

קבוצת עזריאלי מפרסמת את תוצאות הרבעון השני לשנת 2021

החברה מציגה תוצאות חזקות בכל הפרמטרים התפעוליים

ה-NOI ברבעון צמח בכ-75% לעומת אשתקד והסתכם בכ-407 מיליון ש"ח

וה-FFO ברבעון צמח בכ-86% לעומת אשתקד והסתכם בכ-371 מיליון ש"ח

הקבוצה הודיעה לאחרונה על חתימה על הסכם לרכישת חברת Green Mountain, הפעילה בתחום ה-Data Centers בנורבגיה לפי שווי פעילות (EV) של כ-2.8 מיליארד ש"ח

דגשים פיננסיים לרבעון השני לשנת 2021

- ה-NOI ברבעון הסתכם בכ-407 מיליון ש"ח, גידול של כ-75% לעומת הרבעון המקביל אשתקד, שהושפע מהסגר ברבעון המקביל. חלק מהגידול קוזז בחלקו עקב המעבר של בזק מהבניין המשולש בעזריאלי תל אביב לבניין המנור בחולון ופינוי מעל ל-24,000 מ"ר במגדל המשולש (שלגבי כל השטח שהתפנה, נחתמו הסכמים שיאוכלסו במהלך החודשים הקרובים, עם תרומה משמעותית ל-NOI).
- ה-Same Property NOI גדל בכ-66% לעומת אשתקד.
- ה-FFO ללא תרומת הדיור המוגן הסתכם ברבעון בכ-308 מיליון ש"ח, עליה של כ-77% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. סך ה-FFO ברבעון הסתכם בכ-371 מיליון ש"ח, גידול של כ-86% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.
- הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות הסתכם ברבעון לכ-382 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ-66 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
- במהלך הרבעון הקבוצה השקיעה כ-187 מיליון ש"ח בנדל"ן להשקעה, ברכישה, ייזום, הקמת נכסים חדשים ובשדרוג והשבחת נכסים קיימים. ההשקעות מתחילת השנה הסתכמו בכ-490 מיליון ש"ח.

אייל חנקין, מנכ"ל קבוצת עזריאלי: "תוצאות הרבעון מהוות עדות מוחשית לביצועים המצוינים בכל תחומי הפעילות של הקבוצה. במהלך הרבעון הודענו על הסכמים משמעותיים בתחום המשרדים אשר מהווים ביטוי נוסף לביקוש החזק למשרדים איכותיים בלב אזורי התעסוקה. פעילות המסחר ממשיכה את המגמה החיובית שאנו רואים מאז פתיחת המרכזים המסחריים בישראל עם צמיחה בפידיונות אל מול התקופה המקבילה ב-2019. בפעילות הדיור המוגן אנו שמים דגש גבוה לשמירה על בריאות הדיירים ונערכים לפתיחת השיווק של שלב ב' של הבית בלהבים, עם השלמת שיווק המלא של השלב הראשון בקרוב. הודענו לאחרונה על עסקה משמעותית לקראת העמקת דריסת הרגל הגלובאלית שלנו בתחום ה-Data Centers. אנו מבצעים השקעה משמעותית לאחר תהליך בחינה מעמיק ורוכשים פלטפורמה איכותית מאד עם פוטנציאל צמיחה משמעותי."

שעורי תפוסה ופדיונות

- **שיעור התפוסה הממוצע** (בנטרול נכסים באכלוס) במגזר הקניונים עמד על 98%, במגזר המשרדים בישראל עמד על 98%, ובדירור המוגן עמד על 99%.
- **פדיונות** – במהלך חודשים פברואר-יוני 2021 נרשמה עליה של 5.2% בפדיונות הקניונים לעומת התקופה המקבילה בשנת 2019 (בנטרול שוכרים שלא שבו לפעילות מלאה בשל המגבלות).

התפתחויות עסקיות

- **חתימה על הסכם לרכישת חברת Green Mountain, AS הנורבגית, הפעילה בתחום ה-Data Centers** - קבוצת עזריאלי הודיעה ביולי על הרחבת פעילותה בתחום ה-Data Centers לאירופה, עם חתימת הסכם רכישה משמעותי של חברה פרטית הפעילה ומובילה בתחום זה בנורבגיה. במסגרת העסקה, תרכוש הקבוצה 100% מהון המניות של חברת Green Mountain לפי שווי פעילות (EV) של כ-2.8 מיליארד ש"ח (כולל חוב בחברה בהיקף כ-500 מיליון ש"ח). Green Mountain הינה חברה נורווגית העוסקת בתחום חוות השרתים תוך שימוש באנרגיה ממקורות מתחדשים בלבד. החברה מחזיקה במספר נכסים, המושכרים לצדדים שלישיים ומשמשים את החברה לפעילותה בתחום חוות השרתים. Green Mountain מפעילה כיום שלוש חוות שרתים בנורבגיה. בנוסף, לחברה פוטנציאל בניה ופיתוח עתידי באתרים אלה ובאתרים נוספים, בהיקף של כ-520MW. על לקוחותיה של החברה נמנים כמה מהחברות הגדולות בעולם, לקוחותיה של החברה קשורים עמה בהסכמים לתקופה ממוצעת של כ-7.5 שנים.
- **הנפקת אג"ח** - ביולי השלימה החברה בהצלחה הנפקת שתי סדרות אג"ח חדשות עם ביקושים של מעל 4 מיליארד ש"ח. החברה גייסה סך כ-3.655 מיליארד ש"ח בשתי הסדרות בריבית ממוצעת של 1.28% ומח"מ של 11.5 שנים. במסגרת הגיוס הנפיקה החברה שתי סדרות אג"ח חדשות ז' ו-ח' שהינן צמודות מדד, במח"מ של כ-9.93 ו-13.22 שנים, בהתאמה. הריבית בסדרה ז' נסגרה על 0.9% והחברה גייסה כ-1.904 מיליארד ש"ח. הריבית בסדרה ח' נסגרה על 1.69% והחברה גייסה כ-1.75 מיליארד ש"ח.
- **בחודש מאי 2021 הודיעו קבוצת עזריאלי וחברת סולארדג' (SolarEdge)** כי חתמו על הסכם במסגרתו קבוצת עזריאלי תבנה את קמפוס החברה החדש על קרקע שעזריאלי רוכשת במתחם גלילות צפון אשר יכלול בניין עצמאי בשטח של כ-38 אלף מ"ר ו-950 מקומות חניה. הסכם השכירות עם סולארדג' הינו ל-15 שנה, וכולל אופציות להארכה עד לתקופה כוללת של 24 שנים ו-11 חודשים. ההסכם צפוי להניב NOI שנתי של כ-62 מיליון ש"ח. סך עלויות הקמת הקמפוס (כולל חלק הקרקע המיוחס להקמת הקמפוס) צפוי להסתכם בכ-860 מיליון ש"ח. ביתרת הקרקע מתכננת הקבוצה לפתח שטחים נוספים למסחר ולתעסוקה בהיקף דומה, הצפויים אף להניב NOI בהיקף דומה.
- **באפריל 2021 הודיעו קבוצת עזריאלי וחברת הפינטק ראפיד (Rapyd)** כי חתמו על הסכם שכירות משמעותי בשטח של כ-13,500 מ"ר במגדל המשולש במרכז עזריאלי ו-14,000 מ"ר נוספים במגדל הספירלה, שאכלוסו צפוי בשנת 2026. שני המגדלים ממוקמים בסמיכות האחד לשני, והם חלק ממרכז עזריאלי תל אביב. היקף העסקה מוערך בכ-100 מיליון שקל במגדל המשולש ועוד כ-150 מיליון שקל במגדל הספירלה, על פני חמש שנות הסכם ראשונות בכל מגדל.

מאזן ליום 30.06.2021

- לקבוצה מזומנים, פיקדונות והשקעות לטווח קצר בהיקף של כ-1.9 מיליארד ש"ח, וכולל מניות בנק לאומי, מזומנים ושווה מזומנים וני"ע סחירים בהיקף של 2.9 מיליארד ש"ח. נתונים אלה אינם כוללים את התקבולים מהנפקת האג"ח שהושלמה לאחר תאריך המאזן ביולי 2021.
- החוב נטו הסתכם בכ-9.5 מיליארד ש"ח.
- שווי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה הסתכם בכ-29.9 מיליארד ש"ח.
- יחס הון עצמי למאזן של כ-52%, ויחס חוב נטו למאזן של כ-27%.
- נכסים לא משועבדים בהיקף של כ-25 מיליארד ש"ח.

שיחת ZOOM

שיחת הועידה ב-ZOOM לסקירת תוצאות הרבעון תתקיים היום, יום רביעי, 18 באוגוסט, 2021 בשעה

11:00

המעוניינים להשתתף בשיחה מוזמנים להצטרף באמצעות הקישור המצורף:

[Join Zoom Webinar](#)

Webinar ID: 882 0878 6714

פרטים נוספים:

מורן גודר, מנהל פעילות שוק ההון ואנליסט פיתוח עסקי, קבוצת עזריאלי

משרד: 03-6081310, נייד: 054-5608151, Morango@azrieli.com