



קבוצת עזריאלי

מצגת לשיחת ועידה

דוחות כספיים 30.06.2021

- המידע הכלול במצגת זו הינו תמצית בלבד ואינו ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה, ואינו מחליף עיון בדוח התקופתי לשנת 2020, בדוחות הרבעוניים ל-30 ביוני לשנת 2021, בדיווחיה השוטפים של החברה ובמצגות שפרסמה, כפי שדווחו לרשות ניירות ערך באמצעות אתר ההפצה של המגנ"א. המצגת אינה מהווה הצעה או הזמנה לרכישה של ניירות ערך של החברה והאמור בה אינו מהווה המלצה או חוות דעת או תחליף לשיקול דעת של המשקיע. החברה אינה אחראית לשלמות ו/או דיוק המידע.
- מצגת זו כוללת תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים ו/או לעניינים עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, והינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968. מידע כאמור עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה. מידע כאמור כולל בין היתר תחזית הכנסות, NOI ו-FFO, שווי החזקות הקבוצה, מימון מחדש, מימוש נכסים, לוחות זמנים, ועלויות ורווח מפרויקטים, ייזוםם והקמתם. לגבי חלק מהפרויקטים היזמיים, טרם התקבלה החלטה לגבי בנייתם ואכלוסם במספר שלבים.
- מידע צופה פני עתיד מבוסס רק על הערכתה הסובייקטיבית של החברה, על בסיס עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של עסקי החברה ועובדות ונתונים מאקרו כלכליים, הכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו. התממשותו או אי התממשותו של המידע הצופה פני עתיד תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכללית, בתנאי השוק ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, לרבות עיכוב בקבלת היתרים, ביטול חוזים, שינוי בתנאי התחרות, מיתון מהותי, שינוי בתנאי המימון וכיוצא באלה אירועים אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה. החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת מצגת זו.
- במצגת זו נכללים נתוני פדיון ונתונים אחרים המבוססים על מקורות חיצוניים וסקרים ומחקרים שונים או נתונים שמתקבלים מחלק משוכרי הנכסים של החברה. החברה אינה אחראית לנכונות, לתוכנם או לתחזיות בקשר אליהם.
- הערכות החברה באשר לנתוני הצמיחה מבוססים על הכנסות משכירות בפועל ובחלק מהמקרים כוללים הרחבות שנעשו במרכז הרלוונטי, שהינם נתונים בלתי מבוקרים שאינם על פי כללי חשבונאות מקובלים, ושנעשו על פי ניסיון העבר והידע המקצועי שצברה החברה ובתום לב. מידע כאמור מוצג להלן למען הנוחות בלבד, אולם אינו מהווה תחליף למידע שנמסר על ידי החברה בדוחותיה הכספיים או בקשר אליהם ולפיכך אין להסתמך עליו בלבד.
- המונחים "FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן" ו-"שיעור היוון ממוצע משוקלל" - מיוחסים לפעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה בלבד. על קורא המצגת לקרוא נתונים אלה ביחד עם הסברי הדירקטוריון בדוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2021, סעיפים 2.6 ו-2.7 לרבות דרכי החישוב וההנחות שבבסיסן.
- המידע הנכלל במצגת הינו מידע דומה למידע שנכלל בדוחות ו/או בדיווחים מידיים של החברה ואינו כולל מידע מהותי חדש, אולם ישנם נתונים הנכללים במצגת, המוצגים באופן ו/או בעריכה ו/או בפילוח שונה. בכל מקרה של סתירה בין הדוחות ודיווחים מידיים של החברה שפורסמו בציבור לבין הנתונים במצגת זו, יגברו הנתונים שפורסמו לציבור כאמור.

קבוצת עזריאלי כרטיס ביקור



נסחרת בשוק ההון מאז 2010, החברה החמישית⁽¹⁾ בגודלה בבורסת ת"א

שווי שוק - כ-31.4 מיליארד ש"ח⁽¹⁾, 30.1% מהון המניות מוחזק בידי הציבור

נכללת בכל המדדים המובילים ת"א 35, ת"א 125, ת"א נדל"ן

מניית החברה נכללת במדדי EPRA

בבעלות החברה נכסים מניבים בשטח כולל להשכרה של כ-1,334,000 מ"ר, ובנוסף 12 פרויקטים בהקמה ותכנון ו-6 פרויקטים של הרחבה והשבחה.

שיעור התפוסה הממוצע בישראל עומד על כ-98%⁽²⁾

כ-90% משווי הנדל"ן המניב להשקעה ובהקמה (במאוחד) מיוחס לנדל"ן בישראל

דירוג (AA+) ע"י S&P-מעלות ו-(Aa1) ע"י מדרוג-Moody's
שיעור מינוף של כ-27% בלבד, והון עצמי למאזן של 52%

(1) נכון 16.08.2021.

(2) לא כולל נכסים שבנייתם הושלמה ונמצאים בשלבי אכלוס לראשונה.



קבוצת עזריאלי מפת נכסים (1)

Overseas

Houston

Galleria

3 Riverway

1 Riverway

Plaza

8 West

Austin

Aspen II

San Clemente

UK

Leeds

דיוור מוגן

פאלאס תל אביב
פאלאס רעננה
פאלאס מודיעין
פאלאס להבים

Data Centers

North America

Compass 24%

Europe

Green Mountain 100% (2)

- קניונים
- נכסי משרדים
- דיוור מוגן

קניונים ומרכזים מסחריים

קניון עכו	קניון חולון	קניון ירושלים	קניון איילון
אור יהודה אוטלט	קניון רמלה	קניון מודיעין	קניון הוד השרון
קניון הנגב	עזריאלי רעננה	קניון עזריאלי ת"א	הרצליה אוטלט
פאלאס להבים	קניון חיפה	מרכז עזריאלי חולון	קניון גבעתיים
	פאלאס מודיעין	קניון ראשונים	קניון שרונה

משרדים ואחרים בישראל

גבעתיים	מודיעין	מגדלי עזריאלי
הנגב	מודיעין מגורים	עזריאלי שרונה
ראשונים	פתח תקוה	מרכז עזריאלי חולון
המנור	ירושלים	קיסריה
	עזריאלי TOWN	הרצליה
	עזריאלי TOWN בניין E	מקווה ישראל ת"א

19 קניונים 343,000 מ"ר

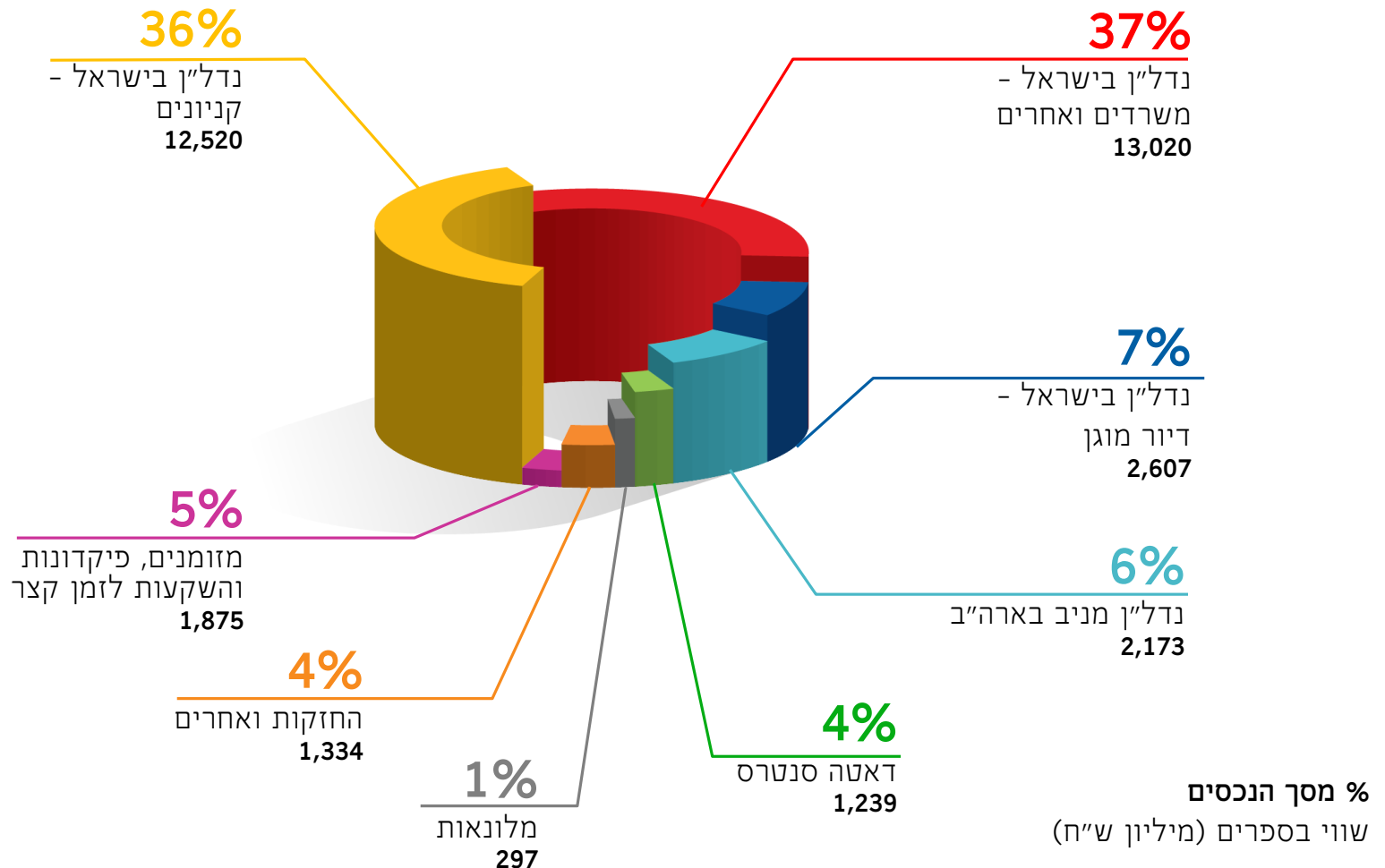
16 נכסי משרדים 638,000 מ"ר

4 בתי דיוור מוגן 105,000 מ"ר 1,033 יח"ד

8 נכסי משרדים בחו"ל 248,000 מ"ר

סה"כ 1,334,000 מ"ר

קבוצת עזריאלי פילוח נכסים (1)



(1) מאוחד, ליום 30.06.2021, לפרטים בדבר מבנה החברה ראה סעיף 1.2.1 בפרק א בדוח השנתי.

דגשים לרבעון השני לשנת 2021⁽¹⁾

דגשים פיננסיים

- < NOI - הסתכם ב-407 מיליון ש"ח, גידול של 35% ביחס לרבעון הקודם, וגידול של כ-75% ביחס לרבעון המקביל בשנה שעברה, בעיקר בשל הקלות שניתנו לשוכרים בקניונים בשל משבר הקורונה, ברבעונים הקודמים.
- < Same Property NOI - גידול של 35% ביחס לרבעון הקודם, וגידול של כ-66% ביחס לרבעון המקביל בשנה שעברה.
- < FFO - הסתכם ב-371 מיליון ש"ח, גידול של 63% ביחס ל-228 מיליון ש"ח ברבעון הקודם, וביחס לכ-199 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, בנטרול הדיור המוגן הסתכם ב-308 מיליון ש"ח, ביחס ל-174 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

המשך תנופת פיתוח, רכישות והשבחה

- < במהלך הרבעון השקיעה הקבוצה כ-187 מיליון ש"ח בנדל"ן להשקעה, השבחת נכסים קיימים ופיתוח נכסים חדשים. ומתחילת 2021 ההשקעה הסתכמה בכ-490 מיליון ש"ח.

גיוס חוב

- < ביולי 2021 החברה גייסה כ-3.655 מיליארד ש"ח באמצעות שתי סדרות אג"ח חדשות.
- < הסדרות (ז' ו-ח'), במח"מ 9.3 ומח"מ 13.2, הונפקו בריביות של 0.9% ו-1.69%, בהתאמה.

(1) חלק מהדגשים מציגים נתונים ואירועים למועד פרסום הדוח.



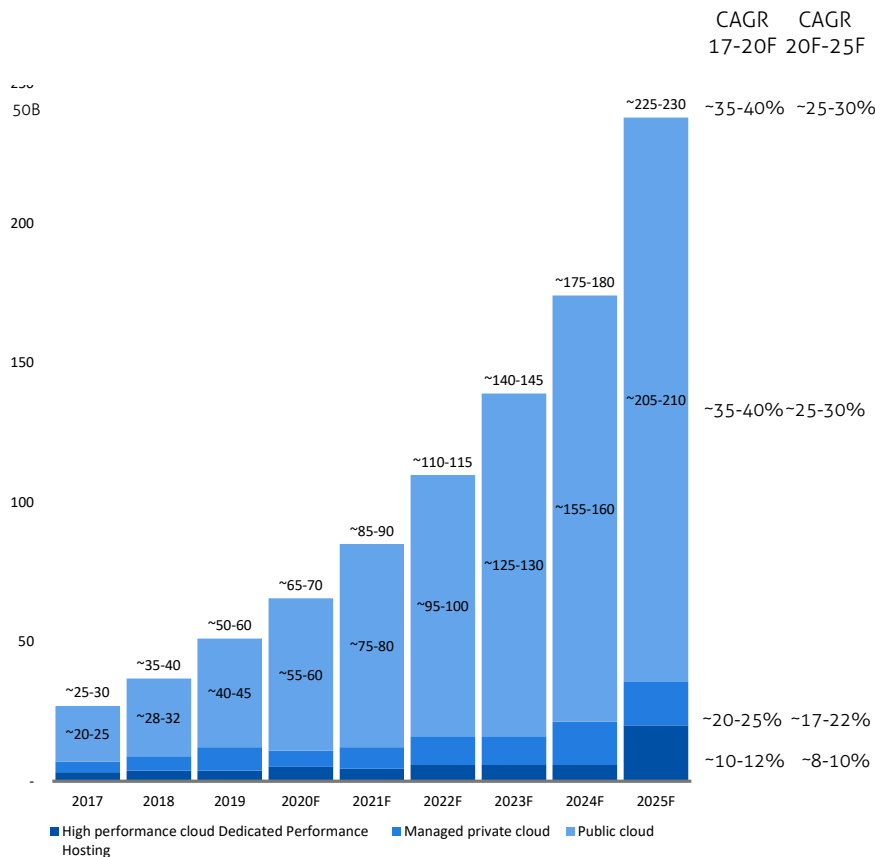
AZRIELGROUP

התפתחויות בשנת 2021

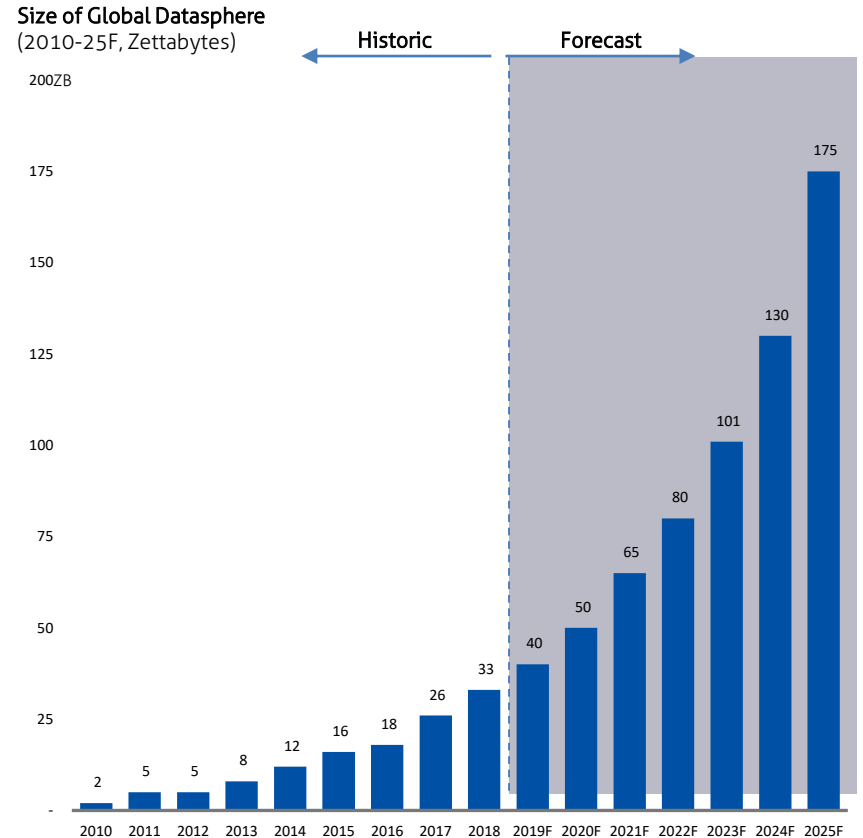
קבוצת עזריאלי שוק ה-Data Centers הגלובלי

Cloud growth (notably public cloud) and data storage / processing demand are the core drivers of Global Data center market growth, combined with continued adoption of 'as-a-service' software and applications

IaaS market size evolution (Global, 2017-2025F, €B)



Worldwide data projected to grow-30% YoY post-2018

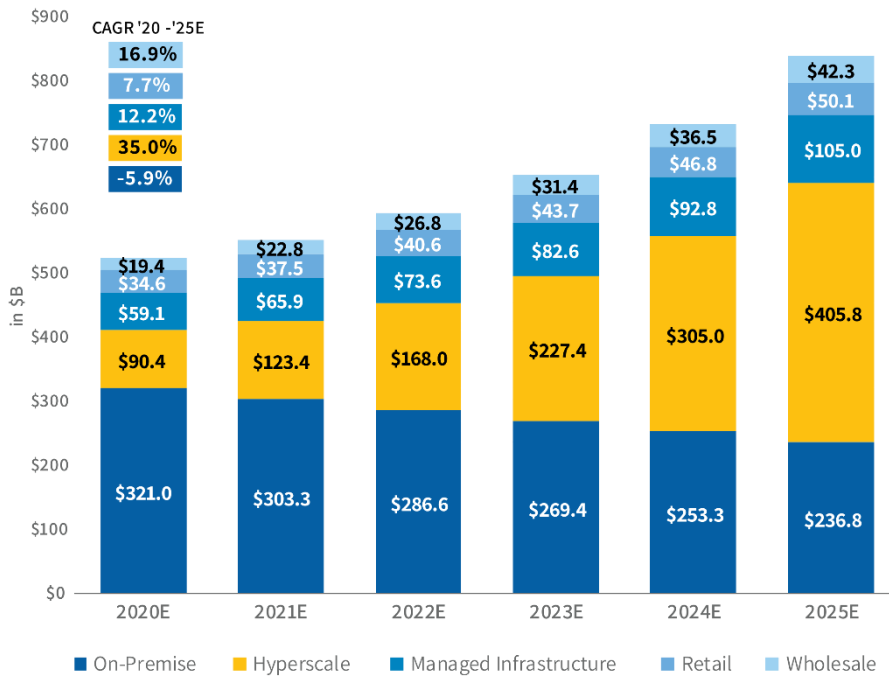


Sources: IDC, Synergy, Industry Consultants

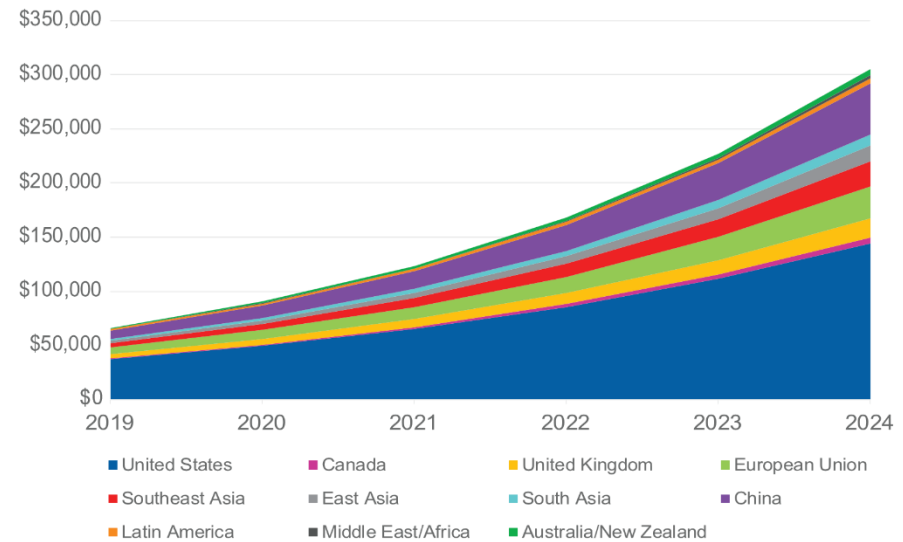
Sources: IDC Global Datasphere; Seagate Data Age 2025; SAP Cloud Platform Data & Storage Services; IDG

קבוצת עזריאלי שוק ה-Data Centers הגלובלי

Total Infrastructure Global Forecast⁽¹⁾



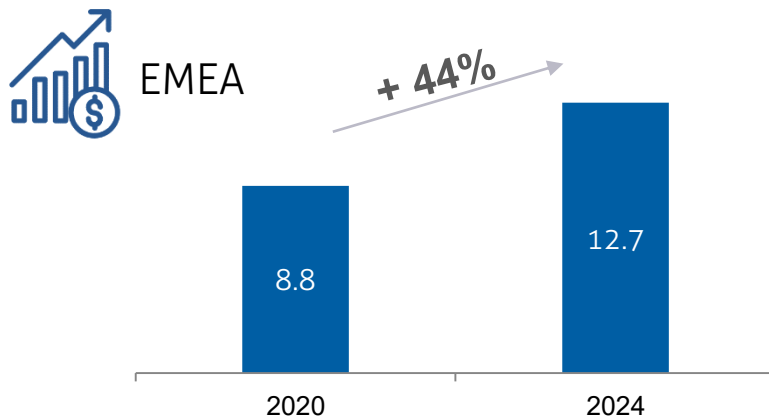
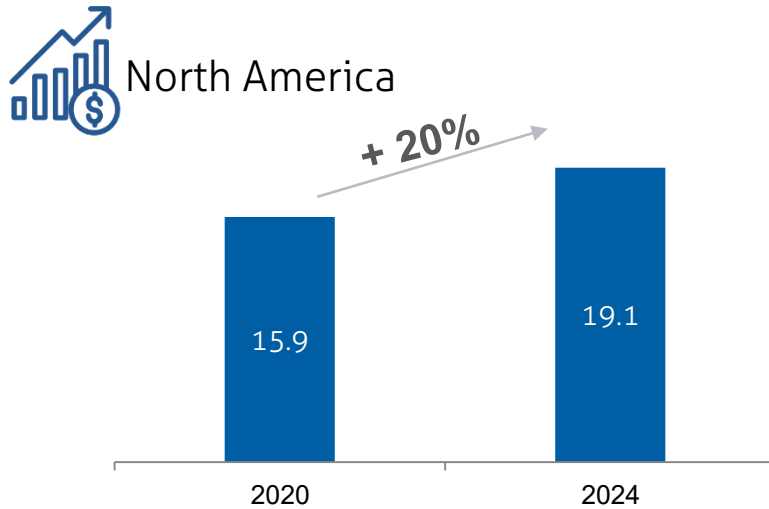
Projected Hyperscale Cloud (US \$M)⁽²⁾



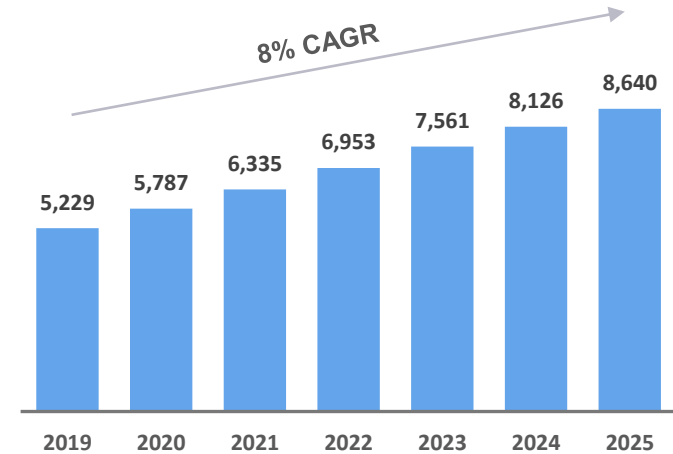
(1) Source: Structure Research Hyperscale is the revenue that each of the eight CSP companies generate (Amazon, Microsoft, Alibaba, Google, IBM, Oracle, Tencent, Huawei). (November 2020), Cowen and Company.
 (2) Source: Cushman & Wakefield Research.

קבוצת עזריאלי שוק ה-Data Centers הגלובלי

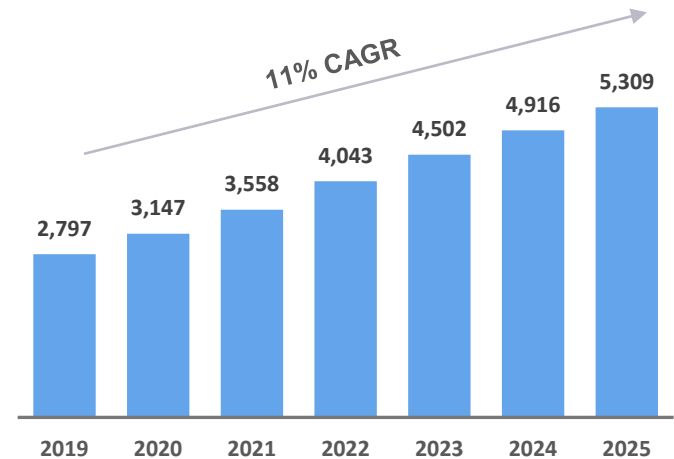
Global Data Centers Revenue Forecast (\$, Billion)



US Data Centre Market – MW Demand 2019-25



European Data Centre Market – MW Demand 2019-25



פעילות Data Centers אסטרטגיה

Global
Data
Center
platform

2021
Green Mountain acquisition



פוטנציאל עתידי ~520 MW

2019
Compass acquisition



פוטנציאל עתידי ~620 MW

תכנית מיזוגים ורכישות



שאיפה אסטרטגית לרכוש פלטפורמות נכסים נוספות באירופה ובארה"ב, עם פוטנציאל עתידי לשילוב תיק נכסי ה-Data Centers של עזריאלי במטרה להפוך לשחקנית משמעותית בשוק ה-Data Centers הגלובלי.

“ 1 + 1 > 2 ”

הסכם לרכישת חברת Green Mountain

כניסה לפעילות בתחום ה-Data Centers באירופה באמצעות רכישת Green Mountain

- פלטפורמה לגידול משמעותי בכל אירופה.



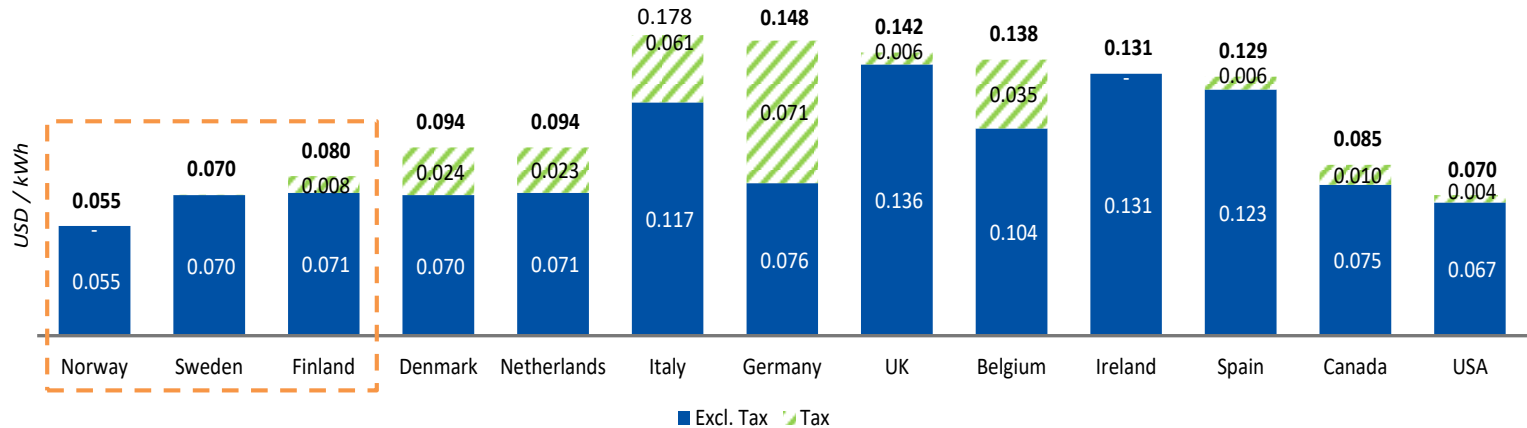
מדינות סקנדינביה

- עלויות תפעול נמוכות - TCO (Total Cost of Ownership).
- נתונים יוצאי דופן לפיתוח והקמת מרכזי שרתים המתאימים ללקוחות Hyperscale:
 - א- זמינות קרקעות.
 - ב- כמויות חשמל.
 - ג- מקורות אנרגיה מתחדשת.
 - ד- עלויות חשמל.
 - ה- חיבוריות טובה ו-latency נמוך.
- רגולציה ומדיניות ממשלתית מתמרצת (נורבגיה, שוודיה, דנמרק):
 - א- תעריפי חשמל אטרקטיביים לתעשייה.
 - ב- מדיניות מס.
 - ג- מדיניות תומכת עסקים.

הסכם לרכישת חברת Green Mountain

מדינות בעלות מזג אוויר קר, עלויות החשמל הנמוכות באירופה. TCO (Total Cost of Ownership) עלויות תפעול נמוכות.

Average Country Power Costs Including and Excluding Taxes - Comparable Markets



הסכם לרכישת חברת Green Mountain

- רכישת 100% מהון המניות של Green Mountain.
- העסקה לפי שווי פעילות (EV) של כ-2.8 מיליארד ש"ח, הכולל חוב בחברה הנרכשת בהיקף כ-500 מיליון ש"ח.

תעודת זהות Green Mountain

מיקומים ונדל"ן

- 3 אתרים פעילים המייצרים כיום הספק של כ-24MW.
- פוטנציאל לגידול משמעותי בשיעור של 50%-60% בטווח של שנה / שנה וחצי.

מאפיינים טכניים

- כל החשמל במתקני Green Mountain מבוסס על מקורות מאנרגיה מתחדשת.
- מיקום בסמוך למתקני אספקת חשמל הידרו-אנרגטית ובסמוך לרשתות תקשורת.
- מפרט טכני איכותי וגבוה ביותר – מתאים ללקוחות blue chip.

הנהלה, ניסיון ולקוחות

- הנהלה בעלת רקע וניסיון מקצועי וטכני משמעותי
- הנהלה בעלת ניסיון וקשרים עם הלקוחות הגדולים והמובילים בעולם (Hyperscalers, Enterprises, HPC)

[Green Mountain - Video 7-2021](#) 

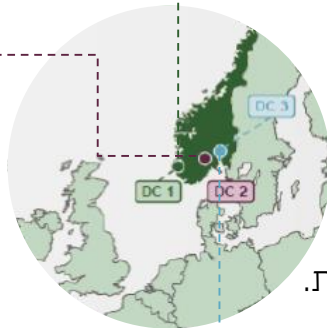
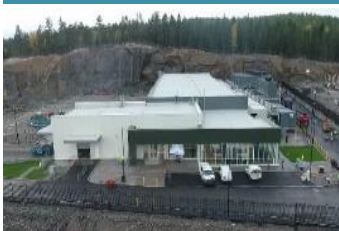
DC1 | Stavanger



DC2 | Telemark



DC3 | Oslo



קבוצת עזריאלי פעילות Data Centers גלובלית



תפוקת MW
פוטנציאל עתידי

~520 MW



לקוחות

Hyperscale &
Wholesale



שווקים

Norway



Contracted NOI

~ \$ 26 Million
NOI Annualized
פרופורמה⁽²⁾



~620 MW

Hyperscale &
Wholesale

Focus on North America



~ \$ 80-85 Million
NOI Annualized
פרופורמה⁽²⁾



~1,140 MW

Hyperscale &
Wholesale

North America & EMEA



~ \$ 106-111 Million
NOI Annualized
פרופורמה⁽²⁾



(1) הנתונים המוצגים הינם ל-100%, הקבוצה מחזיקה בקומפאס 24% מהון המניות.
(2) כולל הסכמים שטרם נחתמו, והסכמים בגין שטחים שבנייתם טרם הושלמה.



רכישת מבנה בתל אביב להקמת פרויקט דיור להשכרה



- העסקה הושלמה בפברואר 2021.
- שטח קרקע - כ-2.4 דונם במרכז תל אביב.
- תב"ע מאושרת - כ-10,000 מ"ר ומרתפי חניה.
- הנכס מושכר ל-Abraham Hostel עד לשנת 2035 עם אפשרות סיום החוזה (ע"י עזריאלי) בשנת 2029.
- הנכס צפוי להניב בתפוסה מלאה NOI בהיקף של כ-7 מיליון ש"ח בשנה.
- עלות רכישה (כולל מס רכישה) - 191 מיליון ש"ח.



השבחה

- הקרקע הינה סמוכה לתחנת רכבת הקלה של הקו האדום בסמוך לשדרות רוטשילד.
- בכוונת הקבוצה להקים על הקרקע פרויקט מגורים להשכרה של כ-110 יח"ד ומסחר בקומת הקרקע בשטח של כ-1,500 מ"ר בהתאם לשימושים המותרים על פי התב"ע החלה על הקרקע.



עסקה להקמת קמפוס SolarEdge בהרצליה



solaredge

- העסקה נחתמה במאי 2021.
- שטח קרקע - כ-26 דונם בהרצליה.
- שטח הקמפוס - כ-38,000 מ"ר ומרתפי חניה.
- הנכס יושכר ל-SolarEdge לתקופה של 15 שנים עם אופציות להארכה לתקופה כוללת של 24 שנים ו-11 חודשים.
- ה-NOI המיוחס לקמפוס צפוי להסתכם בכ-62 מיליון ש"ח בשנה.
- היקף ההשקעה (כולל קרקע) בקמפוס SolarEdge - 860 מיליון ש"ח.



זכויות נוספות

- יתרת קרקע זמינה לבניה בהיקף כ-9 דונם.
- בכוונת הקבוצה לפתח שטחים נוספים למסחר ותעסוקה, בהיקפים דומים הצפויים להניב תוספת NOI בהיקף דומה.
- בכוונת החברה לקדם תב"ע לתוספת זכויות בשטח האמור.



קבוצת עזריאלי

תחומי פעילות

קבוצת עזריאלי קניונים ומרכזי מסחר



NOI ברבעון השני לשנת 2021 - 188 מיליון ש"ח לעומת 31 מיליון ש"ח ברבעון המקביל ב-2020, בשל הקלות שניתנו לשוכרים בעקבות משבר הקורונה.

כ-343,000 מ"ר⁽¹⁾ שטח להשכרה

שיעור תפוסה ממוצע - 98%⁽²⁾

שווי בספרים - כ-12.5 מיליארד ש"ח

חדשנות והתחדשות

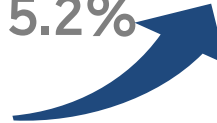
- ◀ עזריאלי.קום
- ◀ GIFT CARD
- ◀ אפליקציה
- ◀ השבחה ושדרוג הקניונים ומרכזי המסחר

פדיונות ועומס שכר דירה לפדיון

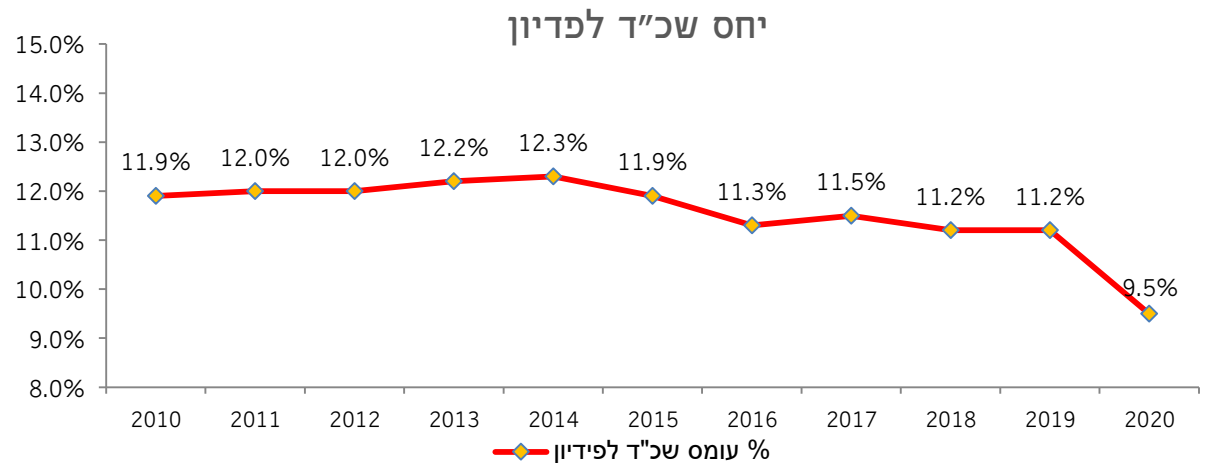


פברואר-יוני 2021⁽¹⁾
לעומת
פברואר-יוני 2019⁽¹⁾

+ 5.2%



סה"כ שינוי בפדיונות
קבוצת קניוני עזריאלי



(1) חודש פברואר הותאם לחודש פעילות מלא, וכן ללא פדיונות שוכרים שלא שבו לפעילות שוטפת או פעלו חלקית בתקופה בשל הגבלות רגולטוריות והחלטות ממשלה הנוגעות להתפשטות נגיף הקורונה, ביניהם פדיונות מסעדות ובתי קפה, בתי קולנוע, מתחמי אוכל, חדרי כושר, מרכזי כנסים ועוד

קבוצת עזריאלי משרדים ואחרים (בישראל)



NOI ברבעון השני לשנת 2021 - 168 מיליון ש"ח לעומת 153 מיליון ש"ח ברבעון המקביל בשנת 2020.

כ-638,000 מ"ר⁽¹⁾ שטח להשכרה

שיעור תכוסה ממוצע - 98%⁽²⁾

שווי בספרים - כ-13.0 מיליארד ש"ח

חדשנות והתחדשות

- קהילה <
- טכנולוגיה <
- השבחה ושדרוג המגדלים <



קבוצת עזריאלי רשת הדיור המוגן פאלאס

כ-105,000 מ"ר⁽¹⁾ שטח עילי הכולל 1,033 יח"ד

שיעור תכוסה ממוצע - 99%⁽²⁾

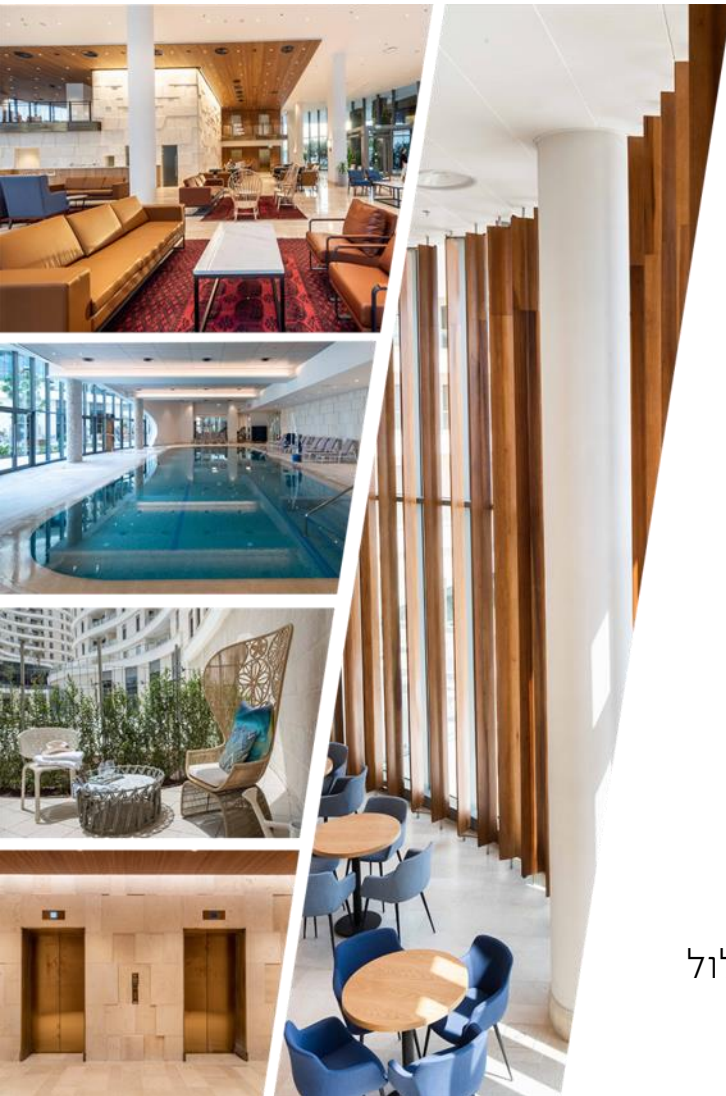
שווי בספרים - כ-2.6 מיליארד ש"ח

בתים פעילים

- פאלאס תל אביב: כ-231 יח"ד + 4 מחלקות מדיקל
- פאלאס רעננה: כ-322 יח"ד + 2 מחלקות מדיקל
- פאלאס מודיעין: כ-239 יח"ד + 4 מחלקות מדיקל
- פאלאס להבים: כ-350 יח"ד (241 בשלב א') + 2 מחלקות מדיקל

בתים בתכנון וייזום

- פאלאס ראשון לציון: כ-275 יח"ד + מחלקת מדיקל + 3,000 מ"ר מסחר
- פאלאס ירושלים: החברה מקדמת תכנית להקמת פרויקט דיור מוגן שיכלול עד 300 יח"ד ו-4 מחלקות מדיקל בשטח של כ-40,000 מ"ר עילי





קבוצת עזריאלי

נכסים בהקמה



קבוצת עזריאלי תנופת פיתוח



הרחבת קניון עזריאלי
ומגדל הספירלה
תל אביב
כ-150,000 מ"ר⁽¹⁾⁽³⁾



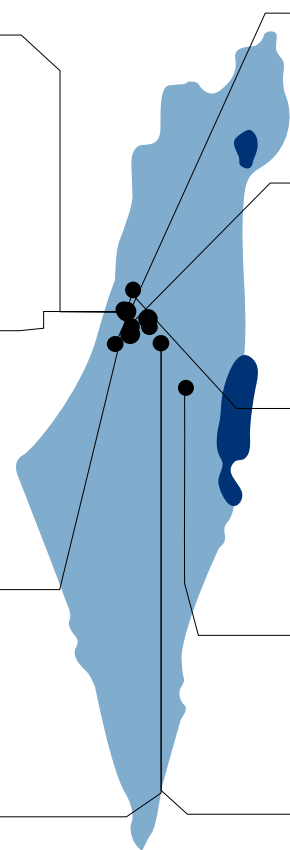
עזריאלי TOWN בניין E
תל אביב
כ-21,000 מ"ר⁽⁴⁾



עזריאלי TOWN
תל-אביב
כ-25,000 מ"ר⁽⁵⁾⁽¹⁾



מודיעין מגרש 10
מודיעין
כ-37,000 מ"ר



דור מוגן פאלאס
ראשון לציון
כ-37,300 מ"ר⁽¹⁾⁽³⁾

פרויקט חולון 3
(לשעבר לודזיה)
כ-250,000 מ"ר

קרקע לפיתוח
פתח תקווה
כ-53,000 מ"ר⁽²⁾

מלון הר ציון
ירושלים
כ-34,000 מ"ר⁽¹⁾

מגרש 21
מודיעין
כ-31,000 מ"ר⁽¹⁾



(1) הנתון מהווה היקף זכויות הבניה במ"ר | (2) החברה פועלת להגדלת זכויות הבניה לכ-250,000 מ"ר. | (3) תכנית פורסמה וניתן לה תוקף. | (4) זכויות לתוספת בניה שנרכשו במאי 2018 במסגרת רכישת הנכס המניב מבני גזית | (5) החברה פועלת להגדלת זכויות הבניה בפרויקט לכ-99,000 מ"ר. |



קבוצת עזריאלי

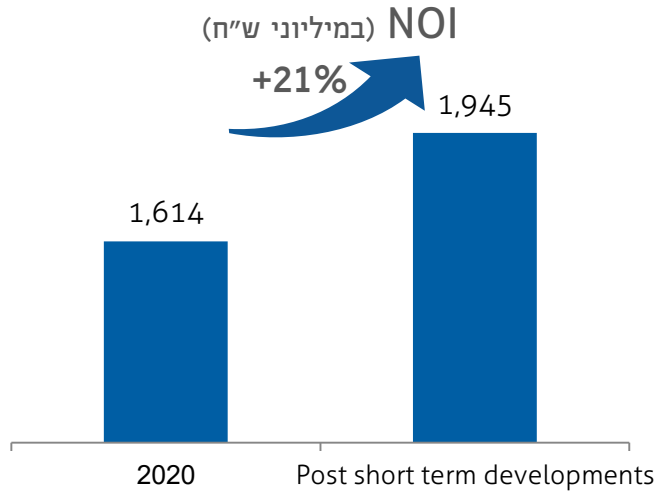
פרויקטים יזמיים מנוע הצמיחה

שם הנכס	מיקום	שימוש	שטח להשכרה ⁽²⁾	מועד סיום משוער	עלות בנייה משוערת (כולל קרקע (מלש"ח) ⁽¹⁾)
פרויקטים יזמיים בהקמה בטווח זמן קצר					
עזריאלי TOWN ⁽⁴⁾	תל אביב		4,000 מסחרי 21,000 מגורים (210 יח"ד)	2022	565-595
קניון עזריאלי עכו	עכו		8,000	רבעון 4, 2021	78
פאלאס להבים, שלב ב' ⁽³⁾	להבים		10,000	2022	130-135
מודיעין, מגרש 21	מודיעין		31,000	2023	420-450
צ'ק פוסט	חיפה		13,000	2023	130-140
סה"כ			87,000		1,323-1,398
פרויקטים יזמיים בטווח זמן בינוני					
פאלאס ראשון לציון	ראשון לציון		37,300 ⁽⁵⁾	2024	450-470
הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב (ספירלה)	תל אביב		150,000 ⁽⁵⁾	2025	2,450-2,650
סה"כ			187,300		2,900-3,120
סה"כ			274,300		4,223-4,518
פרויקטים יזמיים בשלבי תכנון					
פרויקט חולון 3 (לשעבר לודזיה)	חולון		250,000 ⁽⁷⁾	טרם נקבע	טרם נקבע
קרקע פתח תקווה	פתח תקווה		53,000 ⁽⁶⁾	טרם נקבע	טרם נקבע
עזריאלי TOWN בניין E	תל אביב		21,000 ⁽⁸⁾	טרם נקבע	טרם נקבע
מודיעין, מגרש 10	מודיעין		37,000	טרם נקבע	טרם נקבע
מלון הר ציון	ירושלים		34,000	טרם נקבע	טרם נקבע
סה"כ			395,000	פרויקטים שטרם נקבעה עלות הקמתם	
סה"כ			669,300		

(1) העלות ללא היוונים וללא התאמות לשוכרים | (2) בשימושי הדיו המוגן ו/או הדירות להשכרה הנתון מהווה היקף זכויות בניה במ"ר | (3) טופס 4 בגין מדיקל התקבל ביולי 2020. | (4) החברה פועלת לקידום תביע לתוספת שטחי תעסוקה ומלונאות בהיקף כולל של כ-24,000 מ"ר | (5) התכנית פורסמה וניתן לה תוקף | (6) החברה פועלת להגדלת זכויות הבנייה לכ-250,000 מ"ר | (7) זכויות הבניה הוגדלו במסגרת איחוד חלקות | (8) זכויות לתוספת בניה 25 שנרכשו במאי 2018 במסגרת רכישת הנכס המניב מבני גזית.



פרויקטים יזמיים תרומה צפויה* ל-NOI ול-FFO



(במיליוני ש"ח)

1,214

400

135

98

98

NOI בפועל לשנת 2020

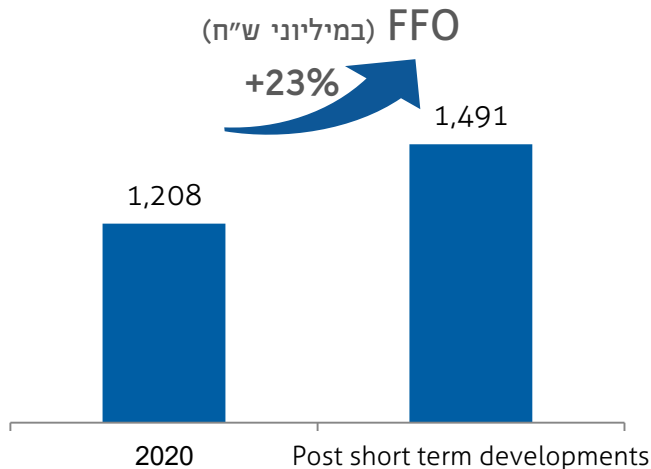
בנטרול השפעות הקלות קורונה

תוספת NOI מפרויקטים יזמיים⁽¹⁾

תוספת NOI נכסים קיימים⁽²⁾ Annualized

תוספת בשל אכלוס שטחים פנויים*

NOI לאחר אכלוס פרויקטים בייזום טווח קצר ותפוסה מלאה 1,945



999

310

(101)

1,208

283

FFO בפועל לשנת 2020 כולל דיור מוגן

בנטרול השפעות קורונה

בניכוי פקדונות מאכלוס לראשונה במודיעין ובלהבים

FFO בפועל ל-2020 בניכוי פקדונות מאכלוס לראשונה של פאלאס מודיעין ולהבים והשפעות קורונה

תוספת FFO^{(1)(2)*}

FFO לאחר אכלוס פרויקטים בייזום טווח קצר ותפוסה מלאה 1,491

*התחשיבים הנ"ל אינם מהווים תחזית, וההנחה בבסיסם הינה כי עם השלמתם, ה-NOI מהנכסים המניבים, יחזור לרמתו בנקודת המוצא, בטרם התפרץ נגיף הקורונה. ההנחות המרכזיות בתחשיבים: אכלוס מלא של הפרויקטים בפיתוח והנכסים המניבים ללא קרית אתא שנחתם הסכם למכירתו, דיור מוגן ב-NOI וב-FFO לפי שנה מייצגת (ללא אכלוס ראשוני), שיעור מס של 23%.

קב' עזריאלי מרכז העסקי הראשי (CBD) של תל אביב





פרויקטים יזמיים הרחבת קניון עזריאלי ומגדל הספירלה ת"א



הדמיה

שטח קרקע - כ-8.4 דונם

שטח להשכרה - 150,000 מ"ר
כולל כ-13,000 מ"ר מסחר להרחבת קניון עזריאלי תל אביב

שימושים: שימושים:

עלות קרקע - כ-374 מיליון ש"ח

עלות בנייה משוערת כולל קרקע - 2.3-2.5 מיליארד ש"ח

מועד סיום משוער - 2025

התפתחויות

בימים אלו מתבצעות עבודות חפירה ודיפון.

בחודש ינואר 2020 התקבל היתר בניית מרתפים לפרויקט.
בחודש ינואר 2021 נחתמה תכנית העיצוב ע"י הגורמים המאשרים בעריית תל אביב.

פרויקטים יזמיים עזריאלי TOWN



שטח קרקע - כ-10 דונם

שטח להשכרה⁽¹⁾ - 50,000 מ"ר משרדים
 4,000 מ"ר מסחר
 21,000 מ"ר דיור (210 יח"ד)

שימושים:    RENT

עלות בנייה משוערת כולל קרקע - 1,100-1,150 מיליון ש"ח⁽¹⁾



מועד סיום משוער - משרדים - הושלם
 מגורים ומסחר - 2022

התפתחויות

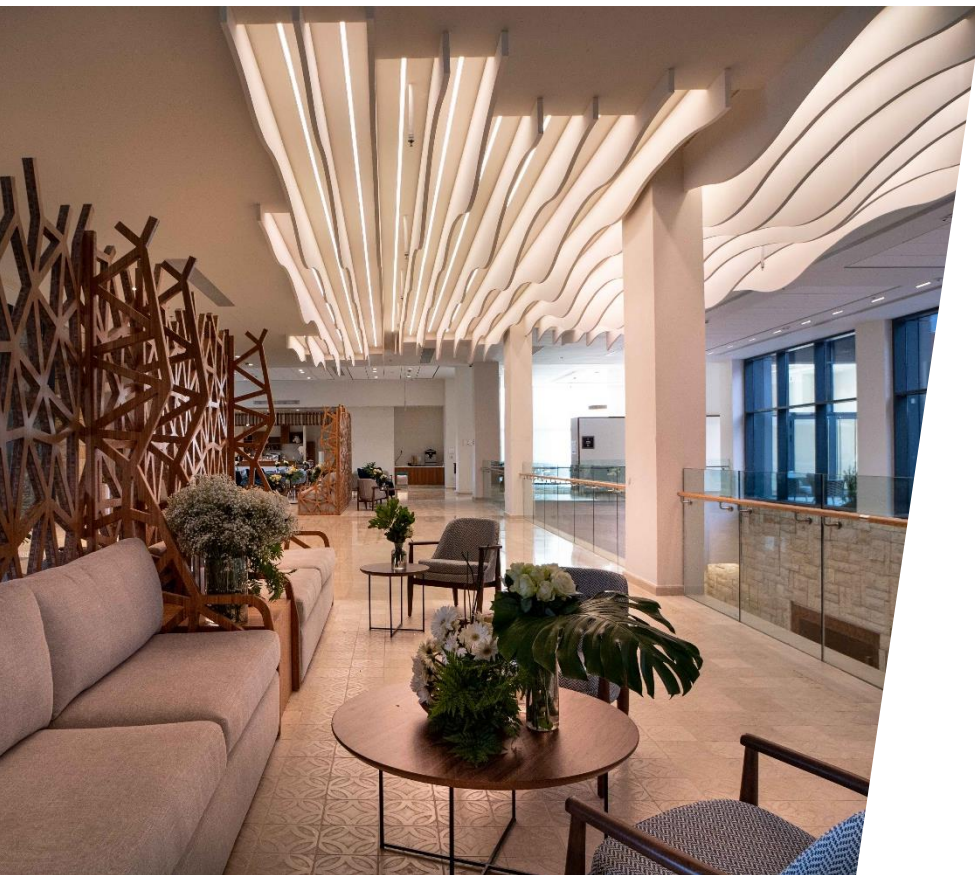
עבור מגדל המשרדים התקבל אישור אכלוס. בימים אלה מתבצעות עבודות שלד מגדל המגורים. החברה מקדמת הליך סטטוטורי לתוספת שטחי תעסוקה בהיקף כולל של כ-24 אלף מ"ר (ברוטו).

שיווק

הושכרו ~100% משטחי המשרדים, בין היתר לחברת טכנולוגיה בינלאומית, משרד רואי החשבון PWC, למשרד עו"ד פישר בכר חן ול-WeWork. סך ה-NOI השנתי הצפוי ממגדל המשרדים עומד על כ-67 מיליון ש"ח, ועלות הקמתו (קרקע ובנייה כולל התאמות לשוכרים) הינה כ-677 מיליון ש"ח.

(1) הנתונים מתייחסים לתב"ע הקיימת, לפני תוספת זכויות.

בית דיור מוגן פאלאס להבים



שטח קרקע - כ-28 דונם, בחלק הדרומי של היישוב להבים, בקרבת תחנת הרכבת

זכויות בנייה - שלב א' - כ-32,000 מ"ר

שלב ב' - כ-10,000 מ"ר

כ-350 יח"ד + 2 מחלקות מדיקל (2)

שימושים:  

עלות בנייה כולל קרקע - כ-410-400 מיליון ש"ח

מועד סיום משוער - שלב א' - נפתח (1) **נפתח**
שלב ב' - 2022

התפתחויות

שלב א' הושלם והחל אכלוס במאי 2020.

שיווק

נכון סמוך למועד פרסום הדוח נחתמו 197 חוזים ובקשות מוקדמות (82% משלב א'), מתוכם 186 חוזים חתומים, ואוכלסו 160 יח"ד בפרויקט.

(1) שלב א' - 241 יח"ד.

(2) מחלקות מדיקל - התקבל אישור אכלוס ביולי 2020.



קבוצת עזריאלי

פרויקטים יזמיים מרכז עזריאלי חולון – מבט לעתיד



עזריאלי חולון המנור



שטח קרקע - כ-6.2 דונם

שטח להשכרה - 28,000 מ"ר משרדים

שימושים: 



מועד סיום - הושלם

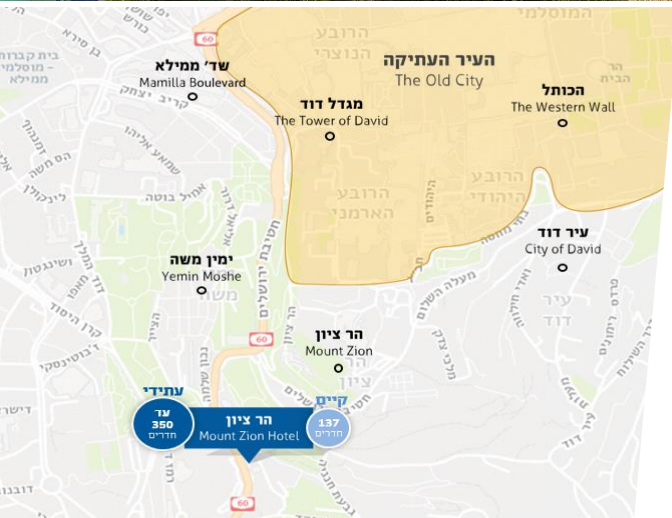
התפתחויות

שטח של כ-20,000 מ"ר וכ-900 חניות, מתוכן (כ-600 חניות במגרש חולון 3) הושכר לחברת בזק, שאכלסה את המושכר בתחילת אוקטובר 2020.

שיווק

להערכת החברה, סך ה-NOI השנתי הצפוי מהפרויקט עומד על כ-26 מיליון ש"ח, ועלות הקמתו (קרקע ובנייה כולל התאמות לשוכרים) הינה כ-336 מיליון ש"ח.

קבוצת עזריאלי מלון הר ציון, ירושלים



שטח קרקע - כ-13 דונם

שטח בנוי מתוכנן לפי תב"ע מאושרת - 34,000 מ"ר, עד 350 חדרים

שימושים:

עלות רכישה - כ-275 מיליון ש"ח

עלות בנייה משוערת - 500-600 מיליון ש"ח

מועד סיום משוער - טרם נקבע

בכוונת הקבוצה לשפץ (מדירוג B לדירוג A+) את המלון ולהרחיבו בהתאם לתב"ע החלה על המגרש.

שימושים נוספים: חנויות, מסעדות, ספא, מועדון בריאות, אולמות כנסים ואירועים, בריכת שחיה ומוזיאון הרכבל.

התפתחויות

תכנון והגשה להיתר.

קבוצת עזריאלי מלון הר ציון, ירושלים

הדמיית המלון לאחר ההרחבה המתוכננת



סך הכל	שטחים עתידיים ⁽¹⁾	בניינים קיימים לא לשימור (לבנייה מחדש)	בניינים קיימים לשימור	
24,275	16,575	4,245	3,455	שטח עיקרי
24,980	⁽²⁾ 21,070	2,835	1,075	שטח שירות
49,255	37,645	7,080	4,530	סה"כ בנייה

(1) כולל תוספת בנייה במבנים הקיימים.

(2) כולל 15,225 מ"ר לחניון תת קרקעי.



קבוצת עזריאלי

נכסים קיימים הרחבה והשבחה

הפרויקטים המפורטים מטה מצויים בשלבי השבחה והליכים סטטוטוריים שונים:

שם הנכס	מיקום	פרויקט בנכס	סטטוס הליך	תוספת שטח ברוטו	טווח זמן לסיום ההליך הסטטוטורי
קניון עזריאלי ירושלים	ירושלים	הגדלת שטחי מסחר ותעסוקה, והקמת פרויקט דיור מוגן.	תב"ע	100,000 מ"ר	בינוני
קרקע פתח תקווה	פתח תקווה	הוספת שטחי משרדים	תב"ע	200,000 ⁽¹⁾ מ"ר	ארוך
עזריאלי TOWN	תל אביב	הוספת שטחי תעסוקה	תב"ע	24,000 מ"ר	בינוני
ראשונים	ראשון לציון	הוספת שטחי משרדים	תב"ע	21,000 מ"ר	קצר
הרצליה ביזנס פארק	הרצליה	הוספת שטחי מסחר ומשרדים	תב"ע	4,000 מ"ר	בינוני
מרכז עזריאלי ת"א	תל אביב	הוספת שטחי מסחר ובתי קולנוע	היתר	3,300 מ"ר	קצר
סה"כ 352,300 מ"ר					

(1) כולל תוספת זכויות בגין נכס מניב סמוך.

פרויקטים יזמיים הרחבת קניון עזריאלי ירושלים



הרחבת קניון עזריאלי ירושלים

הקבוצה מקדמת תכנית להרחבת קניון עזריאלי ירושלים בכ-100 אלף מ"ר ברוטו עילי.

ככל ותאושר התב"ע, מגדילה את שטחי המסחר בהיקף של כ-22 אלף מ"ר ואת שטחי התעסוקה בכ-36 אלף מ"ר.

כחלק מהתכנית, יוקם מתחם דיור מוגן בצמוד לקניון בשטח של כ-40 אלף מ"ר ברוטו (עד 300 יח"ד).

במקביל להרחבת שטחי הקניון, צפויות להתקדם עבודות בניית הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים שבמסגרתם תיבנה תחנת רכבת קלה בסמוך לקניון, אשר תגדיל את הנגישות התחבורתית של האזור.

התפתחויות

בחודש ינואר 2020, נערך דיון בהתנגדויות בוועדה המקומית. הוועדה המקומית המליצה לוועדה המחוזית לאשר את התכנית כפי שהוגשה בכפוף לתיקונים מינוריים תוך דחיית כל ההתנגדויות של צדדים שלישיים.

התקיים דיון בדצמבר 2020 בו הוחלט להגיש חלופות בינוי.

פרויקטים יזמיים שדרוג נכסים קיימים

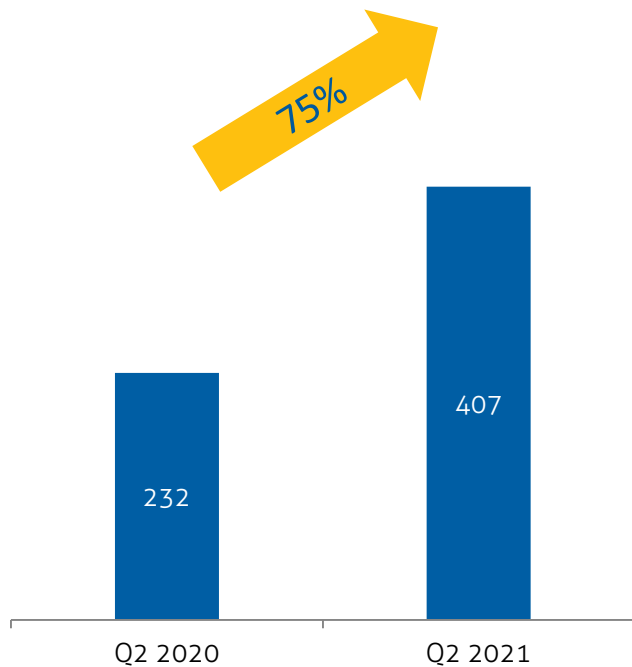




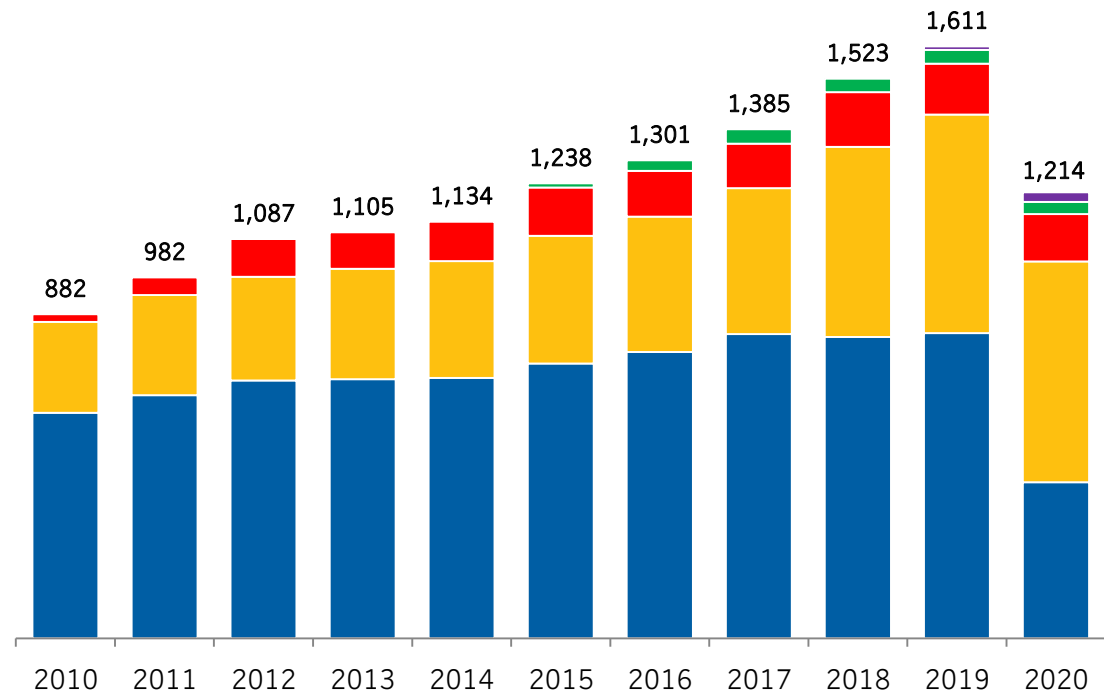
קבוצת עזריאלי

נתונים פיננסיים, חוב ומינוף

NOI רבעוני (מיליון ש"ח)



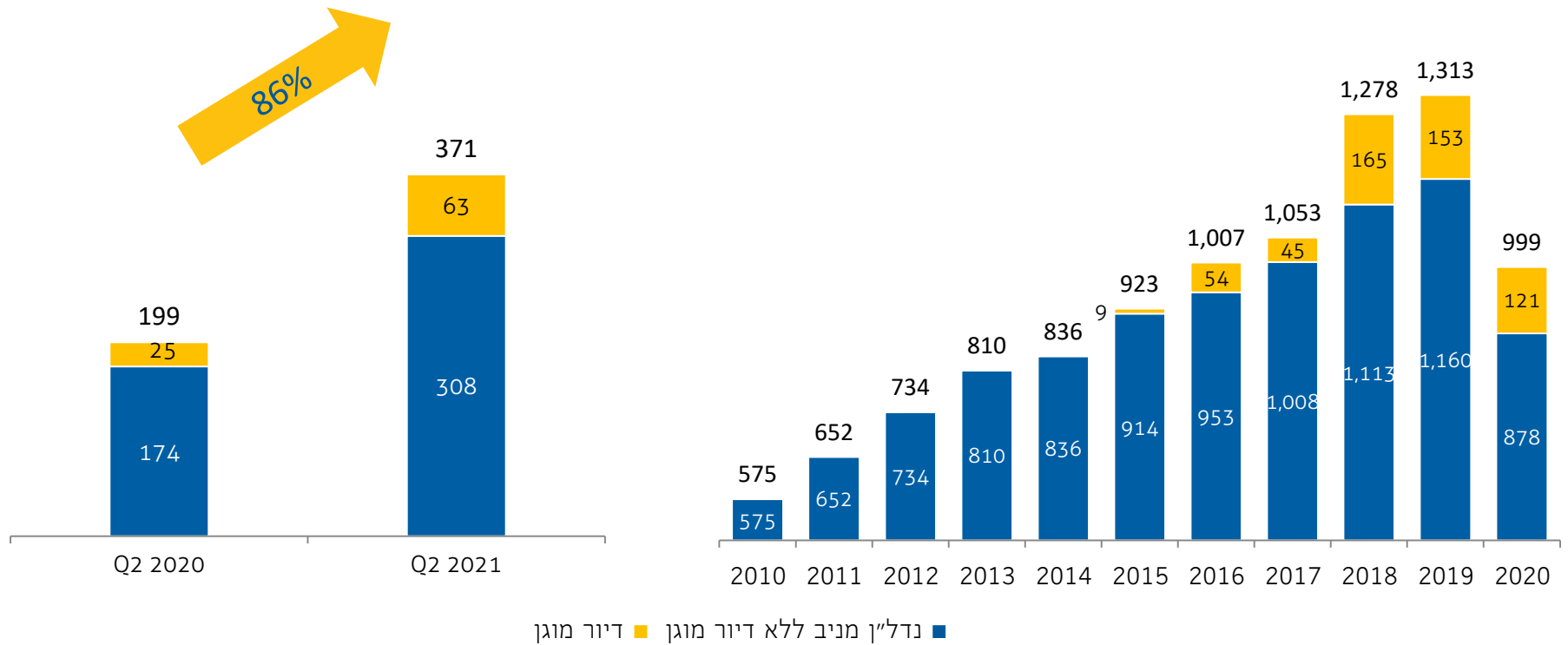
NOI שנתי (מיליון ש"ח)



■ קניונים ושטחי מסחר ■ משרדים ואחרים ■ נכסים מניבים בארה"ב ■ דיור מוגן ■ דאטה סנטרס

מדד ה-FFO בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד

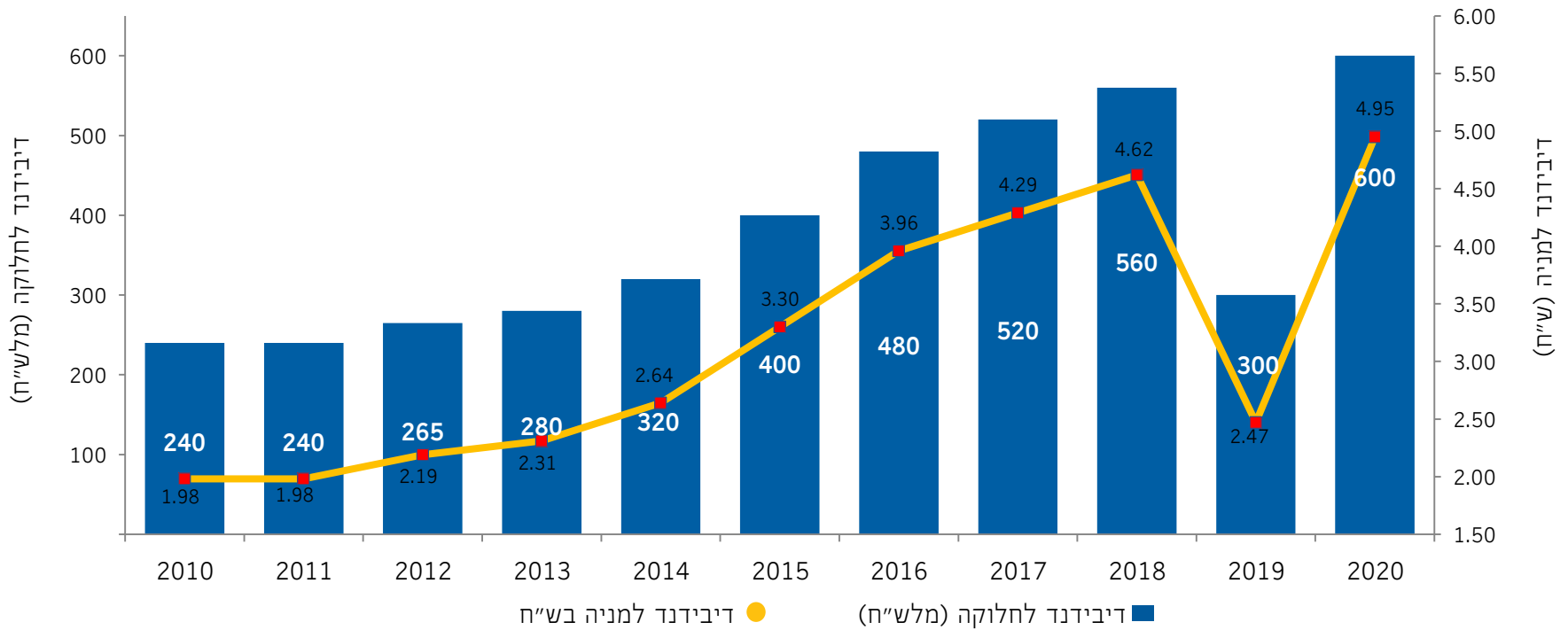
FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן⁽¹⁾ (מיליון ש"ח)



(1) לפרטים בדבר אופן חישוב ה-FFO ראה סעיף 2.7 בדוח הדירקטוריון.

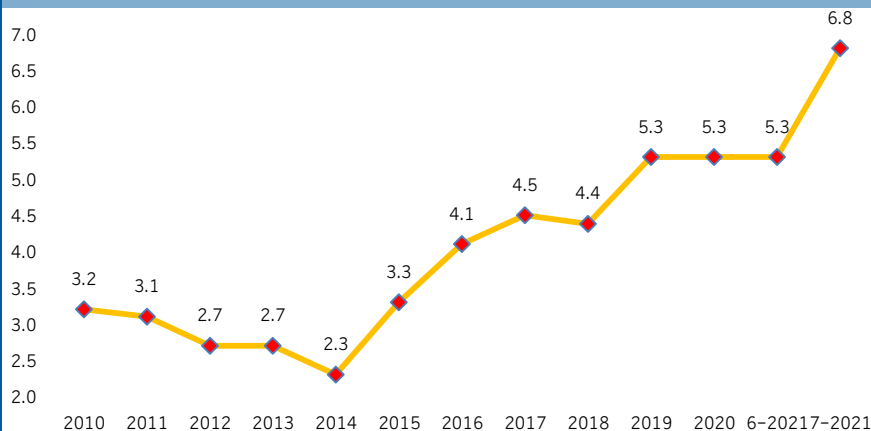
חלוקת דיבידנד עקבית ובמגמת עלייה

חלוקת דיבידנד בהיקף של 600 מיליון ש"ח בגין שנת 2020



הארכת מח"מ והורדת עלות חוב

הארכת משך חיי חוב ממוצע⁽²⁾

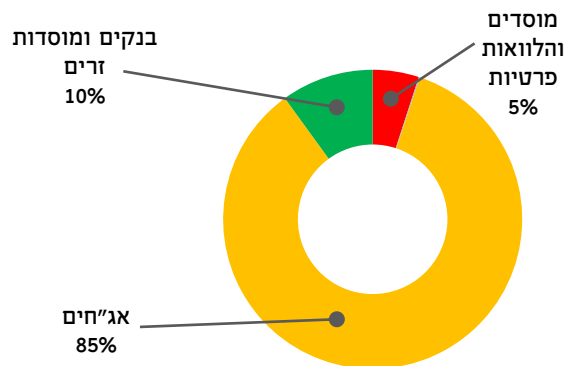


עוצמה פיננסית⁽¹⁾

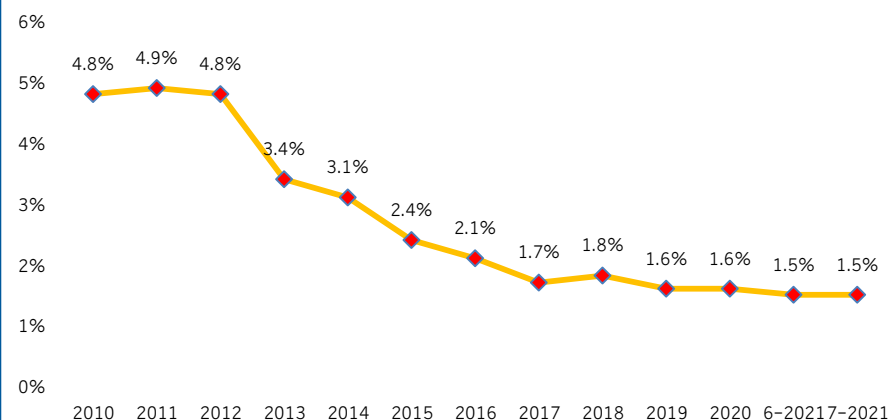
- ◀ מינוף נמוך - חוב פיננסי נטו למאזן של כ-27%
- ◀ הון עצמי למאזן - כ-52%
- ◀ מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ-1.9 מיליארד ש"ח
- ◀ נכסים לא משועבדים בהיקף של כ-25 מיליארד ש"ח

פילוח חוב לפי מלווים

חוב בהיקף של 11.3 מיליארד ₪

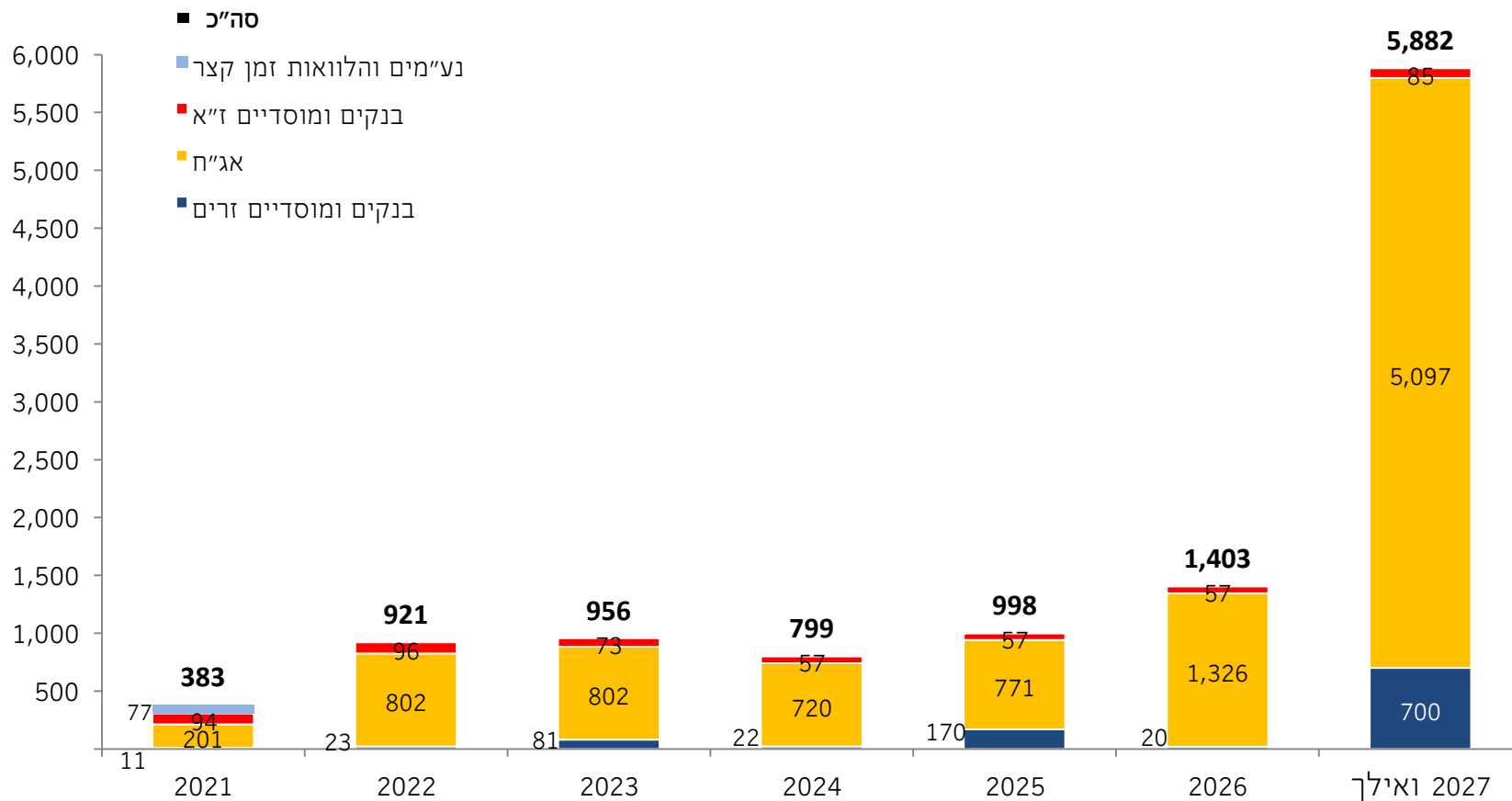


הורדת הריבית הממוצעת האפקטיבית לאורך השנים⁽²⁾



לוח סילוקין (קרן בלבד)

מאוחד, ל-30.06.2021



תמצית תוצאות הדוחות הכספיים (מיליוני ש"ח)



מאחד 2020	מאחד Q2 2020	מאחד Q2 2021	
1,798	366	555	הכנסות שכירות, דמי ניהול והחזקה ומכירות
1,214	232	407	NOI
1,192	235	389	Same Property NOI
999	199	371	FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן ⁽¹⁾
(588)	(180)	225	שינוי בשווי ערך נדל"ן להשקעה ⁽²⁾
184	(72)	383	רווח נקי, כולל מיעוט
189	(66)	382	רווח נקי, מיוחס לבעלי המניות
(139)	(184)	445	רווח (הפסד) כולל, מיוחס לבעלי המניות

(1) לפרטים בדבר אופן חישוב ה- FFO ראה סעיף 2.7 בדוח הדירקטוריון
 (2) נטו, לאחר מס

תמצית נתונים מאזניים (מיליוני ש"ח)



מאוחד 31.12.2020	מאוחד 30.06.2021	
2,665	1,875	מזומנים, ני"ע ופיקדונות
11,820	11,342	חוב פיננסי, ברוטו
9,155	9,467	חוב פיננסי, נטו ⁽¹⁾
26%	27%	חוב פיננסי נטו למאזן
866	1,073	נכסים פיננסיים (בעיקר מניות בנק לאומי)
29,266	29,938	שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה
18,101	18,235	הון עצמי (ללא מיעוט)
52%	52%	הון עצמי למאזן
35,124	35,065	סך המאזן
149.3	150.4	הון עצמי למניה (ש)
178	180	EPRA NRV מניה (ש) ⁽²⁾

(1) לא כולל נכסים פיננסיים (מניות בנק לאומי).

(2) לא כולל את מלוא מרכיב הרווח הצפוי בגין הפרויקטים היוזמים.

שיעור היוון ממוצע (CAP RATE) ו-FFO של פעילות הנדל"ן המניב

FFO⁽²⁾ לרבעון המיוחס לפעילות הנדל"ן -
371 מיליון ש"ח

מיליון ש"ח

407	Q2 2021 NOI
(36)	הנהלה וכלליות
4	פחת והפחתות
375	EBITDA
(46)	הוצאות ריבית, נטו
(23)	מסים על ההכנסה
56	תזרים מפיקדונות דיור מוגן בניכוי חילוט
8	בנטרול הוצאות מימון המיוחסות לייזום
371	FFO

שיעור היוון ממוצע משוקלל - 7.2%

מיליון ש"ח

30,098	סך הנדל"ן להשקעה ליום 30.06.2021
(5,175)	ניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע, נדל"ן בהקמה ודיור מוגן
24,923	סה"כ נכסי נדל"ן מניבים
387	NOI בפועל Q2/2021 ⁽¹⁾
59	תוספת ל-NOI רבעוני עתידי
446	סה"כ NOI Q2/2021 מתוקנן
1,784	NOI שנתי פרופורמה
7.2%	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (cap rate) כולל שטחים פנויים

(1) לא כולל דיור מוגן (שיעור היוון המשוקלל של הדיור המוגן למועד הדוח הינו 8.25%), ולא כולל במלון הר ציון וב-Data Centers המוצגות בדוחות בסעיף רכוש קבוע והשקעות בחברות המוצגות לפי השווי המאזני. (2) לפרטים בדבר אופן חישוב ה-FFO ראה סעיף 2.7 בדוח הדירקטוריון.



המשך צמיחה בפרמטרים העיקריים בתחום
הליבה (FFO, NOI)

תפוסה גבוהה לאורך זמן

עוצמה וחוסן פיננסי יוצא דופן

מנועי צמיחה משמעותיים:

- גידול אורגני
- ייזום ופיתוח נכסים חדשים
- רכישת נכסים מניבים וקרקעות לייזום עתידי
- תחומי פעילות חדשים בתחום הנדל"ן
- חדשנות

רוב פעילות החברה בישראל

