



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי

מצגת לשיחת ועידה

דוחות כספיים 31.03.2023

מאי 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 15 - 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 במרץ 2023, 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 השמינית⁽¹⁾ בגודלה
בבורסת ת"א

שווי שוק -
כ-25.1 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-1,377,000 מ"ר⁽²⁾,
ובנוסף **10** פרויקטים בהקמה ותכנון
ו-**5** פרויקטים של הרחבה והשבחה.

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

כ-78% 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-35% בלבד,
והון עצמי למאזן של 44%

(1) נכון ל-22.05.2023.

(2) לא כולל חוות שרתים.

(3) 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

דיוור מוגן

פאלאס תל אביב

פאלאס רעננה

פאלאס מודיעין

פאלאס להבים

Data Centers

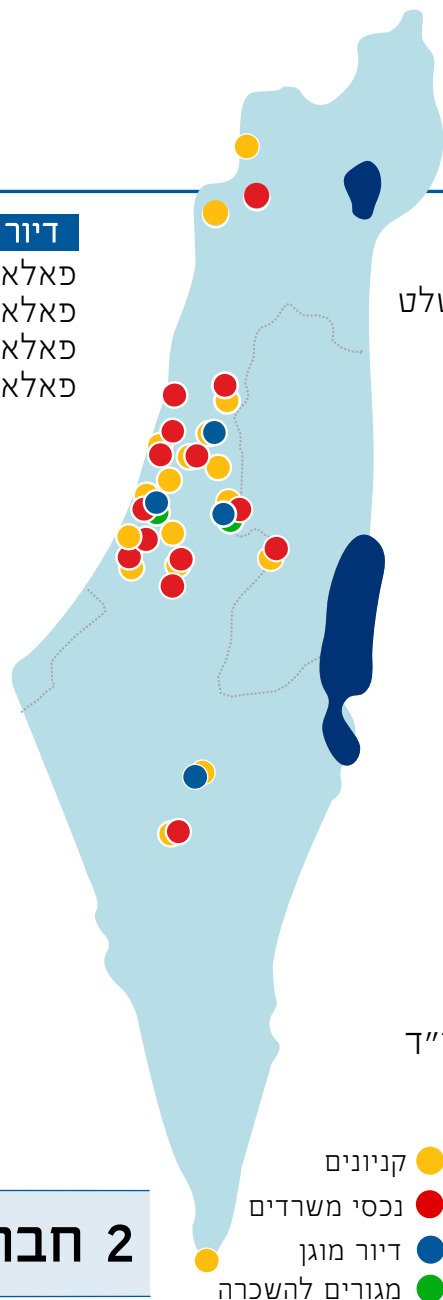
North America & EMEA

Compass 32.5%

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 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
			עזריאלי TOWN

משרדים ואחרים בישראל

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

מגורים להשכרה

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

21 קניונים 360,000 מ"ר

15 נכסי משרדים 632,000 מ"ר

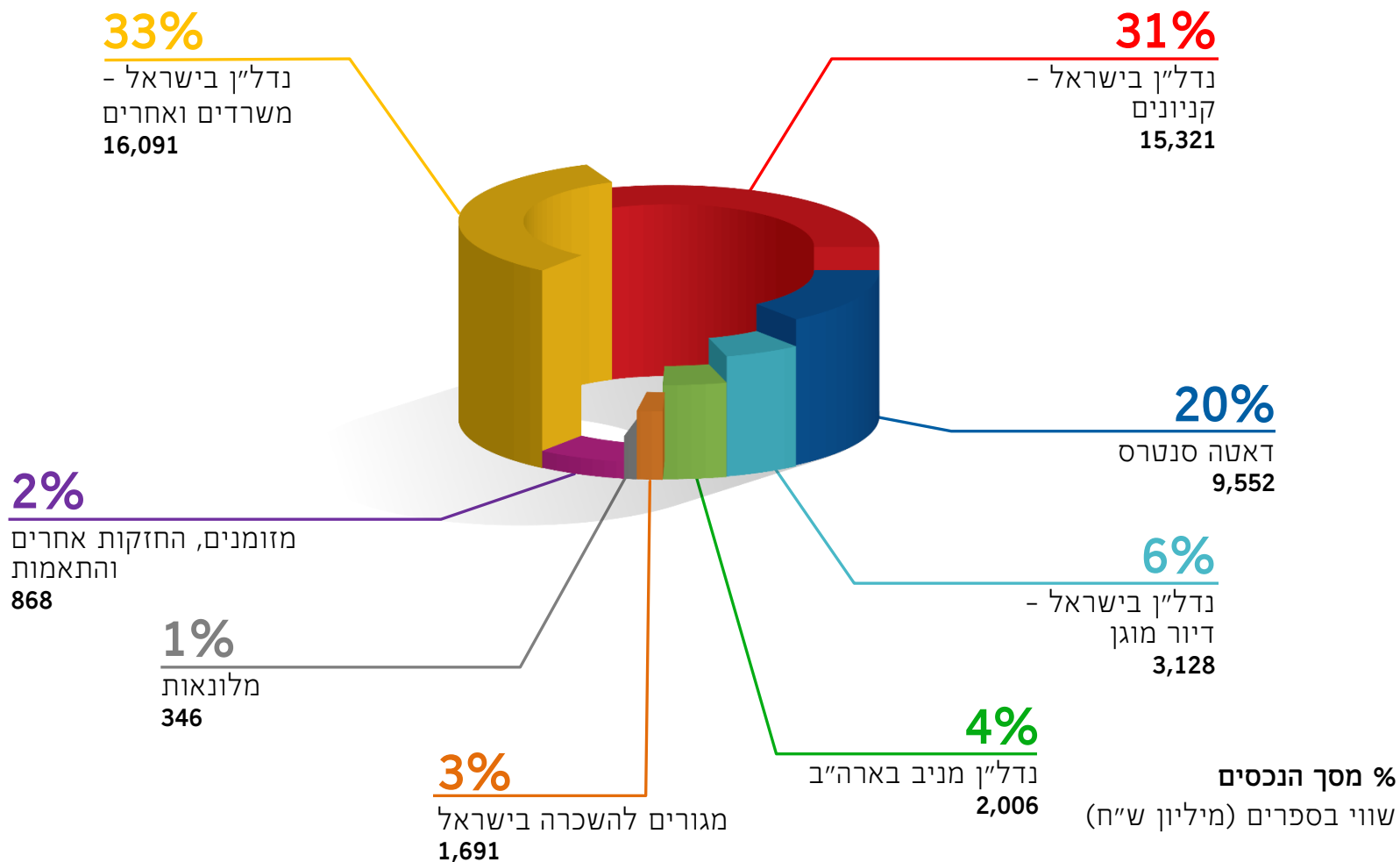
4 בתי דיוור מוגן 115,000 מ"ר 1,142 יח"ד

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 31.3.2023, לפרטים בדבר מבנה החברה ראה סעיף 1.2.1 בפרק א בדוח הכספי.

דגשים לרבעון הראשון לשנת 2023

דגשים פיננסיים

- NOI - הסתכם 525 מיליון ש"ח, **גידול של כ-15% ביחס לרבעון המקביל בשנת 2022**, עלייה בסגמנטים מסחר, המשרדים והדאטה סנטרס.
- Same Property NOI - **גידול של 9% ביחס לרבעון המקביל בשנת 2022.**
- FFO⁽¹⁾ (גישת ההנהלה) - הסתכם **ב-350 מיליון ש"ח ביחס ל-337 מיליון ש"ח ברבעון המקביל בשנת 2022**. בנטרול הדיור המוגן הסתכם ב-335 מיליון ש"ח, ביחס ל-310 מיליון ש"ח, **גידול של 8% ביחס לרבעון המקביל בשנת 2022**

המשך תנופת פיתוח, רכישות והשבחה

- במהלך הרבעון **השקיעה הקבוצה כ-1,106 מיליון ש"ח** ברכישת קרקעות לפיתוח, נדל"ן להשקעה, השבחת נכסים קיימים ופיתוח נכסים חדשים. בשנת 2022 ההשקעה הסתכמה בכ-3.5 מיליארד ש"ח.

דיבידנד

- במאי 2023 חילקה החברה דיבידנד בהיקף 700 מיליון ש"ח.



(1) לחישוב FFO בשיטת הרשות, ראה שקף 42.



קבוצת עזריאלי

תחומי פעילות

קבוצת עזריאלי קניונים ומרכזי מסחר



שיעור תפוסה ממוצע
99%⁽²⁾

שווי בספרים
כ- **15.3 מיליארד ש"ח**

NOI ברבעון הראשון לשנת 2023 – **238 מיליון ש"ח** לעומת הרבעון המקביל אשתקד 198 מיליון 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

ינואר-מרץ 2023⁽¹⁾

לעומת

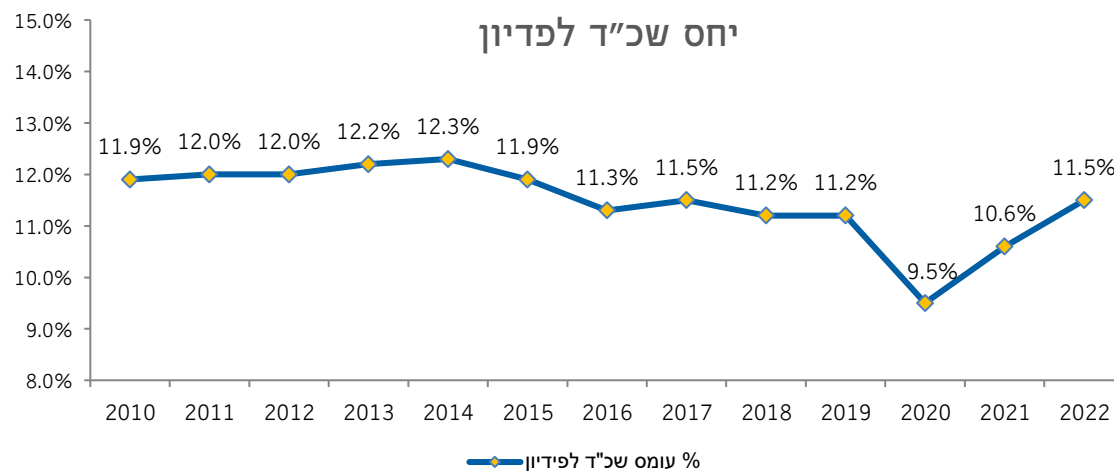
ינואר-מרץ 2022⁽¹⁾

+14.2%

סה"כ שינוי בפדיונות
קבוצת קניוני עזריאלי



יחס שכ"ד לפדיון



(1) ללא קניון עזריאלי אילת שנרכש ביולי 2022.

קבוצת עזריאלי משרדים



שיעור תפוסה ממוצע
98%⁽²⁾

NOI ברבעון הראשון לשנת 2023 – **201 מיליון ש"ח** לעומת הרבעון המקביל אשתקד 183 מיליון ש"ח.

שווי בספרים
כ- **16.1 מיליארד ש"ח**

כ- **632,000 מ"ר⁽¹⁾**
שטח להשכרה

חדשנות והתחדשות

**השבחה ושדרוג
המגדלים**

טכנולוגיה

קהילה

קבוצת עזריאלי פעילות Data Centers גלובלית



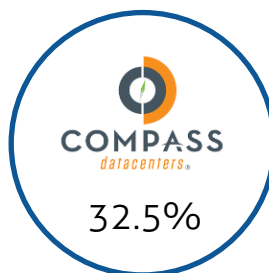
NOI ברבעון הראשון לשנת 2023 –

39 מיליון ש"ח

לעומת 30 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

שווי בספרים

כ-9.6 מיליארד ש"ח



התפתחויות אחרונות:

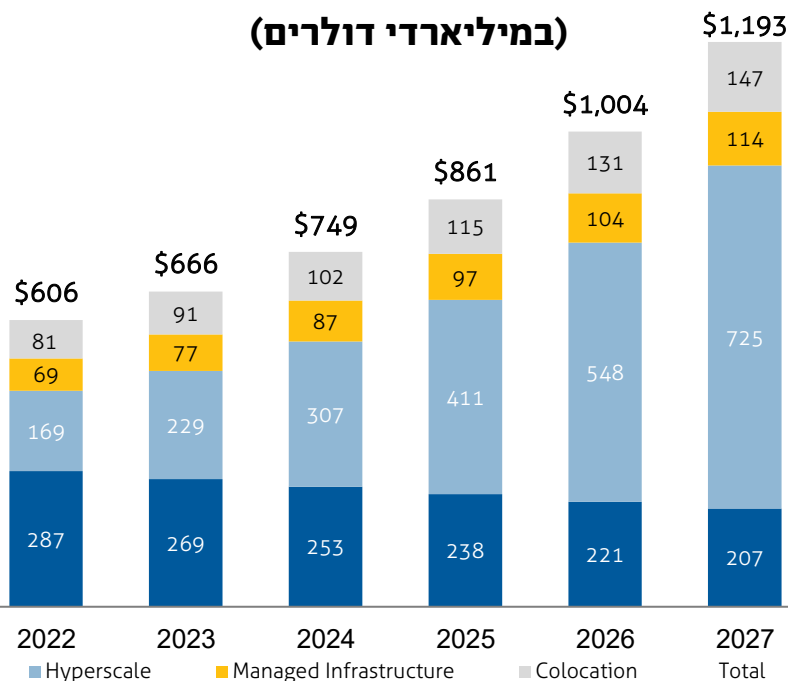
ב-2 באפריל, 2023 חתמה כי Green Mountain על הסכם להקמת שותפות עם חברה גרמנית לצורך הקמת קמפוס בהיקף של **54MW**

בינואר 2023, החברה השלימה את העסקה לרכישת חברה באנגליה עם פוטנציאל בניה ופיתוח של

40MW

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.

1 עליה נמשכת במיקור חוץ של תשתית דיגיטלית

2 האצה באימוץ השימוש בשירותי ענן

3 צמיחה מתמשכת בתנועת המידע ובאינטרנט

4 גידול במחשוב ענן ועלייה מואצת במספר המכשירים בידי צרכנים

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

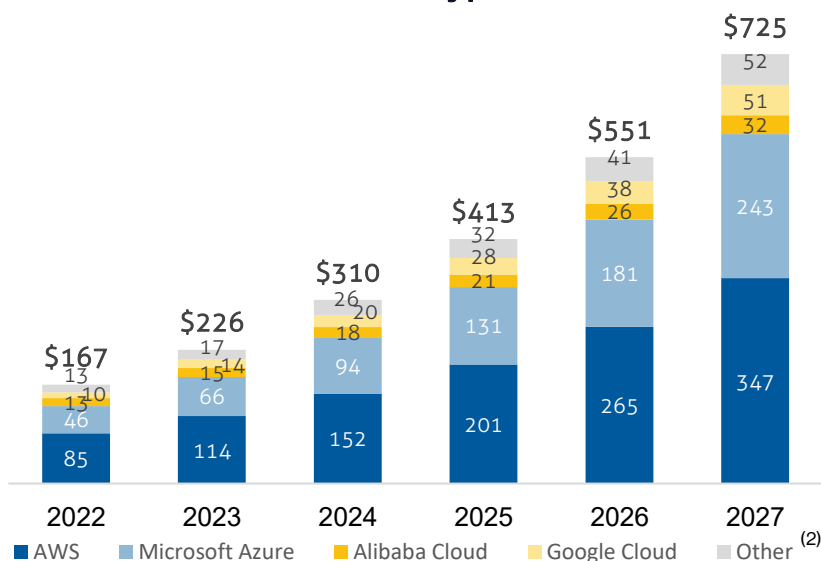
6 דרישות עמידות ושרידות

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

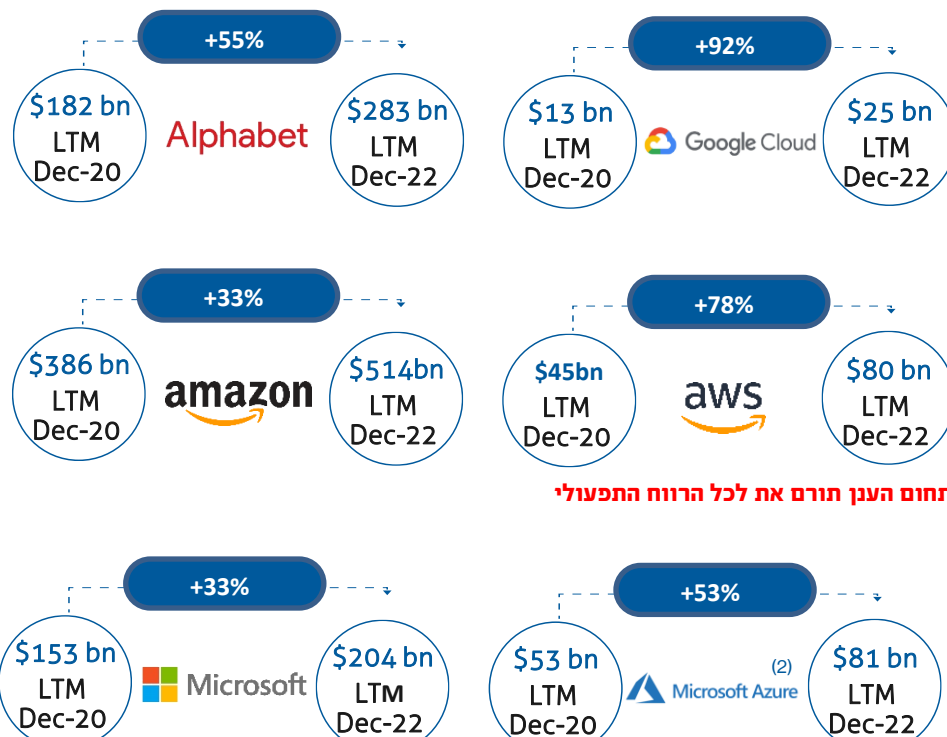
Cloud Revenue from Hyperscalers (\$bn)



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 את כלל הרווח התפעולי

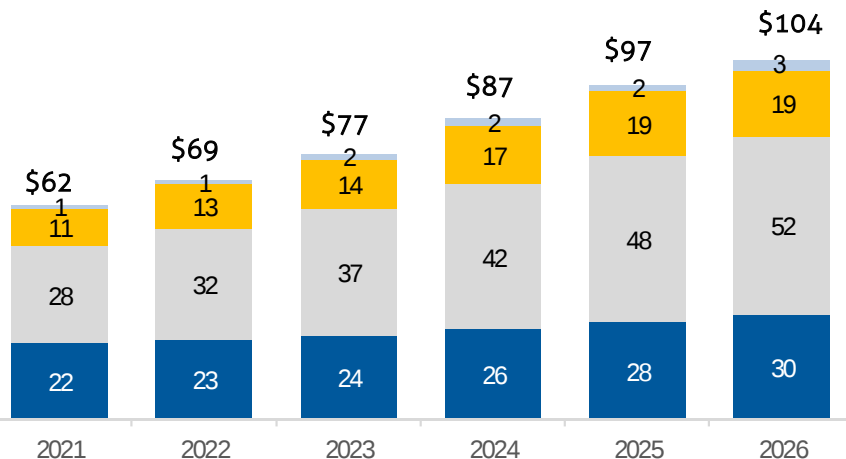
תחום הענן תורם כ-44% מהרווח התפעולי

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

התפתחויות בשוק ה-DATA CENTERS הגלובלי

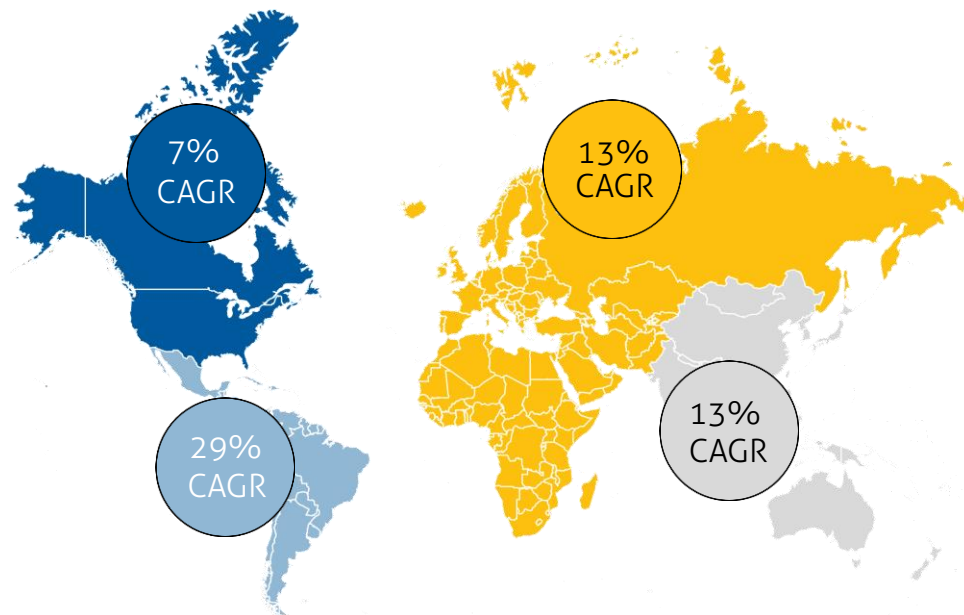
Data Center Market is Expected to Exhibit Strong Growth Across Geographies

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

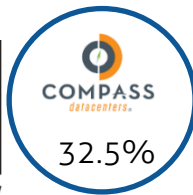
2021	\$0.9bn (1%)
2026	\$3.2bn (3%)

Asia Pacific

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



קבוצת עזריאלי

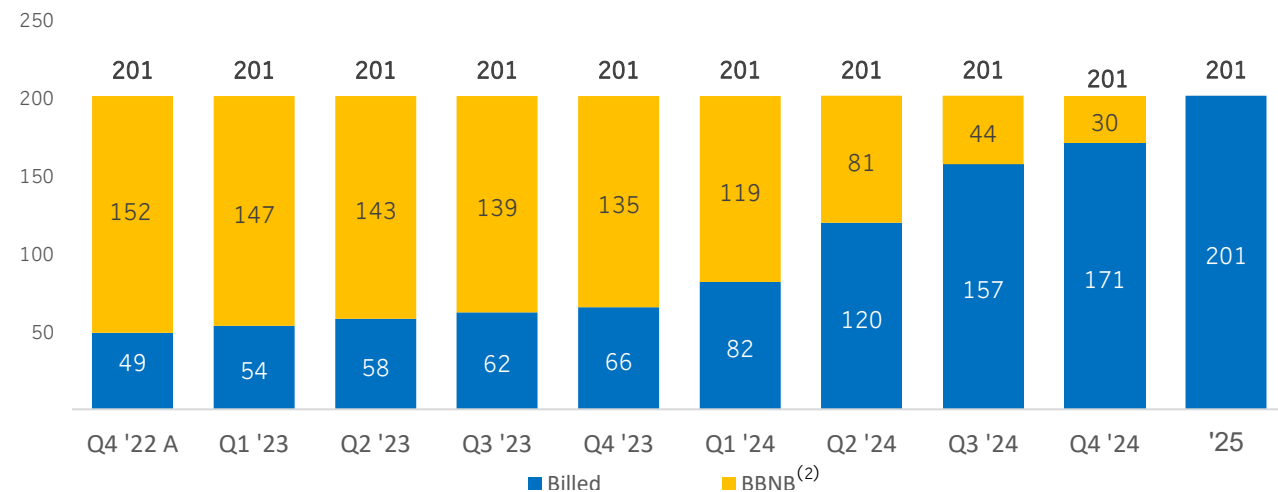


+



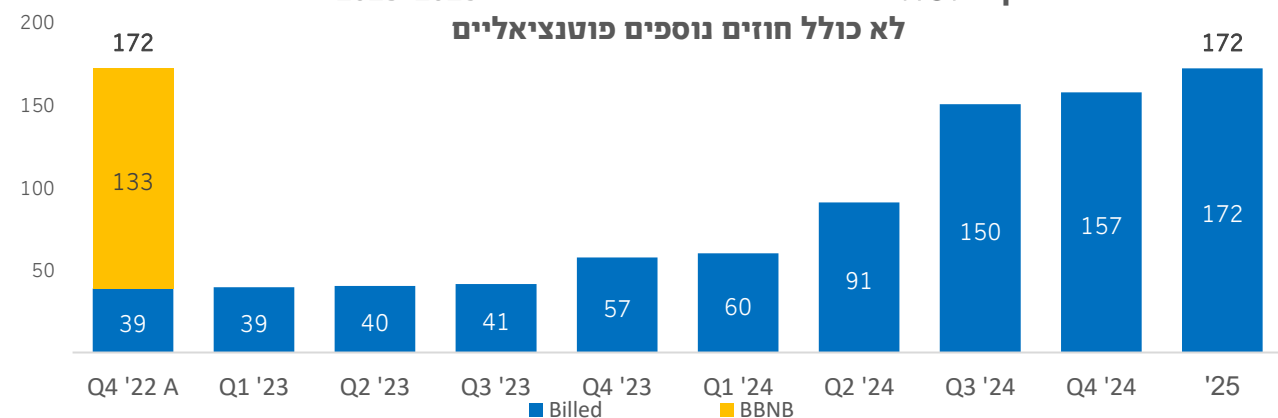
קבוצת עזריאלי פעילות Data Centers גלובלית

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



Capacity
(MW)

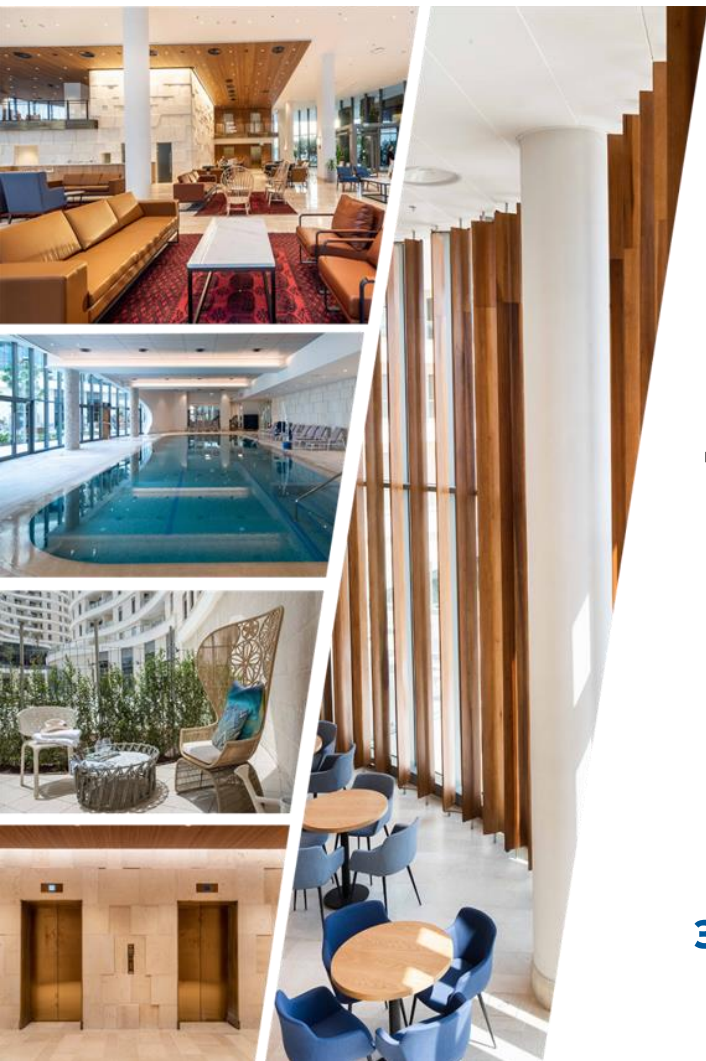
קצב NOI שנתי לפי חוזים חתומים⁽¹⁾ מניב: 2023-2025
לא כולל חוזים נוספים פוטנציאליים



NOI
(\$ M)

(1) כל הנתונים הינם חלקה של קב' עזריאלי. *תחת הנחת עבודה שנשמר שיעור ההחזקה בקומפאס וב-GM ולפי חוזים שנחתמו עד מועד פרסום הדוח תקופתי לשנת 2022 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. נכון ל-31.12.2022 חלק החברה בסכום שנותר להשקיע הינו כ-961 מיליון דולר.

קבוצת עזריאלי רשת הדיור המוגן פאלאס



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

שיעור תפוסה ממוצע
97%⁽²⁾

שווי בספרים
כ- **3.1**
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- **274** 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⁾



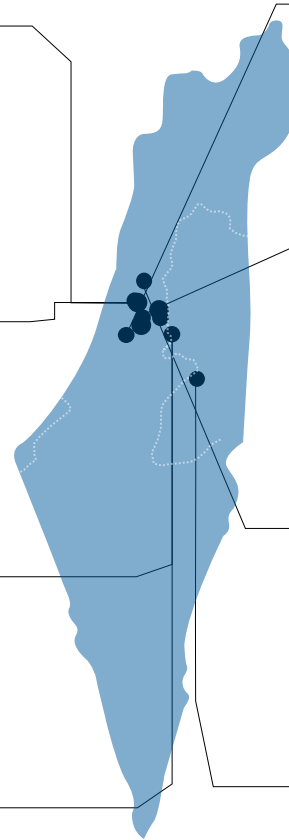
עזריאלי TOWN בניין E
תל אביב
כ-21,000 מ"ר⁽⁵⁾⁽⁴⁾



מגרש 21
מודיעין
כ-31,000 מ"ר⁽¹⁾



מודיעין מגרש 10
מודיעין
כ-37,000 מ"ר



דיוור 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 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-87,000 מ"ר. |



פרויקטים יזמיים מנוע הצמיחה

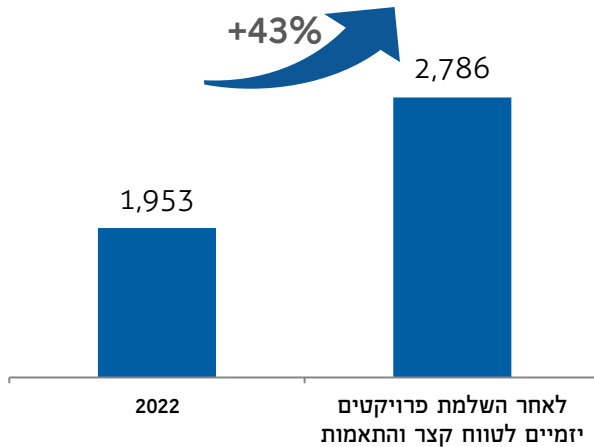
שם הנכס	מיקום	שימוש	שטח להשכרה ⁽²⁾	מועד סיום משוער	עלות בנייה משוערת (כולל קרקע (מלש"ח) ⁽¹⁾)
פרויקטים יזמיים בהקמה בטווח זמן קצר					
מודיעין, מגרש 21	מודיעין		31,000	2023	445-475
צ'ק פוסט	חיפה		10,500	2024	140-150
פאלאס ראשון לציון	ראשון לציון		37,300 ⁽³⁾	2024	470-490
סה"כ			78,800	1,055-1,115	
פרויקטים 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**

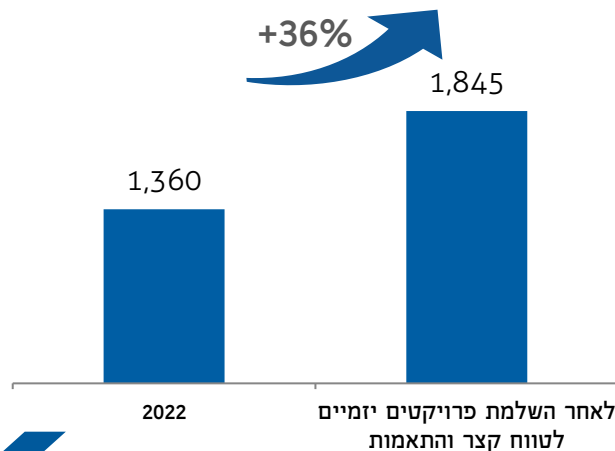
תוספת NOI מפרויקטים יזמיים⁽¹⁾

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 שכ"ד חודש דצמבר 2022.

**תחת הנחת עבודה שנשמר שיעור ההחזקה בקומפאס וב-GM ולפי חוזים שנחתמו עד מועד פרסום הדוח תקופתי לשנת 2022.

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 42.

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.

הקמת קמפוס SolarEdge בהרצליה



solaredge

- העסקה הושלמה⁽²⁾ 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.



פרויקטים יזמיים גליל ים



שטח קרקע - כ-5.2 דונם על פני שני מגרשים סמוכים

שטח להשכרה - 630 מ"ר מסחר
15,000 מ"ר דיור למגורים (147 יח"ד)



שימושים:

עלות בנייה משוערת כולל קרקע - 400 מיליון ש"ח

מחיר קרקע ליחידת דיור - כ-710 אלפי ש"ח

מועד סיום משוער - 2027

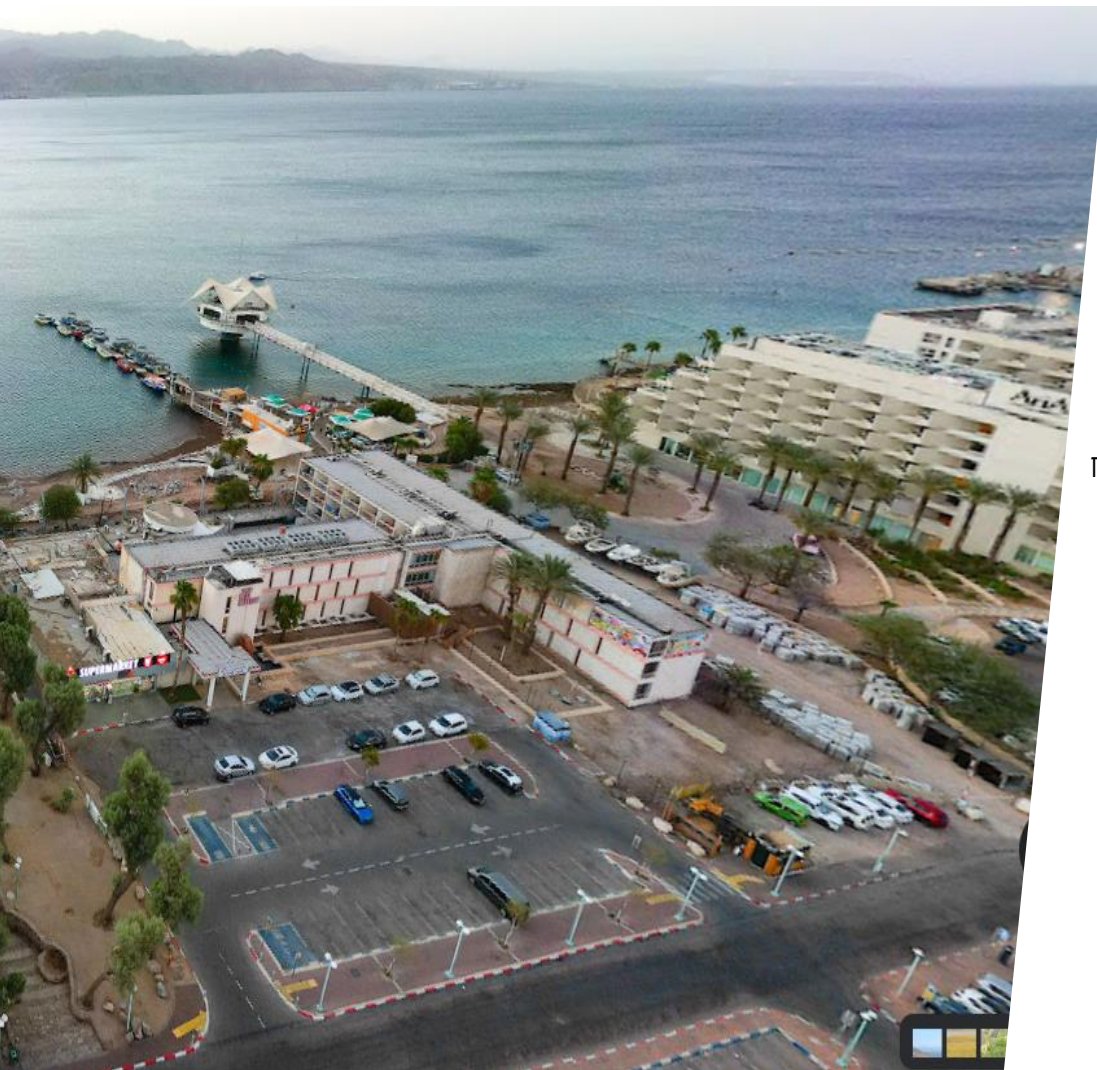
דירה להשכיר

50% מיחידות הדיור בפרויקט יושכרו בשכר דירה
מפוקח שיעמוד על 80% משכר הדירה בשוק החופשי

ייעוד הקרקע

על פי הוראות המכרז, הקרקע מיועדת לבנייה רוויה למגורים, למטרת השכרה לטווח ארוך למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות ממועד השלמת ההקמה.

רכישת מלון הסלע האדום באילת



שטח קרקע: כ-9 דונם

שטח בנוי מתוכנן לפי תב"ע מאושרת: 14,000 מ"ר,

עד 290 חדרים

שימושים: 

עלות בנייה משוערת כולל קרקע: 500-600 מיליון ש"ח

מועד סיום משוער: 2027

בכוונת הקבוצה לבנות מלון בדירוג A+

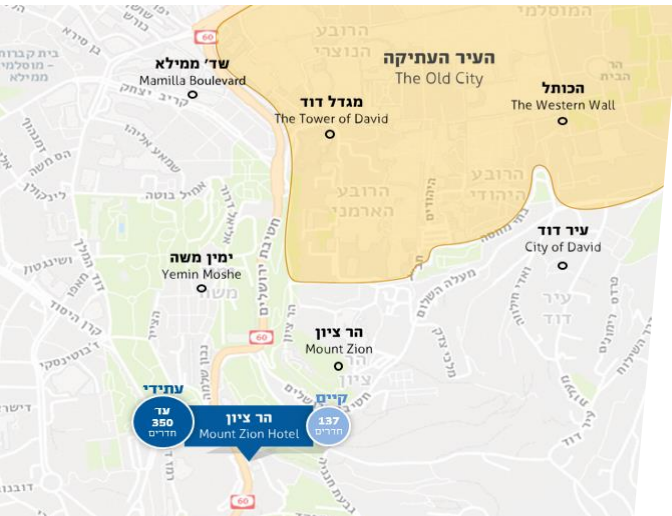
שימושים נוספים: חנויות, מסעדות, ספא,

מועדון בריאות, אולמות כנסים ואירועים

ובריכת שחיה.



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

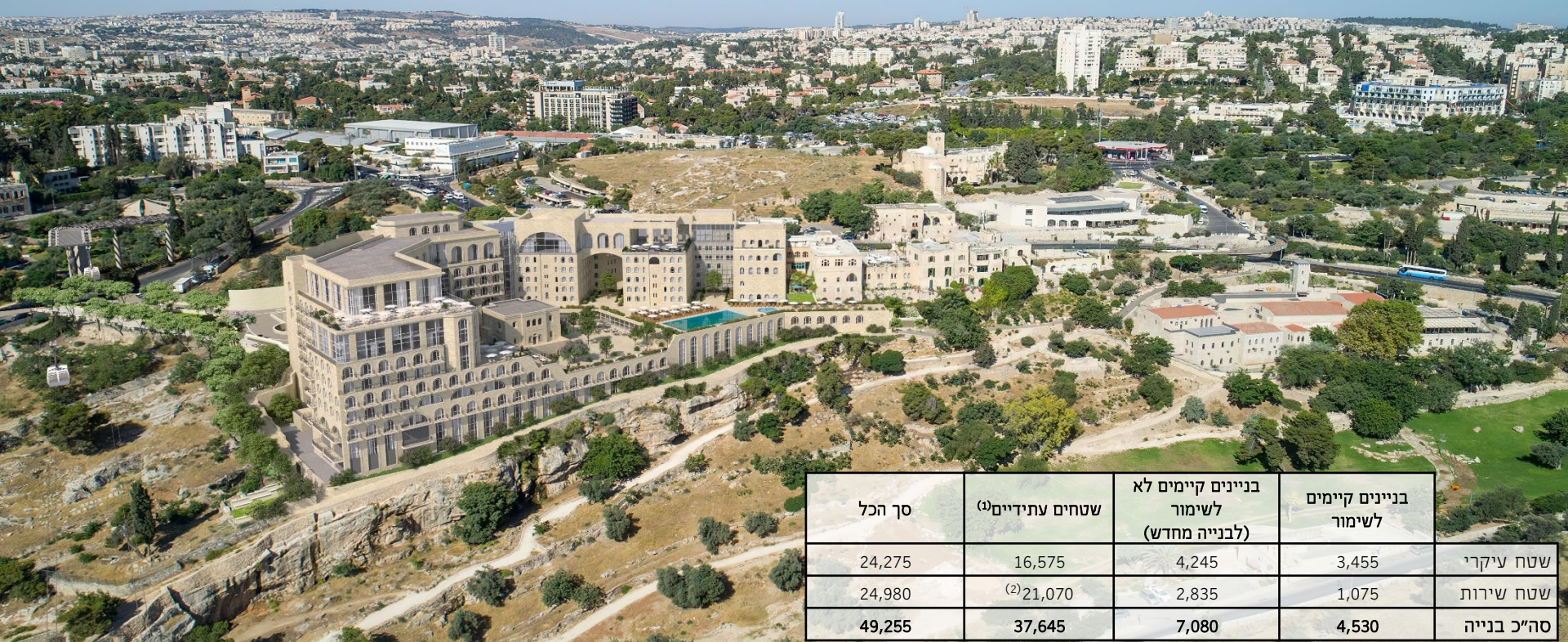
בימים אלו מתבצעות עבודות חפירה ודיפון

התפתחויות

היתר בניה לכלל המלון אושר בתנאים והחברה פועלת למילוי

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 תוספת	טווח זמן לסיום ההליך הסטטוטורי
קניון עזריאלי ירושלים	ירושלים	 הגדלת שטחי מסחר ותעסוקה, והקמת פרויקט דיור מוגן.	תב"ע אושרה	95,000 מ"ר	---
קרקע פתח תקווה	פתח תקווה	 הוספת שטחי משרדים	תב"ע	227,000 ⁽¹⁾ מ"ר	ארוך
ראשונים	ראשון לציון	 הוספת שטחי משרדים	תב"ע אושרה	21,000 מ"ר	---
מרכז עזריאלי ת"א	תל אביב	 הוספת שטחי מסחר ובתי קולנוע	היתר אושר	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

החברה החלה בתכנון ושלביות הפרויקט



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

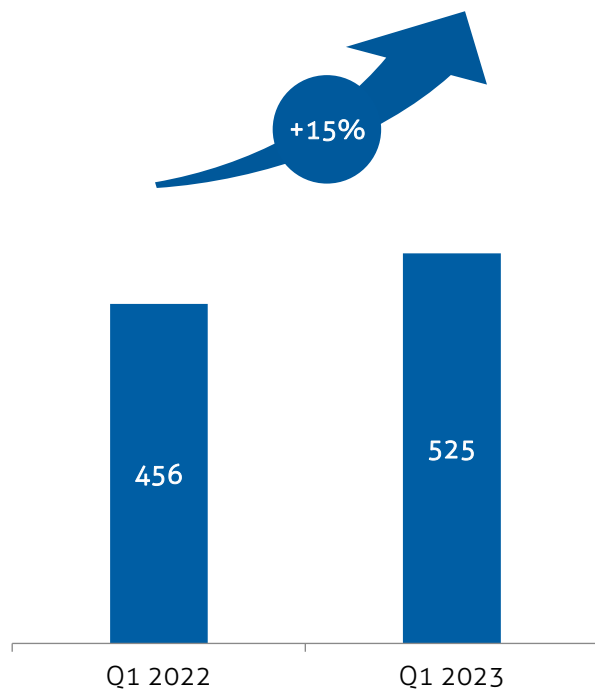




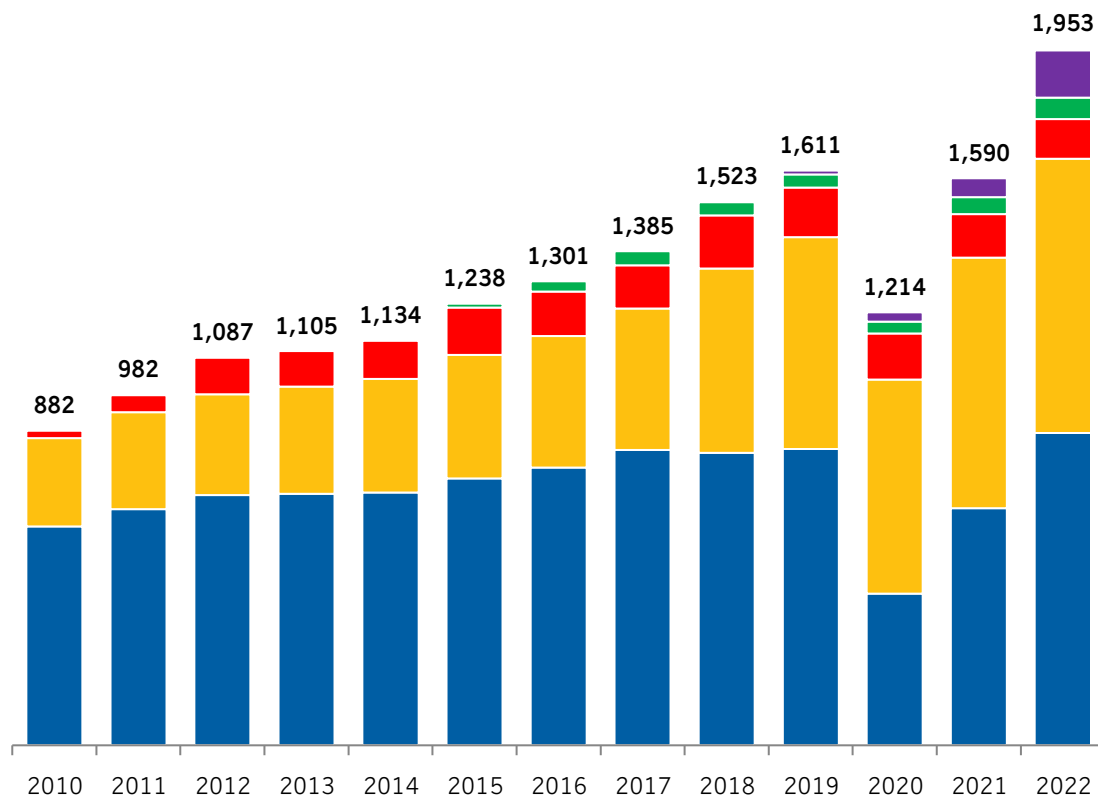
קבוצת עזריאלי

נתונים פיננסיים, חוב ומינוף

NOI רבעוני (מיליון ש"ח)



NOI שנתי (מיליון ש"ח)

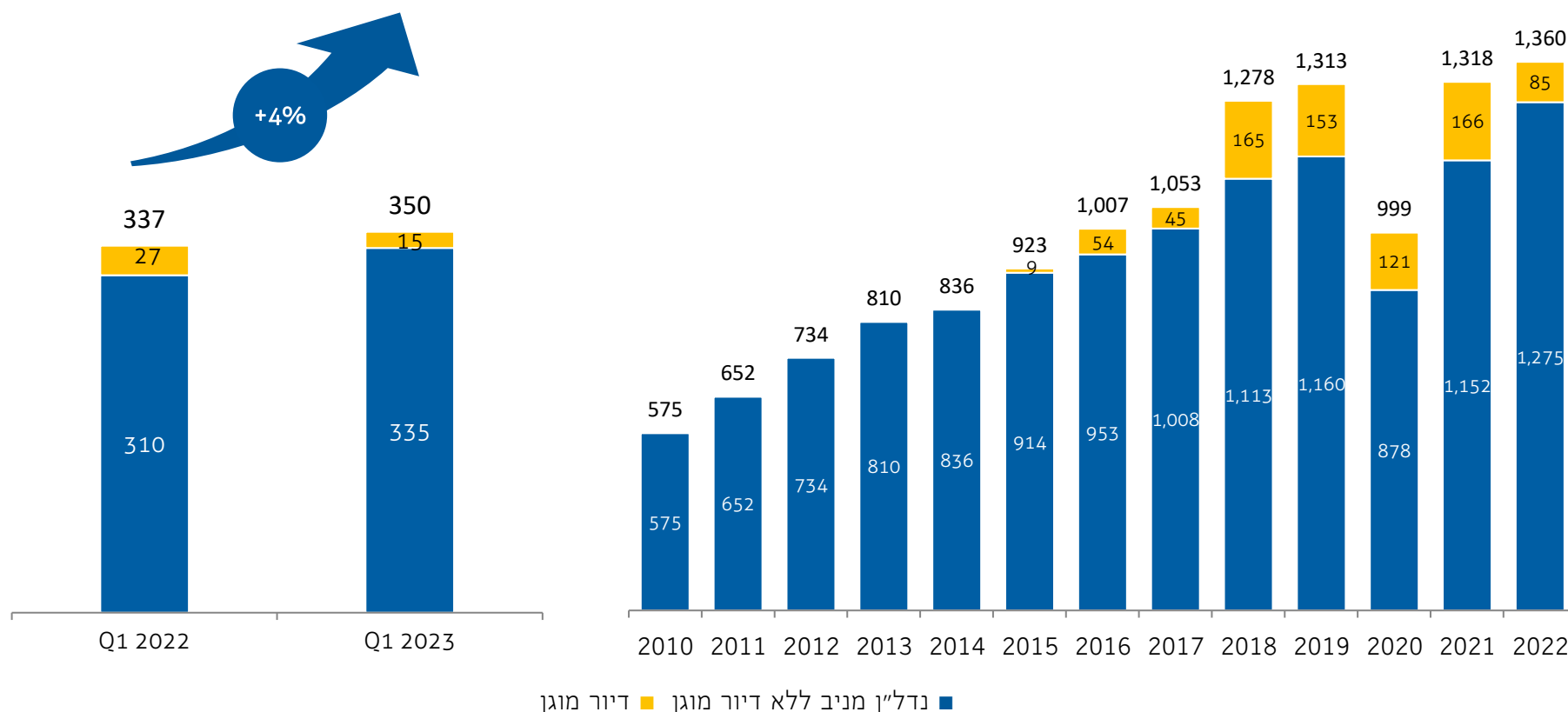


■ קניונים ושטחי מסחר ■ משרדים ואחרים ■ נכסים מניבים בארה"ב
■ דיור מוגן ■ דאטה סנטרס ■ מגורים להשכרה

צמיחה מתמשכת ב-FFO

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

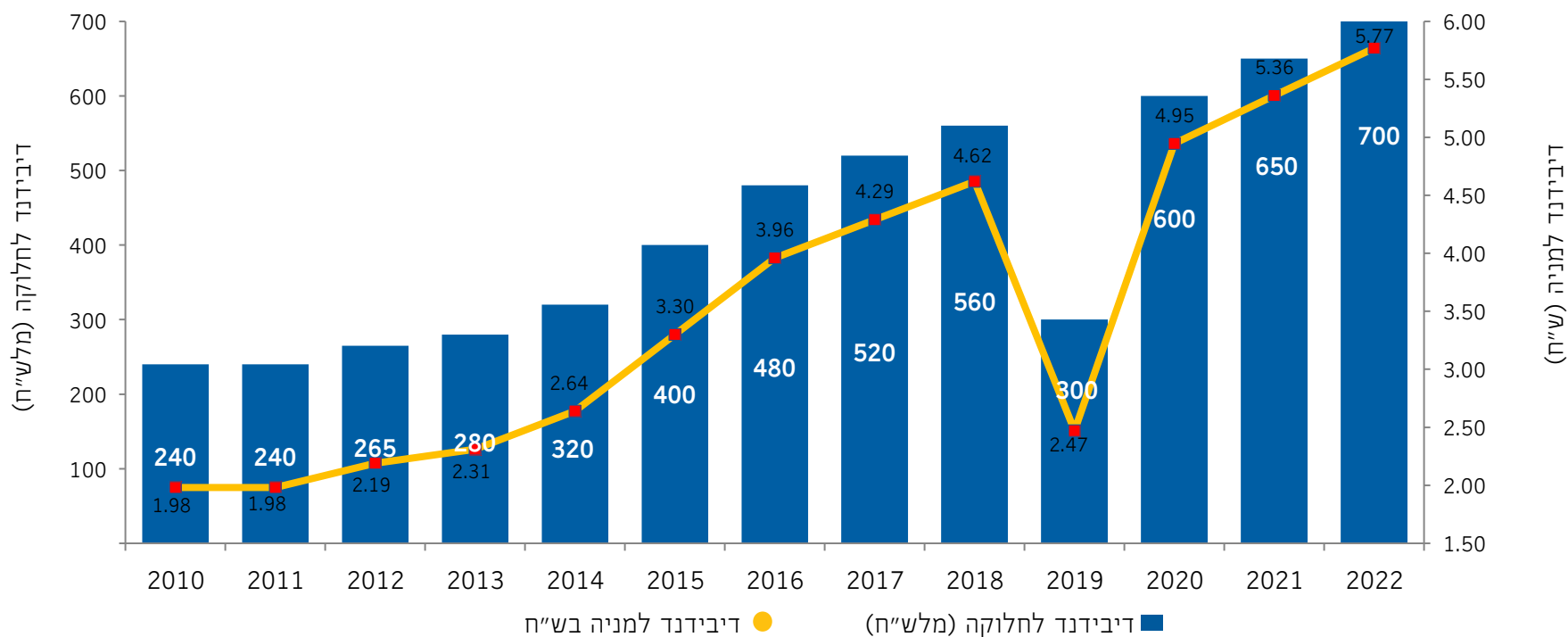
FFO (גישת ההנהלה) המיוחס לפעילות הנדל"ן⁽¹⁾ (מיליון ש"ח)



(1) לפריטים בדבר אופן חישוב ה-FFO ראה סעיף 2.7 בדוח הדירקטוריון.
 (2) לחישוב FFO בשיטת הרשות, ראה שקף 42.

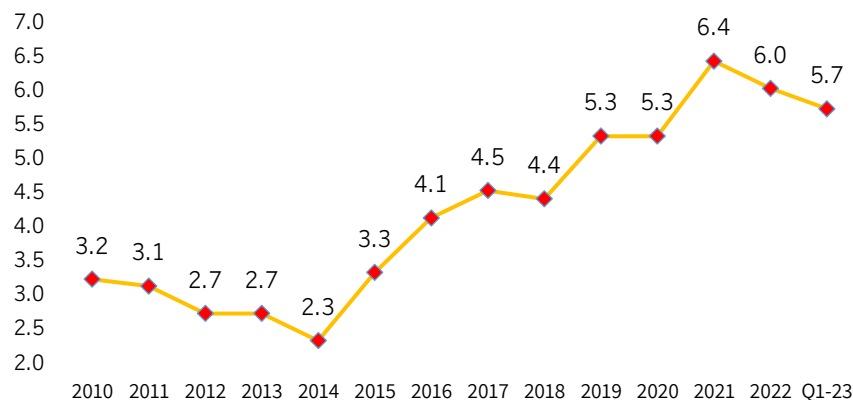
חלוקת דיבידנד עקבית ובמגמת עלייה

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



מינוף, מח"מ ועלות חוב

הארכת משך חיי חוב ממוצע⁽²⁾

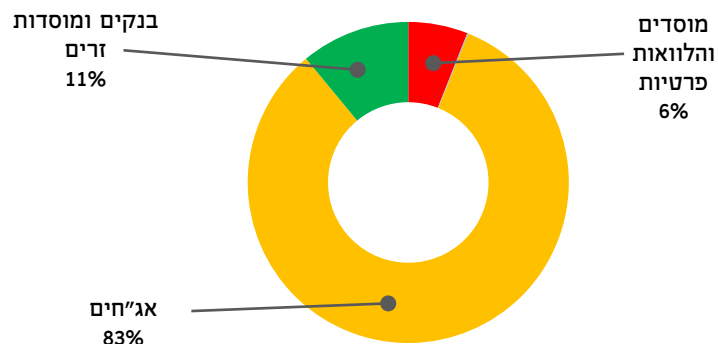


עוצמה פיננסית⁽¹⁾

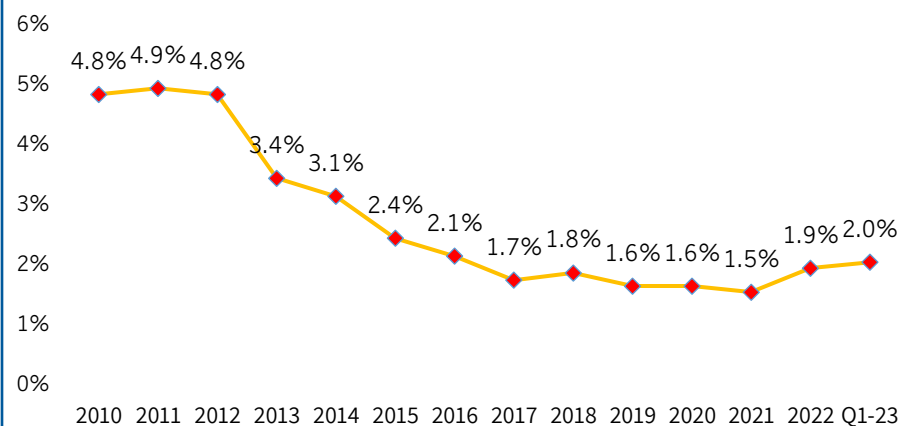
- מינוף נמוך - חוב פיננסי נטו למאזן של כ-35%
- הון עצמי למאזן - כ-44%
- מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ-2.3 מיליארד ש"ח
- נכסים לא משועבדים בהיקף של כ-34 מיליארד ש"ח

פילוח חוב לפי מלווים

חוב בהיקף של 19.2 מיליארד ש"ח

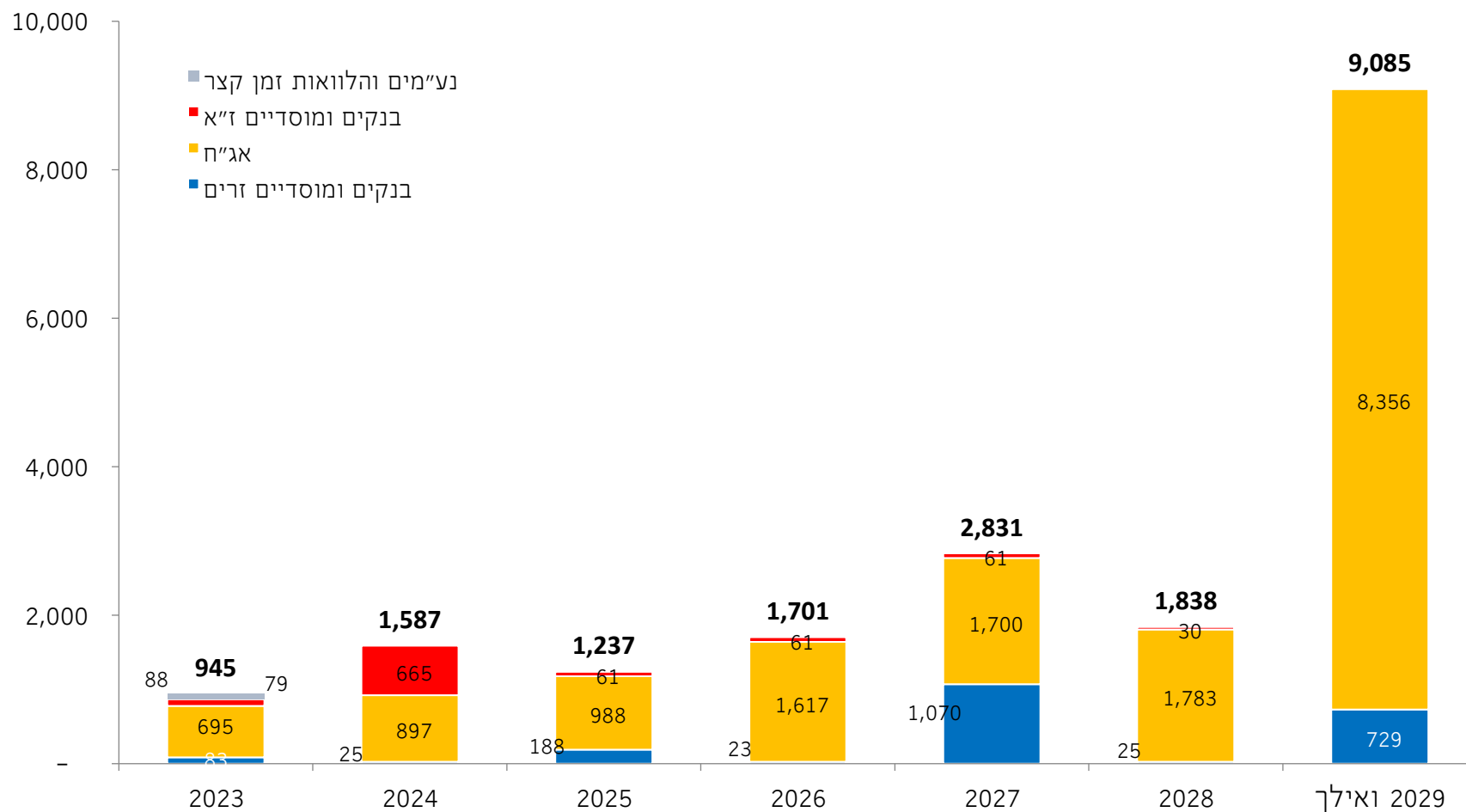


הורדת הריבית הממוצעת האפקטיבית לאורך השנים⁽²⁾



לוח סילוקין (קרון בלבד)

מאוחד, ל-31.03.2023



תמצית תוצאות הדוחות הכספיים (מיליוני ש"ח)



מאוחד 2022	מאוחד Q1 2022	מאוחד Q1 2023	
2,690	623	707	הכנסות שכירות, דמי ניהול והחזקה ומכירות
1,953	456	525	NOI
---	455	495	Same Property NOI
1,360	337	350	FFO (גישת ההנהלה) המיוחס לפעילות הנדל"ן ⁽¹⁾
548	159	181	FFO (גישת הרשות) המיוחס לפעילות הנדל"ן ⁽²⁾
1,218	194	279	שינוי בשווי ערך נדל"ן להשקעה ⁽³⁾
1,792	336	377	רווח נקי, כולל מיעוט
1,797	336	377	רווח נקי, מיוחס לבעלי המניות
1,965	484	329	רווח כולל, מיוחס לבעלי המניות

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

(2) לחישוב FFO בשיתת הרשות, ראה שקף 42.

(3) נטו, לאחר מס

תמצית נתונים מאזניים (מיליוני ש"ח)



מאוחד 31.12.2022	מאוחד 31.03.2023	
3,408	2,280	מזומנים, ני"ע ופיקדונות
19,329	19,224	חוב פיננסי, ברוטו
15,921	16,944	חוב פיננסי, נטו ⁽¹⁾
33%	35%	חוב פיננסי נטו למאזן
1,030	949	נכסים פיננסיים (בעיקר מניות בנק לאומי)
39,380	40,840	שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה
22,073	21,702	הון עצמי (ללא מיעוט)
46%	44%	הון עצמי למאזן
48,474	49,003	סך המאזן
182.0	179.0	הון עצמי למניה (ש)
221	218	EPRA NRV מניה (ש) ⁽²⁾

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

FFO⁽²⁾ (גישת ההנהלה) לרבעון 1 2023 המיוחס
לפעילות הנדל"ן - 350 מיליון ש"ח

Q1 2023

מיליון ש"ח

525	NOI
(55)	הנהלה וכלליות מכירה ושיווק
4	פחת והפחתות
(19)	NOI של חברה כלולה
455	EBITDA
(252)	הוצאות מימון, נטו
(22)	תשלומי מיסים שוטפים
181	FFO (גישת הרשות)
(19)	FFO של חברה כלולה
184	הפרשי הצמדה והפרשי שער על נכסים והתחייבויות (בניכוי השפעת המס)
16	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים
(12)	בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים
350	FFO (גישת ההנהלה)

שיעור היוון ממוצע משוקלל 6.81%

מיליון ש"ח

40,981	סך הנדל"ן להשקעה ליום 31.3.2023
(11,057)	ניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע, נדל"ן בהקמה, דיור מוגן ו-DATA CENTERS
29,924	סה"כ נכסי נדל"ן מניבים
467	NOI בפועל Q1/2023⁽¹⁾
42	תוספת ל-NOI רבעוני עתידי
509	סה"כ NOI Q1/2023 מתוקנן
2,036	NOI שנתי פרופורמה
6.81%	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

