

קבוצת עזריאלי מפרסמת את תוצאות הרבעון השלישי לשנת 2021

החברה מציגה תוצאות חזקות בכל הפרמטרים התפעוליים והשקעות של למעלה מ-3 מיליארד ש"ח מתחילת השנה

ה-NOI ברבעון צמח בכ-22% לעומת אשתקד והסתכם בכ-428 מיליון ש"ח

ה-FFO ברבעון צמח בכ-27% לעומת אשתקד והסתכם בכ-357 מיליון ש"ח

ה-Same Property NOI גדל בכ-16% לעומת אשתקד

הקבוצה השלימה את אחת העסקאות הגדולות בתולדותיה - רכישת חברת Green Mountain, הפעילה בתחום ה-Data Centers בנוברגיה לפי שווי פעילות (EV) של כ-2.8 מיליארד ש"ח

דגשים פיננסיים לרבעון השלישי לשנת 2021

- ה-NOI ברבעון הסתכם בכ-428 מיליון ש"ח, גידול של כ-22% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. הגידול נובע בעיקר מהקלות שניתנו לשוכרים בקניונים ברבעון המקביל בעקבות משבר הקורונה, וכן מאכלוס מגדלי המשרדים עזריאלי טאון והמנור בחולון.
 - ה-Same Property NOI גדל בכ-16% לעומת אשתקד.
 - ה-FFO ללא תרומת הדיור המוגן הסתכם ברבעון בכ-315 מיליון ש"ח, עליה של כ-21% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. סך ה-FFO ברבעון הסתכם בכ-357 מיליון ש"ח, גידול של כ-27% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.
 - הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות הסתכם ברבעון לכ-187 מיליון ש"ח לעומת כ-193 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הרווח הכולל הסתכם בכ-273 מיליון ש"ח לעומת כ-108 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
 - במהלך הרבעון הקבוצה השקיעה כ-153 מיליון ש"ח בנדל"ן להשקעה, ברכישה, ייזום, הקמת נכסים חדשים ובשדרוג והשבחת נכסים קיימים וכ-643 מיליון ש"ח מתחילת השנה. בנוסף, הקבוצה השקיעה 2.4 מיליארד ש"ח ברכישת חברת Green Mountain, הפעילה בתחום ה-Data Centers בנוברגיה.
- אייל חנקין, מנכ"ל קבוצת עזריאלי: "אנו מסכמים רבעון חזק עם צמיחה בכל הפרמטרים התפעוליים, לצד פעילות השקעות משמעותית בהיקף של למעלה מ-3 מיליארד ש"ח מתחילת השנה. תחום המשרדים ממשיך ליהנות מביקושים ערים עם צמיחה מרשימה של 6% ב-NOI מנכסים זהים, ולצידו גם פעילות המסחר ממשיכה את המגמה החיובית שאנו רואים מאז פתיחתה מחדש, עם צמיחה בפדיונות אל מול התקופה המקבילה ב-2019. תחום הדיור המוגן ממשיך להיות מנוע צמיחה משמעותי בפעילות הקבוצה עם השלמת השיווק בפאלאס מודיעין והקדמת בניית שלב ב' בפאלאס להבים. ברבעון זה השלמנו גם את אחת העסקאות הגדולות בתולדותיה של הקבוצה, עם רכישת חברת Green Mountain הפעילה בתחום ה-Data Centers בנוברגיה. עסקה זו מעמיקה את דריסת הרגל הגלובאלית שלנו בזירה צומחת ומתפתחת זו, שכיום מהווה כבר כ-12% מנכסי הקבוצה. כקבוצה שנהנית מחוסן פיננסי יוצא דופן, נמשיך לבחון כל העת הזדמנויות עסקיות חדשות אשר משתלבות באסטרטגיה העסקית של החברה בפיתוח פעילויות הליבה שלה."

קבוצת עזריאלי בע"מ

שעורי תפוסה ופדיונות

- **שיעור התפוסה הממוצע** (בנטרול נכסים באכלוס) במגזר הקניונים עמד על 99%, במגזר המשרדים בישראל עמד על 99%, ובדיר המוגן עמד על 98%.
- **פדיונות** – במהלך חודשים פברואר-ספטמבר 2021 נרשמה עליה של 2.4% בפדיונות הקניונים לעומת התקופה המקבילה בשנת 2019 (בנטרול שוכרים שלא שבו לפעילות מלאה / סדירה בשל המגבלות).

התפתחויות עסקיות

- **הסכם לרכישת חברת Green Mountain, AS הנורבגית, הפעילה בתחום ה-Data Centers - קבוצת עזריאלי**
השלימה באוגוסט מהלך משמעותי להרחבת פעילותה בתחום ה-Data Centers לאירופה, עם רכישה של חברה פרטית הפעילה ומובילה בתחום זה בנורבגיה. במסגרת העסקה, רכשה הקבוצה 100% מהון המניות של חברת Green Mountain לפי שווי פעילות (EV) של כ-2.8 מיליארד ש"ח (כולל חוב בחברה) ובתמורה נטו של 2.4 מיליארד ש"ח עבור המניות. 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 כולל הקיים 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.
- **הסכם לרכישת קניון מול הים באילת - באוקטובר הודיעה החברה כי חתמה על הסכם לרכישת קניון מול הים באילת אשר נחשב לאחד המובילים בישראל. לקניון שטחים בסך של כ-19,000 מ"ר והוא מצוי בתפוסה של 100%.**
ה-NOI מייצג הצפוי בשנת 2021 עומד על כ-86 מיליון ש"ח והוא נרכש תמורת כ-1.31 מיליארד ש"ח (החוב בחברה הנרכשת עומד על כ-641 מיליון ש"ח). בקניון זכויות בניה נוספות והעסקה כפופה לתנאים מתלים מקובלים כולל אישור הממונה על התחרות.
- **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.

מאזן ליום 30.09.2021

- לקבוצה **מזומנים, פיקדונות והשקעות לטווח קצר** בהיקף של כ-2.7 מיליארד ש"ח, וכולל מניות בנק לאומי, מזומנים ושווה מזומנים וני"ע סחירים בהיקף של 3.9 מיליארד ש"ח.
- **החוב נטו** הסתכם בכ-12.6 מיליארד ש"ח.
- **שווי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה** הסתכם בכ-32 מיליארד ש"ח.
- **יחס הון עצמי למאזן** של כ-47%, ויחס **חוב נטו למאזן** של כ-32%.
- **נכסים לא משועבדים** בהיקף של כ-27 מיליארד ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ

שיחת ZOOM

שיחת הועידה ב-ZOOM לסקירת תוצאות הרבעון תתקיים היום, יום רביעי, 24 בנובמבר, 2021 בשעה 12:00

המעוניינים להשתתף בשיחה מוזמנים להצטרף באמצעות הקישור המצורף:

להצטרפות לשיחה: [Join Zoom Webinar](#)

Webinar ID: 865 6632 8254

פרטים נוספים:

מורן גודר, מנהל פעילות שוק ההון ואנליסט פיתוח עסקי, קבוצת עזריאלי
משרד: 03-6081310, נייד: 054-5608151, Morango@azrieli.com