

קבוצת עזריאלי מפרסמת את תוצאות הרבעון הרביעי ושנת 2023

לראשונה, ה-NOI והרווח הנקי השנתיים חצו את רף ה-2 מיליארד ש"ח

ה-NOI גדל בשנת 2023 בכ-8% והסתכם בכ-2,113 מיליון ש"ח; בנטרול הוצאה חד פעמית בגין ההקלות שהוענקו לשוכרים, ה-NOI היה עומד על 2,148 מיליון ש"ח, גידול של 10%

ה-FFO גדל בשנת 2023 בכ-7% והסתכם בכ-1,461 מיליון ש"ח. ה-FFO ללא דיור מוגן גדל בכ-7% והסתכם בכ-1,358 מיליון ש"ח

בעקבות השלמת העסקה למכירת Compass הגדילה הקבוצה את הדיבידנד המתוכנן ותחלק סך של כ-1 מיליארד ש"ח

דנה עזריאלי, יו"ר קבוצת עזריאלי: "שנת 2023 הייתה שנה מאתגרת עבור החברה הישראלית, עוד בטרם פרצה מלחמת חרבות ברזל. חרף זאת, אנו מסיימים את השנה עם המשך צמיחה בכל הפרמטרים, ורואים בכך עדות מוחשית לעוצמתה ולמעמדה המוביל של הקבוצה. דווקא בעת הזו, אנו מקפידים לשמור על שגרה ככל הניתן, ולשמר את האיתנות הכלכלית, העסקית והחברתית של הקבוצה מתוך אמונה עמוקה בכלכלה ובחברה הישראלית ובהסתכלות קדימה לפיתוח עתידי של תחומי פעילות הקבוצה.

השנה הצגנו בדוחות NOI של כ-2.1 מיליארד שקל, המהווה גידול של כ-31% ב-5 השנים האחרונות, ומייצג את הדרך הארוכה והמוצלחת שבצענו בתקופה זו, הכוללת שיפור בביצועים בכל התחומים.

קבוצת עזריאלי מחויבת להמשיך בבניית הארץ, בייזום פרויקטים בישראל ובהרחבת פרויקטים קיימים, בהיקף של מעל ל-1 מיליון מ"ר, תוך התנהלות שקולה ואחראית כפי שעשינו תמיד. אנו מתקדמים במרץ עם בנייתו של מגדל הספירלה, פרויקט הדגל שלנו שצפוי לשנות את קו הרקיע של תל אביב ובימים הקרובים נשיק פרויקט חדשני ומלהיב במע"ר מודיעין שמביא לידי ביטוי באופן מיטבי את תפיסת עירוב השימושים שמאפיינת את קבוצת עזריאלי בשנים האחרונות.

מפרוץ מלחמת חרבות ברזל, יזמנו סיוע ותרומות בהיקף של מיליוני שקלים ואלפי שעות התנדבות במגוון פעילויות, לצורך תמיכה בקהילה ובחברה בשעה קריטית זו בה מצויה מדינת ישראל. אנו תקווה לימים טובים יותר, לחזרתם בשלום של כוחות הבטחון ולשחרורם של כל החטופים."

אייל חנקין, מנכ"ל קבוצת עזריאלי: "אנו מסכמים שנה מלאת פעילות עם המשך צמיחה, כאשר תוצאות הרבעון הרביעי הושפעו בצורה מתונה יחסית מההקלות שנתנו לשוכרים שלנו בקניונים, על רקע מלחמת חרבות ברזל. אנו מציגים בשנת 2023 תוצאות טובות, למרות ההקלות שניתנו, ורואים בכך עדות חזקה לאיכות החברה ונכסיה. אנו גאים ביכולתנו לשמור על עוצמה זו, גם בתנאים אלה של אי וודאות. פעילויות הקבוצה במגזרי הקניונים והמשרדים הציגו במהלך השנה תוצאות יפות ותפוסות גבוהות, ובנטרול ההקלות שהענקנו לשוכרים, הצמיחה בשנת 2023 הינה דו ספרתית בפרמטרים המרכזיים. תחום ה-Data Centers ממשיך לצבור תאוצה באמצעות פעילות חברת ה-*Green Mountain*, ולהוות מנוע צמיחה משמעותי. אנו מזהים הזדמנויות רבות בתחום ומאמינים ביכולתנו לייצר ערך משמעותי עבור בעלי המניות שלנו במגזר זה, לצד המהלכים הרבים שאנו ממשיכים לקדם בשאר תחומי הליבה של הקבוצה."

קבוצת עזריאלי בע"מ

דגשים פיננסיים לרבעון הרביעי לשנת 2023

- ה-**NOI ברבעון** הסתכם בכ-494 מיליון ש"ח לעומת כ-511 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, קיטון של כ-3%. הקיטון נובע בעיקר מהקלות שניתנו לשוכרים במגזר הקניונים לאור המלחמה בסך של כ-35 מיליון ש"ח וכן מאי הכללת תוצאותיה של Compass אשר נמכרה במהלך אוקטובר. הקיטון קוזז בחלקו מגידול ב-**NOI** במגזר המשרדים.
- ה-**Same Property NOI** קטן ברבעון בכ-1%, בעיקר כתוצאה מההקלות שניתנו במגזר הקניונים עקב המלחמה.
- ה-**FFO ללא תרומת הדיור המוגן** הסתכם ברבעון בכ-314 מיליון ש"ח לעומת כ-335 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, קיטון של כ-6%. **סך ה-FFO** הסתכם ברבעון בכ-356 מיליון ש"ח לעומת כ-362 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, קיטון של כ-2%
- ה**רווח הנקי** המיוחס לבעלי המניות הסתכם ברבעון לכ-1,070 מיליון ש"ח לעומת כ-323 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. ה**רווח הכולל** הסתכם ברבעון לכ-749 מיליון ש"ח לעומת כ-429 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. במהלך הרבעון נרשם הפסד משערוך של כ-118 מיליון ש"ח אשר נובע בעיקר ממגזר הנדל"ן המניב בארה"ב. ברבעון המקביל אשתקד נרשמו רווחי שערוך של כ-454 מיליון ש"ח.

דגשים פיננסיים לשנת 2023

- ה-**NOI בשנת 2023** גדל בכ-8% והסתכם בכ-2,113 מיליון ש"ח לעומת כ-1,953 מיליון ש"ח אשתקד. הגידול נובע בעיקר מעליה בשכ"ד במגזר המשרדים, התוספת של קניון מול הים והמשך אכלוס פרויקט להבים. הגידול קוזז בחלקו עקב ההקלות שניתנו לשוכרים ברבעון הרביעי לאור המלחמה.
- ה-**Same Property NOI** גדל בשנת 2023 בכ-5%.
- ה-**FFO ללא תרומת הדיור המוגן** הסתכם בשנת 2023 בכ-1,358 מיליון ש"ח לעומת כ-1,275 מיליון ש"ח אשתקד, גידול של כ-7%. **סך ה-FFO** הסתכם בשנת 2023 בכ-1,461 מיליון ש"ח לעומת כ-1,360 מיליון ש"ח אשתקד, גידול של כ-7%.
- ה**רווח הנקי** המיוחס לבעלי המניות הסתכם בשנת 2023 לכ-2,218 מיליון ש"ח לעומת כ-1,792 מיליון ש"ח אשתקד. ה**רווח הכולל** הסתכם בשנת 2023 לכ-2,166 מיליון ש"ח לעומת כ-1,964 מיליון ש"ח אשתקד. במהלך שנת 2023 נרשמו רווחי שערוך של כ-912 מיליון ש"ח אשר נבעו בעיקר ממגזר ה-Data Centers ומגזר המשרדים בישראל. אשתקד נרשמו רווחי שערוך של כ-1,418 מיליון ש"ח.

שעורי תפוסה ופדיונות

- **שיעור התפוסה הממוצע** (בנטרול נכסים באכלוס) במגזר הקניונים עמד על 99%, במגזר המשרדים בישראל עמד על 98%, ובדיור המוגן עמד על 97%.
- ה**פדיונות** Same Property בשנת 2023 עלו בכ-2.2% (הגידול לא כולל את פדיונות קניון מול הים באילת ושטחי המסחר בטאון תל אביב).

התפתחויות עסקיות אחרונות

- הנפקת אג"ח - לקראת סוף הרבעון הרביעי השלימה הקבוצה הנפקת אג"ח בדרך של הרחבת סדרות האג"ח הארוכות של החברה, סדרות ז' ו-ח'. בהנפקה נרשמו ביקושים של כ-3.4 מיליארד ש"ח והחברה גייסה כ-2.2 מיליארד ש"ח.
- בתחילת הרבעון הרביעי השלימה הקבוצה את העסקה למכירת החזקות המיעוט שלה בחברת Compass האמריקאית בסכום המשקף לה שווי ברוטו (Enterprise Value) של 5.7 מיליארד דולר, ושווי נטו

(Equity Value) של 2.7 מיליארד דולר. העסקה שיקפה שווי של כ-3.2 מיליארד ש"ח לחלקה של קבוצת עזריאלי. התזרים נטו (אחרי הפרשה למס והוצאות עסקה) עמד כ-2.7 מיליארד ש"ח והרווח החשבונאי על כ-0.9 מיליארד ש"ח. ההשפעה החשבונאית של העסקה נרשמה ברבעון זה והנתונים התפעוליים של Compass לא נכללו החל מתוצאות הרבעון השלישי.

מאזן ליום 31.12.2023

- לקבוצה **מזומנים, פיקדונות והשקעות לטווח קצר** בהיקף של כ-4.9 מיליארד ש"ח, וכולל מניות בנק לאומי, מזומנים ושווה מזומנים וני"ע סחירים בהיקף של כ-6 מיליארד ש"ח.
- **החוב נטו** (כולל לאומי) הסתכם בכ-16.7 מיליארד ש"ח.
- **שווי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה** הסתכם בכ-44.6 מיליארד ש"ח.
- **יחס הון עצמי למאזן** של כ-44%, ויחס **חוב נטו למאזן** של כ-33%.
- **נכסים לא משועבדים** בהיקף של כ-33.7 מיליארד ש"ח.

שיחת הועידה ב-ZOOM לסקירת תוצאות הרבעון תתקיים היום, יום חמישי, 21 במרץ, 2024
בשעה 11:00

המעוניינים להשתתף בשיחה מוזמנים להצטרף באמצעות הקישור המצורף.

להצטרפות: [Join Webinar](#)

לפרטים נוספים:

תמר שטיין, מנהלת פעילות שוק ההון וקשרי משקיעים, קבוצת עזריאלי

נייד: 054-4432634, משרד: 03-6081310, tamars@azrieli.com