



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים
ליום 30 בספטמבר 2023

COMING
SOON
2027



קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים
ליום 30 בספטמבר 2023

חלק א' | דוח דירקטוריון

חלק ב' | עדכונים לתיאור עסקי התאגיד

חלק ג' | דוחות כספיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2023

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



חלק א'

דוח הדירקטוריון

ליום 30 בספטמבר 2023

21 קניונים

360 אלף מ"ר | 99% תפוסה*



15 נכסי משרדים

632 אלף מ"ר | 98% תפוסה*



4 בתי דיוור מוגן

115 אלף מ"ר | 97% תפוסה*



8 נכסי משרדים בחו"ל

245 אלף מ"ר | 66% תפוסה



חברת DATA CENTERS בחו"ל



100%

2 נכסי דיוור להשכרה

29 אלף מ"ר | 100% תפוסה*



11 נכסי נדל"ן בייזום

681 אלף מ"ר



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 אילון 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 הדיוור המוגן, ונכון למועד הדוח, מנהלת ארבעה בתי דיוור מוגן פעילים. בתחום המגורים להשכרה, החלה החברה במהלך שנת 2022 באכלוס מגדל מגורים אשר הקימה החברה בעזריאלי TOWN בתל אביב המונה כ-210 דירות להשכרה וכן בתקופת הדוח זכתה במכרז 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. לאחר תקופת הדוח, מימשה החברה את החזקותיה בחברת קומפאס (כ-32.5%) שעיקר פעילותה הינו בתחום ה-Data Centers בצפון אמריקה, כאמור בסעיף 1.2.3.8 להלן. בנוסף לאמור, החברה מפתחת את מלון הר ציון בירושלים ובתקופת 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 ודיוור 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 באיטנות הפיננסית שלה. החברה הינה בעלת שיעור מינוף נמוך, חוב נטו למאזן בשיעור של כ-38% בלבד. הקבוצה שמה דגש על מציאת המיקומים הטובים ביותר לנכסי הנדל"ן שלה - כאלו שלאורך זמן יאפשרו גישה תחבורתית טובה, ויהיו חלק משמעותי מסביבתם האורבנית מיקום הנכסים ואיכותם מתוכננים כך, שימשו כפלטפורמה הטובה ביותר לשוכרי הנכסים ולמבקרים בקניונים של הקבוצה. כקבוצת הנדל"ן המובילה והאיתנה בישראל, ככוונתה 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
51.2 מיליארד ש"ח סך מאזן

הון עצמי המיוחס לבעלי המניות
22.8 מיליארד ש"ח

98% שיעור תפוסה* ממוצע בישראל

* בנטרול נכסים באכלוס לראשונה

** כל הנתונים לגבי השטחים להשכרה הינם חלק החברה.

*** ביום 4 באוקטובר 2023, הקבוצה דיווחה על השלמת עסקה למימוש החזקותיה ב-Compass, לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.3.8 לפרק זה.

תמצית ביצועים ודגשים פיננסיים לתקופת הדוח



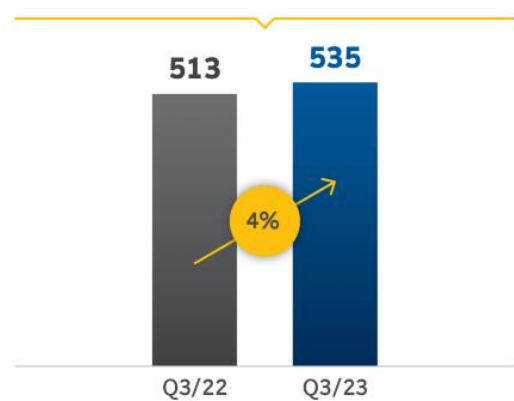
גידול של כ-7% ברווח הנקי (352 מיליון ש"ח) בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד (330 מיליון ש"ח)

רווח נקי



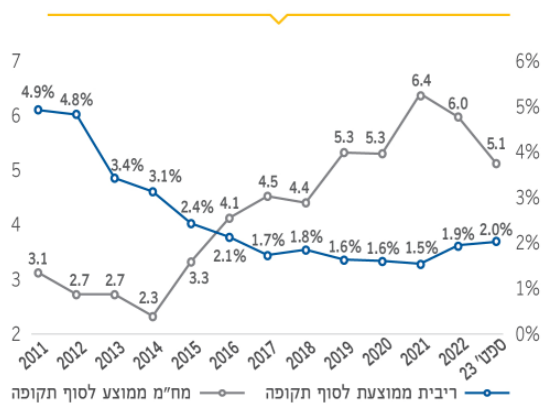
גידול של כ-4% ברבעון השלישי של שנת 2023 לכ-535 מיליון ש"ח בהשוואה לכ-513 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד

NOI



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

ריבית ממוצעת לעומת מח"מ



גידול של כ-21% ב-FFO ל-398 מיליון ש"ח בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד

FFO מפעילות הנדל"ן המניב



* FFO לפי גישת הרשות לני"ע הינו 244 מלש"ח בהשוואה ל-128 מלש"ח לתקופה המקבילה

בחודש 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: "הקבוצה" או "קבוצת עזריאלי"), מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לתשעת ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בחודש ספטמבר 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 30 בחודש בספטמבר 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 30 בחודש ספטמבר 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 30 בחודש ספטמבר 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 30 בחודש ספטמבר 2023.

1.2 נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

1.2.1 תמצית מגזרי הפעילות המדווחים לתשעת ושלוש החודשים שהסתיימו ביום 30 בחודש ספטמבר 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 ה-Data Centers, בתחום הנדל"ן המניב בחו"ל (בעיקר בארה"ב), ובתחום המגורים להשכרה בישראל. כמו כן, מחזיקה החברה במלון הר ציון בירושלים ובמלון הסלע האדום באילת. 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 11 פרויקטים בשלבי ייזום שונים בישראל, בהיקף מתוכנן של כ- 681 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. כמו כן, בתקופת הדוח הושלמה רכישת מלוא הון המניות (100%) של שתי חברות הפועלות בתחום ה-Data Centers באנגליה, כמפורט בסעיף 1.2.3.2 להלן. לאחר תקופת הדוח, הושלמה עסקה למכירת מלוא החזקות החברה (בעקיפין) בחברת קומפאס. לפרטים אודות הודעת שותפיה של החברה בקומפאס בדבר מכירת החזקותיהם בקומפאס לצדדים שלישיים וכן, על הצטרפות החברה לעסקת המכירה והשלמתה, ראו סעיף 1.2.3.8 להלן.

6. **תחום המגורים להשכרה בישראל** - לקבוצה יש 2 פרויקטים מניבים בתחום המגורים להשכרה בישראל. כמו-כן, במהלך 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 וכן, החזקה בכ-2.3% ממניות בנק לאומי.

בנוסף, החברה מחזיקה במלון הר ציון בירושלים, ובמהלך תקופת הדוח השלימה החברה את רכישת 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		
30.9.2023	31.12.2022	30.9.2023	נכון לתאריך	
	15,121	15,466	מרכזי מסחר וקניונים בישראל	
	15,875	16,643	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	
	1,945	2,153	נדל"ן מניב בארה"ב	
	3,122	3,184	דיר מוגן	
	*1,751	1,993	נכס מוחזק למכירה - Compass	
	3,551	6,145	Data centers	
	1,666	1,864	מגורים להשכרה בישראל	
	335	519	מלונאות	
	5,108	3,275	אחרים והתאמות	
	48,474	51,242	סך הכל	

* לאור הסכם המכירה הוצגו הנכסים נטו. הנתונים במיליוני ש"ח.

נכסי החברה במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים מהווים כ-33% מסך הנכסים במאזן ונכסי מגזר מרכזי מסחר וקניונים מהווים כ-30%. יתר תחומי הנדל"ן המניב מהווים יחדיו כ-30% מסך הנכסים במאזן (כולל נכס מוחזק למכירה - קומפאס).

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

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 מיידי של החברה מיום 8 במרץ 2023 (אסמכתא: 2023-01-024873), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה וכן סעיף 2.13 לדוח זה.

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 מונה מר יאיר חורש לתפקיד כמשנה לסמנכ"ל הכספים חלף תפקידו כחשב ראשי לחשבונאות ודוחות כספיים. במועד זה, החל מר יעקב דנינו את תפקידו כחשב ראשי לחשבונאות ודוחות כספיים.

ביום 26 בפברואר 2023 מונה מר גדעון אברמי לתפקיד משנה למנכ"ל וראש תחום נכסים חלף תפקידו כראש תחום המשרדים.

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 22 בנובמבר 2022 מונה ד"ר אריאל קור לכהונה כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 23 בנובמבר 2022 (אסמכתא: 2022-01-140614), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. 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 מיידי מיום 30 באפריל 2023 (אסמכתא: 2023-01-045594), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 27 במאי 2023 הסתיימה כהונתה של גב' אירית סקלר-פילוסוף כמשנה למנכ"ל וסמנכ"לית הכספים של החברה. ביום 28 במאי 2023 החל מר אריאל גולדשטיין לכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה.

ביום 17 בנובמבר 2023, לאחר 9 שנות כהונה, סיים מר אורן דרור את כהונתו כדירקטור בלתי תלוי בחברה. לפרטים נוספים על אודות נושאי המשרה הנ"ל, ראו תקנות 26 ו-26א לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2022, וכן, לגבי מר אריאל גולדשטיין ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 במרץ 2023 (אסמכתא: 2023-01-031188), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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 יחזק 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. העבודות להקמת המבנה הראשון בפרויקט החלו. לפרטים נוספים על אודות ההסכם והמיזם המשותף ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 2 באפריל 2023 (אסמכתא: 2023-01-037008), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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.

1.2.3.8. מימוש ההחזקות בקומפאס

ביום 20 ביוני 2023, התקשרו שותפיה של החברה בקומפאס בהסכם למכירת החזקות בקומפאס בסכום המשקף לקומפאס שווי של 5.7 מיליארד דולר ארה"ב ושווי נטו של כ-2.7 מיליארד דולר ארה"ב (בסעיף זה: "העסקה"), והחברה הצטרפה ומכרה את החזקותיה בקומפאס בשווי זה כאמור.

לאחר תקופת הדוח, ביום 3 באוקטובר 2023, ולאחר התקיימות התנאים המתלים שנקבעו בעסקה, הושלמה העסקה.

עם השלמת העסקה, התזרים ברוטו עומד על סך של 3.2 מיליארד ש"ח והתזרים הצפוי נטו (לאחר הפרשה למס ולאחר הוצאות) עומד על סך של כ-2.7 מיליארד ש"ח, כאשר סך של כ-44 מיליון דולר ארה"ב מתוכו יופקד בנאמנות עד לביצוע התאמות בתמורה (ככל שיידרשו), בהתאם למנגנונים שנקבעו בעסקה. הרווח החשבונאי המשוער שירשם בדוח הרווח והפסד של החברה (לאחר הפרשה למס והוצאות) הינו כ-0.9 מיליארד ש"ח. בהמשך לאמור, ההשקעה בקומפאס סווגה כנכס לא שוטף המוחזק למכירה, ובהתאם לכך לא נכללו תוצאותיה של קומפאס בדוח רווח והפסד של החברה לרבעון השלישי לשנת 2023.

לפרטים נוספים אודות העסקה והשלמתה, לרבות גידור של חלק מתזרימי המזומנים שנבעו לחברה מהעסקה ראו ביאור ז' לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2023, וכן, דיווחים מיידיים מימים 20 ביוני 2023 ו-4 באוקטובר 2023 (אסמכתאות: 2023-01-067815 ו-2023-01-112449, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

הערכת החברה בקשר עם התזרים הצפוי נטו והרווח החשבונאי המשוער (לאחר הפרשה למס והוצאות), הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, בהתאם לנתונים המצויים בידי החברה נכון למועד הדיווח ובהתבסס על עמדת יועציה המקצועיים. למועד הדיווח, החברה עודנה בוחנת את הפרשת המס הראויה, זאת בשים לב, בין היתר, למורכבות העסקה ורכיבי התמורה בגינה. לפיכך, התזרים הצפוי נטו ו/או הרווח החשבונאי המשוער (לאחר מס והוצאות), עשויים להתממש באופן שונה, זאת, בין היתר, כתלות בתוצאות בחינת הפרשת המס בגין העסקה כפי שתוצג בדוחותיה הכספיים השנתיים של החברה.

1.2.3.9. עסקאות מימון

בחודש יולי 2023, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ב') של החברה⁴, בדרך של הרחבת סדרה, כך שהוקצו כ-789,850 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב'), בתמורה לסך של כ-852 מיליון ש"ח (כ-850 מיליון ש"ח בניכוי הוצאות הנפקה). כמו כן, בתקופת הדוח, התקשרה החברה עם תאגידיים בנקאיים בהלוואות לזמן קצר בסך של כ-720 מיליון ש"ח.

⁴ בהתאם לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 28 ביוני 2023 (אסמכתא: 2023-01-071943), אשר פורסם מכוח תשקיף מדף 2022, 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 מידי של החברה מיום 22 במרץ 2023 (אסמכתא: 2023-01-029916), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

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
כ-6.5 מיליון ש"ח	כ-294.5 מיליון ש"ח	15.6.2023	22.5.2023	בנק לאומי
כ-16.8 מיליון ש"ח	כ-735.8 מיליון ש"ח	7.9.2023	14.8.2023	בנק לאומי

⁵ ליום 30 בחודש ספטמבר 2023 לחברה יתרת רווחים הניתנים לחלוקה בסך של כ- 19.5 מיליארד ש"ח (יתרה זו כוללת גם רווחי שערך נדל"ן).

2.1 הסביבה העסקית

הסביבה העסקית בה פועלת החברה, מתוארת בסעיף 6 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2022, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. ביום 23 לאוקטובר 2023, פרסמה חטיבת המחקר של בנק ישראל, תחזית מאקרו כלכלית, שגובשה בעיצומה של מלחמת "חרבות ברזל" שפרצה ביום 7 באוקטובר 2023, עם התקיפה האכזרית של ארגוני הטרור מעזה. התחזית מבוססת על ההנחה שחלקה הארי של הלחימה יתרכז בחזית הדרום, במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023 וכי, מטבע הדברים, התחזית מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי ודאות בנוגע למשך, היקף ואופי המלחמה. בהתאם לתחזית האמורה, התוצר בישראל צפוי לצמוח בשנת 2023 בשיעור של 2.3% ובשנת 2024 בשיעור של 2.8% (בהשוואה לצמיחה של 3% בכל אחת מהשנים בתחזית הקודמת מחודש יולי 2023) ושיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים צפוי להיות 2.9%. כמו כן, על פי התחזית, ברבעון השלישי של שנת 2024 הריבית צפויה לעמוד בטווח שבין 4%-4.25%⁶.

לחברה הלוואות ואגרות חוב הצמודות למדד. העליה במדד המחירים לצרכן שאפיינה את שנת 2022, המשיכה באופן מתון יותר, גם במהלך תקופת הדוח, בה עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 3.25%, דבר שהביא לגידול בעלויות המימון של החברה. מנגד, הנדל"ן המניב של החברה בישראל, שמוערך נכון למועד הדוח בכ-34 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 ההוגן של נכסים אלו, בהתאם.

בשל העליה באינפלציה כאמור, העלה בנק ישראל את הריבית מספר פעמים במהלך השנים 2022-2023, כך שנכון למועד פרסום הדוח, עומדת הריבית על שיעור של 4.75% (בחודשים יולי, ספטמבר ואוקטובר 2023 החליטה הוועדה המוניטרית להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.75%). 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 בשיעורים של 1.6% ו-1% (בהתאמה). העלייה במדדי תשומות הבנייה גורמת להתייקרות עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים השונים ברחבי הארץ, כיוון שההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני הביצוע, צמודים למדדים אלו.

מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), השפיעה על המשק הישראלי, בין היתר, בסגירה זמנית של עסקים, בהגבלות על עבודה באתרי בניה, במגבלות על פעילות מערכת החינוך, בגיוס מילואים משמעותי, בירידות שערים בבורסה, בפחות בשער השקל אל מול מטבעות זרים ובעליה בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות. בנוסף, חברת הדירוג S&P הורידה את תחזית דירוג האשראי של מדינת ישראל מיציבה לשלילית.

יש לציין, כי מאז פרוץ המלחמה, החברה ממשיכה בפעילותה, בכפוף לנסיבות ותוך מעקב שוטף אחר ההתפתחויות הביטחוניות ובהתאם להנחיות של פיקוד העורף. נכון למועד זה, קיים חוסר וודאות ביחס למשך המלחמה והתפתחותה, כך שלא ניתן להעריך את היקף השפעתה העתידית של המלחמה על הפעילות העסקית בישראל ו/או על פעילות החברה ותוצאותיה העסקיות.

השפעת המלחמה על מגזר מרכזי המסחר והקניונים - לאור השפעת המלחמה על פעילותם של חלק מהשוכרים בקניוני החברה, החליטה החברה על מתן הנחה בשיעור של 30% בדמי השכירות בגין חודש אוקטובר 2023 והנחה בשיעור של 15% בדמי השכירות בגין חודש נובמבר 2023 או חיוב בדמי שכירות לפי שיעור מפדיון הקבוע בחוזה, הגבוה מבניהם ("מתווה הקלות"). מתווה ההקלות כפוף לעמידה בתנאים, בין היתר, ירידה בפדיון העסקים של השוכר בחודש אוקטובר 2023, בשיעור העולה על 15%, לעומת חודש אוקטובר אשתקד. כמו כן, תשלומי דמי השכירות ודמי הניהול בגין חודש נובמבר 2023 ישולמו בארבעה תשלומים שווים בחודשים ינואר - אפריל 2024.⁷

⁶ בנק ישראל - הודעה לעיתונות מיום 23 באוקטובר 2023, התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, אוקטובר 2023. אתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/c23-10-23/>

⁷ ביחס לקניון עזריאלי מול הים באילת וקניון עזריאלי הנגב בבאר שבע, נקבעו הקלות שונות מהאמור לעיל, לרבות, שיעורי הנחה גבוהים יותר.

השפעת המלחמה על מגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל - הכנסות החברה ממגזר שטחי המשרדים בישראל, לא הושפעו באופן מהותי מאז פרוץ המלחמה.

השפעת המלחמה על ייזום נכסים - החברה ממשיכה בפיתוח וייזום הקמה של נכסים חדשים וכן בהרחבה ובשיפוץ של נכסים קיימים. בהקשר זה יצוין, כי העבודות בחלק מהנכסים נעצרו בתחילת המלחמה לתקופה מסוימת וחודשו לאחר מכן, לעיתים באופן חלקי, כך שנכון למועד פרסום הדוח, מעריכה החברה, כי ייתכן ויחולו עיכובים בחלק מהפרויקטים.

סיוע ותרומות - החל מפרוץ המלחמה, נרתמה הקבוצה הן הדרך של תרומות כספיות והן בדרך של בתרומות בשווה כסף לסיוע אזרחי בכל החזיתות, לרבות סיוע למשפחות המפונות וסיוע לעסקים בנכסיה. במסגרת זאת תרמה הקבוצה בכסף ובשווה כסף עד למועד פרסום דוח זה, סך של כ-10 מיליון ש"ח.

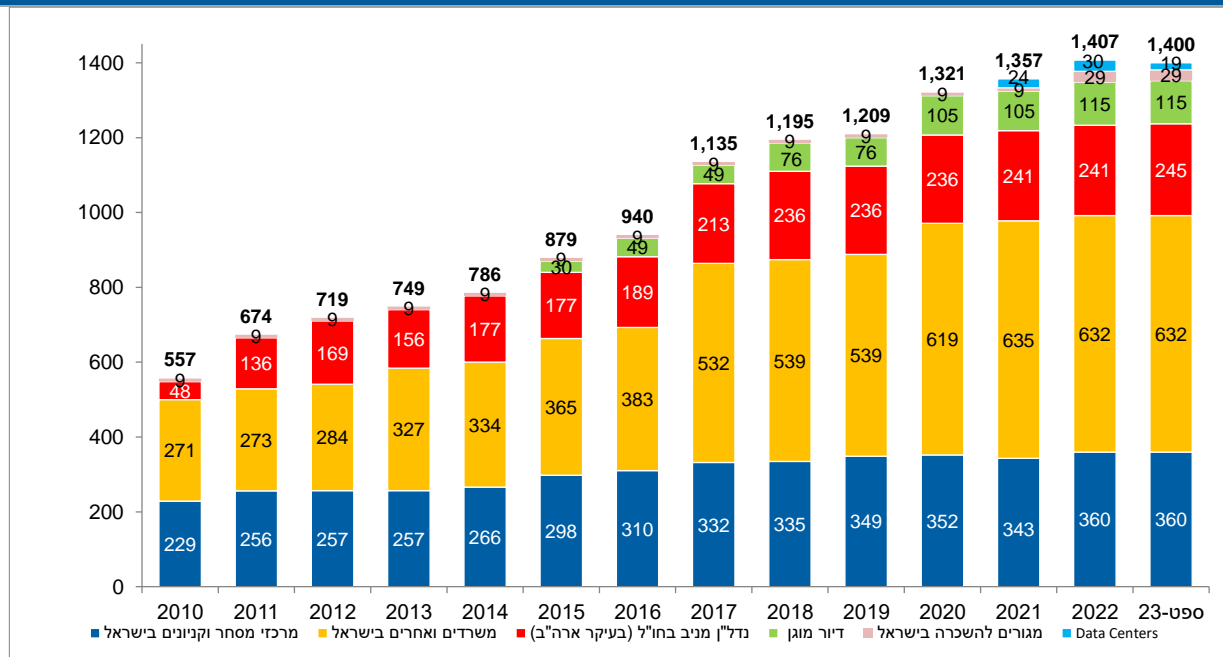
הרפורמה במערכת המשפט - לפרטים אודות שינויי החקיקה שמקדמת הממשלה לגבי מערכת המשפט בישראל והשפעותיהם האפשריות על המשק הישראלי, ראו סעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון של החברה לרבעון השני לשנת 2023 מיום 17 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 01-094923-2023), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

נכון למועד פרסום דוח זה ולאור העובדה, כי מדובר באירועים דינאמיים המאופיינים באי ודאות רבה, בין היתר, בקשר עם התפתחות המלחמה והיקפה, שינויי החקיקה לגבי מערכת המשפט בישראל והשלכותיהם העתידיות על המשק הישראלי, החברה אינה יכולה להעריך את ההשפעות האמורות על פעילותה העתידית, שכן מידת ההשפעה תלויה במידה ובהיקף של התממשותם. להערכת החברה, לגורמים אלו עלולות להיות השפעות שליליות מהותיות על הכלכלה המקומית, לרבות על חלק מהשווקים והענפים בהם פועלת החברה, כמו גם על חלק מהשוכרים בנכסי הקבוצה. הנהלת החברה מעריכה, כי לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי בסך המזומנים ושווי מזומנים שברשותה, שיעור מינוף נמוך והיקף משמעותי של נכסים בלתי משועבדים, מח"מ הלוואות ארוך ויכולתה לגייס מימון בתנאים נוחים, וכן לאור הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבבעלות החברה, מגוון השוכרים ותחומי הפעילות, תוכל החברה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

הערכות הקבוצה לעיל בעניין ההשפעות של המלחמה ו/או שינויי החקיקה על תוצאות הקבוצה, לרבות העיכובים בפרויקטים בייזום, 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, התארכות המלחמה והתפתחותה לחזיתות נוספות, ירידה בביקושים, הרעה משמעותית במצב הכלכלי בישראל והשפעות שונות של שינויי החקיקה.

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.



הנתונים באלפי מ"ר. נתוני השטחים ליום 30 בחודש ספטמבר 2023 הינם לפי חלק החברה ללא חברת קומפאס.

2.4 שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב

להלן שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה, ליום 30 בחודש ספטמבר 2023, לפי מגזרי הפעילות:

- במגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל הינו כ-99%⁸;
- במגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל הינו כ-98%⁸;
- במגזר נדל"ן מניב בארה"ב הינו כ-66%;
- במגזר הדיור המוגן בישראל הינו כ-97%⁸;
- במגזר ה-Data Centers הינו כ-93%⁹;
- במגזר 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 נדל"ן מניב, משום שחלוקתו בשיעור ההיוון המתאים לנכסים, מספקת אינדיקציה לקביעת שוויים 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.

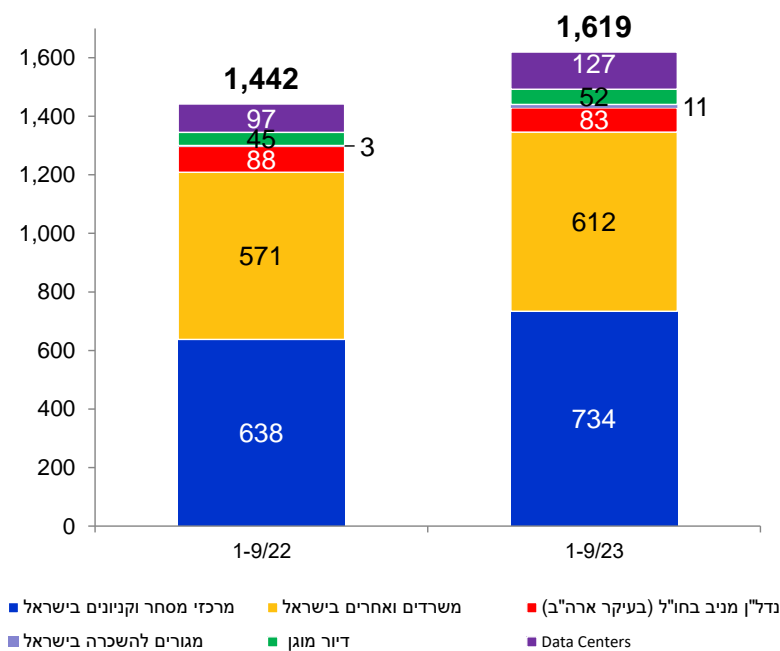
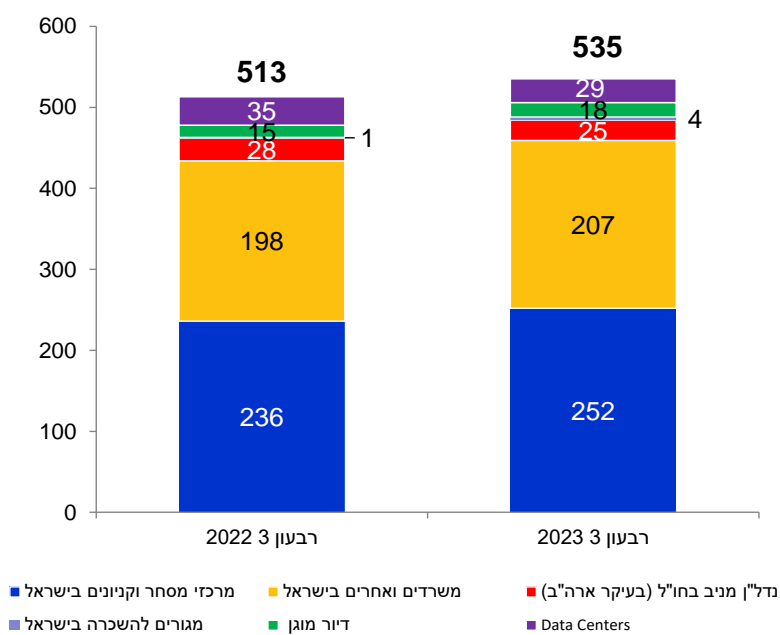
נדגיש, כי פרמטרים אלה אינם מציגים תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אינם משקפים מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה (כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים) ואינם אמורים להיחשב כתחליף לרווח הנקי להערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

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

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 והחברות האנגליות שנרכשו. שיעור התפוסה אינו כולל שטחים שנמצאים בהקמה.
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.

NOI



הנתונים במיליוני ש"ח.

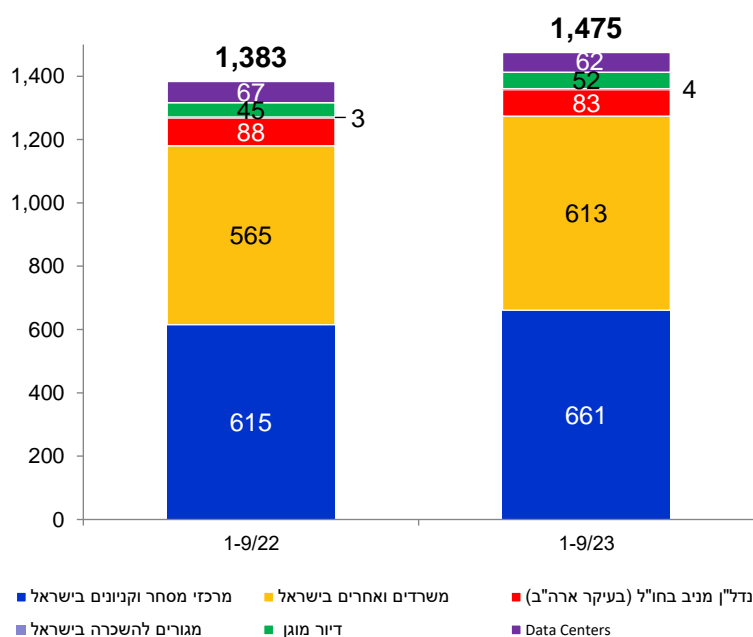
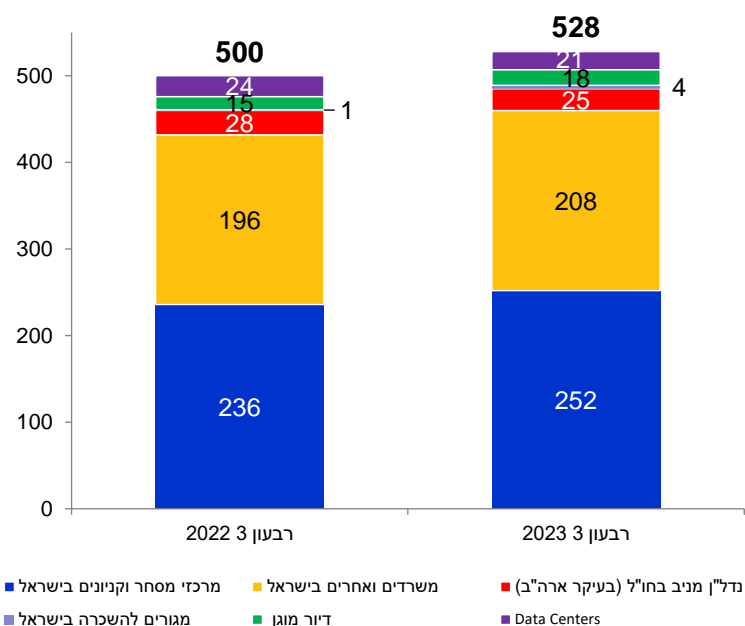
להסברים לעניין השינוי ב-NOI ראו סעיפים 2.9, 2.10, 2.11, 2.12, 2.13 ו-2.14 להלן.

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 מרכזי 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 ציון ומלון הסלע האדום¹⁶ של הקבוצה ליום 30 בחודש ספטמבר 2023:

חישוב שיעור היוון המשוקלל לתקופת הדוח	
סך נדל"ן להשקעה בדוח	43,647
בניכוי שווי המיחוס לנדל"ן להשקעה בהקמה	2,934
בניכוי שווי המיחוס לעתודות קרקע	1,270
בניכוי שווי המיחוס לדיור מוגן מניב	2,972
בניכוי שווי המיחוס לנכסי Data centers	4,550
בניכוי שווי מיחוס לזכויות בניה בנכסים מניבים ושווי מיחוס לנכסים מניבים שלא הוערכו לפי היוון תזרים	1,514
סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים הפנויים)	30,407
NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 30.9.2023 (ללא דיור מוגן, Data centers ומגורים להשכרה)	484
תוספת ל-NOI רבעוני עתידי ⁽¹⁾	35
סה"כ NOI מתוקנן	519
NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן (ללא דיור מוגן, Data centers ומגורים להשכרה)	2,077
שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate)⁽²⁾	6.83%

הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.

(1) הנתון כולל התאמה ל-NOI כפי שנכלל בהערכות השווי שעודכנו ליום 30.6.2023 ולכן כולל, בין היתר, תוספת NOI לשטחים פנויים שטרם אוכלסו במלואם ושטחים שאוכלסו ויאוכלסו במהלך שנת 2023 באכלוס לשנה שלמה (הסכומים העיקריים בסעיף זה הם בגין נכסי הקבוצה בחו"ל, קניון שרונה, בניין המשרדים בחולון ברחוב המנוח, בניין המשרדים בפתח תקווה וכן בשל תקופת של החלפת שוכרים בחלק מהקניונים לשינוי תמהיל) וכן התאמה למדד של הרבעון השלישי לשנת 2023.

(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 מטרתו לשקף את ה-NOI בהנחת אכלוס מלא לשנה שלמה של כל הנכסים המניבים.

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

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.

¹³ מאחר ושוויים של נכסי דיור מוגן נגזר מ-FFO ולא מ-NOI, הרי שנכסים אלו לא נכללו בתחשיב זה. שיעור היוון 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 מגזר המגורים להשכרה נגזרים מעסקאות השוואה ולא ממדד ה-NOI, הרי שנכסים אלו לא נכללו בתחשיב זה.

¹⁶ המוצגים כרכוש קבוע ואינו ממדד בשווי הוגן מאחר ולא נכלל בהגדרת נדל"ן להשקעה.

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

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

FFO מפעילות הנדל"ן המניב

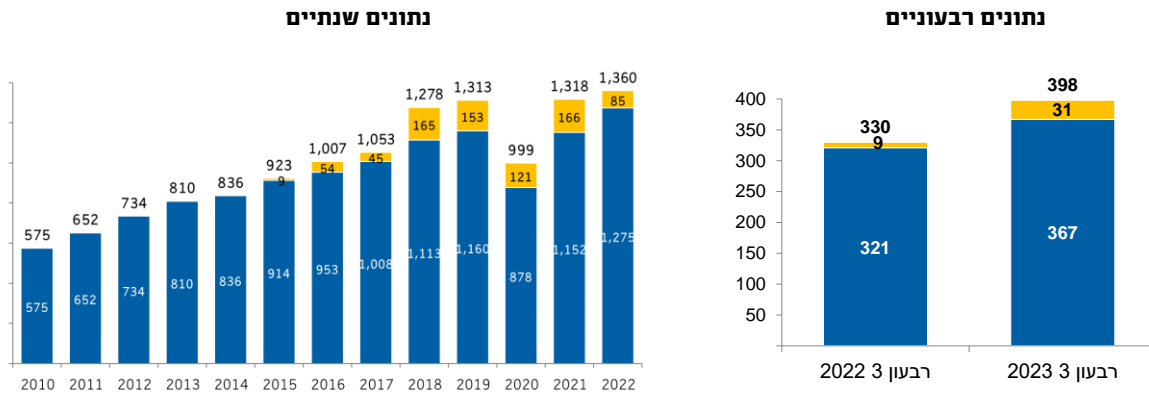
לתשעת החודשים שהסתיימו ביום		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		
30 בספטמבר 2022	30 בספטמבר 2023	30 בספטמבר 2022	30 בספטמבר 2023	
1,468	1,147	330	352	רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלי מניות
29	47	10	12	נטרול ההפסד הנקי נטו מחברת עזריאלי אי קומרס (כולל הפחתת עודפי עלות) התאמות לרווח: ⁽¹⁾
(1,027)	(1,030)	(174)	(177)	(עליית) ערך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע נטו
10	13	3	5	פחת והפחתות
(9)	(92)	8	(24)	(הכנסות) הוצאות מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות
232	314	61	62	הוצאות מיסים
(31)	(39)	(9)	(17)	בניכוי דיבידנד מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
(432)	77	(171)	-	השפעת הפסדי (רווחי) חברה כלולה
79	45	59	3	הוצאות חד פעמיות ⁽²⁾
(1,178)	(712)	(223)	(148)	סה"כ התאמות לרווח
3	4	1	2	בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות ⁽³⁾
322	486	118	218	סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב ⁽⁴⁾
24	65	10	26	סה"כ תזרים מימון נכסים בייזום ⁽⁵⁾
346	551	128	244	סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות פרטי תשקיף המיוחד לפעילות הנדל"ן המניב, ללא תזרים מימון נכסים בייזום
(28)	(32)	(15)	-	FFO של חברה כלולה ⁽⁶⁾
644	562	215	136	הפרשי הצמדה והפרשי שער על נכסים והתחייבויות (בניכוי השפעת המס)
71	63	15	32	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים ⁽⁶⁾
(35)	(39)	(13)	(14)	בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים
998	1,105	330	398	סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב לפי גישת ההנהלה ⁽⁷⁾

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. בתקופת הדוח עלויות בגין ייעוץ ומשפטיות של עסקאות ורכישות.
- חושב לפי ריבית משוקללת של הקבוצה בגין ההשקעות הריאליות בעיקר עזריאלי אי קומרס, בגין 65% מעלות השקעות.
- המיוחס לבעלי המניות בלבד.
- חושב לפי עלויות אשראי ריאליות בגין נכסים בייזום.
- פיקדונות הדיירים בדיוור המוגן ייחשבו כנתקבלו או כחושבו במועד חתימת ההסכם או סיומו, לפי הענין ולא כפי שהם מוצגים בדוח תזרים המזומנים.
- כולל FFO מתחום הדיוור המוגן בסך של כ-64 מיליון ש"ח וכ-31 מיליון ש"ח, בתשעת ובשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בחודש ספטמבר 2023 (בסך של כ-58 וכ-9 מיליון ש"ח בתשעת ובשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בחודש ספטמבר 2022 ובסך של כ-85 מיליון ש"ח בשנת 2022).
- בגין חברת קומפאס.

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.

30.9.2022		30.9.2023		
21,643	22,785			הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(227)	(240)			מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה
4,788	5,164			בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
26,194	27,709			EPRA NRV
216	228			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		
30.9.2022	30.9.2023	
21,643	22,785	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(227)	(240)	מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה
(1,312)	(1,414)	יתרת המוניטין שאינה כנגד עתודה למס נדחה כפי שמופיעה במאזן החברה
(26)	(26)	נכסים בלתי מוחשיים אחרים
2,389	2,582	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
22,467	23,687	EPRA NTA
185	195	EPRA NTA למניה (ש"ח)

הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צוין אחרת.

2.8.3 מדד EPRA NDV

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

EPRA NDV		
30.9.2022	30.9.2023	
21,643	22,785	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(227)	(240)	מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה
(1,312)	(1,414)	יתרת המוניטין שאינה כנגד עתודה למס נדחה כפי שמופיעה במאזן החברה
937	1,566	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
21,041	22,697	EPRA NDV
174	187	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

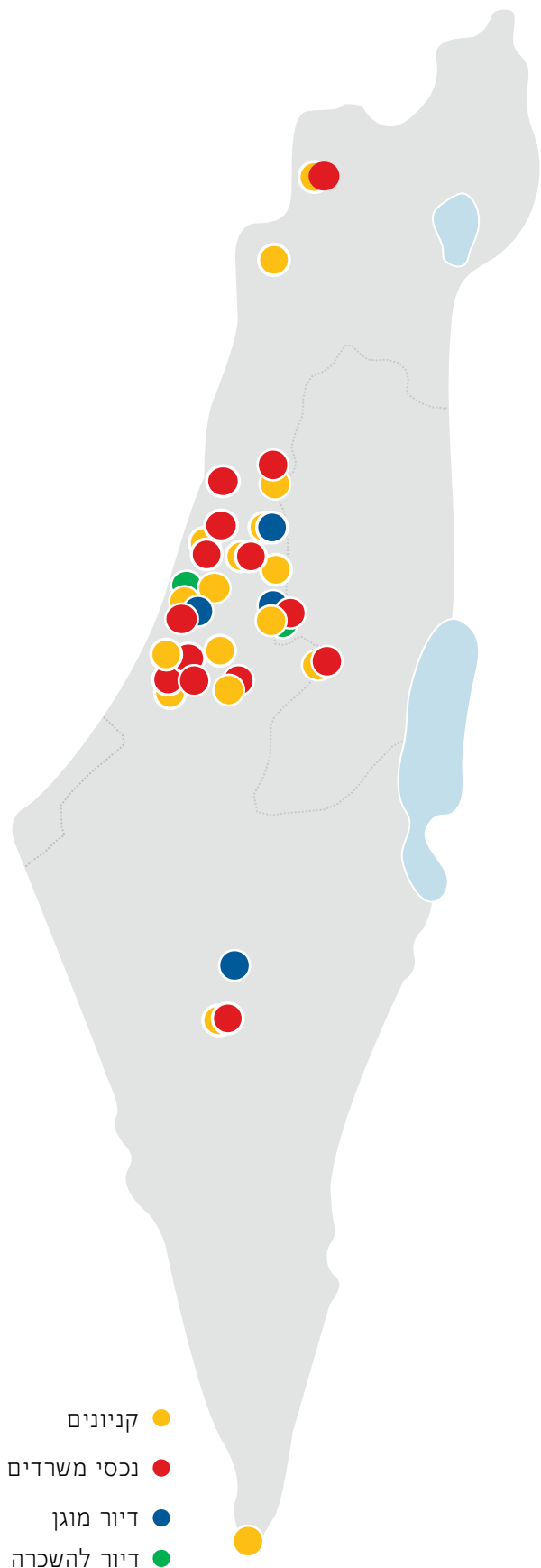
פאלאס תל אביב
פאלאס רעננה
פאלאס מודיעין
פאלאס להבים

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	245 אלף מ"ר
2 בנייני מגורים להשכרה	29 אלף מ"ר 277 יח"ד
סה"כ	1,381 אלף מ"ר

* נכון ליום 30 בספטמבר 2023.

** נתוני השטחים הינם חלק החברה.



Green Mountain

100% בעלות

השקעות הדאטה סנטרס של קבוצת עזריאלי(1)(2)

OSL1-Enebakk, Norway

Data center located 20 km outside Norway's capital



Total available capacity 93 MW

SVG1-Rennesoy, Norway

A former NATO ammunition storage facility converted into a unique, high-security colocation mountain hall data center



Total available capacity 25 MW

RJU1-RJUKAN, Norway

Colocation data center located at the nexus of hydro-electric power in a historic region of Norway



Total available capacity 40 MW

OSL2-Hamar, Norway

One of Europe's most sustainable data centers located in Norway



Total available capacity 120+30 MW

FRA1-Mainz, Germany (3)

A partnership between Green Mountain and KMW creating a strong sponsorship for a revolutionary sustainable data center, including a leading concept of district heating



Total available capacity 54 MW

LON1-Romford, England

Existing operational data center, with significant potential for additional capacity.



Total available capacity 40 MW

(1) נכון ליום 30 בספטמבר 2023.

(2) ביום 4 באוקטובר 2023, הקבוצה דיווחה על השלמת עסקה למימוש החזקותיה ב- Compass, לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.3.8 לפרק זה.

(3) אילוסטרציה

2.9 תחום המרכזים המסחריים והקניונים בישראל

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

הפדיונות שדיווחו השוכרים בקניוני הקבוצה בתקופת הדוח (לא כולל מול הים ושטחי המסחר בעזריאלי טאון) היו גבוהים בכ-5.8% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הפדיונות שדיווחו השוכרים בחודשים יולי - ספטמבר 2023 היו גבוהים בכ-1.5% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

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 ולמוביליות 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.
- **כרטיסי מתנה** - לקבוצה כרטיס מתנה (גיפט קארד) ייעודי AZRIELI TIME, הניתן למימוש בקניוני הקבוצה ובאתר הסחר המקוון שלה, Azrieli.com. הכרטיס תקף לכלל קניוני הקבוצה ובו יש מגוון ענק של למעלה מ-100 מותגי הסעדה ובילוי, אופנה, הנעלה וקוסמטיקה.

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 30 בחודש ספטמבר 2023 בסך של כ-15.5 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 30 ביוני 2023.

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-112 מיליון ש"ח ונבע בעיקר מהשפעת עליית המדד על שווי הנכסים, לעומת רווח של כ-472 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	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			
	30.9.2022	30.9.2023	אחוז שינוי	30.9.2022	30.9.2023	אחוז שינוי	
31.12.2022							
1,106	807	925	15%	300	327	9%	הכנסות
876	638	734	15%	236	252	7%	NOI

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI במגזר המרכזים מסחריים וקניונים בישראל הושפע בעיקר מרכישת קניון מול הים בחודש יולי 2022, בשל עליית המדד שכן חוזי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן וכן מעליית שכר דירה בתחלופות.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל				
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022	30.9.2023	
615	661	236	252	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
23	73	-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו או שהקמתם הושלמה בשנת 2022
638	734	236	252	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. במהלך תקופת הדוח, הורגשה התמתנות בביקושים בתחום והתארכות שלב המשא ומתן לחתימה על הסכמי שכירות.

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 לדוגמה, לחברה מספר פרויקטים באזור המער' 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 לדוגמה, תכנון פרויקט עזריאלי שרונה ומרכז עזריאלי חולון מאפשר לשוכרים לאחד מספר אתרים אשר בעבר היו פרוסים ברחבי הארץ.
- **סטנדרט בנייה:** הקבוצה מקפידה על סטנדרטים גבוהים של בנייה בכל נכסיה, הבאים לידי ביטוי בעיצוב האדריכלי, בפונקציונליות של הנכסים ובהקפדה על איכויות בנייה גבוהות ועל פרטים, כגון: מעליות חדשניות ומהירות, תאורה

מתקדמת ועוד. כל זאת מתוך ראייה ארוכת טווח, לפיה הנכסים יוחזקו וינוהלו על-ידי הקבוצה לאורך שנים רבות. בנוסף, הקבוצה פועלת לפי תקני בניה ירוקה בינלאומיים (LEED) המנחים את תהליכי התכנון, הבנייה והתפעול של נכסי הקבוצה בתחום. כך למשל, עזריאלי שרונה, עזריאלי TOWN ועזריאלי חולון המנור נבנו בהתאם לתקן LEED GOLD ועזריאלי ראשונים נבנה בהתאם לתקן LEED SILVER.

- **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 אישורי התאמה לתקן LEED O&M GOLD מחמירים למגדלי עזריאלי ת"א ועזריאלי שרונה ולתקן LEED O&M PLATINUM לעזריאלי TOWN.
- **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 30 בספטמבר 2023 בסך של כ-16.6 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 30 ביוני 2023.

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-387 מיליון ש"ח ונבע בעיקר מהשפעת עליית המדד על שווי הנכסים ומגידול בשכר דירה, לעומת רווח של כ-665 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד שנבע בעיקר מהשפעת עליית המדד על שווי הנכסים ומגידול בשכר דירה.

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

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל						
לשנה שהסתיימה ביום	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	30.9.2022	30.9.2023	אחוז שינוי	30.9.2022	30.9.2023	אחוז שינוי
31.12.2022	30.9.2022	30.9.2023	אחוז שינוי	30.9.2022	30.9.2023	אחוז שינוי
933	689	748	9%	243	257	6%
769	571	612	7%	198	207	5%

הנתונים במיליוני ש"ח.

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

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל				
	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	
	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022	30.9.2023
NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה	565	613	196	208
NOI בגין נכסים המיועדים להריסה	6	(1)	2	(1)
סך NOI מכלל הנכסים	571	612	198	207

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 30 בספטמבר 2023 לסך של כ-3.2 מיליארד ש"ח, לעומת כ-3.1 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2022. השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר.

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	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	30.9.2022	30.9.2023	אחוז שינוי	30.9.2022	30.9.2023	אחוז שינוי
31.12.2022	164	182	11%	57	62	9%
221	164	182	11%	57	62	9%
60	45	52	16%	15	18	20%

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול בהכנסות וב-NOI בתקופת הדוח נובע בעיקר מהמשך האיכלוס בפאלאס להבים בתקופת הדוח.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר דיור מוגן				
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022	30.9.2023	
45	52	15	18	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	-	-	-	NOI בגין נכסים שהקמתם הסתיימה בשנת 2022
45	52	15	18	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 וכן בתקופת הדוח, 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 ובמהלך תקופת הדוח, לא באה לידי ביטוי בגידול הביקוש לשטחי משרדים ביוסטון. בנוסף, ההרעה בזמינות האשראי לנכסי משרדים לאור התפתחויות שליליות במגזר הבנקאי העמיקה במהלך תקופת הדוח.

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-253 אלפי מ"ר (במאוחד) וכ-245 אלפי מ"ר (חלק החברה), המושכרים לכ-140 שוכרים.¹⁷

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר - הסתכמה ביום 30 בספטמבר 2023 בסך של כ-2.2 מיליארד ש"ח, לעומת כ-1.9 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2022. עיקר השינוי נובע מעליית שער החליפין של הדולר ליום 30 בספטמבר 2023 לעומת 31 בדצמבר 2022.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר - רווח מהתאמת השווי של הנדל"ן בסך של 6 מיליון ש"ח לעומת הפסד של 64 מיליון ש"ח שנרשם בתקופה המקבילה אשתקד ונבע בעיקר מעליית שיעור ההיוון ומגידול בהשקעות הצפויות בחלק מהנכסים.

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

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב						
לשנה שהסתיימה ביום	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	30.9.2022	30.9.2023	אחוז שינוי	30.9.2022	30.9.2023	אחוז שינוי
31.12.2022	175	183	5%	59	63	7%
231	175	183	5%	59	63	7%
111	88	83	(6%)	28	25	(11%)
						NOI

הנתונים במיליוני ש"ח.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב				
	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	
	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022	30.9.2023
NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה	88	83	28	25
NOI בגין נכסים שנרכשו בשנת 2022	-	-	-	-
סך NOI מכלל הנכסים	88	83	28	25

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.

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. עד לאחרונה, החזיקה החברה (בעקיפין)

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

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, כפי שפורסם ביום 25 במרץ 2021 (אסמכתא: 2021-01-044625), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

בהתאם להסכם שנחתם בין בעלי היחידות בקומפאס, תקופת החסימה על מכירת החזקות לצדדים שלישיים הסתיימה בחודש ינואר 2023 ושותפיה של החברה החלו בתהליך לבחינת מימוש החזקותיהם בקומפאס. בהמשך לאמור, ביום 20 ביוני 2023, התקשרו שותפיה של החברה בקומפאס בהסכם למכירת החזקות בקומפאס בסכום המשקף לקומפאס שווי של 5.7 מיליארד דולר ארה"ב ושווי נטו של כ-2.7 מיליארד דולר ארה"ב, ובהתאם למנגנוני ההפרדות החלים בעת מכירת החזקות לצדדים שלישיים לאחר תום תקופת החסימה, כקבוע בהסכם בעלי היחידות, החברה הצטרפה ומכרה את החזקותיה בקומפאס בשווי זהה כאמור. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.3.8 לעיל וכן ביאור 13' לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2023.

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 נורבגיה. 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, השלימה החברה באמצעות חברת בת ייעודית בבעלותה המלאה, את רכישת מלוא ההחזקות בחברות האנגליות. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.3.2 לעיל. כמו-כן, 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 נורבגיה ונכון למועד דוח זה המועד המשוער לאספקת 30MW הראשונים בקמפוס, הינו במהלך המחצית הראשונה לשנת 2024¹⁸, 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, החברות האנגליות, והן באמצעות מיזוגים ורכישות נוספות. כמו כן, בוחנת החברה את האפשרות ליצור פלטפורמה גלובלית בשיתוף עם משקיעים נוספים אשר תרכז 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 ניירות ערך, המבוססות על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד פרסום הדוח ועל מקורות מידע חיצוניים לחברה, ואין כל וודאות בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל שינויים בלוחות הזמנים של הפרויקטים, היקפם בפועל ושיווקם ובשל גורמים שאינם בשליטתה ובכלל כן, שינויים בשוק ה-Data Centers הגלובלי.

¹⁸ המידע לעניין המועד המשוער לאספקת 30MW מווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר אין וודאות כי יתממש או יכול ויתממש בצורה שונה האמור לעיל. המידע מתבסס על תכניות החברה ו-GM ועל הערכותיהן והנחותיהן שאינן ודאיות. המידע עשוי שלא להתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה ו/או GM ובין היתר כתוצאה מהשפעת גורמים מקרו כלכליים או ענפיים או כתוצאה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 30.5 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2022, אשר האמור בו מובא על דרך ההפניה.

1.13.2. ביצועי מגזר ה-DATA CENTERS ושינויים בשווי

נכון למועד הדוח, לחברות המוחזקות על ידי הקבוצה העוסקות בתחום 4 נכסים מניבים (לא כולל נכסים של קומפאס שהשקעה בה מוצגת כנכס לא שוטף מוחזק למכירה ומומשה לאחר תקופת הדוח), 3 נכסים בנורבגיה באמצעות החזקות החברה ב-GM וכן דאטה סנטר פעיל במזרח לונדון. לאחר מועד הדוח, מכרה החברה את החזקותיה בקומפאס, כמפורט בסעיף 1.2.3.2 לעיל.

יתרת הנכסים של הקבוצה במגזר - הסתכמה ביום 30 בספטמבר 2023 בסך של כ-6.1 מיליארד ש"ח, לעומת כ-3.5 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2022 (לא כולל סך של כ-5.9 וכ-4.5 מיליארד ש"ח בהתאמה בגין חברת קומפאס). עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר, רכישת החברות האנגליות ורווחי שערון שהוכרו בתקופה. חלק מהנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על-ידי שמאים בלתי תלויים ליום 30 בספטמבר 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-530 מיליון ש"ח לעומת רווח של 322 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה 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	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	30.9.2022	30.9.2023	אחוז שינוי	30.9.2022	30.9.2023	אחוז שינוי
31.12.2022	163	235	44%	60	55	(8%)
227	97	127	31%	*35	*29	(17%)
133						

הנתונים במיליוני ש"ח.

*סך של כ-14 מיליון ש"ח ברבעון השלישי לשנת 2022 בגין קומפאס, ברבעון השלישי לשנת 2023 לא נכללו תוצאות בגין קומפאס.

הגידול בהכנסות וב-NOI במגזר ה-DATA CENTERS בתקופת הדוח נבעו בעיקר מגידול בפעילות קומפאס מעליה בשיעור ההחזקה בקומפאס ומרכישת החברות האנגליות, הקיטון בתקופה של שלושה חודשים נובע מסיווג חברת קומפאס לנכס לא שוטף המוחזק למכירה.

התפתחות ה-NOI של מגזר DATA CENTERS				
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022	30.9.2023	
67	62	24	21	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
30	65	11	8	NOI בגין רכישות/ מכירות של חברות
97	127	35	29	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 שיעודם הוא השכרה למגורים לתקופות ארוכות טווח, וכן, הפעלתם ואספקתם של שירותים נלווים ברמה גבוהה (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 במרכז 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 30 בספטמבר 2023 הסתכמה לסך של 1.9 מיליארד ש"ח לעומת כ-1.7 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2022. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר - ההפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-12 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ-11 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על-ידי שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני 2023.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר המגורים להשכרה בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר המגורים להשכרה בישראל						
לשנה שהסתיימה ביום	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	30.9.2022	30.9.2023	אחוז שינוי	30.9.2022	30.9.2023	אחוז שינוי
31.12.2022	30.9.2022	30.9.2023	אחוז שינוי	30.9.2022	30.9.2023	אחוז שינוי
7	4	13	225%	2	5	150%
4	3	11	267%	1	4	300%

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 מגורים להשכרה בישראל				
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022	30.9.2023	
3	4	1	4	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	7	-	-	NOI בגין נכסים שהקמתם הסתיימה בשנת 2022
3	11	1	4	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, בתקופת 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 30.9.2023 ⁽²⁾
1,102	שווי הוגן של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות הכספיים ליום 30.9.2023
77	שינוי בשווי הוגן בתקופת הדוח
39	הכנסות מדיבידנד שנרשמו בתקופת הדוח

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) השווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 30.9.2023.

(2) לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בתקופת הדוח.

3.1.2. פעילות באמצעות פלטפורמת סחר מקוון - AZRIELI.COM

הקבוצה מחזיקה ומפעילה 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 11 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⁾	2024	417	377	445-475
צ'ק פוסט חיפה	מסחר	10,500	2024	40	80	140-150
סה"כ		41,500		457	457	585-625
פרויקטים יזמיים בטווח זמן בינוני						
דיור מוגן ראשון-לציון	דיור מוגן ומסחר	37,300	2025	250	219	490-510
מלון הר ציון	מלונאות	34,000 ⁽⁹⁾	2025	381	361	910-940
קמפוס סולראדג'י	משרדים	38,000	2025	444	400	790-810
מודיעין (מגרש 10)	משרדים ומסחר	37,000	2026	119	122	570-580
הרחבת מרכז עזריאלי ת"א (מגדל הספירלה)	מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים	150,000 ⁽⁴⁾	2027	1,891	1,115	2,550-2750
הרצליה גליל	דיור להשכרה ומסחר	19,630	2027	119	124	380-400
סה"כ		315,930		3,204	2,341	5,690-5990
סה"כ		357,430		3,661	2,798	6,275-6,615
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	574	509	טרם נקבע
קרקע פתח תקווה	משרדים ומסחר	53,000 ⁽⁸⁾	טרם נקבע	97	100	טרם נקבע
סה"כ		324,000		1,052	953	
סה"כ		681,430		4,713	3,751	

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 30 בספטמבר 2023.

3. ללא היוונים והתאמות לשוכרים ליום 30 בחודש ספטמבר 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, החברה פועלת להגדלת זכויות הבנייה לכ-90,520 מ"ר.
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 על פי התב"ע המאושרת כוללות 32,170 מ"ר ברטו שטחים עיליים.

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

דיור מוגן "פאלאס ראשון לציון" - הקרקע בשכונת גבעת הרקפות מזרח ראשון לציון, בשטח של כ-3,400 מ"ר נרכשה בחודש מרץ 2016, במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות החכירה בקרקע. הפרויקט מצוי בשלבי הקמה. החברה מתעתדת להקים על הקרקע בית דיור מוגן, אשר צפוי לכלול 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 פברואר 2020, התכנית פורסמה למתן תוקף ואושרה ברשומות.

בחודש מרץ 2020, הגישה החברה בקשה להיתר חפירה ודיפון בפרויקט. בחודש יוני 2020, התקבל היתר ובתחילת שנת 2021 החלו העבודות. בחודש מאי 2021 הגישה החברה בקשה להיתר מרתפים אשר אושרה בתנאים במהלך חודש ספטמבר 2021 וההיתר התקבל בחודש מרץ 2022. בחודש אוקטובר 2021 הגישה החברה בקשה להיתר בניה לכלל הפרויקט אשר התקבל בחודש ינואר 2023 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 יכולת 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 אושרה קבלת היתר בניה מלא לפרויקט בתנאים ובחודש אוקטובר 2023, התקבל היתר הבניה לכלל הפרויקט. 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. לאחר תקופת הדוח, התקשרה החברה בהסכם להקמת מרכז רפואי חדש שיושכר לקופת חולים כללית בשטח של כ-8.1 אלפי מ"ר על חלק מהקרקע. החברה מקדמת תכנית לתוספת של כ-8,000 מ"ר בתת הקרקע אשר פורסמה להתנגדויות.

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 ועליה מוקם 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 בתת הקרקע.

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. בחודש יוני 2023, התקבל היתר הבניה העילי ועבודות ההקמה בעיצומן.

פרויקט דיור להשכרה בהרצליה - 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).

על פי הוראות המכרז, הקרקע מיועדת לבנייה רוויה למגורים, למטרת השכרה לטווח ארוך למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות ממועד השלמת ההקמה. הפרויקט צפוי לכלול 147 יחידות דיור וכן שטחי מסחר. מחצית מהדירות בפרויקט יושכרו בשכר דירה מפקח שיעמוד על 80% משכר הדירה בשוק החופשי. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.3.7 לעיל. החברה פועלת לקידום היתרי בנייה לפרויקט.

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 לתוספת זכויות בהיקף של 90,520 מ"ר ברוטו שטחים עיליים. בחודש יוני 2023, לאחר שהתקיים דיון בהתנגדויות, התקבלה החלטת הוועדה המקומית לאשר את התכנית בתנאים והחברה פועלת למילוי התנאים. הוגש ערר כנגד החלטת הוועדה המקומית וטרם נקבע מועד לדיון.

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

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

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

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

הערכות החברה המצוינות בסעיף 4.1.1 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

מימוש | מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים
שטח להשכרה | 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 | 2024
סטטוס | הקמה

בית דיור מוגן פאלאס ראשון לציון



היקף זכויות בניה | 37,300 מ"ר
מספר יחידות דיור | 275 יח"ד
מועד משוער לסיום | 2025
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 | שטח 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 30 בספטמבר 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	30.9.2022	30.9.2023	
3,677	3,998	3,769	נכסים שוטפים
44,797	43,622	47,473	נכסים לא שוטפים
4,628	3,168	5,376	התחייבויות שוטפות
21,744	22,774	23,047	התחייבויות לא שוטפות
22,073	21,643	22,785	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
46%	45%	44%	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)
33%	33%	38%	חוב נטו למאזן (באחוזים)

הנתונים במיליוני ש"ח.

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

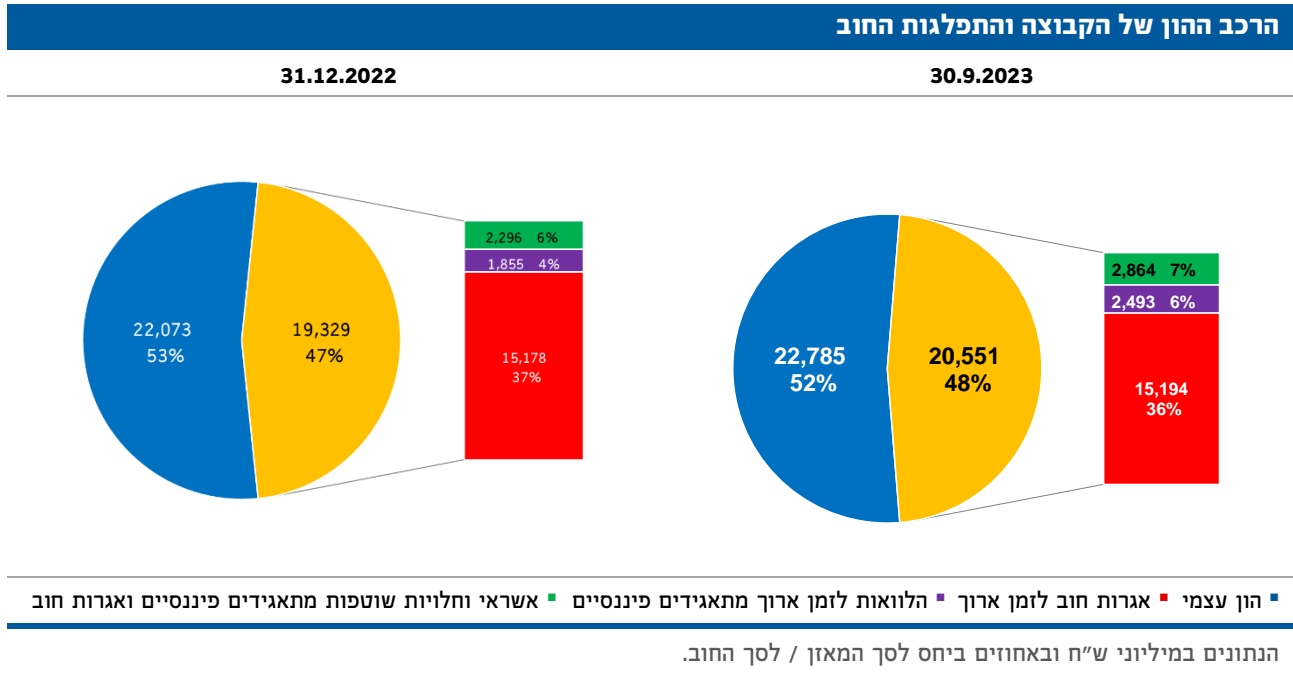
איתנותה הפיננסית של הקבוצה, המאופיינת במינוף נמוך ובהיקף נרחב של נכסים לא משועבדים, מאפשרת לקבוצה זמינות מקורות להשגת מימון בתנאים נוחים.²⁰ שיעור המינוף של הקבוצה נמוך ביחס לרבות ממתחרותיה הבולטות. המינוף הנמוך של הקבוצה משתלב עם היזמות רחבת ההיקף של החברה בתחום הנדל"ן ומאפשר גמישות גם בעתות משבר. דוגמה 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, בהנפקת שלוש סדרות אגרות חוב על דרך של הרחבתן בחודש יולי 2022, וכן, בהנפקת סדרת אגרות חוב על דרך ההרחבה בחודש יולי 2023.

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

5.2. הרכב מקורות המימון

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

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



הגידול בסך החוב בסך של כ- 1,222 מיליון ש"ח, בתקופת הדוח נובע בעיקר מלקיחת הלוואות לזמן קצר, מהרחבת אג"ח סדרה ב' ומהשפעת עליית המדד על החוב הצמוד ובקיזוז פרעון של קרן אגרות חוב והלוואות.

למועד הדוח, לקבוצה גרעון בהון החוזר בדוח המאוחד בסך של 1,607 מש"ח וכן מגרעון בהון החוזר בדוח סולו בסך של 56 מש"ח.

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 26 בנובמבר 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.

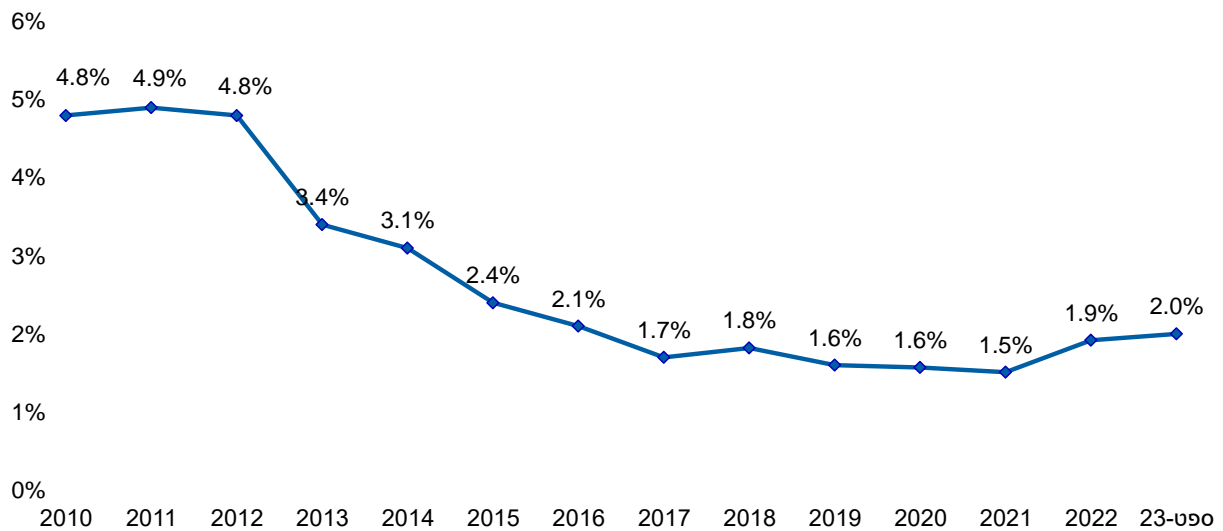
הערכות הקבוצה הנזכרות בסעיף 5.2 זה בקשר עם נזילותה וזמינות מקורות מימון שלה, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ביחס להתפתחויות בשווקים, רמות האינפלציה ותזרימי המזומנים הצפויים ועל התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי במועד הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, 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 שהיו 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. במהלך תקופת הדוח, לאור התמורה שהתקבלה לאחר מועד הדוח ממכירת החזקות החברה בקומפאס, החברה פעלה לגיוס חוב במח"מ קצר באמצעות הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') בדרך של הרחבת סדרה, בהיקף של כ-852 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר גיוס החוב ראו סעיף 1.2.3.9 לעיל. כמו כן, בתקופת הדוח, התקשרה החברה עם תאגידיים בנקאיים בהלוואות לזמן קצר בסך של כ-721 מיליוני ש"ח.

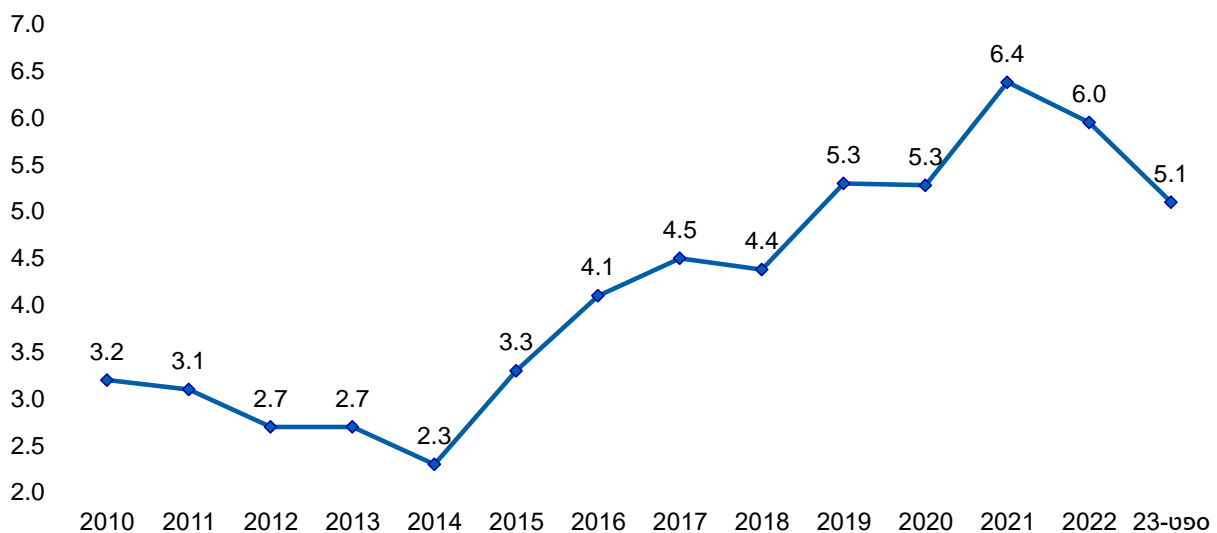
1. שיעור ריבית לתום התקופה

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' לדוח התקופתי לשנת 2022, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה, וכן סעיף 5 לפרק ב' לדוח זה.

5.5. התחייבויות ומימון

להלן סיכום ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה:

פילוח ההתחייבויות הפיננסיות							
סה"כ	סה"כ		ריבית משתנה		ריבית קבועה		
	ריבית משתנה	ריבית קבועה	לא צמוד	צמוד מט"ח	לא צמוד	צמוד לדולר	צמוד מדד
808	808	-	**788	20	-	-	-
19,743	1,208	18,535	-	*1,208	-	1,077	17,458
20,551	2,016	18,535	788	1,228	-	1,077	17,458

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 30.9.2023.
*על מרבית הלוואה יש הגנה לשינויים בריבית.

** במהלך תקופת הדוח בצעה החברה עסקת גידור להמרת הלוואה שקלית בסך 500 מיליון ש"ח להלוואה צמודה בריבית קבועה.

ליום 30 בספטמבר 2023, שיעור הלוואות לזמן קצר, עמד כ-4% מתוך סך ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה. להערכת הנהלת החברה, שיעור זה הינו נמוך ושמרני לאור יחס המינוף הנמוך וסך הנכסים שאינם משועבדים כמפורט להלן.

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 סיכונים 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 פירעון התחייבויות הפיננסיות:

שנה	ק"ן	ריבית	סה"כ
1	2,864	412	3,276
2	1,614	381	1,995
3	1,647	360	2,007
4	2,941	274	3,215
5 ואילך	11,485	1,013	12,498
סה"כ	20,551	2,440	22,991

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 30.9.2023.

המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה הינם בעיקר:

- תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, אשר הסתכם לסך של כ-1,044 מיליוני ש"ח בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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.
- תזרים מזומנים הנובע ממימוש החזקות החברה בחברת קומפאס לאחר מועד הדוח.

5.8. נכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי

ליום 30 בספטמבר 2023, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים), שמחזיקה הקבוצה, הסתכם לסך של 1.3 מיליארד ש"ח. החברה רואה באמצעה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילותה השוטפת ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ-35.8 מיליארד ש"ח בנוסף לכ-1.3 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 30.9.2023	נכסים
13,382	נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל
16,192	נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
1,864	נכסי נדל"ן במגזר המגורים להשכרה בישראל
1,182	נכסי נדל"ן אחרים (בעיקר מלונאות ודאטה סנטר)
2,047	החזקות החברה בחברות קומפאס ועזריאלי אי קומרס
1,102	החזקות החברה בבנק לאומי
35,769	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

הסעיף	30.9.2023	31.12.2022
סך המאזן ⁽¹⁾	51,242	48,474
נכסים שוטפים ⁽²⁾	3,769	3,677
נדל"ן להשקעה ⁽³⁾	43,514	39,380
אשראי ז"ק ⁽⁴⁾	2,864	2,296
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים ⁽⁵⁾	2,493	1,855
אגרות חוב, נטו ⁽⁶⁾	15,194	15,178
סה"כ הון ⁽⁷⁾	22,819	22,102

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) הגידול נובע בעיקר מגידול בנדל"ן להשקעה כתוצאה מהשקעות ושינוי בשווי ההון בקיזוז קיטון ביתרות המזומנים.

(2) מיון החזקה בקומפאס לנכס מוחזק למכירה בקיזוז קיטון ביתרת המזומנים.

(3) הגידול נובע בעיקר מהשלמת רכישת החברות האנגליות ומהתקדמות ההשקעות בפרויקטים בהקמה ובנכסים המניבים בתקופת הדוח ומשינוי בשווי ההון של הנכסים.

(4) הגידול נובע בעיקר בגין חלות שוטפת של הלוואה במול הים, חלות שוטפת בגין הרחבת אגרות חוב ב' וגידול בהלוואות לזמן קצר, בקיזוז משינוי בסיווג הלוואה של GM לזמן ארוך.

(5) הגידול נובע בעיקר משינוי בסיווג הלוואה של GM לזמן ארוך, בקיזוז העברה לחלות שוטפת של הלוואה במול הים.

(6) הגידול נובע בגין הרחבת אגרות חוב סדרה ב' בתוספת הפרשי הצמדה בתקופה בקיזוז פירעונות שוטפים בתקופת הדוח.

(7) הגידול נובע בעיקר בגין הרווח הכולל בתקופה בקיזוז חלוקת דיבידנד 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	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	31.12.2022	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022	
1,797	1,468	1,147	330	352	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
1,792	1,469	1,148	330	352	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
14.82	12.1	9.46	2.72	2.9	רווח בסיסי למניה (ש"ח)
1,964	1,535	1,417	208	575	רווח כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה

הנתונים במיליוני ש"ח.

הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם ל-1,148 מיליון ש"ח, בהשוואה ל-1,469 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון ברווח בתקופת הדוח הושפע בעיקר מקיטון בחלק בתוצאות קומפאס, קיטון בהכנסות אחרות נטו וגידול בהוצאות המיסים בתקופה, גידול בהוצאות הנהלה וכלליות והוצאות שיווק בקיזוז גידול ב-NOI (ללא קומפאס) בסך 156 מיליון ש"ח וקיטון בהוצאות מימון נטו.

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 נובע בעיקר מרווח מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך של 289 מיליון ש"ח בתוספת גידול בשווי ההוגן של נכסים פיננסים בניכוי מס בסך 63 מיליון ש"ח ובקיזוז קיטון בגין הפסד בגין גידור תזרים מזומנים בסך של 93 מיליון ש"ח. ביחס לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 נובע בעיקר מרווח מהפרשי תרגום בשל פעילות חוץ בסך של 236 מיליון ש"ח בתוספת גידול בשווי ההוגן של נכסים פיננסים בניכוי מס בסך של 106 מיליון ש"ח ובקיזוז הפסד בגין גידור תזרים מזומנים בסך של 119 מיליון ש"ח.

6.3 תוצאות הפעילות

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

תוצאות הפעילות					
	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022	30.9.2023	
	182	214	65	73	הוצאות הנהלה כלליות ושיווק ⁽¹⁾
	134	(9)	132	13	הכנסות (הוצאות) אחרות נטו ⁽²⁾
	824	748	289	209	הוצאות מימון נטו ⁽³⁾
	325	383	90	86	הוצאות מיסים על הכנסה ⁽⁴⁾

הנתונים במיליוני ש"ח.

- הגידול בהוצאות ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל אשתקד ובתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מאיחוד תוצאות החברות האנגליות והתרחבות הפעילות בתחום ה-DC.
- הקיטון בהכנסות (הוצאות) אחרות ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל אשתקד ובתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מרווח מעליה בשיעור אחזקה בחברת קומפאס ברבעון המקביל אשתקד.
- הקיטון בהוצאות מימון נטו ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל אשתקד ובתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מעלית מדד בשיעור נמוך יותר ביחס לתקופות המקבילות.
- הגידול בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מרישום מיסים נדחים בגין סיווג קומפאס לנכס לא שוטף המוחזק למכירה.

6.4 תזרימי מזומנים

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

תזרימי מזומנים לרבעון		
רבעון	רבעון שלישי 2023	רבעון שלישי 2022
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת ⁽¹⁾	463	448
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה ⁽²⁾	929	1,447
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות מימון ⁽³⁾	464	2,688

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) עיקר התזרים ברבעון השלישי וברבעון המקביל אשתקד נבע מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ-535 מיליון ש"ח (ללא קומפאס) (בתקופה המקבילה כ-502 מיליון ש"ח) בתוספת פיקדונות נטו מדיוור מוגן בקיזוז מסי הכנסה ששולמו.

(2) עיקר התזרים ששימש לפעילות השקעה ברבעון השלישי לשנת 2023, שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-952 מיליון ש"ח, בקיזוז ריבית ודיבידנדים שהתקבלו בתקופה בסך של 41 מיליון ש"ח. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-685 מיליון ש"ח, לרכישת חברה שאוחדה לראשונה בסך 358 מיליון ש"ח ולהשקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך של 432 מיליון ש"ח.

(3) עיקר השינוי מול הרבעון המקביל אשתקד נבע מהנפקת אג"ח בתקופה בסך של 850 מיליון ש"ח לעומת 2,969 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי מזומנים לתקופה

תקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2022	תקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2023	
1,311	1,044	תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת ⁽¹⁾
2,225	2,768	תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה ⁽²⁾
1,709	(446)	תזרימי מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) את הקבוצה לפעילות מימון ⁽³⁾

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) עיקר התזרים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2023 ובתקופה המקבילה אשתקד נבעו מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ-1,568 מיליון ש"ח (ללא קומפאס) (בתקופה המקבילה כ-1,412 מיליון ש"ח) בתוספת פיקדונות נטו מדיוור מוגן ובקיזוז תשלומי מיסים בתקופה.

(2) עיקר התזרים ששימש לפעילות השקעה בתקופת הדוח, שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 2,178 מיליון ש"ח, לרכישת חברה שאוחדה לראשונה בסך של 228 מיליון ש"ח, השקעה ברכוש קבוע בסך של 194 מיליון ש"ח והשקעות בחברות המטופלות בשווי המאזני בסך של 192 מיליון ש"ח עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-1,398 מיליון ש"ח, לרכישות חברות שאוחדו לראשונה בסך 477 מיליון ש"ח, השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך של 433 מיליון ש"ח, בקיזוז תמורה שהתקבלה ממכירת מניות בנק לאומי בסך 120 מיליון ש"ח.

(3) עיקר השינוי מול התקופה המקבילה אשתקד נבע מקיטון בהנפקת אגרות חוב בסך של 2,119 מיליון ש"ח.

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 מיידני על זימון אסיפה מיום 22 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-029988) ודוח מיידני 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.

7.3 פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

במהלך תקופת הדוח, אישרה ועדת התגמול של החברה התקשרות לרכישת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה וחברות הבת של החברה, החל מיום 1 ביולי 2023 ועד ליום 30 ביוני 2024, בגבולות אחריות של 100 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופת ביטוח, תוך קביעה כי ההתקשרות הינה בתנאי שוק ואינה מהותית לחברה.

8 | הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

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

לאירועים והתפתחויות בתקופת הדוח, ראו פרק ב' לדוח זה - עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 30 בספטמבר 2023 וכן, ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2023.

8.2 דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה

דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה, בהתאם לתקנות 39 ו-19 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 30 בספטמבר 2023.

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 6 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2023.

8.5 נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם

בהתאם לתקנה 9'ג' ו-38'ד 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 30 בספטמבר 2023.

אייל חנקין, מנכ"ל

דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 26 בנובמבר 2023

נספח א'

גילוי ייעודי
למחזיקי אגרות החוב

נספח א' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

להלן פרטים אודות אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור

סדרה	מועד ההנפקה	שווי נקוב במועד ההנפקה	שווי נקוב במועד הדוח	שווי נקוב במועד הדוח, לרבות הצמדה	סכום הריבית שנצברה עד למועד הדוח	השווי ההוגן של הסדרה כפי שנכלל בדוחות הכספיים למועד הדוח	השווי הבורסאי למועד הדוח	סוג הריבית	שיעור הריבית השנתית	מועדי תשלום ריבית	מועדי תשלום קרן	תנאי הצמדה	פרטים בדבר הנאמן
במיליוני ש"ח													
סדרה ב'	10 בפברואר 2015	623.3	1,091.8	1,215.1	3.9	1,191.7	1,192.5	קבועה	0.65	1 החל מיום 1 באפריל 2016	1 באפריל 2016	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2014*	שם חברת הנאמנות: הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ; כתובת: מגדל צ'מפיון, קומה 13, דרך ששת הימים 30, בני ברק. טלפון: 03-5274867; פקס: 03-5271039; כתובת דוא"ל: hermetic@hermetic.co.il איש הקשר אצל הנאמן: דן אבנון או מירב עופר
	23 ביוני 2015	600.3								עד 2025			
	30 במרץ 2017	228.8								מכן 1 באפריל 2017			
	2 ביולי 2023	789.8								מכן 1 באוקטובר 2016 עד 2025 (כולל)			
סדרה ד'	7 ביולי 2016	2,194.1	3,092.4	3,487.0	11.1	3,472.2	3,311.1	קבועה	1.34	החל מיום 5 ביולי 2018	5 ביולי 2018	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2016*	
	30 במרץ 2017	983.6								פעמיים בשנה			
	1 בפברואר 2018	1,367								בימים 5 בינואר ו-5 ביולי של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2030 (כולל)			
	13 ביולי 2022	625.6								בימים 5 בינואר ו-5 ביולי של כל אחת מהשנים 2018 ועד 2030 (כולל)			
סדרה ה'	22 בינואר 2019	1,215.9	2,756.9	3,068.6	13.7	3,129.0	2,960.9	קבועה	1.77	30 ביוני 2019	30 ביוני 2019	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2018*	
	19 בדצמבר 2019	1,216.7								אחת מהשנים 2022 ועד 2028 (כולל)			
	20 באפריל 2020	810.7								כל אחת מהשנים 2019 ועד 2028 (כולל) ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2027 (כולל)			

סדרה	מועד ההנפקה	שווי נקוב במועד ההנפקה	שווי נקוב במועד הדוח	שווי נקוב במועד הדוח, לרבות הצמדה	סכום הריבית שנצברה עד למועד הדוח	השווי ההוגן של הסדרה כפי שנכלל בדוחות הכספיים למועד הדוח	השווי הבורסאי למועד הדוח	סוג הריבית	שיעור הריבית השנתית	מועדי תשלום קרן	מועדי תשלום ריבית	הצמדה תנאי	פרטים בדבר הנאמן
סדרה ו'	22 בינואר 2019	263.4	3,294.5	3,667.0	22.9	3,849.2	3,544.5	קבועה	2.48	31 ביום בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2032 (כולל)	החל מיום 30 ביוני 2019 פעמיים בשנה בימים 30 בינוני ו-31 לצרכן בגין חודש דצמבר* 2018	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים	
	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	2,087.5	4.6	2,071.3	1,754.9	קבועה	0.9	2 ביולי של כל אחת מהשנים 2024 ועד 2036 (כולל)	החל מיום 2 בינואר 2022 פעמיים בשנה בימים 2 בינואר ו-2 ביולי של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2036 (כולל)	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים	
סדרה ח'	20 ביולי 2021	1,751.5	2,677.9	2,936.6	12.2	2,820.4	2,465.0	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 ביולי של כל אחת מהשנים 2022 ועד לשנת 2040	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים	
	13 ביולי 2022	926.4											
סה"כ		18,531.7	14,817.1	16,461.8	68.4	16,533.8	15,228.9						

* 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 28 ביוני 2023 (אסמכתא: 2023-01-071943).
 - 2.2 ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') אשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה, ראו דיווח החברה מיום 12 ביולי 2022 (אסמכתא: 2022-01-073659).
 - 2.3 ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה') ושטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') אשר שניהם צורפו לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה, ראו דיווח החברה מיום 20 באפריל 2020 (אסמכתא: 2020-01-035128).
 - 2.4 ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז') ושטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') אשר שניהם צורפו לדוח הצעת המדף שפורסם על-ידי החברה, ראו דיווח החברה מיום 19 ביולי 2021 (אסמכתא: 2021-01-118986).
3. הדיווחים המצוינים בסעיפים 2.1-2.4 לעיל (להלן יחד: "שטרי הנאמנות"), נכללים בדוח זה על דרך ההפניה.
4. החברה, בתום תקופת הדיווח, ובמהלכה, עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת סדרות אגרות החוב של החברה לפירעון מיידי.
5. לפרטים בדבר התחייבות שהחברה נטלה על עצמה במסגרת סדרות אגרות החוב של החברה ראו סעיפים 5.2-5.6 לשטרי הנאמנות.

דירוג אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור:

סדרה	שם חברה מדרגת	דירוג שנקבע במועד ההנפקה	דירוג הקבוע למועד פרסום הדוח	תאריך מתן הדירוג העדכני	דירוגים נוספים שנקבעו בין מועד ההנפקה לבין מועד הדוח	
					דירוג	מועד הדירוג
סדרה ב'	מעלות	AA+ יציב	AA+ יציב	28 ביוני 2023 (*)	AA+ יציב	21 ביוני 2015 28 במרץ 2017 2 בפברואר 2020 7 בפברואר 2021 27 ביוני 2023 28 ביוני 2023
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 (***)	iAA+ יציב	iAA+ יציב	מעלות	סדרה ז'
1 ביולי 2021 12 ביולי 2022	AA+ יציב	1 ביולי 2021 (****)	iAA+ יציב	iAA+ יציב	מעלות	סדרה ח'

* לעיון בדוח הדירוג של מעלות לאגרות החוב (סדרה ב') ראו דוח מידי של החברה מיום 28 ביוני 2023 (אסמכתא: 2023-01-071634), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
 ** לעיון בדוח הדירוג של מידרוג לאגרות החוב (סדרות ד', ה' ו-ו') ראו דוח מידי של החברה מיום 29 בדצמבר 2022 (אסמכתא: 2022-01-157669), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
 *** לעיון בדוח הדירוג של מעלות לאגרות החוב (סדרה ז') ראו דוח מידי של החברה מיום 18 ביולי 2021 (אסמכתא: 2021-01-118089), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
 **** לעיון בדוח הדירוג של מעלות לאגרות החוב (סדרה ח') ראו דוח מידי של החברה מיום 12 ביולי 2022 (אסמכתא: 2022-01-087970), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.



חלק ב'

עדכון תיאור עסקי התאגיד

ליום 30 בספטמבר 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 ומידיים), התש"ל-1970, להלן פירוט התפתחויות מהותיות אשר אירעו בעסקי החברה במהלך תשעת ושלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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" - 27 בנובמבר 2023; "מועד הדוח על המצב הכספי" ו-"מועד הדוח" - 30 בספטמבר 2023; "דוח הדירקטוריון" - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתשעת ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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; (7) זכיה במרכז להקמת פרויקט דיור להשכרה בהרצליה; (8) מימוש החוזקות בקומפאס; ו-(9) עסקאות מימון, ראו סעיף 1.2.3 לפרק א' של דוח זה.

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:

קרקע בצומת הצ'ק פוסט - נכון למועד פרסום הדוח, הפרויקט נמצא בשלבי הקמה מתקדמים.

קמפוס סולראדג' - בחודש אוקטובר 2023, התקבל היתר בניה לכלל הפרויקט.

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

הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב (מגדל הספירלה) - בחודש יוני 2023, התקבל היתר בניה עילי לכלל הפרויקט ועבודות ההקמה בעיצומן.

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

עזריאלי טאון בניין E - בחודש יוני 2023, לאחר שהתקיים דיון בהתנגדויות בתב"ע שהפקידה החברה לתוספת זכויות בהיקף של 90,520 מ"ר ברוטו שטחים עיליים, התקבלה החלטת הוועדה המקומית לאשר את התכנית בתנאים והחברה פועלת למילוי התנאים. הוגש ערר כנגד החלטת הוועדה המקומית וטרם נקבע מועד לדיון.

פרויקט דיור להשכרה בהרצליה - 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). על פי הוראות המכרז, הקרקע מיועדת לבנייה רוויה למגורים, למטרת השכרה לטווח ארוך למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות, ממועד השלמת ההקמה. הפרויקט צפוי לכלול 147 יחידות דיור וכן שטחי מסחר. מחצית מהדירות בפרויקט יושכרו בשכר דירה מפוקח שיעמוד על 80% משכר הדירה בשוק החופשי. החברה פועלת לקידום היתרי בנייה לפרויקט.

מלון הסלע האדום באילת - בחודש מאי 2023, רכשה החברה את מלון הסלע האדום באילת. במסגרת זו נרכשו מלוא הזכויות במקרקעין הידועים גם כחלקות 5 ו-6 בגוש 40187 בשטח כולל של כ-9 דונם, עליהם בנוי המלון, לרבות, זכויות בנייה קיימות ועתידיות וכן, את פעילות המלון והציוד המצוי בו וזכויות נלוות נוספות. החברה פועלת מול רשויות התכנון לגיבוש מתווה תכנוני לשם מימוש זכויות הבנייה להקמת מלון חדש. בתקופת הביניים, תמשיך החברה את פעילות הנכס במתכונתה הנוכחית.

4. מימון

מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברה

עדכון לסעיף 21.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

אגרות החוב (סדרה ב') של החברה

ביום 28 ביוני 2023 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת ולרישום למסחר בבורסה של עד כ-880,245 אלפי ש"ח ע.ג. של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה על דרך ההרחבה, מכח תשקיף מדף 2022. ביום 29 ביוני 2023, הודיעה החברה, כי בהתאם לתוצאות ההנפקה, הוקצו כ-789,850 אלפי ש"ח של אגרות חוב (סדרה ב') בתמורה לסך של כ-852 מיליון ש"ח (כ-850 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה). ביום 2 ביולי 2023 התקבלה תמורת ההנפקה.

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח, יתרת הע.ג. של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה שבמחזור הינה כ-1,092 מיליון ש"ח.

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-3,092 מיליון ש"ח.

אגרות החוב (סדרה ה') של החברה

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח, יתרת הע.ג. של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה שבמחזור הינה כ-2,757 מיליון ש"ח.

אגרות החוב (סדרה ו') של החברה

בתקופת הדוח בוצעו תשלום ריבית בהתאם ללוח הסילוקין. למועד הדוח, יתרת הע.ג. של אגרות החוב (סדרה ו') של החברה שבמחזור הינה כ-3,294 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.

5. דירוג אשראי

ביום 28 ביוני 2023 אישרה מעלות S&P דירוג עדכני להרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ב') בהיקף של עד 790 מיליון ש"ח בדירוג ilAA+ באופק יציב. לעיון בדוח המלא של מעלות S&P מיום 28 ביוני 2023, ראו דיווח מידי של החברה מיום 28 ביוני 2023 (אסמכתא: 2023-01-071634), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.



חלק ג'

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2023

קבוצת עזריאלי בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2023**

(בלתי מבוקרים)

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2023

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5-7	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או ההפסד ורווח כולל אחר
8-12	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
13-15	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
16-26	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **קבוצת עזריאלי בע"מ** החברה וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים 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, 26 בנובמבר 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 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
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2022 מיליוני ש"ח	ליום 30 בספטמבר 2022 2023 מיליוני ש"ח	
	(בלתי מבוקר)	
3,404	3,681	1,298
4	4	1
78	75	92
170	163	319
10	9	10
11	66	56
<u>3,677</u>	<u>3,998</u>	<u>1,776</u>
-	-	1,993
<u>3,677</u>	<u>3,998</u>	<u>3,769</u>
1,751	2,063	43
362	382	337
1,030	1,076	1,108
39,380	37,964	43,514
605	572	791
1,669	1,565	1,680
<u>44,797</u>	<u>43,622</u>	<u>47,473</u>
<u>48,474</u>	<u>47,620</u>	<u>51,242</u>

נכסים

נכסים שוטפים

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

נכס לא שוטף מוחזק למכירה

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 30 בספטמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
2,296	1,214	2,864
669	353	668
308	324	514
1,286	1,275	1,329
69	2	1
<u>4,628</u>	<u>3,168</u>	<u>5,376</u>
1,855	2,886	2,493
15,178	15,060	15,194
105	103	397
4,606	4,725	4,963
<u>21,744</u>	<u>22,774</u>	<u>23,047</u>
18	18	18
2,518	2,518	2,518
474	373	739
19,063	18,734	19,510
<u>22,073</u>	<u>21,643</u>	<u>22,785</u>
29	35	34
<u>22,102</u>	<u>21,678</u>	<u>22,819</u>
<u>48,474</u>	<u>47,620</u>	<u>51,242</u>

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים פיננסיים
 אגרות חוב
 התחייבויות אחרות
 התחייבויות מסים נדחים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

הון מניות רגילות
 פרמיה על מניות
 קרנות הון
 עודפים
סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

26 בנובמבר, 2023

תאריך אישור הדוחות הכספיים

אריאל גולדשטיין
 סמנכ"ל כספים

אייל חנקין
 מנכ"ל

דנה עזריאלי
 יו"ר הדירקטוריון

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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2 0 2 2	2 0 2 3	2 0 2 2	2 0 2 3	
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
2,690	711	779	1,982	2,221	הכנסות: מדמי שכירות, ניהול, אחזקה ומכירות, נטו רווח נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה חלק בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס מימון אחרות
1,481	174	177	1,027	1,030	
(73)	(32)	-	235	(77)	
83	13	23	57	70	
245	212	17	237	39	
<u>4,426</u>	<u>1,078</u>	<u>996</u>	<u>3,538</u>	<u>3,283</u>	סה"כ הכנסות
עלויות והוצאות:					
798	211	249	578	672	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול, אחזקה ומכירות מכירה ושיווק הנהלה וכלליות מימון אחרות
95	24	24	61	70	
167	41	49	121	144	
1,105	302	232	881	818	
115	80	4	103	48	
<u>2,280</u>	<u>658</u>	<u>558</u>	<u>1,744</u>	<u>1,752</u>	סה"כ עלויות והוצאות
2,146	420	438	1,794	1,531	רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה
(354)	(90)	(86)	(325)	(383)	
<u>1,792</u>	<u>330</u>	<u>352</u>	<u>1,469</u>	<u>1,148</u>	רווח נקי לתקופה

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2022	2022	2023	2023
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
(101)	(10)	106	(66)	63
(48)	(42)	-	(73)	10
-	-	(119)	-	(93)
321	(70)	236	205	289
273	(112)	117	132	206
172	(122)	223	66	269
1,964	208	575	1,535	1,417

רווח (הפסד) כולל אחר:

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

שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס

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

חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של השקעה
המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

הפסד בגין גידור תזרים מזומנים, נטו ממס

הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סך הכל

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
1,797	330	352	1,468	1,147
(5)	-	-	1	1
<u>1,792</u>	<u>330</u>	<u>352</u>	<u>1,469</u>	<u>1,148</u>
1,965	207	573	1,530	1,412
(1)	1	2	5	5
<u>1,964</u>	<u>208</u>	<u>575</u>	<u>1,535</u>	<u>1,417</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
<u>14.82</u>	<u>2.72</u>	<u>2.90</u>	<u>12.10</u>	<u>9.46</u>
<u>121,272,760</u>	<u>121,272,760</u>	<u>121,272,760</u>	<u>121,272,760</u>	<u>121,272,760</u>

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

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

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

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות	רווח כולל אחר המתייחס לנכס לא שוטף המוחזק למכירה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין שינויים בשווי הוגן של השקעות במכשירים הונויים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	פרמיה על מניות	הון מניות
22,102	29	22,073	19,063	20	-	(68)	522	2,518	18
1,148	1	1,147	1,147	-	-	-	-	-	-
63	-	63	-	-	-	-	63	-	-
10	-	10	-	8	-	2	-	-	-
289	4	285	-	-	-	285	-	-	-
(93)	-	(93)	-	(93)	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	163	(163)	-	-	-
1,417	5	1,412	1,147	(85)	163	124	63	-	-
(700)	-	(700)	(700)	-	-	-	-	-	-
(700)	-	(700)	(700)	-	-	-	-	-	-
22,819	34	22,785	19,510	(65)	163	56	585	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 הפסד בגין גידור תזרים מזומנים, נטו ממס מיון בגין נכס לא שוטף מוחזק למכירה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

דיבידנד לבעלי מניות החברה
 סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 בספטמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרן הון בגין קרנות הון אחרות		קרן הון בגין הפרשי 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
				מיליוני ש"ח	(בלתי מבוקר)				
20,772	30	20,742	17,850	4	(337)	689	2,518	18	
1,469	1	1,468	1,468	-	-	-	-	-	
(66)	-	(66)	-	-	-	(66)	-	-	
(73)	-	(73)	-	-	(73)	-	-	-	
205	4	201	-	-	201	-	-	-	
1,535	5	1,530	1,468	-	128	(66)	-	-	
(650)	-	(650)	(650)	-	-	-	-	-	
21	-	21	-	21	-	-	-	-	
(629)	-	(629)	(650)	21	-	-	-	-	
-	-	-	66	-	-	(66)	-	-	
21,678	35	21,643	18,734	25	(209)	557	2,518	18	

יתרה ליום 1 בינואר 2022

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

הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה

דיבידנד לבעלי מניות החברה

קרנות מחברות מוחזקות

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

העברה לעודפים כתוצאה ממימוש נכסים פיננסיים

יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות	רווח כולל אחר המתייחס לנכס לא שוטף המוחזק למכירה	קרן הון בגין הפרשי 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	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)									
22,244	32	22,212	19,158	54	114	(129)	479	2,518	18	יתרה ליום 1 ביולי 2023									
352	-	352	352	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה									
106	-	106	-	-	-	-	106	-	-	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס									
236	2	234	-	-	-	234	-	-	-	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ									
(119)	-	(119)	-	(119)	-	-	-	-	-	הפסד בגין גידור תזרים מזומנים, נטו ממס									
-	-	-	-	-	49	(49)	-	-	-	מיון בגין נכס לא שוטף מוחזק למכירה, נטו ממס									
575	2	573	352	(119)	49	185	106	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה									
22,819	34	22,785	19,510	(65)	163	56	585	2,518	18	יתרה ליום 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 2022

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרן הון בגין קרנות הון אחרות		קרן הון בגין הפרשי 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
				מיליוני ש"ח	(בלתי מבוקר)				
21,464	34	21,430	18,404	19	(96)	567	2,518	18	
330	-	330	330	-	-	-	-	-	
(10)	-	(10)	-	-	-	(10)	-	-	
(42)	-	(42)	-	-	(42)	-	-	-	
(70)	1	(71)	-	-	(71)	-	-	-	
208	1	207	330	-	(113)	(10)	-	-	
6	-	6	-	6	-	-	-	-	
6	-	6	-	6	-	-	-	-	
21,678	35	21,643	18,734	25	(209)	557	2,518	18	

יתרה ליום 1 ביולי 2022

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

קרנות מחברות מוחזקות
סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

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

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

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
1,792 (101)	(5) -	1,797 (101)	1,797 -	-	-	-	-	-
(48) 321	- 4	(48) 317	- -	-	(48) 317	-	-	-
1,964	(1)	1,965	1,797	-	269	(101)	-	-
(650) 16	- -	(650) 16	(650) -	-	-	-	-	-
(634)	-	(634)	(650)	16	-	-	-	-
-	-	-	66	-	-	(66)	-	-
22,102	29	22,073	19,063	20	(68)	522	2,518	18

יתרה ליום 1 בינואר 2022

רווח (הפסד) נקי לשנה
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס
חלק בהפסד כולל אחר של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי
המאזני
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה

דיבידנד לבעלי מניות החברה
קרנות מחברות מוחזקות

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

העברה לעודפים כתוצאה ממימוש נכסים פיננסיים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח

	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	1,792	330	1,469	1,148
	16	3	11	16
	(47)	(13)	(35)	(39)
	(1,481)	(174)	(1,027)	(1,030)
	1,061	326	848	710
	73	32	(235)	77
	354	90	325	383
	(29)	(24)	(9)	(188)
	9	14	16	(2)
	1	-	2	-
	42	1	13	(97)
	9	31	(2)	22
	210	48	175	93
	(54)	(12)	(36)	(50)
	(204)	(204)	(204)	-
	1	-	-	1
	<u>1,753</u>	<u>448</u>	<u>1,311</u>	<u>1,044</u>

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה	
פחת והפחותות	
חילוט פקדונות דיירים בדיור 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 וחיובים אחרים	
שינוי בספקים וזכאים אחרים	
קבלת פקדונות מדיירים בדיור מוגן	
החזר פקדונות מדיירים בדיור מוגן	
רווח מעליה בשיעור החזקה של חברה כלולה	
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים	
מזומנים, נטו - פעילות שוטפת	

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

-	-	1	-	1
3	3	-	3	-
(2,003)	(685)	(930)	(1,398)	(2,178)
(61)	(21)	(21)	(43)	(194)
(433)	(432)	(16)	(433)	(192)
(3)	-	-	(3)	3
(13)	(5)	-	(13)	-
3	1	1	2	2
75	20	41	48	90
120	-	-	120	1
53	-	-	53	-
(477)	(358)	-	(477)	(228)
(84)	-	(5)	(84)	(73)
-	30	-	-	-
<u>(2,820)</u>	<u>(1,447)</u>	<u>(929)</u>	<u>(2,225)</u>	<u>(2,768)</u>

תמורה ממימוש רכוש קבוע	
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה	
רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן	
להשקעה בהקמה	
רכישה והשקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי	
מוחשיים	
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי	
המאזני	
שינוי בפקדונות לזמן קצר	
מתן הלוואות לזמן ארוך	
גביית הלוואות לזמן ארוך	
ריבית ודיבידנד שהתקבלו	
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים	
תמורה ממימוש השקעה בחברות מוחזקות, נטו	
(נספח א')	
רכישת חברות שאוחדו לראשונה (נספח ב')	
מסים ששולמו בגין נכסים	
תקבולים ממוסדות בגין רכישת נדל"ן	
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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
(650)	-	-	(650)	(700)
(796)	(195)	(248)	(796)	(922)
2,969	2,969	850	2,969	850
1,099	45	73	1,095	119
(139)	(42)	(101)	(104)	(183)
(561)	-	7	(562)	730
(3)	-	(5)	(2)	(11)
(3)	(1)	(1)	(2)	(3)
6	2	-	3	3
(355)	(90)	(111)	(242)	(329)
<u>1,567</u>	<u>2,688</u>	<u>464</u>	<u>1,709</u>	<u>(446)</u>
500	1,689	(2)	795	(2,170)
2,886	1,995	1,251	2,886	3,404
18	(3)	49	-	64
<u>3,404</u>	<u>3,681</u>	<u>1,298</u>	<u>3,681</u>	<u>1,298</u>

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

חלוקת דיבידנד לבעלי מניות
 פרעון אגרות חוב
 הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
 קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
 פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
 אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים, נטו
 פרעון התחייבויות חכירה
 פרעון פקדונות מלקוחות
 פקדונות מלקוחות שהתקבלו
 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 לשנת 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2022 כללו גידול ביתרות זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים בסך של 164 מיליון ש"ח, בסך של 18 מיליון ש"ח ובסך של 6 מיליון ש"ח, בהתאמה.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2022	2022	2022	2023
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

נספח א' -

תמורה ממימוש השקעה בחברות מוחזקות:

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

חייבים בגין מכירת ההשקעה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2022	2022	2022	2023
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

נספח ב' -

רכישת חברות שאוחדו לראשונה:

31	20	-	31	(10)
(814)	(682)	-	(814)	(479)
306	304	-	306	261
(477)	(358)	-	(477)	(228)

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

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 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), (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 שישמשו 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.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2023

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת: (המשך)

(2) בהמשך לאמור בביאור 3' לדוחות הכספיים השנתיים, ליום 30 ביוני 2023 עדכנה הקבוצה את הערכות השווי לחלק מנכסי הנדל"ן להשקעה שלה בישראל, המיוחסים למגזר מרכזי המסחר והקניונים, מגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים ולמגזר מגורים להשכרה. כמו כן, עדכנה הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2023 את הערכות השווי לחלק מנכסי הנדל"ן להשקעה במגזר ה-Data centers.

הערכות השווי בוצעו על-ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים.

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" בסיס 1993	"בגין" בסיס 1993		
248.59	248.35	3.824	0.3600
238.76	239.21	3.543	0.3323
240.77	241.45	3.519	0.3572
%	%	%	%

תאריך הדוחות הכספיים:

ליום 30 בספטמבר 2023
 ליום 30 בספטמבר 2022
 ליום 31 בדצמבר 2022

שיעורי השינוי:

**לתקופה של תשעה חודשים
שהסתיימה:**

ביום 30 בספטמבר 2023 0.78
 ביום 30 בספטמבר 2022 (5.73)

**לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה:**

ביום 30 בספטמבר 2023 4.05
 ביום 30 בספטמבר 2022 (5.49)

לשנה שהסתיימה

ביום 31 בדצמבר 2022 1.33

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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 5.36 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 שלישי 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 בבעלותה המלאה, 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 מוצגת 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.
- ה.** 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 השלמה כאמור שילמה החברה למוכרת סך של כ-130 מיליון ש"ח.
- ו.** ביום 27 באפריל 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 לסך 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 הקמת הפרויקט. הפרויקט צפוי לכלול 147 יחידות דיור וכן שטחי מסחר. מחצית מהדירות בפרויקט יושכרו בשכר דירה מפוקח שיעמוד על 80% משכר הדירה בשוק החופשי.

בחודש יולי 2023 הושלמה העסקה והועברה התמורה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2023

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ז. 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 ארה"ב (כ-144 מיליון ש"ח), כך שלאחר השקעה זו מחזיקה החברה בכ-32.5% מהון יחידות קומפאס.

ביום 20 ביוני 2023 התקשרו שותפיה של החברה בקומפאס, בהסכם למכירת החזקות בקומפאס בסכום המשקף לקומפאס שווי של כ-5.7 מיליארד דולר ארה"ב (כ-21.8 מיליארד ש"ח) ושווי נטו של כ-2.7 מיליארד דולר ארה"ב (כ-10.3 מיליארד ש"ח) (להלן בסעיף זה - "העסקה"). בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם בעלי היחידות בקומפאס, החברה תצטרף ותמכור את החזקותיה בקומפאס באותו שווי כאמור. בהתאם לכך, סווגה ההשקעה כנכס לא שוטף המוחזק למכירה בנכסים השוטפים.

לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ביום 3 באוקטובר 2023, ולאחר התקיימות התנאים המתלים שנקבעו בעסקה, הושלמה העסקה.

עם השלמת העסקה, התזרים ברוטו עומד על סך של 3.2 מיליארד ש"ח והתזרים הצפוי נטו (לאחר הפרשה למס והוצאות) עומד על סך של כ-2.7 מיליארד ש"ח, כאשר סך של כ-44 מיליון דולר ארה"ב מתוכו, יופקד בנאמנות עד לביצוע התאמות בתמורה (ככל שיידרשו), בהתאם למנגנונים שנקבעו בעסקה. החברה התקשרה עם מספר תאגידים פיננסיים לצורך גידור עתידי של חלק מתזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע לחברה במועד השלמת העסקה. הרווח הצפוי לחברה (לאחר מס, הוצאות, מימוש קרנות הון ועסקת הגידור) הינו כ-0.9 מיליארד ש"ח.

ח. בחודש יולי 2023 הנפיקה החברה לציבור כ-789.9 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות של אגרות חוב (סדרה ב') במחיר של 107.8 אגרות לכל 1 ש"ח ע.ג. (ניכיון בשיעור של כ-2.4% ביחס לערך המתואם) בריבית אפקטיבית של כ-3.1%, וזאת בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב, על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של כ-852 מיליון ש"ח ולאחר ייחוס הוצאות הנפקה, הסתכמה התמורה נטו, בכ-850 מיליון ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2023

ביאור 4 - 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 30 בספטמבר 2022		ליום 30 בספטמבר 2023		התחייבויות שאינן שוטפות: הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (1) אגרות חוב (1)(2)
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	
מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)		מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)		
1,897	2,067	2,922	3,099	3,016	3,215	
15,204	16,174	15,289	16,054	15,229	16,602	
<u>17,101</u>	<u>18,241</u>	<u>18,211</u>	<u>19,153</u>	<u>18,245</u>	<u>19,817</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 הלוואה והלוואה, לתאריך הדוח, בתוספת מרווח אשראי קבוע מתאים, והיו כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023	התחייבויות שאינן שוטפות: הלוואות מתאגידים פיננסיים
%	%	%	
1.88-7.98	1.30-8.30	3.31-8.53	

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 30 בספטמבר 2022		ליום 30 בספטמבר 2023	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר: מניות סחירות - רמה 1
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח	
<u>1,025</u>	<u>1,071</u>	<u>1,102</u>		

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2023

ביאור 5 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023

מאחד	התאמות	אחרים	מגורים להשכרה בישראל	Data Centers מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	דיוור מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
2,221	(89)	24	13	235	182	183	748	925	הכנסות: סך הכנסות מחיצוניים
701	(35)	69	2	108	130	100	136	191	סך הוצאות המגזר
1,520	(54)	(45)	11	127	52	83	612	734	רווח (הפסד) המגזר (NOI)
1,030	7	-	(12)	530	-	6	387	112	רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(185)									הוצאות לא מיוחסות
(748)									הוצאות מימון, נטו
(9)									הוצאות אחרות, נטו
(77)									חלק החברה בתוצאות חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
1,531									רווח לפני מסים על ההכנסה
47,967	1,993	519	1,864	** 6,145	3,184	2,153	16,643	15,466	מידע נוסף: נכסי מגזר
3,275									נכסים שלא הוקצו (*)
51,242									סך הכל נכסים במאחד

(*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח ומזומנים ופיקדונות לזמן קצר בסך של כ-1.3 מיליארד ש"ח.
(**) ללא נכסי חברת קומפאס בסך של 5,883 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בדבר מכירת החזקות בחברת קומפאס - ראה ביאור 23.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2023

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

מאחד	התאמות	אחרים	מגורים להשכרה בישראל	Data Centers	דירור מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)									
1,982	(47)	27	4	163	164	175	689	807	הכנסות: סך הכנסות מחיצוניים
603	(17)	60	1	66	119	87	118	169	סך הוצאות המגזר
1,379	(30)	(33)	3	97	45	88	571	638	רווח (הפסד) המגזר (NOI)
1,027	(379)	-	11	322	-	(64)	665	472	רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(157)									הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו הכנסות אחרות, נטו חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
134									
235									רווח לפני מסים על ההכנסה
1,794									
42,156	(2,191)	322	1,305	7,358	2,909	2,268	15,125	15,060	מידע נוסף: נכסי מגזר נכסים שלא הוקצו (*)
5,464									
47,620									סך הכל נכסים במאחד

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2023

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023

מאוחד	אחרים	מגורים להשכרה בישראל	Data Centers	דיר מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
						השכרה למשרדים ואחרים בישראל	
מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)							
779	10	5	55	62	63	257	327
257	23	1	26	44	38	50	75
522	(13)	4	29	18	25	207	252
177	-	(5)	176	-	3	3	-
(65)							
(209)							
13							
438							

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

רווח (הפסד) המגזר (NOI)

רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

הוצאות לא מיוחסות

הוצאות מימון, נטו

הכנסות אחרות, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2023

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

מאחד	התאמות	אחרים	מגורים להשכרה בישראל	Data Centers מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	דיוור מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
711	(19)	9	2	60	57	59	243	300	הכנסות: סך הכנסות מחיצוניים
219	(9)	20	1	25	42	31	45	64	סך הוצאות המגזר
492	(10)	(11)	1	35	15	28	198	236	רווח (הפסד) המגזר (NOI)
174	1	-	-	(67)	-	(2)	99	143	רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(57)									הוצאות לא מיוחסות
(289)									הוצאות מימון, נטו
132									הכנסות אחרות, נטו
(32)									חלק החברה בתוצאות חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
420									רווח לפני מסים על ההכנסה

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2023

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

מאחד	התאמות	אחרים	מגורים להשכרה בישראל	Data Centers מיליוני ש"ח	דירוג מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
2,690	(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 ממס
(220)									רווח לפני מיסים על ההכנסה
(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 30 בספטמבר 2023

ביאור 6 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

א. לאחר תאריך המאזן, ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה במדינת ישראל מלחמת חרבות ברזל (להלן - "המלחמה"), אשר נמשכת גם בימים אלו.

השפעת המלחמה על מגזר מרכזי המסחר והקניונים – לאור השפעת המלחמה על פעילותם של חלק מהשוכרים בקניוני החברה, החליטה החברה על מתן הנחה בשיעור של 30% בדמי השכירות בגין חודש אוקטובר 2023 והנחה בשיעור של 15% בדמי השכירות בגין חודש נובמבר 2023 או חיוב בדמי שכירות לפי שיעור מפדיון הקבוע בחוזה, הגבוה מבניהם ("**מתווה הקלות**"). מתווה ההקלות כפוף לעמידה בתנאים, בין היתר, ירידה בפדיון העסקים של השוכר בחודש אוקטובר 2023, בשיעור העולה על 15%, לעומת חודש אוקטובר אשתקד. כמו כן, תשלומי דמי השכירות ודמי הניהול בגין חודש נובמבר 2023 ישולמו בארבעה תשלומים שווים בחודשים ינואר – אפריל 2024.

השפעת המלחמה על מגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל - הכנסות החברה ממגזר שטחי המשרדים בישראל, לא הושפעו באופן מהותי מאז פרוץ המלחמה.

השפעת המלחמה על ייזום נכסים - החברה ממשיכה בפיתוח וייזום הקמה של נכסים חדשים וכן בהרחבה ובשיפוץ של נכסים קיימים. בהקשר זה יצוין, כי העבודות בחלק מהנכסים נעצרו בתחילת המלחמה לתקופה מסוימת וחודשו לאחר מכן, לעיתים באופן חלקי, כך שנכון למועד פרסום הדוח, מעריכה החברה, כי ייתכן ויחולו עיכובים בחלק מהפרויקטים.

ב. בהמשך לאמור בביאור 3, לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, התקיימו התנאים המתלים שנקבעו בהסכם, כך שביום 3 באוקטובר 2023 החברה מימשה את אחזקותיה בחברת קומפאס.

נספח לדוח כספי מאוחד

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2023

(בלתי מבוקר)

קבוצת עזריאלי בע"מ

**מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2023**

(בלתי מבוקר)

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2023

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

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

א.ג.נ.,

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

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מברורים, 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

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

תל-אביב, 26 בנובמבר 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	ליום 30 בספטמבר		
2022	2022	2023	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		
			נכסים
			נכסים שוטפים
2,787	3,251	626	מזומנים ושווי מזומנים
14	13	19	לקוחות
223	261	329	חייבים ויתרות חובה
-	57	33	נכסי מסים שוטפים
<u>3,024</u>	<u>3,582</u>	<u>1,007</u>	
-	-	1,993	נכס לא שוטף מוחזק למכירה
<u>3,024</u>	<u>3,582</u>	<u>3,000</u>	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
1,030	1,076	1,108	נכסים פיננסיים
17,531	16,581	18,071	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
17,533	17,215	18,171	השקעות בחברות מוחזקות
1,928	1,972	2,413	הלוואות לחברות מוחזקות
355	341	544	רכוש קבוע
48	50	40	יתרות חובה
<u>38,425</u>	<u>37,235</u>	<u>40,347</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>41,449</u>	<u>40,817</u>	<u>43,347</u>	סה"כ נכסים
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
1,112	1,108	2,523	אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב
346	160	197	ספקים ונותני שירותים
139	153	336	זכאים ויתרות זכות
31	-	-	התחייבויות מיסים שוטפים
<u>1,628</u>	<u>1,421</u>	<u>3,056</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
570	587	233	הלוואות מתאגידים פיננסיים
15,178	15,060	15,194	אגרות חוב
35	34	38	התחייבויות אחרות
1,965	2,072	2,041	התחייבויות מיסים נדחים
<u>17,748</u>	<u>17,753</u>	<u>17,506</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הון
18	18	18	הון מניות רגילות
2,478	2,478	2,478	פרמיה על מניות
514	413	779	קרנות הון
19,063	18,734	19,510	עודפים
<u>22,073</u>	<u>21,643</u>	<u>22,785</u>	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
<u>41,449</u>	<u>40,817</u>	<u>43,347</u>	סה"כ התחייבויות והון

26 בנובמבר, 2023

אריאל גולדשטיין
סמנכ"ל כספים

אייל חנקין
מנכ"ל

דנה עזריאלי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

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

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

ל שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)		מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)		
847	226	293	630	858	הכנסות
1,069	102	1	630	185	מדמי שכירות ניהול ואחזקה, נטו
146	19	25	109	92	רווח נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
247	211	17	237	39	ונדל"ן להשקעה בהקמה
2,309	558	336	1,606	1,174	מימון
					אחרות
					סה"כ הכנסות
34	9	10	24	30	עלויות והוצאות
43	12	12	27	30	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
119	28	31	87	93	מכירה ושיווק
920	245	192	734	677	הנהלה וכלליות
87	75	3	79	40	מימון
1,203	369	248	951	870	אחרות
					סה"כ עלויות והוצאות
1,106	189	88	655	304	רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
793	163	264	915	904	חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
1,899	352	352	1,570	1,208	רווח לפני מסים על ההכנסה
(102)	(22)	-	(102)	(61)	מסים על ההכנסה
1,797	330	352	1,468	1,147	רווח נקי לתקופה
					רווח (הפסד) כולל אחר:
(101)	(10)	106	(66)	63	סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
					שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס
247	(97)	234	175	285	סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
-	-	(119)	-	(119)	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
22	(16)	-	(47)	36	הפסד בגין גידור תזרים מזומנים
269	(113)	115	128	202	חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס
168	(123)	221	62	265	סך הכל
1,965	207	573	1,530	1,412	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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
1,797	330	352	1,468	1,147
2	1	1	2	3
(1,069)	(102)	(1)	(630)	(185)
794	292	146	655	541
(204)	(204)	-	(204)	-
(793)	(163)	(264)	(915)	(904)
102	22	-	102	61
31	(3)	55	33	(70)
-	-	-	-	(2)
(17)	(86)	(19)	(61)	45
72	28	(48)	35	(14)
(1)	-	-	(1)	-
<u>714</u>	<u>115</u>	<u>222</u>	<u>484</u>	<u>622</u>

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה	פחת והפחותות	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	שערוך נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך	רווח והפסד	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים	שינוי בספקים וזכאים אחרים	שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
1,147	(185)	(630)	541	-	(904)	61	(70)	(2)	45	(14)	-	-	-
<u>622</u>	<u>115</u>	<u>222</u>	<u>484</u>	<u>714</u>	<u>115</u>	<u>222</u>	<u>484</u>	<u>622</u>	<u>714</u>	<u>115</u>	<u>222</u>	<u>484</u>	<u>622</u>

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה	מקדמות ששולמו על חשבון נדל"ן להשקעה	רכישה והשקעה ברכוש קבוע	השקעות בחברות מוחזקות	החזר הלוואות לזמן ארוך מחברות מוחזקות, נטו	ריבית ודיבידנד שהתקבלו	תמורה ממימוש נכסים פיננסיים	מיסים ששולמו בגין נכסים	תשלומים למוסדות בגין רכישת נדל"ן, נטו
(327)	-	(184)	(1,352)	(607)	90	1	(68)	-
(691)	-	(25)	(873)	382	53	120	(84)	-
(79)	22	(17)	(288)	(682)	35	-	-	-
(475)	-	(10)	(767)	131	20	-	-	30
(1,042)	-	(39)	(1,180)	431	82	120	(84)	-
<u>(2,447)</u>	<u>(1,118)</u>	<u>(1,009)</u>	<u>(1,071)</u>	<u>(1,712)</u>	<u>(1,071)</u>	<u>(1,009)</u>	<u>(1,118)</u>	<u>(2,447)</u>

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

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
	2022	2023	2022	2023		
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)			
2,969	2,969	850	2,969	850	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	
(650)	-	-	(650)	(700)		
(796)	(195)	(248)	(796)	(922)		
(102)	(30)	(21)	(76)	(80)		
1	-	7	-	730		
3	1	-	2	-		
(232)	(50)	(74)	(156)	(221)		
<u>1,193</u>	<u>2,695</u>	<u>514</u>	<u>1,293</u>	<u>(343)</u>		מזומנים, נטו - פעילות מימון
195	1,739	(273)	659	(2,168)		עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
2,597	1,527	903	2,597	2,787		מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
(5)	(15)	(4)	(5)	7	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ	
<u>2,787</u>	<u>3,251</u>	<u>626</u>	<u>3,251</u>	<u>626</u>	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	

(*) פעילות שאינה במזומן לשנת 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 30 בספטמבר 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 6 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

תאריך: 26 בנובמבר 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 26 בנובמבר 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 26 בנובמבר 2023 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 30 בספטמבר 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 | אריאל גולדשטיין, סמנכ"ל 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 הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (להלן - הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים:

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, אייל חנקין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 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: 26 בנובמבר 2023

הצהרת מנהלים:

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

אני, אריאל גולדשטיין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 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: 26 בנובמבר 2023