



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי

מצגת לשיחת ועידה

דוחות כספיים 31.12.2021

מרץ 2022

- המידע הכלול במצגת זו הינו תמצית בלבד ואינו ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה, ואינו מחליף עיון בדוח התקופתי לשנת 2021, 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 2021, 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-34 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-1,357,000 מ"ר,
ובנוסף **11** פרויקטים בהקמה ותכנון
ו-**7** פרויקטים של הרחבה והשבחה.

שיעור התכוסה הממוצע בישראל
עומד על **כ-98%⁽²⁾**

כ-85% משווי הנדל"ן המניב
להשקעה ובהקמה (במאוחד)
מיוחס לנדל"ן בישראל

דירוג (AA+) ע"י S&P-מעלות
ו-(Aa1) ע"י מדרוג-Moody's
שיעור מינוף של כ-29% בלבד,
והון עצמי למאזן של 49%

(1) נכון 22.03.2022.

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



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי מפת נכסים (1)

Overseas

Houston

Galleria

3 Riverway

1 Riverway

Plaza

8 West

Austin

Aspen II

San Clemente

UK

Leeds

Data Centers

North America

Compass ~24%

Europe

Green Mountain 100%

16 דאטה סנטרס בחו"ל 24,000 מ"ר

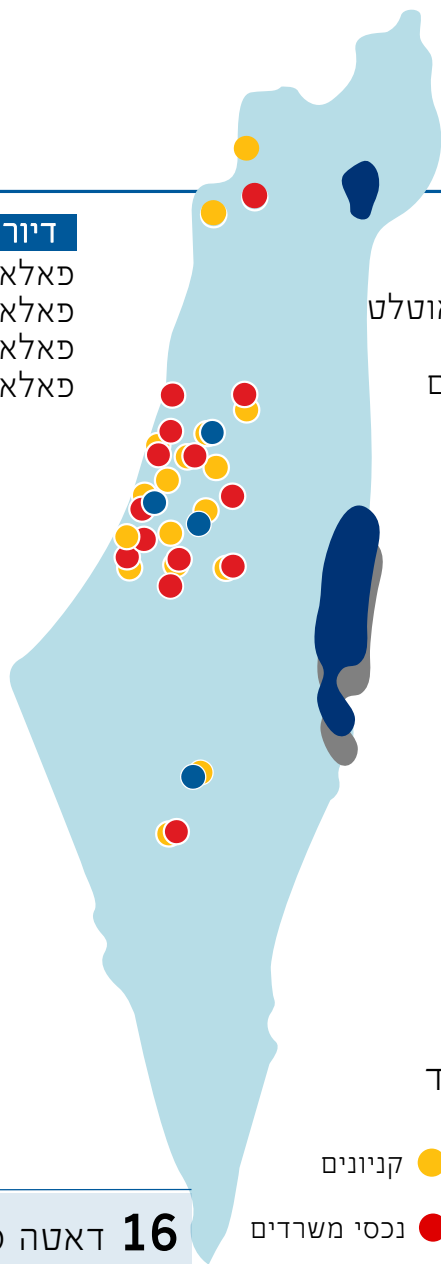
דיור מוגן

פאלאס תל אביב

פאלאס רעננה

פאלאס מודיעין

פאלאס להבים



קניונים

נכסי משרדים

דיור מוגן

1,033 יח"ד

קניונים ומרכזים מסחריים

קניון עכו	קניון חולון	קניון ירושלים	קניון איילון
אור יהודה אוטלט	קניון רמלה	קניון מודיעין	קניון הוד השרון
קניון הנגב	עזריאלי רעננה	קניון עזריאלי ת"א	הרצליה אוטלט
פאלאס להבים	קניון חיפה	מרכז עזריאלי חולון	קניון גבעתיים
	פאלאס מודיעין	קניון ראשונים	קניון שרונה

משרדים ואחרים בישראל

גבעתיים	מודיעין	מגדלי עזריאלי
הנגב	מודיעין מגורים	עזריאלי שרונה
ראשונים	פתח תקוה	מרכז עזריאלי חולון
המנור	ירושלים	קיסריה
עכו	עזריאלי TOWN	הרצליה
	עזריאלי TOWN בניין E	מקווה ישראל ת"א

19 קניונים 343,000 מ"ר

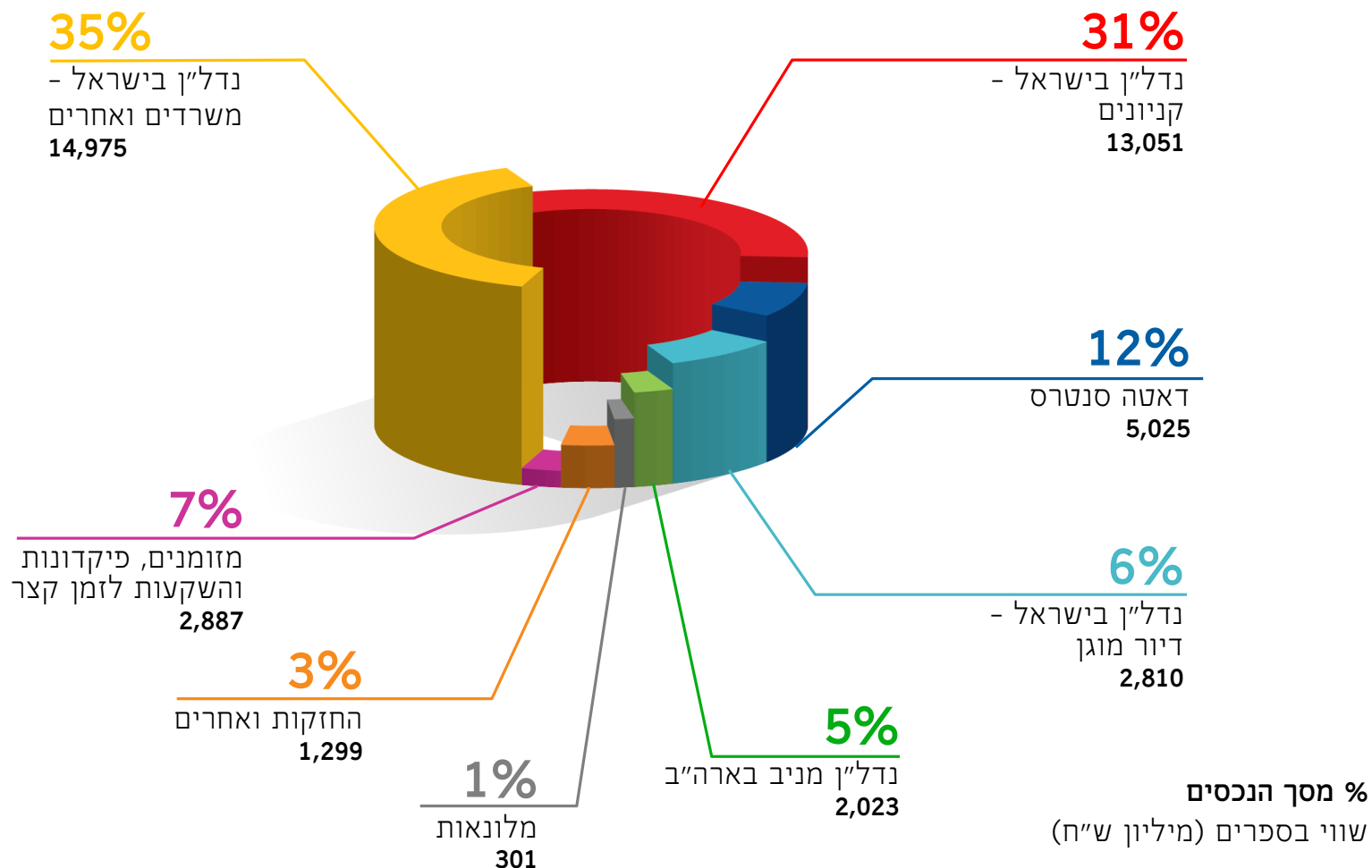
17 נכסי משרדים 644,000 מ"ר

4 בתי דיור מוגן 105,000 מ"ר

8 נכסי משרדים בחו"ל 241,000 מ"ר

סה"כ 1,333,000 מ"ר

קבוצת עזריאלי פילוח נכסים⁽¹⁾



(1) מאוחד, ליום 31.12.2021, לפרטים בדבר מבנה החברה ראה סעיף 1.2.1 בפרק א בדוח השנתי.

דגשים לרבעון הרביעי ולשנת 2021⁽¹⁾

דגשים פיננסיים

- NOI - הסתכם 1,590 מיליון ש"ח, **גידול של כ-31% ביחס לשנת 2020**, בעיקר בשל הקלות מתונות יותר שניתנו לשוכרים בקניונים בשל משבר הקורונה בשנה זו, עלייה בסגמנט המשרדים, הדיור המוגן והדאטה סנטרס.
- Same Property NOI - **גידול של 23% ביחס לשנה קודמת.**
- FFO - הסתכם ב-1,318 מיליון ש"ח, **גידול של 32% ביחס ל-999 מיליון ש"ח בשנת 2020.** בנטרול הדיור המוגן הסתכם ב-1,152 מיליון ש"ח, ביחס ל-878 מיליון ש"ח ב-2020.

המשך תנופת פיתוח, רכישות והשבחה

- במהלך הרבעון **השקיעה הקבוצה כ-304 מיליון ש"ח** בנדל"ן להשקעה, השבחת נכסים קיימים ופיתוח נכסים חדשים. בשנת 2021 השקעה הסתכמה בכ-1.08 מיליארד ש"ח.
- בנוסף, בשנת 2021 ביצעה הקבוצה השקעה בהיקף של כ-2.4 מיליארד ש"ח ברכישת חברת Green Mountain הפעילה בתחום חוות השרתים בנורבגיה.

גיוס חוב

- ביולי 2021 החברה גייסה כ-3.655 מיליארד ש"ח באמצעות שתי סדרות אג"ח חדשות.
- הסדרות (ז' ו-ח'), במח"מ 9.3 ומח"מ 13.2, הונפקו בריביות של 0.9% ו-1.69%, בהתאמה.





קבוצת עזריאלי

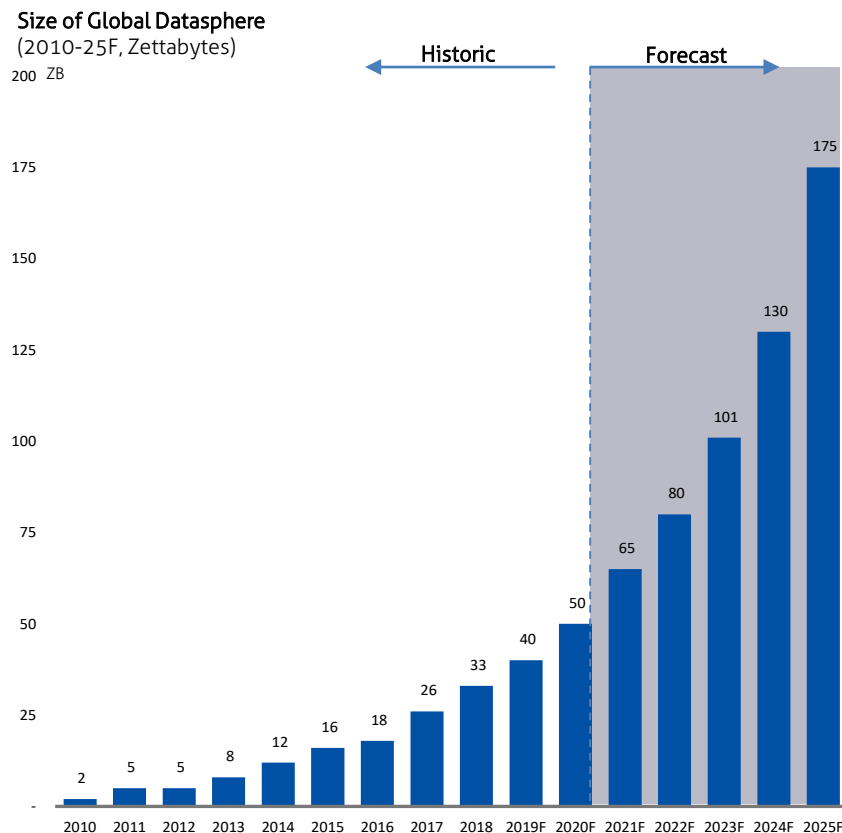
התפתחויות בשנת 2021

קבוצת עזריאלי שוק ה-Data Centers הגלובלי

Cloud growth (notably public cloud) and data storage / processing demand are the core drivers of Global Data center market growth, combined with continued adoption of 'as-a-service' software and applications

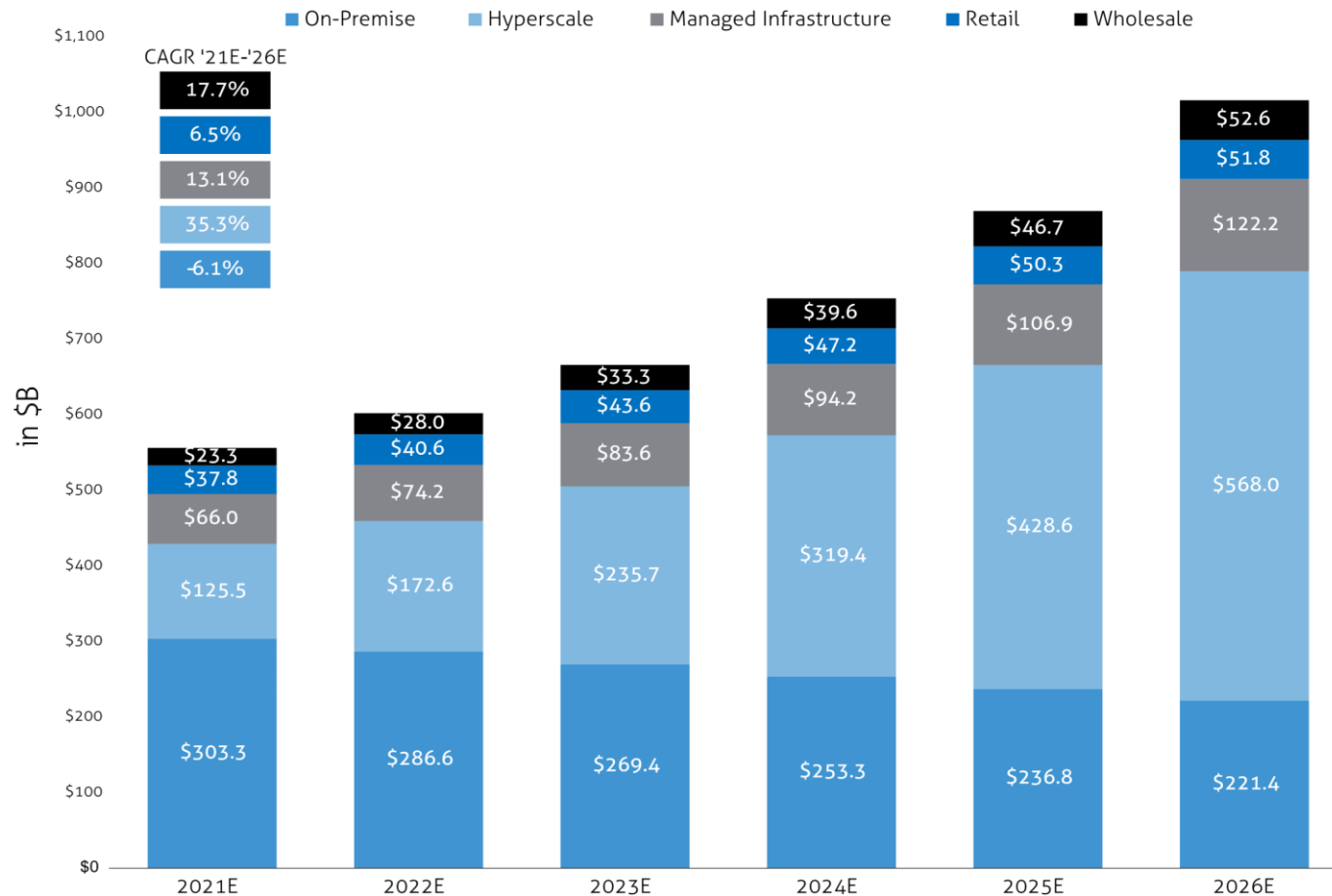
Worldwide data projected to grow-30% YoY post-2018

Former Google CEO Eric Schmidt said, "From the very beginning of humanity to the year 2003, an estimated 5 exabytes of information was created, which corresponds to 0.5% of a zettabyte. In 2013, that amount of information (5 exabytes) took only two days to create, and that pace is continuously growing."



קבוצת עזריאלי שוק ה-Data Centers הגלובלי

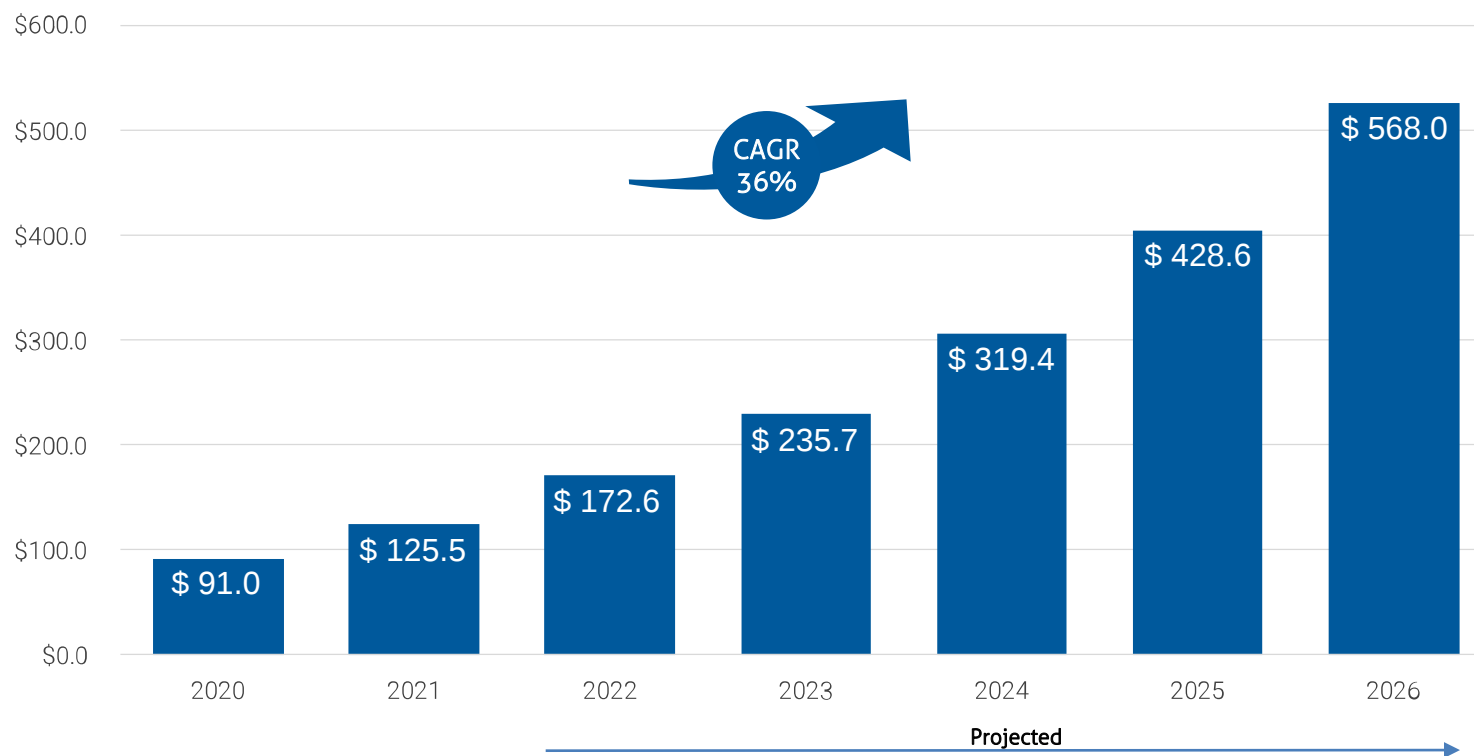
Total Infrastructure Global Forecast⁽¹⁾



(1) Note: Hyperscale is the revenue that each of the eight CSP companies generate (Amazon, Microsoft, Alibaba, Google, IBM, Oracle, Tencent, Huawei)
Source: Structure Research (December 2021), Cowen and Company

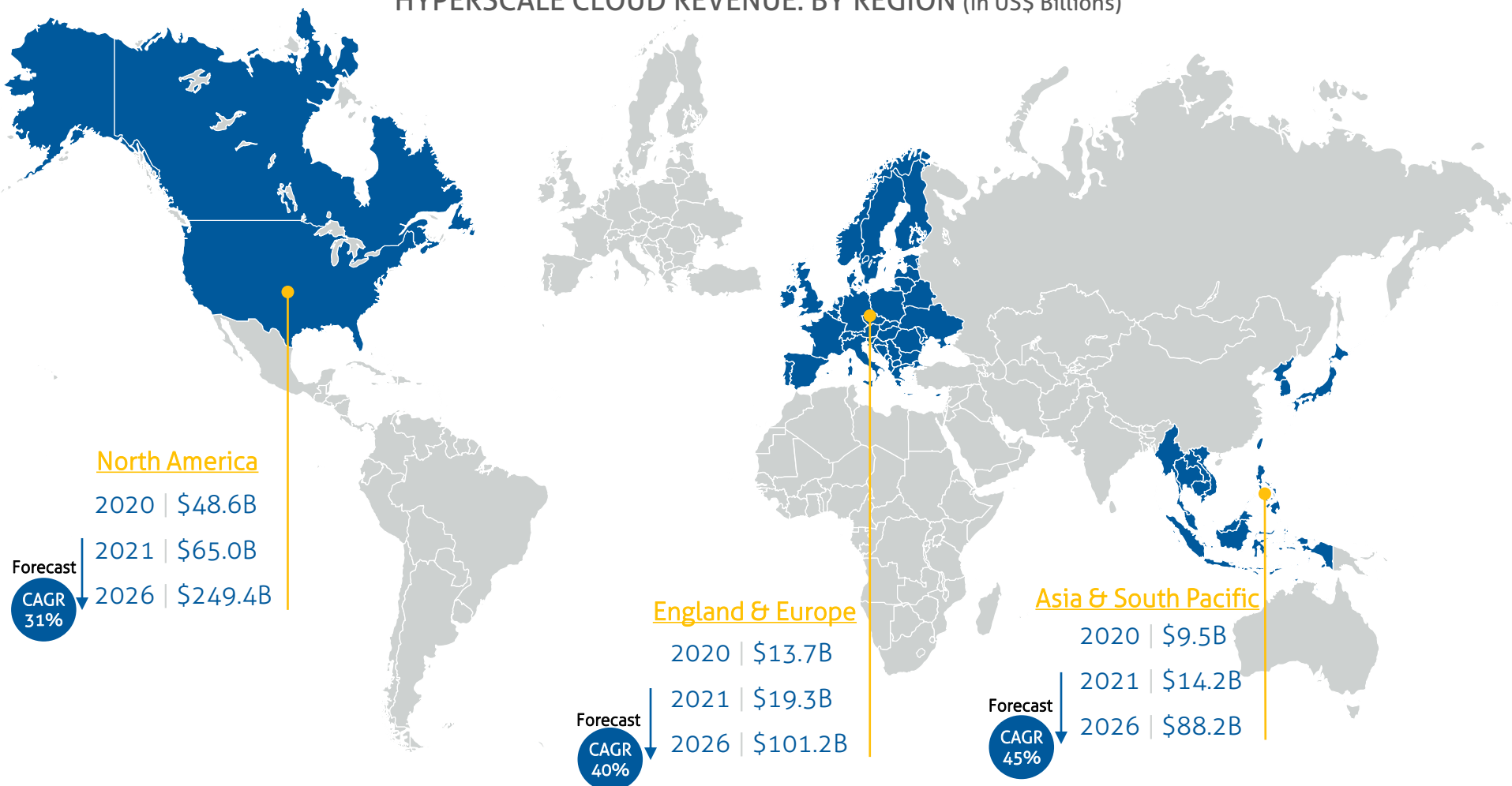
צמיחת שוק ה-Cloud הגלובלי בשנים 2020-2026⁽¹⁾

TOTAL HYPERSCALE REVENUE (IN USD BILLIONS): 2020-2026



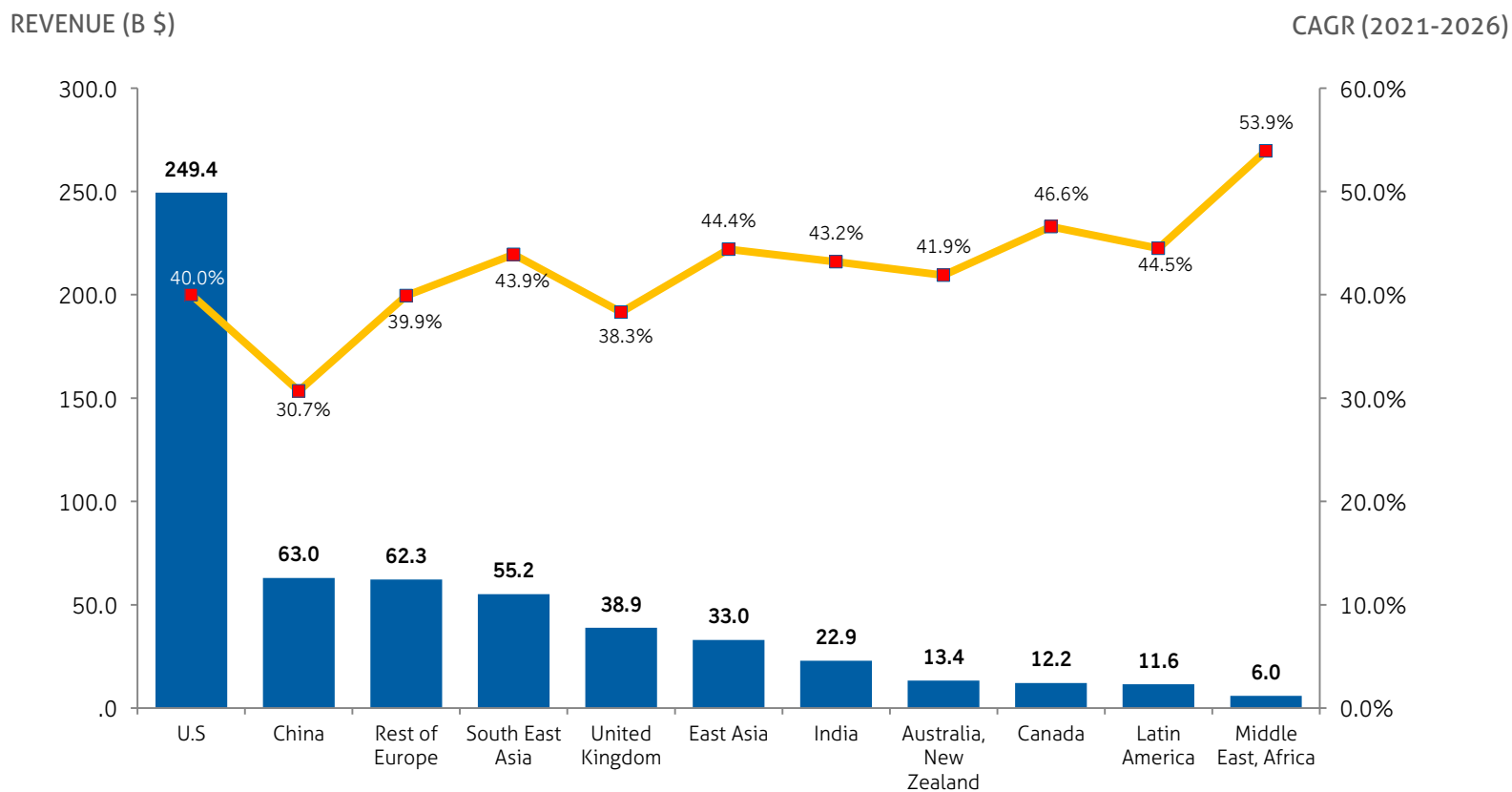
התפתחות שוק הענן לפי אזורים גיאוגרפיים

HYPERSCALE CLOUD REVENUE: BY REGION (In US\$ Billions)



צמיחת שוק ה-Cloud הגלובלי פילוח גיאוגרפי⁽¹⁾

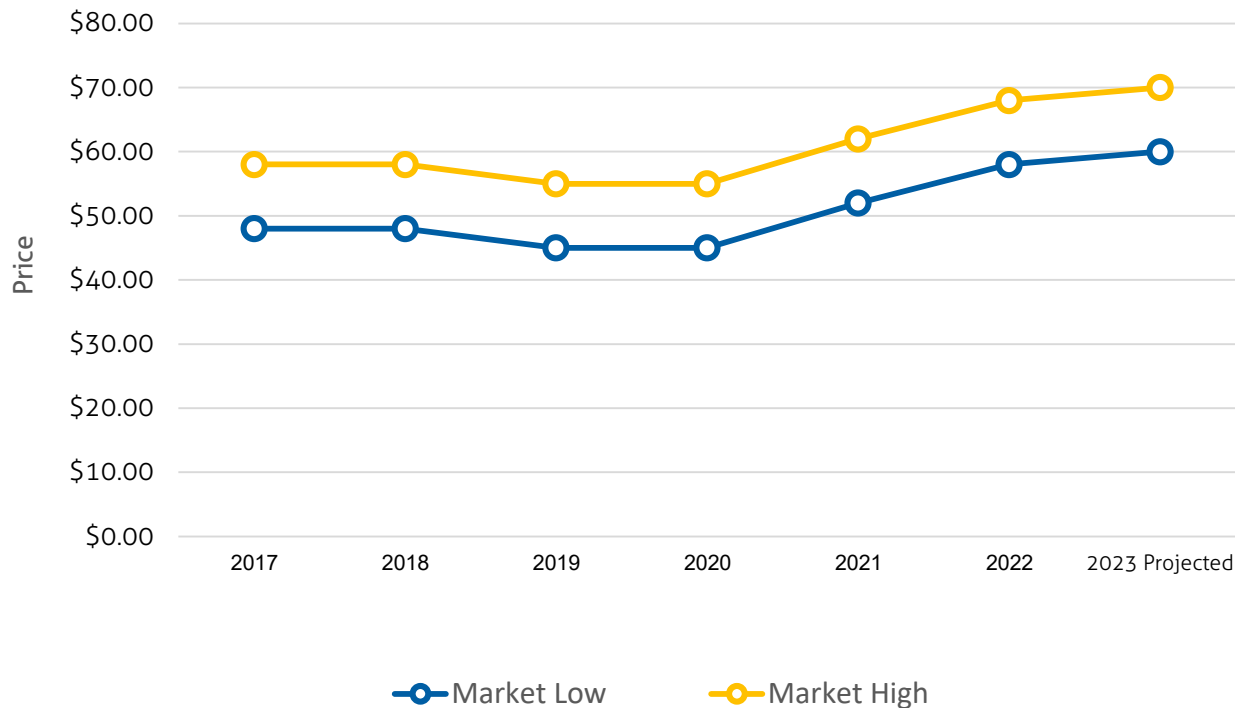
HYPERSCALE CLOUD REVENUE & GROWTH: BY REGION (2026 Forecast)



קבוצת עזריאלי שוק ה-Data Centers הגלובלי



NOVA Hyperscale Data Center Market Historic Rental Rate Ranges (\$/kW/month) NNN





קבוצת עזריאלי



פעילות Data Centers אסטרטגיה

Building
Global
Data Center
platform

2021
Green Mountain acquisition



פוטנציאל עתידי ~915 MW

2019
Compass acquisition



פוטנציאל עתידי ~550 MW

תכנית מיזוגים ורכישות



שאיפה אסטרטגית לרכוש פלטפורמות נכסים
נוספות באירופה ובארה"ב, עם פוטנציאל
עתידי לשילוב תיק נכסי ה-Data Centers
של עזריאלי במטרה להפוך לשחקנית
משמעותית בשוק ה-Data Centers הגלובלי.

“ 1 + 1 > 2 ”

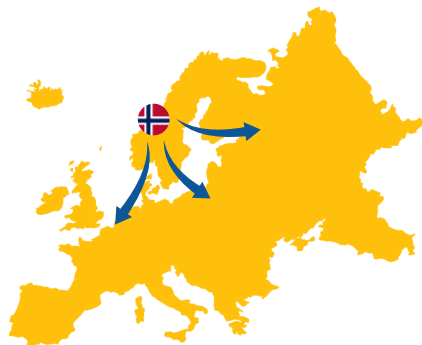
רכישת חברת Green Mountain

כניסה לפעילות בתחום ה-Data Centers באירופה בשנת 2021 באמצעות רכישת Green Mountain

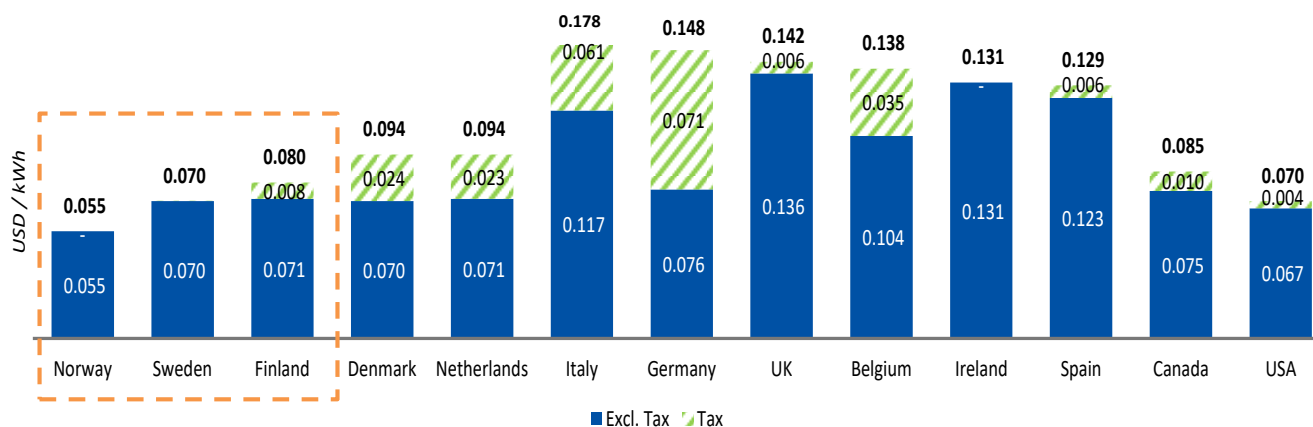
- פלטפורמה לגידול משמעותי בכל אירופה.

מדינות סקנדינביה

- עלויות תפעול נמוכות - TCO (Total Cost of Ownership).
- נתונים יוצאי דופן לפיתוח והקמת מרכזי שרתים המתאימים ללקוחות Hyperscale:
- א. זמינות קרקעות
- ב. כמויות חשמל
- ג. מקורות אנרגיה מתחדשת
- ד. עלויות חשמל
- ה. חיבוריות טובה ו-latency נמוך



Average Country Power Costs Including and Excluding Taxes - Comparable Markets



רכישת חברת Green Mountain

- העסקה הושלמה באוגוסט 2021.
- רכישת 100% מהון המניות של Green Mountain.
- העסקה לפי שווי פעילות (EV) של כ-2.8 מיליארד ש"ח, הכולל חוב בחברה הנרכשת בהיקף כ-500 מיליון ש"ח.

תעודת זהות Green Mountain מיקומים ונדל"ן

- 3 אתרים פעילים המייצרים כיום הספק של כ-24MW
- פוטנציאל לגידול משמעותי בשיעור של 50%-60% בטווח של שנה / שנה וחצי.

מאפיינים טכניים

- כל החשמל במתקני Green Mountain מבוסס על מקורות אנרגיה מתחדשת.
- מיקום בסמוך למתקני אספקת חשמל הידרו-אנרגטית ובסמוך לרשתות תקשורת.
- מפרט טכני איכותי – מתאים ללקוחות blue chip.

הנהלה, ניסיון ולקוחות

- הנהלה בעלת ניסיון מקצועי וטכני משמעותי
- הנהלה בעלת ניסיון וקשרים עם הלקוחות הגדולים והמובילים בעולם (Hyperscalers, Enterprises, HPC)

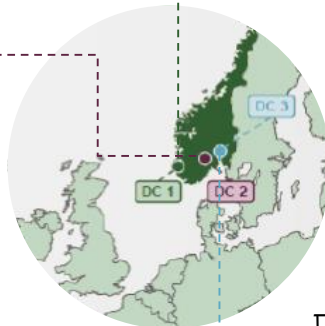
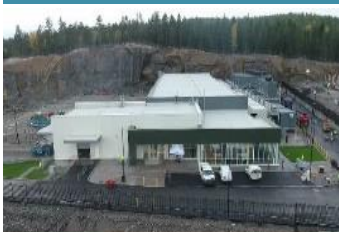
DC1 | Stavanger



DC2 | Telemark



DC3 | Oslo



קבוצת עזריאלי פעילות Data Centers גלובלית



תפוקת MW
פוטנציאל עתידי

~ 915 MW



לקוחות

Hyperscale &
Wholesale



שווקים

Norway



Contracted NOI⁽¹⁾

~ \$ 27.8 Million
NOI Annualized
פרופורמה⁽²⁾



~ 550 MW

Hyperscale &
Wholesale

Focus on North America



~ \$ 146 Million
NOI Annualized
פרופורמה⁽²⁾



~ 1,465 MW

Hyperscale &
Wholesale

North America & EMEA



~ \$ 173.8 Million⁽³⁾
NOI Annualized
פרופורמה⁽²⁾

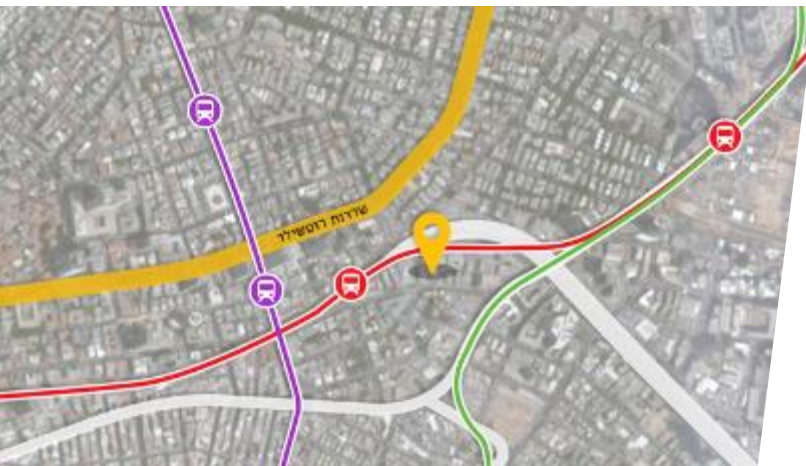




רכישת מבנה בתל אביב להקמת פרויקט דיור להשכרה



- 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.



עסקה להקמת קמפוס SolarEdge בהרצליה



solaredge

- העסקה הושלמה⁽¹⁾ בינואר 2022.
- שטח קרקע - כ-26 דונם בהרצליה.
- שטח הקמפוס - כ-38,000 מ"ר ומרתפי חניה.
- הנכס יושכר ל-SolarEdge לתקופה של 15 שנים עם אופציות להארכה לתקופה כוללת של 24 שנים ו-11 חודשים.
- ה-NOI המיוחס לקמפוס צפוי להסתכם בכ-62 מיליון ש"ח בשנה.
- היקף ההשקעה (כולל קרקע) בקמפוס SolarEdge - 860 מיליון ש"ח.



זכויות נוספות

- יתרת קרקע זמינה לבניה בהיקף כ-9 דונם.
- בכוונת הקבוצה לפתח שטחים נוספים למסחר ותעסוקה, בהיקפים דומים הצפויים להניב תוספת NOI בהיקף דומה.
- בכוונת החברה לקדם תב"ע לתוספת זכויות בשטח האמור.

(1) רכישת חברה הזכאית לקבל מרשות מקרקעי ישראל זכויות חכירה בקרקעות המצויות במתחם צפון גלילות.

הסכם לרכישת קניון מול הים באילת



- העסקה נחתמה באוקטובר 2021.
- קניון מהמובילים בישראל.
- שטח הקרקע - 6 דונם, שטח בנוי של כ-19,000 מ"ר.
- הנכס מצוי ב-100% תפוסה ומושכר ל-104 שוכרים.
- שוכרים - פידיון למ"ר הגבוה בישראל.
- ה-NOI המייצג הצפוי בשנת 2021 - כ-86 מיליון ש"ח.
- עלות הנכס - 1.31 מיליארד ש"ח.
- חוב בחברה הנרכשת כ-641 מיליון ש"ח, עד שנת 2023.
- זכויות בנייה נוספות.

תנאים מתלים

- אישור הממונה על התחרות.
- אישור רמ"י (רשות מקרקעי ישראל).
- אישור המממנים להסבת הסכמי המימון.
- לא חל שינוי מהותי לרעה.



קבוצת עזריאלי

תחומי פעילות

קבוצת עזריאלי קניונים ומרכזי מסחר



שיעור תפוסה ממוצע
(2) **99%**

שווי בספרים
כ- **13.1 מיליארד ש"ח**

NOI בשנת 2021 - **665 מיליון ש"ח**
לעומת 425 מיליון ש"ח בשנת 2020, בזכות
הקלות מתונות יותר שניתנו לשוכרים
בעקבות משבר הקורונה בשנת 2020

כ- **343,000 מ"ר** (1)
שטח להשכרה

חדשנות והתחדשות

**השבחה ושדרוג
הקניונים
ומרכזי המסחר**

אפליקציה

**GIFT
CARD**

**עזריאלי
קום.**

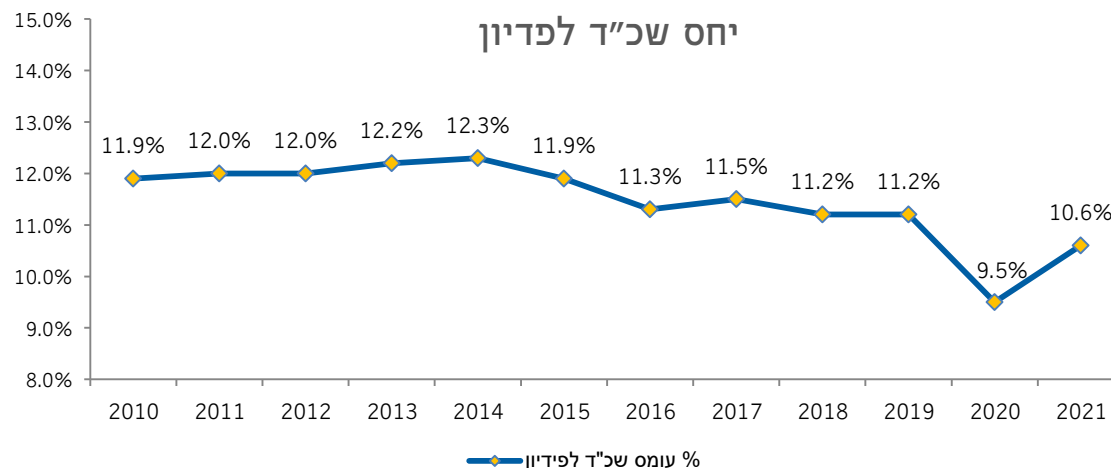
פדיונות ועומס שכר דירה לפדיון



פברואר-דצמבר 2021⁽¹⁾
לעומת
פברואר-דצמבר 2019⁽¹⁾

+1.8%

סה"כ שינוי בפדיונות
קבוצת קניוני עזריאלי



(1) חודש פברואר הותאם לחודש פעילות מלא, 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

קבוצת עזריאלי משרדים ואחרים (בישראל)



שיעור תפוסה ממוצע
99%⁽²⁾

NOI בשנת 2021 - 702 מיליון ש"ח
לעומת 601 מיליון ש"ח בשנת 2020

שווי בספרים
כ-15.0 מיליארד ש"ח

כ-644,000 מ"ר⁽¹⁾
שטח להשכרה

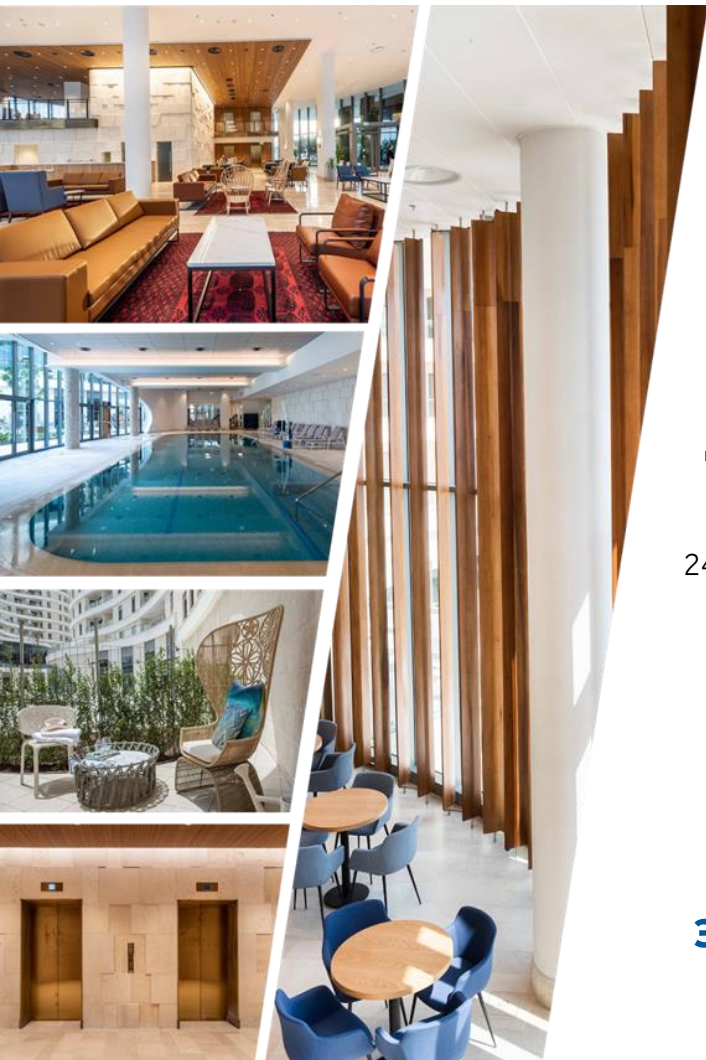
חדשנות והתחדשות

השבחה ושדרוג
המגדלים

טכנולוגיה

קהילה

קבוצת עזריאלי רשת הדיור המוגן פאלאס



שווי בספרים
כ-2.8
מיליארד ש"ח

שיעור תפוסה ממוצע
97%⁽²⁾

כ-105,000 מ"ר⁽¹⁾
שטח עילי הכולל
1,033 יח"ד

בתים פעילים

פאלאס מודיעין
כ-239 יח"ד + 4 מחלקות מדיקל

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

פאלאס להבים - כ-350 יח"ד (241 בשלב א') + 2 מחלקות מדיקל

פאלאס רעננה
כ-322 יח"ד + 2 מחלקות מדיקל

בתים בתכנון וייזום

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

פאלאס ראשון לציון
כ-275 יח"ד + מחלקת מדיקל + 3,000 מ"ר מסחר



קבוצת עזריאלי

נכסים בהקמה



קבוצת עזריאלי תנופת פיתוח



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



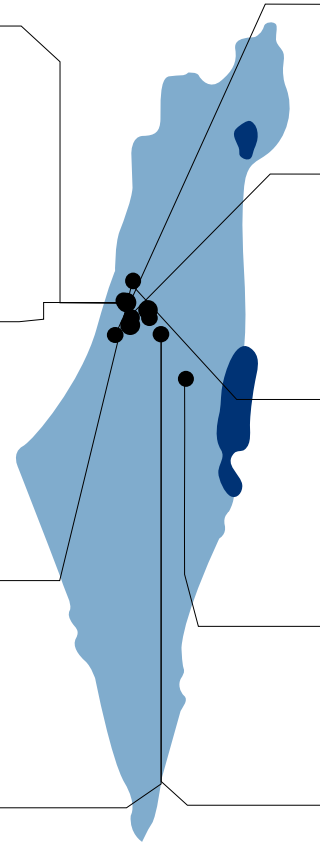
עזריאלי TOWN בניין E
תל אביב
כ-21,000 מ"ר⁽⁴⁾



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-31,000 מ"ר⁽¹⁾



(1) הנתון מהווה היקף זכויות הבנייה במ"ר | (2) החברה פועלת להגדלת זכויות הבנייה לכ-280,000 מ"ר. | (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 ⁽³⁾	תל אביב		4,000 מסחרי 21,000 מגורים (210 יח"ד)	2022	565-595
פאלאס להבים, שלב ב'	להבים		10,000	2022	130-135
מודיעין, מגרש 21	מודיעין		31,000	2023	420-450
צ'ק פוסט	חיפה		13,000	2023	130-140
סה"כ			79,000		1,245-1,320
פרויקטים יזמיים בטווח זמן בינוני					
פאלאס ראשון לציון	ראשון לציון		37,300 ⁽⁴⁾	2024	450-470
הרחבת מרכז עזריאלי (תל אביב (ספירלה)	תל אביב		150,000 ⁽⁴⁾	2026	2,450-2,650
מלון הר ציון	ירושלים		34,000	2025	850-880
סה"כ			221,300		3,750-4,000
סה"כ			300,300		4,995-5,320
פרויקטים יזמיים בשלבי תכנון					
פרויקט חולון 3 (לשעבר לודז'יה)	חולון		250,000 ⁽⁶⁾	טרם נקבע	טרם נקבע
קרקע פתח תקווה	פתח תקווה		53,000 ⁽⁵⁾	טרם נקבע	טרם נקבע
עזריאלי TOWN בניין E	תל אביב		21,000 ⁽⁷⁾	טרם נקבע	טרם נקבע
מודיעין, מגרש 10	מודיעין		37,000	טרם נקבע	טרם נקבע
סה"כ			361,000		פרויקטים שטרם נקבעה עלות הקמתם
סה"כ			661,300		

(1) העלות ללא היוונים וללא התאמות לשוכרים | (2) בשימושי הדיור המוגן ו/או הדירות להשכרה הנתון מהווה היקף זכויות בניה במ"ר | (3) החברה פועלת לקידום תב"ע לתוספת שטחי תעסוקה ומלונאות בהיקף כולל של כ-24,000 מ"ר | (4) התכנית פורסמה וניתן לה תוקף | (5) החברה פועלת להגדלת זכויות הבנייה לכ-280,000 מ"ר | (6) זכויות הבניה הוגדלו במסגרת איחוד חלקות | (7) זכויות לתוספת בניה שנרכשו במאי 2018 במסגרת רכישת הנכס המניב מבני גזית.



פרויקטים יזמיים תרומה צפויה* ל-NOI ול-FFO

NOI (במיליוני ש"ח)

+36%

2,157

1,590

2021

Post short term
developments

(במיליוני ש"ח)

1,590

130

61

237

139

NOI בפועל לשנת 2021

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 ותפוסה מלאה 2,157

FFO (במיליוני ש"ח)

+18%

1,555

1,318

2021

Post short term
developments

1,318

100

(44)

1,374

181

FFO בפועל לשנת 2021 כולל דיור מוגן

בנטרול השפעות קורונה

בניכוי פקדונות מאכלוס לראשונה במודיעין ובלהבים

FFO בפועל ל-2021 בניכוי פקדונות מאכלוס לראשונה של פאלאס מודיעין ולהבים והשפעות קורונה

תוספת FFO^{(1)(2)*}

FFO לאחר אכלוס פרויקטים בייזום טווח קצר ותפוסה מלאה 1,555

*התחשיבים הנ"ל אינם מהווים תחזית, וההנחה בבסיסם הינה כי שיעור התפוסה הינו בתפוסה מלאה.

ההנחות המרכזיות בתחשיבים: אכלוס מלא של הפרויקטים בפיתוח והנכסים המניבים ללא קרית אתא שנמכר בשנת 2021, 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, מודיעין מגרש 21 וחיפה צ'ק פוסט.

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 מגרש 10 ומלון הר ציון.

קב' עזריאלי מרכז העסקים 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:    

עלות קרקע - כ-374 מיליון ש"ח

עלות בנייה משוערת כולל קרקע - 2.3-2.5 מיליארד ש"ח

מועד סיום משוער - 2026

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:

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 סטוטורי לתוספת שטחי תעסוקה בהיקף כולל של כ-24 אלף מ"ר (ברוטו).

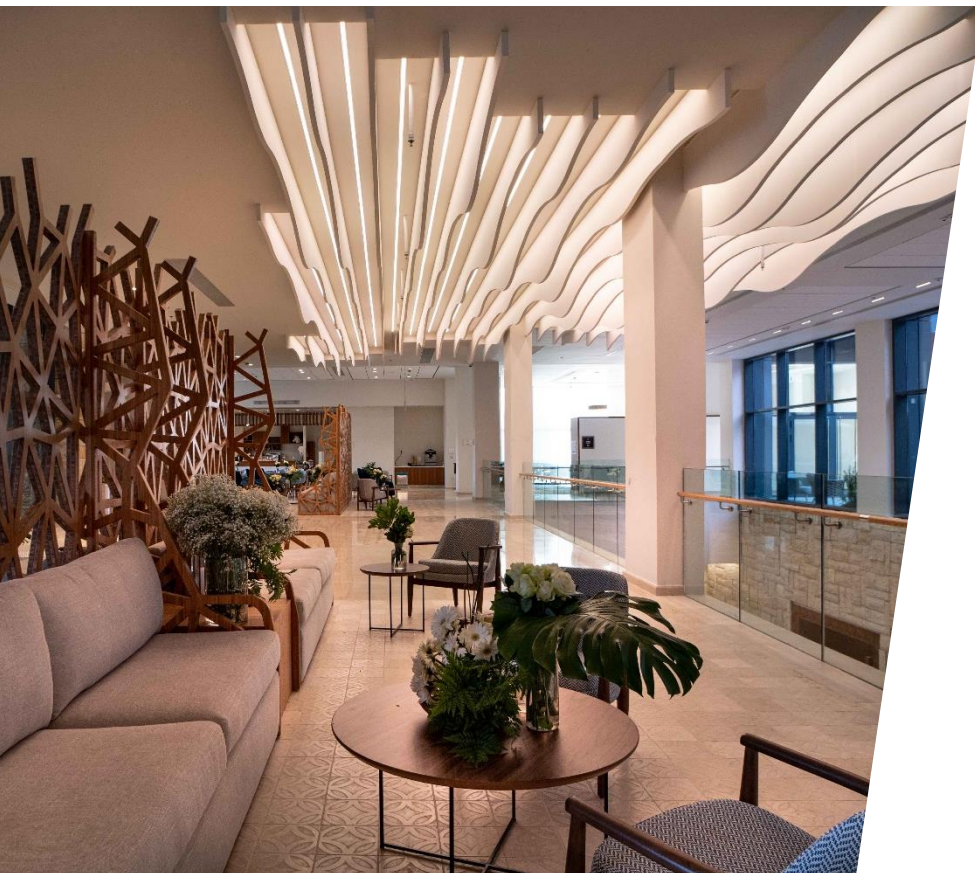
שיווק

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 כוללת 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: 

עלות בנייה כולל קרקע - כ-410-420 מיליון ש"ח

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

התפתחויות

שלב א' הושלם והחל אכלוס במאי 2020.

שיווק

נכון סמוך למועד פרסום הדוח נחתמו 203 חוזים ובקשות מוקדמות (משלב א' - 84%), מתוכם 195 חוזים חתומים. אוכלסו 198 יח"ד בפרויקט (82% תפוסה משלב א'). שלב ב' - נחתמו 29 חוזים ואופציות (27%).

(1) שלב א' - 241 יח"ד. שלב ב' - 109 יח"ד.

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

פרויקטים יזמיים מרכז עזריאלי חולון – מבט לעתיד



עזריאלי חולון המנור



שטח קרקע - כ-6.2 דונם

שטח להשכרה - 28,000 מ"ר משרדים

שימושים: 



מועד סיום - הושלם

התפתחויות

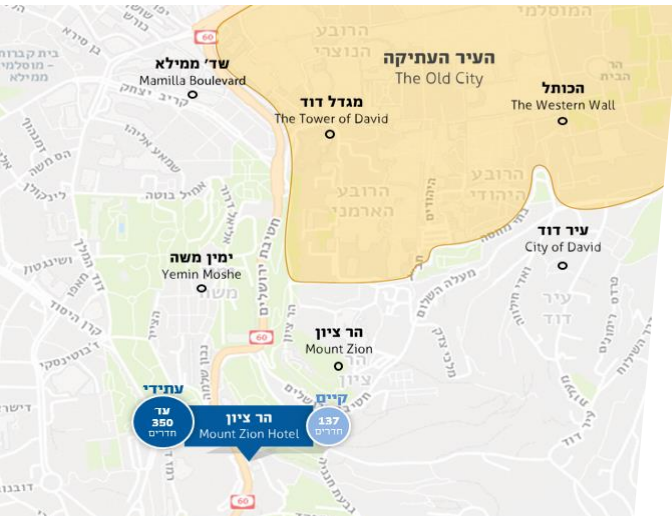
שטח של כ-20,000 מ"ר וכ-900 חניות, מתוכן (כ-600 חניות במגרש חולון 3) הושכר לחברת בזק, שאכלסה את המושכר בתחילת אוקטובר 2020.

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 - 575-605 מיליון ש"ח

מועד סיום משוער - 2025

בכוונת הקבוצה לשפץ (מדירוג B לדירוג A+) את המלון ולהרחיבו בהתאם לתב"ע החלה על המגרש.

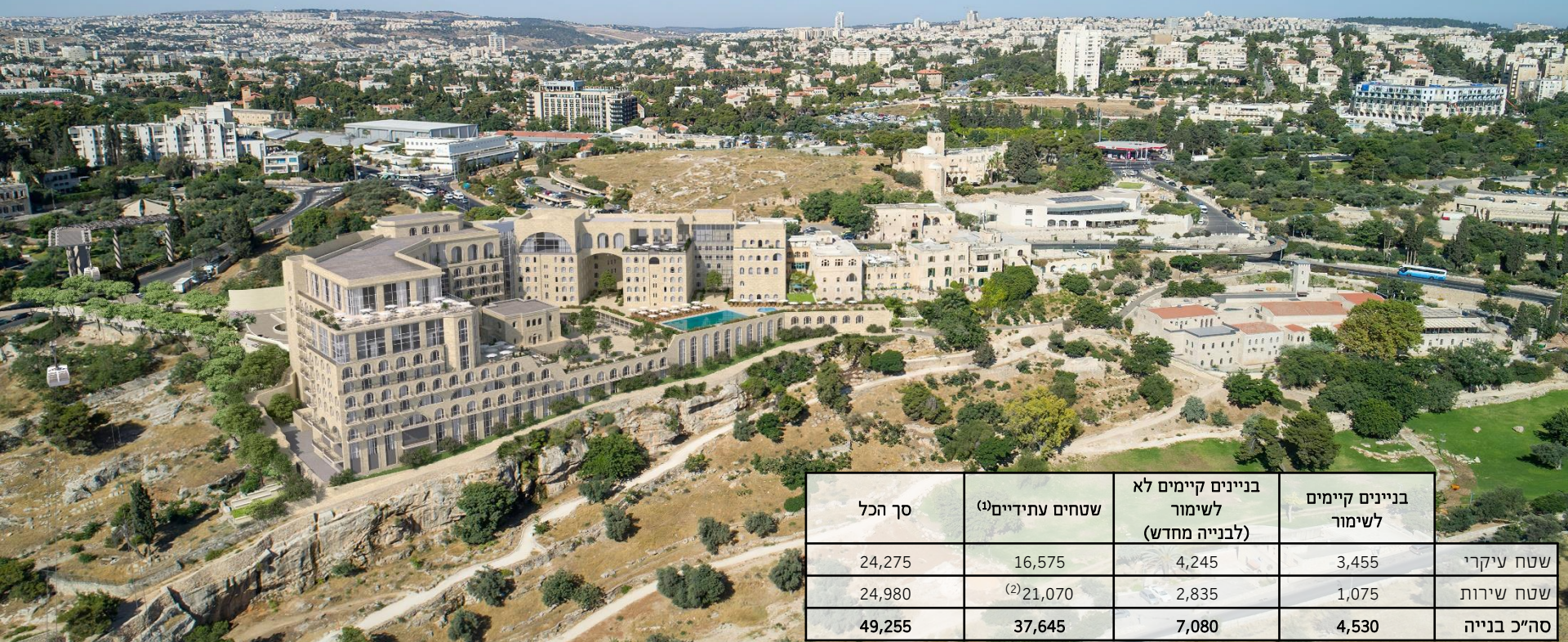
שימושים נוספים: חנויות, מסעדות, ספא, מועדון בריאות, אולמות כנסים ואירועים, בריכת שחיה ומוזיאון הרכבל.

התפתחויות

תכנון והגשה להיתר.

קבוצת עזריאלי מלון הר ציון, ירושלים

הדמיית המלון לאחר ההרחבה המתוכננת



סך הכל	שטחים עתידיים ⁽¹⁾	בניינים קיימים לא לשימור (לבנייה מחדש)	בניינים קיימים לשימור	
24,275	16,575	4,245	3,455	שטח עיקרי
24,980	⁽²⁾ 21,070	2,835	1,075	שטח שירות
49,255	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, תב"ע אושרה והקמת פרויקט דיור מוגן. בתנאים	95,000 מ"ר	בינוני
קרקע פתח תקווה	פתח תקווה		הוספת שטחי משרדים	200,000 ⁽¹⁾ מ"ר	ארוך
עזריאלי TOWN	תל אביב		הוספת שטחי תעסוקה	24,000 מ"ר	בינוני
ראשונים	ראשון לציון		הוספת שטחי משרדים	21,000 מ"ר	קצר
הרצליה ביזנס פארק	הרצליה	 	הוספת שטחי מסחר ומשרדים	4,000 מ"ר	בינוני
מרכז עזריאלי ת"א	תל אביב		הוספת שטחי מסחר ובתי קולנוע	3,300 מ"ר	קצר
סה"כ 347,300 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- 95 אלף מ"ר ברוטו עילי.

ככל ותאושר התב"ע, מגדילה את שטחי המסחר בהיקף של כ- 20 אלף מ"ר ואת שטחי התעסוקה בכ- 35 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 דצמבר 2021 התקבלה החלטת הוועדה המחוזית המאשרת את התב"ע בתנאים.



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



אסטרטגיית ESG של קבוצת עזריאלי

בניית הארץ תוך שמירה על הסביבה, פיתוח הכלכלה וטיפול החברה



הון אנושי

קרן מלגות לעובדי הקבוצה, ילדיהם, ונכדיהם



חדשנות בתחומי הנדל"ן

קידום חדשנות בנדל"ן ובתחומים משיקים



סביבה

פרויקט מחזור במרכז עזריאלי
פרויקטים סביבתיים בחמישה נכסים נוספים
קידום ושימור הון אנושי
נגישות נכסים



ממשל תאגידי

בניה אחראית
סטנדרט גבוה בנושאי ממשל תאגידי
קידום ושימור הון אנושי
נגישות נכסים



סביבה וקהילה

פרויקטים קהילתיים לקידום מודעות סביבתית וחינוך



בנייה ותכנון

בהתאם לתקנים ירוקים LEED
Energy Star Israeli 5281

אימוץ יעדי הפיתוח בר קיימא של האו"ם



פרסום דו"ח אחריות תאגידית ראשון לשנת 2019-2020 לדוח המלא לחצ'י כאן

הדוח נכתב ע"פ תקן דיווח בינלאומי GRI-SRS ברמת הדיווח העיקרי, ותקן SASB בשילוב התייחסות לנושאים המופיעים בשני תקנים נוספים מסקטור הנדל"ן.



מודל האימפקט (IMPACT) של הקבוצה



שוכרים ולקוחות

- יצירת חללים נוחים וייחודיים
- תמיכה בעמידות וחיזוק עסקים
- יצירת מרחבים נגישים, בטוחים
- למפגשים חברתיים
- העצמת הזדמנויות העסקיות לשוכרים שלנו
- שילוב מגוון מותגים מובילים במקום אחד
- יצירת חווית לקוח יוצאת דופן
- שמירה על פרטיות הלקוחות



סביבה

- תכנון, בנייה ותפעול של מבנים ירוקים
- הובלה של מהפכת המחזור בישראל
- צמצום טביעת הרגל הפחמנית של הדיירים ונכסי החברה
- קידום חדשנות סביבתית ופיתוח טכנולוגי
- העלאת מודעות סביבתית



קהילה וחברה

- פיתוח מרחבים בני קיימא
- חיזוק הכלכלה
- יצירת מקומות עבודה והזדמנויות
- צמיחה וחיזוק הקהילה
- השקעה בתשתיות



הון אנושי

- קידום אתיקה ושקיפות ארגונית
- פיתוח והדרכה של עובדים
- העצמת שוויון הזדמנויות וגיוון מגדרי
- קידום חווית ורווחת עובדים
- יצירת מקום עבודה בטוח

מעגלי השפעה

60M
מבקרים בשנה

40K
עובדים המאכלסים
את המשרדים

97%
שיעור תפוסה
ממוצע בישראל

50
נכסים בישראל

סביבה וקיימות Environmental

פרויקט סביבה



AZRIEL Environment Project
פרויקט סביבה. עזריאלי

הפחתת כמות האשפה הועברת להטמנה
ב-50% לפחות ב-3 השנים הקרובות



הפרויקט כולל
שת"פ עם מיזם:

בעוד 3 שנים



פסולת
ממוחזרת

המצב כיום



פסולת
ממוחזרת



37% מנכסי החברה (במונחי שטח
להשכרה) הינם בעלי תקני בניה
ירוקה, מקומיים או בינלאומיים.



(14 מנכסי הקבוצה בשטח כולל של 499K מ"ר)

בין היעדים:

100% מהבניינים המתכוננים למסחר,
משרדים ומלונאות, יוסמכו בתקן LEED

10% מהחניות המתוכננות יותאמו להצבת
עמדות טעינה לרכבים חשמליים

50% פסולת ממוחזרת תוך 3 שנים



**תכנון בר
קיימא**

- נכסים בעלי עירוב שימושים
- שימוש בתחבורה בת קיימא
- נגישות בנכסים
- שימוש בחומרים ברי קיימא
- שילוב מערכי אשפה מתקדמים
- התחשבות במגוון ביולוגי
- נוחות משתמש הקצה
- בטיחות הנכסים ובריאות המשתמשים
- חסכון במים וחלחול מים לקרקע
- חסכון בחשמל והתייעלות אנרגטית
- יעילות השימוש במשאבי קרקע



קבוצת עזריאלי

חברה וממשל Social & Governance



עובדים

שוויון מגדרי

- אין פערי שכר על רקע מגדרי
- 31% נשים בהנהלת הקבוצה
- 44% נשים בדירקטוריון הקבוצה

עובדים וסביבת עבודה

- 361 עובדות ועובדים (נכון לסוף 2020)
- 9,652 שעות הדרכה בשנים 2019-2020
- כ-84% מהעובדים במוצק בשנים אלה קיבלו משוב והערכה מסודרת
- וותק ממוצע בחברה עומד על 6.8 שנים
- לא פוטרו עובדים בעקבות התפרצות נגיף הקורונה



קהילה שוכרים ומבקרים

תקציב ההשקעה השנתי באחריות תאגידית ומעורבות בקהילה עומד על 20 מיליון ש"ח או 1.5% מהרווח הנקי, הגבוה מבניהם

קבוצת עזריאלי נכללת בין חמש החברות שתרמו הכי הרבה לחברה הישראלית בשנת 2019 ע"פ מחקר שנערך באוניברסיטת תל-אביב ובשיתוף מדד מעלה.



הקמת קרן סיוע ותוכנית הקלות לשוכרים בתקופת הקורונה

- בהיקף של 100 מיליון ש"ח
- פטור מלא מתשלום דמי שכירות ופטור מלא/חלקי מדמי ניהול בתקופת הסגרים בקורונה

5.69% מהונה המונפק של הקבוצה מוחזקות ע"י קרן עזריאלי
קרן פילנתרופית הפועלת לחיזוק החברה הישראלית

8.7% מהמניות מוחזקות ע"י קרן עזריאלי קנדה



100% מנכסי הקבוצה נגישים



ממשל תאגידי וניהול אחראי

ממשל תאגידי

- 96% שיעור השתתפות ממוצע בישיבות דירקטוריון
- 100% דירקטוריון בעל הכשרות מתאימות
- 55% דירקטורים בלתי תלויים או חיצוניים
- 44% מחברי הדירקטוריון וכן יו"ר הדירקטוריון הינן נשים

אתיקה

- הקוד האתי של הקבוצה [לחצ/י כאן](#)

בטיחות

- 700 שעות ב-2020 הדרכה בתחום הבטיחות לכ-80 אנשי צוות
- מערך ניהול, תחקור ומניעת אירועי בטיחות

שמירת על פרטיות הלקוחות ואבטחת המידע



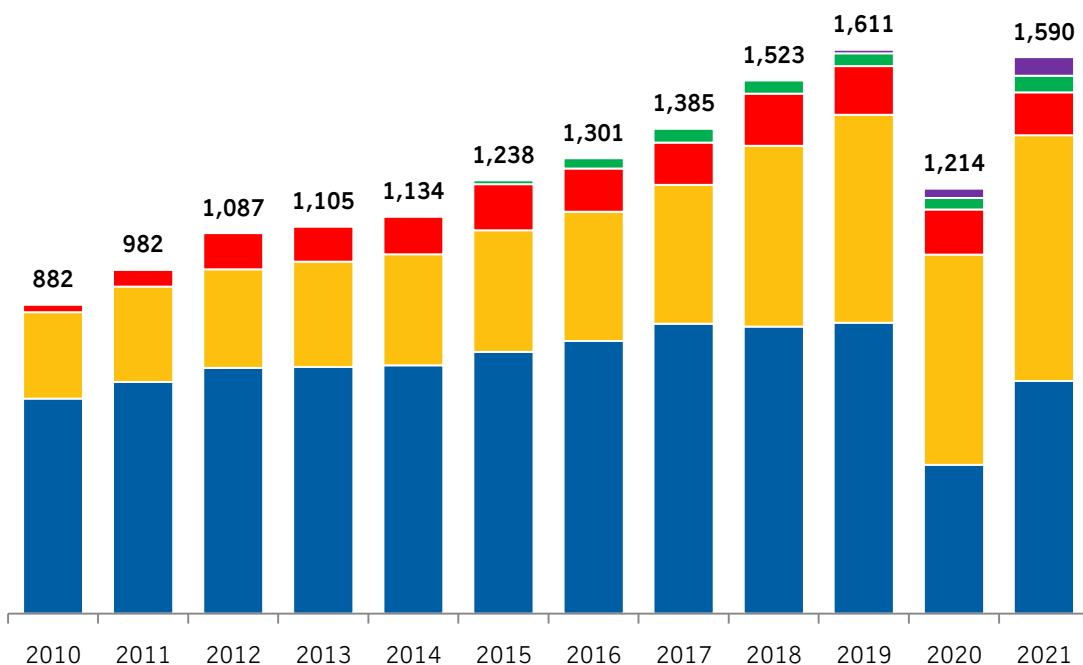
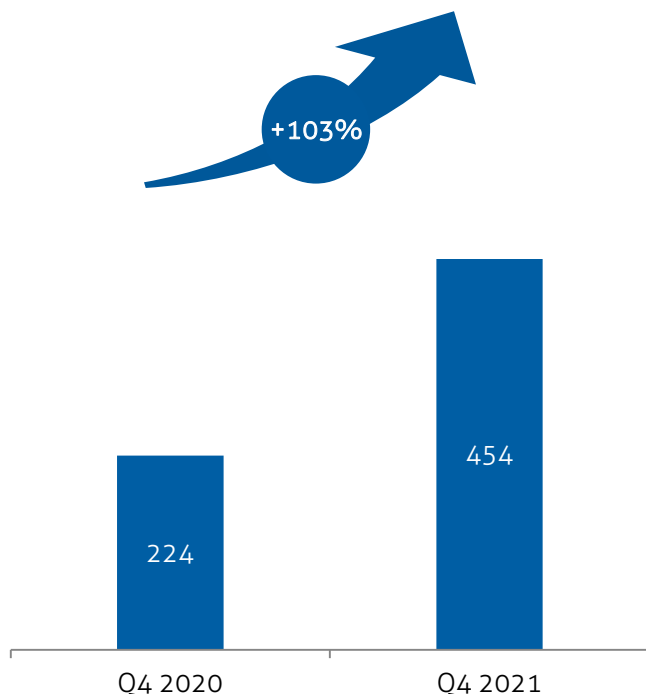
קבוצת עזריאלי

נתונים פיננסיים, חוב ומינוף

צמיחה מתמשכת ב-NOI

NOI רבעוני (מיליון ש"ח)

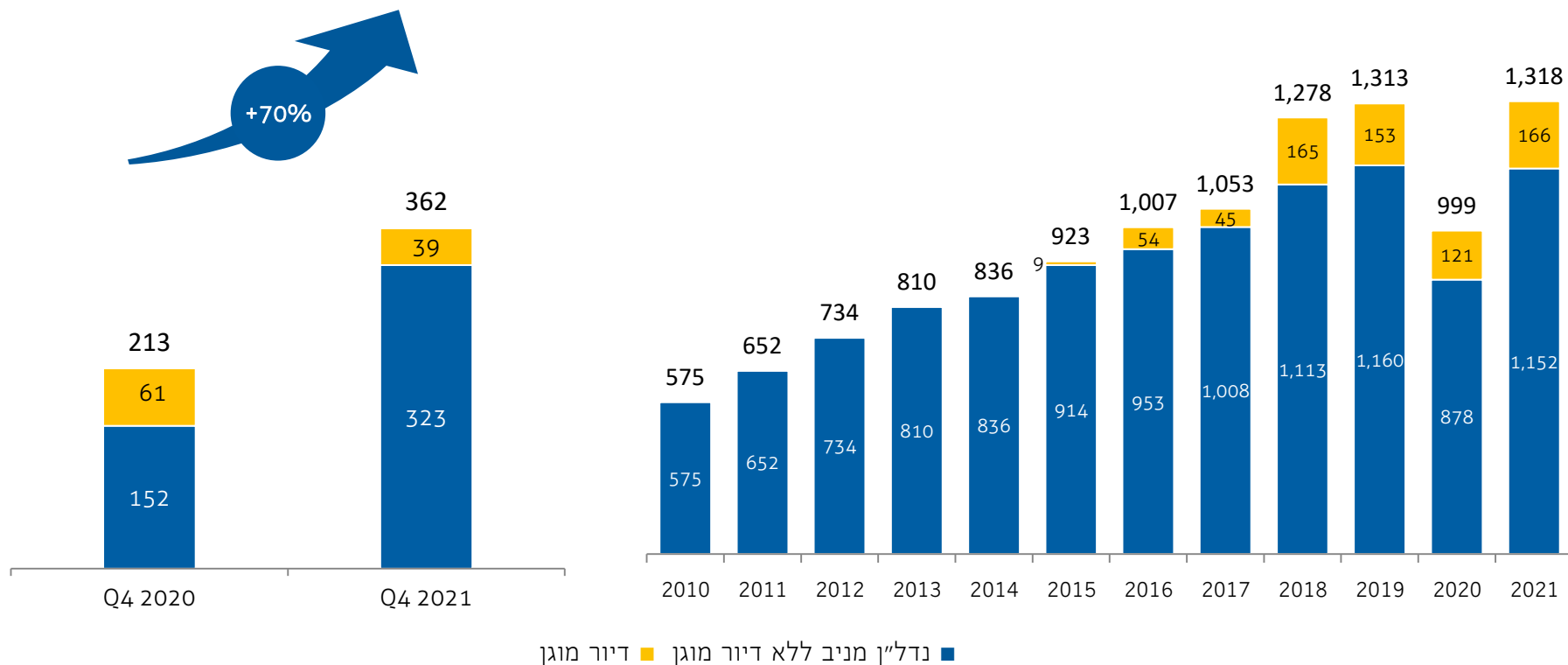
NOI שנתי (מיליון ש"ח)



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

מדד ה-FFO בהשוואה לשנים קודמות ולרבעון המקביל אשתקד

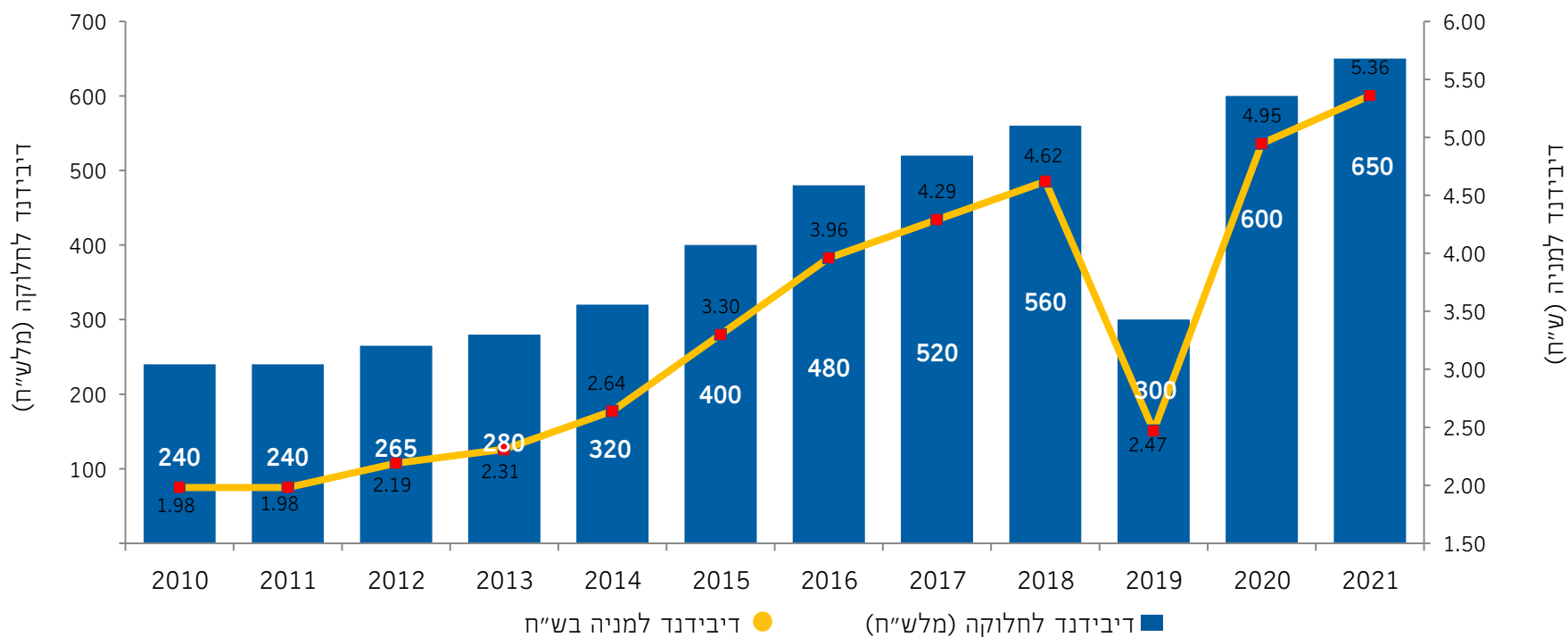
FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן⁽¹⁾ (מיליון ש"ח)



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

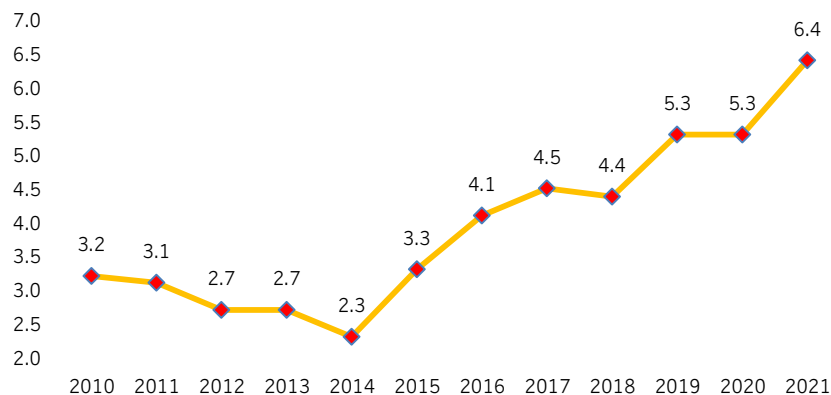
חלוקת דיבידנד עקבית ובמגמת עלייה

חלוקת דיבידנד בהיקף של 650 מיליון ש"ח בגין שנת 2021



הארכת מח"מ והורדת עלות חוב

הארכת משך חיי חוב ממוצע⁽²⁾

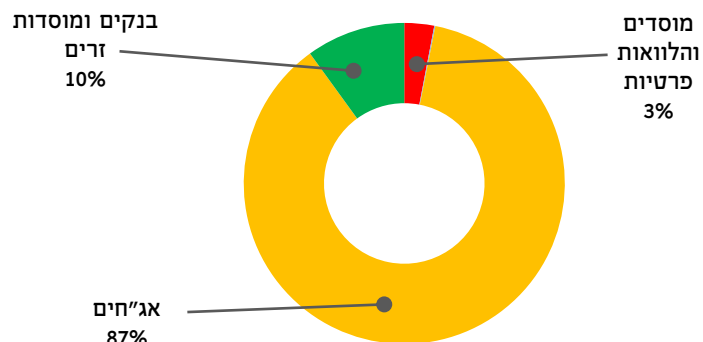


עוצמה פיננסית⁽¹⁾

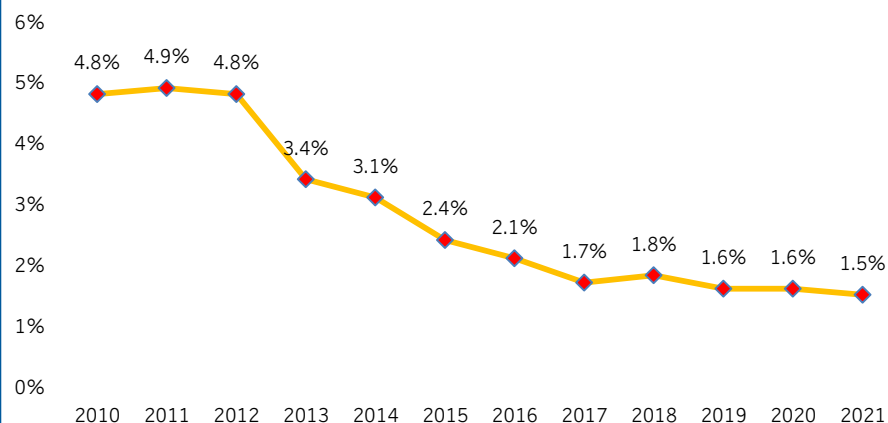
- מינוף נמוך - חוב פיננסי נטו למאזן של כ-29%
- הון עצמי למאזן - כ-49%
- מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ-2.9 מיליארד ש"ח
- נכסים לא משועבדים בהיקף של כ-29 מיליארד ש"ח

פילוח חוב לפי מלווים

חוב בהיקף של 15.3 מיליארד ₪

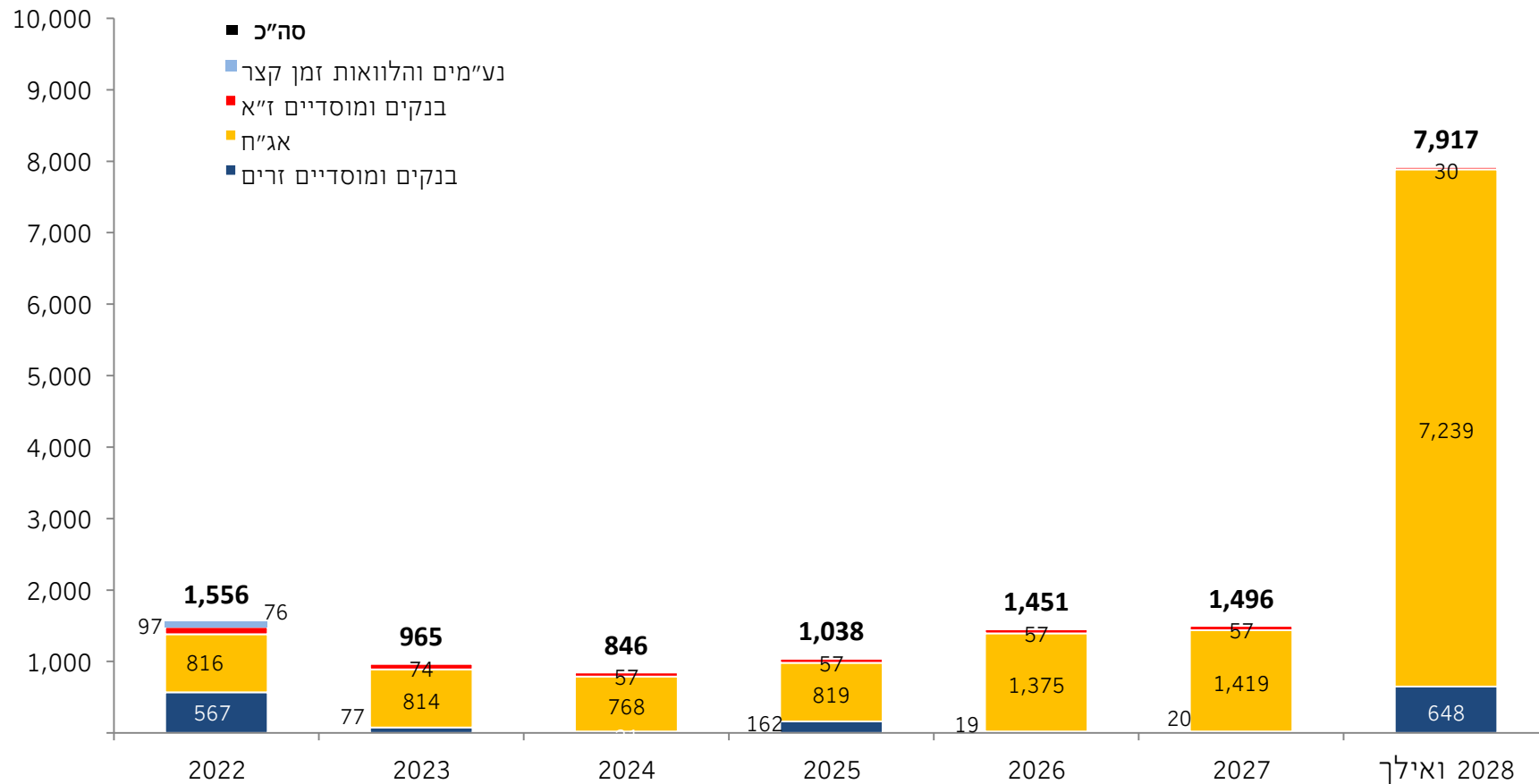


הורדת הריבית הממוצעת האפקטיבית לאורך השנים⁽²⁾



לוח סילוקין (קרן בלבד)

מאוחד, ל-31.12.2021



תמצית תוצאות הדוחות הכספיים (מיליוני ש"ח)



מאוחד 2020	מאוחד 2021	מאוחד Q4 2020	מאוחד Q4 2021	
1,798	2,210	371	627	הכנסות שכירות, דמי ניהול והחזקה ומכירות
1,214	1,590	224	454	NOI
1,216	1,490	221	413	Same Property NOI
999	1,318	213	362	FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן ⁽¹⁾
(588)	1,880	(237)	1,695	שינוי בשווי ערך נדל"ן להשקעה ⁽²⁾
184	2,889	(29)	2,209	רווח (הפסד) נקי, כולל מיעוט
189	2,889	(30)	2,210	רווח (הפסד) נקי, מיוחס לבעלי המניות
(139)	3,237	12	2,232	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 31.12.2020	מאוחד 31.12.2021	
2,665	2,887	מזומנים, ני"ע ופיקדונות
11,820	15,269	חוב פיננסי, ברוטו
9,155	12,382	חוב פיננסי, נטו ⁽¹⁾
26%	29%	חוב פיננסי נטו למאזן
866	1,288	נכסים פיננסיים (בעיקר מניות בנק לאומי)
29,266	34,137	שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה
18,101	20,742	הון עצמי (ללא מיעוט)
52%	49%	הון עצמי למאזן
35,124	42,371	סך המאזן
149.3	171.0	הון עצמי למניה (ש)
178	208	EPRA NRV מניה (ש) ⁽²⁾

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

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

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

FFO⁽²⁾ לשנה המיוחס לפעילות הנדל"ן -
1,318 מיליון ש"ח

מיליון ש"ח

1,590 2021 NOI

(177) הנהלה וכלליות

14 פחת והפחתות

1,427 EBITDA

(192) הוצאות ריבית, נטו

(88) מסים על ההכנסה

142 תזרים מפיקדונות דיור מוגן בניכוי חילוט

29 בנטרול הוצאות מימון המיוחסות לייזום

1,318 FFO

שיעור היוון ממוצע משוקלל - 6.8%

מיליון ש"ח

34,294 סך הנדל"ן להשקעה ליום 31.12.2021

(7,822) ניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע, נדל"ן בהקמה, דיור מוגן ו-DATA CENTERS

26,472 סה"כ נכסי נדל"ן מניבים

411 NOI בפועל Q4/2021⁽¹⁾

39 תוספת ל-NOI רבעוני עתידי

450 סה"כ NOI Q4/2021 מתוקנן

1,800 NOI שנתי פרופורמה

6.8% שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (cap rate) כולל שטחים פנויים

סיכום מובילות חדשנות ועוצמה



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

