



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי

מצגת לשיחת ועידה

דוחות כספיים 30.09.2022

נובמבר 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 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 2022, 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 השביעית⁽¹⁾ בגודלה
בבורסת ת"א

בבעלות החברה נכסים מניבים
בשטח כולל להשכרה של
כ-1,411,000 מ"ר,
ובנוסף **10** פרויקטים בהקמה ותכנון
ו-**6** 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-81% 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-33% בלבד,
והון עצמי למאזן של 46%

מניית החברה
נכללת במדדי EPRA



קבוצת עזריאלי מפת נכסים (1)

Overseas

Houston

Galleria

3 Riverway

1 Riverway

Plaza

8 West

Austin

Aspen II

San Clemente

UK

Leeds

דיוור מוגן

פאלאס תל אביב

פאלאס רעננה

פאלאס מודיעין

פאלאס להבים

Data Centers

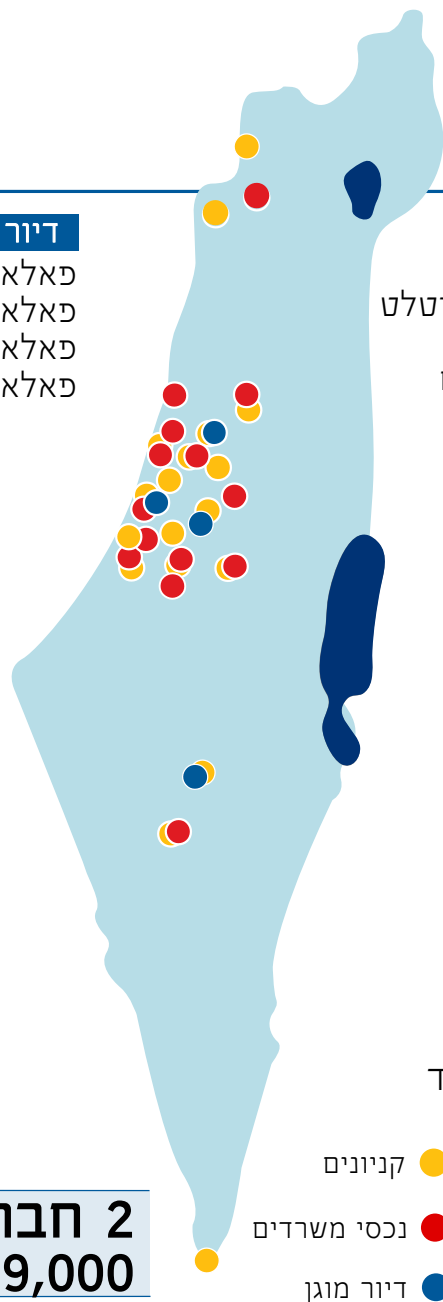
North America & EMEA

Compass 32.4%

Europe

Green Mountain 100%

2 חברות דאטה סנטרס בחו"ל
29,000 מ"ר



קניונים

נכסי משרדים

דיוור 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
קניון אילת	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

20 קניונים **360,000** מ"ר

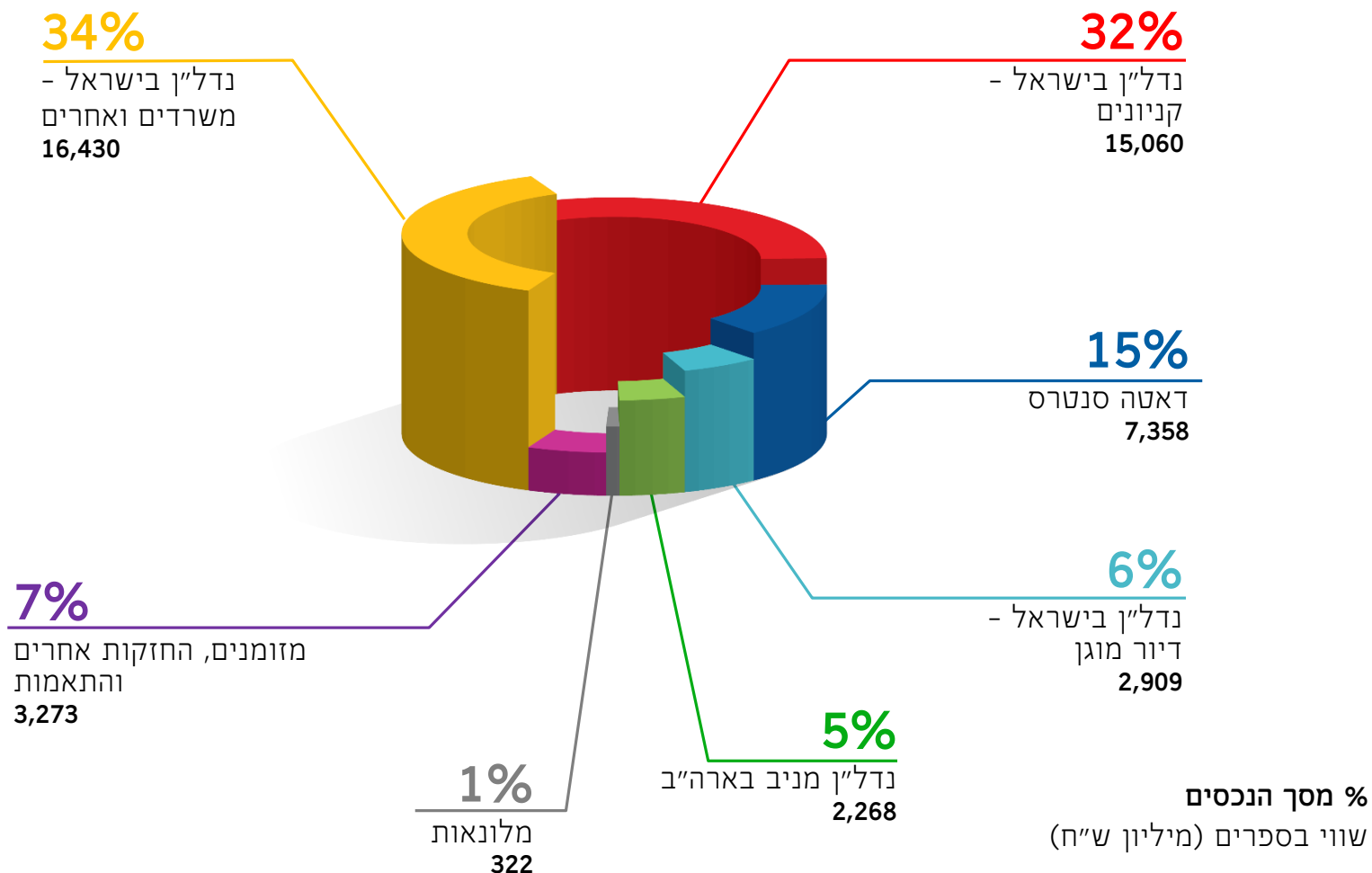
17 נכסי משרדים **666,000** מ"ר

4 בתי דיוור מוגן **115,000** מ"ר **1,142** יח"ד

8 נכסי משרדים בחו"ל **241,000** מ"ר

סה"כ **1,382,000** מ"ר (1)(2)

קבוצת עזריאלי פילוח נכסים⁽¹⁾



(1) מאוחד, ליום 30.09.2022, לפרטים בדבר מבנה החברה ראה סעיף 1.2.1 בפרק א בדוח הכספי.

דגשים לרבעון השלישי לשנת 2022

דגשים פיננסיים

- NOI - הסתכם בכ-513 מיליון ש"ח, **גידול של כ-20% ביחס לרבעון המקביל בשנת 2021**, בעיקר בסגמנטים של המסחר, המשרדים והדאטה סנטרס.
- Same Property NOI - **גידול של 9% ביחס לרבעון המקביל בשנת 2021.**
- FFO - הסתכם ב-330 מיליון ש"ח, **קיטון של 8% ביחס ל-357 מיליון ש"ח ברבעון המקביל בשנת 2021.** בנטרול הדיור המוגן הסתכם ב-321 מיליון ש"ח, ביחס ל-315 מיליון ש"ח ברבעון המקביל. הגידול ב-NOI קוזז מעלייה בהוצאות המימון, והנהלה וכלליות בתחום ה-DC כאשר חוזים שנחתמו עם שוכרים, עדיין לא באים לידי ביטוי במלואם ב-NOI.

המשך תנופת פיתוח, רכישות והשבחה

- במהלך הרבעון **השקיעה הקבוצה כ-1.8 מיליארד ש"ח** ברכישת קרקעות לפיתוח, נדל"ן להשקעה, השבחת נכסים קיימים ופיתוח נכסים חדשים.
- **מתחילת השנה הסתכמה ההשקעה בכ-2.6 מיליארד ש"ח.**





קבוצת עזריאלי

תחומי פעילות

קבוצת עזריאלי קניונים ומרכזי מסחר



שיעור תפוסה ממוצע
99%⁽²⁾

שווי בספרים
כ- **15.1 מיליארד ש"ח**

NOI ברבעון השלישי לשנת 2022 - **236 מיליון ש"ח** לעומת 195 מיליון ש"ח ברבעון המקביל ב-2021.

כ- **360,000 מ"ר⁽¹⁾** שטח להשכרה

חדשנות והתחדשות

**השבחה ושדרוג
הקניונים
ומרכזי המסחר**

אפליקציה

**GIFT
CARD**

**עזריאלי
קום.**

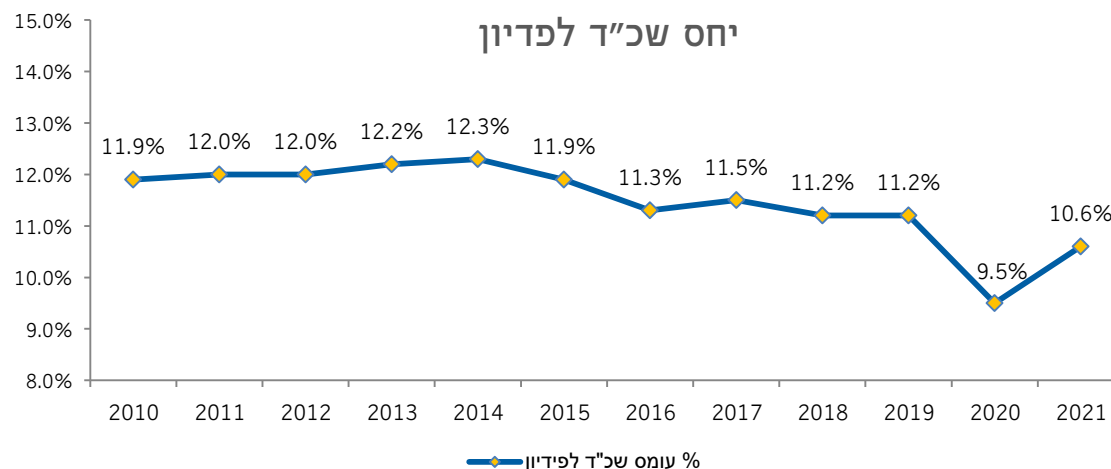
פדיונות ועומס שכר דירה לפדיון



יולי-ספטמבר 2022
לעומת
יולי-ספטמבר 2021⁽¹⁾

+8.1%

סה"כ שינוי בפדיונות
קבוצת קניוני עזריאלי



(1) ללא קניון עזריאלי אילת שנרכש ביולי 2022.

הסכם לרכישת קניון מול הים באילת



- העסקה הושלמה ביולי 2022.
- 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 השנתי של הנכס - כ-90 מיליון ש"ח.
- עלות הנכס - 1.4 מיליארד ש"ח.
- חוב בחברה הנרכשת כ-641 מיליון ש"ח, לפירעון בשנת 2024.
- זכויות בנייה נוספות.

קבוצת עזרי משרדים ואחרים (בישראל)



שיעור תפוסה ממוצע
97%⁽²⁾

שווי בספרים
כ- **16.4 מיליארד ש"ח**

NOI ברבעון השלישי לשנת 2022 – **199 מיליון ש"ח**

לעומת 182 מיליון ש"ח ברבעון המקביל בשנת 2021.

כ- **666,000 מ"ר⁽¹⁾**
שטח להשכרה

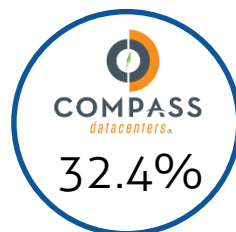
חדשנות והתחדשות

**השבחה ושדרוג
המגדלים**

טכנולוגיה

קהילה

קבוצת עזריאלי פעילות Data Centers גלובלית



NOI ברבעון השלישי לשנת 2022 –
35 מיליון ש"ח
לעומת 7 מיליון ש"ח ברבעון
המקביל בשנת 2021.

כ- **29,000 מ"ר**⁽¹⁾
שטח להשכרה

16 חוות שרתים

שווי בספרים
כ- **7.4 מיליארד ש"ח**

ייזום⁽²⁾

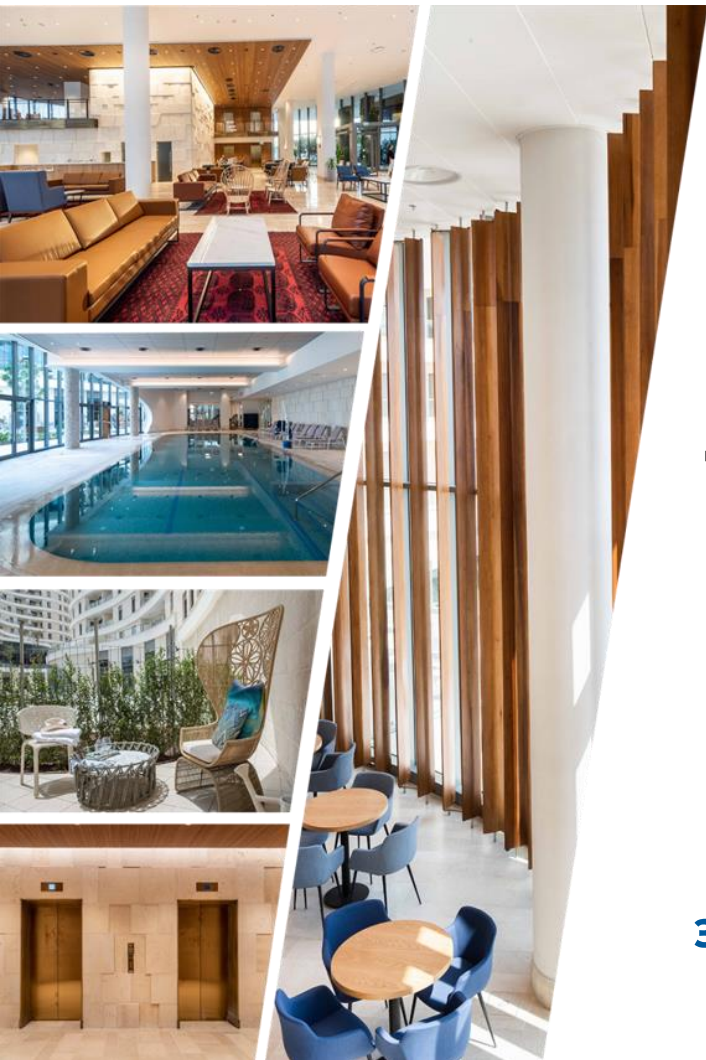
11 חוות שרתים

כ- **35,000 מ"ר**⁽¹⁾
שטחים בהקמה

היקף השקעה
כ- **1.1-1.2 מיליארד ש"ח**

(1) נתוני השטחים להשכרה (GLA), שווי והיקף השקעה חלק החברה.
(2) הנתונים ליום 31.12.2021.

קבוצת עזריאלי רשת הדיור המוגן פאלאס



כ- **115,000 מ"ר**⁽¹⁾
שטח עילי הכולל
1,142 יח"ד

שיעור תפוסה ממוצע
98%⁽²⁾

שווי בספרים
כ- **2.9**
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 +
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 תנופת פיתוח



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



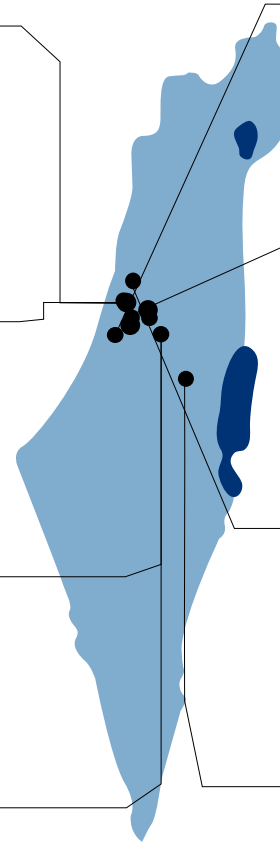
עזריאלי TOWN בניין E
תל אביב
כ-21,000 מ"ר⁽⁴⁾⁽⁵⁾



מגרש 21
מודיעין
כ-31,000 מ"ר⁽¹⁾



מודיעין מגרש 10
מודיעין
כ-37,000 מ"ר



דיור מוגן פאלאס
ראשון לציון
כ-37,300 מ"ר⁽¹⁾⁽³⁾



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⁾



(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. |



קבוצת עזריאלי

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					
מודיעין, מגרש 21	מודיעין		31,000	2023	445-475
צ'ק פוסט	חיפה		13,000	2023	130-140
סה"כ			44,000		575-615
פרויקטים יזמיים בטווח זמן בינוני					
פאלאס ראשון לציון	ראשון לציון		37,300 ⁽³⁾	2024	470-490
הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב (ספירלה)	תל אביב		150,000 ⁽³⁾	2026	2,550-2,750
מלון הר ציון	ירושלים		34,000	2025	900-930
קמפוס סולראדג'	הרצליה		38,000	2025	790-810
סה"כ			259,300		4,710-4,980
סה"כ			303,300		5,285-5,595
פרויקטים יזמיים בשלבי תכנון					
פרויקט חולון 3 (לשעבר לודז'יה)	חולון		250,000 ⁽⁵⁾	טרם נקבע	טרם נקבע
קרקע פתח תקווה	פתח תקווה		53,000 ⁽⁴⁾	טרם נקבע	טרם נקבע
עזריאלי TOWN בניין E	תל אביב		21,000 ⁽⁶⁾	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			664,300		

(1) העלות ללא היוונים וללא התאמות לשוכרים | (2) בשימושי הדיור המוגן ו/או הדירות להשכרה הנתון מהווה היקף זכויות בניה במ"ר | (3) התכנית פורסמה וניתן לה תוקף | (4) החברה פועלת להגדלת זכויות הבנייה לכ- 280,000 מ"ר | (5) זכויות הבניה הוגדלו במסגרת איחוד חלקות | (6) 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.

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 ממשיכות 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 - 1,265 מיליון ש"ח⁽¹⁾



מועד סיום משוער - משרדים - הושלם

מגורים ומסחר - הושלם

התפתחויות

מגדל המשרדים אוכלס (100%).
בימים אלה החל אכלוס 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. נחתמו הסכמי שכירות לכ-20% מיחידות הדיור.
סך ה-NOI השנתי הצפוי מהפרויקט (משרדים, מגורים ומסחר) עומד על כ-106 מיליון ש"ח, ועלות הקמתו (קרקע ובנייה כולל התאמות לשוכרים) הינה כ-1,265 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.
- העבודות באתר החלו ברבעון השני של שנת 2022.

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.

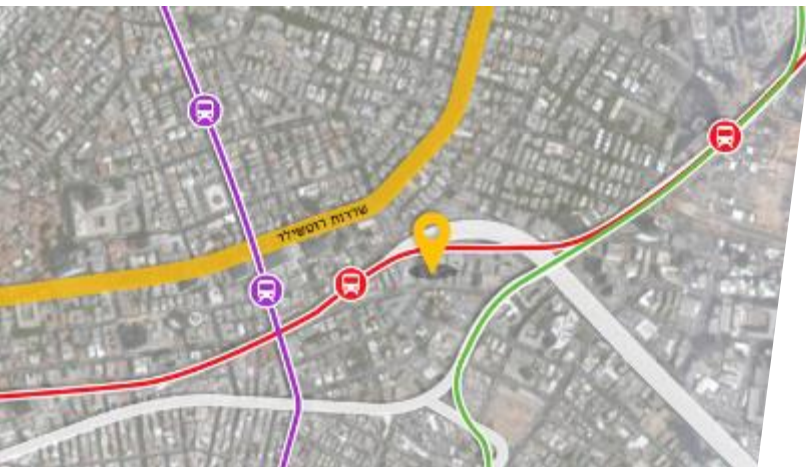




רכישת מבנה בתל אביב להקמת פרויקט דיור להשכרה



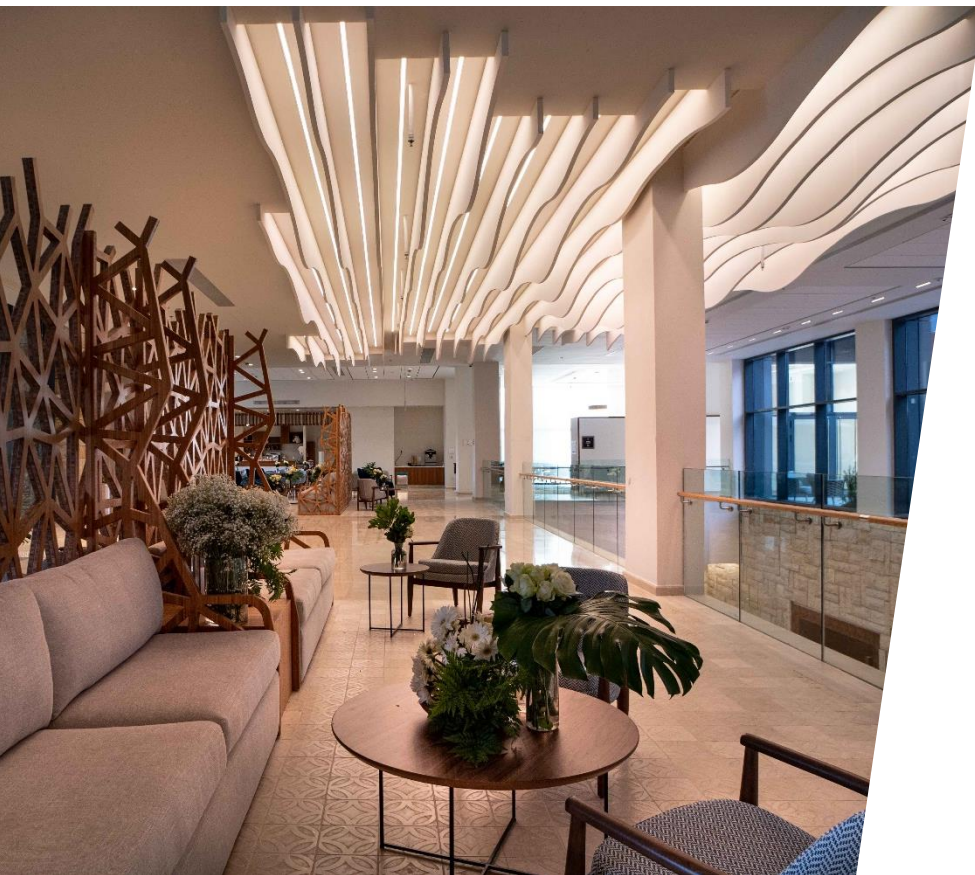
- העסקה הושלמה בפברואר 2021.
- שטח קרקע - כ-2.4 דונם במרכז תל אביב.
- תב"ע מאושרת - כ-10,000 מ"ר ומרתפי חניה.
- הנכס מושכר ל-Abraham Hostel עד לשנת 2035 עם אפשרות סיום החוזה (ע"י עזריאלי) בשנת 2029.
- הנכס צפוי להניב בתפוסה מלאה NOI בהיקף של כ-7 מיליון ש"ח בשנה.
- עלות רכישה (כולל מס רכישה) - 191 מיליון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

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

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

התפתחויות

שלב ב' - נפתח ברבעון השלישי 2022.

שיווק

נכון סמוך למועד הפרסום שיעור האכלוס של שלב א' עומד על 89% (215 יח"ד מתוך 241) ועוד 4 חוזים חתומים ו-3 אופציות. שלב ב' - שיעור האכלוס עומד על 28% (30 יח"ד מתוך 109) ועוד 17 חוזים חתומים ו-5 אופציות.



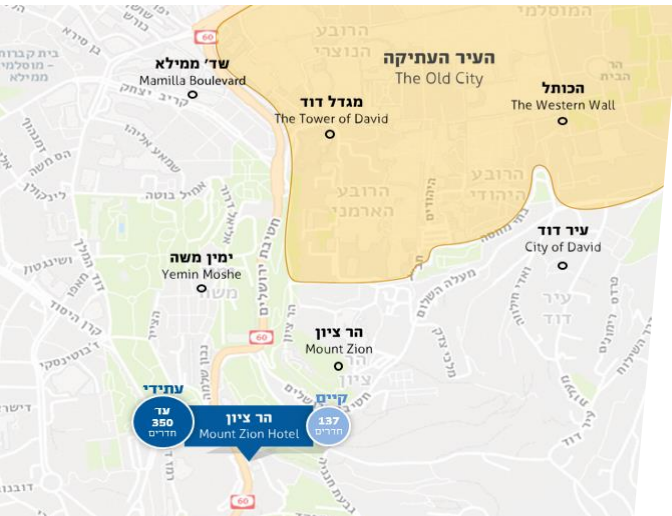
קבוצת עזריאלי

פרויקטים יזמיים מרכז עזריאלי חולון – מבט לעתיד





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 - 625-655 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.

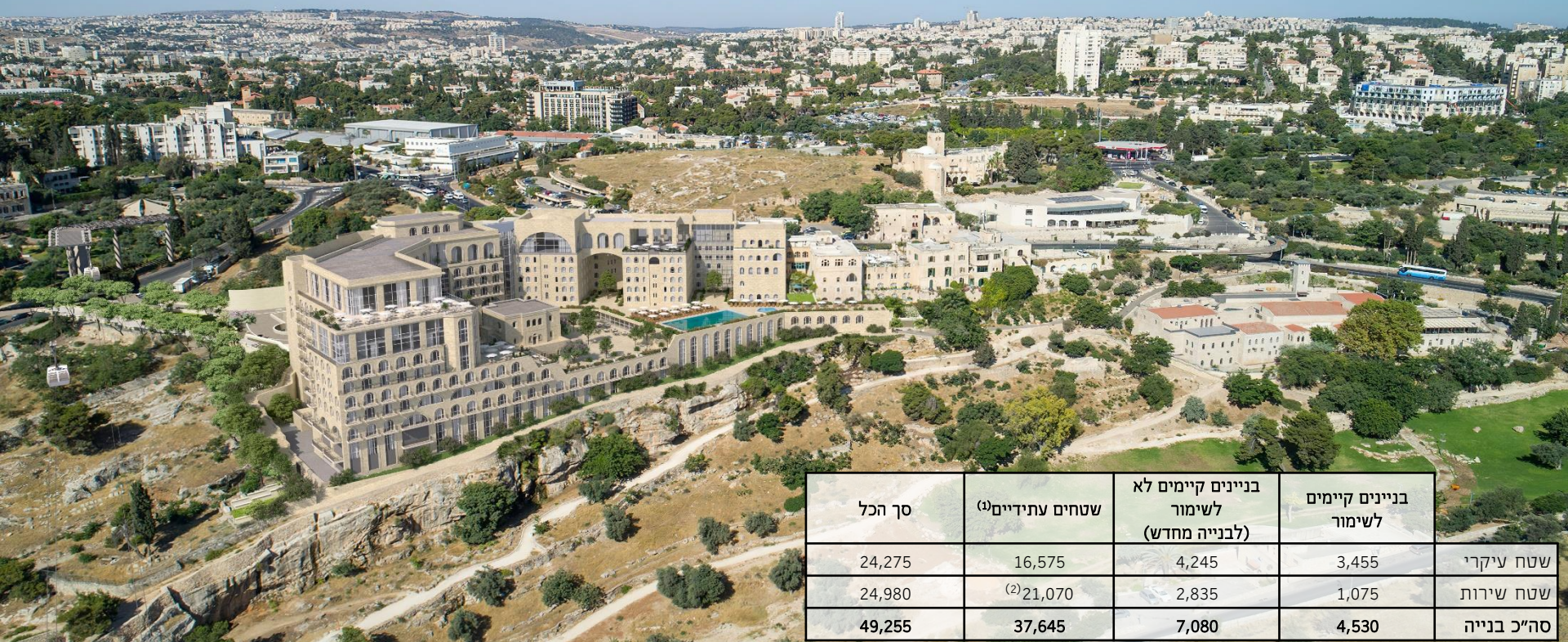
בימים אלו מתבצעות עבודות חפירה ודיפון.

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.



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

תחנת מוניות בקומת הקרקע, מרכז עזריאלי ת"א



פרויקטים יזמיים שדרוג נכסים קיימים

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



פרויקטים יזמיים שדרוג נכסים קיימים



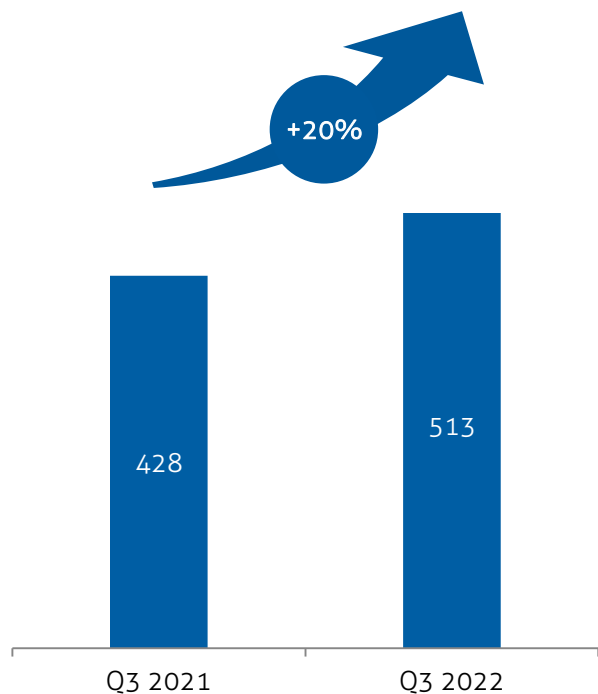


קבוצת עזריאלי

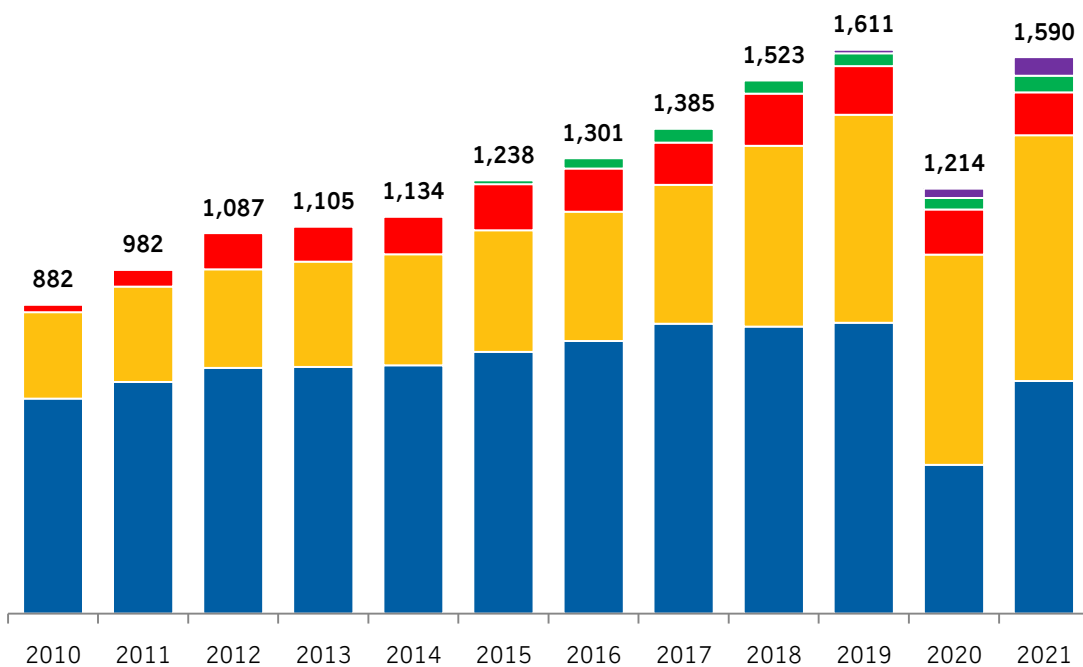
נתונים פיננסיים, חוב ומינוף

צמיחה מתמשכת ב-NOI

NOI רבעוני (מיליון ש"ח)



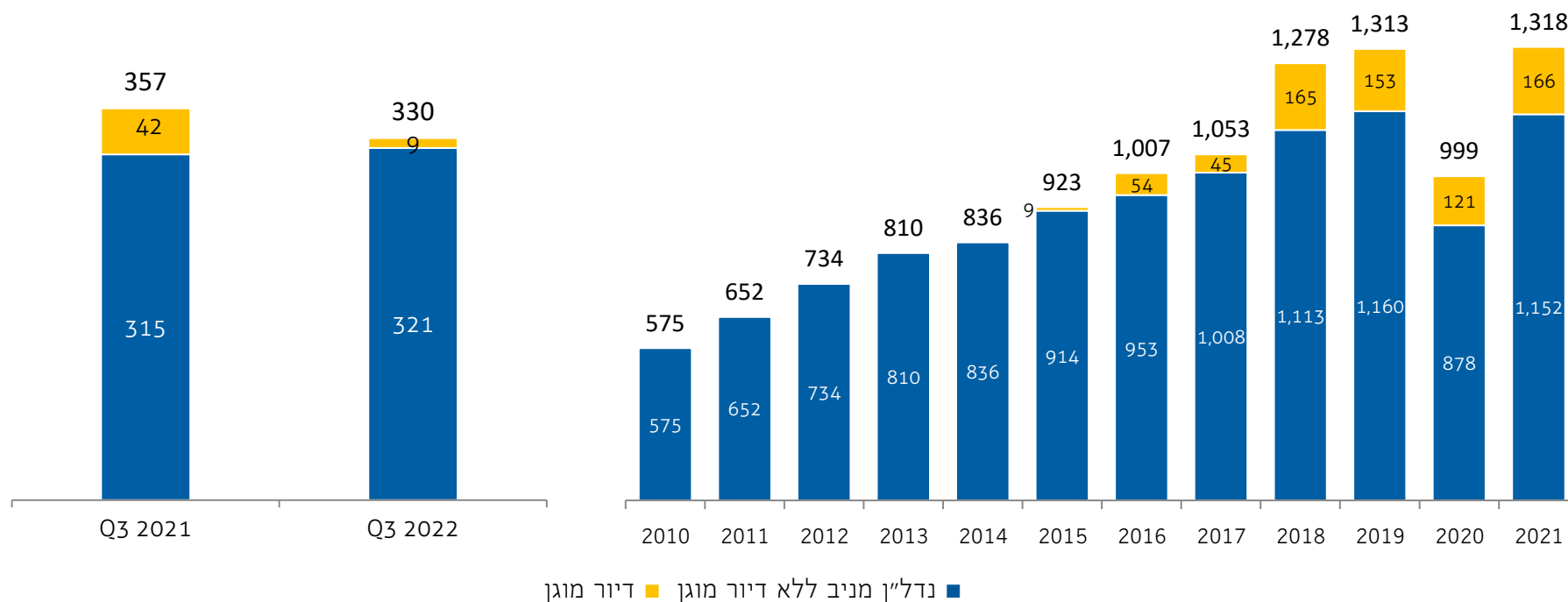
NOI שנתי (מיליון ש"ח)



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

מדד ה-FFO בהשוואה לשנים קודמות ולרבעון המקביל אשתקד

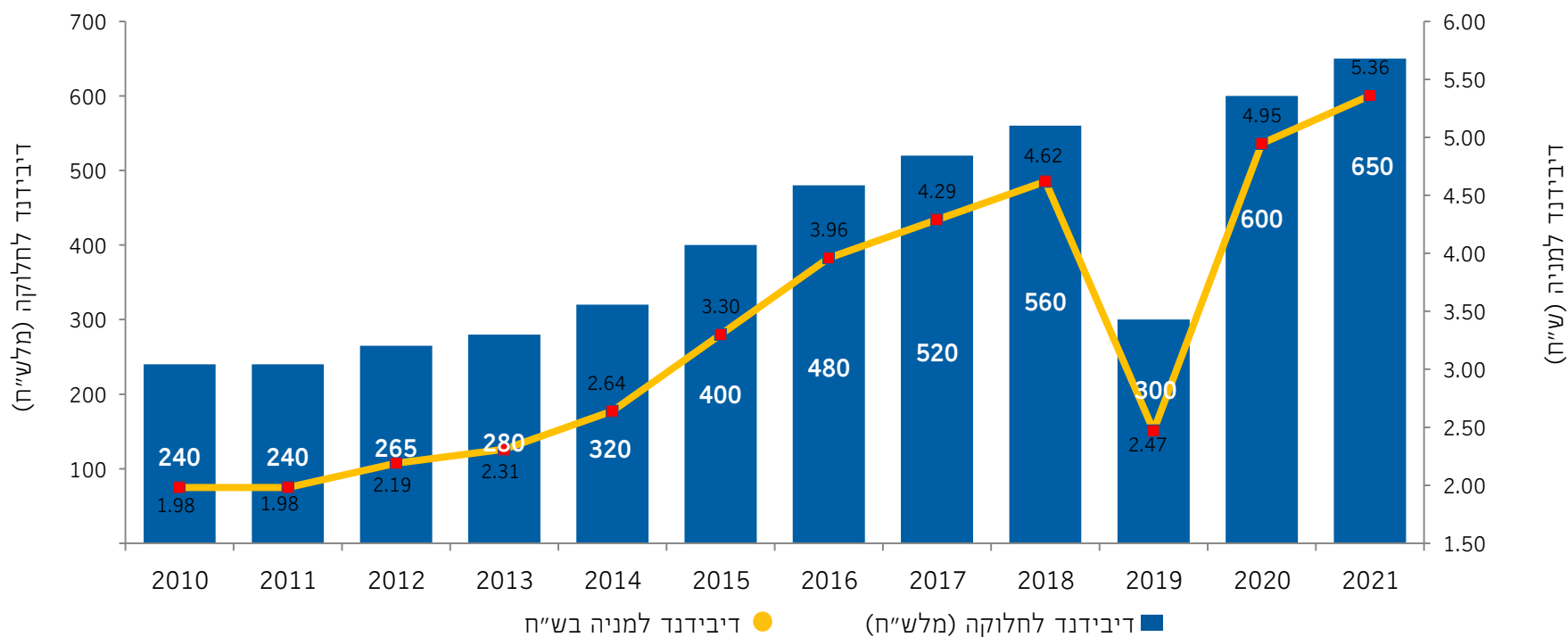
FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן⁽¹⁾ (מיליון ש"ח)



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

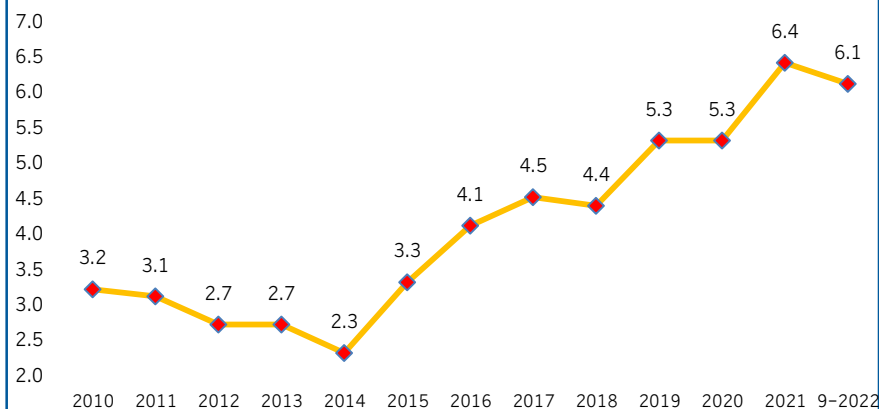
חלוקת דיבידנד עקבית ובמגמת עלייה

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



מינוף, מח"מ ועלות חוב

הארכת משך חיי חוב ממוצע⁽²⁾

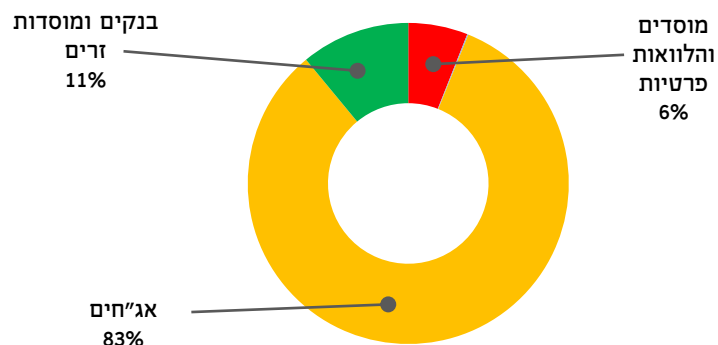


עוצמה פיננסית⁽¹⁾

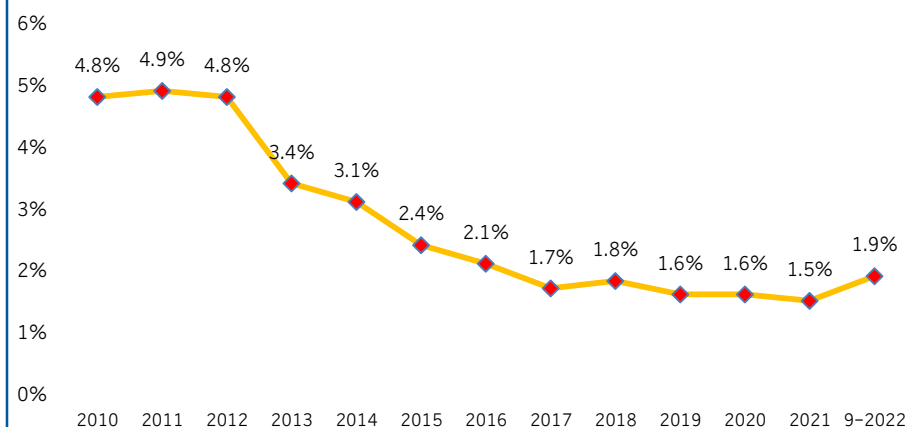
- מינוף נמוך - חוב פיננסי נטו למאזן של כ-33%
- הון עצמי למאזן - כ-46%
- מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ-3.7 מיליארד ש"ח
- נכסים לא משועבדים בהיקף של כ-32 מיליארד ש"ח

פילוח חוב לפי מלווים

חוב בהיקף של 19.2 מיליארד ש"ח



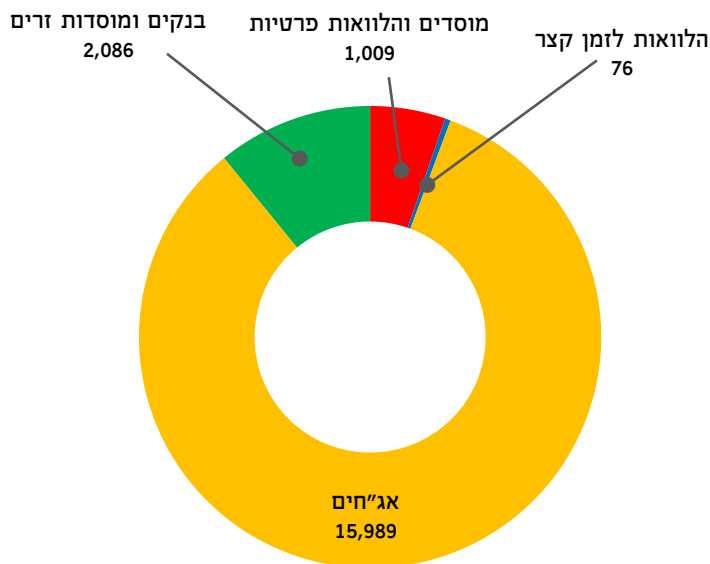
הורדת הריבית הממוצעת האפקטיבית לאורך השנים⁽²⁾



ניתוח חוב ברוטו לפי אזורים גיאוגרפיים

פילוח חוב 30.09.2022

חוב בהיקף של 19.2 מיליארד ש"ח

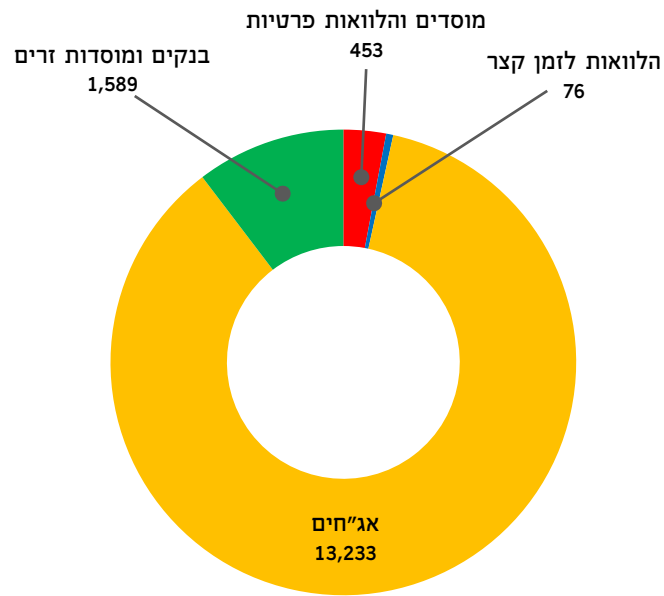


קופת מזומנים - 3.7 מיליארד ש"ח

שיעור ריבית ממוצע - 1.9%

פילוח חוב 30.09.2021

חוב בהיקף של 15.4 מיליארד ש"ח



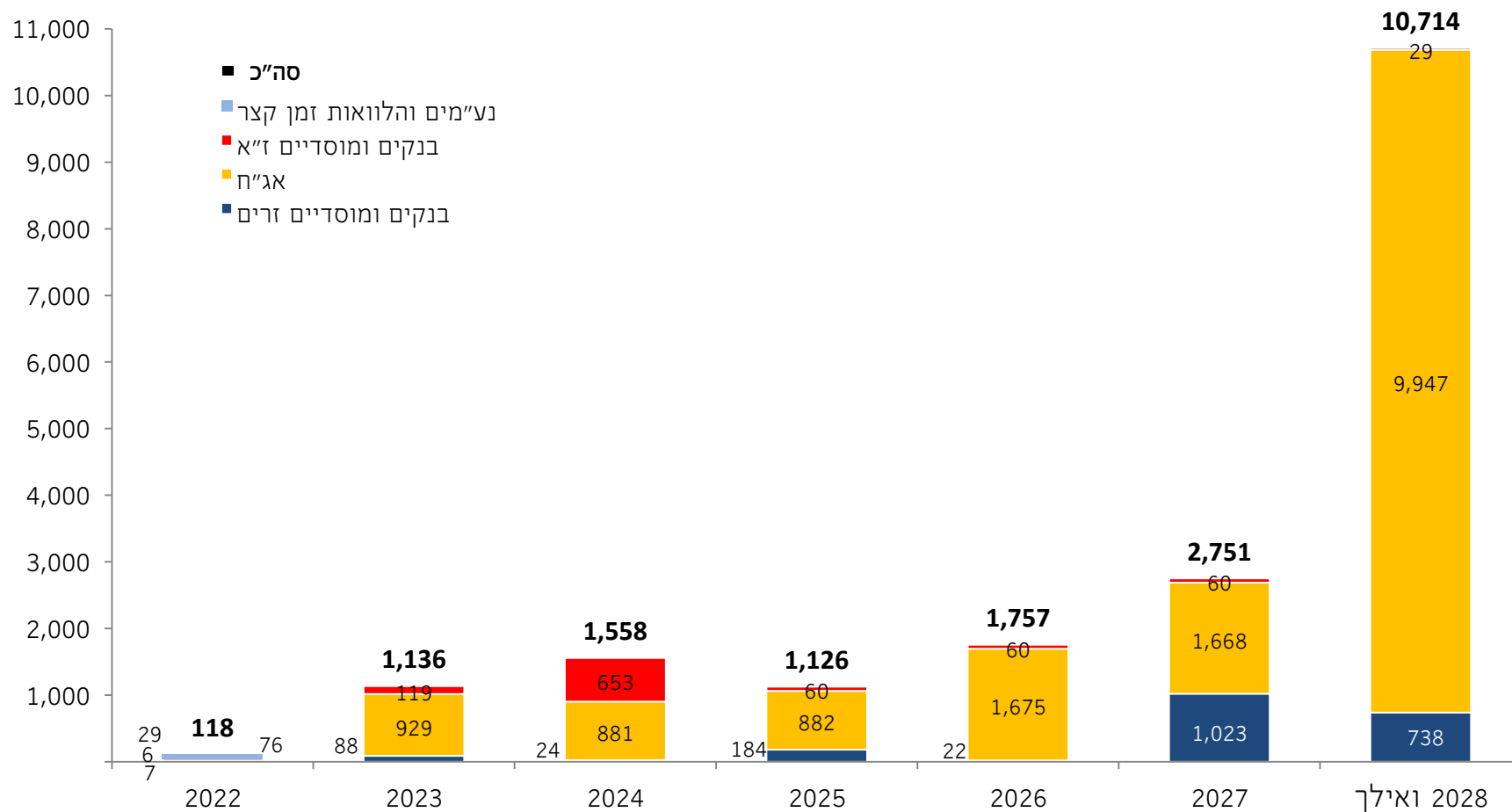
קופת מזומנים - 2.7 מיליארד ש"ח

שיעור ריבית ממוצע - 1.5%

הגידול בהוצאות הריבית ברבעון בהיקף של כ-45 מיליון ₪ (כחצי בישראל וכחצי בחו"ל), מוסבר בעיקר בשל הגידול בחוב, לצורך מימון ההשקעות בעיקר בתחום ה-DATA CENTERS, כאשר חוזים שנחתמו עם שוכרים בתחום זה, עדיין לא באים לידי ביטוי במלואם ב-NOI.

לוח סילוקין (קרן בלבד)

מאוחד, ל-30.09.2022



תמצית תוצאות הדוחות הכספיים (מיליוני ש"ח)



מאוחד 2021	מאוחד Q3 2021	מאוחד Q3 2022	
2,210	591	711	הכנסות שכירות, דמי ניהול והחזקה ומכירות
1,590	428	513	NOI
---	428	465	Same Property NOI
1,318	357	330	FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן ⁽¹⁾
1,880	(11)	134	שינוי בשווי ערך נדל"ן להשקעה ⁽²⁾
2,889	187	330	רווח נקי, כולל מיעוט
2,889	187	330	רווח נקי, מיוחס לבעלי המניות
3,237	273	207	רווח כולל, מיוחס לבעלי המניות

תמצית נתונים מאזניים (מיליוני ש"ח)



מאוחד 31.12.2021	מאוחד 30.09.2022	
2,887	3,685	מזומנים, ני"ע ופיקדונות
15,269	19,160	חוב פיננסי, ברוטו
12,382	15,475	חוב פיננסי, נטו ⁽¹⁾
29%	33%	חוב פיננסי נטו למאזן
1,288	1,076	נכסים פיננסיים (בעיקר מניות בנק לאומי)
34,137	37,964	שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה
20,742	21,643	הון עצמי (ללא מיעוט)
49%	46%	הון עצמי למאזן
42,371	47,620	סך המאזן
171.0	178.5	הון עצמי למניה (ש)
208	216	EPRA NRV מניה (ש) ⁽²⁾

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

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

מיליון ש"ח

513	Q3/2022 NOI
(65)	הנהלה וכלליות מכירה ושיווק
3	פחת והפחתות
451	EBITDA
(104)	הוצאות ריבית, נטו
(29)	תשלומי מיסים
2	תזרים מפיקדונות דיור מוגן בניכוי חילוט
10	בנטרול הוצאות מימון המיוחסות לייזום
330	FFO

שיעור היוון ממוצע משוקלל - 6.7%

מיליון ש"ח

38,118	סך הנדל"ן להשקעה ליום 30.09.2022
(9,892)	ניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע, נדל"ן בהקמה, דיור מוגן ו-Data Centers
28,226	סה"כ נכסי נדל"ן מניבים
463	NOI בפועל Q3/2022 ⁽¹⁾
12	תוספת ל-NOI רבעוני עתידי
475	סה"כ NOI Q3/2022 מתוקנן
1,900	NOI שנתי פרופורמה
6.7%	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

