



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי

מצגת לשיחת ועידה

דוחות כספיים 31.12.2022

מרץ 2023

- המידע הכלול במצגת זו הינו תמצית בלבד ואינו ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה, ואינו מחליף עיון בדוח התקופתי לשנת 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, ייזומם 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.
- בשקף 18 - הערכות החברה בעניין הצפי לגידול בתוצאות תחום ה-Data Centers הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססות על הערכות סובייקטיביות של החברה ושל החברות המוחזקות העסקות בתחום ה-Data Centers למועד פרסום מצגת זו. אין כל וודאות בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל שינויים בלוחות הזמנים של הפרויקטים, היקפם בפועל ושיווקם ובשל גורמים שאינם בשליטת החברה ובכלל כך שינויים בשוק ה-Data Centers הגלובלי.
- 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 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 השמינית⁽¹⁾ בגודלה
בבורסת ת"א

בבעלות החברה נכסים מניבים
בשטח כולל להשכרה של
כ-1,377,000 מ"ר⁽²⁾,
ובנוסף **10** פרויקטים בהקמה ותכנון
ו-**5** פרויקטים של הרחבה והשבחה.

שווי שוק -
כ-26 מיליארד ש"ח⁽¹⁾
30.1% מהון המניות מוחזק
בידי הציבור

שיעור התכוסה הממוצע בישראל
עומד על **כ-98%⁽³⁾**

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

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

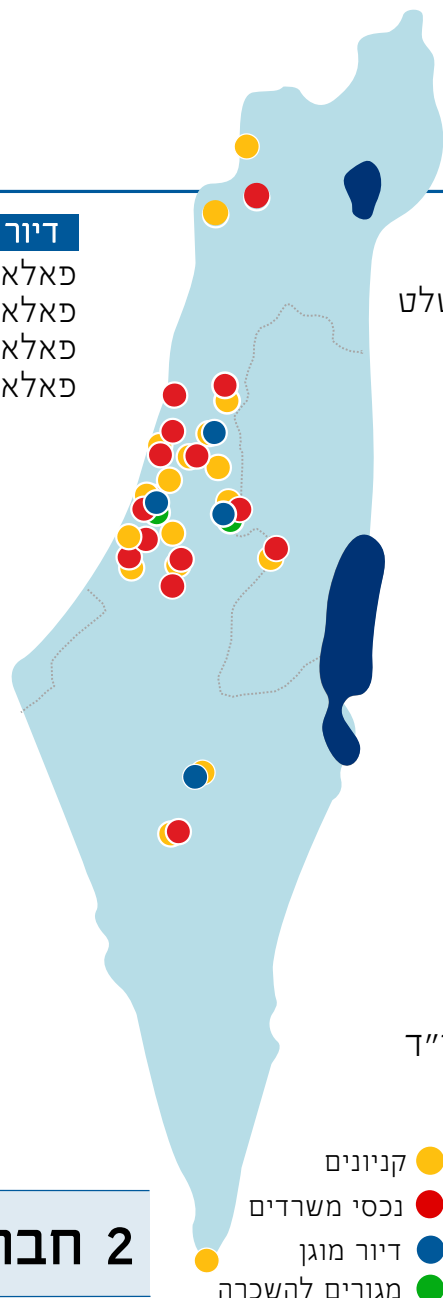
North America & EMEA

Compass 32.4%

Europe

Green Mountain 100%

2 חברות דאטה סנטרס בחו"ל



קניונים
נכסי משרדים
דיוור מוגן
מגורים להשכרה

קניונים ומרכזים מסחריים

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

משרדים ואחרים בישראל

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

מגורים להשכרה

עזריאלי TOWN	עזריאלי מודיעין
--------------	-----------------

21 קניונים 360,000 מ"ר

16 נכסי משרדים 632,000 מ"ר

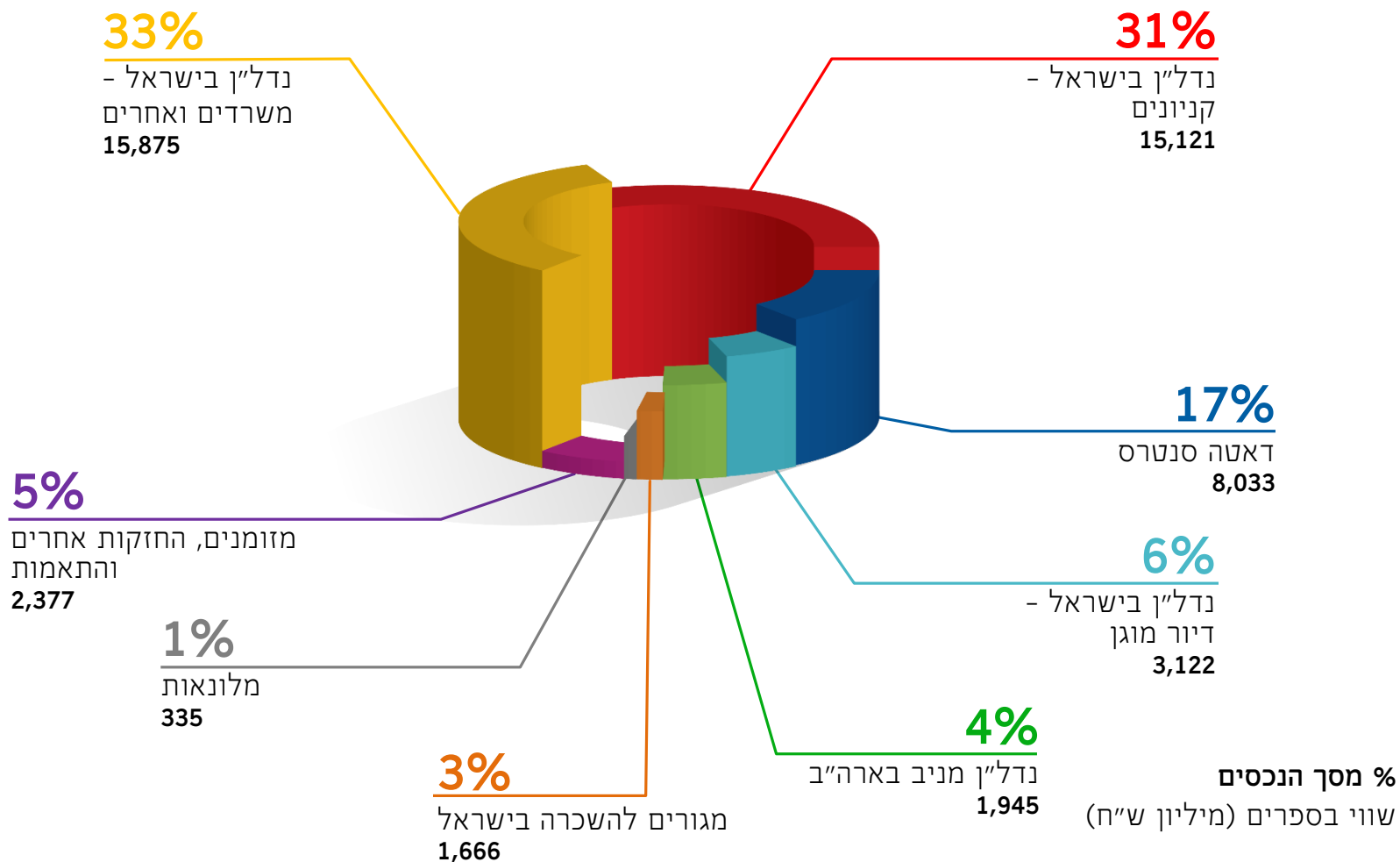
4 בתי דיוור מוגן 115,000 מ"ר 1,142 יח"ד

2 נכסי מגורים להשכרה 29,000 מ"ר 277 יח"ד

8 נכסי משרדים בחו"ל 241,000 מ"ר

סה"כ 1,377,000 מ"ר (1)(2)

קבוצת עזריאלי פילוח נכסים⁽¹⁾



(1) מאוחד, ליום 31.12.2022, לפרטים בדבר מבנה החברה ראה סעיף 1.2.1 בפרק א בדוח הכספי.

דגשים פיננסיים

- NOI - הסתכם בכ-1,953 מיליון ש"ח, **גידול של כ-23% ביחס לשנת 2021**, בעיקר בסגמנטים של המסחר, המשרדים והדאטה סנטרס.
- Same Property NOI - **גידול של 16% ביחס לשנת 2021**.
- FFO⁽¹⁾ (גישת ההנהלה) - הסתכם ב-1,360 מיליון ש"ח **גידול של 3% ביחס לשנת 2021**.

בנטרול הדיור המוגן הסתכם ב-1,275 מיליון ש"ח, ביחס ל-1,152 מיליון ש"ח בשנת 2021, גידול של 11%. הגידול בזכות עלייה ב-NOI קוֹזַז מעלייה בהוצאות המימון, והנהלה וכלליות, כאשר חוזים בתחום ה-DC שנחתמו עם שוכרים, עדיין לא באים לידי ביטוי במלואם ב-NOI.

המשך תנופת פיתוח, רכישות והשבחה

- במהלך הרבעון הרביעי **השקיעה הקבוצה כ-884 מיליון ש"ח** ברכישת קרקעות לפיתוח, נדל"ן להשקעה, השבחת נכסים קיימים ופיתוח נכסים חדשים.
- **בשנת 2022 הסתכמה ההשקעה בכ-3.5 מיליארד ש"ח**.

דיבידנד

- החברה הכריזה כי תחלק בחודש מאי 2023 דיבידנד בהיקף 700 מיליון ש"ח, 5.77 ש"ח למניה.



(1) לחישוב FFO בשיטת הרשות, ראה שקף 46.



קבוצת עזריאלי

תחומי פעילות

קבוצת עזריאלי קניונים ומרכזי מסחר



שיעור תפוסה ממוצע
99%⁽²⁾

NOI בשנת 2022 – **876 מיליון ש"ח**
לעומת 665 מיליון ש"ח בשנת 2021.

שווי בספרים
כ- **15.1 מיליארד ש"ח**

כ- **360,000 מ"ר⁽¹⁾**
שטח להשכרה

חדשנות והתחדשות

**השבחה ושדרוג
הקניונים
ומרכזי המסחר**

אפליקציה

**GIFT
CARD**

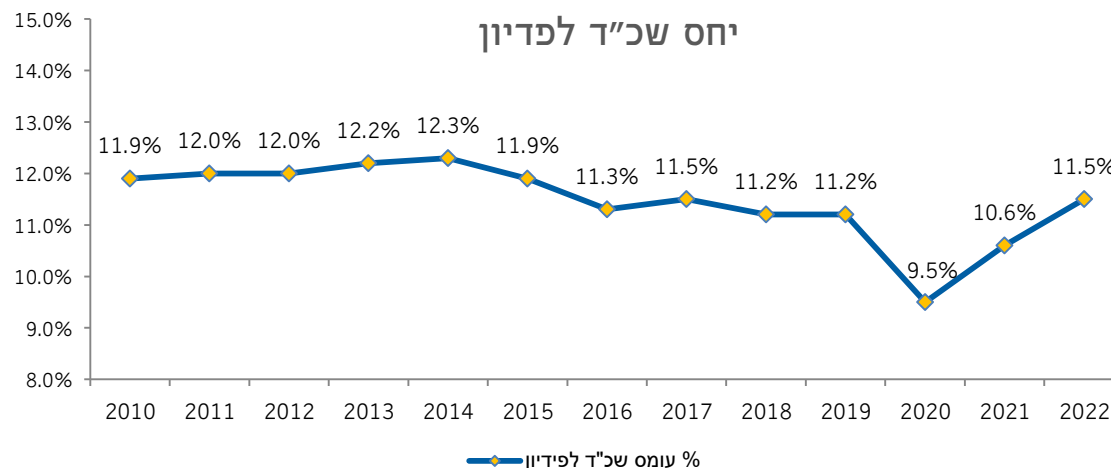
**עזריאלי
קום.**

פדיונות ועומס שכר דירה לפדיון

מרץ-דצמבר 2022 (1) (2)
לעומת
מרץ-דצמבר 2021 (1) (2)

+4.9%

סה"כ שינוי בפדיונות
קבוצת קניוני עזריאלי



(1) חודשים ינואר-פברואר נותרו בשל סגר בשנת 2021 והגבלות אומיקרון בשנת 2022.
(2) ללא קניון עזריאלי אילת שנרכש ביולי 2022.

רכישת קניון מול הים באילת



- העסקה הושלמה ביולי 2022.
- קניון מהמובילים בישראל.
- שטח הקרקע - 6 דונם, שטח להשכרה GLA של כ-13,500 מ"ר.
- הנכס מצוי בקרוב ל-100% תפוסה ומושכר לכ-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 עזריאלי משרדים



שיעור תפוסה ממוצע
98%⁽²⁾

NOI בשנת 2022 – **769 מיליון ש"ח**
לעומת 698 מיליון ש"ח בשנת 2021.

שווי בספרים
כ- **15.9 מיליארד ש"ח**

כ- **632,000 מ"ר⁽¹⁾**
שטח להשכרה

חדשנות והתחדשות

**השבחה ושדרוג
המגדלים**

טכנולוגיה

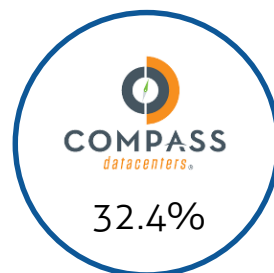
קהילה

קבוצת עזריאלי פעילות Data Centers גלובלית



NOI בשנת 2022 –
133 מיליון ש"ח
לעומת 53 מיליון ש"ח בשנת 2021.

שווי בספרים
כ- **8 מיליארד ש"ח**



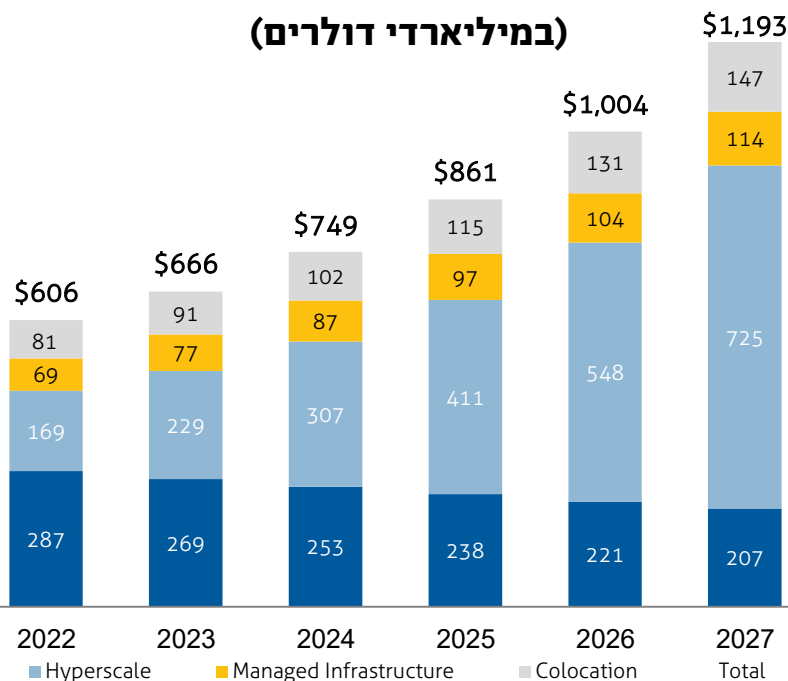
ייזום⁽²⁾
היקף השקעה נותרת בייזום
כ- **1.2 מיליארד ש"ח**

(1) נתוני השטחים להשכרה (GLA), שווי והיקף השקעה חלק החברה.

(2) הנתונים ליום 31.12.2022.

התפתחויות בשוק ה-DATA CENTERS הגלובלי

צפי גלובלי לתשתיות
(במיליארדי דולרים)



CAGR '22-'27

Total	15%
On-Premise	(6%)
Hyperscale	34%
Managed Infrastructure	11%
Retail	13%

Source: Structure Research and public filings.

(1) הערה: Hyperscale מתייחס לרווח שמניבה כל אחת משמונה ה- CSPs (אמזון, מיקרוסופט, עליבא, גוגל, IBM, אורקל, טנסנט, האווי)

תחזית לשוק הדאטה-סנטרס הגלובלי

הביקוש לשירותי דאטה סנטר ממשיך לעלות, בעקבות הצמיחה המואצת של מנועי הביקוש.

עליה נמשכת במיקור חוץ של תשתית דיגיטלית

1

האצה באימוץ השימוש בשירותי ענן

2

צמיחה מתמשכת בתנועת המידע ובאינטרנט

3

גידול במחשוב ענן ועלייה מואצת במספר המכשירים בידי

4

צרכנים

הופעת דור 5, Internet of Things (IoT), אדג' (Edge)

5

דרישות עמידות ושרידות

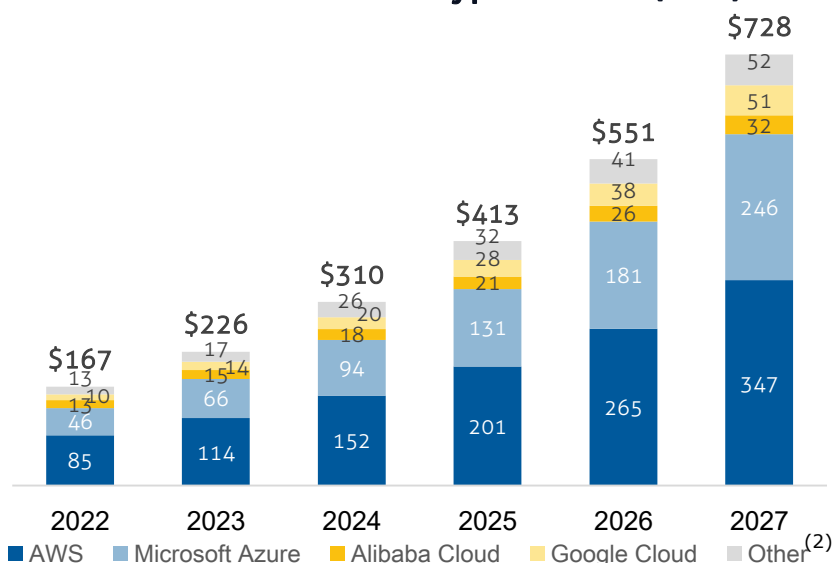
6

התפתחויות בשוק ה-DATA CENTERS הגלובלי

Hyperscale ושירותי ענן ממשיכים לתרום לצמיחה משמעותית

שוק ה-Colocation הגלובלי צפוי להמשיך להציג צמיחה עקבית, בעיקר מתרומת פריסה והתרחבות לקוחות Hyperscale

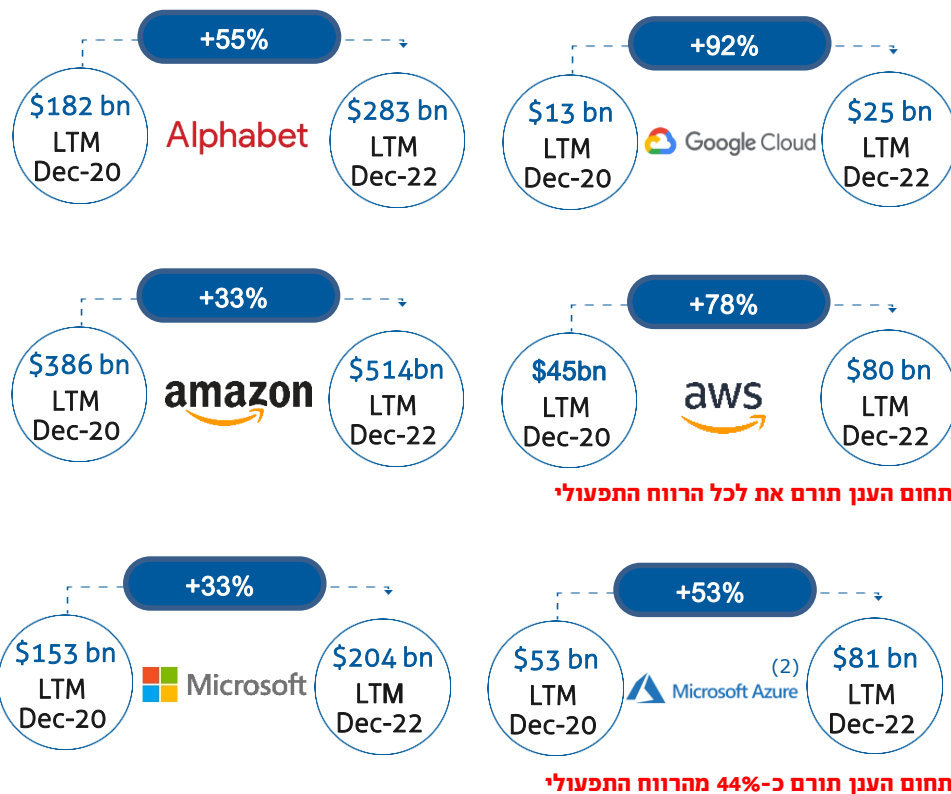
Cloud Revenue from Hyperscalers (\$bn)



CAGR '22-'27

Total	34%
AWS	33%
Microsoft Azure	40%
Alibaba Cloud	20%
Google Cloud	39%

שירותי ענן מנוהלים ממשיכים להוות מנוע צמיחה משמעותי לחברות האם שלהם



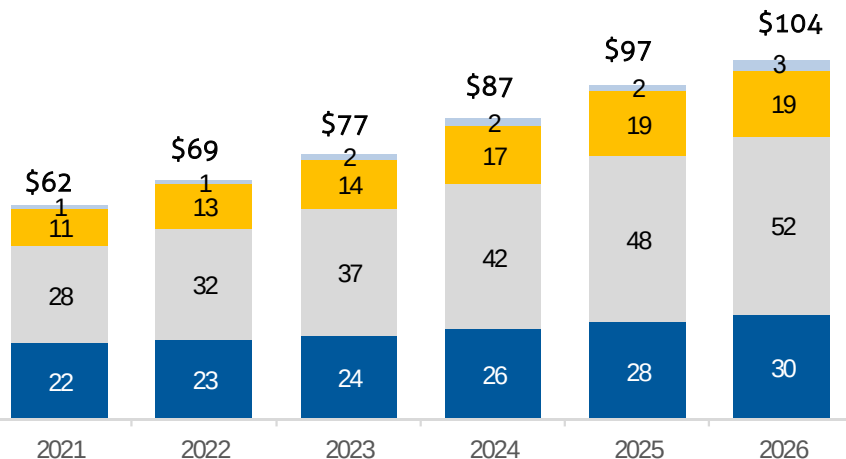
תחום הענן תורם כ-44% מהרווח התפעולי

Other includes IBM Cloud, Oracle, Tencent, Kingsoft and Huawei. (1)
Server products and cloud services segment. (2)

התפתחויות בשוק ה-DATA CENTERS הגלובלי

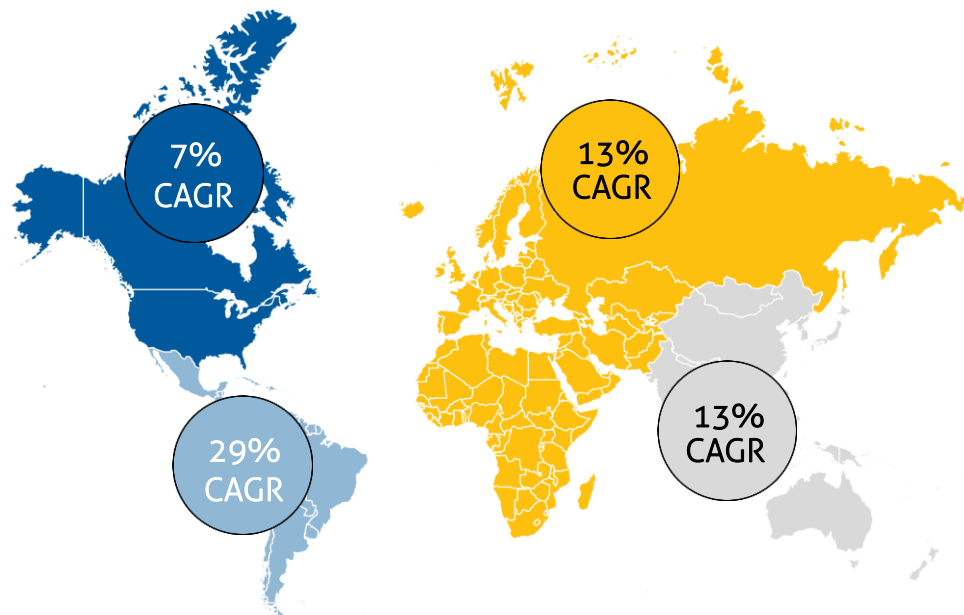
Data Center Market is Expected to Exhibit Strong Growth Across Geographies

Global Colocation Revenue Forecast (\$bn)



CAGR '21-'26

Total	11%
North America	7%
APAC	13%
EMEA	13%
Latin America	29%



North America

2021	\$21.5bn (35%)
2026	\$29.7bn (28%)

EMEA

2021	\$11.0bn (18%)
2026	\$19.3bn (19%)

Latin America

2021	\$0.9bn (1%)
2026	\$3.2bn (3%)

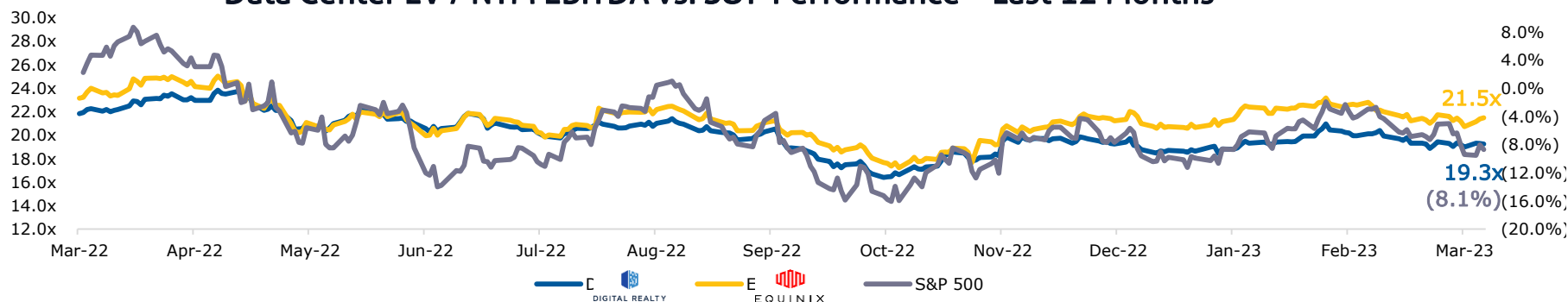
Asia Pacific

2021	\$27.8bn (46%)
2026	\$52.2bn (50%)

התפתחויות בשוק ה-DATA CENTERS הגלובלי

הפעילות בשוק המיזוגים והרכישות הפרטי נותרה איתנה, למרות האתגרים בשוקי ההון הגלובליים

Data Center EV / NTM EBITDA vs. S&P Performance – Last 12 Months



RECENT M&A DEALS HAVE TRANSACTED AT VALUATIONS OF ~25X-35X

30X		ACQUIRED BY DECEMBER 2022	 	~30X		MINORITY STAKE ACQUIRED BY AUGUST 2022	
~30X		RECAP LED BY JUNE 2022	 	~30X		RECAP BY APRIL 2022	
25X		ACQUIRED BY MARCH 2022	 	~35X		ACQUIRED BY JANUARY 2022	
30X		ACQUIRED BY DECEMBER 2021		27X		ACQUIRED BY AUGUST 2021	

Source: S&P Capital IQ. Market data as of March 15, 2023.

אסטרטגיית ה-DATA CENTERS של קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בוחנת באופן קבוע הזדמנויות עסקיות בעולם הנדל"ן משנת 2017 החלה בבחינת תחום ה-Data Centers

2022-2023

- לאחרונה השלימה רכישת דאטה סנטר ברומפורד, מזרח לונדון

- בוחנת את האפשרות להכניס שותפים לפלטפורמת הדאטה סנטרס הגלובלית

2019-2021



2019
משקיעה ב- Compass וב- ROOT

2020
תחילת החיפושים ב- EMEA, בפרט באירופה



2021
השלמת הרכישה של Green Mountain, חברת דאטה סנטרס מובילה בסקנדינביה

2018

קבוצת עזריאלי פועלת במטרה להיכנס באופן משמעותי לתחום הדאטה סנטרס

1 החלטת דירקטוריון לפתח את התחום כמנוע צמיחה

2 תחילת חיפוש הזדמנויות רכישה

3 בדיקת נאותות ל- ROOT, הספק העיקרי של שירותי קולוקציה ל- wholesale ולמסחר במונטריאול, קנדה

2017

- קבוצת עזריאלי יוזמת סקירה של תחום הדאטה סנטרס

- התחום החדש יתווסף כתחום נדל"ן בצמיחה מואצת



קבוצת עזריאלי

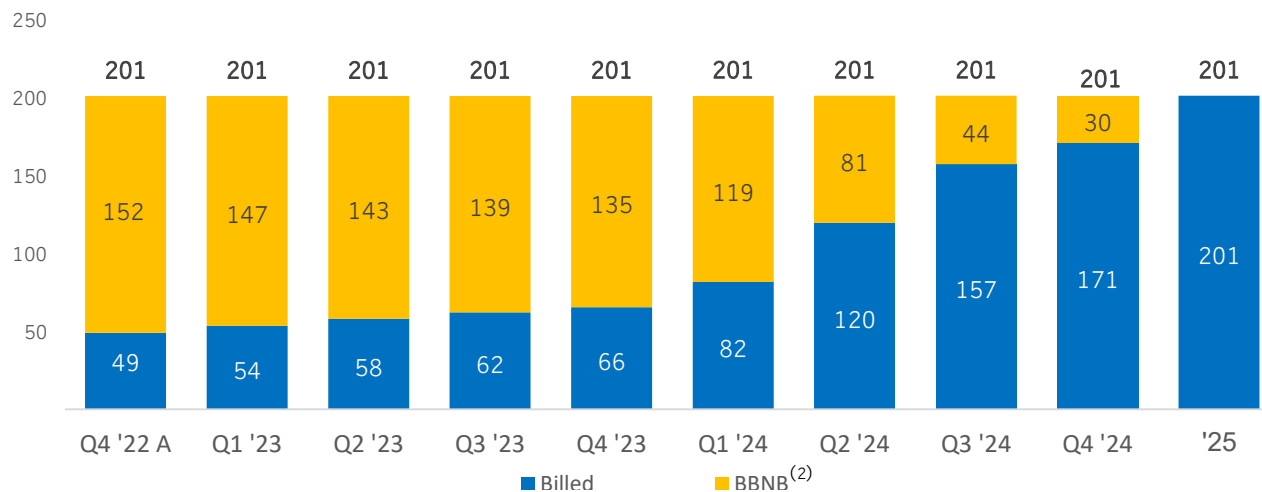


+



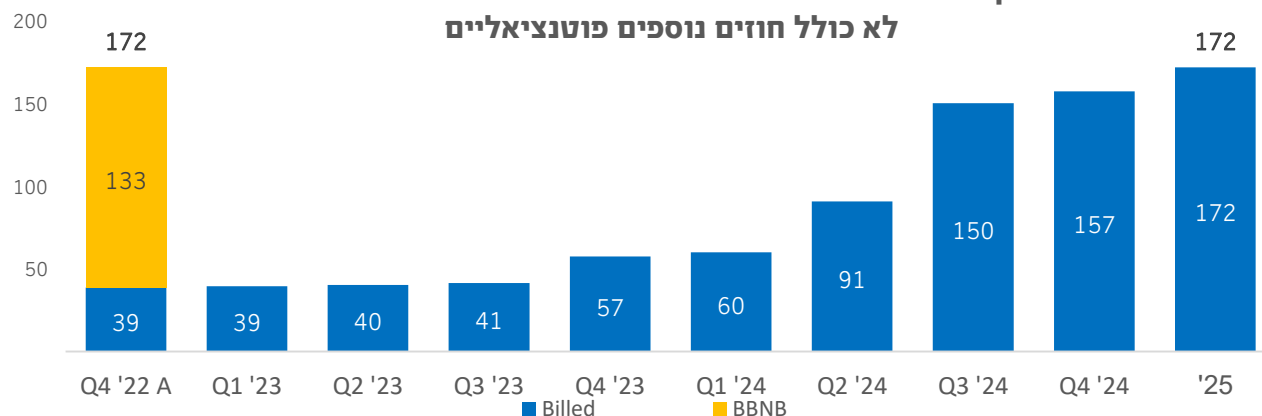
קבוצת עזריאלי פעילות Data Centers גלובלית

התפתחות קצב תפוקה שנתי פעיל לפי חוזים חתומים⁽¹⁾ ב-MW בשנים: 2023-2025
לא כולל חוזים נוספים פוטנציאליים



Capacity (MW)

קצב NOI שנתי לפי חוזים חתומים⁽¹⁾ מניב: 2023-2025
לא כולל חוזים נוספים פוטנציאליים



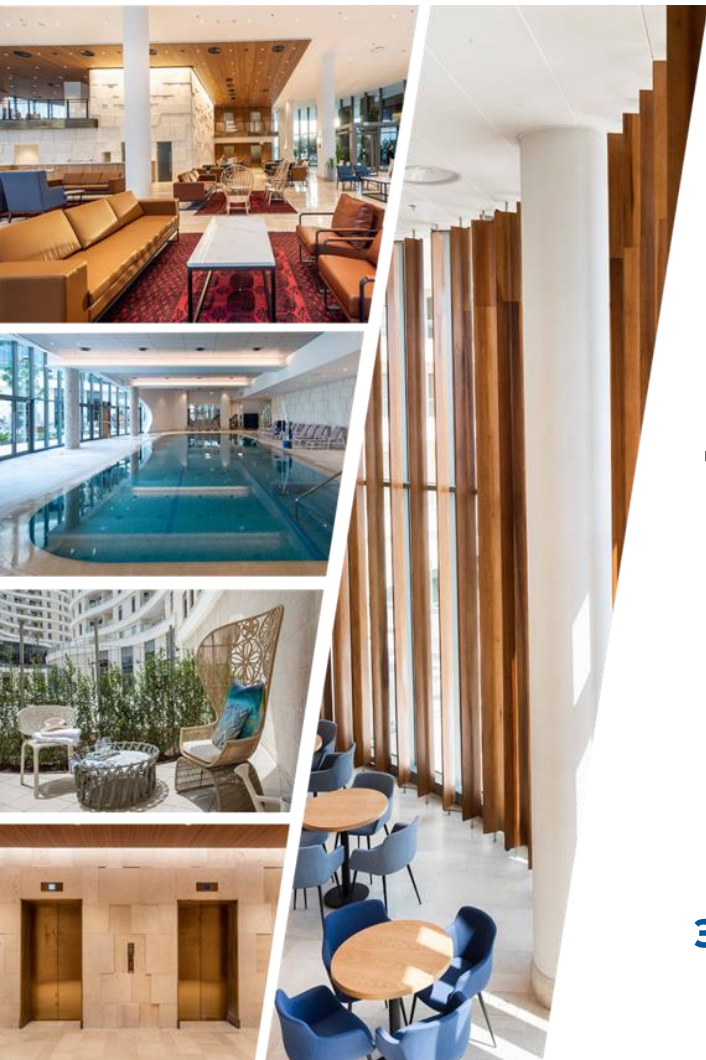
NOI (\$ M)

(1) כל הנתונים הינם חלקה של קב' עזריאלי. *תחת הנחת עבודה שנשמר שיעור ההחזקה בקומפאס וב-GM. ראה סעיף 12.1 לתיאור עסקי התאגיד.

(2) BBNB (Booked But Not Billed) - חוזים חתומים שטרם מניבים (משלמים).

(3) השקעה CAPEX ל-MW הינה כ-8.5-9 מיליון דולר. חלק החברה בסכום שנותר להשקיע הינו כ-961 מיליון דולר.

קבוצת עזריאלי רשת הדיור המוגן פאלאס



שווי בספרים
כ- **3.1**
מיליארד ש"ח

שיעור תפוסה ממוצע
98%⁽²⁾

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



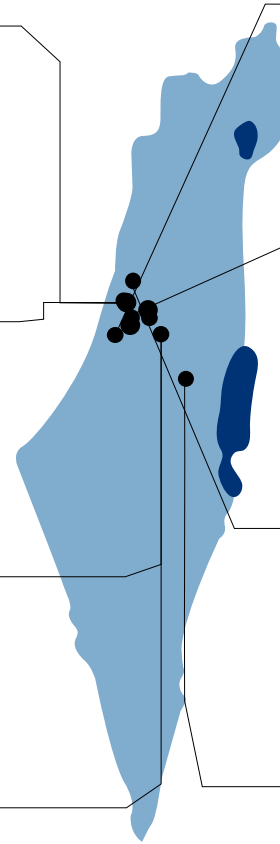
עזריאלי TOWN בניין E
תל אביב
כ-21,000 מ"ר⁽⁵⁾⁽⁴⁾



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⁽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⁾



(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-87,000 מ"ר. |



קבוצת עזריאלי

פרויקטים יזמיים מנוע הצמיחה

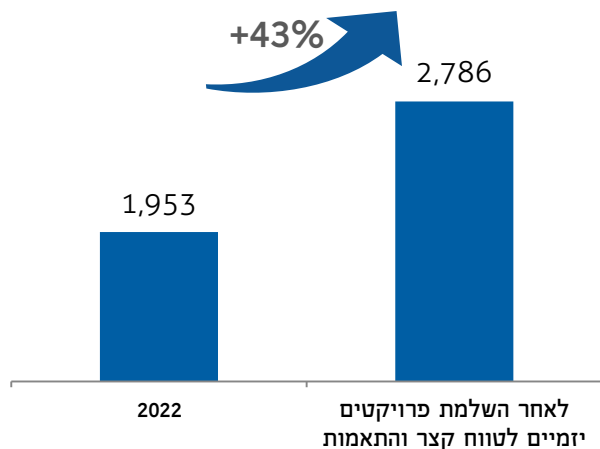
שם הנכס	מיקום	שימוש	שטח להשכרה ⁽²⁾	מועד סיום משוער	עלות בנייה משוערת (כולל קרקע (מלש"ח) ⁽¹⁾)
פרויקטים יזמיים בהקמה בטווח זמן קצר					
מודיעין, מגרש 21	מודיעין		31,000	2023	445-475
צ'ק פוסט	חיפה		10,500	2023	140-150
פאלאס ראשון לציון	ראשון לציון		37,300 ⁽³⁾	2024	470-490
סה"כ			78,800		1,055-1,115
פרויקטים יזמיים בטווח זמן בינוני					
מלון הר ציון	ירושלים		34,000	2025	900-930
קמפוס סולראדג'	הרצליה		38,000	2025	790-810
מודיעין, מגרש 10	מודיעין		37,000	2026	570-580
הרחבת מרכז עזריאלי (ספירלה) תל אביב	תל אביב		150,000 ⁽³⁾	2027	2,550-2,750
סה"כ			259,000		4,810-5,070
סה"כ			337,800		5,865-6,185
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
סה"כ			324,000		פרויקטים שטרם נקבעה עלות הקמתם
סה"כ			661,800		

(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)



(במיליוני ש"ח)

1,953

470

53

45

265

NOI בפועל לשנת 2022

תוספת NOI מגזר DC על בסיס חוזים חתומים**

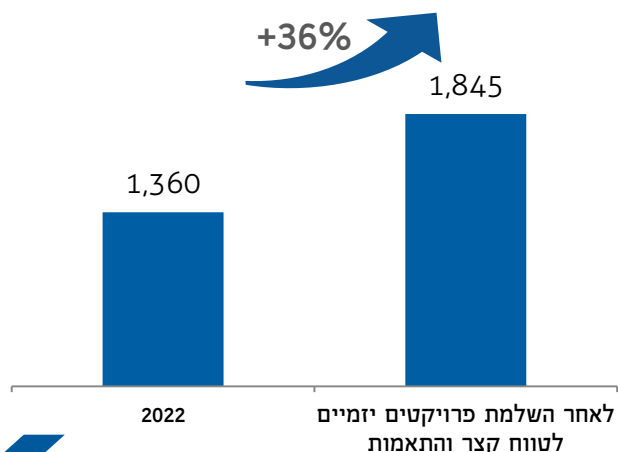
תוספת NOI מפרויקטים יזמיים⁽¹⁾

תוספת NOI נכסים קיימים⁽²⁾ Annualized

תוספת בשל אכלוס שטחים פנויים*

NOI לאחר אכלוס פרויקטים בייזום טווח קצר ותפוסה מלאה 2,786

FFO⁽³⁾ גישת ההנהלה (במיליוני ש"ח)



1,360

(56)

1,304

541

FFO (גישת ההנהלה) בפועל ל-2022 כולל דיור מוגן

בניכוי פקדונות מאכלוס לראשונה של פאלאס להבים

FFO בפועל ל-2022 בניכוי פקדונות מאכלוס

לראשונה של פאלאס להבים

תוספת FFO^{(1)(2)*}

FFO (גישת ההנהלה) לאחר אכלוס פרויקטים בייזום

1,845

טווח קצר ותפוסה מלאה

*התחשיבים הנ"ל אינם מהווים תחזית, וההנחה בבסיסם הינה כי שיעור התפוסה הינו בתפוסה מלאה ולפי שכי"ד חודש דצמבר 2022. **יתחת הנחת עבודה שנשמר שיעור ההחזקה בקומפאס וב-GM. ההנחות המרכזיות בתחשיבים: אכלוס מלא של הפרויקטים בפיתוח והנכסים המניבים, 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 מודיעין מגרש 21 וחיפה צ'ק פוסט ודיור מוגן רקפות.

ואינו כולל את: הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב, פרויקט חולון 3 (לשעבר לודז'יה), קרקע פתח תקווה, זכויות עזריאלי טאון מבנה E, מודיעין מגרש 10 ומלון הר ציון, קמפוס סולראדג'.
(2) תוספת NOI מנכסים קיימים Annualized, כוללת את הנכסים הבאים: קניון עזריאלי אילת (מול הים)

(3) לחישוב FFO בשיטת הרשות, ראה שקף 46.

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 - 2027

התפתחויות

בימים אלו החברה מבצעת את עבודות בניית המרתפים.

בחודש יולי 2021, הגישה החברה בקשה לקבלת היתר בניה עילי לכלל הפרויקט ובחודש דצמבר 2021 התקבלה החלטת הוועדה המקומית המאשרת את קבלת ההיתר בתנאים.

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

החברה מקדמת הליך סטטוטורי לתוספת שטחי תעסוקה בהיקף כולל של כ-24 אלף מ"ר (ברוטו).

שיווק

מגדל המשרדים אוכלס (100%) - בין היתר לחברת טכנולוגיה בינלאומית, משרד רואי החשבון PWC, למשרד עו"ד פישר בכר חן ול-WeWork. החל אכלוס מגדל המגורים שתפוסתו עומדת כיום על שיעור של כ-34%. 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.

הקמת 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-69 מיליון ש"ח בשנה.
- היקף ההשקעה⁽¹⁾ (כולל קרקע) בקמפוס SolarEdge - 990 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



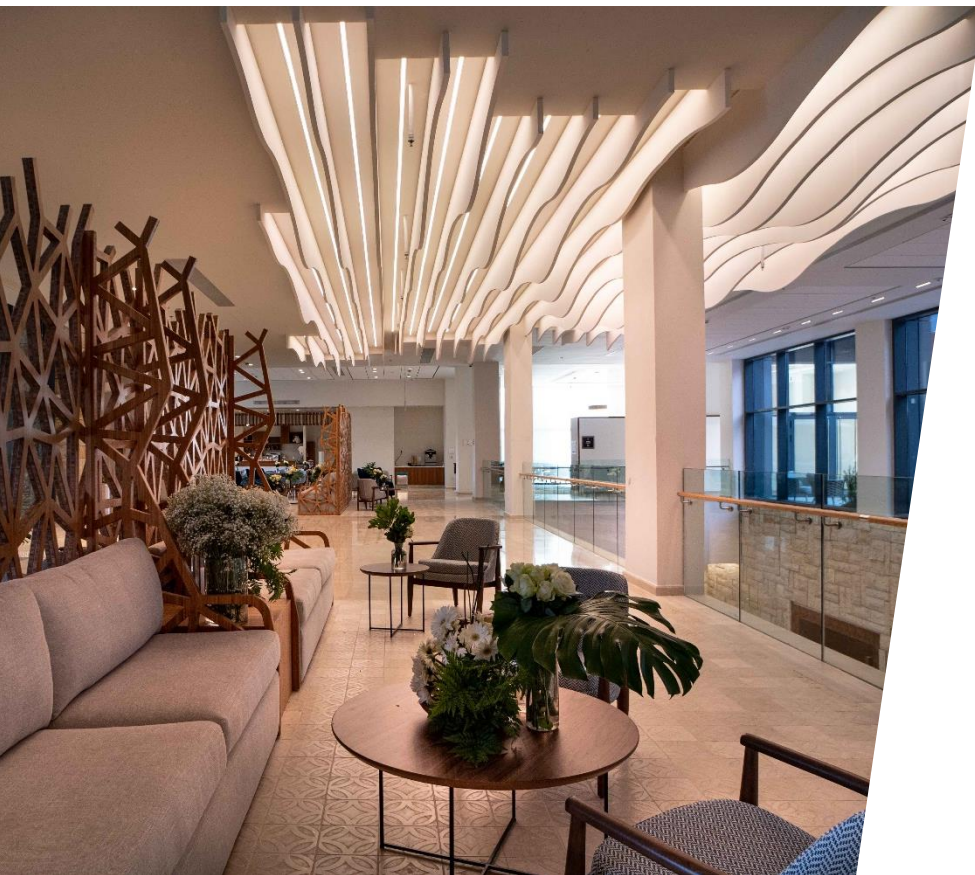
- העסקה הושלמה בפברואר 2021.
- שטח קרקע - כ-2.4 דונם במרכז תל אביב.
- תב"ע מאושרת - כ-10,000 מ"ר ומרתפי חניה.
- הנכס מושכר ל-Abraham Hostel עד לשנת 2035 עם אפשרות סיום החוזה (ע"י עזריאלי) בשנת 2029.
- הנכס בתפוסה מלאה ומניב NOI בהיקף של כ-7 מיליון ש"ח בשנה.
- עלות רכישה (כולל מס רכישה) - 191 מיליון ש"ח.

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⁾

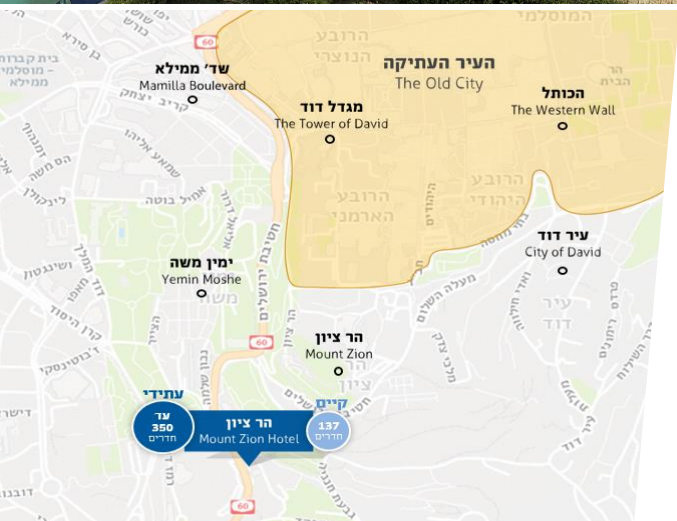
התפתחויות

שלב ב' - נפתח ברבעון השלישי 2022.

שיווק

נכון סמוך למועד פרסום הדוח שיעור האכלוס של שלב א' עומד על 85% (211 יח"ד מתוך 241) ושיעור האכלוס של שלב ב' עומד על 39% (42 יח"ד מתוך 109).

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.

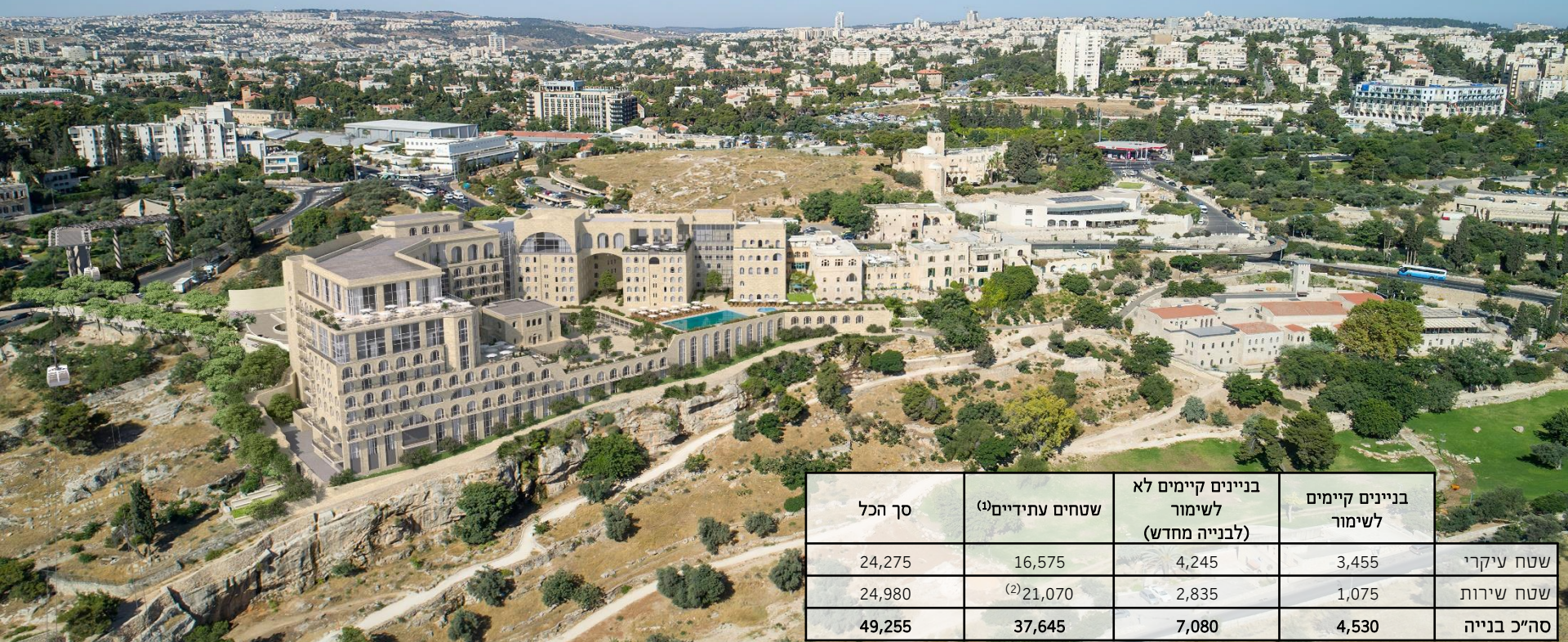
בימים אלו מתבצעות עבודות חפירה ודיפון.

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.



נכסים קיימים הרחבה והשבחה

הפרויקטים המפורטים מטה מצויים בשלבי השבחה והליכים סטטוטוריים שונים:

שם הנכס	מיקום	פרויקט בנכס	סטטוס הליך	שטח ברוטו	טווח זמן לסיום ההליך הסטטוטורי
קניון עזריאלי ירושלים	ירושלים	  	הגדלת שטחי מסחר ותעסוקה, והקמת פרויקט דיור מוגן.	95,000 מ"ר	---
קרקע פתח תקווה	פתח תקווה		הוספת שטחי משרדים	227,000 ⁽¹⁾ מ"ר	ארוך
ראשונים	ראשון לציון		הוספת שטחי משרדים	21,000 מ"ר	---
מרכז עזריאלי ת"א	תל אביב		הוספת שטחי מסחר ובתי קולנוע	3,300 מ"ר	קצר
סה"כ				346,300 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 ובתקופת הדוח התב"ע אושרה.



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



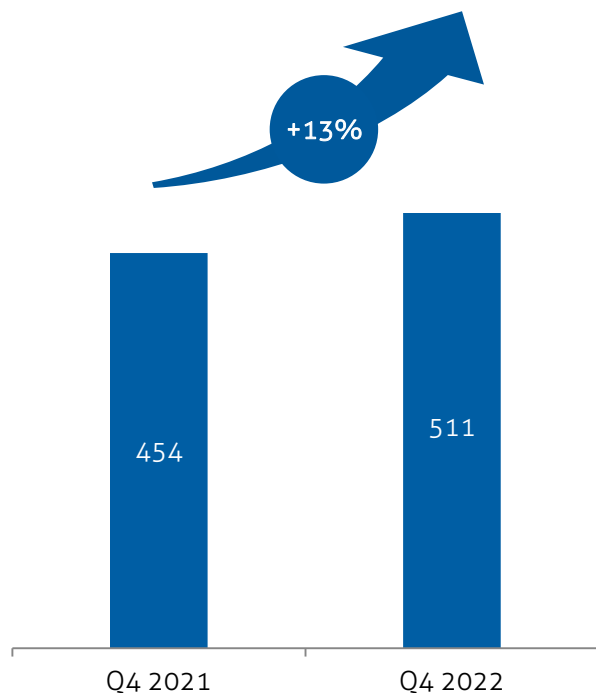


קבוצת עזריאלי

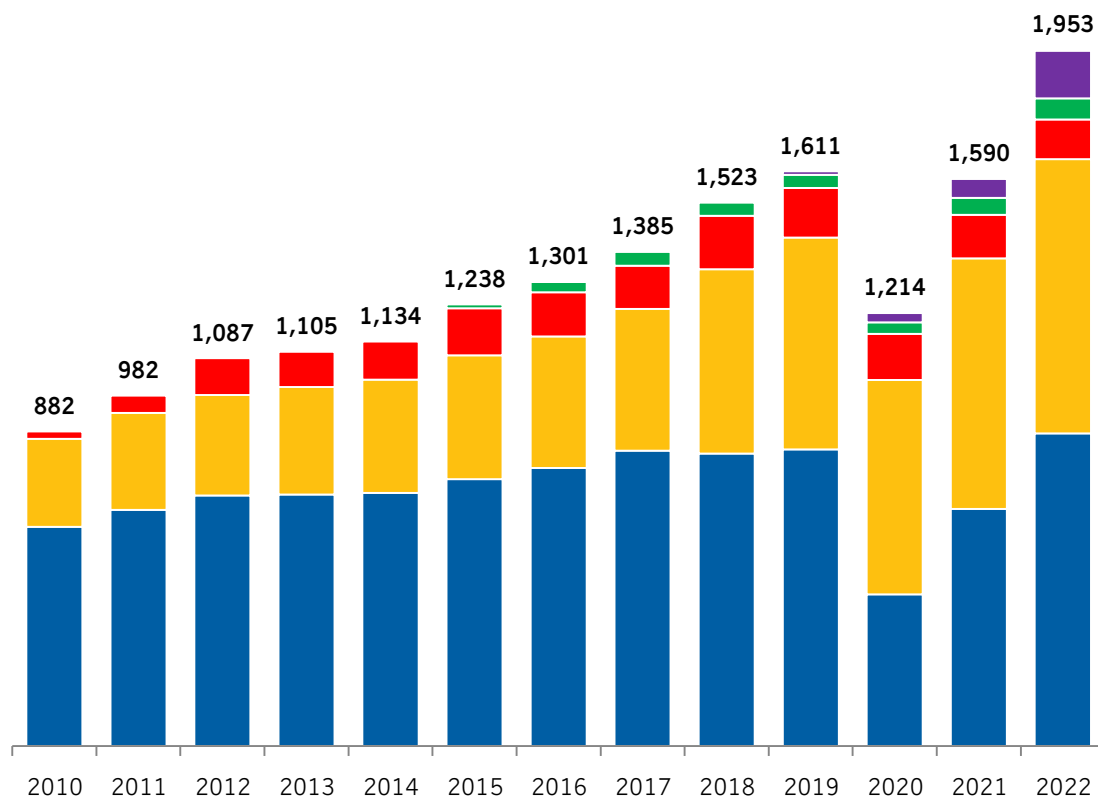
נתונים פיננסיים, חוב ומינוף

צמיחה מתמשכת ב-NOI

NOI רבעוני (מיליון ש"ח)



NOI שנתי (מיליון ש"ח)

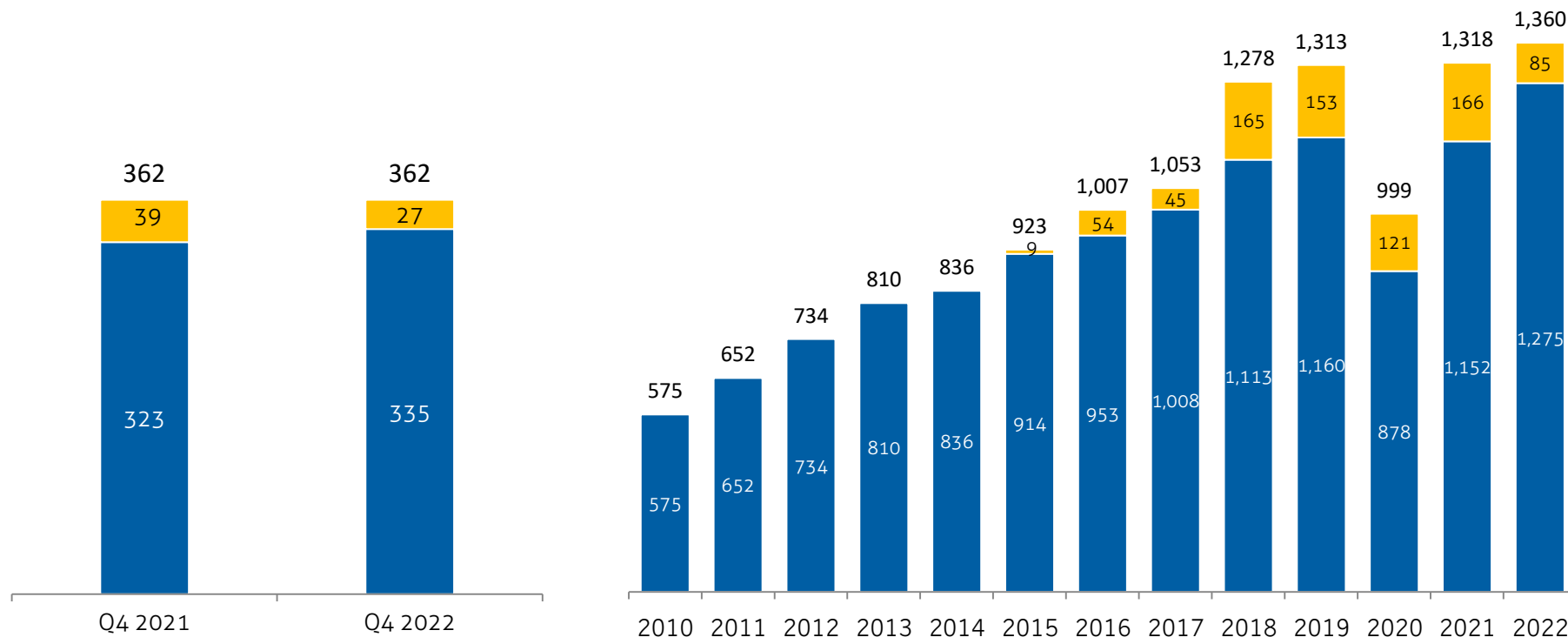


■ קניונים ושטחי מסחר ■ משרדים ואחרים ■ נכסים מניבים בארה"ב
■ דיור מוגן ■ דאטה סנטרס ■ מגורים להשכרה

צמיחה מתמשכת ב-FFO

מדד ה-FFO (גישת ההנהלה)⁽²⁾ בהשוואה לשנים קודמות ולרבעון המקביל אשתקד

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

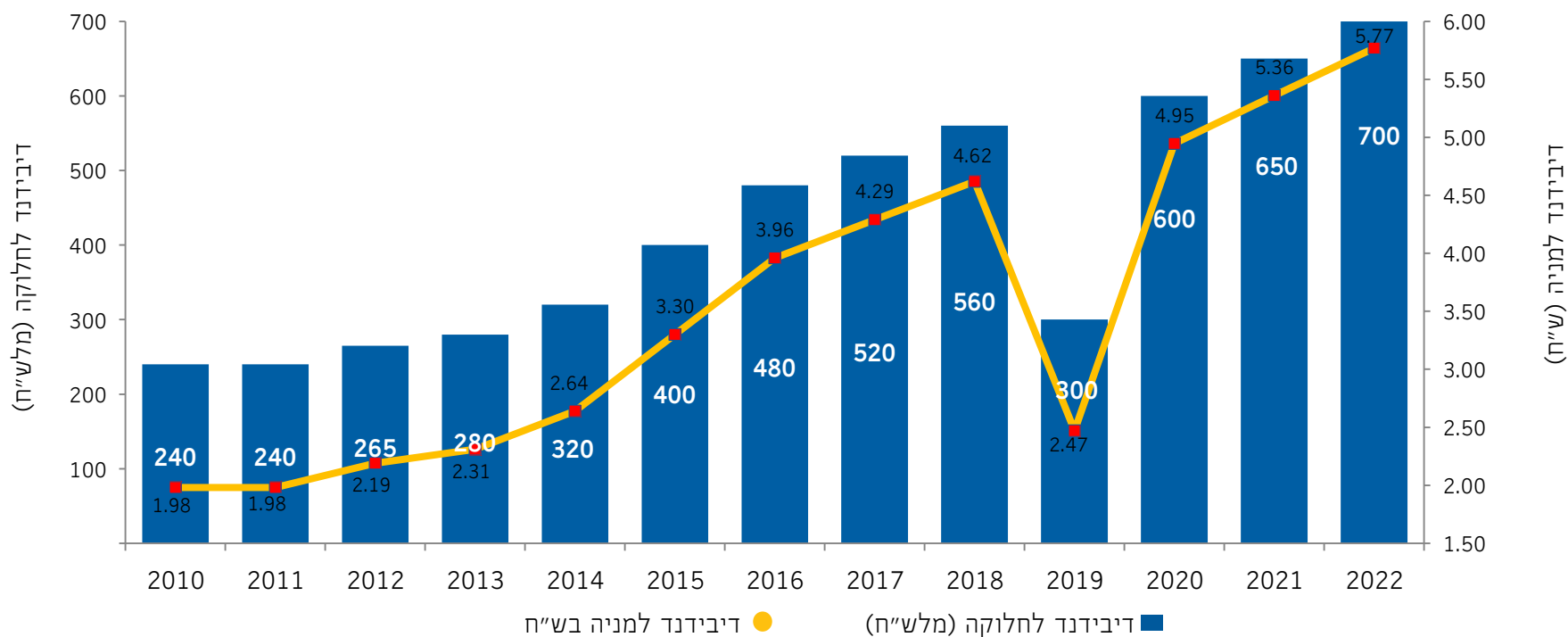


■ נדל"ן מניב ללא דיור מוגן ■ דיור מוגן

(1) לפריטים בדבר אופן חישוב ה-FFO ראה סעיף 2.7 בדוח הדירקטוריון.
 (2) לחישוב FFO בשיטת הרשות, ראה שקף 46.

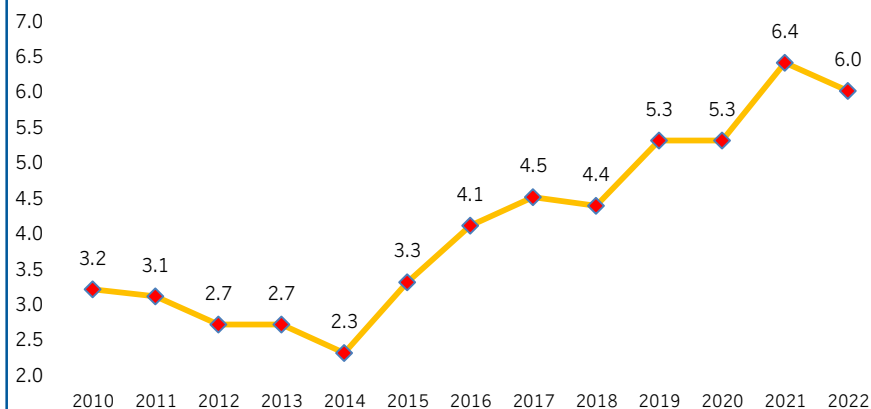
חלוקת דיבידנד עקבית ובמגמת עלייה

חלוקת דיבידנד בהיקף של 700 מיליון ש"ח בגין שנת 2022



מינוף, מח"מ ועלות חוב

הארכת משך חיי חוב ממוצע⁽²⁾

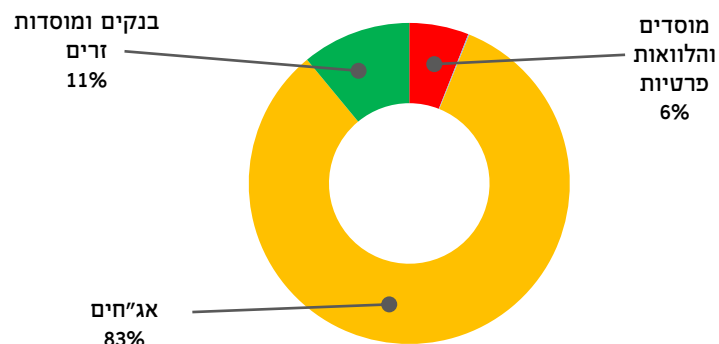


עוצמה פיננסית⁽¹⁾

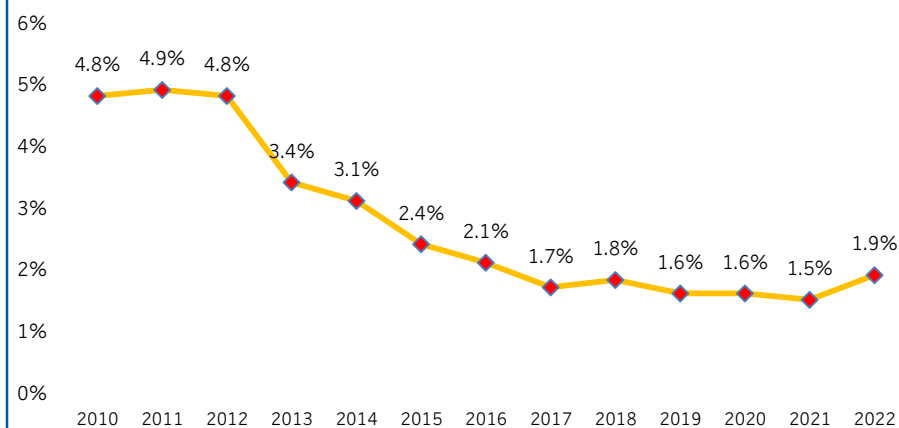
- מינוף נמוך - חוב פיננסי נטו למאזן של כ-33%
- הון עצמי למאזן - כ-46%
- מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ-3.4 מיליארד ש"ח
- נכסים לא משועבדים בהיקף של כ-33 מיליארד ש"ח

פילוח חוב לפי מלווים

חוב בהיקף של 19.3 מיליארד ש"ח

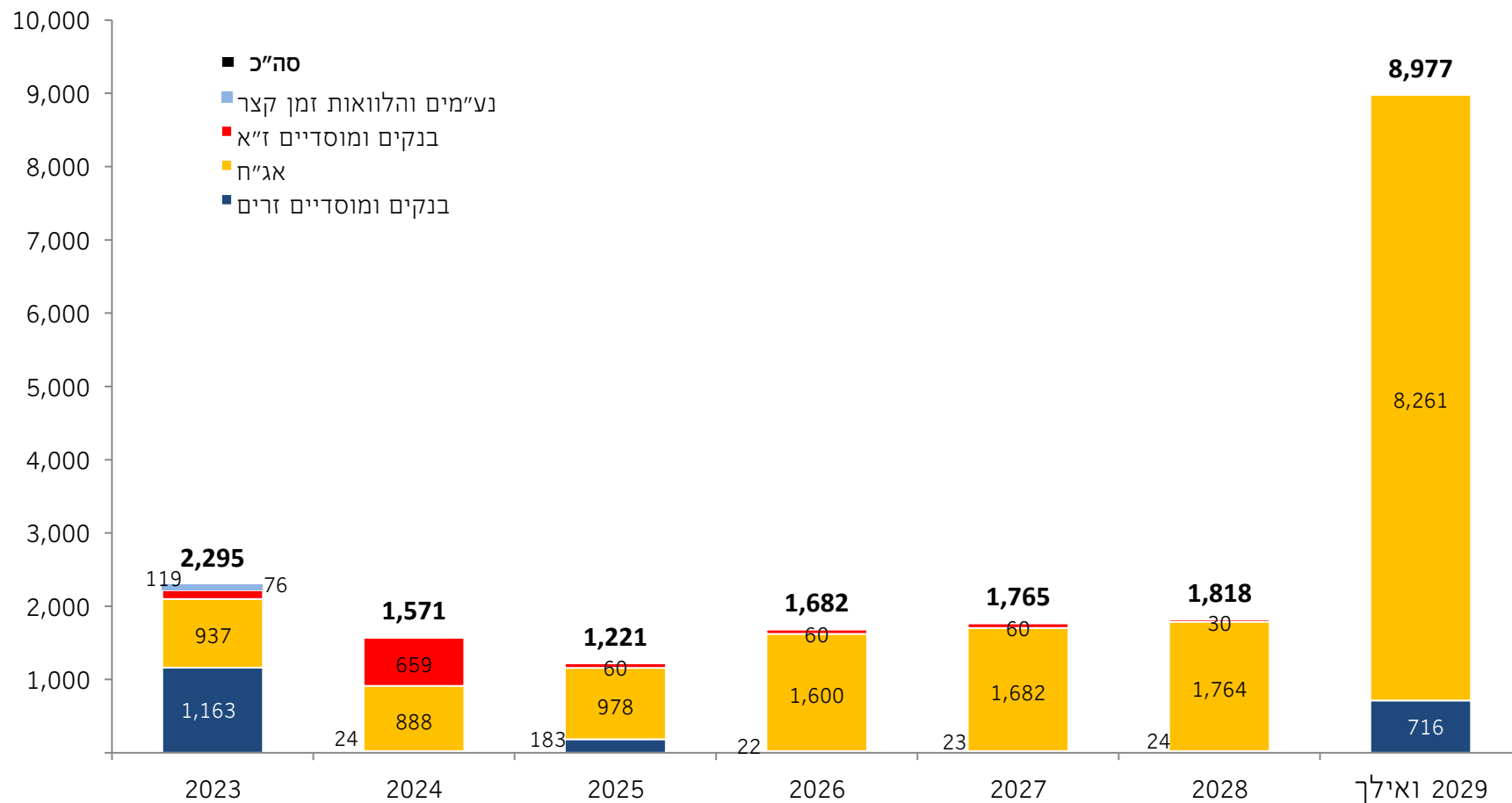


הורדת הריבית הממוצעת האפקטיבית לאורך השנים⁽²⁾



לוח סילוקין (קרן בלבד)

מאוחד, ל-31.12.2022



תמצית תוצאות הדוחות הכספיים (מיליוני ש"ח)



מאוחד	מאוחד	מאוחד	מאוחד	
2022	2021	Q4 2022	Q4 2021	
2,690	2,210	708	627	הכנסות שכירות, דמי ניהול והחזקה ומכירות
1,953	1,590	511	454	NOI
1,808	1,565	486	454	Same Property NOI
1,360	1,318	362	362	FFO (גישת ההנהלה) המיוחס לפעילות הנדל"ן ⁽¹⁾
548	904	189	301	FFO (גישת הרשות) המיוחס לפעילות הנדל"ן ⁽²⁾
1,218	1,880	427	1,695	שינוי בשווי ערך נדל"ן להשקעה ⁽³⁾
1,792	2,889	323	2,209	רווח נקי, כולל מיעוט
1,797	2,889	329	2,210	רווח נקי, מיוחס לבעלי המניות
1,965	3,237	435	2,232	רווח כולל, מיוחס לבעלי המניות

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

(2) לחישוב FFO בשיטת הרשות, ראה שקף 47.

(3) נטו, לאחר מס

תמצית נתונים מאזניים (מיליוני ש"ח)



מאוחד 31.12.2021	מאוחד 31.12.2022	
2,887	3,408	מזומנים, ני"ע ופיקדונות
15,269	19,329	חוב פיננסי, ברוטו
12,382	15,921	חוב פיננסי, נטו ⁽¹⁾
29%	33%	חוב פיננסי נטו למאזן
1,288	1,030	נכסים פיננסיים (בעיקר מניות בנק לאומי)
34,137	39,380	שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה
20,742	22,073	הון עצמי (ללא מיעוט)
49%	46%	הון עצמי למאזן
42,371	48,474	סך המאזן
171.0	182.0	הון עצמי למניה (ש)
208	221	EPRA NRV מניה (ש) ⁽²⁾

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

FFO⁽²⁾ (גישת ההנהלה) לשנת 2022 המיוחס לפעילות הנדל"ן - 1,360 מיליון ש"ח

מיליון ש"ח שנת 2022 Q4 2022

511	1,953	NOI
(66)	(220)	הנהלה וכלליות מכירה ושיווק
4	14	פחת והפחתות
(16)	(45)	NOI של חברה כלולה
433	1,702	EBITDA
(218)	(1,043)	הוצאות מימון, נטו
(26)	(111)	תשלומי מיסים שוטפים
189	548	FFO (גישת הרשות)
(12)	(40)	FFO של חברה כלולה
167	798	הפרשי הצמדה והפרשי שער על נכסים והתחייבויות (בניכוי השפעת המס)
31	102	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים
(13)	(48)	בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים
362	1,360	FFO (גישת ההנהלה)

שיעור היוון ממוצע משוקלל - 6.83%

מיליון ש"ח

סך הנדל"ן להשקעה ליום 31.12.2022

39,525

ניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע, נדל"ן בהקמה, דיור מוגן ו-DATA CENTERS (9,977)

סה"כ נכסי נדל"ן מניבים

29,548

NOI בפועל Q4/2022⁽¹⁾

461

תוספת ל-NOI רבעוני עתידי

43

סה"כ NOI Q4/2022 מתוקנן

504

NOI שנתי פרופורמה

2,016

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

6.83%

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

