

19.08.2020

קבוצת עזריאלי מפרסמת את תוצאות הרבעון השני לשנת 2020

על רקע מגפת הקורונה וההקלות שניתנו לשוכרים בקניונים בגין הסגר במהלך הרבעון, ה-NOI ירד לכ-232 מיליון ש"ח וה-FFO (ללא דיור מוגן) ירד לכ-174 מיליון ש"ח

בתחום המשרדים נרשמה עליה של 4% ב-NOI (נכסים זהים) לכ-153 מיליון ש"ח; כמו כן, בתחום המשרדים נחתמו חוזים חדשים בהיקף של 104 אלף מ"ר בעלייה של 9.1%

פתיחת הקניונים התאפיינה בחזרה מהירה של ציבור הצרכנים, בדגש על גידול בתנועת המבקרים מתחילת חודש אוגוסט. מפתחת הקניונים במהלך מאי, פקדו את קניוני הקבוצה למעלה מ-15 מיליון מבקרים

דגשים פיננסיים לרבעון השני לשנת 2020

- ה-NOI ברבעון הסתכם בכ-232 מיליון ש"ח לעומת כ-400 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הירידה נובעת בעיקר מתחום הקניונים על רקע הסגר במהלך הרבעון. עם זאת, בתחום המשרדים הסתכם הרבעון בעליה של כ-4% ב-NOI (נכסים זהים) אשר הסתכם לכ-153 מיליון ש"ח לעומת כ-147 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הפעילות החדשה בתחום ה-Data Centers תרמה גם היא לקיזוז הירידה.
- ה-FFO ללא תרומת הדיור המוגן הסתכם בכ-174 מיליון ש"ח לעומת כ-288 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. סך ה-FFO הסתכם בכ-199 מיליון ש"ח לעומת כ-333 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. ברבעון המקביל אשתקד דיווחה החברה על FFO של 45 מיליון ש"ח בתחום הדיור המוגן, רובו מאכלוס לראשונה של עזריאלי מודיעין, לעומת תרומה של כ-25 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי זאת לאור חידוש אכלוס בתי הדיור המוגן במחצית השנייה של הרבעון.
- הרווח הנקי מפעילות (בעיקר בנטרול עליה/ירידה בשווי נדל"ן להשקעה ורווחי הון) הסתכם ברבעון לכ-123 מיליון ש"ח לעומת כ-176 מיליון ש"ח אשתקד.
- ההפסד ברבעון הסתכם בכ-72 מיליון ש"ח ונובע בעיקר מהקיטון ב-NOI, הפחתות שווי הון נדל"ן להשקעה בהיקף של כ-234 מיליון ש"ח בקיזוז קיטון בהוצאות המימון בהשפעת המדד השלילי.
- במהלך הרבעון הקבוצה השקיעה כ-229 מיליון ש"ח בנדל"ן להשקעה, בייזום, הקמת נכסים חדשים ובשדרוג והשבחת נכסים קיימים.

אייל חנקין, מנכ"ל קבוצת עזריאלי: "תוצאות הרבעון הושפעו כמובן מסגירת הקניונים למשך כחודשיים כאשר עיקר הפגיעה בתוצאות התפעוליות של המגזר נרשמה ברבעון זה. הגיוון העסקי של קבוצת עזריאלי בולט במיוחד בתקופה זו כאשר הפעילות בתחום המשרדים ממשיכה להיות חזקה עם צמיחה ב-NOI מנכסים זהים וחתימה על מספר חוזי שכירות משמעותיים במהלך הרבעון ואחריו. הפעילות החדשה בתחום ה-Data Centers מתחילה לבוא לידי ביטוי בתוצאות ותרומתה צפויה לגדול עם ההתקדמות בפרויקטים שתחת פיתוח. בפעילות הדיור המוגן אנו עדים ליציבות מרשימה ותחילת התרומה של הבית החדש בלהבים על רקע חתימת הסכמים עבור למעלה מ-50% מהבית ואכלוסו

ההדרגתי. האיתנות הפיננסית יוצאת הדופן יחד עם יתרות המזומנים הגבוהות והמינוף הנמוך מאפשר לנו להמשיך כמתוכנן עם התכניות העסקיות ובמקביל לפעול לאיתור הזדמנויות עסקיות חדשות."

שעורי תפוסה ופדיונות

- **שיעור התפוסה הממוצע** במגזר הקניונים (בנטרול נכסים באכלוס) עמד על 98%, כמו גם במגזר המשרדים בישראל אשר עמד על 98%.
- **פדיונות** – בשל העובדה שמגזרים רבים לא חזרו לפעילות שוטפת או פעלו חלקית במהלך הרבעון (בתי ספר, מכוני כושר, בתי קולנוע והסעדה) לא ניתן להשוות את נתוני הרבעון לרבעון המקביל. בנטרול הענפים הנ"ל, הפדיונות שדיווחו השוכרים בקניוני הקבוצה בתקופה שהחל מיום 7 במאי 2020 ועד סוף חודש יוני 2020, היו גבוהים בכ- 2.1% מהפדיונות שדיווחו המקבילה אשתקד כאשר פדיונות חודש מאי 2020 הותאמו לחודש פעילות מלא, ובנטרול קניון עזריאלי תל אביב אשר נתח משמעותי ממבקריו מגיע באמצעות תחבורה ציבורית בדגש על רכבת ישראל, אשר הושבתה במסגרת מגבלות שהוטלו על ידי הממשלה, בשל התפשטות נגיף הקורונה.

התפתחויות עסקיות

- **פתיחת פאלאס להבים** – באמצע הרבעון השיקה החברה את הבית הרביעי ברשת פאלאס, פרויקט "פאלאס להבים" והחלה בתהליך אכלוס הדירות. הקומפלקס בו הושקעו כ- 400 מיליון ש"ח, משתרע על פני 28 דונם, בשטח בנוי של 44 אלף מ"ר עילי וכולל 350 יחידות דיור, 1,500 מ"ר שטחי מסחר להשכרה ו-72 מיטות מדיקל. נכון למועד פרסום הדוח שווקו (חוזים, אופציות ודיירים שאוכלסו) כ-52% מהדירות.
- **חתימת חוזים חדשים בתחום המשרדים** – במהלך המחצית הראשונה ועד סמוך למועד פרסום הדוח, נכנסו לתוקף 128 חוזים חדשים ו/או מימושי אופציות, והוארכו חוזים קיימים ביחס לכ-104,000 מ"ר בשכ"ד הגבוה בכ-9% ביחס לחוזים לגביהם חודש/הוארך ההסכם או נחתם הסכם עם שוכר חלופי. בתקופה שבין 1 למרץ 2020 ועד למועד פרסום הדוח העלייה כאמור הסתכמה ב-14.2%.
- **חתימת חוזים חדשים בתחום הקניונים** – במהלך המחצית הראשונה ועד סמוך למועד פרסום הדוח, נכנסו לתוקף 695 חוזים חדשים ו/או מימושי אופציות, והוארכו חוזים קיימים ביחס לכ-67,500 מ"ר בירידה קלה של 0.8% ביחס לשכ"ד הקודם בשטחים אלה.

מאזן ליום 30.06.2020

- לקבוצה **מזומנים, פיקדונות והשקעות לטווח קצר** בהיקף של כ-3 מיליארד ש"ח, וכולל מניות בנק לאומי, מזומנים ושווה מזומנים וני"ע סחירים בהיקף של 3.8 מיליארד ש"ח. **נכון למועד הפרסום עומדות היתרות על סכום דומה.**
- **החוב נטו** הסתכם בכ-9.2 מיליארד ש"ח.
- **שווי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה** הסתכם בכ-29 מיליארד ש"ח.
- **יחס הון עצמי למאזן** של כ-51%, ויחס **חוב נטו למאזן** של כ-26%.
- **נכסים לא משועבדים** בהיקף של כ-24 מיליארד ש"ח.

שיחת ZOOM

שיחת הועידה ב-ZOOM לסקירת תוצאות הרבעון תתקיים היום, יום רביעי, 19 באוגוסט, 2020 בשעה
11:00
המעוניינים להשתתף בשיחה מוזמנים להיכנס לקישור [Join Zoom Webinar](#) מספר דקות לפני השעה
האמורה

פרטים נוספים:

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