

25.11.2020

קבוצת עזריאלי מפרסמת את תוצאות הרבעון השלישי לשנת 2020

על רקע מגפת הקורונה וההקלות שניתנו לשוכרים בקניונים, ה-NOI ברבעון הסתכם בכ- 352 מיליון ש"ח וה-FFO הסתכם בכ-282 מיליון ש"ח

בתחום המשרדים נחתמו מתחילת השנה חוזים חדשים בהיקף של 130 אלף מ"ר בעלייה של 11% בממוצע

דגשים פיננסיים לרבעון השלישי לשנת 2020

- **ה-NOI** ברבעון הסתכם בכ-352 מיליון ש"ח לעומת כ-407 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הירידה נובעת מהקלות שניתנו לשוכרים בקניונים אשר הוכרו הופחתו במלואם ברבעון הנוכחי. בתחום המשרדים נרשמה ירידה קלה מאד של 1 מיליון ש"ח אשר נבעה בעיקר מירידה בהכנסות מחניונים כתוצאה מנוכחות נמוכה במשרדים לקראת סוף הרבעון. על רקע הירידה בפעילות הקניונים, ה-Same Property NOI ירד בכ-13% לעומת אשתקד.
- **ה-FFO ללא תרומת הדיור המוגן** הסתכם בכ-260 מיליון ש"ח לעומת כ-292 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. **סך ה-FFO** הסתכם בכ-282 מיליון ש"ח לעומת כ-321 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הירידה נובעת בעיקר מההקלות שניתנו לשוכרים בקניונים.
- **הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות הסתכם ברבעון** בכ-192 מיליון ש"ח לעומת כ-289 מיליון ש"ח אשתקד. הירידה ברווח נובעת מהקיטון ב-NOI עקב משבר הקורונה יחד עם עליה בהוצאות מימון אשר הסתכמו ברבעון בכ-44 מיליון ש"ח לעומת הכנסות מימון אשתקד של כ-9 מיליון ש"ח עקב השינוי במדד המחירים לצרכן בין הרבעונים.
- **במהלך הרבעון הקבוצה השקיעה כ-307 מיליון ש"ח בנדל"ן להשקעה**, בייזום, הקמת נכסים חדשים ובשדרוג והשבחת נכסים קיימים.

אייל חנקין, מנכ"ל קבוצת עזריאלי: "על אף התקופה המאתגרת, בה זרוע אסטרטגית מרכזית של הקבוצה סגורה בשל הוראות הממשלה, הצגנו רווחיות חזקה – דבר המעיד על העוצמה והעומק של הפעילות שלנו. פעילות המשרדים ממשיכה להפגין אופק חזק ויציב ואנו נהנים מביקושים ערים. קצב חתימות החוזים החדשים ומימושי האופציות במהלך השנה, דומה לזה שאפיין את תקופת טרום הקורונה.

במבט קדימה, אנו ממשיכים בכל הכח ביזמות בהיקפים עצומים ומקדישים מאמצים רבים בתחום ה-Data Centers אשר נהנה מגידול גלובלי מרשים. אנחנו מזהים הזדמנויות רבות לשיתופי פעולה עם השחקנים הגדולים בתחום, ופועלים ללא הרף למימושן.

פעילות הדיור המוגן ממשיכה גם היא לצמוח והבית החדש בלהבים ימשיך לתרום לתוצאות עם המשך אכלוס הדרגתי, כשברקע חתימת הסכמים מרשימה ברשת פאלאס כולה.

הזדות לעובדה שהגענו למשבר הקורונה עם איתנות פיננסית יוצאת דופן, שיעור מינוף נמוך וכן יתרות גבוהות של מזומנים ושווה מזומנים, יכולנו להפנות תשומת לב מרבית, כמתחייב בתקופה זו, לניהול אחראי ורגיש של הפעילות התפעולית השוטפת בכלל המגזרים. כתמיד, וגם במציאות הנוכחית המאתגרת, אנו יודעים להביט קדימה ולתכנן את הבאות, להמשיך בקידום מואץ של היזמויות והתוכניות העסקיות שלנו ובמקביל לזהות הזדמנויות חדשות."

קבוצת עזריאלי בע"מ

מרכז עזריאלי 1, דרך מנחם בגין 132, תל אביב, 6701101. טל: 03-6081300, מייל: ir@azrieli.com אתר: www.azrieli.com

שעורי תפוסה ופדיונות

- **שיעור התפוסה הממוצע** במגזר הקניונים (בנטרול נכסים באכלוס) עמד על 98%, כמו גם במגזר המשרדים בישראל אשר עמד על 98% (בנטרול נכסים באכלוס).
- **פדיונות** – בשל העובדה שמגזרים רבים עדיין לא חזרו לפעילות שוטפת או פעלו חלקית במהלך הרבעון (בתי ספר, מכוני כושר, בתי קולנוע והסעדה), גם בתקופה בה הקניונים חזרו לפעילות, לא ניתן להשוות את נתוני הרבעון לרבעון המקביל.
- **בנטרול הענפים הנ"ל, הפדיונות שדיווחו השוכרים מתחילת השנה ועד ל-18 בספטמבר, 2020 (יום סגירת הקניונים בסגר הנוכחי), היו גבוהים בכ-1.2% מהפדיונות שדיווחו בתקופה המקבילה אשתקד.** הפדיונות אינם לוקחים בחשבון את החודשים מרס-אפריל, את ימי תקופות הסגר במאי ובספטמבר, 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, וכן ואת קניון עזריאלי תל אביב אשר נתח משמעותי ממבקרו מגיע באמצעות תחבורה ציבורית בדגש על רכבת ישראל, אשר הושבתה השנה לתקופה ממושכת עקב המגבלות.

התפתחויות עסקיות

- **פתיחת עזריאלי המנור** – בחודש ספטמבר 2020 הושלמה בניית בניין המשרדים בהיקף של כ-28,000 מ"ר באזור התעסוקה בחולון, הנמצא בסמוך למרכז עזריאלי חולון, זאת 3 חודשים טרם מועד האכלוס המתוכנן. בחודש אוקטובר אכלסה חברת "בזק" שטח של כ-20,000 מ"ר מבניין המשרדים.
- **פתיחת פאלאס להבים** – באמצע הרבעון הקודם השיקה החברה את הבית הרביעי ברשת פאלאס, פרויקט "פאלאס להבים" והחלה בתהליך אכלוס הדירות. נכון למועד פרסום הדוח שווקו (חוזים, אופציות ודיירים שאוכלסו) מעל 50% מהיחידות בשלב א'.
- **חתימת חוזים חדשים בתחום המשרדים** – במהלך השנה ועד סמוך למועד פרסום הדוח נכנסו לתוקף 203 חוזים חדשים ו/או מימושי אופציות, והוארכו חוזים קיימים ביחס לכ-130,000 מ"ר בשכ"ד הגבוה בכ-10.7% ביחס לחוזים לגביהם חודש/הוארך ההסכם או נחתם הסכם עם שוכר חלופי.
- **חתימת חוזים חדשים בתחום הקניונים** – במהלך השנה ועד סמוך למועד פרסום הדוח נכנסו לתוקף 736 חוזים חדשים ו/או מימושי אופציות, והוארכו חוזים קיימים ביחס לכ-78,000 מ"ר בירידה קלה של 1% ביחס לשכ"ד הקודם בשטחים אלה.

מאזן ליום 30.09.2020

- **לקבוצה מזומנים, פיקדונות והשקעות לטווח קצר** בהיקף של כ-2.8 מיליארד ש"ח, וכולל מניות בנק לאומי, מזומנים ושווה מזומנים וני"ע סחירים בהיקף של 3.5 מיליארד ש"ח.
- **החוב נטו** הסתכם בכ-9.1 מיליארד ש"ח.
- **שווי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה** הסתכם בכ-29 מיליארד ש"ח.
- **יחס הון עצמי למאזן** של כ-52%, 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, 25 בנובמבר, 2020 בשעה 11:00

המעוניינים להשתתף בשיחה מוזמנים להצטרף באמצעות הקישור המצורף:

[Join Zoom Webinar](#)

Webinar ID: 89466831698

Passcode: 537933

פרטים נוספים:

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

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