



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי

מצגת לשיחת ועידה

דוחות כספיים 31.03.2022

מאי 2022

- המידע הכלול במצגת זו הינו תמצית בלבד ואינו ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה, ואינו מחליף עיון בדוח התקופתי לשנת 2021, בדוחות הרבעוניים ליום 31 במרץ 2022, דיווחיה 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 לציבור כאמור.

קבוצת עזריאלי כרטיס ביקור



נסחרת בשוק ההון מאז 2010

החברה השישית⁽¹⁾ בגודלה
בבורסת ת"א

בבעלות החברה נכסים מניבים
בשטח כולל להשכרה של
כ-1,357,000 מ"ר,
ובנוסף **12** פרויקטים בהקמה ותכנון
ו-**7** פרויקטים של הרחבה והשבחה.

שווי שוק -
כ-31 מיליארד ש"ח⁽¹⁾
30.1% מהון המניות מוחזק
בידי הציבור

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

כ-84% משווי הנדל"ן המניב
להשקעה ובהקמה (במאוחד)
מיוחס לנדל"ן בישראל

**נכללת בכל
המדדים המובילים**
ת"א 35, ת"א 125, ת"א נדל"ן

דירוג (AA+) ע"י S&P-מעלות
ו-(Aa1) ע"י מדרוג-Moody's
שיעור מינוף של כ-29% בלבד,
והון עצמי למאזן של 47%

מניית החברה
נכללת במדדי EPRA

(1) נכון 30.05.2022.

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



קבוצת עזריאלי מפת נכסים (1)

Overseas

Houston

Galleria

3 Riverway

1 Riverway

Plaza

8 West

Austin

Aspen II

San Clemente

UK

Leeds

דיור מוגן

פאלאס תל אביב

פאלאס רעננה

פאלאס מודיעין

פאלאס להבים

Data Centers

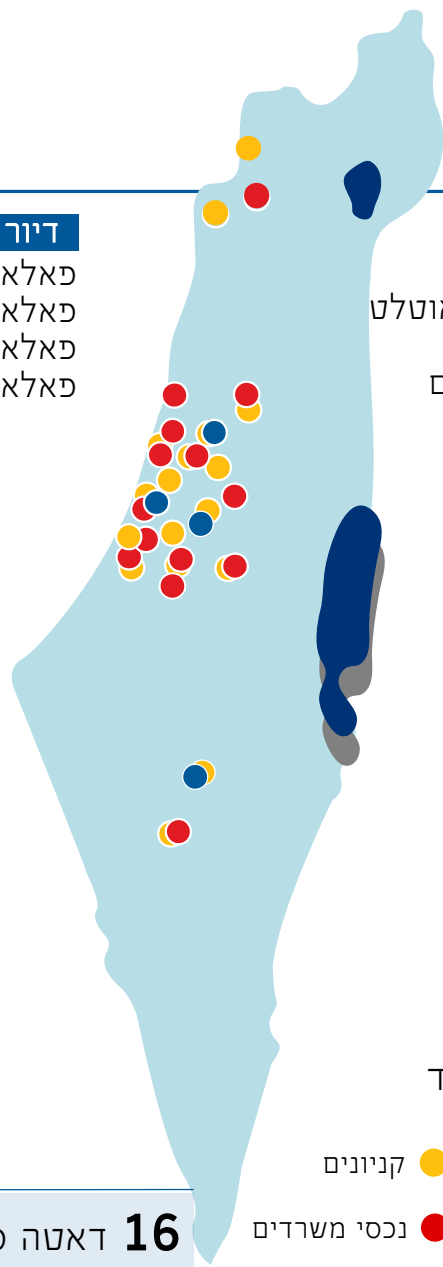
North America & EMEA

Compass ~24%

Europe

Green Mountain 100%

16 דאטה סנטרס בחו"ל 24,000 מ"ר



קניונים

נכסי משרדים

דיור מוגן

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 1,033 יח"ד

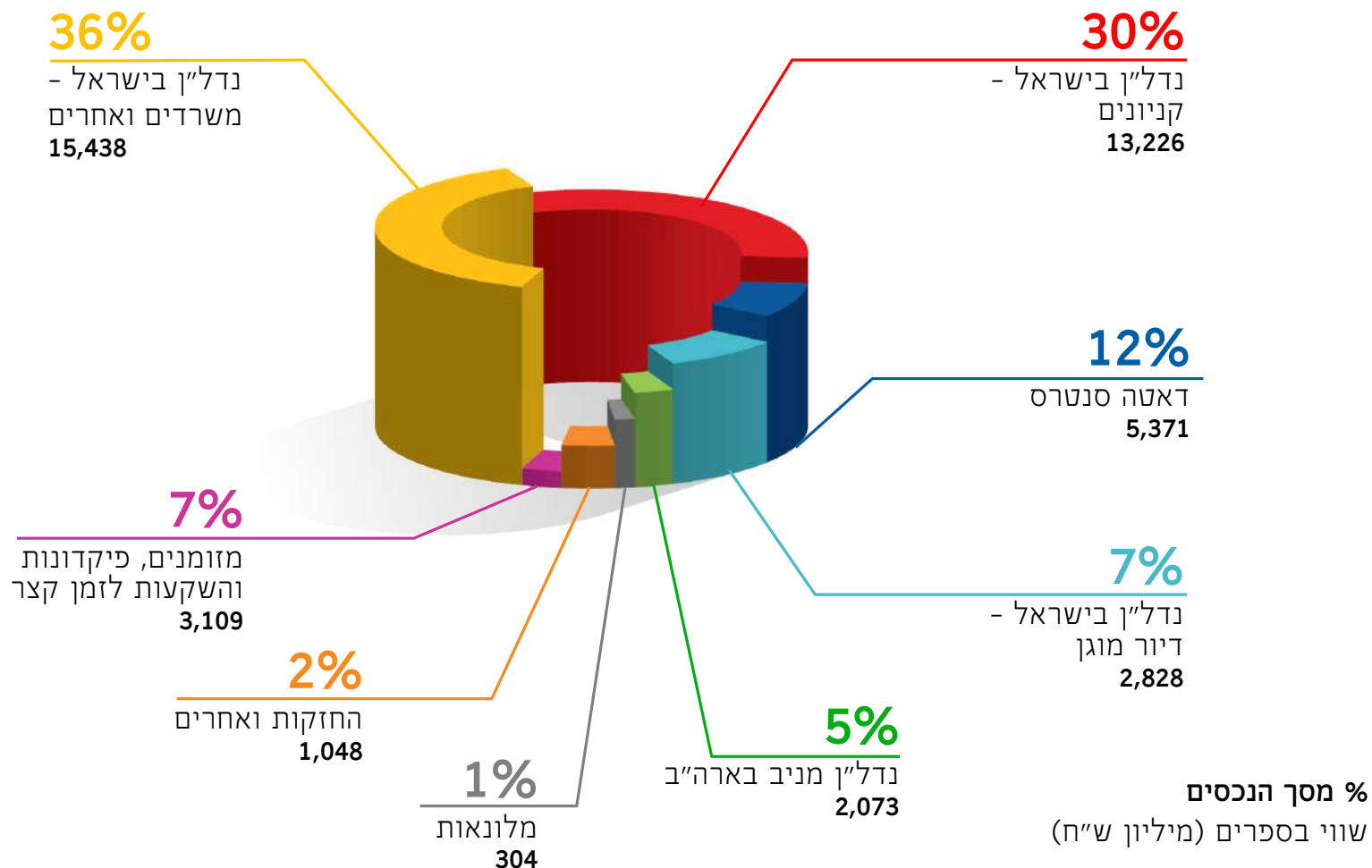
8 נכסי משרדים בחו"ל 241,000 מ"ר

סה"כ 1,333,000 מ"ר (1)(2)

(1) נכון ל-31.03.2022.

(2) נתוני GLA חלק החברה.

קבוצת עזריאלי פילוח נכסים⁽¹⁾



(1) מאוחד, ליום 31.03.2022, לפרטים בדבר מבנה החברה ראה סעיף 1.2.1 בפרק א בדוח הכספי.

דגשים לרבעון הראשון לשנת 2022⁽¹⁾

דגשים פיננסיים

- NOI - הסתכם 456 מיליון ש"ח, **גידול של כ-51% ביחס לרבעון המקביל בשנת 2021**, בעיקר בשל הקלות שניתנו לשוכרים בקניונים בשל משבר הקורונה רבעון המקביל, עלייה בסגמנט המשרדים, הדיור המוגן והדאטה סנטרס.
- Same Property NOI - **גידול של 44% ביחס לרבעון המקביל בשנת 2021.**
- FFO - הסתכם ב-337 מיליון ש"ח, **גידול של 48% ביחס ל-228 מיליון ש"ח ברבעון המקביל בשנת 2021.** בנטרול הדיור המוגן הסתכם ב-310 מיליון ש"ח, ביחס ל-206 מיליון ש"ח ברבעון המקביל.

המשך תנופת פיתוח, רכישות והשבחה

- במהלך הרבעון **השקיעה הקבוצה כ-453 מיליון ש"ח** ברכישת קרקעות לפיתוח, נדל"ן להשקעה, השבחת נכסים קיימים ופיתוח נכסים חדשים. בשנת 2021 ההשקעה הסתכמה בכ-1.08 מיליארד ש"ח.

דיבידנד

- במאי 2022 חילקה החברה דיבידנד בהיקף 650 מיליון ש"ח.





קבוצת עזריאלי

תחומי פעילות

קבוצת עזריאלי קניונים ומרכזי מסחר



שיעור תפוסה ממוצע
99%⁽²⁾

שווי בספרים
כ- **13.2 מיליארד ש"ח**

NOI ברבעון הראשון לשנת 2022 - **198 מיליון ש"ח** לעומת 86 מיליון ש"ח ברבעון המקביל ב-2021, גידול בשל הקלות שניתנו לשוכרים בעקבות משבר הקורונה ברבעון המקביל.

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



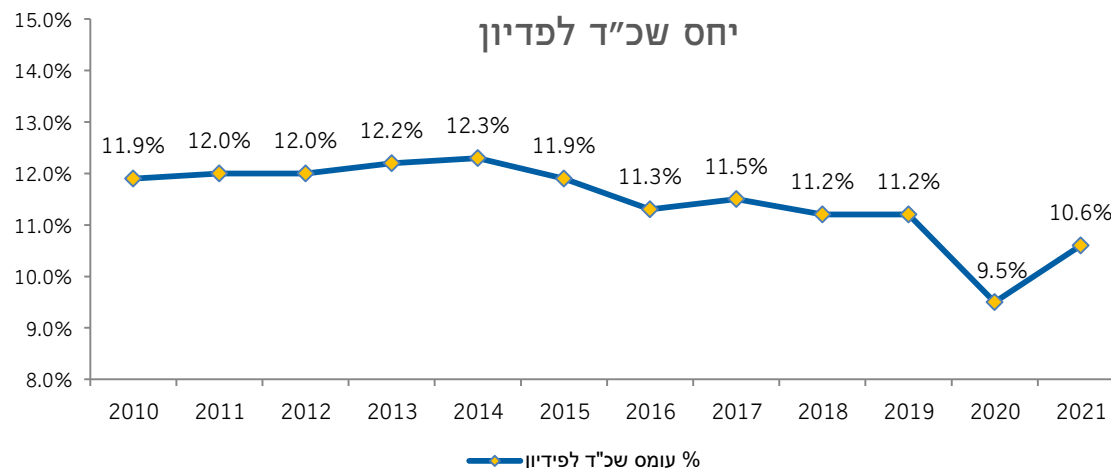
מרץ-אפריל 2022⁽¹⁾

לעומת

מרץ-אפריל 2021⁽¹⁾

+0.5%

סה"כ שינוי בפדיונות
קבוצת קניוני עזריאלי



(1) ללא קניון עזריאלי קרית אתא שנמכר ביוני 2021.

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 - 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 - התקבל במאי 2022.
- אישור רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) - התקבל במאי 2022.
- אישור המממנים להסבת הסכמי המימון.
- לא חל שינוי מהותי לרעה.

קבוצת עזריאלי משרדים ואחרים (בישראל)



שיעור תפוסה ממוצע
98%⁽²⁾

שווי בספרים
כ- **15.4 מיליארד ש"ח**

NOI ברבעון הראשון לשנת 2022 – **184 מיליון ש"ח**

לעומת 167 מיליון ש"ח ברבעון המקביל בשנת 2021.

כ- **644,000 מ"ר⁽¹⁾**
שטח להשכרה

חדשנות והתחדשות

**השבחה ושדרוג
המגדלים**

טכנולוגיה

קהילה

קבוצת עזריאלי פעילות Data Centers גלובלית



NOI ברבעון הראשון לשנת 2022 – **30 מיליון ש"ח**
לעומת 8 מיליון ש"ח ברבעון המקביל בשנת 2021.

כ- **24,000 מ"ר**⁽¹⁾
שטח להשכרה

16 חוות שרתים

שווי בספרים
כ- **5.4 מיליארד ש"ח**



ייזום

11 חוות שרתים

כ- **35,000 מ"ר**⁽¹⁾
שטחים בהקמה

היקף השקעה
כ- **1.1-1.2 מיליארד ש"ח**

קבוצת עזריאלי רשת הדיור המוגן פאלאס



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

שיעור תפוסה ממוצע
99%⁽²⁾

שווי בספרים
כ- **2.8**
מיליארד ש"ח

בתים פעילים

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

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

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

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

בתים בתכנון וייזום

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

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



קבוצת עזריאלי

נכסים בהקמה



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי תנופת פיתוח



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



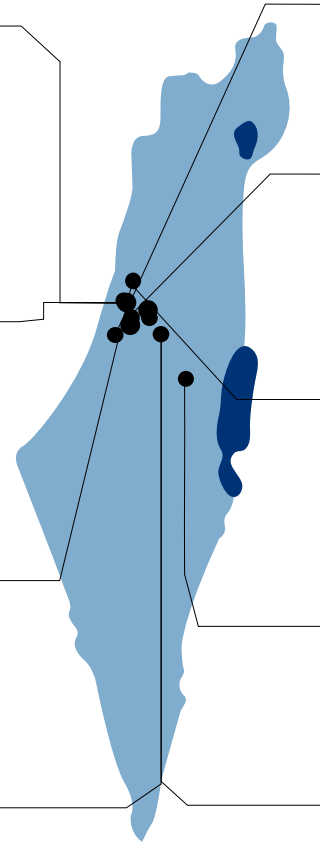
עזריאלי TOWN בניין E
תל אביב
כ-21,000 מ"ר⁽⁵⁾⁽⁴⁾



עזריאלי TOWN
תל-אביב
כ-25,000 מ"ר⁽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 הבניה במ"ר | (2) החברה פועלת להגדלת זכויות הבניה 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 הבניה 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	470-490
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
קמפוס סולראדג'	הרצליה		38,000	2025	790-810
סה"כ			259,300		4,560-4,830
סה"כ			338,300		5,805-6,150
פרויקטים יזמיים בשלבי תכנון					
פרויקט חולון 3 (לשעבר לודזיה)	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			699,300		

(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 ציק 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.

(2) תוספת NOI מנכסים קיימים Annualized, כוללת את הנכסים הבאים: עזריאלי שרונה מסחר, מרכז עזריאלי חולון, פאלאס מודיעין שנפתח באוקטובר 2018, המנור בחולון שנפתח באוקטובר 2020, פאלאס להבים שנפתח במאי 2020, טאון משרדים, עכו משרדים, אברהם הוסטל, GREEN MOUNTAIN, COMPASS.

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 - 2.5-2.7 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:    RENT

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
סטטוטורי 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 כולל התאמות
לשוכרים) הינה כ-677 מיליון ש"ח.

(1) הנתונים מתייחסים לתב"ע הקיימת, לפני תוספת זכויות.



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⁽¹⁾ המיוחס לקמפוס צפוי להסתכם בכ-66 מיליון ש"ח בשנה.
- היקף ההשקעה⁽¹⁾ (כולל קרקע) בקמפוס SolarEdge - 944 מיליון ש"ח.

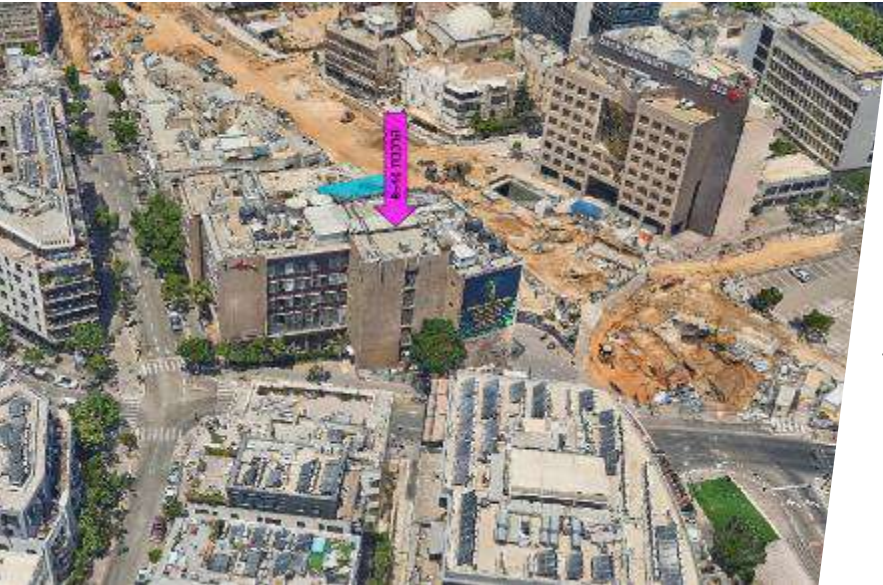


זכויות נוספות

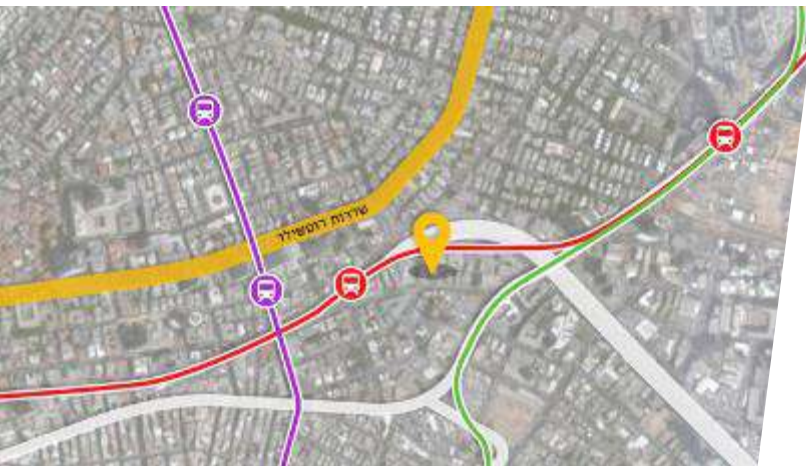
- יתרת קרקע זמינה לבניה בהיקף כ-9 דונם.
- בכוונת הקבוצה לפתח שטחים נוספים למסחר ותעסוקה, בהיקפים דומים הצפויים להניב תוספת NOI בהיקף דומה.
- בכוונת החברה לקדם תב"ע לתוספת זכויות בשטח האמור.



רכישת מבנה בתל אביב להקמת פרויקט דיור להשכרה



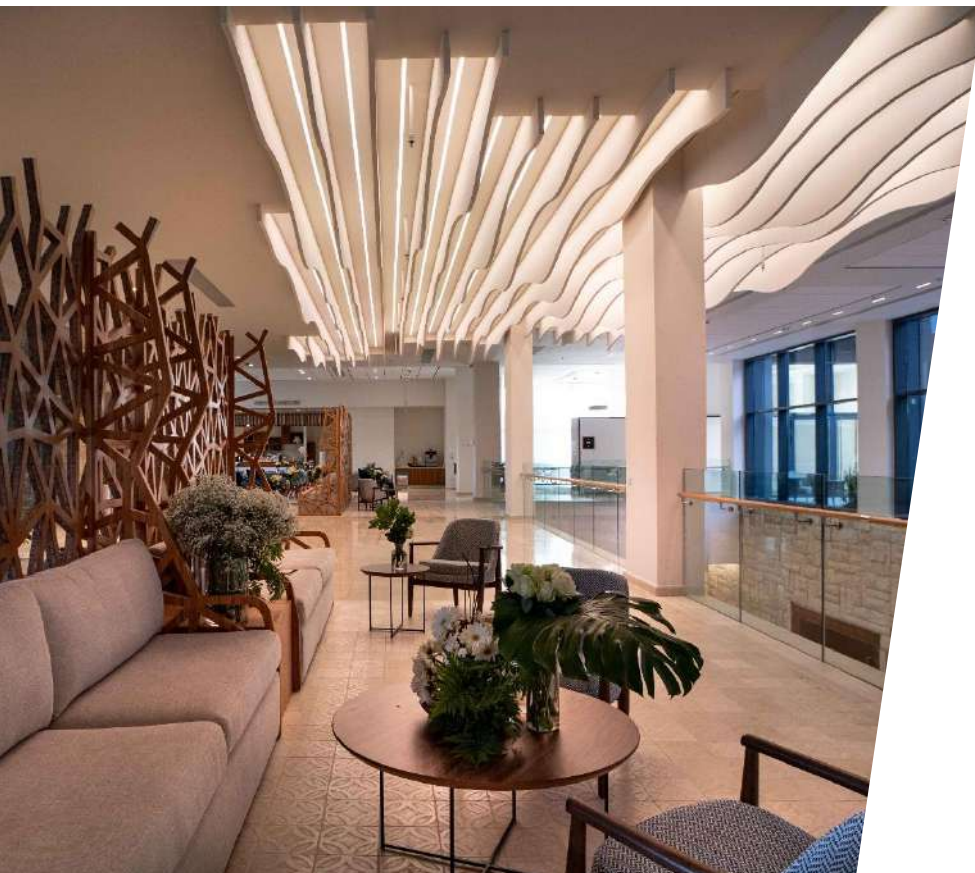
- העסקה הושלמה בפברואר 2021.
- שטח קרקע - כ-2.4 דונם במרכז תל אביב.
- תב"ע מאושרת - כ-10,000 מ"ר ומרתפי חניה.
- הנכס מושכר ל-Abraham Hostel עד לשנת 2035 עם אפשרות סיום החוזה (ע"י עזריאלי) בשנת 2029.
- הנכס צפוי להניב בתפוסה מלאה NOI בהיקף של כ-7 מיליון ש"ח בשנה.
- עלות רכישה (כולל מס רכישה) - 191 מיליון 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.

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:  שימושים:

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



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

התפתחויות

שלב ב' צפי אכלוס ברבעון השלישי 2022.

שיווק

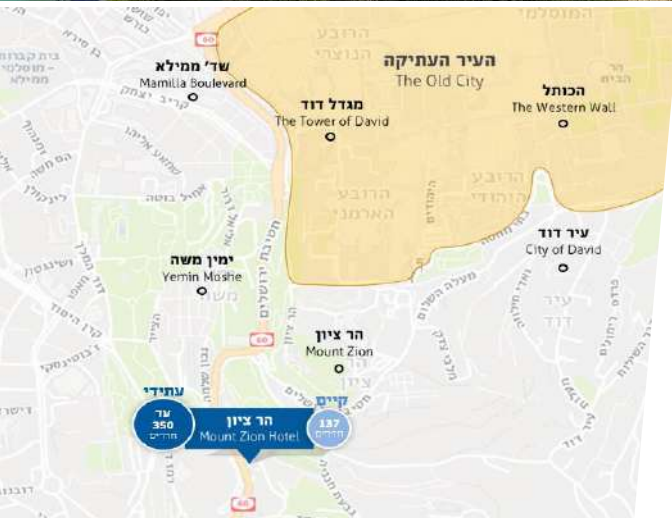
נכון סמוך למועד פרסום שיעור האכלוס של שלב א' עומד על 86% (203 יח"ד מתוך 241) ועוד 3 חוזים חתומים ו-5 אופציות. שלב ב' - נחתמו 15 חוזים ו-13 אופציות (26%).

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

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



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 ^(ג)	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.



קבוצת עזריאלי

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

מתחם D.N.A בקומת הקרקע, מרכז עזריאלי ת"א



פרויקטים יזמיים שדרוג נכסים קיימים

קניון עזריאלי גבעתיים | הדמיה



קניון עזריאלי חולון | שדרה מרכזית ו-סקייליט



מרכז עזריאלי ת"א, גג הקניון | הדמיה



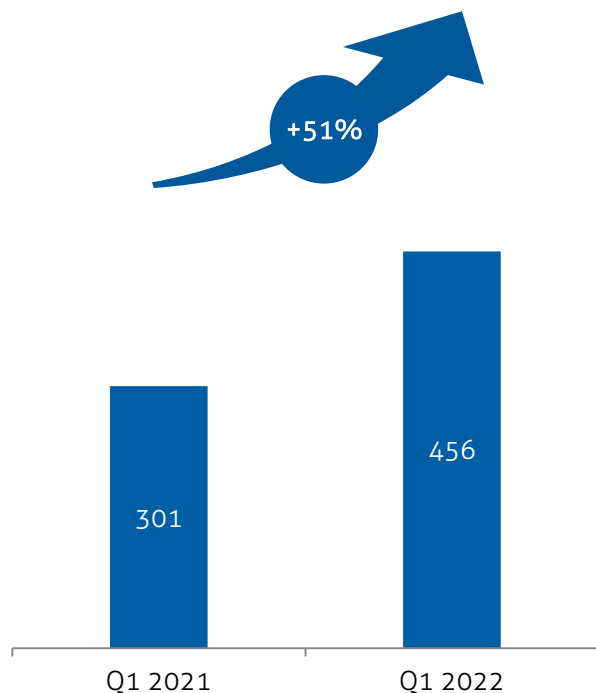


קבוצת עזריאלי

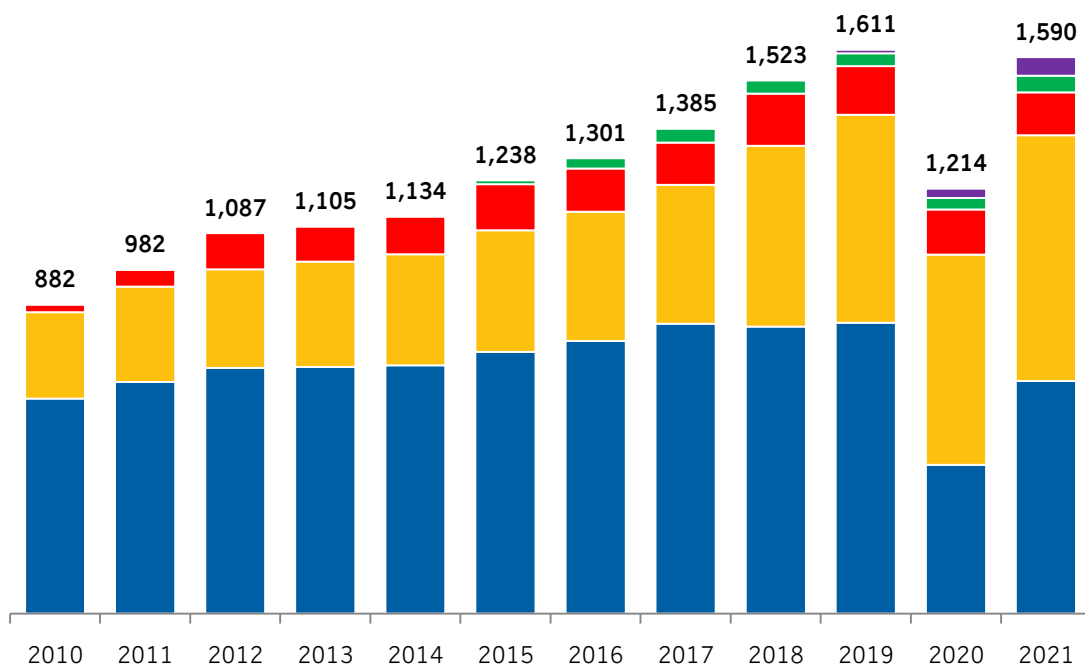
נתונים פיננסיים, חוב ומינוף

צמיחה מתמשכת ב-NOI

NOI רבעוני (מיליון ש"ח)



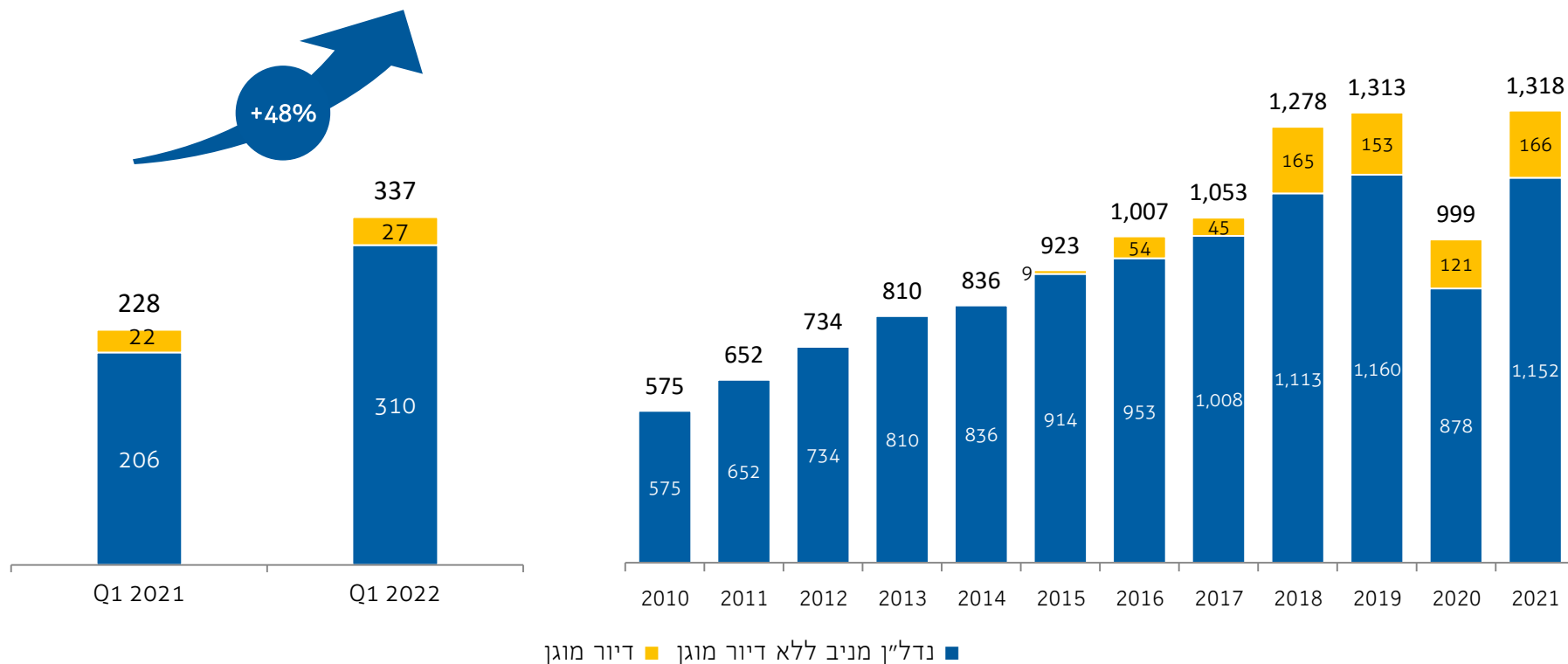
NOI שנתי (מיליון ש"ח)



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

מדד ה-FFO בהשוואה לשנים קודמות ולרבעון המקביל אשתקד

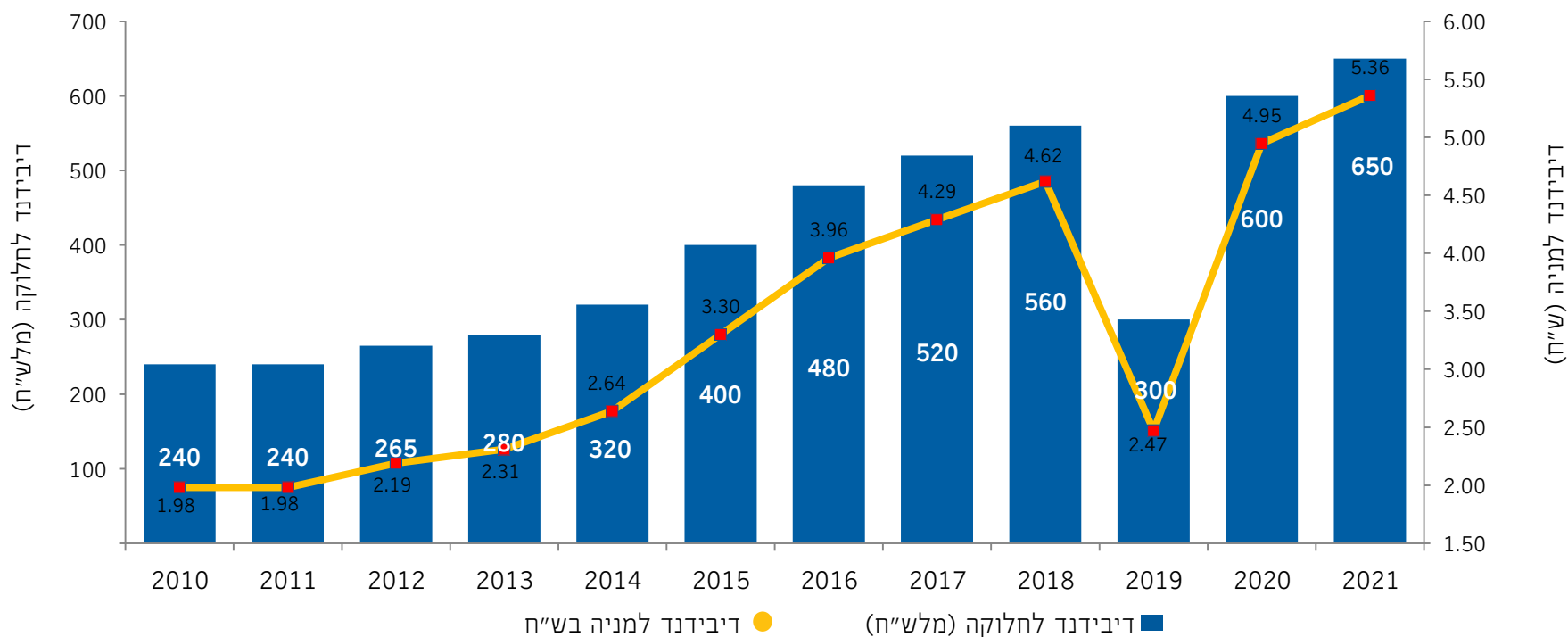
FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן⁽¹⁾ (מיליון ש"ח)



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

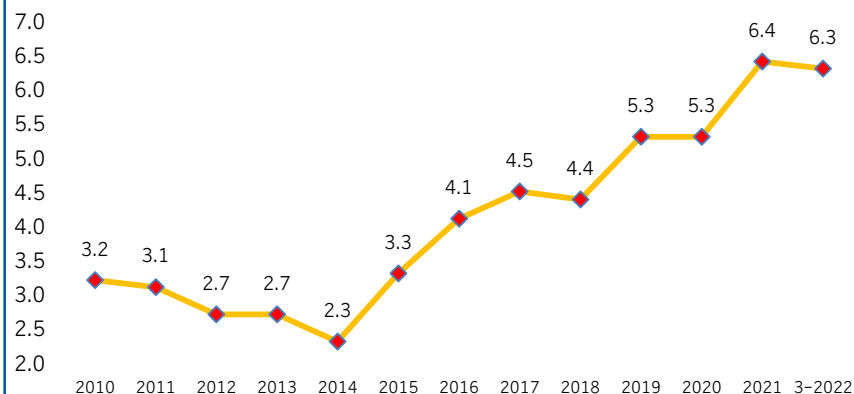
חלוקת דיבידנד עקבית ובמגמת עלייה

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



הארכת מח"מ והורדת עלות חוב

הארכת משך חיי חוב ממוצע⁽²⁾

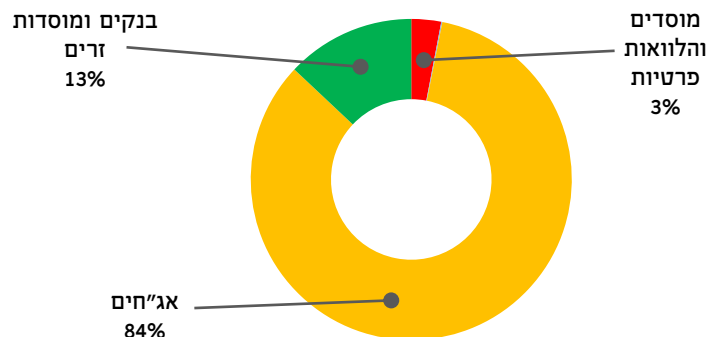


עוצמה פיננסית⁽¹⁾

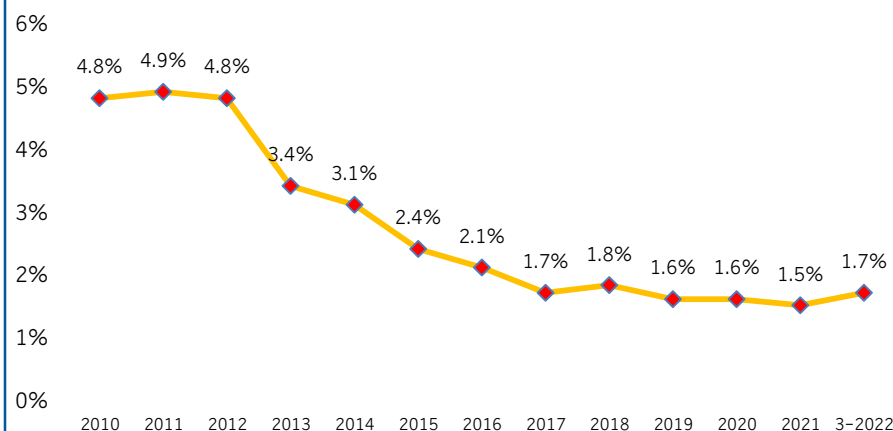
- מינוף נמוך - חוב פיננסי נטו למאזן של כ-29%
- הון עצמי למאזן - כ-49%
- מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ-3.1 מיליארד ש"ח
- נכסים לא משועבדים בהיקף של כ-30 מיליארד ש"ח

פילוח חוב לפי מלווים

חוב בהיקף של 15.7 מיליארד ₪

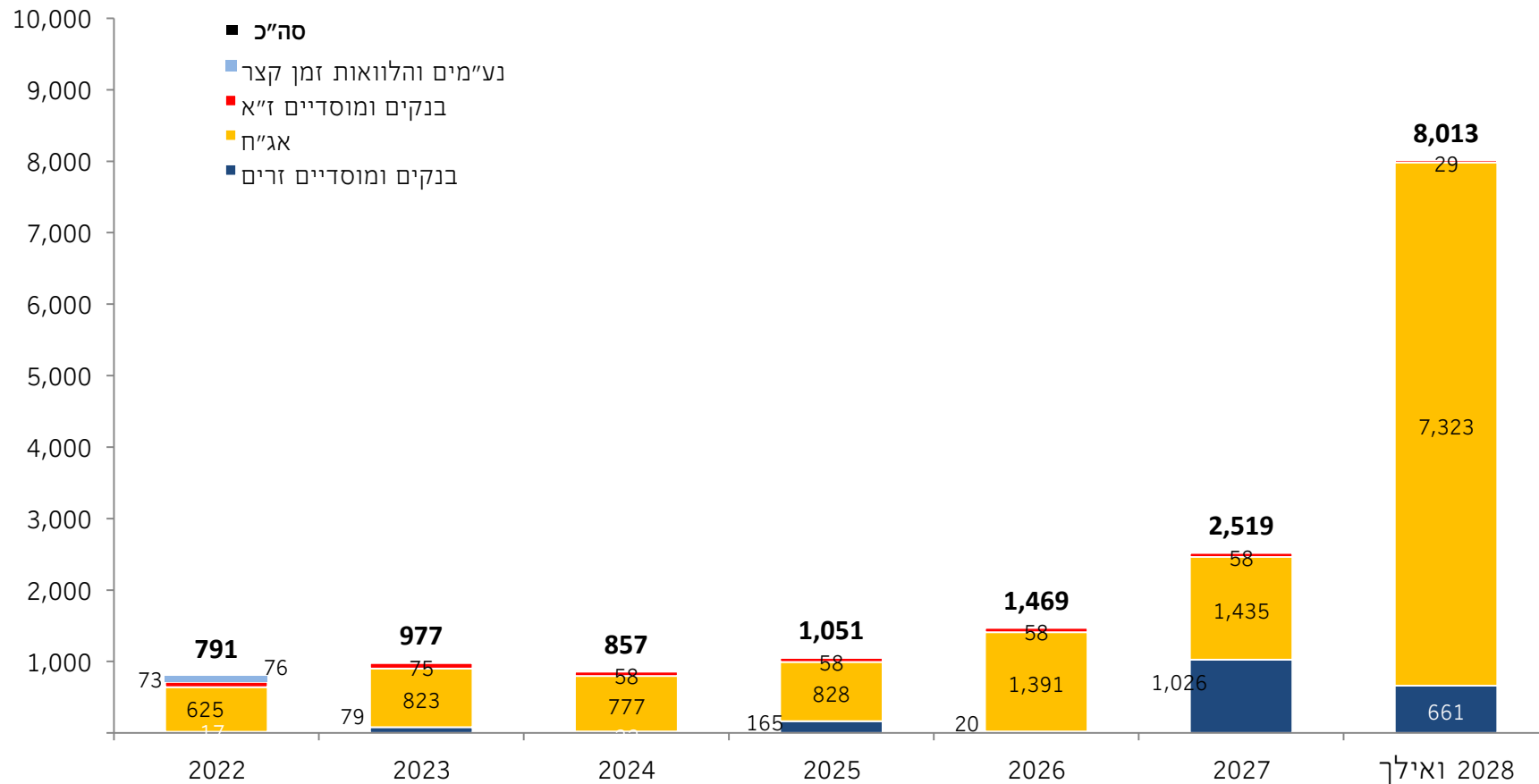


הורדת הריבית הממוצעת האפקטיבית לאורך השנים⁽²⁾



לוח סילוקין (קרן בלבד)

מאוחד, ל-31.03.2022



תמצית תוצאות הדוחות הכספיים (מיליוני ש"ח)



מאוחד 2021	מאוחד Q1 2021	מאוחד Q1 2022	
2,210	437	623	הכנסות שכירות, דמי ניהול והחזקה ומכירות
1,590	301	456	NOI
1,490	300	433	Same Property NOI
1,318	228	337	FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן ⁽¹⁾
1,880	(29)	194	שינוי בשווי ערך נדל"ן להשקעה ⁽²⁾
2,889	110	336	רווח (הפסד) נקי, כולל מיעוט
2,889	110	336	רווח (הפסד) נקי, מיוחס לבעלי המניות
3,237	287	484	רווח (הפסד) כולל, מיוחס לבעלי המניות

תמצית נתונים מאזניים (מיליוני ש"ח)



מאוחד 31.12.2021	מאוחד 31.03.2022	
2,887	3,109	מזומנים, ני"ע ופיקדונות
15,269	15,677	חוב פיננסי, ברוטו
12,382	12,568	חוב פיננסי, נטו ⁽¹⁾
29%	29%	חוב פיננסי נטו למאזן
1,288	1,245	נכסים פיננסיים (בעיקר מניות בנק לאומי)
34,137	34,934	שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה
20,742	20,578	הון עצמי (ללא מיעוט)
49%	47%	הון עצמי למאזן
42,371	43,397	סך המאזן
171.0	169.7	הון עצמי למניה (ש)
208	205	EPRA NRV מניה (ש) ⁽²⁾

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

FFO⁽²⁾ לרבעון המיוחס לפעילות הנדל"ן -
337 מיליון ש"ח

מיליון ש"ח

456	Q1 2022 NOI
(59)	הנהלה וכלליות
3	פחת והפחתות
400	EBITDA
(64)	הוצאות ריבית, נטו
(26)	מסים על ההכנסה
20	תזרים מפיקדונות דיור מוגן בניכוי חילוט
7	בנטרול הוצאות מימון המיוחסות לייזום
337	FFO

שיעור היוון ממוצע משוקלל - 6.8%

מיליון ש"ח

35,091	סך הנדל"ן להשקעה ליום 31.03.2022
(8,243)	ניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע, נדל"ן בהקמה, דיור מוגן ו-Data Centers
26,848	סה"כ נכסי נדל"ן מניבים
412	NOI בפועל Q1/2022 ⁽¹⁾
42	תוספת ל-NOI רבעוני עתידי
454	סה"כ NOI Q1/2022 מתוקנן
1,816	NOI שנתי פרוכורמה
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

