



קבוצת עזריאלי

# קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים  
ליום 30 ביוני 2024

COMING  
SOON  
2027



# קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים  
ליום 30 ביוני 2024

חלק א' | דוח דירקטוריון

חלק ב' | עידכונים לתיאור עסקי התאגיד

חלק ג' | דוחות כספיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2024

חלק ד' | דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית

על הדיווח הכספי ועל הגילוי



# חלק א'

---

## דוח הדירקטוריון

ליום 30 ביוני 2024

## 22 קניונים ומרכזי מסחר

365 אלף מ"ר | 99% תפוסה\*



### 16 נכסי משרדים

649 אלף מ"ר | 98% תפוסה\*



### 4 בתי דיור מוגן

115 אלף מ"ר | 97% תפוסה\*



### 8 נכסי משרדים בחו"ל

245 אלף מ"ר | 64% תפוסה



## חברת DATA CENTERS בחו"ל



100%

### 3 נכסי דיור להשכרה

34 אלף מ"ר | 95% תפוסה\*



### 10 נכסי נדל"ן בייזום

655 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 הדיור המוגן, ונכון למועד הדוח, מנהלת ארבעה בתי דיור מוגן פעילים.

בתקופת הדוח, החלה החברה באכלוס קומות המסחר ומגדלי המשרדים והמגורים בפרויקט מגרש 21 במודיעין.

בתחום המגורים להשכרה, החברה מחזיקה במגדל מגורים אשר הקימה בעזריאלי TOWN בתל אביב המונה כ-210 דירות להשכרה וכן בשנת 2023, זכתה במרכז להקמת פרויקט בהרצליה. בנוסף, החברה מחזיקה בבעלות מלאה בחברת Green Mountain הפועלת בתחום ה-Data Centers בנורבגיה וגרמניה ובמהלך 2023 הושלמה רכישת חברה הפועלת בתחום זה בלונדון.

בארה"ב, לחברה מספר נכסי משרדים, המרוכזים בעיקר בערים יוסטון ואוסטין במדינת טקסס.

בנוסף לאמור, החברה מפתחת את מלון הר ציון בירושלים ובשנת 2023 רכשה את מלון הסלע האדום באילת.

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

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, שישמשו כפלטפורמה הטובה ביותר לשוכרי הנכסים ולמבקרים בקניונים של הקבוצה. כקבוצת הנדל"ן המובילה והאיטנה 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

6.6 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  
52.8 מיליארד ש"ח סך מאזן

הון עצמי המיוחס לבעלי המניות  
23.3 מיליארד ש"ח

98% שיעור תפוסה\* ממוצע בישראל

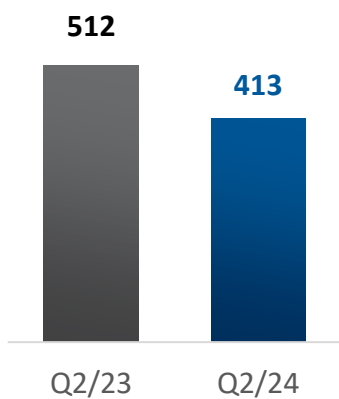
\* בנטרול נכסים באכלוס לראשונה  
\*\* כל הנתונים לגבי השטחים להשכרה הינם חלק החברה.

# תמצית ביצועים ודגשים פיננסיים לתקופת הדוח



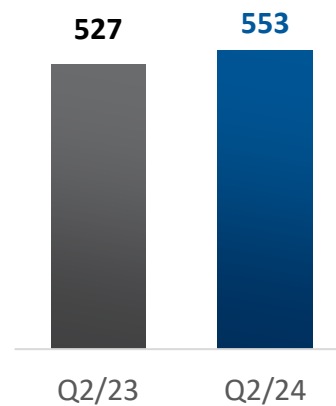
קיטון של כ-19% ברווח הכולל (413 מיליון ש"ח) בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד (512 מיליון ש"ח)

## רווח כולל



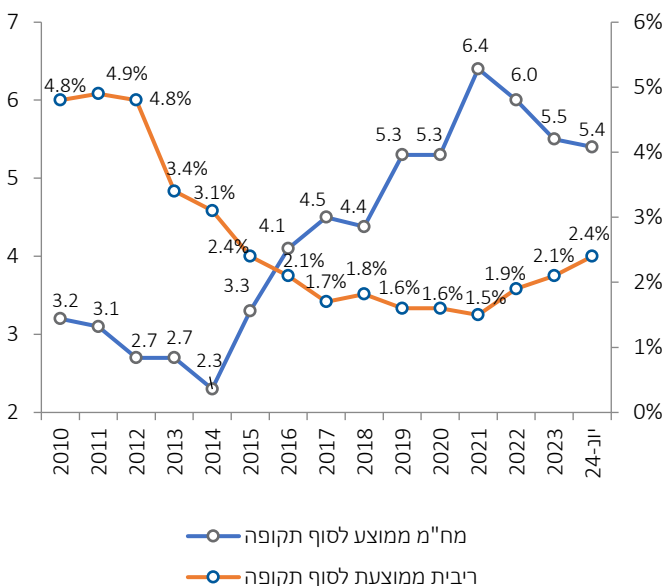
גידול של כ-5% ברבעון השני של שנת 2024 ל-553 מיליון ש"ח בהשוואה ל-527 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד

## SAME PROPERTY NOI



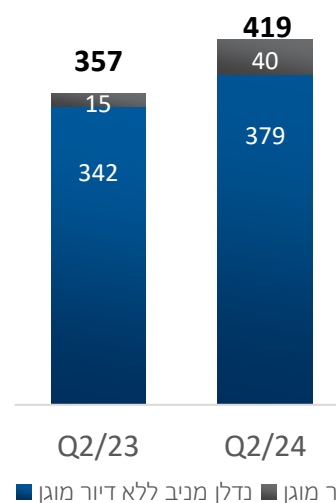
הארכת משך חיי חוב ממוצע (מח"מ) במקביל להפחתת הריבית

## ריבית ממוצעת לעומת מח"מ



גידול של כ-17% ב-FFO ל-419 מיליון ש"ח בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד

## FFO מפעילות הנדל"ן המניב



\* FFO לפי גישת הרשות לני"ע הינו 60 מלש"ח בהשוואה ל-127 מלש"ח לתקופה המקבילה

בחודש מאי 2024 החברה חילקה דיבידנד בסך 1,000 מיליון ש"ח



# 1 | הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

## 1.1 כללי

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ ("החברה"; החברה יחד עם כל התאגידים המוחזקים על ידה, במישרין ו/או בעקיפין, תכונה: "קבוצה" או "קבוצת עזריאלי"), מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לששת ושלוש החודשים שהסתיימו ביום 30 בחודש יוני 2024 ("תקופת הדוח" ו- "הרבעון", בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), 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 2023, הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה באותו מועד<sup>1</sup> ("הדוח התקופתי לשנת 2023") והעדכון לפרק עסקי התאגיד והדוחות הכספיים ליום 30 בחודש יוני 2024.

כל עוד לא נקבע אחרת בדוח זה, תינתן למונחים המפורטים בהגדרות שבפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023 המשמעות הרשומה לצידם.

**הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון, הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בחודש יוני 2024<sup>2</sup>. 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 יוני 2024, 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.**

<sup>1</sup> ראו דיווח של החברה מיום 21 בחודש מרץ 2024 (אסמכתא: 2024-01-029448), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

<sup>2</sup> הדוחות הכספיים המצורפים ערוכים על פי כללי הדיווח הבינלאומיים - IFRS. לפרטים נוספים, ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים ליום 30 בחודש יוני 2024.

## 1.2 נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

### 1.2.1. תמצית מגזרי הפעילות המדווחים לששת ושלוש החודשים שהסתיימו ביום 30 בחודש יוני 2024

בתקופת הדוח ולמועד פרסום הדוח, המשיכה קבוצת עזריאלי למקד את פעילותה העסקית בתחומי הנדל"ן השונים ובעיקר בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל, בתחום שטחי השכרה למשרדים (ואחרים) בישראל, בתחום הדיור המוגן בישראל, בתחום הנדל"ן המניב בחו"ל (בעיקר בארה"ב), בתחום ה-Data Centers ובתחום המגורים להשכרה בישראל. כמו כן, יוזמת החברה הקמה של מספר בתי מלון. בנוסף, לחברה החזקות מיעוט בבנק לאומי לישראל בע"מ ("בנק לאומי").

מנוע הצמיחה העיקרי של הקבוצה הינו ייזום פרויקטים של נדל"ן מניב: קניונים, משרדים, דיור מוגן, Data Centers ומגורים להשכרה בישראל. נכון למועד הדוח, לחברה 10 פרויקטים בשלבי ייזום שונים בישראל, בהיקף מתוכנן של כ- 655 אלף מ"ר, וכן, קרקעות לפיתוח. בהקשר זה יצוין, כי ביום 21 במרץ 2024, התקבלה תעודת גמר לפרויקט מגרש 21 במודיעין והחברה החלה באכלוס קומות המסחר ומגדלי המשרדים והמגורים בפרויקט.

להלן תיאור קצר של ששת מגזרי הפעילות המדווחים של הקבוצה וכן, של הפעילויות הנוספות ("אחרים").

1. **תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל** - לקבוצה 22 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל;

2. **תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל** - לקבוצה 16 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 וגרמניה, וכן, מלוא הון המניות (100%) של חברה הפועלת בתחום ה-Data Centers באנגליה.

**תחום המגורים להשכרה בישראל** - לקבוצה יש 3 פרויקטים מניבים בתחום המגורים להשכרה בישראל.

**פעילויות נוספות** - למועד פרסום הדוח, הקבוצה יוזמת הקמה של מספר בתי מלון וכן, מחזיקה בכ-2.3% ממניות בנק לאומי.

## 1.2.2. פילוח שווי הנכסים לפי תחומי פעילות

להלן פילוח סך הנכסים במאזן לפי תחומי פעילות:<sup>3</sup>

פילוח הנכסים ביחס לסך המאזן		השוואת נכסי המגזרים		
30.6.2024		31.12.2023	30.6.2024	נכון לתאריך
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ מרכזי מסחר וקניונים בישראל</li> <li>■ שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל</li> <li>■ נדל"ן מניב בארה"ב</li> <li>■ דיור מוגן</li> <li>■ Data centers</li> <li>■ מגורים להשכרה בישראל</li> <li>■ מלונאות</li> <li>■ אחרים והתאמות</li> </ul>		15,523	15,744	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
		16,625	16,910	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
		1,821	1,898	נדל"ן מניב בארה"ב
		3,287	3,351	דיור מוגן
		7,395	8,816	Data centers
		1,887	1,930	מגורים להשכרה בישראל
		525	541	מלונאות
		7,009	3,650	אחרים והתאמות
		54,072	52,840	סך הכל

הנתונים במיליוני ש"ח.

נכסי החברה במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים מהווים כ-32% מסך הנכסים במאזן, נכסי מגזר מרכזי מסחר וקניונים מהווים כ-30% מסך הנכסים במאזן. יתר מגזרי הנדל"ן המניב מהווים יחדיו בקירוב כ-30% מסך הנכסים במאזן.

## 1.2.3. תמצית התפתחויות עיקריות בתקופת הדוח ולאחריה

### 1.2.3.1. נכסים בייזום

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

### 1.2.3.2. שינויים בכהונת נושאי משרה בכירה בחברה

ביום 16 בינואר 2024, מונתה גב' אירית סקלר-פילוסוף לכהונה כדירקטורית בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 16 בינואר 2024 (אסמכתא: 2024-01-007008), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 16 בינואר 2024, מונה מר נחמיה (חמי) יעקב פרס לכהונה כדירקטור בלתי תלוי בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 16 בינואר 2024, וכן, דיווח מידי משלים מיום 22 בינואר 2024 (אסמכתאות: 2024-01-007005, 2024-01-008901-1), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 2 במאי 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויים של מר פרס וגב' סקלר-פילוסוף עד למועד האסיפה הכללית השנתית הבאה שתתכנס. לפרטים נוספים על אודות תוצאות האסיפה האמורה ראו דיווח מידי מיום 2 במאי 2024 (אסמכתא: 2024-01-046821), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 31 במרץ 2024 מר עופר ירום סיים את כהונתו בחברה ובחודש מאי 2024, החל מר דניאל קורן את כהונתו כסמנכ"ל שיווק ודיגיטל בחברה.

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



בחודש יוני 2024 הודיע מר גדעון אברמי, משנה למנכ"ל וראש תחום נכסים על סיום כהונתו בחברה. נכון למועד פרסום הדוח, טרם נקבע מועד הסיום.

לפרטים נוספים על אודות נושאי המשרה הבכירה בתאגיד, ראו פירוט בתקנות 26 ו-26א לפקד ד' לדוח התקופתי לשנת 2023.

---

### 1.2.3.3. עסקאות מימון

ביום 7 ביולי 2024 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר של עד כ- 714,000 אלפי ש"ח ע.ג. של ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) של החברה, מכח תשקיף מדף 2022. ביום 8 ביולי 2024, הודיעה החברה, כי בהתאם לתוצאות ההנפקה, הוקצו כ-638,017 אלפי ש"ח של ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) בתמורה לסך של כ-638 מיליון ש"ח (כ-637 מיליון ש"ח לאחר ייחוס הוצאות הנפקה). לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים של החברה מהימים 7 ביולי 2024 ו-8 ביולי 2024 (אסמכתאות: 2024-01-070594 ו-2024-01-071518, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 23 ביולי 2024 פרסמה החברה דוח הצעת מדף כפי שתוקן ביום 24 ביולי 2024 להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד כ-1,095 מיליון ש"ח ע.ג. של סדרת אגרות חוב (סדרה ט') של החברה, מכח תשקיף מדף 2022. ביום 25 ביולי 2024 הודיעה החברה, כי בהתאם לתוצאות ההנפקה, הוקצו כ-990.5 מיליון ש"ח ע.ג. של סדרת אגרות חוב (סדרה ט') בתמורה לסך של כ-990.5 מיליון ש"ח (כ-976.6 מיליון ש"ח בניכוי הוצאות הנפקה). לפרטים נוספים, ראו דיווחיה המידיים של החברה מימים 24 ביולי 2024 ו-25 ביולי 2024 (אסמכתאות: 2024-01-078292 ו-2024-01-078781), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 23 ביולי 2024 פרסמה החברה דוח הצעת מדף כפי שתוקן ביום 24 ביולי 2024 להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד כ-275,212 אלפי ש"ח ערך נקוב שהוצעו בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה מכח תשקיף מדף 2022. ביום 25 ביולי 2024 הודיעה החברה כי בהתאם לתוצאות ההנפקה הוקצו כ-226,593 אלפי ש"ח ערך נקוב נוספים של סדרת אגרות חוב (סדרה ז') בתמורה לסך של כ-214.8 מיליון ש"ח (כ-213.3 מיליון ש"ח בניכוי הוצאות הנפקה). לפרטים נוספים, ראו דיווחיה המידיים של החברה מימים 24 ביולי 2024 ו-25 ביולי 2024 (אסמכתאות: 2024-01-078292 ו-2024-01-078781), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

---

### 1.2.3.4. מלחמת חרבות ברזל

לפרטים נוספים בקשר עם השפעות המלחמה על פעילות החברה, ראו סעיף 2.2 להלן.

---

#### 1.2.4. דיבידנדים שחילקה החברה

סך הדיבידנד	מועד תשלום	מועד אישור	
1,000 מיליון ש"ח <sup>4</sup>	9.5.2024	20.3.2024	קבוצת עזריאלי

ביום 20 במרץ 2024, החליט דירקטוריון החברה לאשר חלוקת דיבידנד בסך של 1,000 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 21 במרץ 2024 (אסמכתא: 2024-01-024889), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

#### 1.2.5. דיבידנדים שחולקו לחברה

חלק החברה מסך הדיבידנד שחולק	סך הדיבידנד	מועד תשלום	מועד אישור	
כ- 8.3 מיליון ש"ח	כ-365 מיליון ש"ח	11.4.2024	18.3.2024	בנק לאומי
כ- 19.2 מיליון ש"ח	כ-835 מיליון ש"ח	20.6.2024	27.5.2024	בנק לאומי

<sup>4</sup> ליום 30 בחודש יוני 2024 לחברה יתרת רווחים הניתנים לחלוקה בסך של כ- 20.2 מיליארד ש"ח (יתרה זו כוללת גם רווחי שערון נדל"ן).

### 2.1 הסביבה העסקית

הסביבה העסקית בה פועלת החברה מתוארת בסעיף 6 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023 הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. יצוין, כי התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש יולי 2024, מנתחת את משתני המקרו העיקריים (התוצר, האינפלציה והריבית) תחת ההנחות הבאות: (א) ההשפעה הכלכלית הישירה של מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה") נגזרת מתרחיש שבו המלחמה תימשך עד לתחילת שנת 2025 לתקופה ממושכת ועצימה יותר בהשוואה להנחה שעמדה בסיס תחזית בנק ישראל מחודש אפריל 2024<sup>5</sup>; (ב) הממשלה צפויה לבצע התאמות תקציביות בשנת 2025 אשר צפויות להתבטא בהאטה משמעותית של הצריכה הציבורית והעלאות מיסים צפויות לרסן את הביקושים לצריכה פרטית. על בסיס ההנחות האמורות, התוצר צפוי לצמוח בשיעורים של 1.5%- ו-4.2% במהלך השנים 2024 ו-2025 (בהתאמה), שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 3%- ו-2.8% בשנים 2024 ו-2025 (בהתאמה) והריבית המוניטרית צפויה לעמוד על 4.25% ברבעון השני של שנת 2025<sup>6</sup>.

לחברה הלוואות ואגרות חוב הצמודות למדד. במהלך תקופת הדוח עלה מדד המחירים לצרכן בישראל בשיעור של 1.9% והביא לגידול בעלויות המימון של החברה. מנגד, הנדל"ן המניב של החברה בישראל, שמוערך נכון למועד הדוח בכ-34.6 מיליארד ש"ח, מושך 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.

על רקע התמתנות מגמתית בקצב האינפלציה בישראל שאפיינה את שנת 2023 (בהשוואה לשנת 2022), בחודש ינואר 2024<sup>7</sup> החליט בנק ישראל להוריד את הריבית ב-0.25%, ומאז החליט בנק ישראל להותיר את הריבית ללא שינוי, כך שנכון למועד פרסום הדוח עומדת ריבית בנק ישראל של שיעור של 4.5%.<sup>8</sup> החברה מממנת את פעילותה בעיקר בהלוואות בריבית קבועה והיקף ההלוואות בריבית משתנה הינו זניח. לאור זאת, החשיפה לשינוי בריבית לזמן קצר נמוכה.

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

מדדי תשומות הבנייה למגורים ולמסחר ומשרדים, עלו אף הם במהלך תקופת הדוח בשיעור של 0.7%- 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.

### 2.2 מלחמת חרבות ברזל והשפעותיה

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, בעליה בהוצאות המדינה ובגירעון הממשלתי ובעליה בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות. השלכות המלחמה על המשק הישראלי הובילו לעליית פרמיית הסיכון של המדינה ולו בפעולות דירוג שליליות של כל חברות הדירוג הבינלאומיות. כך, בחודש פברואר 2024, חברת הדירוג Moody's הוציאה את דירוג האשראי של מדינת ישראל מרשימת מעקב, הורידה את הדירוג ל-'A2' מדירוג 'A1' ושינתה את תחזית הדירוג לשלילית ובמאי 2024 אישררה את הדירוג. בחודש אפריל 2024 חברת הדירוג Fitch הוציאה את דירוג האשראי של מדינת ישראל מרשימת מעקב, אישררה את דירוג האשראי של ישראל ברמה 'A+' אך שינתה את תחזית הדירוג לשלילית ובחודש אוגוסט 2024 הורידה את דירוג האשראי של ישראל לרמה 'A' והותירה את תחזית הדירוג השלילית. גם חברת הדירוג S&P הורידה בחודש אפריל 2024, את דירוג האשראי של ישראל לדירוג 'A+' מדירוג של 'AA-' והותירה את תחזית הדירוג השלילית. יש לציין, כי מאז פרוץ המלחמה, החברה ממשיכה בפעילותה, בכפוף לנסיבות

<sup>5</sup> בנק ישראל - הודעה לעיתונות מיום 8 באפריל 2024, התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, אפריל 2024. אתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/8-4-2024>

<sup>6</sup> בנק ישראל - הודעה לעיתונות מיום 8 ביולי 2024, התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, יולי 2024. אתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/07-7-24>

<sup>7</sup> בנק ישראל - הודעה לעיתונות מיום 1 בינואר 2024, הוועדה המונטרית החליטה ב-01/01/2024 להוריד את הריבית ב-0.25% לרמה של 4.5%. אתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/01-01-24>

<sup>8</sup> בנק ישראל - הודעה לעיתונות מיום 8 ביולי 2024, הוועדה המוניטרית החליטה ב-27/05/2024 להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.5%. אתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/8-7-2024>

ותוך מעקב שוטף אחר ההתפתחויות הביטחוניות ובהתאם להנחיות 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 ההקלות"). 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.<sup>9</sup> סך ההקלות הסתכמו בסך של כ-35 מיליון ש"ח שניתנו בגין הרבעון האחרון לשנת 2023. בתקופת הדוח חלה עליה בפדיונות שריווחו השוכרים בקניוני הקבוצה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד לפרטים נוספים ראו סעיף 2.9 להלן.

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

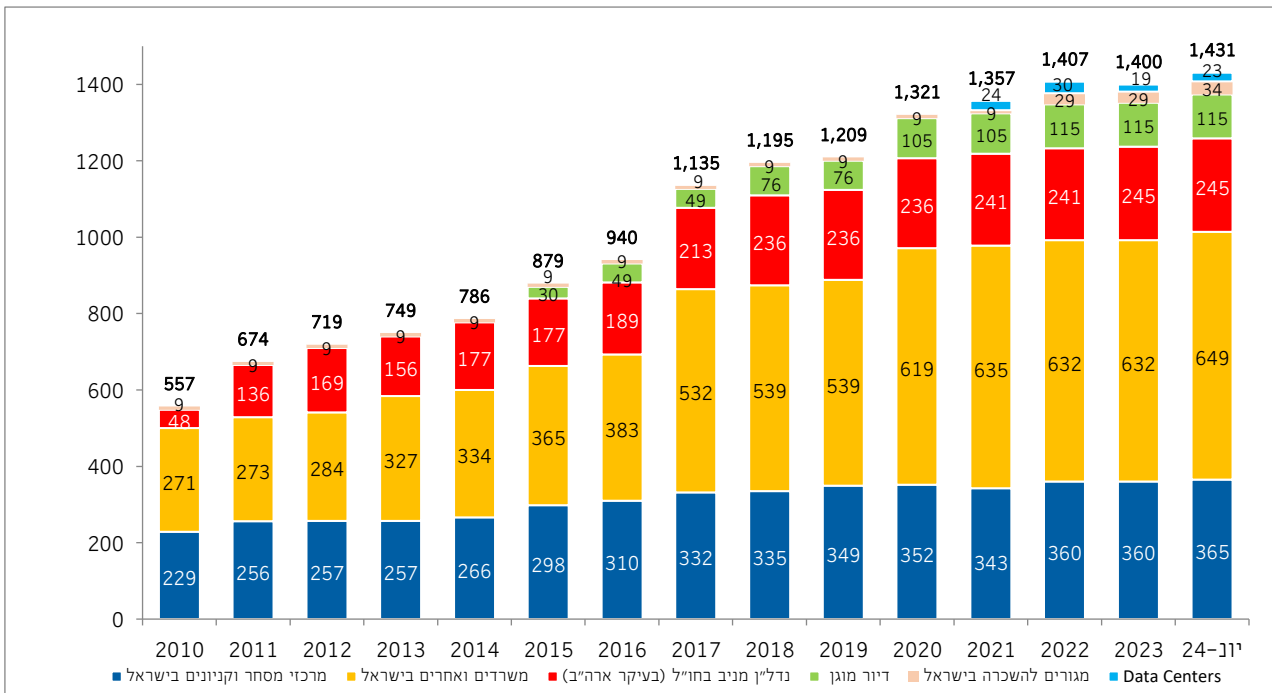
**השפעת המלחמה על ייזום נכסים** - החברה ממשיכה בפיתוח וייזום הקמה של נכסים חדשים וכן, בהרחבה ובשיפוץ של נכסים קיימים. בהקשר זה יצוין, כי לאור זאת שהעבודות בחלק מהנכסים נעצרו בתחילת המלחמה לתקופה מסוימת וחודשו לאחר מכן, לעיתים באופן חלקי, וכן לאור המחסור בעובדים בענף הבניה, נכון למועד פרסום הדוח, מעריכה החברה, כי ייתכן ויחולו עיכובים בחלק מהפרויקטים.

**סיוע ותרומות** - החל מפרוץ המלחמה, נרתמה הקבוצה הן בדרך של תרומות כספיות והן בדרך של תרומות 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-13.3 מיליון ש"ח.

**נכון למועד פרסום דוח זה ולאור העובדה, כי מדובר באירועים דינאמיים המאופיינים באי ודאות רבה, בין היתר, בקשר עם התפתחות המלחמה והיקפה, והשלכותיה העתידיות על המשק הישראלי, החברה אינה יכולה להעריך את השפעות האמורות על פעילותה העתידית, שכן מידת השפעה תלויה במידה ובהיקף של התממשות. 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 המזומנים 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 השפעות של המלחמה על תוצאות הקבוצה, לרבות העיכובים בפרויקטים בייזום, הינן הערכות סובייקטיביות בלבד של הנהלת החברה ומהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). התוצאות והשפעות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות שאינן בשליטת החברה, וביניהן, התארכות המלחמה והתפתחותה לחזיתות נוספות, ירידה בביקושים, הרעה במצב הכלכלי בישראל ועוד.*

<sup>9</sup> ביחס לקניון עזריאלי מול הים באילת וקניון עזריאלי הנגב בבאר שבע, נקבעו הקלות שונות מהאמור לעיל, לרבות, שיעורי הנחה גבוהים יותר.



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

### 2.4 שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב

להלן שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 30 בחודש יוני 2024 לפי מגזרי הפעילות:

- במגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל הינו כ-99%<sup>10</sup>;
- במגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל הינו כ-98%<sup>10</sup>;
- במגזר נדל"ן מניב בארה"ב הינו כ-64%;
- במגזר הדיור המוגן בישראל הינו כ-97%<sup>10</sup>;
- במגזר ה-Data Centers הינו כ-99%<sup>11</sup>;
- במגזר המגורים להשכרה בישראל הינו כ-95%<sup>10</sup>.

### 2.5 נתוני הרווחיות התפעולית של הנכסים - NOI

מדד ה-NOI (Net Operating Income) מציג את הרווחיות התפעולית נטו של נכסי הנדל"ן; רווח לאחר ניכוי הוצאות התפעול של הנכס ולפני ניכוי מסים וריביות. המדד האמור הוא אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב, משום שחלוקתו בשיעור ההיוון המתאים לנכסים, מספקת אינדיקציה לקביעת שווים של נכסי נדל"ן מניב.<sup>12</sup> 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.

יודגש, 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.

<sup>10</sup> לא כולל שטחים בנכסים שבנייתם הושלמה ונמצאים לראשונה בשלבי אכלוס.

<sup>11</sup> שיעור התפוסה הממוצע חושב על בסיס נתוני הסכמי השכירות ליום 30 ביוני 2024 בממוצע משוקלל של GM. שיעור התפוסה אינו כולל שטחים שנמצאים בהקמה.

<sup>12</sup> אינדיקציות נוספות הינן, לדוגמה: שווי שוק של נכסים דומים באזור ומחירי מכירה של נכסים דומים בעסקאות אחרונות שבוצעו.

### 2.5.1. נתוני הרווחיות התפעולית של הנכסים - NOI

לצורך חישוב ה-NOI נלקחים בחשבון, בצד ההכנסות, כל התקבולים משוכרים (לרבות דמי שכירות, דמי ניהול ותשלומים אחרים), ולצורך חישוב העלויות, נלקחות בחשבון כל ההוצאות התפעוליות בגין הנכסים, לרבות עלויות ניהול, אחזקה ונוספות.<sup>13</sup>

להלן נתוני ה-NOI בגין תיק נכסי הנדל"ן המניב:<sup>14 15</sup>

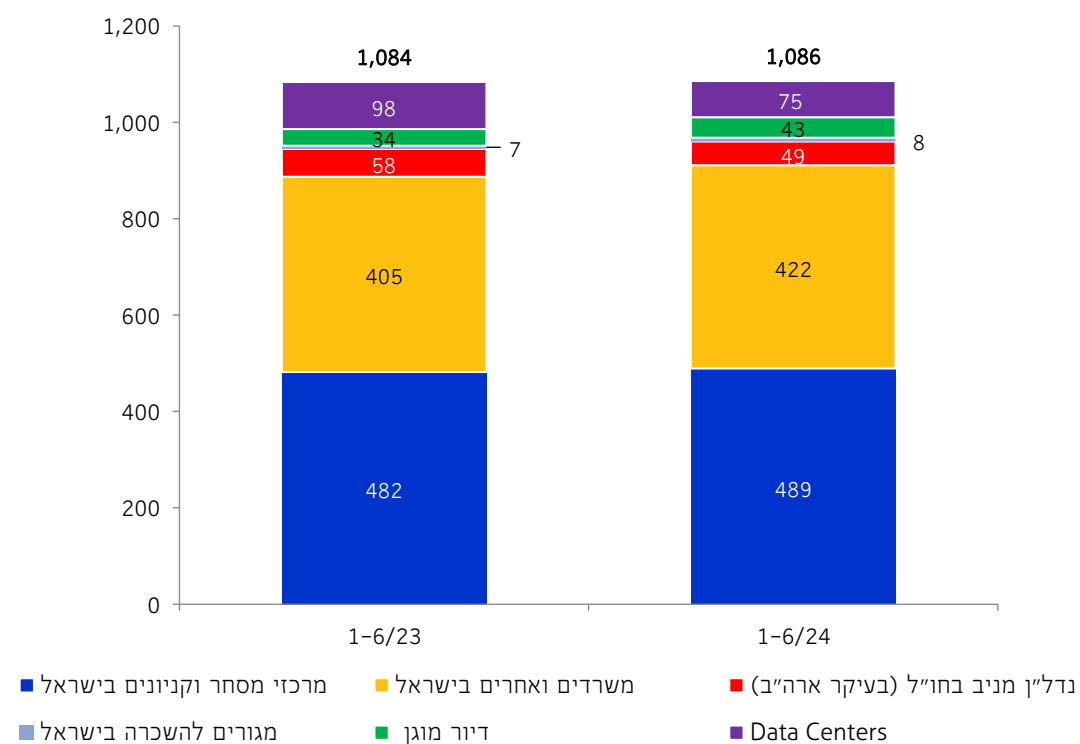
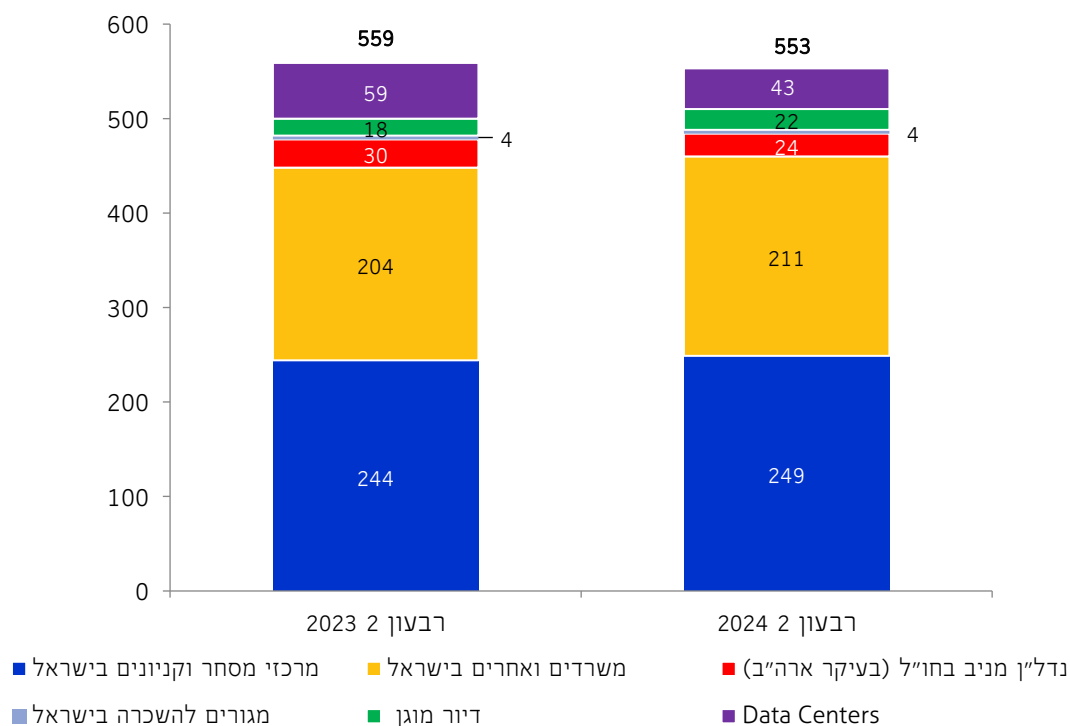
---

<sup>13</sup> 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.

<sup>14</sup> ברבעון הנוכחי ללא הכללת תוצאות חברת קומפאס אשר מכירת החזקות החברה בה הושלמה ביום 3 באוקטובר 2023. לפרטים נוספים בדבר מכירת החזקות בקומפאס, ראה סעיף 1.2.2.8 לפרק ב' לרוח התקופתי לשנת 2023.

<sup>15</sup> 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.

## NOI



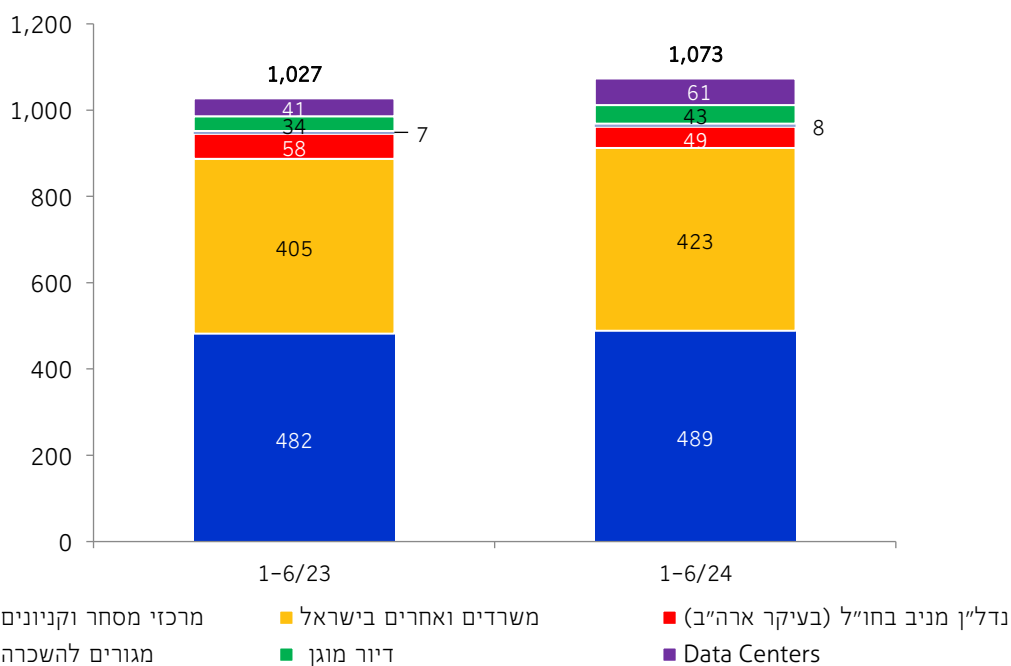
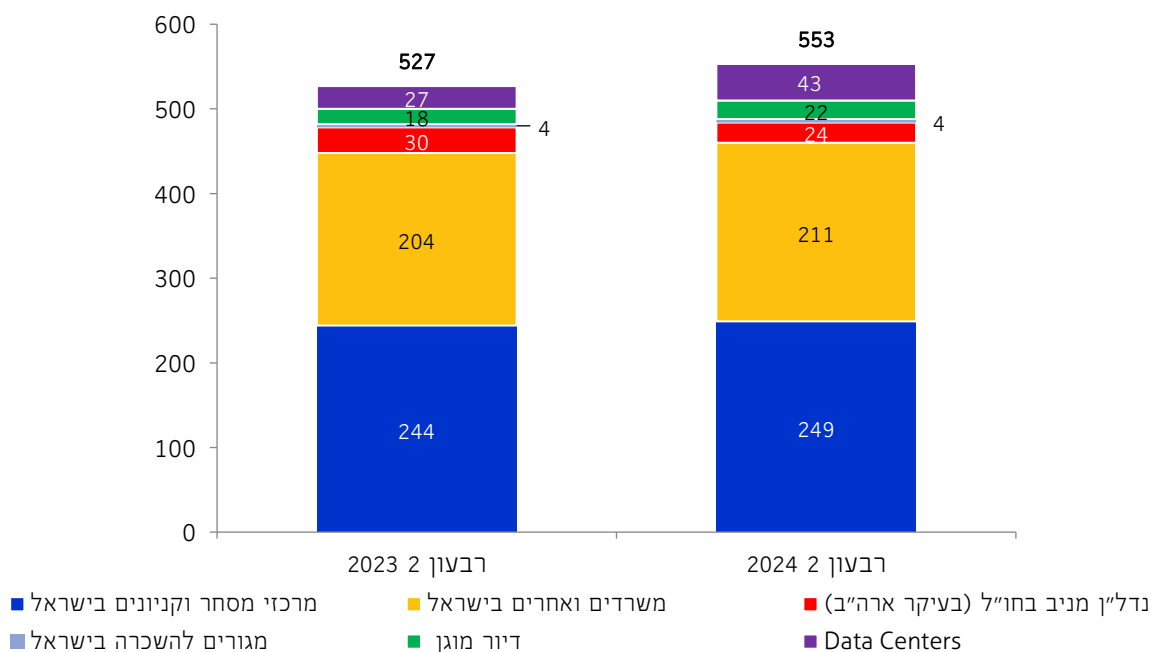
הנתונים במיליוני ש"ח.  
 \* נכסי ה Data Centers כוללים את תוצאות קומפאס ברבעון ובתקופה המקבילה סך של כ- 32 מיליון ש"ח וכ- 51 מיליון ש"ח בהתאמה.

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

## 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 במגזר המשרדים ואחרים בישראל וממגזר המסחר וקניונים בישראל שנבע מעליות שכר הדירה בתחלופות שוכרים ומעליות המדד שכן חוזי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן וכן מגידול במגזר הדיור המוגן. ביחס לתוצאות החציון, בנכסי ה-Data centers לא נכללו תוצאות קומפאס ותוצאות הנכס במזרח לונדון.

## 2.6 שיעור היוון משוקלל (CAP RATE)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב, ללא דיור מוגן<sup>16</sup>, ללא Data centers<sup>17</sup>, ללא מגורים להשכרה<sup>18</sup> וללא בתי המלון<sup>19</sup> של הקבוצה ליום 30 בחודש יוני 2024:

חישוב שיעור היוון המשוקלל לתקופת הדוח	
46,865	סך נדל"ן להשקעה בדוח
2,848	בניכוי שווי המיוחס לנדל"ן להשקעה בהקמה
1,280	בניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע
3,144	בניכוי שווי המיוחס לדיור מוגן מניב
7,239	בניכוי שווי המיוחס לנכסי Data centers
1,650	בניכוי שווי מיוחס לזכויות בניה בנכסים מניבים ושווי מיוחס לנכסים מניבים שלא הוערכו לפי היוון תזרים
30,704	סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים הפנויים)
484	NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 30.6.2024 (ללא דיור מוגן, Data centers ומגורים להשכרה)
50	תוספת ל-NOI רבעוני עתידי <sup>(1)</sup>
534	סה"כ NOI מתוקנן
2,137	NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן (ללא דיור מוגן, Data centers ומגורים להשכרה)
6.96%	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate) <sup>(2)</sup>

הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.

- (1) הנתון כולל התאמה ל-NOI כפי שנכלל בהערכות השווי ליום 30.6.2024 ולכן כולל, בין היתר, תוספת NOI לשטחים פנויים שטרם אוכלסו במלואם ושטחים שאוכלסו ויאוכלסו במהלך שנת 2024 באכילוס לשנה שלמה (הסכומים העיקריים בסעיף זה הם בגין נכסי הקבוצה בחו"ל, בניין המשרדים בחולון ברחוב המנור, פרויקט מודיעין 21 וכן בשל תקופת של החלפת שוכרים בחלק מהקניונים ובנייני המשרדים לשינוי תמהיל).  
 (2) שיעור NOI שנתי מתוקנן מתוך סך נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שטחים פנויים). נתון זה אינו מהווה תחזית של החברה ל-NOI לשנת 2024 וכל מטרתו לשקף את ה-NOI בהנחת אכילוס מלא לשנה שלמה של כל הנכסים המניבים.

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

<sup>16</sup> מאחר ושוויים של נכסי דיור מוגן נגזר ממדד ה-FFO ולא ממדד ה-NOI, הרי שנכסים אלו לא נכללו בתחשיב זה. שיעור היוון המשוקלל של הדיור המוגן למועד הדוח הינו 8.25%.

<sup>17</sup> נכסי ה-Data Centers נמצאים בשלבי פיתוח, ולכן לא נכללו בנדל"ן להשקעה. שיעור היוון המשוקלל לחלק מהנכסים המניבים הינו 6.75%.

<sup>18</sup> בנכסי מגורים להשכרה נעשה שימוש במתודולוגיית הערכת שווי שונה, ולכן הנכסים לא נכללו בתחשיב זה.

<sup>19</sup> המוצגים כרכוש קבוע ואינם נמדדים בשווי הוגן מאחר ולא נכללים בהגדרת נדל"ן להשקעה.

## 2.7 תזרים המזומנים מפעילות הנדל"ן (FFO)

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

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

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

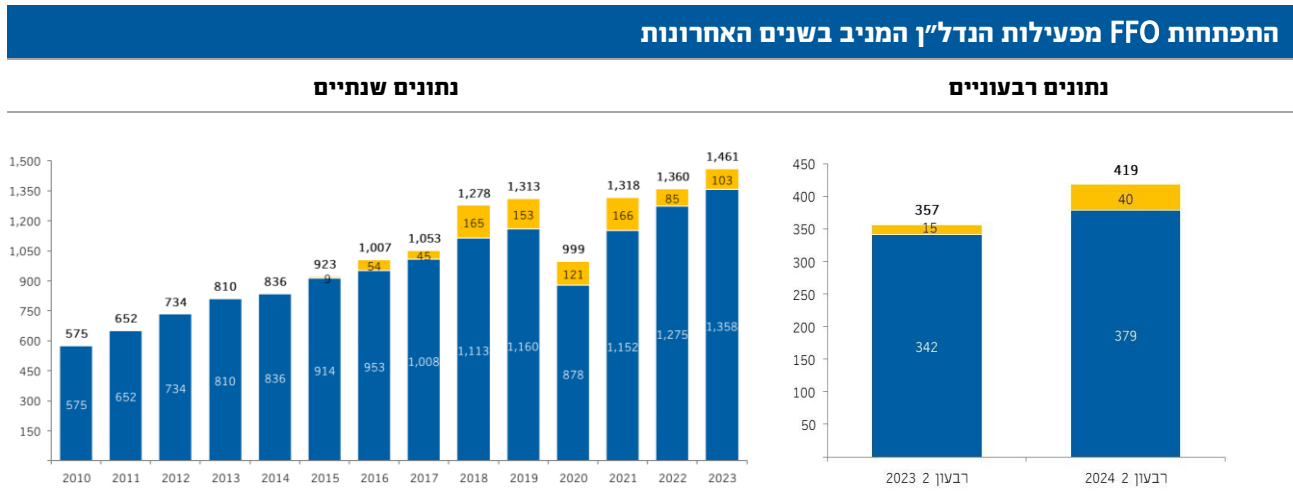
FFO מפעילות הנדל"ן המניב					
לשנה שהסתיימה ביום	לששת החודשים שהסתיימו ביום		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2023	30 ביוני 2023	30 ביוני 2024	30 ביוני 2023	30 ביוני 2024	
2,225	795	620	418	156	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות
111	35	-	13	-	נטרול ההפסד הנקי נטו מחברת עזריאלי אי קומרס (כולל הפחתת עודפי עלות) התאמות לרווח: <sup>(1)</sup>
(921)	(853)	(318)	(491)	(65)	(עליית) ערך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע נטו
18	8	9	4	5	פחת והפחתות
(120)	(67)	(128)	(44)	(90)	הכנסות מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות
-	-	3	-	3	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
549	252	108	159	9	הוצאות מיסים
(47)	(22)	(28)	(6)	(21)	בניכוי דיבידנד מנכסים פיננסיים זמינים למכירה
77	77	-	37	-	השפעת הפסדי חברה כלולה
(1,145)	42	38	9	23	הוצאות חד פעמיות <sup>(2)</sup>
(1,589)	(563)	(316)	(332)	(136)	סה"כ התאמות לרווח
5	2	-	1	-	בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות <sup>(4)</sup>
752	269	304	100	20	סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב <sup>(5)</sup>
94	39	75	27	40	סה"כ תזרים מימון נכסים בייזום <sup>(7)</sup>
846	308	379	127	60	סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות פרטי תשקיף המיוחד לפעילות הנדל"ן המניב, ללא תזרים מימון נכסים בייזום
(32)	(32)	-	(13)	-	FFO של חברה כלולה
592	425	403	241	326	הפרשי הצמדה והפרשי שער על נכסים והתחייבויות (בניכוי השפעת המס)
-	-	8	-	8	מענק מיוחד בגין מכירת Compass
107	31	49	15	39	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים <sup>(3)</sup>
(52)	(25)	(27)	(13)	(14)	בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים
1,461	707	812	357	419	סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב לפי גישת ההנהלה <sup>(6)</sup>

הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.

- (1) ההתאמות לרווח שלהלן בתקופות קודמות אינן כוללות התאמות בגין עזריאלי אי קומרס שכן תוצאותיה של החברה נטרלו במלואן.
- (2) ברבעון הנוכחי בעיקר עלויות בגין מכירת קומפאס, בשנת 2023 בעיקר רווח ממכירת קומפאס, ברבעון המקביל בגין ייעוץ ומשפטיות של עסקאות ורכישות.

- (3) פיקדונות הדיירים בדיוור המוגן ייחשבו כנתקבלו או כהושבו במועד חתימת ההסכם או סיומו, לפי הענין ולא כפי שהם מוצגים בדוח תזרים המזומנים.
- (4) חושב לפי ריבית משוקללת של הקבוצה בגין ההשקעה בעזריאלי אי קומרס, בגין 65% מעלות ההשקעה.
- (5) המיוחס לבעלי המניות בלבד.
- (6) כולל FFO מתחום הדיוור המוגן בסך של כ-50 מיליון ש"ח וכ-40 מיליון ש"ח, בששת ובשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בחודש יוני 2024 (בסך של כ-15 וכ-30 מיליון ש"ח בששת ובשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בחודש יוני 2022 ובסך של כ-85 מיליון ש"ח בשנת 2023).
- חושב לפי עלויות אשראי ריאליות בגין נכסים בייזום.

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



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

30.6.2023		30.6.2024	
22,212	(232)	23,259	(236)
5,161	27,141	5,416	28,439
224		234	

הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים

מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה

בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)

**EPRA NRV**

**EPRA NRV למניה (ש"ח)**

הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צוין אחרת.

### 2.8.2 מדד EPRA NTA

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

EPRA NTA		
30.6.2023	30.6.2024	
22,212	23,259	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(232)	(236)	מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה
(1,354)	(1,361)	יתרת המוניטין שאינה כנגד עתודה למס נדחה כפי שמופיעה במאזן החברה
(26)	(2)	נכסים בלתי מוחשיים אחרים
2,581	2,708	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
23,181	24,368	<b>EPRA NTA</b>
191	201	<b>EPRA NTA למניה (ש"ח)</b>

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		
30.6.2023	30.6.2024	
22,212	23,259	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(232)	(236)	מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה
(1,354)	(1,361)	יתרת המוניטין שאינה כנגד עתודה למס נדחה כפי שמופיעה במאזן החברה
1,348	1,460	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
21,974	23,122	<b>EPRA NDV</b>
181	191	<b>EPRA NDV למניה (ש"ח)</b>

הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צוין אחרת.

# נכסי הנדל"ן המניב של קבוצת עזריאלי\*

## קניונים ומרכזים מסחריים

עזריאלי רעננה	קניון עזריאלי אילון
קניון עזריאלי חיפה	קניון עזריאלי הוד השרון
קניון עזריאלי עכו	עזריאלי הרצליה אאוטלט
עזריאלי אור יהודה אאוטלט	קניון עזריאלי גבעתיים
קניון עזריאלי הנגב	קניון עזריאלי ירושלים
קניון עזריאלי ראשונים	קניון עזריאלי מודיעין
קניון עזריאלי שרונה	קניון עזריאלי
פאלאס מודיעין	מרכז עזריאלי חולון
פאלאס להבים	קניון עזריאלי חולון
עזריאלי טאון	קניון עזריאלי רמלה
מודיעין (מגרש 21)	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
מודיעין משרדים (מגרש 21)	עזריאלי עכו

## דיור מוגן

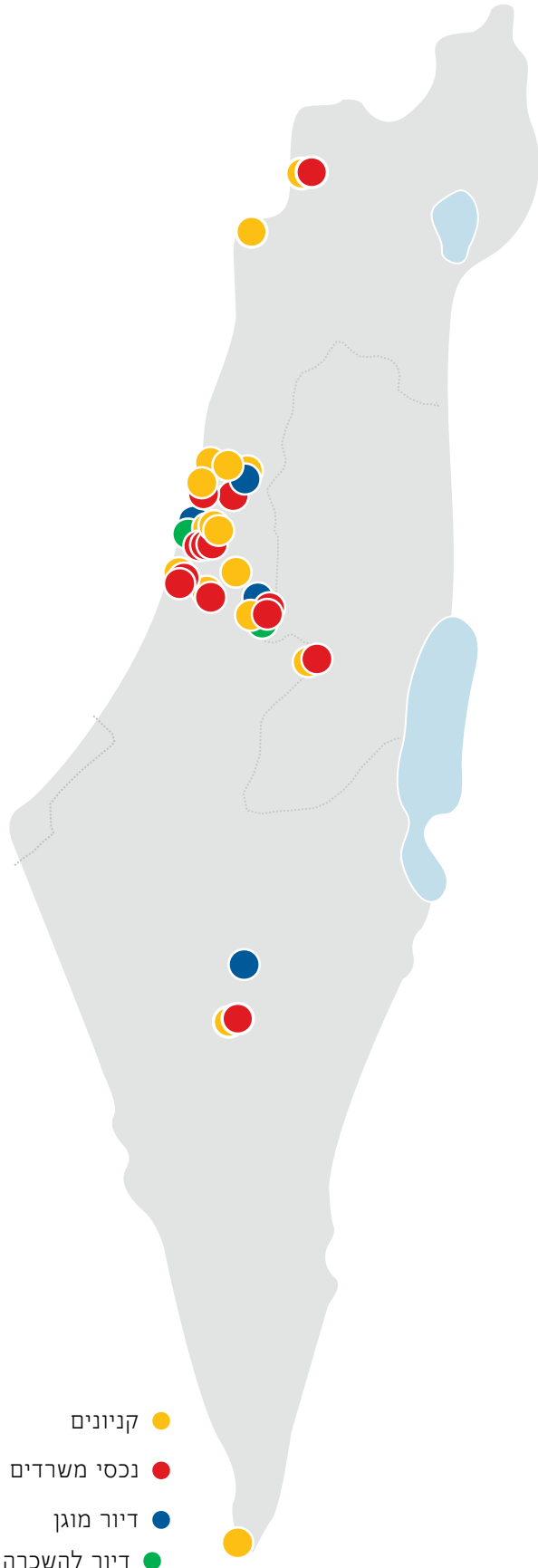
פאלאס תל אביב  
פאלאס רעננה  
פאלאס מודיעין  
פאלאס להבים

## מגורים להשכרה

עזריאלי TOWN  
עזריאלי מודיעין  
עזריאלי טאון מודיעין

## חו"ל

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



- קניונים
- נכסי משרדים
- דיור מוגן
- דיור להשכרה

22 קניונים ומרכזים מסחריים 365 אלף מ"ר

16 נכסי משרדים 649 אלף מ"ר

4 בתי דיור מוגן 115 אלף מ"ר 1,141 יח"ד

8 נכסי משרדים בחו"ל 245 אלף מ"ר

3 בנייני מגורים להשכרה 34 אלף מ"ר 357 יח"ד

סה"כ 1,408 אלף מ"ר

\* נכון ליום 30 ביוני 2024.  
\*\* נתוני השטחים הינם חלק החברה.



Green Mountain

100% בעלות

# השקעות הדאטה סנטרס של קבוצת עזריאלי(1)

## OSL1-Enebakk, Norway

Data center located 20 km outside Norway's capital



Max IT capacity 93 MW

## SVG1-Rennesoy, Norway

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



Max IT capacity 25 MW

## RJU1-RJUKAN, Norway

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



Max IT capacity 40 MW

## OSL2-Hamar, Norway

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



Max IT capacity 120+30 MW

## FRA1-Mainz, Germany (2) (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.



Max IT capacity 54 MW

## LON1-Romford, England

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



Max IT capacity 40 MW

(1) נכון ליום 30 ביוני 2024.

(2) אילוסטרציה

(3) בשותפות עם KMW (50%-50%)

## 2.9 תחום המרכזים המסחריים והקניונים בישראל

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

הפדיונות שדיווחו השוכרים בקניוני הקבוצה ברבעון השני לשנת 2024 היו גבוהים בכ-10% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הפדיונות שדיווחו השוכרים בחודשים מרץ-יוני 2024 היו גבוהים בכ-7.9% 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 ולמובילות וחדשנות בתחום הקניונים, לרבות בדרך של יצירת אפליקציה ייחודית, אשר מעניקה הנחות בלעדיות לבאי הקניון ומאפשרת ערוץ שיווק ישיר על בסיס העדפות לקוח. מטרתה של החדשנות הטכנולוגית, הינה להביא להעצמת חווית הלקוח בבואו לקניון תוך שילוב העולם הדיגיטלי והפיזי.
- **כרטיסי מתנה** - לקבוצה כרטיס מתנה (גיפט קארד) ייעודי AZRIELI TIME, הניתן למימוש בקניוני הקבוצה. 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-1,920 שוכרים.

### ביצועי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל ושינויים בשווי

לקבוצת עזריאלי 22 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-365 אלפי מ"ר.

**יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל** - הסתכמה ביום 30 בחודש יוני 2024 בסך של כ-15.7 מיליארד ש"ח, לעומת כ-15.5 מיליארד ש"ח ביום 31 בחודש דצמבר 2023. 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 2024.

**שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר** - הרווח מהתאמת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בכ-78 מיליון ש"ח ונבע בעיקר מהשפעת עליית המדד על שווי הנכסים, לעומת רווח של כ-112 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	לשישה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			הכנסות NOI
	31.12.2023	30.6.2023	30.6.2024	אחוז שינוי	30.6.2023	30.6.2024	
1,197	598	621	4%	302	320	6%	
941	482	489	1%	244	249	2%	

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI במגזר המרכזים מסחריים וקניונים בישראל הושפע בעיקר בשל עליית המדד שכן חוזי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל				
לשישה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30.6.2023	30.6.2024	30.6.2023	30.6.2024	
482	489	244	249	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	-	-	-	NOI בגין נכסים שנמכרו בשנת 2023
482	489	244	249	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

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

## 2.10 תחום המשרדים

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

נכסי ההשכרה למשרדים של החברה מתאפיינים בעיקר:

- מיצוב:** בין נכסי החברה מצויים פרויקטים הנחשבים מובילים ומשמעותיים ביותר בתחום שטחי ההשכרה למשרדים בישראל וכן, מהווים אייקון בנוף הישראלי בכלל והתל-אביבי בפרט, כדוגמת מרכז עזריאלי תל-אביב ומגדל עזריאלי שרונה.
- מיקום:** החברה עוסקת בייזום שטחי השכרה למשרדים ופועלת לאיתור וייזום הקמה של נכסיה בתחום זה באזורים בהם הביקוש למשרדים גבוה. לרוב, מצויים הפרויקטים של החברה בלב מתחמי העסקים של ישראל ובקרבה למרכזי הערים וכן, מתאפיינים בגישה נוחה של תחבורה פרטית וציבורית. כך לדוגמה, לחברה מספר פרויקטים באזור המערב הצפוני של תל-אביב, הן מניבים והן בייזום והקמה.
- קומות רחבות היקף:** פורטפוליו הנכסים של החברה כולל מספר פרויקטים בעלי שטחי קומה גדולים. אלו מספקים מענה לביקוש הגובר מצד חברות גדולות המעוניינות ליצור אתר מרכזי אחד לעובדים ופריסתם על פני מספר קומות קטן יותר. כך 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 וינהלו 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 נבנו 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 לתקני LEED O&M GOLD מחמירים לנכסים קיימים במגדלי 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-765 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 16 נכסים מניבים בתחום זה בישראל, בשטח כולל להשכרה של כ-649 אלפי מ"ר.

**יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל** - הסתכמה ביום 30 ביוני 2024 בסך של כ-16.9 מיליארד ש"ח, לעומת כ-16.6 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2023. השינוי נובע בעיקר מהשקעות בנכסי המגזר ומעליית שווי נכסי המגזר. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני 2024.

**שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר** - שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר - הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-43 מיליון ש"ח ונבע בעיקר מהשפעת עליית המדד על שווי הנכסים ומעליית שווי בקמפוס סולארדג שנובעת מהתאמת דמי השכירות הצפויים על בסיס השטחים שיבנו בפועל בקיזוז עליה בשיעור ההיוון וכן מההתאמה שבוצעה בפרויקט שרונה לאור הודעת עזיבה של שוכר משמעותי בהיקף שטחים של כ-31 אלף מ"ר, לעומת רווח של כ-384 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							
לשנה שהסתיימה ביום	לשישה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			
	30.6.2023	30.6.2024	אחוז שינוי	30.6.2023	30.6.2024	אחוז שינוי	
31.12.2023	491	515	5%	246	258	5%	הכנסות
1,009	405	422	4%	204	211	3%	NOI

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI במגזר המשרדים ואחרים בישראל הושפע בעיקר בשל עליית המדד שכן חוזי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל				
לשישה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30.6.2023	30.6.2024	30.6.2023	30.6.2024	
405	423	204	211	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	(1)	-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו או הקמתם הושלמה בשנת 2023
405	422	204	211	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI במגזר המשרדים ואחרים בישראל מנכסים זהים (Same Property NOI) הושפע בעיקר מעלויות 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. כמו-כן, הקבוצה מקימה פרויקט נוסף בראשון לציון כמפורט להלן.

### 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-1,141 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). לפרטים נוספים, ראו סעיף 4.1.1 להלן.

**יתרת נכסי המגזר של הקבוצה במגזר דיור מוגן** - הסתכמה ביום 30 ביוני 2024 לסך של כ-3.4 מיליארד ש"ח, לעומת סך של כ-3.3 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2023. הנכסים מוצגים לפי הערכות השווי שנערכו על-ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בחודש דצמבר 2023.

**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	לשישה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	30.6.2023	30.6.2024	אחוז שינוי	30.6.2023	30.6.2024	אחוז שינוי
31.12.2023	120	131	9%	61	67	10%
246	34	43	26%	18	22	22%
72						

הנתונים במיליוני ש"ח.

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

התפתחות ה-NOI של מגזר דיור מוגן				
לשישה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30.6.2023	30.6.2024	30.6.2023	30.6.2024	
34	43	18	22	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	-	-	-	NOI בגין נכסים שהקמתם הסתיימה בשנת 2023
34	43	18	22	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.

מרבית הנכסים הקיימים בארה"ב ממומנים בנפרד מהמימון התאגידי, באמצעות הלוואות דולריות ללא זכות חזרה ללווה (Non-Recourse), למעט מקרים יוצאי דופן המוגדרים בהסכם ההלוואה ונחשבים כמקובלים בשוק האמריקאי. בהקשר זה יצוין, כי לאור אי עמידה בתנאי הלוואת ה-Non-Recourse למימון הנכס Riverway 1, החברה מצויה במו"מ עם המלווה לשינוי תנאי ההלוואה, כאשר במקביל למו"מ כאמור, הודיע המלווה על כוונתו לפעול למימוש הנכס (כנגד מחיקת ההלוואה שהינה בסכום שאינו שונה מהותית משווי הנכס). למועד פרסום הדוח, המו"מ בין הצדדים נמשך.

המגמה של גידול בשטחים הפנויים בשוק המשרדים ביוסטון המשיכה בשנת 2023, וכן, בתקופת הדוח, אם כי במידה פחותה לעומת שנת 2022, בעיקר בשל מגמה שלילית בשוקי ההון והחוב הגלובליים, התמקדות חברות ממגזר הטכנולוגיה בצמצום הוצאות ועוד. עוד יצוין, כי העליה במחירי הנפט שחלה במהלך שנת 2021 ונמשכה גם במהלך השנים 2022 ו-2023 לא באה לידי ביטוי בגידול הביקוש לשטחי משרדים ביוסטון אם כי באיזורים מסוימים של יוסטון בהם מרוכזים חברות אנרגיה, מסתמן שיפור בביקושים לשטחי משרדים. בנוסף, שורה של מיזוגים בתחום האנרגיה עשויים להשפיע על הביקוש שכן החברות הממוזגות צפויות לאכלס פחות שטחי משרדים.

### 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-144 שוכרים.<sup>20</sup>

**יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר** - הסתכמה ביום 30 ביוני 2024 בסך של כ-1.9 מיליארד ש"ח, לעומת כ-1.8 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2023. עיקר השינוי נובע מעליית שער החליפין של הדולר ליום 30 ביוני 2024 לעומת 31 בדצמבר 2023. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2023.

**שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר** - רווח מהתאמת השווי של הנדל"ן בסך של 2 מיליון ש"ח לעומת רווח של 3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

<sup>20</sup> "חלק החברה" - בניכוי החזקות מיעוט בחברות מסוימות.

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

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב						
לשנה שהסתיימה ביום	לשישה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	30.6.2023	30.6.2024	אחוז שינוי	30.6.2023	30.6.2024	אחוז שינוי
31.12.2023						
239	120	113	(6%)	63	56	(11%)
110	58	49	(16%)	30	24	(20%)
						הנתונים במיליוני ש"ח.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב				
לשישה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30.6.2023	30.6.2024	30.6.2023	30.6.2024	
58	49	30	24	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	-	-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו בשנת 2023
58	49	30	24	סך NOI מכלל הנכסים
				הנתונים במיליוני ש"ח.

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

## 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 בשם לב לפוטנציאל הצמיחה שקיים בתחום ומתוך כוונה, כי הוא יהווה מנוע צמיחה נוסף לפעילות החברה. נכון למועד הדוח, מעסיקה החברה בתחום ה-Data Centers (באמצעות חברות בנות בחו"ל) כ-187 עובדים.

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. בשנת 2023, החברה מימשה את מלוא החזקותיה בקומפאס. לפרטים נוספים אודות המימוש האמור ראו סעיף 1.2.2.8 לפרק ב' בדוח התקופתי לשנת 2023, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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 בנוורבגיה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 13 ו-19 ביולי 2021 ומיום 24 באוגוסט 2021 (אסמכתאות: 2021-01-116121-01, 2021-01-118377 ו-2021-01-136974), בהתאמה, הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

בנוסף, במהלך שנת 2023, השלימה החברה רכישה (בעקיפין) של שתי חברות אנגליות ("החברות האנגליות"): חברה השוכרת מצד ג' קרקע עליה בנוי דאטה סנטר פעיל הממוקם במזרח העיר לונדון, וחברה נוספת שהינה בעלת קרקע פנויה הסמוכה לדאטה סנטר הפעיל. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 26 ביוני 2022, 25 בדצמבר 2022 ו-24 בינואר 2023 (אסמכתאות: 2021-01-078271, 2022-01-154633 ו-2023-01-010848), בהתאמה, הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

נכון למועד פרסום הדוח, פועלת החברה לריכוז החזקותיה בתחום ה-Data Centers באירופה תחת חברת החזקות זרה ייעודית, בשליטה מלאה של החברה. להערכת החברה, ריכוז החזקות יאפשר לה לבצע גיוסי הון ממשקיעים לשם תמיכה בהצאת קצב פיתוח של פעילות ה-Data Centers.

במהלך שנת 2023, התקשרה GM באמצעות חברת בת בבעלותה המלאה בהסכם שירותים עם TikTok Norway AS, חברה נורבגית שהינה חלק מקבוצת חברות בעלות פעילות גלובלית ("הלקוח"), שאינה קשורה לחברה, למתן שירותי דאטה סנטרס בקמפוס שיוקם על-ידי GM בנוורבגיה. המועד הנקוב בהסכם לסיום הקמת ואספקת 30MW הראשונים בקמפוס

חלף, ובהתאם להוראות ההסכם קיימת ללקוח זכות לביטול במקרה של איחור כאמור.<sup>21</sup> לאחר תקופת הדוח, הושלם תהליך המסירה ללקוח של ה-30MW הראשונים. במקביל, דנים הצדדים במועדי מסירת יתר חלקי הפרויקט, דחיית המועד בו קמה זכותו של הלקוח לביטול ההסכם בשל העיכוב במסירה ובהפחתת תשלומי הלקוח בגין העיכוב כאמור. להערכת החברה, נכון למועד פרסום הדוח, לאור המשך עבודות התאמה והתקנת ציוד (שרתים וציוד תקשורת) על-ידי הלקוח בכלל הקמפוס והמשא ומתן המתנהל בין הצדדים, הסיכוי לביטול ההסכם על-ידי הלקוח נמוך. להערכת החברה, מועד מסירת ה-60MW הנוותרים יחול במחצית השנייה של 2024. בנוסף, GM והלקוח החלו בשיחות ראשוניות ביחס למימוש הלקוח את האפשרות להגדלת הקיבולת ב-30MW נוספים.<sup>22</sup> כמו-כן, נכון למועד פרסום הדוח, החברה מקיימת משא ומתן עם גוף מממן לקבלת מימון ללא זכות חזרה ללווה (Non-Recourse) לפרויקט האמור, בהיקף של כ-370 מיליון אירו. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 3 ביולי 2024 (אסמכתא: 2024-01-068701), שהאמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 30 במרץ 2023, התקשרה GM באמצעות חברה בבעלותה (בעקיפין), במיזם משותף עם חברה גרמנית, להקמת קמפוס דאטה סנטר שיוכר ממספר מבנים באזור פרנקפורט גרמניה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 2 באפריל 2023 (אסמכתא: 2023-01-037008), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 21 בדצמבר 2023 פורסם על-ידי החברה דיווח מיידי, אגב בחינת אפשרות לגיוס אגרות חוב, אודות משא ומתן שמנהלת GM עם חברת טכנולוגיה בינלאומית מובילה ("חברת הטכנולוגיה"), להתקשרות בהסכם למתן שירותי דאטה סנטרס לחברת הטכנולוגיה, בהיקף של כ-120MW בקמפוס שתקים GM בנורבגיה. נכון למועד פרסום הדוח, המשא ומתן מתקדם וכחלק מהיערכות החברה להסכם כאמור ולביצועו, מקיימת החברה למועד פרסום הדוח משא ומתן עם גוף מממן לקבלת מימון לפרויקט בהיקף של כ-800 מיליון אירו. להערכת החברה, לעסקה, ככל שתושלם, צפויה להיות השפעה מהותית על תוצאותיה הכספיות. לפרטים נוספים אודות המשא ומתן ראו דיווחים מיידיים מימים 21 בדצמבר 2023 ו-3 ביולי 2024 (אסמכתאות: 2023-01-138762 ו-2024-01-068701, בהתאמה), שהאמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

נכון למועד פרסום הדוח, GM מקיימת משא ומתן עם גוף מממן לקבלת מימון בהיקף של כ-7,000 מיליוני NOK (כ-600 מיליון אירו), מתוכם סך של כ-5,000 מיליוני NOK (כ-435 מיליון אירו) מיועד למחזור הלוואה קיימת של GM, והיתרה צפויה לשמש את GM עבור מימון הרחבת הקמפוסים הקיימים שלה (Capital Expenditures). מעבר לאמור, למועד פרסום הדוח, החברה מקיימת משאים ומתנים נוספים עם חברות טכנולוגיה בינלאומיות מובילות ובמקביל עם גופים מממנים שונים בהיקף מצטבר של כ-500 מיליון אירו, בקשר עם מימון הפרויקטים השונים בתחום ה-Data Centers, וביניהם פרויקט הקמת קמפוס Data Centers באזור פרנקפורט, גרמניה, כמפורט לעיל, בגינו חתמה GM על מכתב כוונות לא מחייב לכניסה למשא ומתן להתקשרות בהסכם למתן שירותי Data Centers, בהיקף כולל של כ-54MW, עם חברת טכנולוגיה בינלאומית מובילה; ופרויקט למימון, פיתוח והרחבת קמפוס ה-Data Centers במזרח לונדון, אנגליה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 3 ביולי 2024 (אסמכתא: 2024-01-068701), שהאמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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

יודגש, כי למועד פרסום הדוח אין כל ודאות כי המשאים ומתנים המפורטים בסעיף זה, כולם או חלקם, יבשילו לכדי עסקאות מחייבות, ואין כל ודאות באשר לתנאיהן והיקפן. החברה תדווח בהתאם לדרישות הדין בדבר התפתחות מהותית שתחול בקשר עם המשאים ומתנים האמורים.

*הערכות החברה בסעיף זה כי ריכוז ההחזקות יאפשר לבצע גיוסי הון לפעילות ה-Data Centers, אפשרות מימוש זכות ביטול ההסכם על-ידי הלקוח, המועד הצפוי לאספקת 60MW, השפעת השלמת העסקה עם חברת הטכנולוגיה על תוצאותיה הכספיות של החברה ופוטנציאל הצמיחה הקיים בתחום ה-Data Centers הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק נירות ערך, המבוססות על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד פרסום הדוח ועל מקורות מידע חיצוניים לחברה, ואין כל ודאות בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה ו/או GM, שינויים בלוחות הזמנים של הפרויקטים, היקפם בפועל ושיווקם ובשל גורמים שאינם בשליטתה ובכלל כן, שינויים בשוק ה-Data Centers הגלובלי ובין היתר כתוצאה מהשפעת גורמים מקרו כלכליים או ענפיים כתוצאה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 29.5 לדוח התקופתי לשנת 2023, שהאמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.*

<sup>21</sup> כמפורט בסעיף 1.4 לדיווח המיידי של החברה מיום 8 במרץ 2023 (אסמכתא: 2023-01-024873), שהאמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

## 2.13.1. ביצועי מגזר ה-DATA CENTERS ושינויים בשווי

נכון למועד הדוח, לחברות המוחזקות על ידי הקבוצה בתחום ה-Data Centers, 4 נכסים מניבים, מתוכם 3 נכסים בנורבגיה באמצעות החזקות החברה ב-GM וכן דאטה סנטר פעיל במזרח לונדון.

**יתרת הנכסים של הקבוצה במגזר -** הסתכמה ביום 30 ביוני 2024 בסך של כ-8.8 מיליארד ש"ח, לעומת כ-7.4 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2023. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר ומרווחי השערוך שהוכרו בתקופה. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על-ידי שמאים בלתי תלויים ליום 30 ביוני 2024.

**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-196 מיליון ש"ח ונבע בעיקר מירידת שיעורי ההיוון לאור התקדמות בהקמת נכסי המגזר לעומת רווח של כ-354 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

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

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר DATA CENTERS							
לשנה שהסתיימה ביום	לשישה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			
	31.12.2023	30.6.2023	30.6.2024	אחוז שינוי	30.6.2023	30.6.2024	אחוז שינוי
290	180	139	(23%)	107	74	(31%)	הכנסות
154	*98	75	(23%)	*59	43	(27%)	NOI

הנתונים במיליוני ש"ח.

\* סך של כ-32 מיליון ש"ח ברבעון ושל כ-51 מיליון ש"ח בתקופה של שישה חודשים הינו בגין חברת קומפאס.

הקיסון בהכנסות וב-NOI במגזר ה-DATA CENTERS בתקופת הדוח נבעו בעיקר ממכירת פעילות קומפאס בקיסון הכללת תוצאות ה-Data center במזרח לונדון שנכללו בתוצאות החברה החל מהרבעון השני לשנת 2023.

התפתחות ה- NOI של מגזר DATA CENTERS				
לשישה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30.6.2023	30.6.2024	30.6.2023	30.6.2024	
41	61	27	43	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
57	14	32	-	NOI בגין נכסים שנמכרו/שנרכשו בשנת 2023
98	75	59	43	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

## 2.14 תחום המגורים להשכרה בישראל

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

במהלך שנת 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. על-פי תנאי המכרז, החברה תישא בתשלום הוצאות פיתוח בהיקף של כ-19 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הזכיה במכרז ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 30 באפריל 2023 (אסמכתא: 01-045585-2023), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

במהלך חודש מאי 2024, החלה החברה באכלוס יחידות הדיור בפרויקט עזריאלי טאון מודיעין (מגרש 21).

### 2.14.1 ביצועי מגזר מגורים להשכרה בישראל ושינויים בשווי

נכון למועד הדוח, לקבוצת עזריאלי 3 נכסים מניבים בתחום זה בישראל, בשטח כולל להשכרה של כ-34 אלפי מ"ר.

**יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר המגורים להשכרה בישראל** - נכון ליום 30 ביוני 2024 הסתכמה לסך של 1.9 מיליארד ש"ח בדומה ליתרה ביום 31 בדצמבר 2023.

**שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר** - קיטון בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר בסך של 1 מיליון ש"ח בתקופת הדוח לעומת הפסד בתקופה המקבילה של כ-7 מיליון ש"ח. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על-ידי שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני 2024.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר המגורים להשכרה בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר המגורים להשכרה בישראל							
לשנה שהסתיימה ביום	לשישה חודשים שהסתיימו ביום			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			
	31.12.2023	30.6.2023	30.6.2024	אחוז שינוי	30.6.2023	30.6.2024	אחוז שינוי
18	8	11	38%	4	6	50%	הכנסות
15	7	8	14%	4	4	-	NOI

הנתונים במיליוני ש"ח.

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

להלן התפתחות ה-NOI של מגזר המגורים להשכרה בישראל:

התפתחות ה-NOI של מגזר מגורים להשכרה בישראל				
לשישה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
30.6.2023	30.6.2024	30.6.2023	30.6.2024	
7	8	4	4	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	-	-	-	NOI בגין נכסים שהקמתם הסתיימה בשנת 2023
7	8	4	4	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

## 2.15 נדל"ן מניב - פעילויות נוספות

### 2.15.1.2. מלונאות

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

ביום 9 בחודש פברואר 2020, השלימה החברה את הצעד המרכזי הראשון בכניסתה לענף המלונאות, באמצעות רכישת מלון הר ציון בירושלים (בסעיף זה: "המלון").

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 341 חדרים וחניון תת קרקעי שיכלול כ-210 מקומות חניה. שיפוץ המלון והרחבתו כפופים לקבלת היתר בנייה ובחודש נובמבר 2021 התקבל היתר חפירה ודיפון והעבודות החלו. לאחר שיפוץ המלון והרחבתו, צפוי המלון להיפתח מחדש. היתר בנייה לכלל המלון אושר בתנאים והחברה פועלת למילויים.

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

במסגרת פעילות החברה בענף המלונאות, מתכננת החברה בניית מלונות במסגרת פרויקטים הנמצאים בבעלות הקבוצה המאופיינים בעירוב שימושים ומקנים, בין היתר, זכויות בנייה לייעוד מלונאות, כדלקמן: ייזום מלון בעיר מודיעין (מגרש 21), הממוקם בסמוך לקניון עזריאלי מודיעין הצפוי לכלול כ-85 חדרי מלון וסוויטות ואשר צפוי להיפתח במהלך שנת 2024; וכן, ייזום מלון בהרחבת מרכז עזריאלי (מגדל הספירלה), בתל אביב הצפוי לכלול כ-250 חדרי מלון וסוויטות.

*הערכות החברה בסעיף זה בדבר ההזדמנויות הטמונות בכניסה לענף המלונאות, צפי לפתיחת המלון במודיעין וכן ייזום המלון בהרחבת מרכז עזריאלי הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד פרסום הדוח ועל מקורות מידע חיצוניים לחברה, ואין כל וודאות בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כן, שינויים בתנאי השוק, בענף המלונאות ובענף הבנייה.*



## 3 | פעילויות שאינן בתחום הנדל"ן

### 3.1 פעילויות נוספות

#### 3.1.1 השקעות בתאגידים פיננסיים

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

שינויים בהשקעה בחברות פיננסיות	
<b>בנק לאומי<sup>(1)</sup></b>	
1,032	שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.2023
-	תמורה ממכירות
-	השקעה
56	שינוי בשווי הוגן בתקופת הדוח
1,088	שווי הוגן של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות הכספיים ליום 30.6.2024
28	הכנסות מדיבידנד שנרשמו בתקופת הדוח
	הנתונים במיליוני ש"ח.
	(1) השווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 30.6.2024.

## 4 | פיתוח עסקי - מנועי צמיחה

### 4.1 סקירת פעילות הפיתוח העסקי

#### 4.1.1 ייזום נדל"ן מניב

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

ריכוז הנתונים אודות נכסים בייזום						
שם הנכס	שימוש	מ"ר לשיווק <sup>(1)</sup>	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה <sup>(2)</sup>	עלות שהושקעה <sup>(3)</sup>	עלות בנייה משוערת כולל קרקע <sup>(3)</sup>
<b>פרויקטים יזמיים בהקמה בטווח זמן קצר</b>						
צ'ק פוסט חיפה	מסחר	10,500	2024	72	123	140-150
<b>סה"כ</b>		<b>10,500</b>		<b>72</b>	<b>123</b>	<b>140-150</b>
<b>פרויקטים יזמיים בטווח זמן בינוני</b>						
דיור מוגן ראשון-לציון	דיור מוגן ומסחר	37,300	2025	313	278	500-520
קמפוס סולראדג'	משרדים	43,000	2025	560	467	790-810
מודיעין (מגרש 10)	משרדים ומסחר	37,000	2026	138	139	570-580
מלון הר ציון	מלונאות	34,000 <sup>(8)</sup>	2027	404	370	920-950
הרחבת מרכז עזריאלי ת"א (מגדל הספירלה)	מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים	150,000 <sup>(4)</sup>	2027	2,054	1,233	2,685-2,885
הרצליה גליליים	דיור להשכרה ומסחר	19,630	2027	122	127	380-400
<b>סה"כ</b>		<b>320,930</b>		<b>3,591</b>	<b>2,614</b>	<b>5,845-6,145</b>
<b>סה"כ</b>		<b>331,430</b>		<b>3,663</b>	<b>2,737</b>	<b>5,985-6,295</b>
<b>פרויקטים יזמיים בשלבי תכנון</b>						
עזריאלי טאון בניין E	משרדים	21,000 <sup>(5)</sup>	טרם נקבע	383	346	טרם נקבע
חולון 3 - אזור תעשייה חולון	מסחר ומשרדים	250,000 <sup>(6)</sup>	טרם נקבע	579	514	טרם נקבע
קרקע פתח תקווה	משרדים ומסחר	53,000 <sup>(7)</sup>	טרם נקבע	97	101	טרם נקבע
<b>סה"כ</b>		<b>324,000</b>		<b>1,059</b>	<b>961</b>	
<b>סה"כ</b>		<b>655,430</b>		<b>4,722</b>	<b>3,698</b>	

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 ביוני 2024.
3. ללא היוונים והתאמות לשוכרים ליום 30 בחודש יוני 2024.
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. זכויות הבניה נרכשו במסגרת רכישת הנכס המניב בחודש מאי 2018. החברה פועלת להגדלת זכויות הבנייה לכ- 90,520 מ"ר.
6. 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).
7. הנתונים המוצגים מתייחסים לתב"ע הקיימת על הקרקע. הקבוצה נמצאת בהליכים להגדלת זכויות הבניה בפרויקט ל-280,000 מ"ר.
8. כולל בתוכו גם את השטח הקיים וגם את הזכויות הנוספות שכן בכוננת 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, כמפורט להלן.

#### תיאור הנכסים בהקמה ועתודות הקרקע

**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' מוקם על הקרקע מבנה בן 2 קומות בהיקף של כ-10.5 אלף מ"ר וכ-340 מקומות חניה אשר קומת הקרקע שלו תשמש כסופרמרקט. בחודש דצמבר 2020, התקשרה החברה בהסכם להשכרת השטח שימש כסופרמרקט וכאולם אירועים. תכנית הבינוי אושרה על ידי הוועדה המקומית. כמו כן, הגישה החברה בקשה להיתר דיפון וביסוס אשר התקבל בחודש ינואר 2022. כמו כן, בחודש דצמבר 2021 הגישה החברה בקשה להיתר בניה מלא אשר אושר על ידי הוועדה המקומית בתנאים ובחודש אוגוסט 2022 התקבל היתר הבניה המלא והחלו עבודות הקמת השלד. נכון למועד פרסום הדוח, הקמת הפרויקט הינה לקראת סיום.

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

בחודש מרץ 2020, הגישה החברה בקשה להיתר חפירה ודיפון בפרויקט. בחודש יוני 2020, התקבל ההיתר ובתחילת שנת 2021 החלו העבודות. בחודש מאי 2021 הגישה החברה בקשה להיתר מרתפים אשר אושרה בתנאים במהלך חודש ספטמבר 2021 וההיתר התקבל בחודש מרץ 2022. בחודש אוקטובר 2021 הגישה החברה בקשה להיתר בניה לכלל הפרויקט אשר התקבל בחודש ינואר 2023 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 341 חדרים וחניון תת קרקעי שיכלול כ-210 מקומות חניה. בחודש נובמבר 2021 התקבל היתר חפירה ודיפון והעבודות החלו. היתר בניה לכלל המלון אושר בתנאים במהלך חודש ינואר 2023 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 יכול כ-42,000 מ"ר עיליים וכ-1,054 מקומות חניה ובנוסף כ-1,000 מ"ר שטחי מסחר עיקריים תת-קרקעיים. החברה התקשרה עם סולראדג' בהסכם לשכירות הקמפוס לתקופה של 15 שנים עם אופציות להארכה עד לתקופה כוללת של 24 שנים ו-11 חודשים. החל ממועד מסירת החזקה בקמפוס, סולראדג' תהא אחראית לניהול ותחזוקת הקמפוס. בחודש יוני 2022 התקבל היתר דיפון וחפירה והעבודות נמצאות בעיצומן. בחודש אפריל 2023 אושר היתר בניה מלא לפרויקט בתנאים ובחודש אוקטובר 2023, התקבל היתר הבניה לכלל הפרויקט אשר נמצא בשלבי הקמה. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידים של החברה מיום 11 במאי 2021 (אסמכתא: 007851-01-2021) ומיום 18 בינואר 2022 (אסמכתא: 007851-01-2022), 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 מידי 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. במהלך שנת 2023, התקשרה החברה בהסכם להקמת מרכז רפואי חדש שיושכר לקופת חולים כללית בשטח של כ-8.1 אלפי מ"ר על חלק מהקרקע. החברה קידמה תכנית לתוספת של כ-8,000 מ"ר בתת הקרקע אשר אושרה בחודש פברואר 2024. בחודש מאי 2024, אושר היתר בניה בתנאים למלוא שטחי הפרויקט והחברה פועלת למילויים.

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

במסגרת התב"ע נדרשה החברה לאשר תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לפרויקט, כתנאי להיתר בניה על קרקעי. כמו-כן, התחייבה החברה להקצות, מתוך הזכויות האמורות בפרויקט, קומה ציבורית עבור עיריית תל אביב-יפו וכן, התחייבה לתשלום ולביצוע מטלות שונות בסביבת הפרויקט, לרבות במרכז עזריאלי. בכוונת החברה להקים שטחי מסחר שיהוו הרחבה של הקניון הקיים ומגדל רב קומות, מגדל הספירלה. בחודש ינואר 2020 התקבל היתר בניית מרתפים לפרויקט. בחודש ינואר 2021 נחתמה תכנית העיצוב על-ידי הגורמים המאשרים בעיריית תל אביב. בחודש יולי 2021, הגישה החברה בקשה לקבלת היתר בניה עילי לכלל הפרויקט ובחודש דצמבר 2021 התקבלה החלטת הוועדה המקומית המאשרת את קבלת ההיתר 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 ב-4 מבנים וכן שטחי מסחר, בשטח עילי כולל של הפרויקט של כ-20,000 מ"ר. מחצית מהדירות בפרויקט יושכרו בשכר דירה מפוקח שיעמוד על 80% משכר הדירה בשוק החופשי. 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 - 5,500 מ"ר וקומות מרתף, אשר מושכר 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 ה"ל") המצויה בנכס ואשר פעילותה הופסקה. בחודש דצמבר 2022 הפקידה החברה להתנגדויות תב"ע לתוספת זכויות בניה 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 השלימה את מילוי התנאים. הוגש ערר כנגד החלטת הוועדה המקומית ובחודש אוגוסט 2024 התקיים דיון בוועדת הערר וההליך טרם הסתיים.

**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. תוקף ההיתר הוארך על ידי הוועדה המקומית עד לחודש פברואר 2025.

לאור אישור תכנית המתאר קרית אריה בפתח תקוה 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  
הקמה | סטטוס

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

שימוש  
שטח להשכרה

## עזריאלי חולון 3



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

## 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

## מלון הר ציון ירושלים



היקף זכויות בניה | 34,000 מ"ר  
מספר חדרים | 350  
מועד משוער לסיום | 2027  
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 | 43,000 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 2023, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה ובסעיף 4 לפרק ב' לדוח זה - עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 30 ביוני 2024.

#### 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 2023, 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			
31.12.2023	30.6.2023	30.6.2024	
5,645	3,640	2,010	נכסים שוטפים
48,427	45,798	50,830	נכסים לא שוטפים
5,318	4,620	4,145	התחייבויות שוטפות
25,186	22,574	25,409	התחייבויות לא שוטפות
23,543	22,212	23,259	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
44%	45%	44%	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)
33%	37%	38%	חוב נטו למאזן (באחוזים)

הנתונים במיליוני ש"ח.

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

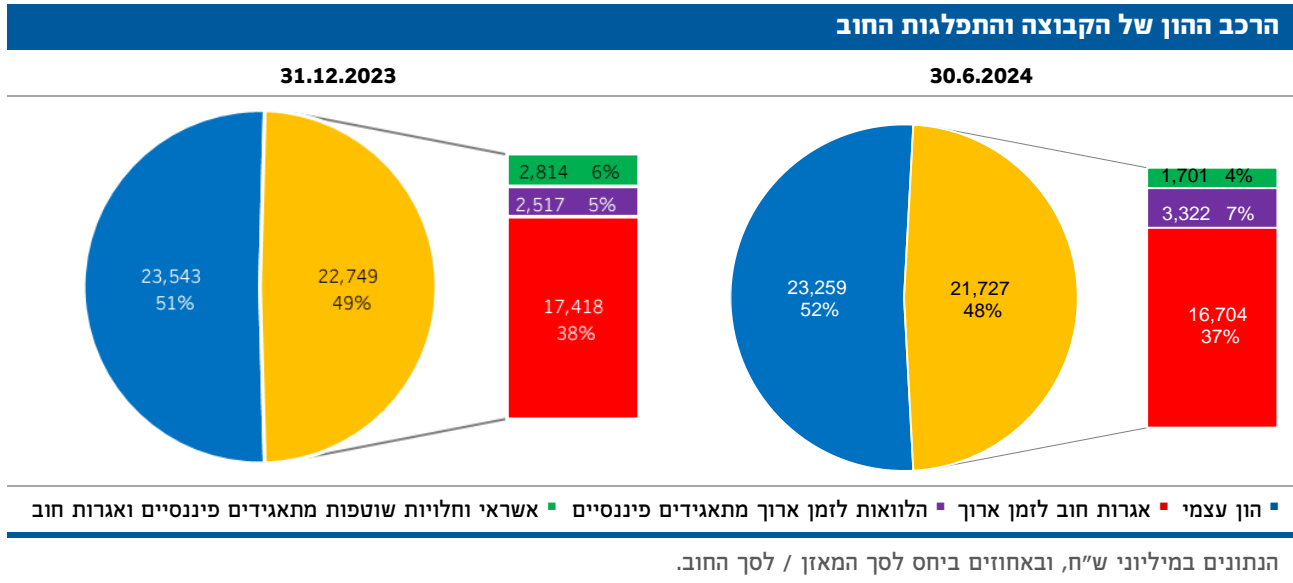
איתנותה הפיננסית של הקבוצה, המאופיינת במינוף נמוך ובהיקף נרחב של נכסים לא משועבדים, מאפשרת לקבוצה זמינות מקורות להשגת מימון בתנאים נוחים.<sup>23</sup> שיעור המינוף של הקבוצה נמוך ביחס לרבות ממתחרותיה הבולטות. המינוף הנמוך של הקבוצה משתלב עם היזמות רחבת ההיקף של החברה בתחום הנדל"ן ומאפשר גמישות גם בעתות משבר.

<sup>23</sup> לפרטים נוספים, ראו סעיף 20 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

## 5.2. הרכב מקורות המימון

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

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



הקישור בסך החוב בסך של כ- 1,022 מיליון ש"ח בתקופת הדוח נובע בעיקר מהחזר הלוואות לזמן קצר של 727 מיליון ש"ח, פרעון של קרן אגרות חוב והלוואות בקיזוז מחזור הלוואה של מול הים והשפעת עליית המדד על החוב הצמוד. למועד הדוח, לקבוצה במאוחד ובסולו גרעון בהון החוזר בסך של 2,135 מ"ש"ח ו- 1,102 מיליון ש"ח, בהתאמה. הקבוצה מעריכה, כי אם תחליט לגייס חוב במועד כלשהו, תוכל לעשות זאת לאור איתנותה הפיננסית ו/או היקף הנכסים הלא משועבדים שלה ולפיכך, קבע דירקטוריון החברה, בישיבתו ביום 18 באוגוסט 2024, לאחר שבחן את מקורות התזרים והמימון של הקבוצה, כי אין בגרעון בהון החוזר האמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה ועל יכולתה לפרוע את התחייבויותיה במועד.

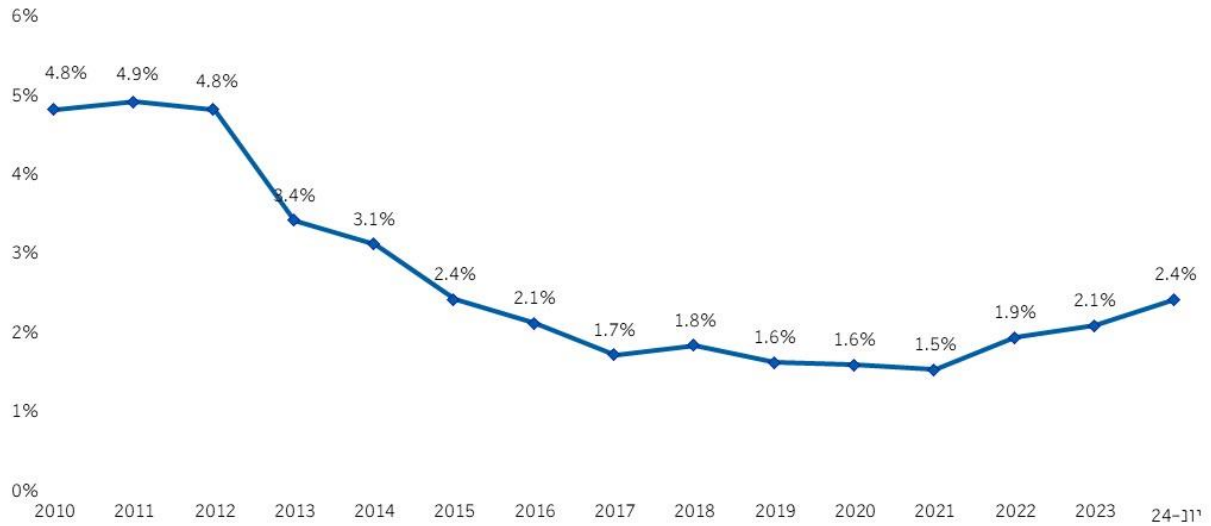
הערכות הקבוצה הנזכרות בסעיף 5.2 זה בקשר עם נזילותה וזמינות מקורות מימון שלה, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ביחס להתפתחויות בשווקים, רמות האינפלציה ותזרימי המזומנים הצפויים ועל התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי במועד הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן,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

### 5.3. עסקאות מימון

במהלך השנים האחרונות החברה פועלת להורדת הריבית הממוצעת על החוב ולהארכת משך חיי החוב. במהלך תקופת הדוח ולאחריה, החברה פעלה לגיוס חוב האמצעות הנפקת ניירות ערך מסחריים ואגרות חוב. לפרטים ראו סעיף 1.2.3.3 לעיל.

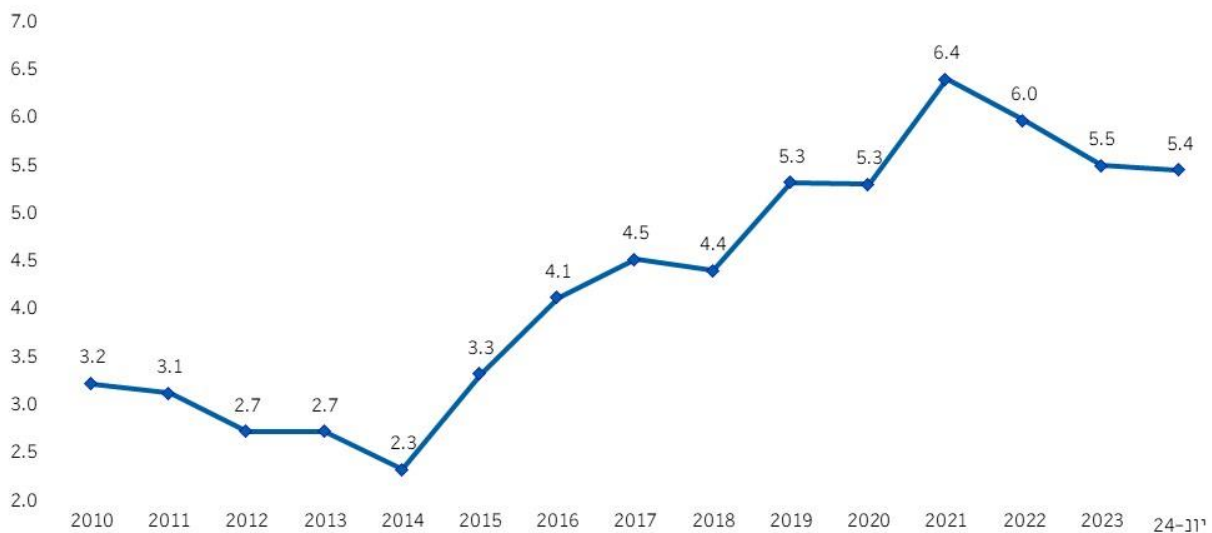
#### 1. שיעור ריבית לתום התקופה

##### 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.il עם אופק יציב על ידי מדרוג. לפרטים בדבר דירוג אגרות החוב, ניירות הערך המסחריים והלוואות פרטיות של החברה, ראו סעיף 20.12 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023 וכן סעיף 5 לפרק ב' של דוח זה, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

## 5.5. התחייבויות ומימון

להלן סיכום ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה:

פילוח ההתחייבויות הפיננסיות							
סה"כ	סה"כ		ריבית משתנה		ריבית קבועה		
	ריבית קבועה	ריבית משתנה	לא צמוד	צמוד מט"ח	לא צמוד	צמוד לדולר	צמוד מדד
59	-	59	59	-	-	-	-
21,668	20,219	1,449	-	*1,449	-	1,042	19,177
<b>21,727</b>	<b>20,219</b>	<b>1,508</b>	<b>59</b>	<b>1,449</b>	<b>-</b>	<b>1,042</b>	<b>19,177</b>

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 30.6.2024.  
\*על מרבית ההלוואה יש הגנה לשינויים בריבית.

ליום 30 ביוני 2024, שיעור ההלוואות לזמן קצר עמד על פחות מ-1% מתוך סך ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה. להערכת הנהלת החברה, שיעור זה הינו נמוך ושמרני לאור יחס המינוף הנמוך וסך הנכסים שאינם משועבדים כמפורט להלן.

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

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

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

## 5.7. מועד פירעון התחייבויות פיננסיות של הקבוצה

להלן מועדי וסכומי פירעון ההתחייבויות הפיננסיות:

שנה	קרן	ריבית	סה"כ
1	1,701	485	2,186
2	1,684	457	2,141
3	3,222	381	3,603
4	1,861	285	2,146
5 ואילך	13,259	1,200	14,459
<b>סה"כ</b>	<b>21,727</b>	<b>2,808</b>	<b>24,535</b>

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 30.6.2024.

המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה הינם בעיקר:

- תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, אשר הסתכם לסך של כ-929 מיליוני ש"ח בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024.
- האמצעים הנזילים והנכסים שאינם משועבדים.
- לקבוצה נכסים מניבים משועבדים שסכום ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משווים ההוגן.
- מחזור חובות בשוק ההון ו/או גופים מוסדיים ו/או מוסדות בנקאיים.

## 5.8 נכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי

ליום 30 ביוני 2024, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים), שמחזיקה הקבוצה, הסתכם לסך של 1.4 מיליארד ש"ח. החברה רואה באמצעה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילותה השוטפת ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ-34 מיליארד ש"ח בנוסף לכ-1.4 מיליארד ש"ח אמצעים נזילים שצוינו 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.<sup>24</sup> בהתייחס למקורות נזילים אפשריים נוספים, מעריכה הקבוצה, כי ביכולתה לגייס מימון בתנאים נוחים, בתנאים הכלכליים השוררים למועד פרסום הדוח.

### נכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי

שוי הנכסים ליום 30.6.2024	נכסים
13,633	נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל
16,440	נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
1,930	נכסי נדל"ן במגזר המגורים להשכרה בישראל
1,333	נכסי נדל"ן אחרים (בעיקר מלונאות ודאטה סנטר)
1,088	החזקות החברה בבנק לאומי
34,424	<b>סה"כ</b>

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

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

## 5.9 מצב כספי

### מצב כספי, נזילות ומקורות מימון

31.12.2023	30.6.2024	הסעיף
54,072	52,840	סך המאזן <sup>(1)</sup>
5,645	2,010	נכסים שוטפים
44,613	46,743	נדל"ן להשקעה <sup>(2)</sup>
2,814	1,701	אשראי ז"ק <sup>(3)</sup>
2,517	3,322	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים <sup>(4)</sup>
17,418	16,704	אגרות חוב, נטו <sup>(5)</sup>
23,568	23,286	סה"כ הון <sup>(6)</sup>

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) הקיטון נובע בעיקר מקיטון ביתרת המזומנים כנגד פרעונות אשראי בתקופה.
- (2) הגידול נובע בעיקר מהתקדמות ההשקעות בפרויקטים בהקמה ובנכסים המניבים בתקופת הדוח ומשינוי בשווי ההוגן של הנכסים.
- (3) הקיטון נובע בעיקר ממחזור הלוואה של מול הים ומפירעון אשראי לזמן קצר.
- (4) הגידול נובע בעיקר ממחזור הלוואות מול הים.
- (5) הקיטון נובע מפרעונות שוטפים בתקופה בקיזוז הצמדה.
- (6) הקיטון נובע בעיקר מהכרזה על חלוקת דיבידנד בקיזוז גידול בשל הרווח הכולל בתקופה.

<sup>24</sup> לפירוט אודות נושאים נוספים בקשר עם פעילות המימון בקבוצה, ראו סעיף 20 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023, 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	לשישה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	30.6.2023	30.6.2024	30.6.2023	30.6.2024	
31.12.2023					
2,225	795	620	418	156	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
2,218	796	620	419	156	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
18.35	6.56	5.11	3.45	1.29	רווח בסיסי למניה (ש"ח)
2,166	842	715	512	413	רווח כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה

הנתונים במיליוני ש"ח.

הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם ל-620 מיליון ש"ח בהשוואה ל-796 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון ברווח בתקופת הדוח הושפע בעיקר מקיטון ברווח מהתאמת שווי הוגן בסך של 535 מיליון ש"ח בקיזוז גידול ב-NOI בסך 53 מיליון ש"ח (בנטרול קומפאס), מקיטון בהוצאות מימון נטו בסך 72 מיליון ש"ח, מקיטון בהוצאות אחרות נטו בסך של 9 מיליון ש"ח, מאי הכללת תוצאות קומפאס בסך של 77 מיליון ש"ח ומקיטון בהוצאות המסים.

### 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 נובע בעיקר מרווח מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך של 38 מיליון ש"ח ומגידול בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים בניכוי מס בסך 45 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					
	לשישה חודשים שהסתיימו ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	30.6.2023	30.6.2024	30.6.2023	30.6.2024	
	141	150	75	78	הוצאות הנהלה כלליות ושיווק <sup>(1)</sup>
	(22)	(13)	(1)	(6)	הוצאות אחרות נטו <sup>(2)</sup>
	(539)	(467)	(300)	(346)	הוצאות מימון נטו <sup>(3)</sup>
	297	154	180	32	הוצאות מיסים על הכנסה <sup>(4)</sup>

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) הגידול בהוצאות ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל אשתקד בעיקר ממהתרחבות בתחום ה Data centers ומגידול בהוצאות שכר בקיזוז קיטון בהוצאות שיווק והוצאות אי קומרס, הגידול בתקופת הדוח מול התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהתרחבות הפעילות בתחום ה- Data Centers ומשכר בקיזוז קיטון בהוצאות עזראילי אי קומרס.
- (2) הגידול בהוצאות אחרות ברבעון נובע בעיקר מהוצאות חד פעמיות, הקיטון בהוצאות אחרות נטו בתקופת הדוח מול התקופה המקבילה נובע מהכנסות דיבידנד מבנק לאומי בסכום גבוה יותר.
- (3) הגידול בהוצאות המימון נטו ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר בשל השינוי במדד בתוספת גידול בהוצאות ריבית עקב הגידול בהיקף החוב. הקיטון בהוצאות המימון נטו בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר בשל השינוי במדד בקיזוז גידול בהוצאות ריבית עקב הגידול בהיקף החוב.
- (4) הקיטון בהוצאות מסים ברבעון ובתקופת הדוח נובע בעיקר מקיטון ברווח לפני מס בתקופה.

## 6.4 תזרימי מזומנים

להלן פירוט תזרימי המזומנים, שהפיקה הקבוצה ברבעון השני של שנת 2024 בהשוואה לרבעון המקביל בשנת 2023

תזרימי מזומנים לרבעון		
רבעון	רבעון שני 2024	רבעון שני 2023
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת <sup>(1)</sup>	417	280
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה <sup>(2)</sup>	(954)	(782)
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות מימון <sup>(3)</sup>	(1,865)	(532)

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) עיקר התזרים ברבעון וברבעון המקביל אשתקד נבע מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ-553 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה כ-527 מיליון ש"ח ללא קומפאס) בתוספת פיקדונות נטו מדיוור מוגן בקיזוז מסי הכנסה ששולמו. הגידול ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע מגידול בתקבולים בגין פקדונות בדיוור מוגן ושינוי בלקוחות.

(2) עיקר התזרים ברבעון השני לשנת 2024, שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-836 מיליון ש"ח, בתוספת השקעות ברכוש קבוע בסך של 100 מיליון ש"ח ובתוספת הלוואה שנתנה לזמן ארוך בסך של 104 מיליון ש"ח. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-625 מיליון ש"ח בתוספת השקעות ברכוש קבוע בסך של 158 מיליון ש"ח.

(3) עיקר השינוי מול הרבעון המקביל אשתקד נבע מגיוס אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים ברבעון המקביל בתוספת גידול בפרעונות אגרות החוב וגידול בסך הדיבידנד שחולק.

תזרימי מזומנים לחציון		
חציון	חציון ראשון 2024	חציון ראשון 2023
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת <sup>(1)</sup>	929	581
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה <sup>(2)</sup>	(1,753)	(1,839)
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות מימון <sup>(3)</sup>	(2,675)	(910)

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) עיקר התזרים בתקופה ובתקופה המקבילה אשתקד נבעו מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ-1,086 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה כ-1,032 מיליון ש"ח ללא קומפאס) בתוספת פיקדונות נטו מדיוור מוגן ובקיזוז תשלומי מיסים בתקופה.

(2) עיקר התזרים בתקופת הדוח, שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 1,649 מיליון ש"ח, השקעה ברכוש קבוע בסך של 109 מיליון ש"ח מתן הלוואות לזמן ארוך בסך של 104 מיליון ש"ח עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-1,226 מיליון ש"ח, לרכישת חברה שאוחדה לראשונה בסך 228 מיליון ש"ח, השקעה ברכוש קבוע בסך של 173 מיליון ש"ח והשקעות בחברות המטופלות בשווי המאזני בסך של 176 מיליון ש"ח.

(3) עיקר השינוי מול התקופה המקבילה אשתקד נבע מגיוס אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים בתקופה המקבילה ופרעונה בתקופה הנוכחית, מגידול בפרעונות אגרות חוב ובחלוקת דיבידנד.

בתקופת הדוח ולאחריו לא חלו שינויים מהותיים בהיבטי הממשל התאגידי בחברה כפי שפורטו בפרקים ד'-ה' לדוח התקופתי לשנת 2023, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

### 7.1 שינויים בכהונת נושאי משרה בחברה

ראו סעיף 1.2.3.2 לעיל.

### 7.2 אישור מדיניות תגמול עדכנית, מענק מיוחד והסכם ניהול של מנכ"ל החברה

ביום 2 במאי 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בין היתר, תשלום מענק מיוחד בחריגה ממדיניות התגמול של החברה למנכ"ל החברה, מדיניות תגמול עדכנית לנושאי המשרה בחברה לתקופה של שלוש שנים, עדכון להסכם הניהול עם מנכ"ל החברה, וכן, הענקת אופציות למנכ"ל החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים בקשר עם האסיפה הכללית מימים 21 במרץ 2024, 15 באפריל 2024 ו-30 באפריל 2024 (אסמכתאות: 2024-01-029742, 2024-01-043176 ו-2024-01-041491, בהתאמה), וכן, דוח מיידי בדבר תוצאות האסיפה מיום 2 במאי 2024 (אסמכתא: 2024-01-046821), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

### 7.3 פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

במהלך תקופת הדוח, אישרה ועדת התגמול החברה התקשרות לרכישת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה וחברות הבת של החברה, החל מיום 1 ביולי 2024 ועד ליום 30 ביוני 2025, 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 ביוני 2024 וכן, ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2024.

### 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 2023. החברה עדכנה את חלק מהערכות השווי של נכסיה ליום 30 ביוני 2024.

כמפורט בסעיף 9.3 לדוח הדירקטוריון, שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2023 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 ביוני 2024.

### 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 תזרימי 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 ביוני 2024.

---

אייל חנקין, מנכ"ל

---

דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 18 באוגוסט 2024

# נספח א'

---

גילוי ייעודי  
למחזיקי אגרות החוב

## נספח א' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

### להלן פרטים אודות אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור נכון למועד פרסום הדוח

סדרה	ההנפקה	שוי נקוב במועד ההנפקה	שוי נקוב במועד הדוח	שוי 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	תנאי הצמדה	פרטים בדבר הנאמן
<b>במיליוני ש"ח</b>													
סדרה ב'	10 בפברואר 2015	623.3	545.9	619.7	1	611.4	610.6	קבועה	0.65	1 באפריל 2016	1 החל מיום 1 באוקטובר 2015	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין 1-1 באפריל 2025 עד 2025 (כולל)	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: <a href="mailto:hermetic@hermetic.co.il">hermetic@hermetic.co.il</a> איש הקשר אצל הנאמן: דן אבנון או מירב עופר
	23 ביוני 2015	600.3								עד 2025	עד 2025		
	30 במרץ 2017	228.8								מכן 1 באפריל 2025	מכן 1 באפריל 2025		
	2 ביולי 2023	789.8								1-1 באפריל 2025 עד 2025 (כולל)	1-1 באפריל 2025 עד 2025 (כולל)		
סדרה ד'	7 ביולי 2016	2,194.1	2,871.6	3,302.7	21.5	3,289.7	3,158.7	קבועה	1.34	5 מיום 5 ביולי 2018	5 החל מחודש ינואר 2017	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי *2016	
	30 במרץ 2017	983.6								5 פעמיים בשנה	5 פעמיים בשנה		
	1 בפברואר 2018	1,367								5 בימים 5 בינואר ו-5 ביולי	5 בימים 5 בינואר ו-5 ביולי		
	13 ביולי 2022	625.6								5 בימים 5 בינואר ו-5 ביולי של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2030 (כולל)	5 בימים 5 בינואר ו-5 ביולי של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2030 (כולל)		
סדרה ה'	22 בינואר 2019	1,215.9	2,594.7	2,945.9	-	2,993.2	2,874.9	קבועה	1.77	30 ביוני 2019	30 החל מיום 30 ביוני 2019	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר *2018	
	19 בדצמבר 2019	1,216.7								אחת מהשנים 2022	אחת מהשנים 2022		
	20 באפריל 2020	810.7								ועד 2028 (כולל)	ועד 2028 (כולל)		

סדרה	מועד ההנפקה	שווי נקוב במועד ההנפקה	שווי נקוב במועד הדוח	שווי נקוב במועד הדוח, לרבות הצמדה	סכום הריבית שנצברה עד למועד הדוח	הסדרה כפי שנכלל בדוחות הכספיים למועד הדוח	השווי הבורסאי למועד הדוח	סוג הריבית	שיעור הריבית השנתית	מועדי תשלום קרן	מועדי תשלום ריבית	תנאי הצמדה	פרטים בדבר הנאמן
סדרה ו'	22 בינואר 2019	263.4	3,294.5	3,740.4	-	3,902.9	3,568.3	קבועה	2.48	31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019	החל מיום 30 ביוני 2019	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2018	
	19 בדצמבר 2019	932.6								אחת בשנה	פעמיים		
	20 באפריל 2020	761.9								2025 ועד 2032 (כולל)	30 בימים 31-1		
	13 ביולי 2022	1,336.5								2019 ועד 2032 (כולל)	החל מיום 2 ביולי 2022	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2021	
סדרה ז'	20 ביולי 2021	1,903.6	2,576.7	2,882.1	12.8	2,768.9	2,391.7	קבועה	0.9	2 ביולי של כל אחת מהשנים 2024 ועד 2036 (כולל)	החל מיום 2 בינואר 2022	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2021	
	25 בדצמבר 2023	673.1								אחת בשנה	פעמיים		
סדרה ח'	20 ביולי 2021	1,751.5	4,363.0	4,880.1	40.7	4,492.1	3,917.9	קבועה	1.69	2 בינואר של כל אחת מהשנים 2032 ועד 2041 (כולל)	החל מיום 2 בינואר 2022	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2021	
	13 ביולי 2022	926.4								אחת בשנה	פעמיים		
	25 בדצמבר 2023	1,685								2032 ועד 2041 (כולל)	2 בימים 2		
סה"כ		20,889.8	16,246.4	18,370.9	76	18,058.2	16,522.1						

\* 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: 071943-01-2023).
  - 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: 073659-01-2022).
  - 2.3. ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה') ושטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') אשר שניהם צורפו לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה, ראו דיווח החברה מיום 20 באפריל 2020 (אסמכתא: 035128-01-2020).
  - 2.4. ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז') ושטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') אשר שניהם צורפו לדוח הצעת המדף שפורסם על-ידי החברה, ראו דיווח החברה מיום 24 בדצמבר 2023 (אסמכתא: 115813-01-2023).
3. הדיווחים המצוינים בסעיפים 2.1, 2.2 ו-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	4 בפברואר 2024 (*)	AA+ יציב	21 ביוני 2015 28 במרץ 2017 2 בפברואר 2020 7 בפברואר 2021 6 בפברואר 2022 5 בפברואר 2023 27 ביוני 2023 28 ביוני 2023 4 בפברואר 2024
סדרה ד'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1il באופק יציב	31 בדצמבר 2023 (**)	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 31 בדצמבר 2023

דירוגים נוספים שנקבעו בין מועד ההנפקה לבין מועד הדוח		תאריך מתן הדירוג העדכני	דירוג הקבוע למועד פרסום הדוח	דירוג שנקבע במועד ההנפקה	שם חברה מדרגת	סדרה
מועד הדירוג	דירוג					
20 בינואר 2019 17 בדצמבר 2019 31 בדצמבר 2019 19 באפריל 2020 27 בדצמבר 2020 30 בדצמבר 2021 29 בדצמבר 2022 31 בדצמבר 2023	Aa1il באופק יציב	31 בדצמבר 2023 (**)	Aa1il באופק יציב	Aa1 באופק יציב	מידרוג	סדרה ה'
20 בינואר 2019 17 בדצמבר 2019 31 בדצמבר 2019 19 באפריל 2020 27 בדצמבר 2020 30 בדצמבר 2021 12 ביולי 2022 29 בדצמבר 2022 31 בדצמבר 2023	Aa1il באופק יציב	31 בדצמבר 2023 (**)	Aa1il באופק יציב	Aa1 באופק יציב	מידרוג	סדרה ו'
1 ביולי 2021 21 בדצמבר 2023 24 בדצמבר 2023 4 בפברואר 2024	AA+ יציב	4 בפברואר 2024 (*)	ilAA+ יציב	ilAA+ יציב	מעלות	סדרה ז'
1 ביולי 2021 12 ביולי 2022 21 בדצמבר 2023 24 בדצמבר 2023 4 בפברואר 2024	AA+ יציב	4 בפברואר 2024 (*)	ilAA+ יציב	ilAA+ יציב	מעלות	סדרה ח'

\* לעיון בדוח הדירוג של מעלות לאגרות החוב (סדרות ב', ז' ו-ח') ראו דוח מידי של החברה מיום 4 בפברואר 2024 (אסמכתא: 2024-01-013191), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.  
\*\* לעיון בדוח הדירוג של מידרוג לאגרות החוב (סדרות ד', ה' ו-ו') ראו דוח מידי של החברה מיום 1 בינואר 2024 (אסמכתא: 2024-01-000033), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.



## חלק ג'

---

# דוחות כספיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2024



**קבוצת עזריאלי בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים**

**ליום 30 ביוני 2024**

**(בלתי מבוקרים)**

## קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים  
ליום 30 ביוני 2024

### 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
16-28	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 ביוני 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השנויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה 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 ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

### היקף הסקירה:

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

### מסקנה:

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 18 באוגוסט, 2024

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש  
יגאל אלון 1  
בית שמש 9906201

משרד נצרת  
מרג' אבן עמר 9  
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-399445  
[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371628  
[info-eilat@deloitte.co.il](mailto:info-eilat@deloitte.co.il)

טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528  
[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173  
[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2023	2023	2024
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

4,915	1,251	1,446
1	1	1
159	84	80
506	259	416
6	11	8
58	106	59
<u>5,645</u>	<u>1,712</u>	<u>2,010</u>
-	1,928	-

<u>5,645</u>	<u>3,640</u>	<u>2,010</u>
--------------	--------------	--------------

56	29	58
308	337	487
1,038	971	1,094
44,613	42,072	46,743
796	776	849
1,616	1,613	1,599

<u>48,427</u>	<u>45,798</u>	<u>50,830</u>
---------------	---------------	---------------

<u>54,072</u>	<u>49,438</u>	<u>52,840</u>
---------------	---------------	---------------

**נכסים**

**נכסים שוטפים**

מזומנים ושווי מזומנים  
 פיקדונות והשקעות לזמן קצר  
 לקוחות  
 חייבים ויתרות חובה  
 מלאי  
 נכסי מיסים שוטפים

נכס לא שוטף המוחזק למכירה

**סה"כ נכסים שוטפים**

**נכסים לא שוטפים**

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

**סה"כ נכסים לא שוטפים**

**סה"כ נכסים**

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2023	2023	2024
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

**התחייבויות והון**

**התחייבויות שוטפות**

אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים פיננסיים ואיגרות חוב  
 ספקים ונותני שירותים  
 זכאים ויתרות זכות  
 פיקדונות מלקוחות  
 התחייבויות בגין מיסים שוטפים

2,814	2,456	1,701
751	479	624
383	325	415
1,327	1,328	1,360
43	32	45
<u>5,318</u>	<u>4,620</u>	<u>4,145</u>

**סה"כ התחייבויות שוטפות**

**התחייבויות לא שוטפות**

הלוואות מתאגידים פיננסיים  
 איגרות חוב  
 התחייבויות אחרות  
 התחייבויות מיסים נדחים

2,517	2,356	3,322
17,418	14,942	16,704
406	397	421
4,845	4,879	4,962
<u>25,186</u>	<u>22,574</u>	<u>25,409</u>

**סה"כ התחייבויות לא שוטפות**

**הון**

הון מניות רגילות  
 פרמיה על מניות  
 קרנות הון  
 עודפים

18	18	18
2,518	2,518	2,518
419	518	515
20,588	19,158	20,208

**סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה**

23,543	22,212	23,259
--------	--------	--------

**זכויות שאינן מקנות שליטה**

25	32	27
----	----	----

**סה"כ הון**

<u>23,568</u>	<u>22,244</u>	<u>23,286</u>
---------------	---------------	---------------

**סה"כ התחייבויות והון**

<u>54,072</u>	<u>49,438</u>	<u>52,840</u>
---------------	---------------	---------------

18 באוגוסט, 2024

אריאל גולדשטיין  
 סמנכ"ל כספים

אייל חנקין  
 מנכ"ל

דנה עזריאלי  
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור  
 הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים 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 ליום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ליום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ליום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
	מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)
2,943	735	781	1,442	1,530
912	491	65	853	318
(77)	(37)	-	(77)	-
100	16	26	47	83
1,259	7	17	22	27
<u>5,137</u>	<u>1,212</u>	<u>889</u>	<u>2,287</u>	<u>1,958</u>
911	214	228	423	444
96	24	15	46	34
220	51	63	95	116
943	316	372	586	550
114	8	23	44	40
<u>2,284</u>	<u>613</u>	<u>701</u>	<u>1,194</u>	<u>1,184</u>
2,853	599	188	1,093	774
(635)	(180)	(32)	(297)	(154)
<u>2,218</u>	<u>419</u>	<u>156</u>	<u>796</u>	<u>620</u>

#### 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  
**סה"כ הכנסות**

#### עלויות והוצאות:

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

**רווח לפני מיסים על ההכנסה**  
מיסים על ההכנסה

**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 ליום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ליום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ליום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
	מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)
9	18	4	(43)	45
2	21	-	10	-
(9)	26	2	26	12
(163)	-	-	-	-
109	28	251	53	38
(61)	75	253	89	50
(52)	93	257	46	95
2,166	512	413	842	715

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 הכולל האחר של השקעה המטופלת  
לפי שיטת השווי המאזני

רווח (הפסד) בגין גידור תזרים מזומנים, נטו  
ממס

גריעת קרנות הון בגין מימוש חברה כלולה

הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ

סך הכול

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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
	מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)
2,225 (7)	418 1	156 -	795 1	620 -
<u>2,218</u>	<u>419</u>	<u>156</u>	<u>796</u>	<u>620</u>
2,170 (4)	510 2	413 -	839 3	713 2
<u>2,166</u>	<u>512</u>	<u>413</u>	<u>842</u>	<u>715</u>
<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>	<u>ש"ח</u>
<u>18.35</u>	<u>3.45</u>	<u>1.29</u>	<u>6.56</u>	<u>5.11</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.נ. המיוחס  
לבעלים של החברה:

רווח בסיסי ומדולל

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

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



**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון**

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

סך הכול	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכול מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין שינויים בשווי הוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן כולל אחר	פרמיה על מניות	הון מניות	קרן הון בגין שינויים בשווי הוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן כולל אחר
									מיליוני ש"ח
23,568	25	23,543	20,588	11	(123)	531	2,518	18	
620	-	620	620	-	-	-	-	-	
45	-	45	-	-	-	45	-	-	
38	2	36	-	-	36	-	-	-	
12	-	12	-	12	-	-	-	-	
715	2	713	620	12	36	45	-	-	
3	-	3	-	3	-	-	-	-	
(1,000)	-	(1,000)	(1,000)	-	-	-	-	-	
(997)	-	(997)	(1,000)	3	-	-	-	-	
23,286	27	23,259	20,208	26	(87)	576	2,518	18	

יתרה ליום 1 בינואר 2024

התנועה בתקופת הדוח:

רווח נקי לתקופה  
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ  
רווח בגין גידור תזרים מזומנים  
סה"כ רווח כולל לתקופה

קרן הון תשלום מבוסס מניות  
דיבידנד לבעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 ביוני 2024

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

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

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										
22,102	29	22,073	19,063	20	-	(68)	522	2,518	18	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2023</b>
										<b>התנועה בתקופת הדוח:</b>
796	1	795	795	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(43)	-	(43)	-	-	-	-	(43)	-	-	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס חלק ברווח הכולל של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
10	-	10	-	8	-	2	-	-	-	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
53	2	51	-	-	-	51	-	-	-	רווח בגין גידור תזרים מזומנים
26	-	26	-	26	-	-	-	-	-	מיון בגין נכס לא שוטף מוחזק למכירה, נטו ממס
-	-	-	-	-	114	(114)	-	-	-	<b>סה"כ רווח כולל לתקופה</b>
842	3	839	795	34	114	(61)	(43)	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
(700)	-	(700)	(700)	-	-	-	-	-	-	
<u>22,244</u>	<u>32</u>	<u>22,212</u>	<u>19,158</u>	<u>54</u>	<u>114</u>	<u>(129)</u>	<u>479</u>	<u>2,518</u>	<u>18</u>	<b>יתרה ליום 30 ביוני 2023</b>

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 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	רווח כולל אחר	הוגן דרך שיעודו לשווי הוניים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות מיליוני ש"ח	עודפים	סך הכל מיחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
18	2,518	572	(338)	21	20,052	22,843	27	22,870	יתרה ליום 1 באפריל 2024
-	-	-	-	-	156	156	-	156	רווח נקי לתקופה
-	-	4	-	-	-	4	-	4	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
-	-	-	251	-	-	251	-	251	רווח בגין גידור תזרים מזומנים
-	-	-	-	2	-	2	-	2	סה"כ רווח כולל לתקופה
-	-	4	251	2	156	413	-	413	קרן הון תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	3	-	3	-	3	
18	2,518	576	(87)	26	20,208	23,259	27	23,286	יתרה ליום 30 ביוני 2024

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 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

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									
21,732	30	21,702	18,740	17	-	(52)	461	2,518	18
419	1	418	418	-	-	-	-	-	-
18	-	18	-	-	-	-	18	-	-
21	-	21	-	11	-	10	-	-	-
28	1	27	-	-	-	27	-	-	-
26	-	26	-	26	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	114	(114)	-	-	-
512	2	510	418	37	114	(77)	18	-	-
22,244	32	22,212	19,158	54	114	(129)	479	2,518	18

יתרה ליום 1 באפריל 2023

התנועה בתקופת הדוח:

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  
רווח בגין גידור תזרים מזומנים  
מיון בגין נכס לא שוטף מוחזק למכירה, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2023

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 2023 (מבוקר)

סך הכול	זכויות שאינן מקבולות שליטה	סה"כ מיחוס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות	קרן הון בגין הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ	קרן הון בגין שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	פרמיה על מניות	הון מניות	קרן הון בגין שינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים
									הון מניות
22,102	29	22,073	19,063	20	(68)	522	2,518	18	יתרה ליום 1 בינואר 2023
2,218	(7)	2,225	2,225	-	-	-	-	-	התנועה בשנת הדוח:
9	-	9	-	-	-	9	-	-	רווח (הפסד) נקי לשנה
2	-	2	-	-	2	-	-	-	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס חלק בהפסד כולל אחר של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(163)	-	(163)	-	-	(163)	-	-	-	גריעת קרנות הון בגין מימוש חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
109	3	106	-	-	106	-	-	-	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
(9)	-	(9)	-	(9)	-	-	-	-	הפסד בגין גידור תזרים מזומנים, נטו ממס סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
2,166	(4)	2,170	2,225	(9)	(55)	9	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
(700)	-	(700)	(700)	-	-	-	-	-	
23,568	25	23,543	20,588	11	(123)	531	2,518	18	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
	מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)
2,218	419	156	796	620
70	5	4	10	9
(52)	(13)	(14)	(25)	(27)
(912)	(491)	(65)	(853)	(318)
799	289	326	514	438
(1,211)	-	-	-	-
77	37	-	77	-
-	-	3	-	3
635	180	32	297	154
(204)	(27)	(36)	(175)	(49)
(2)	(2)	-	(2)	-
4	-	(2)	(1)	(1)
(107)	(30)	140	(19)	205
1	(103)	(147)	(77)	(140)
128	26	37	67	78
(74)	(10)	(14)	(29)	(40)
1	-	(3)	1	(3)
<b>1,371</b>	<b>280</b>	<b>417</b>	<b>581</b>	<b>929</b>
1	-	-	-	-
-	-	31	-	31
(3,505)	(625)	(836)	(1,226)	(1,649)
(204)	(158)	(100)	(173)	(109)
-	(22)	-	(22)	-
(203)	(2)	-	(176)	(23)
3	-	-	3	-
(2)	-	(104)	-	(104)
2	-	-	1	1
138	32	55	49	100
1	1	-	1	-
2,598	-	-	-	-
(228)	-	-	(228)	-
(73)	(8)	-	(68)	-
<b>(1,472)</b>	<b>(782)</b>	<b>(954)</b>	<b>(1,839)</b>	<b>(1,753)</b>

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**

רווח נקי לתקופה  
 פחת והפחתות  
 חילוט פיקדונות דיירים בדיור מוגן  
 רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה  
 ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו  
 הוצאות מימון ואחרות, נטו  
 רווח ממכירת החזקה בחברה כלולה  
 חלק בתוצאות חברות כלולות המטופלות לפי  
 שיטת השווי המאזני  
 הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות  
 מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד  
 מיסי הכנסה ששולמו, נטו  
 שיערוך נכסים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך  
 רווח והפסד  
 שינוי במלאי  
 שינוי בלקוחות וחייבים אחרים  
 שינוי בספקים וזכאים אחרים  
 קבלת פיקדונות מדיירים בדיור מוגן  
 החזר פיקדונות מדיירים בדיור מוגן  
 שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים

**מזומנים, נטו - פעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים - פעילות השקעה**

תמורה ממימוש רכוש קבוע  
 תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה  
 רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן  
 להשקעה בהקמה  
 רכישה והשקעה ברכוש קבוע ונכסים  
 מקדמות ששולמו על חשבון נדל"ן להשקעה  
 השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי  
 המאזני  
 שינוי בפיקדונות לזמן קצר  
 מתן הלוואות לזמן ארוך  
 גביית הלוואות לזמן ארוך  
 ריבית ודיבידנד שהתקבלו  
 תמורה ממימוש נכסים פיננסיים  
 תמורה ממימוש השקעה בחברה כלולה, נטו  
 רכישת חברה שאוחדה לראשונה (נספח א')  
 מיסים ששולמו בגין נכסים

**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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
	מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)
(700)	(700)	(1,000)	(700)	(1,000)
(922)	(433)	(794)	(674)	(1,043)
3,050	-	-	-	-
230	46	74	46	1,002
(211)	(43)	(22)	(82)	(660)
710	721	(2)	723	(728)
-	(5)	(6)	(6)	(11)
(18)	-	-	-	-
(3)	(1)	-	(2)	(3)
3	1	-	3	-
(455)	(118)	(115)	(218)	(232)
<u>1,684</u>	<u>(532)</u>	<u>(1,865)</u>	<u>(910)</u>	<u>(2,675)</u>
1,583	(1,034)	(2,402)	(2,168)	(3,499)
3,404	2,279	3,789	3,404	4,915
(72)	6	59	15	30
<u>4,915</u>	<u>1,251</u>	<u>1,446</u>	<u>1,251</u>	<u>1,446</u>

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

חלוקת דיבידנד לבעלי מניות  
פירעון איגרות חוב  
הנפקת איגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה  
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים  
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים  
אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים, נטו  
פירעון התחייבויות חכירה  
פירעון התחייבויות אחרות לזמן ארוך  
פירעון פיקדונות מלקוחות  
פיקדונות מלקוחות שהתקבלו  
ריבית ששולמה

**מזומנים, נטו - פעילות מימון**

**עלייה (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 שלא במזומן לשנת 2023 כללו שינוי ביתרות זכאים בגין רכישות באשראי של נכסים לא שוטפים בסך של 211 מיליון ש"ח.

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

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

נספח א' - רכישת חברה שאוחדה לראשונה:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
	מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)
(10)	-	-	(10)	-
(479)	-	-	(479)	-
261	-	-	261	-
<u>(228)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(228)</u>	<u>-</u>

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

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



**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 30 ביוני 2024**

**ביאור 1 - כללי**

**א.** קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה") היא חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא מרכז עזריאלי 1, תל-אביב. החברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל-אביב (להלן - "הבורסה") ונכללת, בין היתר, בממד "תל-אביב 35" ובמדד "תל-אביב נדל"ן". לחברה סדרות איגרות חוב שהונפקו לציבור (סדרות ב' וכן ד'-ח') וכן ניירות ערך מסחריים (נע"מ 1) ואיגרות חוב סדרה ט' שהונפקו לאחר תקופת הדוח, לפרטים נוספים ראה ביאור 6.

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2024, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת.

נכון למועד פרסום הדוח, מחזיקה Azrieli Holdings Inc. בעלת השליטה בחברה (להלן - "עזריאלי החזקות") במישרין ו/או בעקיפין (באמצעות החזקתה במלוא הון המניות של חברת Nadav Investments Inc. (להלן - "נדב השקעות")), (שתיהן חברות פרטיות הרשומות בקנדה), בכ-55.62% מהון המניות של החברה ובכ-61.31% מזכויות ההצבעה בחברה.

כפי שנמסר לחברה, כל אחת מבין שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי מחזיקה, במישרין ובאמצעות תאגיד החזקות קנדי שבשליטתן (להלן - "תאגיד החזקות קנדי") בכ-28.02% מזכויות ההון בעזריאלי החזקות ובכ-33.13% מזכויות ההצבעה בעזריאלי החזקות, וביחד הן מחזיקות בכ-84.06% מזכויות ההון בעזריאלי החזקות ובכ-99.39% מזכויות ההצבעה בה. יתר מניות עזריאלי החזקות מוחזקות בעיקר על ידי ה-Azrieli Foundation ומקנדה (בעלת עניין בחברה), אשר מחזיקה (בעקיפין, באמצעות החזקה במניות תאגיד החזקות קנדי) בכ-15.93% ממניות עזריאלי החזקות, ללא זכויות הצבעה (החזקה המהווה, בעקיפין, החזקה בכ-8.86% מזכויות ההון של החברה) וזאת בנוסף ובנפרד מהחזקתה במישרין בכ-8.55% מזכויות ההון וההצבעה בחברה.

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

**ב.** יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2023 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 2023, 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, נדרשת הנהלת הקבוצה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות המשפיעים 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 2023.

**(2)** בהמשך לאמור בביאור 3' לדוחות הכספיים השנתיים, ליום 30 ביוני 2024 עדכנה הקבוצה את הערכות השווי לחלק מנכסי הנדל"ן להשקעה שלה.

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 30 ביוני 2024**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר (ש"ח ל-1 דולר)	שער החליפין היציג של הכתר הנורבגי (ש"ח ל-1 כתר נורבגי)	
"ידוע" בסיס 1993	"בגין" בסיס 1993			
<b>תאריך הדוחות הכספיים:</b>				
253.56	253.80	3.759	0.3521	ליום 30 ביוני 2024
246.69	246.69	3.700	0.3437	ליום 30 ביוני 2023
248.82	248.59	3.627	0.3559	ליום 31 בדצמבר 2023
%	%	%	%	<b>שיעורי השינוי:</b>
<b>לתקופה של שישה חודשים</b>				
<b>שהסתיימה:</b>				
1.90	2.09	3.64	(1.07)	ביום 30 ביוני 2024
2.46	2.17	5.14	(3.78)	ביום 30 ביוני 2023
<b>לתקופה של שלושה חודשים</b>				
<b>שהסתיימה:</b>				
1.61	1.13	2.12	3.56	ביום 30 ביוני 2024
1.36	0.97	2.35	(0.95)	ביום 30 ביוני 2023
<b>לשנה שהסתיימה:</b>				
3.34	2.96	3.07	(0.36)	ביום 31 בדצמבר 2023

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 30 ביוני 2024**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

ד. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

• **תקן דיווח כספי בינלאומי 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" ("IFRS 18"):**

ביום 9 באפריל 2024, פורסם IFRS 18 אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" ("IAS 1"). מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן.

**התקן מתמקד בתחומים הבאים:**

1. מבנה דוח רווח או הפסד - הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד.
2. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים וביאורים.
3. הצגת מידע בביאורים לדוחות הכספיים בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") ככאלה שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP).

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 ייכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו ייכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו ייכללו במסגרת פעילות מימון.

התקן ייכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי. אולם בהתאם להחלטת רשות ניירות ערך אימוץ מוקדם יתאפשר רק החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025 (דוחות כספיים לרבעון הראשון של שנת 2025).

החברה בוחנת את ההשפעה של יישום IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים, על הדוחות הכספיים.

**ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח**

- א. ביום 20 במרץ 2024, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך של 1,000 מיליון ש"ח (המגלם 8.25 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 9 במאי 2024.
- ב. בהמשך לאמור בביאור 16(7) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 2 בפברואר 2024, בוצע פירעון מלא של ההלוואה בהתאם ללוח הסילוקין. באותו מועד התקשרה החברה עם תאגידים פיננסיים לצורך לקיחת הלוואה בסך של כ-850 מיליון ש"ח בתנאים המפורטים בביאור הנ"ל. למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה.
- ג. ביום 2 במאי 2024, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור הדירקטוריון ואישור ו/או המלצה (לפי העניין) של ועדת התגמול, בין היתר, את הנושאים הבאים:

**(1) מענק מיוחד למנכ"ל החברה:**

תשלום מענק מיוחד בסך של כ-5.3 מיליון ש"ח למנכ"ל החברה, מר אייל חנקין, לאור תרומתו המיוחדת לחברה, לפעילותה ולתוצאותיה במהלך שנת 2023.

**(2) אישור מדיניות תגמול עדכנית לנושאי המשרה בחברה.**

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 30 ביוני 2024**

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ג. (המשך)

(3) עדכון הסכם הניהול עם מנכ"ל החברה.  
עדכון תנאי הסכם הניהול עם מנכ"ל החברה, מר אייל חנקין, בתוקף החל ממועד אישור האסיפה הכללית, שאלו עיקריו:

(I) עדכון הרכיב הקבוע:

דמי הניהול החודשיים יעמדו על סך של 389 אלפי ש"ח כשהם צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש פברואר 2024, אשר פורסם ביום 15 במרץ 2024, ובתוספת של 5% בכל שנה (מעבר להצמדה למדד). במקרה של ירידה במדד בחודש מסוים, לא תבוצע כל הורדה בדמי הניהול, אולם ההורדה תופחת מעליות מדד עתידיות.

(II) עדכון המענק השנתי:

מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק שנתי בשיקול דעת בגובה של עד 3 פעמים משכורת חודשית ברוטו, בהתאם להמלצת יו"ר הדירקטוריון, כפי שיאושר על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון, ובהתאם לקריטריונים שייקבעו מראש בגין כל שנה (להלן - "המענק בשיקול דעת"). בנוסף, מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק מדיד, שיתבסס על עמידה ביעדים פיננסיים ו/או אסטרטגיים/פונקציונליים המפורטים במדיניות התגמול של החברה. המשקל שניתן ליעדים הפיננסיים לעומת היעדים האסטרטגיים/פונקציונליים ייקבע על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון החברה, כך שניתן יהיה להתחשב ביעדים פיננסיים או ביעדים אסטרטגיים/פונקציונליים בלבד או בשילוב של שניהם (להלן - "המענק המדיד"), וביחד עם המענק בשיקול דעת: "המענק השנתי".

תנאי סף לתשלום המענק המדיד המבוסס על עמידה ביעדים פיננסיים מותנה בעמידה ב-90% מהיעדים הפיננסיים כפי שייקבעו ביחס למנכ"ל החברה על-ידי האורגנים הרלוונטיים. זכאותו של מנכ"ל החברה תחושב באופן לינארי בהתאם להיקף העמידה ביעדים הפיננסיים, כך שכלל המענק המדיד ביחס למנכ"ל החברה יבוסס על עמידה ביעדים פיננסיים ועמידה ביעדים אסטרטגיים/פונקציונליים, אזי, בגין עמידה מלאה ביעדים הפיננסיים יהיה זכאי מנכ"ל החברה למלוא החלק היחסי של המענק המדיד המבוסס על עמידה ביעדים פיננסיים, ובגין עמידה ב-90% מהיעדים הפיננסיים יהיה זכאי מנכ"ל החברה ל-90% מהחלק היחסי האמור.

המענק השנתי יהיה בסך השווה לעד 12 משכורות ברוטו, מתוכו עד 3 משכורות ברוטו בגין המענק בשיקול דעת.

ד. תגמול הוני למנכ"ל החברה:

הענקת 234,350 אופציות לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש לעד 234,350 מניות רגילות של החברה, במחיר של 249.7 ש"ח למניה, המשקף את השער הממוצע של שערי הנעילה בבורסה של מניית החברה ב-30 ימי המסחר שקדמו למועד החלטת הדירקטוריון שאישרה את הענקת האופציות. השווי ההוגן של ממוצע יחידת אופציה הינו כ-89.86 ש"ח שחושב על פי מודל בלאק אנד שולס. הפרמטרים העיקריים ששימשו ביישום המודל: מחיר מניה למועד הענקת: 263 ש"ח; שיעור תנודתיות צפוי: 29.63%-27.61%; אורך חיי האופציה: מנה ראשונה ושניה 4 שנים, מנה שלישית 5 שנים ומנה רביעית 6 שנים; שיעור ריבית חסרת סיכון: 3.9%-4.04%.

האופציות ניתנות למימוש על-פי מנגנון מימוש נטו (Cashless) בלבד. האופציות יבשילו והיו ניתנות למימוש בארבע מנות שנתיות שוות, באופן שבחלוף 48 חודשים ממועד הקצאתן יבשילו מלוא האופציות.

אופציות המנה הראשונה, אשר יבשילו ולא ימומשו תוך שלוש שנים ממועד הבשלתן, יבוטלו. אופציות המנה השנייה, השלישית והרביעית, אשר יבשילו אך לא ימומשו תוך שנתיים ממועד הבשלתן, יבוטלו. מר חנקין יהיה רשאי לממש את האופציות להן הוא זכאי כאמור לעיל, עד תום 270 ימים ממועד סיום הכהונה ו/או ההעסקה ו/או ההתקשרות בפועל או עד למועד תום תקופת האופציות, לפי המוקדם מביניהם (למעט בנסיבות הקבועות בתוכנית האופציות, שאז במועד סיום היחסים האופציות יפקעו מיידית לכל דבר ועניין, בין אם מר חנקין היה זכאי לממש חלק מהאופציות במועד סיום היחסים ובין אם לאו).

האופציות הוקצו למר חנקין ביום 5 במאי 2024, לאחר שהתקיימו כל התנאים הנדרשים לביצוע ההקצאה.

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 30 ביוני 2024**

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 לשוויים ההוגן.

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)		ליום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)		ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)		התחייבויות שאינן שוטפות: הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (1) איגרות חוב (1)(2)
הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
3,088	3,228	2,966	3,148	3,454	3,626	
17,572	18,818	14,667	15,869	16,842	18,134	
<u>20,660</u>	<u>22,046</u>	<u>17,633</u>	<u>19,017</u>	<u>20,296</u>	<u>21,760</u>	

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

ב. שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן:

להלן שיעורי הריבית ששימשו להיוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים, היכן שמתייחס, המבוססים על עקומת התשואה הממשלתית לכל אחד מסוגי ההלוואות, נכון לתאריך הדוח, בתוספת מרווח אשראי קבוע מתאים:

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר) %	ליום 30 ביוני		התחייבויות שאינן שוטפות: הלוואות מתאגידים פיננסיים
	2023	2024	
	(בלתי מבוקר) %	(בלתי מבוקר) %	
1.98-7.95	2.85-8.31	3.11-8.27	

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 2023 מיליוני ש"ח (מבוקר)	ליום 30 ביוני		נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר: מניות סחירות - רמה 1
	2023	2024	
	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	
<u>1,032</u>	<u>965</u>	<u>1,088</u>	

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 30 ביוני 2024**

ביאור 4 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. רגישות לשינויים בריביות שיעורי ההיוון של נדל"ן להשקעה:

דרך קביעת השווי	שווי הוגן של נכס			הפסד מהשינויים בגורם השוק			שיעור השינוי	
	רווח מהשינויים בגורם השוק			מיליוני ש"ח				
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		
	ירידה אבסולוטית של 2%	ירידה של 10%	ירידה של 5%		עליה של 5%	עליה של 10%	עליה אבסולוטית של 2%	
	שיעור היוון משוקלל:							
היוון תזרימים	4,869	1,097	518	9,921	(474)	(903)	(2,458)	5.91% - 6.25%
היוון תזרימים	8,754	2,239	1,086	19,439	(897)	(1,865)	(4,627)	6.26% - 6.99%
היוון תזרימים	798	243	114	2,759	(113)	(213)	(520)	7.0% - 7.49%
היוון תזרימים	469	164	78	3,153	(71)	(136)	(296)	7.5% - 8.25%
היוון תזרימים	977	402	196	4,752	(183)	(355)	(734)	8.26% - 10.25%
	<u>15,867</u>	<u>4,145</u>	<u>1,992</u>	<u>40,024</u>	<u>(1,738)</u>	<u>(3,472)</u>	<u>(8,635)</u>	<b>נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה</b>

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 30 ביוני 2024**

ביאור 5 - דיווח מגזרי

א. כללי:

לתיאור מגזרי הפעילות של החברה, ראה ביאור 33 לדוחות הכספיים השנתיים.

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

מאחד	אחרים	מגורים להשכרה בישראל	Data Centers	דיוור מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
מיליוני ש"ח								
1,530	-	11	139	131	113	515	621	הכנסות: סך הכנסות מחיצוניים
444	-	3	64	88	64	93	132	סך הוצאות המגזר
1,086	-	8	75	43	49	422	489	רווח המגזר (NOI)
318	-	(1)	196	-	2	43	78	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(150)								הוצאות לא מיוחסות
(467)								הוצאות מימון, נטו
(13)								הוצאות אחרות, נטו
774								רווח לפני מיסים על ההכנסה
49,190	541	1,930	8,816	3,351	1,898	16,910	15,744	מידע נוסף: נכסי מגזר
3,650								נכסים שלא הוקצו (*)
52,840								סך הכול נכסים במאחד

(\*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח ומזומנים ופיקדונות לזמן קצר בסך של כ-1.5 מיליארד ש"ח.

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 30 ביוני 2024**

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

מאחד	התאמות	אחרים	מגורים להשכרה בישראל	Data Centers מיליוני ש"ח	דיוור מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדי ם ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים ם בישראל	
1,442	(89)	14	8	180	120	120	491	598	הכנסות: סך הכנסות מחיצוניים
444	(34)	46	1	82	86	61	86	116	סך הוצאות המגזר
998	(54)	(32)	7	98	34	58	405	482	רווח (הפסד) המגזר (NOI)
853	7	-	(7)	354	-	3	384	112	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(120)	(539)	(22)							הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו הוצאות אחרות, נטו חלק החברה בתוצאות חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
(77)									רווח לפני מסים על ההכנסה
1,093									מידע נוסף:
46,371	(3,764)	505	1,745	10,810 (**)	3,152	2,081	16,454	15,388	נכסי מגזר
3,067									נכסים שלא הוקצו (*)
49,438									סך הכל נכסים במאחד

(\*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ-1 מיליארד ש"ח ומזומנים ופיקדונות לזמן קצר בסך של כ-1.3 מיליארד ש"ח.

(\*\*) מתוכם נכסי חברת קומפאס הינם בסך של כ-5,692 מיליון ש"ח.



**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 30 ביוני 2024**

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

מאחד	אחרים	מגורים להשכרה בישראל	Data Centers מיליוני ש"ח	דיוור מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
781	-	6	74	67	56	258	320
228		2	31	45	32	47	71
553	-	4	43	22	24	211	249
65	-	(1)	(55)	-	-	43	78
(78)							
(346)							
(6)							
188							

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

רווח המגזר (NOI)

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

הוצאות לא מיוחסות

הוצאות מימון, נטו

הוצאות אחרות, נטו

רווח לפני מיסים על ההכנסה

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 30 ביוני 2024**

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

מאחד	התאמות	אחרים	מגורים להשכרה בישראל	Data Center s מיליוני ש"ח	דיוור מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדי ם ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניוני ם בישראל	
735	(56)	8	4	107	61	63	246	302	הכנסות: סך הכנסות מחיצוניים
223	(22)	21	-	48	43	33	42	58	סך הוצאות המגזר
512	(34)	(13)	4	59	18	30	204	244	רווח (הפסד) המגזר (NOI)
491	3	-	(7)	262	-	2	259	(28)	רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(66)									הוצאות לא מיוחסות
(300)									הוצאות מימון, נטו
(1)									הוצאות אחרות, נטו
									חלק החברה בתוצאות
									חברות המטופלות לפי
									שיטת השווי המאזני,
									נטו ממס
(37)									
599									רווח לפני מסים על ההכנסה

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 30 ביוני 2024**

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

מאחד	התאמות	אחרים	מגורים להשכרה בישראל	Data Centers מיליוני ש"ח	דיוור מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
2,943	(89)	33	18	290	246	239	1,009	1,197	הכנסות: סך הכנסות מחיצוניים
944	(35)	93	3	136	174	129	188	256	סך הוצאות המגזר
1,999	(54)	(60)	15	154	72	110	821	941	רווח (הפסד) המגזר (NOI) רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
912	7	-	(22)	718	90	(240)	335	24	הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו הכנסות אחרות, נטו חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממס רווח לפני מיסים על ההכנסה
(283)									
(843)									
1,145									
(77)									
2,853									
47,063	-	525	1,887	7,395	3,287	1,821	16,625	15,523	מידע נוסף ליום 31 בדצמבר 2023: נכסי המגזר
7,009									נכסים שלא הוקצו (*) סך הכול נכסים במאחד
54,072									
			243	2,566	100	66	426	362	השקעות הוניות

(\*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ-1 מיליארד ש"ח ומזומנים ופיקדונות לזמן קצר בסך של כ-4.9 מיליארד ש"ח.

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 30 ביוני 2024**

**ביאור 6 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות הכספיים**

**א.** לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ביום 8 ביולי 2024 הנפיקה החברה לציבור ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) רשומים על שם, על בסיס תשקיף מדף של החברה, בהיקף כולל של 638 מיליון ש"ח ערך נקוב ללא הצמדה לבסיס כלשהו. קרן ניירות הערך נושאות ריבית שקלית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת ריבית קבועה בשיעור של 0.12% לשנה. הקרן והריבית יפרעו יחדיו וישולמו בתשלום יחיד ביום 8 ביולי 2025. ניירות הערך המסחריים נרשמו למסחר בבורסה.

ביום 7 ביולי 2024 אישרה מידרוג דירוג P-1.il לניירות הערך המסחריים (סדרה 1).

ניירות הערך המסחריים (סדרה 1) אינם מובטחים בבטוחות כלשהן, ויעמדו בדרגה שווה, פרי פסו, בינם לבין עצמם, בקשר עם התחייבויות החברה על פי ניירות הערך המסחריים (סדרה 1), וללא זכות בכורה או עדיפות של האחד על פני האחר.

בעת ההנפקה של ניירות הערך המסחריים (סדרה 1) התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות בדומה להתחייבויות לאמות המידה הפיננסיות להן התחייבה בנוגע לאגרות החוב (סדרה ב') (לתיאור התנאים - ראה ביאור 16 ב'1) לדוחות הכספיים השנתיים) וכן בנוגע להוראות לעניין בדיקת אמות המידה במקרה של שינוי תקינה בדומה להוראות שנקבעו באגרות החוב (סדרות ה'ט') החלה על החברה ראה ביאור 16 ב'3) לדוחות הכספיים השנתיים. בנוסף לכך, ניירות הערך המסחריים (סדרה 1) יועמדו לפירעון מידי בהתקיים תנאים מסויימים אשר במהותם דומים לתנאים שנקבעו בקשר לאגרות החוב (סדרות ב' ו-ד' ח') (לתיאור התנאים - ראה ביאור 16 ב'1) לדוחות הכספיים השנתיים).  
כמו כן, בצעה החברה עסקת גידור להחלפת הריבית השקלית לריבית צמודת מדד.

**ב.** לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ביום 24 ביולי 2024 הנפיקה החברה לציבור כ-226.6 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספות של אגרות חוב (סדרה ז'), רשומות על שם, במחיר של 94.8 אגרות לכל 1 ש"ח ע.ג. ניכיון בשיעור של כ-15.3% ביחס לערכן המתואם) בריבית אפקטיבית של כ-3.3%, וזאת בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב נסחרת, על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של כ-214.8 מיליון ש"ח ולאחר ייחוס הוצאות הנפקה, הסתכמה התמורה נטו, בכ-213.3 מיליון ש"ח.

ביום 23 ביולי 2024 אישרה S&P מעלות דירוג 'ilAA+' להרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ז') של החברה.

לתיאור אגרות החוב (סדרה ז') ראה ביאור 16 ב'4) לדוחות הכספיים השנתיים.

**ג.** לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ביום 24 ביולי 2024 הנפיקה החברה לציבור כ-990.5 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ט') רשומות על שם, על בסיס תשקיף מדף של החברה. אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 3.67% לשנה.

אגרות החוב (סדרה ט') תעמודנה לפירעון (קרן) ב-13 תשלומים שנתיים, כאשר התשלומים יהיו רצופים אך לא שווים, אשר ישולמו ביום 2 בינואר בכל אחת מהשנים 2034 עד 2046 כמפורט להלן:

שני התשלומים הראשונים ישולמו ביום 2 בינואר בכל אחת מהשנים 2034 ועד 2035 ויהיו, כל אחד, בשיעור של 2.5% מהערך הנקוב של הקרן. התשלום השלישי ישולם ביום 2 בינואר 2036 ויהווה שיעור של 5% מהערך הנקוב של הקרן. עשרת התשלומים הנותרים ישולמו בתשלומים שנתיים שווים, אשר ישולמו ביום 2 בינואר בכל אחת מהשנים 2037 עד 2046, ויהיו, כל אחד, בשיעור של 9% מהערך הנקוב של הקרן.

הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בימים 2 בינואר של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2046 ו-2 ביולי של כל אחת מהשנים 2025 עד 2045, כאשר התשלום הראשון ישולם ביום 2 בינואר 2025 ו התשלום האחרון ביום 2 בינואר 2046. אגרות החוב הונפקו ללא ניכיון.

תמורת ההנפקה של אגרות חוב (סדרה ט') הסתכמה לסך של כ-990.5 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות הנפקה, הסתכמה התמורה נטו בכ-976.6 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב (סדרה ט') הינה 3.77% לשנה.

ביום 23 ביולי 2024 אישרה מידרוג דירוג (Aa1.il) להנפקת סדרה חדשה (סדרה ט').

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 30 ביוני 2024**

ביאור 6 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות הכספיים (המשך)

ג. (המשך)

אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה כלשהיא ותעמודנה בדרגה שווה ביחס לסכומים המגיעים בגינן, פרי פסו, בין לבין עצמן ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

בעת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה ט') התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות בדומה להתחייבויות לאמות המידה הפיננסיות להן התחייבה בנוגע לאגרות החוב (סדרה ב') (לתיאור התנאים - ראה ביאור 16 ב'1) לדוחות הכספיים השנתיים) וכן בנוגע להוראות לעניין בדיקת אמות המידה במקרה של שינוי תקינה בדומה להוראות שנקבעו באגרות החוב (סדרות ה'-ט') החלה על החברה ראה ביאור 16 ב'3) לדוחות הכספיים השנתיים.

עוד נקבע כי במידה ודירוג אגרות החוב (סדרה ט') של החברה יפחת מדירוג (Aa3) של מידרוג או דירוג מקביל לדירוג זה אשר ייקבע על ידי חברה אחרת שתדרג את אגרות החוב, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב. במקרה האמור, שיעור הריבית שיווסף לריבית השנתית בגין אגרות החוב יהיה 0.5% ועד לשיעור של 1% בהתאם לדירוג אגרות החוב.

כמו כן, אגרות החוב (סדרה ט') תעמודנה לפירעון מיידי בהתקיים תנאים מסויימים אשר במהותם דומים לתנאים שנקבעו בקשר לאגרות החוב (סדרות ב' ו-ד'-ח') (לתיאור התנאים - ראה ביאור 16 לדוחות הכספיים השנתיים).

# קבוצת עזריאלי בע"מ

נספח לדוח כספי מאוחד

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 30 ביוני 2024

(בלתי מבוקר)

**קבוצת עזריאלי בע"מ**

מידע כספי ביניים נפרד

**ליום 30 ביוני 2024**

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

**(בלתי מבוקר)**

## קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד  
ליום 30 ביוני 2024

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

### ע מ ד

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



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

א.ג.נ.,

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

כללי:

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של **קבוצת עזריאלי בע"מ** (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד 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, ומימוש נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

**מסקנה:**

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

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

תל-אביב, 18 באוגוסט, 2024

א

תל אביב - משרד ראשי

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

**בית שמש**  
יגאל אלון 1  
בית שמש 9906201

**משרד נצרת**  
מרג' אבן עמר 9  
נצרת, 16100

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

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

**משרד ירושלים**  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-399445  
[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371628  
[info-eilat@deloitte.co.il](mailto:info-eilat@deloitte.co.il)

טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528  
[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173  
[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)

## קבוצת עזריאלי בע"מ

### נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2023	2023	2024
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

2,824	903	494
42	18	19
639	225	381
33	96	23
3,538	1,242	917
-	1,928	-
3,538	3,170	917

1,038	971	1,094
18,182	17,985	18,324
20,837	17,434	21,645
1,845	1,800	1,847
548	528	563
39	43	136
42,489	38,761	43,609
46,027	41,931	44,526

2,480	2,047	1,489
230	227	197
177	182	333
2,887	2,456	2,019

218	247	610
17,418	14,942	16,704
38	39	35
1,923	2,035	1,899
19,597	17,263	19,248

18	18	18
2,478	2,478	2,478
459	558	555
20,588	19,158	20,208
23,543	22,212	23,259

46,027	41,931	44,526
--------	--------	--------

#### נכסים

##### **נכסים שוטפים**

מזומנים ושווי מזומנים לקוחות  
חייבים ויתרות חובה  
נכסי מיסים שוטפים

נכס לא שוטף המוחזק למכירה

##### **סה"כ נכסים שוטפים**

##### **נכסים לא שוטפים**

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

##### **סה"כ נכסים לא שוטפים**

##### **סה"כ נכסים**

#### התחייבויות והון

##### **התחייבויות שוטפות**

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

##### **סה"כ התחייבויות שוטפות**

##### **התחייבויות לא שוטפות**

הלוואות מתאגידים פיננסיים  
איגרות חוב  
התחייבויות אחרות  
התחייבויות מיסים נדחים

##### **סה"כ התחייבויות לא שוטפות**

#### הון

הון מניות רגילות  
פרמיה על מניות  
קרנות הון  
עודפים

##### **סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה**

##### **סה"כ התחייבויות והון**

18 באוגוסט, 2024

אריאל גולדשטיין  
סמנכ"ל כספים

אייל חנקין  
מנכ"ל

דנה עזריאלי  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור  
הדוחות הכספיים

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
	מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	
1,109	287	300	565	588	<b>הכנסות:</b>
212	52	(61)	184	(59)	מדמי שכירות ניהול ואחזקה, נטו
121	27	25	67	73	רווח (הפסד) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
48	7	17	22	27	להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
1,490	373	281	838	629	מימון
					אחרות
					<b>סה"כ הכנסות</b>
40	10	11	20	21	<b>עלויות והוצאות:</b>
45	12	7	18	18	עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
146	32	40	62	72	מכירה ושיווק
780	263	367	485	497	הנהלה וכלליות
120	4	8	37	13	מימון
1,131	321	433	622	621	אחרות
					<b>סה"כ עלויות והוצאות</b>
359	52	(152)	216	8	<b>רווח (הפסד) לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות</b>
1,885	404	252	640	586	חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
2,244	456	100	856	594	<b>רווח לפני מיסים על ההכנסה</b>
(19)	(38)	56	(61)	26	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
2,225	418	156	795	620	<b>רווח נקי לתקופה</b>
9	18	4	(43)	45	<b>רווח כולל אחר:</b>
					<b>סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:</b>
					שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס
(57)	27	251	51	36	<b>סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:</b>
(7)	47	2	36	12	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
(64)	74	253	87	48	חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס
(55)	92	257	44	93	<b>סך הכול</b>
2,170	510	413	839	713	<b>רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס</b>
					<b>סה"כ רווח כולל לתקופה</b>

הנתונים המצורפים לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**נתונים על תזרימי המזומנים**

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
	מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)

2,225	418	156	795	620
4	1	2	2	3
(212)	(52)	61	(184)	59
668	230	314	395	387
(1,885)	(404)	(252)	(640)	(586)
-	-	3	-	3
19	38	(56)	61	(26)
(70)	(1)	(1)	(125)	9
21	14	21	64	101
9	(6)	28	34	136
1	-	(3)	-	(3)
(3)	(2)	-	(2)	-
777	236	273	400	703

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**

רווח נקי לתקופה  
פחת והפחתות  
הפסד (רווח) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן  
להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה  
הכנסות מימון ואחרות, נטו  
חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס  
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות  
הוצאות (הכנסות) מיסים שהוכרו בדוח רווח  
והפסד  
מיסי הכנסה שהתקבלו (ששולמו), נטו  
שינוי בלקוחות וחיובים אחרים  
שינוי בספקים וזכאים אחרים  
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים  
שיערוך נכסים פיננסיים שיעודו בשווי הוגן דרך  
רווח והפסד

**מזומנים, נטו - פעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים - פעילות השקעה**

רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן  
להשקעה בהקמה  
מקדמות ששולמו על חשבון נדל"ן להשקעה  
רכישת רכוש קבוע  
השקעות בחברות מוחזקות  
החזר (מתן) הלוואות לזמן ארוך מחברות  
מוחזקות, נטו  
ריבית ודיבידנד שהתקבלו  
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים  
מיסים ששולמו בגין נכסים  
תמורה ממימוש רכוש קבוע  
הפסד מעסקת גידור

**מזומנים, נטו - פעילות השקעה**

(409)	(148)	(62)	(248)	(172)
-	(22)	-	(22)	-
(190)	(155)	(11)	(167)	(18)
(1,517)	(340)	(114)	(1,064)	(298)
(329)	68	(189)	75	229
106	38	40	55	67
1	1	-	1	-
(68)	(8)	-	(68)	-
1	-	-	-	-
(67)	-	-	-	-
(2,472)	(566)	(336)	(1,438)	(192)

הנתונים המצורפים לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
	מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)
3,050	-	-	-	-
(700)	(700)	(1,000)	(700)	(1,000)
(922)	(433)	(794)	(674)	(1,043)
-	-	-	-	425
(101)	(30)	(15)	(59)	(340)
710	721	(2)	723	(728)
-	-	(1)	-	(2)
(312)	(82)	(80)	(147)	(163)
<u>1,725</u>	<u>(524)</u>	<u>(1,892)</u>	<u>(857)</u>	<u>(2,851)</u>
30	(854)	(1,955)	(1,895)	(2,340)
2,787	1,754	2,444	2,787	2,824
<u>7</u>	<u>3</u>	<u>5</u>	<u>11</u>	<u>10</u>
<u>2,824</u>	<u>903</u>	<u>494</u>	<u>903</u>	<u>494</u>

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

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

**מזומנים, נטו - פעילות מימון**

**עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות  
 מזומנים המוחזקות במטבע חוץ

**מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

הנתונים המוצגים לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**נתונים נוספים למידע הכספי הביניים הנפרד**  
**ליום 30 ביוני 2024**

- 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 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.
- ב. הגדרות:**
- החברה** - קבוצת עזריאלי בע"מ.
- חברה מוחזקת** - חברה מאוחדת או חברה בהסדר משותף או חברה כלולה.
- ג. מדיניות חשבונאית:**
- המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור ב' למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 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: 18 באוגוסט, 2024

לכבוד  
הדירקטוריון של  
קבוצת עזריאלי בע"מ  
מרכז 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 הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש מאי 2022:

- (1) דוח סקירה מיום 18 באוגוסט 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 18 באוגוסט 2024 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), 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](mailto: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](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371628  
[info-eilat@deloitte.co.il](mailto:info-eilat@deloitte.co.il)

טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528  
[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173  
[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)



## חלק ד'

---

# דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

ליום 30 ביוני 2024



# 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 31 במרץ 2024 (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 בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית 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 38(ד)1:

אני, אייל חנקין, מצהיר כי:

- בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון השני של שנת 2024 (להלן - הדוחות).  
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.
- 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.
- גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:  
א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -  
ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- 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: 18 באוגוסט 2024

## הצהרת מנהלים:

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים 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 השני של שנת 2024 (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 במשרתו או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד -
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 18 באוגוסט 2024