קבוצתעזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים
ליום 31 במרץ 2022

קבוצתעזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים
ליום 31 במרץ 2022

חלק א' | דוח דירקטוריון

חלק ב' | עידכונים לתיאור עסקי התאגיד

חלק ג' | דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2022

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

קבוצת עזריאלי

חלק א'

דוח הדירקטוריון

ליום 31 במרץ 2022

קבוצת עזריאלי

כרטיס ביקור

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

בתחום הקניונים מחזיקה הקבוצה במספר קניונים מובילים, בין היתר בקניון עזריאלי ירושלים, קניון עזריאלי איילון וקניון עזריאלי תל אביב. כמו כן, החברה מחזיקה ומנהלת נכסי משרדים אשר חלקם מן הבולטים בישראל, כדוגמת מרכז עזריאלי ת"א ומגדל עזריאלי שרונה. במהלך השנה החולפת, אכלסה הקבוצה את מגדל המשרדים עזריאלי TOWN. בנוסף, החברה פועלת בתחום הדיור המוגן, ונכון למועד הדוח, מנהלת ארבעה בתי דיור מוגן פעילים. בארה"ב, לחברה מספר נכסי משרדים, המרוכזים בעיקר בערים יוסטון ואוסטין טקסס, ארה"ב. בנוסף, מחזיקה החברה כ-24% בחברה שעיקר פעילותה הינו בתחום ה-Data Centers בצפון אמריקה. החברה מחזיקה בחברת Green Mountain הפועלת בתחום ה-Data Centers בנורבגיה. כמו כן, החברה מחזיקה במלון הר ציון בירושלים. בחודש אוקטובר 2021, התקשרה החברה בהסכם המותנה בהתקיימות תנאים מתלים לרכישת קניון מול הים באילת אשר נכון למועד פרסום הדוח חלקם התקיימו כמפורט בסעיף 1.2.3.3 להלן. בחודש ינואר 2022, השלימה החברה רכישת חברה המחזיקה בקרקעות המצויות במתחם צפון גלילות, שעליהן תקים ותשכיר קמפוס עבור סולראדג' טכנולוגיות בע"מ.

הקבוצה יוזמת הקמתם של פרויקטים בהיקף של מאות אלפי מ"ר, הכוללים שטחי משרדים, מסחר ודיור מוגן. אלה צפויים לתרום משמעותית לצמיחה העתידית של הקבוצה, לצד ההשקעה בשימור איכותו וערכו של פורטפוליו הנכסים הפעילים.

בנוסף לתחום הנדל"ן, לקבוצה פעילות של פלטפורמת סחר קמעונאי אלקטרוני AZRIELI.COM. כמו כן, נכון למועד הדוח, לחברה החזקה פיננסית במניות בנק לאומי (כ-2.4%).

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

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

נוסדה בשנת 1983

4.9 מיליארד ש"ח דיבידנד
מאז ההנפקה בשנת 2010

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

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

הון עצמי המיוחס לבעלי המניות
20.6 מיליארד ש"ח

98% שיעור תפוסה* ממוצע בישראל

* בנטרול נכסים באיכלוס לראשונה

** כל הנתונים לגבי השטחים להשכרה הינם חלק החברה.

19 קניונים

343 אלף מ"ר | 99% תפוסה*

17 נכסי משרדים

644 אלף מ"ר | 98% תפוסה*

4 בתי דיור מוגן

105 אלף מ"ר | 99% תפוסה*

8 נכסי משרדים בחו"ל

241 אלף מ"ר | 75% תפוסה

16 חוות שרתים בחו"ל

24 אלף מ"ר | 94% תפוסה

נדל"ן בייזום

12 נכסים | 699 אלף מ"ר

תמצית ביצועים ודגשים פיננסיים לתקופת הדוח

גידול של כ-51% ב-NOI ברבעון הראשון לשנת 2022 ל-456 מיליון ש"ח בהשוואה ל-301 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד

NOI

גידול של כ-205% ברווח הנקי (336 מיליון ש"ח) בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד (110 מיליון ש"ח)

רווח נקי

גידול של כ-48% FFO ל-337 מיליון ש"ח בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד

FFO מפעילות הנדל"ן המניב

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

ריבית ממוצעת לעומת מח"מ

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

1 | הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1 כללי

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ ("**החברה**"; החברה יחד עם כל התאגידים המוחזקים על ידה, במישרין ו/או בעקיפין, תכונה: "**הקבוצה**" או "**קבוצת עזריאלי**"), מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בחודש מרץ 2022 ("**תקופת הדוח**" ו- "**הרבעון**", בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("**התקנות**").

הסקירה שתובא להלן, הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי ליום 31 בחודש דצמבר 2021, הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה באותו מועד[1] ("**הדוח התקופתי לשנת 2021**"), העדכון לפרק עסקי התאגיד והדוחות הכספיים ליום 31 בחודש במרץ 2022.

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

הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון, הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בחודש מרץ 2022[2]. הנתונים הכספיים ותוצאות הפעילות של החברה מושפעים מנתונים כספיים ותוצאות הפעילות של החברות המוחזקות על ידה. במקרים מסוימים מובאים פרטים הסוקרים אירועים אשר הינם לאחר תאריך הדוחות הכספיים ליום 31 בחודש מרץ 2022, ועד למועד פרסום הדוח ("מועד פרסום הדוח"), תוך ציון עובדה זו לצדם או פרטים ונתונים נוספים ברמת החברה בלבד. מהותיות המידע הכלול בדוח זה נבחנה מנקודת מבטה של החברה. בחלק מהמקרים, ניתן תיאור נוסף ומפורט, בכדי ליתן תמונה מקיפה של הנושא המתואר, אשר הינו לטעמה של החברה מהותי לצורך דוח זה.

---

[1] ראו דיווח של החברה מיום 23 בחודש מרץ 2022 (אסמכתא: 2022-01-033196), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

[2] הדוחות הכספיים המצורפים ערוכים על פי כללי הדיווח הבינלאומיים - IFRS. לפרטים נוספים, ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים ליום 31 בחודש מרץ 2022.

1.2 נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

1.2.1. תמצית מגזרי הפעילות המדווחים לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בחודש מרץ 2022

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

מנוע הצמיחה העיקרי של הקבוצה הינו ייזום פרויקטים של נדל"ן מניב: קניונים, משרדים, דיור מוגן ו-Data Centers. נכון למועד הדוח, לחברה שנים עשר פרויקטים בשלבי ייזום שונים בישראל, בהיקף מתוכנן של כ-699 אלף מ"ר, וכן, קרקעות לפיתוח. להלן תיאור קצר של חמשת מגזרי הפעילות המדווחים של הקבוצה וכן, של הפעילויות הנוספות ("**אחרים**").

1. **תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל** - לקבוצה 19 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל;
2. **תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל** - לקבוצה 17 נכסי משרדים מניבים בישראל;
3. **תחום נדל"ן מניב בארה"ב** - לקבוצה 8 נכסי משרדים בחו"ל, בעיקר בארה"ב;
4. **תחום הדיור המוגן** - לקבוצה 4 בתי דיור מוגן פעילים בישראל;
5. **תחום ה-Data Centers** - בבעלות החברה (בעקיפין) 100% מהון המניות המונפק והנפרע של GM הפעילה בנורבגיה, וכן, החזקות (בעקיפין) בהיקף של כ-24% בחברת קומפאס הפעילה בצפון אמריקה וב-EMEA.

פעילויות נוספות - למועד פרסום הדוח, לקבוצה פעילות סחר מקוון באמצעות עזריאלי אי-קומרס אשר מחזיקה ומפעילה את אתר Azrieli.com, פעילות בענף המלונאות וכן, החזקה בכ-2.4% ממניות בנק לאומי.

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

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

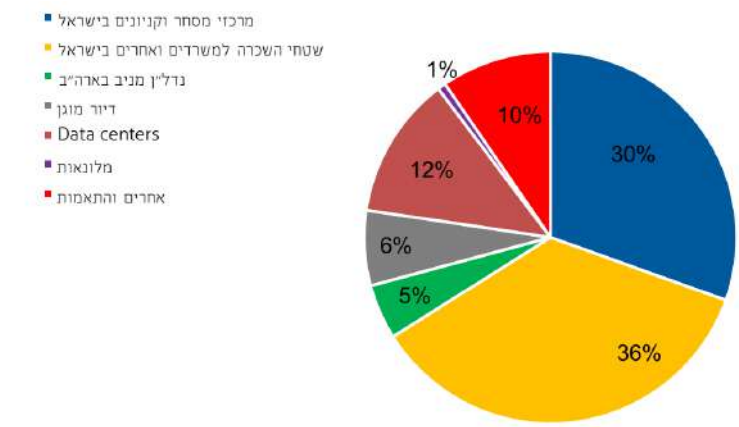
1.2.2. פילוח שווי הנכסים לפי תחומי פעילות

להלן פילוח סך הנכסים במאזן לפי תחומי פעילות:[3]

פילוח סך הנכסים במאזן לפי תחומי פעילות

פילוח הנכסים ביחס לסך המאזן

31.3.2022



נכון לתאריך	31.3.2022	31.12.2021
מרכזי מסחר וקניונים בישראל	**13,226**	13,051
שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	**15,438**	14,975
נדל"ן מניב בארה"ב	**2,073**	2,023
דיור מוגן	**2,828**	2,810
Data centers	**5,371**	5,025
מלונאות	**304**	301
אחרים והתאמות	**4,157**	4,186
סך הכל	**43,397**	42,371

הנתונים במיליוני ש"ח.

נכסי החברה במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים מהווים כ-36% מסך הנכסים במאזן ונכסי מגזר מרכזי מסחר וקניונים מהווים כ-30%. יתר תחומי הנדל"ן המניב מהווים יחדיו כ-23% מסך הנכסים במאזן.

1.2.3. תמצית התפתחויות עיקריות בתקופת הדוח ולאחריה

1.2.3.1. נכסים בייזום

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

1.2.3.2. 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' טכנולוגית בע"מ על חלק מהקרקעות.

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

1.2.3.3. התקשרות בהסכם לרכישת הבעלות בקניון "מול הים" בעיר אילת

ביום 3 באוקטובר 2021 התקשרה החברה בהסכם המותנה בהתקיימות תנאים מתלים עם שני צדדים שלישיים בלתי קשורים לחברה וכן עם חברת מול הים אילת (1978) בע"מ לרכישת מלוא (100%) הזכויות

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

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.

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

1.2.3.4. שינויים בכהונת נושאי משרה בחברה

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

ביום 18 במאי 2022, לאחר 9 שנות כהונה, סיימה גב' ציפורה כרמון את כהונתה כדירקטורית בלתי תלויה בחברה.

1.2.3.5. תשקיף מדף

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

1.2.3.6. מגפת הקורונה

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

1.2.4. דיבידנדים שחילקה החברה

	מועד אישור	מועד תשלום	סך הדיבידנד
קבוצת עזריאלי	22.3.2022	10.5.2022	650 מיליון ש"ח[4]

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

1.2.5. דיבידנדים שחולקו לחברה

	מועד אישור	מועד תשלום	סך הדיבידנד	חלק החברה מסך הדיבידנד שחולק
בנק לאומי	8.3.2022	6.4.2022	כ-588 מיליון ש"ח	כ- 15 מיליון ש"ח

[4] ליום 31 בחודש מרץ 2022 לחברה יתרת רווחים הניתנים לחלוקה בסך של כ-17.6 מיליארד ש"ח (יתרה זו כוללת גם רווחי שערוך נדל"ן).

2 | הנדל"ן המניב

2.1 הסביבה העסקית

הסביבה העסקית בה פועלת החברה מתוארת בסעיף 6 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021 ונכללת בדוח זה על דרך ההפניה. יצוין כי בשל עלייה באינפלציה בישראל במהלך החודשים האחרונים וכן לאור צפי לאינפלציה לשנה הקרובה המצויה בגבול העליון של היעד, בחודש אפריל 2022 החליטה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל על העלאת ריבית בנק ישראל ב-0.25% לרמה של 0.35%[5] וביום 23 במאי 2022 החליטה על העלאה נוספת של הריבית לרמה של 0.75%.[6]

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

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), 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 וכן נבחן ביטולן של המגבלות הבודדות שעדיין בתוקף. לפרטים אודות השפעת משבר הקורונה על פעילותה של החברה ראו סעיף 2.2 לפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2021.

נכון למועד פרסום דוח זה ולאור העובדה, כי מדובר באירוע דינאמי המאופיין באי ודאות רבה, בין היתר, בקשר עם החרפה מחודשת של מגפת הקורונה והצעדים שיינקטו על ידי המדינות השונות בעקבות כך, החברה אינה יכולה להעריך את ההשפעות האמורות על פעילותה העתידית, שכן מידת ההשפעה תלויה במידה ובהיקף של התממשותן. להערכת החברה, על אף יעילות החיסונים כנגד נגיף הקורונה וחזרת המשק בישראל לשגרה, היה 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

---

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

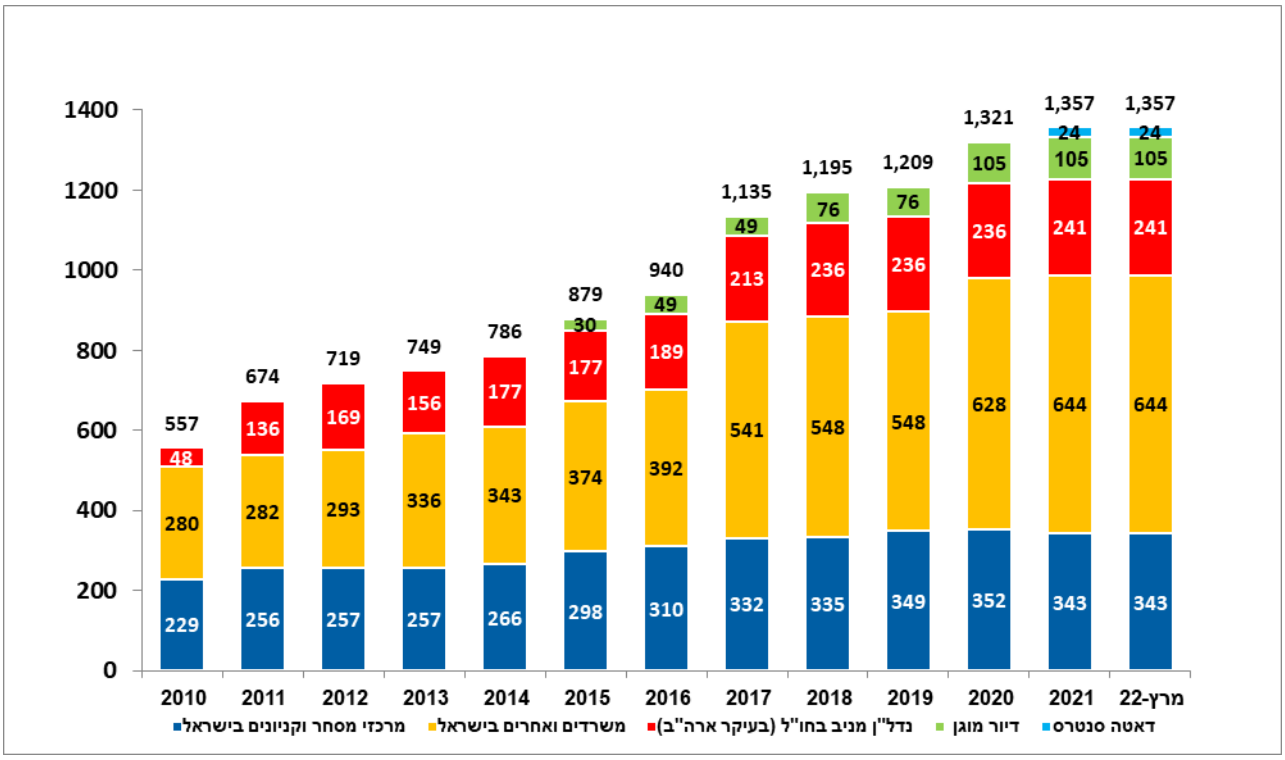
[6] בנק ישראל – הודעה לעיתונות מיום 23 במאי 2022, הוועדה המוניטרית החליטה ב-23/05/2022 להעלות את הריבית ב-0.4 נקודות האחוז לרמה של 0.55%. אתר בנק ישראל: https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/23-05-22.aspx

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 לגיוס מימון בתנאים נוחים, וכן לאור הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבבעלות החברה, מגוון השוכרים ותחומי הפעילות, פוחת היקף החשיפה של עסקי הקבוצה למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים בשל התפשטות מחודשת של נגיף הקורונה.

הערכות החברה בסעיף 2.2 זה בעניין 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

ליום 31 בחודש מרץ 2022



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

2.4 שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב

להלן שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31 בחודש מרץ 2022 לפי מגזרי הפעילות:

- מגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל הינו כ-99%;[7]
- מגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל הינו כ-98%;[7]
- מגזר נדל"ן מניב בארה"ב הינו כ-75%;
- מגזר הדיור המוגן בישראל הינו כ-99%;[7]
- מגזר ה-Data Centers הינו כ-94%.[8]

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

2.5 נתוני הרווחיות התפעולית של הנכסים – NOI

מדד ה–NOI (Net Operating Income) מציג את הרווחיות התפעולית נטו של נכסי הנדל"ן: רווח לאחר ניכוי הוצאות התפעול של הנכס ולפני ניכוי מסים וריביות. המדד האמור הוא אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב, משום שחלוקתו בשיעור ההיוון המתאים לנכסים, מספקת אינדיקציה לקביעת שווים של נכסי נדל"ן מניב.[9] בנוסף, משמש מדד ה–NOI, לאחר הפחתת הוצאות תחזוקה שוטפת, לצורך שמירה על הקיים, למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס.

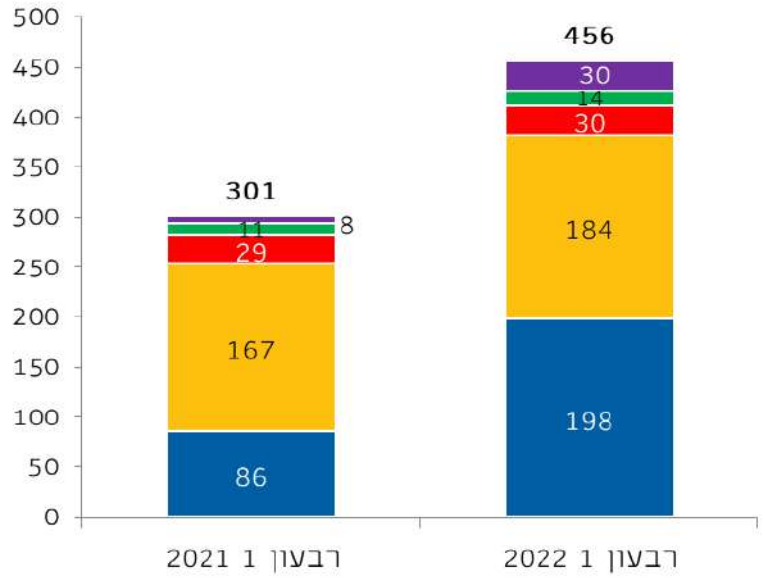
נדגיש, כי פרמטרים אלה אינם מציגים תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אינם משקפים מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה (כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים) ואינם אמורים להיחשב כתחליף לרווח הנקי להערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

2.5.1. נתוני הרווחיות התפעולית של הנכסים – NOI

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

להלן נתוני ה–NOI בגין תיק נכסי הנדל"ן המניב:[11]

NOI



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

הנתונים במיליוני ש"ח.

להסברים לעניין השינוי ב–NOI ראו סעיפים 0, 2.10, 2.11 ו–2.12 להלן.

---

[8] שיעור התפוסה הממוצע חושב על בסיס נתוני הסכמי השכירות בממוצע משוקלל של GM וקומפאס, כאשר קומפאס מוצגת לפי שיעור החזקת החברה בקומפאס (כ–24%). שיעור התפוסה אינו כולל שטחים שנמצאים בהקמה.

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

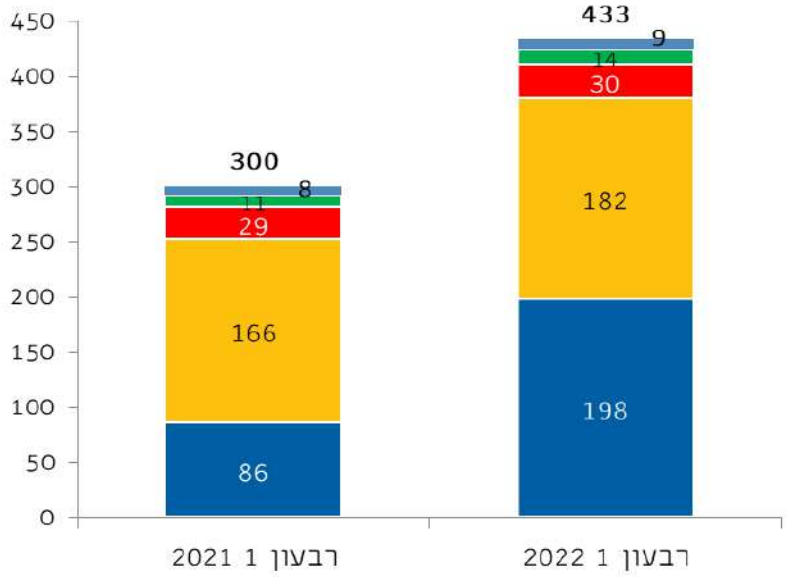
[10] הקבוצה עורכת את דוחותיה הכספיים על בסיס התקינה הבינלאומית ולכן בחישוב עלות השכרת והפעלת הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה, לא נלקח בחשבון פחת. כמו כן, לצורך חישוב הפרמטרים לעיל, לא נלקח בחשבון רווח משערוך נכסים.

[11] לרבות נכסים ממגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל, ממגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, ממגזר נדל"ן מניב בארה"ב, ממגזר הדיור המוגן וממגזר ה– Data centers.

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

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

Same Property NOI



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

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול ב-Same Property NOI השפע בעיקר מגידול במגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל בשל סגירת הקניונים למבקרים על פי החלטות הממשלה ולאור ההקלות לשוכרים בקניוני החברה ברבעון המקביל אשתקד כמפורט בסעיף 2.2 לעיל ומגידול במגזר המשרדים לאור איכלוס משרדי בזק לשעבר במגדלי עזריאלי.

2.6 שיעור היוון משוקלל (CAP RATE)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב, ללא דיור מוגן[12], ללא Data centers [13] וללא מלון הר ציון[14] של הקבוצה ליום 31 בחודש מרץ 2022:

חישוב שיעור ההיוון המשוקלל לתקופת הדוח	
סך נדל"ן להשקעה בדוח	35,091
בניכוי שווי המיוחס לנדל"ן להשקעה בהקמה	(2,673)
בניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע	(584)
בניכוי שווי המיוחס לדיור מוגן מניב	(2,496)
בניכוי שווי המיוחס לנכסי Data centers	(1,740)
בניכוי שווי מיוחס לזכויות בניה בנכסים מניבים ושווי מיוחס לנכסים מניבים שלא הוערכו לפי היוון תזרים	(750)
סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים הפנויים)	26,848
NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 31.3.2022 (ללא דיור מוגן, Data centers)	412
תוספת ל-NOI רבעוני עתידי [(1)]	42
סה"כ NOI מתוקנן	454
NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן (ללא דיור מוגן, Data centers)	1,816
שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate) [(2)]	6.8%

הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.

(1) הנתון כולל התאמה ל-NOI כפי שנכלל בהערכות השווי ליום 31.12.2021 (מתואם לעליית המדד בתקופת הדוח) ולכן כולל, בין היתר, תוספת NOI לשטחים פנויים שטרם אוכלסו במלואם ושטחים שאוכלסו ויאוכלסו במהלך שנת 2022 באכלוס לשנה שלמה (הסכומים העיקריים בסעיף זה הם בגין נכסי הקבוצה בחו"ל, קניון שרונה, בניין המשרדים בחולון ברחוב המנור, בניין המשרדים בפתח תקווה וכן בשל תקופת של החלפת שוכרים בחלק מהקניונים לשינוי תמהיל).

(2) שיעור NOI שנתי מתוקנן מתוך סך נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שטחים פנויים).

נתון זה אינו מהווה תחזית של החברה ל-NOI לשנת 2022 וכל מטרתו לשקף את ה-NOI בהנחת אכלוס מלא לשנה שלמה של כל הנכסים המניבים.

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

---

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

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

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

2.7 תזרים המזומנים מפעילות הנדל"ן (FFO)

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

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

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

FFO מפעילות הנדל"ן המניב			
	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2022	**לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2021**	**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021**
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות	336	110	**2,889**
נטרול ההפסד נטו מעזריאלי אי קומרס ותוצאות גרנית הכרמל המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות)	14	12	**62**
התאמות לרווח:[1]			
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע נטו	(252)	37	**(2,443)**
פחת והפחתות	3	3	**14**
הוצאות מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות	105	9	**277**
הוצאות מיסים	106	26	**688**
בניכוי דיבידנד מנכסים פיננסים זמינים למכירה	(15)	-	**(55)**
השפעת הפסדי (רווחי) חברה כלולה	9	5	**(331)**
הוצאות חד פעמיות	3	-	**43**[2]
תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים [3]	31	26	**182**
בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים	(11)	(9)	**(40)**
סה"כ התאמות לרווח	(21)	97	**(1,665)**
בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות [4]	1	1	**3**
סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב [5] [6]	330	220	**1,289**
סה"כ תזרים מימון נכסים בייזום [7]	7	8	**29**
סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב, ללא תזרים מימון נכסים בייזום	337	228	**1,318**

הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.

(1) ההתאמות לרווח שלהלן אינן כוללות התאמות בגין גרנית הכרמל ועזריאלי אי קומרס שכן תוצאותיהן נוטרלו במלואן.

(2) בעיקר בגין רכישת GM.

(3) פיקדונות הדיירים בדיור המוגן ייחשבו כנתקבלו או כהושבו במועד חתימת ההסכם או סיומו, לפי הענין ולא כפי שהם מוצגים בדוח תזרים המזומנים.

(4) חושב לפי ריבית משוקללת של הקבוצה בגין ההשקעה בעזריאלי אי קומרס, בגין 65% מעלות ההשקעה.

(5) המיוחס לבעלי המניות בלבד.

(6) כולל FFO מתחום הדיור המוגן בסך של כ-27 מיליון ש"ח, בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בחודש מרץ 2022 (בסך של כ-22 מיליון ש"ח בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בחודש מרץ 2021) ובסך של כ-166 מיליון ש"ח בשנת 2021.

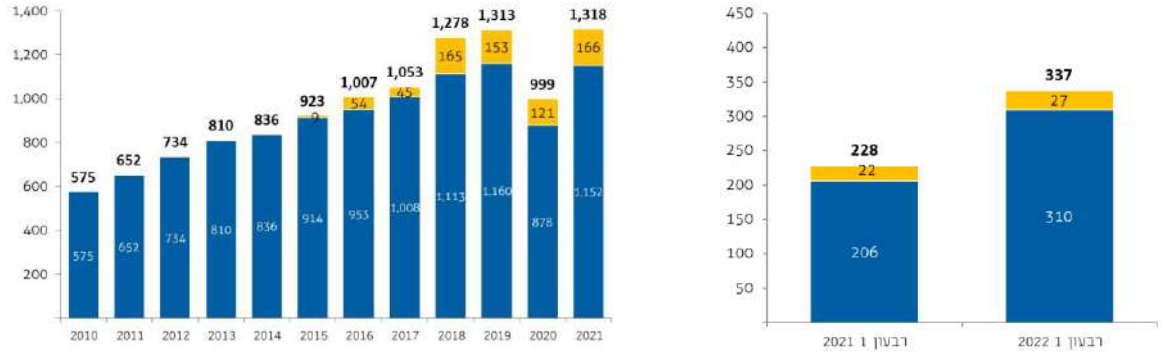
(7) חושב לפי עלויות אשראי ריאליות בגין נכסים בייזום.

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

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

התפתחות FFO מפעילות הנדל"ן המניב בשנים האחרונות

נתונים רבעוניים | **נתונים שנתיים**



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

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

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

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

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

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

2.8.1. מדד EPRA NRV

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

EPRA NRV

	31.3.2022	31.3.2021
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים	**20,578**	17,939
מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה	**(243)**	(64)
בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)	**4,526**	3,590
EPRA NRV	**24,861**	21,465
EPRA NRV למניה (ש"ח)	**205**	177

הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צוין אחרת.

2.8.2. מדד EPRA NTA

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

EPRA NTA		
	31.3.2022	31.3.2021
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים	**20,578**	17,939
מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה	**(243)**	(64)
יתרת המוניטין שאינה כנגד עתודה למס נדחה כפי שמופיעה במאזן החברה	**(1,436)**	(38)
נכסים בלתי מוחשיים אחרים	**(19)**	(14)
בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)	**2,263**	1,795
EPRA NTA	**21,143**	19,618
EPRA NTA למניה (ש"ח)	**174**	162

הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צוין אחרת.

2.8.3. מדד EPRA NDV

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

EPRA NDV		
	31.3.2022	31.3.2021
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים	**20,578**	17,939
מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה	**(243)**	(64)
יתרת המוניטין שאינה כנגד עתודה למס נדחה כפי שמופיעה במאזן החברה	**(1,436)**	(38)
התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן	**(471)**	(679)
EPRA NDV	**18,428**	17,158
EPRA NDV למניה (ש"ח)	**152**	141

הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צוין אחרת.

נכסי הנדל"ן המניב של קבוצת עזריאלי*

קניונים ומרכזים מסחריים

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

משרדים ואחרים בישראל

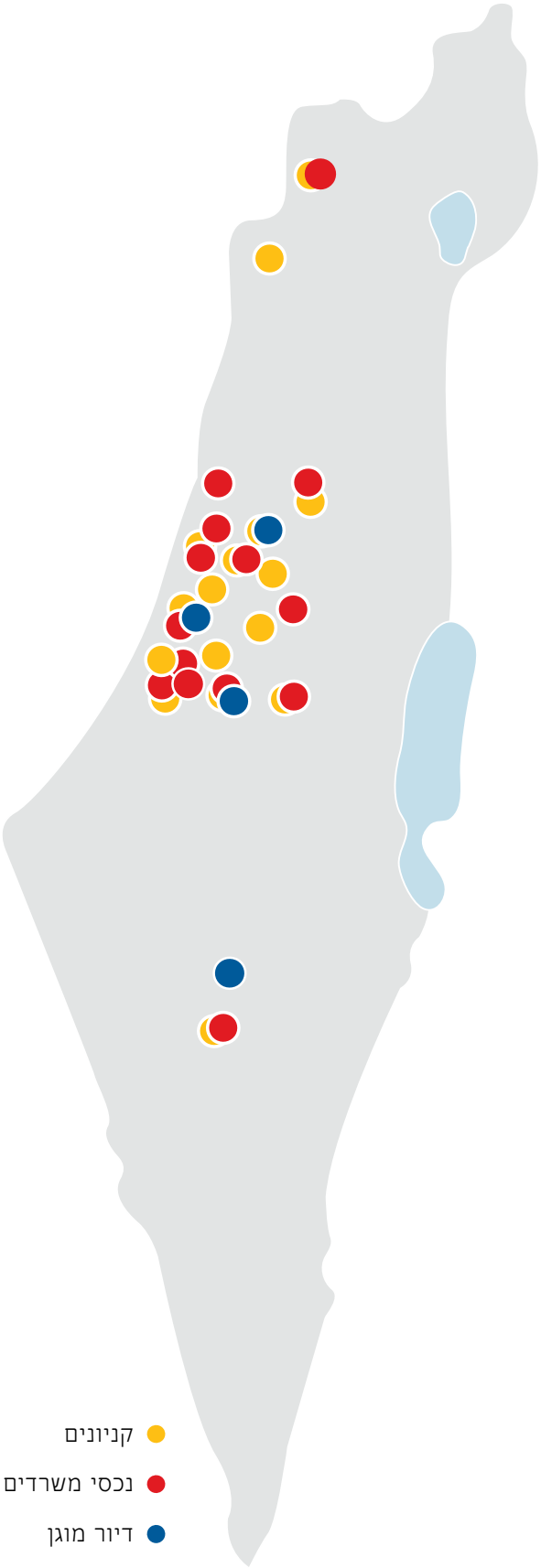
מגדלי עזריאלי
עזריאלי שרונה
מרכז עזריאלי חולון לעסקים
עזריאלי קיסריה
מרכז עזריאלי הרצליה
עזריאלי מודיעין
עזריאלי מודיעין מגורים
עזריאלי פתח תקוה
עזריאלי עכו
עזריאלי ירושלים
עזריאלי גבעתיים
עזריאלי הנגב
מרכז עזריאלי ראשונים
עזריאלי TOWN בניין E
עזריאלי חולון המנור
עזריאלי TOWN
מקווה ישראל תל אביב

חו"ל

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

דיור מוגן

פאלאס תל אביב
פאלאס רעננה
פאלאס מודיעין
פאלאס להבים



19 קניונים	343 אלף מ"ר	
17 נכסי משרדים	644 אלף מ"ר	
4 בתי דיור מוגן	105 אלף מ"ר	1,033 יח"ד
8 נכסי משרדים בחו"ל	241 אלף מ"ר	
סה"כ	**1,333 אלף מ"ר**	

* נכון ליום 31 במרץ 2022.

**נתוני השטחים הינם חלק החברה.

נכסי הדאטה סנטרס הפעילים של קבוצת עזריאלי*

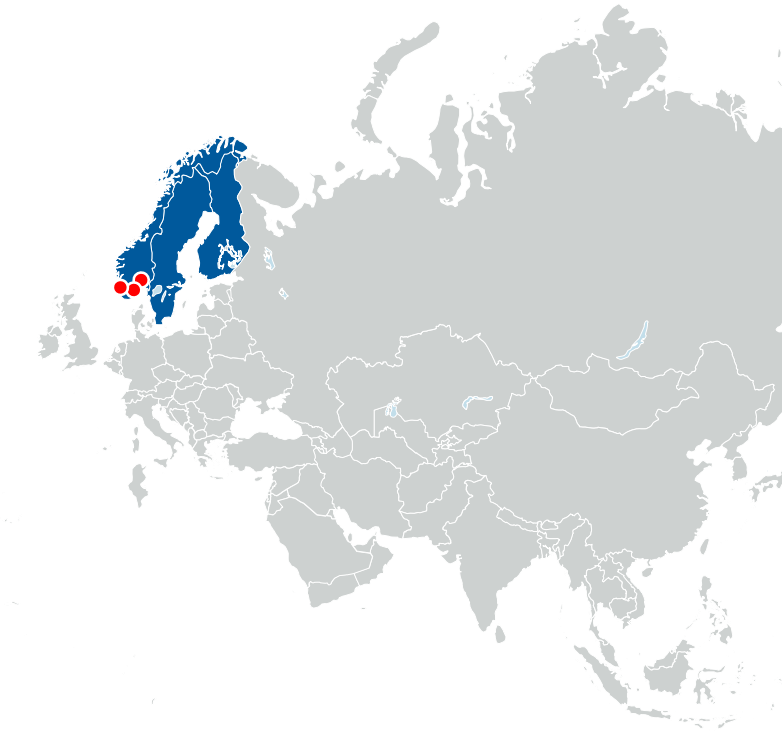
COMPASS datacenters ~24%

Green Mountain 100%

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

Canada
Montreal, Quebec
Toronto, Ontario

Norway
DC1 – Stavanger
DC2 – Telemark
DC3 - Oslo



- COMPASS
- Green Mountain

16 נכסי דאטה סנטרס בחו"ל 24 אלף מ"ר

* נכון ליום 31 במרץ 2022.
**נתוני השטחים הינם חלק החברה.

2.9 תחום המרכזים המסחריים והקניונים בישראל

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

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 בשים לחזרה לשגרה והתאוששות המשק הישראלי, קניוני הקבוצה ימשיכו להוות חלק משמעותי מהשוק הקמעונאי בישראל.

הפדיונות שדיווחו השוכרים בקניוני הקבוצה בחודשים מרץ-אפריל לשנת 2022 היו גבוהים ב-0.5% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

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

קניוני הקבוצה מתאפיינים בעיקר:

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

שטחי המסחר בקניונים ומרכזי המסחר של קבוצת עזריאלי מושכרים לכ-1,800 שוכרים.

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

<u>ביצועי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל ושינויים בשווי</u>

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

יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל - הסתכמה ביום 31 בחודש מרץ 2022 בסך של כ-13.2 מיליארד ש"ח, לעומת כ-13.1 מיליארד ש"ח ביום 31 בחודש דצמבר 2021. עיקר השינוי נובע מרווחי שיערוך בשל עליית המדד.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר -הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בכ- 131 מיליון ש"ח ונבע מהשפעת עליית המדד על שווי הנכסים, לעומת הפסד של כ-1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2021 שהותאמו לעליית המדד בתקופת הדוח.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל				
	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			לשנה שהסתיימה ביום
	אחוז שינוי	31.3.2022	31.3.2021	31.12.2021
הכנסות	100%	250	125	866
NOI	130%	198	86	665

הנתונים במיליוני ש"ח.

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

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל		
	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	
	31.3.2022	31.3.2021
NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה	198	86
NOI בגין נכסים שנמכרו בשנת 2021	-	-
סך NOI מכלל הנכסים	198	86

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI במגזר הקניונים ומרכזי המסחר בישראל מנכסים זהים (Same Property NOI) הושפע בעיקר בשל סגירת הקניונים למבקרים על פי החלטות הממשלה והשפעותיהן של ההקלות שניתנו לשוכרים ברבעון הראשון לשנת 2021 כאמור לעיל.

2.10 תחום המשרדים

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

נכסי ההשכרה למשרדים של החברה מתאפיינים בעיקר:

- **מיצוב:** בין נכסי החברה מצויים פרויקטים הנחשבים מובילים ומשמעותיים ביותר בתחום שטחי ההשכרה למשרדים בישראל וכן, מהווים אייקון בנוף הישראלי בכלל והתל-אביבי בפרט, כדוגמת מרכז עזריאלי תל-אביב ומגדל עזריאלי שרונה.

- **מיקום:** החברה עוסקת בייזום שטחי השכרה למשרדים ופועלת לאיתור והקמה של נכסיה בתחום זה באזורים בהם הביקוש למשרדים גבוה. לרוב, מצויים הפרויקטים של החברה בלב מתחמי העסקים של ישראל ובקרבה למרכזי הערים וכן, מתאפיינים בגישה נוחה של תחבורה פרטית וציבורית. כך לדוגמא, לחברה מספר פרויקטים באזור המע"ר הצפוני של תל-אביב, הן מניבים והן בייזום והקמה.
- **קומות רחבות היקף:** פורטפוליו הנכסים של החברה כולל מספר פרויקטים בעלי שטחי קומה גדולים. אלו מספקים מענה לביקוש הגובר מצד חברות גדולות המעוניינות ליצור אתר מרכזי אחד לעובדים ופריסתם על פני מספר קומות קטן יותר. כך לדוגמא, תכנון פרויקט עזריאלי שרונה ומרכז עזריאלי חולון מאפשר לשוכרים לאחד מספר אתרים אשר בעבר היו פרוסים ברחבי הארץ.
- **סטנדרט בנייה:** הקבוצה מקפידה על סטנדרטים גבוהים של בנייה בכל נכסיה, הבאים לידי ביטוי בעיצוב האדריכלי, בפונקציונליות של הנכסים ובהקפדה על איכויות בנייה גבוהות ועל פרטים, כגון: מעליות חדשניות ומהירות, תאורה מתקדמת ועוד. כל זאת מתוך ראייה ארוכת טווח, לפיה הנכסים יוחזקו וינוהלו על-ידי הקבוצה לאורך שנים רבות.
- **יעילות תפעולית:** גודלם של נכסי החברה מאפשר יעילות תפעולית, המתבטאת, בין היתר, ביכולת להטמיע שיפורים טכנולוגיים ושיפורי תשתית, לרבות התקנת רשתות תקשורת מורכבות והתייעלות אנרגטית (Leed Certificate), אשר מאפשרות לחברות בינלאומיות גדולות, הדורשות עמידה בתקינה מחמירה, לשכור שטחים בנכסי החברה.
- **ניהול:** כלל נכסי המשרדים להשכרה של הקבוצה מנוהלים על ידי חברות ניהול, אשר הינן חברות בת של החברה ומחויבות לסטנדרט שירותים גבוה.

שטחי המשרדים של קבוצת עזריאלי בישראל מושכרים לכ-725 שוכרים שונים. בכל אחד מנכסי הקבוצה ישנו תמהיל של שוכרים מענפים שונים. חלק מהשוכרים של שטחי המשרדים של החברה הן חברות ענק מקומיות או בינלאומיות.

2.10.1. ביצועי מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל ושינויים בשווי

לקבוצת עזריאלי 17 נכסים מניבים בתחום זה בישראל, בשטח כולל להשכרה של כ-644 אלפי מ"ר.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל - הסתכמה ביום 31 במרץ 2022 בסך של כ-15.4 מיליארד ש"ח, לעומת כ-15 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2021. השינוי נובע בעיקר מהשקעות בנכסי המגזר ומעליית שווי נכסי המגזר.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר -הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-121 מיליון ש"ח ונבע בעיקר מהשפעת עליית המדד על שווי הנכסים, לעומת הפסד של כ-36 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד שנבע בעיקר משינויים ביתרות חובה בגין מיצוע הכנסות שכר דירה ומהפחתת מס הרכישה בגין רכישת המבנה בתל אביב. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2021 שהותאמו לעליית המדד בתקופת הדוח.

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

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים				
	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			לשנה שהסתיימה ביום
	אחוז שינוי	31.3.2022	31.3.2021	31.12.2021
הכנסות	11%	217	195	834
NOI	10%	184	167	702

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI הושפע בעיקר מאיכלוס משרדי בזק לשעבר במגדלי עזריאלי.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל		
	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	
	31.3.2022	31.3.2021
NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה	182	166
NOI בגין נכסים שנרכשו או הקמתם הושלמה בשנת 2021	2	1
סך NOI מכלל הנכסים	184	167

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI במגזר המשרדים ואחרים בישראל מנכסים זהים (Same Property NOI) בתקופת הדוח הושפע בעיקר מאיכלוס משרדי בזק לשעבר במגדלי עזריאלי.

2.11 תחום הדיור המוגן

כניסתה של הקבוצה לתחום הדיור המוגן נעשתה באמצעות רכישת קרקע במודיעין בשנת 2014 ובהמשך, בשנת 2015 השלימה הקבוצה את רכישתו של בית הדיור המוגן הפעיל - פאלאס תל-אביב, שהינו מבתי הדיור המוגן היוקרתיים הקיימים בישראל. מאז רכישת פאלאס תל-אביב, פועלת הקבוצה תחת המותג "פאלאס", להמשך תפעול מוצלח והשבחה של ארבעת בתי הדיור המוגן הפעילים, פאלאס תל-אביב, פאלאס רעננה (לשעבר "אחוזת בית"), פאלאס מודיעין (שהקמתו הושלמה ברבעון השלישי לשנת 2018) ופאלאס להבים אשר הקמת שלב א' בו הסתיימה והינו מצוי באכלוס מתקדם, ושלב ב' בו נמצא בשלבי הקמה מתקדמים ושיווקו החל. כמו כן, הקבוצה מקימה פרויקט נוסף בראשון לציון.

2.11.1. ביצועי מגזר הדיור המוגן ושינויים בשווי

לקבוצת עזריאלי ארבעה בתי דיור מוגן פעילים בשטח בנוי עילי של כ-105 אלפי מ"ר (ללא שטחים המיוחסים לאגף הסיעודי ולשטחי מסחר), אשר כוללים כ-1,033 יחידות דיור מוגן. כמו כן, החברה בשלבי הקמה מתקדמים של שלב ב' בבית הדיור המוגן בלהבים וכן מקימה פרויקט נוסף בראשון לציון של כ- 275 יח"ד בשטח כולל של כ-31 אלפי מ"ר, הנמצא בהקמה (ללא שטחים המיוחסים לאגף הסיעודי ולשטחי מסחר). כמו כן, בחודש דצמבר 2021 התקבלה החלטת הוועדה המחוזית המאשרת תב"ע לתוספת זכויות, בין היתר, לדיור מוגן בקניון עזריאלי ירושלים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 4.1.2 לדוח הדירקטוריון לדוח התקופתי לשנת 2021, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

יתרת נכסי המגזר של הקבוצה במגזר דיור מוגן - הסתכמה ביום 31 במרץ 2022 לסך של כ-2.8 מיליארד ש"ח, בדומה ליתרה ביום 31 בדצמבר 2021.

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

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר הדיור המוגן:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר דיור מוגן				
		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	אחוז שינוי	31.3.2022	31.3.2021	31.12.2021
הכנסות	16%	52	45	192
NOI	27%	14	11	48

הנתונים במיליוני ש"ח.

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

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר דיור מוגן		
	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	
	31.3.2022	31.3.2021
NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה	**14**	11
NOI בגין נכסים שהקמתם הסתיימה בשנת 2021	**-**	–
סך NOI מכלל הנכסים	**14**	11

הנתונים במיליוני ש"ח.

2.12 תחום הנדל"ן המניב בארה"ב

קבוצת עזריאלי החלה לפעול לגיוון השקעותיה בנדל"ן מניב בחו"ל בשנת 2001. בעשור הקודם הקבוצה הרחיבה משמעותית את פעילותה באמצעות רכישת בנייני משרדים ביוסטון ובאוסטין, טקסס.

עיקר נכסיה של הקבוצה בחו"ל מתרכז באזורי מטרופולין חזקים, שבהם אוכלוסייה של לפחות 2 מיליון איש. סוגי הנכסים בהם מתמקדת הקבוצה הינם משרדים. למועד פרסום הדוח בוחנת החברה את האפשרות למימוש נכסים בתחום זה.

המגמה של גידול בשטחים הפנויים בשוק המשרדים ביוסטון המשיכה בשנת 2021, אם כי במידה פחותה לעומת שנת 2020, בעיקר בשל הזעזועים בתחום האנרגיה שהביאו בשנים האחרונות לירידה במחירי הנפט וכן בשל ההשפעה של מגפת הקורונה. בתקופת הדוח, ניתן לראות התעוררות מסוימת בשוק המשרדים ביוסטון אם כי טרם מדובר בפעילות בהיקפים משמעותיים. עוד יצוין, כי טרם ניכרת השפעת העליה במחירי הנפט שחלה במהלך שנת 2021 ונמשכה גם במהלך תקופת הדוח על שוק הנדל"ן ביוסטון.

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

נכון למועד הדוח, לקבוצת עזריאלי 8 נכסים מניבים בתחום זה, בעיקר בארה"ב, בשטח כולל להשכרה של כ-248 אלפי מ"ר (במאוחד) וכ-241 אלפי מ"ר (חלק החברה), המושכרים לכ-200 שוכרים.[15]

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר – הסתכמה ביום 31 במרץ 2022 בסך של כ-2.1 מיליארד ש"ח, לעומת כ-2 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2021. עיקר השינוי נובע מעליית שער הדולר החליפין של הדולר ליום 31 במרץ 2022 לעומת 31 בדצמבר 2021.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר – אין שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר בתקופת הדוח לעומת הפסד של כ-1 מיליון ש"ח שנרשם בתקופה המקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2021.

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

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

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב				
	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			לשנה שהסתיימה ביום
	אחוז שינוי	31.3.2022	31.3.2021	31.12.2021
הכנסות	-	**58**	58	231
NOI	3%	**30**	29	122

הנתונים במיליוני ש"ח.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב		
	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	
	31.3.2022	31.3.2021
NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה	**30**	29
NOI בגין נכסים שנרכשו בשנת 2021	**-**	-
סך NOI מכלל הנכסים	**30**	29

הנתונים במיליוני ש"ח.

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

2.13 תחום ה-DATA CENTERS

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

הצעד הראשון בכניסת החברה לתחום ה-Data Centers התבצע באמצעות השקעה הונית בחברת קומפאס, שעיקר פעילותה הינו בתחום ה-Data Centers בצפון אמריקה וכן פעילה ב-EMEA. נכון למועד פרסום הדוח, מחזיקה החברה (בעקיפין) בכ-24% בחברת קומפאס. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 18 ביולי 2019 (אסמכתא: 2019-01-073885), וכן, סעיף 1.3.2 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020, הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. נכון למועד פרסום הדוח, החברה בוחנת את האפשרות להגדלת החזקותיה בקומפאס בהיקפים שייתכן ויהיו מהותיים לחברה.

בהמשך לאמור, וכחלק מרצון החברה להיכנס לפעילות בתחום ה-Data Centers באירופה, במהלך שנת 2021 השלימה החברה רכישה (בעקיפין) של 100% מהון המניות של חברת GM, הפועלת בתחום בנורבגיה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.8 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

להערכת החברה, תחום ה- Data Centers צפוי לגדול בקצב משמעותי ויכול להוות מנוע צמיחה משמעותי לפעילות הקבוצה והחברה שמה לה למטרה להפוך לשחקנית משמעותית בשוק גלובלי זה הן באמצעות הרחבת פעילותן של GM וקומפאס והן באמצעות מיזוגים ורכישות נוספות. כמו כן, שואפת החברה ליצור פלטפורמה גלובלית בשיתוף עם משקיעים נוספים אשר תנוהל על ידי צוות בינלאומי ותרכז את פורטפוליו ההחזקות של החברה בתחום.

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

2.13.1. ביצועי מגזר ה-DATA CENTERS ושינויים בשווי

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

יתרת הנכסים של הקבוצה במגזר - הסתכמה ביום 31 במרץ 2022 בסך של כ-5.4 מיליארד ש"ח, לעומת כ-5 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2021. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר ומעליית שערי החליפין.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר - ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בכ-4 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ-1 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על-ידי שמאים בלתי תלויים ליום 31 בדצמבר 2021.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר ה-Data Centers (הסכומים המתייחסים לקומפאס נכללו בדוחות הכספיים בסעיף חלק בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס):

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר DATA CENTERS

	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			לשנה שהסתיימה ביום
	אחוז שינוי	31.3.2022	31.3.2021	31.12.2021
הכנסות	354%	50	11	82
NOI	275%	30	8	53

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול בהכנסות וב-NOI במגזר ה-DATA CENTERS בתקופת הדוח נבעו בעיקר מרכישת GM בשנת 2021.

התפתחות ה-NOI של מגזר DATA CENTERS		
	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	
	31.3.2022	31.3.2021
NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה	9	8
NOI בגין נכסים שנרכשו בשנת 2021	21	-
סך NOI מכלל הנכסים	30	8

הנתונים במיליוני ש"ח.

2.14 נדל"ן מניב - פעילויות נוספות

2.14.1. מלונאות

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

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

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

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

3 | פעילויות שאינן בתחום הנדל"ן

3.1 פעילויות נוספות

3.1.1. השקעות בתאגידים פיננסיים

לקבוצת עזריאלי השקעה בתחום הפיננסי באמצעות השקעה בבנק לאומי[16]. להלן תמצית שינויים בהשקעות בתקופת הדוח:

שינויים בהשקעה בחברות פיננסיות	
	בנק לאומי (1)
שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.2021	1,282
תמורה ממכירות	(86)
השקעה	-
סה"כ השקעה ליום 31.3.2022 (2)	1,196
שווי הוגן של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות הכספיים ליום 31.3.2022	1,240
שינוי בשווי הוגן בתקופת הדוח	44
הכנסות מדיבידנד שנרשמו בתקופת הדוח	15

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) השווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 31.3.2022.
(2) לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בתקופת הדוח.

3.1.2. פעילות באמצעות פלטפורמת סחר מקוון - AZRIELI.COM

בהמשך לדיווחי החברה, לפיהם היא ממשיכה לבחון הזדמנויות עסקיות בקשר עם הרחבת פעילותה לתחומים נוספים המשתלבים באסטרטגיה העסקית שלה, תוך יצירת מנוע צמיחה נוסף, מחזיקה ומפעילה החברה את אתר האינטרנט Azrieli.Com. האתר מספק פלטפורמת מסחר מקוון, אשר מטרתה לשלב ולחזק את פעילות הקניונים ומרכזי המסחר באמצעות פעילות אונליין ובדרך של מכירה משולבת ויצירת חווית צרכנות, בד בבד עם פיתוח פעילות הליבה במסחר המסורתי. לפרטים אודות פעילות הסחר המקוון של הקבוצה ראו סעיף 15 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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

4 פיתוח עסקי – מנועי צמיחה

4.1 סקירת פעילות הפיתוח העסקי

4.1.1. ייזום נדל"ן מניב

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

ריכוז הנתונים אודות נכסים בייזום

שם הנכס	שימוש	מ"ר לשיווק[1]	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה[2]	עלות שהושקעה[3]	עלות בנייה משוערת כולל קרקע[3]
פרויקטים יזמיים בהקמה בטווח זמן קצר						
עזריאלי TOWN ת"א[4]	מסחר ומגורים	מסחר: 4,000 מגורים: 21,000 (210 יח"ד)	2022	**650**	**532**	**565-595**
פאלאס דיור מוגן להבים שלב ב'	דיור מוגן	10,000	2022	**139**	**110**	**130-135**
קרקע מודיעין (מגרש 21)	מסחר, משרדים מגורים ומלונאות	31,000[6]	2023	**201**	**191**	**420-450**
צ'ק פוסט חיפה	מסחר	13,000	2023	**41**	**21**	**130-140**
סה"כ		**79,000**		**1,031**	**854**	**1,245-1,320**
פרויקטים יזמיים בטווח זמן בינוני						
קרקע דיור מוגן ראשון-לציון	דיור מוגן ומסחר	37,300	2024	**101**	**79**	**470-490**
הרחבת מרכז עזריאלי ת"א (מגדל הספירלה)	מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים	150,000[5]	2026	**1,100**	**662**	**2,450-2,650**
מלון הר ציון	מלונאות	34,000[10]	2025	**304**	**307**	**850-880**
קמפוס סולראדג'	משרדים	38,000	2025	**370**	**381**	**790-810**
סה"כ		**259,300**		**1,875**	**1,429**	**4,560-4,830**
סה"כ		**338,300**		**2,906**	**2,283**	**5,805-6,150**
פרויקטים יזמיים בשלבי תכנון						
עזריאלי טאון בניין E	משרדים	21,000	טרם נקבע	**255**	340[7]	**טרם נקבע**
חולון 3 – אזור תעשיה חולון[8]	מסחר ומשרדים	250,000	טרם נקבע	**569**	**505**	**טרם נקבע**
קרקע פתח תקווה	משרדים ומסחר	53,000[9]	טרם נקבע	**96**	**100**	**טרם נקבע**
קרקע מודיעין (מגרש 10)	משרדים ומסחר	37,000	טרם נקבע	**89**	**93**	**טרם נקבע**
סה"כ		**361,000**		**1,009**	**1,038**	
סה"כ		**699,300**				

נתוני העלויות והשווי במיליוני ש"ח.

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

1. בכל הנוגע לשימושי הדיור המוגן ו/או דירות להשכרה, הנתון מהווה היקף זכויות במ"ר.
2. ליום 31 במרץ 2022.
3. ללא היוונים והתאמות לשוכרים ליום 31 בחודש מרץ 2022.
4. הנתונים המוצגים מתייחסים לתב"ע הקיימת על הקרקע.
5. בחודש אפריל 2018 ניתן תוקף לתב"ע המגדילה את זכויות הבנייה של המגדל הרביעי והרחבת הקניון בכ-80 אלף מ"ר להיקף זכויות בניה כולל של כ-150 אלף מ"ר.
6. הקבוצה הגדילה את זכויות הבניה בפרויקט ל-31,000 מ"ר.
7. זכויות הבניה נרכשו במסגרת רכישת הנכס המניב בחודש מאי 2018.
8. כולל בתוכו קרקע נוספת (שטחי שיווק של כ-27,000 מ"ר), אשר נרכשה במקור במסגרת מכרז רמ"י והיוותה חלק מקרקעות חולון מנור. במסגרת איחוד חלקות, גדלו זכויות הבניה במגרש בכ-30,000 מ"ר (כך שסך זכויות הבניה במגרש המאוחד מסתכמות בסך של כ-250,000 מ"ר).
9. הנתונים המוצגים מתייחסים לתב"ע הקיימת על הקרקע. הקבוצה נמצאת בהליכים להגדלת זכויות הבניה בפרויקט ל-280,000 מ"ר.
10. כולל בתוכו גם את השטח הקיים וגם את הזכויות הנוספות שכן בכוונת החברה לשפץ את כל המלון ולהרחיבו.

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

<u>תיאור הנכסים בהקמה ועתודות הקרקע</u>

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

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

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

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

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

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

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

בשלב א' מתוכנן להבנות על הקרקע מבנה בן 2 קומות בהיקף של כ-13 אלף מ"ר וכ- 340 מקומות חניה אשר קומת הקרקע שלו תשמש כסופרמרקט. בחודש דצמבר 2020, התקשרה החברה בהסכם להשכרת השטח שישמש כסופרמרקט.

תכנית הבינוי אושרה על-ידי הוועדה המקומית. כמו כן, הגישה החברה בקשה להיתר דיפון וביסוס אשר התקבל בחודש ינואר 2022 והעבודות החלו. כמו כן, בחודש דצמבר 2021 הגישה החברה בקשה להיתר בניה מלא אשר אושר על-ידי הוועדה המקומית בתנאים והחברה פועלת למילוי התנאים.

דיור מוגן "פאלאס ראשון לציון" - הקרקע בשכונת גבעת הרקפות מזרח ראשון לציון, בשטח של כ-3,400 מ"ר נרכשה בחודש מרץ 2016, במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות החכירה בקרקע. הפרויקט מצוי בשלבי הקמה. החברה מקימה על הקרקע בית דיור מוגן, אשר צפוי לכלול עד 275 יחידות דיור, אגף סיעודי וכ-3,000 מ"ר שטחי מסחר. בחודש אפריל 2018 התקבלה המלצת הועדה המקומית להפקדת תב"ע לתוספת זכויות והועברה לדיון בועדה 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 בועדה 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.

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

במסגרת התב"ע נדרשה החברה לאשר תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לפרויקט, כתנאי להיתר בניה על קרקעי. כמו-כן, התחייבה החברה להקצות, מתוך הזכויות האמורות בפרויקט, קומה ציבורית עבור עיריית תל אביב-יפו וכן, התחייבה לתשלום ולביצוע מטלות שונות בסביבת הפרויקט, לרבות במרכז עזריאלי. בכוונת החברה להקים שטחי מסחר שיהוו הרחבה של הקניון הקיים ומגדל רב קומות, מגדל הספירלה. בחודש ינואר 2020 התקבל היתר בניית מרתפים לפרויקט. בחודש ינואר 2021 נחתמה תכנית העיצוב על-ידי הגורמים המאשרים בעיריית תל אביב. למועד פרסום הדוח החברה ממשיכה בביצוע עבודות חפירה ודיפון ובניית מרתפי חניה בקרקע. בחודש יולי 2021, הגישה החברה בקשה לקבלת היתר בניה עילי לכלל הפרויקט ובחודש דצמבר 2021 התקבלה החלטת הוועדה המקומית המאשרת את קבלת ההיתר בתנאים.

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

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

עזריאלי טאון בניין E - ביום 14 במאי 2018, השלימה החברה עסקה לרכישת זכויות במקרקעין המצויים בדרך מנחם בגין בתל אביב, עליהם בנוי בניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, בשטח כולל של כ - 5,500 מ"ר וקומות מרתף, אשר מושכר במלואו למטרת משרדים. הנכס כולל זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין בהיקף כולל של כ- 21,000 מ"ר שטח עילי וזכויות נוספות. בחודש יולי 2021, רכשה החברה את מקרקעי

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

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

קרקע בפתח תקווה - הקרקע, שנרכשה בחודש נובמבר 2017 בשטח של 19 דונם ("**הקרקע הפנויה**"), מצויה בחלקו המזרחי של אזור התעשייה קריית אריה בפתח תקוה ומצויה בסמיכות לפרויקט משרדים בבעלות הקבוצה. הקרקע הפנויה כוללת זכויות לבניה של כ-53,000 מ"ר וכן, מרתפי חניה.

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

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

קרקע במודיעין (מגרש 10) - ביום 6 באוקטובר 2019 זכתה החברה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרש המצוי במע"ר מודיעין-מכבים-רעות, בשטח של כ-17 דונם, המיועד לבניית פרויקט מסחר ומשרדים, בהיקף זכויות של כ- 37,000 מ"ר עילי, בתמורה לסך של כ-51 מיליון 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.

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

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

נכסים בייזום*

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

הרחבת מרכז עזריאלי ת"א (מגדל הספירלה)

שימוש	מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים
שטח להשכרה	150,000 מ"ר
מועד משוער לסיום	2026
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

קרקע מודיעין (מגרש 21)

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

מלון הר ציון ירושלים

היקף זכויות בניה	34,000 מ"ר
מספר חדרים	350
מועד משוער לסיום	2025
סטטוס	תכנון

עזריאלי חולון 3

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

נכסים בייזום*

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

עזריאלי TOWN

שימוש	מסחר ומגורים
שטח להשכרה	25,000 מ"ר
מועד משוער לסיום	2022
סטטוס	הקמה

קרקע פתח תקווה

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

קרקע מודיעין (מגרש 10)

שימוש	מסחר ומשרדים
שטח להשכרה	37,000 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

קמפוס סולראדג', הרצליה

שימוש	משרדים
שטח להשכרה	38,000 מ"ר
מועד משוער לסיום	2025
סטטוס	תכנון

4.1.2 השבחת נדל"ן מניב

מנוע צמיחה נוסף של החברה הינו פעילות ההשבחה שמבצעת החברה בנכסיה הקיימים. כמו כן, בוחנת החברה, מעת לעת, אפשרויות לקידום תב"ע להוספת זכויות בנייה בנכסיה. לפרטים אודות פעילות החברה להשבחת נכסיה הקיימים, ראו סעיף 4.1.2 לדוח הדירקטוריון לדוח התקופתי לשנת 2021, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה ובסעיף 4 לפרק ב' לדוח זה – עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 31 במרץ 2022.

4.1.3 איתור ורכישת נכסים בתחומי פעילות החברה

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

5 | מימון הפעילות

5.1. שיעור המינוף של הקבוצה

להלן תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח הכספי המאוחד:

תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח המאוחד			
	31.3.2022	31.3.2021	31.12.2021
נכסים שוטפים	3,492	2,888	3,271
נכסים לא שוטפים	39,905	32,304	39,100
התחייבויות שוטפות	3,466	2,949	3,289
התחייבויות לא שוטפות	19,323	14,270	18,310
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	20,578	17,939	20,742
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)	47%	51%	49%
חוב נטו למאזן (באחוזים)	29%	26%	29%

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 2021 הנפיקה החברה שתי סדרות אגרות חוב (סדרות ז' ו-ח') חדשות. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.2.9 לפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2021, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

איתנותה הפיננסית של הקבוצה, המאופיינת במינוף נמוך ובהיקף נרחב של נכסים לא משועבדים, מאפשרת לקבוצה זמינות מקורות להשגת מימון בתנאים נוחים.[17] שיעור המינוף של הקבוצה נמוך ביחס לרבות ממתחרותיה הבולטות. המינוף הנמוך של הקבוצה משתלב עם היזמות רחבת ההיקף של החברה בתחום הנדל"ן ומאפשר גמישות גם בעתות משבר. דוגמה לכך ניתן לראות בהנפקה אותה ביצעה החברה בחודש אפריל 2020 בעיצומו של משבר הקורונה, וכן, בהנפקת שתי סדרות אגרות החוב החדשות של החברה בחודש יולי 2021.

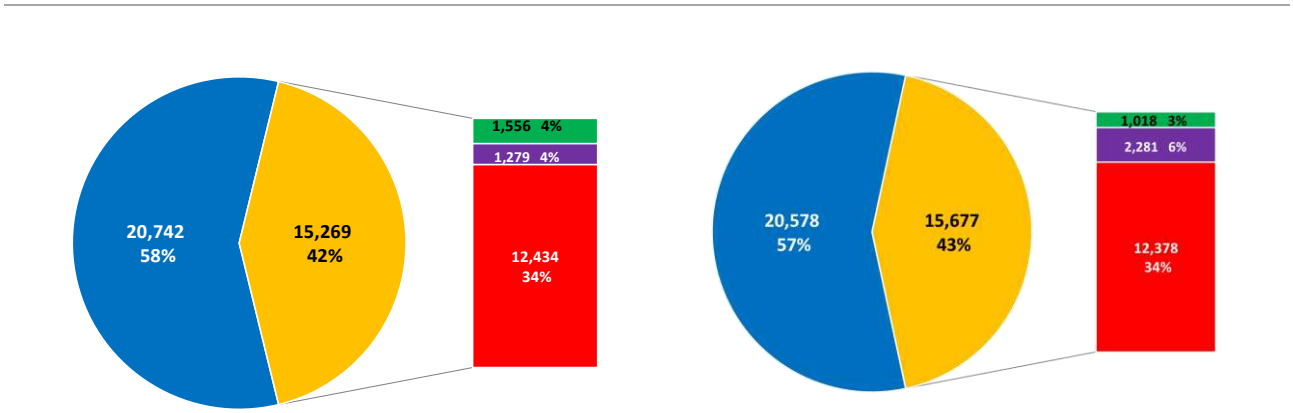
[17] לפרטים נוספים, ראו סעיף 20 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

5.2. הרכב מקורות המימון

לקבוצה ישנם שלושה אפיקי חוב עיקריים: חוב בנקאי, הלוואות פרטיות מגופים מוסדיים 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:

הרכב ההון של הקבוצה והתפלגות החוב



▪ 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- 408 מיליון ש"ח בתקופת הדוח נובע בעיקר ממימון מחדש ב-GM.
למועד הדוח, אין לקבוצה במאוחד ובדוח הנפרד גרעון בהון החוזר.

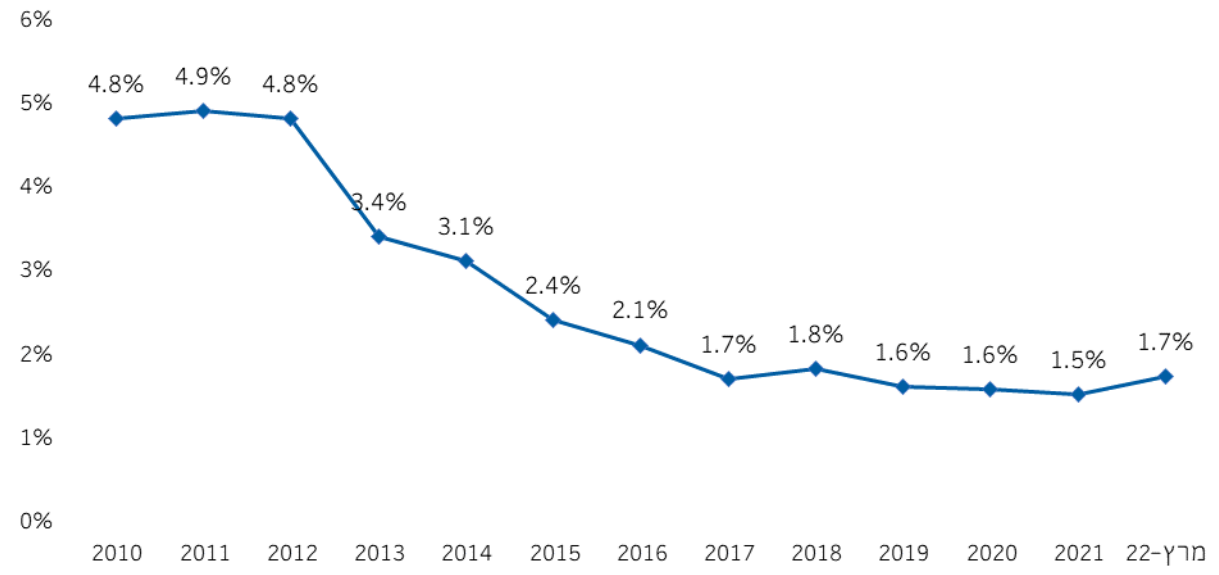
5.3. עסקאות מימון

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

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

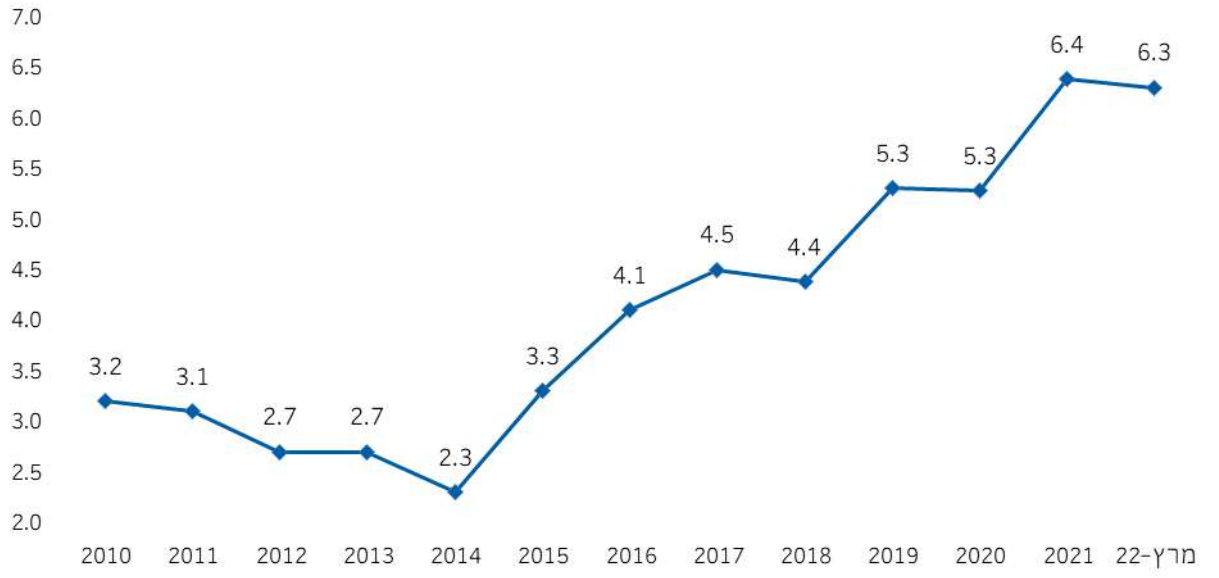
1. שיעור ריבית לתום התקופה

הורדת הריבית הממוצעת לאורך השנים



2. מח"מ לתום התקופה

הארכת משך חיי חוב ממוצע



5.4. דירוג

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

5.5. התחייבויות ומימון

להלן סיכום ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה:

פילוח ההתחייבויות הפיננסיות

	ריבית קבועה			ריבית משתנה		סה"כ		סה"כ
	צמוד מדד	צמוד לדולר ארה"ב	לא צמוד	צמוד מט"ח	לא צמוד	ריבית קבועה	ריבית משתנה	
הלוואות ז"ק	-	-	-	18	58	-	76	76
הלוואות ז"א	13,607	985	-	*1,005	4	14,592	1,009	15,601
סה"כ	13,607	985	-	1,023	62	14,592	1,085	15,677

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 31.3.2022

*על מרבית ההלוואה יש הגנה לשינויים בריבית.

ליום 31 במרץ 2022, שיעור ההלוואות לזמן קצר עמד על פחות מ-1% מתוך סך ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה. להערכת הנהלת החברה, שיעור זה הינו נמוך ושמרני לאור יחס המינוף הנמוך וסך הנכסים שאינם משועבדים כמפורט להלן.

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

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

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

5.7. מועד פירעון התחייבויות פיננסיות של הקבוצה

להלן מועדי וסכומי פירעון ההתחייבויות הפיננסיות:

תחזית פירעון ההתחייבויות הפיננסיות

שנה	קרן	ריבית	סה"כ
1	1,019	307	1,326
2	968	293	1,261
3	1,002	280	1,282
4	905	263	1,168
5 ואילך	11,783	999	12,782
סה"כ	15,677	2,142	17,819

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 31.3.2022.

המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה הינם בעיקר:

- תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, אשר הסתכם לסך של כ-373 מיליוני ש"ח בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2022.
- 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 במרץ 2022, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים), שמחזיקה הקבוצה, הסתכם לסך של 3.1 מיליארד ש"ח. החברה רואה באמצעיה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילותה השוטפת ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ-30 מיליארד ש"ח בנוסף לכ-3.1 מיליארד ש"ח אמצעים נזילים שצויינו לעיל), כבעלי חשיבות לאיתנותה הפיננסית, לגמישות הפיננסית הגבוהה שלה בשל אי תלותה בזמינות מקורות חיצוניים גם לצורכי פירעון חובות וליכולת ניצול הזדמנויות השקעה בתקופות שונות.[18] בהתייחס למקורות נזילים אפשריים נוספים, מעריכה הקבוצה, כי ביכולתה לגייס מימון בתנאים נוחים, בתנאים הכלכליים השוררים כיום.

נכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי

נכסים	שווי הנכסים ליום 31.3.2022
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל	12,145
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	15,036
נכסי נדל"ן אחרים (בעיקר מלונאות)	453
החזקות החברה בחברות קומפאס ועזריאלי אי קומרס	1,147
החזקות החברה בבנק לאומי	1,240
סה"כ	**30,021**

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

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

5.9. מצב כספי

מצב כספי, נזילות ומקורות מימון

הסעיף	31.3.2022	31.12.2021
סך המאזן (1)	**43,397**	42,371
נכסים שוטפים	**3,492**	3,271
נדל"ן להשקעה (2)	**34,934**	34,137
אשראי ז"ק (3)	**1,018**	1,556
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (4)	**2,281**	1,279
אגרות חוב, נטו (5)	**12,378**	12,434
סה"כ הון (6)	**20,608**	20,772

הנתונים במיליוני ש"ח.
(1) הגידול נובע בעיקר מגידול בנדל"ן להשקעה כתוצאה מהשקעות ושינוי בשווי ההוגן וגידול במזומנים.
(2) הגידול נובע בעיקר מהשלמת רכישת המקרקעין במתחם בצפון גלילות בתקופת הדוח ומהתקדמות ההשקעות בפרויקטים בהקמה ובנכסים המניבים בתקופת הדוח ומשינוי בשווי ההוגן של הנכסים.
(3) הקיטון נובע בעיקר מפרעון ההלוואה לזמן קצר של GM.
(4) הגידול נובע בעיקר ממחזור הלוואה של GM.
(5) הקיטון נובע מפירעונות שוטפים בתקופת הדוח.
(6) הקיטון נובע בעיקר מחלוקת דיבידנד בקיזוז גידול בשל הרווח הכולל בתקופה.

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

6 | סיכום התוצאות העסקיות

6.1 תמצית התוצאות העסקיות

להלן הרווח הנקי המאוחד של קבוצת עזריאלי:

ניתוח הרווח הנקי המאוחד			
	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	31.3.2022	31.3.2021	31.12.2021
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות	**336**	110	2,889
רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה	**336**	110	2,889
רווח בסיסי למניה (ש"ח)	**2.77**	0.91	23.82
רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת (ש"ח)	**2.77**	0.91	23.85
רווח כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה	**484**	289	3,235

הנתונים במיליוני ש"ח.

הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם ל-336 מיליון ש"ח בהשוואה ל-110 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול ברווח בתקופת הדוח הושפע בעיקר מגידול ב-NOI בסך 155 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהשפעת משבר הקורונה על התקופה המקבילה אשתקד, ממעבר לרווח מהתאמת שווי הוגן בסך 252 מיליון ש"ח לעומת הפסד בסך 38 מיליון ש"ח ברבעון המקביל וכן מגידול בהכנסות אחרות נטו, בקיזוז גידול בהוצאות מימון נטו בסך 162 מיליון ש"ח בעיקר בשל עליית המדד ברבעון הנוכחי ב-1.17% לעומת עליית המדד ברבעון המקביל אשתקד ב- 0.1% וגידול בהוצאות המסים בשל המעבר לרווח מהתאמת שווי הוגן.

6.2 הרווח הכולל

ההון של הקבוצה והרווח הכולל שלה מושפעים גם מקרנות הון שונות, בעיקר מקרנות הון בגין שינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ומקרנות בגין הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ. ההפרש בין הרווח הכולל לרווח הנקי המוצג בסעיף 6.1 לעיל לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 נובע בעיקר מרווח מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך 107 מיליון ש"ח ומגידול בשווי ההוגן של נכסים פיננסים בניכוי מס בסך 36 מיליון ש"ח.

6.3 תוצאות הפעילות

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

תוצאות הפעילות		
	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	
	31.3.2022	31.3.2021
הוצאות הנהלה כלליות ושיווק[1]	62	42
הכנסות (הוצאות) אחרות נטו[2]	14	(4)
הוצאות מימון נטו[3]	(211)	(49)
הוצאות מיסים על הכנסה[4]	84	40

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) הגידול בהוצאות בתקופת הדוח מול התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מאיחוד תוצאות חברת GM ומגידול בהוצאות שכר ויעוץ.

(2) הגידול בהכנסות אחרות ברבעון נובעות בעיקר מדיבידנד שהתקבל מבנק לאומי.

(3) הגידול בהוצאות המימון נטו ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מגידול בהוצאות הצמדה על הלוואות, איגרות חוב ופקדונות דיירים בדיור המוגן בשל עליית המדד הידוע ברבעון הנוכחי ב-1.17% לעומת עליה של 0.1% ברבעון המקביל אשתקד.

(4) הגידול בהוצאות מסים בתקופת הדוח נובע בעיקר מגידול בהוצאות מסים נדחים עקב הגידול ברווח מהתאמת השווי ההוגן של הנדל"ן.

6.4 תזרימי מזומנים

להלן פירוט תזרימי המזומנים, שהפיקה הקבוצה ברבעון הראשון של שנת 2022 בהשוואה לרבעון המקביל בשנת 2021:

תזרימי מזומנים לרבעון		
רבעון	רבעון ראשון 2022	רבעון ראשון 2021
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת [1]	373	209
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה [2]	(320)	(69)
תזרימי מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) את הקבוצה לפעילות מימון [3]	161	(385)

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) עיקר התזרים ברבעון וברבעון המקביל אשתקד נבע מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ-447 מיליון ש"ח (ללא קומפאס) (בתקופה המקבילה כ-293 מיליון ש"ח) בתוספת פיקדונות נטו מדיור מוגן.

(2) עיקר התזרים ברבעון הראשון לשנת 2022, שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-447 מיליון ש"ח, בקיזוז תמורה נטו שהתקבלה ממכירת מניות בנק לאומי ו GES בסך 139 מיליון ש"ח. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-356 מיליון ש"ח , בקיזוז תמורה שהתקבלה ממכירת לאומי קארד וסונול בסך 258 מיליון ש"ח.

(3) עיקר השינוי מול הרבעון המקביל אשתקד נבע מגידול בהלוואות נטו בעיקר בשל מיחזור ההלוואה ב GM.

7 היבטי ממשל תאגידי

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

7.1 אישור גמול לדירקטוריות שהינן בעלות שליטה בחברה

ביום 30 במאי 2022 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור וועדת התגמול) את תנאי הגמול לגב' נעמי עזריאלי וגב' שרון עזריאלי, שהינן בעלות שליטה בחברה ומכהנות כדירקטוריות בה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה המתפרסם במקביל לדוח זה.

7.2 שינויים בכהונת נושאי משרה בחברה

ראו סעיף 1.2.3.4 לעיל.

8 | הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

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

לאירועים והתפתחויות בתקופת הדוח, ראו פרק ב' לדוח זה - עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 31 במרץ 2022 וכן, ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2022.

8.2 דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה

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

8.3 גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד

למועד הדוח לא חל שינוי בפרמטרים לגילוי וצירוף הערכות שווי כפי שפורסמו בדוח התקופתי לשנת 2021. החברה עדכנה את הערכות שווי נכסיה ליום 31 במרץ 2022 בשל השפעת עליית המדד בתקופת הדוח.

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

8.4 אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2022.

8.5 נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם

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

8.6 הערה בעניין מידע צופה פני עתיד

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

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

דירקטוריון והנהלת החברה מביעים את הערכתם הרבה לנושאי המשרה בחברה, הנהלות החברות השונות בקבוצה ולעובדיהן, על תרומתם הברוכה להישגי הקבוצה ברבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2022.

דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון	**אייל חנקין, מנכ"ל**

תאריך: 30 במאי 2022

נספח א׳

גילוי ייעודי
למחזיקי אגרות החוב

נספח א' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

להלן פרטים אודות אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור

סדרה	מועד ההנפקה	ערך נקוב במועד ההנפקה	ערך נקוב במועד הדוח	ערך נקוב במועד הדוח, לרבות הצמדה	סכום הריבית שנצברה עד למועד הדוח	הערך בדוחות הכספיים	השווי הבורסאי	סוג הריבית	שיעור הריבית השנתית	מועדי תשלום קרן	מועדי תשלום ריבית	תנאי הצמדה	פרטים בדבר הנאמן
		במיליוני ש"ח											
סדרה ב'	10 בפברואר 2015	623.3	**603.9**	**625.6**	**2.0**	**619.3**	**653.1**	קבועה	0.65	1 באפריל בשנים 2016 עד 2025 (כולל)	החל מיום 1 באוקטובר 2015 ולאחר מכן 1 באפריל ו-1 באוקטובר בשנים 2016 עד 2025 (כולל)	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2014*	שם חברת הנאמנות: הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ; כתובת: מגדל צ'מפיון, קומה 13, דרך ששת הימים 30, בני ברק. טלפון: 03-5274867; פקס: 03-5271039; כתובת דוא"ל: hermetic@hermetic.co.il איש הקשר אצל הנאמן: דן אבנון או מירב עופר
	23 ביוני 2015	600.3											
	30 במרץ 2017	228.8											
סדרה ד'	7 ביולי 2016	2,194.1	**3,090.4**	**3,243.5**	**10.1**	**3,227.8**	**3,489.7**	קבועה	1.34	החל מיום 5 ביולי 2018 פעמיים בשנה בימים 5 בינואר ו-5 ביולי של כל אחת מהשנים 2018 ועד 2030 (כולל)	החל מחודש ינואר 2017 פעמיים בשנה בימים 5 בינואר ו-5 ביולי של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2030 (כולל)	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2016*	
	30 במרץ 2017	983.6											
	1 בפברואר 2018	1,367											
סדרה ה'	22 בינואר 2019	1,215.9	**3,243.4**	**3,360.3**	**14.7**	**3,449.2**	**3,676.1**	קבועה	1.77	ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2028 (כולל)	החל מיום 30 ביוני 2019 פעמיים בשנה בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2028 (כולל) ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2027 (כולל)	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2018*	
	19 בדצמבר 2019	1,216.7											
	20 באפריל 2020	810.7											

סדרה	מועד ההנפקה	ערך נקוב במועד ההנפקה	ערך נקוב במועד הדוח	ערך נקוב במועד הדוח, לרבות הצמדה	סכום הריבית שנצברה עד למועד הדוח	הערך בדוחות הכספיים	השווי הבורסאי	סוג הריבית	שיעור הריבית השנתית	מועדי תשלום קרן	מועדי תשלום ריבית	תנאי הצמדה	פרטים בדבר הנאמן
סדרה ו'	22 בינואר 2019	263.4	**1958.0**	**2,028.6**	**12.4**	**2,215.6**	**2,303.0**	קבועה	2.48	ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2032 (כולל)	החל מיום 30 ביוני 2019 פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2032 (כולל)	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2018*	
	19 בדצמבר 2019	932.6											
	20 באפריל 2020	761.9											
סדרה ז'	20 ביולי 2021	1,903.6	**1,903.6**	**1,943.0**	**4.2**	**1,924.1**	**1,901.9**	קבועה	0.9	2 ביולי של כל אחת מהשנים 2024 ועד 2036 (כולל)	החל מיום 2 בינואר 2022 פעמיים בשנה בימים 2 בינואר ו-2 ביולי של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2036 (כולל)	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2021	
סדרה ח'	20 ביולי 2021	1,751.5	**1,751.5**	**1,787.8**	**7.3**	**1,766.6**	**1,761.7**	קבועה	1.69	2 בינואר של כל אחת מהשנים 2032 ועד 2041 (כולל)	החל מיום 2 בינואר 2022 פעמיים בשנה בימים 2 בינואר של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2041 ו-2 ביולי של כל אחת מהשנים 2022 ועד לשנת 2040	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2021	
סה"כ		**14,853.4**	**12,550.8**	**12,988.8**	**50.7**	**13,202.6**	**13,785.5**						

* על אגרות החוב (סדרה ב'), (סדרה ד'), (סדרה ה'), (סדרה ו'), (סדרה ז') ו-(סדרה ח') (להלן יחד: "**סדרות אגרות החוב של החברה**") תחול הגנה, כך שאם המדד הידוע בתאריך הקבוע לתשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי (המצוין בטבלה), יהיה מדד התשלום המדד היסודי.

פרטים נוספים לעניין אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור:

1. סדרות אגרות החוב של החברה הינן מהותיות לחברה ואינן מובטחות בבטוחה כלשהי.
2. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם (חלקי או מלא) של סדרות אגרות החוב של החברה. לפרטים ראו סעיף 9.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטרי הנאמנות של כל אחת מסדרות אגרות החוב של החברה, וכדלקמן:
   2.1. ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') אשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה, ראו דיווח החברה מיום 29 במרץ 2017 (אסמכתא: 2017-01-032703).
   2.2. ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') אשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה, ראו דיווח החברה מיום 31 בינואר 2018 (אסמכתא: 2018-01-010993).
   2.3. ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה') ושטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') אשר שניהם צורפו לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה, ראו דיווח החברה מיום 20 באפריל 2020 (אסמכתא: 2020-01-035128).
   2.4. ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז') ושטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') אשר שניהם צורפו לדוח הצעת המדף שפורסם על-ידי החברה, ראו דיווח החברה מיום 19 ביולי 2021 (אסמכתא: 2021-01-118986).
3. הדיווחים המצוינים בסעיפים 2.1-2.4 לעיל (להלן יחד: "**שטרי הנאמנות**"), נכללים בדוח זה על דרך ההפניה.
4. החברה, בתום תקופת הדיווח, ובמהלכה, עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת סדרות אגרות החוב של החברה לפירעון מיידי.
5. לפרטים בדבר התחייבות שהחברה נטלה על עצמה במסגרת סדרות אגרות החוב של החברה ראו סעיפים 5.2-5.6 לשטרי הנאמנות.

דירוג אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור:

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 בפברואר2021 (*)	+AA יציב	21 ביוני 2015 28 במרץ 2017 2 בפברואר 2020 7 בפברואר 2021
סדרה ד'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1il באופק יציב	30 בדצמבר 2021 (**)	Aa1il באופק יציב	20 ביולי 2016 27 במרץ 2017 28 במרץ 2017 31 בדצמבר 2017 28 בינואר 2018 31 בינואר 2018 31 בדצמבר 2019 19 באפריל 2020 27 בדצמבר 2020 30 בדצמבר 2021
סדרה ה'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1il באופק יציב	30 בדצמבר 2021 (**)	Aa1il באופק יציב	20 בינואר 2019 17 בדצמבר 2019 31 בדצמבר 2019 19 באפריל 2020 27 בדצמבר 2020 30 בדצמבר 2021

סדרה ו'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1il באופק יציב	30 בדצמבר 2021 (**)	Aa1il באופק יציב	20 בינואר 2019 17 בדצמבר 2019 31 בדצמבר 2019 19 באפריל 2020 27 בדצמבר 2020 30 בדצמבר 2021
סדרה ז'	מעלות	+ilAA יציב	+ilAA יציב	1 ביולי 2021 (***)	+AA יציב	1 ביולי 2021
סדרה ח'	מעלות	+ilAA יציב	+ilAA יציב	1 ביולי 2021 (***)	+AA יציב	1 ביולי 2021

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

** לעיון בדוח הדירוג של מידרוג לאגרות החוב (סדרות ד'-ו') ראו דוח מיידי של החברה מיום 30 בדצמבר 2021 (אסמכתא: 2021-01-116851), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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

קבוצת עזריאלי

חלק ב'

עדכון תיאור עסקי התאגיד

ליום 31 במרץ 2022

קבוצת עזריאלי בע"מ

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

בהתאם לתקנה 39א. לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, להלן פירוט התפתחויות מהותיות אשר אירעו בעסקי החברה במהלך שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2022 וכן, עד למועד פרסום הדוח, ואשר טרם ניתן גילוי לגביהם בדוח התקופתי, על פי סדר הסעיפים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. יצוין, כי למונחים בפרק זה תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

בפרק זה: "**מועד פרסום הדוח**" - 31 במאי 2022; "**מועד הדוח על המצב הכספי**" ו-"**מועד הדוח**" - 31 במרץ 2022; "**דוח הדירקטוריון**" - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2022.

1. התפתחויות שחלו במבנה הקבוצה ועסקיה עד למועד פרסום הדוח

עדכון לסעיף 1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

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

---

2. דיבידנדים

עדכון לסעיף 4 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

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

---

3. נכסים בייזום

עדכון לסעיף 7.7 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

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

קמפוס סולראדג' - ביום 17 בינואר 2022 הושלמה עסקה לרכישת חברה אשר מחזיקה זכויות חכירה בקרקעות המצויות במתחם צפון גלילות שעל חלקן תקים החברה קמפוס עבור חברת סולראדג' טכנולוגיות בע"מ ("סולראדג'") אשר יכלול 38,000 מ"ר עיליים ו-950 מקומות חניה. החברה התקשרה עם סולראדג' בהסכם לשכירות הקמפוס לתקופה של 15 שנים עם אופציות להארכה עד לתקופה כוללת של 24 שנים ו-11 חודשים. החל ממועד מסירת החזקה בקמפוס, השוכרת תהא אחראית לניהול, אחזקת ותחזוקת הקמפוס. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי 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] כפי שדווח על-ידי החברה ביום 23 במרץ 2022 (אסמכתא: 2022-01-033196),הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

4. עתודות קרקע (פרטים נוספים)

עדכון לסעיף 7.8 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

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

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

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

---

5. מימון

מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברה

עדכון לסעיף 20.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

אגרות החוב (סדרה ד') של החברה

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח, יתרת הע.נ. של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה שבמחזור הינה כ-3,090 מיליון ש"ח.

קבוצתעזריאלי

חלק ג'

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2022

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2022

(בלתי מבוקרים)

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2022

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואי החשבון	2
דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים)	
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	3-4
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או ההפסד ורווח כולל אחר	5-6
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	7-9
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	10-12
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים	13-23

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

<u>קבוצת עזריאלי בע"מ</u>

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **קבוצת עזריאלי בע"מ** החברה וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

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

תל-אביב, 30 במאי, 2022

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ד. 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@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 אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרני אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2022	2021	2021
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
		(בלתי מבוקר)	
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	3,105	2,416	2,886
פקדונות והשקעות לזמן קצר	4	19	1
לקוחות	82	91	83
חייבים ויתרות חובה	165	145	150
מלאי	10	12	11
נכסי מסים שוטפים	126	115	140
	3,492	2,798	3,271
נכסים מוחזקים למכירה	-	90	-
סה"כ נכסים שוטפים	3,492	2,888	3,271
נכסים לא שוטפים			
השקעה בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני	1,108	832	1,094
הלוואות ויתרות חובה	366	315	382
נכסים פיננסיים	1,245	1,007	1,288
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	34,934	29,517	34,137
רכוש קבוע	553	516	548
נכסים בלתי מוחשיים ואחרים	1,699	117	1,651
סה"כ נכסים לא שוטפים	39,905	32,304	39,100
סה"כ נכסים	43,397	35,192	42,371

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

(המשך)

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2022	2021	2021
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב	1,018	894	1,556
ספקים ונותני שירותים	341	376	383
זכאים ויתרות זכות	278	180	221
פקדונות מלקוחות	1,176	1,015	1,126
התחייבויות בגין מסים שוטפים	3	2	3
דיבידנד שהוכרז	650	450	-
	3,466	2,917	3,289
התחייבויות של נכסים מוחזקים למכירה	-	32	-
סה"כ התחייבויות שוטפות	3,466	2,949	3,289
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים פיננסיים	2,281	1,428	1,279
אגרות חוב	12,378	9,206	12,434
התחייבויות אחרות	88	74	91
התחייבויות מסים נדחים	4,576	3,562	4,506
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	19,323	14,270	18,310
הון			
הון מניות רגילות	18	18	18
פרמיה על מניות	2,518	2,518	2,518
קרנות הון	458	275	356
עודפים	17,584	15,128	17,850
סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה	20,578	17,939	20,742
זכויות שאינן מקנות שליטה	30	34	30
סה"כ הון	20,608	17,973	20,772
סה"כ התחייבויות והון	43,397	35,192	42,371

תאריך אישור הדוחות הכספיים	**30 במאי, 2022**		
	דנה עזריאלי **יו"ר הדירקטוריון**	**אייל חנקין** **מנכ"ל**	**אירית סקלר פילוסוף** **סמנכ"ל כספים** **ומשנה למנכ"ל**

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2022	2021	2021
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		
הכנסות:			
מדמי שכירות, ניהול, אחזקה ומכירות, נטו	623	437	2,210
רווח (הפסד) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	252	(38)	2,441
חלק בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	(17)	(6)	310
מימון	26	6	31
אחרות	16	-	62
סה"כ הכנסות	900	399	5,054
עלויות והוצאות:			
עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול, אחזקה ומכירות	179	148	669
מכירה ושיווק	20	17	80
הנהלה וכלליות	42	25	106
מימון	237	55	479
אחרות	2	4	48
סה"כ עלויות והוצאות	480	249	1,382
רווח לפני מסים על ההכנסה	420	150	3,672
מסים על ההכנסה	(84)	(40)	(780)
רווח מפעילות נמשכת לתקופה	336	110	2,892
הפסד מפעילות שהופסקה (לאחר מס)	-	-	(3)
רווח נקי לתקופה	336	110	2,889
רווח כולל אחר:			
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:			
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס	36	109	476
סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:			
חלק ברווח הכולל האחר של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	5	2	2
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ	107	68	(132)
גידור תזרים מזומנים לעסקת צירוף עסקים חזויה	-	-	(69)
גידור תזרים מזומנים לעסקת צירוף עסקים חזויה	-	-	69
סך הכל	112	70	(130)
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס	148	179	346
סה"כ רווח כולל לתקופה	484	289	3,235

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

(המשך)

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2022	2021	2021
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		
רווח נקי לתקופה מיוחס ל:			
בעלים של החברה	336	110	2,889
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-
	336	110	2,889
סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל:			
בעלים של החברה	484	287	3,237
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	2	(2)
	484	289	3,235
	ש " ח	ש " ח	ש " ח
רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 0.1 ש"ח ע.נ. המיוחס לבעלים של החברה:			
פעילות נמשכת	2.77	0.91	23.85
פעילות מופסקת	-	-	(0.03)
	2.77	0.91	23.82
הממוצע המשוקלל של מספר המניות ששימש לצורך חישוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה	121,272,760	121,272,760	121,272,760

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין שינויים בשווי הוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
	מיליוני ש"ח								
	(בלתי מבוקר)								
יתרה ליום 1 בינואר 2022	18	2,518	689	(337)	4	17,850	20,742	30	20,772
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	-	336	336	-	336
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס	-	-	36	-	-	-	36	-	36
חלק ברווח הכולל של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	-	5	-	-	5	-	5
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ	-	-	-	107	-	-	107	-	107
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	36	112	-	336	484	-	484
דיבידנד שהוכרז לבעלי מניות החברה	-	-	-	-	-	(650)	(650)	-	(650)
קרנות מחברות מוחזקות	-	-	-	-	2	-	2	-	2
סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה	-	-	-	-	2	(650)	(648)	-	(648)
העברה לעודפים כתוצאה ממימוש נכסים פיננסיים	-	-	(48)	-	-	48	-	-	-
יתרה ליום 31 במרץ 2022	18	2,518	677	(225)	6	17,584	20,578	30	20,608

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין שינויים בשווי הוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
	מיליוני ש"ח								
	(בלתי מבוקר)								
יתרה ליום 1 בינואר 2021	18	2,518	304	(209)	-	15,470	18,101	32	18,133
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	-	110	110	-	110
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס	-	-	109	-	-	-	109	-	109
חלק ברווח הכולל של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	-	2	-	-	2	-	2
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ			-	66	-	-	66	2	68
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	109	68	-	110	287	2	289
דיבידנד שהוכרז לבעלי מניות החברה	-	-	-	-	-	(450)	(450)	-	(450)
קרנות מחברות מוחזקות	-	-	-	-	1	-	1	-	1
סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה			-	-	1	(450)	(449)	-	(449)
העברה לעודפים כתוצאה ממימוש נכסים פיננסיים	-	-	2	-	-	(2)	-	-	-
יתרה ליום 31 במרץ 2021	18	2,518	415	(141)	1	15,128	17,939	34	17,973

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין שינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות	עודפים	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
					מיליוני ש"ח				
יתרה ליום 1 בינואר 2021	18	2,518	304	(209)	-	15,470	18,101	32	18,133
רווח נקי לשנה	-	-	-	-	-	2,889	2,889	-	2,889
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס	-	-	476	-	-	-	476	-	476
חלק ברווח כולל אחר של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	-	2	-	-	2	-	2
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ	-	-	-	(130)	-	-	(130)	(2)	(132)
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה	-	-	476	(128)	-	2,889	3,237	(2)	3,235
דיבידנד לבעלי מניות החברה	-	-	-	-	-	(600)	(600)	-	(600)
קרנות מחברות מוחזקות	-	-	-	-	4	-	4	-	4
סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה	-	-	-	-	4	(600)	(596)	-	(596)
העברה לעודפים כתוצאה ממימוש נכסים פיננסיים	-	-	(91)	-	-	91	-	-	-
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	18	2,518	689	(337)	4	17,850	20,742	30	20,772

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2022	2021	2021
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		
תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת			
רווח נקי לתקופה	336	110	2,889
פחת והפחתות	4	6	20
חילוט פקדונות דיירים בדיור מוגן	(11)	(9)	(40)
רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(252)	38	(2,441)
הוצאות מימון ואחרות, נטו	165	48	420
חלק בתוצאות חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	17	6	(310)
מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד	84	40	780
מסי הכנסה שהתקבלו (ששולמו), נטו	(5)	9	(82)
שחיקת נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד	3	-	(6)
שינוי במלאי	2	(2)	2
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים	(12)	(20)	(23)
שינוי בספקים וזכאים אחרים	(9)	(31)	11
קבלת פקדונות מדיירים בדיור מוגן	64	28	204
החזר פקדונות מדיירים בדיור מוגן	(13)	(15)	(68)
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים	-	1	1
מזומנים, נטו - פעילות שוטפת	373	209	1,357
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה			
תמורה ממימוש רכוש קבוע	-	-	2
מקדמה על חשבון מכירת נדל"ן להשקעה	-	32	59
רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה	(417)	(325)	(982)
רכישה והשקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים	(9)	(7)	(32)
מקדמות ששולמו על חשבון נדל"ן להשקעה	-	-	(138)
השקעה ומתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	-	-	(2)
שינוי בפקדונות לזמן קצר	(3)	-	18
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד	-	-	1
מתן הלוואות לזמן ארוך	-	-	(45)
גביית הלוואות לזמן ארוך	1	-	1
ריבית ודיבידנד שהתקבלו	1	4	62
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים, נטו	86	222	416
תמורה ממימוש השקעה בחברות מוחזקות, נטו (נספח א')	53	36	36
רכישת חברה שאוחדה לראשונה (נספח ב')	-	-	(2,380)
מיסים ששולמו בגין נכסים פיננסיים	(2)	-	(7)
תשלומים למוסדות בגין רכישת נדל"ן	(30)	(31)	-
מזומנים, נטו - פעילות השקעה	(320)	(69)	(2,991)

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

(המשך)

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2022	2021	2021
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		
תזרימי מזומנים - פעילות מימון			
חלוקת דיבידנד לבעלי מניות	-	-	(600)
פרעון אגרות חוב	(189)	(184)	(522)
הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה	-	-	3,613
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים	1,006	290	290
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים	(30)	(452)	(661)
אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים, נטו	(562)	1	(9)
פרעון התחייבויות אחרות לזמן ארוך	(1)	(1)	(3)
פרעון פקדונות מלקוחות	(1)	(1)	(5)
פקדונות מלקוחות שהתקבלו	-	1	9
ריבית ששולמה	(62)	(39)	(220)
מזומנים, נטו - פעילות מימון	161	(385)	1,892
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	214	(245)	258
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	2,886	2,646	2,646
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ	5	15	(18)
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	3,105	2,416	2,886

(*) לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו בימים 31 במרץ 2022 ו-31 במרץ 2021, פעולות שאינן במזומן כוללות שינוי ביתרות זכאים בגין דיבידנד בסך של 650 מיליון ש"ח ו-450 מיליון ש"ח, בהתאמה.

לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו בימים 31 במרץ 2022 ו-31 במרץ 2021, פעולות שלא במזומן כללו שינוי ביתרות זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים בסך של כ-7 מיליון ש"ח ובסך של כ-17 מיליון ש"ח, בהתאמה.

כמו כן, פעילות שלא במזומן כללה בשנת 2021 שינוי ביתרות "חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה" בסך של כ-32 מיליון ש"ח.

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

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

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2022	2021	2021
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		
נספח א' -			
תמורה ממימוש השקעה בחברות מוחזקות:			
חייבים בגין מכירת ההשקעה	53	36	36

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2022	2021	2021
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		
נספח ב' -			
רכישת חברה שאוחדה לראשונה:			
הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)	-	-	582
נכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים	-	-	(1,580)
נדל"ן להשקעה	-	-	(1,576)
התחייבויות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות	-	-	194
	-	-	(2,380)

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2022

ביאור 1 - כ ל ל י

א. קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא מרכז עזריאלי 1, תל-אביב. החברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ונכללת, בין היתר, במדד "תל-אביב 35" ובמדד "תל אביב נדל"ן". לחברה סדרות אגרות חוב שהונפקו לציבור (סדרות ב' וכן ד'-ח'). הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרץ 2022, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת.

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

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

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

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת: (המשך)

(2) ליום 31 במרץ 2022 עדכנה הקבוצה את הערכות השווי לחלק מנכסי הנדל"ן שלה בישראל וזאת לאור עליית המדד בתקופה.

ג. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

(3) להלן נתונים על שערי החליפין המשמעותיים והמדד:

	שער החליפין היציג של הכתר הנורבגי (ש"ח ל-1 כתר נורבגי)	שער החליפין היציג של הדולר (ש"ח ל-1 דולר)	מדד בישראל "בגין" בסיס 1993	מדד בישראל "ידוע" בסיס 1993
תאריך הדוחות הכספיים:				
ליום 31 במרץ 2022	0.3635	3.176	232.73	231.38
ליום 31 במרץ 2021	0.3911	3.334	224.90	223.56
ליום 31 בדצמבר 2021	0.3525	3.110	229.37	228.70
	%	%	%	%
שיעורי השינוי:				
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:				
ביום 31 במרץ 2022	3.12	2.12	1.46	1.17
ביום 31 במרץ 2021	3.82	3.70	0.80	0.10
לשנה שהסתיימה:				
ביום 31 בדצמבר 2021	(6.42)	(3.27)	2.80	2.40

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. ביום 24 במרץ 2022 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך של 650 מיליון ש"ח (המגלם 5.36 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 10 במאי 2022.

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

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

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ב. (המשך)

החל מחודש ינואר 2021 החלה מדינת ישראל במבצע חיסונים נרחב כנגד נגיף הקורונה, וניכרה חזרה לשגרה של המשק הישראלי. יחד עם זאת, בתקופה שבין תחילת הרבעון השלישי לשנת 2021 ועד לסוף הרבעון השלישי לשנת 2021 חלה עליה מחודשת בנתוני התחלואה בישראל ובעולם. מתחילת הרבעון הרביעי לשנת 2021, החל הגל לשכוך ונתוני התחלואה היו נמוכים. עם זאת, בתקופת סוף הרבעון הרביעי לשנת 2021 ובתחילת שנת 2022, חלה עליה מחודשת בשיעורי התחלואה שהביאה לגל התחלואה החמישי.

על אף האמור, חרף התפרצות הגל החמישי, אשר דעך לקראת סוף חודש פברואר 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 וכן נבחן ביטולן של המגבלות הבודדות שעדיין בתוקף.

ג. 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.

בכפוף להקצאת הזכויות בקרקעות לחברה הנרכשת בתוך התקופה הקבועה בהסכם השכירות, החברה תתכנן ותקים בשיתוף עם השוכרת, קמפוס עבור השוכרת, אשר ייבנה 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.

ד. בחודש פברואר 2022 נחתם הסכם למימון מחדש אשר החליף את ההלוואה לזמן קצר שהייתה קיימת ב- Green Mountain, As, חברה נורבגית, אשר החברה מחזיקה (בעקיפין) ב-100% מהון המניות שלה (להלן - " GM"), במועד רכישתה, כאמור בביאור 8ב' לדוחות הכספים השנתיים. ההסכם כלל חוב בכיר וזוטר בסך כ- 2.9 מיליארד כתר נורבגי (כ-1 מיליארד ש"ח) אשר רובו שימש לפירעון חוב קודם של כ- 1.5 מיליארד כתר נורבגי (כ- 0.5 מיליארד ש"ח). החוב הינו בריבית משתנה ממוצעת במרווח של כ-4.2% מעל NIBOR לשלושה חודשים לפירעון קרן לאחר 60 חודשים. 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 עסקת המחזור הינן בסך של כ- 118 מיליון כתר נורבגי (כ-42 מיליון ש"ח). כנגד ההלוואה שועבדו החזקותיה של החברה, ב-Green Data, As, חברה נורבגית בבעלות מלאה של החברה, המחזיקה במניות GM (להלן - "GD") החזקותיה של GD ב-GM וכן נכסיה התפעוליים ונכסי הנדל"ן של GM 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 במרץ 2022 GM עומדת באמות המידה הנ"ל.

ביאור 4 - פעילות מופסקת

להלן התוצאות המיוחסות למימוש פעילות מופסקת גרנית ופעילות מופסקת GES:

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2022	2021	2021
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		
הפסד ממכירת פעילויות מופסקות, נטו ממס	-	-	(3)
הפסד לתקופה	-	-	(3)
תזרימי מזומנים מפעילויות מופסקות:			
מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה	53	36	36
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מופסקת	53	36	36

ביאור 5 - השקעות בחברות מוחזקות

מידע כספי תמציתי בגין חברה כלולה מהותית לחברה:

Compass Holdco, LLC:

	ליום 31 במרץ	ליום 31 בדצמבר
	2022	2021
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
נכסים שוטפים	420	338
נכסים לא שוטפים	8,961	8,050
התחייבויות שוטפות	(1,026)	(493)
התחייבויות לא שוטפות	(4,189)	(3,776)
הון המיוחס לבעלי המניות	(4,166)	(4,118)
חלק החברה בנכסים, נטו	998	986
התאמות	110	108
ערך בספרים של ההשקעה בחברה כלולה	1,108	1,094

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2022	2021
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
הכנסות	54	195
רווח (הפסד) נקי לשנה	(64)	1,311
חלק החברה ברווח (הפסד)	(15)	314

ביאור 6 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים:

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

	ליום 31 במרץ 2022		ליום 31 במרץ 2021		ליום 31 בדצמבר 2021	
	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן
	מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)			
התחייבויות שאינן שוטפות:						
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (1)	2,403	2,340	1,701	1,718	1,403	1,417
אגרות חוב (1)(2)	13,253	13,786	9,794	10,456	13,294	14,496
	15,656	16,126	11,495	12,174	14,697	15,913

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

ב. שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן:

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

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2022	2021	2021
	%	%	%
התחייבויות שאינן שוטפות:			
הלוואות מתאגידים פיננסיים	(1.72)-6.16	(1.46)-4.78	(1.19)-4.9

ביאור 6 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. רמות שווי הוגן:

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

הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

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

רמה 2 - נתונים נצפים, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל (באשר להשקעות בנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד מבוצע שימוש בעסקאות שוק עדכניות בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון).

	ליום 31 במרץ 2022		
	רמה 1	רמה 2	סה"כ
	מיליוני ש"ח		
	(בלתי מבוקר)		
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:			
השקעות לא סחירות	-	5	5
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:			
מניות סחירות	1,240	-	1,240
סה"כ שווי הוגן של נכסים פיננסיים	1,240	5	1,245

	ליום 31 במרץ 2021		
	רמה 1	רמה 2	סה"כ
	מיליוני ש"ח		
	(בלתי מבוקר)		
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:			
השקעות לא סחירות	-	4	4
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:			
מניות סחירות	1,003	-	1,003
סה"כ שווי הוגן של נכסים פיננסיים	1,003	4	1,007

ביאור 6 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. רמות שווי הוגן: (המשך)

	ליום 31 בדצמבר 2021		
	רמה 1	רמה 2	סה"כ
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד:			
השקעות לא סחירות	-	6	6
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:			
מניות סחירות	1,282	-	1,282
סה"כ שווי הוגן של נכסים פיננסיים	1,282	6	1,288

ביאור 7 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

להלן מפורטים מגזרי הדיווח של החברה:

מגזר א' - מרכזי המסחר והקניונים בישראל.
מגזר ב' - שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל.
מגזר ג' - נדל"ן מניב בארה"ב.
מגזר ד' - דיור מוגן.
מגזר ה' – Data Centers

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

הנהלת הקבוצה בחנה את המאפיינים הכלכליים של כל אחד ממגזרי פעילות אלו והגיעה למסקנה, כי בכל אחד מהם המאפיינים הכלכליים הינם דומים, לנוכח העובדה כי כל אחד מהמגזרים, למעט מגזר ה-Data Centers, מתנהל באותו אזור גאוגרפי (ישראל או ארה"ב), נקוב באותו מטבע (בשקל חדש או בדולר ארה"ב), נתון לתנאים פוליטיים וחוקיים דומים ובעל שיעורי רווחיות דומים. בנוסף, בחנה הנהלת הקבוצה כי כל אחד ממגזרי פעילות אלו דומה בכל המאפיינים הבאים:

- מהות הפרויקטים - כלל הפרויקטים במסגרת כל אחד ממגזרי פעילות אלו הינם באותו תחום פעילות.
- מהות תהליכי הפיתוח והייזום - כלל הפרויקטים במסגרת כל אחד ממגזרי פעילות אלו כרוכים בתהליכי פיתוח וייזום דומים.
- סוג הלקוחות - כלל הפרויקטים במסגרת כל אחד ממגזרי פעילות אלו משווקים אל קבוצת לקוחות דומה (לקוחות עסקיים, אוכלוסיית הגיל השלישי).
- השיטות שמשמשות לשיווק הפרויקטים - השיטות לשיווק כלל הפרויקטים במסגרת כל אחד ממגזרי פעילות אלו הינן דומות וכוללות תהליכי פרסום ושיווק זהים.
- מהות הסביבה המפקחת - על כל הפרויקטים בכל אחד ממגזרי פעילות אלו חלים חוקים, תקנות וכללים דומים לרבות בתחום המקרקעין, התכנון, הבניה וההשכרה, איכות הסביבה, דינים במישור המוניציפאלי ובקשר עם מיסוי מקרקעין וכן חוקים ותקנות בתחום הדיור המוגן.

בהתבסס על השיקולים שפורטו לעיל, הנהלת הקבוצה סבורה, כי הקיבוץ של כל אחד ממגזרי הפעילות למגזרי הדיווח הבאים: מרכזי המסחר והקניונים בישראל, שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, נדל"ן מניב בארה"ב דיור מוגן ו-Data Centers, הינו בהתאם ל-IFRS 8.

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022

	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	נדל"ן מניב ארה"ב	דיור מוגן	Data Centers	אחרים	התאמות	מאוחד
	מיליוני ש"ח							
	(בלתי מבוקר)							
הכנסות:								
סך הכנסות מחיצוניים	250	217	58	52	50	9	(13)	623
סך הוצאות המגזר	52	33	28	38	20	21	(5)	187
רווח (הפסד) המגזר (NOI)	198	184	30	14	30	(12)	(8)	436
רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	131	121	-	-	(4)	-	4	252
הוצאות לא מיוחסות								(54)
הוצאות מימון, נטו								(211)
הכנסות אחרות, נטו								14
חלק החברה בתוצאות חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו								
ממס								(17)
רווח לפני מסים על ההכנסה								420
מידע נוסף:								
נכסי מגזר	13,226	15,438	2,073	2,828	5,371	304	(947)	38,293
נכסים שלא הוקצו (*)								5,104
סך הכל נכסים במאוחד								43,397

(*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ-1.2 מיליארד ש"ח ומזומנים ופיקדונות לזמן קצר בסך של כ-3 מיליארד ש"ח.

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021							
	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	נדל"ן מניב ארה"ב	דיור מוגן	Data Centers	אחרים	התאמות	מאוחד
	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)							
הכנסות:								
סך הכנסות מחיצוניים	125	195	58	45	11	14	(11)	437
סך הוצאות המגזר	39	28	29	34	3	25	(3)	155
רווח (הפסד) המגזר (NOI)	86	167	29	11	8	(11)	(8)	282
רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(1)	(36)	(1)	-	1	-	(1)	(38)
הוצאות לא מיוחסות								(35)
הוצאות מימון, נטו								(49)
הוצאות אחרות, נטו								(4)
חלק החברה בתוצאות חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו								
ממס								(6)
רווח לפני מסים על ההכנסה								150
מידע נוסף:								
נכסי מגזר	12,461	12,705	2,210	2,600	1,174	295	(342)	31,103
נכסים שלא הוקצו (*)								4,089
סך הכל נכסים במאוחד								35,192

(*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ-1.0 מיליארד ש"ח ומזומנים ופיקדונות לזמן קצר בסך של כ-2.4 מיליארד ש"ח.

ביאור 7 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021							
	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	נדל"ן מניב ארה"ב	דיור מוגן	Data Centers	אחרים	התאמות	מאוחד
	מיליוני ש"ח							
הכנסות:								
סך הכנסות מחיצוניים	866	834	231	192	82	53	(48)	2,210
סך הוצאות המגזר	201	132	109	144	29	101	(15)	701
רווח (הפסד) המגזר (NOI)	665	702	122	48	53	(48)	(33)	1,509
רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	542	1,701	(59)	171	466	-	(380)	2,441
הוצאות לא מיוחסות								(154)
הוצאות מימון, נטו								(448)
הכנסות אחרות, נטו								14
חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס								310
רווח לפני מסים על ההכנסה								3,672
מידע נוסף ליום 31 בדצמבר 2021:								
נכסי המגזר	13,051	14,975	2,023	2,810	5,025	301	(743)	37,442
נכסים שלא הוקצו (*)								4,929
סך הכל נכסים במאוחד								42,371
השקעות הוניות	153	802	28	42	3,356			

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

ביאור 8 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

ביום 3 באוקטובר 2021 התקשרה החברה (להלן בסעיף זה - "הרוכשת") בהסכם עם שני צדדים שלישיים בלתי קשורים לחברה (להלן בסעיף זה שתיהן ביחד - "המוכרות") ועם מול הים אילת (1978) בע"מ (להלן בסעיף זה - "החברה הנרכשת") לרכישת מלוא 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").

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

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

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

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

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

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

לאחר מועד הדוח ביום 3 במאי 2022, התקבל אישור הממונה על התחרות לביצוע העסקה. כמו כן, ביום 23 במאי 2022 התקבל אישור רשות מקרקעי ישראל.

העסקה כפופה לתנאים מתלים נוספים אשר החברה פועלת להשלמתם.

נספח לדוח כספי מאוחד

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2022

(בלתי מבוקר)

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2022

(בלתי מבוקר)

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2022

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

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

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

א.ג.נ.,

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

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של **קבוצת עזריאלי בע"מ** (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

תל-אביב, 30 במאי 2022

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@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 אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרני אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על המצב הכספי

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2022	2021	2021
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
		(בלתי מבוקר)	
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	2,682	2,244	2,597
לקוחות	14	22	9
חייבים ויתרות חובה	237	200	182
נכסי מסים שוטפים	96	64	88
סה"כ נכסים שוטפים	3,029	2,530	2,876
נכסים לא שוטפים			
נכסים פיננסיים	1,245	1,007	1,288
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	14,994	13,084	14,917
השקעות בחברות מוחזקות	14,424	11,517	14,139
הלוואות לחברות מוחזקות	3,195	2,164	3,248
רכוש קבוע	323	307	318
יתרות חובה	57	50	60
סה"כ נכסים לא שוטפים	34,238	28,129	33,970
סה"כ נכסים	37,267	30,659	36,846
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב	992	760	983
ספקים ונותני שירותים	150	221	155
זכאים ויתרות זכות	158	107	131
דיבידנד שהוכרז	650	450	-
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,950	1,538	1,269
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים פיננסיים	314	392	332
אגרות חוב	12,378	9,206	12,434
התחייבויות אחרות	26	26	27
התחייבויות מסים נדחים	2,021	1,558	2,042
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	14,739	11,182	14,835
הון			
הון מניות רגילות	18	18	18
פרמיה על מניות	2,478	2,478	2,478
קרנות הון	498	315	396
עודפים	17,584	15,128	17,850
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	20,578	17,939	20,742
סה"כ התחייבויות והון	37,267	30,659	36,846

30 במאי, 2022			
תאריך אישור המידע הכספי הנפרד	**דנה עזריאלי** **יו"ר הדירקטוריון**	**אייל חנקין** **מנכ"ל**	**אירית סקלר פילוסוף** **סמנכ"ל כספים** **ומשנה למנכ"ל**

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2022	2021	2021
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		
הכנסות			
מדמי שכירות ניהול ואחזקה, נטו	199	133	702
רווח (הפסד) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	129	(25)	1,342
מימון	57	28	139
אחרות	16	-	65
סה"כ הכנסות	401	136	2,248
עלויות והוצאות			
עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה	7	12	37
מכירה ושיווק	9	7	39
הנהלה וכלליות	30	22	86
מימון	201	42	407
אחרות	2	-	41
סה"כ עלויות והוצאות	249	83	610
רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	152	53	1,638
חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס	203	64	1,648
רווח לפני מסים על ההכנסה	355	117	3,286
מסים על ההכנסה	(19)	(7)	(394)
רווח לתקופה מפעילות נמשכת	336	110	2,892
הפסד מפעילות שהופסקה (לאחר מס)	-	-	(3)
רווח נקי לתקופה	336	110	2,889
רווח כולל אחר:			
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:			
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס	36	109	476
סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:			
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ	107	60	(120)
חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס	5	8	(8)
סך הכל	112	68	(128)
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס	148	177	348
סה"כ רווח כולל לתקופה	484	287	3,237

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2022	2021	2021
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		
תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת			
רווח נקי לתקופה	336	110	2,889
פחת והפחתות	1	1	2
(רווח)הפסד נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(129)	25	(1,342)
הוצאות מימון ואחרות, נטו	113	13	236
חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס	(203)	(64)	(1,645)
הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד	19	7	394
מסי הכנסה שהתקבלו, נטו	-	25	3
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים	(1)	(7)	2
שינוי בספקים וזכאים אחרים	25	(9)	6
שחיקת נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד	-	-	(3)
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים	1	1	1
מזומנים, נטו - פעילות שוטפת	162	102	543
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה			
רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה	(80)	(268)	(790)
רכישת רכוש קבוע	(5)	(4)	(17)
השקעות בחברות מוחזקות	-	(95)	(2,523)
תמורה מנכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד	-	-	1
החזר הלוואות לזמן ארוך מחברות מוחזקות, נטו	209	117	252
ריבית ודיבידנד שהתקבלו	1	4	76
החזר השקעה בחברה מוחזקת	-	-	19
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים, נטו	86	222	416
מיסים ששולמו בגין נכסים פיננסיים	(2)	-	(7)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	-	-	1
תשלומים למוסדות בגין רכישת נדל"ן, נטו	(30)	(31)	-
מזומנים, נטו - פעילות השקעה	179	(55)	(2,572)

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

(המשך)

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2022	2021	2021
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		
תזרימי מזומנים - פעילות מימון			
הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה	-	-	3,613
חלוקת דיבידנד לבעלי המניות	-	-	(600)
פרעון אגרות חוב	(189)	(184)	(522)
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים	(23)	(67)	(180)
אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים, נטו	-	1	(1)
פקדונות מלקוחות, נטו	-	-	2
ריבית ששולמה	(46)	(28)	(168)
מזומנים, נטו - פעילות מימון	(258)	(278)	2,144
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	83	(231)	115
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	2,597	2,472	2,472
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ	2	3	10
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	2,682	2,244	2,597

(*) פעולות שאינן במזומן, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022, כוללות שינוי ביתרות זכאים בגין דיבידנד בסך 650 מיליוני ש"ח (לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021 - 450 מיליוני ש"ח).

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים נוספים למידע הכספי הביניים הנפרד

ליום 31 במרץ 2022

א. כללי:

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

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

ב. הגדרות:

החברה - קבוצת עזריאלי בע"מ.

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

ג. מדיניות חשבונאית:

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

ד. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח:

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

ה. אירועים לאחר תאריך המאזן:

ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

Deloitte.

תאריך: 30 במאי 2022

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

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של קבוצת עזריאלי בע"מ מחודש מאי 2022

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

(1) דוח סקירה מיום 30 במאי 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 30 במאי 2022 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

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

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@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 אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

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

משרד נצרת
מרגי אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

קבוצתעזריאלי

חלק ד'

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

ליום 31 במרץ 2022

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1 | **אייל חנקין**, מנהל כללי

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

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

4 | **יאיר חורש**, חשב ראשי לחשבונאות ודוחות כספיים

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (להלן - הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2021 היא אפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל: הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים:

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, אייל חנקין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2022 (להלן - הדוחות).

2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

   א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

   ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

   א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-

   ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

   ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 30 במאי 2022

אייל חנקין | מנכ"ל

הצהרת מנהלים:

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

אני, אירית סקלר-פילוסוף, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2022 (להלן - "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד-

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 30 במאי 2022

אירית סקלר-פילוסוף | משנה למנכ"ל
וסמנכ"לית כספים