



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים
ליום 31 במרץ 2023

COMING
SOON
2027



קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים
ליום 31 במרץ 2023

חלק א' | דוח דירקטוריון

חלק ב' | עידכונים לתיאור עסקי התאגיד

חלק ג' | דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2023

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



חלק א'

דוח הדירקטוריון

ליום 31 במרץ 2023

360 אלף מ"ר | 99% תפוסה*



15 נכסי משרדים

632 אלף מ"ר | 98% תפוסה*



4 בתי דיור מוגן

115 אלף מ"ר | 97% תפוסה*



8 נכסי משרדים בחו"ל

241 אלף מ"ר | 68% תפוסה



חברות DATA CENTERS בחו"ל



~32.5%



Green Mountain

100%

2 נכסי דיור להשכרה

29 אלף מ"ר | 100% תפוסה*



10 נכסי נדל"ן בייזום

662 אלף מ"ר



כרטיס ביקור

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

בתחום הקניונים מחזיקה הקבוצה במספר קניונים מובילים, בין היתר בקניון עזריאלי ירושלים, קניון עזריאלי תל אביב, קניון עזריאלי איילון וקניון עזריאלי מול הים באילת. כמו כן, החברה מחזיקה ומנהלת נכסי משרדים אשר חלקם מן הבולטים בישראל, כדוגמת מרכז עזריאלי ת"א ומגדל עזריאלי שרונה. בנוסף, החברה פועלת בתחום הדיור המוגן, ונכון למועד הדוח, מנהלת ארבעה בתי דיור מוגן פעילים. בתחום המגורים להשכרה, החלה החברה במהלך שנת 2022 באכלוס מגדל מגורים אשר הקימה החברה בעזריאלי TOWN ומונה כ-210 דירות להשכרה וכן לאחר תקופת הדוח זכתה במרכז להקמת פרויקט בהרצליה, כאמור בסעיף 1.2.3.7 להלן. בארה"ב, לחברה מספר נכסי משרדים, המרוכזים בעיקר בערים יוסטון ואוסטין טקסס, ארה"ב. בנוסף, החברה מחזיקה בבעלות מלאה בחברת Green Mountain הפועלת בתחום ה-Data Centers בנורבגיה ובמהלך תקופת הדוח השלימה רכישת חברה הפועלת בתחום זה בלונדון כמפורט בסעיף 1.2.3.2 להלן. כמו כן, מחזיקה החברה כ-32.5% בחברה שעיקר פעילותה הינו בתחום ה-Data Centers בצפון אמריקה. בנוסף לאמור, החברה מחזיקה במלון הר ציון בירושלים ולאחר תקופת הדוח, רכשה את מלון הסלע האדום באילת, כאמור בסעיף 1.2.3.6 להלן. הקבוצה יוזמת הקמתם של פרויקטים בהיקף של מאות אלפי מ"ר, הכוללים שטחי משרדים, מסחר, מגורים להשכרה ודיור מוגן. אלה צפויים לתרום משמעותית לצמיחה העתידית של הקבוצה, לצד ההשקעה בשימור איכותו וערכו של פורטפוליו הנכסים הפעילים.

בנוסף לתחום הנדל"ן, לקבוצה פעילות של פלטפורמת סחר קמעונאי אלקטרוני AZRIELI.COM. כמו כן, נכון למועד הדוח, לחברה החזקה פיננסית במניות בנק לאומי (כ-2.3%).

קבוצת עזריאלי בולטת בקרב חברות הנדל"ן באיתנות הפיננסית שלה. החברה הינה בעלת שיעור מינוף נמוך, חוב נטו למאזן בשיעור של כ-35% 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, שישימשו כפלטפורמה הטובה ביותר לשוכרי הנכסים ולמבקרים בקניונים של הקבוצה. כקבוצת הנדל"ן המובילה והאיתנה בישראל, בכוונתה להמשיך בעשייה בענף הנדל"ן, ולהוות גורם מוביל בייזום וניהול של נכסי נדל"ן מניב איכותיים, מודרניים וחדשניים בישראל ובחו"ל. הקבוצה תמשיך להתמקד בעסקי הליבה של פעילותה, תוך השקעה במנועי צמיחה חדשים ושימוש בטכנולוגיות מתקדמות.

נוסדה בשנת 1983

5.6 מיליארד ש"ח דיבידנד
מאז ההנפקה בשנת 2010

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

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

הון עצמי המיוחס לבעלי המניות
21.7 מיליארד ש"ח

98% שיעור תפוסה* ממוצע בישראל

* בנטרול נכסים באיכלוס לראשונה

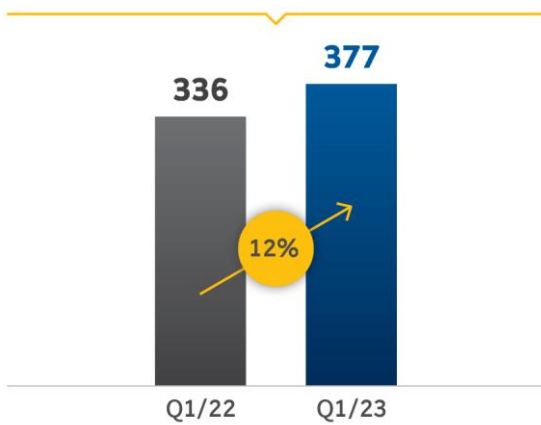
** כל הנתונים לגבי השטחים להשכרה הינם חלק החברה.

תמצית ביצועים ודגשים פיננסיים לתקופת הדוח



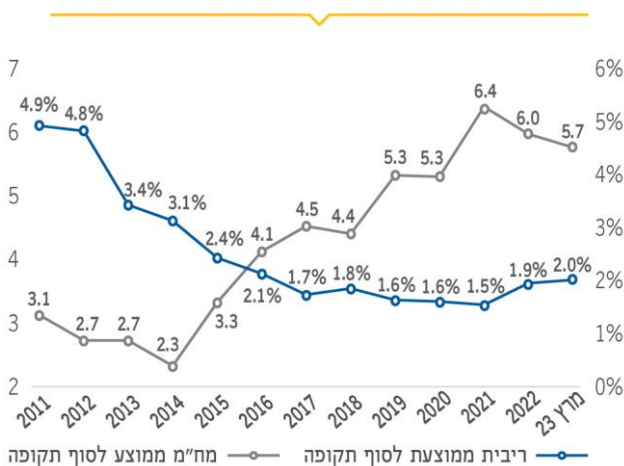
גידול של כ- 12% ברווח הנקי (377 מיליון ש"ח) בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד (336 מיליון ש"ח)

רווח נקי



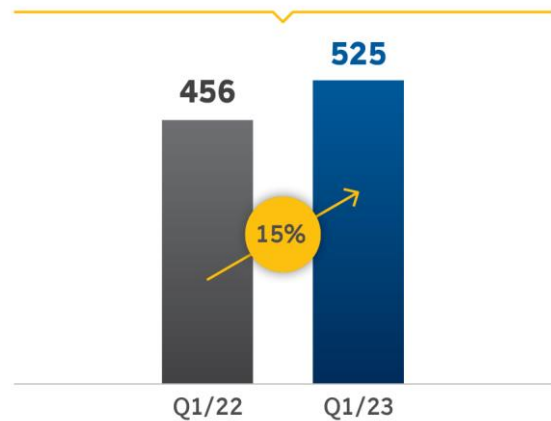
הארכת משך חיי חוב ממוצע (מח"מ) במקביל להפחתת הריבית

ריבית ממוצעת לעומת מח"מ



גידול של כ-15% ברבעון הראשון של שנת 2023 ל-525 מיליון ש"ח בהשוואה ל-456 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד

NOI



גידול של כ-8% ב-FFO ללא דיור מוגן ל-335 מיליון ש"ח בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד

FFO מפעילות הנדל"ן המניב



* FFO לפי גישת הרשות לני"ע הינו 181 מלש"ח בהשוואה ל-159 מלש"ח לתקופה המקבילה

בחדש מאי 2023 החברה חילקה דיבידנד בסך 700 מיליון ש"ח



1 | הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1 כללי

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ ("החברה"; החברה יחד עם כל התאגידים המוחזקים על ידה, במישרין ו/או בעקיפין, תכונה: "קבוצה" או "קבוצת עזריאלי"), מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בחודש מרץ 2023 ("תקופת הדוח" ו-"הרבעון", בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("התקנות").

הסקירה שתובא להלן, הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי ליום 31 בחודש דצמבר 2022, הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה באותו מועד¹ ("הדוח התקופתי לשנת 2022"), העדכון לפרק עסקי התאגיד והדוחות הכספיים ליום 31 בחודש במרץ 2023.

כל עוד לא נקבע אחרת בדוח זה, תינתן למונחים המפורטים בהגדרות שבפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022 המשמעות הרשומה לצידם.

הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון, הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בחודש מרץ 2023². 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 2023, 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 22 בחודש מרץ 2023 (אסמכתא: 2023-01-029847), 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 2023.

1.2 נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

1.2.1. תמצית מגזרי הפעילות המדווחים לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בחודש מרץ 2023

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), בתחום ה-Data Centers ובתחום המגורים להשכרה בישראל. 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, Data Centers ומגורים להשכרה בישראל. נכון למועד הדוח, לחברה 10 פרויקטים בשלבי ייזום שונים בישראל, בהיקף מתוכנן של כ-662 אלף מ"ר, וכן, קרקעות לפיתוח. להלן תיאור קצר של ששת מגזרי הפעילות המדווחים של הקבוצה וכן, של הפעילויות הנוספות ("אחרים").

1. **תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל** - לקבוצה 21 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל;

2. **תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל** - לקבוצה 15 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-32.5% בחברת קומפאס הפעילה בצפון אמריקה וב-EMEA. כמו כן, בתקופת הדוח, הושלמה עסקה לרכישת מלוא הון המניות (100%) של שתי חברות הפועלות בתחום ה-Data Centers באנגליה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.3.2 לדוח זה.

6. **תחום המגורים להשכרה בישראל** - לקבוצה יש 2 פרויקטים מניבים בתחום המגורים להשכרה בישראל. בנוסף, לאחר תקופת הדוח, זכתה החברה במכרז להקמת פרויקט דיור להשכרה בהרצליה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.3.7 לדוח זה.

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-2.3% ממניות בנק לאומי.

בנוסף, החברה מחזיקה במלון הר ציון בירושלים, ולאחר תקופת הדוח התקשרה עם צד ג' בהסכם לרכישת מלון הסלע האדום באילת. לפרטים נוספים ראו סעיפים 1.2.3.6 ו-2.15.1 להלן.

1.2.2. פילוח שווי הנכסים לפי תחומי פעילות

להלן פילוח סך הנכסים במאזן לפי תחומי פעילות:³

פילוח הנכסים ביחס לסך המאזן		השוואת נכסי המגזרים		
31.12.2022		31.12.2022	31.3.2023	נכון לתאריך
<ul style="list-style-type: none"> מרכזי מסחר וקניונים בישראל שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל נדל"ן מניב בארה"ב דיר מוגן Data centers מגורים להשכרה בישראל מלונאות אחרים והתאמות 	15,121	15,321	מרכזי מסחר וקניונים בישראל	
	15,875	16,091	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	
	1,945	2,006	נדל"ן מניב בארה"ב	
	3,122	3,128	דיר מוגן	
	8,033	9,552	Data centers	
	1,666	1,691	מגורים להשכרה בישראל	
	335	346	מלונאות	
	2,377	868	אחרים והתאמות	
	48,474	49,003	סך הכל	

הנתונים במיליוני ש"ח.

נכסי החברה במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים מהווים כ-33% מסך הנכסים במאזן ונכסי מגזר מרכזי מסחר וקניונים מהווים כ-31%. יתר תחומי הנדל"ן המניב מהווים יחדיו כ-34% 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 חברות הפועלות בתחום ה-DATA CENTERS באנגליה

ביום 23 ביוני 2022 התקשרה החברה, באמצעות חברת בת ייעודית בבעלותה המלאה ("הרוכשת"), בהסכם עם חברה אנגלית ("המוכרת"); וביחד עם הרוכשת, לרכישת מלוא החזקות המוכרת בשתי חברות ("העסקה"): חברה השוכרת מצד ג' קרקע עליה בנוי דאטה סנטר פעיל הממוקם במזרח העיר לונדון, וחברה נוספת שהינה בעלת קרקע פנויה הסמוכה לדאטה סנטר הפעיל, בתמורה לסך של כ-52 מיליון פאונד (כ-220 מיליון ש"ח, לפי שער הפאונד היציג למועד חתימת ההסכם) ("החברות האנגליות"). ביום 19 בדצמבר 2022, התקבל אישור הרגולטור המוסמך באנגליה לעסקה וביום 23 בינואר 2023 התקיימו מלוא התנאים המתלים והעסקה הושלמה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 26 ביוני 2022, מיום 25 בדצמבר 2022 ומיום 24 בינואר 2023 (אסמכתאות: 2022-01-078271, 2022-01-154633 ו-2023-01-010848, בהתאמה).

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

1.2.3.3. התקשרות בהסכם מתן שירותי דאטה סנטרס

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

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

1.2.3.4. שינויים בכהונת נושאי משרה בכירה בחברה

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

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

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

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

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

ביום 26 במרץ 2023 פרסמה החברה דיווח מידי בקשר עם מועד סיום כהונתה של גב' אירית סקלר-פילוסוף כמשנה למנכ"ל וסמנכ"לית כספים אשר יחול ביום 27 במאי 2023⁴. בהתאם, באותו מועד, פרסמה החברה דיווח מידי בקשר עם מינויו של מר אריאל גולדשטיין כסמנכ"ל הכספים של החברה, אשר צפוי להתחיל את כהונתו ביום 28 במאי 2023. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי משלים וכן דיווח מידי של החברה מיום 26 במרץ 2023 (אסמכתאות: 2023-01-031230 ו-2023-01-031188, בהתאמה).

ביום 22 בנובמבר 2022 מונה ד"ר אריאל קור לכהונה כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 23 בנובמבר 2022 (אסמכתא: 2022-01-140614), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה. ביום 27 באפריל 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויו של מר קור עד למועד האסיפה הכללית השנתית הבאה שתתכנס. לפרטים נוספים על אודות תוצאות האסיפה האמורה ראו דיווח מידי מיום 30 באפריל 2023 (אסמכתא: 2023-01-045594), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

לפרטים נוספים על אודות נושאי המשרה הנ"ל, ראו תקנות 26 ו-26א לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2022.

1.2.3.5. התקשרות במיזם משותף להקמת קמפוס שירותי דאטה סנטרס באיזור פרנקפורט, גרמניה

ביום 30 במרץ 2023, התקשרה GM, באמצעות חברה בבעלותה (בעקיפין), במיזם משותף עם חברה גרמנית העוסקת באספקת חשמל ואנרגיה ("KMW"; וביחד עם GM בסעיף זה: "הצדדים") להקמת קמפוס דאטה סנטר שיורכב ממספר מבנים באזור פרנקפורט, גרמניה (בסעיף זה: "ההסכם"). המיזם המשותף יוחזק וימומן בחלקים שווים על-ידי הצדדים. בהתאם להסכם, GM תספק למיזם המשותף שירותים שונים כגון שירותי ניהול הפרויקט, שיווק ומכירה. KMW תספק את קיבולת החשמל הנדרשת להפעלת הקמפוס. לפרטים נוספים על אודות ההסכם והמיזם המשותף ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 2 באפריל 2023 (אסמכתא: 2023-01-037008), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

⁴ ביום 5 בדצמבר 2022 הודיעה גב' סקלר-פילוסוף על רצונה לסיים את כהונתה, לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 6 בדצמבר 2022 (אסמכתא: 2022-01-147520), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

1.2.3.6. רכישת מלון הסלע האדום באילת

ביום 16 באפריל 2023, התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי, שאינו קשור לחברה ו/או לבעלות השליטה בה לרכישת מלון הסלע האדום באילת (בסעיף זה: "העסקה" ו-"הנכס", בהתאמה) בתמורה לסך של כ-130 מיליון ש"ח וביום 11 במאי 2023 העסקה הושלמה. לפרטים נוספים אודות העסקה, לרבות תכניות החברה לגבי הנכס, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 17 באפריל 2023 וביום 11 במאי 2023 (אסמכתאות: 2023-01-041445 ו-2023-01-050829, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.3.7. זכיה במכרז להקמת פרויקט מגורים להשכרה בהרצליה

ביום 27 באפריל 2023 זכתה החברה במכרז של דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ ורשות מקרקעי ישראל ("המכרז"), לרכישת זכויות חכירה במתחם המצוי בהרצליה בתמורה לסך של כ-85 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בנוסף, על-פי תנאי המכרז, החברה תישא בתשלום הוצאות פיתוח בהיקף של כ-19 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים על אודות המכרז ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 באפריל 2023 (אסמכתא: 2023-01-045585), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.4. דיבידנדים שחילקה החברה

סך הדיבידנד	מועד תשלום	מועד אישור	
700 מיליון ש"ח ⁵	11.5.2023	21.3.2023	קבוצת עזריאלי

ביום 21 במרץ 2023, החליט דירקטוריון החברה לאשר חלוקת דיבידנד בסך של 700 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22 במרץ 2023 (אסמכתא: 2023-01-029916), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.5. דיבידנדים שחולקו לחברה

חלק החברה מסך הדיבידנד שחולק	סך הדיבידנד	מועד תשלום	מועד אישור	
כ-16 מיליון ש"ח	כ-698 מיליון ש"ח	4.4.2023	13.3.2023	בנק לאומי

⁵ ליום 31 בחודש מרץ 2023 לחברה יתרת רווחים הניתנים לחלוקה בסך של כ-18.7 מיליארד ש"ח (יתרה זו כוללת גם רווחי שערור נדל"ן).

2.1 הסביבה העסקית

הסביבה העסקית בה פועלת החברה מתוארת בסעיף 6 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022 הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. יצוין, כי התחזית המאקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש אפריל 2023, מנתחת את משתני המאקרו העיקריים (התוצר, האינפלציה והריבית) על יסוד שני תרחישים: (א) המחלוקת סביב שינויי החקיקה לגבי מערכת המשפט מיושבת באופן שאינו משפיע על הפעילות הכלכלית ("תרחיש א"); (ב) תרחיש המציג את ניתוח ההשלכות הכלכליות האפשריות במידה ששינויים הנובעים מקידום החקיקה ילוו בעלייה בפרמיית הסיכון של המדינה, פגיעה ביצוא, ירידה בהשקעות המקומיות וירידה בביקוש לצריכה פרטית ("תרחיש ב"). לפי תרחיש א', התוצר צפוי לצמוח בשיעורים של 2.5%-3.5% במהלך השנים 2023 ו-2024 (בהתאמה), שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 3.9%-2.3% בשנים 2023 ו-2024 (בהתאמה) והריבית המוניטרית צפויה לעמוד על 4.75% במוצע ברבעון הראשון של שנת 2024.

לאור אי הוודאות הרבה סביב תרחיש ב', השפעתו על התוצר מוצגת בטווח רחב של שלוש שנים, המשקף את עוצמת ההשפעה של שינויי החקיקה על התוצר. כך, במקרה שבו ההשפעה של שינויי החקיקה נחלשת מהר יחסית, הפגיעה בתוצר מוערכת בהיקף ממוצע של 0.8% בכל שנה על פני שלוש השנים הקרובות, לעומת זאת, במקרה שההשפעה של שינויי החקיקה תתמיד לאורך זמן, הפגיעה בתוצר מוערכת בהיקף ממוצע של 2.8% לכל שנה על פני שלוש השנים הקרובות.⁶

לחברה הלוואות ואגרות חוב הצמודות למדד. העליה במדד המחירים לצרכן שאפיינה את שנת 2022, המשיכה גם במהלך תקופת הדוח בה עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 1.08%, והביאה לגידול בעלויות המימון של החברה. מנגד, הנדל"ן המניב של החברה בישראל, שמוערך נכון למועד הדוח בכ-31.4 מיליארד ש"ח, מושכר בהסכמי שכירות צמודי מדד ומבחינה כלכלית החברה רואה בכך הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. כפועל יוצא, ככלל, עליה במדד מביאה לגידול בהכנסות החברה מהשכרת נכסים בישראל ולעליה בשווי ההון של נכסים אלו, בהתאם. כמו כן, רוב חוזי השכרה בנורבגיה במגזר ה-Data Centers צמודים למדד המחירים לצרכן הנורבגי במידה מלאה או חלקית.

בשל העליה באינפלציה כאמור, העלה בנק ישראל את הריבית מספר פעמים במהלך 2022-2023, כך שנכון למועד פרסום הדוח עומדת הריבית על שיעור של 4.75%.⁷ החברה מממנת את פעילותה בעיקר בהלוואות בריבית קבועה והיקף ההלוואות בריבית משתנה הינו זניח. לאור זאת, החשיפה לשינוי בריבית לזמן קצר נמוכה.

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

מדדי תשומות הבנייה למגורים ולמסחר ומשרדים, עלו אף הם במהלך תקופת הדוח בשיעור של 1.26%-1.45%, בהתאמה. העלייה במדדי תשומות הבנייה גורמת להתייקרות עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים השונים ברחבי הארץ, כיוון שההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני הביצוע, צמודים למדדים אלו.

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

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

⁶ בנק ישראל - הודעה לעיתונות מיום 3 באפריל 2023, התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, אפריל 2023. אתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/61249>

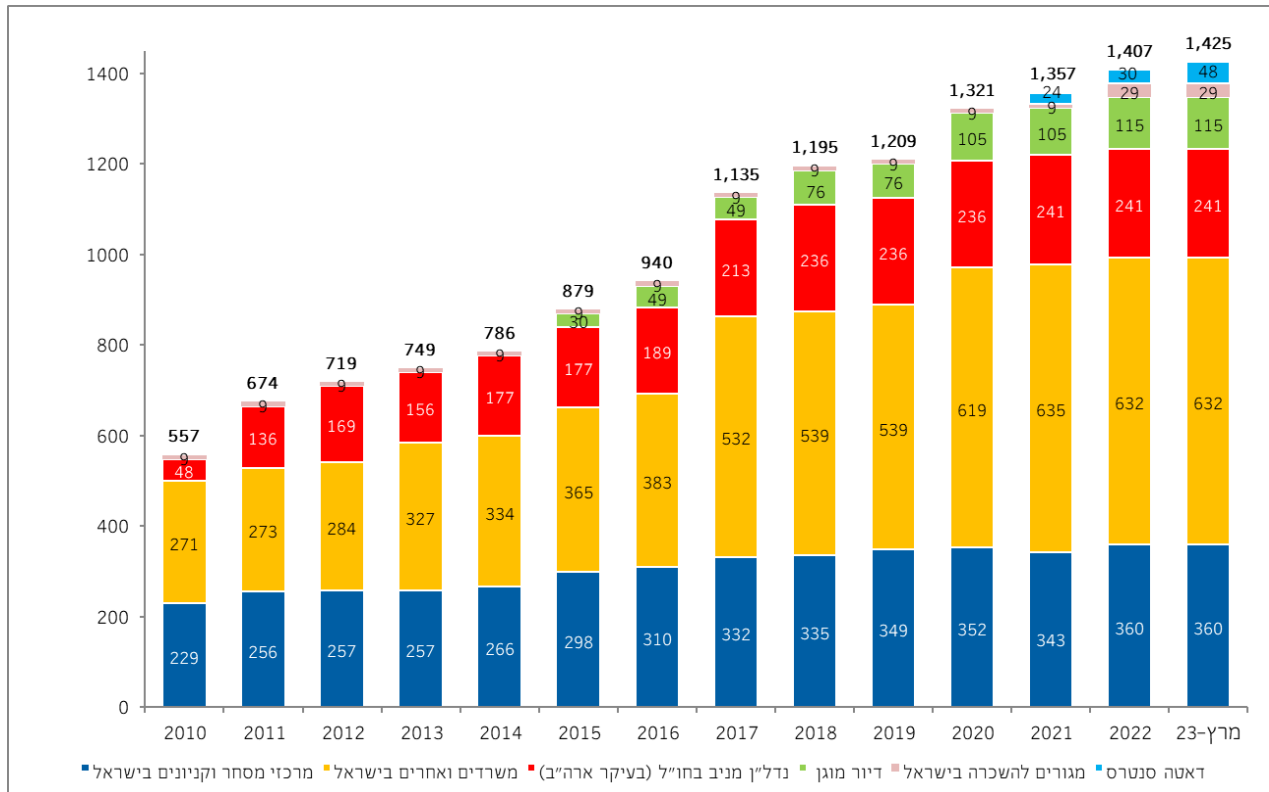
⁷ בנק ישראל - הודעה לעיתונות מיום 22 במאי 2023, הוועדה המוניטרית החליטה ב-22/05/2023 להעלות את הריבית ב-0.25 נקודות האחוז לרמה של 4.75%. אתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/63121>

2.2 מגפת הקורונה

בתחילת חודש מאי 2023, קבע ארגון הבריאות העולמי, כי מגפת הקורונה אינה מוגדרת עוד כמצב חירום בריאותי בינלאומי עקב הירידה בתמותה מהמגפה. בהתאם לאמור, כיום השפעת התחלואה על הפעילות הכלכלית אינה משמעותית.

2.3 נתוני שטחים להשכרה (GLA) במאוחד

ליום 31 בחודש מרץ 2023



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 2023 לפי מגזרי הפעילות:

- מגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל הינו כ-99%⁸;
- מגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל הינו כ-98%⁸;
- מגזר נדל"ן מניב בארה"ב הינו כ-68%;
- מגזר הדיור המוגן בישראל הינו כ-97%⁸;
- מגזר ה-Data Centers הינו כ-97%⁹;
- מגזר המגורים להשכרה בישראל הינו כ-100%⁸.

2.5 נתוני הרווחיות התפעולית של הנכסים - NOI

מדד ה-NOI (Net Operating Income) מציג את הרווחיות התפעולית נטו של נכסי הנדל"ן; רווח לאחר ניכוי הוצאות התפעול של הנכס ולפני ניכוי מסים וריביות. המדד האמור הוא אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות

⁸ לא כולל שטחים בנכסים שבנייתם הושלמה ונמצאים לראשונה בשלבי אכלוס. ⁹ שיעור התפוסה הממוצע חושב על בסיס נתוני הסכמי השכירות בממוצע משוקלל של GM, החברות האנגליות שנרכשו וקומפאס, כאשר קומפאס מוצגת לפי שיעור החזקת החברה בקומפאס (כ-32.5%). שיעור התפוסה אינו כולל שטחים שנמצאים בהקמה.

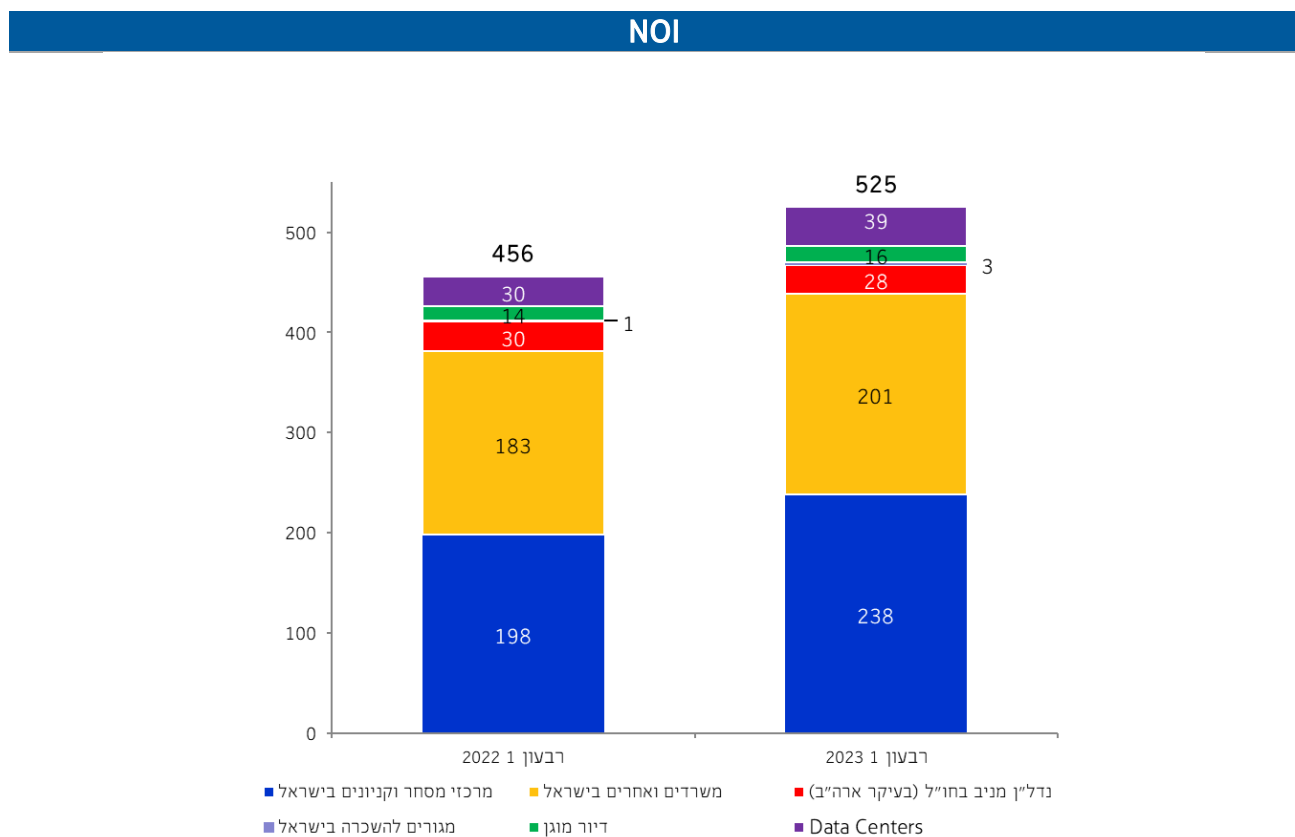
נדל"ן מניב, משום שחלוקתו בשיעור ההיוון המתאים לנכסים, מספקת אינדיקציה לקביעת שווים של נכסי נדל"ן מניב.¹⁰ בנוסף, משמש מדד ה-NOI, לאחר הפחתת הוצאות תחזוקה שוטפת, לצורך שמירה על הקיים, למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס.

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.¹¹

להלן נתוני ה-NOI בגין תיק נכסי הנדל"ן המניב:¹²



הנתונים במיליוני ש"ח.

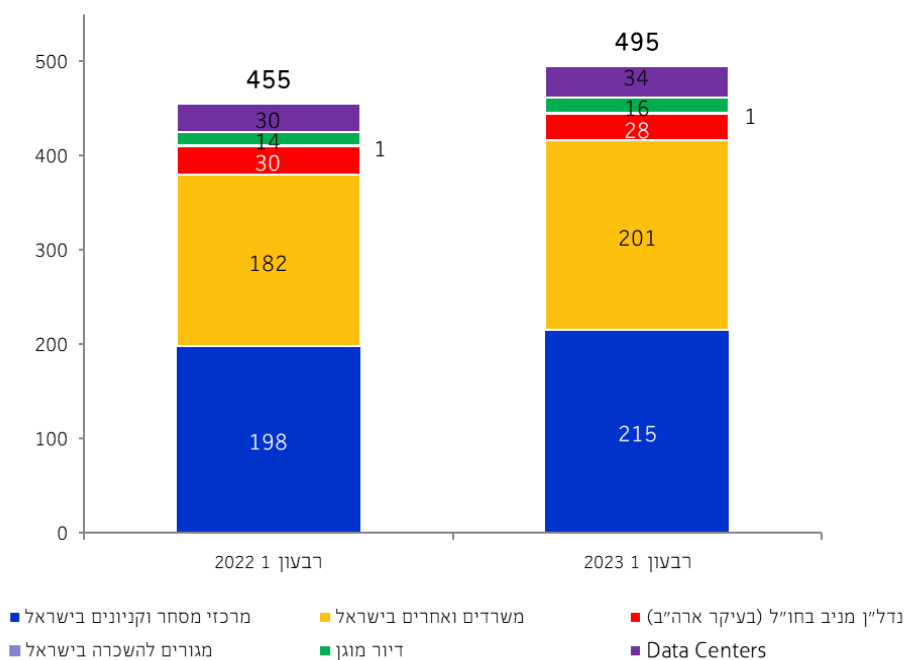
להסברים לעניין השינוי ב-NOI ראו סעיפים 2.9, 2.10, 2.11, 2.12, 2.13 ו-2.14 להלן.

¹⁰ אינדיקציות נוספות הינן, לדוגמה: שווי שוק של נכסים דומים באזור ומחירי מכירה של נכסים דומים בעסקאות אחרונות שבוצעו.
¹¹ 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.
¹² לרבות נכסים ממגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל, ממגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, ממגזר נדל"ן מניב בארה"ב, ממגזר הדיור המוגן ממגזר ה- Data centers ומגזר המגורים להשכרה בישראל.

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

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

Same Property NOI



הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול ב-Same Property NOI הושפע בעיקר מגידול במגזרי המסחר והקניונים בישראל והמשרדים ואחרים בישראל שנבעו מעליות שכר הדירה בתחלופות שוכרים ומעליות המדד שכן חוזי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.

2.6 שיעור היוון משוקלל (CAP RATE)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב, ללא דיור מוגן¹³, ללא Data centers¹⁴, ללא מגורים להשכרה¹⁵ וללא מלון הר ציון¹⁶ של הקבוצה ליום 31 בחודש מרץ 2023:

חישוב שיעור ההיוון המשוקלל לתקופת הדוח	
40,981	סך נדל"ן להשקעה בדוח
1,027	בניכוי שווי המימון לנדל"ן להשקעה בהקמה
233	בניכוי שווי המימון לעתודות קרקע
2,913	בניכוי שווי המימון לדיור מוגן מניב
2,958	בניכוי שווי המימון לנכסי Data centers
3,926	בניכוי שווי מימון לזכויות בניה בנכסים מניבים ושווי מימון לנכסים מניבים שלא הוערכו לפי היוון תזרים
29,924	סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים הפנויים)
467	NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 31.3.2023 (ללא דיור מוגן, Data centers ומגורים להשכרה)
42	תוספת ל-NOI רבעוני עתידי ⁽¹⁾
509	סה"כ NOI מתוקנן
2,036	NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן (ללא דיור מוגן, Data centers ומגורים להשכרה)
6.81%	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate) ⁽²⁾

הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.

- (1) הנתון כולל התאמה ל-NOI כפי שנכלל בהערכות השווי ליום 31.12.2022 (מתואם לעליית המדד בתקופת הדוח) ולכן כולל, בין היתר, תוספת NOI לשטחים פנויים שטרם אוכלסו במלואם ושטחים שאוכלסו ויאוכלסו במהלך שנת 2023 באכילוס לשנה שלמה (הסכומים העיקריים בסעיף זה הם בגין נכסי הקבוצה בחו"ל, קניון שרונה, בניין המשרדים בחולון ברחוב המנור, בניין המשרדים בפתח תקווה וכן בשל תקופת של החלפת שוכרים בחלק מהקניונים לשינוי תמהיל).
- (2) שיעור NOI שנתי מתוקנן מתוך סך נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שטחים פנויים). נתון זה אינו מהווה תחזית של החברה ל-NOI לשנת 2023 וכל מטרנו לשקף את ה-NOI בהנחת אכילוס מלא לשנה שלמה של כל הנכסים המניבים.

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

¹³ מאחר ושוויים של נכסי דיור מוגן נגזר מ-FFO ולא ממדד ה-NOI, הרי שנכסים אלו לא נכללו בתחשיב זה. שיעור ההיוון המשוקלל של הדיור המוגן למועד פרסום הדוח הינו 8.25%.

¹⁴ 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.

¹⁵ מאחר ושוויים של נכסי המגורים להשכרה נגזרים מעסקאות השוואה ולא ממדד ה-NOI, הרי שנכסים אלו לא נכללו בתחשיב זה.

¹⁶ 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

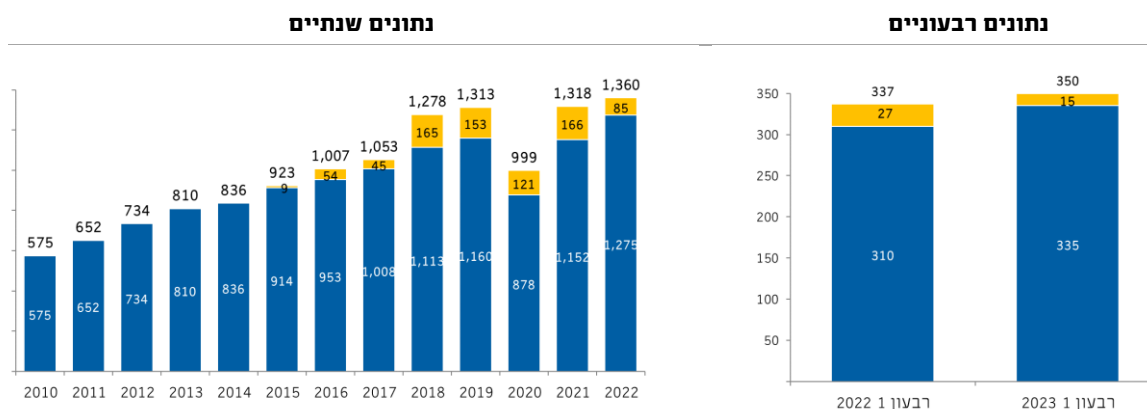
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2022	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2023	
1,797	336	377	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות
51	14	22	נטרול ההפסד נטו מעזריאלי אי קומרס (כולל הפחתת עודפי עלות) התאמות לרווח: ⁽¹⁾
(1,486)	(252)	(362)	(עליית) ערך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע נטו
14	3	4	פחת והפחתות
(59)	(60)	(22)	הכנסות מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות
240	106	93	הוצאות מיסים
(39)	(15)	(16)	בניכוי דיבידנד מנכסים פיננסים זמינים למכירה
(125)	16	40	השפעת הפסדי (רווחי) חברה כלולה
114	3	32	הוצאות חד פעמיות ⁽²⁾
(1,341)	(199)	(231)	סה"כ התאמות לרווח
4	1	1	בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות ⁽⁴⁾
511	152	169	סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב ⁽⁵⁾
37	7	12	סה"כ תזרים מימון נכסים בייזום ⁽⁷⁾
548	159	181	סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות פרטי התשקיף המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב, ללא תזרים מימון נכסים בייזום
(40)	(7)	(19)	FFO של חברה כלולה
798	165	184	הפרשי הצמדה והפרשי שער על נכסים והתחייבויות (בניכוי השפעת המס)
102	31	16	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים ⁽³⁾
(48)	(11)	(12)	בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים
1,360	337	350	סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב לפי גישת ההנהלה ⁽⁶⁾

- הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.
- ההתאמות לרווח שלהלן אינן כוללות התאמות בגין עזריאלי אי קומרס שכן תוצאותיה של החברה נטרלו במלואן.
 - בשנת 2022 בעיקר בגין תשלום מס רכישה על חברת מול הים והפחתת הלוואה לשותפים. ברבעון הנוכחי עלויות בגין ייעוץ ומשפטיות של עסקאות ורכישות.
 - פיקדונות הדיירים בדיור המוגן ייחשבו כנתקבלו או כהושבו במועד חתימת ההסכם או סיומו, לפי הענין ולא כפי שהם מוצגים בדוח תזרים המזומנים.
 - חושב לפי ריבית משוקללת של הקבוצה בגין ההשקעה בעזריאלי אי קומרס, בגין 65% מעלות ההשקעה.
 - המיוחס לבעלי המניות בלבד.

(6) כולל FFO מתחום הדיור המוגן בסך של כ-15 מיליון ש"ח, בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בחודש מרץ 2023 (בסך של כ-27 מיליון ש"ח בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בחודש מרץ 2022 ובסך של כ-85 מיליון ש"ח בשנת 2022).
 (7) חושב לפי עלויות אשראי ריאליות בגין נכסים בייזום.

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

התפתחות FFO מפעילות הנדל"ן המניב בשנים האחרונות



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

31.3.2022		31.3.2023		
20,578	21,702			הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(243)	(233)			מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה
4,526	4,998			בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
24,861	26,467			EPRA NRV
205	218			EPRA NRV למניה (ש"ח)

הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צוין אחרת.

2.8.2 מדד EPRA NTA

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

EPRA NTA		
31.3.2022	31.3.2023	
20,578	21,702	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(243)	(234)	מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה
(1,436)	(1,366)	יתרת המוניטין שאינה כנגד עתודה למס נדחה כפי שמופיעה במאזן החברה
(19)	(26)	נכסים בלתי מוחשיים אחרים
2,263	2,499	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
21,143	22,575	EPRA NTA
174	186	EPRA NTA למניה (ש"ח)

הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צוין אחרת.

2.8.3 מדד EPRA NDV

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

EPRA NDV		
31.3.2022	31.3.2023	
20,578	21,702	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(243)	(234)	מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה
(1,436)	(1,366)	יתרת המוניטין שאינה כנגד עתודה למס נדחה כפי שמופיעה במאזן החברה
(471)	1,418	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
18,428	21,520	EPRA NDV
152	177	EPRA NDV למניה (ש"ח)

הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צוין אחרת.

נכסי הנדל"ן המניב של קבוצת עזריאלי*

קניונים ומרכזים מסחריים

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

משרדים ואחרים בישראל

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

דיור מוגן

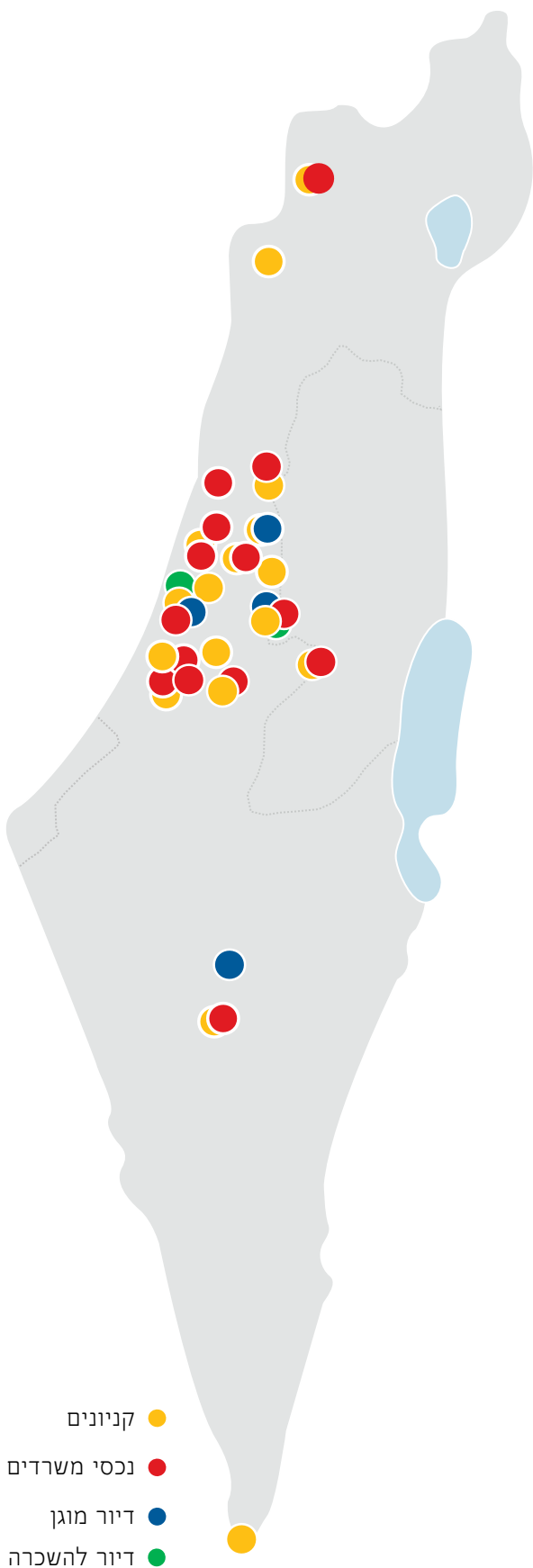
פאלאס תל אביב
פאלאס רעננה
פאלאס מודיעין
פאלאס להבים

מגורים להשכרה

עזריאלי TOWN
עזריאלי מודיעין

חו"ל

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



- קניונים ●
- נכסי משרדים ●
- דיור מוגן ●
- דיור להשכרה ●

21 קניונים	360 אלף מ"ר
15 נכסי משרדים	632 אלף מ"ר
4 בתי דיור מוגן	115 אלף מ"ר 1,142 יח"ד
8 נכסי משרדים בחו"ל	241 אלף מ"ר
2 בנייני מגורים להשכרה	29 אלף מ"ר 277 יח"ד
סה"כ	1,377 אלף מ"ר

* נכון ליום 31 במרץ 2023.

** נתוני השטחים הינם חלק החברה.

השקעות הדאטה סנטרס של קבוצת עזריאלי*



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 והשבתם לאורך השנים.

הפדיונות שדיווחו השוכרים בקניוני הקבוצה בחודשים ינואר עד מרץ לשנת 2023 היו גבוהים ב-14.2% 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-1,940 שוכרים.

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

ביצועי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל ושינויים בשווי

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

יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל - הסתכמה ביום 31 בחודש מרץ 2023 בסך של כ-15.3 מיליארד ש"ח, לעומת כ-15.1 מיליארד ש"ח ביום 31 בחודש דצמבר 2022. עיקר השינוי נובע מרווחי שיערוך בשל עליית המדד ומהשקעות בנכסי המגזר. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2022 שהותאמו לעליית המדד בתקופת הדוח.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר - הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בכ-140 מיליון ש"ח ונבע מהשפעת עליית המדד על שווי הנכסים, לעומת רווח של כ-131 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל				
לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			
	31.12.2022	31.3.2022	31.3.2023	אחוז שינוי
1,106	250	296	18%	הכנסות
876	198	238	20%	NOI

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI במגזר המרכזים מסחריים וקניונים בישראל הושפע בעיקר מרכישת קניון מול הים, מעליית שכר דירה בתחלופות וכן בשל עליית המדד שכן חוזי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל		
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.3.2022	31.3.2023	
198	215	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה
-	23	NOI בגין נכסים שנרכשו או שהקמת הושלמה בשנת 2022
198	238	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

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

2.10 תחום המשרדים

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

נכסי ההשכרה למשרדים של החברה מתאפיינים בעיקר:

- **מיצוב:** בין נכסי החברה מצויים פרויקטים הנחשבים מובילים ומשמעותיים ביותר בתחום שטחי ההשכרה למשרדים בישראל וכן, מהווים אייקון בנוף הישראלי בכלל והתל-אביבי בפרט, כדוגמת מרכז עזריאלי תל-אביב ומגדל עזריאלי שרונה.
- **מיקום:** החברה עוסקת בייזום שטחי השכרה למשרדים ופועלת לאיתור וייזום הקמה של נכסיה בתחום זה באזורים בהם הביקוש למשרדים גבוה. לרוב, מצויים הפרויקטים של החברה בלב מתחמי העסקים של ישראל ובקרבה למרכזי הערים וכן, מתאפיינים בגישה נוחה של תחבורה פרטית וציבורית. כך לדוגמא, לחברה מספר פרויקטים באזור המערב הצפוני של תל-אביב, הן מניבים והן בייזום והקמה.
- **קומות רחבות היקף:** פורטפוליו הנכסים של החברה כולל מספר פרויקטים בעלי שטחי קומה גדולים. אלו מספקים מענה לביקוש הגובר מצד חברות גדולות המעוניינות ליצור אתר מרכזי אחד לעובדים ופריסתם על פני מספר קומות קטן יותר. כך לדוגמא, תכנון פרויקט עזריאלי שרונה ומרכז עזריאלי חולון מאפשר לשוכרים לאחד מספר אתרים אשר בעבר היו פרוסים ברחבי הארץ.
- **סטנדרט בנייה:** הקבוצה מקפידה על סטנדרטים גבוהים של בנייה בכל נכסיה, הבאים לידי ביטוי בעיצוב האדריכלי, בפונקציונליות של הנכסים ובהקפדה על איכויות בנייה גבוהות ועל פרטים, כגון: מעליות חדשניות ומהירות, תאורה מתקדמת ועוד. כל זאת מתוך ראייה ארוכת טווח, לפיה הנכסים יחזקו וינהלו על-ידי הקבוצה לאורך שנים רבות.

- **יעילות תפעולית:** גודלם של נכסי החברה מאפשר יעילות תפעולית, המתבטאת, בין היתר, ביכולת להטמיע שיפורים טכנולוגיים ושיפורי תשתית, לרבות התקנת רשתות תקשורת מורכבות והתייעלות אנרגטית (Leed Certificate), אשר מאפשרות לחברות בינלאומיות גדולות, הדורשות עמידה בתקינה מחמירה, לשכור שטחים בנכסי החברה. כך לדוגמה, התקבלו בחודשים האחרונים אישורי התאמה לתקני LEED O&M GOLD מחמירים לנכסים קיימים במגדלי עזריאלי ת"א.
- **ניהול:** כלל נכסי המשרדים להשכרה של הקבוצה מנוהלים על ידי חברות ניהול, אשר הינן חברות בת של החברה ומחויבות לסטנדרט שירותים גבוה.

שטחי המשרדים של קבוצת עזריאלי בישראל מושכרים לכ-820 שוכרים שונים. בכל אחד מנכסי הקבוצה ישנו תמהיל של שוכרים מענפים שונים. חלק מהשוכרים של שטחי המשרדים של החברה הן חברות ענק מקומיות או בינלאומיות.

2.10.1. ביצועי מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל ושינויים בשווי
לקבוצת עזריאלי 15 נכסים מניבים בתחום זה בישראל, בשטח כולל להשכרה של כ-632 אלפי מ"ר.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל - הסתכמה ביום 31 במרץ 2023 בסך של כ-16.1 מיליארד ש"ח, לעומת כ-15.9 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2022. השינוי נובע בעיקר מהשקעות בנכסי המגזר ומעליית שווי נכסי המגזר. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2022 שהותאמו לעליית המדד בתקופת הדוח.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר - הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-125 מיליון ש"ח ונבע בעיקר מהשפעת עליית המדד על שווי הנכסים, לעומת רווח של כ-121 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד שנבע בעיקר מהשפעת עליית המדד על שווי הנכסים.

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

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל			
לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	31.12.2022	31.3.2022	31.3.2023
			אחוז שינוי
933	216	245	13%
769	183	201	10%

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI במגזר המשרדים ואחרים בישראל הושפע בעיקר מעליות שכר דירה בתחלופות שוכרים וכן בשל עליית המדד שכן חוזי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל	
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	
31.3.2022	31.3.2023
182	201
1	-
183	201

הנתונים במיליוני ש"ח.

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

2.11 תחום הדיור המוגן

כניסתה של הקבוצה לתחום הדיור המוגן נעשתה באמצעות רכישת קרקע במודיעין בשנת 2014 ובהמשך, בשנת 2015 השלימה הקבוצה את רכישתו של בית הדיור המוגן הפעיל - פאלאס תל-אביב, שהינו מבתי הדיור המוגן היוקרתיים הקיימים בישראל. מאז רכישת פאלאס תל-אביב, פועלת הקבוצה בתחום זה תחת המותג "פאלאס" ולה ארבעה בתי הדיור המוגן הפעילים: פאלאס תל-אביב, פאלאס רעננה (לשעבר "אחוזת בית"), פאלאס מודיעין (שהקמתו הושלמה ברבעון השלישי לשנת 2018) ופאלאס להבים, אשר שלב א' בו לקראת אכלוס מלא, והקמת שלב ב' בו הסתיימה ואכלוסו החל במהלך חודש ספטמבר 2022.

2.11.1 ביצועי מגזר הדיור המוגן ושינויים בשווי

לקבוצת עזריאלי ארבעה בתי דיור מוגן פעילים בשטח בנוי עילי של כ-115 אלפי מ"ר (ללא שטחים המיוחסים לאגף הסיעודי ולשטחי מסחר), אשר כוללים כ-1,142 יחידות דיור מוגן. כמו כן, החברה מקימה פרויקט נוסף בראשון לציון של כ-274 יח"ד בשטח כולל של כ-31 אלפי מ"ר (ללא שטחים המיוחסים לאגף הסיעודי ולשטחי מסחר). כמו כן, במהלך שנת 2022 אושרה תב"ע לתוספת זכויות, בין היתר, לדיור מוגן בקניון עזריאלי ירושלים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 4.1.2 לדוח הדירקטוריון לדוח התקופתי לשנת 2022, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

יתרת נכסי המגזר של הקבוצה במגזר דיור מוגן - הסתכמה ביום 31 במרץ 2023 לסך של כ-3.1 מיליארד ש"ח, בדומה ליתרה ביום 31 בדצמבר 2022. הנכסים מוצגים לפי עדכון להערכות השווי שנערכו על-ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בחודש דצמבר 2022.

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.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר הדיור המוגן:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר דיור מוגן					
לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			אחוז שינוי	
	31.12.2022	31.3.2022	31.3.2023		
221	52	59	13%	הכנסות	
60	14	16	14%	NOI	

הנתונים במיליוני ש"ח.

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

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

תפתחות ה-NOI של מגזר דיור מוגן		
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.3.2022	31.3.2023	
14	16	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	-	NOI בגין נכסים שהקמתם הסתיימה בשנת 2022
14	16	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

2.12 תחום הנדל"ן המניב בארה"ב

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

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

המגמה של גידול בשטחים הפנויים בשוק המשרדים ביוסטון המשיכה בשנת 2022, אם כי במידה פחותה לעומת שנת 2021, בעיקר בשל מגמה שלילית בשוקי ההון והחוב הגלובליים והמלחמה באוקראינה אשר הביאו להאטה מצד שוכרים פוטנציאליים בהתקשרות בהסכמי שכירות חדשים. עוד יצוין, כי העליה במחירי הנפט שחלה במהלך שנת 2021 ונמשכה גם במהלך שנת 2022 לא באה לידי ביטוי בגידול הביקוש לשטחי משרדים ביוסטון. בנוסף, חלה הרעה בזמינות האשראי לנכסי משרדים לאור התפתחויות שליליות במגזר הבנקאי.

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-140 שוכרים.¹⁷

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר - הסתכמה ביום 31 במרץ 2023 בסך של כ-2 מיליארד ש"ח, לעומת כ-1.9 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2022. עיקר השינוי נובע מעליית שער החליפין של הדולר ליום 31 במרץ 2023 לעומת 31 בדצמבר 2022. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2022.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר - רווח מהתאמת השווי של הנדל"ן בסך של 1 מיליון ש"ח לעומת אי שינוי בשווי בתקופה המקבילה אשתקד.

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

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב					
לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			אחוז שינוי	
	31.12.2022	31.3.2022	31.3.2023		
231	58	57	(2%)	הכנסות	
111	30	28	(7%)	NOI	

הנתונים במיליוני ש"ח.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

תפתחות ה-NOI של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב		
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.3.2022	31.3.2023	
30	28	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו בשנת 2022
30	28	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

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

¹⁷ "חלק החברה" - בניכוי החזקות מיעוט בחברות מסוימות.

2.13 תחום ה-Data Centers

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

הצעד הראשון בכניסת החברה לתחום ה-Data Centers התבצע באמצעות השקעה הונית בחברת קומפאס, שעיקר פעילותה הינו בתחום ה-Data Centers בצפון אמריקה וכן פעילה ב-EMEA. נכון למועד פרסום הדוח, מחזיקה החברה (בעקיפין) בכ-32.5% בחברת קומפאס. לפרטים נוספים, ראו דוח מידי 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.

בהתאם להסכם שנחתם בין בעלי היחידות בקומפאס, תקופת החסימה על מכירת החזקות לצדדים שלישיים הסתיימה בחודש ינואר 2023 ולמיטב ידיעת החברה, שותפיה בקומפאס בוחנים את האפשרות למימוש החזקותיהם בקומפאס. בהקשר זה, יצוין כי כאמור בדיווחים קודמים של החברה¹⁸, בהסכם בין בעלי היחידות בקומפאס הוגדרו מנגנוני היפרדות החלים בעת מכירת החזקות לצדדים שלישיים לאחר תום תקופת החסימה, הכל בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם. נכון למועד פרסום הדוח, החברה בוחנת חלופות ביחס להחזקותיה בקומפאס, בהיקפים שייתכן והיו מהותיים לחברה.

בהמשך לאמור, וכחלק מאסטרטגיית החברה להיכנס לפעילות בתחום ה-Data Centers באירופה, במהלך שנת 2021 השלימה החברה רכישה (בעקיפין) של 100% מהון המניות של חברת GM, הפועלת בתחום בנוורגיה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.8 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021, כפי שפורסם ביום 23 במרץ 2022 (אסמכתא: 2022-01-033196), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. בנוסף, במהלך תקופת הדוח, השלימה החברה באמצעות חברת בת ייעודית בבעלותה המלאה, את רכישת מלוא ההחזקות בחברות האנגליות. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.3.2 לעיל. עוד במהלך תקופת הדוח, התקשרה GM באמצעות חברת בת בבעלותה המלאה בהסכם שירותים עם TikTok Norway AS, חברה נורבגית שהינה חלק מקבוצת חברות בעלות פעילות גלובלית, למתן שירותי דאטה סנטרס בקמפוס שיוקם על-ידי GM בנוורגיה, וכן, בהסכם להקמת מיזם משותף עם חברה גרמנית להקמת קמפוס דאטה סנטרס שיורכב ממספר מבנים באזור פרנקפורט, גרמניה. לפרטים נוספים ראו סעיפים 1.2.3.3 ו-1.2.3.5 לעיל (בהתאמה).

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, קומפאס והחברות האנגליות 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 כן, שינויים בשוק ה-Data Centers הגלובלי.

¹⁸ ראו דיווח מידי של החברה מיום 22 בינואר 2023 (אסמכתא: 2023-01-010098) וכן סעיף 2.13 לפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2022, הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

2.13.1. ביצועי מגזר ה-DATA CENTERS ושינויים בשווי

נכון למועד הדוח, לחברות המוחזקות על ידי הקבוצה העוסקות בתחום 19 נכסים מניבים, מתוכם 15 נכסים של קומפאס (למועד הדוח החברה מחזיקה בקומפאס בכ-32.5%) ואשר מצויים בארה"ב וקנדה, 3 נכסים בנורבגיה באמצעות החזקות החברה ב-GM וכן דאטה סנטר פעיל במזרח לונדון.

יתרת הנכסים של הקבוצה במגזר - הסתכמה ביום 31 במרץ 2023 בסך של כ-9.6 מיליארד ש"ח, לעומת כ-8 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2022. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר, רכישת החברות האנגליות. חלק מהנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על-ידי שמאים בלתי תלויים ליום 31 במרץ 2023 וחלק מהנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאים בלתי תלויים ליום 31 בדצמבר 2022.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר - הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-92 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ-4 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

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

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר DATA CENTERS					
לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			אחוז שינוי	
	31.12.2022	31.3.2022	31.3.2023		
227	50	73	46%	הכנסות	
133	30	39	30%	NOI	

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול בהכנסות וב-NOI במגזר ה-DATA CENTERS בתקופת הדוח נבעו בעיקר מגידול בפעילות קומפאס ומעליה בשיעור ההחזקה בקומפאס.

התפתחות ה-NOI של מגזר DATA CENTERS				
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום				
31.3.2022	31.3.2023			
30	34	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה		
-	5	NOI בגין נכסים שהקמתם הושלמה בשנים 2022 ו-2023		
30	39	סך NOI מכלל הנכסים		

הנתונים במיליוני ש"ח.

2.14 תחום המגורים להשכרה בישראל

פעילות הקבוצה בתחום המגורים להשכרה בישראל מתמקדת בעיקר בייזום, רכישה, השכרה, ניהול ואחזקה של פרויקטים שייעודם הוא השכרה למגורים לתקופות ארוכות טווח, וכן, הפעלתם ואספקתם של שירותים נלווים ברמה גבוהה (ניהול קהילה, אבטחה, מתחמי ספורט, אבזור הדירה, שירותים עסקיים וכיוצא בזה). החברה רואה בתחום המגורים להשכרה בישראל, תחום סינרגטי לפעילויות האחרות שלה, תוך שימוש בידע שנצבר במטה הקבוצה בתחומי פעילותה בנדל"ן המניב ובניסיון התפעולי שנצבר בחברה בתחום הדיור המוגן. בכוונת החברה לפעול לבניית פלטפורמה להשכרה ארוכת טווח תוך בידול המוצר ומתן שירותים ברמה גבוהה. לפרטים אודות זכיה במכרז להקמת פרויקט דיור להשכרה בהרצליה, ראו סעיף 1.2.3.7 לעיל.

2.14.1. ביצועי מגזר מגורים להשכרה בישראל ושינויים בשווי

נכון למועד הדוח, לקבוצת עזריאלי 2 נכסים מניבים בתחום זה בישראל, בשטח כולל להשכרה של כ-29 אלפי מ"ר.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר המגורים להשכרה בישראל - נכון ליום 31 במרץ 2023 הסתכמה לסך של 1.7 מיליארד ש"ח בדומה ליתרה ביום 31 בדצמבר 2022.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר - לא חל שינוי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על-ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2022.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר המגורים להשכרה בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר המגורים להשכרה בישראל				
לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			
	31.12.2022	31.3.2022	31.3.2023	
7	1	4	300%	הכנסות
4	1	3	200%	NOI

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול בהכנסות בתקופת הדוח נובע מהמשך איכלוס מגדל המגורים בפרויקט עזריאלי טאון תל אביב.

להלן התפתחות ה-NOI של מגזר המגורים להשכרה בישראל:

התפתחות ה-NOI של מגזר המגורים להשכרה בישראל		
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.3.2022	31.3.2023	
1	1	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	2	NOI בגין נכסים שהקמתם הסתיימה בשנת 2022
1	3	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

2.15 נדל"ן מניב - פעילויות נוספות

2.15.1. מלונאות

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

ביום 9 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 והעבודות החלו. לאחר שיפוץ המלון והרחבתו, ייפתח המלון מחדש.

כמו כן, לאחר תקופת הדוח, רכשה החברה את מלון הסלע האדום באילת. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.3.6 לעיל.

3 | פעילויות שאינן בתחום הנדל"ן

3.1 פעילויות נוספות

3.1.1 השקעות בתאגידים פיננסיים

לקבוצת עזריאלי השקעה בתחום הפיננסי באמצעות השקעה בבנק לאומי¹⁹. להלן תמצית שינויים בהשקעות בתקופת הדוח:

שינויים בהשקעה בחברות פיננסיות	
בנק לאומי ⁽¹⁾	
1,025	שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.2022
-	תמורה ממכירות
-	השקעה
1,025	סה"כ השקעה ליום 31.3.2023 ⁽²⁾
944	שווי הוגן של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות הכספיים ליום 31.3.2023
(81)	שינוי בשווי הוגן בתקופת הדוח
16	הכנסות מדיבידנד שנרשמו בתקופת הדוח

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) השווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 31.3.2023.

(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 16 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

¹⁹ כמו כן, לחברה השקעות זניחות בקרנות השקעה, כמפורט בסעיף 16.2.2 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022, 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, דיור מוגן ומגורים להשכרה. נכון למועד הדוח, לקבוצה עשרה פרויקטים בשלבי ייזום שונים בישראל.

ריכוז הנתונים אודות נכסים בייזום

שם הנכס	שימוש	מ"ר לשיווק ⁽¹⁾	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה ⁽²⁾	עלות שהושקעה ⁽³⁾	עלות בנייה משוערת כולל קרקע ⁽³⁾
פרויקטים יזמיים בהקמה בטווח זמן קצר						
מודיעין (מגרש 21)	מסחר, משרדים ומלונאות	31,000 ⁽⁵⁾	2023	342	312	445-475
צ'ק פוסט חיפה	מסחר	10,500	2024	10	53	140-150
דיור מוגן ראשון-לציון	דיור מוגן ומסחר	37,300	2024	198	172	470-490
סה"כ		78,800		550	537	1,055-1,115
פרויקטים יזמיים בטווח זמן בינוני						
מלון הר ציון	מלונאות	34,000 ⁽⁹⁾	2025	345	334	900-930
קמפוס סולראדג'	משרדים	38,000	2025	316	296	790-810
מודיעין (מגרש 10)	משרדים ומסחר	37,000	2026	107	110	570-580
הרחבת מרכז עזריאלי ת"א (מגדל הספירלה)	מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים	150,000 ⁽⁴⁾	2027	1,724	976	2,550-2,750
סה"כ		259,000		2,492	1,716	4,810-5,070
סה"כ		337,800		3,042	2,253	5,865-6,185
פרויקטים יזמיים בשלבי תכנון						
עזריאלי טאון בניין E ⁽⁶⁾	משרדים	21,000	טרם נקבע	381	344	טרם נקבע
חולון 3 - אזור תעשייה חולון ⁽⁷⁾	מסחר ומשרדים	250,000	טרם נקבע	573	509	טרם נקבע
קרקע פתח תקווה	משרדים ומסחר	53,000 ⁽⁸⁾	טרם נקבע	97	100	טרם נקבע
סה"כ		324,000		1,051	953	
סה"כ		661,800		4,093	3,206	

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 2023.
3. ללא היוונים והתאמות לשוכרים ליום 31 בחודש מרץ 2023.
4. בחודש אפריל 2018 ניתן תוקף לתב"ע המגדילה את זכויות הבנייה של המגדל הרביעי והרחבת הקניון בכ-80 אלף מ"ר להיקף זכויות בניה כולל של כ-150 אלף מ"ר.

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

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

תיאור הנכסים בהקמה ועבודות הקרקע

קרקע במודיעין (מגרש 21) - ביום 11 בינואר 2018, זכתה הקבוצה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרש המצוי במע"ר מודיעין-מכבים-רעות (בסמיכות לקניון עזריאלי מודיעין), בשטח של כ-5.3 דונם, המיועד לבניית 80 יחידות דיור למגורים, 50 חדרי מלון, משרדים ומסחר בתמורה לסך של כ-101.5 מיליון ש"ח.

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

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

בחודש יוני 2020, הוגשה בקשה לקבלת היתר בניה על ידי לשתי קומות מסחר, שתי קומות מלון (84 חדרים) וחללי שירות ותפעול ובחודש נובמבר 2021 התקבל היתר. כמו כן, החברה הגישה בקשה להיתר בניה על ידי ליתרת הפרויקט (מגדלי המשרדים והמגורים). בחודש דצמבר 2021, התקבלה החלטת הוועדה המקומית המאשרת את קבלת היתר בתנאים ובחודש יוני 2022 התקבל היתר. נכון למועד פרסום הדוח, הפרויקט נמצא בשלבי הקמה מתקדמים.

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

בשלב א' מתוכנן להבנות על הקרקע מבנה בן 2 קומות בהיקף של כ-10.5 אלף מ"ר וכ-340 מקומות חניה אשר קומת הקרקע שלו תשמש כסופרמרקט. בחודש דצמבר 2020, התקשרה החברה בהסכם להשכרת השטח שימש כסופרמרקט וכאולם אירועים. תכנית הבינוי אושרה על ידי הוועדה המקומית. כמו כן, הגישה החברה בקשה להיתר דיפון וביסוס אשר התקבל בחודש ינואר 2022. כמו כן, בחודש דצמבר 2021 הגישה החברה בקשה להיתר בניה מלא אשר אושר על ידי הוועדה המקומית בתנאים והחברה פועלת למילוי התנאים. בחודש אוגוסט 2022 התקבל היתר הבניה המלא והחלו עבודות הקמת השלד.

דיוור מוגן "פאלאס ראשון לציון" - הקרקע בשכונת גבעת הרקפות מזרח ראשון לציון, בשטח של כ-3,400 מ"ר נרכשה בחודש מרץ 2016, במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות החכירה בקרקע. הפרויקט מצוי בשלבי הקמה. החברה מתעתדת להקים על הקרקע בית דיוור מוגן, אשר צפוי לכלול כ-274 יחידות דיור, אגף סיעודי וכ-3,000 מ"ר שטחי מסחר. בחודש אפריל 2018 התקבלה המלצת הועדה המקומית להפקדת תב"ע לתוספת זכויות והועברה לדיון בוועדה המחוזית. בחודש נובמבר 2018 התקבלה החלטת הועדה המחוזית על הפקדת התב"ע בתנאים. בחודש אפריל 2019 פורסמה התב"ע להתנגדויות ובחודש ספטמבר 2019 התקיים דיון בוועדה המחוזית בהתנגדויות שהוגשו. בחודש כבדואר 2020 התכנית פורסמה למתן תוקף ואושרה ברשומות.

בחודש מרץ 2020, הגישה החברה בקשה להיתר חפירה ודיפון בפרויקט. בחודש יוני 2020, התקבל היתר ובתחילת שנת 2021 החלו העבודות. בחודש מאי 2021 הגישה החברה בקשה להיתר מרתפים אשר אושרה בתנאים במהלך חודש ספטמבר 2021 וההיתר התקבל בחודש מרץ 2022. בחודש אוקטובר 2021 הגישה החברה בקשה להיתר בניה לכלל הפרויקט אשר התקבל בחודש ינואר 2023 והעבודות להקמת הפרויקט בעיצומן.

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

קמפוס סולראדג' - ביום 17 בינואר 2022 הושלמה עסקה לרכישת חברה אשר מחזיקה זכויות חכירה בקרקעות המצויות במתחם צפון גלילות שעל חלקן תקים החברה קמפוס עבור חברת סולראדג' טכנולוגיות בע"מ ("סולראדג'") אשר יכלול 38,000 מ"ר עיליים ו-950 מקומות חניה. החברה התקשרה עם סולראדג' בהסכם לשכירות הקמפוס לתקופה של 15 שנים עם אופציות להארכה עד לתקופה כוללת של 24 שנים ו-11 חודשים. החל ממועד מסירת החזקה בקמפוס, סולראדג' תהא אחראית לניהול ותחזוקת הקמפוס. בחודש יוני 2022 התקבל היתר דיפון וחפירה והעבודות נמצאות בעיצומן. בחודש אפריל 2023 אושר היתר בניה מלא לפרויקט בתנאים והחברה פועלת למילויים. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 11 במאי 2021 (אסמכתא: 01-082779-2021) ומיום 18 בינואר 2022 (אסמכתא: 01-007851-2022), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

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

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

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

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

עזריאלי טאון בניין E - ביום 14 במאי 2018, השלימה החברה עסקה לרכישת זכויות במקרקעין המצויים בדרך מנחם בגין בתל אביב, עליהם בנוי בניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, בשטח כולל של כ-5,500 מ"ר וקומות מרתף, אשר עד לאחרונה הושכר במלואו. הנכס כולל זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין בהיקף כולל של כ-21,000 מ"ר שטח עילי וזכויות נוספות. בחודש יולי 2021 רכשה החברה את מקרקעי תחנת התדלוק המצויה בנכס (אשר לא נכללו במסגרת העסקה המקורית לרכישתו הנ"ל) המצויה בנכס ואשר פעילותה הופסקה. בחודש דצמבר 2022 הפקידה החברה להתנגדויות תב"ע הכוללת 87,000 מ"ר ברוטו הכוללים שטחי תעסוקה ומשרדים.

חולון 3 - אזור תעשייה חולון - הקרקע בשטח של כ-57.5 דונם, ורכישתה הושלמה בחודש אפריל 2016. הבנייה בפרויקט החלה בחודש מרץ 2018 ובחודש יוני 2018 החלו עבודות החפירה והדיפון בפרויקט. בחודש אוקטובר 2018, התקבל היתר בניה למרתפי חניה בפרויקט ובחודש יולי 2019 נתקבל היתר לתוספת מרתפי חניה. בחודש מאי 2019 החלו עבודות להקמת מרתפי החניה בצדו המזרחי של הפרויקט וטופס 4 בגינם התקבל במהלך חודש נובמבר 2020, בחודש אפריל 2021 התקבלה תעודת גמר לחניונים. השטח נמצא בסמוך למרכז עזריאלי חולון, עליו מתוכנן להיבנות פרויקט תעסוקה

ומסחר גדול ביותר, אשר יכול כ-250,000 מ"ר של שטחי השכרה למשרדים ומתחם בילוי וקניות לכל המשפחה. הפרויקט מצוי בסמיכות לצירי תחבורה מרכזיים.

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

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

לאור אישור תכנית המתאר קרית אריה בפתח תקווה הוחלט במשותף ע"י הועדה המקומית והחברה על קידום תב"ע בסמכות מקומית בלבד לאישור זכויות הבניה כך שתכלול 280 אלף מ"ר, שימשו בעיקר למשרדים ואשר מתוכננים להבנות הן על הקרקע הפנויה והן על הקרקע עליה מצוי פרויקט המשרדים וזאת חלף שתי תכניות אחרות אותן קידמה החברה בעבר. בחודש אפריל 2022 נדונה התב"ע בוועדה המקומית ואושרה בתנאים אשר החברה פועלת למילויים.

הערכות החברה המצוינות בסעיף 4.1.1 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 ושינויים במחירי תשומות הבניה.

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

נכסים בייזום*

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

הרחבת מרכז עזריאלי ת"א (מגדל הספירלה)



מועד משוער לסיום | 2027
סטטוס | הקמה

מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים |
150,000 מ"ר

שימוש
שטח להשכרה

מודיעין (מגרש 21)



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

בית דיור מוגן פאלאס ראשון לציון



היקף זכויות בניה | 37,300 מ"ר
מספר יחידות דיור | 275 יח"ד
מועד משוער לסיום | 2024
סטטוס | הקמה

עזריאלי חולון 3



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

מלון הר ציון ירושלים



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

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

נכסים בייזום*

קמפוס סולראדג', הרצליה



מועד משוער לסיום | 2025
 סטטוס | הקמה

שימוש | שטח להשכרה
 משרדים | 38,000 מ"ר

מודיעין (מגרש 10)



שימוש | מסחר ומשרדים
 שטח להשכרה | 37,000 מ"ר
 מועד משוער לסיום | 2026
 סטטוס | הקמה

קרקע פתח תקווה



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

עזריאלי TOWN בניין E



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

4.1.2 השבחת נדל"ן מניב

מנוע צמיחה נוסף של החברה הינו פעילות ההשבחה שמבצעת החברה בנכסיה הקיימים. כמו כן, בוחנת החברה, מעת לעת, אפשרויות לקידום תב"ע להוספת זכויות בנייה בנכסיה. לפרטים אודות פעילות החברה להשבחת נכסיה הקיימים, ראו סעיף 4.1.2 לדוח הדירקטוריון לדוח התקופתי לשנת 2022, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה ובסעיף 4 לפרק ב' לדוח זה - עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 31 במרץ 2023.

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 2022, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

5.1. שיעור המינוף של הקבוצה

להלן תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח הכספי המאוחד:

תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח המאוחד			
31.12.2022	31.3.2022	31.3.2023	
3,677	3,492	2,687	נכסים שוטפים
44,797	39,905	46,316	נכסים לא שוטפים
4,628	3,466	4,810	התחייבויות שוטפות
21,744	19,323	22,461	התחייבויות לא שוטפות
22,073	20,578	21,702	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
46%	47%	44%	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)
33%	29%	35%	חוב נטו למאזן (באחוזים)

הנתונים במיליוני ש"ח.

הקבוצה מממנת את פעילותה העסקית בעיקר מהונה העצמי, ממזומנים ושווי מזומנים ובאמצעות אשראי חוץ בנקאי (בעיקר אגרות חוב והלוואות מגופים מוסדיים), אשראי בנקאי (לזמן קצר ולזמן ארוך) וניירות ערך מסחריים.

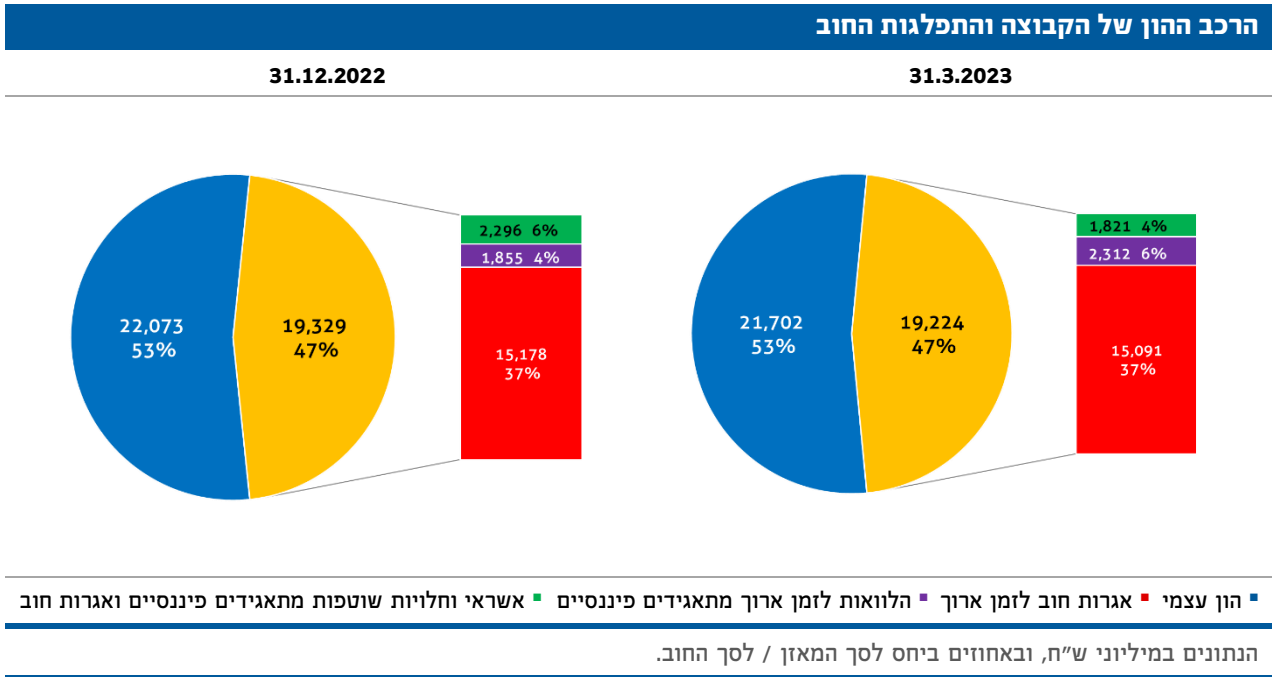
איתנותה הפיננסית של הקבוצה, המאופיינת במינוף נמוך ובהיקף נרחב של נכסים לא משועבדים, מאפשרת לקבוצה זמינות מקורות להשגת מימון בתנאים נוחים.²⁰ שיעור המינוף של הקבוצה נמוך ביחס לרבות ממתחרותיה הבולטות. המינוף הנמוך של הקבוצה משתלב עם היזמות רחבת ההיקף של החברה בתחום הנדל"ן ומאפשר גמישות גם בעתות משבר. דוגמה לכך ניתן לראות בהנפקה אותה ביצעה החברה בחודש אפריל 2020 בעיצומו של משבר הקורונה, בהנפקת שתי סדרות אגרות החוב החדשות של החברה בחודש יולי 2021, וכן, בהנפקת שלוש סדרות אגרות חוב על דרך של הרחבתן בחודש יולי 2022.

²⁰ לפרטים נוספים, ראו סעיף 21 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022, הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

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:



הקיסטון בסך החוב בסך של כ- 105 מיליון ש"ח בתקופת הדוח נובע בעיקר מפרעון של קרן אגרות חוב והלוואות בקיזוז השפעת עליית המדד על החוב הצמוד.

למועד הדוח, לקבוצה במאוחד ובסולו גרעון בהון החוזר בסך של 2,123 מש"ח ו- 441 מיליון ש"ח, בהתאמה.

הקבוצה מעריכה, כי אם תחליט לגייס חוב במועד כלשהו, תוכל לעשות זאת לאור איתנותה הפיננסית ו/או היקף הנכסים הלא משועבדים שלה ולפיכך, קבע דירקטוריון החברה, בישיבתו ביום 23 במאי 2023, לאחר שבחן את מקורות התזרים והמימון של הקבוצה, כי אין בגרעון בהון החוזר האמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה ועל יכולתה לפרוע את התחייבויותיה במועד.

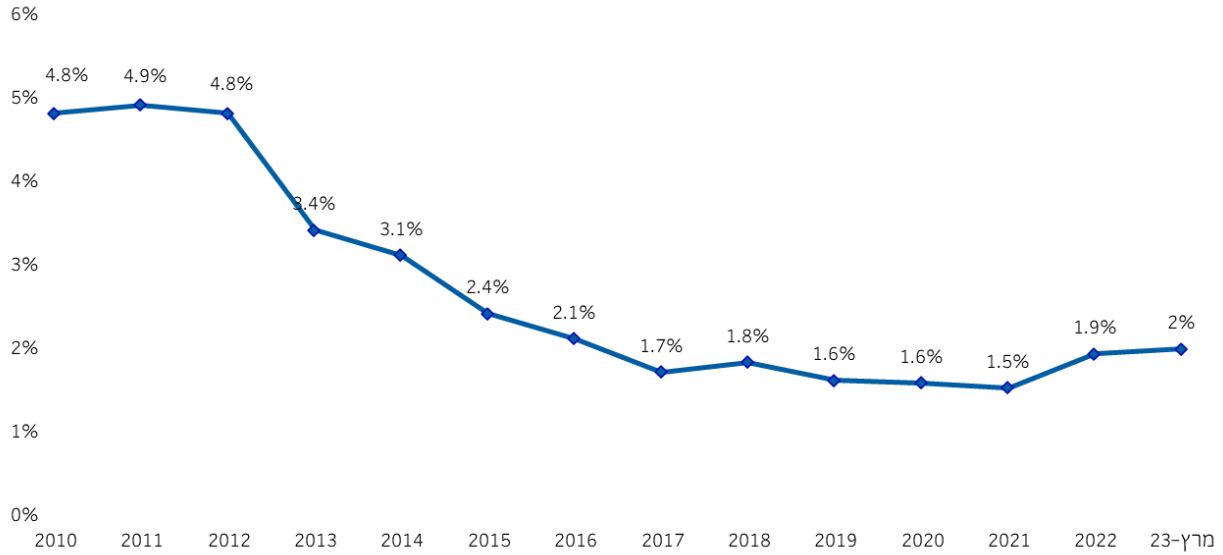
הערכות הקבוצה הנזכרות בסעיף 5.2 זה בקשר עם נזילותה וזמינות מקורות מימון שלה, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ביחס להתפתחויות בשווקים, רמות האינפלציה ותזרימי המזומנים הצפויים ועל התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי במועד הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן,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

5.3. עסקאות מימון

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

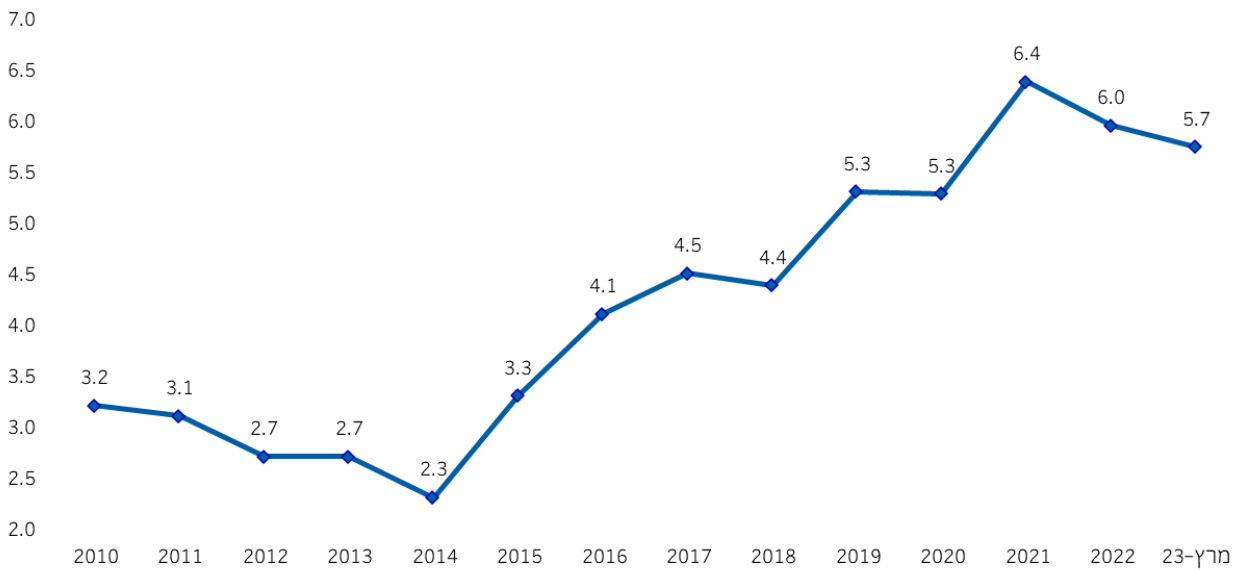
1. שיעור ריבית לתום התקופה

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 21.12 לפרק א' לרוח התקופתי לשנת 2022, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

5.5. התחייבויות ומימון

להלן סיכום ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה:

פילוח ההתחייבויות הפיננסיות							
סה"כ	סה"כ		ריבית משתנה		ריבית קבועה		
	ריבית משתנה	ריבית קבועה	לא צמוד	צמוד מט"ח	לא צמוד	צמוד לדולר	צמוד מדד
79	79	-	60	19	-	-	-
19,145	1,047	18,098	-	*1,047	-	1,095	17,003
19,224	1,126	18,098	60	1,066	-	1,095	17,003

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 31.3.2023
*על מרבית הלוואה יש הגנה לשינויים בריבית.

ליום 31 במרץ 2023, שיעור הלוואות לזמן קצר עמד על פחות מ-1% מתוך סך ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה. להערכת הנהלת החברה, שיעור זה הינו נמוך ושמרני לאור יחס המינוף הנמוך וסך הנכסים שאינם משועבדים כמפורט להלן.

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

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

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

5.7. מועד פירעון התחייבויות פיננסיות של הקבוצה

להלן מועדי וסכומי פירעון ההתחייבויות הפיננסיות:

שנה	קרן	ריבית	סה"כ
1	1,821	392	2,213
2	1,149	357	1,506
3	1,071	338	1,409
4	2,746	306	3,052
5 ואילך	12,437	1,105	13,542
סה"כ	19,224	2,498	21,722

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 31.3.2023.

המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה הינם בעיקר:

- תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, אשר הסתכם לסך של כ-301 מיליוני ש"ח בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2023.
- האמצעים הנזילים והנכסים שאינם משועבדים.
- לקבוצה נכסים מניבים משועבדים שסכום הלוואה בגינם נמוך משמעותית משווים ההוגן.
- מחזור חובות בשוק ההון ו/או גופים מוסדיים ו/או מוסדות בנקאיים.

5.8. נכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי

ליום 31 במרץ 2023, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים), שמחזיקה הקבוצה, הסתכם לסך של 2.3 מיליארד ש"ח. החברה רואה באמצעה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילותה השוטפת ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ-33.9 מיליארד ש"ח בנוסף לכ-2.3 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.²¹ בהתייחס למקורות נזילים אפשריים נוספים, מעריכה הקבוצה, כי ביכולתה לגייס מימון בתנאים נוחים, בתנאים הכלכליים השוררים כיום.

נכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי

שוי הנכסים ליום 31.3.2023	נכסים
12,870	נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל
15,652	נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
1,691	נכסי נדל"ן במגזר המגורים להשכרה בישראל
793	נכסי נדל"ן אחרים (בעיקר מלונאות ודאטה סנטר)
1,945	החזקות החברה בחברות קומפאס ועזריאלי אי קומרס
944	החזקות החברה בבנק לאומי
33,895	סה"כ

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

הערכות הקבוצה הנזכרות בסעיף 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, באופן אשר ישפיע על יכולתה של החברה לגייס מימון בתנאים נוחים.

5.9. מצב כספי

מצב כספי, נזילות ומקורות מימון

31.12.2022	31.3.2023	הסעיף
48,474	49,003	סך המאזן ⁽¹⁾
3,677	2,687	נכסים שוטפים
39,380	40,840	נדל"ן להשקעה ⁽²⁾
2,296	1,821	אשראי ז"ק ⁽³⁾
1,855	2,312	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים ⁽⁴⁾
15,178	15,091	אגרות חוב, נטו ⁽⁵⁾
22,102	21,732	סה"כ הון ⁽⁶⁾

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) הגידול נובע בעיקר מגידול בנדל"ן להשקעה כתוצאה מהשקעות ושינוי בשווי ההון בקיזוז קיטון ביתרות המזומנים.
- (2) הגידול נובע בעיקר מהשלמת רכישת החברות האנגליות ומהתקרמות ההשקעות בפרויקטים בהקמה ובנכסים המניבים הדוח ומשינוי בשווי ההון של הנכסים.
- (3) הקיטון נובע בעיקר משינוי בסיווג ההלוואה של GM לזמן ארוך בקיזוז חלות שוטפת של ההלוואה במול הים.
- (4) הגידול נובע בעיקר משינוי בסיווג ההלוואה של GM לזמן ארוך בקיזוז העברה לחלות שוטפת של ההלוואה במול הים.
- (5) הקיטון נובע מפירעונות שוטפים בתקופת הדוח.
- (6) הקיטון נובע בעיקר מחלוקת דיבידנד בקיזוז גידול בשל הרווח הכולל בתקופה.

²¹ לפירוט אודות נושאים נוספים בקשר עם פעילות המימון בקבוצה, ראו סעיף 21 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

6 | סיכום התוצאות העסקיות

6.1 תמצית התוצאות העסקיות

להלן הרווח הנקי המאוחד של קבוצת עזריאלי:

ניתוח הרווח הנקי המאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	31.12.2022	31.3.2022	
1,797	336	377	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
1,792	336	377	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
14.82	2.77	3.11	רווח בסיסי למניה (ש"ח)
1,964	484	330	רווח כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה

הנתונים במיליוני ש"ח.

הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם ל-377 מיליון ש"ח בהשוואה ל-336 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול ברווח בתקופת הדוח הושפע בעיקר מגידול ב-NOI בסך 69 מיליון ש"ח, מגידול ברווח מהתאמת שווי הוגן בסך 110 מיליון ש"ח לעומת הרבעון המקביל, בקיזוז גידול בהוצאות אחרות נטו בסך 33 מיליון ש"ח, בהוצאות מימון נטו בסך 28 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות המסים בשל הגידול ברווח מהתאמת שווי הוגן.

6.2 הרווח הכולל

ההון של הקבוצה והרווח הכולל שלה מושפעים גם מקרנות הון שונות, בעיקר מקרנות הון בגין שינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ומקרנות בגין הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ. ההפרש בין הרווח הכולל לרווח הנקי המוצג בסעיף 6.1 לעיל לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 נובע בעיקר מרווח מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך של 25 מיליון ש"ח ומקיטון בשווי ההוגן של נכסים פיננסים בניכוי מס בסך 61 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	31.3.2023	
62	66	הוצאות הנהלה כלליות ושיווק ⁽¹⁾
14	(21)	הכנסות (הוצאות) אחרות נטו ⁽²⁾
(211)	(239)	הוצאות מימון נטו ⁽³⁾
84	117	הוצאות מיסים על הכנסה ⁽⁴⁾

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) הגידול בהוצאות בתקופת הדוח מול התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהוצאות שיווק.
 (2) הקיטון בהכנסות אחרות ברבעון נובע בעיקר מהוצאות חד פעמיות והוצאות בקשר לרכישות נכסים.
 (3) הגידול בהוצאות המימון נטו ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מגידול בהיקף החוב.
 (4) הגידול בהוצאות מיסים בתקופת הדוח נובע בעיקר מגידול בהוצאות מיסים נדחים עקב הגידול ברווח מהתאמת השווי ההוגן של הנדל"ן.

6.4 תזרימי מזומנים

להלן פירוט תזרימי המזומנים, שהפיקה הקבוצה ברבעון הראשון של שנת 2023 בהשוואה לרבעון המקביל בשנת 2022:

תזרימי מזומנים לרבעון		
רבעון	רבעון ראשון 2023	רבעון ראשון 2022
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת ⁽¹⁾	301	373
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה ⁽²⁾	(1,057)	(320)
תזרימי מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) את הקבוצה לפעילות מימון ⁽³⁾	(378)	161

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) עיקר התזרים ברבעון וברבעון המקביל אשתקד נבע מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ-506 מיליון ש"ח (ללא קומפאס) (בתקופה המקבילה כ-447 מיליון ש"ח) בתוספת פיקדונות נטו מדיוור מוגן בקיזוז מסי הכנסה ששולמו. הקיטון ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע מתשלום מיסים חד פעמיים.
 (2) עיקר התזרים ברבעון הראשון לשנת 2023, שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-601 מיליון ש"ח, בתוספת השקעה נוספת בקומפאס בסך של 144 מיליון ש"ח ומרכישת החברות האנגליות בסך של 228 מיליון ש"ח. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-447 מיליון ש"ח, בקיזוז תמורה שהתקבלה ממכירת מניות לאומי ומכירת GES בסך 139 מיליון ש"ח.
 (3) עיקר השינוי מול הרבעון המקביל אשתקד נבע מגידול בהלוואות נטו בעיקר בשל מיחזור ההלוואה GM.

בתקופת הדוח ולאחריו לא חלו שינויים מהותיים בהיבטי הממשל התאגידי בחברה כפי שפורטו בפרקים ד'-ה' לדוח התקופתי לשנת 2022, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

7.1 אישור הארכת תוקפם של כתבי שיפוי ופטור מאחריות שהוענקו לגב' שרון עזריאלי ולגב' נעמי עזריאלי, שהינן מבעלות השליטה בחברה והמכהנות כדירקטוריות בה.

ביום 27 באפריל 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הארכת כתבי השיפוי והפטור מאחריות שהוענקו לגב' שרון עזריאלי ולגב' נעמי עזריאלי כדירקטוריות בחברה, שהינן מבעלות השליטה בחברה, לתקופה נוספת של שלוש שנים החל ממועד האישור האמור. לפרטים נוספים ראו דוח מידי על זימון אסיפה מיום 22 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-029988) ודוח מידי על תוצאות אסיפה מיום 30 באפריל 2023 (אסמכתא: 2023-01-045594), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

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 39 לתקנות

לאירועים והתפתחויות בתקופת הדוח, ראו פרק ב' לדוח זה - עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 31 במרץ 2023 וכן, ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2023.

8.2 דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה

דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה, בהתאם לתקנות 39 ו-9 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 2022. החברה עדכנה את חלק מהערכות שווי של נכסיה ליום 31 במרץ 2023 בשל השפעת עליית המדד בתקופה וכן את הערכות השווי של חלק מנכסיה במגזר Data Centers בהם נחתמו חוזים חדשים מהותיים בתקופת הדוח.

כמפורט בסעיף 9.3 לדוח הדירקטוריון, שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2022 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 2023.

8.5 נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם

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

8.6 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.

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 2023.

אייל חנקין, מנכ"ל

דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 23 במאי 2023

נספח א'

גילוי ייעודי
למחזיקי אגרות החוב

סדרה	מועד ההנפקה	שווי נקוב במועד ההנפקה	שווי נקוב במועד הדוח	שווי נקוב במועד הדוח, לצמדה	סכום הריבית שנצברה עד למועד הדוח	השווי ההוגן של הסדרה כפי שנקבע בדוחות הכספיים למועד הדוח	השווי הבורסאי לדוח הדוח	סוג הריבית	שיעור הריבית השנתית	מועדי תשלום קרן	מועדי תשלום ריבית	תנאי הצמדה	פרטים בדבר הנאמן
סדרה ו'	22 בינואר 2019	263.4	3,294.5	3,590.2	22.0	3,785.5	3,518.8	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 (קרבן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2018*	
	19 בדצמבר 2019	932.6											
	20 באפריל 2020	761.9											
	13 ביולי 2022	1,336.5											
סדרה ז'	20 ביולי 2021	1,903.6	1,903.6	2,043.7	4.4	2,026.7	1,732.3	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 (קרבן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2021	
סדרה ח'	20 ביולי 2021	1,751.5	2,677.9	2,875.1	11.7	2,754.5	2,437.4	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 (קרבן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2021	
	13 ביולי 2022	926.4											
סה"כ		17,741.9	14,642.3	15,929.7	65.4	16,036.6	14,836.2						

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

פרטים נוספים לעניין אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור:

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

דירוג אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור:

סדרה	שם חברה מדרגת	דירוג שנקבע במועד ההנפקה	דירוג הקבוע למועד פרסום הדוח	תאריך מתן הדירוג העדכני	דירוגים נוספים שנקבעו בין מועד ההנפקה לבין מועד הדוח	
					דירוג	מועד הדירוג
סדרה ב'	מעלות	AA+ יציב	AA+ יציב	7 בפברואר 2021 (*)	AA+ יציב	21 ביוני 2015 28 במרץ 2017 2 בפברואר 2020 7 בפברואר 2021
סדרה ד'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1il באופק יציב	29 בדצמבר 2022 (**)	Aa1il באופק יציב	20 ביולי 2016 27 במרץ 2017 28 במרץ 2017 31 בדצמבר 2017 28 בינואר 2018 31 בינואר 2018 31 בדצמבר 2019 19 באפריל 2020 27 בדצמבר 2020 30 בדצמבר 2021 12 ביולי 2022 29 בדצמבר 2022
סדרה ה'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1il באופק יציב	29 בדצמבר 2022 (**)	Aa1il באופק יציב	20 בינואר 2019 17 בדצמבר 2019 31 בדצמבר 2019 19 באפריל 2020 27 בדצמבר 2020 30 בדצמבר 2021 29 בדצמבר 2022

20 בינואר 2019 17 בדצמבר 2019 31 בדצמבר 2019 19 באפריל 2020 27 בדצמבר 2020 30 בדצמבר 2021 12 ביולי 2022 29 בדצמבר 2022	Aa1il באופק יציב	29 בדצמבר 2022 (**)	Aa1il באופק יציב	Aa1 באופק יציב	מידרוג	סדרה ו'
1 ביולי 2021	AA+ יציב	1 ביולי 2021 (***)	ilAA+ יציב	ilAA+ יציב	מעלות	סדרה ז'
1 ביולי 2021 12 ביולי 2022	AA+ יציב	1 ביולי 2021 (****)	ilAA+ יציב	ilAA+ יציב	מעלות	סדרה ח'

* לעיון בדוח הדירוג של מעלות לאגרות החוב (סדרה ב') ראו דוח מיידני 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', ה' ו-ו') ראו דוח מיידני של החברה מיום 29 בדצמבר 2022 (אסמכתא: 2022-01-157669), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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

**** לעיון בדוח הדירוג של מעלות לאגרות החוב (סדרה ח') ראו דוח מיידני של החברה מיום 12 ביולי 2022 (אסמכתא: 2022-01-087970), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.



חלק ב'

עדכון תיאור עסקי התאגיד

ליום 31 במרץ 2023

קבוצת עזריאלי בע"מ

עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ("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 2023 וכן, עד למועד פרסום הדוח, ואשר טרם ניתן גילוי לגביהם בדוח התקופתי, על פי סדר הסעיפים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. יצוין, כי למונחים בפרק זה תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

בפרק זה: "מועד פרסום הדוח" - 24 במאי 2023; "מועד הדוח על המצב הכספי" ו-"מועד הדוח" - 31 במרץ 2023; "דוח הדירקטוריון" - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2023.

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 חברות הפועלות בתחום ה-DATA CENTERS באנגליה; (3) התקשרות בהסכם מתן שירותי דאטה סנטרס; (4) שינויים בכהונת נושאי משרה בכירה בחברה; (5) התקשרות במיזם משותף להקמת קמפוס שירותי דאטה סנטרס באיזור פרנקפורט, גרמניה; (6) רכישת מלון הסלע האדום באילת; ו- (7) זכיה במכרז להקמת פרויקט דיור להשכרה בהרצליה.

2. דיבידנדים

עדכון לסעיף 4 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 11 במאי 2023, שילמה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום כולל של כ-700 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:

קניון עזריאלי אילת - לאחרונה אושרה תב"ע לתוספת 500 מ"ר שטחים עיקריים והחברה פועלת לקבלת היתר למימוש הזכויות.

¹ כפי שדווח על-ידי החברה ביום 22 במרץ 2023 (אסמכתא: 01-029847-2023), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

4. מימון

מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברה

עדכון לסעיף 21.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

אגרות החוב (סדרה ד') של החברה

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח, יתרת הע.ג. של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה שבמחזור הינה כ-3,313 מיליון ש"ח.

אגרות החוב (סדרה ז') של החברה

בתקופת הדוח בוצעו תשלום ריבית בהתאם ללוח הסילוקין. למועד הדוח, יתרת הע.ג. של אגרות החוב (סדרה ז') של החברה שבמחזור הינה כ-1,904 מיליון ש"ח.

אגרות החוב (סדרה ח') של החברה

בתקופת הדוח בוצעו תשלום ריבית בהתאם ללוח הסילוקין. למועד הדוח, יתרת הע.ג. של אגרות החוב (סדרה ח') של החברה שבמחזור הינה כ-2,678 מיליון ש"ח.



חלק ג'

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2023

קבוצת עזריאלי בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2023**

(בלתי מבוקרים)

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2023

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים)
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או ההפסד ורווח כולל אחר
7-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-21	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **קבוצת עזריאלי בע"מ** החברה וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה 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 מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 23 במאי, 2023

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עמר 9
נצרת, 16100

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

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

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

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

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2022	2023
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
3,404	3,105	2,279
4	4	1
78	82	76
170	165	214
10	10	11
11	126	106
<u>3,677</u>	<u>3,492</u>	<u>2,687</u>
1,751	1,108	1,926
362	366	359
1,030	1,245	949
39,380	34,934	40,840
605	553	615
1,669	1,699	1,627
<u>44,797</u>	<u>39,905</u>	<u>46,316</u>
<u>48,474</u>	<u>43,397</u>	<u>49,003</u>

נכסים

נכסים שוטפים

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

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
הלוואות ויתרות חובה
נכסים פיננסיים
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
רכוש קבוע
נכסים בלתי מוחשיים ואחרים

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

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

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

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרץ		
	2022	2023	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
2,296	1,018	1,821	אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב
669	341	579	ספקים ונותני שירותים
308	278	361	זכאים ויתרות זכות
1,286	1,176	1,312	פקדונות מלקוחות
69	3	37	התחייבויות בגין מסים שוטפים
-	650	700	דיבדנד שהוכרז
4,628	3,466	4,810	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
1,855	2,281	2,312	הלוואות מתאגידים פיננסיים
15,178	12,378	15,091	אגרות חוב
105	88	381	התחייבויות אחרות
4,606	4,576	4,677	התחייבויות מסים נדחים
21,744	19,323	22,461	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הון
18	18	18	הון מניות רגילות
2,518	2,518	2,518	פרמיה על מניות
474	458	426	קרנות הון
19,063	17,584	18,740	עודפים
22,073	20,578	21,702	סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה
29	30	30	זכויות שאינן מקנות שליטה
22,102	20,608	21,732	סה"כ הון
48,474	43,397	49,003	סה"כ התחייבויות והון

23 במאי, 2023

אירית סקלר פילוסוף
סמנכ"ל כספים
ומשנה למנכ"ל

אייל חנקין
מנכ"ל

דנה עזריאלי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2 0 2 2	2 0 2 2	2 0 2 3	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		
2,690	623	707	הכנסות:
1,481	252	362	מדמי שכירות, ניהול, אחזקה ומכירות, נטו
(73)	(17)	(40)	רווח נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
83	26	31	חלק בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
245	16	15	מימון
4,426	900	1,075	אחרות
			סה"כ הכנסות
798	179	209	עלויות והוצאות:
95	20	22	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול, אחזקה ומכירות
167	42	44	מכירה ושיווק
1,105	237	270	הנהלה וכלליות
115	2	36	מימון
2,280	480	581	אחרות
			סה"כ עלויות והוצאות
2,146	420	494	רווח לפני מסים על ההכנסה
(354)	(84)	(117)	מסים על ההכנסה
1,792	336	377	רווח נקי לתקופה
			רווח (הפסד) כולל אחר:
(101)	36	(61)	סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
			שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס
(48)	5	(11)	סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
321	107	25	חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי
273	112	14	המאזני
172	148	(47)	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
1,964	484	330	סך הכל
			רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס
			סה"כ רווח כולל לתקופה

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
<u>2022</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
1,797 (5)	336 -	377 -
<u>1,792</u>	<u>336</u>	<u>377</u>
1,965 (1)	484 -	329 1
<u>1,964</u>	<u>484</u>	<u>330</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
14.82	2.77	3.11
<u>121,272,760</u>	<u>121,272,760</u>	<u>121,272,760</u>

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

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

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

רווח בסיסי ומדולל

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

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרן הון בגין פרשי תרגום של פעילויות חוץ		קרן הון בגין שינויים בשווי הוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	פרמיה על מניות	הון מניות
				קרנות הון אחרות	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)			
22,102	29	22,073	19,063	20	(68)	522	2,518	18
377	-	377	377	-	-	-	-	-
(61)	-	(61)	-	-	-	(61)	-	-
(11)	-	(11)	-	(3)	(8)	-	-	-
25	1	24	-	-	24	-	-	-
330	1	329	377	(3)	16	(61)	-	-
(700)	-	(700)	(700)	-	-	-	-	-
21,732	30	21,702	18,740	17	(52)	461	2,518	18

יתרה ליום 1 בינואר 2023

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

הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

דיבידנד שהוכרז לבעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 במרץ 2023

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 2022

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרן הון בגין פרשי תרגום של פעילויות חוץ		קרן הון בגין שיוניים בשווי הוגן של השקעות במכשירים הונניים שיעדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	פרמיה על מניות	הון מניות
				קרנות הון אחרות	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)			
20,772	30	20,742	17,850	4	(337)	689	2,518	18
336	-	336	336	-	-	-	-	-
36	-	36	-	-	-	36	-	-
5	-	5	-	-	5	-	-	-
107	-	107	-	-	107	-	-	-
484	-	484	336	-	112	36	-	-
(650)	-	(650)	(650)	-	-	-	-	-
2	-	2	-	2	-	-	-	-
(648)	-	(648)	(650)	2	-	-	-	-
-	-	-	48	-	-	(48)	-	-
20,608	30	20,578	17,584	6	(225)	677	2,518	18

יתרה ליום 1 בינואר 2022

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

סה"כ רווח כולל לתקופה

דיבידנד שהוכרז לבעלי מניות החברה
קרנות מחברות מוחזקות

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

העברה לעודפים כתוצאה ממימוש נכסים פיננסיים

יתרה ליום 31 במרץ 2022

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 2022

סך הכל	זכויות שאינן שליטה מקנות	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות	קרן הון בגין הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ מיליוני ש"ח	קרן הון בגין שינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	פרמיה על מניות	הון מניות	
20,772	30	20,742	17,850	4	(337)	689	2,518	18	יתרה ליום 1 בינואר 2022
1,792	(5)	1,797	1,797	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) נקי לשנה
(101)	-	(101)	-	-	-	(101)	-	-	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס חלק בהפסד כולל אחר של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(48)	-	(48)	-	-	(48)	-	-	-	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
321	4	317	-	-	317	-	-	-	
1,964	(1)	1,965	1,797	-	269	(101)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
(650)	-	(650)	(650)	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
16	-	16	-	16	-	-	-	-	קרנות מחברות מוחזקות
(634)	-	(634)	(650)	16	-	-	-	-	סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה
-	-	-	66	-	-	(66)	-	-	העברה לעודפים כתוצאה ממימוש נכסים פיננסיים
22,102	29	22,073	19,063	20	(68)	522	2,518	18	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2022	2023
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח

1,792	336	377
16	4	5
(47)	(11)	(12)
(1,481)	(252)	(362)
1,061	165	225
73	17	40
354	84	117
(29)	(5)	(148)
9	3	-
1	2	(1)
42	(12)	11
9	(9)	26
210	64	41
(54)	(13)	(19)
(204)	-	-
1	-	1
1,753	373	301

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה	
פחת והפחותות	
חילוט פקדונות דיירים בדירור מוגן	
רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	
הוצאות מימון ואחרות, נטו	
חלק בתוצאות חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	
מסים שהוכרו בדוח רווח והפסד	
מסי הכנסה ששולמו, נטו	
שערוך נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד	
שינוי במלאי	
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים	
שינוי בספקים וזכאים אחרים	
קבלת פקדונות מדיירים בדירור מוגן	
החזר פקדונות מדיירים בדירור מוגן	
רווח מעליה בשיעור החזקה של חברה כלולה	
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים	

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

3	-	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(2,003)	(417)	(601)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
(61)	(9)	(15)	רכישה והשקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(433)	-	(174)	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(3)	(3)	3	שינוי בפקדונות לזמן קצר
(13)	-	-	מתן הלוואות לזמן ארוך
3	1	1	גביית הלוואות לזמן ארוך
75	1	17	ריבית ודיבידנד שהתקבלו
120	86	-	תמורה ממימוש נכסים פיננסיים
53	53	-	תמורה ממימוש השקעה בחברות מוחזקות, נטו (נספח א')
(477)	-	(228)	רכישת חברות שאוחדו לראשונה (נספח ב')
(84)	(2)	(60)	מיסים ששולמו בגין נכסים
-	(30)	-	תשלומים למוסדות בגין רכישת נדל"ן
(2,820)	(320)	(1,057)	מזומנים, נטו - פעילות השקעה

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2022	2023	
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
			תזרימי מזומנים - פעילות מימון
(650)	-	-	חלוקת דיבידנד לבעלי מניות
(796)	(189)	(241)	פרעון אגרות חוב
2,969	-	-	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
1,099	1,006	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
(139)	(30)	(39)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
(561)	(562)	2	אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים, נטו
(3)	(1)	(1)	פרעון התחייבויות אחרות לזמן ארוך
(3)	(1)	(1)	פרעון פקדונות מלקוחות
6	-	2	פקדונות מלקוחות שהתקבלו
(355)	(62)	(100)	ריבית ששולמה
<u>1,567</u>	<u>161</u>	<u>(378)</u>	מזומנים, נטו - פעילות מימון
500	214	(1,134)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
2,886	2,886	3,404	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
18	5	9	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
<u>3,404</u>	<u>3,105</u>	<u>2,279</u>	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו בימים 31 במרץ 2023 ו-31 במרץ 2022, פעולות שאינן במזומן כוללות שינוי ביתרות זכאים בגין דיבידנד בסך של 700 מיליון ש"ח ו-650 מיליון ש"ח, בהתאמה.

פעולות שאינן במזומן לשנת 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 כללו גידול ביתרות זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים בסך של 164 מיליון ש"ח וכ-7 מיליון ש"ח, בהתאמה.

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2022	2023
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

נספח א' -

תמורה ממימוש השקעה בחברות מוחזקות:

חייבים בגין מכירת ההשקעה

53	53	-
----	----	---

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2022	2023
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

נספח ב' -

רכישת חברות שאוחדו לראשונה:

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
 נדל"ן להשקעה
 התחייבויות לזמן ארוך

31	-	(10)
(814)	-	(479)
306	-	261
<u>(477)</u>	<u>-</u>	<u>(228)</u>

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2023

ביאור 1 - כללי

א. קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא מרכז עזריאלי 1, תל-אביב. החברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ונכללת, בין היתר, במדד "תל-אביב 35" ובמדד "תל אביב נדל"ן". לחברה סדרות אגרות חוב שהונפקו לציבור (סדרות ב' וכן ד'-ח'). הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרץ 2023, 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 ובכ- 15.93% 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 2022 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 שישומו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022, 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 2022.

(2) ליום 31 במרץ 2023 עדכנה הקבוצה את הערכות השווי לחלק מנכסי הנדל"ן שלה בישראל וזאת לאור עליית המדד בתקופה וכן את הערכות השווי של חלק מנכסיה במגזר ה-Data Centers בהם נחתמו חוזים חדשים מהותיים בתקופת הדוח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2023

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר	שער החליפין היציג של הכתר הנורבגי (ש"ח ל-1 כתר נורבגי)
"ידוע"	"בגין"		
בסיס 1993	בסיס 1993	(ש"ח ל-1 דולר)	

תאריך הדוחות הכספיים:

243.38	244.33	3.615	0.3465	ליום 31 במרץ 2023
231.38	232.73	3.176	0.3635	ליום 31 במרץ 2022
240.77	241.45	3.519	0.3572	ליום 31 בדצמבר 2022
%	%	%	%	

**שעורי השינוי:
לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה:**

1.08	1.19	2.73	(2.86)	ביום 31 במרץ 2023
1.17	1.46	2.12	3.12	ביום 31 במרץ 2022

לשנה שהסתיימה:

5.28	5.26	13.15	1.33	ביום 31 בדצמבר 2022
------	------	-------	------	---------------------

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2023

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

- א.** ביום 21 במרץ 2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך של 700 מיליון ש"ח (המגלם 5.77 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 11 במאי 2023.
- ב.** בהמשך לאמור בביאור 11 ח' לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 23 ביוני 2022, התקשרה החברה באמצעות חברה בת ייעודית בהסכם עם חברות אנגליות (להלן בסעיף זה - "המוכרות") לרכישת מלוא החזקות המוכרות בשתי חברות:
- חברה השוכרת מצד ג' קרקע עליה בנוי דאטה סנטר פעיל הממוקם במזרח העיר לונדון וחברה נוספת שהינה בעלת קרקע פנויה הסמוכה לדאטה סנטר הפעיל.
- התמורה הכוללת בעסקה הינה בסך של כ-52 מיליון פאונד (כ-217 מיליון ש"ח).
- ביום 23 בינואר 2023, התקיימו מלוא התנאים המתלים והושלמה העסקה.
- ג.** בהמשך לאמור בביאור 17 ב' (6) לדוחות הכספיים השנתיים, למועד הדוח חברת GM עומדת באמות המידה המפורטות בביאור הנ"ל, לרבות יחס כיסוי חוב. בהתאם לכך, סווגה ההלוואה לזמן ארוך.
- ד.** ביום 30 במרץ 2023, התקשרה GM, באמצעות חברה בת בבעלות מלאה של GM במיזם משותף עם חברה גרמנית העוסקת באספקת חשמל ואנרגיה (להלן - "KMW"; וביחד עם GM - "הצדדים") להקמת קמפוס Data Centers שיורכב ממספר מבנים באזור פרנקפורט, גרמניה (להלן - "ההסכם"). המיזם המשותף יוחזק וימומן בחלקים שווים ע"י הצדדים.
- הקבוצה מטפלת ברכישה כהסדר משותף המהווה עסקה משותפת ובהתאם לכך מוצג בדוחות הכספיים של החברה בשיטת השווי המאזני.
- בהתאם להסכם, GM תספק למיזם המשותף שירותים שונים כגון שירותי ניהול הפרויקט, שיווק ומכירה. KMW תספק את קיבולת החשמל הנדרשת להפעלת הקמפוס (אשר מובטחת באופן מיידי) ותוך שימוש ב-100% אנרגיה מתחדשת ממקורות ידידותיים לסביבה.
- על הקרקע בה ייבנה הקמפוס, ניתן להקים שלושה מבנים כך שהקיבולת המקסימלית בקמפוס יכולה להגיע לכ-54MW.
- נכון למועד הדוח, בכוונת החברה לממן את חלקה במיזם המשותף ממקורותיה העצמיים ו/או באמצעות מימון בנקאי או מוסדי. כמו כן, בהסכם נקבעו הוראות בנוגע לאפשרות לקבלת מימון חיצוני על ידי המיזם המשותף.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2023

ביאור 4 - השקעות בחברות מוחזקות

א. בהמשך לאמור בביאור 8' לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש ינואר 2023 נערך סבב השקעות נוסף בקומפאס, במסגרתו השקיעה החברה סך של כ- 41.5 מיליון דולר (כ-144 מיליון ש"ח), כך שלאחר השקעה זו מחזיקה החברה בכ-32.5% מהון יחידות קומפאס.

ב. מידע כספי תמציתי בגין חברה כלולה מהותית לחברה:

:Compass Holdco, LLC

ליום 31 בדצמבר 2022 מיליוני ש"ח	ליום 31 במרץ		
	2022	2023	
	מיליוני ש"ח		
	(בלתי מבוקר)		
434	420	651	נכסים שוטפים
14,255	8,961	16,070	נכסים לא שוטפים
(1,875)	(1,026)	(1,841)	התחייבויות שוטפות
(7,792)	(4,189)	(9,429)	התחייבויות לא שוטפות
(5,022)	(4,166)	(5,451)	הון המיוחס לבעלי המניות
1,629	998	1,771	חלק החברה בנכסים, נטו
122	110	126	מוניטין
1,751	1,108	1,897	ערך בספרים של ההשקעה בחברה כלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 מיליוני ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2022	2023	
	מיליוני ש"ח		
	(בלתי מבוקר)		
254	54	99	הכנסות
502	(18)	(11)	רווח (הפסד) נטו, מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
4	(64)	(123)	להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(80)	(15)	(40)	רווח (הפסד) נקי לשנה
			חלק החברה בהפסד

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2023

ביאור 5 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים:

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

ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 31 במרץ 2022		ליום 31 במרץ 2023		התחייבויות שאינן שוטפות: הלואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (1) אגרות חוב (1)(2)
הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	
מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		
		(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
1,897	2,067	2,340	2,403	2,953	3,113	
15,204	16,174	13,786	13,253	14,836	16,103	
<u>17,101</u>	<u>18,241</u>	<u>16,126</u>	<u>15,656</u>	<u>17,789</u>	<u>19,216</u>	

- (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 הלואה והלוואה, לתאריך הדוח, בתוספת מרווח אשראי קבוע מתאים, והיו כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרץ		התחייבויות שאינן שוטפות: הלואות מתאגידים פיננסיים
2022	2022	2023	
%	%	%	
1.88-7.98	(1.72)-6.16	1.19-7.86	

ג. רמות שווי הוגן:

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

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

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרץ		נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר: מניות סחירות - רמה 1
2022	2022	2023	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		
<u>1,025</u>	<u>1,240</u>	<u>944</u>	

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2023

ביאור 6 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023

מאחד	התאמות	אחרים	מגורים להשכרה בישראל	Data Centers מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	דירור מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
707	(33)	6	4	73	59	57	245	296	הכנסות: סך הכנסות מחיצוניים
221	(13)	25	1	34	43	29	44	58	סך הוצאות המגזר
486	(20)	(19)	3	39	16	28	201	238	רווח (הפסד) המגזר (NOI)
362	4	-	-	92	-	1	125	140	רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(54)									הוצאות לא מיוחסות
(239)									הוצאות מימון, נטו
(21)									הוצאות אחרות, נטו
(40)									חלק החברה בתוצאות חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
494									רווח לפני מסים על ההכנסה
44,966	(3,169)	346	1,691	9,552	3,128	2,006	16,091	15,321	מידע נוסף:
4,037									נכסי מגזר
49,003									נכסים שלא הוקצו (*)
									סך הכל נכסים במאחד

(*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ-0.9 מיליארד ש"ח ומזומנים ופיקדונות לזמן קצר בסך של כ-2.3 מיליארד ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2023

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות (המשך):

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022

מאוחד	התאמות	אחרים	מגורים להשכרה בישראל	Data Centers מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	דירור מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
623	(13)	9	1	50	52	58	216	250	הכנסות: סך הכנסות מחיצוניים
187	(5)	21	-	20	38	28	33	52	סך הוצאות המגזר
436	(8)	(12)	1	30	14	30	183	198	רווח (הפסד) המגזר (NOI)
252	4	-	-	(4)	-	-	121	131	רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(54) (211) 14									הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו הכנסות אחרות, נטו חלק החברה בתוצאות חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
(17)									רווח לפני מסים על ההכנסה
420									
38,293 5,104	(947)	304	1,165	5,371	2,828	2,073	14,273	13,226	מידע נוסף: נכסי מגזר נכסים שלא הוקצו (*)
43,397									סך הכל נכסים במאוחד

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2023

ביאור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

מאחד	התאמות	אחרים	מגורים להשכרה בישראל	Data Centers מיליוני ש"ח	דירור מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
2,690	(69)	34	7	227	221	231	933	1,106	הכנסות: סך הכנסות מחיצוניים
840	(22)	90	3	94	161	120	164	230	סך הוצאות המגזר
1,850	(47)	(56)	4	133	60	111	769	876	רווח (הפסד) המגזר (NOI) רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
1,481	(28)	-	223	(21)	195	(378)	1,128	362	הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו הכנסות אחרות, נטו חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממש רווח לפני מיסים על ההכנסה
(220)									
(1,022)									
130									
(73)									
2,146									
43,366	(2,731)	335	1,666	8,033	3,122	1,945	15,875	15,121	מידע נוסף ליום 31 בדצמבר 2022: נכסי המגזר
5,108									נכסים שלא הוקצו (*)
48,474									סך הכל נכסים במאחד
			315	380	123	39	844	995	השקעות הוניות

(*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ-1 מיליארד ש"ח ומזומנים ופקדונות לזמן קצר בסך 3.4 מיליארד ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2023

ביאור 7 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

א. לאחר מועד הדוח על המצב כספי, ביום 16 באפריל 2023, התקשרה החברה בהסכם לרכישת מלון הסלע האדום באילת (להלן בסעיף זה - "ההסכם" ו-"העסקה", בהתאמה). הנכס נשוא העסקה כולל את מלוא זכויות המוכרת במקרקעין באילת, בשטח כולל של כ-9 דונם עליהם בנוי מלון הסלע האדום באילת, לרבות זכויות בנייה קיימות ועתידיות וכן את פעילות המלון והציוד המצוי בו וזכויות נלוות נוספות של המוכרת.

ביום 11 במאי 2023 הושלמה העסקה והחזקה בנכס הועברה לחברה. במועד ההשלמה כאמור שילמה החברה למוכרת סך של כ-130 מיליון ש"ח.

ב. לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, בחודש אפריל 2023, זכתה החברה במכרז של דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ ורשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במתחם המצוי בהרצליה (סמוך לקיבוץ גליל ים), בתמורה לתשלום סך של כ-85 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, וכן, כ-19 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח.

על פי הוראות המכרז, הקרקע מיועדת לבנייה רוויה למגורים, למטרות השכרה לטווח ארוך למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות ממועד השלמת העסקה. הפרויקט צפוי לכלול 147 יחידות דיור וכן שטחי מסחר. מחצית מהדירות בפרויקט יושכרו בשכר דירה מפוקח שיעמוד על 80% משכר הדירה בשוק החופשי.

נספח לדוח כספי מאוחד

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2023

(בלתי מבוקר)

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 31 במרץ 2023

(בלתי מבוקר)

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2023

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

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

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

, א.ג.נ.,

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

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד 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 מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

תל-אביב, 23 במאי 2023

א

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

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

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

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2022 מיליוני ש"ח	ליום 31 במרץ 2022 2023 מיליוני ש"ח מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)		
2,787	2,682	1,754	נכסים
14	14	11	נכסים שוטפים
223	237	243	מזומנים ושווי מזומנים
-	96	94	לקוחות
<u>3,024</u>	<u>3,029</u>	<u>2,102</u>	חייבים ויתרות חובה
			נכסי מסים שוטפים
			סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
1,030	1,245	949	נכסים פיננסיים
17,531	14,994	17,743	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
17,533	14,424	18,504	השקעות בחברות מוחזקות
1,928	3,195	1,885	הלוואות לחברות מוחזקות
355	323	366	רכוש קבוע
48	57	46	יתרות חובה
<u>38,425</u>	<u>34,238</u>	<u>39,493</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>41,449</u>	<u>37,267</u>	<u>41,595</u>	סה"כ נכסים
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
1,112	992	1,413	אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב
346	150	249	ספקים ונותני שירותים
139	158	181	זכאים ויתרות זכות
-	650	700	דיבידנד שהוכרז
31	-	-	התחייבויות מיסים שוטפים
<u>1,628</u>	<u>1,950</u>	<u>2,543</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
570	314	259	הלוואות מתאגידים פיננסיים
15,178	12,378	15,091	אגרות חוב
35	26	36	התחייבויות אחרות
1,965	2,021	1,964	התחייבויות מיסים נדחים
<u>17,748</u>	<u>14,739</u>	<u>17,350</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הון
18	18	18	הון מניות רגילות
2,478	2,478	2,478	פרמיה על מניות
514	498	466	קרנות הון
19,063	17,584	18,740	עודפים
<u>22,073</u>	<u>20,578</u>	<u>21,702</u>	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
<u>41,449</u>	<u>37,267</u>	<u>41,595</u>	סה"כ התחייבויות והון

אירית סקלר פילוסוף
סמנכ"ל כספים
ומשנה למנכ"ל

אייל חנקין
מנכ"ל

דנה עזריאלי
יו"ר הדירקטוריון

2023, במאי, 23
תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2022	2023
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)
847	199	278
1,069	129	132
146	57	40
247	16	15
<u>2,309</u>	<u>401</u>	<u>465</u>
34	7	10
43	9	6
119	30	30
920	201	222
87	2	33
<u>1,203</u>	<u>249</u>	<u>301</u>
1,106	152	164
793	203	236
<u>1,899</u>	<u>355</u>	<u>400</u>
(102)	(19)	(23)
<u>1,797</u>	<u>336</u>	<u>377</u>
(101)	36	(61)
247	107	24
22	5	(11)
<u>269</u>	<u>112</u>	<u>13</u>
168	148	(48)
<u>1,965</u>	<u>484</u>	<u>329</u>

הכנסות

מדמי שכירות ניהול ואחזקה, נטו
רווח נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
ונדל"ן להשקעה בהקמה
מימון
אחרות
סה"כ הכנסות

עלויות והוצאות

עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
מכירה ושיווק
הנהלה וכלליות
מימון
אחרות
סה"כ עלויות והוצאות

רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה
רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר:

סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס

סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס
סך הכל

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2022	2023
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)

1,797	336	377
2	1	1
(1,069)	(129)	(132)
794	113	165
(204)	-	-
(793)	(203)	(236)
102	19	23
31	-	(124)
(17)	(1)	50
72	25	40
(1)	1	-
<u>714</u>	<u>162</u>	<u>164</u>

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

(1,042)	(80)	(100)
(39)	(5)	(12)
(1,180)	-	(724)
431	209	7
82	1	17
120	86	-
(84)	(2)	(60)
-	(30)	-
<u>(1,712)</u>	<u>179</u>	<u>(872)</u>

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
רכישת רכוש קבוע
השקעות בחברות מוחזקות
החזר הלואות לזמן ארוך מחברות מוחזקות, נטו
ריבית ודיבידנד שהתקבלו
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים
מיסים ששולמו בגין נכסים
תשלומים למוסדות בגין רכישת נדל"ן
מזומנים, נטו - פעילות השקעה

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2022	2023
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)
2,969	-	-
(650)	-	-
(796)	(189)	(241)
(102)	(23)	(29)
1	-	2
3	-	-
(232)	(46)	(65)
<u>1,193</u>	<u>(258)</u>	<u>(333)</u>
195	83	(1,041)
2,597	2,597	2,787
(5)	2	8
<u>2,787</u>	<u>2,682</u>	<u>1,754</u>

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
חלוקת דיבידנד לבעלי המניות
פרעון אגרות חוב
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים, נטו
פקדונות מלקוחות, נטו
ריבית ששולמה

מזומנים, נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) פעולות שאינן במזומן, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023, כוללות שינוי ביתרות זכאים בגין דיבידנד בסך 700 מיליוני ש"ח (לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022 - 650 מיליוני ש"ח).

פעילות שלא במזומן בשנת 2022 כוללת גידול ביתרות זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים בסך של כ-118 מיליון 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 2023

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 2022 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 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ד. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח:

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

ה. אירועים לאחר תאריך המאזן:

ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

תאריך: 23 במאי 2023

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

א.ג.נ.,

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

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

(1) דוח סקירה מיום 23 במאי 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 23 במאי 2023 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2023 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, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

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

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

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



חלק ד'

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

ליום 31 במרץ 2023

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 | יעקב דנינו, 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 2022 (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 2022 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 2023 (להלן - הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לרווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 23 במאי 2023

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 2023 (להלן - "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד -
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 23 במאי 2023