

קבוצת עזריאלי

מצגת לשיחת ועידה

דוחות כספיים 31.12.2020



- המידע הכלול במצגת זו הינו תמצית בלבד ואינו ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה, ואינו מחליף עיון בדוח התקופתי לשנת 2020, 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 31 בדצמבר 2020, 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 בציבור כאמור.

קבוצת עזריאלי // כרטיס ביקור



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

שווי שוק - כ-25.8 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-1,331,000 מ"ר, ובנוסף 11 פרויקטים בהקמה ותכנון ו-7 פרויקטים של הרחבה והשבחה.

שיעור התפוסה הממוצע בישראל עומד על כ-97%⁽²⁾

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

דירוג (AA+) ע"י S&P-מעלות ו-(Aa1) ע"י מדרוג-Moody's

שיעור מינוף של כ-26% בלבד, והון עצמי למאזן של 52%

(1) נכון 24.03.2021.

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

מפת נכסים מניבים⁽¹⁾

חו"ל

יוסטון

Galleria
3 Riverway
1 Riverway
Plaza
8 West

אוסטין

Aspen II
San Clemente

אנגליה

Leeds

דיור מוגן

פאלאס תל אביב
פאלאס רעננה
פאלאס מודיעין
פאלאס להבים

קניונים

נכסי משרדים

דיור מוגן

קניונים ומרכזים מסחריים

קניון עכו	קניון חולון	קניון ירושלים	קניון איילון
קניון קרית אתא	קניון רמלה	קניון מודיעין	קניון הוד השרון
אור יהודה אאוטלט	עזריאלי רעננה	קניון עזריאלי ת"א	הרצליה אאוטלט
קניון הנגב	קניון חיפה	מרכז עזריאלי חולון	קניון גבעתיים
		קניון ראשונים	קניון שרונה

משרדים ואחרים בישראל

גבעתיים	מודיעין	מגדלי עזריאלי
קרית אתא	מודיעין מגורים	עזריאלי שרונה
הנגב	פתח תקוה	מרכז עזריאלי חולון
ראשונים	ירושלים	קיסריה
המנור	עזריאלי TOWN בניין E	הרצליה

18 קניונים 352,000 מ"ר

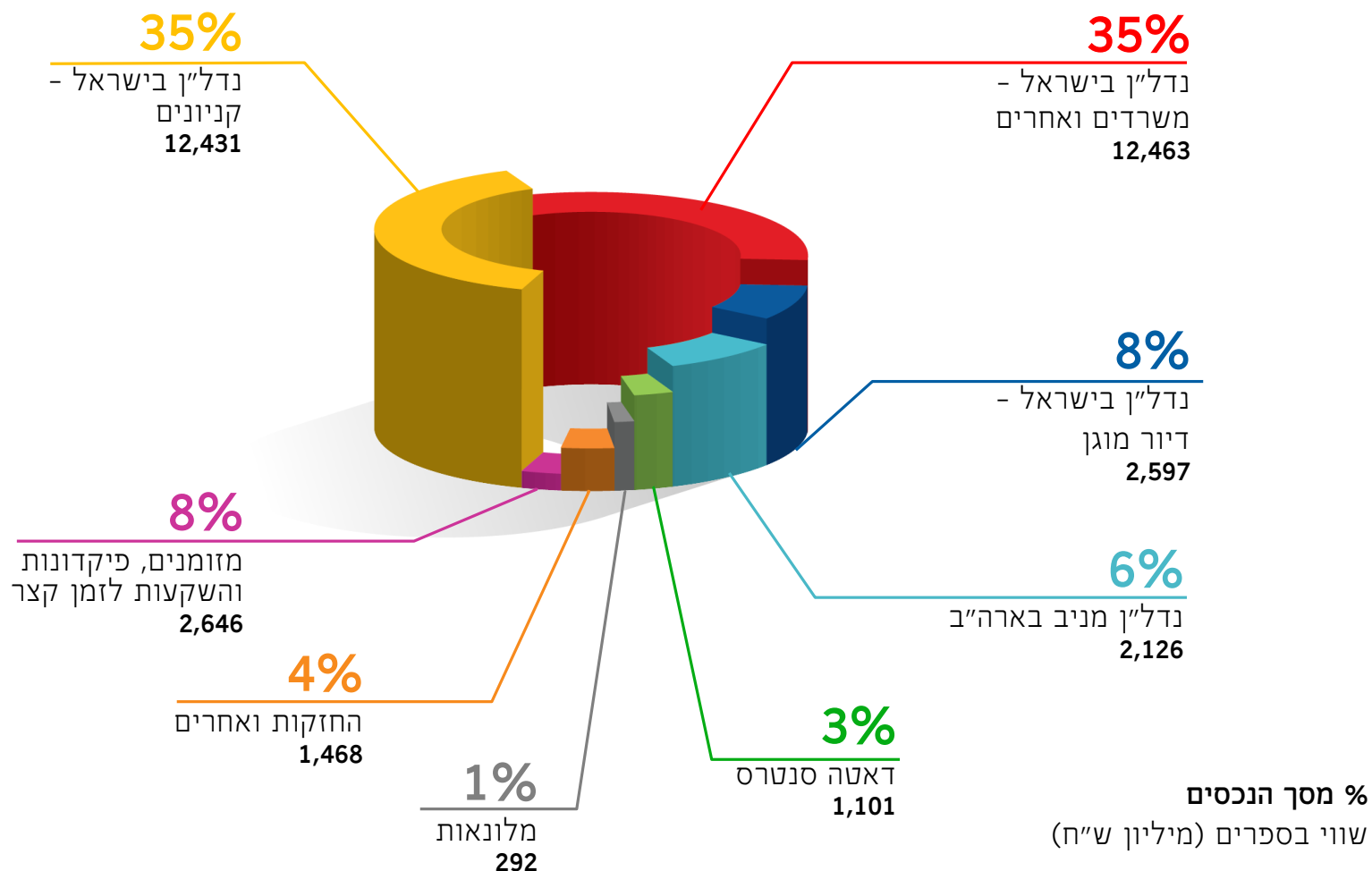
15 נכסי משרדים 628,000 מ"ר

4 בתי דיור מוגן 105,000 מ"ר 1,034 יח"ד

8 נכסי משרדים בחו"ל 246,000 מ"ר

סה"כ 1,331,000 מ"ר

קבוצת עזריאלי // פילוח נכסים⁽¹⁾



(1) מאוחד, ליום 31.12.2020, לפרטים בדבר מבנה החברה ראה סעיף 1.2.1 בפרק א בדוח השנתי.

דגשים לרבעון הרביעי ולשנת 2020⁽¹⁾

דגשים פיננסיים לשנת 2020

- ✦ NOI - הסתכם ב-1,214 מיליארד ש"ח, **קיטון של כ-25%** ביחס לשנת 2019, בעיקר בשל הקלות שניתנו לשוכרים בקניונים בשל משבר הקורונה.
- ✦ Same Property NOI - קיטון של כ-26% ביחס לשנת 2019.
- ✦ FFO - הסתכם ב-**999 מיליון ש"ח**, לעומת 1,313 מיליון ש"ח בשנת 2019, בנטרול הדיור המוגן הסתכם ב-878 מיליון ש"ח, ביחס ל-1,160 מיליון ש"ח בשנת 2019.

המשך תנופת פיתוח, רכישות והשבחה

- ✦ במהלך הרבעון **השקיעה הקבוצה כ-273 מיליון ש"ח** בנדל"ן להשקעה, השבחת נכסים קיימים ופיתוח נכסים חדשים.
- ✦ בשנת 2020 **השקיעה הקבוצה כ-1.037 מיליארד ש"ח** בנדל"ן להשקעה, השבחת נכסים קיימים ופיתוח נכסים חדשים, בנוסף להשקעה בסך 264 מיליון ש"ח להשלמת רכישת מלון הר ציון בירושלים, המוצג במסגרת הרכוש הקבוע והשקעה של כ-67 מיליון \$ (כ-231 מיליון ש"ח) בקומפאס האמריקאית הפועלת בתחום הדאטה סנטרס, ומוצגת בשיטת השווי המאזני.

הסכם למכירת קניון ומבנה המשרדים בקריית אתא

- ✦ הקבוצה חתמה על הסכם למכירת זכויותיה (100%) בפרויקט עזריאלי קריית אתא הכולל קניון ובניין משרדים, בתמורה לסך של כ-90 מיליון ש"ח. בעקבות המכירה, הקבוצה הכירה ברווחי שערור בהיקף של כ-25 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי.





התפתחויות ברבעון ולאחריו

קבוצת עזריאלי // איתנות ושמרנות פיננסית בצל הקורונה⁽¹⁾



עסקי	
פיזור	פיזור למספר תחומי נדל"ן
פיזור שוכרים	רחב מאוד (מעל 2,700 שוכרים)
פורטפוליו	נכסים איכותיים במיקומים בולטים
שיעור תפוסה	קרוב ל-100% בכל תחומי הפעילות בישראל
חוזים	ארוכים בטווח של 3-5-10 שנים

פיננסי	
מזומנים ושווה מזומנים	כ-2.7 מיליארד ש"ח. כולל מניות בנק לאומי כ-3.5 מיליארד ש"ח
FFO	תזרים חזק
מינוף נמוך	כ-26% חוב נטו למאזן ו-52% ⁽²⁾ הון עצמי למאזן
נכסים לא משועבדים	כ-24 מיליארד ש"ח
חוב	מח"מ ארוך ופריסה מאוזנת
מימון	ריבית ממוצעת של 1.6% ומח"מ ממוצע של 5.3 שנים

(1) הנתונים הינם ליום 31.12.2020.

(2) כולל מיסים נדחים כ-0.62%.

חוזי שכירות חדשים וחידושים בישראל

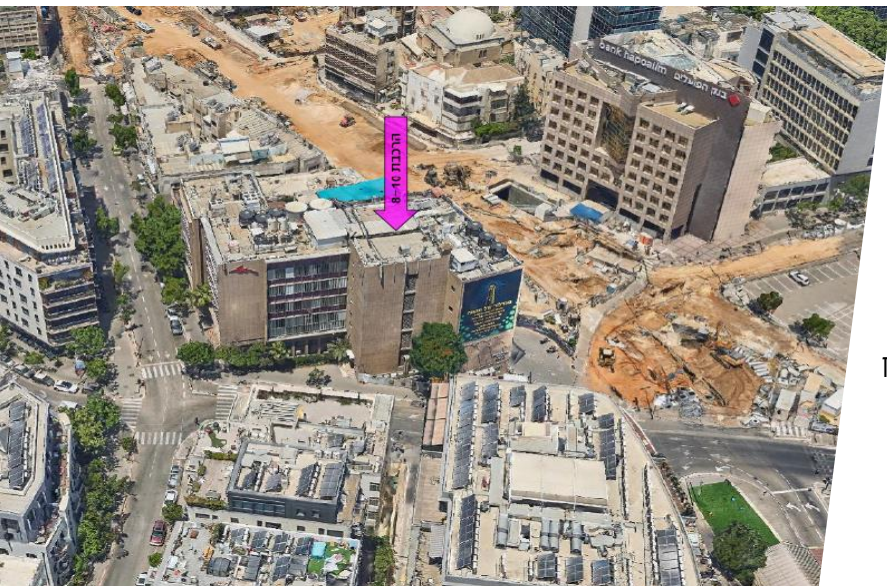
במהלך שנת 2020 ועד מועד פרסום הדוח

תחום	סוג	מס' חוזים	שטח	שינוי	
משרדים	מימושי אופציות + חוזים חדשים (למעט שטחים שאוכלסו לראשונה)	311	169,311 מ"ר	+8.8%	
מסחר	מימושי אופציות + חוזים חדשים (למעט שטחים שאוכלסו לראשונה)	965	93,692 מ"ר	-1%	
תחום	סוג	יח"ד	סך פיקדונות (מיליוני ש"ח)	גובה פיקדון ממוצע (מיליון ש"ח)	שינוי
פאלאס דיור מוגן	חוזים בבתי קיימים + בבתי חדשים	159	241 ⁽¹⁾	1.52	+52% ⁽²⁾

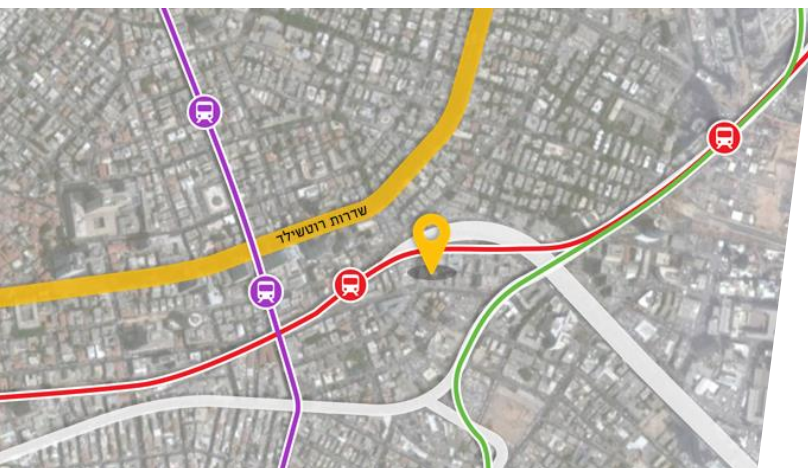
(1) מתוקנן למסלול פיקדון בלבד.

(2) גידול ממוצע בגובה הפיקדון במסלול דומה בבתי קיימים בלבד.

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.



קבוצת עזריאלי

תחומי פעילות

קבוצת עזריאלי // קניונים ומרכזי מסחר



NOI בשנת 2020 - **425 מיליון ש"ח** לעומת 831 מיליון ש"ח בשנת 2019, בשל הקלות שניתנו לשוכרים בעקבות משבר הקורונה.

כ- **352,000 מ"ר**⁽¹⁾ שטח להשכרה

שיעור תפוסה ממוצע - **98%**⁽²⁾

שווי בספרים - כ- **12.4 מיליארד ש"ח**

חדשנות והתחדשות

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

(1) נתוני השטחים להשכרה (GLA) - חלק החברה ליום 31.12.2020.

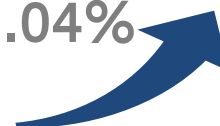
(2) לא כולל נכסים שבנייתם הושלמה ונמצאים בשלבי אכלוס לראשונה.

פדיונות ועומס שכר דירה לפדיון



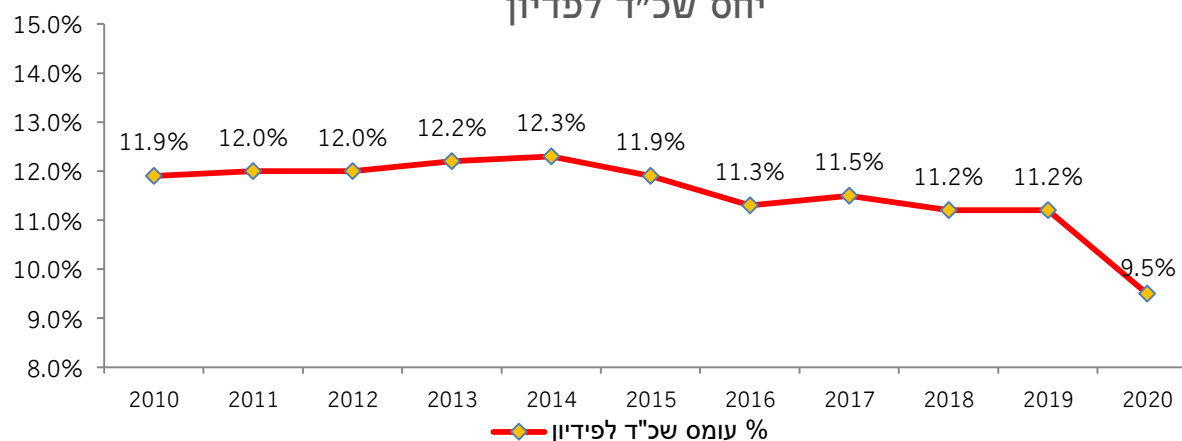
2020⁽¹⁾
לעומת
2019⁽¹⁾

+ 1.04%



סה"כ שינוי בפדיונות
קבוצת קניוני עזריאלי

יחס שכ"ד לפדיון



(1) בחודשים ינואר-פברואר 2020 ו-2019 לא נורמלו מספר ימי העבודה.

בחודשים מרץ עד דצמבר נורמלו מספר ימי העבודה והותאמו לחודש פעילות מלא (כאשר חודשים אפריל, אוקטובר ונובמבר אינם כלולים בתחשיב היות והקניונים היו סגורים בחודשים אלו) 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 ובנטרול קניון עזריאלי תל אביב המושפע מהותית ממגבלות השימוש ברכבת הציבורית.

קבוצת עזריאלי // משרדים ואחרים (ישראל)



NOI בשנת 2020 - 601 מיליון ש"ח לעומת 594 מיליון ש"ח בשנת 2019.

כ-628,000 מ"ר⁽¹⁾ שטח להשכרה

שיעור תפוסה ממוצע - 96%⁽²⁾

שווי בספרים - כ-12.5 מיליארד ש"ח

חדשנות והתחדשות

- קהילה <
- טכנולוגיה <
- השבחה ושדרוג המגדלים <

(1) נתוני השטחים להשכרה (GLA) - חלק החברה ליום 31.12.2020.

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

קבוצת עזריאלי // רשת הדיור המוגן פאלאס

כ-105,000 מ"ר⁽¹⁾ שטח עילי הכולל 1,034 יח"ד

שיעור תכוסה ממוצע - 97%⁽²⁾

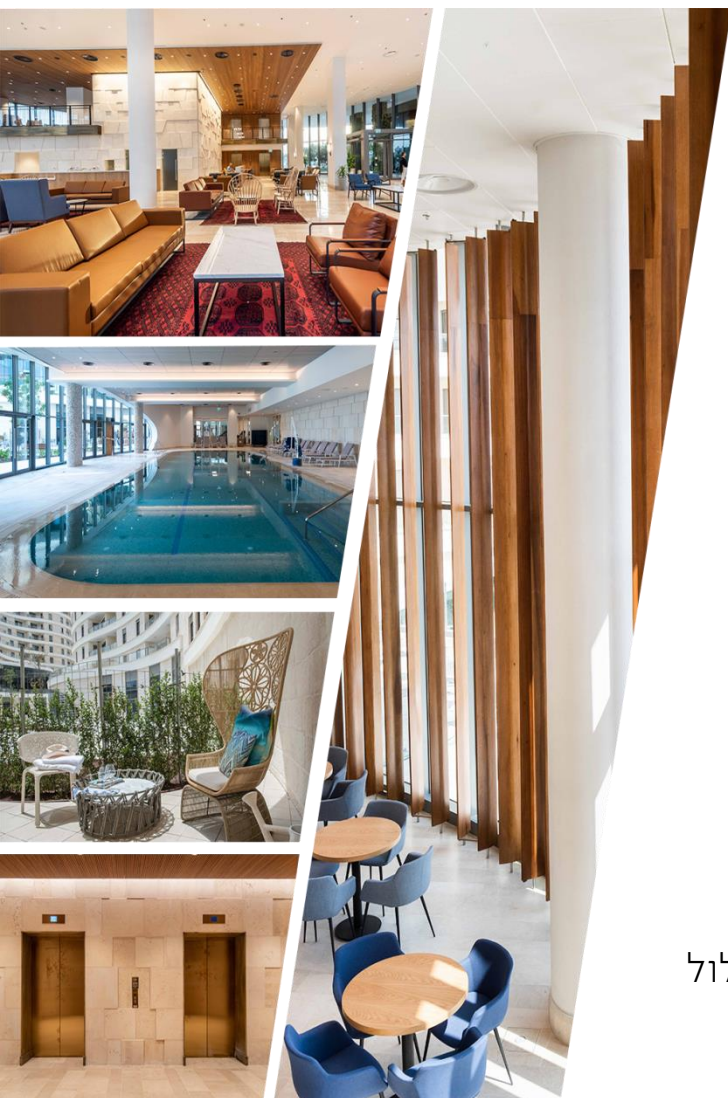
שווי בספרים - כ-2.6 מיליארד ש"ח

בתים פעילים

- פאלאס תל אביב: כ-231 יח"ד + 4 מחלקות מדיקל
- פאלאס רעננה: כ-323 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

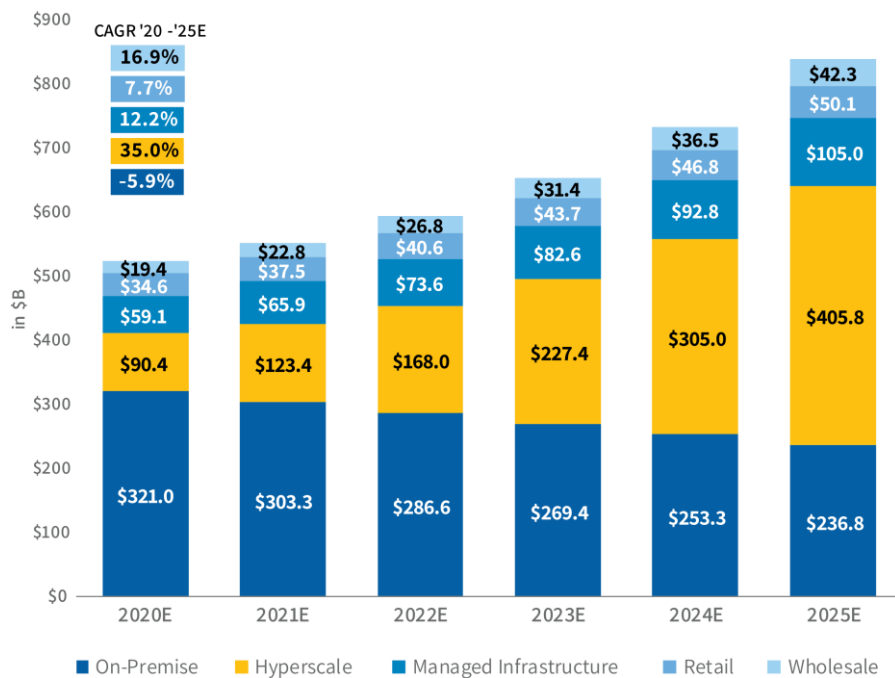


(1) נתוני השטחים הבנויים (GBA) - חלק החברה ליום 31.12.2020.

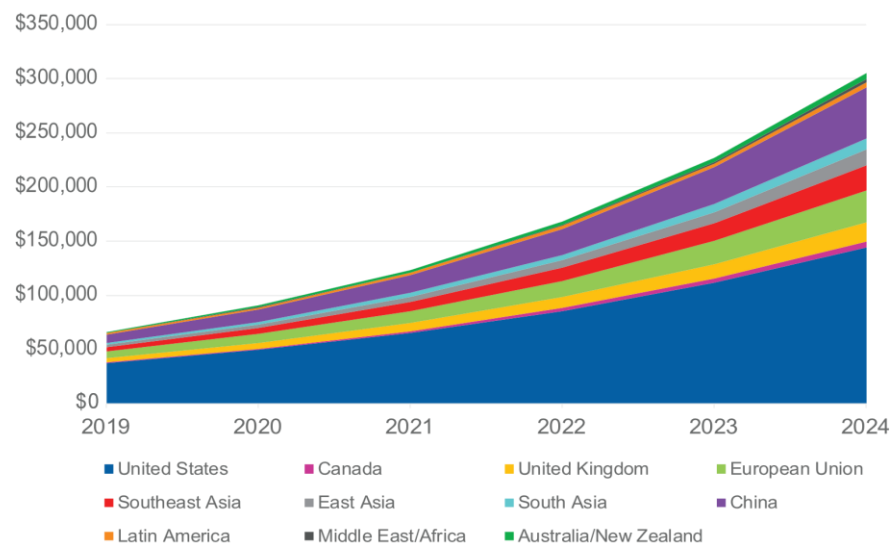
(2) לא כולל נכסים שבנייתם הושלמה ונמצאים בשלבי אכלוס לראשונה.

קבוצת עזריאלי // שוק ה-Data Centers הגלובלי

Total Infrastructure Global Forecast⁽¹⁾



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

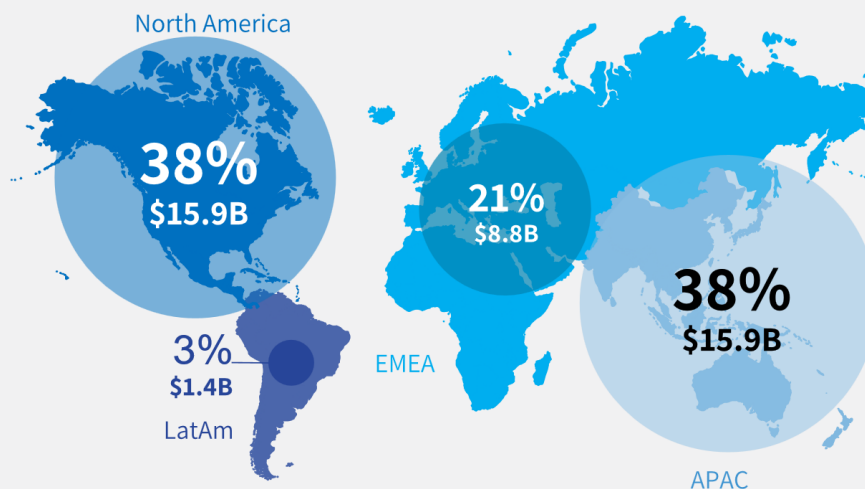


קבוצת עזרלי // שוק ה-Data Centers הגלובלי

Global Data Centers Revenue Forecast⁽³⁾

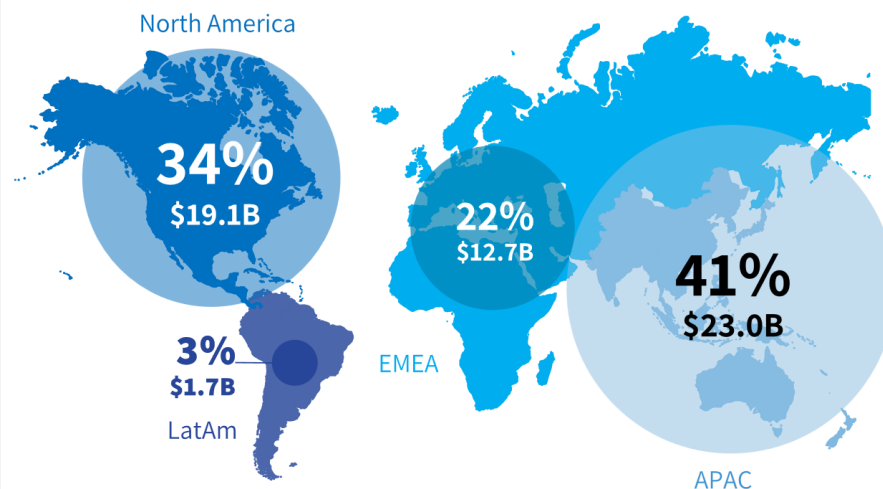
2020E

Market Size: Global Data Center Annualized Revenue



2024E

Market Size: Global Data Center Annualized Revenue

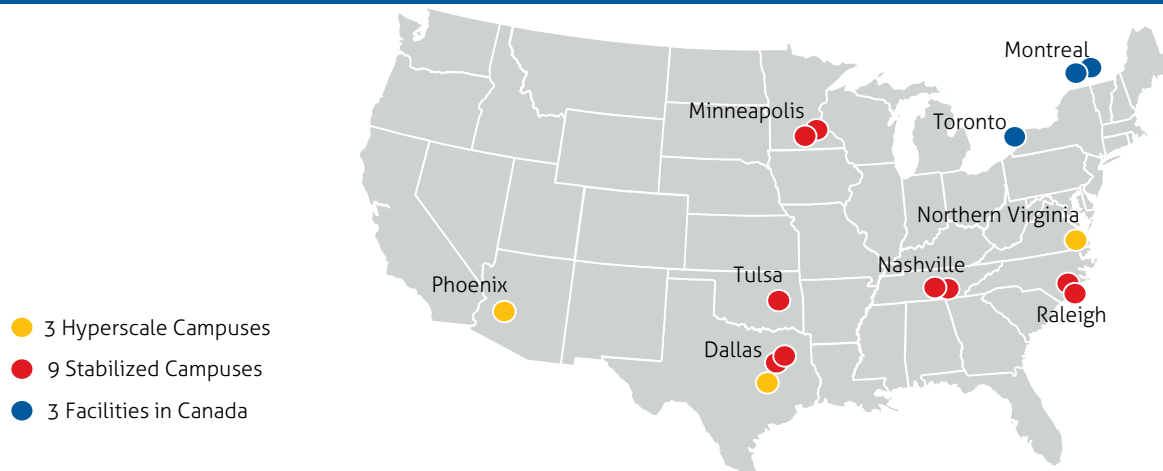


קבוצת עזריאלי // פעילות Data Centers באמצעות Compass

התפתחויות משמעותיות בפעילות של קומפאס

- למועד פרסום הדוח מחזיקה הקבוצה בכ-24%⁽¹⁾ ממניות COPMASS הפועלת בתחום ה- Data Centers בצפון אמריקה, בהשקעה כוללת של כ-202 מיליון דולר.
- השלמת עבודות תשתית ומבנים ראשונים בקמפוסים בצפון וורגינייה ופניקס עד לרמת מעטפת.
- המשך העבודות בקמפוס בדאלאס, טקסס להשלמת מבנה ברמת מעטפת.
- חתימה על חוזים משמעותיים בהיבט היקף החוזים והלקוחות.
- כניסה לפעילות בשווקי EMEA.

COMPASS פריסת Data Centers רחבה בארה"ב ובקנדה



(1) אופציה להגדלת ההחזקה לכ-33% לפי שווי נוכחי כנגד השקעות עתידיות בחברה המתמחה בתחום חוות השרתים.

קבוצת עזריאלי // פעילות Data Centers באמצעות Compass



פוטנציאל פיתוח עתידי



שווקים



NOI ל-100%



בעת ההשקעה
הראשונית
יולי 2019



כיום
סוף שנת
2020

(1) כולל הסכמים חתומים שטרם הושלמו.



קבוצת עזריאלי

נכסים בהקמה

קבוצת עזריאלי // תנופת פיתוח



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



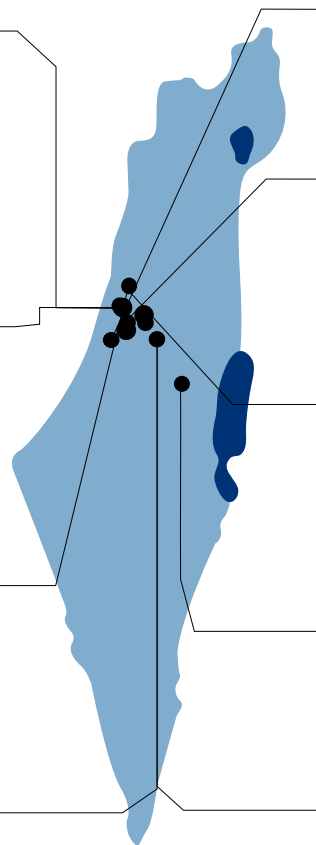
עזריאלי TOWN בניין E
תל אביב
כ-21,000 מ"ר⁽⁴⁾



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



מודיעין מגרש 10
מודיעין
כ-37,000 מ"ר



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

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-20,000 מ"ר⁽²⁾⁽¹⁾



(1) הנתון מהווה היקף זכויות הבנייה במ"ר | (2) החברה פועלת להגדלת זכויות הבנייה לכ-250,000 מ"ר בפ"ת ולכ-28,000 מ"ר במודיעין. | (3) תכנית פורסמה וניתן לה תוקף. | (4) זכויות לתוספת בניה שנרכשו במאי 2018 במסגרת רכישת הנכס המניב מבני גזית | (5) החברה פועלת להגדלת זכויות הבנייה בפרויקט לכ-99,000 מ"ר.

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	550-580
קניון עזריאלי עכו	עכו		8,000	רבעון 1, 2021	70-75
פאלאס להבים, שלב ב' ⁽³⁾	להבים		10,000	2022	110-115
סה"כ			43,000		730-770
פרויקטים יזמיים בטווח זמן בינוני					
מודיעין, מגרש 21	מודיעין		20,000 ⁽⁶⁾	2023	340-370
פאלאס ראשון לציון	ראשון לציון		37,300 ⁽⁵⁾	2024	450-470
הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב (ספירלה)	תל אביב		150,000 ⁽⁵⁾	2025	2,300-2,500
סה"כ			207,300		3,090-3,340
סה"כ			250,300		3,820-4,110
פרויקטים יזמיים בשלבי תכנון					
פרויקט חולון 3 (לשעבר לודז'יה)	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			645,300		

פרויקטים יזמיים // תרומה צפויה* ל-NOI ול-FFO

NOI (במיליוני ש"ח)

+18%

1,909

1,614

2020

Post short term developments

FFO (במיליוני ש"ח)

+21%

1,458

1,208

2020

Post short term developments

(במיליוני ש"ח)

1,214

400

99

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 ותכוסה מלאה 1,909

999

310

(101)

1,208

250

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 ותכוסה מלאה 1,458

*התחשיבים הנ"ל אינם מהווים תחזית, וההנחה בבסיסם הינה כי עם השלמתם, ה-NOI מהנכסים המניבים, יחזור לרמתו הנקודת 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%.

(1) NOI פרויקטים בייזום כולל את הנכסים הבאים: עזריאלי TOWN (בתב"ע הקיימת, לפני תוספת זכויות), וכולל 22 מיליון ש"ח מהשכרת דירות מגורים בפרויקט TOWN ומשרדים עכו.

ואינו כולל את: הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב, פרויקט חולון 3 (לשעבר לודז'יה), פאלאס ראשון לציון, קרקע פתח תקווה, זכויות עזריאלי טאון מבנה E, מודיעין קרקעות 21 ו-10 ומלון הר ציון.

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
בעיריית 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

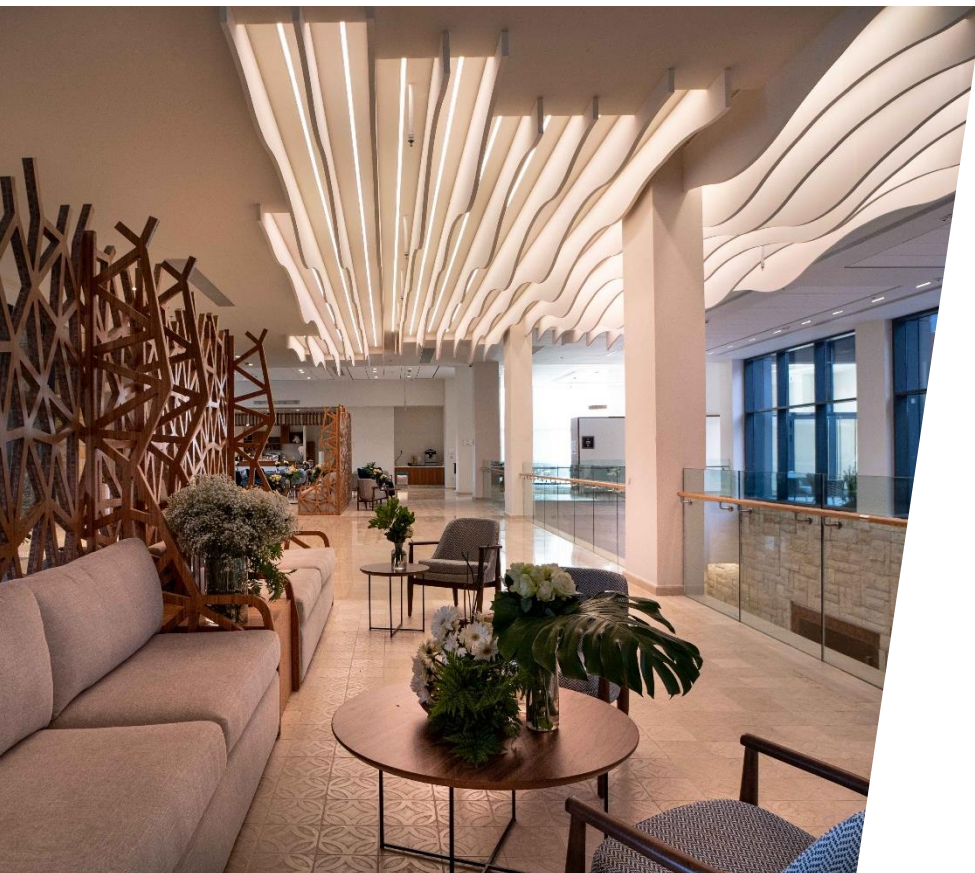
עבור מגדל המשרדים התקבל אישור אכלוס.
בימים אלה מתבצעות עבודות שלד מגדל המגורים. החברה מקדמת הליך
סטטוטורי לתוספת שטחי תעסוקה בהיקף כולל של כ-24 אלף מ"ר (ברוטו).

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:  שימושים:

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

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

התפתחויות

שלב א' הושלם והחל אכלוס במאי 2020.

שיווק

למועד פרסום הדוח נחתמו 166 חוזים ובקשות מוקדמות (69% משלב א'), מתוכם 145 חוזים חתומים, ואוכלוס 124 יח"ד בפרויקט.

(1) שלב א' - 241 יח"ד.

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

עזריאלי חולון המנור



שטח קרקע - כ-6.2 דונם

שטח להשכרה - 28,000 מ"ר משרדים

שימושים: 



מועד סיום - הושלם

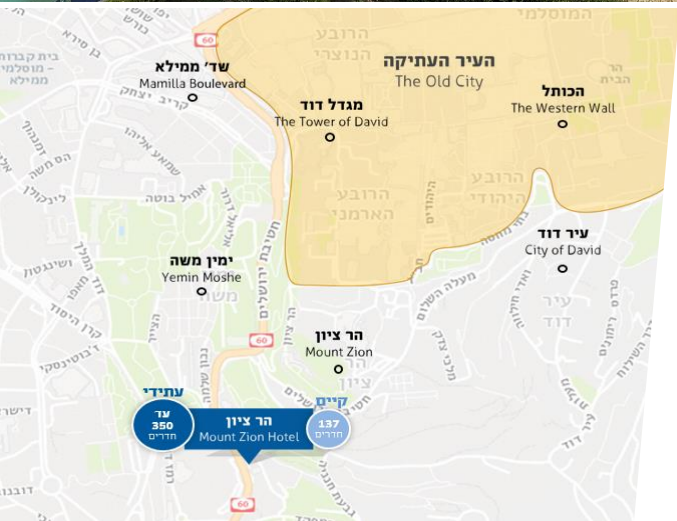
התפתחויות

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.

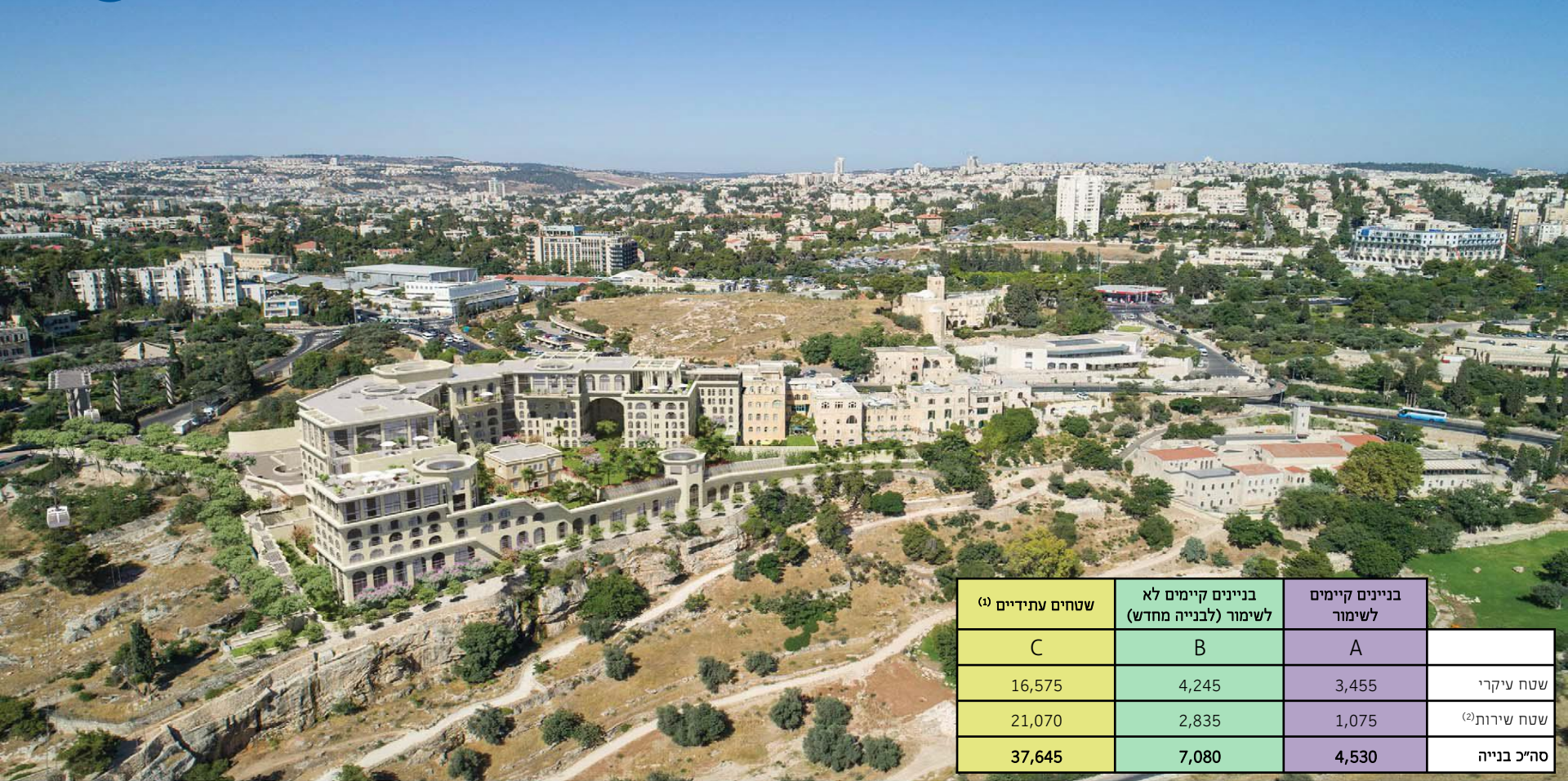
שימושים נוספים: חנויות, מסעדות, ספא, מועדון בריאות, אולמות כנסים ואירועים, בריכת שחיה ומוזיאון הרכבל.

התפתחויות

תכנון והגשה להיתר.

קבוצת עזריאלי // מלון הר ציון, ירושלים

הדמיית המלון לאחר ההרחבה המתוכננת



שטחים עתידיים ⁽¹⁾	בניינים קיימים לא לשימור (לבנייה מחדש)	בניינים קיימים לשימור	
C	B	A	
16,575	4,245	3,455	שטח עיקרי
21,070	2,835	1,075	שטח שירות ⁽²⁾
37,645	7,080	4,530	סה"כ בנייה

(1) כולל תוספת בנייה במבנים הקיימים.

(2) כולל 15,225 מ"ר לחניון תת קרקעי.

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
קרקע מודיעין (מגרש 21)	מודיעין	הוספת שטחי תעסוקה	תב"ע	8,000 מ"ר	בינוני
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					360,300 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

מרכז עזריאלי ת"א, הסעדה בקומת הקרקע | הדמיה



קניון עזריאלי חולון | השדרה המרכזית והסקייליט



מרכז עזריאלי ת"א, גג הקניון | הדמיה

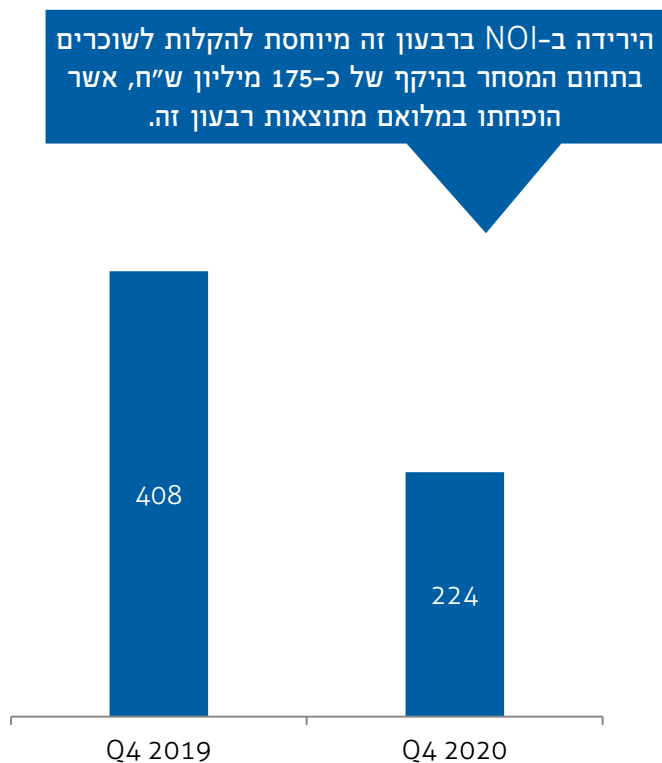




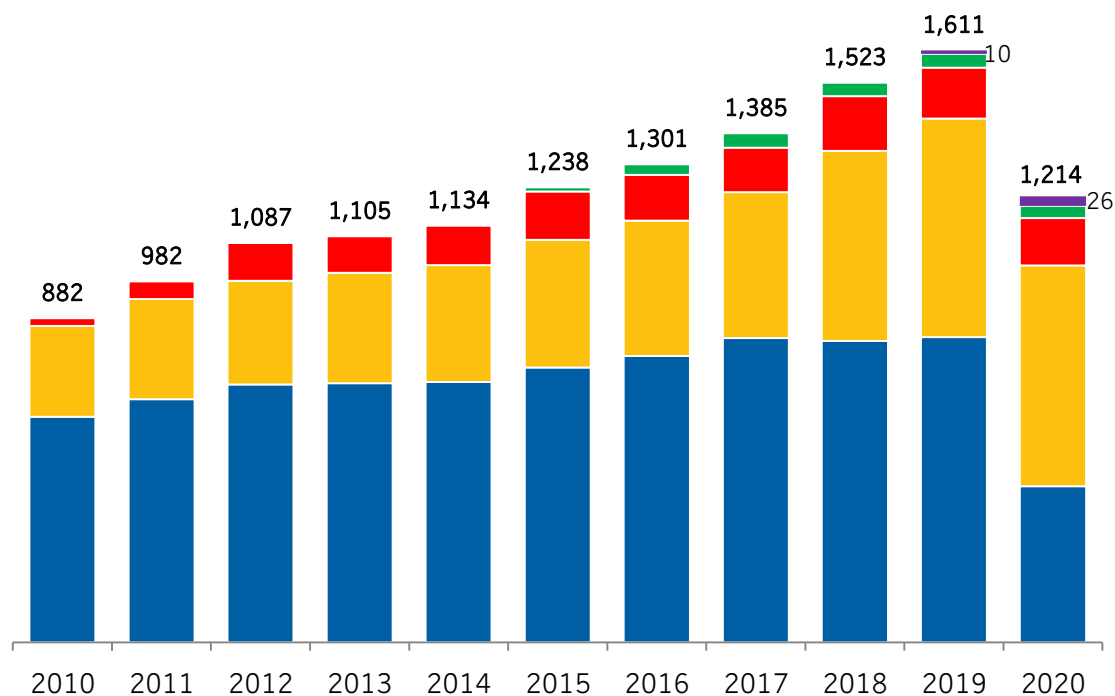
תמצית נתונים פיננסיים

צמיחה מתמשכת ב-NOI

NOI רבעוני (מיליון ש"ח)



NOI שנתי (מיליון ש"ח)

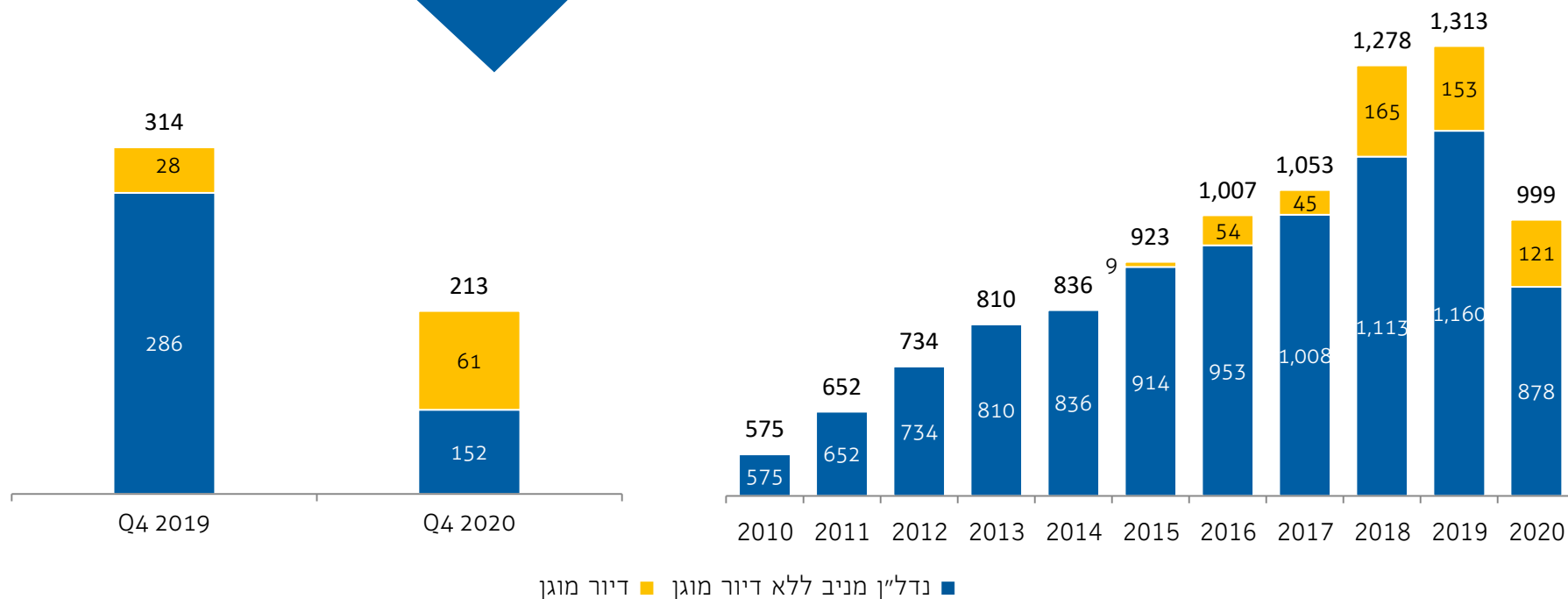


■ קניונים ושטחי מסחר ■ משרדים ואחרים ■ נכסים מניבים בארה"ב ■ דיור מוגן ■ דאטה סנטרס

מדד ה-FFO בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד

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

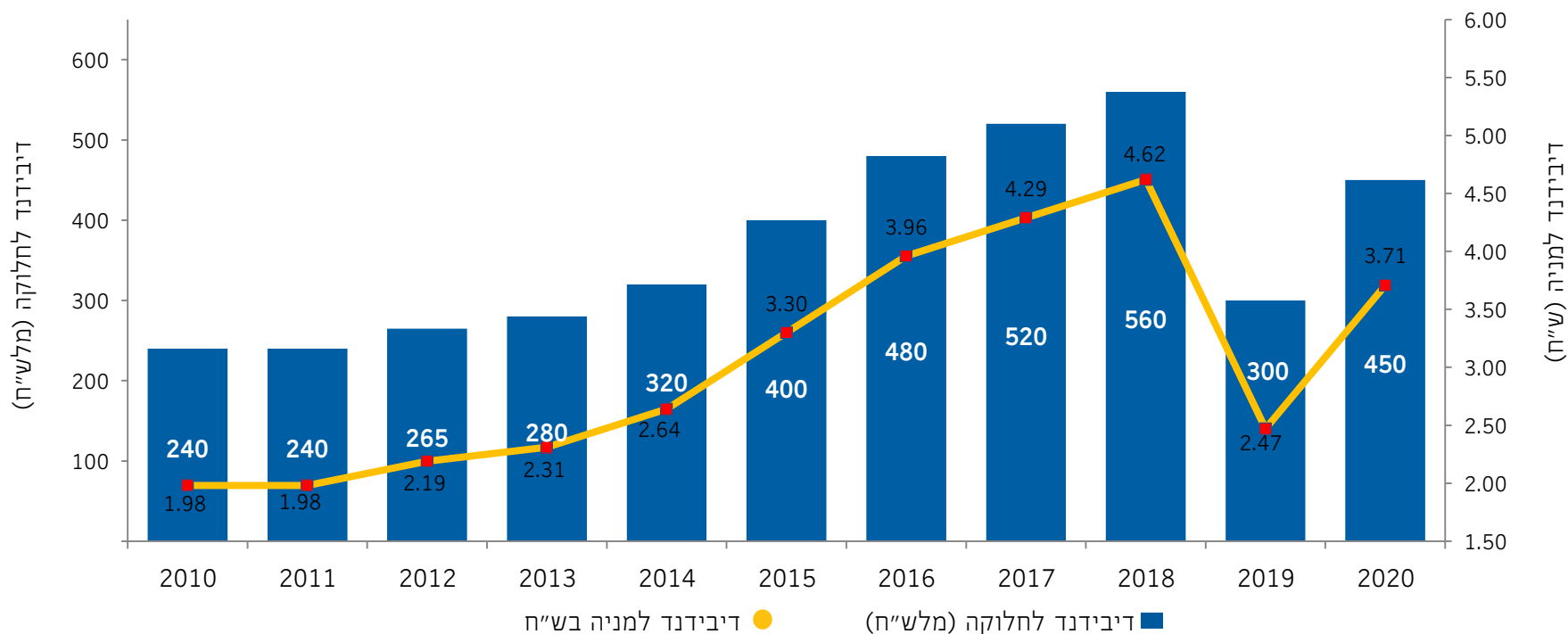
הקיטון ב-FFO ברבעון זה מיוחס לירידה ב-NOI בניכוי השפעת המס בשל הקלות לשוכרים בתחום המסחר בהיקף של כ-135 מיליון ש"ח, אשר הופחתו במלואם ברבעון זה.



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

חלוקת דיבידנד עקבית ובמגמת עלייה

חלוקת דיבידנד בהיקף של 450 מיליון ש"ח לשנת 2020⁽¹⁾

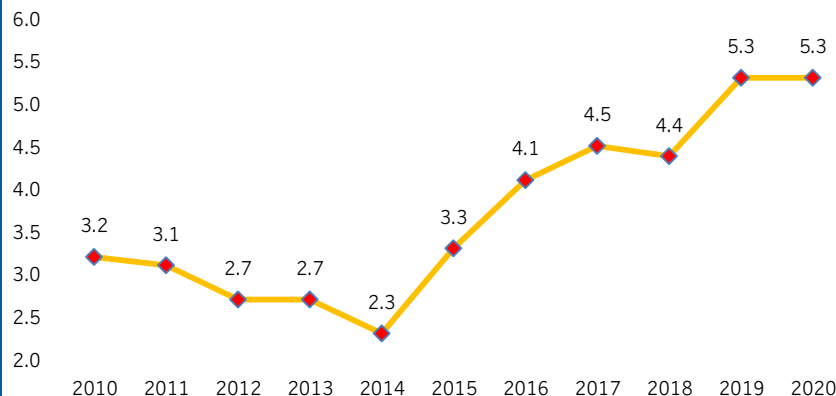


(1) על אף איתנות הפיננסית של החברה, מטעמי שמרנות ובין היתר לאור חוסר הוודאות בדבר השלכות התפשטות נגיף הקורונה, קיבל הדירקטוריון החלטה לחלק 450 מיליון ש"ח בלבד, ולשוב ולדון בחלוקה נוספת של עד 150 מיליון ש"ח במהלך השנה.



הארכת מח"מ והורדת עלות חוב

הארכת משך חיי חוב ממוצע⁽²⁾

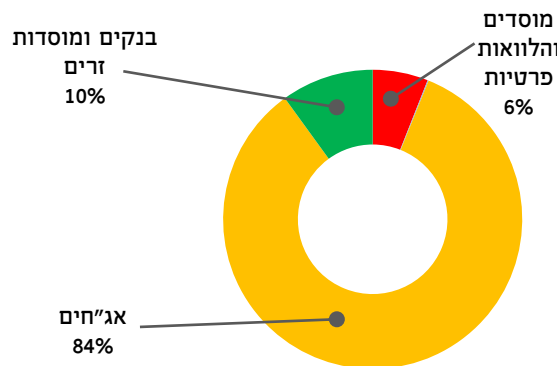


עוצמה פיננסית⁽¹⁾

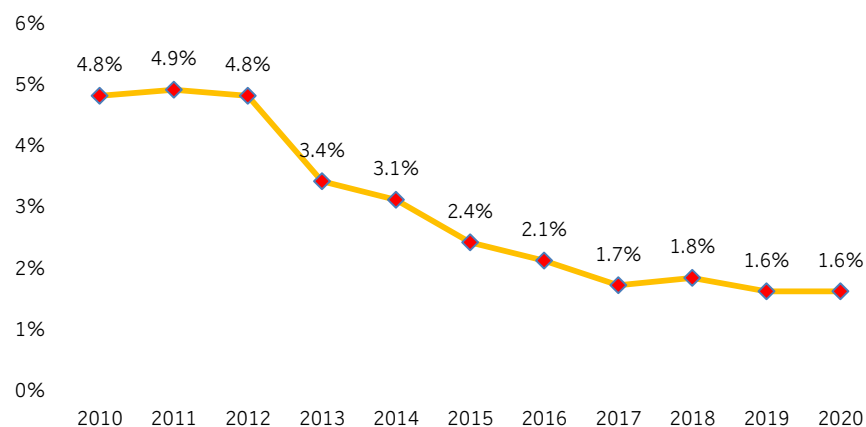
- מינוף נמוך - חוב פיננסי נטו למאזן של כ-26%
- הון עצמי למאזן - כ-52%
- מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ-2.7 מיליארד ש"ח
- נכסים לא משועבדים בהיקף של כ-24 מיליארד ש"ח

פילוח חוב לפי מלווים

חוב בהיקף של 11.8 מיליארד ₪



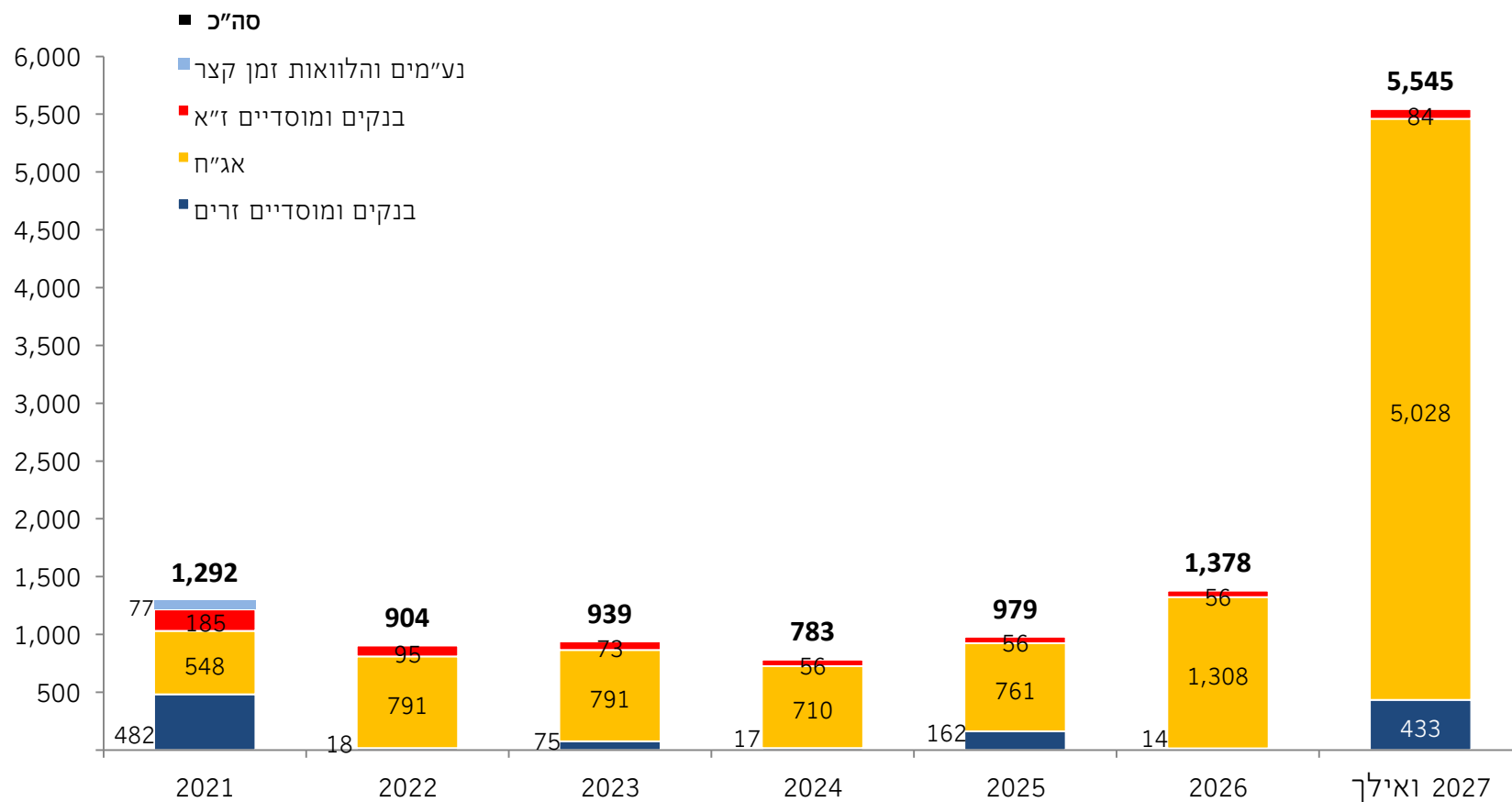
הורדת הריבית הממוצעת האפקטיבית לאורך השנים⁽²⁾



(1) הנתונים הינם ליום ה-31.12.2020
 (2) הנתונים הינם ליום האחרון בשנה / בתקופה המדווחת.

לוח סילוקין (קרן בלבד)

מאוחד, ל-31.12.2020



תמצית תוצאות הדוחות הכספיים (מיליוני ש"ח)



מאוחד 2019	מאוחד 2020	מאוחד Q4 2019	מאוחד Q4 2020	
2,235	1,798	560	371	הכנסות שכירות, דמי ניהול והחזקה ומכירות
1,611	1,214	408	224	NOI
1,601	1,192	408	222	Same Property NOI
1,313	999	314	213	FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן ⁽¹⁾
694	(588)	559	(237)	שינוי בשווי ערך נדל"ן להשקעה ⁽²⁾
2,097	184	1,107	(29)	רווח (הפסד) נקי, כולל מיעוט
2,099	189	1,109	(30)	רווח (הפסד) נקי, מיוחס לבעלי המניות
2,003	(139)	1,116	12	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 31.12.2019	מאוחד 31.12.2020	
2,861	2,665	מזומנים, ני"ע ופיקדונות
11,419	11,820	חוב פיננסי, ברוטו
8,558	9,155	חוב פיננסי, נטו ⁽¹⁾
24%	26%	חוב פיננסי נטו למאזן
1,167	866	נכסים פיננסיים (בעיקר מניות בנק לאומי)
29,145	29,266	שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה
18,534	18,101	הון עצמי (ללא מיעוט)
53%	52%	הון עצמי למאזן
35,239	35,124	סך המאזן
152.8	149.3	הון עצמי למניה (ש)
182	178	EPRA NRV מניה (ש) ⁽²⁾

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

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

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

FFO⁽³⁾ לרבעון המיוחס לפעילות הנדל"ן - 999 מיליון ש"ח

מיליון ש"ח

1,214	2020 NOI
(153)	הנהלה וכלליות
14	פחת והפחתות
1,075	EBITDA
(182)	הוצאות ריבית, נטו
(50)	מסים על ההכנסה
112	תזרים מפיקדונות דיור מוגן בניכוי חילוט
44	בנטרול הוצאות מימון המיוחסות לייזום
999	FFO

שיעור היוון ממוצע משוקלל - 7.2%

מיליון ש"ח

29,396	סך הנדל"ן להשקעה ליום 31.12.2020
(4,830)	ניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע, נדל"ן בהקמה ודיור מוגן
24,566	סה"כ נכסי נדל"ן מניבים
209	NOI בפועל Q4/2020 ⁽¹⁾
233	תוספת ל-NOI רבעוני עתידי ⁽²⁾
442	סה"כ NOI Q4/2020 מתוקנן
1,768	NOI שנתי פרופורמה
7.2%	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (cap rate) כולל שטחים פנויים

(1) לא כולל דיור מוגן (שיעור ההיוון 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) נוסדלו הנחות זמניות שניתנו בתקופת הדוח בשל משבר הקורונה (3) 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

