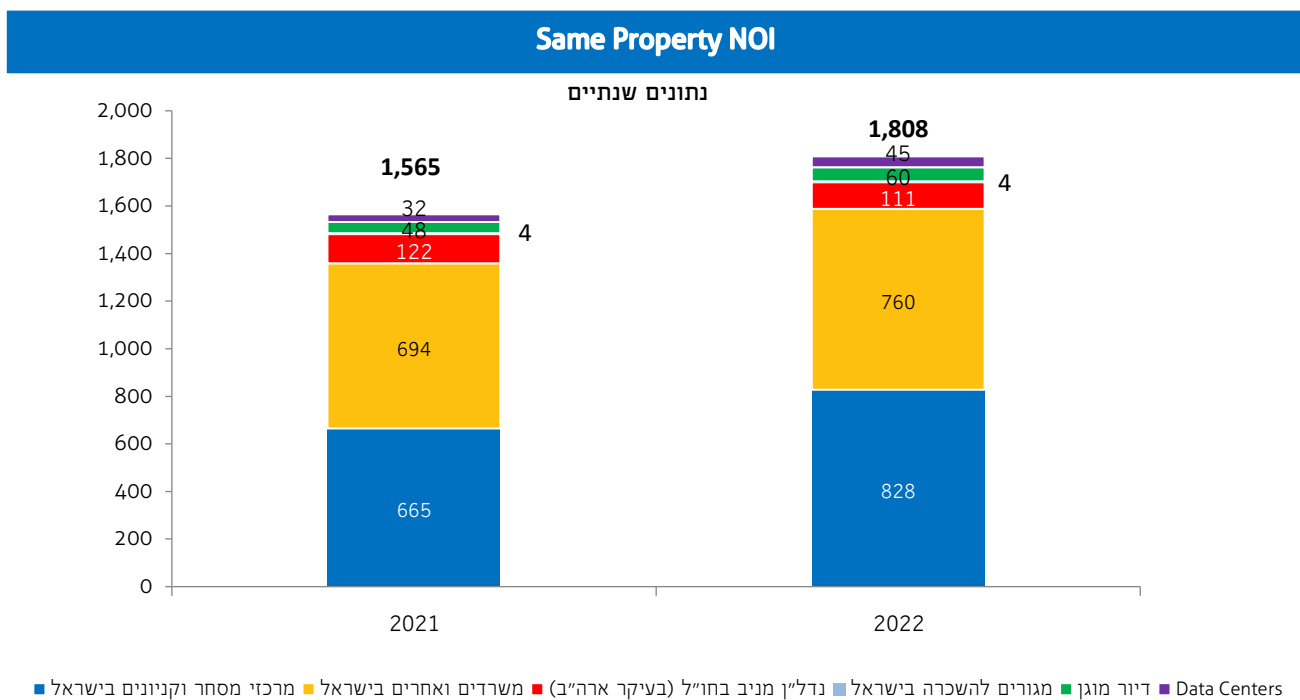
הנתונים במיליוני ש"ח.

להסברים לעניין השינוי ב-NOI ראו סעיפים 2.9.2, 2.10.2, 2.11.2, 2.12.2, 2.13.2 ו-2.14.2, לפרק ב' זה.

¹² אינדיקציות נוספות הינן, לדוגמה: שווי שוק של נכסים דומים באזור ומחירי מכירה של נכסים דומים בעסקאות אחרונות שבוצעו.
¹³ הקבוצה עורכת את דוחותיה הכספיים על בסיס התקנה הבינלאומית ולכן בחישוב עלות השכרת והפעלת הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה לא נלקח בחשבון פחת. כמו כן לצורך חישוב הפרמטרים דלעיל, לא נלקח בחשבון רווח משערוך נכסים.
¹⁴ לרבות נכסים ממגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל, ממגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, ממגזר נדל"ן מניב בארה"ב, ממגזר הדיוור המוגן, ממגזר ה- Data centers וממגזר המגורים להשכרה בישראל.

2.5.2 נתוני הרווחיות התפעולית של נכסים זהים - SAME PROPERTY NOI

מדד ה-NOI מושפע משינויים במצבת הנכסים. כלומר, כאשר נכס נמכר או כאשר מתווסף נכס חדש לתיק הנכסים של החברה, הדבר יבוא לידי ביטוי בשינוי ב-NOI. לעומתו, מדד ה-Same Property NOI מנטרל שינויים אלה, ומאפשר בחינת שינויים ברווחיות תיק נכסים קבוע של הקבוצה לאורך זמן. לצורך חישובו נלקחים בחשבון רק נכסים שהיו חלק מתיק הנכסים של הקבוצה במהלך כל תקופת הניתוח. להלן מדד זה עבור השנים 2021 - 2022:



הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול ב-Same Property NOI הושפע בעיקר מגידול במגזר המסחר והקניונים בישראל בשל סגירת הקניונים למבקרים על פי החלטות הממשלה ולאור השפעת תכנית ההקלות לשוכרים בקניוני החברה בשנת 2021, מעליות מחירים בתחלופות שוכרים במגזר המשרדים, מעליית המדד במגזרי המסחר והמשרדים שכן חוזי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן ומהמשך האיכלוס של בית הדיור מוגן בלהבים בקיזוז ירידה במגזר נדל"ן מניב ארה"ב בעיקר בשל קיטון באחוזי התפוסה.

2.6 שיעור הרווח ממשקלל (CAP RATE)

להלן תחשיב שיעור הרווח ממשקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב, ללא דיור מוגן¹⁵, וללא Data centers¹⁶ וללא מלון הר ציון¹⁷ של הקבוצה לשנת 2022:

חישוב שיעור הרווח הממשקלל לשנת 2022	
39,525	סך נדל"ן להשקעה בדוח
978	בניכוי שווי המימוש לנדל"ן להשקעה בהקמה
227	בניכוי שווי המימוש לעתודות קרקע
2,906	בניכוי שווי המימוש לדיור מוגן מניב
2,011	בניכוי שווי המימוש לנכסי Data centers
3,855	בניכוי שווי מימוש לזכויות בניה בנכסים מניבים וכן שווי המימוש לנכסים מניבים שלא הוערכו לפי הרווח תזרים
29,548	סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים פנויים)
461	NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 31.12.2022 (ללא דיור מוגן, Data centers)
43	תוספת ל-NOI רבעוני עתידי ⁽¹⁾
504	סה"כ NOI מתוקנן
2,016	NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן (ללא דיור מוגן וללא Data Centers)
6.83%	שיעור הרווח ממשקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate)⁽²⁾

הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.

(1) הנתון כולל התאמה ל-NOI כפי שנכלל בהערכות השווי ליום 31.12.2022 ולכן כולל בין היתר תוספת NOI לשטחים פנויים שטרם אוכלסו במלואם ושטחים שאוכלסו 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 ובנייני המשרדים לשינוי תמהיל).

(2) שיעור NOI שנתי מתוקנן מתוך סך נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שטחים פנויים). למבחן הרגישות לשינויים בריביות שיעורי הרווח של הנדל"ן להשקעה - נא ראו באור 32' לדוחות הכספיים. נתון זה אינו מהווה תחזית של החברה ל-NOI לשנת 2023 וכל מטרתו לשקף את ה-NOI בהנחת אכילוס מלא לשנה שלמה של כל הנכסים המניבים.

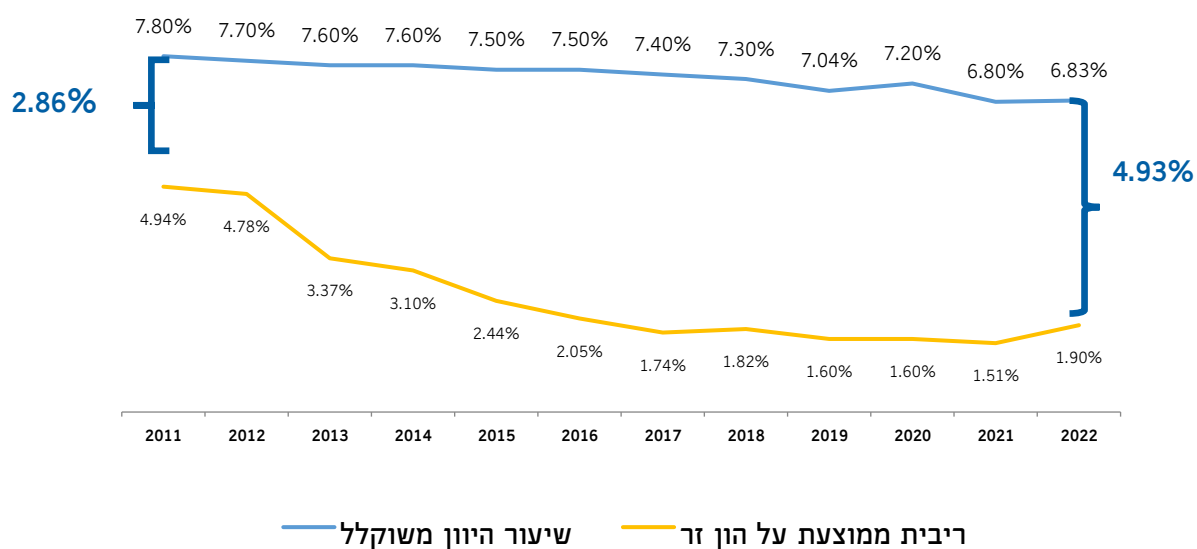
הערכות החברה הנזכרות בסעיף זה, כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה בלתי וודאי והוא מבוסס, בין היתר, על מידע בדבר התקשרות חוזית עם שוכרים למועד הדוח, פרמטרים בחישוב השווי ההוגן והערכות החברה לגבי אכילוס שטחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל ומהמשתמע 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 מגפת הקורונה.

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

¹⁶ נכסי ה-Data Centers נכללים בחלקם בהשקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, ונכסים אחרים נמצאים בשלבי פיתוח, או שנעשה שימוש במתודולוגיית הערכת שווי שונה, ולכן הנכסים לא נכללו בנדל"ן להשקעה.

שיעור ההיוון המשוקלל של נכסי הקבוצה ירד בשנים האחרונות רק במעט, למרות הירידה הניכרת בשיעור הריבית במשק בשנים האחרונות. במהלך שנת 2022 בוצעו עסקאות מעטות בנכסים מניבים. העסקאות אינן מצביעות בשלב זה, על שינוי בשיעורי ההיוון לעומת המחצית השניה של שנת 2021 שאופיינה בעסקאות רבות שבוצעו על ידי החברות הגדולות בתחום והצביעו על ירידה בשיעורי ההיוון. מאידך, בהתאם לאותה ירידה בשיעור הריבית במשק, עלויות המימון של הקבוצה ירדו משמעותית בשנים האחרונות. עם זאת במהלך שנת 2022 החלה עליה משמעותית בשיעורי הריבית במשק. מכיוון שרוב התחייבויותיה של החברה הינן בריבית קבועה ההשפעה על עלויות המימון של החברה מועטה יחסית. לאור האמור, נוצרו בשנים האחרונות פערים גדולים בין שיעור ההיוון המשוקלל של נכסי הקבוצה לבין עלויות המימון, כמתואר בתרשים הבא:

הפער בין שיעור ההיוון המשוקלל לבין שיעור הריבית הממוצע של החוב



הנתונים נכונים לסוף כל שנה.

2.7 תזרים המזומנים מפעילות הנדל"ן (FFO)

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

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

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

FFO מפעילות הנדל"ן המניב			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
189	2,889	1,797	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות
64	62	51	נטרול ההפסד נטו מחברת גרנית הכרמל ומעזריאלי אי קומרס המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות) התאמות לרווח: ⁽¹⁾
765	(2,443)	(1,486)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע נטו
14	14	14	פחת והפחתות
(34)	(10)	(59)	הכנסות מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות
(10)	688	240	הוצאות (הכנסות) מיסים
(9)	(55)	(39)	בניכוי דיבידנד שהתקבל מנכסים פיננסיים ומינים למכירה
(99)	(316)	(125)	השפעת רווחי חברת כלולה
-	43	114	הוצאות חד פעמיות (2022 בעיקר תשלום מס רכישה על חברת מול הים הפחתת הלוואה לשותפים -2021- בעיקר בגין רכישת GM)
627	(2,079)	(1,341)	סה"כ התאמות לרווח
3	3	4	בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות ⁽³⁾
883	875	511	סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב ^{(4) (5)}
44	29	37	סה"כ תזרים מימון נכסים בייזום ⁽⁶⁾
927	904	548	סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות פרטי התשקיף המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב, ללא תזרים מימון נכסים בייזום
1	(15)	(40)	FFO של חברה כלולה
(41)	287	798	הפרשי הצמדה והפרשי שער על נכסים והתחייבויות (בניכוי השפעת המס)
144	182	102	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים ⁽²⁾
(32)	(40)	(48)	בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים
999	1,318	1,360	סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב לפי גישת ההנהלה

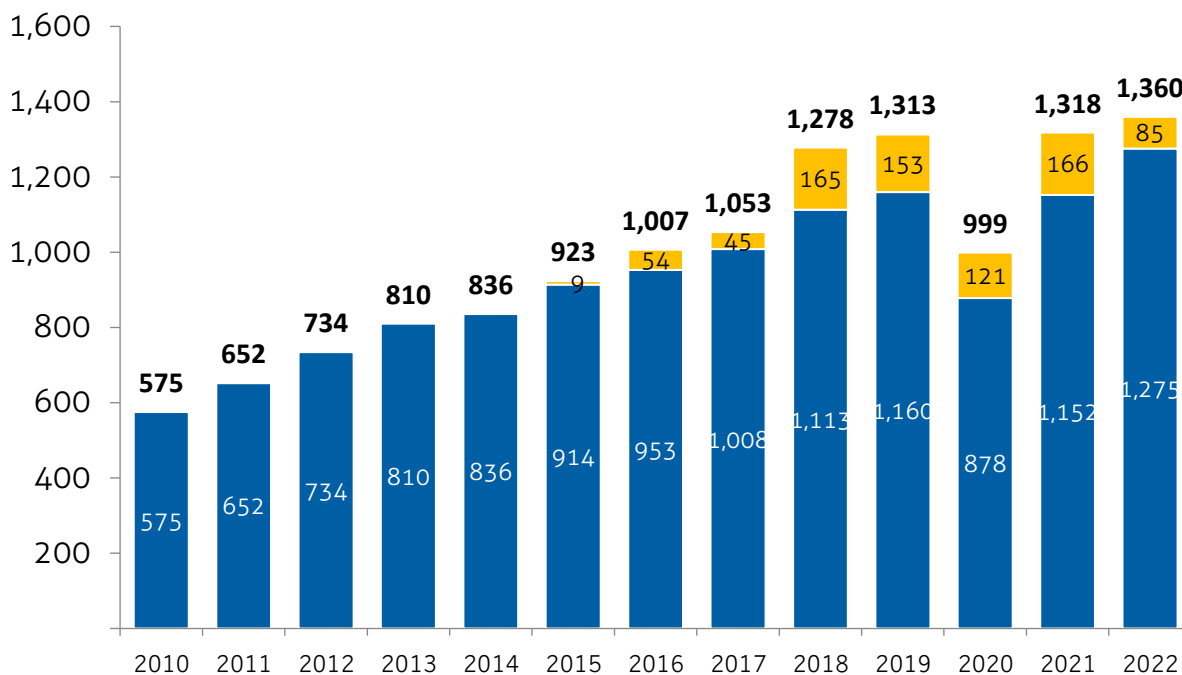
הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.

1. ההתאמות לרווח שלהלן אינן כוללות התאמות בגין חברת גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס שכן תוצאותיהן נטרלו במלואם.
2. פיקדונות הדיירים בדיור המוגן יחשבו כנתקבלו או כחושבו 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 הדיור המוגן בסך של כ-85 מיליון ש"ח בשנת 2022, בסך של כ-166 מיליון ש"ח בשנת 2021 ובסך של כ-121 מיליון ש"ח בשנת 2020.
6. חושב לפי עלויות אשראי ריאליות בגין נכסים בייזום.

בשנים האחרונות, ה-FFO של קבוצת עזריאלי גדל באופן עקבי, מידי שנה למעט בשנת 2020, עקב משבר הקורונה. מיום הנפקת החברה (לפני כשלוש עשרה שנים) צמח ה-FFO מפעילות הנדל"ן המניב בכ-137%. התרשים הבא מתאר את התפתחות ה-FFO של פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה בשנים האחרונות:

התפתחות FFO מפעילות הנדל"ן המניב בשנים האחרונות - לפי גישת ההנהלה

נתונים שנתיים



■ ללא תרומת הדיור המוגן ■ תרומת הדיור מוגן

הנתונים במיליוני ש"ח.
בניכוי עלויות אשראי ריאליות בגין נכסים בייזום.

2.8 מדדי ה-EPRA (EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION)

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

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

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

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

2.8.1 מדד EPRA NRV

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

EPRA NRV

31.12.2021	31.12.2022	
20,742	22,073	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(64)	(243)	מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה
4,489	4,912	בתוספת עתודה למס בגין שערך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
25,167	26,742	EPRA NRV
208	221	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 משערך נדל"ן להשקעה.

EPRA NTA

31.12.2021	31.12.2022	
20,742	22,073	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(64)	(243)	מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה
(1,571)	(1,399)	יתרת המוניטין שאינה כנגד עתודה למס נדחה כפי שמופיעה במאזן החברה
(15)	(27)	נכסים בלתי מוחשיים אחרים
2,245	2,456	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
21,337	22,860	EPRA NTA
176	189	EPRA NTA למניה (ש"ח)

הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צוין אחרת.

2.8.3 מדד EPRA NDV

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

EPRA NDV

31.12.2021	31.12.2022	
20,742	22,073	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(64)	(243)	מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה
(1,571)	(1,399)	יתרת המוניטין שאינה כנגד עתודה למס נדחה כפי שמופיעה במאזן החברה
(1,217)	1,371	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
17,890	21,802	EPRA NDV
148	180	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 אוטלט
עזריאלי אור יהודה אוטלט	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 בנין E	מרכז עזריאלי הרצליה
עזריאלי חולון המנור	עזריאלי מודיעין
עזריאלי TOWN משרדים	עזריאלי פתח תקוה
מקווה ישראל תל אביב	עזריאלי עכו

דיור מוגן

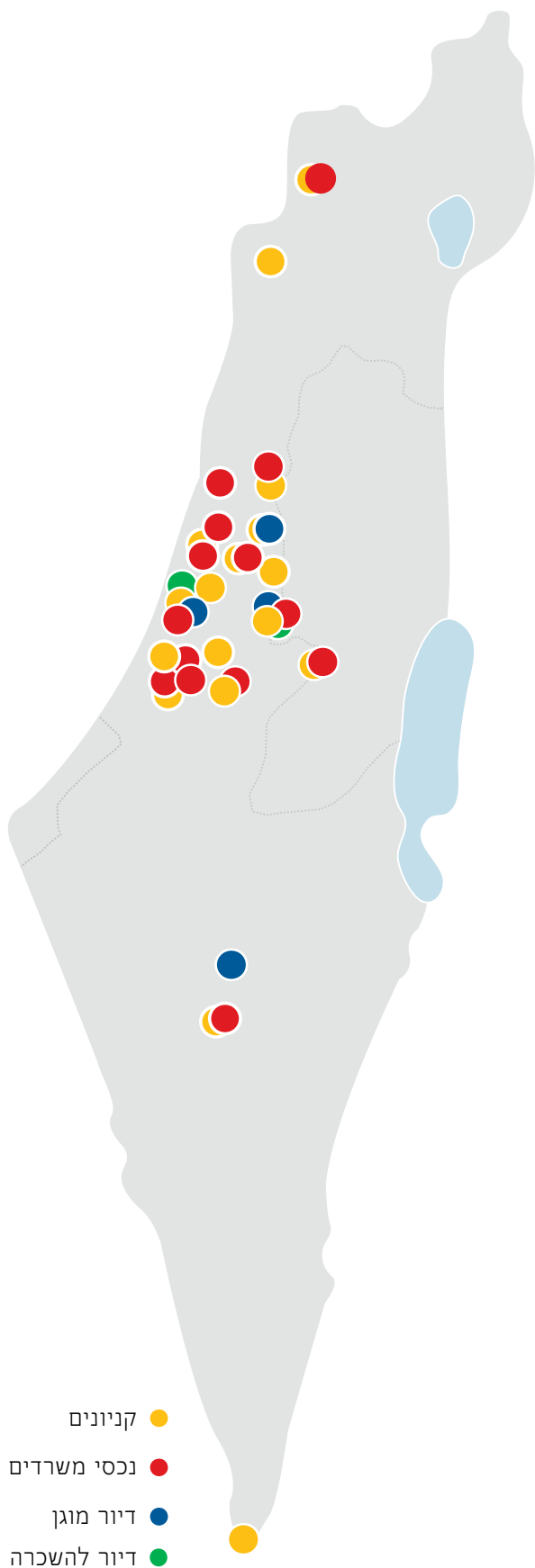
פאלאס תל אביב
פאלאס רעננה
פאלאס מודיעין
פאלאס להבים

מגורים להשכרה

עזריאלי TOWN
עזריאלי מודיעין

חו"ל

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



- קניונים ●
- נכסי משרדים ●
- דיור מוגן ●
- דיור להשכרה ●

21 קניונים	360 אלף מ"ר
16 נכסי משרדים	632 אלף מ"ר
4 בתי דיור מוגן	115 אלף מ"ר 1,142 יח"ד
8 נכסי משרדים בחו"ל	241 אלף מ"ר
2 בנייני מגורים להשכרה	29 אלף מ"ר 277 יח"ד
סה"כ	1,377 אלף מ"ר

* נכון ליום 31 בדצמבר 2022.

** נתוני השטחים הינם חלק החברה.

השקעות הדאטה סנטרס של קבוצת עזריאלי*



2.9 תחום המרכזים המסחריים והקניונים בישראל

2.9.1 תיאור תחום המרכזים המסחריים והקניונים בישראל

מרכזי המסחר מהווים חלק משמעותי בשוק הקמעונאי בישראל. הקניונים ומרכזי המסחר הגדולים בישראל, מספקים לצרכן אפשרויות מגוונות יותר של חוויות קניה ותמהיל רחב. בין היתר, ניתן למצוא רשתות אופנה ואטרקציות שונות לכל המשפחה, מסעדות ובתי קפה המרוכזים כולם תחת קורת גג אחת והכל במיקום נגיש בסמיכות לתחבורה ציבורית וחניה נוחה לבאים ברכב. זאת בניגוד לסוגים אחרים של שטחי מסחר, אשר בהם חלק מהמאפיינים האמורים הללו נעדרים.

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 1.2.2.3 לדוח זה.

על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אוכלוסיית ישראל גדלה בקצב שנתי מהיר של כ-1.9% בממוצע בשנה (כ-50 אלף משקי בית חדשים בשנה בישראל),¹⁸ אשר גבוה משמעותית מקצב גידול האוכלוסין במדינות המפותחות. ההוצאה לצריכה הפרטית בישראל בשנת 2022 גדלה ב-7.5% (בהמשך לגידול של כ-11.7% בשנת 2021) לעומת השנים טרום משבר הקורונה בהן גדלה בקצב של כ-3-4%.

הפדיונות שדיווחו השוכרים בקניוני הקבוצה בחודשים מרץ עד דצמבר 2022 היו גבוהים בכ-4.9%, לעומת התקופה המקבילה אשתקד (לא כולל קניון מול הים).¹⁹

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

יודגש, כי יחס שטח המסחר לנפש בישראל עומד על כ-1.15 מ"ר לנפש²⁰ לעומת יחס גדול יותר של שטחי מסחר לנפש במדינות מפותחות רבות (כדוגמת ארה"ב, שם יחס זה עומד על כ-5 מ"ר לנפש).

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

קניוני הקבוצה מתאפיינים בעיקר:

- **תמהיל מגוון ומתעדכן** - תמהיל המסחר בתחום הקניונים הינו דינמי ומתחדש בהתאם לצרכי השוק ולטעמי קהל הצרכנים. כך לדוגמא, בעבר אופיינו הקניונים בנוכחות גדולה של סופרמרקטים או חנויות אלקטרוניקה וכיום תמהיל השוכרים בקניונים השתנה. בתחום האופנה ניכר, כי מותגים חדשים מחליפים מעת לעת את אלו שהפכו עם השנים לרלוונטיים פחות, כאשר רשתות אופנה בינלאומיות תופסות נתח גדול יותר משוק האופנה המקומי. פורטפוליו הנכסים האיכותי וניהולו, מקנה לחברה יתרון המאפשר לה להביא רשתות אופנה מהמובילות בעולם לפתוח חנויות דגל בקניוני הקבוצה.
- **מגמת הגדלת שטחי חנויות** - בשנים האחרונות נראה, כי מותגים בינלאומיים ובעקבותיהם גם מותגים מקומיים, מבקשים להגדיל את שטחי המסחר ולשלב מותגים משלימים בחנות אחת על מנת ליצור תמהיל מוצרים רחב יותר ולהביא לשיפור חווית הלקוח ולהגדלת סל הקניה.

¹⁸ לפי נתוני הלמ"ס - ראו בקישור

¹⁹ החודשים ינואר-פברואר נותרו בשל הסגר שחל בחודשים אלו בשנת 2021 ובשל התפרצות האומיקרון בחודשים אלו בשנת 2022.

²⁰ גאוקרטוגרפיה, נתונים מתוך מחקר עבור קבוצת עזריאלי על ענף המסחר בישראל, סוף שנת 2020.

- הקניונים כמתחם בילוי** - החברה פועלת לשפר את חוויות הבילוי וההסעדה בקניון וזאת באמצעות היצע של מסעדות ובתי קפה בקניונים וכן באמצעות שיפוץ מתחמי המזון המהיר, בעיצוב מודרני והוספת אפשרויות בילוי כדוגמת מועדון "זאפה" ובתי קולנוע אשר מהווים מוקד משיכה לקהל הרחב. עוד פועלת הקבוצה ליצירת מתחמי בילוי משפחתי בקניוניה לרבות איזורי משחק, חדרי החתלה והנקה.
- 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-1,940 שוכרים שונים.

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

2.9.2. ביצועי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל ושינויים בשווי²¹

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

יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל - בשנת 2022 גדלה יתרת הנדל"ן להשקעה במגזר זה בכ-2 מיליארד ש"ח. היתרה הסתכמה ביום 31 בדצמבר 2022 לסך של כ-15.1 מיליארד ש"ח, לעומת כ-13.1 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2021. עיקר השינוי נובע מהשלמת רכישת קניון מול הים באילת, מהשקעות בנכסי המגזר ומרווחי שערך בעיקר 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 לסך של כ-362 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ-542 מיליון ש"ח בשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2021 ונובע מעיקר מהשפעת עליית המדד על שווי הנכסים.

הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2022.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל					
לשנה שהסתיימה ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2021	31.12.2022	אחוז שינוי	31.12.2021	31.12.2022	אחוז שינוי
866	1,106	28%	251	298	19%
665	876	32%	195	238	22%
			הכנסות		
			NOI		

הנתונים במיליוני ש"ח.

כאמור לעיל, החל מחודש דצמבר 2020 ועד ליום 21 בפברואר 2021, קניוני הקבוצה היו סגורים (למעט עסקים חיוניים) לאור הנחיות הממשלה להתמודדות עם מגפת הקורונה. משכך, ולאור הקלות שהעניקה החברה לשוכרים בקניוניה חלה בתקופה המקבילה 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 IFRS-16 חכירות ובהתאם לחלופות שפורסמו במסגרת עמדת סגל רשות ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.2 לעיל. כמו כן חלק מהגידול ב- NOI הושפע מהשלמת רכישת קניון מול הים באילת בחודש יולי 2022 כאמור לעיל.

²¹ הפרטים בסעיף זה המתארים לנתוני הרווח וההפסד כוללים את קניון מול הים באילת, אשר רכישתו הושלמה במהלך תקופת הדוח. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.2.2.3 לעיל.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל				
לשנה שהסתיימה ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	
665	828	195	213	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	48	-	25	NOI בגין נכסים שנרכשו בשנת 2022
665	876	195	238	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

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

2.10 תחום המשרדים

2.10.1 תיאור תחום המשרדים²²

במשך שנים רבות שמרה כלכלת ישראל על צמיחה רציפה. על אף האמור, בשנת 2020 חלה נסיגה של המשק הישראלי בשל השלכות מגפת הקורונה והצעדים שננקטו לבלימתה. בשנים 2021-2022, המשק הישראלי חזר לצמוח וההערכות הן להמשך צמיחה מתונה יותר בשנים 2023-2024 לפרטים נוספים ראו סעיף 6.1.1 לפרק א' לדוח זה.

בהתאם לאמור, במשך מספר שנים ועד סוף שנת 2019, נהנה שוק המשרדים מצמיחה. במחצית השנייה של שנת 2020, על רקע מגיפת הקורונה, זוהתה בשוק המשרדים מגמה של האטה בביקושים למשרדים ונרשמו ירידות מתונות בדמי השכירות ברוב איזורי התעסוקה במרכז הארץ. החל ממחצית הרבעון הראשון של שנת 2021 התהפכה מגמת השוק ולנוכח ביקושים גדולים, בעיקר מצד חברות הייטק בת"א וכן בסביבתה הקרובה (רמת גן והרצליה), דמי השכירות באיזור זה עלו משמעותית בהשוואה לרמות המחירים טרם פרוץ מגפת הקורונה. מגמה זו נמשכה לאורך כל שנת 2021 ובהיעדר שטחים פנויים להשכרה, דמי השכירות המשיכו לטפס ולקראת סוף שנת 2021 הגיעו לשיאים חדשים. במחצית השנייה של שנת 2022, בין היתר, כתוצאה משינויי מקרו גלובליים ומקומיים כגון: עלייה באינפלציה ובשיעורי הריבית, נרשמה האטה בביקושים לשטחי משרדים שהביאו להתייצבות עם נטייה לירידות קלות בדמי השכירות בחלק מאיזורים אלו. לנוכח שיעורי התפוסה הגבוהים בנכסי הקבוצה ההשפעה האטה על נכסי הקבוצה הייתה שולית. בהמשך לאמור, למועד הדוח שמרה הקבוצה על שיעורי תפוסה גבוהים מאוד בנכסי המניבים בתחום ואף הגדילה את סך הכנסותיה מדמי שכירות לעומת שנים קודמות, הן באיזור תל אביב והן באיזורים נוספים, לדוגמה: מרכז עזריאלי הרצליה, מרכז עזריאלי חולון לעסקים ומרכז עזריאלי ראשונים. לפרטים ראו סעיף 2.10.2 להלן.

יצוין, כי העיר תל-אביב מהווה את מרכז העסקים של ישראל, ובה הביקוש הגדול ביותר לשטחי השכרה למשרדים בישראל. לקבוצה מספר נכסי השכרה למשרדים בעיר תל-אביב: פרויקט עזריאלי תל-אביב, עזריאלי שרונה, עזריאלי TOWN וכן פרויקט בייזום והקמה, הרחבת מרכז עזריאלי (מגדל הספירלה). אחת מן התמורות שחלו בתחום המשרדים בשנים האחרונות הייתה התרחבות משמעותית של חברות ענק בינלאומיות בתחום ההיי-טק, אשר נכנסות לראשונה או מרחיבות את נוכחותן בישראל במיוחד באיזור המרכז. על אף האמור, ועל רקע האטה בביקושים במחצית השנייה של שנת 2022 כאמור לעיל, נצפתה ירידה בדמי השכירות באזור תל אביב לעומת תעריפי השיא של 2021.

פורטפוליו הנכסים של החברה להשכרת שטחי משרדים מורכב רובו ממגדלי משרדים המסווגים ברמה גבוהה (Class A), והללו ממוקמים לרוב במתחמי עסקים מרכזיים בסמיכות לצירי תנועה ראשיים במרכזי הערים. מיקומם, איכותם ומיצובם של שטחי המשרדים, מאפשרים לחברה לשמור על רמת איכלוס גבוהה ולאורך זמן להגדיל את שכר הדירה. החברה יוזמת ומקימה פרויקטי משרדים בהיקפים משמעותיים, אשר עומדים בסטנדרטים בינלאומיים של מרכזי תעסוקה בערים הגדולות בעולם, בכל הנוגע לניהול הנכס ואיכותו.

²² סקירת שוק המשרדים H2 2022 – אינטר ישראל CUSHMAN & WAKEFIELD - קישור

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 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 וייזום הקמה של נכסיה בתחום זה באזורים בהם הביקוש למשרדים גבוה. לרוב, מצויים הפרויקטים של החברה בלב מתחמי העסקים של ישראל ובקרבה למרכזי הערים וכן, מתאפיינים בגישה נוחה של תחבורה פרטית וציבורית. כך לדוגמא, לחברה מספר פרויקטים באזור המערב הצפוני של תל-אביב הן מניבים והן בייזום והקמה.
 - **קומות רחבות היקף:** פורטפוליו הנכסים של החברה כולל מספר פרויקטים בעלי שטחי קומה גדולים. אלו מספקים מענה לביקוש הגובר מצד חברות גדולות המעוניינות ליצור אתר מרכזי אחד לעובדים ופריסתם על פני מספר קומות קטן יותר. כך לדוגמא, תכנון פרויקט עזריאלי שרונה ומרכז עזריאלי חולון, מאפשר לשוכרים לאחד מספר אתרים אשר בעבר היו פרוסים ברחבי הארץ.
 - **סטנדרט בנייה:** הקבוצה מקפידה על סטנדרטים גבוהים של בנייה בכל נכסיה, הבאים לידי ביטוי בעיצוב האדריכלי, בפונקציונליות של הנכסים ובהקפדה על איכויות בנייה גבוהות ועל פרטים, כגון: מעליות חדשניות ומהירות, תאורה מתקדמת ועוד. כל זאת, מתוך ראייה ארוכת טווח, לפיה הנכסים יוחזקו וינהלו על-ידי הקבוצה לאורך שנים רבות.
 - **יעילות תפעולית:** גודלם של נכסי החברה מאפשר יעילות תפעולית המתבטאת, בין היתר, ביכולת להטמיע שיפורים טכנולוגיים ושיפורי תשתית לרבות, התקנת רשתות תקשורת מורכבות והתייעלות אנרגטית (Leed Certificate), אשר מאפשרות לחברות בינלאומיות גדולות, הדורשות עמידה בתקינה מחמירה לשכור שטחים בנכסי החברה. 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-820 שוכרים שונים. בכל אחד מנכסי הקבוצה ישנו תמהיל של שוכרים מענפים שונים. חלק מהשוכרים של שטחי המשרדים של החברה הן חברות ענק מקומיות או בינלאומיות.

2.10.2. ביצועי מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל ושינויים בשווי

לקבוצת עזריאלי 16 נכסים מניבים בתחום זה בישראל, בשטח כולל להשכרה של כ-632 אלפי מ"ר.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל - בשנת 2022 גדלה יתרת הנדל"ן להשקעה במגזר זה בכ-2,027 מיליון ש"ח. היתרה הסתכמה ביום 31 בדצמבר 2022 לסך של כ-15.9 מיליארד ש"ח, לעומת כ-13.8 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2021. השינוי נובע בעיקר מעליית שווי של נכסי המגזר ומהשקעות בנכסי המגזר.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר - הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ-1,128 מיליון ש"ח לעומת כ-1,564 מיליון ש"ח בשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2021. עיקר הרווח בשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2022 נבע מעלייה בדמי השכירות בתחלופות שוכרים וכן בשל עליית דמי השכירות שנבעה מעליית מדד המחירים לצרכן שכן חוזי השכירות צמודים למדד. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2022.

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

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל						
לשנה שהסתיימה ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			
31.12.2021	31.12.2022	אחוז שינוי	31.12.2021	31.12.2022	אחוז שינוי	
829	933	13%	221	246	11%	הכנסות
698	769	10%	185	199	8%	NOI

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI הושפע בעיקר מאיכלוס שטחי 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				
לשנה שהסתיימה ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	
694	760	185	199	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
4	9	-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו או הקמתם הושלמה בשנת 2021
698	769	185	199	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

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

2.11 תחום הדיור המוגן

2.11.1 תיאור תחום הדיור המוגן

הדיור המוגן הפרטי בישראל פונה לרוב לאוכלוסיית הגיל השלישי ממעמד סוציו אקונומי בינוני-גבוה, ומציע שירותי דיור, לצד שירותים משלימים רבים, אשר מטרתם לאפשר לדיירים לשמור על אורח חיים עצמאי ומספק. ענף הדיור המוגן מצוי בצמיחה, בשל העלייה בתוחלת החיים וברמת החיים. קיים גידול מתמיד בדרישה לפתרונות דיור לגיל השלישי בכל העולם. בארץ מדובר בתחום שאינו מפותח, בהשוואה למדינות מערביות אחרות.

החברה רואה בתחום הדיור המוגן, תחום סינרגטי לפעילויות האחרות שלה, תוך שימוש, בין היתר, בידע שנצבר במטה הניהולי של הקבוצה לאורך השנים, בתחומי פעילותה בנדל"ן המניב. בכל הנוגע לייזום תחום הדיור המוגן, לקבוצה יתרונות בולטים באיתור קרקעות, רכישה, פיתוח, בנייה יעילה וניהול התהליכים הסטטוטוריים, לרבות מיצוי התב"ע וכן יתרון לגודל בקשר עם אחזקה והתפעול של בתי הדיור המוגן הפעילים. לבסוף, קיימת סינרגיה בין תחום המסחר לתחום הדיור המוגן, כאשר קיים ביקוש לקרבה של בתי דיור מוגן למרכזיים מסחריים אשר ישרתו את דיירי בית הדיור המוגן.

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

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

2.11.2. ביצועי מגזר הדיור המוגן ושינויים בשווי

לקבוצת עזריאלי ארבעה בתי דיור מוגן פעילים בשטח בנוי עילי של כ-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, במהלך תקופת הדוח אושרה תב"ע לתוספת זכויות, בין היתר, לדיור מוגן בקניון עזריאלי ירושלים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 4.1.2 לפרק ב' זה.

יתרת נכסי המגזר של הקבוצה במגזר הדיור המוגן – בשנת 2022 גדלה יתרת נכסי המגזר במגזר הדיור המוגן בכ-312 מיליון ש"ח. היתרה הסתכמה ביום 31 לדצמבר 2022 לסך של כ-3.1 מיליארד ש"ח, לעומת כ-2.8 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2021. עיקר השינוי נובע מעליית שווי נכסי המגזר ומהשקעות בנכסי המגזר.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר – הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ-195 מיליון ש"ח לעומת כ-171 מיליון ש"ח בשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2021. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על-ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2022.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר הדיור המוגן:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר דיור מוגן					
לשנה שהסתיימה ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2021	31.12.2022	אחוז שינוי	31.12.2021	31.12.2022	אחוז שינוי
192	221	15%	51	57	12%
48	60	25%	13	15	15%
הנתונים במיליוני ש"ח.					

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

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר דיור מוגן				
לשנה שהסתיימה ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	
48	60	13	15	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	-	-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו או הקמתם הושלמה בשנת 2022
48	60	13	15	סך NOI מכלל הנכסים
הנתונים במיליוני ש"ח.				

2.12. תחום הנדל"ן המניב בארה"ב

2.12.1. תיאור תחום הנדל"ן המניב בארה"ב

קבוצת עזריאלי החלה לפעול לגיוון השקעותיה בנדל"ן מניב בחו"ל בשנת 2001. בעשור הקודם, הקבוצה הרחיבה משמעותית את פעילותה, באמצעות רכישת בנייני משרדים ביוסטון ובאוסטין, טקסס.

עיקר נכסיה של הקבוצה בחו"ל מתרכז באזורי מטרופולין חזקים, שבהם אוכלוסייה של לפחות 2 מיליון איש. סוגי הנכסים בהם מתמקדת הקבוצה הינם משרדים, וכן בוחנת גם נכסים מתחומים משיקים אחרים כגון לוגיסטיקה. למועד פרסום הדוח בוחנת החברה את האפשרות למימוש נכסים בתחום זה.

בחלק מנכסיה בחו"ל, מחזיקה הקבוצה יחד עם שותפים מקומיים. אולם, רוב הזכויות והשליטה בנכסי הקבוצה בחו"ל, מוחזקים על ידה. ניהול הנכסים מתבצע באמצעות חברות ניהול מקומיות, תוך בקרה של קבוצת עזריאלי.

בחלק מנכסי הקבוצה בוצע שיפוץ משמעותי של המבנים לרבות בשטחים הציבוריים, כדי לשמור על מיצוב הנכסים בשוק.

מרבית הנכסים הקיימים בארה"ב ממומנים בנפרד מהמימון התאגידי, באמצעות הלוואות דולריות ללא זכות חזרה ללווה (non-recourse), למעט מקרים יוצאי דופן המוגדרים בהסכם ההלוואה ונחשבים כמקובלים בשוק האמריקאי.

המגמה של גידול בשטחים הפנויים בשוק המשרדים ביוסטון המשיכה בשנת 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 שנת 2022 לא באה לידי ביטוי בגידול בביקוש לשטחי משרדים ביוסטון.

2.12.2. ביצועי מגזר נדל"ן מניב בארה"ב ושינויים בשווי

לקבוצת עזריאלי 8 נכסים מניבים בתחום זה, בעיקר בארה"ב, בשטח כולל להשכרה של כ-248 אלפי מ"ר (במיוחד) וכ-241 אלפי מ"ר (חלק החברה) המושכרים לכ-140 שוכרים.²³

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר - הסתכמה ביום 31 בדצמבר 2022 לסך של כ-1.9 מיליארד ש"ח, לעומת כ-2.0 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2021. עיקר השינוי נובע מירידת שווי הנכסים בקיזוז עליית שער הדולר.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר - ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ-378 מיליון ש"ח, לעומת הפסד של כ-59 מיליון ש"ח בשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2021.

ההפסד בתקופת הדוח נובע בעיקר מעליית שיעור ההיוון ומגידול בהשקעות הצפויות בחלק מהנכסים.

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

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב - הנתונים במיליוני דולר ארה"ב.					
לשנה שהסתיימה ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2021	31.12.2022	אחוז שינוי	31.12.2021	31.12.2022	אחוז שינוי
71	69	(3)	18	17	(6%)
38	33	(13%)	10	7	(30%)
הנתונים במיליוני דולר ארה"ב.					

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב - הנתונים במיליוני ש"ח.					
לשנה שהסתיימה ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2021	31.12.2022	אחוז שינוי	31.12.2021	31.12.2022	אחוז שינוי
231	231	-	56	56	-
122	111	(9%)	30	23	(23%)
הנתונים במיליוני ש"ח.					

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

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב				
לשנה שהסתיימה ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	
122	111	30	23	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	-	-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו בשנת 2022
122	111	30	23	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

2.13.1 תיאור תחום ה-DATA CENTERS

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

הצעד הראשון בכניסת החברה לתחום ה-Data Centers התבצע באמצעות השקעה הונית בחברת קומפאס, שעיקר פעילותה הינו בתחום ה-Data Centers בצפון אמריקה וכן פעילה ב-EMEA. נכון למועד פרסום הדוח, מחזיקה החברה (בעקיפין) בכ-32.4% בחברת קומפאס. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי של החברה מיום 18 ביולי 2019 (אסמכתא: 2019-01-073885) וכן, סעיף 1.3.2 לדוח התקופתי לשנת 2020, הנכללים בדוח זה על דרך הפניה.

כמו כן, בהתאם להסכם שנחתם בין בעלי היחידות בקומפאס, תקופת החסימה על מכירת החזקות בקומפאס הסתיימה במהלך חודש ינואר 2023 ולמיטב ידיעת החברה, שותפיה של החברה בקומפאס החלו בתהליך לבחינת מימוש החזקותיהם בקומפאס²⁴. בהקשר זה, הוגדרו בהסכם בעלי היחידות בקומפאס מנגנוני היפרדות החלים בעת מכירת החזקות לצדדים שלישיים לאחר תום תקופת החסימה 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), בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם. נכון למועד פרסום הדוח, החברה בוחנת חלופות ביחס להחזקותיה בקומפאס, בהיקפים אשר עשויים להיות מהותיים לחברה.

בהמשך לאמור, וכחלק מרצון החברה להיכנס לפעילות בתחום ה-Data Centers באירופה, ביום 24 באוגוסט 2021 השלימה החברה רכישה (בעקיפין) של 100% מהון המניות של חברת GM, הפועלת בתחום בנוורבגיה. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מידיים של החברה מימים 13 ו-19 ביולי 2021 ומיום 24 באוגוסט 2021 (אסמכתאות: 2021-01-116121, 2021-01-118377 ו-2021-01-136974), בהתאמה, הנכללים בדוח זה על דרך הפניה.

בנוסף, לאחר מועד הדוח, ביום 23 בינואר 2023, השלימה החברה רכישה (בעקיפין) של 100% מהון המניות של שתי חברות אנגליות: חברה 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 דיווחים מידיים של החברה מימים 26 ביוני 2022, 25 בדצמבר 2022 ו-24 בינואר 2023 (אסמכתאות: 2022-01-078271, 2022-01-154633 ו-2023-01-010848), הנכללים בדוח זה על דרך הפניה.

ביום 7 במרץ 2023, התקשרה GM באמצעות חברה בבעלותה המלאה, בהסכם שירותים עם TikTok Norway AS, חברה נורבגית שהינה חלק מקבוצת חברות בעלות פעילות גלובלית, למתן שירותי דאטה סנטרס בקמפוס שתקים GM בנוורבגיה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.2.8 לעיל.

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

²⁴ ראו דיווח מידי של החברה מיום 22 בינואר 2023 (אסמכתא: 2023-01-010098), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

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

2.13.2. ביצועי מגזר ה-DATA CENTERS ושינויים בשווי

נכון למועד הדוח, לקבוצת עזריאלי 17 נכסים מניבים בתחום זה, מתוכם 14 נכסים של קומפאס בארה"ב וקנדה (למועד הדוח החברה מחזיקה בכ-32.4% בחברת קומפאס) ו-3 נכסים בנוורביגיה באמצעות החזקות החברה בחברת GM.

יתרת הנכסים של הקבוצה במגזר - הסתכמה ביום 31 בדצמבר 2022 בסך של כ-8 מיליארד ש"ח, לעומת כ-5 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2021. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסים בתקופה ומגידול באחוז ההחזקה בקומפאס.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר - ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בכ-21 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ-475 מיליון ש"ח שנרשם בשנת 2021 (מתוך הסכומים הנ"ל, הסכומים המתייחסים לקומפאס נכללו בדוחות הכספיים בסעיף חלק בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס). הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאים חיצוניים.

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

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר ה-DATA CENTERS:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר DATA CENTERS					
לשנה שהסתיימה ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2021	31.12.2022	אחוז שינוי	31.12.2021	31.12.2022	אחוז שינוי
82	227	177%	48	64	33%
53	133	151%	30	35	17%

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול בהכנסות וב-NOI בתקופת הדוח נובע בעיקר מרכישת GM בשנת 2021, מגידול בפעילות קומפאס ועליה בשיעור ההחזקה בקומפאס.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר DATA CENTERS				
לשנה שהסתיימה ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	
32	45	30	35	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
21	88	-	-	NOI בגין רכישת GM בשנת 2021
53	133	30	35	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

2.14 תחום המגורים להשכרה בישראל

2.14.1. תיאור תחום המגורים להשכרה בישראל

פעילות הקבוצה בתחום המגורים להשכרה בישראל מתמקדת בעיקר בייזום, רכישה, השכרה, ניהול ואחזקה של פרויקטים שייעודם הוא השכרה למגורים לתקופות ארוכות טווח, וכן, הפעלתם ואספקתם של שירותים נלווים ברמה גבוהה (ניהול קהילה, אבטחה, מתחמי ספורט, אבזור הדירה, שירותים עסקיים וכיוצא בזה). החברה רואה בתחום המגורים להשכרה בישראל, תחום סינרגטי לפעילויות האחרות שלה, תוך שימוש בידע שנצבר במטה הקבוצה בתחומי פעילותה בנדל"ן המניב ובניסיון התפעולי שנצבר בחברה בתחום הדיור המוגן. בכוונת החברה לפעול לבניית פלטפורמה להשכרה לטווח ארוך תוך בידול המוצר ומתן שירותים ברמה גבוהה.

2.14.2. ביצועי מגזר מגורים להשכרה בישראל ושינויים בשווי

לקבוצת עזריאלי 2 נכסים מניבים בתחום זה בישראל, בשטח כולל להשכרה של כ-29 אלפי מ"ר.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר המגורים להשכרה בישראל - בשנת 2022 גדלה יתרת הנדל"ן להשקעה במגזר זה בכ-539 מיליון ש"ח. היתרה הסתכמה ביום 31 בדצמבר 2022 לסך של כ-1.7 מיליארד ש"ח, לעומת כ-1.1 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2021. השינוי נובע בעיקר מעליה בשווי ההוגן ומההשקעות שבוצעו בתקופה.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר - הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ-223 מיליון ש"ח לעומת כ-137 מיליון ש"ח בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. עיקר הרווח בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, נבע מעליית ערך הדירות ושווי הזכויות. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאי בתלי תלוי ליום 31 בדצמבר 2022.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר מגורים להשכרה בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר מגורים להשכרה בישראל						
לשנה שהסתיימה ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			
31.12.2021	31.12.2022	אחוז שינוי	31.12.2021	31.12.2022	אחוז שינוי	
5	7	40%	1	3	200%	הכנסות
4	4	-	1	1	-	NOI

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול בהכנסות נובע מפתחת עזריאלי טאון מגורים בחודש אוגוסט 2022.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר מגורים להשכרה בישראל				
לשנה שהסתיימה ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	
4	4	1	1	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	-	-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו או הקמתם הושלמה בשנת 2022
4	4	1	1	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

2.15 נדל"ן מניב – פעילויות נוספות

2.15.1. מלונאות

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

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

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

ביום 17 בחודש מרץ 2020, סגרה החברה את פעילות מלון "הר ציון" לאור ההנחיות המכבידות שהוטלו על פעילות בתי מלון בשל משבר הקורונה. נכון למועד פרסום הדוח, המלון סגור והחברה 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.

3.1 מגזר גרנית - פעילות מופסקת

ביום 7 במאי 2020, הושלמה העסקה למכירת החזקות הקבוצה ב-GES העוסקת בטיפול במים, שפכים, אויר, פסולת וכימיקלים לתעשייה. לפרטים נוספים אודות מכירת GES ראו סעיף 1.2.3.4 לפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2020 וכן ביאור 7 לדוחות הכספיים.

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

3.2 פעילויות נוספות

3.2.1 השקעות בתאגידים פיננסיים

לקבוצת עזריאלי השקעה בתחום הפיננסי באמצעות השקעה בבנק לאומי²⁵. להלן תמצית שינויים בהשקעות בשנת 2022:

שינויים בהשקעה בחברות פיננסיות	
	בנק לאומי ⁽¹⁾
שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.21	1,282
תמורה ממכירות	(120)
השקעה	-
סה"כ השקעה ליום 31.12.22 ⁽²⁾	1,162
שווי הוגן של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות הכספיים	1,025
שינוי בשווי הוגן בתקופת הדוח	(137)
דיבידנד שהתקבל בשנת 2022	39

הנתונים במיליוני ש"ח.
 (1) השווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 31.12.2022.
 (2) לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בתקופת הדוח.

3.2.2 פעילות באמצעות פלטפורמת סחר מקוון - AZRIELI.COM

בהמשך לאמור בדיווחיה המיידים והתקופתיים של 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 ודרך של מכירה משולבת ויצירת חווית צרכנות, בד בבד עם פיתוח פעילות הליבה במסחר המסורתי. לפרטים אודות פעילות הסחר המקוון של הקבוצה ראו סעיף 16.1 לפרק א' לדוח זה.

²⁵ כמו כן, לחברה השקעות זניחות בקרנות השקעה, כמפורט בסעיף 16.2.3 בפרק א' לדוח זה.

4 | פיתוח עסקי - מנועי צמיחה

4.1 סקירת פעילות הפיתוח העסקי

4.1.1 ייזום נדל"ן מניב

מנוע הצמיחה העיקרי של קבוצת עזריאלי הינו מומחיות בייזום ותכנון אדריכלי ייחודי של פרויקטי נדל"ן מניב: קניונים, משרדים, דיור מוגן ומגורים להשכרה. נכון למועד הדוח לחברה עשרה 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 ומלונאות	31,000 ⁽⁵⁾	2023	300	275	445-475
צ'ק פוסט חיפה	מסחר	10,500	2023	-	45	140-150
קרקע דיור מוגן ראשון-לציון	דיור מוגן ומסחר	37,300	2024	180	157	470-490
סה"כ		78,800		480	477	1,055-1,115
פרויקטים יזמיים בטווח זמן בינוני						
מלון הר ציון	מלונאות	34,000 ⁽⁹⁾	2025	334	329	900-930
קמפוס סולראדג'	משרדים	38,000	2025	304	289	790-810
קרקע מודיעין (מגרש 10)	משרדים ומסחר	37,000	2026	102	106	570-580
הרחבת מרכז עזריאלי ת"א (מגדל הספירלה)	מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים	150,000 ⁽⁴⁾	2027	1,681	948	2,550-2,750
סה"כ		296,300		2,601	1,829	4,810-5,070
סה"כ		337,800		2,901	2,149	5,865-6,185
פרויקטים יזמיים בשלבי תכנון						
שם הנכס	שימוש	מ"ר לשיווק ⁽¹⁾	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה ⁽²⁾	עלות שהושקעה ⁽³⁾	עלות בנייה משוערת כולל קרקע ⁽³⁾
עזריאלי TOWN בניין E ⁽⁶⁾	משרדים	21,000	טרם נקבע	380	343	טרם נקבע
חולון 3 - אזור תעשייה חולון ⁽⁷⁾	מסחר ומשרדים	250,000	טרם נקבע	572	508	טרם נקבע
קרקע פתח תקווה	משרדים ומסחר	53,000 ⁽⁸⁾	טרם נקבע	97	100	טרם נקבע
		324,000		1,049	951	
סה"כ		661,800		3,950	3,100	

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 הדיור המוגן ו/או דירות להשכרה, הנתון מהווה היקף זכויות במ"ר.
2. ליום 31 בדצמבר 2022.

פרויקטים יזמיים בשלבי תכנון

שם הנכס	שימוש	מ"ר לשיווק ⁽¹⁾	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה ⁽²⁾	עלות שהושקעה ⁽³⁾	עלות בנייה משוערת כולל קרקע ⁽³⁾
3.	ללא היוונים והתאמות לשוכרים ליום 31 בדצמבר 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 בניה 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 האת הזכויות הנוספות שכן בכוונת החברה לשפץ את כל המלון ולהרחיבו.					

במהלך תקופת הדוח המשיכה החברה בעבודות הפיתוח וייזום ההקמה של נכסיה המפורטים לעיל, ובמאמציה להשגת האישורים הנדרשים לצורך המשך פיתוחם בהתאם ללוחות הזמנים המתוכננים וללא עיכובים משמעותיים. כמו כן, הקבוצה מנהלת משאים ומתנים ומתקשרת בהסכמים להשכרת שטחים המצויים בהקמה. לפרטים נוספים ראו סעיפים 7.7-7.8 לפרק א' לדוח זה.

תיאור הנכסים בהקמה ועבודות 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-5.3 דונם, 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 ובחודש יוני 2020 התקבל היתר המרתפים.

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

בחודש יוני 2020 הוגשה בקשה לקבלת היתר בניה עילי לשתי קומות מסחר, שתי קומות מלון (84 חדרים) וחללי שירות ותפעול ובחודש נובמבר 2021 התקבל ההיתר. כמו כן, החברה הגישה בקשה להיתר בניה עילי ליתרת הפרויקט (מגדלי המשרדים והמגורים). בחודש דצמבר 2021, התקבלה החלטת הוועדה המקומית המאשרת את קבלת היתר בתנאים ובחודש יוני 2022 התקבל ההיתר. נכון למועד פרסום הדוח, הפרוייקט נמצא בשלבי הקמה מתקדמים.

קרקע בצומת הצ'ק פוסט - קרקע בשטח של כ-17.8 דונם הנמצאת באזור התעשייה של חיפה, בסמיכות לצומת הצ'ק פוסט. על הקרקע צפוי להיבנות בשני שלבים פרויקט שיכלול שטחי מסחר ומשרדים וכ-350 מקומות חניה בהיקף כולל של כ-37 אלף מ"ר להשכרה.

בשלב א' מתוכנן להבנות על הקרקע מבנה בן 2 קומות בהיקף של כ-10.5 אלף מ"ר וכ-340 מקומות חניה אשר קומת הקרקע שלו תשמש כסופרמרקט. בחודש דצמבר 2020, התקשרה החברה בהסכם להשכרת השטח שימש כסופרמרקט וכאולם אירועים. תכנית הבינוי אושרה על ידי הוועדה המקומית. כמו כן, הגישה החברה בקשה להיתר דיפון וביסוס אשר התקבל בחודש ינואר 2022. כמו כן, בחודש דצמבר 2021 הגישה החברה בקשה להיתר בניה מלא אשר אושר על ידי הוועדה המקומית בתנאים והחברה פועלת למילוי התנאים. 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 מתעתדת להקים על הקרקע בית דיור מוגן, אשר צפוי לכלול עד 275 יחידות דיור, אגף סיעודי וכ-3,000 מ"ר שטחי מסחר. בחודש אפריל 2018 התקבלה המלצת הועדה המקומית להפקדת תב"ע לתוספת זכויות והועברה לדיון בוועדה המחוזית. בחודש נובמבר 2018 התקבלה החלטת הועדה המחוזית על הפקדת התב"ע בתנאים. בחודש אפריל 2019 פורסמה התב"ע להתנגדויות ובחודש ספטמבר 2019 התקיים דיון בוועדה המחוזית בהתנגדויות שהוגשו. בחודש פברואר 2020 התכנית פורסמה למתן תוקף ואושרה ברשומות.

בחודש מרץ 2020, הגישה החברה בקשה להיתר חפירה ודיפון בפרויקט. בחודש יוני 2020 התקבל ההיתר ובתחילת שנת 2021 החלו העבודות. בחודש מאי 2021 הגישה החברה בקשה להיתר מרתפים אשר אושרה בתנאים במהלך חודש ספטמבר 2021 וההיתר התקבל בחודש מרץ 2022. בחודש אוקטובר 2021 הגישה החברה בקשה להיתר בניה לכלל הפרויקט אשר התקבל בחודש ינואר 2023.

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 בניה 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, סולראדג' תהא אחראית לניהול ותחזוקת הקמפוס. בחודש יוני 2022 התקבל היתר דיפון וחפירה והעבודות החלו. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 11 במאי 2021 (אסמכתא: 2021-01-082779) ומיום 18 בינואר 2022 (אסמכתא: 2022-01-007851), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

קרקע במודיעין (מגרש 10) - ביום 6 באוקטובר 2019 זכתה החברה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרש המצוי במע"ר מודיעין-מכבים-רעות, בשטח של כ-17 דונם, המיועד לבניית פרויקט מסחר ומשרדים, בהיקף זכויות של כ-37,000 מ"ר עילי, בתמורה לסך של כ-51 מיליון 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: 2019-01-086697), 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.

הרחבת מרכז עזריאלי תל-אביב (מגדל הספירלה) - הקרקע בשטח של כ-8,400 מ"ר נרכשה בחודש מאי 2013, והבנייה החלה

בחודש ספטמבר 2016. הקרקע המצויה בסמיכות למרכז עזריאלי תל-אביב תאפשר את הקמתו של המגדל הרביעי והרחבתו של קניון עזריאלי תל-אביב. בחודש אפריל 2018 ניתן תוקף לתב"ע ביעוד עירוני-מעורב, המאפשר שימושים של מסחר, משרדים, מלונאות, מגורים ודוור מוגן בהיקף זכויות בניה על-קרקעיות של כ-147,260 מ"ר ברוטו ובנוסף כ-3,000 מ"ר שטחי מסחר עיקריים תת-קרקעיים.

במסגרת התב"ע נדרשה החברה לאשר תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לפרויקט, כתנאי להיתר בניה על קרקעי. כמו-כן, התחייבה החברה להקצות, מתוך הזכויות האמורות בפרויקט, קומה ציבורית עבור עיריית תל אביב-יפו וכן, התחייבה לתשלום ולביצוע מטלות שונות בסביבת הפרויקט, לרבות במרכז עזריאלי. בכוונת החברה להקים שטחי מסחר שיהוו הרחבה של הקניון הקיים ומגדל רב קומות, מגדל הספירלה. בחודש ינואר 2020 התקבל היתר בניית מרתפים לפרויקט. בחודש ינואר 2021 נחתמה תכנית העיצוב על-ידי הגורמים המאשרים בעיריית תל אביב. למועד פרסום הדוח החברה ממשיכה בביצוע עבודות חפירה ודיפון בקרקע. בחודש יולי 2021, הגישה החברה בקשה לקבלת היתר בניה עילי לכלל הפרויקט ובחודש דצמבר 2021 התקבלה החלטת הוועדה המקומית המאשרת את קבלת ההיתר בתנאים.

עזריאלי טאון בניין E - ביום 14 במאי 2018, השלימה החברה עסקה לרכישת זכויות במקרקעין המצויים בדרך מנחם בגין בתל אביב, עליהם בנוי בניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, בשטח כולל של כ-5,500 מ"ר וקומות מרתף, אשר עד לאחרונה הושכר במלואו. הנכס כולל זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין בהיקף כולל של כ-21,000 מ"ר שטח עילי וזכויות נוספות. בחודש יולי 2021 רכשה החברה את מקרקעי תחנת התדלוק המצויה בנכס (אשר לא נכללו במסגרת העסקה המקורית לרכישתו הנ"ל) המצויה בנכס ואשר פעילותה הופסקה. בחודש דצמבר 2022 הפקידה החברה להתנגדויות תב"ע הכוללת 87,000 מ"ר ברוטו הכוללים שטחי תעסוקה ומשרדים.

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

קרקע בפתח תקווה - הקרקע שנרכשה בחודש נובמבר 2017 בשטח של 19 דונם ("הקרקע הפנויה"), מצויה בחלקו המזרחי של אזור התעשייה קריית אריה בפתח תקווה ומצויה בסמיכות לפרויקט משרדים בבעלות הקבוצה. הקרקע הפנויה כוללת זכויות לבניה של כ-53,000 מ"ר וכן מרתפי חניה.

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

לאור אישור תכנית המתאר קרית אריה בפתח תקווה הוחלט במשותף ע"י הוועדה המקומית והחברה על קידום תב"ע בסמכות מקומית בלבד לאישור זכויות הבניה כך שתכלול 280 אלף מ"ר, שימשו בעיקר למשרדים ואשר מתוכננים 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 למילויים.

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

לפירוט בדבר הפרויקטים בהקמה ראו סעיף 7.7 לפרק א' לדוח זה.

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

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 | 2027
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

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

נכסים בייזום*

קמפוס סולראדג', הרצליה



מועד משוער לסיום | 2025
 סטטוס | הקמה

שימוש | שטח להשכרה
 משרדים | 38,000 מ"ר

קרקע מודיעין (מגרש 10)



שימוש | מסחר ומשרדים
 שטח להשכרה | 37,000 מ"ר
 מועד משוער לסיום | 2026
 סטטוס | הקמה

קרקע פתח תקווה



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

עזריאלי TOWN בניין E



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

4.1.2 השבחת נדל"ן מניב

מנוע צמיחה נוסף של החברה הינו פעילות ההשבחה שמבצעת החברה בנכסיה הקיימים. כמו כן, בוחנת החברה מעת לעת, אפשרויות לקידום תב"ע להוספת זכויות בנייה בנכסיה.

נכון למועד פרסום הדוח, פועלת החברה להשבחת נכסיה כדלקמן:

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

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

עזריאלי ראשונים - בחודש מאי 2019 התקיים דיון בוועדה המחוזית בקשר עם תוספת שטחי משרדים במגדל המשרדים בהיקף של כ-21,000 מ"ר נוספים. בחודש ינואר 2020 התכנית הופקדה להתנגדויות בוועדה המחוזית. בחודש יולי 2020, נערך דיון בהתנגדויות לתכנית לתוספת שטחי משרדים במגדל המשרדים בפרויקט אשר נדחו על ידי הוועדה המחוזית והתכנית אושרה למתן תוקף. במהלך תקופת הדוח, דנה הוועדה בבקשה לקבלת היתר בניה אשר אושר בתנאים, בימים אלו פועלת החברה למילוי התנאים.

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

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

4.1.3 איתור ורכישת נכסים בתחומי פעילות החברה

אחד ממנועי הצמיחה העיקריים של החברה הינו הידע, המומחיות והנסיון שלה באיתור ורכישה של נכסים אטרקטיביים אשר יניבו תשואה גבוהה ואשר הינם בעלי ביקוש גבוה ופוטנציאל השבחה. החברה מעריכה, כי גורמי ההצלחה ברכישת נכסים כאמור בתחומי פעילותה הינם, בין היתר, איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות בשוק, מוניטין חיובי ומיצוב עסקי ואיתנות פיננסית המאפשרים רכישת נכסים מניבים ומתן מענה מידי להזדמנויות עסקיות אטרקטיביות.

כפי שדיווחה הקבוצה בעבר, בוחנת הקבוצה מעת לעת את הרחבת פעילותה ובכלל זה, כניסה לתחומי נדל"ן משיקים לרבות על דרך איתור ורכישת נכסים מניבים כאמור.

5.1 שיעור המינוף של הקבוצה

להלן תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח הכספי המאוחד:

תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח המאוחד		
31.12.2021	31.12.2022	
3,271	3,677	נכסים שוטפים
39,100	44,797	נכסים לא שוטפים
3,289	4,628	התחייבויות שוטפות
18,310	21,744	התחייבויות לא שוטפות
20,742	22,073	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
49%	46%	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)
29%	33%	חוב נטו למאזן (באחוזים)

הנתונים במיליוני ש"ח.

הקבוצה מממנת את פעילותה העסקית בעיקר מהונה העצמי, ממזומנים ושווי מזומנים ובאמצעות אשראי חוץ בנקאי (בעיקר אגרות חוב והלוואות מגופים מוסדיים), אשראי בנקאי (לזמן קצר ולזמן ארוך) וניירות ערך מסחריים. בחודש יולי 2022, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרות ד' ו' ו-ח'), על דרך הרחבת סדרות אגרות חוב אלו. לפרטים נוספים, ראו סעיף 21.5 לפרק א'.

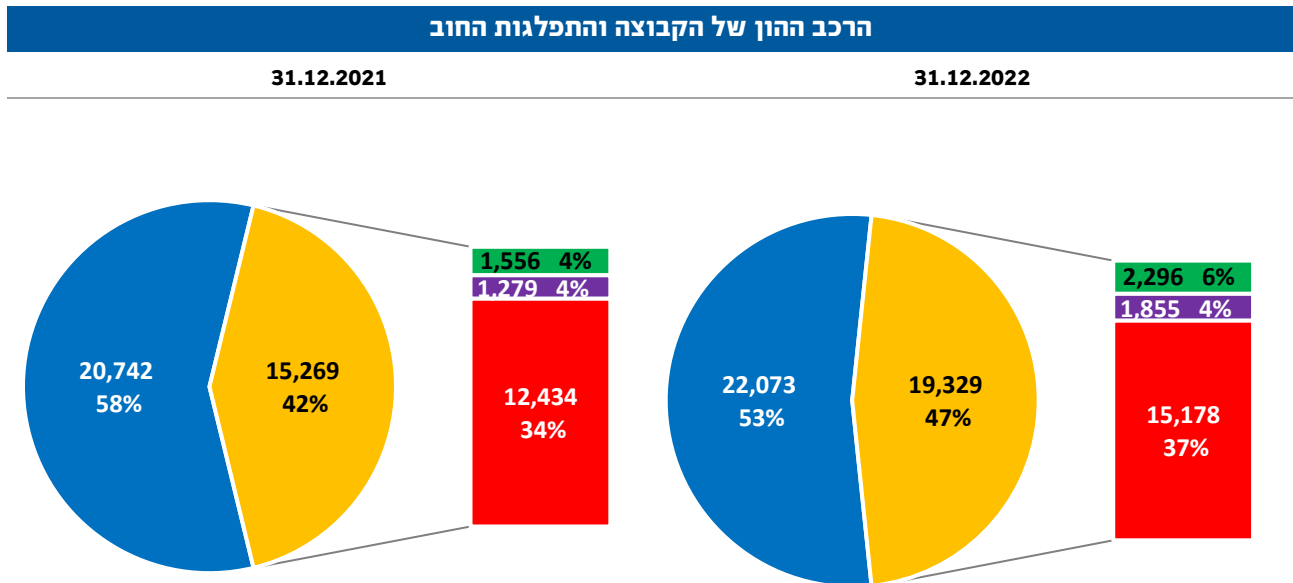
איתנותה הפיננסית של הקבוצה המאופיינת במינוף נמוך ובהיקף נרחב של נכסים לא משועבדים, מאפשרת לקבוצה זמינות מקורות להשגת מימון בתנאים נוחים.²⁶ שיעור המינוף של הקבוצה נמוך ביחס לרבות ממתחרותיה הבולטות. המינוף הנמוך של הקבוצה, משתלב עם היזמות רחבת ההיקף של החברה בתחום הנדל"ן ומאפשר גמישות גם בעתות משבר.

²⁶ לפרטים נוספים ראו סעיף 21 לפרק א' לדוח זה.

5.2 הרכב מקורות המימון

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

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



■ הון עצמי ■ אגרות חוב לזמן ארוך ■ הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים ■ אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב

הנתונים במיליוני ש"ח, ובאחוזים ביחס לסך המאזן / לסך החוב.

הגידול בסך החוב בסך של כ- 4,060 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. למועד הדוח, לקבוצה במאוחד גרעון בהון החוזר בסך כ-951 מיליון ש"ח, שנובע, בין היתר מאי עמידה באמת המידה בהלוואה שנטלה GM, נכון למועד פרסום הדוח GM עומדת באמות המידה.

הקבוצה מעריכה, כי אם תחליט להמיר אשראי כאמור באשראי לזמן ארוך במועד כלשהו, תוכל לעשות זאת לאור איתנותה הפיננסית ו/או היקף הנכסים הלא משועבדים שלה ולפיכך, קבע דירקטוריון החברה, בישיבתו ביום 21 במרץ 2023, לאחר שבחן את מקורות התזרים והמימון של הקבוצה, כי אין בגרעון בהון החוזר האמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה ועל יכולתה לפרוע את התחייבויותיה במועד.

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

לעניין בטוחות ושעבודים שנתנו כנגד החוב וכן לעניין התניות פיננסיות בקשר עם החוב ראו ביאור 17 וביאור 28 לדוחות הכספיים בפרק ג' לדוח זה.

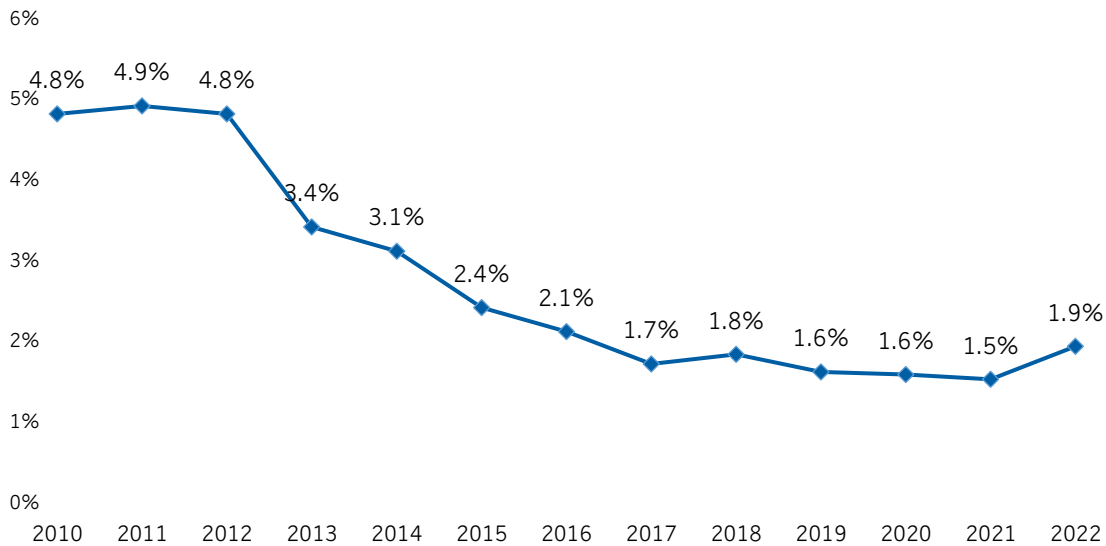
5.3 עסקאות מימון בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו

בתקופת הדוח, גייסה החברה חוב בריביות נמוכות, המאפיינות את תנאי השוק הנוכחיים, תוך שמירה על דירוג האשראי הגבוה של החברה והארכת מח"מ החוב של הלוואות.

החברה פעלה בתקופת 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 גיוסי החוב ראו סעיף 21 לפרק א' לדוח זה.

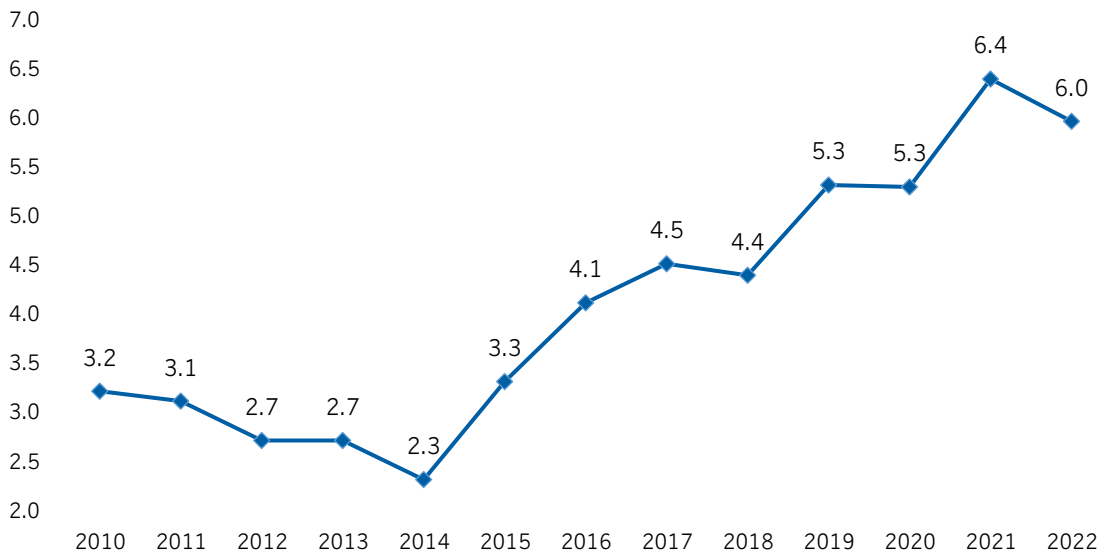
לפרטים אודות הלוואה שהועמדה ל-GM בתקופת הדוח, ראו ביאור ב17(6) לדוחות הכספיים.

הורדת הריבית הממוצעת לאורך השנים



שיעור ריבית לתום השנה

הארכת משך חיי חוב ממוצע



מח"מ לתום השנה

5.4 דירוג

דירוג האשראי של החברה הוא גבוה ומשקף את חוסנה הפיננסי, איכות נכסיה, ואת שיעור המינוף הנמוך שלה. לתום שנת 2022 דירוג האשראי לתאריך הדוח של אגרות החוב של הקבוצה הינו AA+/Stable/ila-1+ על-ידי מעלות, ודירוג Aa1 על-ידי מדרוג.

בשנים האחרונות, שמרה החברה על דירוג אשראי יציב.

פרמטרים שונים שהשפיעו על הדירוג הגבוה של החברה הם יחס המינוף הנמוך, יכולת החזר החוב הגבוהה (יחס חוב ל-FFO), פיזור גדול של נכסים ושוכרים, תחומי פעילות שונים ומגוונים של נדל"ן מניב, מיקומים מצוינים של הנכסים, ריבוי נכסים לא משועבדים והתמקדות בפעילות הליבה של החברה שהינה נדל"ן מניב.

5.5 התחייבויות ומימון

להלן סיכום ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה:

פילוח ההתחייבויות הפיננסיות							
סה"כ	סה"כ		ריבית משתנה		ריבית קבועה		
	ריבית משתנה	ריבית קבועה	לא צמוד	צמוד מט"ח	לא צמוד	צמוד לדולר ארה"ב	צמוד מדד
1,153	1,153	-	59	*1,094	-	-	-
18,176	-	18,176	-	-	-	1,073	17,103
19,329	1,153	18,176	59	1,094	-	1,073	17,103

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 31.12.2022.

* על מרבית ההלוואה שהינה במרווח מעל הליבור הנורבגי יש הגנה לשינויים בשיעור הריבית.

ליום 31 בדצמבר 2022, שיעור ההלוואות לזמן קצר עמד על כ-6% מתוך סך ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה, מרבית הסכום נובע נכון ליום 31 לדצמבר 2022 מסיווג החוב לזמן קצר בשל אי עמידה באמת המידה בהלוואה שנטלה GM, נכון למועד פרסום הדוח GM עומדת באמות המידה שלה ולכן החוב יסווג לזמן ארוך. 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 והיציב מפעילות שוטפת ומנכסיה השוטפים, מיושמת בעיקר באמצעות נטילת הלוואות לזמן ארוך, צמודות מדד בריבית קבועה וזאת על מנת למזער סיכוני שוק הנובעים משינויים בשיעורי הריבית במשק ולנטרל סיכון שוק הנובע משינויים במדד המחירים לצרכן, תוך ניצול העובדה כי עיקר הכנסות החברה צמודות מדד.

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

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

5.7 מועד פירעון התחייבויות פיננסיות של הקבוצה

להלן מועדי וסכומי פירעון ההתחייבויות הפיננסיות :

תחזית פירעון ההתחייבויות הפיננסיות			
שנה	קרן	ריבית	סה"כ
1	2,295	330	2,625
2	1,571	299	1,870
3	1,221	278	1,499
4	1,682	256	1,938
5 ואילך	12,560	1,146	13,706
סה"כ	19,329	2,309	21,638

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 31.12.2022.

בשנה החולפת, המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה היו בעיקר:

- תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת אשר הסתכם לסך של כ-1,753 מיליוני ש"ח בשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2022, לעומת סך של כ-1,357 מיליוני ש"ח בשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2021.
- האמצעים הנזילים והנכסים שאינם משועבדים.
- לקבוצה נכסים מניבים משועבדים שסכום ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משווים ההוגן.
- מחזור חובות בשוק ההון ו/או גופים מוסדיים ו/או מוסדות בנקאיים.

5.8 נכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי

ליום 31 בדצמבר 2022, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים) שמחזיקה הקבוצה הסתכם לסך של כ-3,404 מיליון ש"ח. החברה רואה באמצעה הנזילים, בתזרים המזומנים הניכר מפעילותה השוטפת ובנכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ-33.2 מיליארד ש"ח בנוסף לכ-3.4 מיליארד ש"ח שפורטו לעיל), כבעלי חשיבות לאיתנותה הפיננסית, לגמישות הפיננסית הגבוהה שלה בשל אי תלותה בזמינות מקורות חיצוניים גם לצורכי פירעון חובות וליכולתה בניצול הזדמנויות השקעה בתקופות שונות.²⁷ בהתייחס למקורות נזילים אפשריים נוספים, מעריכה הקבוצה, כי ביכולתה לגייס מימון בתנאים נוחים, בתנאים הכלכליים השוררים כיום.

נכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי	
נכסים	שווי הנכסים ליום 31.12.2022
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל	12,709
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	17,107
נכסי נדל"ן אחרים (בעיקר מלונאות)	564
החזקות החברה בחברת קומפאס ועזריאלי אי קומרס	1,802
החזקות החברה בבנק לאומי	1,025
סה"כ	33,207

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

²⁷ לפירוט אודות נושאים נוספים בקשר עם פעילות המימון בקבוצה ראו סעיף 21 לפרק א' לדוח זה.

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

5.9 מצב כספי

מצב כספי, נזילות ומקורות מימון		
31.12.2021	31.12.2022	הסעיף
42,371	48,474	סך המאזן ⁽¹⁾
3,271	3,677	נכסים שוטפים
34,137	39,380	נדל"ן להשקעה ⁽²⁾
1,556	2,296	אשראי ז"ק ⁽³⁾
1,279	1,855	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים ⁽⁴⁾
12,434	15,178	אגרות חוב, נטו ⁽⁵⁾
20,772	22,102	הון עצמי ⁽⁶⁾

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) הגידול נובע בעיקר מגידול בנדל"ן להשקעה כאמור להלן.
- (2) הגידול נובע בעיקר מהשלמת רכישת קניון מול הים אילת והמקרקעין במתחם צפון גלילות בתקופת הדוח, מהתקדמות ההשקעות בפרויקטים בהקמה ובנכסים המניבים ומשינוי בשווי ההוגן של הנכסים.
- (3) הגידול נובע בעיקר מהלוואה לזמן ארוך ב-GM, שסווגה לזמן קצר לאור אי עמידה באמות המידה. נכון לתאריך הדוח החברה עומדת באמות המידה.
- (4) הגידול נובע בעיקר מהלוואות במסגרת רכישת קניון מול הים באילת.
- (5) הגידול נובע מגיוס אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרות בקיזוז פירעונות שוטפים בתקופת הדוח.
- (6) הגידול נובע בעיקר מהרווח הכולל בתקופת הדוח בקיזוז חלוקת דיבידנד.

6.1 תמצית התוצאות העסקיות

להלן הרווח הנקי המאוחד של הקבוצה:

שנה:	2020	2021	2022
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות	189	2,889	1,797
רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה	184	2,889	1,792
רווח בסיסי למניה (ש"ח)	1.56	23.82	14.82
רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת (ש"ח)	1.66	23.85	14.82
רווח (הפסד) כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה	(147)	3,235	1,964

נתונים במיליוני ש"ח.

הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-1,792 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של כ-2,889 מיליון ש"ח בשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2021. הקיטון ברווח בתקופת הדוח הושפע בעיקר מקיטון ברווח מהתאמת שווי הוגן של הנדל"ן בסך של כ-960 מיליון ש"ח, קיטון בחלק בתוצאות חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בסך של 383 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות מימון נטו, בסך של 574 מיליון ש"ח בעיקר בשל השינוי במדד בתקופת הדוח לעומת המדד בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, בקיזוז גידול ב-NOI בסך של כ-351 מיליון ש"ח וכן מקיטון בהוצאות המס בסך של כ-426 מיליון ש"ח בעיקר בשל קיטון במיסים נדחים על דוחי השיערוך.

6.2 איכות הרווח

הרווח הנקי של הקבוצה מורכב ומושפע בעיקר מהמרכיבים הבאים:

- רווח מפעילות הנדל"ן המניב - מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל, מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל, מגזר נדל"ן מניב בארה"ב, מגזר הדיור המוגן, מגזר ה-Data Centers ומגזר המגורים להשכרה בישראל;
- שינויים בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה;
- פעילות המטה של הקבוצה הכוללת הוצאות מימון נטו, הוצאות הנהלה וכלליות ושיווק;
- הוצאות מיסים נדחים ושוטפים;
- חלק הקבוצה בתוצאות עזריאלי אי קומרס.

הרווח ממגזר הנדל"ן מושפע בעיקר מהכנסות השכירות בנכסים השונים, המושפעות בעיקר מביקוש והיצע להשכרת שטחים.

ברוחי הקבוצה עשויה לחול תנודתיות גבוהה בין תקופות דיווח שונות וזאת בעיקר בשל שינויים בשווי הנדל"ן המניב כאמור לעיל המושפע, בין היתר, משינויים בשיעורי ההיוון וכן משינוי בהיקף ההכנסות, כתוצאה משינויים בתנאי השוק ו/או מעליית מדד המחירים לצרכן. בנוסף, הוצאות המימון של הקבוצה מושפעות בין היתר משינויים בריבית משתנה ושינויים במדד המחירים לצרכן.

הקבוצה בוחנת לפחות אחת לחצי שנה את שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בישראל ובכל מועד בו קיימות אינדיקציות לשינויים מהותיים בשווי. השווי ההוגן נקבע, בעיקר, בהתבסס על הערכות שווי שבוצעו בעיקר על ידי שמאים בלתי תלויים בחברה. השווי ההוגן נמדד בהתבסס על היוון תזרימי מזומנים על בסיס חוזים חתומים ודמי שכירות ראויים לשטחים פנויים למועד הבחינה, הנתמכים בהשוואתם לחידושים הנעשים במיקומים דומים לזה של הנכס סמוך למועד הערכת השווי וכן שימוש בשיעורי היוון הנבדקים בין היתר על ידי ניתוח עסקאות השוואה סמוך למועד הערכת השווי. הקבוצה בוחנת כל רבעון את הצורך בעדכון השווי של נכסי הנדל"ן להשקעה על ידי בחינת שינויים מקרו כלכליים, שינויים בסביבת הנכסים ובהכנסות הנובעות מהם וכן מקיימת שיחות עם שמאי מקרקעין בלתי תלוי לבחינת שינויים בשיעורי ההיוון. כמו כן, לגבי נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה נלקחים בחשבון העלויות שהושקעו בפועל בתקופה, תחזית העלויות להשלמה העדכנית וחוזי שכירות שנחתמו במהלך התקופה. במידה ולהערכת הנהלה בחברה חלו שינויים

מהותיים בשווי הנכסים, כפי שהוגדרו בנהלי הקבוצה, הרי שמבוצעות הערכות שווי עדכניות לנכסים הרלוונטיים, על ידי החברה או על ידי שמאי.

שינויים בהנחות המשמשות מומחים חיצוניים ו/או שינויים בהערכות הנהלת הקבוצה המתבססת על ניסיונה המצטבר יכולים להביא לשינוי בשווי ההוגן אשר נזקף לדוח רווח והפסד ובכך להשפיע על מצבה הכספי של הקבוצה ותוצאות פעילותה. לפרטים נוספים ראו ביאור 32 לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לפי מגזרי פעילות ראו סעיף 7.4 לפרק א' לדוח זה. כמו כן ראו ביאור 34 לדוחות הכספיים המצורפים.

6.3 הרווח הכולל

ההון של הקבוצה והרווח הכולל שלה מושפעים גם מקרנות הון שונות, בעיקר מקרנות הון בגין התאמה לשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיעדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ומקרנות בגין הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ. ההפרש בין הרווח הכולל לרווח הנקי המוצג בסעיף 6.1 לפרק ב' זה, נובע בעיקר מגידול מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך של כ- 321 מיליון ש"ח, בקיזוז ירידה בשווי ההוגן של נכסים פיננסים בניכוי מס בסך של כ- 101 מיליון ש"ח.

6.4 תוצאות הפעילות

להלן פירוט בדבר הוצאות הנהלה כלליות ושיווק, הכנסות אחרות, הוצאות מימון, ומיסים על הכנסה בשנת 2022, לעומת שנת 2021 וברבעון הרביעי 2022 לעומת רבעון רביעי 2021:

תוצאות הפעילות				
2021	2022	רבעון רביעי 2021	רבעון רביעי 2022	
186	262	59	80	הוצאות הנהלה כלליות ושיווק ⁽¹⁾
14	130	27	(4)	הכנסות (הוצאות) אחרות נטו ⁽²⁾
448	1,022	83	198	הוצאות המימון נטו ⁽³⁾
780	354	619	29	הוצאות מיסים על הכנסה ⁽⁴⁾

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) הגידול בהוצאות ברבעון מול הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מגידול בהוצאות השיווק וגידול בהוצאות השכר. הגידול בהוצאות בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מאיחוד תוצאות חברת GM, מגידול בהוצאות השכר בעיקר בשל הרחבת שדירת הניהול בחברה כתוצאה מכניסה לתחומי הפעילות החדשים ומגידול בהוצאות שיווק ואחריות תאגידית.

(2) הקיטון בהכנסות אחרות נטו ברבעון נובע בעיקר מקיטון דיבידנדי שהתקבל מבנק לאומי. הכנסות האחרות בשנת הדוח כוללות בעיקר רווח מעליה בשיעור ההחזקה בחברת קומפאס וכן דיבידנדים מבנק לאומי בקיזוז ירידת ערך הלוואה שניתנה והוצאות בקשר עם רכישת חברות.

(3) הגידול בהוצאות המימון נטו ברבעון הרביעי לשנת 2022 לעומת הרבעון המקביל בשנת 2021 ובשנת 2022 לעומת שנת 2021, נובע בעיקר מגידול בהוצאות הצמדה על הלוואות, איגרות חוב ופקדונות דיירים בדיור המוגן בשל עליית המדד הידוע ברבעון הרביעי לשנת 2022 ב-0.84% לעומת הרבעון הרביעי לשנת שעלה 2021 ב-0.2%. ובשל עליית המדד הידוע בשנת 2022 ב-5.3% לעומת ירידה של 2.4% בשנת 2021.

(4) הקיטון בהוצאות מיסים ברבעון הנוכחי ובתקופת הדוח נובע בעיקר מקיטון בהוצאות מיסים נדחים עקב קיטון ברווח מהתאמת השווי ההוגן של הנדל"ן ומקבלת אישור לחוק עידוד להשקעות הון בקשר עם פרויקט המגורים עזריאלי טאון.

6.5 תזרימי מזומנים

להלן פירוט תזרימי המזומנים שהפיקה הקבוצה בשנת 2022, בהשוואה לשנת 2021:

תזרימי מזומנים לשנה		
שנה	2022	2021
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת ⁽¹⁾	1,753	1,357
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה ⁽²⁾	(2,820)	(2,991)
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות מימון ⁽³⁾	1,567	1,892

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) עיקר התזרים בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד, נבע מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ- 1,908 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה בסך של כ- 1,558 מיליון ש"ח) (ללא קומפאס) בקיזוז מסי הכנסה ששולמו.

(2) עיקר התזרים בתקופת הדוח שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 2,003 מיליון ש"ח, לרכישת חברה שאוחדה לראשונה בסך של 477 מיליון ש"ח ולהשקעה בסך של 433 מיליון ש"ח בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני. עיקר התזרים בתקופה המקבילה שימש לרכישה של חברת GM בסך של כ- 2,380 מיליון ש"ח, לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 1,120 מיליון ש"ח, בקיזוז תמורה שהתקבלה ממכירת לאומי קארד ומניות בנק לאומי והתמורה ממכירת הנכס בקרית אתא.

(3) עיקר השינוי מול התקופה המקבילה אשתקד נבע מקיטון בהנפקת אג"ח שהונפק בסך של 644 מיליון ש"ח ומגידול בפירעונות השוטפים של האג"ח בקיזוז גידול בהלוואות נטו בעיקר בשל מיחזור הלוואה שנטלה GM.

להלן פירוט תזרימי המזומנים שהפיקה הקבוצה ברבעון האחרון של שנת 2022, בהשוואה לרבעון המקביל בשנת 2021:

תזרימי מזומנים לרבעון		
רבעון	רבעון רביעי 2022	רבעון רביעי 2021
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת ⁽¹⁾	442	445
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה ⁽²⁾	(595)	(170)
תזרימי מזומנים נטו ששימשו לקבוצה מפעילות מימון ⁽³⁾	(142)	(93)

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) עיקר התזרים ברבעון וברבעון המקביל לשנת 2021 נבע בעיקר מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ- 493 מיליון ש"ח (ללא קומפאס) (בתקופה המקבילה כ- 445 מיליון ש"ח) ובקיזוז מסי הכנסה ששולמו.

(2) עיקר התזרים ברבעון האחרון לשנת 2022, שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 605 מיליון ש"ח. עיקר התזרים ברבעון המקביל אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 284 מיליון ש"ח בקיזוז תמורה שהתקבלה מכירת מניות בנק לאומי.

(3) עיקר התזרים ברבעון הרביעי וברבעון המקביל לשנת 2021 שימש לתשלום ריבית.

7.1 כללי

יצוין, כי בדוחות הכספיים של החברה לא הוצג מגזר בר-דיווח שהוא "מגזר פעילות פיננסי" ונכון ליום 31 בדצמבר 2022 לא קיימת לחברה "פעילות פיננסית מהותית" כאמור בתקנה 10(ב)(7) לתקנות.

7.2 תיאור סיכוני שוק

לפרטים בדבר סיכוני השוק של החברה ראו ביאורים 30 ו-31 לדוחות הכספיים.

7.3 מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

לפרטים בדבר ניהול סיכוני השוק של החברה ראו ביאורים 30 ו-31 לדוחות הכספיים.

7.4 אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות

הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים והדירקטוריון דנים לפחות אחת לשנה בחשיפות החברה לסיכוני השוק ובפעולות בהן נקטה הנהלת החברה וככל הנדרש קובעים קריטריונים ומגבלות כמותיים. הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את היקפי הפעילות והסיכון הנגזר מהפעילות.

7.5 ניתוח מבחני רגישות והשפעות על שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה

הקבוצה מבצעת מבחני רגישות לשינויים בשיעורי היוון המשפיעים על השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה. לפרטים ראו ביאור 32' לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר היבטי הממשל התאגידי בחברה, לרבות שאלון ממשל תאגידי, תגמול נושאי משרה בכירה, מדיניות התרומות, פרטים אודות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ותוכנית אכיפה פנימית בחברה ראו פרק ממשל תאגידי המצורף לפרק ה' לדוח זה. לפרטים אודות הדירקטורים בחברה ראו פרק פרטים נוספים על התאגידי המצורף כפרק ד' לדוח זה.

9.1 דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה

דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה לפי מועדי פירעון, בהתאם לתקנה 99 לתקנות מצורף בטופס דיווח נפרד (ת-126) במקביל לפרסומו של דוח זה.

9.2 תביעות משפטיות

לפרטים אודות תביעות משפטיות מהותיות ראו ביאור 29 לדוחות הכספיים.

9.3 גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד

הנחיית רשות ניירות ערך²⁸ קובעת, כי הערכת שווי מהותית הינה הערכת שווי המקיימת אחד מהמבחנים: (1) נושא הערכות השווי מהווה לפחות 5% מסך נכסי החברה כפי שמוצגים בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של תקופת הדיווח ("המבחן המאזני"); (2) השפעת השינוי בשווי כתוצאה מהערכת השווי על הרווח הנקי או על הרווח הכולל, לפי העניין, מהווה לפחות 5% מסך הרווח הנקי או הרווח הכולל בהתאמה של החברה לתקופת הדיווח וכן מהווה לפחות 2.5% מההון העצמי של החברה לתום תקופת הדיווח²⁹ ("המבחן התוצאתי"). בנוסף קובעת ההנחיה כי הערכת שווי מהותית מאד, אותה יש לצרף לדוחות הכספיים של תאגיד מדווח, הינה הערכת שווי המקיימת כפל מהותיות (10% במקום 5%-1).

עוד קבעה הנחיית רשות ניירות ערך, כי מקום בו הערכת השווי עומדת במבחנים הכמותיים אך שיקולים איכותיים הביאו להחלטה אחרת של התאגיד, והוחלט לא לצרפה, התאגיד ייתן גילוי להחלטתו, תוך פירוט תוצאות המבחנים הכמותיים והנימוקים והשיקולים אשר היוו בסיס להחלטה זו.

למועד הדוח, אימץ דירקטוריון החברה את הפרמטרים שקבעה רשות ניירות ערך כמפורט לעיל ביחס לצירוף הערכת שווי מהותית מאד.

נכון למועד הדוח, ולאחר שנבדקה הקביעה דלעיל בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך, עולה כי אין לחברה הערכת שווי שהינה מהותית מאוד שיש לצרפה לדוח.

9.4 אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

ראו ביאור 35 לדוחות הכספיים.

9.5 נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם

בהתאם לתקנה 99 לתקנות, מצורפים בפרק ג' נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה כחברה אם, בצירוף חוות דעת רואה חשבון מבקר.

²⁸ עמדה משפטית מספר 105-23 בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי אשר עודכנה לאחרונה ביולי 2014, וכן הבהרה לעמדה משפטית מספר 105-23 בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי: שאלות ותשובות אשר עודכנה לאחרונה בדצמבר 2018.

²⁹ כאשר הכוונה הינה להשפעת נושא הערכת השווי לאחר השפעת המס, ככל שישנה כזו ובערכים מוחלטים.

9.6 הערה בעניין מידע צופה פני עתיד

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

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

הדירקטוריון והנהלת החברה מביעים את הערכתם הרבה לנושאי המשרה בחברה, הנהלות החברות השונות בקבוצה ולעובדיהן, על תרומתם הברוכה להישגי הקבוצה בשנת 2022.

אייל חנקין, מנכ"ל

דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 21 במרץ 2023

נספח א'

גילוי ייעודי
למחזיקי אגרות החוב

סדרה	מועד ההנפקה	שווי נקוב במועד ההנפקה	שווי נקוב במועד הדוח	שווי נקוב במועד הדוח, לרבות הצמדה	סכום הריבית שנצברה עד למועד הדוח	השווי ההוגן של הסדרה כפי שנכלל בדוחות הכספיים למועד הדוח	השווי הבורסאי למועד הדוח	סוג הריבית	שיעור הריבית השנתית	מועדי תשלום קרן	מועדי תשלום ריבית	פרטים בדבר הנאמן
	20 באפריל 2020	810.7									מהשנים 2019 ועד 2027 (כולל)	
סדרה ו'	22 בינואר 2019	263.4	3,294.5	3,551.8	0.2	3,753.6	3,541.6	קבועה	2.48	ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2032 (כולל)	החל מיום 30 ביוני 2019 פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2032 (כולל)	הצמדה (קרן ורבית) 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	2,021.9	8.9	2,004.3	1,741.4	קבועה	0.9	2 ביולי של כל אחת מהשנים 2024 ועד 2036 (כולל)	החל מיום 2 בינואר 2022 פעמיים בשנה בימים 2 בינואר ו-2 ביולי של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2036 (כולל)	הצמדה (קרן ורבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2021
סדרה ח'	20 ביולי 2021	1,751.5	2,677.9	2,844.3	23.6	2,721.4	2,473.3	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 (כולל)	הצמדה (קרן ורבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2021
	13 ביולי 2022	926.4										
סה"כ		17,741.9	14,863.2	16,000.5	59.2	16,114.7	15,204.0					

* על אגרות החוב (סדרה ב'), (סדרה ד'), (סדרה ה'), (סדרה ו'), (סדרה ז') ו-(סדרה ח') (להלן יחד: "סדרות אגרות החוב של החברה") תחול הגנה, כך שאם המדד הידוע בתאריך הקבוע לתשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי (המצוין בטבלה), יהיה מדד התשלום המדד היסודי.

פרטים נוספים לעניין אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור:

1. סדרות אגרות החוב של החברה הינן מהותיות לחברה ואינן מובטחות בבטוחה כלשהי.
2. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם (חלקי או מלא) של סדרות אגרות החוב של החברה. לפרטים ראו סעיף 9.2 לתנאים הרשומים מעבר לדרך בשטרי הנאמנות של כל אחת מסדרות אגרות החוב של החברה, וכדלקמן:
 - 2.1. ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') אשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה, ראו דיווח החברה מיום 29 במרץ 2017 (אסמכתא: 032703-01-2017).
 - 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: 010993-01-2018).
 - 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: 035128-01-2020).
 - 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: 118986-01-2021).
3. הדיווחים המצוינים בסעיפים 2.1-2.4 לעיל (להלן יחד: "שטרי הנאמנות"), נכללים בדוח זה על דרך ההפניה.
4. החברה, בתום תקופת הדיווח, ובמהלכה, עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת סדרות אגרות החוב של החברה לפירעון מיידי.
5. לפרטים בדבר התחייבות שהחברה נטלה על עצמה במסגרת סדרות אגרות החוב של החברה ראו סעיפים 5.2-5.6 לשטרי הנאמנות.

דירוג אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור:

סדרה	שם חברה מדרגת	דירוג שנקבע במועד ההנפקה	דירוג הקבוע למועד פרסום הדוח	תאריך מתן הדירוג העדכני	דירוגים נוספים שנקבעו בין מועד ההנפקה לבין מועד הדוח	
					דירוג	מועד הדירוג
סדרה ב'	מעלות	AA+ יציב	AA+ יציב	7 בפברואר 2021 (*)	AA+ יציב	21 ביולי 2015 28 במרץ 2017 2 בפברואר 2020 7 בפברואר 2021
סדרה ד'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1il באופק יציב	29 בדצמבר 2022 (**)	Aa1il באופק יציב	20 ביולי 2016 27 במרץ 2017 28 במרץ 2017 31 בדצמבר 2017 28 בינואר 2018 31 בינואר 2018 31 בדצמבר 2019 19 באפריל 2020 27 בדצמבר 2020 30 בדצמבר 2021 12 ביולי 2022 29 בדצמבר 2022

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 29 בדצמבר 2022	Aa1il באופק יציב	29 בדצמבר 2022 (**)	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 29 בדצמבר 2022	Aa1il באופק יציב	29 בדצמבר 2022 (**)	Aa1il באופק יציב	Aa1 באופק יציב	מידרוג	סדרה ו'
1 ביולי 2021	AA+ יציב	1 ביולי 2021 (***)	iLAA+ יציב	iLAA+ יציב	מעלות	סדרה ז'
1 ביולי 2021 12 ביולי 2022	AA+ יציב	12 ביולי 2022 (****)	iLAA+ יציב	iLAA+ 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', ה' ו-ו') ראו דוח מידי של החברה מיום 29 בדצמבר 2022 (אסמכתא: 2022-01-157669), 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 ג'

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2022

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים לשנת 2022

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים
לשנת 2022

תוכן העניינים

ע מ ו ד

2	דוח רואי החשבון המבקרים - בקרה פנימית על דיווח כספי
3-4	דוח רואי החשבון המבקרים - דוחות כספיים שנתיים
	הדוחות הכספיים:
5-6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7-8	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
9-11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12-14	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-114	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
קבוצת עזריאלי בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של קבוצת עזריאלי בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2022. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן - "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על נדל"ן להשקעה; (3) בקרות על הכנסות מדמי שכירות מנדל"ן להשקעה; (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2022.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 והדוח שלנו, מיום 21 במרץ 2023, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

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

תל-אביב, 21 במרץ 2023

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המוצגים של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973, על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (בישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", את רכיבי הבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 והדוח שלנו מיום 21 במרץ 2023, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ענייני מפתח בביקורת:

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2022. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

להלן עניינים אותם קבענו כענייני מפתח בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2022:

שווי הוגן של נדלן להשקעה ובהקמה:

כאמור בביאורים 2 יט', 3 ב', 11, ו-32, לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה נכסי נדל"ן להשקעה, המוצגים בשוויים הוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בביאור 2. השווי הוגן של כלל הנדל"ן להשקעה של החברה (המניבים ובהקמה) ליום 31 בדצמבר 2022 מסתכם לסך של כ- 39,380 מיליון ש"ח, ובשנת 2022 הכירה ברווח מעלייה בשוויים הוגן בסך של כ- 1,481 מיליון ש"ח.

מפורט בביאור 3 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים, קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2022, ואשר נערכו בסיועם של שמאי מקרקעין חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור ההיוון הראוי ביותר, מיקום הנכס, מצבו הפיזי, שיעורי תפוסה, שיעור תחלופת דיירים, מחיר מכירה של נכסים דומים וקרקעות ונכסי הקבוצה בסביבה קרובה, איכות השוכרים ואיתנותם הפיננסית, תקופות השכירות, מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעול.

בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נלקחים בחשבון, בין היתר וכלל שרלבנטי, מחירי מכירה. בקביעת השווי ההוגן של קרקעות, נלקחים בחשבון, בין היתר, מיקום הקרקע, הזכויות ועסקאות השוואה של קרקעות דומות תוך ביצוע התאמות נדרשות. הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בביאור 32.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, בדגש על סבירות שיעורי התשואה ששימשו באמידתו, הינו עניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שביצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת:

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות שיעורי התשואה שנקבעו בהערכות השווי של הנכסים: 1. הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הרלוונטיות לקביעת שוויים ההוגן; 2. בחינה וניתוח של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי, שנערכו על ידי החברה ושמאים מטעמה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים; 3. בחינת הנחות בסיס שיושמו בהערכות השווי, שנבחרו על בסיס מדגמי, בדגש על בחינת שיעורי התשואה, וכן רווח תפעולי (NOI) חזוי, מחירי שוק/מחירי השוואה ליחידת מ"ר שכירות/יחידת קרקע וגישת השמאות שנקטה; 4. סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה מטעמנו בדגש על שיעורי התשואה; 5. תקשורת ישירה מול השמאים מטעם החברה; 6. מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות, וקיום התייעצויות; 7. בחינת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים לגבי הנדל"ן להשקעה.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 21 במרץ, 2023

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
מרגי 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

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2021	2022		
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		
			נכסים
			נכסים שוטפים
2,886	3,404	4	מזומנים ושווי מזומנים
1	4		פקדונות והשקעות לזמן קצר
83	78	5	לקוחות
150	170	6	חייבים ויתרות חובה
11	10		מלאי
140	11	26	נכסי מיסים שוטפים
<u>3,271</u>	<u>3,677</u>		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
1,094	1,751	8, ג'ד'	השקעה בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני
382	362	9	הלוואות ויתרות חובה
1,288	1,030	10	נכסים פיננסיים
34,137	39,380	11	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
548	605	12	רכוש קבוע
1,651	1,669	13	נכסים בלתי מוחשיים ואחרים
<u>39,100</u>	<u>44,797</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>42,371</u>	<u>48,474</u>		סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2021	2022		
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
1,556	2,296	17	אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב
383	669	14	ספקים ונותני שירותים
221	308	15	זכאים ויתרות זכות
1,126	1,286	16	פקדונות מלקוחות
3	69	26	התחייבויות בגין מיסים שוטפים
<u>3,289</u>	<u>4,628</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
1,279	1,855	17	הלוואות מתאגידים פיננסיים
12,434	15,178	17	אגרות חוב
91	105	18	התחייבויות אחרות
4,506	4,606	26	התחייבויות מיסים נדחים
<u>18,310</u>	<u>21,744</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
		19	הון
18	18		הון מניות רגילות
2,518	2,518		פרמיה על מניות
356	474		קרנות הון
17,850	19,063		עודפים
<u>20,742</u>	<u>22,073</u>		סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה
30	29		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>20,772</u>	<u>22,102</u>		סה"כ הון
<u>42,371</u>	<u>48,474</u>		סה"כ התחייבויות והון
			21 במרץ, 2023
אירית סקלר פילוסוף	אייל חנקין	דנה עזריאלי	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	
ומשנה למנכ"ל			

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
1,798	2,210	2,690	20
(764)	2,441	1,481	11
98	310	(73)	8ד'
18	31	83	25
9	62	245	24
<u>1,159</u>	<u>5,054</u>	<u>4,426</u>	
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			
סה"כ הכנסות			
עלויות והוצאות			
628	669	798	21
74	80	95	22
91	106	167	23
121	479	1,105	25
9	48	115	24
<u>923</u>	<u>1,382</u>	<u>2,280</u>	
סה"כ עלויות והוצאות			
236	3,672	2,146	
(40)	(780)	(354)	26
196	2,892	1,792	
(12)	(3)	-	7
<u>184</u>	<u>2,889</u>	<u>1,792</u>	
רווח לפני מיסים על ההכנסה			
מיסים על ההכנסה			
רווח מפעילות נמשכת לשנה			
הפסד מפעילויות שהופסקו (לאחר מס)			
רווח נקי לשנה			
רווח (הפסד) כולל אחר:			
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:			
(220)	476	(101)	
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			
18	2	(48)	
(129)	(132)	321	
-	(69)	-	
-	69	-	
<u>(111)</u>	<u>(130)</u>	<u>273</u>	
<u>(331)</u>	<u>346</u>	<u>172</u>	
סך הכל			
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס			
(147)	3,235	1,964	
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה			

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
189	2,889	1,797	רווח נקי לשנה מיוחס ל: בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
(5)	-	(5)	
<u>184</u>	<u>2,889</u>	<u>1,792</u>	
(139)	3,237	1,965	רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחס ל: בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
(8)	(2)	(1)	
<u>(147)</u>	<u>3,235</u>	<u>1,964</u>	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 0.1 ש"ח ע.ב. המיוחס לבעלים של החברה:
1.66	23.85	14.82	פעילות נמשכת
(0.10)	(0.03)	-	פעילות מופסקת
<u>1.56</u>	<u>23.82</u>	<u>14.82</u>	
<u>121,272,760</u>	<u>121,272,760</u>	<u>121,272,760</u>	הממוצע המשוקלל של מספר המניות ששימש לצורך חישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות	קרן הון בגין הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ מיליוני ש"ח	קרן הון בגין שינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	פרמיה על מניות	הון מניות
20,772	30	20,742	17,850	4	(337)	689	2,518	18
1,792	(5)	1,797	1,797	-	-	-	-	-
(101)	-	(101)	-	-	-	(101)	-	-
(48)	-	(48)	-	-	(48)	-	-	-
321	4	317	-	-	317	-	-	-
1,964	(1)	1,965	1,797	-	269	(101)	-	-
(650)	-	(650)	(650)	-	-	-	-	-
16	-	16	-	16	-	-	-	-
(634)	-	(634)	(650)	16	-	-	-	-
-	-	-	66	-	-	(66)	-	-
22,102	29	22,073	19,063	20	(68)	522	2,518	18

יתרה ליום 1 בינואר 2022

רווח (הפסד) נקי לשנה

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

הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה

דיבידנד לבעלי מניות החברה
קרנות מחברות מוחזקות

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

העברה לעודפים כתוצאה ממימוש נכסים פיננסיים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות	קרן הון בגין הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ מיליוני ש"ח	קרן הון בגין שינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	פרמיה על מניות	הון מניות	
18,133	32	18,101	15,470	-	(209)	304	2,518	18	יתרה ליום 1 בינואר 2021
2,889	-	2,889	2,889	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
476	-	476	-	-	-	476	-	-	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס חלק בהפסד כולל אחר של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
2	-	2	-	-	2	-	-	-	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
(132)	(2)	(130)	-	-	(130)	-	-	-	
3,235	(2)	3,237	2,889	-	(128)	476	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
(600)	-	(600)	(600)	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
4	-	4	-	4	-	-	-	-	קרנות מחברות מוחזקות
(596)	-	(596)	(600)	4	-	-	-	-	סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה
-	-	-	91	-	-	(91)	-	-	העברה לעודפים כתוצאה ממימוש נכסים פיננסיים
20,772	30	20,742	17,850	4	(337)	689	2,518	18	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

סך הכל	זכויות שאינן שליטה מקנות	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות מיליוני ש"ח	קרן הון בגין הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ	קרן הון בגין שינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	פרמיה על מניות	הון מניות	
18,574	40	18,534	15,574	(8)	(99)	531	2,518	18	יתרה ליום 1 בינואר 2020
184	(5)	189	189	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) נקי לשנה
(220)	-	(220)	-	-	-	(220)	-	-	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס חלק בהפסד כולל אחר של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
18	-	18	-	2	16	-	-	-	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
(129)	(3)	(126)	-	-	(126)	-	-	-	
(147)	(8)	(139)	189	2	(110)	(220)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
(300)	-	(300)	(300)	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
6	-	6	-	6	-	-	-	-	קרנות מחברות מוחזקות
(294)	-	(294)	(300)	6	-	-	-	-	סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה
-	-	-	7	-	-	(7)	-	-	העברה לעודפים כתוצאה ממימוש נכסים פיננסיים
18,133	32	18,101	15,470	-	(209)	304	2,518	18	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
184	2,889	1,792
28	20	16
6	-	-
(31)	(40)	(47)
764	(2,441)	(1,481)
102	420	1,061
(99)	(310)	73
37	780	354
(121)	(82)	(29)
1	(6)	9
-	2	1
(36)	(23)	42
5	11	9
158	204	210
(57)	(68)	(54)
-	-	(204)
-	1	1
941	1,357	1,753

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לשנה
פחת והפחתות
ירידת ערך רכוש קבוע
חילוט פקדונות דיירים בדיר מוגן
הפסד (רווח) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
הוצאות מימון ואחרות, נטו
חלק בתוצאות חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
מסי הכנסה ששולמו, נטו
שערוך נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד שינוי במלאי
שינוי בלקוחות וחיובים אחרים
שינוי בספקים וזכאים אחרים
קבלת פקדונות מדיירים בדיר מוגן
החזר פקדונות מדיירים בדיר מוגן
רווח מעליה בשיעור החזקה של חברה כלולה
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

1	2	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
-	59	3	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(942)	(982)	(2,003)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
(292)	(32)	(61)	רכישה והשקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
-	(138)	-	מקדמות ששולמו על חשבון נדל"ן להשקעה
(231)	(2)	(433)	השקעה ומתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	18	(3)	שינוי בפקדונות לזמן קצר
13	-	-	קבלת שיפוי מביטוח
-	1	-	תמורה ממימוש נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(10)	(45)	(13)	מתן הלוואות לזמן ארוך
-	1	3	גביית הלוואות לזמן ארוך
20	62	75	ריבית ודיבידנד שהתקבלו
84	416	120	תמורה ממימוש נכסים פיננסיים
178	36	53	תמורה ממימוש השקעות בחברות מוחזקות, נטו (נספח א')
-	(2,380)	(477)	רכישת חברות שאוחדו לראשונה (נספח ב')
(2)	(7)	(84)	מיסים ששולמו בגין נכסים
9	-	-	תקבולים ממוסדות בגין רכישת נדל"ן
(1,172)	(2,991)	(2,820)	מזומנים, נטו - פעילות השקעה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
(300)	(600)	(650)	תזרימי מזומנים - פעילות מימון
(520)	(522)	(796)	חלוקת דיבידנד לבעלי מניות
1,672	3,613	2,969	פרעון אגרות חוב
-	290	1,099	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(220)	(661)	(139)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
(350)	(9)	(561)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
(5)	(3)	(3)	אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים, נטו
(7)	(5)	(3)	פרעון התחייבויות אחרות לזמן ארוך
5	9	6	פרעון פקדונות מלקוחות
(227)	(220)	(355)	פקדונות מלקוחות שהתקבלו
			ריבית ששולמה
48	1,892	1,567	מזומנים, נטו - פעילות מימון
(183)	258	500	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
2,842	2,646	2,886	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
(2)	-	-	שינוי במזומנים נטו שסווגו לקבוצת מימוש מוחזקת למכירה
(11)	(18)	18	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
2,646	2,886	3,404	מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(*) פעילות שלא במזומן בשנים 2020 ו-2022 כוללת שינוי ביתרות זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים בסך של כ-164 מיליון ש"ח ו כ-60 מיליון ש"ח, בהתאמה.

פעולות שלא במזומן לשנת 2021 כללו שינוי ביתרת חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה בסך של כ-32 מיליון ש"ח.

(**) בקשר לתזרימי מזומנים מפעילות מופסקת - ראה ביאור 7.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
<u>מיליוני ש"ח</u>	<u>מיליוני ש"ח</u>	<u>מיליוני ש"ח</u>
103	-	-
75	36	53
<u>178</u>	<u>36</u>	<u>53</u>

נספח א' -

תמורה ממימוש השקעות בחברות מוחזקות (ראה ביאור 7):

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>
<u>מיליוני ש"ח</u>	<u>מיליוני ש"ח</u>	<u>מיליוני ש"ח</u>
-	582	31
-	(1,580)	-
-	(1,576)	(814)
-	194	306
<u>-</u>	<u>(2,380)</u>	<u>(477)</u>

נספח ב' -

רכישת חברות שאוחדו לראשונה (*):

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

(*) לפרטים נוספים בדבר רכישת חברה בשנת 2021 - ראה ביאור 8ב'.

לפרטים נוספים בדבר רכישת חברות בשנת 2022 - ראה ביאורים 11' ו-11ז'.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה:

קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא מרכז עזריאלי 1, תל-אביב. החברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל-אביב (להלן - "הבורסה") ונכללת, בין היתר, במדד "תל-אביב 35" ובמדד "תל-אביב נדל"ן". לחברה סדרות אגרות חוב שהונפקו לציבור (סדרות ב' וכן ד'-ח'). הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2022, כוללים את אלה של החברה ושל חברות בנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת.

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

כפי שנמסר לחברה, כל אחת מבין שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי מחזיקה, במישרין ובאמצעות תאגיד החזקות קנדי שבשליטתן (להלן - "תאגיד החזקות קנדי") בכ- 27.24% מזכויות ההון בעזריאלי החזקות ובכ- 33.13% מזכויות ההצבעה בעזריאלי החזקות, וביחד הן מחזיקות בכ- 81.73% מזכויות ההון בעזריאלי החזקות ובכ- 99.39% מזכויות ההצבעה בה. יתר מניות עזריאלי החזקות מוחזקות בעיקר על ידי ה- Azrieli Foundation מקנדה (בעלת עניין בחברה) אשר מחזיקה (בעקיפין, באמצעות החזקה במניות תאגיד החזקות קנדי) בכ- 15.93% ממניות עזריאלי החזקות, ללא זכויות הצבעה (החזקה המהווה, בעקיפין, החזקה בכ- 8.86% מזכויות ההון של החברה) וזאת בנוסף ובנפרד מהחזקתה במישרין בכ- 8.55% מזכויות ההון וההצבעה בחברה.

כפי שנמסר לחברה, ביום 20 במרץ 2017, נחתם הסכם בעלי מניות (להלן - "הסכם 2017") בין שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי (בעצמן ובאמצעות חברות בשליטתן), בעלות השליטה בעקיפין בחברה ודירקטוריות בחברה (להלן - "בעלות השליטה"). צדדים נוספים להסכם 2017 הם עזריאלי החזקות, נדב השקעות ותאגיד החזקות קנדי (שלושתם "תאגידי החזקות"). הסכם 2017 מסדיר את היחסים בין בעלות השליטה, בעצמן ובאמצעות תאגידי החזקות, בקשר עם זכויותיהן בחברה. תנאי הסכם 2017 כוללים הסכמות בקשר עם מכירה והעברת מניות בחברה ובתאגידי החזקות, לרבות תקופת חסימה, זכות סירוב ראשון, זכות הצעה ראשונה, זכות הצטרפות והחרגה בקשר עם מכירות מסוימות של מניות (טפטוף) בבורסה. הסכם 2017 קובע גם כי אופן השימוש בזכויות ההצבעה בחברה יקבע על ידי בעלות השליטה (בהחלטה ברוב קולות), ובלבד שלגבי החלטות למינוי דירקטורים בחברה, לכל אחת מבעלות השליטה תהיה הזכות שזכויות ההצבעה תשמשנה למינוי דירקטור אחד שייקבע על ידה ואילו אופן השימוש בזכויות ההצבעה בחברה לגבי החלטות למינוי דירקטורים נוספים תתקבלנה ברוב קולות. יובהר כי אין בהסכם 2017 כדי לשנות את זהות בעלות השליטה בחברה (ובכלל זה בעזריאלי החזקות) או את שיעור החזקתן בהון ובזכויות ההצבעה בחברה וכי למועד הדוח, שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי הן בעלות השליטה בחברה.

החברה עוסקת (הן במישרין והן באמצעות חברות מוחזקות בהן היא משקיעה ומפתחת) בעיקר בתחומי הפעילות הבאים:

- (1) בייזום, רכישה, ניהול, השכרה ואחזקה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל.
- (2) בייזום, רכישה, ניהול, השכרה ואחזקה בתחום שטחי השכרה למשרדים בישראל.
- (3) ברכישה, ניהול והשכרה בתחום הנדל"ן המניב בארה"ב.
- (4) בייזום, רכישה והפעלה של בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי.
- (5) בייזום, רכישה, השכרה ואחזקה בתחום ה-Data Centers.
- (6) בייזום, רכישה, ניהול, השכרה ואחזקה בתחום המגורים להשכרה בישראל.

לפרטים בדבר פעילויות נוספות של החברה, ראה ביאור 34 א'.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 1 - כללי (המשך)

ב. הגדרות:

- החברה - קבוצת עזריאלי בע"מ.
- צדדים קשורים - כהגדרתם ב-24 IAS.
- חברה מאוחדת - חברה בה יש לחברה שליטה במישרין או בעקיפין ואשר דוחותיה מאוחדים במלואם עם דוחות החברה.
- חברה מוחזקת - חברה מאוחדת או חברה בהסדר משותף או חברה כלולה.
- בעלי עניין - כהגדרתם בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, על תקנותיו.
- בעל שליטה - כהגדרת "שליטה" בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968.
- קניית השלום - קניית השלום השקעות בע"מ.
- GM - Green Mountain, AS.
- GES - ג'י.אי.אס. גלובל אנירומנטל סולושנס בע"מ.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה.

הדוחות הכספיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 21 במרץ 2023.

ב. הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").

ג. תקופת המחזור התפעולי:

תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה אינה עולה על 12 חודשים.

ד. מתכונת ניתוח הוצאות שהוכרו בדוח על הרווח הכולל:

הוצאות החברה בדוח על הרווח הכולל מוצגות לפי שיטת סיווג המבוססת על מאפיין הפעילות של הוצאה.

ה. מטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה מתורגמים לש"ח, שהוא מטבע הפעילות של החברה. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מוצגים במיליוני ש"ח. לעניין שערי החליפין והשינויים בהם במהלך התקופות המוצגות - ראה ביאור 2 כז'.

(2) תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות

בהכנת הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה, עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של אותה חברה (להלן - "מטבע חוץ") נרשמות לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. בתום כל תקופת דיווח, פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף לאותו מועד; פריטים לא-כספיים הנמדדים בשווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי החליפין למועד בו נקבע השווי ההוגן; פריטים לא-כספיים הנמדדים במונחי עלות היסטורית מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף במועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מטבע חוץ: (המשך)

(3) אופן הרישום של הפרשי שער

הפרשי שער מוכרים בדוח רווח והפסד בתקופה בה הם נבעו, פרט למקרה שלהלן -

- הפרשי שער בגין פריטים כספיים לקבל או לשלם מפעילות חוץ, אשר יישובם אינו מתוכנן או צפוי לקרות ועל כן מהווים חלק מהשקעה נטו בפעילות חוץ, מוכרים ברווח הכולל האחר בסעיף "הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ", ונזקפים לרווח והפסד בעת מימוש ההשקעה נטו בפעילות חוץ, וכן בעת מימוש חלקי של ההשקעה נטו, בפעילות חוץ הכרוך באיבוד שליטה.
- הפרשי שער בגין עסקאות שנועדו לגדר סיכונים מטבע חוץ מסוימים.

(4) תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ שמטבע הפעילות שלהן שונה ממטבע הפעילות של החברה

לצורך הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים, הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ לרבות מוניטין ועודפי עלות מיוחסים, מוצגים עפ"י שערי החליפין שבתוקף לתום תקופת הדיווח. פריטי הכנסות והוצאות מתורגמים לפי ממוצע שערי החליפין בתקופת הדיווח, אלא אם כן חלה במהלכה תנודתיות משמעותית בשערי החליפין. במקרה זה, תרגום פריטים אלה נעשה לפי שערי החליפין במועד ביצוע העסקאות. הפרשי התרגום, מוכרים ברווח הכולל האחר במסגרת סעיף "הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ". הפרשי תרגום אלו מסווגים לרווח והפסד במועד מימוש פעילות החוץ בגינה נוצרו הפרשי התרגום, וכן בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ הכרוך באיבוד שליטה.

ו. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים כוללים מזומנים הניתנים לשימוש מיידי ופיקדונות לפי דרישה. שווי מזומנים הינם השקעות לזמן קצר (שלושה חודשים או פחות ממועד ההשקעה) ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי.

ז. דוחות כספיים מאוחדים:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת. עקרון זה חל על כל המושקעות.

תוצאות הפעילות של חברות בנות שנרכשו או מומשו במהלך תקופת הדיווח נכללים בדוחות הרווח או הפסד המאוחדים של החברה החל מהמועד בו הושגה השליטה או עד למועד בו הופסקה השליטה, לפי העניין.

דוחות כספיים של חברות מאוחדות הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים לפני איחודם, למדיניות החשבונאית המיושמת על ידי הקבוצה. לצורך האיחוד, מבוטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

ח. זכויות שאינן מקנות שליטה:

זכויות שאינן מקנות שליטה הן ההון בחברה בת שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם.

עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה, תוך שימור שליטה - מטופלות כעסקאות הוניות. כל הפרש בין התמורה ששולמה או התקבלה לשינוי בזכויות שאינן מקנות שליטה נזקף לחלק הבעלים של החברה ישירות לקרנות הון אחרות.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. איבוד שליטה:

בעת איבוד שליטה בחברה מאוחדת, מכירה החברה ברווח או בהפסד בגובה הפרש בין ערכם המצרפי של התמורה שהתקבלה והשווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה בחברה המאוחדת לשעבר, לבין ערכם בספרים של הנכסים, ההתחייבויות והזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה המאוחדת לשעבר.

כאשר נכסים של חברה מאוחדת נמדדים בסכומים משוערכים או בשווי הוגן והרווח או ההפסד המצטבר הוכר ברווח כולל אחר ונצבר בהון, בעת איבוד שליטה בחברה זו, סכומים אלו מסווגים מחדש לרווח או הפסד או לעודפים (כפי שנקבע בתקן הרלוונטי).

השווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה בחברה המאוחדת לשעבר נחשב לשווי הוגן במועד ההכרה לראשונה בנכס פיננסי, או לעלות בעת ההכרה לראשונה בחברה כלולה או בהסדר משותף.

י. צירופי עסקים:

רכישת פעילויות וחברות מאוחדות המהוות עסק נמדדות תוך שימוש בשיטת הרכישה (Acquisition method). עלות צירוף העסקים נמדדת כשווי ההוגן המצרפי (למועד ההחלפה) של נכסים שניתנו, התחייבויות שהתהוו.

עלויות עסקה, הקשורות במישרין לצירוף העסקים נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

הנכסים וההתחייבויות המזוהים של העסק הנרכש, העומדים בתנאים להכרה בהתאם ל-IFRS 3 (מתוקן) "צירופי עסקים" מוכרים לפי שווים ההוגן במועד הרכישה, פרט למספר סוגי נכסים, אשר נמדדים בהתאם להוראות התקנים המתייחסים.

מוניטין הנובע מצירוף עסקים נמדד בגובה עודף עלות הרכישה, על חלק החברה בשווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת שהוכרו במועד הרכישה. אם, לאחר הערכה חוזרת, סך זכויות הקבוצה בשווי ההוגן נטו בנכסים המזוהים, בהתחייבויות ובהתחייבויות תלויות שהוכרו, עולה על עלות צירוף העסקים, העודף מוכר מיידית ברווח או הפסד.

זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת נמדדות לראשונה במועד צירוף העסקים בגובה חלקן בשווי ההוגן של הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של הישות הנרכשת, למעט חלקן במוניטין.

יא. הסדרים משותפים:

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, יתקבלו בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בעסקה המשותפת.

קיימים שני סוגי הסדרים משותפים. סוג ההסדר תלוי בזכויות ובמחויבויות הצדדים להסדר:

"עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בעסקה המשותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני. לעניין שיטת השווי המאזני, ראה מדיניות חשבונאית ביאור 2 יב' להלן.

"פעילות משותפת" היא הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים, ומחויבויות בנוגע להתחייבויות, המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים פעילות משותפת, הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בחלקה היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. דוח רווח והפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות:

חברה כלולה הינה ישות שלקבוצה יש בה השפעה מהותית, והיא אינה חברה בת או הסדר משותף. השפעה מהותית היא הכוח להשתתף בקבלת ההחלטות הנוגעות למדיניות הפיננסית והתפעולית של החברה המוחזקת, אך אינה מהווה שליטה או שליטה משותפת במדיניות זו. בבחינת קיומה של השפעה מהותית, מובאים בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות הישות המוחזקת.

בעת קיומן של זכויות הצבעה פוטנציאליות הניתנות למימוש מיידי כגון: כתבי אופציה אשר ניתנים להמרה או למימוש ויכולים להגדיל את זכויות ההצבעה של הקבוצה בישות אחרת, או לחילופין להקטין את זכויות ההצבעה של צדדים אחרים בישות אחרת, הקבוצה מתחשבת במכשירים אלו בעת הקביעה האם יש לה השפעה מהותית בישות האחרת.

בבחינה האם זכויות הצבעה פוטנציאליות מסוימות ניתנות למימוש מיידי לא נלקחים בחשבון כוונות ההנהלה והיכולת הפיננסית של הקבוצה לממש או להמיר את הזכויות האמורות.

דוחות כספיים של חברות כלולות ועסקאות משותפות, הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני הכללתם בדוחות הכספיים של הקבוצה, למדיניות החשבונאית של הקבוצה.

התוצאות, הנכסים וההתחייבויות של חברות כלולות ועסקאות משותפות נכללים בדוחות כספיים אלה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני, הקבוצה מסווגת את ההשקעה כנכס לא-שוטף. על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו, לרבות קרנות הון, בניכוי ירידת ערך, במידה וחלה, בערכה של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. הפסדי חברה כלולה או עסקה משותפת העולים על זכויותיה של הקבוצה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת אינם מוכרים אלא אם קיימת מחויבות משפטית או משתמעת של הקבוצה לשלם או שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה או בעבור העסקה המשותפת. לעניין בחינת ירידת ערך של השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות, ראה ביאור 2 יג'.

עודף עלות הרכישה של חברה כלולה או עסקה משותפת מעל חלקה של הקבוצה בשווי ההוגן של נכסים מזוהים, התחייבויות והתחייבויות תלויות של הכלולה או העסקה המשותפת שהוכרו במועד הרכישה, מוכר כמוניטין. המוניטין נכלל בערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, ונבחן לצורך ירידת ערך כחלק של ההשקעה.

הקבוצה מפסיקה להשתמש בשיטת השווי המאזני החל מהמועד בו ההשקעה מפסיקה להיות חברה כלולה או עסקה משותפת בעת איבוד השפעה מהותית. השקעה כלשהי שנותרה לאחר המימוש נמדדת בשווי ההוגן. ההפרש בין הערך בספרים של ההשקעה הנותרת, לבין שווי ההוגן נזקף לרווח או הפסד. כמו כן, הסכומים שהוכרו ברווח כולל אחר בהתייחס לאותה השקעה מטופלים באותו אופן שהיה נדרש אילו הישות המושקעת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים הקשורים או ההתחייבויות הקשורות.

כאשר הקבוצה מפחיתה את גובה שיעורי ההחזקה בחברה כלולה או בעסקה משותפת אך השימוש בשיטת השווי המאזני נמשך, הקבוצה מסווגת מחדש לרווח או הפסד את החלק היחסי של הרווח או הפסד אשר הוכר קודם לכן ברווח כולל אחר המתייחס להפחתה האמורה בשיעורי ההחזקה, אם רווח או הפסד זה היה מסווג לרווח או הפסד במימוש הנכסים או ההתחייבויות המתייחסים.

יג. ירידת ערך השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני:

הקבוצה בוחנת את קיומם של סימנים לירידת ערך של השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני. ירידת ערך כאמור מתהווה כאשר יש ראיות אובייקטיביות לכך שתזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מההשקעה הושפעו לרעה.

בחינת ירידת ערך של ההשקעה נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה. בהתאם לכך, הפסד המוכר מירידת ערך של ההשקעה לא מיוחס לנכסים המרכיבים את חשבון ההשקעה, לרבות מוניטין, אלא מיוחס להשקעה בכללותה, ולפיכך הקבוצה מכירה בהיפוך של הפסדים שהוכרו בגין השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, כאשר בסכום בר ההשבה שלהן חלה העלייה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. ירידת ערך השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני: (המשך)

במטרה לקבוע את סכום ההפסד הנוצר מירידת ערך, אם בכלל, מבוצעת אמידה של הסכום בר-השבה של ההשקעה. סכום בר השבה הינו הגבוה מבין שוויה ההוגן של ההשקעה בניכוי עלויות מימוש לבין שווי השימוש שלה. בקביעת שווי השימוש של ההשקעה הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהפעילות של החברה הכלולה ומימושה.

יד. מוניטין:

מוניטין הנובע מרכישה של חברה מאוחדת מוצג במסגרת נכסים בלתי מוחשיים ונמדד בגובה עודף עלות הרכישה, על חלק החברה בשווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת שהוכרו במועד הרכישה.

מוניטין מוכר לראשונה כנכס לפי עלותו, ונמדד בתקופות עוקבות לפי עלותו בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

לצורך בחינת ירידת ערך, מוניטין מוקצה לכל אחת מהיחידות מניבות המזומנים של הקבוצה שצפויה להן תועלת מהסינרגיה של צירוף העסקים. יחידות מניבות מזומנים להן הוקצה מוניטין, נבדקות לצורך בחינת ירידת ערך מדי שנה או בתדירות גבוהה יותר כאשר יש סימנים המעידים על ירידת ערך אפשרית של יחידה כאמור. כאשר סכום בר השבה של יחידה מניבה מזומנים נמוך מערכה הפנקסני של אותה יחידה, מוקצה ההפסד מירידת הערך ראשית להפחתת הערך הפנקסני של מוניטין כלשהו המיוחס ליחידה מניבת המזומנים. לאחר מכן, מוקצה יתרת ההפסד מירידת ערך, אם נותרה, לנכסים אחרים של היחידה מניבת המזומנים, באופן יחסי לערכם בספרים. הפסד מירידת ערך של מוניטין אינו מבוטל בתקופות עוקבות.

בעת מימוש של חברה מאוחדת, סכום המוניטין המתייחס נכלל בקביעת הרווח או ההפסד מהמימוש.

לענין מדיניות הקבוצה לגבי מוניטין הנובע מרכישה של חברה כלולה ו/או עסקה משותפת, ראה ביאור 2 'ב'.

טו. נכסים בלתי שוטפים וקבוצות מימוש המוחזקים למכירה:

נכסים בלתי שוטפים וקבוצות מימוש מסווגים כמוחזקים למכירה אם ערכם בספרים יושב בעיקרו באמצעות מכירתם ולא באמצעות שימוש מתמשך בהם. נכסים בלתי שוטפים וקבוצות מימוש מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר המכירה הינה צפויה ברמה גבוהה (Highly Probable), והנכס (או קבוצת המימוש) הינו זמין למכירה מיידית במצבו הנוכחי. הקבוצה מסווגת נכסים בלתי שוטפים ו/או קבוצות מימוש כמוחזקים למכירה כאשר ההנהלה מחויבת לביצוע המכירה וכן, המכירה צפויה להיות כשירה להכרה כמכירה שהושלמה בתוך שנה אחת ממועד סיווג הנכס הבלתי שוטף, ו/או קבוצת המימוש כמוחזקים למכירה.

החל מהתקופה שבה נכס מוגדר כמיועד למימוש הוא מוצג בדוח על המצב הכספי, ביחד עם נכסים אחרים הקשורים אליו ישירות והצפויים להתממש אף הם עם מימוש, בסעיף "נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה". נכסים של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה מוצגים בסעיף "נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה". התחייבויות שוטפות ושאינן שוטפות המיוחסות ישירות לנכס המיועד למימוש, או לקבוצת מימוש, אשר צפוי כי תסולקנה ותועברנה לרוכש עם מימושו של הנכס או של קבוצת המימוש מוצגות בדוח על המצב הכספי בסעיף "התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה". זקיפת פחת בגין נכס לא שוטף המסווג כמוחזק למכירה מופסקת במועד שבו הוא מסווג כמוחזק למכירה. נתוני ההשוואה המתייחסים לנכס המוחזק למכירה אינם מסווגים מחדש כאמור.

נכסים לא שוטפים או קבוצות מימוש מסווגים כמוחזקים למכירה, למעט נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן, נמדדים לפי הנמוך מבין ערכם בספרים לבין שוויים ההוגן בניכוי עלויות מימוש.

דוחות כספיים לתקופות ממועד הסיווג כמוחזק למכירה יתוקנו בהתאם אם קבוצת המימוש או הנכס הלא שוטף שחדלו להיות מסווגים כמוחזקים למכירה הם חברה בת, פעילות משותפת, עסקה משותפת, חברה כלולה, או חלק מזכות בעסקה משותפת או בחברה כלולה. הישות תציג תיאום זה באותו סעיף בדוח על הרווח הכולל אשר שימש להצגת רווח או הפסד במועד הסיווג המקורי.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. פעילויות שהופסקו

פעילויות אשר מומשו או מסווגות כמוחזקות למכירה, מהוות פעילויות שהופסקו כאשר הן מייצגות תחום פעילות עסקית או אזור גיאוגרפי של פעילויות שהוא עיקרי ונפרד, או כאשר הן מהוות חלק מתכנון יחיד ומתואם למימוש של תחום פעילות עסקית, או אזור גיאוגרפי של פעילויות, שהוא עיקרי ונפרד. הכנסות והוצאות אשר שייכות לפעילויות שהופסקו מוצגות בדוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר נטו, בניכוי מיסים על הכנסה בכל התקופות המוצגות במסגרת סעיף "רווח מפעילויות שהופסקו (לאחר מס)". תזרימי המזומנים בגין פעילויות שהופסקו מוצגים במקובץ בביאור פעילות מופסקת בכל תקופות הדיווח המוצגות בהתאם לסיווג של פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון.

נתוני השוואה בדוח על הרווח או הפסד בגין תוצאות הפעילות שהופסקה, מותאמים למפרע.

יז. מכשירים פיננסיים:

(1) נכסים פיננסיים:

א. כללי:

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר.

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה על פי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויין ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידית לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

ב. סיווג נכסים פיננסיים:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

כל יתר הנכסים הפיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. מכשירים פיננסיים: (המשך)

(1) נכסים פיננסיים: (המשך)

ג. נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהי.

שיטת הריבית האפקטיבית הינה שיטה המשמשת לחישוב העלות המופחתת של מכשיר חוב ולהקצאה ולהכרה בהכנסת הריבית ברווח או הפסד על פני התקופה הרלוונטית.

הכנסות ריבית מחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. החישוב מבוצע על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי למעט:

- עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו, החל ממועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי המותאם לסיכון אשראי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי.
- עבור נכסים פיננסיים שאינם נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו אך לאחר מכן הפכו לנכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי (בניכוי הפרשה להפסדי אשראי חזויים) בתקופות דיווח עוקבות. אם בתקופות דיווח עוקבות סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי משתפר כך שהנכס הפיננסי אינו פגום עוד עקב סיכון אשראי, הקבוצה תחשב את הכנסות הריבית בתקופות דיווח עוקבות על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו.

ד. מכשירי הון שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (ראה ביאור 10):

במועד ההכרה לראשונה רשאית הקבוצה לייעד השקעות במכשירי הון, אשר אינם מוחזקים למסחר ואינם מהווים תמורה מותנית בצירוף עסקים, בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. ייעוד זה אינו ניתן לביטול בתקופות עוקבות וכן ניתן לעשותו עבור כל השקעה בנפרד ללא תלות בייעודן או באי ייעודן של השקעות אחרות בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

לקבוצה השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ, אשר יועדה על ידה במועד ההכרה לראשונה בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

במועד ההכרה לראשונה ההשקעה במכשירי הון שיועדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר נמדדת בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה. בתקופות עוקבות ההשקעה נמדדת בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן, נזקפים לרווח כולל אחר לקרן הון בגין שינויים בשווי הוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ואינם מסווגים מחדש לרווח או הפסד לעולם.

הכנסות מדיבידנדים בגין השקעה במכשירי הון שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר מוכרות ברווח או הפסד כאשר נוצרת לקבוצה הזכות לקבל תשלומים בגינם, אלא אם הדיבידנד מייצג בבירור השבה של חלק מהעלות של ההשקעה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. מכשירים פיננסיים: (המשך)

(1) נכסים פיננסיים: (המשך)

ה. ירידת ערך נכסים פיננסיים:

הקבוצה מכירה בהפרשה להפסדי אשראי חזויים בגין:

- נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת.
- חייבים בגין חכירה.

לגבי לקוחות, חייבים בגין חכירה ויתרות חייבים, הפסדי האשראי הצפויים בגין נכסים פיננסיים אלה נאמדים בהתבסס על ניסיון העבר של הקבוצה לגבי הפסדי אשראי ומותאמת לגורמים שהם ספציפיים ללווה, תנאים כלכליים כלליים והערכה הן של המגמה השוטפת של התנאים והן של המגמה החזויה של התנאים במועד הדיווח לרבות ערך הזמן של הכסף לפי הצורך.

לגבי כל יתר המכשירים הפיננסיים, הקבוצה מכירה בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר כאשר חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה. אם לעומת זאת, סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בו לראשונה, הקבוצה מודדת את ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון ב-12 החודשים הקרובים. הבחינה האם להכיר בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר מבוססת על הסיכון לכשל ממועד ההכרה לראשונה ולא רק כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך במועד הדיווח או כשהכשל התרחש בפועל.

הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר הינם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של מכשיר פיננסי. לעומת זאת, הפסדי אשראי חזויים בתקופת 12 חודש הינם החלק מהפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר אשר מייצג את הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל במכשיר פיננסי שהם אפשריים בתוך 12 חודש לאחר מועד הדיווח.

להערכת הנהלת החברה הפסדי האשראי החזויים בגין לקוחות אינם מהותיים.

מדיניות מחיקת נכסים פיננסיים:

הקבוצה מוחקת נכס פיננסי כאשר קיים מידע המצביע על כך שהלווה נמצא בקשיים פיננסיים חמורים ואין סיכוי ריאלי להשבת הנכס, למשל, כאשר הלווה נכנס להליכי פירוק או פשיטת רגל. נכסים פיננסיים שנמחקו עשויים להיות כפופים לפעילויות אכיפה במסגרת הליכי הגביה של הקבוצה, תוך קבלת ייעוץ משפטי לפי הצורך. כל השבה של נכס פיננסי שנמחק נזקפת לרווח או הפסד.

מדידה והכרה בהפסדי אשראי חזויים:

המדידה של הפסדי אשראי צפויים הינה פונקציה של ההסתברות להתרחשות כשל, גובה ההפסד במקרה של התרחשות כשל והחשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל. אומדן ההסתברות להתרחשות כשל וגובה ההפסד מבוסס על נתונים היסטוריים המתואמים על ידי מידע צופה פני עתיד כמתואר לעיל.

לגבי נכסים פיננסיים, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל הינה הערך בספרים ברטו של הנכס הפיננסי במועד הדיווח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. מכשירים פיננסיים: (המשך)

(1) נכסים פיננסיים: (המשך)

ה. ירידת ערך נכסים פיננסיים: (המשך)

לגבי מחויבות למתן הלוואות וחוזי ערבות פיננסית, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל כוללת את הסכום שנלקח עד למועד הדיווח, יחד עם סכומים נוספים הצפויים להיגרם בעתיד עד להתרחשות הכשל על בסיס נתוני העבר, הכרת הקבוצה את צרכי המימון העתידיים הספציפיים של הלווים, ומידע רלוונטי אחר צופה פני עתיד.

לגבי נכסים פיננסיים, הפסדי אשראי חזויים הינם ההפרש בין כל תזרימי המזומנים החוזיים שהקבוצה זכאית להם בהתאם לחוזה לבין כל תזרימי המזומנים שהקבוצה צופה לקבל, מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי.

ו. גריעה של נכסים פיננסיים:

הקבוצה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי.

בעת גריעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס ובין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד.

בעת גריעה של השקעה במכשיר הוני שיועד במועד ההכרה לראשונה לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, הרווח או ההפסד המצטבר שהוכר בקרן הון בגין שינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, אינו מסווג מחדש לרווח או הפסד, אולם ניתן להעברה ליתרת העודפים.

הקבוצה מטפלת בויתורים שהוענקו לחוכרים בהסדרי חכירה תפעולית בגין תשלומי חכירה שמועד פרעונן החוזי חלף, המהווים תיקון חכירה, כגריעה של נכס פיננסי. בהתאם לכך ולאחר הבאה בחשבון של הפסדי אשראי חזוי ככל וישנם. הקבוצה גורעת את יתרת החייבים בגין חכירה תפעולית לדוח על הרווח או הפסד במועד בו פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי מזומנים.

(2) התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה:

א. סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני:

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

ב. מכשירים הוניים:

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. מכשירים פיננסיים: (המשך)

(2) התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה: (המשך)

ג. התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות מוצגות ונמדדות בעלות מופחתת.

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

התחייבויות פיננסיות שנמדדות בעלות מופחתת, מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני תקופת האשראי הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה בספרים, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

ד. גריעה של התחייבויות פיננסיות:

הקבוצה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת, מבטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה בין התמורה ששולמה מוכר ברווח או הפסד.

(3) נכסים והתחייבויות צמודי מדד שאינם נמדדים בשווי הוגן

ערכם של נכסים והתחייבויות פיננסיות צמודי מדד, שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, משוערך בכל תקופה בהתאם לעליית/ירידת המדד בפועל.

(4) פיקדונות מלקוחות

פיקדונות מדיירים בדיור מוגן מהווים התחייבות פיננסית עם מאפיין דרישה ולפיכך שווים ההוגן במועד ההכרה הראשוני הינו הסכום לתשלום בעת הדרישה ולכן מוצגים בזמן קצר לפי ערכם לסוף תקופת הדיווח.

הפיקדונות יוחזרו בהתאם לסכומי הפיקדון שגובות החברות המאוחדות מלקוחותיהן בניכוי חילוט, כשהם צמודים למדד מיום קבלתם. בהתאם ל-IFRS 13 שווי הוגן של התחייבות פיננסית עם מאפיין דרישה, אינו נמוך מהסכום שישולם בעת דרישה, מהוון מהמועד הראשון בו ניתן לדרוש את הסכום. לפיכך מוצגים הפיקדונות בערכם המלא. כמו כן, מאחר ולקבוצה אין זכות בלתי מותנית לדחות את הסילוק של ההתחייבויות בגין הפיקדונות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תאריך הדוח, ומכיוון שלקוחות החברות המאוחדות זכאים לדרוש החזר הפיקדון בכל עת, מוצגים הפיקדונות כהתחייבויות שוטפות, על בסיס ערכם המלא.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. רכוש קבוע:

(1) הכרה ומדידה

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך שימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, או להשכרה לאחרים, אשר חזוי כי ישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת.

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך.

העלות כוללת הוצאות הניתנות לייחוס במישרין לרכישת הנכס. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה, וכן עלויות אשראי שהווננו.

רווח או הפסד מגריעת פריט רכוש קבוע נקבע לפי ההפרש מהתקבולים ממכירתו לבין ערכו בספרים במועד המכירה או ההוצאה משימוש, ומוכר בסעיף הכנסות אחרות או הוצאות אחרות, לפי העניין, בדוח רווח והפסד.

(2) עלויות עוקבות

עלויות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע ועלויות עוקבות אחרות, מוכרות כחלק מהערך בספרים של אותו פריט, אם צפוי כי ההטבה הכלכלית העתידית הגלומה בהן תזרום אל הקבוצה ואם עלותו ניתנת למדידה באופן מהימן. הערך בספרים של החלק שהוחלף נגרע. עלויות תחזוקה שוטפות של פריט רכוש קבוע נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

(3) פחת

פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים. סכום בר-פחת הוא העלות של הנכס, או סכום אחר המחליף את העלות, בניכוי ערך השייר של הנכס.

נכס מופחת, כאשר הוא זמין לשימוש, דהיינו כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר. קרקעות בבעלות אינן מופחתות.

אומדן אורך החיים השימושי לתקופה השוטפת ולתקופות השוואתיות הינו כדלקמן:

שיעורי פחת %	אורך חיים שימושיים בשנים	
2-10	10-50	בניינים ושיפורים במושכר
6-33	3-17	הוט וציוד משרדי
10-15	7-10	כלי רכב
20-33	3-5	מחשבים ותוכנה

האומדנים בדבר שיטת הפחת, אורך החיים השימושיים וערך השייר, נבחנו מחדש לפחות בכל סוף שנה ומותאמים בעת הצורך.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה, המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלות או בחכירה. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו ברכישה לראשונה של נדל"ן להשקעה התווספו לערך בספרים של הנכס ומוכרות כהוצאה בסעיף "רווח (הפסד)", נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה". בתקופות העוקבות נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, ולגבי נכסים מסויימים גם כאלו שמקורם בשינויים בשערי חליפין, נכללים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "רווח (הפסד)", נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה".

נדל"ן להשקעה, כאמור, כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח. נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את שווי. עלויות אשראי מהוונות לנדל"ן להשקעה בהקמה.

כ. עלויות אשראי:

עלויות אשראי ספציפי ועלויות אשראי שאינו ספציפי, מהוונות לעלות הנכסים הכשירים (נדל"ן להשקעה בהקמה), אשר הכנתם לשימוש המיועד להם מצריכה פרק זמן משמעותי, במהלך התקופה הנדרשת להשלמה ולהקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימוש המיועד. עלויות אשראי שאינו ספציפי מהוונות באותו אופן לאותה השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה או לאותו חלק ממנה שלא ממומן באשראי ספציפי, תוך שימוש בשיעור שהוא הממוצע המשוקלל של שיעורי העלות בגין אותם מקורות אשראי שעלותם לא הוונה באופן ספציפי.

כל יתר עלויות האשראי מוכרות בדוח רווח והפסד במועד היווצרותן.

בדוח על תזרימי המזומנים, מסווגת הקבוצה תזרימי מזומנים בגין תשלומי ריבית אשר מהוונים על נכסים כשירים כתזרימי מזומנים ששימשו לפעילות מימון, באופן אשר עקבי עם מדיניות הקבוצה לגבי תשלומי ריבית בדוח על תזרימי המזומנים, כאמור בביאור 2 כ'.

כא. נכסים חכורים:

הקבוצה כחוכר

כולל חכירות, לרבות חכירות של קרקעות מרשות מקרקעי ישראל או מצדדים שלישיים אחרים.

הקבוצה מעריכה האם חוזה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחוזה. הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש מחד ובהתחייבות חכירה מאידך בגין כל חוזי החכירה בהם היא החוכר, למעט חכירות לטווח קצר (לתקופה של עד 12 חודשים) וחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך. בחכירות אלה מכירה הקבוצה בתשלומי החכירה כהוצאה תפעולית על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה, אלא אם כן בסיס שיטתי אחר מייצג בצורה טובה יותר את תבנית צריכת ההטבות הכלכליות על ידי הקבוצה מהנכסים החכורים.

התחייבות החכירה נמדדת לראשונה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד התחילה, מהוונים תוך שימוש בשיעור הריבית הגלום בחכירה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. נכסים חכורים: (המשך)

הקבוצה כחוכר (המשך)

תשלומי החכירה הנכללים במדידת התחייבות החכירה מורכבים מהתשלומים הבאים:

- תשלומים קבועים (כולל תשלומים קבועים במהותם), בניכוי תמריצי חכירה כלשהם;
- תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער, שנמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד הקיים או בשער הקיים במועד התחילה;
- סכומים החזויים לעמוד לתשלום על ידי החוכר בהתאם לערבויות לערך שייר;
- מחיר המימוש של אופציית רכישה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו; וכן
- תשלומי קנסות לביטול החכירה, אם תקופת החכירה משקפת מימוש אופציה לבטל את החכירה על ידי החוכר.

כב. הפרשות:

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה בצורה מהימנה, וכאשר צפוי כי תידרש זרימת הטבות כלכליות לסילוק המחויבות.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

כג. הכנסות:

(1) הכנסות מדמי שכירות

הכנסות מדמי שכירות בגין נדל"ן להשקעה מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת השכירות הרלוונטית.

בהסדרי חכירה בהם בתחילת תקופת החכירה לא מתקבלים דמי חכירה, או מתקבלים דמי חכירה מופחתים, וכן כאשר ניתנות הטבות נוספות לחוכר, מכירה הקבוצה בהכנסה על בסיס קו ישר, על פני תקופת החכירה.

הסדרי חכירה תפעולית המשלבים דמי חכירה קבועים ודמי חכירה משתנים

בהסדרי חכירה תפעולית המשלבים דמי חכירה קבועים ודמי חכירה משתנים, במסגרתם ניתנה הקלה לחוכרים המיוחסת לנגיף הקורונה (COVID-19), לפיה הופחת הרכיב הקבוע לסכום נמוך יותר לתקופה קצובה, לצד הותרת הרכיב המשתנה על כנו, הקבוצה רואה ברצפה המעודכנת של הרכיב הקבוע, כבסיס שיטתי אחר המייצג בצורה טובה יותר את התבנית שבה מתמעטת ההטבה מהשימוש בנכס הבסיס.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. הכנסות: (המשך)

(2) הכנסות מדמי ניהול, אחזקה והכנסות נטו משימוש בחשמל

הכנסות מדמי ניהול, אחזקה והכנסות נטו משימוש בחשמל, נזקפות באופן יחסי על פני תקופת מתן השירות הרלוונטית.

(3) הכנסות מדיבידנד

הכנסות מדיבידנדים בגין השקעה במכשירי הון שיוחסו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, מוכרות ברווח או הפסד כאשר נוצרת לקבוצה הזכות לקבל תשלומים בגינם, אלא אם הדיבידנד מייצג בבירור השבה של חלק מהעלות של ההשקעה.

(4) הכנסות מחילוט פקדונות בדיור מוגן

ההכנסות מחילוט פקדונות נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן.

(5) הכנסות ממתן שירותים דיור מוגן

ההכנסות ממתן שירותים נזקפות באופן יחסי על פני תקופת ההסכם או עם מתן השירות, באם סבירות זרימתן של ההטבות הכלכליות המיוחסות למתן השירות הינה ודאית.

כד. מיסים על הכנסה:

(1) כללי

הוצאות (הכנסות) המיסים על ההכנסה כוללות את סך המיסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המיסים הנדחים, למעט מיסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון העצמי.

(2) מיסים שוטפים

הוצאות המיסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מיסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מיסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

נכסים והתחייבויות מיסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה, לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו, או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

(3) מיסים נדחים

חברות הקבוצה יוצרות מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המיסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מיסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מיסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הפרש הזמני הניתן לניכוי. המיסים הנדחים בגין מרכיב המבנה של נדל"ן להשקעה מחושבים בהתאם למודל עסקי שמטרתו הינה צריכה משמעותית לאורך זמן של כל ההטבות הכלכליות הגלומות בו.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כד. מיסים על הכנסה: (המשך)

(3) מיסים נדחים (המשך)

הקבוצה לא יוצרת מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים הנובעים מההכרה לראשונה במוניטין, וכן מההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות במסגרת עסקה שאינה צירוף עסקים, כאשר במועד העסקה ההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות לא משפיעה על הרווח החשבונאי ועל ההכנסה החייבת (הפסד לצרכי מס).

מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים המתייחסים לנדל"ן להשקעה, נקבעים בהתבסס על שיעור המס הצפוי מהשימוש בנכס.

בחישוב המיסים הנדחים לא מובאים בחשבון המיסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות למעט בגין השקעה מוחזקת למכירה, מאחר ולהערכת הנהלת הקבוצה, ההפרשים הזמניים נשואי מיסים נדחים אלו, הינם בשליטת הקבוצה ואינם צפויים להתהפך בעתיד הנראה לעין.

נכסי והתחייבויות מיסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מיסים שוטפים כנגד התחייבויות מיסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למיסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המיסים השוטפים על בסיס נטו.

לקבוצה הפרשים זמניים, שנוצרו במועד ההכרה לראשונה של נכסים והתחייבויות במסגרת עסקאות שאינן צירוף עסקים ושבמועד העסקה לא השפיעו על הרווח החשבונאי או ההכנסה החייבת, בין בסיס המס של הנדל"ן לצרכי מס לבין עלות רכישתו שהסתכמו ליום 31 בדצמבר 2022 לסך של כ-892 מיליוני ש"ח, ובגינם לא הוכרו מיסים נדחים.

כה. רווח למניה:

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח.

כו. סיווג ריבית ששולמה, דיבידנדים ששולמו, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו ומסי הכנסה ששולמו נטו בדוח על תזרימי המזומנים:

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה כתזרימי מזומנים מפעילות השקעה, וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות המימון. תזרימי מזומנים בגין מיסים על הכנסה ומיסים עקיפים מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כז. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

מדד בישראל		שער החליפין היצג של הדולר (ש"ח ל-1 דולר)	שער החליפין היצג של הכתר הנורבגי (ש"ח ל-1 כתר נורבגי)	
"ידוע" בסיס 1993	"בגין" בסיס 1993			
240.77	241.45	3.519	0.3572	תאריך הדוחות הכספיים: ליום 31 בדצמבר 2022
228.70	229.37	3.110	0.3525	ליום 31 בדצמבר 2021
223.34	223.11	3.215	0.3767	ליום 31 בדצמבר 2020
%	%	%	%	שיעורי השינוי לשנה שהסתיימה ביום:
5.28	5.26	13.15	1.33	31 בדצמבר 2022
2.40	2.80	(3.27)	(6.42)	31 בדצמבר 2021
(0.60)	(0.70)	(6.97)	(4.15)	31 בדצמבר 2020

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כח. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

• **תיקון IFRS 3 "צירופי עסקים" (בדבר הפנייה למסגרת המושגית)**

במסגרת התיקון, עודכנה ההפניה למסגרת המושגית 2018 חלף המסגרת המושגית 1989. בנוסף, התיקון דורש מהרוכש ליישם את הוראות IAS 37 על מנת לקבוע האם במועד הרכישה קיימת מחויבות בהווה הנובעת מאירועי עבר, וכן, בהתייחס להיטלים שבתחולת IFRIC 21, ליישם את הוראות IFRIC 21 על מנת לקבוע האם האירוע המחייב תשלום היטל התרחש עד למועד הרכישה. כמו כן, נוספה הצהרה מפורשת לפיה הרוכש אינו מכיר בנכסים תלויים שנרכשו בצירוף עסקים.

התיקון מיושם לגבי צירופי עסקים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר 2022 או לאחריו.

• **מקבץ שיפורים שנתיים לתקני IFRS 2018-2020**

▪ **תיקון IFRS 9 "מכשירים פיננסיים"**

התיקון מבהיר אלו עמלות נכללות במבחן 10% לצורך גריעת התחייבות פיננסית. יש לכלול רק עמלות ששולמו או התקבלו בין הלווה (הישות) למלווה, כולל עמלות ששולמו או שהתקבלו על ידי אחד מהם בשם השני.

התיקון מיושם להתחייבויות פיננסיות אשר תוקנו או הוחלפו ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו.

כט. תקנים, פרשנויות ותיקונים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

• **תיקון IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים" ו- IAS 28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות" (בדבר מכירה או העברה של נכסים בין משקיע לבין חברה כלולה או עסקה משותפת):**

התיקון קובע כי בעת מכירה/העברה של נכסים המהווים "עסק" לחברה כלולה או לעסקה משותפת, או בעת איבוד שליטה בחברה בת המהווה "עסק" תוך שמירה על שליטה משותפת/השפעה מהותית בה, יש להכיר במלוא הרווח או ההפסד הנובע מהעסקה, לרבות בגין איבוד השליטה. לעומת זאת, בעת מכירה/העברה של נכסים שאינם מהווים "עסק" לחברה כלולה או לעסקה משותפת, או בעת איבוד שליטה בחברה בת שאינה מהווה "עסק" תוך שמירה על שליטה משותפת/השפעה מהותית בה, יש להכיר ברווח או הפסד רק בגובה חלקם של המשקיעים האחרים באותה חברה כלולה או עסקה משותפת. לא נקבע מועד תחילה ליישום התיקון. אימוץ מוקדם אפשרי.

• **תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות)**

בשנת 2020 פורסם תיקון ל- IAS 1 בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: תיקון 2020). התיקון הבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכות זו.

התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות בלתי מותנית והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה למועד מאוחר יותר.

כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים הוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל- IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה".

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

- **תיקוני IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות) (המשך)**

התיקון משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עיתוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

באוקטובר 2022 פורסם תיקון נוסף בדבר סיווג התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות (להלן: תיקון 2022) אשר הבהיר כי רק אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפניה, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח.

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 שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי ובתנאי שיבוצע לשני התיקונים בו זמנית.

- **תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר גילוי לגבי מדיניות חשבונאית)**

התיקון מחליף את המונח "מדיניות חשבונאית משמעותית" ב"מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית". מידע לגבי מדיניות חשבונאית הוא מהותי אם, כאשר הוא נחשב יחד עם מידע אחר הכלול בדוחות הכספיים של ישות, ניתן לצפות כי ישפיע באופן סביר על ההחלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות כספיים למטרות כלליות מקבלים על בסיס אותם דוחות כספיים.

בנוסף, התיקון מבהיר שמידע לגבי מדיניות חשבונאית המתייחס לעסקאות, אירועים או תנאים אחרים שאינם מהותיים, אינו מהותי ואין צורך לתת לגביו גילוי. מידע לגבי מדיניות חשבונאית עשוי להיות מהותי בגלל אופי העסקאות, האירועים או התנאים האחרים הקשורים אליו, גם אם הסכומים אינם מהותיים. עם זאת, לא כל מידע לגבי המדיניות החשבונאית הנוגע לעסקאות מהותיות, אירועים או תנאים אחרים הוא כשלעצמו מהותי.

התיקון ייושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

- **תיקון IAS 8 "מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות" (בדבר הגדרת אומדנים חשבונאיים)**

הגדרת "שינוי באומדן חשבונאי" הוחלפה בהגדרת "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים לפי ההגדרה החדשה הם "סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה".

התיקון מבהיר כי שינוי באומדן חשבונאי הנובע ממידע חדש או התפתחויות חדשות אינו תיקון של טעות. בנוסף, ההשפעות של שינוי בנתון או בטכניקת מדידה המשמשת לפיתוח אומדן חשבונאי מהוות שינוי באומדנים חשבונאיים אם אותם שינויים אינם נובעים מתיקון טעויות בתקופה קודמת.

התיקון ייושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 3 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באמדין

א. כללי:

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשות הנהלות החברות בקבוצה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם הפנקסי של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי הנהלות החברות בקבוצה באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדין במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

ב. אומדנים קריטיים:

להלן מידע בדבר אומדין קריטי, שנערך תוך יישום המדיניות החשבונאית והוא בעל השפעה מהותית על הדוחות הכספיים:

שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה - (ראה ביאורים 11 ו-32) בהתאם ל-IFRS ובהתאם לבחירת הקבוצה מוצג הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה על פי השווי ההוגן.

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה - כאמור בביאור 2 יט' הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי ההוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות לפחות אחת לשנה על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים וקרקעות ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, ישנה השפעה משמעותית על שווי ההוגן.

בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נלקחים בחשבון, בין היתר וכלל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, שיעורי ההיוון, שיעורי התפוסה, שיעורי תחלופת דיירים, מחירי מכירה, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעולו. בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נלקחים בחשבון, בין היתר וכלל שרלבנטי, משך הקמת הפרויקט, מחירי מכירה, גובה דמי השכירות, העלות הנוספת הדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית, פרמיית הסיכון של הפרויקט, ניכוי רווח יזמי ושיעור ההיוון הנדרש. בקביעת השווי ההוגן של קרקעות, נלקחים בחשבון, בין היתר, מיקום הקרקע, הזכויות ועסקאות השוואה של קרקעות דומות תוך ביצוע התאמות נדרשות. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם, בין השאר, בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדין השווי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

החברה בוחנת בדוחותיה הרבעוניים את הצורך בעדכון השווי של נכסי הנדל"ן להשקעה על ידי בחינת שינויים מקרו כלכליים העשויים להשפיע באופן מהותי על השווי ההוגן של הנכסים ו/או כאשר חל אירוע מהותי בנכס שהוגדר כנכס מהותי או מהותי מאד בדוחות החברה, בגין אכלוס, שינוי מהותי במחירי השכירות וכד'. כמו כן, לגבי נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה נלקחים בחשבון העלויות שהושקעו בפועל בתקופה, תחזית העלויות להשלמה העדכנית וחוזי שכירות שנחתמו במהלך התקופה. בעת סיווג נכס נדל"ן שהיה בהקמה לראשונה כנדל"ן להשקעה, וככל שלא התקבלה לגבי הערכת שווי בששת החודשים שקדמו למועד הסיווג, תבוצע לגבי הערכת שווי חיצונית לסוף הרבעון בו סווג לראשונה כנדל"ן להשקעה.

שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד ובשל כך עשויים להשפיע בצורה מהותית על תוצאותיה של החברה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 4 - מזומנים ושוי מזומנים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
307	345
1,990	2,488
83	76
5	271
-	224
501	-
<u>2,886</u>	<u>3,404</u>

יתרות בבנקים
 פקדונות לזמן קצר - בש"ח לא צמוד
 פקדונות לזמן קצר בדולר
 פקדונות לזמן קצר בכתר נורבגי
 פקדונות בפאונד
 קרנות כספיות
סה"כ מזומנים ושוי מזומנים

ביאור 5 - לקוחות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
77	80
16	9
93	89
(10)	(11)
<u>83</u>	<u>78</u>

חובות פתוחים
 הכנסות לקבל
 בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

לפרטים בדבר ניהול סיכון האשראי על ידי הקבוצה - ראה ביאור 30ב'.

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
23	66
20	23
49	47
26	-
32	34
<u>150</u>	<u>170</u>

מוסדות
 הוצאות מראש
 פקדונות בנאמנות מוגבלים בשימוש
 חלויות שוטפות של חייבים לזמן ארוך (1)
 חייבים אחרים

(1) לפרטים נוספים - ראה ביאור 7א'.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 7 - פעילות מופסקת

א. ביום 23 בינואר 2020, התקשרה קניית השלום (להלן בסעיף זה - "המוכרת"), ביחד עם GES, בהסכם (להלן בסעיף זה - "ההסכם") עם ג'נריישן קפיטל בע"מ (להלן בסעיף זה - "הרוכשת"), למכירת מלוא החזקותיה של המוכרת (100%) ב-GES לרוכשת (להלן בסעיף זה - "העסקה") וזאת לאחר התקשרות במזכר הבנות לא מחייב ביום 12 בספטמבר 2019.

ביום 28 באפריל 2020, התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה וביום 7 במאי 2020 הושלמה העסקה. בהתאם לתוספת להסכם, שנחתמה במועד השלמת העסקה, התמורה בעסקה הינה בסך של 105 מיליון ש"ח, כאשר במועד השלמת העסקה, שילמה הרוכשת למוכרת סך של כ-52.5 מיליון ש"ח. יתרת התמורה, בסך של כ-52.5 מיליון ש"ח, בכפוף להתאמות, תשולם על ידי הרוכשת בשני תשלומים - מחציתה בחלוף 24 חודשים ממועד השלמת העסקה ומחציתה בחלוף 36 חודשים ממועד השלמת העסקה.

להבטחת תשלומי יתרת התמורה כאמור, שועבדו לטובת המוכרת בשעבוד קבוע וראשון בדרגה כל הון המניות המונפק והנפרע של GES, וכל זכות הנובעת מהן, לרבות שעבוד הון GES שטרם נדרש ו/או נפרע, וכן המחתה הרוכשת למוכרת בדרך של שעבוד את זכותה לקבלת כל תשלום מ-GES.

השלמת העסקה לא השפיעה באופן מהותי על תוצאות החברה.

במהלך תקופת הדוח, נפרעה יתרת ההלוואה והוסרו השעבודים בקשר להבטחת יתרת התשלומים כאמור.

ב. להלן התוצאות המיוחסות למימוש פעילות מופסקת GES:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
			תוצאות הפעילות המופסקת:
38	-	-	הכנסות
43	-	-	הוצאות
(5)	-	-	הפסד לפני מיסים על ההכנסה
-	-	-	מיסים על ההכנסה
(5)	-	-	הפסד לאחר מיסים על ההכנסה
(2)	-	-	עלויות אחרות
(5)	(3)	-	הפסד ממכירת פעילויות מופסקות, נטו ממס
(12)	(3)	-	הפסד לשנה
			תזרימי מזומנים מפעילויות מופסקות:
4	-	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
178	36	53	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
(2)	-	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
180	36	53	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מופסקת

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות

א. חברות ושותפויות מהותיות מאוחדות המוחזקות על-ידי הקבוצה:

שיעורי בעלות ושליטה של החברה המחזיקה ליום 31 בדצמבר 2022 %	תחום פעילות	מדינת ההתאגדות	חברות מאוחדות:
100.00	נדל"ן מניב	ישראל	קנית השלום השקעות בע"מ
100.00	נדל"ן מניב	ישראל	גמל תשואה להשקעות בע"מ
100.00	נדל"ן מניב	ישראל	עצמה ושות' להשקעות מכבים בע"מ
100.00	דיר מוגן	ישראל	פאלאס רעננה - דיר מוגן בע"מ
100.00	דיר מוגן	ישראל	פאלאס אמריקה חברה לדיר מוגן בע"מ
100.00	דיר מוגן	ישראל	שותפות פאלאס להבים
100.00	דיר מוגן	ישראל	דיר מוגן מודיעין בע"מ
100.00	נדל"ן מניב	ישראל	אוצם יזמות והשקעות (1991) בע"מ
100.00	אי קומרס	ישראל	עזריאלי אי קומרס בע"מ
100.00	נדל"ן מניב	ישראל	אינטרנשיונל קונסולטנטס (איקונסלט) בע"מ
100.00	נדל"ן מניב	ישראל	מול הים אילת (1978) בע"מ (*)
100.00	נדל"ן מניב	ישראל	אחוזת מנחם מילשטיין בע"מ (**)
92.3	נדל"ן מניב	ארה"ב	AG שותפות - מוחזקת על ידי החברה Galleria office buildings, LP
100.00	נדל"ן מניב	ארה"ב	AG Plaza at Enclave Inc.
100.00	נדל"ן מניב	ארה"ב	AG Two Aspen, LP
100.00	נדל"ן מניב	ארה"ב	AG 8 West Center LP
100.00	נדל"ן מניב	ארה"ב	AG San Clemente 3700 LP
100.00	Data Centers	נורבגיה	Green Mountain, As

(*) לפרטים בנוגע לרכישת מול הים אילת (1978) בע"מ בשנת 2022 - ראה ביאור 11'.

(**) לפרטים בנוגע לרכישת אחוזת מנחם מילשטיין בע"מ בשנת 2022 - ראה ביאור 11'.

ב. ביום 16 ביולי 2021 התקשרה החברה, באמצעות חברה בת ייעודית בבעלותה המלאה, אשר התאגדה בהתאם לדין הנורבגי (להלן בסעיף זה - "החברה הבת" ו"הרוכשת"), בהסכם לרכישת 100% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת GM, שהינה חברה פרטית אשר התאגדה לפי הדין הנורבגי (להלן בסעיף זה - "ההסכם" ו-"העסקה", לפי העניין), הפועלת בתחום ה- Data Center (להלן בסעיף זה - "DC") ונכון למועד פרסום דוח זה, מפעילה שלוש חוות שרתים בנורבגיה, בתמורה לסך של 6,500 מיליון כתר נורבגי (NOK) (להלן בסעיף זה - "התמורה") ובמטבע ישראלי, כ-2,427 מיליון ש"ח.

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

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. (המשך)

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

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

העלויות הקשורות לרכישה בגין יעוץ משפטי ושירותים מקצועיים נכללו בדוח על הרווח או הפסד לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בסעיף הוצאות אחרות בסך של כ-31 מיליון ש"ח. תוצאות GM לו היו מתאחדות מתחילת שנת 2021 לא היו מהותיות לתוצאות החברה.

התמורה מומנה ממקורותיה העצמיים של החברה, לרבות באמצעות חלק מתמורת גיוס החוב שביצעה החברה (לפרטים - ראה ביאור 17 ב'4)). בהתאם לתנאי הלוואה שהייתה קיימת בחברה הנרכשת במועד הרכישה, סווגה הלוואה האמורה לזמן קצר. ביום 4 בפברואר 2022, בוצע פרעון של הלוואה לזמן קצר האמורה והועמדה ל-GM הלוואה חדשה מגוף פיננסי (לפרטים נוספים - ראה ביאור 17 ב'6)).

ג. הסדרים משותפים - עסקאות משותפות:

ביום 17 ביולי 2019, התקשרה Azrieli Data Centers LLC, חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן בסעיף זה - "הרוכשת"), בהסכם השקעה (להלן בסעיף זה - "ההסכם") עם Compass Holdco, LLC, תאגיד דלאורי (להלן - "קומפאס") ובהסכם תפעול עם בעלי היחידות בקומפאס (להלן בסעיף זה - "בעלי היחידות" ו-"הסכם התפעול", בהתאמה). עיקר פעילותה של קומפאס הינו תחום ה-Data Centers בצפון אמריקה. בבעלות קומפאס אתרים פעילים ואתרים נוספים בבנייה ופיתוח. העסקה האמורה, במסגרתה ביצעה הרוכשת השקעה בהון היחידות של קומפאס, הושלמה בשנת 2019 והתמורה בגינה שולמה על ידי הרוכשת לקומפאס.

הרוכשת השקיעה בהון יחידות קומפאס והחזיקה בכ-20% מהון יחידות קומפאס (להלן - "ההשקעה הראשונית"). לרוכשת קיימת אופציה שאינה מוגבלת בזמן לביצוע השקעות נוספות ולהגדלת החזקותיה בקומפאס עד לכ-33% לפי המחיר ליחידה בהשקעה הראשונית.

בעת השלמת העסקה שילמה הרוכשת לקומפאס, סך של כ-135 מיליון דולר ארה"ב בגין ההשקעה הראשונית (סך של כ-495 מיליון ש"ח כולל עלויות עסקה). החברה מימנה את העסקה ממקורותיה העצמיים.

קומפאס, הרוכשת ובעלי היחידות, התקשרו בהסכם תפעול המסדיר את מערכת היחסים ביניהם וכולל, בין היתר, הוראות בקשר עם מינוי דירקטורים בקומפאס, החלטות הדורשות אישור פה אחד של בעלי היחידות, מנגנוני היפרדות ואופן הזרמת ההון לקומפאס.

החברה מטפלת ברכישה כהסדר משותף המהווה עסקה משותפת ובהתאם לכך מוצג בדוחותיה הכספיים של החברה בשיטת השווי המאזני. הפעילות של קומפאס נכללת בביאור דיווח מגזרי במסגרת מגזר ה-Data Centers.

בחודשים פברואר וספטמבר 2020, נערכו סבבי השקעות נוספים בקומפאס במסגרתם השקיעה הרוכשת סך של 66.78 מיליון דולר (229 מיליון ש"ח), כך שלאחר השקעות אלו החזיקה הרוכשת כ-23.95% מהון יחידות קומפאס.

בחודשים יולי וספטמבר 2022, נערכו סבבי השקעות נוספים בקומפאס, במסגרתם השקיעה הרוכשת סך של כ-126 מיליון דולר (כ-431 מיליון ש"ח). לאור האמור, לחברה נבע רווח מעלייה בשיעור החזקה בשנת 2022 בסך של 204 מיליון ש"ח אשר נרשם בסעיף הכנסות אחרות בדוח על הרווח או הפסד. למועד הדוח מחזיקה החברה כ-32.44% מהון יחידות קומפאס.

לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, בחודש ינואר 2023 נערך סבב השקעות נוסף בקומפאס, במסגרתו השקיעה הרוכשת סך של 41.5 מיליון דולר (כ-144 מיליון ש"ח), כך שלאחר השקעה זו מחזיקה החברה בכ-32.5% מהון יחידות קומפאס.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ד. מידע כספי תמציתי בגין חברה כלולה מהותית לחברה:

:Compass Holdco, LLC

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
338	434	נכסים שוטפים
8,050	14,255	נכסים לא שוטפים
(493)	(1,875)	התחייבויות שוטפות
(3,776)	(7,792)	התחייבויות לא שוטפות
(4,118)	(5,022)	הון המיוחס לבעלי המניות
986	1,629	חלק החברה בנכסים, נטו
108	122	מוניטין
1,094	1,751	ערך בספרים של ההשקעה בחברה כלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
195	264	הכנסות
1,588	502	רווח נטו, מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
1,311	4	רווח נקי לשנה
314	(80)	חלק החברה ברווח (הפסד)

לפרטים נוספים בנוגע לשינוי בשיעור ההחזקה - ראה ביאור 8 ג'.

ביאור 9 - הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
126	93	הלוואות שניתנו בניכוי חלויות שוטפות
3	3	חייבים זמן ארוך בגין מימוש חברות מאוחדות
29	29	רשויות (ראה ד' להלן)
157	145	יתרות חובה בגין מיצוע הכנסות מדמי שכירות
67	92	חייבים אחרים
382	362	

מידע נוסף:

ב. לפרטים בדבר הלוואה לרוכש בעסקה למכירת הקניון ומבנה המשרדים, הידועים כ"עזריאלי קרית אתא" - ראה ביאור 11 ג'.

ג. לפרטים בדבר הלוואה לרוכש בעסקה למכירת ההחזקות ב-GES - ראה ביאור 7 א'.

ד. חלק משומת היטל השבחה ששילמה החברה תחת מחאה. על השומה של השמאי המייעץ הוגשו השגות.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 10 - נכסים פיננסיים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
1,282	1,025
6	5
<u>1,288</u>	<u>1,030</u>

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד

השקעה בבנק לאומי לישראל בע"מ (נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר) (להלן - "בנק לאומי"):

ביום 30 באפריל 2009 רכשה החברה כ-4.8% ממניות בנק לאומי (כ-71 מיליון מניות) בתמורה לסך השווה ל-742 מיליון ש"ח. עד לשנת 2020 מכרה החברה כ-25 מיליון מניות בתמורה לכ-485 מיליון ש"ח, בשנת 2021 מכרה החברה כ-7.3 מיליון מניות בתמורה לכ-194 מיליון ש"ח ובשנת 2022 כ-3.4 מיליון מניות בתמורה לכ-120 מיליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2022 מחזיקה החברה בכ-2.3% ממניות בנק לאומי.

לתאריך הדוח על המצב הכספי יתרת השקעת החברה במניות בנק לאומי הינה בסך של כ-1,025 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021 כ-1,282 מיליון ש"ח) בהתאם לשווי מניות בנק לאומי בבורסה.

בשנת 2022 קיבלה החברה דיבידנדים בסך של כ-39 מיליון ש"ח (בשנת 2021 כ-55 מיליון ש"ח) אשר נרשמו בסעיף הכנסות אחרות בדוח רווח או הפסד.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 11 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

א. התנועה וההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2021			ליום 31 בדצמבר 2022			
סך הכל	נדל"ן להשקעה בהקמה	קרקע, מבנים ושטחי מסחר להשכרה	סך הכל	נדל"ן להשקעה בהקמה	קרקע, מבנים ושטחי מסחר להשכרה	
מיליוני ש"ח						
29,266	2,155	27,111	34,137	3,015	31,122	יתרה לתחילת השנה
958	271	687	2,695	1,278	1,417	תוספות במהלך השנה:
138	-	138	-	-	-	השקעות מקדמות ששולמו על חשבון נדל"ן להשקעה התאמת שווי הוגן הפרשי תרגום נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ כניסה לאיחוד (*)
2,441	391	2,050	1,481	207	1,274	מעבר מנדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(130)	(21)	(109)	277	10	267	סה"כ תוספות
1,576	199	1,377	814	-	814	
-	20	(20)	-	(732)	732	
4,983	860	4,123	5,267	763	4,504	
90	-	90	3	-	3	גריעות במהלך השנה:
22	-	22	21	-	21	מימושים מיון לרכוש קבוע
112	-	112	24	-	24	סה"כ גריעות
34,137	3,015	31,122	39,380	3,778	35,602	יתרה לתום השנה

(*) לפרטים נוספים בדבר רכישת חברה בשנת 2021 - ראה ביאור 8'.
 לפרטים נוספים בדבר רכישת חברות בשנת 2022 - ראה ביאורים 11 ו-11ז'.

ב. מידע נוסף:

- (1) קניית השלום חוכרת בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם "מרכז עזריאלי" מעיריית תל-אביב-יפו לתקופה של 200 שנים. תקופת החכירה הינה עד ליום 6 בפברואר 2195.
- (2) החל מיום 24 בדצמבר 2003, חוכרת קניית השלום בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם קניון "עזריאלי מודיעין" מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 98 שנים לגבי יחידות ששימשו למגורים ולתקופה של 49 שנים לגבי יחידות ששימשו ליעוד אחר (קניון ומשרדים) עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים ו-49 שנים, בהתאמה.
- (3) החברה חוכרת בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם קניון "עזריאלי ירושלים (מלחה)" מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים המסתיימת ביום 15 באוגוסט 2039 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.
- (4) החברה חוכרת בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם קניון "עזריאלי איילון" מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים המסתיימת ביום 1 באוגוסט 2031 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 11 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. מידע נוסף: (המשך)

- (5) הקבוצה חוכרת בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם קניון עזריאלי אור יהודה OUTLET מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים המסתיימת ביום 24 במרץ 2040 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.
- (6) החברה חוכרת בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם קניון עזריאלי גבעתיים מרשות מקרקעי ישראל לתקופות של 49 שנים המסתיימות ביום 5 בספטמבר 2053 ו-9 בפברואר 2051, עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.
- (7) החברה חוכרת בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם קניון עזריאלי חיפה מרשות מקרקעי ישראל לתקופות של 49 שנים המסתיימות ביום 31 באוקטובר 2042 ו-2 במרץ 2035 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.
- (8) הקבוצה מחזיקה בזכויות מקרקעין בשטח של כ-40 דונם, באזור התעשייה בקיסריה אשר נחכרו בחכירת משנה מהחברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה-רוטשילד בע"מ לתקופה של 49 שנים, החל משנת 2004. לגבי חלק מהשטח בסך של כ-19 דונם לקבוצה קיימת אופציה לחכירת הזכויות במקרקעין לתקופה נוספת של 49 שנים.
- (9) הקבוצה חוכרת בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם קניון עזריאלי רמלה מרשות מקרקעי ישראל עד ליום 14 בינואר 2050, עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים. על הזכויות במקרקעין חלים שעבודים לטובת גופים מוסדיים אשר העמידו הלוואה לחברה.
- (10) קניית השלום חוכרת בחכירה מהוונת חלקים מהקרקע עליה הוקם מרכז עזריאלי חולון, מעריית חולון, על פי שיעור חלקה בעסקה (83%), לתקופה של 99 שנים עם אופציה ל-99 שנים נוספות. באשר להתקשרות הקבוצה באמצעות קניית השלום עם עיריית חולון, ראה ביאור 27ב' (3).
- (11) החברה חוכרת בחכירה מהוונת את הקרקע עליה הוקם פרויקט עזריאלי שרונה מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים, המסתיימת ביום 29 במאי 2060 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.
- (12) לחברה קרקע עליה הוקם פרויקט עזריאלי טאון בשטח של כ-10 דונם בתל-אביב. חלקה בבעלות וחלקה חכורה בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל ל-49 שנים, המסתיימת ב-8 במאי 2061 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים. במהלך שנת 2021 שילמה החברה לרשות מקרקעי ישראל תשלום עבור רכישת הקרקע.
- (13) הקבוצה זכאית להירשם כבעלת זכויות חכירת משנה מהעירייה במסגרת מערכת הסכמים עם צד ג', בפאלאס תל אביב דיור מוגן, עד לשנת 2097.
- (14) הקבוצה חוכרת בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל את הקרקע עליה הוקם פאלאס דיור מוגן מודיעין לתקופה של 49 שנים, המסתיימת ב-25 בינואר 2063 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.
- (15) הקבוצה חוכרת בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל ל-49 שנים את הקרקע עליה הוקם פאלאס דיור מוגן להבים, המסתיימת ב-30 בנובמבר 2063 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.
- (16) על הזכויות במקרקעין במרכז עזריאלי ראשונים חלים שעבודים לטובת גופים מוסדיים אשר העמידו הלוואה לחברה.
- (17) הקבוצה חוכרת קרקע בסטוונגר, נורבגיה, עליה הוקם Data Center, עד ליום 31 בדצמבר 2079.
- (18) יתר הנכסים המניבים הינם בבעלות חברות הקבוצה, למעט נכסים בייזום ונכסים נוספים שנרכשו ומפורטים להלן בביאור זה.
- (19) באשר לבטחונות ושעבודים נוספים - ראה ביאור 28.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 11 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. מידע נוסף: (המשך)

(20) לקבוצה מספר פרויקטים יזמיים נוספים בתחום מרכזי מסחר והקניונים, בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בתחום המגורים להשכרה בישראל ובתחום הדיור המוגן:

- **הרחבת מרכז עזריאלי ת"א (מגדל הספירלה)** - בתל-אביב, בשטח של כ-8.4 דונם, בבעלות.
- **חולון 3 אזור תעשייה חולון ("לודז'יה")** - בחולון בשטח של כ-57.5 דונם, בבעלות, כולל בתוכו קרקע נוספת אשר נרכשה במקור במסגרת מרכז רשות מקרקעי ישראל והיוותה חלק מקרקעות חולון המנור.
- **קרקע פתח תקוה** - קרקע בבעלות בשטח של כ-19 דונם ומצויה בחלקו המזרחי של אזור התעשייה קרית אריה בפתח תקוה, בסמיכות לפרויקט משרדים בבעלות הקבוצה.
- **קרקע מודיעין מגרש 21** - קרקע בשטח של כ-5.3 דונם בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 98 שנים, המסתיימת ב-9 בינואר 2116 עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים.
- **עזריאלי טאון בנין E (מבני גזית)** - זכויות במקרקעין (חלקן בבעלות וחלקן בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים המסתיימת ב-5 בפברואר 2060) המצויים בדרך מנחם בגין בתל-אביב, עליהם בנוי בניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, בשטח כולל של כ-5,500 מ"ר וקומות מרתף, אשר עד לאחרונה הושכר במלואו. במהלך שנת 2021 שילמה החברה לרשות מקרקעי ישראל תשלום עבור רכישת הקרקע.
- **קרקע מודיעין מגרש 10** - ביום 6 באוקטובר 2019 זכתה החברה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה מהוונת לתקופה של 98 שנים המסתיימת ב-5 באוקטובר 2117 עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים, במגרש המצוי במע"ר מודיעין-מכבים-רעות, בשטח של כ-17 דונם, המיועד לבניית פרויקט מסחר ומשרדים בהיקף זכויות של כ-37 אלפי מ"ר עילי, בתמורה לסך של כ-51 מיליוני ש"ח. על פי תנאי המכרז, החברה שילמה בנוסף לעלות הקרקע כ-37 מיליוני ש"ח בגין הוצאות פיתוח.
- **קרקע דיור מוגן ראשון לציון** - בראשון לציון בשטח של כ-3.4 דונם חכור בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל ל-49 שנה המסתיימת ביום 12 במרץ 2065 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים.
- **קרקע צ'ק פוסט** - קרקע בבעלות בשטח של כ-17.8 דונם הנמצאת באזור התעשייה של חיפה, בסמיכות לצומת הצ'ק פוסט.

(21) חלק מנכסי הקבוצה רשומים בלשכת מרשם המקרקעין על שמן. הקבוצה פועלת לרישום יתר הנכסים, בין היתר, באמצעות השגת אישורי צדדים שלישיים, לרבות רשות מקרקעי ישראל, רשויות מקומיות ורשויות המס.

(22) בנוגע לטכניקות הערכת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה, ראה ביאור 32ב(2). כמו כן, שוויו ההוגן של הנדל"ן להשקעה מוצג בספרי החברה, תוך התאמות חשבונאיות בגין יתרות חובה בגין מיצוע הכנסות מדמי שכירות (ראה ביאור 9).

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 11 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. מידע נוסף: (המשך)

(23) סכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
1,728	2,123	2,600
541	616	710

הכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מדמי
שכירות, ניהול ואחזקה

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

בעקבות המכירה, בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, החברה הכירה ברווחי שערך בסך של כ-25 מיליון ש"ח.

ד. ביום 25 בפברואר 2021 התקשרה החברה בהסכמים עם בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ (בסעיף זה להלן - "המוכרת"), לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין, החכורים בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל, כאשר תקופת החכירה הינה עד ליום 23.3.2036 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים ביחס לחלק מהנכס ועד ליום 21.3.2042 עם אופציה לתקופה נוספת של 49 שנים ביחס ליתרת הנכס, המצויים במפגש הרחובות מקווה ישראל, לבונטין והרכבת בתל-אביב (בסעיף זה להלן - "העסקה").

במסגרת העסקה רכשה החברה את מלוא זכויות המוכרת במקרקעין בשטח כולל של כ-2.4 דונם, עליהם בנוי מבנה בן 5 קומות, בשטח בנוי כולל של כ-9,500 מ"ר (להלן בסעיף זה - "הנכס"). המבנה מושכר ברובו למלון, אשר על פי תנאי השכירות הנוכחיים, בהתקיים תנאים מסוימים, ניתן לסיימה בשנת 2030. חלק מהמבנה משמש כיום וימשיך להיות מושכר לחברות נוספות לתקופות אשר מסתיימות לפני המועד האמור.

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

ה. ביום 10 במאי 2021, התקשרה החברה בהסכם לרכישת השליטה (במישרין ובעקיפין) בחברה שאינה קשורה לחברה (להלן - "החברה הנרכשת" ו-"הסכם הרכישה"), אשר זכאית לקבל מרשות מקרקעי ישראל (להלן - "רמ"י") זכויות חכירה בשני מגרשים בשטח כולל של כ-26 דונם המצויים במתחם צפון גלילות, לרבות כל זכויות הבניה ביחס למגרשים (להלן - "הקרקעות"). בנוסף החברה התקשרה בהסכם שכירות להקמת והשכרת קמפוס עבור חברת סולראדג' טכנולוגיות בע"מ על חלק מהקרקעות (להלן - "הסכם השכירות", "השוכרת" ו-"העסקאות", בהתאמה).

הסכם הרכישה הותנה בהקצאת הקרקעות לחברה הנרכשת על ידי רמ"י ובקבלת אישורים נוספים.

התמורה הכוללת בעסקה הינה בסך של כ-350 מיליון ש"ח.

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 11 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ה. (המשך)

בכפוף להקצאת הזכויות בקרקעות לחברה הנרכשת בתוך התקופה הקבועה בהסכם השכירות, החברה תתכן ותקים בשיתוף עם השוכרת, קמפוס עבור השוכרת, אשר יבנה באחד מהמגרשים על גבי שטח של כ-16.5 דונם, ויכלול 38,000 מ"ר עיליים ו-950 מקומות חניה.

בקרקעות יוותר שטח של כ-9 דונם, אשר להערכת החברה ניתן יהיה להקים עליו שטחי מסחר ותעסוקה נוספים בהיקפים דומים, זאת, בכפוף לקידום ואישור תב"ע לתוספת זכויות בחלק מהשטח האמור.

ביום 17 בינואר 2022, הושלמה העסקה.

ו. ביום 3 באוקטובר 2021 התקשרה החברה בהסכם עם שני צדדים שלישיים בלתי קשורים לחברה (להלן בסעיף זה שתייהן ביחד - "המוכרות") ועם מול הים אילת (1978) בע"מ (להלן בסעיף זה - "החברה הנרכשת") לרכישה של 100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה הנרכשת ולרכישה, במישרין ובעקיפין, של מלוא הזכויות במקרקעין בשטח בהיקף של כ-6 דונם באילת, הרשומים ברשות מקרקעי ישראל, עליהם בנוי קניון "מול הים" באילת, בשטח בנוי של כ-19,000 מ"ר (להלן בסעיף זה - "ההסכם").

כמו כן, קיבלה החברה בדרך של המחאה את כל הזכויות וההתחייבויות של המוכרות לפי הסכמי הלוואה בהם הן התקשרו מול המממנים לנטילת הלוואות, באופן שהחל ממועד ההשלמה באה החברה במקום הלוואות (להלן בסעיף זה - "הלוואות המימון").

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

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

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

ביום 3 במאי 2022 התקבל אישור הממונה על התחרות לביצוע העסקה. כמו כן ביום 23 במאי 2022 התקבל אישור רשות מקרקעי ישראל.

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

ז. 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.

ח. ביום 23 ביוני 2022, התקשרה החברה באמצעות חברה בת ייעודית בהסכם עם חברה אנגלית (להלן בסעיף זה - "המוכרת") לרכישה 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-217 מיליון ש"ח).

לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ביום 23 בינואר 2023, התקיימו מלוא התנאים המתלים והושלמה העסקה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 11 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ט. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים:

להלן דמי החכירה המינימאליים העתידיים להתקבל בגין חוזי חכירה לתקופות ההסכם (כולל הכנסות משכר דירה, דמי ניהול וחניה ולא כולל אופציות הארכה):

הכנסות מרכיבים קבועים	
2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
2,141	2,479
1,761	2,130
1,440	1,626
1,030	1,121
2,405	2,848
<u>8,777</u>	<u>10,204</u>

תקופת ההכרה בהכנסה:

שנה ראשונה
שנה שנייה
שנה שלישית
שנה רביעית
שנה חמישית ואילך

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 12 - רכוש קבוע

א. התנועה וההרכב:

סה"כ	אחרים	ריהוט, ציוד ומחשוב	מחלקות סיעודיות דיור מוגן	קרקע ומבנה מלון	נדל"ן בשימוש הקבוצה	
עלות:						
629	15	108	169	292	45	יתרה ליום 1 בינואר 2021
24	7	6	1	8	2	תוספות
(6)	(5)	(1)	-	-	-	גריעות
7	-	7	-	-	-	כניסה לאיחוד (*)
22	-	-	-	-	22	העברה מנדל"ן להשקעה
676	17	120	170	300	69	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
50	2	9	1	34	4	תוספות
(1)	(1)	-	-	-	-	גריעות
21	-	-	-	-	21	העברה מנדל"ן להשקעה
746	18	129	171	334	94	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
פחת שנצבר והפסד מירידת ערך:						
115	7	68	34	-	6	יתרה ליום 1 בדצמבר 2021
10	2	4	3	-	1	פחת לשנה
6	-	6	-	-	-	כניסה לאיחוד (*)
(3)	(3)	-	-	-	-	גריעות
128	6	78	37	-	7	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
13	2	6	4	-	1	פחת לשנה
141	8	84	41	-	8	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
605	10	45	130	334	86	עלות מופחתת: ליום 31 בדצמבר 2022
548	11	42	133	300	62	ליום 31 בדצמבר 2021

(*) ראה ביאור 8ב'.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 12 - רכוש קבוע (המשך)

- ב. בדבר שעבודים - ראה ביאור 28.**
- ג. בנוגע לזכויות במקרקעין של משרדי החברה ושל המחלקות הסיעודיות של הדיור המוגן ראה ביאור 11ב'.**
- ד. ביום 8 בדצמבר 2019 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלות השליטה בה (להלן בסעיף זה - "המוכרת"), לרכישת מלון הר ציון בירושלים (להלן בסעיף זה - "ההסכם" ו-"העסקה"). הנכס כולל את מלוא זכויות המוכרת במקרקעין בדרך חברון 15-17 בירושלים, בשטח כולל של כ-13 דונם, עליהם בנוי בית מלון הכולל 137 חדרים, חנויות, מסעדות, ספא, מועדון בריאות, אולמות כנסים ואירועים, מוזיאון, בריכת שחיה ושטחים פתוחים מגוננים, בשטח בנוי של כ-11,600 מ"ר (להלן בסעיף זה - "המלון"), זכויות בנייה בהיקף של 22,420 מ"ר עילי וזכויות המיועדות לבניית חניון תת קרקעי בהיקף של 15,225 מ"ר וכן את פעילות המלון והציוד המצוי בו וזכויות נלוות נוספות של המוכרת.**
- ביום 9 בפברואר 2020 הושלמה העסקה. במועד ההשלמה שילמה החברה למוכרת סך של 275 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (מתוכו הפקידה החברה במועד חתימת ההסכם סך של 27.5 מיליון ש"ח). החברה שילמה מס רכישה בסך של כ-16 מיליון ש"ח.**
- ביום 17 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.**

ביאור 13 - נכסים לא שוטפים אחרים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
1,650	1,668
1	1
1,651	1,669

נכסים בלתי מוחשיים

מיסים נדחים (לפרטים ראה ביאור 26)

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 13 - נכסים לא שוטפים אחרים (המשך)

נכסים בלתי מוחשיים:

ב. התנועה וההרכב:

מוניטין	תוכנה	אחרים (*)	סה"כ	
מיליוני ש"ח				
103	42	23	168	עלות:
				יתרה ליום 1 בינואר 2021
-	-	6	6	תוספות
1,593	-	-	1,593	כניסה לאיחוד (**)
(61)	-	-	(61)	השפעת השינויים בשערי החליפין
1,635	42	29	1,706	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
-	-	12	12	תוספות
20	-	-	20	השפעת השינויים בשערי החליפין
1,655	42	41	1,738	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
				הפחתות והפסדים מירידת ערך:
-	38	12	50	יתרה ליום 1 בינואר 2021
-	4	2	6	הפחתה לשנה
-	42	14	56	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
-	-	3	3	הפחתה לשנה
11	-	-	11	ירידת ערך
11	42	17	70	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
				הערך בספרים:
1,644	-	24	1,668	ליום 31 בדצמבר 2022
1,635	-	15	1,650	ליום 31 בדצמבר 2021

(*) בסעיף אחרים נכללו בעיקר סכומים בגין מותג, פטנטים ואתרי אינטרנט.

(**) ראה ביאור 8ב'.

מיליוני ש"ח	סכום מקורי של מוניטין:
103	ליום 31 בדצמבר 2020
1,635	ליום 31 בדצמבר 2021
1,655	ליום 31 בדצמבר 2022

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 13 - נכסים לא שוטפים אחרים (המשך)

ג. הקצאת מוניטין ליחידות מניבות-מזומנים:

המוניטין הוקצה ליחידות המניבות-מזומנים לצורך בחינת ירידת ערך כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
77	77	77	פעילות א' - דיור מוגן
26	26	26	פעילות ב' - אי קומרס
-	1,532	1,541	פעילות ג' - Data Centers (ראה ד' להלן)
<u>103</u>	<u>1,635</u>	<u>1,644</u>	

ד. בחינת ירידת ערך שנתית:

בחינת ירידת ערך למוניטין בוצעה במהלך הרבעון השלישי לשנת 2022 ובמסגרתה הכירה החברה בירידת ערך בסך של כ-11 מיליון ש"ח. הסכום בר ההשבה נקבע לפי שווי המימוש שהינו הערכה של היוון תזרימי המזומנים בניכוי עלויות מכירה.

הסכום בר ההשבה של יחידה מניבה מזומנים זו, נקבע על בסיס תחזית תזרימי המזומנים כפי שנכללו בתחזית של ההנהלה לתקופה של ארבע שנים.

הנחות המפתח ששימשו לחישוב סכום בר ההשבה הינם: שיעור היוון בגובה של כ-8.6% (נכון ל-31 בדצמבר 2021 כ-8.2%) שיעור צמיחה לטווח ארוך בקצב של 3%.

על סמך הנחות אלו, הסכום בר ההשבה של יחידה מניבה מזומנים הינו 8,927 מיליון כתר נורבגי (כ-3 מיליארד ש"ח).

ביאור 14 - ספקים ונותני שירותים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
297	588	חובות פתוחים
86	81	המחאות לפרעון
<u>383</u>	<u>669</u>	

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 15 - זכאים ויתרות זכות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
77	74	מקדמות מלקוחות והכנסות מראש
35	48	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת
76	156	ריבית והוצאות לשלם
9	11	מוסדות
24	19	אחרים
<u>221</u>	<u>308</u>	

למידע נוסף בדבר זכאים המהווים צדדים קשורים ובעלי עניין - ראה ביאור 33ג'.

ביאור 16 - פיקדונות מלקוחות

התחייבות בגין פיקדונות דיור מוגן – לקבוצה התחייבויות בגין פיקדונות שקליים שהתקבלו מדיירים עמם נחתמו חוזים בפרויקטים של דיור מוגן, המופעלים על ידי הקבוצה. ההתחייבויות בגין הפיקדונות השקליים צמודות למדד המחירים לצרכן ומוצגות לאחר שחיקה בהתאם להסכמים איתם חתמו חברות הקבוצה עם הדיירים. פיקדונות אלו ניתנים לדרישה מיידית על פי חוק.

כמו כן, ישנן התחייבויות בגין פיקדונות שמירת דירות.

ביאור 17 - הלוואות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב

א. התחייבויות שוטפות:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
563	1,094	אשראי מתאגידים בנקאיים (*)
58	59	ניירות ערך מסחריים
6	-	חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים
113	206	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים פיננסיים
816	937	חלויות שוטפות של אגרות חוב
<u>1,556</u>	<u>2,296</u>	

(*) לפרטים נוספים - ראה ביאור 17ב' (6).

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 17 - הלוואות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
13,250	16,115	אגרות חוב (1), (2), (3), (4), (5)
6	-	הלוואות מבנקים
1,392	2,061	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
14,648	18,176	
(935)	(1,143)	בניכוי – חלויות שוטפות
<u>13,713</u>	<u>17,033</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
		מוצג בסעיפים הבאים:
1,279	1,855	הלוואות מתאגידים פיננסיים
12,434	15,178	אגרות חוב
<u>13,713</u>	<u>17,033</u>	

(1) בחודש פברואר 2015, הנפיקה החברה לציבור כ-623.3 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ב') רשומות על שם, על בסיס תשקיף מדף של החברה. אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 0.65% לשנה.

תשלומי הקרן משולמים ב-10 תשלומים שנתיים שווים ביום 1 באפריל של כל אחת מהשנים 2016 עד 2025 (כל תשלום יהא בשיעור של 10% מהערך הנקוב של הקרן). הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים החל מיום 1 באוקטובר 2015 ובימים 1 באפריל ו-1 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2016 ועד 2025. אגרות החוב הונפקו ללא ניכיון.

שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב הינו 0.78% לשנה.

ביום 20 בינואר 2015 דירגה מעלות את אגרות החוב (סדרה ב') בדירוג ilAA+ (אופק יציב).

אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה כלשהיא.

בעת ההנפקה התחייבה החברה לעמוד בהתחייבויות ואמות מידה פיננסיות, שעיקרן כדלקמן:

(א) כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') לא נפרעו במלואן, החברה לא תשעבד ולא תמשכן בשעבוד צף (שוטף) את כלל נכסי זכויות החברה, קיימים או עתידיים, למעט בתנאים מסוימים שנקבעו בשטר הנאמנות.

(ב) שמירה על הון עצמי מינימלי (הון המיוחס לבעלי המניות של החברה, ללא זכויות מיעוט) של לפחות חמישה מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדריים רצופים או יותר, על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים.

היחס בין החוב הפיננסי נטו למאזן נטו, בהתאם להגדרות שבשטר הנאמנות, לא יעלה על 60% במשך שני רבעונים קלנדריים רצופים או יותר.

במסגרת שטר הנאמנות נקבע כי חלף אמות המידה הפיננסיות האמורות, החברה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לשעבד (בעצמה או באמצעות חברה מוחזקת) לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), בשעבוד קבוע, נכסים מותרים בהתאם להגדרות שנקבעו בשטר הנאמנות (כלומר, ככל ותשעבד החברה נכסים מותרים כאמור, והשעבודים יהיו בתוקף, לא תהא החברה מחויבת באמות המידה הפיננסיות האמורות).

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 17 - הלוואות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(1) (המשך)

(ג) החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות), לבעלי מניותיה אם: (1) הונה העצמי של החברה (הון המיוחס לבעלי המניות של החברה, ללא זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו, בהפחתת סכום החלוקה, יפחת מסכום של שישה מיליארד ש"ח; (2) היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין המאזן נטו של החברה (כהגדרת מונחים אלה בשטר הנאמנות) בהפחתת סכום החלוקה, יעלה על שיעור של 50%; (3) מתקיימת עילה לפירעון מיידי בהתאם להגדרות בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') במועד ההחלטה לביצוע החלוקה או כתוצאה ממנה.

לתאריך הדוח על המצב הכספי החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות, כאשר הונה העצמי של החברה לבעלי מניות למועד הדוח על המצב הכספי עומד על כ-22.1 מיליארד ש"ח והיחס בין החוב הפיננסי נטו למאזן נטו, עומד על כ-35%.

עוד נקבע כי במידה ודירוג אגרות החוב (סדרה ב') של החברה יפחת מדירוג ilAA של מעלות או דירוג מקביל לדירוג זה אשר ייקבע על ידי חברה אחרת שתדרג את אגרות החוב, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב. במקרה האמור, שיעור הריבית השנתי שיוסוף לריבית השנתית בגין אגרות החוב יהיה בטווח של 0.25%-1% בהתאם לדירוג אגרות החוב.

כמו כן, אגרות החוב (סדרה ב') תעמודנה לפירעון מיידי בהתקיים תנאים מסוימים וביניהם: מחיקה או פירוק החברה, כינוס נכסים, פיגור בתשלומים לפי אגרות החוב, עיקולים על כל או רוב נכסי החברה, שינוי שליטה, הפרת תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות בהפרה יסודית, אי עמידה באמות מידה הפיננסיות שלעיל, ביצוע חלוקה בניגוד למגבלה על ביצוע חלוקה שלעיל, השעיה ממסחר של אגרות החוב (למעט עילה של אי בהירות), דרישה לפירעון מיידי של נושים פיננסיים מעל 200 מיליון ש"ח או סדרת אג"ח אחרת של החברה, הפסקת דירוג אגרות החוב עקב נסיבות בשליטת החברה, דירוג אגרות החוב הנמוך מדירוג BBB-, או מכירה של רוב נכסי החברה.

בחודש יוני 2015 הנפיקה החברה לציבור כ-600.3 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות על דרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ב') במחיר 100.24 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב (ניכיון בשיעור של 0.44% ביחס לערך המתואם), על בסיס תשקיף מדף של החברה.

בחודש מרץ 2017 הנפיקה החברה לציבור 228.8 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות של אגרות חוב (סדרה ב') במחיר 97.45 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב (ניכיון בשיעור של כ-2.55% ביחס לערך המתואם), וזאת בדרך של הרחבת סדרות אגרות החוב, על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של 223 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות ההנפקה, הסתכמה התמורה נטו, בכ-221.2 מיליון ש"ח.

יתרת אגרות החוב (סדרה ב') קרן והפרשי הצמדה (בניכוי הוצאות הנפקה וניכיון) ליום 31 בדצמבר 2022 הינה בסך של 484 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021 - 612 מיליון ש"ח).

(2) בחודש יולי 2016, הנפיקה החברה לציבור כ-2,194.1 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ד') רשומות על שם, על בסיס תשקיף מדף של החברה. אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 1.34% לשנה.

תשלומי הקרן משולמים ב-25 תשלומים חצי שנתיים שווים בימים 5 בינואר ו-5 יולי של כל אחת מהשנים 2018 עד 2030 (כל תשלום יהא בשיעור של 4% מהערך הנקוב של הקרן החל מיום 5 ביולי 2018). הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים החל מיום 5 בינואר 2017 של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2030. אגרות החוב הונפקו ללא ניכיון.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 17 - הלוואות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(2) (המשך)

תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ-2,194 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות ההנפקה, הסתכמה התמורה נטו בכ-2,177 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב הינו 1.45% לשנה.

ביום 5 ביולי 2016 דירגה מדרוג את אגרות החוב (סדרה ד') בדירוג Aa1 באופק יציב ומאז אישררה מדרוג דירוג זה מספר פעמים, לאחרונה ב-29 בדצמבר 2022.

אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה כלשהיא.

בעת ההנפקה התחייבה החברה לעמוד בהתחייבויות ואמות מידה פיננסיות בדומה להתחייבויות לאמות המידה הפיננסיות להן התחייבה בנוגע לאגרות החוב (סדרה ב') (לתיאור התנאים והעמידה באמות המידה הפיננסיות – ראה סעיף 1 לעיל).

עוד נקבע, כי במידה ודירוג אגרות החוב (סדרה ד') של החברה יפחת מדירוג Aa2 של מידרוג או דירוג מקביל לדירוג זה אשר ייקבע על ידי חברה אחרת שתדרג את אגרות החוב, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב. במקרה האמור, שיעור הריבית השנתי שיווסף לריבית השנתית בגין אגרות החוב יהיה בטווח של 0.25%-1% בהתאם לדירוג אגרות החוב.

כמו כן, אגרות החוב (סדרה ד') תעמודנה לפירעון מיידי בהתקיים תנאים מסוימים בדומה לתנאים שנקבעו בקשר לאגרות החוב (סדרה ב') (לתיאור התנאים ועמידה באמות המידה הפיננסיות – ראה סעיף 1 לעיל).

בחודש מרץ 2017 הנפיקה החברה לציבור 983.6 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות של אגרות חוב (סדרה ד') במחיר של 97.6 אגרות לכל 1 ש"ח ערך נקוב (ניכיון בשיעור של כ-2.7% ביחס לערך המתואם), וזאת בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב, על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של 960 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות ההנפקה, הסתכמה התמורה נטו, בכ-955.3 מיליון ש"ח.

בחודש פברואר 2018, הנפיקה החברה לציבור 1,367 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות של אגרות חוב (סדרה ד') של החברה במחיר של 103.1 אגרות לכל 1 ש"ח ע.ג. (פרמיה בשיעור של כ-2.5% ביחס לערך המתואם) וזאת בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב, על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של כ-1,409 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות ההנפקה הסתכמה התמורה נטו, בכ-1,400 מיליון ש"ח.

בחודש יולי 2022 הנפיקה החברה לציבור 625.6 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ד') במחיר של 107.2 אגרות לכל 1 ש"ח ע.ג. (פרמיה בשיעור של כ-0.17% ביחס לערך המתואם), וזאת בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב, על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של כ-671 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות ההנפקה הסתכמה התמורה נטו, בכ-667 מיליון ש"ח.

יתרת אגרות החוב (סדרה ד') קרן והפרשי הצמדה (בניכוי הוצאות הנפקה) ליום 31 בדצמבר 2022 הינה בסך של 3,843 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021 - 3,378 מיליון ש"ח).

(3) בחודש ינואר 2019 הנפיקה החברה לציבור כ-1,216 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ה') רשומות על שם, על בסיס תשקיף מדף של החברה. אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 1.77% לשנה.

אגרות החוב (סדרה ה') תעמודנה לפירעון (קרן) ב-7 תשלומים שנתיים, כאשר התשלומים יהיו רצופים אך לא שווים, אשר ישולמו ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2022 עד 2028 כמפורט להלן:

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 17 - הלוואות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(3) (המשך)

התשלומים הראשון והשני ישולמו ביום 30 ביוני של השנים 2022 ו-2023 ויהיו, כל אחד, בשיעור של 7.5% מהערך הנקוב של הקרן. התשלומים השלישי והרביעי ישולמו ביום 30 ביוני של השנים 2024 ו-2025 ויהיו, כל אחד, בשיעור של 5% מהערך הנקוב של הקרן. התשלומים החמישי, השישי והשביעי (אשר יהא התשלום האחרון) ישולמו ביום 30 ביוני של השנים 2026, 2027 ו-2028 ויהיו, כל אחד, בשיעור של 25% מהערך הנקוב של הקרן.

הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים החל מיום 30 ביוני 2019 של כל אחת מהשנים 2019 עד 2028. אגרות החוב הונפקו ללא ניכיון.

תמורת ההנפקה של אגרות חוב (סדרה ה') הסתכמה לסך של כ-1,216 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות הנפקה, הסתכמה התמורה נטו בכ-1,207 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב (סדרה ה') הינו 1.86% לשנה.

בחודש ינואר 2019 הנפיקה החברה לציבור כ-263.4 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ו') רשומות על שם, על בסיס תשקיף מדף של החברה. אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 2.48% לשנה.

אגרות החוב (סדרה ו') תעמודנה לפירעון (קרן) ב-8 תשלומים שנתיים, כאשר התשלומים יהיו רצופים אך לא שווים, אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2032 כמפורט להלן:

התשלום הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2025 ויהיה בשיעור של 2.5% מהערך הנקוב של הקרן. התשלום השני ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 ויהיה בשיעור של 5% מהערך הנקוב של הקרן. התשלום השלישי ישולם ביום 31 בדצמבר 2027 ויהיה בשיעור של 7.5% מהערך הנקוב של הקרן. התשלום הרביעי ישולם ביום 31 בדצמבר 2028 ויהיה בשיעור של 10% מהערך הנקוב של הקרן. התשלום החמישי ישולם ביום 31 בדצמבר 2029 ויהיה בשיעור של 15% מהערך הנקוב של הקרן. התשלומים השישי, השביעי והשמיני (אשר יהא התשלום האחרון) ישולמו ביום 31 בדצמבר של השנים 2030, 2031 ו-2032 ויהיו, כל אחד, בשיעור של 20% מהערך הנקוב של הקרן.

הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים החל מיום 30 ביוני 2019 עד 31 בדצמבר 2032. אגרות החוב הונפקו ללא ניכיון.

תמורת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה ו') הסתכמה לסך של כ-263 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות הנפקה, הסתכמה התמורה נטו בכ-260 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב (סדרה ו') הינו 2.57% לשנה.

בימים 7 בינואר 2019 ו-20 בינואר 2019 אישרה מידרוג דירוג (Aa1) להנפקת סדרות חדשות (סדרה ה') ו-(סדרה ו') (ביחד בסעיף זה - "אגרות החוב") ומאז אישרה דירוג זה מספר פעמים, לאחרונה ביום 29 בדצמבר 2022.

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

בעת ההנפקות של אגרות החוב (סדרות ה' ו-ו') התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות בדומה להתחייבויות לאמות המידה הפיננסיות להן התחייבה בנוגע לאגרות החוב (סדרות ב' ו-ד') (לתיאור התנאים והעמידה באמות המידה הפיננסיות – ראה סעיף 1 לעיל), וזאת למעט האמור להלן:

במקרה שיחול שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת התקינה החשבונאית החלה על החברה במועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') ו-(סדרה ו') לראשונה ולשינוי זה יש השפעה מהותית (כפי שהוגדרה בשטר הנאמנות) על תוצאת חישוב איזו מאמות המידה הפיננסיות (שהוגדרו בשטר הנאמנות), החברה תבדוק את אותה אמת מידה על פי מאזן ודוח רווח והפסד פרופורמה בהתאם לתקינה במועד ההנפקה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 17 - הלוואות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(3) (המשך)

עוד נקבע, כי במידה ודירוג אגרות החוב (סדרה ה') ו-(סדרה ו') של החברה יפחת מדירוג Aa2 של מידרוג או דירוג מקביל לדירוג זה אשר ייקבע על ידי חברה אחרת שתדרג את אגרות החוב, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, במקרה האמור, בשיעור של 0.5% ועד לשיעור של 1% - ככל שירד הדירוג בשלוש דרגות ויותר מתחת לדירוג Aa2 כאמור.

כמו כן, אגרות החוב (סדרה ה') ו-(סדרה ו') תעמודנה לפירעון מידי בהתקיים תנאים מסויימים אשר במהותם דומים לתנאים שנקבעו בקשר לאגרות החוב (סדרות ב' ו-ד') (לתיאור התנאים ועמידה באמות המידה הפיננסיות – ראה סעיף 1 לעיל).

בחודש דצמבר 2019 הנפיקה החברה לציבור 1,217 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות של אגרות חוב (סדרה ה') במחיר של 111.4 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב (פרמיה בשיעור של כ-10% ביחס לערך המתואם) ו-933 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות של אגרות חוב (סדרה ו') במחיר של 120.3 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב (פרמיה בשיעור של כ-18% ביחס לערך המתואם) וזאת בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב, על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של 2,477 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות ההנפקה וריבית צבורה הסתכמה התמורה נטו בכ-2,437 מיליון ש"ח.

בחודש אפריל 2020 הנפיקה החברה לציבור 810.7 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ה') נוספות במחיר של 104.5 אגורות לכל 1 ש"ח ע.ג. (פרמיה בשיעור של כ-3.4% ביחס לערך המתואם) ו-761.9 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ו') נוספות במחיר של 111.5 אגורות לכל 1 ש"ח ע.ג. (פרמיה בשיעור של כ-10.2% ביחס לערך המתואם), וזאת בדרך של הרחבת סדרות אגרות החוב, על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של כ-1,697 מיליון ש"ח ולאחר ייחוס הוצאות הנפקה, הסתכמה התמורה נטו, בכ-1,683 מיליון ש"ח.

בחודש יולי 2022 הנפיקה החברה לציבור 1,336.5 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ו') נוספות במחיר של 109.2 אגורות לכל 1 ש"ח ע.ג. (פרמיה בשיעור של כ-3.31% ביחס לערך המתואם), וזאת בדרך של הרחבת סדרות אגרות החוב, על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של כ-1,459 מיליון ש"ח ולאחר ייחוס הוצאות הנפקה, הסתכמה התמורה נטו, בכ-1,446 מיליון ש"ח.

יתרת אגרות החוב (סדרה ה') קרן והפרשי הצמדה (בניכוי הוצאות הנפקה) ליום 31 בדצמבר 2022 הינה בסך של 3,309 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021 - 3,415 מיליון ש"ח).

יתרת אגרות החוב (סדרה ו') קרן והפרשי הצמדה (בניכוי הוצאות הנפקה) ליום 31 בדצמבר 2022 הינה בסך של 3,754 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021 - 2,198 מיליון ש"ח).

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

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

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 17 - הלוואות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(4) (המשך)

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

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

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

אגרות החוב (סדרה ח') תעמודנה לפירעון (קרן) ב-10 תשלומים שנתיים רצופים ושווים ביום 2 בינואר של כל אחת מהשנים 2032 עד 2041 (כל תשלום יהא בשיעור של 10% מהערך הנקוב של הקרן החל מיום 2 בינואר 2032).

הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בימים 2 בינואר ו-2 ביולי של כל אחת מהשנים 2022 עד 2041 החל מ-2 בינואר 2022 ועד למועד התשלום האחרון ביום 2 בינואר 2041. אגרות החוב הונפקו ללא ניכיון.

תמורת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה ח') הסתכמה לסך של כ-1,751 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות הנפקה, הסתכמה התמורה נטו בכ-1,730 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב (סדרה ח') הינו 1.79% לשנה.

ביום 18 ביולי 2021 אישרה S&P מעלות דירוג (ilAA+) להנפקת סדרות חדשות (סדרה ז') ו-(סדרה ח') (ביחד בסעיף זה - "אגרות החוב"), מאז אישרה דירוג זה לסדרה ח' ביום 12 ביולי 2022.

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

בעת ההנפקות של אגרות החוב (סדרות ז' ו-ח') התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות בדומה להתחייבויות לאמות המידה הפיננסיות להן התחייבה בנוגע לאגרות החוב (סדרות ה' ו-ו') (לתיאור התנאים והעמידה באמות המידה הפיננסיות - ראה סעיפים 1 ו-3 לעיל).

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

כמו כן, אגרות החוב (סדרה ז') ו-(סדרה ח') תעמודנה לפירעון מיידי בהתקיים תנאים מסויימים אשר במהותם דומים לתנאים שנקבעו בקשר לאגרות החוב (סדרות ב' ו-ד' ו-ו') (לתיאור התנאים והעמידה באמות המידה הפיננסיות - ראה סעיפים 1 ו-3 לעיל).

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 17 - הלוואות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(4) (המשך)

בחודש יולי 2022 הנפיקה החברה לציבור 926.4 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ח') נוספות במחיר 93.9 אגורות לכל 1 ש"ח ע.נ. (ניכיון בשיעור של כ-9.8% ביחס לערכן המתואם) וזאת בדרך של הרחבת סדרות אגרות החוב, על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של כ-870 מיליון ש"ח ולאחר ייחוס הוצאות הנפקה הסתכמה התמורה נטו, בכ-858 מיליון ש"ח.

יתרת אגרות החוב (סדרה ז') קרן והפרשי הצמדה (בניכוי הוצאות הנפקה) ליום 31 בדצמבר 2022 הינה בסך של 2,004 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021 - 1,901 מיליון ש"ח).

יתרת אגרות החוב (סדרה ח') קרן והפרשי הצמדה (בניכוי הוצאות הנפקה) ליום 31 בדצמבר 2022 הינה בסך של 2,721 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021 - 1,746 מיליון ש"ח).

(5) ביום 24 במאי 2016 הועמדה לחברה הלוואה בסך 550 מיליון ש"ח מגוף מוסדי שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה, צמודה למדד המחירים לצרכן, בריבית שנתית בשיעור של 1.5%. פירעון קרן הלוואה החל מתום השנה השנייה שלאחר מועד העמדת הלוואה ויתבצע ב-40 תשלומים רבעוניים שווים (תשלום הקרן האחרון יבוצע 12 שנים לאחר מועד העמדת הלוואה). הריבית בגין הלוואה משולמת מידי רבעון, עד למועד הפרעון הסופי. לחברה זכות לפירעון מוקדם (מלא או חלקי) של הלוואה כנגד תשלום עמלת פירעון מוקדם במנגנון שהוגדר בהסכם.

להבטחת פירעון הלוואה שיעבדה קניית השלום, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, למלווה, בשעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, את מרכז עזריאלי ראשונים בראשון לציון, לרבות זכויותיה לקבלת דמי שכירות משוכרי הנכס וזכויותיה מכח פוליסות הביטוח בקשר עימו.

במסגרת הסכם הלוואה התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה (קרי - יחס חוב נטו למאזן שלא יעלה על 60% והון עצמי שלא יפחת מ-5 מיליארד ש"ח) ובנוסף התחייבה לשמור על יחס חוב לבטוחה (LTV) שלא יעלה על 80%, החל מיום 1 באפריל 2018. בנוסף, כולל ההסכם מגבלות ביחס לחלוקת דיבידנד המקבילות להתחייבות בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (קרי, כי לא יבוצעו חלוקות אם כתוצאה מביצוען יפחת ההון העצמי מ-6 מיליארד ש"ח ויחס החוב למאזן יעלה על 50%). כן התחייבה החברה כי לא תיצור שעבוד צף (שוטף) על נכסיה של החברה, כולם או חלקם, לכל גורם שהוא אלא אם באותו מועד תיצור לטובת המלווה שעבוד צף זהה בדרגתו והיקפו (פארי-פאסו) (התחייבות כאמור קיימת גם בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')). עילות ההעמדה לפרעון מידי הינן כמקובל בהסכמים מסוג זה ובשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'), לרבות עילה הנוגעת להעמדתו של חוב משמעותי אחר של החברה לפרעון מידי.

למועד הדוח על המצב הכספי יתרת הלוואה בספרים עומדת על סך של 331 מיליון ש"ח והחברה עומדת במגבלות החוזיות שנקבעו, כאשר הונה העצמי של החברה לבעלי מניות עומד על כ-22.1 מיליארד ש"ח, היחס בין החוב הפיננסי נטו למאזן נטו עומד על כ-35% ויחס ה-LTV עומד על כ-30%.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 17 - הלוואות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב (המשך)

ב. התחייבויות לא שוטפות: (המשך)

(6) בחודש פברואר 2022 נחתם הסכם למימון מחדש אשר החליף את הלוואה לזמן קצר שהייתה קיימת ב-GM, במועד רכישתה, כאמור בביאור 8. 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.

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 GM-ב-GD וכן נכסיה התפעוליים ונכסי הנדל"ן של GM והחזקתה של GM בחברה בת בבעלות מלאה שלה. בהסכם המימון ישנה דרישה לרכישת הגנה לשינויים בריבית המשתנה וכן, נקבעו אמות מידה פיננסיות ל-GM כדלקמן - יחס בין רמת המינוף המתבטאת ברמת החוב המתואמת ל-EBITDA מותאם, יחס כיסוי חוב המתבטא ביחס בין ה-EBITDA המותאם להתחייבות השנתית לשירות החוב, יחס תקופת חכירה ממוצעת משוקללת של חוזי לקוחות ויחס הלוואה לשווי הנכסים. ליום 31 בדצמבר 2022 GM אינה עומדת באחת מאמות המידה הנ"ל, בנוגע ליחס כיסוי חוב ולכן הלוואה סווגה לזמן קצר. לאחר תאריך המאזן חברת GM הגיעו להסכמות עם הגוף המממן לתקופת ויתור בנוגע ליחס כיסוי החוב עד ליום 31 במרץ 2023, (בסעיף זה להלן - "המועד הקובע"). הצפי הוא כי במועד הקובע GM תעמוד באמות המידה.

(7) בהמשך לאמור בביאור 11' קיבלה החברה וחברה בת בבעלות מלאה בדרך של המחאה את כל הזכויות וההתחייבויות של המוכרות לפי הסכמי הלוואה בהם הן התקשרו מול המממנים לנטילת הלוואות (בסך של כ-641 מיליון ש"ח), באופן שהחל ממועד ההשלמה באה החברה במקום הלוות.

במסגרת המחאת הזכויות התחייבה החברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה (קרי - יחס חוב נטו למאזן שלא יעלה על 60% והון עצמי שלא יפחת מ-5 מיליארד ש"ח) ובנוסף שעבדה החברה את הנכס הנרכש והתחייבה לשמור על יחס חוב לבטוחה (LTV) שלא יעלה על 77%.

למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה הנ"ל.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 17 - הלוואות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב (המשך)

ג. פרטים בדבר ריבית והצמדה:

ליום 31 בדצמבר				ליום 31 בדצמבר	מטבע	
2021		2022		2022		
ערך בספרים מיליוני ש"ח	ערך נקוב	ערך בספרים מיליוני ש"ח	ערך נקוב	ריבית נקובה %		
563		1,094		5.29-6.94	מט"ח	הלוואות לזמן קצר מתאגידים פיננסיים (*)
58		59		בנק ישראל +0.3	לא צמוד	ניירות ערך מסחריים
13,250	12,733	16,115	14,863	0.65-2.48	מדד	אגרות חוב
6		-			לא צמוד	הלוואה מבנק לזמן ארוך
423		988		0.74-3	מדד	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
969		1,073		3.65-4.53	צמוד לדולר	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
<u>15,269</u>	<u>12,733</u>	<u>19,329</u>	<u>14,863</u>			סך הלוואות ואשראי מתאגידים פיננסיים

(*) לפרטים בדבר סיווג הלוואה לזמן קצר - ראה ביאור 17 ב'6).

לפרטים בדבר הלוואות מובטחות בשעבודים - ראה ביאור 28.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 17 - הלוואות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב (המשך)

ד. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות בחברה:

בהתקיים תנאים מסוימים כמפורט בהסכמי הלוואות (בעיקר בעת שינוי מבנה ושליטה בחברה, פיגור בתשלומים, כינוס נכסים ושינוי לרעה בשווי בטחונות), רשאים נותני הלוואות להעמיד לפרעון מיידי את סכומי הלוואות. סך האשראי בגינו התחייבה החברה לתנאים האמורים הסתכם ליום 31 בדצמבר 2022 לכ-2,066 מיליון ש"ח. למועד הדוח על המצב הכספי עומדת החברה במגבלות החוזיות שנקבעו, למעט בחברת GM (לפרטים נוספים - ראה ביאור 17 ב'6)).

כמו כן, להלוואה נוספת, אשר יתרתה למועד הדוח על המצב הכספי עומדת על סך 18 מיליון ש"ח נדרש בנוסף, בהתאם להסכם, כי יחס ה-LTV יהיה נמוך מ-25%. למועד הדוח על המצב הכספי עומדת החברה במגבלות החוזיות שנקבעו, כאשר יחס ה-LTV עמד בפועל על 4%.

ה. שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילות מימון:

הטבלה להלן מפרטת את השינויים בהתחייבויות של הקבוצה הנובעות מפעילויות מימון, כולל הן שינויים הנובעים מתזרימי מזומנים והן שינויים שאינם במזומנים. התחייבויות הנובעות מפעילויות מימון הינן התחייבויות שלגביהן תזרימי מזומנים סווגו, או תזרימי מזומנים עתידיים יסווגו, בדוח על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים מפעילויות מימון.

סה"כ מיליוני ש"ח	אגרות חוב מיליוני ש"ח	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים מיליוני ש"ח	אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים מיליוני ש"ח	
11,820	9,937	1,806	77	יתרה ליום 1 בינואר 2021
				תזרימי מזומנים מפעילות
				מימון (א)
2,710	3,091	(371)	(9)	
576	-	-	576	צירופי עסקים (ב)
254	254	-	-	הפרשי הצמדה
(60)	-	(37)	(23)	הפרשי שער
(31)	(32)	-	-	שינויים אחרים
15,269	13,250	1,398	621	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
				תזרימי מזומנים מפעילות
				מימון (א)
2,572	2,173	960	(561)	
641	-	641	-	נטילת התחייבות (ג)
758	725	33	-	הפרשי הצמדה
122	-	105	17	הפרשי שער
(33)	(33)	(1,076)	1,076	שינויים אחרים (ד)
19,329	16,115	2,061	1,153	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

(א) תזרימי מזומנים מפעילויות מימון כוללים את תזרימי המזומנים נטו המוצגים בדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים הנובעים מפעילויות מימון.

(ב) ראה ביאור 8 ב'.

(ג) לפרטים נוספים - ראה ביאור 17 ב'7).

(ד) לפרטים בדבר סיווג הלוואה לזמן קצר - ראה ביאור 17 ב'6).

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 18 - התחייבויות אחרות

התחייבויות אחרות כוללות בעיקר פקדונות שוכרים בסך של כ-75 מיליון ש"ח (2021 - כ-65 מיליון ש"ח), הטבות לעובדים בסך של 9 מיליון ש"ח (2021 - 8 מיליון ש"ח), וכן התחייבויות בגין חכירות בסך של כ-21 מיליון ש"ח (2021 - כ-16 מיליון ש"ח).

הטבות לעובדים כוללות הטבות לאחר סיום העסקה, הטבות אחרות לטווח ארוך, הטבות בגין פיטורין, לרבות בשל שכר ומשכורת.

באשר להטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, לקבוצה תוכניות הטבה מוגדרות בגין היא מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים ובפוליסות ביטוח מתאימות. כמו כן לקבוצה תוכנית הפקדה מוגדרת בגין חלק מעובדיה אשר חל לגביהם סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963.

ביאור 19 - הון

א. הון המניות וזכויות המניות לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021:

מונפק ונפרע		ר ש ו ם	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2021	2022	2021	2022
ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
12,127,276	12,127,276	12,750,150	12,750,150

מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב

כל מניה רגילה בת 0.1 ש"ח ע"נ שנפרעה במלואה מקנה זכות להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות. לכל בעל מניה יהיה קול אחד עבור כל מניה שבבעלותו, שנפרעה במלואה. לכל המניות זכויות שוות ביניהן ביחס לסכומי ההון ששולמו או שזוכו כמשולמים על ערכן הנקוב, בכל הקשור לדיבידנד, חלוקת מניות הטבה וכל חלוקה אחרת, החזר ההון והשתתפות בחלוקת עודף נכסי החברה בפירוק.

ב. דיבידנד:

דירקטוריון החברה דן בנושא חלוקת דיבידנד בחברה (לאחר המלצת הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים) מדי שנה. במסגרת זו, נבחנו רצון וכוונת החברה לשתף את בעלי מניותיה ברווחי החברה, אל מול היות החברה, חברה יזמית בהיקפים משמעותיים וצרכי ההשקעות שלה לאור פעילותה הקיימת וכן תוכניותיה העתידיות, תוך התחשבות במכלול שיקולים עסקיים.

במסגרת זו, דירקטוריון החברה והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים בוחנים האם חלוקת הדיבידנד עומדת במבחן הרווח ובמבחן יכולת הפירעון הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות. כמו כן, נבחנות מגבלות על חלוקה בחברה, ובכלל זה התחייבות החברה לנאמן, הכוללת מגבלות על חלוקה בחברה, בקשר לשטרות הנאמנות של אגרות החוב של החברה (סדרות ב' ו-ד' ח'), ראה ביאורים 17(1)-(4) וביחס לחלק מההלוואות לזמן ארוך, ראה ביאור 17(5).

ג. 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.

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

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

באשר להחלטת דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בגין שנת 2022 בסך של 700 מיליון ש"ח לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 35 א'.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 20 - הכנסות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
1,566	1,931	2,435	דמי שכירות, ניהול ואחזקה
162	192	221	דיר מוגן
70	87	34	אחרות
<u>1,798</u>	<u>2,210</u>	<u>2,690</u>	סך הכנסות

ביאור 21 - עלות ההכנסות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
408	468	603	א. לפי מקורות ההכנסה:
133	148	161	דמי שכירות, ניהול ואחזקה
87	53	34	דיר מוגן
<u>628</u>	<u>669</u>	<u>798</u>	אחרות
			סך עלות ההכנסות
135	155	179	ב. לפי מרכיביה:
19	14	11	שכר עבודה ועבודות חוץ
474	500	608	פחת והפחתות
<u>628</u>	<u>669</u>	<u>798</u>	הוצאות אחרות

ביאור 22 - הוצאות מכירה ושיווק

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
21	23	33	שכר, משכורות והוצאות נלוות
51	55	60	פרסום
2	2	2	הוצאות מכירה ושיווק אחרות
<u>74</u>	<u>80</u>	<u>95</u>	

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 23 - הוצאות הנהלה וכלליות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
35	44	75	דמי ניהול, שכר, משכורות והוצאות נלוות (*) דמי ייעוץ משפטיות וביקורת הפרשה לחובות מסופקים ואבודים פחת והפחתות הוצאות הנהלה וכלליות אחרות
33	45	59	
2	1	1	
4	6	5	
17	10	27	
<u>91</u>	<u>106</u>	<u>167</u>	

(*) לפרטים בדבר עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין - ראה ביאור 33ג'.

ביאור 24 - הכנסות והוצאות אחרות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
9	55	39	הכנסות אחרות: הכנסות מדיבידנדים רווח מעלייה בשיעור החזקה (*) אחרות
-	-	204	
-	7	2	
<u>9</u>	<u>62</u>	<u>245</u>	

הוצאות אחרות:

-	41	24	הוצאות אחרות לרכישת נכסים מס רכישה בגין רכישת מניות מול ים ירידת ערך הלוואה שניתנה ירידת ערך מוניטין (**) אחרות
-	-	41	
-	-	26	
-	-	11	
9	7	13	
<u>9</u>	<u>48</u>	<u>115</u>	

(*) ראה ביאור 8ג'.

(**) ראה ביאור 13ג'.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 25 - הכנסות והוצאות מימון

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
6	4	1
3	2	32
-	13	-
-	-	36
9	12	14
<u>18</u>	<u>31</u>	<u>83</u>
69	66	157
67	402	928
3	4	2
4	14	-
-	23	64
-	-	12
2	-	26
<u>145</u>	<u>509</u>	<u>1,189</u>
<u>(24)</u>	<u>(30)</u>	<u>(84)</u>
<u>121</u>	<u>479</u>	<u>1,105</u>
<u>103</u>	<u>448</u>	<u>1,022</u>

הכנסות מימון:

הכנסות ריבית על הלוואות וחייבים
הכנסות ריבית מפיקדונות בבנקים
הכנסות מימון מעסקאות הגנה במט"ח
רווח משינוי בשערי חליפין, נטו
הכנסות מימון אחרות

הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד

הוצאות מימון:

הוצאות מימון על הלוואות והתחייבויות
הוצאות מימון על אגרות חוב
הוצאות בנקים שונות ועמלות
הפסד משינוי בשערי חליפין, נטו
הצמדת פקדונות לקוחות
הוצאות מימון מעסקאות הגנה במט"ח
הוצאות מימון אחרות

הוצאות מימון

בניכוי עלויות אשראי שהווננו

הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד

הוצאות מימון נטו שנזקפו לרווח והפסד

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 26 - מיסים על הכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה:

(1) תיקונים לפקודת מס הכנסה וחוק מס שבח מקרקעין

(א) החל משנת 2018 שיעור מס החברות החל על החברה הינו 23%.

(ב) בחודש אוגוסט 2013 פורסם ברשומות "חוק ההסדרים", במסגרתו נוסף סעיף 1א100 לפקודת מס הכנסה הקובע כי רווחי שערורך יהיו ברי מיסוי וזאת בהתבסס על מנגנון של מכירה ורכישה רעיונית של נכס בכל עת שבוצע לגבי שערורך ומשערורך זה גם חולקו רווחים. בהתאם, נקבעה הוראה מקבילה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) לעניין מס שבח לגבי זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין שבשלה נרשמה בדוחות הכספיים של החברה חלוקה מרווחי שערורך כאילו הזכות נמכרה ביום חלוקת רווחי השערורך ונרכשה מחדש באותו יום.

בהוראות התחולה נקבע כי הן תחולנה על נכסים מחוץ לישראל ביום כניסתן לתוקף של תקנות שיותקנו על ידי שר האוצר, וייקבעו הוראות למניעת כפל מס כמשמעותן בסעיף 200 לפקודת מס הכנסה. כמו כן, בהגדרת "רווחי שערורך" נקבע שמדובר ב"עודפים שלא התחייבו במס חברות מהסוג שקבע שר האוצר". נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים, תקנות כאמור טרם פורסמו.

(2) לחברה ולחברה בת החזקה (בשיעור של 99%-92.3%) בשותפויות אמריקאיות המחזיקות בנכסי מקרקעין. רווחי (הפסדי) השותפויות האמריקאיות מהשכרת נכסי המקרקעין וממכירתם מיוחסים, במישורין, לשותפים, על פי חלקם בהון, כיוון שבהתאם לדיני המס בארה"ב, שותפות אשר התאגדה בארה"ב נחשבת כשקופה לצורכי מס.

לפיכך, לקבוצה ייוחסו רווחי (הפסדי) השותפויות האמריקאיות, אשר בהן היא מכהנת כשותף מוגבל, ובהתאם תתחייב במס בארה"ב בגין הרווחים, שיוחסו להן כאמור, לפי שיעור מס החברות הפדראלי (בשיעור של 21%) ובמס מדינתי (state Franchise tax) הנהוג בטקסס (אשר שיעורו ביום 31 בדצמבר 2022 הינו 0.75% מה-"taxable margin" כהגדרתו בחוק), המהווה הוצאה לצורך חישוב המס הפדראלי. בנוסף לכך, בתנאים מסוימים עשוי להיות מוטל "מס סניף" בשיעור של 12.5% על חלק מרווחי השותפויות (אף אם טרם חולקו בפועל). אם רווחים כאמור יושקעו מחדש לצורך פעילות בארה"ב ובכפוף לעמידה בתנאים נוספים, "מס הסניף" עשוי להידחות.

באופן דומה, השותפים הכלליים בשותפויות האמריקאיות, שאף הם מוחזקים על ידי הקבוצה, יתחייבו במס בארה"ב בגין חלקם (1%) ברווחים (בהפסדים) מהשכרת נכסי המקרקעין ו/או ממכירתם, בהתאם לשיעור המס שצינו לעיל (למעט "מס סניף").

בהתאם להוראות סעיף 63 לפקודה, השותפים המוגבלים (החברה וחברת הבת שלה) יתחייבו במס חברות בישראל בגין חלקם ברווחים מהשכרת המקרקעין בארה"ב וברווח ההון הריאלי שינבע ממכירתם על ידי השותפויות האמריקאיות.

מס שישולם בארה"ב ואשר לא ניתן יהיה לקבל בגינו זיכוי ממס בישראל בשנת המס שבה הוא שולם, בין היתר, בשל הפסדים לצורכי מס שיהיו לחברת הבת, יהא ניתן לקבל בגינו זיכוי (בערכים מתואמים לפי שיעור עליית מדד המחירים לצרכן) מהמס שיוטל על חברת הבת בישראל בגין הכנסות מהשכרה בחו"ל ב-5 השנים העוקבות.

(3) לחברה החזקה (100%) בחברות בנות בארה"ב אשר חייבות במס בארה"ב. החברות הבנות חייבות במס פדראלי על ההכנסה השוטפת של החברות ועל רווחי ההון ממכירת נכסי הנדל"ן בשיעור של 21%, ובמס מדינתי (State tax) הנהוג בטקסס.

(4) לחברה החזקה (100%) בחברת GM הנורבגית. שיעור מס החברות בנורבגיה הינו 22%.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 26 - מיסים על הכנסה (המשך)

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה: (המשך)

(5) החוק לעידוד השקעות הון תשי"ט-1959 (להלן - "החוק") פרק 'שביעי' 1' מעניק הטבות מס למשקיעים בנכס מאושר המשמש להשכרת דירות בהתאם לתנאים שנקבעו בחוק. מסלול שכירות מוסדית הינו מסלול שנכנס לתוקף ביום 18 בנובמבר 2021 בו פורסם ברשומות חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021, ובמסגרתו, בין היתר, הוארכה תקופת ההשכרה לתקופה של 15 שנים לפחות וכן נקבעה הפחתה דיפרנציאלית של המס על ההכנסות הנובעות ממכירה או השכרה של הדירות.

החברה קיבלה אישור לבניין להשכרה למגורים - מסלול שכירות מוסדית בהתאם לפרק 'שביעי' 1' לחוק מהרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה (להלן - "הרשות להשקעות") עבור פרויקט עזריאלי טאון בתל אביב.

מדרגות המס בגין השכרה של דירות בניין לשכירות מוסדית יהיו בתקופת השכירות הראשונה (5 שנים): 11% מס חברות, בתקופת השכירות השנייה (5 שנות השכרה שלאחר תום תקופת השכירות הראשונה): 9% מס חברות, תקופת שכירות שלישית (5 שנות השכרה שלאחר תום תקופת השכירות השנייה): 7% מס חברות ובתקופת השכירות שלאחר השלישית: 5% מס חברות. מדרגות המס רלוונטיות גם למכירת הדירות.

שיעור המס על הדיבידנד, שמקורו בהכנסה חייבת שהופקה ממכירה או מהשכרה של דירות בבניין לשכירות מוסדית הינו 20%.

בגין דירה מושכרת במסלול שכירות מוסדית החברה תהיה רשאית לתבוע פחת מואץ בשיעור של 20%.

בנוסף קיים פטור ממע"מ בגין מכירת דירות שהועמדו להשכרה לתקופה המינימאלית הנדרשת.

ב. הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
(64)	(84)	(110)	הכנסות (הוצאות) מיסים שוטפים
3	(6)	(120)	
(61)	(90)	(230)	
21	(690)	(124)	הכנסות (הוצאות) מיסים נדחים
(40)	(780)	(354)	סך הוצאות מיסים על הכנסה

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 26 - מיסים על הכנסה (המשך)

ג. מיסים על ההכנסה בגין מרכיבי רווח כולל אחר:

2020			2021			2022			
סכומים בניכוי מס	הכנסות מס (*)	סכומים לפני מס	סכומים בניכוי מס	הוצאות מס (*)	סכומים לפני מס	סכומים בניכוי מס	הכנסות מס (*)	סכומים לפני מס	
מיליוני ש"ח									
(129)	-	(129)	(132)	-	(132)	321	-	321	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
(220)	65	(285)	476	(138)	614	(101)	37	(138)	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים
18	-	18	2	-	2	(48)	-	(48)	חלק ברווח כולל חברות מוחזקות
(331)	65	(396)	346	(138)	484	172	37	135	סה"כ רווח כולל אחר

(*) המיסים הנדחים חושבו לפי שיעור מס של 23%.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 26 - מיסים על הכנסה (המשך)

ד. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מיסים על ההכנסה לבין הוצאות המיסים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
236	3,672	2,146	רווח לפני מיסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס העיקרי של החברה
54	845	494	מס מחושב לפי שיעור המס העיקרי של החברה
תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:			
(7)	(2)	3	שיעורי וחוקי מס שונים בחברות בנות הפועלות מחוץ לישראל
(23)	(35)	26	נטרול תוצאות חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(8)	(18)	(17)	הכנסות פטורות
-	9	(28)	הוצאות (הכנסות) לא מוכרות
1	(1)	(24)	ניצול ויצירת מיסים נדחים בגין הפסדים והטבות משנים קודמות בגינם לא נרשמו מיסים נדחים
21	15	16	הפסדים והטבות לצורכי מס מהתקופה בגינם לא נרשמו מיסים נדחים
(3)	6	12	מיסים בגין שנים קודמות
5	(41)	(59)	הבדלים בהגדרות הון, נכסים והוצאות לצורכי מס ואחרים
-	-	(78)	שיעור מס שונה במסגרת החוק לעידוד השקעות הון הפרשים אחרים
-	2	9	
40	780	354	הוצאות מיסים על ההכנסה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 26 - מיסים על הכנסה (המשך)

ה. נכסי והתחייבויות מיסים נדחים:

(1) נכסי והתחייבויות מיסים נדחים שהוכרו

המיסים הנדחים בגין חברות בישראל מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל. מיסים נדחים בגין חברות בנות הפועלות מחוץ לישראל חושבו לפי שיעורי המס הרלוונטיים בכל מדינה.

נכסי והתחייבויות מיסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים:

סך הכל	אחרים (2)	ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס	מכשירים פיננסיים (1)	הטבות לעובדים	נכסי נדל"ן ונכסים קבועים	
מיליוני ש"ח						
(3,502)	5	232	(72)	5	(3,672)	מס נדחה ליום 1 בינואר 2021
(690)	(2)	29	23	-	(740)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(138)	-	-	(138)	-	-	שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
(183)	-	35	-	-	(218)	כניסה לאיחוד
8	-	(1)	-	-	9	השפעת השינויים בשער החליפין
(4,505)	3	295	(187)	5	(4,621)	מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2021
(124)	31	238	18	1	(412)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
37	-	-	37	-	-	שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
(1)	-	-	-	1	(2)	כניסה לאיחוד
(12)	4	-	-	-	(16)	השפעת השינויים בשער החליפין
(4,605)	38	533	(132)	7	(5,051)	מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2022

(1) בעיקר בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

(2) בעיקר חובות מסופקים והפרשי הצמדה על פקדונות מלקוחות.

(*) המיסים הנדחים חושבו לפי שיעור מס של 23% לגבי נכסים בישראל.

המיסים הנדחים חושבו לפי שיעור מס של 21% לגבי נכסים בארה"ב.

המיסים הנדחים חושבו לפי שיעור מס של 22% לגבי נכסים בנורבגיה.

המיסים הנדחים שבתחולת החוק לעידוד השקעות הון חושבו לפי שיעור מס של 5%.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 26 - מיסים על הכנסה (המשך)

ה. נכסי והתחייבויות מיסים נדחים: (המשך)

(2) נכסי מיסים נדחים שלא הוכרו

נכסי מיסים נדחים לא הוכרו בגין הפריטים הבאים:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
250	308

הפסדים לצורך מס

(3) הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות

- (א) הפסדים עסקיים שוטפים והפחתות מחבות מס עתידית בהתאם להסכם שומות לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות המועברים לשנים הבאות מגיעים נכון ליום 31 בדצמבר 2022 לסך של כ-2,438 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2021 - כ-1,410 מיליון ש"ח).
- ליום 31 בדצמבר 2022 חברות מאוחדות רשמו נכסי מיסים נדחים בסכום של 486 מיליון ש"ח בגין הפסדים עסקיים שנצברו (31 בדצמבר 2021 - 262 מיליון ש"ח) בהתאם להערכת ההנהלה למימוש הפסדים והפחתות אלו בשנים הקרובות.
- (ב) לחברה ולחברות מאוחדות הפסדי הון צבורים לצרכי מס בסך של כ-241 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2021 כ-144 מיליון ש"ח). החברה וחברות מאוחדות רשמו נכסי מיסים נדחים בסכום של 55 מיליון ש"ח בגין הפסדי הון שנצברו (31 בדצמבר 2021 - 33 מיליון ש"ח).
- (ג) לפי חוקי המס הקיימים, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצורכי מס ועל ניצול הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי. נכסי מיסים נדחים לא הוכרו בגין הפסדים והפרשים כאמור, במקרים בהם אין זה צפוי כי בשנים הקרובות תהיה הכנסה חייבת מספיקה, שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הטבות המס.
- (ד) הקבוצה אינה יוצרת מיסים נדחים המתייחסים להשקעות בחברות מוחזקות לגביהן ההחלטה לממשן נתונה בידי הקבוצה כל אימת שאין החלטה לממשן בעתיד הנראה לעין.

ו. שומות מס:

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2020.

ביום 29 בדצמבר 2022, נחתם הסכם פשרה בין החברה וקניית השלום השקעות בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, עם רשות המיסים, בקשר עם שומות מס לפי סעיף 152(ב) לפקודת מס הכנסה, ביחס לשנים 2017-2020 (להלן - "הסכם הפשרה"). במסגרת הסכם הפשרה תשלם החברה סך של 130 מיליון ש"ח אשר מרביתם יוחזרו לחברה בשנים הבאות כהפחתה מחבות מס עתידית (הפרשי עיתוי). להסכם הפשרה אין השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות של החברה.

לחלק מהחברות המאוחדות שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2020.

ליתר חברות הקבוצה, למעט החברות האמורות לעיל, יש שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2017, חלקן במסגרת סעיף 145(א)(2) לפקודת מס הכנסה (התיישנות).

ז. ביום 7 באפריל 2021 קיבלה חברה בת שומת מע"מ עסקאות בסך של כ-37 מיליון ש"ח, המתייחסת לשטרי הון שהוענקו מהחברה לחברה הבת בין השנים 2016 עד 2020. במהלך תקופת הדוח הושגה פשרה בסכום שאינו מהותי לחברה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 27 - התקשרויות

לחברה ולחברות המאחדות התקשרויות והתחייבויות לתאריך הדוח על המצב הכספי כדלקמן:

א. התקשרויות מהותיות:

מיליוני ש"ח

1,955

(1) לביצוע פרויקטים

(2) באשר להתקשרויות עם צדדים קשורים ובעלי עניין, ראה ביאור 33.

ב. התקשרויות נוספות:

(1) החברה וחברות בנות שלה התקשרו עם חברת או.פי.סי רותם בע"מ (להלן - "או.פי.סי"), שהינה יצרן חשמל פרטי בהסכם לרכישת חשמל. כמו כן, חברות הקבוצה התקשרו בהסכם מקביל ביניהן, המסדיר את היחסים בין חברות הקבוצה ביחס להסכם האמור. בהתאם להסכם, תמכור או.פי.סי חשמל לחברות הקבוצה בהיקף שנקבע בהסכם תמורת תעריף משתנה, בהתאם לצריכה בפועל, המבוסס על תעריפי חברת חשמל לישראל בע"מ (להלן - "חברת חשמל"), בניכוי הנחה בשיעורים שונים שנקבעו בהסכם, התלויים בהיקפי הצריכה של החברות. ההסכם בתוקף לתקופה של 15 שנים החל מחודש יולי 2013. בהסכם נקבעו תנאים מיוחדים המאפשרים לצדדים לבטלו, תוך מתן הודעה מראש. במקרה שתחנת הכח של או.פי.סי לא תעבוד ולא תספק חשמל מכל סיבה שהיא, יסופק חשמל ישירות מחברת חשמל. בהסכם נקבעו היקפי מקסימום ומינימום של צריכת חשמל של חברות הקבוצה. במקרה של אי עמידה בהיקפי המינימום, תפחת ההנחה באופן מדורג.

לחברות הקבוצה שמורה האופציה לרכישת 100 מגה וואט שעה נוספים במקרה של הקמת תחנת כח נוספת על ידי החברה האם של או.פי.סי.

(2) ביום 20 במאי 2015 התקשרו חברות מאוחדות בתחום הדיור המוגן, בהסכם נאמנות עם חברה לנאמנויות, לפיו תשמש כנאמן של דיירי הדיור המוגן לשם רישום המשכנתאות לטובתם. בהתאם להסכם רשמו החברות המאוחדות לטובת החברה לנאמנויות משכנתא מדרגה ראשונה בלשכת רישום המקרקעין, על רוב תתי החלקות המהוות את המקרקעין של בית הדיור המוגן. החברות המאוחדות פועלות להשלמת רישום המשכנתא לטובת החברה לנאמנויות על כל תתי החלקות שלהם בבתי הדיור המוגן.

(3) מרכז עזריאלי חולון

הקבוצה, באמצעות קניית השלום, הינה בעלת זכויות חכירה בחטיבת מקרקעין בשטח כולל של כ-30 דונם באזור התעשייה המזרחי בחולון (להלן בסעיף זה - "חטיבת המקרקעין") וזאת מכוח הסכם שנחתם בין עיריית חולון לבין קניית השלום ביום 5 ביוני 2008 (להלן בסעיף זה - "ההסכם") ואושר על ידי שר הפנים בחודש דצמבר 2008.

חטיבת המקרקעין כולה הינה בבעלות עיריית חולון ללא כל שעבוד או משכנתא ידועים. בהתאם להסכם, הפרויקט הינו להקמת פארק עסקים הכולל מבנים לתעשייה עתירת ידע, משרדים, אולמות תצוגה ומסחר, שטחי שירות ושטחי חנייה וכן שימושים נוספים (להלן בסעיף זה - "הפרויקט"). הפרויקט נבנה ומופעל כנכס מניב (להשכרה) בדרך של עסקה משותפת, כאשר פרטי העסקה המהותיים הינם כדלהלן:

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 27 - התקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות נוספות: (המשך)

(3) מרכז עזריאלי חולון (המשך)

- (א) עיריית חולון מחכירה, על פי ההסכם, לקניית השלום ל-99 שנים, עם אופציה ל-99 שנים נוספות בתשלום, 83% מהשטחים והמקרקעין של הפרויקט.
- (ב) הפרויקט מנוהל ומופעל על ידי החברה כנכס מניב המשותף לשני הצדדים, כאשר שטחי הפרויקט מושכרים כמאגר משותף לשני הצדדים. השטחים מושכרים באמצעות קניית השלום וחלוקת תקבולי דמי השכירות מתבצעת באמצעות מנגנון שהוסכם על ידי שני הצדדים.
- (ג) ניהול הפרויקט מבוצע על ידי חברת ניהול. דמי הניהול הינם על בסיס $COST+15\%$ והם מהווים את שכרה של חברת הניהול.
- (ד) ההסכם קובע מגבלות שונות על העברת זכויות בשטחי הפרויקט ו/או בזכויות ובהתחייבויות של קניית השלום על פיו. עוד קובע ההסכם כי העברת מניות, לרבות בדרך של הנפקה לציבור, במניות קניית השלום בשיעור של עד 25% תהא מותרת. עוד מובהר כי ההוראות הנוגעות להעברת זכויות ולשינוי במבנה הבעלות לא תחולנה על חברת אם או חברת בת או חברה קשורה לקניית השלום.
- (ה) הקבוצה מטפלת בפרויקט זה כהסדר משותף המהווה פעילות משותפת.

ביאור 28 - שעבודים וערבויות

א. שעבודים שוטפים וקבועים:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח

הלוואות מבנקים ואחרים (כולל ריבית שנצברה המוצגת בזמן קצר) (1)
 פקדונות דיירים בדיור מוגן (2)

1,043	3,148
990	1,276

- (1) שעבוד על פקדונות, זכויות קבלת כספים ונכסי נדל"ן של החברה וחלק מהחברות המוחזקות. ערך הנכסים המשועבדים בספרים - כ- 6.8 מיליארד ש"ח.
- (2) במועד כניסת דיירים, רושמות חברות מאוחדות הערות אזהרה לטובת הדיירים או המפקידים שמטרתן הבטחת השבת יתרת כספי הפיקדון. הבטוחה אמורה להימחק עם רישומה של בטוחה אחרת קבועה מסוג משכנתא.
 חלק מהביתים נמצאים בהליך של רישום בית משותף.
- עפ"י הוראות חוק הדיור המוגן, החברות המאוחדות והשותפויות שמחזיקות בנכסי דיור מוגן, נדרשות להעניק לדיירים בטוחות. עד לתיקון לחוק הדיור המוגן, כמפורט להלן, האופציות לבטוחות כללו, בין היתר, ערבות בנקאית או משכנתא.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 28 - שעבודים וערבויות (המשך)

א. שעבודים שוטפים וקבועים: (המשך)

(2) (המשך)

ביום 25 ביולי 2018 פורסם תיקון לחוק הדיור המוגן הנוגע לבטוחות המשמשות להבטחת כספי הפקדון של הדיירים אשר תוקפו החל בשלהי חודש ינואר 2020 וכן ביום 14 ביוני 2022 עודכנו החלופות להבטחת כספי הפיקדון במסגרת תקנות הדיור המוגן (טופס מסמך גילוי) (תיקון), התשפ"ג - 2022 ובהם נקבע, בין היתר:

- (1) הטלת חובה להעמיד בטוחה לשם הבטחת מלוא כספי הפקדון שהופקדו על ידי הדייר.
- (2) נשיאה במלוא העלויות הכרוכות בהעמדת הבטוחות כאמור.
- (3) שלילת זכותו של הדייר לוותר על קבלת בטוחה.

בחלק מהחברות המוחזקות נרשמו משכנתאות בנאמנות ושעבודים תואמים על שם נאמנים עבור הדיירים או מפקידים של בתי הדיור המוגן. בנוסף נרשמו הערות אזהרה לטובת חלק מהדיירים על דירות ושטחים נוספים בבית הדיור המוגן, שמטרתן הבטחת השבת יתרת כספי הפקדון.

בנסיבות בהן בית הדיור המוגן היה בשלבי הקמה ולאחר שהדייר עבר להתגורר בבית הדיור המוגן, כאמור, תהיה החברה המוחזקת/השותפת רשאית לרשום הערת אזהרה בדבר התחייבות לרישום משכנתא על זכותו במקרקעין לטובת נאמן שימנו הדיירים או לטובת הדייר. הערת האזהרה כאמור תהיה לתקופה של שנתיים לכל היותר, כאשר בסיום התקופה תרשום החברה המוחזקת/השותפת משכנתא על זכותו במקרקעין.

(3) החברה התחייבה כלפי תאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ובשטרי הנאמנות לאגרות החוב, שלא ליצור שעבודים שוטפים על כלל נכסיה. החברה תהיה רשאית ליצור שעבוד צף כאמור לעיל, ובלבד שבד בבד עם יצירתו תיצור שעבוד צף גם לטובת המלווה. כמו כן, התחייבה החברה, באופן בלתי חוזר כלפי תאגיד בנקאי, כי לא יצרה ולא תיצור שעבוד צף על כלל רכושה ונכסיה, בין שהינם בבעלותה ובין שהיו בבעלותה בעתיד, לרבות על המוניטין והון המניות שלה וכן התחייבה כלפי תאגיד בנקאי אחר שלא להתחייב בכל דרך שהיא ליצור שעבוד צף כאמור ללא הסכמת התאגיד הבנקאי בכתב ומראש.

לעניין שעבודים שניתנו לגבי הלוואה שנלקחה על ידי חברה מאוחדת - ראה ביאור 17 ב'6).

ב. לחברה ולחברות המאוחדות התחייבויות על תנאי:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח

- | | | | |
|----|----|--|---|
| | | | (1) ערבויות ביצוע ואחרות:
- ערבויות לרשויות. |
| 66 | 71 | | |
| 1 | 1 | | (2) ערבויות למשכיר בגין זכויות שימוש במחלקות סיעודיות. |
| | | | (3) ערבות שניתנה על ידי חברה מאוחדת לטובת חברה מאוחדת שלה בגין התחייבויותיה לתאגידים בנקאיים. |
| 16 | - | | |
| | | | (4) ערבות שניתנה על ידי חברה מאוחדת לטובת חברה מאוחדת שלה בגין התחייבויותיה ללקוחותיה. |
| 4 | 4 | | |
| | | | (5) ערבויות וכתבי שיפוי שניתנו על ידי חברה מאוחדת כלפי בנקים המממנים פרויקטים של בעלי שליטה לשעבר של החברה המאוחדת, אשר יישארו בתוקפם עד לסיום אותם הפרויקטים. בגין ערבויות אלו קיבלה החברה המאוחדת שיפוי מבעלי השליטה לשעבר. |
| 2 | - | | |

(*) בנוסף לערבויות שניתנו על ידי החברה וחברה מוחזקת לשותפויות מוגבלות מאוחדות שלהן בחו"ל ולחברות מאוחדות שלה בחו"ל בגין התחייבויותיהן לתאגידים פיננסיים, אשר ניתנות למימוש רק במספר מקרים מסוימים שהוגדרו בהסכמי ההלוואות (Bad Boy).

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 29 - התחייבויות תלויות

א.	הצדדים	סכום התביעה	מהות התביעה	סיכויי התביעה
.1	תביעה נזיקית כנגד קנית השלום ונושא משרה לשעבר	תביעה נזיקית בסך של 55 מיליון ש"ח ומנגד תביעה כספית של קנית השלום בסך של 15 מיליון ש"ח.	במאי 2017 הגישה קנית השלום תביעה כספית בסך 15 מיליון ש"ח כנגד החברות וינדאיטלי בע"מ ו-Gualini S.p.A (להלן יחד - "גווליני") לבית המשפט המחוזי בתל אביב, בקשר עם ביצוע פרויקט, בו גווליני שימשו כקבלני משנה. לצד הגשת התביעה, חילטה קנית השלום ערבות בנקאית בסך של 2.7 מיליון ש"ח.	הצדדים פנו להליך גישור שהסתיים ללא תוצאות. קנית השלום מעריכה, בהתבסס על יועציה המשפטיים, כי סיכויי התביעה שכנגד ביחס לרכיבים הנוגעים לפגיעה במוניטין ולאובדן רווחים עתידיים, ולחילוטה של הערבות הבנקאית נמוכים מ-50%. בשל השלב המקדמי, מוקדם לאמוד את יתר טענותיהן של גווליני. יחד עם זאת, נראה שיש בידי קנית השלום טענות הגנה ראויות להדוף את התביעה שכנגד.
.2	תביעה לסעד כספי כנגד פאלאס להבים שותפות מוגבלת	תביעה בסך כ-23 מיליון ש"ח	בחודש דצמבר 2021 הגישה "אור שדה" כתב תביעה כנגד השותפות בגין עבודות מערכות וגמרים שביצעה בפרויקט פאלאס להבים דיור מוגן. ביום 6 ביוני 2022 הגישה השותפות כתב הגנה לתביעה וכתב תביעה שכנגד נגד התובעת על סך של כ-26 מיליון ש"ח, הצדדים החלו בהליך גישור.	בשלב זה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.
.ב.	תביעות נוספות (ברובן משפטיות ובסכומים לא מהותיים) הנובעות ממהלך העסקים הרגיל הוגשו כנגד חברות הקבוצה.			
.ג.	להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטיים, ההפרשות שנרשמו ליישוב תוצאות התביעות המפורטות לעיל, הינן נאותות.			

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 30 - ניהול סיכונים פיננסיים

א. כללי:

הקבוצה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי.
- סיכון נזילות.
- סיכון שוק (הכולל סיכון מטבע, סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר).

בביאור זה ניתן מידע בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרת הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון. גילוי כמותי נוסף נכלל לאורך כל דוחות כספיים מאוחדים אלה.

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים הפיננסיים של החברה והחברות הבנות שלה (למעט ניהול הסיכונים של מגזר הדיור המוגן, מגזר ה-Data Centers ועזריאלי אי קומרס בע"מ אשר מבוצע על ידן) ולפקח עליה מצויה בידי הנהלת החברה.

בחברה קיימת ועדת כספים, האחראית, בין היתר, על פיקוח ומעקב אחר ניהול הסיכונים הפיננסיים של החברה וכן מפקחת על ההנהלה אחר יישום החלטותיה.

האחראית בחברה לניהול הסיכונים הפיננסיים הינה סמנכ"ל הכספים והמשנה למנכ"ל של החברה, גב' אירית סקלר פילוסוף.

מנהלי החברה בוחנים באופן שוטף את סיכוני השוק בתחום הריבית, המדד ושער החליפין ופועלים לצמצום החשיפה הכלכלית בסיכונים אלה, תוך בחינת שיקולי עלות-תועלת, כגון שינויים בהרכב האשראי הבנקאי והחוץ בנקאי לזמן ארוך ולזמן קצר.

ב. סיכון אשראי:

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שייגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות וחייבים אחרים, מהלוואות לזמן ארוך שניתנו ומהשקעות בניירות ערך.

לקבוצה אין סיכון אשראי משמעותי הנובע מלקוחותיה במגזר מרכזי המסחר והקניונים, במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים, במגזר המגורים להשכרה בישראל ובמגזר נדל"ן מניב בארה"ב, זאת היות והקבוצה נוהגת לגבות את הכנסותיה בגין שכירות ודמי ניהול מראש. כמו כן, במרבית המקרים, להבטחת תשלום דמי השכירות נדרשים השוכרים להעמיד ערבויות אישיות של צדדים שלישיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או פיקדונות לשביעות רצונה של החברה.

לקבוצה אין סיכון אשראי משמעותי הנובע מלקוחותיה במגזר הדיור המוגן, זאת היות והקבוצה נוהגת לגבות מהדייר חלק משמעותי מהפיקדון שנדרש הדייר להפקיד לפני כניסתו לדירה.

לקבוצה אין סיכון אשראי משמעותי הנובע מלקוחותיה במגזר ה-Data Centers, זאת היות ומרבית הכנסות הקבוצה הינן מחברות ציבוריות בינלאומיות עם דירוג אשראי גבוה, המשלמות מידי חודש.

לקבוצה סיכון אשראי בגין יתרות של חברות כרטיסי אשראי הנובעות מסליקה שוטפת של כרטיסי אשראי של לקוחות בתחום המסחר האלקטרוני.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 30 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון נזילות:

סיכון נזילות מתבטא באי יכולת עמידה בהתחייבויותיה הפיננסיות של הקבוצה בהגיע מועד תשלומן. גישת הקבוצה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד. הקבוצה מוודאת קיומן של רמות מספקות של מזומנים ו/או קווי אשראי על פי דרישה לתשלום הוצאות התפעול הצפויות, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות; האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם.

הקבוצה בדעה, כי בעת הצורך גורמים מממנים יעניקו לה את האשראים שיהיו דרושים לה לצרכי פעילותה.

ד. סיכוני שוק:

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון: שערי חליפין של מטבע חוץ, מדד המחירים לצרכן, מדד תשומות הבניה, שיעורי ריבית ומחירים של מכשירים הונניים ישפיעו על הכנסות הקבוצה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים.

מטרת ניהול סיכוני השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכוני שוק במסגרת פרמטרים מקובלים.

סיכון מטבע:

מטבע הפעילות של החברה הינו ש"ח.

לקבוצה הלוואות בדולר ארה"ב ובכתר נורבגי, על כן תוצאותיה הכספיות חשופות לסיכון של שינוי בשער החליפין של הדולר והכתר הנורבגי. רוב הכנסותיה של הקבוצה במגזר הנדל"ן מניב ארה"ב ובמגזר ה- Data Centers נקובות בדולר ארה"ב ובכתר נורבגי, כך שעלייה בשער החליפין כאמור מביאה לגידול בהכנסות משכירות ובשווי הנכס ומקטינה סיכון זה.

סיכון שערי ריבית:

לקבוצה אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך בריבית משתנה, על כן, תוצאותיה הכספיות (הוצאות / הכנסות מימון) חשופות לסיכון של שינוי בריבית (ליום 31 בדצמבר 2022 כ-6% מהאשראי מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב הינן בריבית משתנה). על פי הסכם המימון נרכשו הגנות לשינויים בריבית המשתנה על מרבית הסכום.

סיכון מדד:

לקבוצה הלוואות ואגרות חוב צמודות מדד, על כן תוצאותיה הכספיות (הכנסות / הוצאות מימון) חשופות לסיכון של השינוי במדד.

רוב הכנסותיה של הקבוצה במגזר מרכזי המסחר והקניונים, במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים ובמגזר המגורים להשכרה בישראל צמודות למדד המחירים לצרכן כך שעלייה במדד כאמור מביאה לגידול בהכנסות משכר דירה ומקטינה סיכון זה.

בנוסף, לעליית המדד השפעה על חישוב שווי הנדל"ן להשקעה בשל הגידול בהכנסות שכר הדירה.

לחברות בתחום הדיור המוגן חשיפה בגין השפעת שינויים במדד המחירים לצרכן על פיקדונות הדיירים בבית הדיור המוגן הצמודים למדד.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 30 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ד. סיכוני שוק: (המשך)

סיכון מטבע - מזומנים:

ליום 31 בדצמבר 2022, חלק קטן מהמזומנים מנוהלים בחו"ל במטבע דולר ובכתר נורבגי ולפיכך עשויה החברה להיות חשופה לתנודות בשערי החליפין של המטבעות. החברה אינה נוהגת לבצע הגנה כנגד חשיפות אלה, למעט עסקת הגנה בקשר לרכישת GM (לפרטים נוספים - ראה ביאור 8ב').

סיכון מחיר אחר:

לחברה החזקה במניות בנק לאומי אשר נסחרות בבורסה. שינויים בשער מניית בנק לאומי עשויים להשפיע על ההון העצמי. החברה אינה נוהגת לבצע הגנה כנגד חשיפה זו.

ביאור 31 - מכשירים פיננסיים

א. סיכון אשראי:

הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית. החשיפה המרבית לסיכון האשראי בתאריך הדוח על המצב הכספי היתה כדלקמן:

הערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
1	4
83	78
107	81
216	210
<u>407</u>	<u>373</u>

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:

פקדונות והשקעות לזמן קצר
 לקוחות
 חייבים ויתרות חובה
 הלוואות - שאינן שוטפות

החשיפה המרבית לסיכון אשראי בגין לקוחות, חייבים ויתרות חובה, הלוואות לזמן ארוך, לתאריך הדוח על המצב הכספי, לפי אזורים גיאוגרפיים, הינה בעיקר מקומית והחשיפה לחו"ל הינה זניחה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 31 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון נדילות:

להלן מועדי הפירעון החזויים של ההתחייבויות הפיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית:

ליום 31 בדצמבר 2022								
ללא מועד פרעון/לפי דרישה	2027 ואילך	2026	2025	2024	2023	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים	
מיליוני ש"ח								
-	-	-	-	-	1,153	1,153	1,153	התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים
-	-	-	-	-	669	669	669	אשראי מתאגידים פיננסיים לזמן קצר (1)
-	-	-	-	-	107	107	107	ספקים
1,286	-	-	-	-	-	1,286	1,286	זכאים
-	1,000	118	282	731	273	2,404	2,068	פקדונות מלקוחות
-	12,707	1,796	1,189	1,111	1,169	17,972	16,174	הלוואות מתאגידים פיננסיים זמן ארוך (2)
-	-	-	75	-	-	75	75	אגרות חוב (2)
<u>1,286</u>	<u>13,707</u>	<u>1,914</u>	<u>1,546</u>	<u>1,842</u>	<u>3,371</u>	<u>23,666</u>	<u>21,532</u>	פקדונות מלקוחות - זמן ארוך

(1) הערך בספרים כולל ריבית שנצברה.

(2) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 31 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכון נזילות: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2021							
ללא מועד פרעון/לפי דרישה	2026 ואילך	2025	2024	2023	2022	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים
מיליוני ש"ח							
-	-	-	-	-	621	621	621
-	-	-	-	-	383	383	383
-	-	-	-	-	43	43	43
1,126	-	-	-	-	-	1,126	1,126
-	997	254	119	195	165	1,730	1,403
-	10,753	958	917	971	980	14,579	13,294
-	-	-	65	-	-	65	65
<u>1,126</u>	<u>11,750</u>	<u>1,212</u>	<u>1,101</u>	<u>1,166</u>	<u>2,192</u>	<u>18,547</u>	<u>16,935</u>

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

אשראי מתאגידים פיננסיים לזמן קצר (1)
 ספקים
 זכאים
 פקדונות מלקוחות
 הלוואות מתאגידים פיננסיים זמן ארוך (2)
 אגרות חוב (2)
 פקדונות מלקוחות - זמן ארוך

(1) הערך בספרים כולל ריבית שנצברה.

(2) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה.

קבוצת עזריאלי בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 31 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכויי מדד ומטבע חוץ:

(1) החשיפה לסיכון מדד ומטבע חוץ

חשיפת הקבוצה לסיכון מדד ומטבע חוץ, המבוסס על ערכים נקובים, הינה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2022				נכסים התחייבויות סך הכל היתרה המאזנית, נטו
מטבע זר			מטבע ישראלי	
אחר (*)	כתר נורבגי	דולר	צמוד מדד	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
1	295	300	7	
(18)	(1,264)	(1,106)	(18,491)	
(17)	(969)	(806)	(18,484)	
ליום 31 בדצמבר 2021				
מטבע זר			מטבע ישראלי	
אחר (*)	כתר נורבגי	דולר	צמוד מדד	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
3	33	260	112	
(18)	(572)	(994)	(14,898)	
(15)	(539)	(734)	(14,786)	

(*) בעיקר אירו וליש"ט.

(2) ניתוח רגישות

התחזקות הש"ח כנגד המטבעות הבאים לתאריך 31 בדצמבר 2022 ועליה במדד המחירים לצרכן, הייתה מקטינה את ההון ואת הרווח או ההפסד, נטו ממס, בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שכל שאר המשתנים, ובמיוחד שעורי הריבית, נשארו קבועים. הניתוח לגבי שנת 2021 נעשה בהתאם לאותו בסיס ובגין הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות בלבד.

ליום 31 בדצמבר 2022		עליה במדד המחירים לצרכן ב-3% עליה בשער החליפין של דולר ארה"ב ב-3% עליה בשער החליפין של הכתר הנורבגי ב-3%
רווח (הפסד)	הון	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
(425)	(425)	
(19)	(19)	
(22)	(22)	
ליום 31 בדצמבר 2021		
רווח (הפסד)	הון	עליה במדד המחירים לצרכן ב-1% עליה בשער החליפין של דולר ארה"ב ב-3% עליה בשער החליפין של הכתר הנורבגי ב-3%
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
(114)	(114)	
(17)	(17)	
(12)	(12)	

לירידת שער החליפין של דולר ארה"ב והכתר הנורבגי בשיעור דומה ולירידה במדד המחירים לצרכן בשיעור דומה לתאריך 31 בדצמבר 2022 הייתה השפעה זהה, אם כי בכיוון הפוך, ובאותם סכומים, בהנחה שכל שאר המשתנים נשארו קבועים.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 31 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון שיעורי ריבית:

סוג ריבית

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה:

הערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
14,799	18,365	מכשירים בריבית קבועה התחייבויות פיננסיות
628	1,153	מכשירים בריבית משתנה התחייבויות פיננסיות (*)

(*) על פי הסכם המימון נרכשו הגנות לשינויים בריבית המשתנה, על מרבית הסכום.

(1) ניתוח רגישות השווי ההוגן לגבי מכשירים בריבית קבועה

נכסים והתחייבויות בריבית קבועה של הקבוצה אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, לכן לשינוי בשיעור הריבית, לא צפויה כל השפעה על הרווח או ההפסד בגין שינויים בערך הנכסים וההתחייבויות בריבית קבועה.

(2) ניתוח רגישות לגבי מכשירים בריבית משתנה

מכיוון שלחברה הגנות לשינויים בשיעור הריבית המשתנה, שינוי בשיעור הריבית במועד הדיווח לא יגרום לשינוי מהותי ברווח או הפסד או בהון.

ה. סיכון מחיר אחר:

ניתוח רגישות של מחיר ניירות ערך - נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר - (ראה ביאור 10).

אם מחירי ניירות הערך המוחזקים היו גבוהים ב-10%, ההשפעה לאחר מס הייתה כדלקמן:

הרווח נטו לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 לא היה מושפע מאחר והשקעות אלו מטופלות דרך רווח כולל אחר.

הרווח הכולל האחר היה גדל בכ-79 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022 כתוצאה משינוי בשווי ההוגן של המניות.

ביאור 32 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

לצורך מדידת שווי הוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.

רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכוללים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 32 - שווי הוגן (המשך)

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן: (המשך)

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי הוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר בשוויים הוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם.

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

ליום 31 בדצמבר 2022

סה"כ מיליוני ש"ח	רמה 3 מיליוני ש"ח	רמה 2 מיליוני ש"ח
14,461	14,461	-
14,048	14,048	-
3,139	3,139	-
1,111	1,111	-
2,726	2,726	-
<u>35,485</u>	<u>35,485</u>	<u>-</u>
1,884	1,884	-
2,011	2,011	-
<u>3,895</u>	<u>3,895</u>	<u>-</u>
<u>39,380</u>	<u>39,380</u>	<u>-</u>

נדל"ן להשקעה:

מרכזי מסחר וקניונים בישראל
 מקרקעין ושטחי השכרה למשרדים בישראל
 נדל"ן להשקעה בהקמה בישראל
 מגורים להשכרה בישראל
 דיור מוגן
סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל

נדל"ן מניב ארה"ב

Data Centers

סה"כ נדל"ן להשקעה

ליום 31 בדצמבר 2021

סה"כ מיליוני ש"ח	רמה 3 מיליוני ש"ח	רמה 2 מיליוני ש"ח
12,530	12,530	-
12,820	12,639	181
2,675	2,675	-
2,361	2,361	-
<u>30,386</u>	<u>30,205</u>	<u>181</u>
1,968	1,968	-
1,657	1,657	-
<u>3,625</u>	<u>3,625</u>	<u>-</u>
34,011	33,830	181
126	-	126
<u>34,137</u>	<u>33,830</u>	<u>307</u>

נדל"ן להשקעה:

מרכזי מסחר וקניונים בישראל
 מקרקעין ושטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
 נדל"ן להשקעה בהקמה בישראל
 דיור מוגן
סה"כ נדל"ן להשקעה בישראל

נדל"ן מניב ארה"ב

Data Centers

סה"כ נדל"ן להשקעה שנמדד בשווי הוגן
 מקדמות בגין נדל"ן

סה"כ נדל"ן להשקעה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 32 - שווי הוגן (המשך)

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן: (המשך)

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי (המשך)

נכסים פיננסיים:

ליום 31 בדצמבר 2022		
סה"כ	רמה 2	רמה 1
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
5	5	-
1,025	-	1,025
<u>1,030</u>	<u>5</u>	<u>1,025</u>

נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

השקעות לא סחירות

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:

מניות סחירות

סה"כ שווי הוגן של נכסים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר 2021		
סה"כ	רמה 2	רמה 1
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
6	6	-
1,282	-	1,282
<u>1,288</u>	<u>6</u>	<u>1,282</u>

נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

השקעות לא סחירות

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:

מניות סחירות

סה"כ שווי הוגן של נכסים פיננסיים

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 32 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3:

(1) תנועה בנדל"ן להשקעה שנמדד בשווי הוגן

סה"כ	Data Centers נדל"ן מניב	נדל"ן בארה"ב נדל"ן מניב	נדל"ן בישראל				מרכזי מסחר וקניונים	
			בהקמה מיליוני ש"ח	דיוור מוגן	מגורים להשכרה	משרדים ואחרים		
33,830	1,657	1,968	2,675	2,361	192	12,447	12,530	יתרה ליום 1 בינואר 2022
1,481	(47)	(378)	212	196	173	964	361	רווחים או הפסדים שהוכרו ברווח או הפסד
2,695	380	38	921	12	60	373	911	רכישות והשקעות
814	-	-	-	-	-	132	682	כניסה לאיחוד (*)
(21)	-	-	(669)	157	686	(172)	(23)	מיונים
307	-	-	-	-	-	307	-	מיון רמה 2
(3)	-	-	-	-	-	(3)	-	מימושים
277	21	256	-	-	-	-	-	הפרשי תרגום נטו, הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
<u>39,380</u>	<u>2,011</u>	<u>1,884</u>	<u>3,139</u>	<u>2,726</u>	<u>1,111</u>	<u>14,048</u>	<u>14,461</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

(*) ראה ביאורים 11 ו-11 ז'.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 32 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(1) תנועה בנדל"ן להשקעה שנמדד בשווי הוגן (המשך)

סה"כ	Data Centers	נדל"ן בארה"ב	נדל"ן בישראל				מרכזי מסחר וקניונים	
			בהקמה מיליוני ש"ח	דיור מוגן	משרדים ואחרים	נדל"ן מניב		
28,999	-	2,065	2,155	2,269	10,706	11,804	יתרה ליום 1 בינואר 2021	
2,464	84	(58)	242	151	1,421	624	רווחים או הפסדים שהוכרו ברווח או הפסד	
766	60	28	258	19	281	120	רכישות והשקעות	
1,576	1,576	-	-	-	-	-	כניסה לאיחוד (*)	
(21)	-	-	20	(78)	55	(18)	מיונים	
176	-	-	-	-	176	-	מיון רמה 2	
(130)	(63)	(67)	-	-	-	-	הפרשי תרגום נטו, הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	
33,830	1,657	1,968	2,675	2,361	12,639	12,530	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	

(*) ראה ביאור 8ב'.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 32 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(2) תיאור של טכניקות הערכה

טווח	נתונים אחרים	בעיקר בטווח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2022 מיליוני ש"ח	תיאור המכשיר הנמדד
1-41 אלפי מ"ר	שטח לשיווק (באלפי מ"ר)	6.25% - 7.25% 16-100 אלפי ש"ח 90% - 100%	שיעור ההיוון העיקרי שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח שיעור תפוסה (**)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	14,405	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
				גישת השוואה	56	מקרקעין
משרדים ואחרים בישראל:						
3-154 אלפי מ"ר	שטח לשיווק (אלפי מ"ר)	5% - 7.5% 8-29 אלפי ש"ח 92% - 100%	שיעור ההיוון העיקרי שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח שיעור תפוסה (**)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	13,005	שטחי השכרה למשרדים קיימים
		30 ש"ח 6%	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בש"ח שיעור ההיוון העיקרי	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	135	שטחי השכרה לאחרים
			התאמה ספציפית לגודל	גישת השוואה	908	מקרקעין וזכויות

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 32 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(2) תיאור של טכניקות הערכה (המשך)

טווח	נתונים אחרים	בעיקר בטווח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2022 מיליוני ש"ח	תיאור המכשיר הנמדד
19,850 ש"ח למ"ר	אומדן יתרת עלות בניה צפויה למ"ר שטח לשיווק	משרדים 116 ש"ח	אומדן שכר דירה למ"ר בש"ח	היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו	304	בניינים בהקמה בישראל
38 אלפי מ"ר			התאמה ספציפית למיקום גודל וסטנדרט	גישת ההשוואה	2,835	
3-92 אלפי מ"ר	שטח לשיווק (אלפי מ"ר)	14-25 דולר 6.5% - 8.25% 4-13 45% - 100%	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בדולר (*) שיעור ההיוון העיקרי שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח שיעור התפוסה (**)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	1,867	נדל"ן מניב ארה"ב
			גודל וסטנדרט	גישת ההשוואה	17	

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 32 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(2) תיאור של טכניקות הערכה (המשך)

טווח	נתונים אחרים	בעיקר בטווח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2022 מיליוני ש"ח	תיאור המכשיר הנמדד
		8.25%	שיעור היוון	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	2,726	דיור מוגן
		6.6% - 14%	שיעור תחלופה שנתי של דיירים			
				גישת השוואה	1,111	מגורים להשכרה בישראל
2-8 אלפי מ"ר	שטח לשיווק (אלפי מ"ר)	6.25%-7.1%	שיעור היוון	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	2,011	Data Centers

(*) מחושב על בסיס ממוצע שכר דירה למטר לשיווק בכל נכס בנפרד.

(**) מחושב על בסיס כל נכס בנפרד, בנטרול נכסים בשלבי אכלוס.

(***) אומדן השווי ההוגן יגדל אם עלויות הבנייה למטר רבוע יקטנו, תשלומי השכירות יגדלו, שיעור ההיוון המשוקלל יקטן, שיעור התחלופה השנתי בבית הדיור המוגן יגדל ו/או תהיה עלייה במחירי המכירה של יחידות דיור מוגן.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 32 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(2) תיאור של טכניקות הערכה (המשך)

טווח	נתונים אחרים	בעיקר בטווח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2021 מיליוני ש"ח	תיאור המכשיר הנמדד
1-41 אלפי מ"ר	שטח לשיווק (באלפי מ"ר)	6.25% - 7.25% 9-52 אלפי ש"ח 90% - 100%	שיעור ההיוון העיקרי שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח שיעור תפוסה (**)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	12,413	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
				גישת השוואה	117	מקרקעין
משרדים ואחרים בישראל:						
3-154 אלפי מ"ר	שטח לשיווק (אלפי מ"ר)	5% - 7.5% 8-22 אלפי ש"ח 94% - 100%	שיעור ההיוון העיקרי שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח שיעור תפוסה (**)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	11,892	שטחי השכרה למשרדים קיימים
		29 ש"ח 6%	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בש"ח שיעור ההיוון העיקרי	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	124	שטחי השכרה לאחרים
			התאמה ספציפית לגודל	שיטת השוואה	623	מקרקעין, מודיעין מגורים ועזריאלי טאון בניין E

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 32 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(2) תיאור של טכניקות הערכה (המשך)

טווח	נתונים אחרים	בעיקר בטווח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2021 מיליוני ש"ח	תיאור המכשיר הנמדד
3,210 ש"ח למ"ר	אומדן יתרת עלות בניה צפויה למ"ר שטח לשיווק	מסחר 149 ש"ח	אומדן שכר דירה למ"ר בש"ח	היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו	36	בניינים בהקמה בישראל
2 אלפי מ"ר		6.7%	שיעור תחלופה שנתי של דיירים - דיור מוגן		132	
		8.25%	שיעור היוון - דיור מוגן			
			התאמה ספציפית למיקום גודל וסטנדרט אומדן היטל השבחה	גישת ההשוואה	2,507	
3-92 אלפי מ"ר	שטח לשיווק (אלפי מ"ר)	17-24 דולר	אומדן שכר דירה ממוצע למ"ר בדולר (*)	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	1,954	נדל"ן מניב ארה"ב
		5.75% - 8.75%	שיעור ההיוון העיקרי			
		6-15	שווי הוגן למ"ר באלפי ש"ח			
		41% - 100%	שיעור התפוסה (**)			
			גודל וסטנדרט	גישת ההשוואה	14	

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 32 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)

(2) תיאור של טכניקות הערכה (המשך)

טווח	נתונים אחרים	בעיקר בטווח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2021 מיליוני ש"ח	תיאור המכשיר הנמדד
		8.25%	שיעור היוון	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	2,361	דיור מוגן
		6.6% - 14%	שיעור תחלופה שנתי של דיירים			
2-7 אלפי מ"ר	שטח לשיווק (אלפי מ"ר)	6.25%-6.5%	שיעור היוון	גישת ההכנסה – היוון תזרימי מזומנים (DCF)	1,657	Data Centers

(*) מחושב על בסיס ממוצע שכר דירה למטר לשיווק בכל נכס בנפרד.

(**) מחושב על בסיס כל נכס בנפרד, בנטרול נכסים בשלבי אכלוס.

(***) אומדן השווי ההוגן יגדל אם עלויות הבנייה למטר רבוע יקטנו, תשלומי השכירות יגדלו, שיעור ההיוון המשוקלל יקטן, שיעור התחלופה השנתי בבית הדיור המוגן יגדל ו/או תהיה עלייה במחירי המכירה של יחידות דיור מוגן.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 32 - שווי הוגן (המשך)

- ג. בדבר תיאור תהליכי הערכה ששימשו בקביעת השווי ההוגן - ראה ביאור 3ב'.
 ד. שווי הוגן של פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי:

(1) שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

להלן פרטים אודות השווי ההוגן של פריטים מסויימים, אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי.

ליום 31 בדצמבר				רמת השווי ההוגן	
2021		2022			
שווי הוגן מיליוני ש"ח	הערך בספרים מיליוני ש"ח	שווי הוגן מיליוני ש"ח	הערך בספרים מיליוני ש"ח		
1,417	1,403	1,897	2,067	2	התחייבויות שאינן שוטפות: הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (1)
14,496	13,294	15,204	16,174	1	אגרות חוב (2) (1)
15,913	14,697	17,101	18,241		

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

(2) שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן

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

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
%	%	
(1.19)-4.9	1.88-7.98	התחייבויות שאינן שוטפות: הלוואות מתאגידים פיננסיים

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 32 - שווי הוגן (המשך)

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

דרך קביעת השווי	רווח מהשינויים בגורם השוק			שווי הוגן של הנכסים מיליוני ש"ח	הפסד מהשינויים בגורם השוק			שיעור השינוי
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
	ירידה אבסולוטית של 2%	ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	עליה אבסולוטית של 2%	
								שיעור היוון משוקלל:
היוון תזרימים	5,035	1,099	518	10,144	(470)	(898)	(2,498)	5.87% - 6.25%
היוון תזרימים	8,086	2,038	982	17,164	(830)	(1,644)	(4,236)	6.26% - 6.99%
היוון תזרימים	977	277	132	2,895	(122)	(233)	(579)	7.0% - 7.49%
היוון תזרימים	182	59	28	405	(25)	(49)	(108)	7.5% - 8.24%
היוון תזרימים	767	268	127	3,888	(116)	(222)	(479)	8.25% - 9.0%
	<u>15,047</u>	<u>3,741</u>	<u>1,787</u>	<u>34,496</u>	<u>(1,563)</u>	<u>(3,046)</u>	<u>(7,900)</u>	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. חברה אם, בעל שליטה וחברות בנות:

כאמור בביאור 1א' מרבית מניות החברה מוחזקות בידי חברת Nadav Investments Inc חברה הנשלטת על-ידי ה"ה שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי. באשר לחברות בנות מהותיות ראה ביאור 8, בדבר ישויות הקבוצה.

ב. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים המועסקים בחברה):

הטבות בגין העסקת אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים המועסקים בקבוצה) כוללות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר						
2020		2021		2022		
סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	סכום	מס' אנשים	
מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		
41.3	23	46.9	29	57.2	33	הטבות לזמן קצר (1) (2)
-	2	0.7	3	0.2	2	הטבות אחרות לזמן ארוך
<u>41.3</u>		<u>47.6</u>		<u>57.4</u>		

(1) ראה גם ביאור 33ג' להלן.

(2) כולל 10 דירקטורים שאינם מועסקים בחברה (בשנים 2021 ו-2020 - 8 דירקטורים).

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין:

ליום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2020	2021	2022
היתרה במאזן		סכומי העסקאות		
		מיליוני ש"ח		

בעל עניין וחברות קשורות בבעלות

בעל עניין:

-		1	1	1	הכנסות שכ"ד
-		5.8	-	-	תרומות (4)
0.3	0.1	-	-	-	זכאים ויתרות זכות

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

סכומי העסקאות		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח

אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) בחברה: (*)

10	11	14	בעלי עניין המועסקים בחברה
2	2	2	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
0.3	0.3	0.4	גמול דירקטורים לבעלי עניין שאינם מועסקים בחברה
2	2	2	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
1.3	1.4	1.8	גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה (**)
6	6	8	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

(*) מידע זה כלול בסעיף ב' לעיל.

(**) ראה ביאור ג'33(7).

(1) ביום 28 בדצמבר 2014, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית של החברה התקשרות בהסכם ניהול עם גב' דנה עזריאלי ביחס לתנאי כהונתה והעסקתה כיו"ר פעיל לדירקטוריון החברה (להלן בסעיף זה - "הסכם הניהול"), אשר נכנס לתוקפו ביום 1 בינואר 2015 ועיקריו מפורטים להלן:

שירותי הניהול, כהגדרתם להלן, יוענקו לחברה על ידי גב' דנה עזריאלי באמצעות חברה בבעלותה המלאה (להלן בסעיף זה - "חברת הניהול"), ובמסגרתם תשמש גב' דנה עזריאלי כיו"ר פעיל של דירקטוריון החברה בהיקף משרה מלאה (100%) (מובהר כי, גב' דנה עזריאלי רשאית להמשיך בביצוע פעולות נוספות, לרבות פעילויות פילנתרופיות בהן היא מעורבת, מעת לעת, ובלבד שביצוען לא יפגע במילוי תפקידה בחברה), ותעניק לחברה באמצעות חברת הניהול את השירותים הבאים: יו"ר האקזקוטיוו של הנהלת החברה, פיקוח על יישום החלטות אסטרטגיות, גיבוש החלטות עסקיות וניהוליות בקשר עם יזום וניהול נכסי החברה, פיתוח עסקי, מימון ותקציב, יעדים ובחינת תחומי פעילות חדשים, מתן יעוץ ניהולי ומקצועי שוטף להנהלת החברה ולמנהלי תחומי הפעילות העיקריים, פיקוח, ליווי וניתוח הזדמנויות עסקיות והובלת עסקאות ורכישות בארץ ובחו"ל, פיקוח על פרויקטים קיימים ומעקב אחר התקדמותם, פיקוח על יזום והקמה ועל הפיתוח העסקי בחו"ל, אחריות על התוויות קשרי הקהילה של החברה וייצוגה בכנסים בארץ ובחו"ל (להלן בסעיף זה - "שירותי הניהול").

סעיף השבה - אם וככל שיתברר, בדיעבד, כי הנתונים עליהם התבססה החברה בעת הענקת מענק שנתי כאמור לחברת הניהול הינם מוטעים וכי נדרשת הצגתם מחדש בדוחותיה הכספיים של החברה, אזי תשיב חברת הניהול לחברה את הפער בין סכום המענק ששולם לה בהתבסס על הנתונים המוטעים כאמור לסכום המענק השנתי לו היא זכאית בהתבסס על הנתונים לאחר הצגתם מחדש כאמור.

החזר הוצאות, רכב ותקשורת - החברה תישא בכל הוצאותיה של חברת הניהול במסגרת מתן שירותי הניהול, לרבות הוצאות אירוח, הוצאות נסיעה ואש"ל בארץ ובחו"ל, הכל בהתאם לנוהלי החברה וכנגד הצגת אסמכתאות מתאימות עד לסכום מקסימאלי כפי שייקבע על ידי ועדת הביקורת של החברה מעת לעת ואשר ייקבע על ידה כמתאים, בשים לב לפעילותה של החברה והיקפה. בנוסף תישא החברה בהוצאות העמדת והחזקת רכב לצורך מתן שירותי הניהול, בעלויות שימוש בטלפון ותקשורת וכן תהא רשאית מעת לעת ובהתאם למדיניות התגמול, להעניק לגב' דנה עזריאלי תנאים נלווים נוספים כגון: מחשב נייד, חיבור לאינטרנט, מינויים לעיתונים כלכליים ועיתונים יומיים, מימון השתתפות בכנסים מקצועיים, ספרות מקצועית, השתלמויות ועוד. החזר הוצאות רכב ותקשורת לא יעלה על סכום מקסימאלי כפי שייקבע מעת לעת בוועדת הביקורת ואשר ייקבע על ידה כמתאים, בשים לב לפעילותה של החברה והיקפה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(1) (המשך)

כן כולל הסכם הניהול התחייבות של החברה להכללה במסגרת פוליסת ביטוח נושאי משרה, ולהענקת כתבי פטור ושיפוי בנוסח המקובל שמוענק לשאר נושאי המשרה בחברה והכל בכפוף להוראות חוק החברות ולאישורים הנדרשים על פיו, תקנון החברה ומדיניות התגמול של החברה.

תוקף ההסכם וביטולו - הסכם הניהול נכנס לתוקף החל מיום 1 בינואר 2015 לתקופה של 3 שנים החל ממועד זה, וזאת אלא אם תוקפו הוארך לפני כן בהסכמת הצדדים ובכפוף לקבלת כלל האישורים הדרושים על פי דין. הסכם הניהול יהא ניתן לביטול על ידי חברת הניהול מצד אחד ועל ידי החברה, באמצעות החלטת דירקטוריון, מצד שני, בכפוף להודעה מוקדמת של 6 חודשים מראש (ללא תקופת הסתגלות), למעט במקרים חריגים בהם ניתן יהיה לבטלו לאלתר על ידי החברה.

תנאי התגמול עד לשנת 2022

בתמורה למתן שירותי הניהול תשלם החברה לגב' דנה עזריאלי דמי ניהול שנתיים כפי שעודכנו בחודש אוגוסט 2019, כאמור להלן.

רכיב משתנה - בגין שירותי הניהול תהא חברת הניהול זכאית למענק שנתי, בגין כל שנה קלנדארית, הנגזר מהרווח המתואם, כמפורט להלן:

"הרווח המתואם" לעניין סעיף זה, בגין כל שנה קלנדארית - רווח שנתי לפני מס, בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה, בנטרול הסכומים המפורטים להלן: (1) דיבידנד שקיבלה מנכסים פיננסיים זמינים למכירה שנכלל ברווח השנתי לפני מס; (2) רווח (הפסד) הנובע משערוך נכסי נדל"ן; (3) תוצאות חברות אשר אינן עוסקות בתחומי הליבה (נדל"ן) של החברה ונכללו ברווח השנתי לפני מס; (4) הפרשי הצמדה שנצברו על התחייבויות פיננסיות; (5) הוצאות ריבית בשיעור הריבית האפקטיבית המשוקללת בפועל לאותה שנה, של החברה וחברות בשליטתה שעוסקות בפעילות הליבה של החברה, בגין הלוואות (בין אם נלקחו ובין אם לאו), בשיעור מימון של 65% על עלות הרכישה ההיסטורית בספרים של ההשקעה בחברות שאינן בפעילות הליבה; (6) סך הכולל של דמי הניהול (כולל מענק) לגב' דנה עזריאלי לאותה שנה כפי שנכלל ברווח השנתי לפני מס; ו-(7) רווח (הפסד) מנכסים פיננסיים (ניירות ערך סחירים) המוחזקים למסחר, לרבות ריביות ודיבידנדים בגינם.

תקרה ותשלום בגין שנה לא מלאה - סך המענק השנתי בגין כל שנה קלנדארית כאמור לא יעלה על סכום של 1.5 מיליון ש"ח. היה ושירותי הניהול הוענקו לחברה במהלך חלק משנה קלנדארית, תהא חברת הניהול זכאית למענק שיחושב לפי החלק היחסי בתוצאות החישוב השנתי, על בסיס 365 יום שנה, בהתאם לחלק מהשנה בה הועמדו שירותי הניהול ועל בסיס הדוחות השנתיים המאוחדים לאותה שנה בה החל או הסתיים הסכם הניהול.

ביום 6 באוקטובר 2016, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את הארכת הסכם הניהול לתקופה בת שלוש שנים, ממועד אישור האסיפה כאמור, ללא שינוי מההסכם שהיה בתוקף.

ביום 11 באוגוסט 2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור הדירקטוריון והמלצת ועדת התגמול, את עדכון תנאי הסכמי הניהול עם יו"ר הדירקטוריון של החברה לתקופה של שלוש שנים החל ממועד זה, כדלקמן:

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(1) (המשך)

א. עדכון הרכיב הקבוע:
דמי הניהול השנתיים יעמדו על סך של 3 מיליון ש"ח (המהווים דמי ניהול חודשיים בסך של 250 אלף ש"ח), בתוספת מע"מ כדין, כשהם צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2019, אשר פורסם ביום 15 במאי 2019 (להלן - "דמי הניהול הקבועים") (במקרה של ירידה במדד בחודש מסוים, לא תבוצע כל הורדה בתמורה, אולם ההורדה תופחת מעליות מדד עתידיות). דמי הניהול הקבועים ישולמו בכל חודש קלנדארי שוטף.

ב. עדכון המענק השנתי:
בשנה בה הרווח המתואם יהיה פחות מ-1,015 מיליון ש"ח אין זכאות למענק (להלן - "סף המענק"). יובהר, כי אם הרווח המתואם יהיה גבוה מסף המענק כאמור, לא ישולם מענק בגין רווח מתואם בסך של עד 1,015 מיליון ש"ח.

בשנה בה הרווח המתואם יהיה בסך של 1,015 מיליון ש"ח ועד 1,140 מיליון ש"ח ישולם מענק בשיעור של 0.5% מההפרש בין הסף למענק לבין הרווח המתואם בפועל; בשנה בה הרווח המתואם יעלה על סך של 1,140 מיליון ש"ח ישולם מענק שנתי מצטבר באופן הבא:

1. בגין רווח מתואם בסכום של עד 1,015 מיליון ש"ח - לא ישולם מענק;

2. בגין חלק הרווח המתואם שבין 1,015 מיליון ש"ח לבין 1,140 מיליון ש"ח.

ישולם סכום בשיעור של 0.5% מההפרש שבין 1,015 מיליון ש"ח לבין 1,140 מיליון ש"ח;

3. בגין חלק הרווח המתואם העולה על סך של 1,140 מיליון ש"ח ישולם סכום בשיעור של 0.75% מההפרש שבין הרווח המתואם לבין 1,140 מיליון ש"ח.

סך המענק השנתי בגין כל שנה קלנדארית לא יעלה על 2 מיליון ש"ח.

עדכון ההסכם משנת 2022:

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 המצויים 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:

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(1) (המשך)

ג. עדכון ההסכם משנת 2022: (המשך)

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

(א) המענק הפוטנציאלי שעשוי להיגזר לנושאי המשרה שעליהם חל מנגנון המענקים שחלו על חברת הניהול, 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 לפחות 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/ים 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 ומונושאי 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 (יובהר כי יעדים אלו תואמים את היעדים שנקבעו למנכ"ל החברה, מר אייל חנקין):

(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 ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(1) (המשך)

ג. עדכון ההסכם משנת 2022: (המשך)

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

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 דוור 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.

פרט לעדכונים המפורטים לעיל, לא חלו שינויים נוספים בהסכם הניהול.

סך דמי הניהול לשנים 2022 ו-2021 הסתכמו לסך של כ-3.4 מיליון ש"ח ו-3 מיליון ש"ח, בהתאמה.

(2) באשר לערבויות שהעמידה הקבוצה לחברות בקבוצה ראה ביאור 28ב'.

(3) ביום 19 באוקטובר 2017 מינה דירקטוריון החברה את מר אייל חנקין (להלן - "מר חנקין") כמנכ"ל החברה וזאת החל מיום 1 בינואר 2018.

ביום 30 באפריל 2018 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את תנאי כהונתו והעסקתו של מר אייל חנקין (באמצעות חברה פרטית בבעלותו המלאה, להלן - "חברת הניהול של מר חנקין") כמנכ"ל החברה.

חברת הניהול של מר חנקין זכאית לתשלום חודשי קבוע של 313 אלפי ש"ח, צמודים למדד חודש יוני 2016, כפי שפורסם בחודש יולי 2016, וזכאית להטבות נלוות, לרבות העמדת כלי רכב (קבוצה 7) וטלפון נייד.

כל אחד מהצדדים להסכם יוכל להביא את ההסכם לסימום, מכל סיבה שהיא, בהודעה מוקדמת בכתב של שלושה חודשים.

בנוסף, חברת הניהול של מר חנקין תהיה זכאית לגמול הסתגלות בסך השווה ל-9 תשלומים חודשיים.

ביום 11 באוגוסט 2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור הדירקטוריון והמלצת ועדת התגמול, את עדכון תנאי הסכמי הניהול עם מנכ"ל החברה כדלקמן:

מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק שנתי בשיקול דעת בגובה של עד 3 פעמים עלות ההעסקה החודשית, בהתאם להמלצת יו"ר הדירקטוריון וכפי שיאושר על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון, בהתאם לקריטריונים שייקבעו מראש בגין כל שנה (להלן: "המענק בשיקול דעת").

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(3) (המשך)

בנוסף, מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק שנתי, שיתבסס על שני המרכיבים שלהלן ויחושב כדלקמן (להלן: "המענק המדיד"):

א. עמידה ביעד FFO - פרמטר תפעולי המתבסס על עמידה ביעד ה-FFO שנקבע בתכנית העבודה השנתית של החברה, כפי שיאושר על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון במהלך הרבעון הראשון של כל שנה בגינה ניתן המענק המדיד (להלן: "יעד ה-FFO").

תנאי סף לקבלת רכיב מענק זה הוא עמידה ב-90% מיעד ה-FFO. זכאות המנכ"ל למענק תחושב באופן לינארי בהתאם להיקף העמידה ביעד ה-FFO, כאשר בגין עמידה מלאה ביעד ה-FFO יהיה המנכ"ל זכאי למענק בסך של 2 פעמים עלות ההעסקה החודשית.

ב. עמידה ביעד NOI - פרמטר תפעולי המתבסס על עמידה ביעד ה-NOI שנקבע בתכנית העבודה השנתית של החברה, כפי שיאושר על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון החברה במהלך הרבעון הראשון של כל שנה בגינה ניתן המענק המדיד (להלן - "יעד ה-NOI").

תנאי סף לקבלת רכיב מענק זה הוא עמידה ב-90% מיעד ה-NOI. זכאות המנכ"ל למענק תחושב באופן לינארי בהתאם להיקף העמידה ביעד ה-NOI, כאשר בגין עמידה מלאה ביעד ה-NOI יהיה המנכ"ל זכאי למענק בסך של 4 פעמים עלות ההעסקה החודשית.

יובהר, כי בכל מקרה לא יעלה סך המענק בשיקול דעת ביחד עם המענק המדיד למנכ"ל על גובה של 9 פעמים עלות ההעסקה החודשית של המנכ"ל.

אם וככל שיתברר, בדיעבד, כי הנתונים עליהם התבססה החברה בעת הענקת מענק שנתי הינם מוטעים וכי נדרשת הצגתם מחדש בדוחותיה הכספיים של החברה, אזי ישיב מנכ"ל החברה לחברה את הפער בין סכום המענק ששולם לו בהתבסס על הנתונים המוטעים כאמור, לבין סכום המענק השנתי לו הוא זכאי בהתבסס על הנתונים לאחר הצגתם מחדש כאמור.

פרט לעדכון המענק השנתי שזכאי לו מנכ"ל החברה, לא חלו שינויים נוספים בהסכם הניהול של מנכ"ל החברה.

בגין שנת 2022 קיבל מר חנקין באמצעות חברת הניהול שלו, מענק בסך של כ-3.2 מיליון ש"ח (2021 - כ-2.9 מיליון ש"ח).

(4) א. ביום 5 במאי 2010, סמוך לפני הנפקת החברה לציבור, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה מיום 5 במאי 2010, כי במסגרת התרומות השנתיות הניתנות על ידי החברה למוסדות ללא כוונת רווח, שאת היקפן יקבע דירקטוריון החברה מעת לעת, תעביר החברה, בין היתר, באמצעות תרומות לקרן עזריאלי (ישראל) (ע"ר), (להלן - "קרן התרומות"). ההחלטה התקבלה על בסיס בחינת מטרותיה העיקריות של קרן התרומות, אשר הינן לפעול לקידום החינוך והתרבות בישראל, באמצעות פרויקטים בתחום החינוך, התרבות, הרווחה והמדע, ביצוע פרויקטים ומחקרים לבד ו/או ביחד עם ארגונים אחרים, לרבות על ידי מתן מענקים לארגונים ו/או ליחידים לצורך ביצוע פרויקטים ו/או מחקרים התואמים את מטרות קרן התרומות אשר נבחנו ונמצאו מתאימות למדיניות התרומות של החברה. אין בהחלטה האמורה כדי למנוע מדירקטוריון החברה להחליט לתרום לגופים אחרים ללא כוונת רווח, שמטרותיהם יתאימו למדיניות התרומות של החברה, כפי שתהיה מעת לעת.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(4) (המשך)

א. (המשך)

במסגרת החלטת האסיפה הכללית האמורה, נקבע, כי בתקופה שעד חודש מאי 2015 תתרום החברה לקרן התרומות, בכל שנה קלנדארית, בעצמה ו/או באמצעות חברות בשליטתה (למעט גרנית), סך המהווה עד 1.5% מהרווח השנתי של החברה, ובכל מקרה לא יותר מסך של 14 מיליון ש"ח. התרומות שהעבירה החברה לקרן התרומות שימשו לביצוע תרומות ולצרכיה השוטפים של קרן התרומות. תרומה זו נחשבה כתרומה מתוך תקציב התרומות הכולל השנתי של החברה, כפי שנקבע מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה.

המבקר הפנימי בחברה מונה על-ידי דירקטוריון החברה לבחון מדי שנה קלנדארית ועד למועד חתימת הדוחות הכספיים לאותה שנה, את היקף התרומות שהועברו לקרן התרומות ואת השימושים שנעשו בכספי התרומות והתאמתם לשיקולים שעמדו בבסיס החלטת האסיפה הכללית שאישרה את התרומה השנתית כאמור לעיל וימסור דוח בכתב לוועדת הביקורת. לאור תיקון 16 לחוק החברות שקיצר את העסקה ל-3 שנים, ביום 14 במרץ 2013 אישרה וועדת הביקורת של החברה את סבירות התקופה שנקבעה ל-5 שנים (קרי - מאי 2015).

בחודש מאי 2015 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) את התקשרות החברה עם קרן התרומות, בהסדר תרומה חדש אשר על פיו הוארך הסדר התרומה לקרן התרומות לתקופה נוספת של חמש שנים, שתחילתה ביום 1 ביוני 2015 וסופה ביום 31 במאי 2020.

ביום 31 במאי 2020 פקע הסדר התרומה.

ב. ביום 13 במרץ 2014, נחתם הסכם תרומה (להלן - "הסכם התרומה") בין עזריאלי החזקות לבין קרן התרומות.

על-פי תנאי הסכם התרומה, העניקה עזריאלי החזקות תרומה לקרן התרומות, ללא תמורה, הכוללת 6,902,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ כל אחת של החברה (להלן - "מניות התרומה"), המהוות כ-5.69% מהונה המונפק של החברה.

בהתאם להוראות הסכם התרומה, תרומת מניות התרומה לקרן התרומות נעשתה בכפוף ל-3 תנאים כדלקמן:

(א) על קרן התרומות להחזיק במניות התרומה, לא להעביר אותן ולא לעשות בהן כל דיספוזיציה אחרת במשך תקופה של 10 שנים לפחות ממועד החתימה על הסכם התרומה (להלן - "תקופת ההגבלה"); בתום תקופת ההגבלה כאמור, כל העברת מניות התרומה על ידי קרן התרומות תדרוש החלטה ברוב מיוחד של לפחות 75% מחברי הוועד (או כל אורגן אחר שנדרש), הזכאים להשתתף בהצבעה בהחלטה זו ("אישור מיוחד").

(ב) בתום תקופת ההגבלה ובכפוף לקבלת האישור המיוחד כאמור, כל העברה עתידית של מניות התרומה תהא כפופה לזכות סירוב ראשון לטובת עזריאלי החזקות.

(ג) כל זכויות ההצבעה מכח מניות התרומה תישארנה בידי עזריאלי החזקות וקרן התרומות חתמה לצורך כך על יפויי הכוח הנדרשים. במקרה של מכירה עתידית של מניות התרומה על ידי קרן התרומות תעבורנה זכויות ההצבעה במניות התרומה לרוכש.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(4) (המשך)

ב. (המשך)

בעקבות קבלת מניות התרומה הפכה קרן התרומות לבעלת עניין, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן - "חוק ניירות ערך"), בחברה. בעקבות הוראות הסכם התרומה, עזריאלי החזקות וקרן התרומות נחשבות כ"מחזיקות ביחד במניות התרומה" (כהגדרת המונח "החזקת ניירות ערך או רכישתם ביחד עם אחרים" בחוק ניירות ערך). לעניין חובות החלות או מתייחסות על פי חוק החברות לבעלי שליטה בחברה, החברה בחרה להתייחס לקרן התרומות כאילו היא בעלת שליטה בחברה וזאת אף אם הדבר אינו מתחייב מהוראות הדין וזאת כל עוד לא נתנה החברה דיווח אחר.

(5) בחודש נובמבר 2014, התקשרה גמל תשואה להשקעות בע"מ – חברה מאוחדת (להלן - "גמל תשואה") בהסכם עם קרן התרומות (ראה סעיף 4 לעיל), לפיו תשכיר גמל תשואה בתנאי שוק לקרן התרומות, החל מחודש ינואר 2015, שטח של כ- 457 מ"ר בשטחי המשרדים בפרויקט הרצליה ביזנס פארק, הנמצא בבעלות הקבוצה, וכן תעניק לקרן התרומות שירותי ניהול ותחזוקה כפי שהיא מעניקה לשאר השוכרים בפרויקט, הכוללים, בין היתר, ניקיון, תחזוקה, ביטוח מבנה, ביטוח צד שלישי לשטחים ציבוריים, תשלומי מיסים עירוניים בגין שטחים ציבוריים וגינן, וזאת לתקופה של חמש שנים, עם אופציה להאריך את התקופה בחמש שנים נוספות, וזאת בתמורה לתשלום חודשי בסך של כ-58 אלפי ש"ח. בשנת 2020, הוארך ההסכם ב-5 שנים נוספות, עד ליום 15 בינואר 2025. עוד סוכם כי גמל תשואה תקבל פיצוי חד פעמי מקרן התרומות בגין תקציב ההשקעות שהועמד ביחס לשטח הישן בסך של 313 אלפי ש"ח צמוד למדד וזאת בהתאם להסכם הקודם משנת 2010.

בחודש ינואר 2022 נחתם הסכם להגדלת שטח המושכר ל-518 מ"ר ומתן הקצב להשקעות במושכר בסך כ-363 אלפי ש"ח לתקופה של שלוש שנים עם אופציה להאריך את התקופה בחמש שנים נוספות, עד לחודש ינואר 2030, וזאת בתמורה לתשלום חודשי בסך כ-65 אלפי ש"ח. בחודש יוני 2022 נחתם הסכם נוסף להגדלת שטח המושכר ל-577.92 מ"ר, וזאת ללא שינוי במנגנון התמורה.

בחודש אוקטובר 2013 התקשרה גמל תשואה בהסכם עם קנדן מגורים בע"מ (להלן - "קנדן מגורים"), אשר הינה חברה בשליטת בעלת השליטה ויו"ר הדירקטוריון, גב' דנה עזריאלי, לפיו תשכיר גמל תשואה בתנאי שוק לקנדן מגורים, החל מחודש אוקטובר 2013, שטח של כ-190 מ"ר בשטחי המשרדים בפרויקט הרצליה ביזנס פארק, הנמצא בבעלות הקבוצה, וכן תעניק לקנדן מגורים שירותי ניהול ותחזוקה כפי שהיא מעניקה לשאר השוכרים בפרויקט, הכוללים, בין היתר, ניקיון, תחזוקה, ביטוח מבנה, ביטוח צד שלישי לשטחים ציבוריים, תשלומי מיסים עירוניים בגין שטחים ציבוריים וגינן, וזאת לתקופה של שנתיים עם אופציה להאריך את התקופה בשנתיים נוספות עד ליום 14 באוקטובר 2017, בתמורה לתשלום חודשי בסך של כ-22 אלפי ש"ח. ההסכם הוארך לתקופות נוספות באותם תנאים.

בחודש דצמבר 2021 נחתם הסכם לפיו שטח המושכר הוקטן ל-81 מ"ר לתקופה של שנתיים עם אופציה להאריך את התקופה בשנתיים נוספות עד ליום 31 בדצמבר 2025, בתמורה לתשלום חודשי בסך כ-10 אלפי ש"ח. בחודש יוני 2022 נחתם הסכם נוסף שעניינו הקטנת השטח המושכר ל-21.08 מ"ר, וזאת ללא שינוי במנגנון התמורה.

החברה סיווגה את העסקאות כעסקאות זניחות, בתנאי שוק ובמהלך עסקים רגיל, וקבעה, כי אין מדובר בעסקאות הדורשות אישורים מיוחדים בהתאם לחוק החברות (הסיווג נעשה ביחס לכל עסקה בנפרד).

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין: (המשך)

(6) א. ביום 4 באוקטובר 2020 נדונה בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה התקשרות החברה עם החברות הבנות של חברה בת של קומפאס, Compass Datacenter ISR-TLV Holdings Ltd בהסכם לניהול והקמה של שלוש חוות שרתים (Data Centers) על ידי החברה (להלן – "העסקה"). ביום 4 באוקטובר 2020 סיווגה וועדת הביקורת את העסקה כחריגה וכן ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו את ההתקשרות בעסקה. העסקה סווגה כחריגה לאור העובדה כי החברה אינה נוהגת להתקשר עם צדדים שלישיים בהסכמים למתן שירותי ייזום פרויקטים, ועל כן מדובר בעסקה שאינה נעשית במהלך העסקים הרגיל של החברה. עוד הובהר כי העסקה הינה בתנאי שוק ואין בה כדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה ו/או התחייבויותיה.

ב. בנוגע להשקעות נוספות והגדלת החזקות החברה בקומפאס, ראה ביאור 8'ג'. ההשקעות בוצעו במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק ואינן מהותיות לחברה.

(7) גמול דירקטורים - בהתאם להחלטת הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה מיום 10 במאי 2010 ומיום 24 באוגוסט 2010, הגמול לדירקטורים החיצוניים, אשר ימונו בחברה, יהיה בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן - "תקנות הגמול"). הגמול השנתי וגמול ההשתתפות (לרבות גמול כדירקטור חיצוני מומחה) ישולמו בהתאם לסכום המרבי הקבוע בתקנות הגמול, בהתאם לדרגת ההון של החברה, כפי שתהא מעת לעת.

בהתאם להחלטת ועדת התגמול והדירקטוריון מיום 24 במאי 2016 ה"ה שרון עזריאלי ונעמי עזריאלי המכהנות כדירקטוריות בחברה, היו זכאיות לגמול שנתי בסך של 65 אלפי ש"ח וגמול השתתפות בישיבה בסך של 2,300 ש"ח, כאשר סכומים אלה צמודים למדד בהתאם להוראות תקנות הגמול. בנוסף, הוראות סעיפים 5(ב) ו-6(א) לתקנות הגמול יחולו על הגמולים המשולמים לדירקטוריות האמורות, בשינויים המחוייבים.

ביום 4 ביולי 2019 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול, כי החל מיום 3 ביוני 2019 יהיו הדירקטוריות האמורות זכאיות לגמול, לו זכאים כל יתר הדירקטורים בחברה שאינם מקבלים שכר או דמי ניהול, כפי שיחודשו מידי 3 שנים בכפוף לאישורים הנדרשים על-פי דין.

ד. פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי משרה ודירקטורים:

(1) פטור:

בהתאם להחלטות אסיפת בעלי המניות של החברה מעת לעת (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון), מעניקה החברה לנושאי משרה ולדירקטורים, כפי שיהיו מעת לעת, פטור מראש ובדיעבד מאחריותם, כולה או מקצתה, בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות של הדירקטורים ונושאי המשרה כלפיה וכלפי חברות בנות שלה ובתוקף היותם נושאי משרה ו/או דירקטורים בחברה או נושאי משרה ו/או דירקטורים מטעם החברה בחברות בנות, בכפוף לכך שהפטור לא יחול על החלטה או עסקה שלבעל השליטה בחברה או נושא משרה בחברה עניין אישי בה.

(2) שיפוי:

בהתאם להחלטת אסיפת בעלי המניות של החברה מעת לעת (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון), מעניקה החברה לכל נושאי המשרה בחברה והדירקטורים של החברה כפי שיהיו מעת לעת, התחייבות לשיפוי בשל כל חבות או הוצאה כמפורט להלן, שתוטל עליהם עקב פעולות שעשו (לרבות פעולות שעשו לפני הענקת כתב השיפוי) ו/או שיעשו בתוקף היותם נושאי משרה ו/או דירקטורים בחברה או נושאי משרה ו/או דירקטורים מטעם החברה בחברות בנות או קשורות של החברה או כל חברה אחרת בהן לחברה אינטרס:

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ד. פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי משרה ודירקטורים: (המשך)

(2) שיפוי: (המשך)

(א) חבות כספית שתוטל על נושא משרה ו/או דירקטור לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט ובלבד שפעולות אלה נוגעות לאחד או יותר מהאירועים המפורטים בכתב השיפוי; (ב) הוצאות הדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שיוציא נושא המשרה ו/או דירקטור או שיחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו יזוכה, או באישום פלילי שבו יורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית; (ג) הוצאות הדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שיוציא נושא המשרה ו/או דירקטור עקב חקירה או הליך שיתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו ובלי שתוטל עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שיסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית; (ד) חבות כספית שתוטל על נושא המשרה ו/או הדירקטור בשל תשלום עבור נפגעי ההפרה בהליך מנהלי; (ה) ההוצאות שהוצאו על ידי נושא המשרה ו/או הדירקטור בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

סכום השיפוי שתשלם החברה לכל נושאי המשרה (לרבות הדירקטורים), במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שיוצאו להם על ידי החברה על פי החלטת השיפוי, בגין אחד או יותר מהאירועים המפורטים בכתב השיפוי לא יעלה על 20% מההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה לפי הדוח הכספי האחרון (המבוקר או הסקור) של החברה, שפורסם לפני מועד השיפוי.

ביום 10 באוגוסט 2022 - לגבי גב' דנה עזריאלי וביום 30 באפריל 2020 לגבי גב' שרון עזריאלי וגב' נעמי עזריאלי, אשר הינן בעלות השליטה בעקיפין בחברה ומכהנות כדירקטוריות בחברה, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הארכת תוקפם של כתבי פטור ושיפוי שהוענקו להן, לתקופה נוספת של שלוש שנים החל ממועד 11 באוגוסט 2022 (לגבי גב' דנה עזריאלי) וממועד אישור האסיפה הכללית (לגבי גב' שרון עזריאלי וגב' נעמי עזריאלי).

(3) ביטוח:

בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה, החברה רוכשת פוליסה לביטוח אחריות לדירקטורים ונושאי משרה (לרבות מקרב בעלי השליטה בחברה) של החברה וחברות הבת של החברה. ביום 3 ביולי 2022 אישרה ועדת התגמול התקשרות לחידוש פוליסת הביטוח של דירקטורים ונושאי משרה של החברה (לרבות מקרב בעלי השליטה בחברה) וחברות הבת של החברה החל מחודש יולי 2022 ועד לחודש יוני 2023, בתנאים כמפורט להלן:

(1) גבול האחריות במסגרת פוליסת הביטוח לא יעלה על 150 מיליון דולר ארה"ב, למקרה ולתקופת ביטוח, בתוספת הוצאות הגנה משפטית סבירות בישראל מעבר לגבול האחריות, ולגבי תביעות המוגשות מחוץ לישראל - הוצאות הגנה משפטית סבירות מעבר לגבול האחריות, בהתאם להוצאות משפט הנהוגות בישראל ובהתאם לדין הישראלי.

(2) סכום הפרמיה השנתית וסכום ההשתתפות העצמית הינם בתנאי שוק ובעלות שאינה מהותית לחברה.

(3) פוליסת הביטוח כוללת כיסוי תביעות שתוגשנה כנגד החברה (להבדיל מתביעות כנגד דירקטורים ו/או נושאי המשרה בה) שעניינן הפרת חוקי ניירות ערך לפחות בישראל (coverage for securities claims entity) וכן תביעות שעניינן יחסי עובד מעביד בגבול אחריות של עד 3 מיליון דולר ארה"ב ונקבעו סדרי תשלום של תגמולי ביטוח, לפיהם זכותם של הדירקטורים ו/או נושאי המשרה לקבלת שיפוי מהמבטח על פי הפוליסה קודמת לזכותה של החברה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. עסקאות זניחות:

ביום 24 בנובמבר 2010, החליט דירקטוריון החברה לאמץ קווים מנחים וכללים בדבר סיווגן של עסקאות שאינן חריגות של החברה או חברה מאוחדת שלה עם בעלי עניין בה או עם בעלי שליטה, כעסקה זניחה. קווים מנחים אלה נקבעו, בין היתר, בשים לב להיקף נכסי החברה, למגוון פעילויותיה, לאופי העסקאות המתבצעות על ידה ולמידת השפעתן על פעילות החברה ותוצאותיה. בחודש מאי 2015 אימץ דירקטוריון החברה נוהל אב לעסקאות עם צדדים קשורים, אשר איגד ואיחד נהלים שאושרו בחברה בשנים שקדמו לאישורו, לרבות לגבי סיווג עסקאות זניחות.

כללים וקווים מנחים אלו ישמשו מחד, לבחינת הצורך באישור העסקה במוסדות הרלוונטיים בחברה ומאידך לבחינת חובת ו/או היקף הגילוי בדוח התקופתי ובתשקיף (לרבות בדוחות הצעת מדף), ו/או מסירת דיווח מיידי בגין עסקה כאמור. יצוין, כי בחינת העסקאות היא ברמת הקבוצה, לרבות בחברות מהותיות בשליטת החברה.

דירקטוריון החברה קבע, כי עסקה זניחה בחברה הינה עסקה של החברה עם בעלי שליטה או עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי, שאינה חריגה (קרי - במהלך העסקים הרגיל, בתנאי שוק ואינה מהותית) והיא עומדת במבחנים הבאים:

(1) לעניין חובת מתן דיווח מיידי בקשר עם עסקה זניחה - עסקה בודדת בחברה או בחברה בת בשליטתה, הינה עסקה זניחה אם היקפה הכספי לא עולה על שיעור של 0.1% מההון העצמי המאוחד של החברה לפי דוחות כספיים אחרונים; במקרה של עסקאות נמשכות (לרבות שכירויות, חכירות וכיוצא בזה), לפי סכום העסקה החודשי או סך העסקה לכל תקופת ההתקשרות לפי הקצר/הנמוך מביניהם. לצרכי דיווח מיידי, תיבחן זניחותה של עסקה על בסיס העסקה המסוימת הבודדת וככל שזו תעבור את רף הזניחות, תדווח החברה על העסקה בדיווח מיידי.

(2) לעניין מתן פירוט בדוח השנתי בקשר עם עסקאות זניחות - הסך הכולל של כל העסקאות מסוג מסוים בחברה או בחברה בת בשליטתה, בשנה קלנדרית, לא עלה על שיעור של 0.5% מההון העצמי המאוחד של החברה לפי דוחות שנתיים אחרונים. החברה תכלול את סוגי העסקאות וסכומן המצטבר במסגרת הדוח השנתי שלה רק אם עולה הסכום הכולל על השיעור הנקוב לעיל. לצרכי דיווח במסגרת דוח תקופתי, דוחות כספיים ותשקיף (לרבות דוח הצעת מדף), תיבחן הזניחות של מצרף כלל העסקאות מאותו סוג של החברה עם בעל השליטה או עם תאגידים בשליטתו של בעל השליטה על בסיס שנתי.

(3) עסקאות שלובות - בעת סיווג עסקאות כזניחות או כאלה שאינן זניחות, תיבחן כל עסקה בפני עצמה, אולם זניחותן של עסקאות שלובות או תלויות האחת בשנייה או עסקאות מאותו הסוג ייבחנו באופן מצרפי כעסקה אחת. ביחס לעסקאות רב שנתיות (הסכמים לתקופה של מספר שנים), יחושב היקף העסקה, לצרכי בחינת רף הזניחות, על בסיס שנתי (קרי - הסך הכספי השנתי הנובע מהעסקה עובר את רף הזניחות כאמור לעיל). בעסקאות ביטוח תיבחן הפרמיה כסכום העסקה, ללא קשר להיקף הביטוחי הניתן. עסקאות ביטוח רב שנתיות תימדדנה על בסיס דמי הביטוח השנתיים המשולמים או הנגבים.

(4) עסקאות זניחות בחברות הבנות - העסקאות שסווגו כזניחות על ידי החברות המוחזקות של החברה ייחשבו כזניחות גם ברמת החברה, ואילו אלה שסווגו על ידן כלא זניחות, ייבחנו ברמת החברה. במקרה שאין לחברה מידע זמין המאפשר בחינת סיווג העסקאות כעסקאות זניחות או שאינן זניחות, אזי ייחשב צירוף כל העסקאות מאותו סוג כעסקה זניחה או שאינה זניחה, למעט אם לפי הנתונים שבידי החברה התקיים אחד משני התנאים: (1) מבחינה הפרמטר הכמותי שלעיל, העסקה עצמה כעסקה בודדת אינה זניחה; (2) מצרף העסקאות הינו מהותי עבור החברה.

(5) בחינה שאינה כמותית - על אף האמור לעיל, בחינת השיקולים האיכותיים של עסקה זניחה מבחינה כמותית עשויה להוביל לסיווג כעסקה שאינה זניחה, אם מבחינת אופייה, מהותה והשפעתה על החברה היא נתפסת כאירוע משמעותי על ידי הנהלת החברה ומשמשת בסיס לקבלת החלטות ניהוליות חשובות או אם במסגרת העסקה של החברה עם בעלי שליטה או עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בה עניין אישי צפוי הצד השני לקבל טובות הנאה שיש חשיבות במסירת דיווח עליהם לציבור המשקיעים. מובהר, כי גם אם עמדה עסקה של החברה עם בעלי שליטה או עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי במבחן הכמותי שלהלן, היא לא תיחשב זניחה אם שיקולים איכותיים כאמור מעידים על היבט מהותי שלה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. עסקאות זניחות: (המשך)

(5) (המשך)

הגורם המאשר

בהתאם לסעיף 22.3 לתקנון החברה, קבע הדירקטוריון כי בחינת סיווגה של עסקת בעלי עניין כעסקה זניחה תתבצע על ידי סמנכ"ל הכספים בשיתוף עם היועץ המשפטי, ככל שיידרש, ובכל אישור עסקה כעסקה זניחה יתועד הליך הבחינה והסיווג.

בהתאם לנוהל האב בחברה, בחינת סיווגה של עסקה של החברה עם בעלי שליטה או עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי כעסקה זניחה תתבצע על ידי סמנכ"ל הכספים והיועץ המשפטי, ככל שיידרש, ובכל אישור עסקה כעסקה זניחה יתועד הליך הבחינה והסיווג. כמו כן, הסמיר הדירקטוריון את מנכ"ל החברה או את סמנכ"ל הכספים, לאשר ביצוע עסקאות שעונות להגדרת זניחות בהתאם לנוהל זה, כפוף לשני החריגים הבאים: (א) מצב בו לשני הגורמים האמורים עניין אישי באותה עסקה, שאז יוחלף אותו גורם בנושא משרה בכיר אחר בחברה; ו-(ב) עסקה שעניינה תנאי כהונה והעסקה של נושא משרה או התקשרות עם בעל שליטה או עם - קרובו במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות חברה שבשליטתו, לעניין קבלת שירותים ממנו בידי החברה, ואם הוא עובד החברה ואינו נושא משרה בה באשר להעסקתו בחברה שאז יתבצע הליך האישור על פי חוק החברות.

הליך תחרותי או הליך אחר

בחודש מאי 2015 אישרה ועדת ביקורת תוספת לנוהל, לפיה, אלא אם יוחלט אחרת על ידי ועדת הביקורת, הנהלת החברה תקיים בעסקאות חריגות ובעסקאות שאינן זניחות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, הליך תחרותי או הליך אחר בחברה בפיקוחה של ועדת הביקורת, בהתאם לעקרונות שלהלן:

בעסקאות לרכישת שירותים ו/או רכישת ציוד ומערכות, אשר היקף הוצאה השנתית בגינו עולה על הרף הכמותי שנקבע בנוהל, יוצגו לוועדת הביקורת הצעות מ-3 ספקים רלוונטיים שונים בתחום הנדרש לפחות, שניתנו בהתאם למפרט דרישות שייקבע על ידה בהתאם לצרכיה, ובהתאם לנהלי הרכש בקבוצה, כפי שיהיו מעת לעת, בצירוף המלצה לוועדת הביקורת למציע הנבחר והנימוקים לבחירה. ההזמנה להציע הצעות תפוקח על ידי סמנכ"ל הכספים בחברה, אשר יהא רשאי להורות, לפי שיקול דעתו, על ביצוע שינויים ו/או שיפורים בהליך ו/או ניהול משא ומתן עם המציעים.

באשר לעסקאות השכרת שטחים מניבים, שהינה ליבת הפעילות של החברה, ולאור העובדה, כי במהלך העסקים הרגיל ההליך המתאים אינו בהכרח הליך תחרותי, במיוחד כאשר הליך כאמור עלול ליצור יתרון עסקי לחברות מתחרות מול שוכרים פוטנציאליים טובים לחברה ומשך הזמן לקיומו של הליך כאמור עלול לסכן עסקאות טובות, אימצה החברה הליך אחר, לפיו עסקה אשר היקף ההכנסה השנתית בגינה עולה על הרף הכמותי שנקבע בנוהל, ובהנחה שהחלו שלבי השיווק בגין אותו הנכס (קרי, תמחור, הוצאה למתווכים וכדומה) תפעל החברה לאיסוף נתונים השוואתיים לעסקה (מחיר למ"ר, הטבות והשקעות, שוכרים ואפיונם, התאמה לתמהיל), בנכסים דומים של החברה ונכסים דומים של צדדים שלישיים באותו אזור, וככל שנדרש, תיעזר ביועצים חיצוניים לצורך כך. ועדת הביקורת ו/או הדירקטוריון יהיו רשאים לבקש מהנהלת החברה פרטים נוספים או עבודת השוואה מהיבטים אחרים. הנהלת החברה תציג בפני ועדת הביקורת את פרטי העסקה המוצעת לאישור והנימוקים על יתרונותיה מול עסקאות השוואה. יובהר, כי ככל שמדובר בעסקה אשר ועדת ביקורת תקבע כי בשל היקפה ותוכנה אינה אופיינית לחברה (כדוגמת הקמה או רכישה של בניין שלם לצורך השכרתו לשוכר אחד שהינו צד קשור), תקבע ועדת הביקורת את ההליכים והעסקה תאושר בהתאם לדרישות החוק.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. עסקאות זניחות: (המשך)

(5) (המשך)

הליך תחרותי או הליך אחר (המשך)

עסקאות ביחס לתנאי כהונה והעסקה, עסקאות אחרות עם חברות הקבוצה ו/או תרומות לגופים שלבעל השליטה עניין אישי בהן, ידונו בוועדת הביקורת, אשר תקבע בכל עסקה, מה הוא ההליך המתאים לאישורה. אין באמור כדי לגרוע מחובות אישור ההתקשרויות האמורות לפי כל דין.

בסוגי עסקאות, בהן לא נקבע בפרק זה האם קיימת חובה לקיים הליך תחרותי או הליך אחר, תחליט ועדת הביקורת מראש, אד-הוק, בכל עסקה קונקרטיית עתידית, האם ינוהל הליך תחרותי או הליך אחר ואת אופיו כאמור.

פיקוח ובקרה

סקירה דו רבעונית פנימית - עד לימים 15.7 ו-15.1 בכל שנה ידווח לסמנכ"ל הכספים של החברה על עסקאות כאמור בנוהל (לרבות עסקאות זניחות ושאינן זניחות), שהחברה התקשרה בהן בשני הרבעונים שחלפו וכן בדבר עסקאות עם חברות קשורות שחברות אחרות בקבוצה התקשרו בהן, תוך ציון תנאיה של כל עסקה (היקף כספי שנתי, היקף כספי כללי, מהות העסקה, זהות הצד הקשור ותנאים מהותיים אחרים).

מעקב שנתי

אחת לשנה, טרם הדיון בדוחות הכספיים השנתיים של החברה, או במקרים מיוחדים אם ביקשה זאת ועדת הביקורת קודם לכן, ידווח המרכז לוועדת הביקורת על עסקאות כאמור בנוהל (לרבות עסקאות זניחות ושאינן זניחות ולרבות התקשרויות החברה בהסכמי שכירות עם צדדים קשורים לאור התחייבות החברה במסגרת תשקיף ההנפקה לציבור של החברה שפורסם בחודש מאי 2010) ואשר החברה התקשרה בהן במהלך השנה שחלפה ובמהלך החודשים שעד למועד אישור הדוח הכספי במוסדות החברה, ככל שרלבנטי. הדיווח יכלול גם עסקאות צדדים קשורים בחברות אחרות בקבוצה שהובאו לידיעת המרכז במהלך אותה תקופה, תוך ציון תנאיה של כל עסקה (היקף כספי שנתי, היקף כספי כללי, מהות העסקה, זהות הצד הקשור ותנאים מהותיים אחרים), וכן בדבר סך כל עסקאות צדדים קשורים באותה שנה. במסגרת המעקב השנתי כאמור, יצרף הממונה הצהרה בחתימתו, לפיה, למיטב ידיעתו והבנתו, בוצעו בחברה כל התהליכים הרלוונטיים למיפוי ואיתור עסקאות עם צדדים קשורים וכן כי בוצעו כל הבדיקות הנדרשות מכח ההתחייבות התשקיפית, הכל בהתאם לאמור בנוהל וכי ניתן גילוי נאות בדוחות הכספיים השנתיים לעסקאות עליהן דיווח.

דירקטוריון החברה יבחן מעת לעת ולפחות פעם בשלוש שנים, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת, את יישום הנוהל על ידי החברה ואת הצורך בעדכון הנוהל ו/או אמות המידה בו ו/או ההליכים שנקבעו לאישור העסקאות, בשים לב לעסקאות צדדים קשורים בהן מתקשרת החברה, לשינויים מהותיים בהיקף פעילותה של החברה והחברות המוחזקות של החברה והנתונים הכספיים הרלוונטיים ולשינויים בהוראות הדין הרלוונטיות. האמור בנוהל אינו גורע מסמכות ועדת הביקורת להחליט לקיים מעת לעת דיון בהיבטים שונים הקשורים לעסקאות בעלי עניין ולזמן לדיונים אלה את הגורמים הנוגעים בדבר, לרבות הנהלת החברה, המרכז, המבקר הפנימי והיועץ המשפטי.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 34 - דיווח מגזרי

א. כללי:

החברה מיישמת את IFRS 8, "מגזרי פעילות" (להלן - "IFRS 8"). בהתאם להוראות התקן, מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים.

פעילותה העסקית של החברה מתמקדת בעיקר בתחומי הנדל"ן השונים, כאשר מרבית פעילותה העסקית של הקבוצה הינה בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל, בתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים ובתחום המגורים להשכרה בישראל. החברה פועלת בנוסף בתחום נדל"ן מניב בארה"ב (שטחי השכרה למשרדים), בתחום הדיור המוגן ובתחום ה-Data Centers.

לחברה פעילויות אחרות ביניהן השקעות פיננסיות ופעילות בתחום המסחר האלקטרוני (eCommerce). בחודש פברואר 2020 השלימה החברה את רכישת מלון הר ציון בירושלים במסגרת כניסתה לענף המלונאות (לפרטים נוספים - ראה ביאור 12ד').

בחודש יולי 2019 השקיעה הקבוצה בחברת קומפאס, שעיקר פעילותה הינו תחום ה-Data Centers בצפון אמריקה (לפרטים נוספים ראה ביאור 8ג'), לצורך ביאור המגזרים, חברת קומפאס מוצגת לפי חלקה היחסי בנכסים ובתוצאות.

בשנת 2021 רכשה החברה את חברת GM (לפרטים נוספים - ראה ביאור 8ב'), בעקבות כך תחום ה-Data Centers החל להיות מהותי מבחינה כמותית ולכן מוצג כמגזר נפרד.

לאור פתיחתו של בניין עזריאלי טאון מגורים, בשנת 2022, החל ה-CODM לסקור את מגזר המגורים להשכרה בישראל.

להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה:

מגזר א' - מרכזי המסחר והקניונים בישראל.

מגזר ב' - שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל.

מגזר ג' - נדל"ן מניב בארה"ב.

מגזר ד' - דיור מוגן.

מגזר ה' - Data Centers.

מגזר ו' - מגורים להשכרה בישראל.

במגזרי הפעילות הבאים: מרכזי המסחר והקניונים בישראל, שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, נדל"ן מניב בארה"ב, דיור מוגן, Data Centers ומגורים להשכרה בישראל, קובצו מרכיבים אלו למגזרים.

תוצאות המגזר כוללות את הרווח (הפסד) שהופק מפעילות כל מגזר בר דיווח. דיווחים אלו נערכו על בסיס מדיניות חשבונאית זהה לזו המיושמת בחברה.

להלן שיקולי הדעת שהופעלו על ידי ההנהלה ביישום הקריטריונים לקיבוץ כל אחד ממגזרים אלו: הנהלת הקבוצה בחנה את המאפיינים הכלכליים של כל אחד ממגזרים אלו והגיעה למסקנה, כי בכל אחד מהם המאפיינים הכלכליים הינם דומים, לנוכח העובדה כי כל אחד מהמגזרים, למעט מגזר ה-Data Centers, מתנהל באותו אזור גאוגרפי (ישראל או ארה"ב), נקוב באותו מטבע (בשקל חדש או בדולר ארה"ב), נתון לתנאים פוליטיים וחוקיים דומים ובעל שיעורי רווחיות דומים. בנוסף, בחנה הנהלת הקבוצה כי כל אחד ממגזרים אלו דומה בכל המאפיינים הבאים:

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 34 - דיווח מגזרי (המשך)

א. כללי: (המשך)

- מהות הפרויקטים - כלל הפרויקטים במסגרת כל אחד ממגזרים אלו הינם באותו תחום פעילות.
 - מהות תהליכי הפיתוח והייזום - כלל הפרויקטים במסגרת כל אחד ממגזרים אלו כרוכים בתהליכי פיתוח וייזום דומים.
 - סוג הלקוחות - כלל הפרויקטים במסגרת כל אחד ממגזרים אלו משווקים אל קבוצת לקוחות דומה (לקוחות עסקיים, אוכלוסיית הגיל השלישי).
 - השיטות שמשמשות לשיווק הפרויקטים - השיטות לשיווק כלל הפרויקטים במסגרת כל אחד ממגזרים אלו הינן דומות וכוללות תהליכי פרסום ושיווק זהים.
 - מהות הסביבה המפקחת - על כל הפרויקטים בכל אחד ממגזרים אלו חלים חוקים, תקנות וכללים דומים לרבות בתחום המקרקעין, התכנון, הבניה וההשכרה, איכות הסביבה, דינים במישור המוניציפאלי ובקשר עם מיסוי מקרקעין וכן חוקים ותקנות בתחום הדיור המוגן.
- בהתבסס על השיקולים שפורטו לעיל, הנהלת הקבוצה סבורה כי הקיבוץ של כל אחד מהמגזרים: מרכזי המסחר והקניונים בישראל, שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, נדל"ן מניב בארה"ב, דיור מוגן, Data Centers ומגורים להשכרה בישראל, הינו בהתאם ל-IFRS 8.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 34 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

מאחד	התאמות	אחרים	מגורים להשכרה בישראל	Data Centers מיליוני ש"ח	דירור מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
2,690	(69)	34	7	227	221	231	933	1,106	הכנסות: סך הכנסות מחיצוניים
840	(22)	90	3	94	161	120	164	230	סך הוצאות המגזר
1,850	(47)	(56)	4	133	60	111	769	876	רווח (הפסד) המגזר (NOI) רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
1,481	(28)	-	223	(21)	195	(378)	1,128	362	הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו הכנסות אחרות, נטו חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממש רווח לפני מיסים על ההכנסה
(220)									
(1,022)									
130									
(73)									
2,146									
43,366	(2,731)	335	1,666	8,033	3,122	1,945	15,875	15,121	מידע נוסף ליום 31 בדצמבר 2022: נכסי המגזר
5,108									נכסים שלא הוקצו (*)
48,474									סך הכל נכסים במאחד
			315	380	123	39	844	995	השקעות הוניות

(*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ-1 מיליארד ש"ח ומזומנים ופקדונות לזמן קצר בסך 3.4 מיליארד ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 34 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

מאחד	התאמות	אחרים	מגורים להשכרה בישראל	Data Centers מיליוני ש"ח	דירוג מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
2,210	(48)	53	5	82	192	231	829	866	הכנסות: סך הכנסות מחיצוניים
701	(15)	101	1	29	144	109	131	201	סך הוצאות המגזר
1,509	(33)	(48)	4	53	48	122	698	665	רווח (הפסד) המגזר (NOI) רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
2,441	(380)	-	137	466	171	(59)	1,564	542	בהקמה
(154)									הוצאות לא מיוחסות
(448)									הוצאות מימון, נטו
14									הכנסות אחרות, נטו
310									חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס
3,672									רווח לפני מיסים על ההכנסה
37,442	(743)	301	1,127	5,025	2,810	2,023	13,848	13,051	מידע נוסף ליום 31 בדצמבר 2021: נכסי המגזר
4,929									נכסים שלא הוקצו (*)
42,371									סך הכל נכסים במאחד
			106	3,356	42	28	696	153	השקעות הוניות

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 34 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

מאחד	התאמות	אחרים	מגורים להשכרה בישראל	Data Centers מיליוני ש"ח	דירור מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
1,798	(34)	70	5	34	162	251	703	607	הכנסות: סך הכנסות מחיצוניים
661	(8)	121	1	8	129	122	106	182	סך הוצאות המגזר
1,137	(26)	(51)	4	26	33	129	597	425	רווח (הפסד) המגזר (NOI) רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(764)	(131)	-	17	131	130	(176)	54	(789)	הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס רווח לפני מיסים על ההכנסה
(132)									
(103)									
98									
236									
									מידע נוסף ליום 31 בדצמבר 2020:
30,714	(296)	292	907	1,101	2,597	2,126	11,556	12,431	נכסי המגזר
4,410									נכסים שלא הוקצו (*)
35,124									סך הכל נכסים במאחד
			95	119	77	42	649	178	השקעות הוניות

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 35 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות כספיים

- א. לפי החלטת הדירקטוריון מיום 21 במרץ 2023 נקבע כי יחולק דיבידנד בסך כולל של 700 מיליון ש"ח.
- ב. בנוגע להשלמת העסקה לרכישת מלוא אחזקותיה של חברה אנגלית באמצעות חברה בת ייעודית, לאחר מועד הדוח על המצב הכספי - ראה ביאור 11 ח'.

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי נפרד

לשנת 2022

ערוך בהתאם להוראות תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי נפרד
לשנת 2022

תוכן העניינים

ע מ ד

א	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים
ב	נתונים על המצב הכספי
ג	נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
ד-ה	נתונים על תזרימי המזומנים
ו-יב	מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

תל-אביב, 21 במרץ 2023

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
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
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

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
<u>2021</u>	<u>2022</u>	
<u>מיליוני ש"ח</u>	<u>מיליוני ש"ח</u>	
		<u>נכסים</u>
		נכסים שוטפים
2,597	2,787	מזומנים ושווי מזומנים
9	14	לקוחות
182	223	חייבים ויתרות חובה
88	-	נכסי מיסים שוטפים
<u>2,876</u>	<u>3,024</u>	סה"כ נכסים שוטפים
		נכסים לא שוטפים
1,288	1,030	נכסים פיננסיים
14,917	17,531	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
14,139	17,533	השקעות בחברות מוחזקות
3,248	1,928	הלוואות לחברות מוחזקות
318	355	רכוש קבוע
60	48	יתרות חובה
<u>33,970</u>	<u>38,425</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>36,846</u>	<u>41,449</u>	סה"כ נכסים
		<u>התחייבויות והון</u>
		התחייבויות שוטפות
983	1,112	אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב
155	346	ספקים ונותני שירותים
131	139	זכאים ויתרות זכות
-	31	התחייבויות מיסים שוטפים
<u>1,269</u>	<u>1,628</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
		התחייבויות לא שוטפות
332	570	הלוואות מתאגידים פיננסיים
12,434	15,178	אגרות חוב
27	35	התחייבויות אחרות
2,042	1,965	התחייבויות מיסים נדחים
<u>14,835</u>	<u>17,748</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
		הון
18	18	הון מניות רגילות
2,478	2,478	פרמיה על מניות
396	514	קרנות הון
17,850	19,063	עודפים
<u>20,742</u>	<u>22,073</u>	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
<u>36,846</u>	<u>41,449</u>	סה"כ התחייבויות והון

21 במרץ, 2023

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

דנה עזריאלי
יו"ר הדירקטוריון

אייל חנקין
מנכ"ל

אירית סקלר פילוסוף
סמנכ"ל כספים ומשנה
למנכ"ל

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
485	702	847	הכנסות
(277)	1,342	1,069	מדמי שכירות ניהול ואחזקה, נטו
100	139	146	רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
9	65	247	ונדל"ן להשקעה בהקמה
317	2,248	2,309	מימון
			אחרות
			סה"כ הכנסות
42	37	34	עלויות והוצאות
31	39	43	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
71	86	119	מכירה ושיווק
60	407	920	הנהלה וכלליות
3	41	87	מימון
207	610	1,203	אחרות
			סה"כ עלויות והוצאות
110	1,638	1,106	רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
111	1,648	793	חלק בתוצאות חברות מוחזקות, נטו ממס
221	3,286	1,899	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(20)	(394)	(102)	מיסים על ההכנסה
201	2,892	1,797	רווח מפעילות נמשכת לשנה
(12)	(3)	-	הפסד מפעילויות שהופסקו (לאחר מס)
189	2,889	1,797	רווח נקי לשנה
			רווח (הפסד) כולל אחר:
(220)	476	(101)	סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
			שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס
(110)	(120)	247	סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
2	(8)	22	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
(108)	(128)	269	חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס
			סך הכל
(328)	348	168	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס
(139)	3,237	1,965	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
189	2,889	1,797
2	2	2
277	(1,342)	(1,069)
(50)	236	794
-	-	(204)
(103)	(1,645)	(793)
19	394	102
(52)	3	31
(134)	2	(17)
9	6	72
-	1	(1)
1	(3)	-
158	543	714

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
רכישת רכוש קבוע
השקעות בחברות מוחזקות
תמורה מנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד
החזר הלוואות לזמן ארוך מחברות מוחזקות, נטו
ריבית ודיבידנד שהתקבלו
החזר השקעה בחברה מוחזקת
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים
מיסים ששולמו בגין נכסים
תמורה ממימוש רכוש קבוע
תקבולים ממוסדות בגין רכישת נדל"ן
מזומנים, נטו - פעילות השקעה

(603)	(790)	(1,042)
(269)	(17)	(39)
(231)	(2,523)	(1,180)
-	1	-
550	252	431
31	76	82
14	19	-
84	416	120
(2)	(7)	(84)
-	1	-
9	-	-
(417)	(2,572)	(1,712)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
1,672	3,613	2,969
(300)	(600)	(650)
(520)	(522)	(796)
(185)	(180)	(102)
(351)	(1)	1
-	2	3
<u>(164)</u>	<u>(168)</u>	<u>(232)</u>
<u>152</u>	<u>2,144</u>	<u>1,193</u>
(107)	115	195
2,582	2,472	2,597
<u>(3)</u>	<u>10</u>	<u>(5)</u>
<u><u>2,472</u></u>	<u><u>2,597</u></u>	<u><u>2,787</u></u>

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
 חלוקת דיבידנד לבעלי המניות
 פרעון אגרות חוב
 פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
 אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים, נטו
 פקדונות מלקוחות, נטו
 ריבית ששולמה

מזומנים, נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(*) פעילות שלא במזומן בשנת 2022 כוללת גידול ביתרות זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים בסך של כ-118 מיליון ש"ח.

פעילות שלא במזומן בשנת 2020 כוללת גידול בחייבים בגין מכירת השקעות בנכסים פיננסיים לשנת 2020 בסך של כ-136 מיליון ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים
ליום 31 דצמבר 2022

א. כללי:

הגדרות

החברה - קבוצת עזריאלי בע"מ.
חברה מוחזקת - ראה ביאור 8 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

ב. אופן עריכת הנתונים הכספיים:

הנתונים הכספיים מתוך הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (להלן - "הנתונים הכספיים"), נערכו בהתאם להוראות תקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

כמו כן, נכללים במסגרת הביאורים שיובאו להלן, גילויים בנוגע למידע מהותי נוסף, בהתאם לדרישות הגילוי האמורות בתקנה האמורה וכמפורט בתוספת העשירית, ככל שמידע זה לא נכלל בדוחות המאוחדים באופן המתייחס במפורש לחברה עצמה כחברה אם.

(1) מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות, לרבות מוניטין.

ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

ז. יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) בגין עסקאות אלו, עד למידה שאינן מוכרות בדוחות המאוחדים של החברה, שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות כך שהרווח (הפסד) הנפרד של החברה זהה לרווח (הפסד) המאוחד של החברה המיוחס לבעלים של החברה האם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים
ליום 31 דצמבר 2022

ג. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

(1) ניהול סיכון נדילות

התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

ליום 31 בדצמבר 2022

2026 ואילך	2025	2024	2023	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים
				מיליוני ש"ח	
-	-	-	77	77	77
-	-	-	346	346	346
-	-	-	35	35	35
155	63	365	113	694	671
14,502	1,189	1,111	1,169	17,973	16,174
-	31	-	-	31	31
<u>14,657</u>	<u>1,283</u>	<u>1,476</u>	<u>1,740</u>	<u>19,156</u>	<u>17,334</u>

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

אשראי מתאגידים פיננסיים
 לזמן קצר (1)
 ספקים
 זכאים
 הלוואות מתאגידים פיננסיים
 (2)
 אגרות חוב (2)
 פקדונות מלקוחות - זמן ארוך

סך הכל

ליום 31 בדצמבר 2021

2025 ואילך	2024	2023	2022	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים
				מיליוני ש"ח	
-	-	-	76	76	76
-	-	-	155	155	155
-	-	-	30	30	30
206	61	79	97	443	425
11,711	917	971	980	14,579	13,294
-	23	-	-	23	23
<u>11,917</u>	<u>1,001</u>	<u>1,050</u>	<u>1,338</u>	<u>15,306</u>	<u>14,003</u>

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

אשראי מתאגידים פיננסיים
 לזמן קצר (1)
 ספקים
 זכאים
 הלוואות מתאגידים פיננסיים
 (2)
 אגרות חוב (2)
 פקדונות מלקוחות - זמן ארוך

סך הכל

(1) הערך בספרים כולל ריבית שנצברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021.
 (2) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021.

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים
ליום 31 דצמבר 2022

ג. נכסים והתחייבויות פיננסיים: (המשך)

(2) פרטים בדבר השקעות בחברות אחרות:

פרטים בדבר השקעות בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

לפרטים בדבר השקעות החברה בבנק לאומי לישראל בע"מ, ראה ביאור 10 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

ד. מיסים על הכנסה:

(1) פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה ושינויים בשיעורי המס:

לפרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה, ראה ביאור 26 א' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

(2) מיסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(10)	(3)	-
5	(3)	(94)
(5)	(6)	(94)
(15)	(388)	(8)
(20)	(394)	(102)

מיסים בגין שנים קודמות

מיסים שוטפים:

בגין התקופה השוטפת

מיסים בגין שנים קודמות, נטו

הוצאות מיסים נדחים:

סך הוצאות מיסים על הכנסה

(3) שומות מס:

ראה ביאור 26' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים
ליום 31 בדצמבר 2022

ד. מיסים על הכנסה: (המשך)

(4) מיסים על ההכנסה בגין מרכיבי רווח כולל אחר:

2020			2021			2022		
סכומים בניכוי מס	הכנסות מס	סכומים לפני מס	סכומים בניכוי מס	הוצאות מס מיליוני ש"ח	סכומים לפני מס	סכומים בניכוי מס	הכנסות מס	סכומים לפני מס
(220)	65	(285)	476	(138)	614	(101)	37	(138)
(110)	-	(110)	(120)	-	(120)	247	-	247
2	-	2	(8)	-	(8)	22	-	22
(328)	65	(393)	348	(138)	486	168	37	131

שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים

הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות
מוחזקות, נטו ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

(*) המיסים הנדחים חושבו לפי שיעור מס של 23%.

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים
ליום 31 בדצמבר 2022

ד. מיסים על הכנסה: (המשך)

(5) ביאור מיסים נדחים:

נכסי והתחייבויות מיסים נדחים שהוכרו

המיסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך כמפורט לעיל.

נכסי והתחייבויות מיסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים:

סך הכל מיליוני ש"ח	אחרים (2) מיליוני ש"ח	ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס מיליוני ש"ח	מכשירים פיננסיים (1) מיליוני ש"ח	הטבות לעובדים מיליוני ש"ח	נכסי נדל"ן ונכסים קבועים מיליוני ש"ח	
(1,520)	20	65	(72)	2	(1,535)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר 2021
(388)	(16)	19	23	-	(414)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(138)	-	-	(138)	-	-	שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
4	4	-	-	-	-	אחרים
(2,042)	8	84	(187)	2	(1,949)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2021
(8)	(6)	198	18	-	(218)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
37	-	-	37	-	-	שינויים אשר נזקפו לרווח כולל אחר
53	15	-	-	-	38	אחרים
(5)	-	-	-	-	(5)	השפעת השינויים בשער חליפין
(1,965)	17	282	(132)	2	(2,134)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2022

(1) בעיקר בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה.

(2) בעיקר בגין קרן ההון שנוצרה בגין אשראי שניתן לחברות בנות שלא בתנאי שוק.

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים
ליום 31 בדצמבר 2022

ה. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:

(1) באשר להשקעות מהותיות בחברות המוחזקות במישרין על ידי החברה ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

(2) א. ביום 1 בינואר 2021 קנית השלום הנפיקה לחברה אגרות חוב בסך 882 מיליון ש"ח, צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור 1% לשנה, לפירעון בתום השנה עם אפשרות לפדיון מוקדם של אגרות החוב. הריבית והפרשי ההצמדה בגין ההלוואה לא יהיו נמוכים, בכל מקרה, מהריבית שנקבעה לעניין סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה. במידה וקנית השלום לא תיפרע את הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה עד למועד הפרעון, יראו באגרות החוב כאילו נפרעו והונפקו מחדש ביום העוקב למועד הפרעון.

ביום 1 בינואר 2022 קנית השלום הנפיקה אגרות חוב בסך של 590 מיליון ש"ח בתנאים האמורים לעיל.

לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ביום 1 בינואר 2023, הונפקו אגרות חוב בתנאים האמורים לעיל בסך של 209 מיליון ש"ח.

(3) הסדרים מהותיים בין החברה לחברות מוחזקות

א. בין החברה לבין מספר חברות המוחזקות על ידה וחברות אחרות בקבוצה קיימים הסכמים, לפיהם זכאית החברה לדמי ניהול בשיעור קבוע מכלל הוצאותיהם של אותן החברות. בשנים 2022 ו-2021 קיבלה החברה דמי ניהול כאמור בסך כולל של כ-42 מיליון ש"ח וכ-38 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ב. בין החברה לבין מספר חברות המוחזקות על ידה קיימים הסכמים, לפיהם זכאית החברה לסכומים עבור קרן פחת ותחלופה להחלפתם ו/או תיקונם היסודי של מתקנים וציוד המשמשים את כלל השוכרים במקרקעין של החברה. בשנים 2022 ו-2021 קיבלה החברה תקבולים כאמור בסך כולל של כ-13 מיליון ש"ח וכ-16 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ג. בין החברה לבין מספר חברות המוחזקות על ידה, קיימים הסכמים, לפיהם זכאית החברה לסכומים עבור שכר דירה בגין שימוש החברות בשטחים בבעלותה. בשנים 2022 ו-2021 קיבלה החברה שכר דירה כאמור בסך כולל של כ-1 מיליון ש"ח וכ-1 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ד. החברה העמידה למספר חברות המוחזקות על ידה הלוואות, כמפורט להלן:

הלוואות בסך כ-134 מיליון ש"ח צמודות לדולר האמריקאי ונושאות ריבית בשיעור של כ-10% לשנה.

הלוואה בסך כ-30 מיליון ש"ח צמודה לדולר האמריקאי ונושאת ריבית בשיעור של כ-6.5% לשנה.

הלוואה בסך כ-5 מיליון ש"ח צמודה לדולר האמריקאי ונושאת ריבית בשיעור של כ-6% לשנה.

שטרי הון בסך כ-1,156 מיליון ש"ח אינם צמודים למדד ואינם נושאים ריבית, הונפקו לתקופה של לפחות 5 שנים. היתרה מוצגת בניכוי קרן הון בהתאם לריבית שוק.

בנוגע להלוואות לקנית השלום, ראה סעיף 2 לעיל.

יתר הלוואות נושאות ריבית בהתאם לתקנות מס הכנסה.

הריבית והפרשי ההצמדה שנצברו בגין הלוואות אלה והוצגו בדוח על הרווח הנקי של החברה לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 הינם בסך כולל של כ-86 מיליון ש"ח וכ-122 מיליון ש"ח, בהתאמה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים
ליום 31 בדצמבר 2022

(3) הסדרים מהותיים בין החברה לחברות מוחזקות (המשך)

ה. החברה נושאת בהוצאות משרדיות, ביטוח, שכר ונלוות של עובדים בקבוצה (להלן - "הוצאות הקבוצה"). בין החברה לבין מספר חברות המוחזקות על ידה וחברות אחרות בקבוצה קיימות הסכמות, לפיהן זכאית החברה להחזר בגין סכומים ששולמו על ידה עבור החברות. בשנים 2022 ו-2021 קיבלה החברה תקבולים כאמור בסך כולל של כ-23 מיליון ש"ח וכ-22 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ו. בין החברה לחברות מוחזקות על ידה קיים הסכם, לפיו זכאיות החברות המוחזקות לשכר דירה, דמי ניהול ודמי חניה בגין שטחים שבבעלותם. בשנים 2022 ו-2021 שילמה החברה שכר דירה, דמי ניהול ודמי חניה כאמור בסך כולל של כ-9 מיליון ש"ח וכ-8 מיליון ש"ח, בהתאמה.

(4) באשר לרכישת חברת Green Mountain AS - ראה ביאור ב' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

ו. ערבויות:

לפרטים בדבר ערבויות אשר העמידה החברה - ראה ביאור ב'28 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

ז. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות:

לפרטים בדבר מגבלות חוזיות בהן התחייבה החברה ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

ח. דיבידנדים מחברות מוחזקות במישרין על ידי החברה:

לחברות המוחזקות במישרין על-ידי החברה לא קיימות מגבלות חוזיות על חלוקת דיבידנדים.

ט. שעבודים:

באשר לשעבודים - ראה ביאור א'28 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

י. התקשרויות עם צדדים קשורים ובעלי עניין:

באשר להתקשרויות עם צדדים קשורים ובעלי עניין ראה ביאור 33 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

כ. אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

באשר לאירועים מהותיים לאחר תאריך המאזן - ראה ביאור 35 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

21 במרץ, 2023

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 רואה החשבון המבקר מיום 21 למרץ 2023 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.
- (2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 21 למרץ 2023 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.
- (3) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 21 למרץ 2023 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9 ג' לתקנות נירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

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
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il



חלק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

פרק ד' | פרטים נוספים על התאגיד

- תקנה 25א - מען רשום.....1-7
- תקנה 10א - תמצית דוחות על תוצאות הפעולות של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2022.....1-7
- תקנה 10ג - שימוש בתמורת ניירות ערך.....2-7
- תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי.....2-7
- תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות במישרין ובעקיפין בתקופת הדוח.....2-7
- תקנה 13 - רווח של חברות בנות וקשורות מהותיות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי.....3-7
- תקנה 20 - מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר / הפסקת מסחר - מועדים וסיבות.....3-7
- תקנה 21 - תשלומים לנושאי משרה בכירה.....4-7
- תקנה 21א - השליטה בחברה.....4-7
- תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה.....4-7
- תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה.....5-7
- תקנה 24א - הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים.....5-7
- תקנה 24ב - מרשם בעלי המניות של החברה.....5-7
- תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד (נכון למועד הדוח).....6-7
- תקנה 26א - נושאי משרה בכירה של התאגיד למועד פרסום הדוח.....11-7
- תקנה 26ב - מורשה חתימה של התאגיד.....13-7
- תקנה 27 - רואי החשבון של החברה.....13-7
- תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנון.....13-7
- תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטוריון.....13-7
- תקנה 29א - החלטות החברה.....13-7
- פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה.....13-7
- נספח א - תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי.....15-7

פרק ד' | פרטים נוספים על התאגיד

תקנה 25א - מען רשום

מספר חברה ברשם החברות: 9-096071-51

פקסימיליה: 03-6081380

דואר אלקטרוני: Niritz@azrieli.com

תאריך הדוח: 21 במרץ, 2023

שם החברה: קבוצת עזריאלי בע"מ

כתובת: מרכז עזריאלי 1, תל אביב, 6702101

טלפון: 03-6081400

תאריך הדוח על המצב הכספי: 31.12.2022

תקנה 10א - תמצית דוחות על תוצאות הפעולות של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2022 (במליוני ש"ח)

1-12/2022	10-12/2022	7-9/2022	4-6/2022	1-3/2022	
הכנסות					
2,690	708	711	648	623	מדמי שכירות, ניהול, אחזקה ומכירות
1,481	454	174	601	252	רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(73)	(308)	(32)	284	(17)	חלק בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
83	26	13	18	26	מימון
245	8	212	9	16	אחרות
4,426	888	1,078	1,560	900	סה"כ הכנסות
עלויות והוצאות					
798	220	211	188	179	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול, אחזקה ומכירות
95	34	24	17	20	מכירה ושיווק
167	46	41	38	42	הנהלה וכלליות
1,105	224	302	342	237	מימון
115	12	80	21	2	אחרות
2,280	536	658	606	480	סה"כ עלויות והוצאות
2,146	352	420	954	420	רווח לפני מסים על ההכנסה
(354)	(29)	(90)	(151)	(84)	מסים על ההכנסה
1,792	323	330	803	336	רווח מפעילות נמשכת
-	-	-	-	-	הפסד מפעילויות שהופסקו (לאחר מס)
1,792	323	330	803	336	רווח נקי לתקופה
מיוחס ל:					
1,797	329	330	802	336	בעלים של החברה
(5)	(6)	-	1	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,792	323	330	803	336	

תקנה 10 ג - שימוש בתמורת ניירות ערך

אגרות חוב (סדרה ד')

ביום 13 ביולי 2022, הונפקו כ-625,591 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') על דרך הרחבת סדרה זו, בתמורה לסך של כ-671 מיליון ש"ח (כ-667 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה) בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 12 ביולי 2022 (אסמכתא: 2022-01-073659), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה ופורסם מכוח תשקיף מדף 2022.

אגרות חוב (סדרה ו')

ביום 13 ביולי 2022, הונפקו כ-1,336,503 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו') על דרך הרחבת סדרה זו, בתמורה לסך של כ-1,459 מיליון ש"ח (כ-1,446 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה) בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 12 ביולי 2022 (אסמכתא: 2022-01-073659), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה ופורסם מכוח תשקיף מדף 2022.

אגרות חוב (סדרה ח')

ביום 13 ביולי 2022, הונפקו כ-926,416 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח') על דרך הרחבת סדרה זו, בתמורה לסך של כ-870 מיליון ש"ח (כ-858 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה) בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 12 ביולי 2022 (אסמכתא: 2022-01-073659), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה ופורסם מכוח תשקיף מדף 2022.

התמורה שהתקבלה מהנפקות אלו, שימשה ותשמש את החברה, בין היתר, למחזור חוב פיננסי קיים, לביצוע השקעות, ולצרכי מימון שוטפים, מעת לעת.

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי

ראה נספח א' לפרק ד' זה.

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות במישרין ובעקיפין בתקופת הדוח

תאריך השינוי	מהות השינוי	שם החברה	שם המחזיק	הערות
ינואר 2022	השלמת עסקה לרכישת חברה הזכאית לקבל מרמ"י זכויות חכירה בקרקעות במתחם צפון גלילות	אחוזת מנחם מילשטיין בע"מ	קבוצת עזריאלי בע"מ	ראו סעיף 1.3.2 לפרק א' לדוח זה
יולי 2022	במסגרת השלמת עסקה לרכישת זכויות המקרקעין עליהם בנוי קניון "מול הים" באילת	מול הים אילת (1978) בע"מ	קבוצת עזריאלי בע"מ	ראו סעיף 1.3.3 לפרק א' לדוח זה
יולי וספטמבר 2022	השקעה בחברת קומפאס	Compass Holdco LLC	Azrieli Data Centers LLC	

תקנה 13 - רווח של חברות בנות וקשורות מהותיות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי (במיליוני ש"ח)

ריבית והפרשי הצמדה*	הכנסות החברה מהחברה הקשורה		רווח (הפסד) במיליוני ש"ח		עיסוק עיקרי	החברה המוחזקת
	דמי ניהול	דיבידנד	רווח כולל	רווח נקי		
33	9	-	1,178	1,156	יזום, ניהול, רכישה והשכרה של מבני מסחר ומשרדים בישראל ובארה"ב	קנית השלום השקעות בע"מ
7	-	-	42	42	יזום והשכרה של מבני מסחר (אור יהודה ורמלה)	אוצם יזמות והשקעות בע"מ (1991)
-	5	-	(52)	(100)	החזקה ב- 92.3% מהזכויות בבניין משרדים הממוקמים ביוסטון, טקסס, ארה"ב הידועים בשם Galleria	AG Galleria Office Buildings, LP
-	(**)-	-	175	175	יזום, ניהול, בניה, רכישה והשכרה של מבני מסחר ומשרדים בישראל	גמל תשואה להשקעות בע"מ
2	(**)-	-	(12)	(12)	יזום, ניהול, בניה, רכישה והשכרה של מבני משרדים בישראל	עצמה ושות' להשקעות מכבים בע"מ
8	-	-	(13)	(35)	החזקה ב- 100% מהזכויות בבניין משרדים ביוסטון, טקסס, ארה"ב - "Houston Dow Center"	AG Plaza at Enclave
-	-	-	47	47	הפעלה של בית דיור מוגן	פאלאס אמריקה חברה לדיור מוגן בע"מ
14	-	-	35	35	הפעלת בית דיור מוגן ומרכז מסחרי	אחוזת בית רעננה - דיור מוגן בע"מ
-	-	-	35	35	הקמה והפעלה של בית דיור מוגן	דיור מוגן מודיעין בע"מ
7	-	-	(60)	(60)	תחום המסחר האלקטרוני (eCommerce)	עזריאלי אי-קומרס בע"מ
-	-	-	16	16	ניהול והשכרה של קניון אילת	מול הים אילת (1978) בע"מ
3	-	-	(8)	(8)	יזום ניהול והשכרה של מבני משרדים בישראל	אחוזת מנחם מילשטיין בע"מ
-	2	-	21	(79)	תחום ה- Data Centers בצפון אמריקה ו EMEA	Compass Holdco
-	-	-	10	10	יזום, בניה והשכרה של משרדים ומבני תעשייה	אינטרנשיונל קונסלטנטס (איקונסלט) בע"מ
6	-	-	(32)	(41)	החזקה 100% מהזכויות בבניין משרדים ביוסטון, טקסס, ארה"ב	AG 8 West Centre
-	-	-	(39)	(62)	החזקה ב- 100% מהזכויות בבניין משרדים באוסטין, טקסס, ארה"ב	AG San Clemente
2	-	-	-	(11)	החזקה ב- 100% מהזכויות בבניין משרדים באוסטין, טקסס, ארה"ב	AG Two Aspen
6	-	-	(18)	(57)	תחום ה- Data Centers בנורבגיה	Green Mountain
-	-	-	17	17	הקמה והפעלה של בית דיור מוגן ומרכז מסחרי	פאלאס להבים שותפות מוגבלת

* כולל קרן הון
** נמוך מ-1 מיליון ש"ח

תקנה 20 - מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר / הפסקת מסחר - מועדים וסיבות

א. מניות/ ניירות ערך

ביום 13 ביולי 2022, נרשמו למסחר בבורסה כ-625,591 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד'), אשר הונפקו לציבור מכוח תשקיף מדף 2022.

ביום 13 ביולי 2022, נרשמו למסחר בבורסה כ-1,336,503 אלפי ש"ח ערב נקוב אגרות חוב (סדרה ו'), אשר הונפקו לציבור מכוח תשקיף מדף 2022.

ביום 13 ביולי 2022, נרשמו למסחר בבורסה כ-926,416 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח'), אשר הונפקו לציבור מכוח תשקיף מדף 2022.

לפרטים נוספים ראה תקנה 10ג' לפרק ד' זה.

ב. הפסקות מסחר

בתקופת הדוח לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך שהנפיקה החברה.

תקנה 21 - תשלומים לנושאי משרה בכירה

לפירוט התגמולים שניתנו בתקופת הדוח, כמפורט בתוספת השישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970, ראה סעיף 1 לפרק ה' לדוח זה.

תקנה 21א - השליטה בחברה

למועד פרסום הדוח, מחזיקה Azrieli Holdings Inc. ("עזריאלי החזקות"), חברה פרטית שהתאגדה לפי הדין הקנדי במישרין ובעקיפין, באמצעות החזקתה במלוא הון המניות של חברת Nadav Investments Inc. ("נדב השקעות"), חברה פרטית שהתאגדה לפי הדין הקנדי, שהיא בעלת השליטה במישרין בחברה, ב-55.62% מהון המניות וב-61.31%¹ מזכויות ההצבעה של החברה בפועל ובדילול מלא. כפי שנמסר לחברה, עזריאלי החזקות נמצאת בשליטתן של שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי, בין במישרין ובין באמצעות תאגידי החזקות קנדיים.

עד פטירתו בחודש יולי 2014, החזיק מר דוד עזריאלי ז"ל במישרין ובעקיפין בכ-44.77% מהון המניות בעזריאלי החזקות ובכל זכויות ההצבעה בעזריאלי החזקות (לרבות זכויות ההצבעה במניות ילדיו שהוחזקו על ידיו בנאמנות). לאחר פטירתו של מר דוד עזריאלי ז"ל, מניות עזריאלי החזקות שהוחזקו על ידו ומניותיו בתאגיד החזקות קנדי שבשליטתו ("תאגיד החזקות דוד") הועברו לעיזבוננו, ושרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי מונו כ-3 הדירקטוריות של עזריאלי החזקות ושל נדב השקעות.

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

כפי שנמסר לחברה, ביום 20 במרץ 2017, נחתם הסכם בעלי מניות ("הסכם 2017") בין שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי (בעצמן ובאמצעות חברות בשליטתן), בעלות השליטה בעקיפין בחברה ודירקטוריות בחברה ("בעלות השליטה"). צדדים נוספים להסכם 2017 הם עזריאלי החזקות, נדב השקעות ותאגיד החזקות דוד (שלושתם: "תאגידי ההחזקות"). הסכם 2017 מחליף ובא במקום הסכם בעלי המניות הקודם שנערך בין הצדדים בחודש נובמבר 2012 ("הסכם 2012"), והוא מסדיר את היחסים בין בעלות השליטה, בעצמן ובאמצעות תאגידי ההחזקות, בקשר עם זכויותיהן בחברה.

¹ הכוללות את כל זכויות ההצבעה מכח מניות התרומה. על-פי הסכם התרומה (כהגדרתו בביאור 33 ג' (4) לדוחות הכספיים), העניקה עזריאלי החזקות לקרן עזריאלי ישראל, בדרך של תרומה וללא תמורה, 6,902,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ כל אחת של החברה, המהוות כ-5.69% מהונה המונפק של החברה ("מניות התרומה").

בדומה להסכם 2012, תנאי הסכם 2017 כוללים הסכמות בקשר עם מכירה והעברת מניות בחברה ובתאגידי החזקות, לרבות תקופת חסימה, זכות סירוב ראשון, זכות הצעה ראשונה, זכות הצטרפות והחרגה בקשר עם מכירות מסוימות של מניות (טפטוף) בבורסה.

הסכם 2017 קובע גם כי אופן השימוש בזכויות ההצבעה בחברה יקבע על ידי בעלות השליטה (בהחלטה ברוב קולות), ובלבד שלגבי החלטות למינוי דירקטורים בחברה, לכל אחת מבעלות השליטה תהיה הזכות שזכויות ההצבעה תשמשנה למינוי דירקטור אחד שיקבע על ידה, ואילו אופן השימוש בזכויות ההצבעה בחברה לגבי החלטות למינוי דירקטורים נוספים תתקבלנה ברוב קולות. ביחד עם הסכם 2017 נחתם הסכם נוסף בין כל בעלי המניות הישירים בעזריאלי החזקות (לרבות בעלות השליטה). הסכם נוסף זה נדרש על פי חוקי קנדה, כדי להבטיח את הכפפת עזריאלי החזקות לחלק מהוראות הסכם 2017.

יובהר, כי אין בהסכם 2017 כדי לשנות את זהות בעלות השליטה בחברה (ובכלל זה בעזריאלי החזקות) או את שיעור החזקות בהן ובזכויות ההצבעה בחברה וכי למועד פרסום הדוח, שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי הן בעלות השליטה בחברה.

תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה

לפרטים בדבר עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה או תאגיד בשליטתה או חברה קשורה שלה התקשרו בהן, ראה סעיף 2 לדוח הממשל התאגידי של החברה המצורף כפרק ה' לדוח זה.

תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, ראו דוח מידי בדבר מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה שפרסמה החברה ביום 6 בינואר 2022 (אסמכתא: 003709-01-2022), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

תקנה 24א - הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, הון המניות הרשום של החברה הינו 127,501,500 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ כל אחת, והון המניות המונפק של החברה הינו 121,272,760 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ כל אחת.

תקנה 24ב - מרשם בעלי המניות של החברה

שם בעל המניות	מספר חברה	מען	סוג מניות	כמות מניות	ע"נ
החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ	510356603	יהודה הלוי 62, ת"א	רגילות 0.1 ש"ח ע"נ	121,272,760	0.1 ש"ח

תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד (נכון למועד הדוח)

להלן פרטים אישיים ומקצועיים לגבי הדירקטורים של החברה:

(1) שם הדירקטור:		דנה עזריאלי, יו"ר פעיל לדירקטוריון
מספר זיהוי:		321657744
תאריך לידה:		3 ביוני, 1967
מענו להמצאת כתבי בי-דין:		מרכז עזריאלי 1, תל-אביב
נתינות:		ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון:		לא
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:		לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:		יו"ר פעיל לדירקטוריון
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:		1 ביוני, 2010
השכלה:		תואר ראשון בסוציולוגיה ואתרופולוגיה מ- Swarthmore College ;Juris Doctor ; במשפטים מ- Vermont Law School . חברה בלשכת עורכי הדין במדינת מסצ'וסטס, ארה"ב ובלשכת עורכי הדין בישראל
עיסקו בחמש השנים האחרונות ותאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:		דירקטורית בחברות בנות של החברה וכן בחברות Nadav Investments Inc., Azrieli Holdings Inc., קנדן מגורים בע"מ, דן בריבוע בע"מ, קנדן שירותי ניהול בע"מ וקנדן אחזקות בע"מ. יו"ר משותף קרן עזריאלי ישראל, ע"ר, דירקטורית בקרן עזריאלי קנדה, עמותה קנדית ללא מטרות רווח, דירקטורית במכון וייצמן למדע, דירקטורית באוניברסיטת תל אביב, דירקטורית בעמותת דרכא בתי ספר (ע"ר), וחברת מועצה במרכז הישראלי להתמכרויות ICA
קרבת משפחה לבעל ענין:		בעלת שליטה. לפרטים, ראו תקנה 21א' לעיל
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:		בעלת כשירות מקצועית
(2) שם הדירקטור:		שרון עזריאלי
מספר זיהוי:		AR684368
תאריך לידה:		4 באוגוסט, 1960
מענו להמצאת כתבי בי-דין:		מרכז עזריאלי 1, תל-אביב
נתינות:		קנדית
חברות בוועדות דירקטוריון:		לא
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:		לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:		לא
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:		1 ביוני, 2010
השכלה:		דוקטור במוזיקה מאוניברסיטת מונטריאול, תואר שני במוזיקה מאוניברסיטת מונטריאול, תואר ראשון באומנות ממכללת Vassar, תעודה מבית הספר Juilliard, תואר עמית מבית ספר לעיצוב של פרסונס.

**עיסוקו בחמש השנים
האחרונות ותאגידים
נוספים בהם הוא מכהן
כדירקטור:**

זמרת אופרה, חזנית ואמנית; מו"ל של מגזיני עיצוב פנים; חברת ועד מנהל בקרן עזריאלי ישראל, ע"ר ודירקטורית בקרן עזריאלי קנדה, עמותה קנדית ללא מטרת רווח.

כיהנה כנשיאה או כמנכ"לית, בארגונים הבאים:

Orchestre Classique de Montreal; Orchestre de Chambre McGill; Opera Cares Foundation; Shir Chadash Synagogue.

דירקטורית ומנכ"לית בארגונים הבאים:

7809298 Canada Inc.; 7807872 Canada Inc.; 7852703 Canada Inc.; Vancouver Home Magazine Inc.; Toronto Home Magazine Inc.; Montreal Home Magazine Inc.; McCord Museum (Montreal); Canadian Vocal Arts Institute; 4287690 Canada Inc.; Viva! Diva! Can Inc.; Viva! Diva! U.S Inc.; Canbonim Ltd.; My DeZign Inc.; MyDeZign S.L. Ltd.; Shazsol Enterprises Inc.; 1992671 Alberta ULC; 9839623 Canada Inc.; 11581252 Canada Inc.; 101 California Avenue Limited Partnership; National Arts Centre (Ottawa, Canada); National Arts Foundation; Shir Chadash Synagogue; Opera Cares Foundation and Sharon Azrieli Foundation for the Arts (SAFA); Festival Stradivaria; Foundation - Orchestre Symphonique de Longueuil.

בעלים ומנהלת של חברות פרטיות זרות

בעלת שליטה. לפרטים ראו תקנה 21א' לעיל

**קרבת משפחה לבעל ענין:
בעל מומחיות חשובות
וכינסית או כשירות
מקצועית:**

לא

(3) שם הדירקטור: נעמי עזריאלי

HB510031

מספר זיהוי:

26 בספטמבר, 1965

תאריך לידה:

מרכז עזריאלי 1, תל-אביב

**מענו להמצאת כתבי בי-
דין:**

קנדית

נתינות:

לא

**חברות בוועדות
דירקטוריות:**

לא

**דח"צ / דירקטור בלתי
תלוי:**

אין

**תפקיד שממלא בחברה,
בחברה בת, בחברה
קשורה של החברה או של
בעל עניין בה:**

1 ביוני, 2010

**המועד בו החל לכהן
כדירקטור בחברה:**

דוקטור (D.Phil) בהיסטוריה בינלאומית מאוניברסיטת אוקספורד, אנגליה, Master International Affairs ביחסים בינלאומיים, מימון וכלכלה מאוניברסיטת קולומביה, ניו-יורק, תואר ראשון מאוניברסיטת פנסילבניה במדעי המדינה ולימודי רוסיה

השכלה:

מנכ"ל ודירקטורית של קרן עזריאלי קנדה, עמותה קנדית ללא מטרת רווח. יו"ר משותף בקרן עזריאלי ישראל, ע"ר. בעלים ומנהלת של חברות פרטיות זרות.

**עיסוקו בחמש השנים
האחרונות ותאגידים
נוספים בהם הוא מכהן
כדירקטור:**

Canpro Investments Ltd., Omico Investments Ltd., Omico Residential Ltd., Omico NY Limited Partnership, 7852711 Canada Inc., Rafiken Social Enterprises Inc. - 8585539 Canada Inc.

דירקטורית בגופים הבאים:

Canadian Society for Yad Vashem, Technion International Board, Yeshiva University, Brain Canada Foundation, Weizmann Institute of Science, Canadian Children's Literacy Foundation

בעלת שליטה. לפרטים, ראו תקנה 21א' לעיל

קרבת משפחה לבעל ענין:

בעלת כשירות מקצועית

**בעל מומחיות חשובות
וכינסית או כשירות
מקצועית:**

(4) שם הדירקטור:		דן יצחק גילרמן
מספר זיהוי:	07132889	
תאריך לידה:	26 במרץ, 1944	
מענו להמצאת כתבי בי-דין:	מרכז עזריאלי 1 תל-אביב	
נתינות:	ישראלית	
חברות בוועדות דירקטוריון:	ועדת הביקורת, ועדת תגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת אכיפה	
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	דירקטור בלתי תלוי	
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אין	
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	23 באוגוסט, 2019	
השכלה:	לימודי מדעי המדינה וכלכלה, האוניברסיטה העברית בירושלים; לימודי משפטים, אוניברסיטת תל אביב	
עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	יו"ר בלקסטון ישראל; יו"ר הליגה לידידות ישראל - אמריקה; מנכ"ל גילרמן גלובל בע"מ; יושב ראש האופרה הישראלית; חבר הנאמנים האוניברסיטה עברית; חבר הנאמנים אוניברסיטת תל אביב; חבר הנאמנים הסוכנות היהודית; חבר בחבר הנאמנים של מוזיאון ישראל; חבר בוועדה המייעצת של חברת הסייבר SENTRA; הוועד המנהל - מכון ויצמן למדע (עד 2022); יושב ראש נגוס בע"מ (חברה פרטית)	
קרבת משפחה לבעל עניין:	אין	
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעל כשירות מקצועית	
(5) שם הדירקטור:		אריאל קור
מספר זיהוי:	038346268	
תאריך לידה:	8 בנובמבר, 1975	
מענו להמצאת כתבי בי-דין:	מרכז עזריאלי 1, ת"א	
נתינות:	ישראלית	
חברות בוועדות דירקטוריון:	ועדת הביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת אכיפה	
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	לא	
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אין	
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	22 בנובמבר, 2022	
השכלה:	בוגר ומוסמך היסטוריה מודרנית, אוניברסיטת אוקספורד; מוסמך פסיכולוגיה קלינית, אוניברסיטת קולומביה; דוקטור לפסיכולוגיה קלינית, אוניברסיטת קולומביה.	
עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	השקעות פרטיות; יו"ר המרכז הישראלי להתמכרויות (ע"ר); חבר ועד מנהל Jewish Funders Network (JFN) (ע"ר); לשמה - מדיניות, יזמות, קהילה (ע"ר), חבר ועד מנהל; מתן משקיעים בקהילה (ע"ר), חבר ועד מנהל.	
קרבת משפחה לבעל עניין:	אין	
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	

(6) שם הדירקטור:		ורדה לוי, דירקטורית חיצונית
מספר זיהוי:	057089369	
תאריך לידה:	26 במאי, 1961	
מענו להמצאת כתבי בי-דין:	מרכז עזריאלי 1 תל-אביב	
נתינות:	ישראלית	
חברות בוועדות דירקטוריות:	ועדת הביקורת, ועדת תגמול, ועדה לבחינה הדוחות הכספיים וועדת אכיפה ("כל הוועדות")	
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	דח"צ	
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אין	
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	23 באוגוסט, 2022	
השכלה:	בוגרת כלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת תל-אביב, רואת חשבון מוסמכת.	
עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	דירקטורית חיצונית במנדלסון תשתיות ותעשיות בע"מ (עד חודש פברואר 2021); דירקטורית חיצונית ב-Related Commercial Portfolio, Ltd (עד חודש יולי 2021); יועצת עצמאית	
קרבת משפחה לבעל עניין:	אין	
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעלת מומחיות חשבונאית פיננסית	

(7) שם הדירקטור:		יוסף שחק, דירקטור חיצוני
מספר זיהוי:	008025009	
תאריך לידה:	25 באוגוסט, 1945	
מענו להמצאת כתבי בי-דין:	מרכז עזריאלי 1 תל-אביב	
נתינות:	ישראלית	
חברות בוועדות דירקטוריות:	כל הוועדות	
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:	דח"צ	
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אין	
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:	23 באוגוסט, 2019	
השכלה:	בוגר חשבונאות מהאוניברסיטה העברית בירושלים, רואה חשבון מוסמך	
עיסוקו בחמש השנים האחרונות ותאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:	יועץ לחברות ודירקטוריונים; בורר ומגשר עסקי; חבר המועצה הציבורית של המוסד לתקינה חשבונאית בישראל; חבר ועדת הכספים של האגודה למלחמה בסרטן; דירקטור באמיליה פיתוח (מ.ע.פ.). בע"מ; דירקטור בתפרון בע"מ; דירקטור חיצוני בסאות'רן פרופרטיס קפיטל לטד; דירקטור בלתי תלוי בפרטנר תקשורת בע"מ; דירקטור ביוגי ייעוץ והשקעות בע"מ (חברה פרטית בשליטתו); דירקטור בעמותת גבהים - עמותה לקליטת עליה (ע"ר); יועץ ומגשר לקבוצת קרסו וחברות שבבעלותה.	
קרבת משפחה לבעל עניין:	אין	
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	

(8) שם הדירקטור:		אורן דרור
מספר זיהוי:		024973315
תאריך לידה:		2 באוגוסט, 1970
מענו להמצאת כתבי בי-דין:		מרכז עזריאלי 1, תל-אביב
נתינות:		ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון:		ועדת הביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת אכיפה
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:		דירקטור בלתי תלוי
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:		לא
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:		18 בנובמבר, 2014
השכלה:		בוגר כלכלה ומזרח אסיה באוניברסיטה העברית בירושלים. לימודי מחקר בתחומי הניהול והשיווק במשך שנתיים באוניברסיטת Waseda טוקיו יפן - בית הספר למסחר מנכ"ל ודירקטור בחברת דרור ליאת השקעות בע"מ (חברה בשליטתו); מנכ"ל ודירקטור בחברת אינקרדיפליי בע"מ (חברה בשליטתו); כיהן בתפקיד מנכ"ל ויו"ר באקסיליון תחבורה חכמה בע"מ עד 2021.
עיסוק בחמש השנים האחרונות ותאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:		בן דוד מדרגה רביעית של בעלות השליטה והדירקטוריות דנה, שרון ונעמי עזריאלי בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
קרבת משפחה לבעל ענין:		בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:
(9) שם הדירקטור:		מנחם עינן
מספר זיהוי:		008995383
תאריך לידה:		17 ביוני, 1939
מענו להמצאת כתבי בי-דין:		מרכז עזריאלי 1 תל-אביב
נתינות:		ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון:		ועדת הביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת אכיפה
דח"צ / דירקטור בלתי תלוי:		לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:		נוסף על היותו דירקטור בחברה כיהן מר עינן כיועץ חיצוני של החברה עד ליום 28 בפברואר 2017
המועד בו החל לכהן כדירקטור בחברה:		22 במרץ, 2016
השכלה:		תואר ראשון במדעי הרוח מאוניברסיטת תל אביב; תואר במנהל עסקים מאוניברסיטת UCLA
עיסוק בחמש השנים האחרונות ותאגידים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:		חבר ועד מנהל בקרן עזריאלי ישראל, ע"ר.
קרבת משפחה לבעל ענין:		לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:		בעל כשירות מקצועית

תקנה 26א : נושאי משרה בכירה של התאגיד למועד פרסום הדוח

שם	אייל חנקין	אירית סקלר פילוסוף	גדעון אברמי	נירית זאבי	ישראל קרן	יעקב דנינו	גלי גנה	רפי וונש	שרון אריה	יהונתן יערי	רחל מיטלמן	אלעד אלון	עופר ירום	מיכל אלאוף תמיר
מספר זיהוי	024604332	025710542	056524325	036386795	003105657	300207933	059674770	028145738	023544612	025242389	035730746	027279025	046260329	049814551
תאריך לידה	3 בנובמבר 1969	31 באוקטובר 1973	6 ביולי 1960	11 במרץ 1979	17 בספטמבר 1947	23 בפברואר 1987	2 ביוני 1965	15 בפברואר 1971	02 ביולי 1968	9 בספטמבר 1973	14 באוגוסט 1978	25 במאי 1975	9 באוקטובר 1981	28 באוגוסט 1981
מועד תחילת כהונה	1 בינואר 2018	1 במאי 2013	26 בפברואר 2023	2 באוקטובר 2019	1 ביולי 2002	1 במרץ 2023	21 במרץ 2023	15 באוקטובר 2010	01 בדצמבר 2017	26 בפברואר 2023	1 בספטמבר 2018	25 בנובמבר 2020	1 באוגוסט 2021	19 במרץ 2023
תפקיד שמלא בחברה/חברה בת/חברה או קשורה או בבעל עניין	מנכ"ל החברה. מנכ"ל קניית השקעות בע"מ. דירקטור ב Compass Data Center ובחברות בנות של החברה	משנה למנכ"ל, סמנכ"לית כספיים ואחראית לניהול סיכונים פיננסים בחברה וכן דירקטורית בחברות בנות של החברה	משנה למנכ"ל, ראש תחום נכסים. דירקטור בחברות בנות של החברה	סמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת החברה	סמנכ"ל תפעול	חשב ראשי לחשבונאות ודוחות כספיים	המבקר הפנימי	סמנכ"ל, תחום גדל"ן חו"ל. דירקטור בחברות בנות של החברה, ב Compass Data Center ובחברות בנות שלה	סמנכ"ל תכנון, הנדסה ובינוי	סמנכ"ל פרויקטים	סמנכ"לית מערכות מידע	סמנכ"ל פיתוח עסקי וחדשנות	סמנכ"ל שיווק ודגיטל	סמנכ"לית משאבי אנוש
השכלה	תואר ראשון במדעי המחשב וניהול מאוניברסיטת תל אביב; תואר שני Executive MBA, בתכנית Kellogg- Recanati של אוניברסיטת Northwestern ח ואוניברסיטת תל אביב	בוגרת מנהל עסקים במסלול חשבונאות, המכללה למנהל; מוסמך תואר שני במשפטים, אוניברסיטת בר אילן. בעלת רישיון בראית חשבון C.P.A (ISR)	תואר ראשון בהיסטוריה ויחסים בינלאומיים, אוניברסיטה עברית 1986. דיפלומה בניהול בתי מלון 1994	תואר במשפטים (LL.B), תואר במנהל עסקים (B.A) עם התמחות בטכנולוגיות מידע (IT), שניהם מהמרכז הבינתחומי בהרצליה; רישיון בעלת לעריכת דין בישראל	תואר ראשון בהיסטוריה כללית מאוניברסיטת תל אביב	תואר ראשון במשפטים והכלכלה מהאוניברסיטה הפתוחה, תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת בר-אילן בעל רישיון בראית חשבון (ISR) C.P.A	תואר ראשון במנהל עסקים מהמכללה למנהל, תואר שני בביקורת פנימית ומנהל ציבורי מאוניברסיטת בר-אילן, מבקר פנימי מוסמך (CIA), מבקר מערכות מידע מוסמך (CISA), מוסמך בסיכונים ובקרת מערכות מידע (CRISC), מהנדס פתרונות הגנת הפרטיות (CDPCE)	בוגר הטכניון בלימודי הנדסה אזרחית	תואר שני במנהל ציבורי מאוניברסיטת הרווארד; תואר שני במנהל עסקים מבית הספר לעסקים INSEAD; תואר ראשון בכלכלה מהאוניברסיטה העברית	מהנדסת תעשייה וניהול ותואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב	תיכונת	תואר ראשון בכלכלה וניהול מהמכללה האקדמית תל אביב יפו	תואר ראשון בפסיכולוגיה ארגונית מאוניברסיטת תל אביב; תואר ראשון במדעי ההתנהגות מאוניברסיטת תל אביב; תואר ראשון בנגב	

שם	אייל חנקין	אירית סקלר פילוסוף	גדעון אברמי	נרית זאבי	ישראל קרן	יעקב דנינו	גלי גנה	רפי וונש	שרון אריה	יהונתן יערי	רחל מיטלמן	אלעד אלון	עופר ירום	מיכל אלאוף תמיר
ניסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות	מנכ"ל סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ בשמונה השנים שקדמו למינויו כמנכ"ל	חשבת בקבוצת עזריאלי ב-13 שנים שקדמו למועד תחילת הכהונה	סמנכ"ל וראש תחום המשרדים, מנכ"ל קניון עזריאלי ירושלים, מלחה-2005 2016	סגנית היועץ המשפטי של החברה במשך כ-6 השנים שקדמו למינוי	מנכ"ל חברות הנכס גמל תשואה להשקעות בע"מ, עוצמה ושות' להשקעות - מכבים בע"מ, אורבן א.א.ר. בע"מ, עזריאלי רעננה וחברת הניהול הרצליה ביזנס פארק תפעול בע"מ	חשב בקבוצת עזריאלי, Senior Manager בפירמת רואי החשבון Deloitte	במשרד רואי חשבון רוזנבלום הולצמן משנת 1997.	סגן נשיא לאיזור קוויבק באלעד גרופ קנדה אינק. מנהל כספים באלעד גרופ קנדה אינק	סמנכ"ל הנדסה בנצבא אחזקות סמנכ"ל הנדסה ופיתוח עיסקי באאורה ישראל	שותף בקרן הון הסיכון AWZ ;Ventures נספח ההגנה של ישראל בצרפת	סמנכ"ל מערכות מידע סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ	מנהל פעילות הנדל"ן בישראל של קבוצת טדי שגיא ה-קמה ומנכ"ל LABS ישראל	סמנכ"ל שיווק קניוני עזריאלי ומנכ"ל עזריאלי אי קומרס	מנהלת משאבי אנוש בקבוצת עזריאלי; מנהלת משאבי אנוש ופיתוח ארגוני בקבוצת נגב

אף אחד מנושאי המשרה אינו בעל עניין בחברה או בעל קירבה משפחתית עם נושא משרה אחר בחברה או עם בעל ענין אחר בחברה.

נושאי משרה בכירה שתקופת כהונתם הסתיימה במהלך תקופת הדוח ובתקופה שלאחריה עד למועד פרסום הדוח:

בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו נושאי המשרה הבאים סיימו את תפקידם בחברה:

- ביום 8 בחודש פברואר 2022 הסתיימה כהונתו של מר אורי קילשטיין כמנכ"ל קניוני עזריאלי וכמשנה למנכ"ל;
- ביום 18 במאי 2022 הסתיימה כהונתה של גב' ציפורה כרמון כדירקטורית בלתי תלויה. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידית של החברה מיום 19 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-060859), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה;
- ביום 22 באוגוסט 2022 הסתיימה כהונתו של מר אהוד רצאבי כדירקטור חיצוני בחברה. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידית של החברה מיום 23 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-086283), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה;
- ביום 15 בחודש ספטמבר 2022, הסתיימה כהונתו של מר יורם בן פורת כסמנכ"ל ראש תחום הדיור המוגן בחברה.
- ביום 26 בפברואר 2023 סיים מר יאיר חורש את תפקידו כחשב ראשי לחשבונאות ודוחות כספיים והחל את תפקידו כמשנה לסמנכ"ל כספיים.
- ביום 26 בפברואר 2023 סיים מר גדעון אברמי את תפקידו כראש תחום המשרדים והחל את תפקידו כמשנה למנכ"ל וראש תחום נכסים.
- ביום 21 במרץ 2023 הסתיימה כהונתו של מר משה כהן כמבקר הפנימי של החברה.

תקנה 26ב - מורשה חתימה של התאגיד

ראה סעיף 8 לפרק ה' לדוח זה.

תקנה 27 - רואי החשבון של החברה

רואי החשבון המבקרים של החברה הם Deloitte בריטמן אלמגור זהר ושות', רואי חשבון, מרכז עזריאלי 1, תל אביב.

תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנון

לא בוצע שינוי בתקופת הדוח.

תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטוריון

ראה סעיף 4 לפרק ה' לדוח זה.

תקנה 29א - החלטות החברה

ראה סעיף 4 לפרק ה' לדוח זה.

פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה:

לתיאור ההסדרים החלים בגין פטור, שיפוי וביטוח לדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, ראה ביאור 33ד. לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2022.

אייל חנקין, מנכ"ל

**דנה עזריאלי, יו"ר
הדירקטוריון**

תאריך: 21 במרץ, 2023

נספח א - תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי

במליוני ₪												
השיעור ב-%												
שם החברה	סוג המניות	ע"ג כולל במי"ח של המניות	ע"ג כולל במי"ח של מניות מוחזקות	בהון	בהצבעה	סמכות דירקטוריים	עלות המניות המוחזקות	ערך ההשקעה בספרים (*)	יתרת ההלוואות מהחברה	אופן ההצגה בדוחות הכספיים	מדינת החברה	ני"ע הניתנים לזכיית בהון או לזכות הצבעה בחברה בידי החברה
חברות בהחזקה ישירה												
קנית השקעות בע"מ	רגילות	116	116	100%	100%	100%	51	12,484	(1)223	חברה מאוחדת	ישראל	-
אינטרנשיונל קונסולטנטס (איקונסלט) בע"מ	רגילות	3,900	3,900	100%	100%	100%	30	131	19	חברה מאוחדת	ישראל	-
אוצם יזמות והשקעות (1991) בע"מ	הנהלה	80	80	100%			-	248	299	חברה מאוחדת	ישראל	-
	רגילות א'	21,330,220	21,330,220									
	רגילות ב'	4,999	4,999									
		21,335,299	21,335,299	100%	100%	100%						
עזריאלי אי קומרס בע"מ	רגילות	1,600	1,600	100%	100%	100%	26	(268)	(2) 318	חברה מאוחדת	ישראל	-
מול הים אילת (1978) בע"מ	רגילות	4,400	4,400	100%	100%	100%	316	332	44	חברה מאוחדת	ישראל	-
	הנהלה	100	100									
אחוזת מנחם מילשטיין בע"מ	רגילות	1,100	1,100	100%	100%	100%	173	185	201	חברה מאוחדת	ישראל	-
	הנהלה	(6)*	(6)*									
Green Mountain, AS		-	-	100%	100%	100%	2,344	2,423	-	חברה מאוחדת	נורווגיה	-
Compass Holdco		-	-	32.44%	32.44%		1,158	1,751	-	חברה המטופלת בשיטת השווי המאזני	ארה"ב	-
AG Galleria Office (3) Buildings		-	-	92.3%	92.3%		315	29	-	חברה מאוחדת	ארה"ב	-
AG Plaza at Enclave(3)		-	-	100%	100%		50	81	78	חברה מאוחדת	ארה"ב	-
AG 8 West Center(3)		-	-	100%	100%		19	(17)	56	חברה מאוחדת	ארה"ב	-

השיעור ב-% **במליוני ₪**

שם החברה	סוג המניות	ע"ג כולל המניות של	ע"ג כולל בש"ח של מניות מוחזקות	בהון	בהצבעה	סמכות למנות דירקטורים	עלות המניות המוחזקות	ערך ההשקעה בספרים (*)	יתרת ההלוואות מהחברה	אופן ההצגה בדוחות הכספיים	מדינת ההתאגדות של החברה	ני"ע הניתנים למימוש לזכויות בהון או לזכות הצבעה בחברה המוחזקת בידי החברה	ערביות שהעמידה החברה לתחרות המוחזקת
AG San Clemente (3)		-	-	100%	100%	-	86	68	58 (4)	חברה מאוחדת	ארה"ב	-	במספר מקרים שהוגדרו בהסכם ההלוואה
AG Two Aspen(3)		-	-	100%	100%	-	18	54	30	חברה מאוחדת	ארה"ב	-	במספר מקרים שהוגדרו בהסכם ההלוואה

חברות המוחזקות על ידי קניית השלום

גמל תשואה להשקעות בע"מ	רגילות	53,750,000	53,721,650	99.9%	99.9%	100%	-	-	-	חברה מאוחדת	ישראל	-	-
עצמה ושות' להשקעות מכבים בע"מ	רגילות	16,100,000	16,091,764	99.9%	99.9%	100%	-	-	85 (2)	חברה מאוחדת	ישראל	-	-
פאלאס רעננה - דיור מוגן בע"מ	רגילות	50,191,999	50,191,999	100%	100%	100%	55	-	480 (2)	חברה מאוחדת	ישראל	-	-

חברות המוחזקות על ידי פאלאס רעננה - דיור מוגן בע"מ

דיור מוגן מודיעין	רגילות	1,000	1,000	100%	100%	100%	32	-	-	חברה מאוחדת	ישראל	-	-
פאלאס להבים שותפות מוגבלת ²		(5)-	(5)-	100%	100%	100%	(5)-	-	-	שותפות	ישראל	-	-
פאלאס אמריקה חברה לדיור מוגן בע"מ	רגילות	100	100	100%	100%	100%	270	-	-	חברה מאוחדת	ישראל	-	-

* הנתונים מתייחסים לחברות המוחזקות על ידי החברה במישרין בלבד.

- (1) בניכי קרן הון.
- (2) שטרי הון בניכי קרן הון.
- (3) שותפות זרה.
- (4) כולל הלוואה ושטר הון בניכי קרן הון.
- (5) שותפות.
- (6) סכום נמוך מ 1 ש"ח.

² הקבוצה מחזיקה בכל הזכויות (100%) בשותף הכללי בשותפות, דיור מוגן מודיעין בע"מ המחזיק 0.01% בשותפות וכן פאלאס רעננה דיור מוגן בע"מ מחזיקה ביתרת הזכויות בשותפות (99.99%) כשותף המוגבל בשותפות.



חלק ה'

ממשל תאגידי

פרק ה' - דוח ממשל תאגידי

חלק א' - היבטי ממשל תאגידי	ה-1
1. תקנה 21 - תשלומים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה - 2022	ה-1
2. תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה	ה-4
3. נושאים נוספים בקשר עם השליטה בחברה	ה-5
4. תקנה 29 ותקנה 29א - המלצות והחלטות הדירקטוריון	ה-7
5. תגמול נושאי משרה בכירים	ה-7
6. ביקורת פנים	ה-8
7. רואה החשבון המבקר	ה-10
8. מורשה חתימה עצמאי	ה-10
9. תרומות	ה-10
10. תוכנית אכיפה פנימית בחברה	ה-11
חלק ב' - שאלון ממשל תאגידי	ה-12

חלק א | היבטי ממשל תאגידי

להלן יובאו פרטים בדבר הליכי הממשל התאגידי בחברה לשנת 2022, הכוללים הן נושאים הקשורים בממשל תאגידי בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדיווחים"), והן שאלון ממשל תאגידי בהתאם לנוסח שנכלל במסמך הצעות תיקוני חקיקה בעניין שיפור הדוחות שפורסם על ידי רשות ניירות ערך ביום 16 במרץ 2014.

1. תקנה 21 | תשלומים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה | 2022

התגמולים כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה בשנת 2022, לחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד שבשליטתה, בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה, הינם כדלקמן (במונחי עלות שנתית לחברה, באלפי ש"ח, לתקופה של שנים עשר החודשים, שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 כמפורט בתוספת השישית לתקנות הדיווחים):

תגמולים				פרטי מקבל התגמולים			
סה"כ	אחר	מענק	דמי ניהול ^(א)	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף המשרה	תפקיד	שם
7,720	¹ 197	3,221	4,302	---	100%	מנכ"ל החברה	(1) אייל חנקין
6,667		3,032	3,635	(ב)	*100%	יו"ר דירקטוריון פעיל	(2) דנה עזריאלי
5,120		2,220	2,900	-	100%	משנה למנכ"ל וסמנכ"לית כספים	(3) אירית סקלר-פילוסוף
3,257		2,259	998	---	100%	מנכ"ל חברת הבת GM	(4) טור קריסטיאן גילאנד
3,246	¹ 20	1,026	2,200	---	100%	משנה למנכ"ל וראש תחום נכסים	(5) גדעון אברמי

* מובהר, כי הגב' דנה עזריאלי רשאית להמשיך בביצוע פעולות נוספות, לרבות פעילויות פילנתרופיות בהן היא מעורבת, מעת לעת, ובלבד שביצוען לא יפגע במילוי תפקידה בחברה.

(א) רכיב דמי הניהול כולל את הרכיבים הבאים: עלות דמי ניהול חודשיים ונלוות כמו: החזקת רכב, החזר הוצאות תקשורת ואחרות, או עלות שכר חודשית, זכויות סוציאליות, הפרשות סוציאליות ונלוות כמקובל, החזקת רכב והחזר הוצאות תקשורת ואחרות.

(ב) לפרטים אודות השליטה בחברה במועד הדוח ראו תקנה 21א לפרק ד' לדוח זה.

(ג) משקף הוצאות בשנת 2022 בגין הסתגלות.

(1) מר אייל חנקין

מר חנקין מכהן כמנכ"ל החברה מיום 1 בינואר, 2018, באמצעות חברה בבעלותו (בסעיף זה: "חברת הניהול של מר חנקין"). קודם לכן, החל מיום 1 בספטמבר 2010, ועד ליום 31 בדצמבר 2017, כיהן מר חנקין באמצעות חברה בבעלותו כמנכ"ל סופרגו (לאחר שקודם לכן כיהן כמנהל למנכ"ל סופרגו כשמונה חודשים). לפרטים בדבר הסכם הניהול של החברה עם חברת הניהול של מר חנקין, אשר נכנס לתוקף ביום 11 באוגוסט 2019, ראו ביאור ג'33 לדוחות הכספיים. בהתאם למדיניות התגמול של החברה¹ ("מדיניות התגמול"), מר חנקין יהיה זכאי למענק שנתי, כדלקמן:

מענק שנתי בשיקול דעת בגובה של עד 3 פעמים עלות ההעסקה החודשית, בהתאם להמלצת יו"ר הדירקטוריון וכפי שיאושר על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון, בהתאם לקריטריונים שייקבעו מראש בגין כל שנה ("המענק בשיקול דעת").

בנוסף, מר חנקין יהיה זכאי למענק שנתי, שיתבסס על עמידה ביעד ה-FFO ו/או ביעד ה-NOI, כמפורט בביאור ג'33 לדוחות הכספיים ("המענק המדיד").

בהתאם לאמור לעיל, ביום 19 במרץ 2023 בחנה ועדת התגמול, וביום 21 במרץ 2023 בחן דירקטוריון החברה את תרומתו של המנכ"ל (לאחר שהתקבלה המלצת יו"ר הדירקטוריון) והוחלט, כי על בסיס תרומתו כאמור ותוצאות החברה לשנת 2022, יוענק למר חנקין מענק בשיקול דעת בסך של שלוש (3) פעמים דמי הניהול החודשיים, קרי, סך של 1,074 אלפי ש"ח.

כמו כן, לצורך המענק המדיד, יעד ה-FFO ויעד ה-NOI, כפי שאושרו על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון לשנת 2022, עמדו על סך של 1,303 אלפי ש"ח וסך של 1,815 אלפי ש"ח, בהתאמה, וזאת על בסיס תכנית העבודה של החברה, אשר אושרה בדירקטוריון החברה בחודש ינואר 2022.

ה-FFO וה-NOI של החברה לשנת 2022 עמדו על סך של 1,373 מיליון ש"ח² וסך של 1,953 מיליון ש"ח, בהתאמה.

לפיכך, בגין עמידה ביעד ה-FFO בשנת 2022 זכאי מנכ"ל החברה למענק בגובה של שתי (2) פעמים עלות העסקתו החודשית, קרי, סך של 716 אלפי ש"ח, ובגין עמידה ביעד ה-NOI בשנת 2022 זכאי מנכ"ל החברה למענק בגובה של ארבע (4) פעמים עלות העסקתו החודשית, קרי, סך של 1,431 אלפי ש"ח.

(2) גב' דנה עזריאלי

החל מחודש יולי 2014, מכהנת גב' דנה עזריאלי כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה באמצעות חברה בשליטתה (בסעיף זה: "חברת הניהול"). לפרטים בדבר הסכם הניהול של החברה עם חברת הניהול ("הסכם הניהול"), אשר נכנס לתוקף ביום 11 באוגוסט 2022, ראו ביאור ג'33 לדוחות הכספיים.

על-פי הוראות מדיניות התגמול של החברה וכן על פי הסכם הניהול, חברת הניהול זכאית למענק שנתי בגין שנת 2022 על עמידה ביעד ה-FFO ו/או ביעד ה-NOI, כמפורט להלן, עד לתקרה בסך של 9 פעמים עלות העסקה חודשית.

יעד ה-FFO ויעד ה-NOI, כפי שאושרו על-ידי ועדת התגמול, הדירקטוריון והאסיפה הכללית לשנת 2022, עמדו על סך של 1,303 אלפי ש"ח וסך של 1,815 אלפי ש"ח, בהתאמה, וזאת על בסיס תכנית העבודה של החברה, אשר אושרה בדירקטוריון החברה בחודש ינואר 2022.

¹ מדיניות התגמול של החברה עודכנה ואושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 10 באוגוסט 2022. לפרטים ראו חלק ב' לדוח זימון האסיפה שפורסם ביום 25 ביולי 2022 (אסמכתא: 01-094888-2022), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

² התחשיב כולל המרה בין מודל שכירות למודל פיקדונות בדיור המוגן.

תנאי סף לקבלת רכיב מענק העמידה ביעד ה-FFO ו/או ביעד ה-NOI הוא עמידה ב-90% מיעדים אלו, לפי העניין, כאשר זכאותה של חברת הניהול למענק בגין שנת 2022 תחושב באופן לינארי בהתאם להיקף העמידה ביעד ה-FFO ו/או ביעד ה-NOI, כאשר בגין עמידה מלאה ביעד ה-FFO תהיה חברת הניהול זכאית למענק בסך של 3 פעמים עלות העסקה חודשית ובגין עמידה ב-90% מיעד ה-FFO, תהיה חברת הניהול זכאית ל-90% מהסך האמור; בגין עמידה מלאה ביעד ה-NOI תהיה חברת הניהול זכאית למענק בסך של 6 פעמים עלות העסקה חודשית ובגין עמידה ב-90% מיעד ה-NOI, תהיה חברת הניהול זכאית ל-90% מהסך האמור.

ה-FFO וה-NOI של החברה לשנת 2022 עמדו על סך של 1,373 מיליון ש"ח³ וסך של 1,953 מיליון ש"ח, בהתאמה.

לפיכך, בגין עמידה ביעד ה-FFO בשנת 2022 זכאית חברת הניהול למענק בגובה של שלוש (3) פעמים עלות העסקתה החודשית, קרי, סך של 1,011 אלפי ש"ח, ובגין עמידה ביעד ה-NOI בשנת 2022 זכאית חברת הניהול למענק בגובה של שש (6) פעמים עלות העסקתה החודשית, קרי, סך של 2,021 אלפי ש"ח.

(3) גב' אירית סקלר-פילוסוף

החל מיום 1 במאי 2013 מכהנת הגב' אירית סקלר פילוסוף כסמנכ"לית כספים של החברה והחל מיום 25 במרץ 2020 גם כמשנה למנכ"ל קבוצת עזריאלי⁴. בתמורה לשירותיה זכאית הגב' סקלר-פילוסוף באמצעות חברה בבעלותה לדמי ניהול חודשיים קבועים, צמודים למדד, אשר ליום 31 בדצמבר 2022 עמדו על סך של כ-250 אלפי ש"ח, ולהטבות נלוות מקובלות, לרבות העמדת רכב (דרגה 6), טלפונים סלולאריים, החזרי הוצאות וכן הודעה מוקדמת בת 6 חודשים. בכל ההטבות נושאת החברה במלוא עלותן (לרבות עלות השימוש וגילום שווי המס).

על-פי מדיניות התגמול, נושא משרה אשר אינו מכהן כמנכ"ל החברה או כדירקטור בה, יהיה זכאי במצטבר לשני מענקים שנתיים, כפי שייקבעו על-פי המלצת יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל ויאושרו על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון:

1. **מענק בשיקול דעת** - מענק שנתי בשיקול דעת בגובה של עד שש פעמים עלות העסקה החודשית, כאשר מתוכו מענק בסך של עד שלוש פעמים עלות העסקה החודשית יוענק תוך בחינת עמידת נושא המשרה בקריטריונים אשר יתבססו בעיקר על תרומת נושא המשרה לחברה בהתאם לתפקידו והיקף אחריותו, ומענק בסך של עד שלוש פעמים עלות העסקה החודשית יוענק בכפוף לעמידת נושא המשרה הרלוונטי ביעדים מדידים, שייקבעו מידי שנה מראש על-ידי מנכ"ל החברה ביחס לנושא המשרה.

2. **מענק מיוחד** - מענק שנתי מיוחד בגובה של עד שלוש פעמים שכר חודשי ברוטו. המענק המיוחד יינתן במקרים מיוחדים, כגון: בגין קידום עסקה או אירוע עסקי או אסטרטגי מהותי או בגין השלמת פרויקט, שלא נכלל בתכנית העבודה של הקבוצה. למען הסר ספק, לא ניתן להעניק לנושא משרה יותר ממענק מיוחד אחד בכל שנה קלנדרית, אך ניתן לאשר ולהעניק מענק מיוחד במהלך השנה ובמועד שאינו חופף את מועד אישור או הענקת המענק השנתי.

בהתאם לאמור לעיל, הוחלט להעניק לגב' סקלר-פילוסוף, מענק בסך של תשע (9) פעמים עלות העסקתה החודשית.

(4) מר טור קריסטיאן גילאנד

החל משנת 2017 מכהן מר טור קריסטיאן גילאנד כמנכ"ל של חברת הבת GM⁵. בגין עבודתו, זכאי מר קריסטיאן גילאנד לשכר ברוטו חודשי קבוע, שהסתכם בסך של כ-897 אלפי ש"ח לכל שנת 2022, ולהטבות נלוות מקובלות, לרבות העמדת רכב, טלפונים סלולאריים והחזרי הוצאות. בכל ההטבות נושאת GM במלוא עלותן. בהתאם למדיניות התגמול של GM, הוחלט להעניק למר קריסטיאן גילאנד, מענק בסך של 2,259 אלפי ש"ח.

³ התחשיב כולל המרה בין מודל שכירות למודל פיקדונות בדיר המוגן.

⁴ ביום 5 בדצמבר 2022 גב' סקלר-פילוסוף הודיעה על כוונתה לסיים את כהונתה בחברה. נכון למועד פרסום דוח זה, טרם סוכם מועד הסיום.

⁵ לאחר תקופת הדוח, סיים מר טור קריסטיאן גילאנד את תפקידו ובמקומו מונה מר Svein Atle Hagaseth, סמנכ"ל המכירות ב-GM, לתפקיד המנכ"ל.

(5) מר גדעון אברמי

החל מיום 1 ביוני 2016 מכהן מר גדעון אברמי כסמנכ"ל ראש תחום המשרדים של החברה.⁶ בגין עבודתו זכאי מר אברמי לשכר ברוטו חודשי קבוע, צמוד למדד, אשר ליום 31 בדצמבר 2022 עומד על סך של כ-114 אלפי ש"ח, ולהטבות נלוות מקובלות, לרבות העמדת רכב (דרגה 6), טלפונים סלולאריים, החזרי הוצאות, הודעה מוקדמת בת 6 חודשים וכן תקופת הסתגלות של 3 חודשים. בכל ההטבות נושאת החברה במלוא עלותן (לרבות עלות השימוש וגילום שווי המס). בהתאם למדיניות התגמול של החברה ולמענקים כמפורט בסעיף (2) לעיל, הוחלט להעניק למר אברמי, מענק בסך של תשע (9) פעמים עלות העסקתו החודשית.

התגמולים שניתנו במהלך השנה שקדמה למועד פרסום הדוח לבעלי עניין בחברה שאינם נמנים בטבלה שלעיל, בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה, הינם כדלקמן (במונחי עלות שנתית לחברה, באלפי ש"ח, לתקופה של שנים עשר החודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, כמפורט בתוספת השישית לתקנות הדיווחים):

תגמולים					פרטי מקבל התגמולים				
סה"כ	אחר	דמי ניהול (*)	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף המשרה	תפקיד	שם
2,139	2,139 ^(א)	---	---	---	---		---	דירקטור בחברה ^(א)	עשרה דירקטורים

(א) שלושה דירקטורים בלתי תלויים, שלושה דירקטורים חיצוניים, שני דירקטורים רגילים ושתי דירקטוריות בעלות שליטה.
(ב) תגמולים לדירקטורים.

(6) דירקטורים בחברה

בהתאם למדיניות התגמול של החברה, הגמול של דירקטורים חיצוניים ודירקטורים אחרים בחברה שאינם מקבלים שכר או דמי ניהול כפי שיקבעו מעת לעת, יהיה הגמול בגובה "הסכום המרבי" לדירקטור (וביחס לדירקטורים שהינם בעלי שליטה - עד לסכום "הגמול המרבי"), בהתאם לדרגת החברה כאמור בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ("תקנות הגמול") וסיווגו של אותו דירקטור.⁷ בנוסף, זכאים הדירקטורים להיכלל בפוליסת ביטוח נושאי משרה של החברה ויקבלו התחייבות לשיפוי, או שיפוי לפי היתר שיפוי ופטור מאחריות בכפוף להוראות חוק החברות. בשנת 2022 הגמול ששילמה החברה לכלל הדירקטורים הבלתי תלויים (דירקטור חיצוני שחדל לכהן, שני דירקטורים חיצוניים מכהנים, דירקטורית בלתי תלויה שחדלה לכהן ושני דירקטורים בלתי תלויים מכהנים), הסתכם לסך של כ-1,497 אלפי ש"ח ולשני דירקטורים רגילים 292 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור ג33.7 (7) ו-133. לדוחות הכספיים. כמו כן, זכאים הדירקטורים להחזר הוצאות כמקובל בחברה ובהתאם לתקנות הגמול. **גמול לדירקטורים נוספים בחברה שהינם בעלי שליטה:** לפרטים ראו תקנה 22 להלן - גמול לדירקטוריות נוספות שהינן בעלות שליטה בחברה.

2. תקנה 22 | עסקאות עם בעל שליטה

להלן פרטים למיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה או תאגיד בשליטתה או חברה קשורה שלה התקשרו בהן בתקופת הדוח, ואשר הינן עדיין בתוקף במועד הדוח:

עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

■ התקשרות בהסכם ניהול עם חברת ניהול בשליטתה של גב' דנה עזריאלי

ביום 28 בדצמבר 2014, אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה עם חברה בשליטתה של גב' דנה עזריאלי בהסכם ניהול באמצעותו מעמידה גב' דנה עזריאלי לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל. ביום 6 באוקטובר 2016, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הארכת הסכם הניהול, ללא שינוי תנאי ההתקשרות בין חברה בשליטתה של הגב' דנה עזריאלי לבין החברה, לשלוש שנים נוספות החל ממועד אישור האסיפה. ביום 11 באוגוסט 2019, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את עדכון והארכת הסכם הניהול פעם נוספת, לשלוש שנים נוספות החל ממועד אישור האסיפה. ביום 10 באוגוסט 2022, אישרה האסיפה

⁶ ביום 26 בפברואר 2023, סיים מר גדעון אברמי את תפקידו כראש תחום המשרדים והחל את תפקידו כמנכ"ל לראש תחום נכסים. ⁷ בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול הוצאות לדירקטור חיצוני) (הוראת שעה), התשפ"ב-2022 ("הוראת השעה"), ביום 22 במרץ 2022 קבע דירקטוריון החברה אמות מידה, לפיהן תסווג השתתפות של דירקטורים בחלק משיבות הדירקטוריון ווועדותיו, שהתקיימו ויתקיימו באמצעי תקשורת בתקופת ההגבלות (כהגדרתה בהוראת השעה), כהשתתפות בישיבה רגילה, ובהתאם, סיווג את השתתפותם של הדירקטורים הרלוונטיים בחלק מהישיבות כאמור כהשתתפות המזכה בגמול השתתפות בגין ישיבה רגילה. התשלום בגין הסיווג כאמור בוצע במהלך שנת 2022.

הכללית של בעלי המניות של החברה את עדכון והארכת הסכם הניהול פעם נוספת, לשלוש שנים נוספות החל מיום 11 באוגוסט 2022. לפרטים נוספים, ראו ביאור ג33. (1) לדוחות הכספיים.

■ **גמול לדירקטוריות נוספות שהינן בעלות שליטה בחברה**

גב' שרון עזריאלי וגב' נעמי עזריאלי, בעלות שליטה בחברה, זכאיות לגמול דירקטורים בגובה "הסכום המרבי" לדירקטור, בהתאם לדרגת החברה כאמור בתקנות הגמול⁸ כפי שמשולם ליתר הדירקטורים בחברה שאינם מקבלים שכר או דמי ניהול וכפי שאושר על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה בימים 18 במאי 2022 ו-30 במאי 2022 (בהתאמה), בהתאם לתקנה ב1(3) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000. אישור הגמול כאמור לעיל, מיום 30 במאי 2022, ניתן לתקופה של 3 שנים החל מיום 3 ביוני 2022. בנוסף, הוראות סעיפים 5(ב) ו-6(א) לתקנות הגמול בדבר החזר הוצאות לדירקטורים, לרבות טיסות, אש"ל ואירוח, יחולו גם לעניין דירקטוריות אלו, בשינויים המחויבים. ועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו מסגרת להוצאות כאמור, אשר נבחנת מעת לעת. בהתאם לאמור לעיל, בשנת 2022 הגמול ששילמה החברה לנעמי עזריאלי ושרון עזריאלי כאמור הסתכם לסך של כ- 350 אלפי ש"ח. לפרטים ראו דוח מידי שפורסם על ידי החברה ביום 31 במאי 2022 (אסמכתא: 2022-01-067546), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, תקנה 21(6) לחלק זה לעיל וכן ביאור ג33. (7) לדוחות הכספיים.

■ **ביטוח שיפוי ופטור לבעלי שליטה בחברה**

גב' דנה עזריאלי, יו"ר דירקטוריון החברה, גב' נעמי עזריאלי, דירקטורית, וגב' שרון עזריאלי, דירקטורית ("בעלות השליטה שהינן דירקטוריות"), זכאיות להסדר ביטוח נושאי משרה לו זכאים כלל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה. ביום 3 ביולי 2022, אישרה ועדת התגמול התקשרות לחידוש פוליסת הביטוח של דירקטורים ונושאי משרה של החברה (לרבות מקרב בעלי השליטה בחברה) וחברות הבת של החברה החל מיום 1 ביולי 2022 ועד ליום 30 ביוני 2023. ההתקשרות בפוליסת הביטוח הינה בהתאם למסגרת ההתקשרות העדכנית, כפי שאושרה על-ידי אסיפת בעלי המניות של החברה ביום 29 בדצמבר 2021, אשר מפורטת בחלק ב' לדוח זימון האסיפה הכללית של החברה שפורסם ביום 24 בנובמבר 2021 (2021-01-170433), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה⁹. כמו כן, בעלות השליטה שהינן דירקטוריות זכאיות לכתבי שיפוי ופטור בהתאם למדיניות התגמול של החברה. לפרטים ראו ביאור ג33. לדוחות הכספיים. ביום 10 באוגוסט 2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 3 ביולי 2022) את הארכת תוקפו של הסכם הניהול האמור של הגב' דנה עזריאלי כיו"ר דירקטוריון החברה לשלוש שנים נוספות החל מיום 11 באוגוסט 2022, במסגרתו אושר גם מתן כתבי שיפוי ופטור לגב' דנה עזריאלי. ביום 30 באפריל 2020, אישרה האסיפה הכללית של החברה הארכת תוקפם של כתבי שיפוי והפטור מאחריות שהוענקו לה"ה שרון עזריאלי ונעמי עזריאלי, מבעלות השליטה שהינן דירקטוריות, לתקופה נוספת של שלוש שנים, וזאת החל מיום 30 באפריל 2020. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה שפורסם ביום 25 במרץ 2020 (אסמכתא: 2020-01-029445), ודוח מידי על תוצאות האסיפה מיום 3 במאי 2020 (אסמכתא: 2020-01-043230), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים אודות כינוס אסיפה כללית מיוחדת להארכת תוקפם של כתבי השיפוי והפטור לה"ה שרון עזריאלי ונעמי עזריאלי, לשלוש שנים נוספות, ראו דיווח מייד המתפרסם בד בבד עם דוח זה.

עסקאות זניחות

בתקופת הדוח הקבוצה ביצעה עסקאות זניחות עם בעלות השליטה בה או שלבעלות השליטה בה היה עניין באישורן, בעלות סוגים ומאפיינים בהתאם לנוהל עסקאות זניחות שאישר דירקטוריון החברה, כמפורט בביאור ג33. לדוחות הכספיים, וביניהן:

■ **הסכמי שכירות עם צדדים קשורים**

החברה, חברות בשליטתה של החברה וחברות קשורות שלהן, התקשרו בהסכמי שכירות עם שוכרים שלבעלות השליטה עניין אישי בהתקשרות עימם, לפיהם משכירות חלק מהחברות הנ"ל מזה מספר שנים ו/או השכירו במהלך שנת 2022, במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק, שטחים בחלק מהנכסים המניבים של החברה. ההכנסות בגין השכירויות האמורות הסתכמו בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022, לסך של כ- 2,415 אלפי ש"ח (כ- 4 שוכרים, כולל קרן עזריאלי (ישראל) ע"ר). לפרטים ראו ביאור ג33. לדוחות הכספיים.

■ **קשרים עם הקהילה**

מעט לעת תורמת החברה לקהילה, בין בעצמה ובין באמצעות חברות הנמנות על חברות הקבוצה. למיטב הבנת החברה, הקבוצה עשויה לתרום לקהילה ולגופים או גורמים הנזקקים לסיוע, לרבות גופים שיכול ולבעלי עניין בחברה זיקה אליהם, או שבעלי עניין בחברה חברים בהם בהתנדבות.

⁸ ראו הערת שוליים 7 לעיל.
⁹ יצוין, כי מסגרת התקשרות זו נכללת גם במדיניות התגמול החדשה של החברה, שאושרה ביום 10 באוגוסט 2022, אשר מפורטת בסעיף 8 לנספח א' לדוח זימון האסיפה הכללית של החברה שפורסם ביום 25 ביולי 2022 (אסמכתא: 2022-01-094888).

3. נושאים נוספים בקשר עם השליטה בחברה

3.1 הליך רה-אירגון

במסגרת תהליך ארגון מחדש של מבנה החברות בקבוצה ובעיקר מהלכים לאיחוד פעילויות דומות של הקבוצה אשר בוצעו בחברות אחיות וכן התייעלות בתפעולה השוטף של הקבוצה, התקשרה החברה, בחודש נובמבר, 2008, בהסכם עם נדב השקעות, לפיו העבירה נדב השקעות לחברה את מניותיה בחלק מחברות הקבוצה (AS IS) בתמורה להקצאת מניות בחברה ("הסכם הרה-אירגון"). למועד הדוח פקעה תקופת המגבלות מכח סעיף 104א' לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 לעניין מכירת מניות שהועברו.

בשל היותה חברה המאוגדת על פי הדין הקנדי חלים על נדב השקעות, בין היתר, בקשר לפעילותה או השקעותיה בישראל כללי המיסוי הקבועים באמנה בין מדינת ישראל לבין קנדה בדבר מניעת מסי כפל ומניעת התחמקות ממס לגבי מסים על הכנסה ועל הון ("האמנה"), לרבות לעניין מכירת מניות בחברות שעיקר נכסיהן מקרקעין. לצורך הבהרה ופרשנות של סעיפי האמנה הדנים בעניין זה, נקבעו במסגרת הסכם בין רשות המיסים בישראל, לבין החברה, קניית השלום ונדב השקעות, מחודש נובמבר 2008, הוראות והשלכות מס שונות לעניין מכירת מניות החברה, וזאת בהתאם לשיעור החזקותיה של החברה בנכסי מקרקעין בישראל.

בנוסף קבע ההסכם האמור הוראות לפיהן נדב השקעות לא תפעל לקבלת הטבות מס כלשהן בקנדה, שאינן בהתאם להוראות הדין בקנדה או האמנה, הוראות בדבר אפשרות ביטול ההסכם אם בעתיד ישונו באופן מהותי הוראות האמנה ו/או הוראות חלק ה' לפקודה, באופן שיש בו כדי להשפיע על אופן מיסוי המכירה וכן הוראות נוספות לפיהן בכל מקרה בו תהיה חבות מס בקנדה בגין מכירת המניות, לא יהיה בה כדי להשפיע על חבות המס הקבועה בהסכם. כל שינוי מבנה בהתאם להוראות החלק השני לפקודה המתייחס למניות החברה ו/או למניות קניית השלום יעשה אך ורק לאחר קבלת אישור מראש של מחלקת מיזוגים ופיצולים שברשות המסים.

3.2 תיחום פעילות

ביום 24 במאי 2016 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת מיום 22 במאי 2016, נוהל תיחום פעילות בחברה ("הנוהל") אשר יחול על הדירקטורים בחברה ועל בעלי השליטה בחברה. הנוהל קובע את סוגי הפעילויות בהן לא יוכלו להתקשר בעסקאות בישראל ובחו"ל וכן, את אופן הגילוי לחברה קודם להתקשרות בעסקאות כאמור ואופן קבלת החלטה בחברה האם אותן עסקאות רלוונטיות לחברה. הנוהל יחול על בעלי שליטה וחברי הדירקטוריון בחברה והוא יהיה בתוקף למשך כל תקופת היותם בעלי שליטה בחברה ו/או כהונתם כחברי דירקטוריון החברה, לפי המאוחר, ולגבי דירקטורים למשך תקופה נוספת של שישה חודשים מתום המועד האמור, וזאת כל עוד לא התקבלה החלטה אחרת על-ידי דירקטוריון החברה, לאחר קבלת החלטת ועדת הביקורת של החברה. הנוהל קובע כי לבעל שליטה ו/או לדירקטור בחברה אסור להיות מעורב במישרין או בעקיפין בפעילות עסקית שעשויה לפי חוק החברות להיכנס להגדרת הזדמנות עסקית של החברה, ובכל מקרה הנכנסת לגדר אחת או יותר מהפעילויות עליהן חל הנוהל. ביום 3 ביולי 2022 אישרה ועדת הביקורת את עדכון הנוהל.

הנוהל מסדיר את תהליך אישור ביצוע העסקה על-ידי בעל שליטה ו/או דירקטור ככל שהחברה תבחר שלא לבצע עסקה כאמור בעצמה. על פי הנוהל על בעל שליטה ו/או דירקטור להציג בכתב בפני הנהלת החברה, ולאחר מכן בפני ועדת הביקורת, את מתווה העסקה בקשר לנכס ו/או פעילות הנכנסים לגדר איזה מהפעילויות על פי הנוהל אותה הוא מעוניין לבצע, ולהעביר את מלוא החומר הרלוונטי לעסקה לעיונם. רק אם הנהלת החברה ולאחר מכן ועדת הביקורת יחליטו כי הפעילות המוצעת איננה מעניינת את החברה, יהיה בעל השליטה ו/או הדירקטור בחברה חופשי להתקשר באותה עסקה.

בשל מורכבות הנושאים בהם עוסק הנוהל, לוחות הזמנים לביצוע עסקאות והחשש מפני גופים אחרים שעלולים לסכל את העסקה, יש צורך לקבל החלטות על-פי הנוהל בהתראה קצרה ואף באופן מיידי והכל כמפורט בנוהל. לפיכך, החלטת ועדת הביקורת האם לאשר את הפעילות המוצעת או לחילופין להחזיר את הדיון להנהלת החברה לצורך השלמת פרטים, תינתנה לא יאוחר מחלוף עד 10 ימי עסקים ממועד הצגת ההצעה על-ידי אותו אדם וקבלת החומר והמידע שנדרש, כאשר החלטה כאמור תתקבל ברוב חברים שאינם בעלי עניין אישי בהחלטה.

יובהר, כי הוראות חוק החברות והוראות דינים משלימים כדיני ניירות ערך גוברות על הוראות הנוהל ולפיכך על החברה להתייעץ בכל מקרה על פי נסיבותיו המיוחדות מההיבט המשפטי כפי שיחול באותה עת.

בנוסף, ליו"ר הדירקטוריון, גב' דנה עזריאלי, קיים נוהל תיחום פעילות החל עליה בנוסף על הוראות הנוהל, אשר עודכן, לאור כניסתה של הקבוצה לתחומי פעילות חדשים ו/או הרחבת חלק מתחומי פעילותה, ואושר ביום 10 באוגוסט 2022 על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 9.2.3 לדוח זימון האסיפה הכללית של החברה שפורסם ביום 25 ביולי 2022 (אסמכתא: 094888-01-2022), הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה.

4. תקנה 29 ותקנה 29א | המלצות והחלטות הדירקטוריון

לפרטים בדבר החלטות הדירקטוריון באשר לחלוקת דיבידנד ראו סעיף 4 לפרק א' לדוח זה וכן ביאורים 19 ו-35א. לדוחות הכספיים.

החלטות אסיפה כללית מיוחדת

להלן פירוט החלטות שאושרו במסגרת אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה:

מועד ההחלטה	נושא ההחלטה	אסמכתא ¹⁰
10 באוגוסט 2022	אישור מדיניות תגמול עדכנית; אישור עדכון והארכת תנאי הסכם הניהול עם יו"ר הדירקטוריון הפעילה של החברה; אישור הארכת כהונתו של מר יוסף שחק כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה שניה; אישור מינויה של גב' ורדה לוי כדירקטורית חיצונית חדשה בחברה.	2022-01-101728

החלטות החברה | תקנה 29א

בתקופת הדוח, ועד למועד פרסום הדוח, לא התקבלו החלטות חברה בנושאים המפורטים בתקנה 29א לתקנות הדיווחים, למעט כמפורט להלן:

לפרטים בקשר להחלטה לחדש פוליסת הביטוח של החברה לדירקטורים ונושאי המשרה (לרבות מקרב בעלות השליטה בחברה) של החברה וחברות הבת של החברה, החל מיום 1 ביולי 2022 ועד ליום 30 ביוני 2023 ראו סעיף 2 לעיל, הנכלל בפירוט ביחס לביטוח לבעלי שליטה בחברה, וביאור 33ד. לדוחות הכספיים.

5. תגמול נושאי משרה בכירים

ביום 10 באוגוסט 2022, אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול העדכנית לנושאי המשרה בחברה. מדיניות התגמול של החברה, קובעת תכנית תגמול לנושאי משרה בחברה, ובכלל זאת דירקטורים בחברה שהינם בעלי שליטה.

בישיבת ועדת התגמול מיום 19 במרץ 2023, ובישיבת הדירקטוריון מיום 21 במרץ 2023, נערך דיון בתנאי ההעסקה והתגמולים שניתנו לנושאי המשרה הבכירה בחברה ובעלי העניין בה בשנת 2022, המפורטים בתקנה 21 לפרק זה, לגבי כל אחד מנושאי המשרה הבכירה ובעלי העניין האמורים בנפרד.

דירקטוריון החברה קבע, לאחר שקיבל את המלצתה של ועדת התגמול, כי מכלול תנאי התגמול של נושאי המשרה תואמים את מדיניות התגמול של החברה. הדירקטוריון ציין, כי מנכ"ל GM, חברה בבעלות מלאה של החברה (בעקיפין), נכלל בגילוי לפי תקנה 21 לתקנות הדוחות לאור היותו, במהלך תקופת הדוח, נושא משרה בכירה בתאגיד בשליטת החברה. משכך, לאור העובדה, כי הוא אינו נכלל בהגדרת נושא משרה בחברה עצמה, לא חלות עליו הוראות מדיניות התגמול של החברה. בהתאם, להערכת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, התגמולים שניתנו כמפורט בתקנות 21 ו-22 לעיל תואמים את מדיניות התגמול של החברה ו/או הינם סבירים והוגנים.

6. ביקורת פנים

בשנת 2010 אימצה החברה נוהל ביקורת פנימית ("נוהל הביקורת הפנימית"), שמטרתו להגדיר את מעמדה ותחומי פעילותה של הביקורת הפנימית בחברה, וכן את הדרכים והאמצעים למילוי משימותיה. נוהל זה אושר על ידי ועדת הביקורת, בישיבתה מיום 15 בנובמבר 2010, ועל ידי דירקטוריון החברה, בישיבתו מיום 24 בנובמבר 2010.

זהות המבקר הפנימי: מר משה כהן, רואה חשבון ושותף מנהל בחייקין כהן רובין ושות' ("המבקר הפנימי"), מונה לתפקיד המבקר הפנימי של החברה וחברות הקבוצה והחל את כהונתו בחברה בחודש מרץ 2017.

עמידת המבקר הפנימי בדרישות חוקיות: למיטב ידיעת הנהלת החברה, בהתאם להצהרת המבקר הפנימי, הוא עומד בדרישות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית").

¹⁰ הדיווח בטבלה זו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

החזקה בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה: נכון למועד דוח זה, כפי שמסר המבקר הפנימי לחברה, הוא אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או גוף קשור אליה.

קשרי המבקר הפנימי עם החברה או עם גוף הקשור אליה: למיטב ידיעת הנהלת החברה, כפי שמסר המבקר הפנימי לחברה, אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה ואין בקשרים עסקיים אחרים של המבקר הפנימי בכדי ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנים בחברה.

תפקידים נוספים של המבקר הפנימי בחברה: המבקר הפנימי הינו ספק שירותים חיצוני לחברה מטעם חייקין כהן רובין ושות'. בהתאם לנוהל הביקורת הפנימית, המבקר הפנימי ועובדי הביקורת לא ימלאו בחברה תפקיד נוסף על הביקורת הפנימית. נכון למועד הדוח, מלבד תפקידו כמבקר הפנימי של החברה, אין המבקר הפנימי מועסק על ידי החברה או מעניק לה שירותים חיצוניים נוספים.

תפקידים אחרים של המבקר הפנימי מחוץ לחברה: מר משה כהן הינו שותף מנהל בחייקין כהן רובין ושות'.

דרך מינוי המבקר הפנימי: מר משה כהן מונה לכהן כמבקר הפנימי של החברה לאחר המלצת ועדת הביקורת של החברה מיום 19 במרץ 2017 והחלטת דירקטוריון החברה מיום 21 במרץ 2017, לאחר בחינה מעמיקה של השכלתו, כישוריו וניסיונו רב השנים בביקורת פנים תוך התייחסות לחובות, לסמכויות ולתפקידים המוטלים על המבקר הפנימי בהתאם לדין.

מר כהן נמצא מתאים לכהן כמבקר הפנימי של החברה, בין היתר, בהתחשב בהיקף פעילותה ומורכבותה של החברה. במסגרת נוהל הביקורת הפנימית של החברה, שאושר על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה בחודש נובמבר 2010, מינה דירקטוריון החברה את המבקר הפנימי וקבע את מעמדו ותנאי שכרו.

סיום כהונה: בהתאם לנוהל הביקורת הפנימית הקובע כי תקופת כהונתו של המבקר הפנימי של החברה לא תעלה על 6 שנים ועל כן, ביום 21 במרץ 2023 סיים מר משה כהן את תפקידו כמבקר הפנימי של החברה ובמקומו מונה רו"ח גלי גנה ממשרד רוזנבלום-הולצמן ושות' ("המבקר הפנימי הנכנס").

זהות הממונה על המבקר הפנימי: הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו, למועד הדוח, יו"ר דירקטוריון החברה, תוך תיאום עם ועדת הביקורת של החברה.

תוכניות הביקורת: על פי נוהל הביקורת הפנימית, המבקר הפנימי מגיש הצעה לתכנית עבודה שנתית בתיאום עם יו"ר הדירקטוריון ועם מנכ"ל החברה. על ועדת הביקורת לדון בתכנית ולאשרה, ולאחר מכן מועברת התכנית לאישור הדירקטוריון. בחודש נובמבר 2017, אימצה ועדת הביקורת את דוח המבקר הפנימי בדבר סקר סיכונים רב שנתי, על פיו קבעה ועדת הביקורת תוכנית רב שנתית לשנים 2017-2021 לקביעת יעדי הביקורת, אשר שימשה כמתווה לקביעת תוכנית העבודה השנתית של הביקורת הפנימית. כמו כן, בחודש מרץ 2022 אושרה תכנית עבודת המבקר הפנימי לשנת 2022. תוכנית הביקורת של המבקר הפנימי הינה תוכנית שנתית, הנגזרת מתכנית עבודה רב שנתית, בין היתר, על פי השיקולים הבאים: פוטנציאל ליעילות וחסכון, סיכונים טבעיים בפעילותה של החברה, רגולציה ותקנות החלות על החברה ונקודות תורפה הנראות לדירקטוריון החברה, להנהלה או למבקר הפנימי באופן שוטף. המבקר הפנימי הנכנס צפוי לערוך סקר סיכונים רב שנתי חדש ועל-פיו ייערכו תוכניות ביקורת לשנים הקרובות.

תכנית העבודה השנתית של הביקורת הפנימית כוללת גם ביצוע ביקורת על מעקב ישום המלצות המבקר הפנימי וועדת הביקורת על-ידי הנהלת החברה. הביקורת מתבצעת על-פי התכנית בביקורת המבקר הפנימי ומותאמת, על-פי התפתחויות וממצאים המתגלים במהלך הביקורת. תכנית העבודה מותירה בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לשינוי בנושאים המבוקרים לאחר דיון בנושא עם הגורמים הרלוונטיים.

עסקאות מהותיות: המבקר הפנימי מקבל זימון, לרבות חומר רקע, לישיבות ועדת הביקורת של החברה בהן נבחנות ומאושרות עסקאות, כאמור בסעיף 270 לחוק החברות. לבחירתו, לאחר שקיבל פרטים נאותים, הוא נוכח בישיבות או מתעדכן לגביהן. כמו-כן, המבקר הפנימי רשאי לקבל, על פי דרישתו, פרוטוקולים של ישיבות דירקטוריון החברה בהן אושרו עסקאות כאמור.

ביקורת של תאגידים מוחזקים: המבקר הפנימי משמש גם כמבקר הפנימי של חברות הבנות בקבוצה למעט בתחום הדיור המוגן אשר בו מתבצעת ביקורת פנים על ידי מבקר פנימי אחר. תוכנית הביקורת מתייחסת אף לתאגידים מוחזקים מהותיים של החברה בהם לא מונה מבקר פנימי, לרבות בחו"ל.

היקף העסקת המבקר הפנימי: היקף העסקת המבקר הפנימי אושר על ידי ועדת הביקורת בהתאם לתכנית הביקורת שאושרה על ידה.

בגין תוכנית הביקורת לשנת 2022 הסתכמו שעות הביקורת הפנימית בחברה ובחברות המוחזקות על ידה (למעט בתחום הדיור המוגן), אשר בוצעו על ידי המבקר הפנימי בכ- 750 שעות. בידי הנהלה האפשרות להרחיב את היקף ההעסקה בהתאם לנסיבות.

להערכת החברה, היקף עבודת המבקר הפנימי בגין שנת 2022, הינו נאות.

היקף השעות לעבודת הביקורת בחברה ובחברות הבנות נקבע בהתאם לתוכנית הביקורת המוצעת על ידי המבקר הפנימי ומאושרת על ידי ועדת הביקורת.

תקנים מקצועיים מנחים בביצוע הביקורת: המבקר הפנימי וצוות העובדים הכפופים לו, מבצעים את עבודת הביקורת תוך הקפדה על אמות מידה הכרחיות לקיום ביקורת מקצועית, מהימנה, עצמאית ובלתי תלויה בגורם המבוקר. בהתאם למידע שנמסר להנהלת החברה על-ידי המבקר הפנימי, דוחות הביקורת נסמכים על ממצאי הביקורת והעובדות המתועדות בביקורת מבוצעות על פי תקנים מקצועיים מקובלים בהתאם להנחיות מקצועיות בתחום הביקורת הפנימית, לרבות תקנים של איגוד המבקרים הפנימיים בישראל (IIA) ובהתאם לחוק הביקורת הפנימית וחוק החברות. הדירקטוריון הסתמך על דיווחיו של המבקר הפנימי בדבר עמידתו בתקנים המקצועיים לפיהם הוא עורך את הביקורת. **גישה חופשית למבקר הפנימי:** למבקר הפנימי של החברה גישה חופשית, בלתי מוגבלת ובלתי אמצעית, בתיאום, למסמכים, למידע ולמערכות המידע הרלבנטיות של החברה, וכן של חברות מוחזקות, לרבות נתונים כספיים, וכן מעמד עצמאי. המבקר הפנימי מתחייב לשמור בסודיות, לא למסור לאחרים ולא לעשות כל שימוש לצורך עצמי או לצורך אחרים בכל מידע הנוגע לחברה.

דין וחשבון המבקר הפנימי: דוחות הביקורת הפנימית מוגשים בכתב ונדונים באופן שוטף עם הנהלת החברה והמנכ"ל. המועדים בהם הוגש דין וחשבון על ממצאי המבקר הפנימי למנהל הכללי הינם: ביום 19 במאי 2022 (דוח אחד) וביום 8 באוגוסט 2022 (1 דוחות). המועדים בהם התקיים דין וחשבון בועדת הביקורת בממצאי המבקר הפנימי, הינם כדלקמן: ביום 26 במאי 2022 וביום 14 באוגוסט 2022, בהתאמה. דוח ביקורת אחד נדון ביום 21 במרץ 2023 ודוח ביקורת נוסף יוצג לוועדת הביקורת הבאה שתתכנס.

הערכת דירקטוריון החברה את פעילות המבקר הפנימי: להערכת דירקטוריון החברה כישורי המבקר הפנימי וצוותו, היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותוכנית עבודתו הינם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

תגמול המבקר הפנימי: התשלום למבקר הפנימי של החברה וחברות בנות בישראל נעשה על פי שעות עבודה בפועל ובהתאם לתכנית העבודה שאושרה על ידי ועדת הביקורת והתקדמות בעבודת הביקורת של כל נושא ונושא. בתחילת כל שנה מגיש המבקר הפנימי הצעה לתוכנית ביקורת שנתית, שתכלול מסגרת שעות מתוכננת.

ועדת הביקורת קובעת את תוכנית הביקורת ואת מכסת השעות. המבקר הפנימי לא יחרוג ממכסת השעות ללא אישור של ועדת הביקורת. במקרה שיוטלו על המבקר הפנימי משימות נוספות במהלך שנת הביקורת - תקבע ועדת הביקורת את מכסת השעות למשימות הנוספות.

בגין שנת 2022 עלות שכר טרחת המבקר הפנימי וצוותו, הסתכמה לכ- 211 אלף ש"ח (בתוספת מע"מ).

להערכת החברה, בשל העובדה שהתגמול הינו על בסיס שעות עבודה, אין בתגמול האמור כדי להשפיע על הפעלת שיקול הדעת המקצועי של המבקר הפנימי. החברה קבעה כמדיניות חיונית את עצמאות הביקורת הפנימית ולכן, המבקר הפנימי אינו תלוי כלל בחברה ובהנהלתה.

7. רואה החשבון המבקר

זהות המבקר

רואי החשבון המבקרים הראשיים של החברה והחברות המוחזקות הינם פירמת רואי החשבון Deloitte בריטמן אלמגור זהר ושות', רואי חשבון ("המבקר"). יצוין כי הפירמה שוכרת משרדים מהחברה במרכז עזריאלי בתל-אביב בסכומים שאינם מהותיים לחברה. עם זאת על מנת להבטיח שלא תיפגע אי תלותו, נטל על עצמו המבקר (במסגרת הסכמה עם רשות ניירות ערך) פרמטרים שייבחנו מעת לעת בקשר עם ההתקשרות, לרבות בקשר עם מסוימות תנאי הסכם השכירות ואי שינוי שלהם; הסכמי שכר טרחה בכתב ובתנאי שוק; הפרדה בין זהות נותני השירותים למקבלי החלטות בקשר להסכם השכירות; מגבלות בקשר עם התחשבנות בגין הסכם השכירות והשירותים והסכמה כי במקרה של חילוקי דעות יפעל המבקר לסיום כהונתו. החברה מאשרת מדי שנה עם המבקר את קיומם של פרמטרים אלה ותקפותם. ביום 19 במרץ 2023, אישרה וועדת הביקורת של החברה התקשרות בהסכם שכירות חדש בין החברה לבין המבקר שתקופת השכירות לפיו תחל במהלך שנת 2024. זאת, בהתאם לתנאי מתווה מעודכן שהוסכם בין המבקר לבין רשות ניירות ערך במהלך שנת 2022, המבטיח עמידה בכללי אי התלות החלים על המבקר¹¹.

¹¹ לפריטים אודות תנאי המתווה, ראו מענה רשות ניירות לפניית המבקר - קישור

שכר המבקר

בשנים 2021 ו-2022 הסתכם שכר טרחת רואי החשבון בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת, לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת ובגין שירותי יעוץ כדלקמן:

2022	שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס הקשורים לביקורת			חברה
אלפי ש"ח	אלפי ₪	אלפי ש"ח	מבקר	
3,737	1,240	2,497	Deloitte	קבוצת עזריאלי בע"מ
			בריטמן אלמגור	
			זהר ושות'	

2021	שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס הקשורים לביקורת			חברה
אלפי ש"ח	אלפי ₪	אלפי ש"ח	מבקר	
3,255	740	2,515	Deloitte	קבוצת עזריאלי בע"מ
			בריטמן אלמגור	
			זהר ושות'	

קביעת שכר המבקר

דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת של החברה, הוסמך בתקנון החברה לקבוע את שכרו של רואה החשבון המבקר. שכר הטרחה נקבע על בסיס העבודה הנדרשת ונסיון העבר, תוך התאמתו לשינויים ברגולציה ובהיקף העבודה, להתפתחות החברה ולאירועים אשר חלו במהלך השנה החולפת.

8. מורשה חתימה עצמאי

נכון למועד פרסום הדוח, אין לחברה מורשה חתימה עצמאי.

9. תרומות

בשנת 2020, אימצה הקבוצה תוכנית אחריות תאגידית, המגדירה את מחויבות הקבוצה לאחריות חברתית ועסקית, בניית הארץ ושמירה על הסביבה. ביום 18 באוגוסט 2020, אישר דירקטוריון החברה, מסגרת תקציבית שנתית, בגובה של עד 1.5% מהרווח הנקי השנתי המאוחד¹² או 20 מיליון ש"ח, לפי הגבוה מביניהם, לצורך יישום תוכנית אחריות תאגידית, לרבות מדיניות התרומות הנכללת בה, ואשר תיעשה באמצעות מתן תרומות כספיות ו/או תרומות בעין. במהלך שנת 2022 תרמה החברה ו/או הוציאה הוצאות בקשר עם תוכנית האחריות התאגידית, בעצמה ובאמצעות חברות מאוחדות, סך של כ- 10.6 מיליון ש"ח.

10. תוכנית אכיפה פנימית בחברה

בשנת 2012 אימצה החברה תוכנית אכיפה פנימית. במסגרת תוכנית האכיפה הפנימית, מינה דירקטוריון החברה ועדת דירקטוריון ייעודית לנושא האכיפה הפנימית בחברה ("ועדת האכיפה") אשר קיימה מסכת דיונים לגבי התאמות נדרשות במתווה אכיפה ונוהל מערך אכיפה לצרכי החברה, למבנה הייחודי של החברה ולתחום פעילותה. הממונה על האכיפה הפנימית בחברה היא עו"ד נירית זאבי, סמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת החברה.

במסגרת תוכנית האכיפה, עדכנה ואימצה החברה מספר נהלים בקשר עם הממשל התאגידי בחברה, אשר מהווים חלק ממערך אכיפה כולל בחברה, לרבות: (א) נוהל עבודת הדירקטוריון וועדותיו; (ב) נוהל אב - עסקאות עם צדדים קשורים (הכולל התייחסות לאיתור עסקאות עם בעלי עניין, סיווג עסקאות חריגות וזניחות ואמות מידה לסוגי עסקאות ופעולות כחריגות); (ג) נוהל דיווחים מיידיים (לבחינת המהותיות והצורך בהגשת דיווח מיידי בקרות אירועים שונים); (ד) נוהל מידע פנים; (ה) נוהל עובדים מתריעים; (ו) קוד אתי; (ז) נוהל החזקות נושאי משרה; (ח) נוהל אשכול חברות; (ט) נוהל תיחום פעילות לדירקטורים ובעלי שליטה בחברה וכן נהלים נוספים שנועדו לתמוך ולהסדיר את עבודת האורגנים השונים בחברה והנהלתה.

בשנת 2022 ועד למועד פרסום הדוח יישמה החברה את תוכנית האכיפה ופעלה בהתאם לה ובמסגרת זו אף קיימה את יום הדרכה שנתי המרכז עדכונים רלוונטיים למנהלים ועובדים בקבוצה.

¹² בנטרול התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה נטו ממס.

בנוסף, במהלך תקופת הדוח, אימצה החברה תכנית אכיפה בדיני תחרות במסגרתה אומצו מספר נהלי עבודה הנגזרים מהוראות חוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח - 1988, כגון: (א) נוהל תקשורת וטיפול במסמכי הקבוצה; (ב) נוהל מגע עם מתחרים; (ג) נוהל פניה לקבלת ייעוץ משפטי על פי תחומי הפעילות של הקבוצה; (ד) נוהל הטמעת תכנית האכיפה.

חלק ב' - שאלון ממשל תאגידי¹³

למען הסר ספק יובהר כי השאלון אינו בא למצות את כל היבטי הממשל התאגידי הרלוונטיים לחברה, אלא עוסק במספר היבטים בלבד; לצורך קבלת מידע נוסף, יש לעיין בדיווחי החברה, לרבות בדוח תקופתי זה.

עצמאות הדירקטוריון		
לא נכון	נכון	
	<p>1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים): מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.</p>	✓
	<p>2. שיעור¹⁴ הדירקטורים הבלתי תלויים¹⁵ המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 4/9. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון¹⁶ התאגיד¹⁷: _____.</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).</p>	
	<p>3. בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-1 לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן, מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).</p>	✓
	<p>4. כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים¹⁸ למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים).</p>	✓
	<p>5. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.</p> <p>כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות):</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" -</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפא:</p> <p><input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.</p>	✓
	<p>6. בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) - יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור:</p> <p>זהות: גב' סטפאני עזריאלי; אינה בעלת תפקיד בתאגיד, אשתו של מר דוד עזריאלי ז"ל ואימן של דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון, נעמי ושרון עזריאלי, דירקטוריות.</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: <input type="checkbox"/> כן <input checked="" type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>שיעור נוכחות¹⁹ בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____ . נוכחות אחרת: הגב' סטפאני עזריאלי</p>	✓

¹³ בהתאם לנוסח שנכלל במסמך הצעות תיקוני חקיקה בעניין שיפור הדוחות שפורסם על ידי רשות ניירות ערך ביום 16 במרץ 2014.

¹⁴ בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

¹⁵ לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

¹⁶ לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

¹⁷ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

¹⁸ לענין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן כנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד יחשב כ"כפיפות" לענין שאלה זו.

¹⁹ תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

עצמאות הדירקטוריון

נכון לא נכון

מתלווה לבנותיה, דנה עזראלי, יו"ר הדירקטוריון, נעמי ושרון עזראלי, דירקטוריות, אולם לא לקחה ואינה לוקחת חלק פעיל בדיונים ובהחלטות.

כשירות וכישורי הדירקטורים

נכון לא נכון

7.	בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה - קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה) ²⁰ . אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין -	✓
א.	פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: _____.	
ב.	הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: _____.	
ג.	מניין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: _____.	
ד.	הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: _____.	
8.	התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: <input checked="" type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן X במשבצת המתאימה)	✓
9.	א. בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 1 (מעבר לדירקטור החיצוני בעל המומחיות החשבונאית).	✓
ב.	מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ²¹ : 4. בעלי כשירות מקצועית: 4.	✓
	במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שכיהנו בשנת הדיווח.	
10.	א. בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____.	✓
	בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: 0.	
ב.	מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 5, נשים: 4.	

²⁰ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

²¹ לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005.

ישיבות הדירקטוריון

נכון **לא נכון**

11. א. מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:
 רבעון ראשון: 4.
 רבעון שני: 2.
 רבעון שלישי: 4.
 רבעון רביעי: 4.

ב. לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור²² השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו):
 (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים)

שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (14 ישיבות)	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת ²³ (4 ישיבות)	שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים ²⁴ (5 ישיבות)	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול ²⁵ (6 ישיבות)	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה)
דנה עזריאלי	14/14	--	--	--	--
נעמי עזריאלי	14/14	--	--	--	--
שרון עזריאלי	11/14	--	--	--	--
אורן דרור	14/14	4/4	5/5	--	ועדה לענייני אכיפה - 1/1
ציפורה כרמון	6/6	1/1	1/1	2/2	ועדה לענייני אכיפה - 1/1 הערה: גב' כרמון חדלה לכהן בחודש מאי 2022. הנתונים לגביה מתייחסים עד למועד זה.
מנחם עינן	14/14	4/4	5/5	--	ועדה לענייני אכיפה - 1/1
דן יצחק גילרמן	14/14	4/4	5/5	3/3	ועדה לענייני אכיפה - 1/1 הערה: מר גילרמן מונה כחבר ועדת תגמול בחודש מאי 2022. הנתונים לגבי נוכחותו בוועדת התגמול מתייחסים החל ממועד זה.
אהוד רצאבי	10/10	4/4	3/3	5/5	ועדה לענייני אכיפה - 1/1 הערה: מר רצאבי חדל לכהן בחודש אוגוסט 2022. הנתונים לגביו מתייחסים עד למועד זה.
יוסף שחק ורדה לוי	14/14 4/4	4/4 0/0	5/5 2/2	6/6 2/2	ועדה לענייני אכיפה - 1/1 ועדה לענייני אכיפה - 0/0 הערה: גב' לוי החלה לכהן בחודש אוגוסט 2022. הנתונים לגביה מתייחסים החל ממועד זה.
אריאל קור	3/3	0/0	0/0	--	ועדה לענייני אכיפה - 0/0 הערה: מר קור החל לכהן בחודש נובמבר 2022. הנתונים לגביו מתייחסים החל ממועד זה.



12. בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.

²² ר' ה"ש 9.
²³ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.
²⁴ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.
²⁵ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון

לא נכון	נכון
	✓
13.	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א(2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין - תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: _____.
	✓
14.	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.
	✓
15.	בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, ככל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות ²⁶ . <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד ככל הונה כאמור).
	✓
16.	המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון.
	✓
17.	בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור.

ועדת הביקורת

לא נכון	נכון
	✓
18.	בועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח - א. בעל השליטה או קרובו. ב. יו"ר הדירקטוריון. ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו. ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע. ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה.
	✓
19.	מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות
	✓
20.	מנין חוקי לריון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני אם תשובתכם היא "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור: _____.
	✓
21.	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.
	✓
22.	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ו/או לבקשת הועדה (לגבי היועץ/ת המשפטי/ת ומזכיר/ת התאגיד שאינו/ה בעל/ת שליטה או קרובו/ה).
	✓
23.	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.
	✓
24.	ועדת הביקורת ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.

²⁶ בחברת איגרות חוב - אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים

לא נכון	נכון	
		25 א. יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: 2 ימי עסקים, למעט במקרים בהם יקבע אחרת בנסיבות העניין.
		ב. מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת המלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (לשנת 2022): 4. דוח רבעון שני: 2. דוח רבעון שלישי: 2. דוח שנתי: 2.
		ג. מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2022): 5 ימים. דוח רבעון שני: 6 ימים. דוח רבעון שלישי: 6 ימים. דוח שנתי: 6 ימים.
	✓	26. רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח.
		27. בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:
	✓	א. מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).
	✓	ב. התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-1(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).
	✓	ג. יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.
	✓	ד. כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.
	✓	ה. לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.
	✓	ו. חברי הועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.
	✓	ז. המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.
ועדת תגמול		
לא נכון	נכון	
	✓	28. הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה).
	✓	29. תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת תגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.
	✓	30. בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -
	✓	א. בעל השליטה או קרובו.
	✓	ב. יו"ר הדירקטוריון.
	✓	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.
	✓	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.
	✓	ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה.
	✓	31. בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.
	✓	32. ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג) (3) ו-272(1)(א) (1) (ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית.

מבקר פנים	
לא נכון	נכון
	✓
33.	יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.
34.	יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: בשנת הדיווח כבכל שנה, תוכנית הביקורת אושרה מראש על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.
35.	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות ²⁷): בהתאם לפירוט המופיע בסעיף 6 לפרק ה' לדוח השנתי לעיל.
36.	בשנת הדיווח התקיים דיון (בוועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי. המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.

עסקאות עם בעלי ענין	
לא נכון	נכון
37.	בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין - מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 1 (הגב' דנה עזריאלי). - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגנים הקבועים בדיון: <input checked="" type="checkbox"/> כן (הסכם הניהול של הגב' דנה עזריאלי המכהנת כיו"ר פעיל של דירקטוריון החברה אושר בוועדת התגמול, בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של החברה שהתקיימה בחודש אוגוסט 2022) <input type="checkbox"/> לא
38.	למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו: <input checked="" type="checkbox"/> כן ראו פירוט בדבר הסדר תיחום פעילות בסעיף 3.2 לפרק זה עיל. <input type="checkbox"/> לא

רו"ח יוסף שחק

יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים:

רו"ח ורדה לוי

יו"ר ועדת הביקורת:

גב' דנה עזריאלי

יו"ר הדירקטוריון:

²⁷ כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים וביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.



חלק ו'

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי

מצורף בזאת דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א), לשנת 2022:

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1 | אייל חנקין, מנהל כללי

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

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

4 | יאיר חורש, משנה לסמנכ"לית כספים

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

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה. הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

- מיפוי ותיעוד הבקרות וזיהוי התהליכים המהותיים מאוד בחברה ובחברות המאוחדות העיקריות על פי סיכוני הדיווח, ביחס לכל אחת מהחברה או החברות המאוחדות העיקריות, לפי העניין.
- התהליכים בחברה שנקבעו כמהותיים מאוד הם: הכנסות מדמי שכירות מנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה.
- בחינה של הביצוע והתיעוד בפועל של הבקרות שהוגדרו בתהליכי הבקרה ברמת הארגון (ELC), במערכות המידע (ITGC), בתהליך עריכת הדוחות הכספיים ובתהליכים שזוהו כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי.
- הערכה כוללת של אפקטיביות הבקרה הפנימית.
- בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר, 2022 היא אפקטיבית.

מצורפות הצהרות המנהל הכללי וסמנכ"לית הכספים, האחראית על הדיווח הכספי בחברה.

תאריך: 21 במרץ, 2023

הצהרת מנהלים:

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 99(ד)(1):

אני, אייל חנקין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - התאגיד) לשנת 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 לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון והנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

תאריך: 21 במרץ, 2023

הצהרת מנהלים:

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים לפי תקנה 9(ד)2):

אני, אירית סקלר-פילוסוף, מצהירה כי:

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

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

תאריך: 21 במרץ, 2023