



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי מצגת לשיחת ועידה

דוחות כספיים 30.06.2023

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 30 ביוני 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 לציבור כאמור.

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, FFO ו-NOI, 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.

חברת הנדל"ן הגדולה בישראל

נסחרת בשוק ההון
מאז 2010
30.1% מהון המניות מוחזק
בידי הציבור

כ-87%
משווי הנדל"ן המניב להשקעה
ובהקמה (במאוחד)
מיוחס לנדל"ן בישראל

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

מניית החברה
נכללת במדדי
EPRA

דירוג
(AA+) ע"י S&P-מעלות
(Aa1) ע"י מדרוג-Moody's
שיעור מינוף של כ-37% בלבד,
והון עצמי למאזן של 45%

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

בבעלות החברה נכסים מניבים
בשטח כולל להשכרה של כ-1,381,000 מ"ר⁽¹⁾
ובנוסף 11 פרויקטים בהקמה ותכנון ו-5 פרויקטים של הרחבה והשבחה.



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

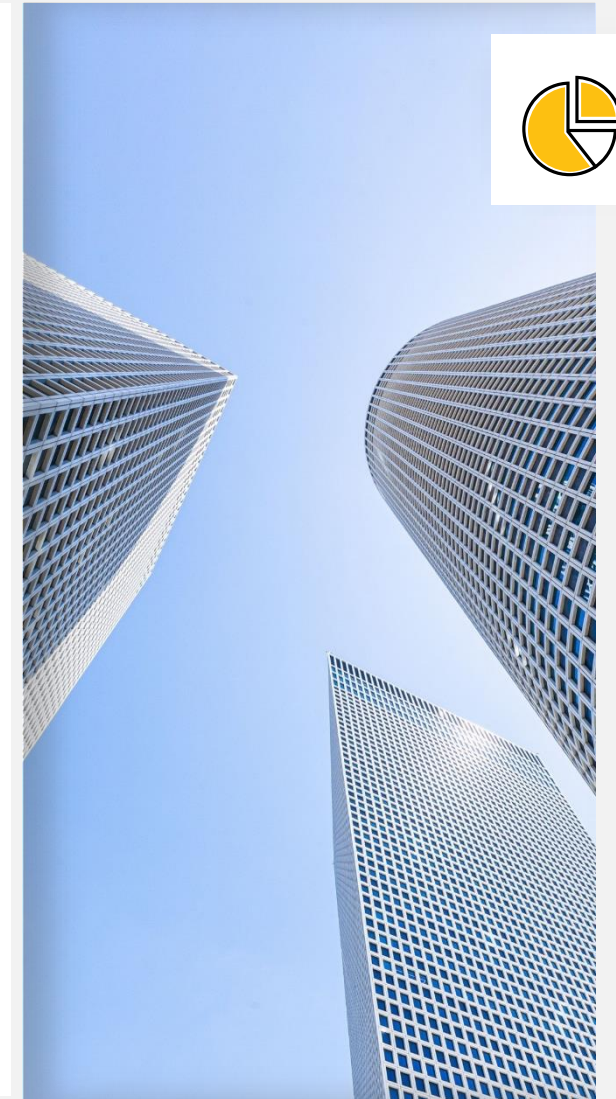
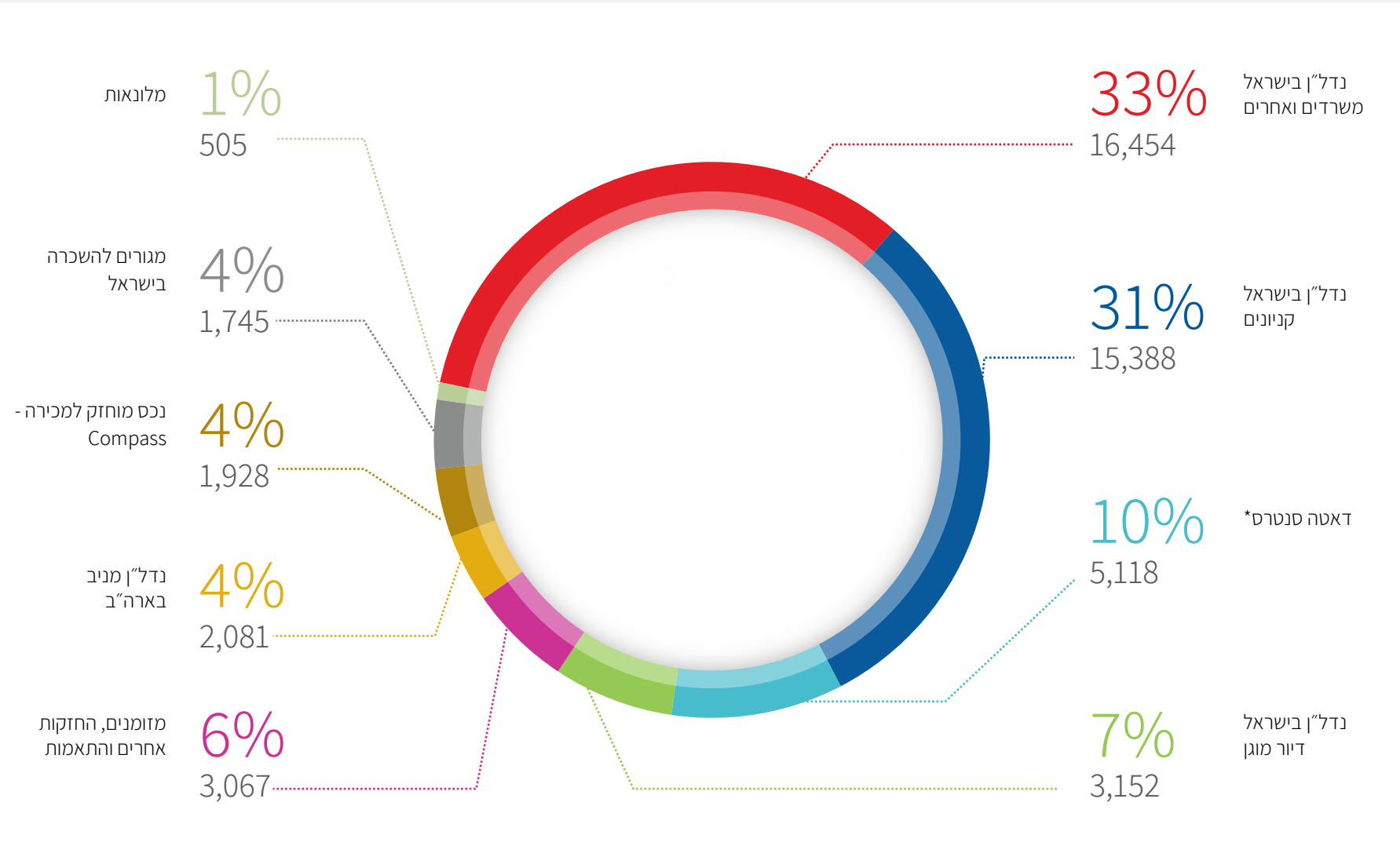
360,000 מ"ר	21 קניונים ומרכזים מסחריים	
632,000 מ"ר	15 משרדים ואחרים בישראל	
245,000 מ"ר	8 נכסי משרדים בחו"ל	
115,000 מ"ר 1,142	4 בתי דיור מוגן יח"ד	
29,000 מ"ר 277	2 נכסי מגורים להשכרה יח"ד	
1,381,000 מ"ר (1) (2) (3)	סה"כ	



(1) נכון ל-30.6.2023. (2) נתוני GLA חלק החברה. (3) לא כולל תחום הדאטה סנטרס.

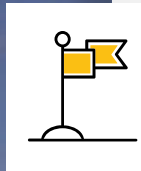
*ביום 20 ביוני 2023, התקשרו שותפיה של החברה בקומפאס בהסכם למכירת החזקות בקומפאס, החברה תצטרף ותמכור את החזקותיה בקומפאס.

קבוצת עזריאלי / מצבת נכסים במיליוני ש"ח⁽¹⁾



(1) מאוחד, ליום 30.6.2023, לפרטים בדבר מבנה החברה ראה סעיף 1.2.1 בפרק א בדוח הכספי.

* ביום 20 ביוני 2023, התקשרו שותפיה של החברה בקומפאס בהסכם למכירת החזקות בקומפאס, החברה תצטרף ותמכור את החזקותיה בקומפאס. הנתונים המוצגים הינם בגין GM בלבד.



דגשים פיננסיים

- NOI⁽²⁾ - הסתכם 559 מיליון ש"ח, גידול של כ-18% ביחס לרבעון המקביל בשנת 2022, עלייה בסגמנטים מסחר, המשרדים והדאטה סנטרס.
- Same Property NOI - גידול של 8% ביחס לרבעון המקביל בשנת 2022.
- FFO⁽¹⁾⁽²⁾ (גישת ההנהלה) - הסתכם ב-357 מיליון ש"ח ביחס ל-331 מיליון ש"ח ברבעון המקביל בשנת 2022, גידול של 8% ביחס לרבעון המקביל בשנת 2022. בנטרול הדיור המוגן הסתכם ב-342 מיליון ש"ח, ביחס ל-309 מיליון ש"ח, גידול של 11% ביחס לרבעון המקביל בשנת 2022

ייזום, השבחות והשקעות

- במהלך הרבעון השקיעה הקבוצה כ-690 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 של 700 מיליון ש"ח





קבוצת עזריאלי

תחומי פעילות

חדשנות והתחדשות



עזריאלי קום.



אפליקציה



Azrieli Gift Card



השבחה ושדרוג הקניונים
ומרכזי המסחר

NOI ברבעון השני לשנת 2023

244 מיליון ש"ח

לעומת הרבעון המקביל אשתקד
205 מיליון ש"ח.

שטח להשכרה

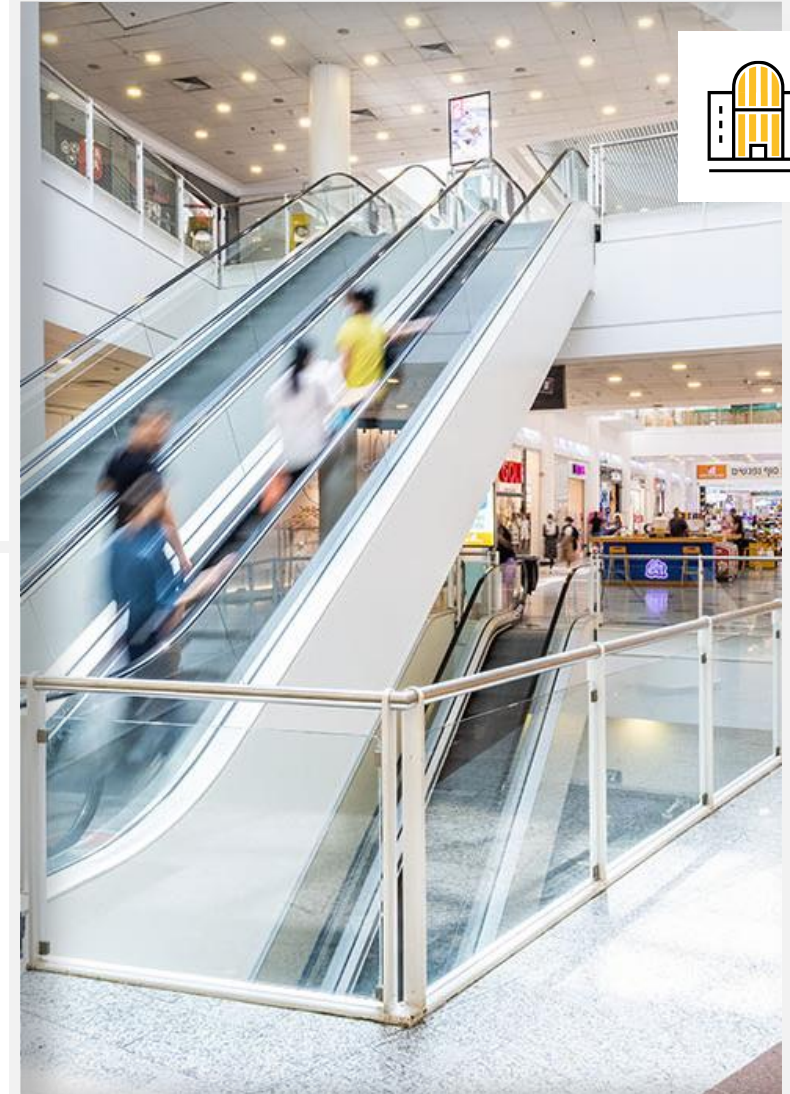
כ-360,000 מ"ר⁽¹⁾

שווי בספרים

כ-15.4
מיליארד ש"ח

שיעור תפוסה ממוצע

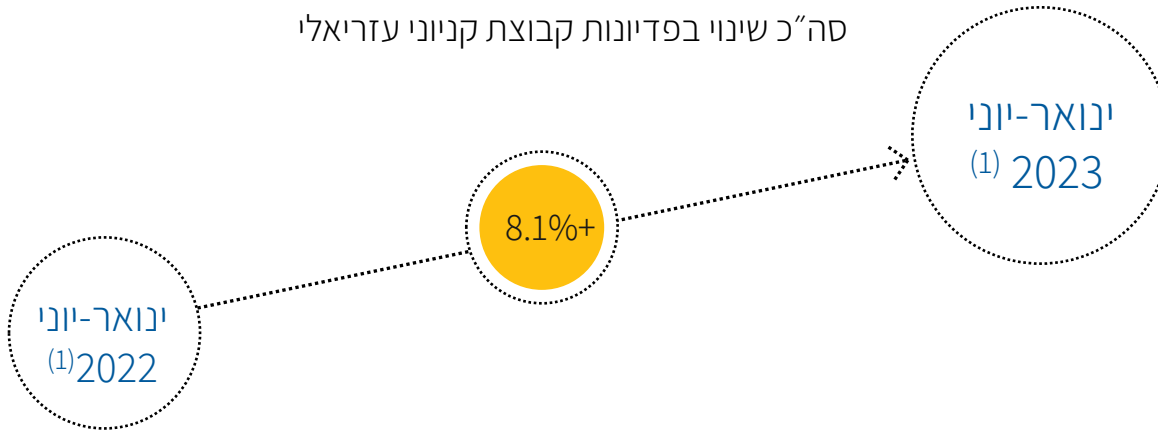
99%⁽²⁾



(1) הנתונים ליום 30.6.2023. נתוני השטחים להשכרה (GLA) חלק החברה.
(2) לא כולל נכסים שבניתם הושלמה ונמצאים בשלבי אכלוס לראשונה.

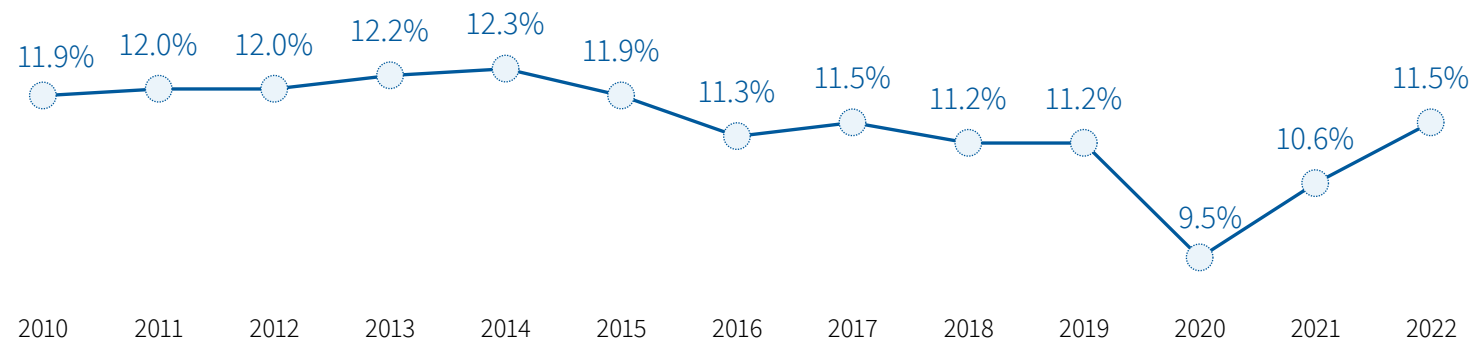
פדיונות/ ועומס שכר דירה לפדיון

סה"כ שינוי בפדיונות קבוצת קניוני עזריאלי



% עומס שכ"ד לפדיון

יחס שכ"ד לפדיון



(1) ללוא קניון עזריאלי אילת שנרכש ביולי 2022. הפדיונות בתקופה של מרץ-יוני 2023 למול מרץ-יוני 2022 עלו ב-4.5%.

חדשנות והתחדשות



קהילה



טכנולוגיה



השבחה ושדרוג המגדלים

NOI ברבעון השני לשנת 2023

204 מיליון ש"ח

לעומת הרבעון המקביל אשתקד
190 מיליון ש"ח.

שטח להשכרה

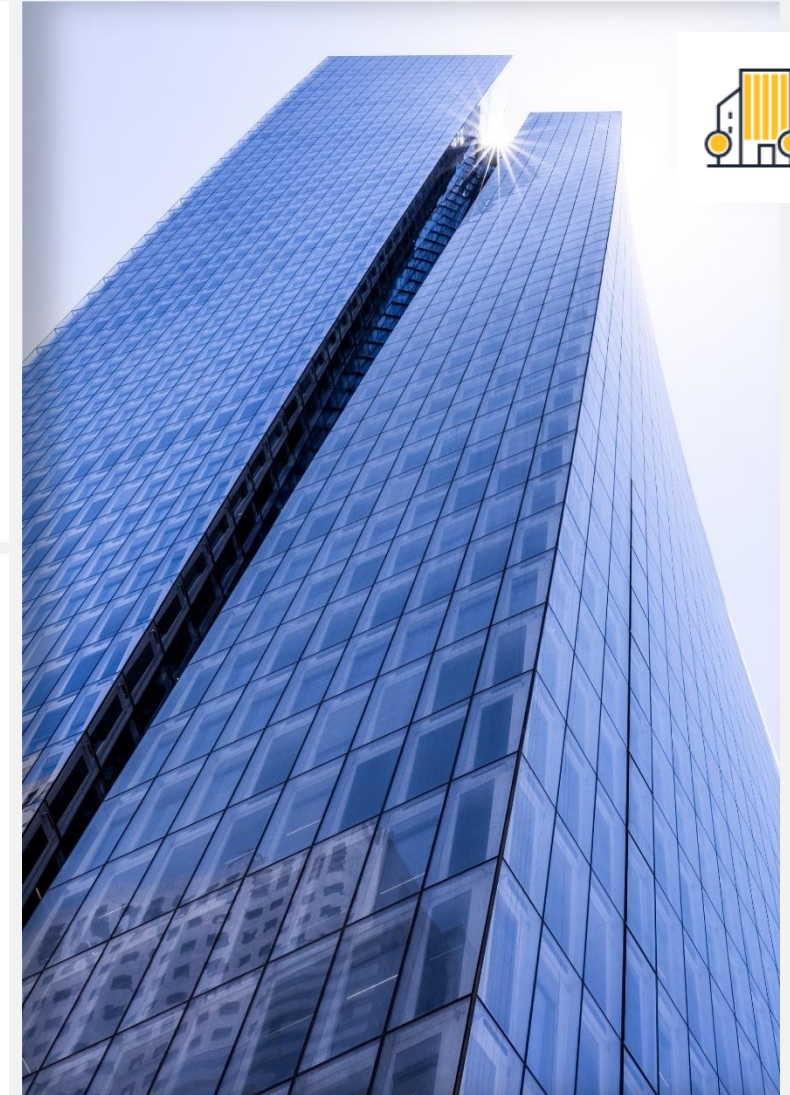
כ-632,000 מ"ר⁽¹⁾

שווי בספרים

כ-16.5 מיליארד ש"ח

שיעור תפוסה ממוצע

98%⁽²⁾



(1) הנתונים ליום 30.6.2023. נתוני השטחים להשכרה (GLA) חלק החברה. (2) לא כולל נכסים שבנייתם הושלמה ונמצאים בשלבי אכלוס לראשונה.



קבוצת עזריאלי / פעילות DATA CENTERS גלובלית - GREEN MOUNTAIN



NOI של חברת GM בלבד ברבעון השני לשנת 2023

26.3 מיליון ש"ח⁽¹⁾

לעומת הרבעון המקביל אשתקד 22.2 מיליון ש"ח.

GM - Contracted NOI / MW

NIS 476M / 141MW

פוטנציאל גידול של האתרים
הקיימים על סך

600MW

חשמל מאנרגיות
מתחדשות

100%

עלויות חשמל

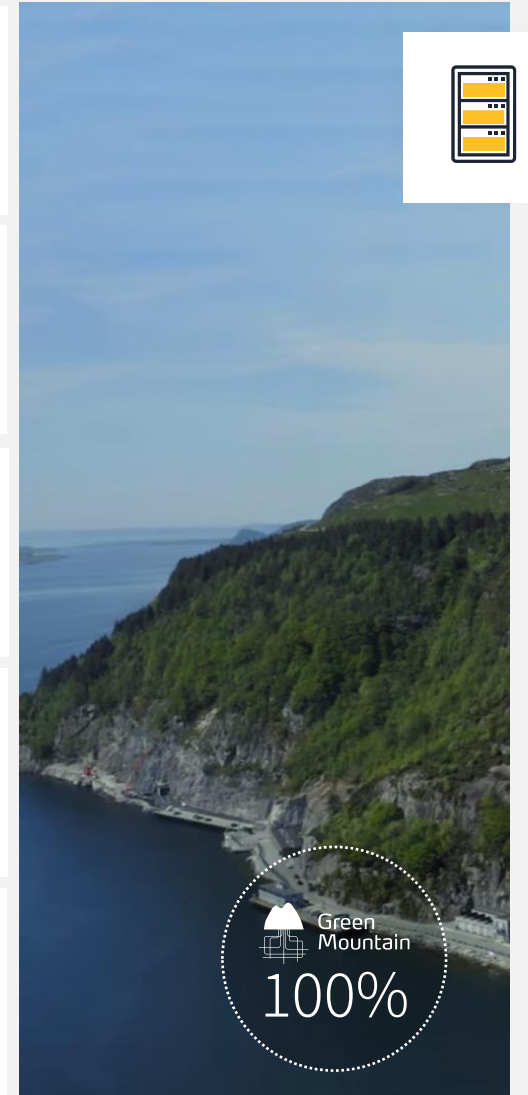
נמוכות

PUE

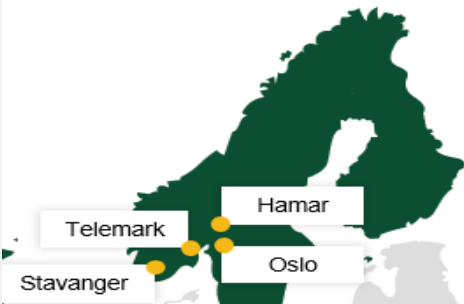
נמוך

co-location הכרה כחברת

מהמובילות באירופה לצד זכייה בפרסים



קבוצת עזריאלי / פעילות DATA CENTERS גלובלית - GREEN MOUNTAIN

Overview ⁽¹⁾	SVG1- Rennesoy	RJU1- RJUKAN	OSL1- Enebakk	OSL1- Hamar
  Campus Overview	 A former NATO ammunition storage facility converted into a unique, high-security colocation mountain hall data center	 Colocation data center located at the nexus of hydro-electric power in a historic region of Norway	 Data center located 20 km outside Norway's capital	 Newest data center located in Norway
Build date	2013	2014,2022	2020,2022,2023	2023
Land lease maturity	~57 Years	Owned	Owned	Owned
Client Type	Hyperscaler / Enterprises	HPC / Enterprises	Hyperscaler / Enterprises	Hyperscaler
Total available capacity	25 MW	40 MW	93 MW	150 MW

קבוצת עזריאלי / פעילות DATA CENTERS גלובלית - GREEN MOUNTAIN

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

40MW (7MW מניב)



לונדון, אנגליה

ב-2 באפריל 2023 נחתם הסכם להקמת שותפות
(50%/50%) בין Green Mountain לחברת אנרגיה
גרמנית (KMW) לצורך הקמת קמפוס בהיקף של

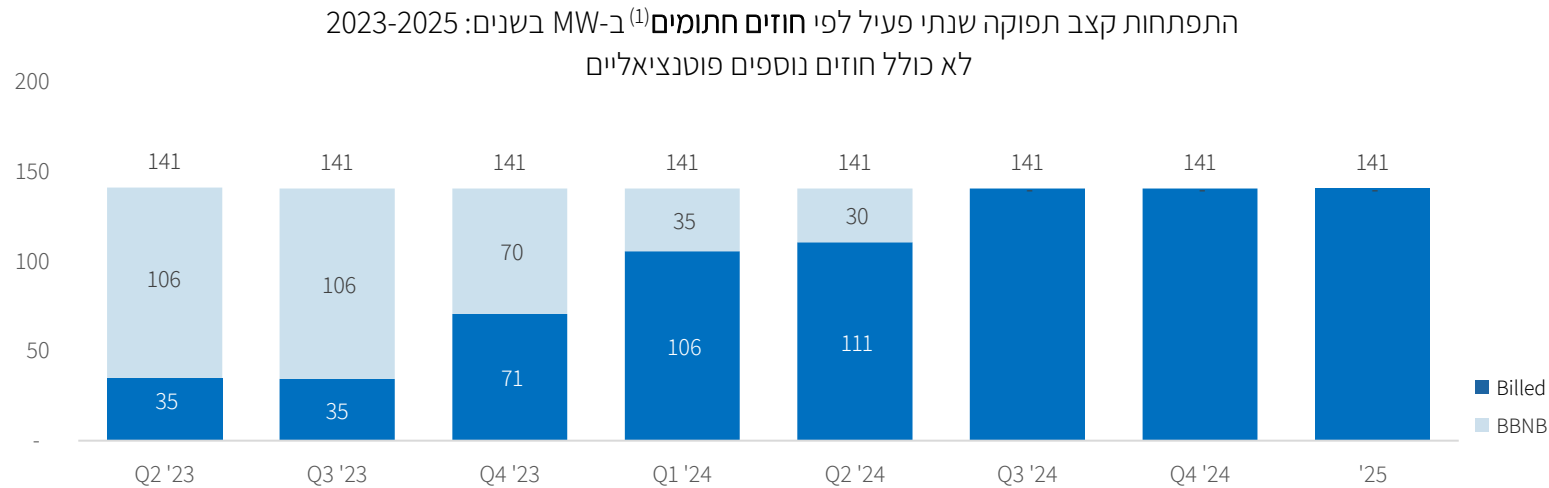
54MW



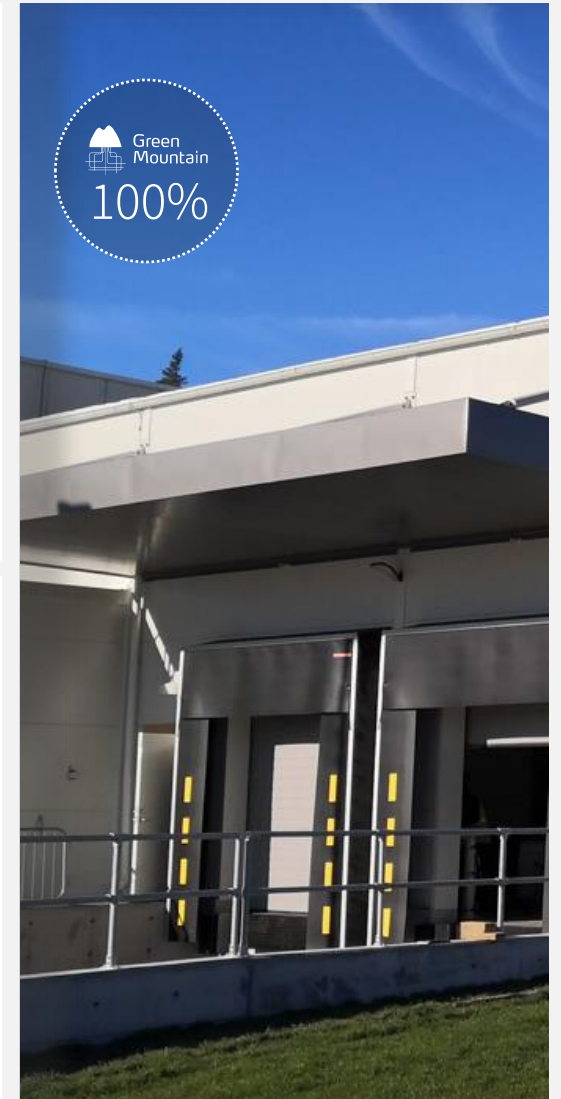
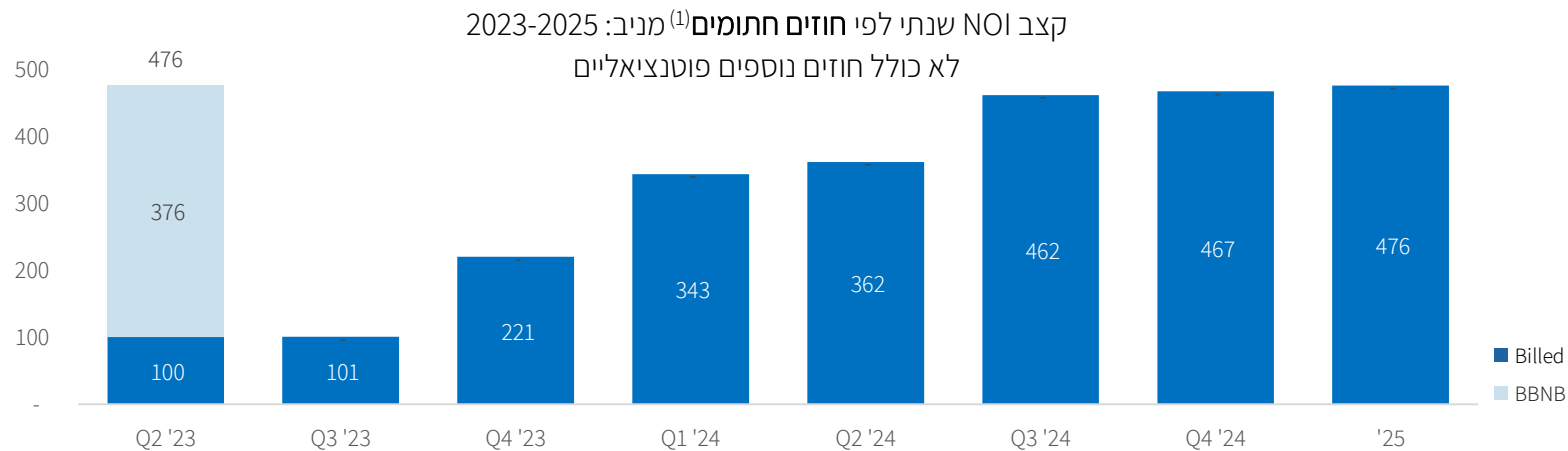
מיינץ, פרנקפורט, גרמניה (הדמיה)

קבוצת עזריאלי / פעילות DATA CENTERS גלובלית – GREEN MOUNTAIN

CAPACITY
(MW)



NOI
(מיליוני ש"ח)



(1) כל הנתונים הינם לפי חוזים שנחתמו עד מועד פרסום הדוח ליום ה-30 יוני 2023. ה-NOI שמוצג כולל הכנסות נוספות ממכירת חשמל בהיקף כספי שנתי של 5-6 מיליון דולר.
(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-30.6.2023 הסכום שנותר להשקיע הינו כ-720 מיליון דולר.

קבוצת עזריאלי / הסכם למימוש החזקות בחברת Compass⁽¹⁾

רווח תזרימי ברוטו⁽²⁾ על ההשקעה

כ-2 מיליארד ש"ח

רווח חשבונאי ברוטו
כ-1.3 מיליארד ש"ח

תמורה ברוטו⁽²⁾ צפויה

כ-3.2 מיליארד ש"ח

כ-880 מיליון דולר



שווי פעילות Compass במכירה

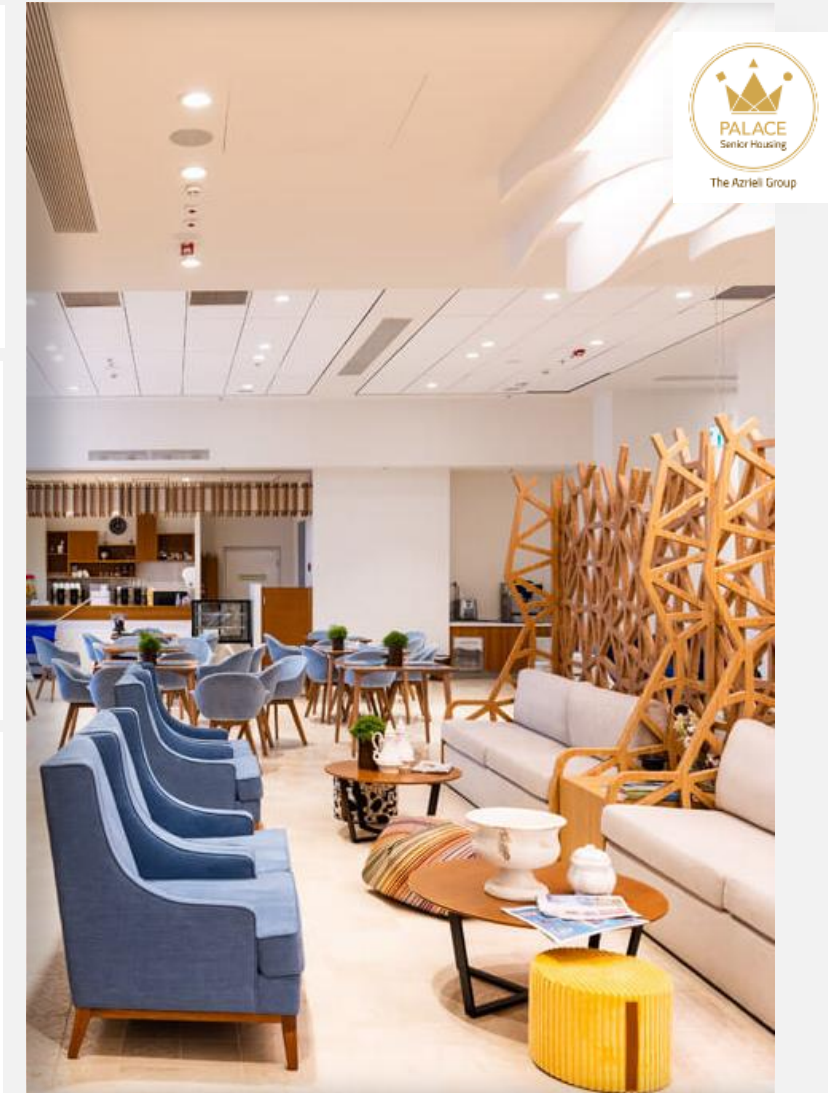
כ-5.7 מיליארד דולר

תשואה שקלית ברוטו⁽²⁾ (IRR)
במועד החתימה על המכירה

כ-40.4%

(1) ביום 20 ביוני 2023, התקשרו שותפיה של החברה בקומפאס בהסכם למכירת החזקות בקומפאס, החברה תצטרף ותמכור את החזקותיה בקומפאס ברוטו=לפני הוצאות מיסים והוצאות עסקה.

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-3.2 מיליארד ש"ח

בתים פעילים

פאלאס תל אביב

231 יח"ד

+4 מחלקות מדיקל

פאלאס מודיעין

239 יח"ד

+4 מחלקות מדיקל

פאלאס רעננה

322 יח"ד

+2 מחלקות מדיקל

פאלאס להבים

350 יח"ד

+2 מחלקות מדיקל

בתים בתכנון וייזום

פאלאס ראשון לציון

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

(1) הנתונים ליום 30.6.2023. נתוני השטחים להשכרה (GLA) חלק החברה. (2) לא כולל נכסים שבנייתם הושלמה ונמצאים בשלבי אכלוס לראשונה.



קבוצת עזריאלי

נכסים בהקמה

קבוצת עזריאלי / תנופת פיתוח



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



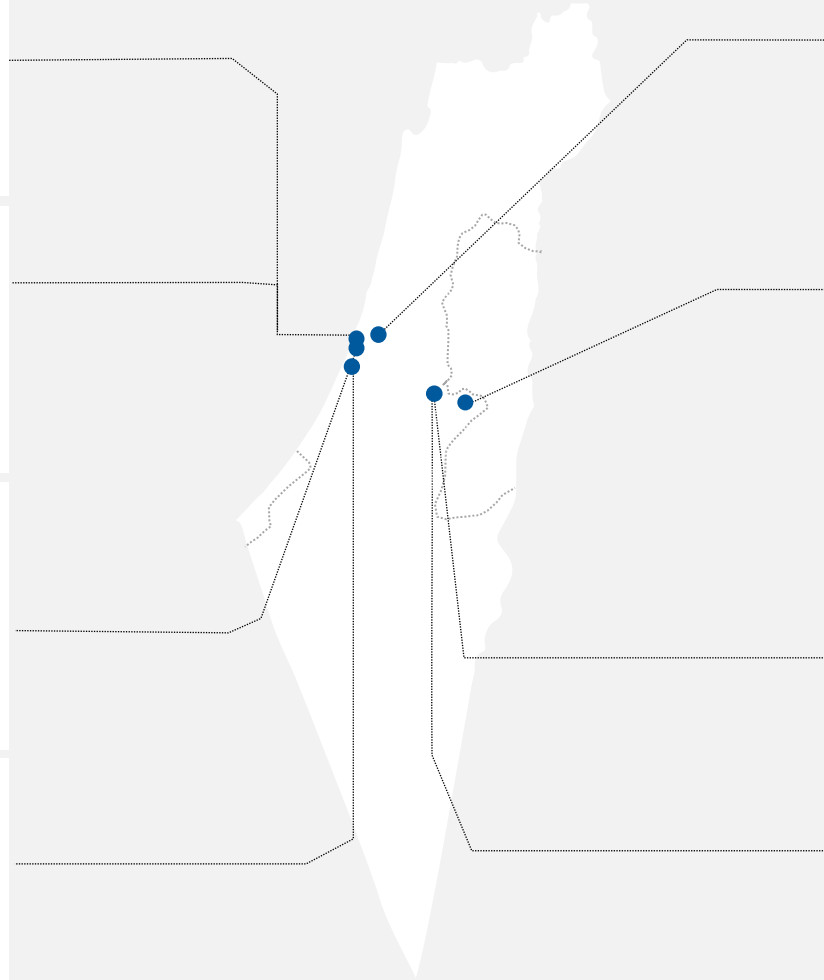
תל אביב
עזריאלי TOWN בניין E
כ-21,000 מ"ר⁽⁴⁾⁽⁵⁾



חולון
פרויקט 3 (לשעבר לודג'יה)
כ-250,000 מ"ר



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



פתח תקווה
קרקע לפיתוח
כ-53,000 מ"ר⁽²⁾



ירושלים
מלון הר ציון
כ-34,000 מ"ר⁽¹⁾



מודיעין
מגרש 21
כ-31,000 מ"ר⁽¹⁾



מודיעין
מגרש 10
כ-37,000 מ"ר

(1) הנתון מהווה היקף זכויות הבנייה במ"ר | (2) החברה פועלת להגדלת זכויות הבנייה לכ-280,000 מ"ר. | (3) התקבל היתר מלא. | (4) זכויות לתוספת בניה שנרכשו במאי 2018 במסגרת רכישת הנכס המניב מבני גזית | (5) החברה פועלת להגדלת זכויות הבנייה בפרויקט לכ-90,520 מ"ר.

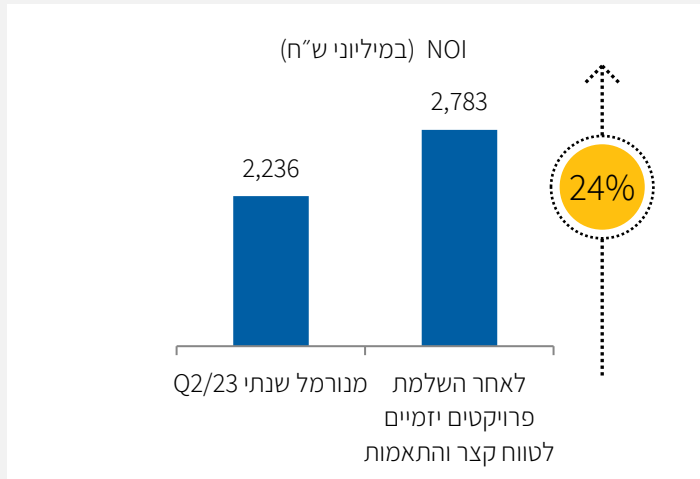


פרויקטים יזמיים / מנוע הצמיחה

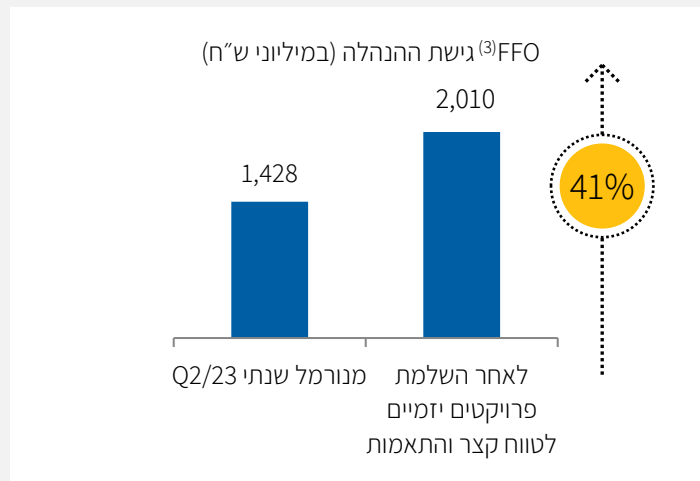
שם הנכס	מיקום	שימוש	שטח להשכרה (2)	מועד סיום משוער	עלות בנייה משוערת כולל קרקע (מלש"ח) (1)
טווח זמן קצר פרויקטים יזמיים בהקמה	מודיעין, מגרש 21		31,000	2023	445-475
	צ'ק פוסט		10,500	2024	140-150
	פאלאס ראשון לציון		37,300 ⁽³⁾	2024	490-510
	סה"כ		78,800		1,075-1,135
טווח זמן בינוני פרויקטים יזמיים	מלון הר ציון		34,000	2025	910-940
	קמפוס סולראדג'		38,000	2025	790-810
	מודיעין, מגרש 10		37,000	2026	570-580
	התרחבות מרכז עזריאלי (תל אביב (ספירלה)		150,000 ⁽³⁾	2027	2,550-2,750
	גליל ים		19,630	2027	380-400
	סה"כ		278,630		5,200-5,480
	סה"כ		357,430		6,275-6,615
שלבי תכנון פרויקטים יזמיים	פרויקט חולון 3 (לשעבר לודז'יה)		250,000 ⁽⁵⁾	טרם נקבע	טרם נקבע
	קרקע פתח תקווה		53,000 ⁽⁴⁾	טרם נקבע	טרם נקבע
	עזריאלי TOWN בניין E		21,000 ⁽⁶⁾	טרם נקבע	טרם נקבע
	סה"כ		324,000		פרויקטים שטרם נקבעה עלות הקמתם
סה"כ			681,430		

(1) העלות ללא היוונים וללא התאמות לשוכרים | (2) בשימושי הדיור המוגן ו/או הדירות להשכרה הנתון מהווה היקף זכויות בניה במ"ר | (3) התקבל היתר בניה | (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 המנוי מבני גזית.

פרויקטים יזמיים / תרומה צפויה* ל-NOI ול-FFO



NOI בפועל ל-Q2-23 מנורמל שנתי	
בנטרול NOI קומפאס	
2,236	
(129)	
2,107	
371	
123	
182	
2,783	
NOI לאחר אכלוס פרויקטים בייזום טווח קצר ותפוסה מלאה	
NOI בפועל ל-Q2-23 מנורמל שנתי בניכוי קומפאס תוספת NOI מגזר DC – (GM בלבד) על בסיס חוזים חתומים** תוספת NOI מפרויקטים יזמיים (1) תוספת בשל אכלוס שטחים פנויים*	



FFO (גישת ההנהלה) בפועל ל-Q2-23 מנורמל שנתי כולל דיור מוגן	
בנטרול FFO קומפאס	
1,428	
50	
1,478	
532	
2,010	
FFO (גישת ההנהלה) לאחר אכלוס פרויקטים בייזום טווח קצר ותפוסה מלאה	
FFO (גישת ההנהלה) בפועל ל-Q2-23 מנורמל שנתי כולל דיור ללא קומפאס תוספת FFO מפרויקטים יזמיים, מגזר DC ואכלוס שטחים פנויים*	

* התחשיבים הנ"ל אינם מהווים תחזית, וההנחה בבסיסם הינה כי שיעור התפוסה הינו בתפוסה מלאה ולפי שכ"ד חודש יוני 2023.

** תחת הנחת עבודה שקומפאס נמכרת ב-GM לפי חוזים שנחתמו עד מועד פרסום הדוח MW 141.

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, חיפה צ'ק פוסט, קמפוס סולאראדג' 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.

(2) לחישוב FFO בשיטת הרשות, ראה שקף 43.

קבוצת עזריאלי / מרכז העסקים הראשי (CBD) של תל אביב



פרויקטים יזמיים / הרחבת קניון עזריאלי ומגדל הספירלה תל אביב



עלות קרקע

כ- 374 מיליון ש"ח

שטח להשכרה

150,000 מ"ר

כולל כ-13,000 מ"ר מסחר להרחבת
קניון עזריאלי תל אביב

שטח קרקע

כ- 8.4 דונם

עלות בנייה משוערת כולל קרקע

2.55-2.75
מיליארד ש"ח

שימושים



מלון



מסחר



משרדים



דיור

מועד סיום משוער

2027

התפתחויות

בחודש יוני 2023, התקבל היתר בניה
עילי ועבודות ההקמה בעיצומן.

פרויקטים יזמיים / הרחבת קניון עזריאלי ומגדל הספירלה ת"א



פרויקטים יזמיים / מגרש 21 (מתחם A) – עירוב שימושים



11,500m²

משרדים



3,700m²

מסחר



80

יחידות דיור
להשכרה



85

חדרי מלון



פרויקטים יזמיים / מגרש 10 (מתחם B)



8,000m²

מתחם כללית
מדיקל (הכלול)
בשטחי המשרדים
(והמסחר)



מעלית/דרגנוע/
מדרגות המחברות
לקניון ולמתחם A



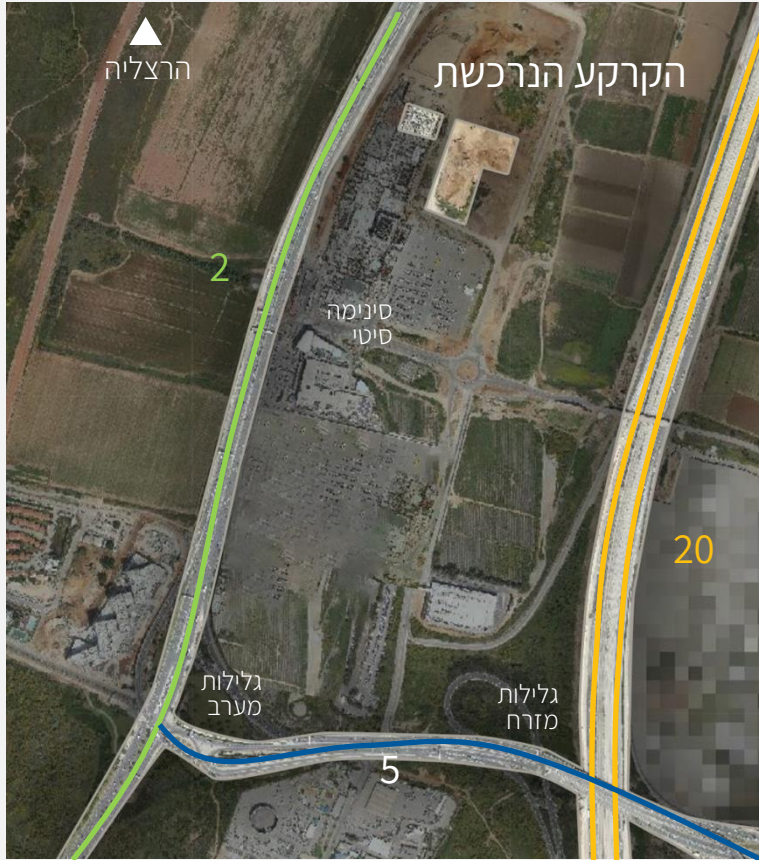
±37,000m²

משרדים ומסחר



מרכז שוקק עם מבני תעסוקה
ומסחר ורשת בתי קולנוע –
כ-14 אולמות בשטח
של 5,000 מ"ר

פרויקטים יזמיים / SolarEdge בהרצליה



שטח קרקע
כ-26 דונם
בהרצליה

היקף ההשקעה⁽¹⁾
990 מיליון ש"ח
SolarEdge בקמפוס (כולל קרקע)

שטח קמפוס משרדים
כ-38,000 מ"ר
ומרתפי חניה

העבודות באתר החלו ברבעון
השני של שנת
2022

הנכס יושכר
ל- solar edge
לתקופה של 15 שנים עם אופציות להארכה
לתקופה כוללת של 24 שנים ו-11 חודשים.

העסקה הושלמה⁽²⁾
ינואר 2022

זכויות נוספות

- יתרת קרקע זמינה לבניה בהיקף כ-9 דונם.
- בכוונת הקבוצה לפתח שטחים נוספים למסחר ותעסוקה.
- בכוונת החברה לקדם תב"ע לתוספת זכויות בשטח האמור.

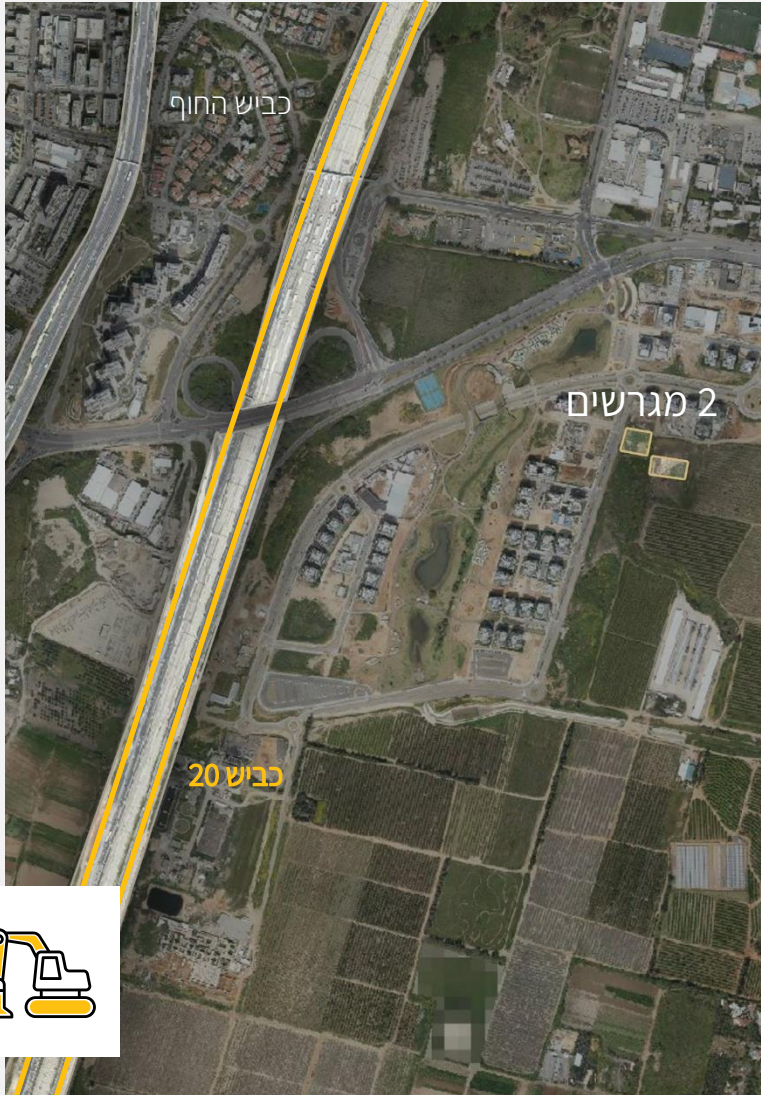
ה-NOI⁽¹⁾ המיוחס לקמפוס
צפוי להסתכם

בכ-70 מיליון ש"ח
בשנה



(1) כולל הקצב השקעות (TI) ולאחר הצמדות למדד.
(2) רכישת חברה הזכאית לקבל מרשות מקרקעי ישראל זכויות חכירה בקרקעות המצויות במתחם צפון גלילות.

פרויקטים יזמיים / גליל ים – דיור להשכרה



שטח להשכרה
630 מ"ר מסחר
19,000 מ"ר דיור למגורים (147) יח"ד

שטח קרקע
כ-5.2 דונם
על פני שני מגרשים סמוכים

עלות בנייה משוערת כולל קרקע
כ-380 מיליון ש"ח

מחיר קרקע ליחידת דיור
כ-710 אלפי ש"ח

שימושים
מסחר דיור

מועד סיום משוער
2027

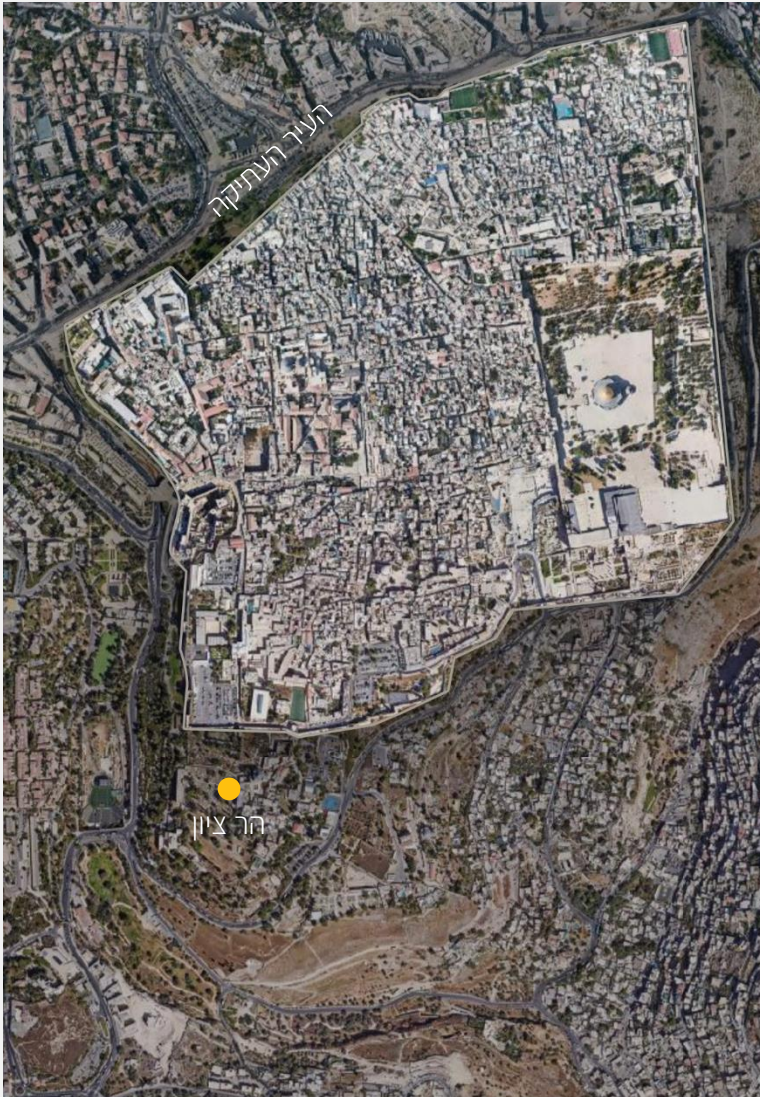
ייעוד הקרקע

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

דירה להשכיר

50% מיחידות הדיור בפרויקט יושכרו בשכר דירה מפקח
80% משכר הדירה בשוק החופשי

קבוצת עזריאלי / מלון הר ציון - ירושלים



שטח בנוי מתוכנן לפי תב"ע
מאושרת

34,000 מ"ר

עד 350 חדרים

שטח קרקע

כ-13 דונם

עלות רכישה

כ-275 מיליון ש"ח

עלות בנייה משוערת

635-665

מיליון ש"ח

בכוונת הקבוצה לשפץ

מדירוג B לדירוג A+

את המלון ולהרחיבו בהתאם לתב"ע
החלה על המגרש

מועד סיום משוער

2025

בימים אלו מתבצעות
עבודות חפירה ודיפון

שימושים



מלון



ספא



ברכת שחיה



מועדון בריאות



אולמות כנסים
ואירועים



מוזיאון הרכבל



מסעדות



חנויות

שימושים נוספים

היתר בניה לכלל המלון אושר בתנאים והחברה פועלת למילוי

התפתחויות

קבוצת עזריאלי / מלון הר ציון - ירושלים

הדמיית המלון לאחר ההרחבה המתוכננת



סך הכל	שטחים עתידיים ⁽¹⁾	בניינים קיימים לשימור (לבנייה מחדש)	בניינים קיימים לשימור	
24,275	16,575	4,245	3,455	שטח עיקרי
24,980	21,070 ⁽²⁾	2,835	1,075	שטח שירות
49,225	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 נכס	מיקום	פרויקט בנכס	סטטוס הליך	תוספת שטח ברוטו	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 מ"ר ⁽¹⁾	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	



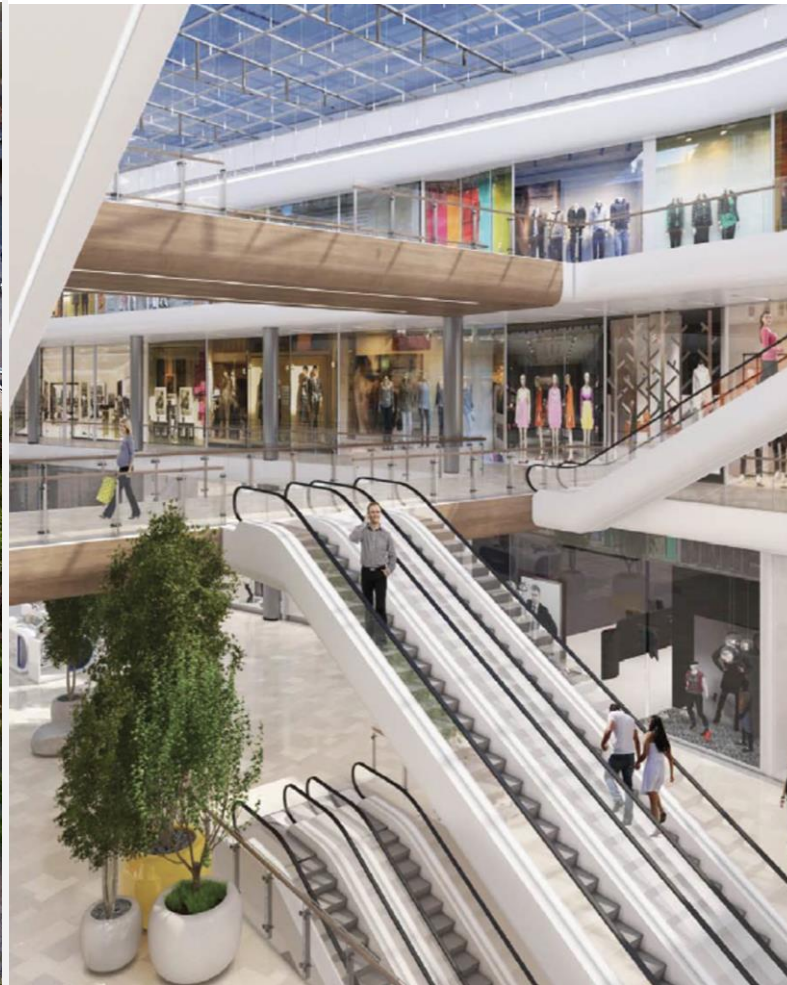
(1) כולל תוספת זכויות בגין נכס מניב סמוך.

פרויקטים יזמיים / שדרוג נכסים קיימים

מרכז עזריאלי ת"א, גג הקניון | הדמיה



קניון עזריאלי גבעתיים | הדמיה



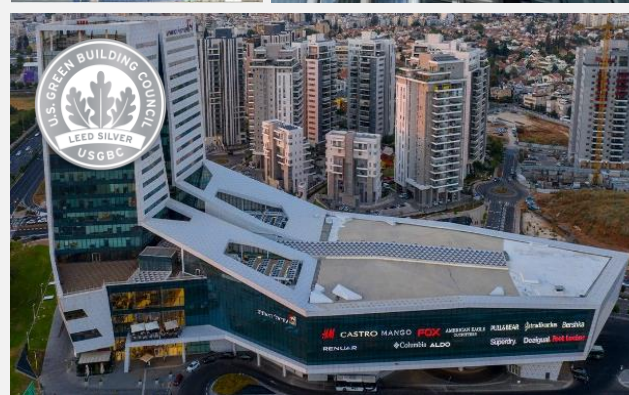
קניון עזריאלי חולון | שדרה מרכזית ו-סקוילייט



פרויקטים בתכנון ובבניה



פרויקטים קיימים



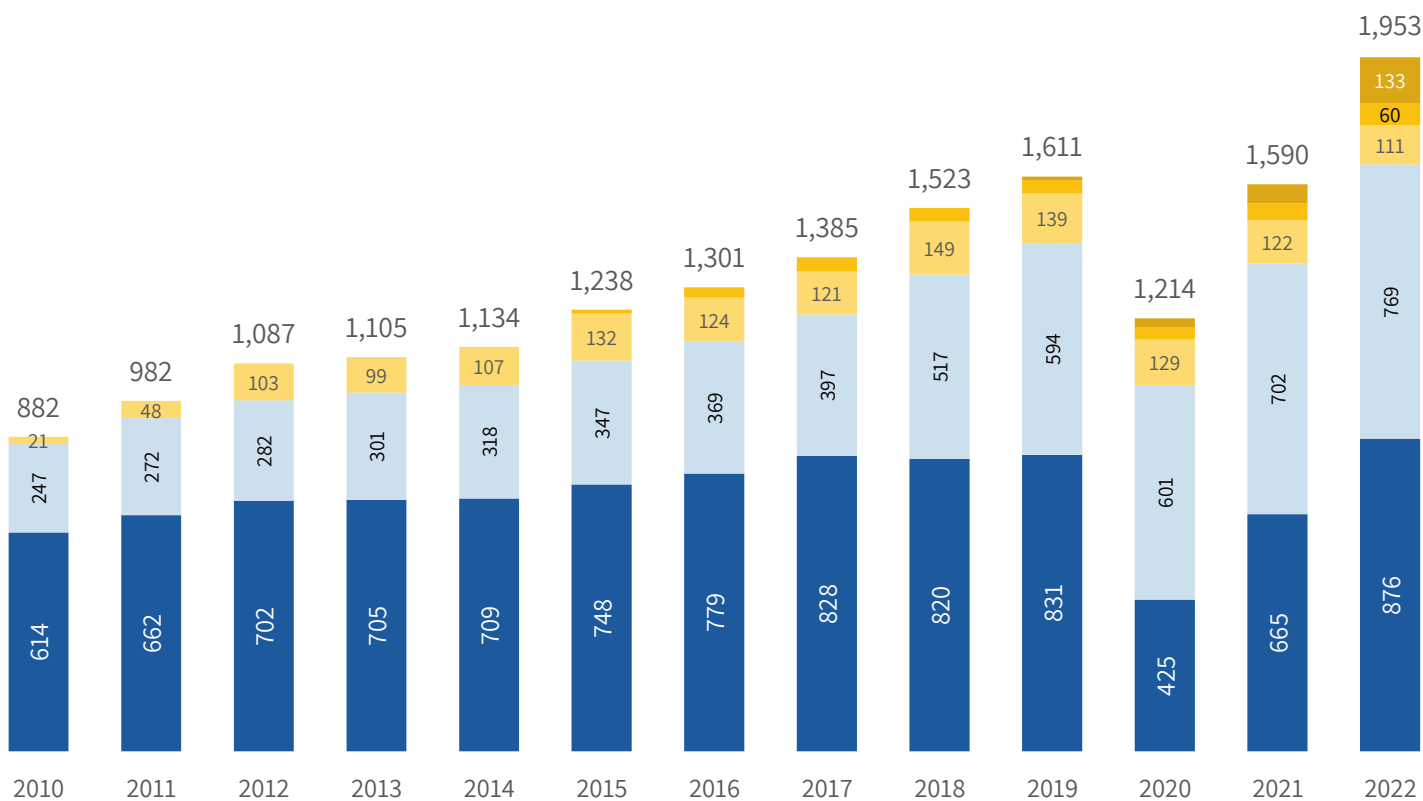


קבוצת עזריאלי

נתונים פיננסיים

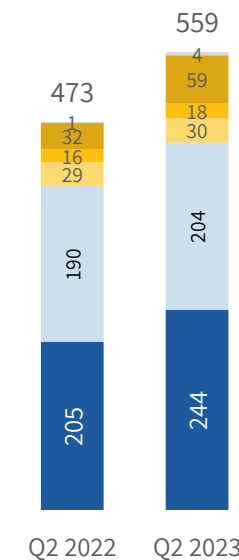


NOI שנתי (מיליון ש"ח)

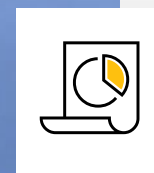


NOI רבעוני (1)
(מיליון ש"ח)

+18%



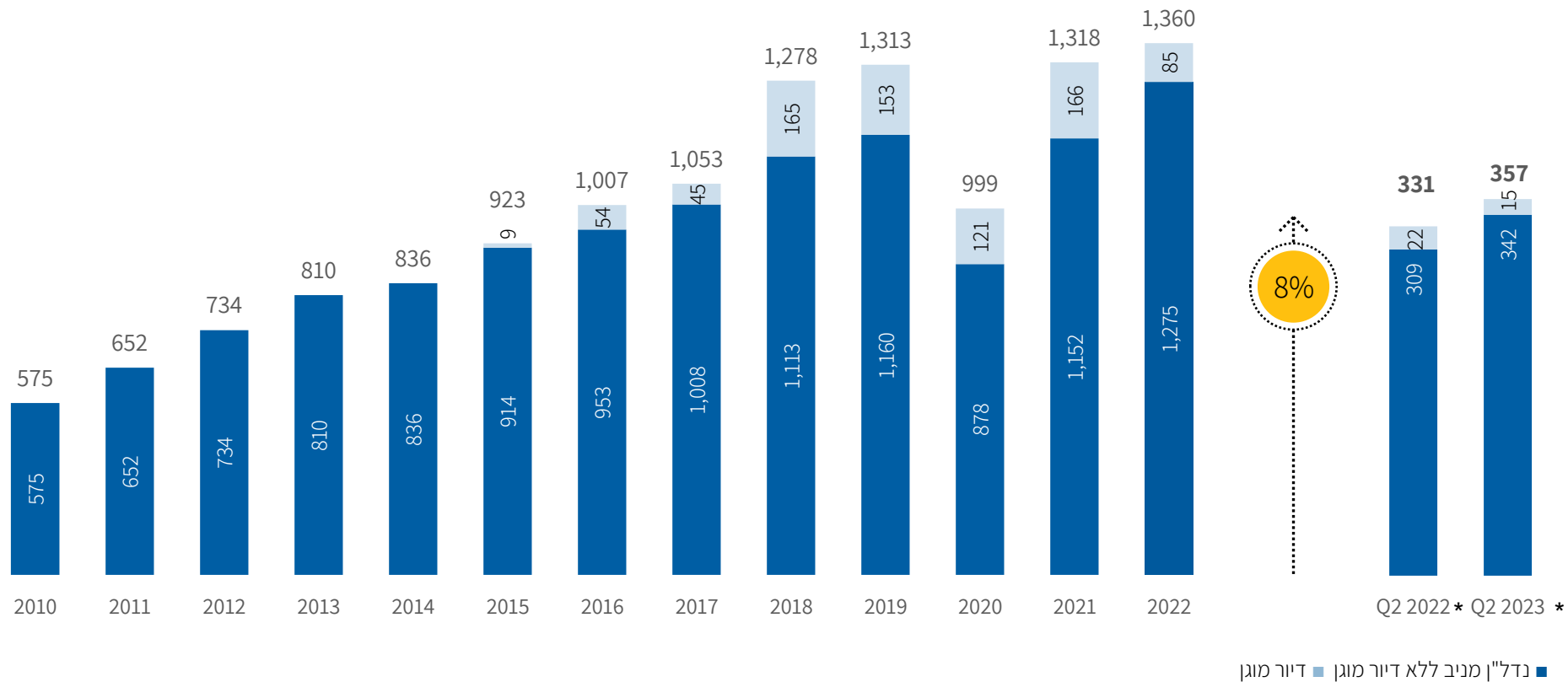
■ קניונים ושטחי מסחר ■ משרדים ואחרים ■ נכסים מניבים בארה"ב ■ דיור מוגן ■ דאטה סנטרס ■ מגורים להשכרה



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) לפרטים בדבר אופן חישוב ה-FFO ראה סעיף 2.7 בדוח הדירקטוריון. (2) לחישוב FFO בשיטת הרשות, ראה שקף 43.
* לתוצאות חברת Compass ראה שקף 37.

קבוצת עזריאלי / נתוני NOI ו-FFO בנטרול תוצאות חברת Compass

FFO		NOI		מיליוני ש"ח
Q2 2022	Q2 2023	Q2 2022	Q2 2023	
331	357	473	559	קבוצת עזריאלי – מאוחד
(6)	(13)	10	32	Compass
337	370	463	527	קבוצת עזריאלי בנטרול תוצאות Compass

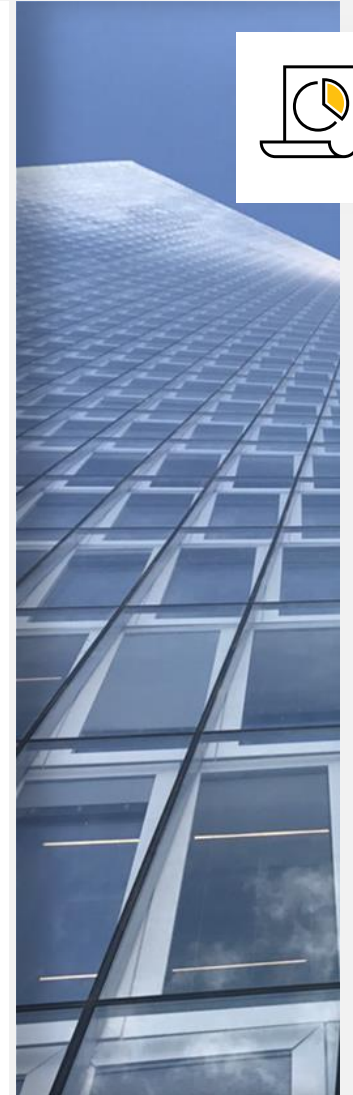
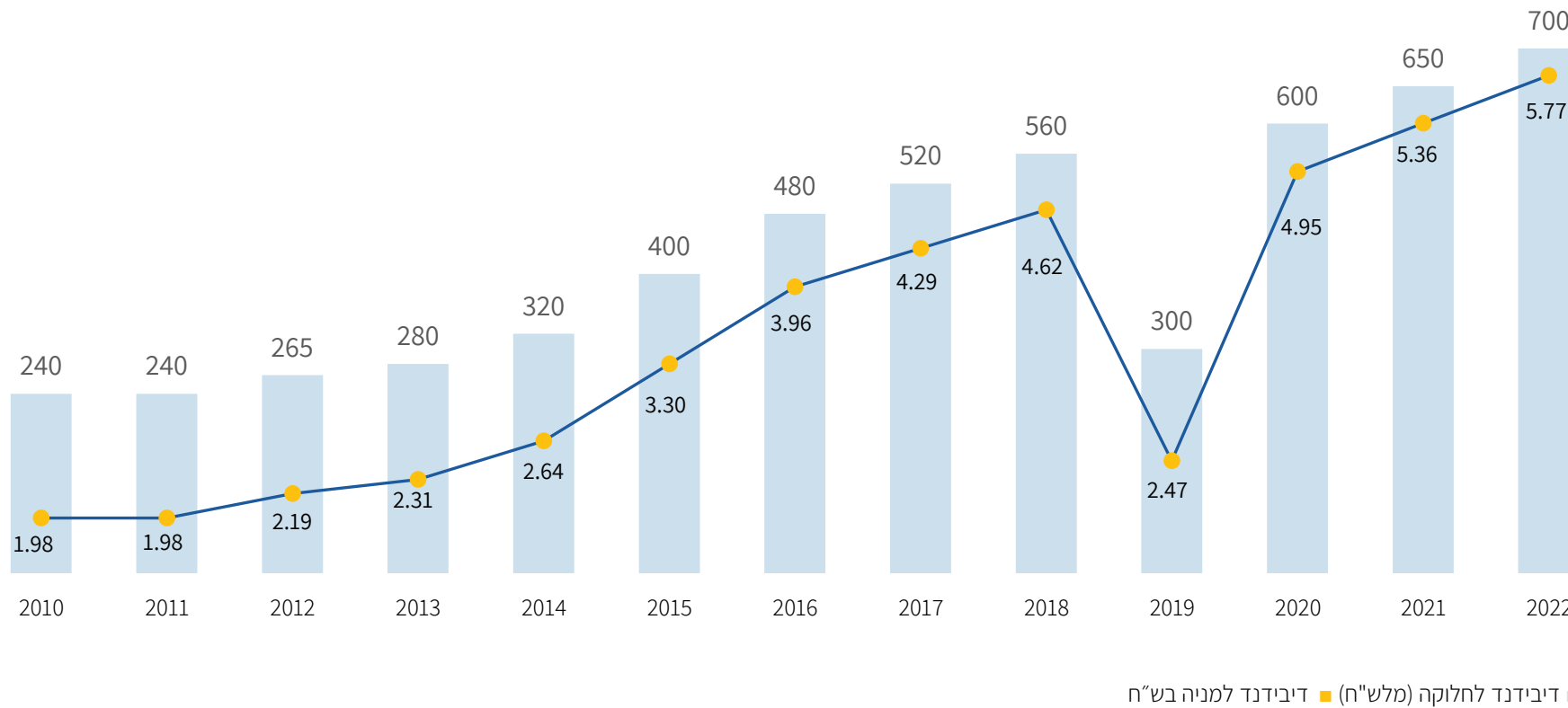
גידול של 10%



(1) לפרטים בדבר אופן חישוב ה-FFO ראה סעיף 2.7 בדוח הדירקטוריון. (2) לחישוב FFO בשיטת הרשות, ראה שקף 43.
תרומתה של חברת Compass בתוצאות ה-FFO ב-H1-23 הסתכמה בתרומה שלילית של 32 מיליוני ש"ח וב-H1-22 תרומה שלילית של 13 מיליוני ש"ח

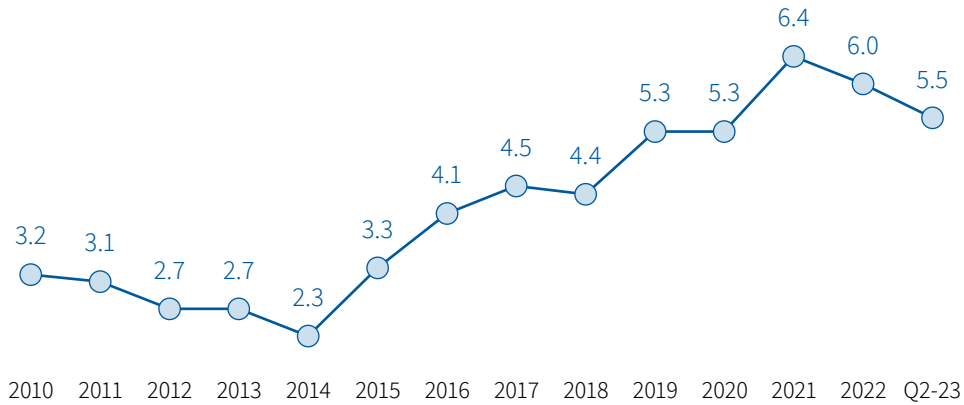
חלוקת דיבידנד / עקבית ובמגמת עלייה

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





הארכת משך חיי חוב ממוצע⁽²⁾



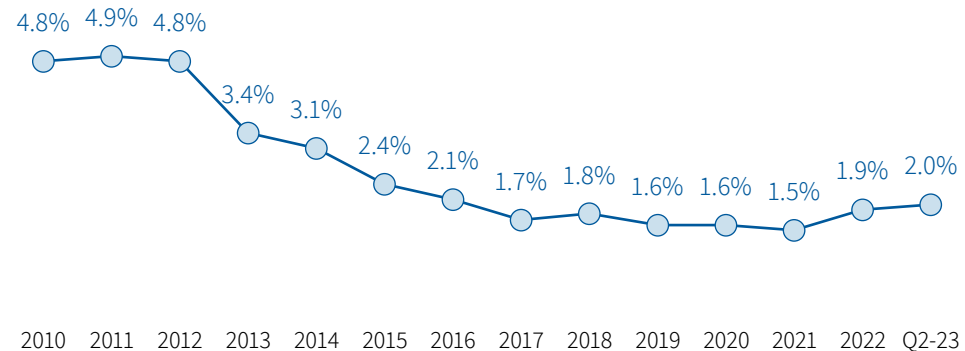
עוצמה פיננסית⁽¹⁾

- מינוף נמוך – חוב פיננסי נטו למאזן של כ-37%
- הון עצמי למאזן – כ-45%
- מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ-1.3 מיליארד ש"ח (כ-2.2 מיליארד ש"ח כולל מניות בל"ל)
- נכסים לא משועבדים בהיקף של כ-35 מיליארד ש"ח

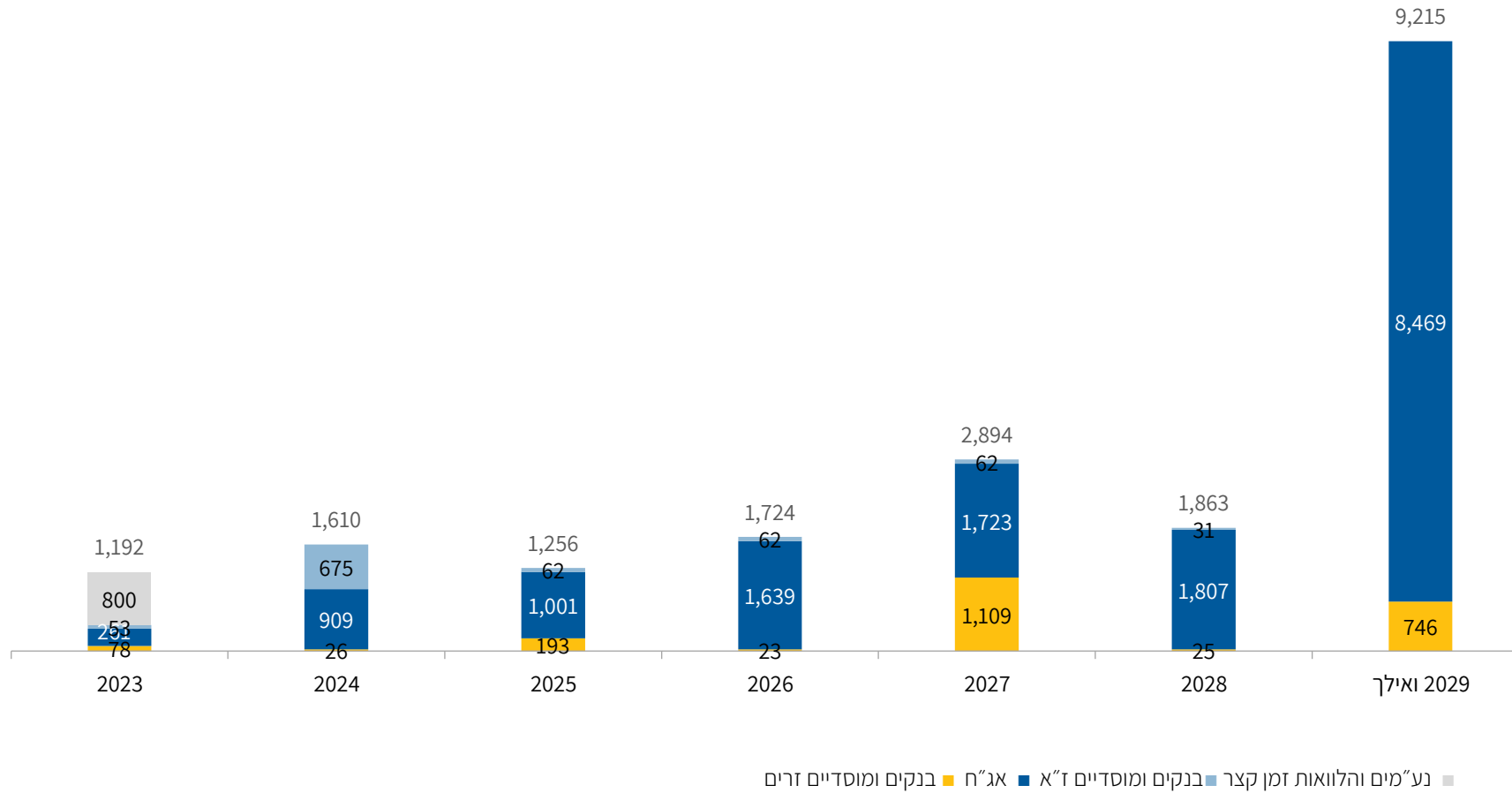
פילוח חוב לפי מלווים



הורדת הריבית הממוצעת האפקטיבית לאורך השנים⁽²⁾

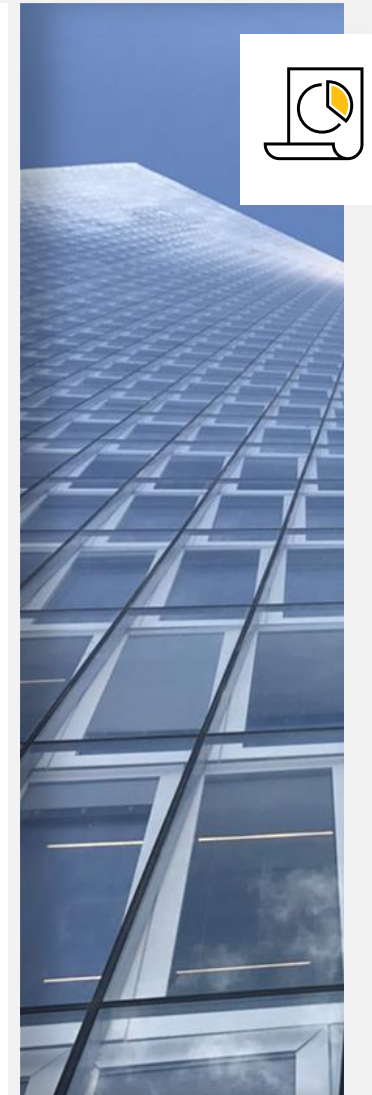


(1) הנתונים הינם ליום 30.6.2023. (2) הנתונים הינם ליום האחרון בשנה / בתקופה המדווחת. הריבית הממוצעת ל-Q2-23 ללא פעילות חו"ל עומדת על שיעור של 1.5%.



תמצית תוצאות הדוחות הכספיים (מיליוני ש"ח)

מאוחד	מאוחד	מאוחד	
2022	Q2 2022	Q2 2023	
2,690	648	735	הכנסות שכירות, דמי ניהול והחזקה ומכירות
1,953	473	559	NOI
-	471	509	Same-property NOI
1,360	331	357	FFO (גישת ההנהלה) המיוחס לפעילות הנדל"ן(1)
548	59	127	FFO (גישת הרשות) המיוחס לפעילות הנדל"ן(2)
1,481	601	491	שינוי בשווי ערך נדל"ן להשקעה
1,792	803	419	רווח נקי, כולל מיעוט
1,797	802	418	רווח נקי, מיוחס לבעלי המניות
1,965	839	510	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 43.

תמצית נתונים מאזניים (מיליוני ש"ח)

מאוחד 31.12.2022	מאוחד 30.06.2023	
3,408	1,252	מזומנים, נ"ע ופיקדונות
19,329	19,754	חוב פיננסי, ברוטו
15,921	18,502	חוב פיננסי, נטו ⁽¹⁾
33%	37%	חוב פיננסי נטו למאזן
1,030	971	נכסים פיננסיים (בעיקר מניות בנק לאומי)
39,380	42,072	שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה
22,073	22,212	הון עצמי (ללא מיעוט)
46%	45%	הון עצמי למאזן
48,474	49,438	סך המאזן
182.0	183.2	הון עצמי למניה (ש)
221	224	EPRA NRV מניה (ש) ⁽²⁾



(1) לא כולל נכסים פיננסיים (מניות בנק לאומי). (2) לא כולל את מלוא מרכיב הרווח הצפוי בגין הפרויקטים היזמיים.

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

FFO⁽²⁾ (גישת ההנהלה) לרבעון 2 2023 המיוחס לפעילות הנדל"ן – 357 מיליון ש"ח

מיליון ש"ח	Q2 2023
NOI	559
הנהלה וכלליות מכירה ושיווק	(67)
פחת והפחתות	4
NOI של חברה כלולה	(32)
EBITDA	464
הוצאות מימון, נטו	(316)
תשלומי מיסים שוטפים	(21)
FFO (גישת הרשות)	127
FFO של חברה כלולה	(13)
הפרשי הצמדה והפרשי שער על נכסים והתחייבויות (בניכוי השפעת המס)	241
תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים	15
בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים	(13)
FFO (גישת ההנהלה)	357

שיעור היוון ממוצע משוקלל 6.81%

מיליון ש"ח	סך הנדל"ן להשקעה ליום 30.6.2023
42,211	ניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע, נדל"ן בהקמה, דיור מוגן ו-DATA CENTERS
(11,925)	סה"כ נכסי נדל"ן מניבים
30,286	NOI בפועל Q2/2023 ⁽¹⁾
477	תוספת ל-NOI רבעוני עתידי
39	סה"כ NOI Q2/2023 מתוקנן
516	NOI שנתי פרופורמה
2,064	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (cap rate) כולל שטחים פנויים
6.81%	



(1) לא כולל דיור מוגן (שיעור ההיוון המשוקלל של הדיור המוגן למועד הדוח הינו 8.25%), ולא כולל ב-DATA CENTERS ומגורים להשכרה. (2) לפרטים בדבר אופן חישוב ה-FFO ראה סעיף 2.7 בדוח הדירקטוריון.

סיכום / מובילות חדשנות ועוצמה



המשך צמיחה בפרמטרים העיקריים
בתחום הליבה (FFO, NOI)



עוצמה וחוסן פיננסי יוצא דופן



רוב פעילות החברה בישראל



תפוסה גבוהה לאורך זמן

מנועי צמיחה משמעותיים:

- גידול אורגני
- ייזום ופיתוח נכסים חדשים
- רכישת נכסים מניבים וקרקעות לייזום עתידי
- תחומי פעילות חדשים בתחום הנדל"ן
- חדשנות



קבוצת עזריאלי

תודה רבה
