



קבוצת עזריאלי

מצגת שוק ההון

31.12.2023

בשקף 16 - הערכות החברה בעניין הצפי לגידול בתוצאות תחום ה-Data Centers הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססת 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 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 2023, 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-83%
משווי הנדל"ן המניב להשקעה
ובהקמה (במאוחד)
מיוחס לנדל"ן בישראל

שיעור התפוסה הממוצע
בישראל עומד על
כ-98%⁽¹⁾

מניית החברה
נכללת במדדי
EPRA

דירוג
S&P ilAA+ - מעלות
Moody's Aa1.il - מדרוג
שיעור מינוף⁽²⁾ של כ-33% בלבד,
והון עצמי למאזן של 44%

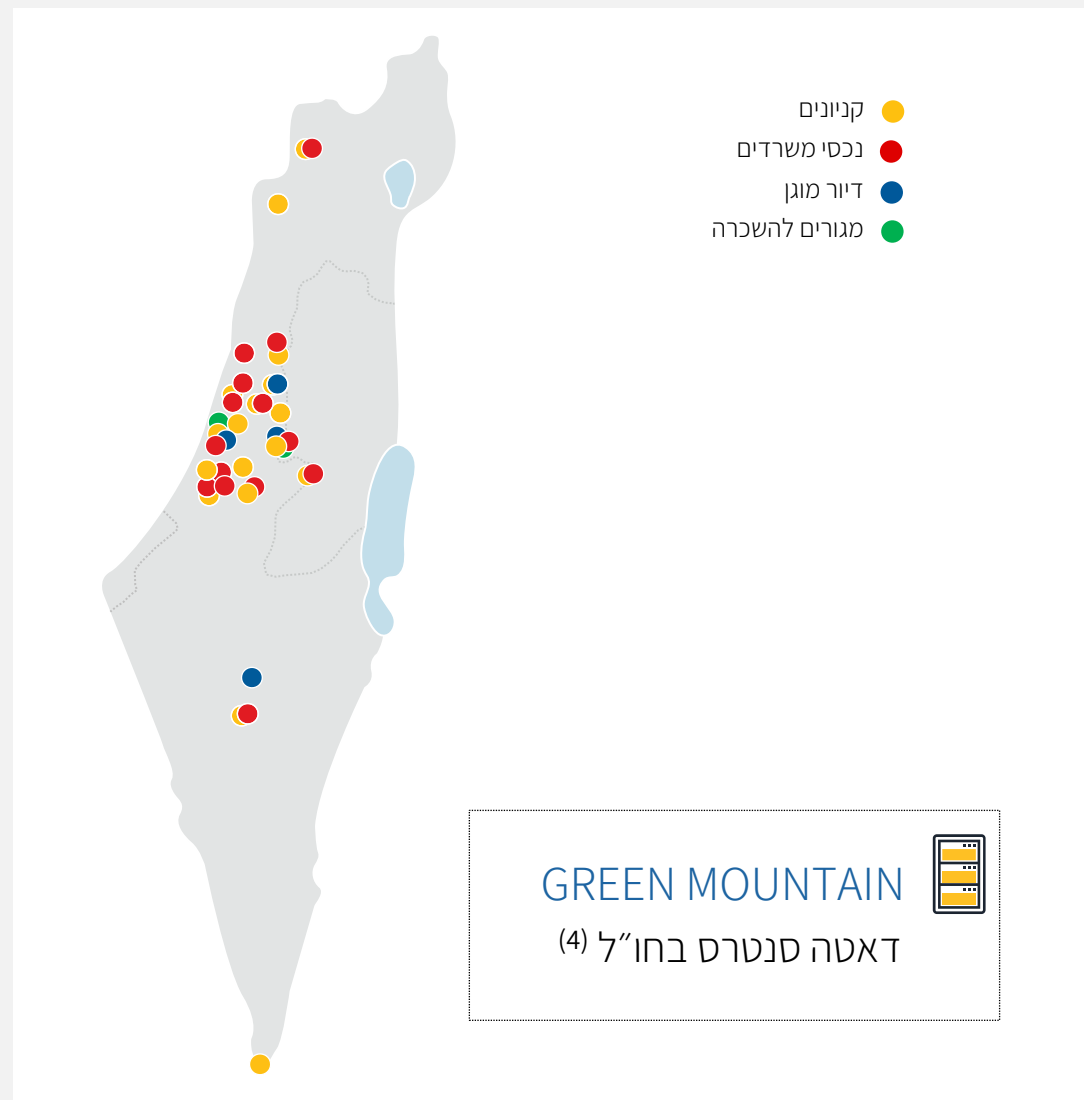
נכללת בכל המדדים המובילים
ת"א 35, ת"א 125,
ת"א נדל"ן

בבעלות החברה נכסים מניבים
בשטח כולל להשכרה של כ-1,381,000 מ"ר⁽³⁾
ובנוסף, בישראל קיימים 11 פרויקטים בהקמה ותכנון ו-4 פרויקטים של
הרחבה והשבחה.

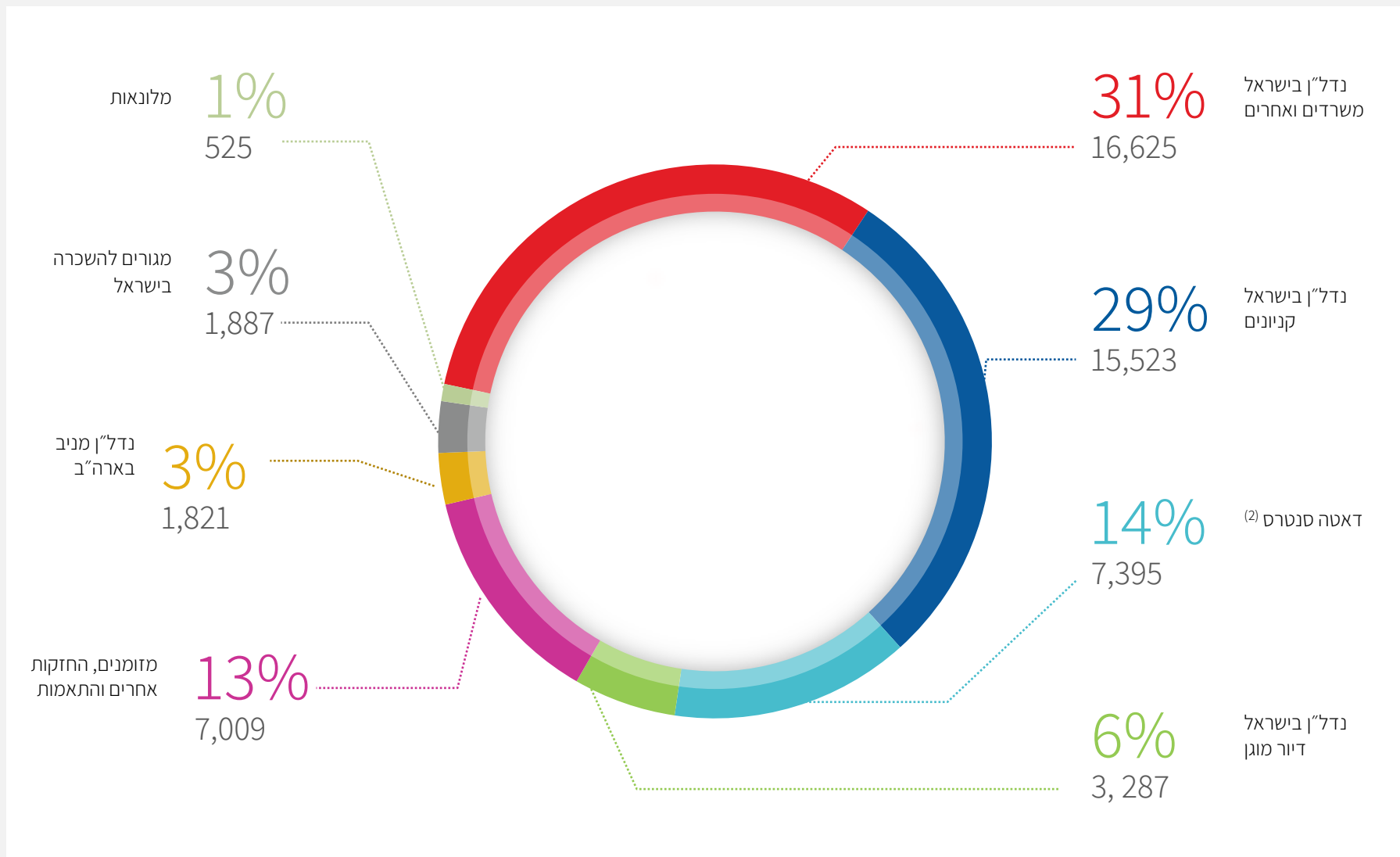


(1) לא כולל נכסים שבנייתם הושלמה ונמצאים בשלבי אכלוס לראשונה. (2) חוב פיננסי נטו למאזן. (3) לא כולל חוות שרתים.

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 יח"ד	4 בתי דיור מוגן	
29,000 מ"ר 277 יח"ד	2 נכסי מגורים להשכרה	
1,381,000 מ"ר (1)(2)(3)	סה"כ	



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



(1) מאוחד, ליום 31.12.2023, לפרטים בדבר מבנה החברה ראה סעיף 1.2 בפרק א בדוח הכספי

(2) הנתונים המוצגים הינם בגין GM בלבד. ביום 4 באוקטובר 2023, הקבוצה דיווחה על השלמת עסקה למימוש החזקותיה ב-Compass, לפרטים נוספים ראו דוח דירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023, סעיף 1.2.2.8



דגשים פיננסיים

- NOI - הסתכם ב-2,113 מיליון ש"ח, גידול של כ-8% לעומת שנת 2022, עלייה בעיקר במגזר המשרדים, רכישת קניין מול הים, ואכלוס פרויקט הדיור המוגן בלהבים בקיזוז הקלות שניתנו לשוכרים בגין מלחמת חרבות ברזל
- Same Property NOI - גידול של כ-5% לעומת שנת 2022
- FFO⁽¹⁾ (גישת ההנהלה) - הסתכם בכ-1,461 מיליון ש"ח ב-2023 לעומת 1,360 מיליון ש"ח בשנת 2022, גידול של כ-7%. בנטרול תחום הדיור המוגן הסתכם בכ-1,358 מיליון ש"ח, לעומת כ-1,275 מיליון ש"ח, גידול של 7% לעומת שנת 2022. הגידול נובע בעיקר מעליה ב-NOI בקיזוז גידול בהוצאות הנהלה וכלליות והוצאות מימון

יזום, השבחות והשקעות

- במהלך הרבעון הרביעי השקיעה הקבוצה כ-1.3 מיליארד ש"ח ברכישת קרקעות לפיתוח, נדל"ן להשקעה, השבחת נכסים קיימים ופיתוח נכסים חדשים
- בשנת 2023 ההשקעה הסתכמה בכ-4.2 מיליארד ש"ח

דיבידנד

- החברה הכריזה כי תחלק במאי 2024 דיבידנד בהיקף של 1,000 מיליון ש"ח⁽²⁾, 8.25 ש"ח למניה



(1) לחישוב FFO בשיטת הרשות, ראה שקף 45

(2) הסכום כולל חלוקת דיבידנד בגין מימוש החזקות ב-Compass



קבוצת עזריאלי

תחומי פעילות

חדשנות והתחדשות



אפליקציה



Azrieli Gift Card



השבחה ושדרוג הקניונים
ומרכזי המסחר

NOI בשנת 2023

941 מיליון ש"ח

לעומת 876 מיליון ש"ח בשנת
2022.

שטח להשכרה

כ-360,000 מ"ר⁽¹⁾

שווי בספרים

כ-15.5
מיליארד ש"ח

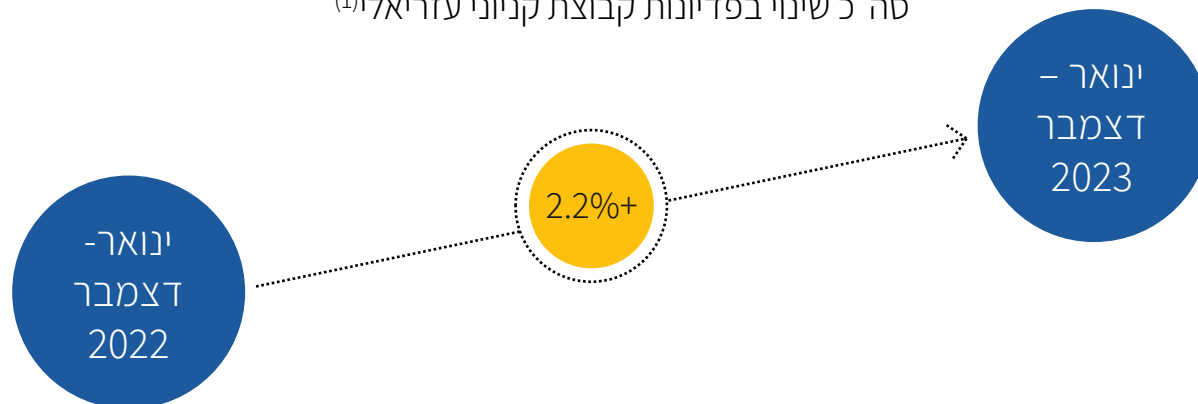
שיעור תפוסה ממוצע

99%⁽²⁾



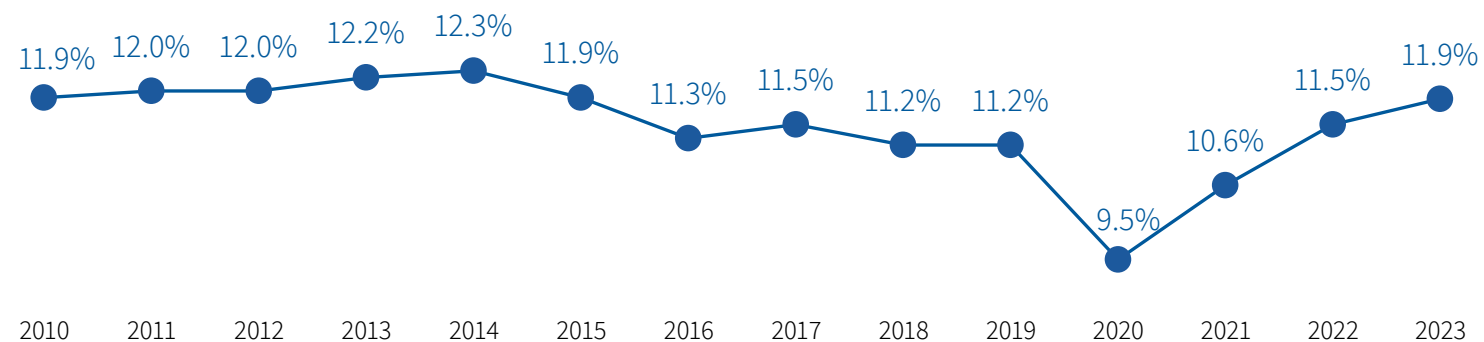
(1) הנתונים ליום 31.12.2023. נתוני השטחים להשכרה (GLA) חלק החברה
(2) לא כולל שטחים בנכסים שבניתם הושלמה ונמצאים בשלבי אכלוס לראשונה

סה"כ שינוי בפדיונות קבוצת קניוני עזריאלי⁽¹⁾



% עומס שכ"ד לפדיון

יחס שכ"ד לפדיון



(1) ללא קניון מול הים שנרכש ביולי 2022 וללא טאון מסחר.

חדשנות והתחדשות



קהילה



טכנולוגיה



השבחה ושדרוג המגדלים

NOI בשנת 2023

821 מיליון ש"ח

לעומת 769 מיליון ש"ח בשנת
2022

שטח להשכרה

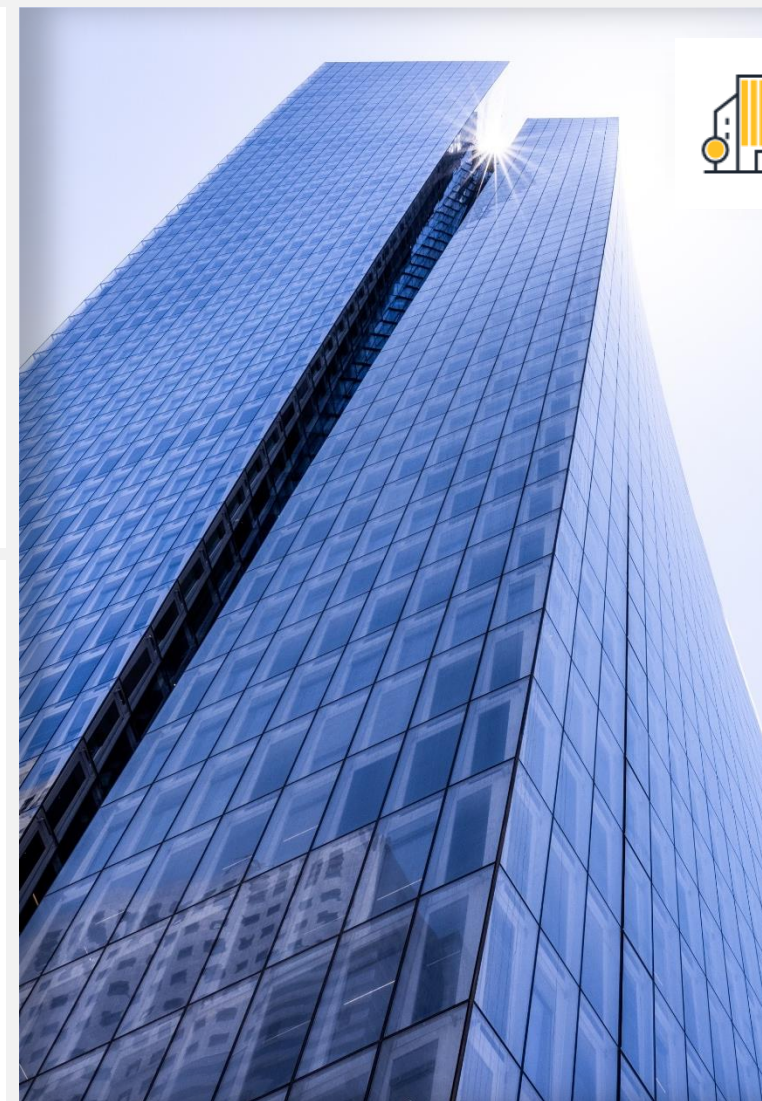
כ-632,000 מ"ר⁽¹⁾

שווי בספרים

כ-16.6 מיליארד ש"ח

שיעור תפוסה ממוצע

98%⁽²⁾



(1) הנתונים ליום 31.12.2023. 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 בשנת 2023

103 מיליון ש"ח

לעומת 88 מיליון ש"ח בשנת 2022.

GM - Contracted NOI* / MW

NIS 506M* / 150MW

פוטנציאל גידול של האתרים
הקיימים על סך

600MW

חשמל מאנרגיות
מתחדשות

100%

עלויות חשמל

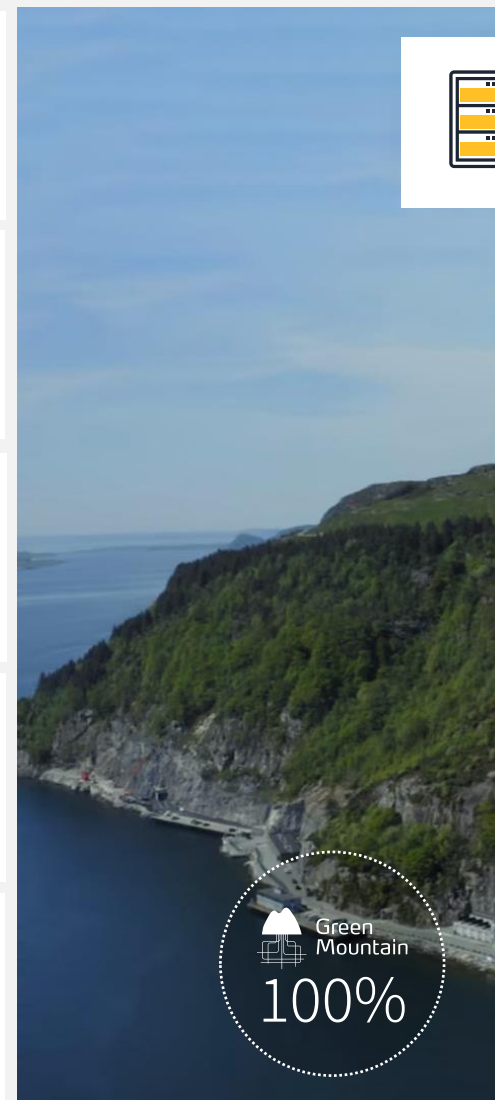
נמוכות

PUE

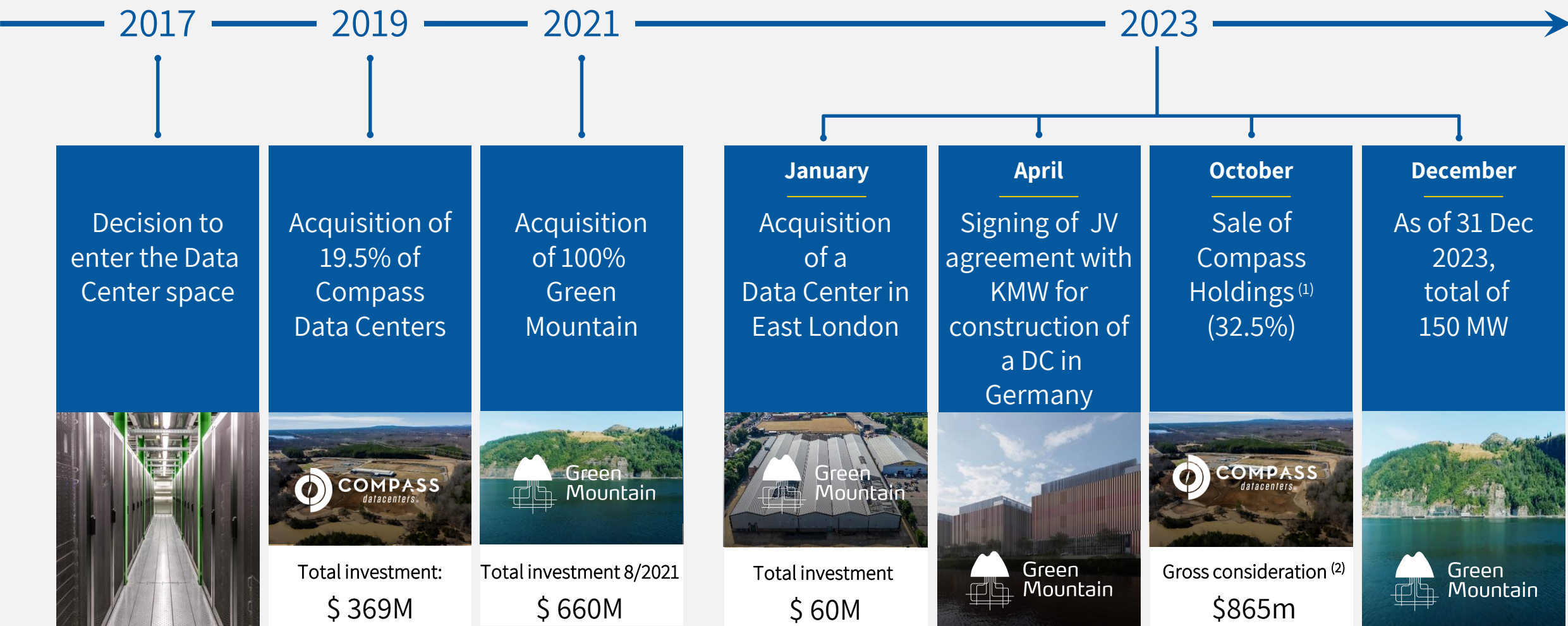
נמוך

co-location הכרה כחברת

מהמובילות באירופה לצד זכייה בפרסים



פעילות ה-DATA CENTERS על ציר הזמן / קבוצת עזריאלי



⁽¹⁾ On 4 October 2023, the Company reported on the closing of a transaction to sell its holdings in Compass. For details, see the Board of Directors Report for 31 December 2023, Section 1.2.2.8

⁽²⁾ "Gross" means prior to tax and transaction expenses

קבוצת עזריאלי / פעילות DATA CENTERS גלובלית - GREEN MOUNTAIN



אתר טיסק טוק, נורבגיה

צמיחה משמעותית מיום
רכישת GREEN MOUNTAIN
(יולי 2021)

שינוי	דצמבר 2023		רכישה- יולי 2021		
X3	3	←	1	מדינות פעילות	
X2	⁽¹⁾ 6	←	3	מספר אתרים	
X6	150	←	24	MW	
X6	506	←	84	NOI (במיליוני ש"ח) ⁽²⁾	

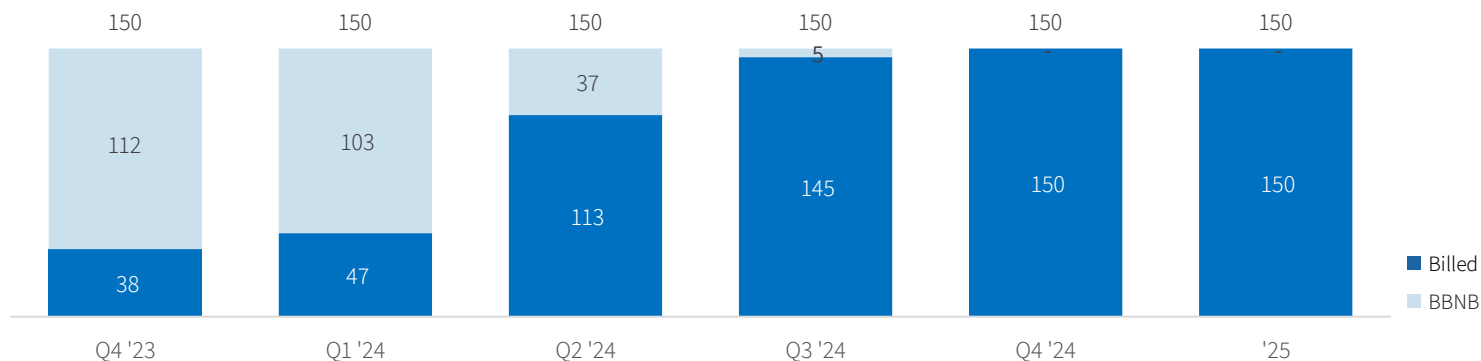
קבוצת עזריאלי / פעילות DATA CENTERS גלובלית - GREEN MOUNTAIN

 Campus Overview		 SVG1 – Rennesøy	 RJU1 – Rjukan	 OSL1 – Enebakk	 OSL2 – Hamar	 LON1 – East	 FRA1 – Mainz
		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	Hyperscale and wholesale data center campus located 20km outside of Oslo.	Built-to-suit project for customer, north of Oslo airport.	East London location, with 14MW expansion potential + 16MW build-to-suit option.	GM and KMW JV (50%-50%) to build a DC on land leased from KMW
		2013	2014	2020	Under construction	2009	Under construction
		Lease (~58 Years)	Owned	Owned	Owned	Owned + Leased	Leased (HBR)
		25 MW	40 MW	93 MW	120+30 MW	40 MW ⁽¹⁾	54 MW
		Hyperscaler / Local & Int'l Enterprises	HPC / Local & Int'l Enterprises	Hyperscaler / Local & Int'l Enterprises	Hyperscaler	Local & Int'l Enterprises	Hyperscaler / Local & Int'l Enterprises

קבוצת עזריאלי / פעילות DATA CENTERS גלובלית – GREEN MOUNTAIN

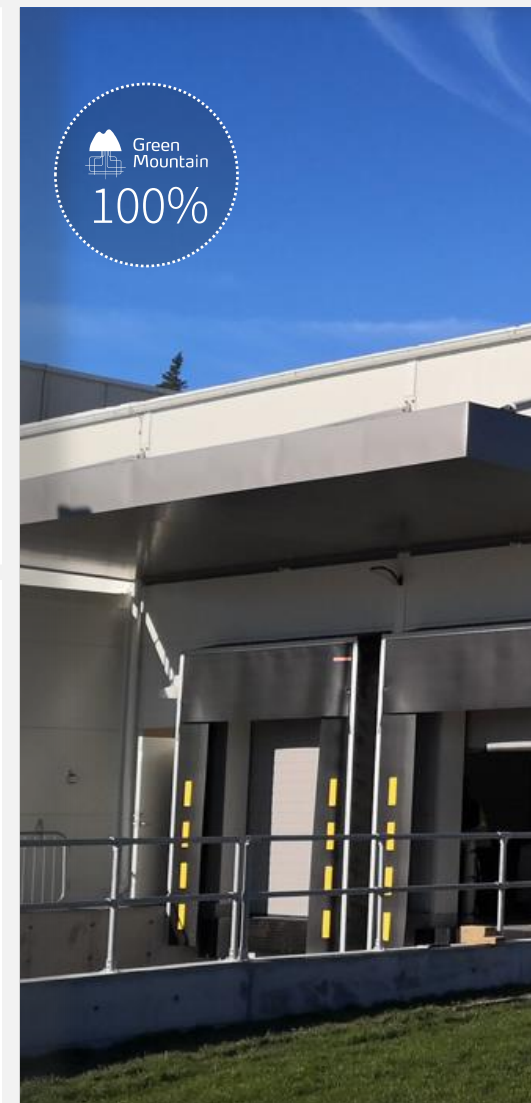
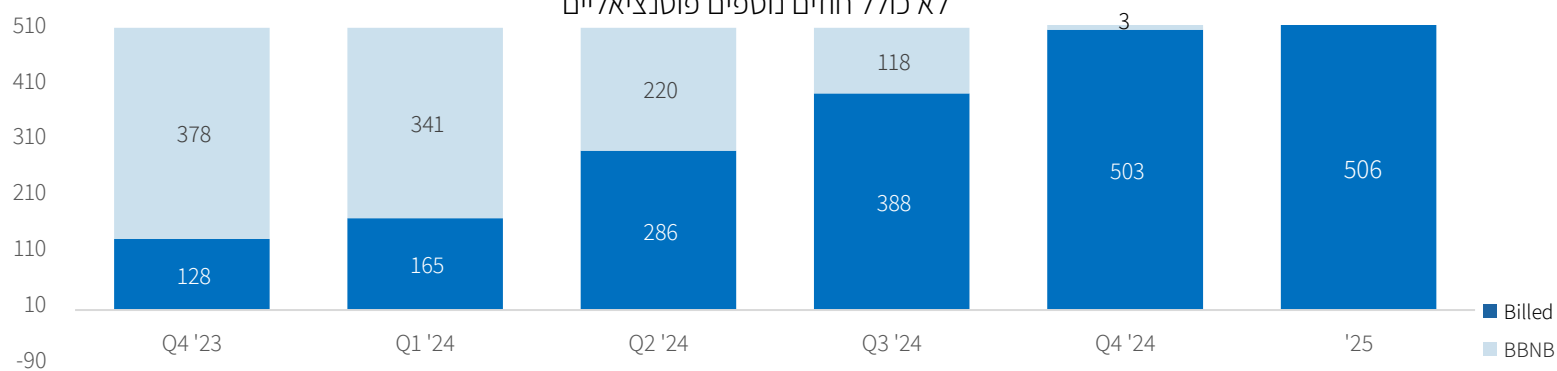
התפתחות קצב תפוקה שנתי פעיל לפי חוזים חתומים⁽¹⁾ ב-MW בשנים: 2023-2025
לא כולל חוזים נוספים פוטנציאליים

CAPACITY
(MW)



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

NOI
(מיליוני ש"ח)



(1) כל הנתונים הינם לפי חוזים שנחתמו עד מועד פרסום הדוח ליום ה-31 בדצמבר 2023. ה-NOI שמוצג כולל הכנסות נוספות ממכירת חשמל בהיקף כספי שנתי של כ-5 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-31.12.2023 הסכום שנותר להשקיע הינו כ-410 מיליון דולר

קבוצת עזריאלי / הסכם למימוש החזקות בחברת Compass⁽¹⁾

העסקה
השלמה



רווח חשבונאי נטו
כ-0.96 מיליארד ש"ח

עד למימוש ההשקעה, החברה
רשמה רווח של 482 מיליון ש"ח

תמורה ברוטו⁽²⁾
כ-3.2 מיליארד ש"ח

תזרים נטו⁽³⁾
כ-2.7 מיליארד ש"ח

שווי פעילות Compass במכירה
כ-5.7 מיליארד דולר

תשואה שקלית ברוטו (IRR)⁽²⁾
כ-40%
מח"מ: 2.6 שנים



(1) ביום 4 באוקטובר 2023, הקבוצה דיווחה על השלמת עסקה למימוש החזקותיה ב-Compass, לפרטים נוספים ראו דוח דירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023, סעיף 1.2.2.8.

(2) ברוטו = לפני הוצאות מס והוצאות עסקה

(3) נטו = לאחר הוצאות מיסים והוצאות עסקה (כולל הוצאות גידור) ולאחר מימוש קרנות הון

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

NOI בשנת 2023

72 מיליון ש"ח

לעומת 60 מיליון ש"ח בשנת 2022

בית בהקמה

פאלאס ראשון לציון

274 יח"ד

+ מחלקת מדיקל
+ 3,000 מ"ר מסחר

כ-115,000 מ"ר⁽¹⁾

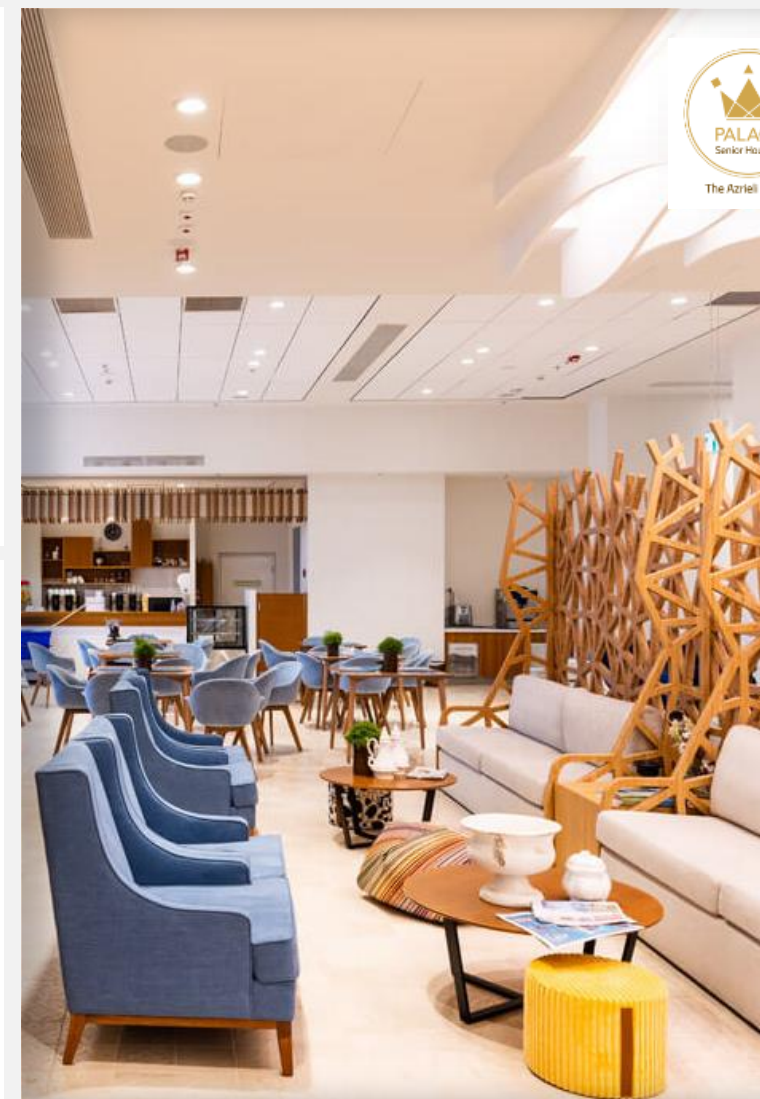
שטח עילי הכולל
1,142 יח"ד

שווי בספרים

כ-3.3 מיליארד ש"ח

שיעור תפוסה ממוצע

97%⁽²⁾





קבוצת עזריאלי

נכסים בהקמה

קבוצת עזריאלי / תנופת פיתוח



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



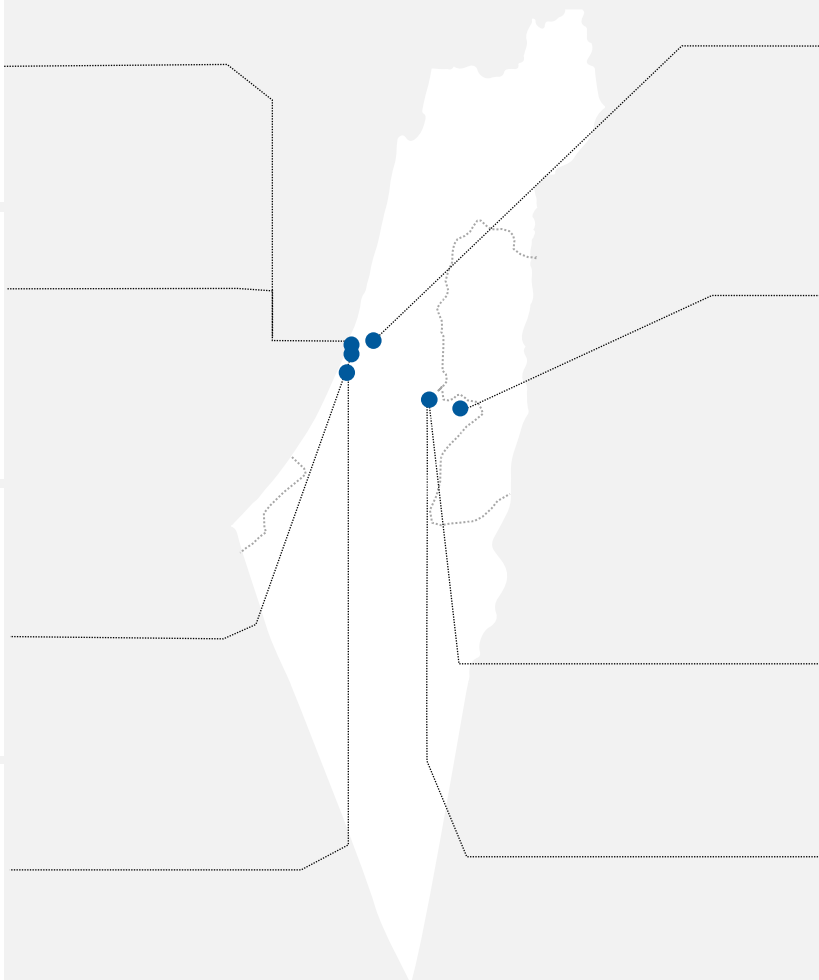
תל אביב
עזריאלי TOWN בניין E
כ-21,000 מ"ר⁽⁴⁾



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



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



פתח תקווה
קרקע לפיתוח
כ-53,000 מ"ר⁽¹⁾



ירושלים
מלון הר ציון
כ-34,000 מ"ר⁽²⁾



מודיעין
מגרש 21
כ-31,000 מ"ר⁽³⁾



מודיעין
מגרש 10
כ-37,000 מ"ר



קבוצת עזריאלי

עלות בנייה משוערת כולל

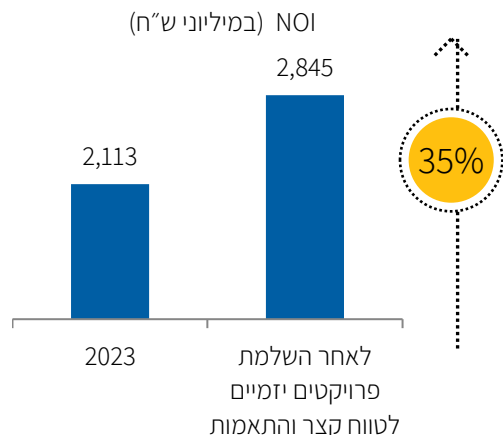
קרקע (מלש"ח) (1)

פרויקטים יזמיים / מנוע הצמיחה

שם הנכס	מיקום	שימוש	שטח להשכרה (2)	מועד סיום משוער	קרקע (מלש"ח) (1)
טווח זמן קצר פרויקטים יזמיים בהקמה	מודיעין, מגרש 21	מודיעין	31,000	2024	455-485
	צ'ק פוסט	חיפה	10,500	2024	140-150
	סה"כ		41,500		595-635
טווח זמן בינוני פרויקטים יזמיים	פאלאס ראשון לציון	ראשון לציון	37,300 (3)	2025	490-510
	מלון הר ציון	ירושלים	34,000	2025	910-940
	קמפוס סולראדג'	רמת השרון	38,000	2025	790-810
	מודיעין, מגרש 10	מודיעין	37,000	2026	570-580
	התרחבות מרכז עזריאלי (תל אביב (ספירלה)	תל אביב	150,000 (3)	2027	2,565-2,765
	גליל ים	הרצליה	19,630	2027	380-400
	סה"כ		315,930		5,705-6,005
	סה"כ		357,430		6,300-6,640
	פרויקט חולון 3 (לשעבר לודז'יה)	חולון	250,000 (4)	טרם נקבע	טרם נקבע
	קרקע פתח תקווה	פתח תקווה	53,000 (5)	טרם נקבע	טרם נקבע
שלבי תכנון פרויקטים יזמיים	עזריאלי TOWN בניין E	תל אביב	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) זכויות הבניה הוגדלו במסגרת איחוד חלקות | (5) החברה פועלת להגדלת זכויות הבנייה לכ-280,000 מ"ר | (6) זכויות לתוספת בניה שנרכשו במאי 2018 במסגרת רכישת הנכס המניב מבני גזית. החברה פועלת להגדלת זכויות הבנייה לכ-90,520 מ"ר

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



(במיליוני ש"ח)

2,113

35

403

123

171

2,845

NOI בפועל לשנת 2023

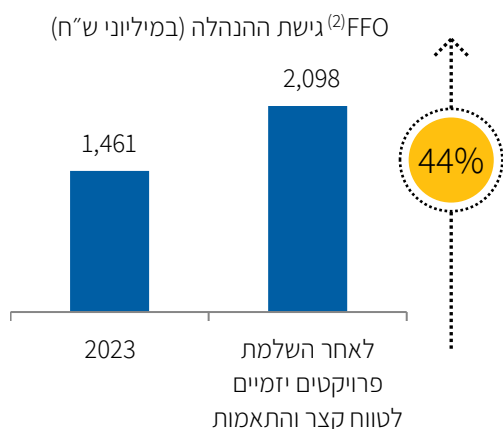
הקלות מלחמה

תוספת NOI מגזר DC – (GM בלבד) על בסיס חוזים חתומים**

תוספת NOI מפרויקטים יזמיים⁽¹⁾

תוספת בשל אכלוס שטחים פנויים*

NOI לאחר אכלוס פרויקטים בייזום טווח קצר ותפוסה מלאה



(במיליוני ש"ח)

1,461

27

610

2,098

FFO (גישת ההנהלה) בפועל לשנת 2023 כולל דיור מוגן

הקלות מלחמה

תוספת FFO מפרויקטים יזמיים, מגזר DC ואכלוס שטחים פנויים*

FFO (גישת ההנהלה) לאחר אכלוס פרויקטים בייזום טווח קצר ותפוסה מלאה

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

** GM – חוזים שנחתמו עד מועד פרסום הדוח לפי 150MW.

ההנחות המרכזיות בתחשיבים: אכלוס מלא של הפרויקטים בפיתוח והנכסים המניבים, דיור מוגן ו-NOI ל-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 בשיתוף הרשות, ראה שקף 45

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

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

2.57-2.77
מיליארד ש"ח

שימושים



מלון



מסחר



משרדים



דיור

מועד סיום משוער

2027

התפתחויות

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

פרויקטים יזמיים / הרחבת קניון עזריאלי ומגדל הספירלה ת"א



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



11,500m²

משרדים



3,700m²

מסחר



80

יחידות דיור
להשכרה



85

חדרי מלון



פרויקטים יזמיים / מגרש 10 (מתחם B) - מודיעין



8,100m²

מתחם כללית
מדיקל (הכלול)
בשטחי המשרדים
(והמסחר)



מעלית/דרגנוע/
מדרגות המחברות
לקניון ולמתחם A



±37,000m²

משרדים ומסחר (1)



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



פרויקטים יזמיים / SolarEdge ברמת השרון



שטח קרקע
כ-26 דונם

מתוך זה, שטח קרקע לשימוש
סולאראדג' הינו כ-16 דונם

היקף ההשקעה⁽¹⁾

990 מיליון ש"ח

כולל קרקע) בקמפוס SolarEdge

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

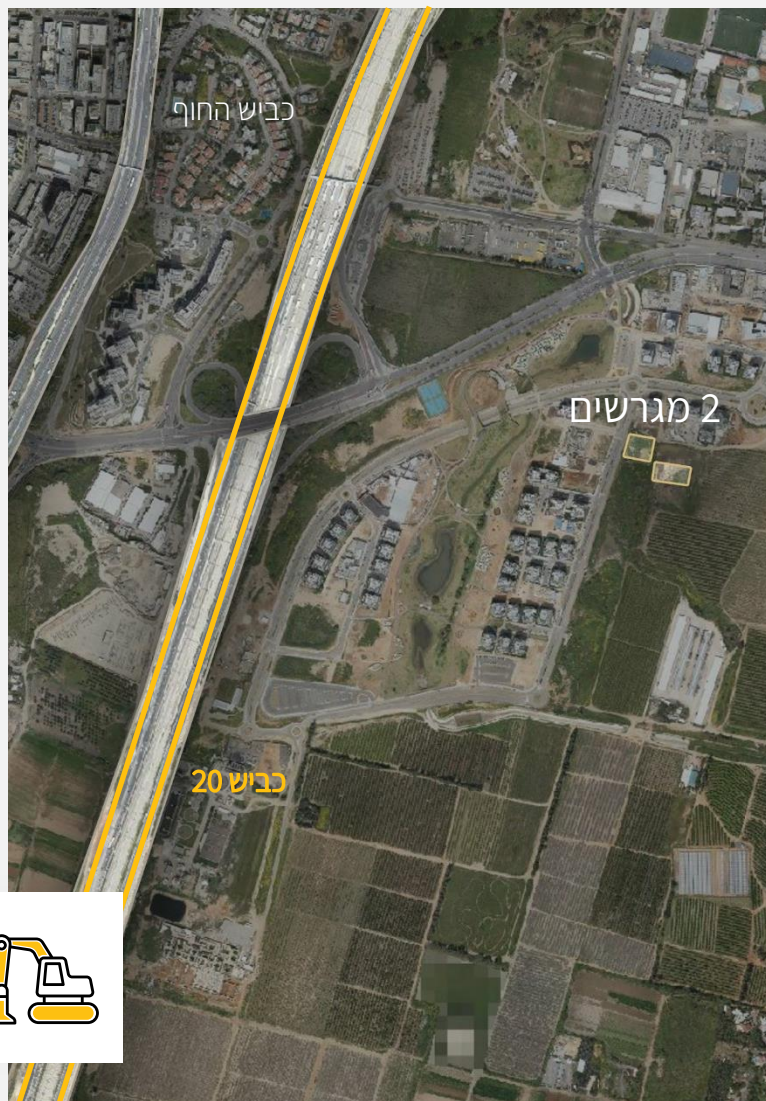
- יתרת קרקע זמינה לבניה בהיקף כ-10 דונם.
- בכוונת הקבוצה לפתח שטחים נוספים למסחר ותעסוקה.
- בכוונת החברה לקדם תב"ע לתוספת זכויות בשטח האמור.
- באוקטובר 2023 התקבל היתר הבניה לכלל הפרויקט.

ה-NOI⁽¹⁾ המיוחס לקמפוס
צפוי להסתכם בכ-

70 מיליון ש"ח
בשנה



פרויקטים יזמיים / גליל ים – דיור להשכרה



עלות בנייה משוערת כולל קרקע

380-400
מיליון ש"ח

שטח קרקע

כ-5.2 דונם
על פני שני מגרשים סמוכים

שטח להשכרה

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

מועד סיום משוער

2027

שימושים



מחיר קרקע ליחידת דיור

כ-710 אלפי ש"ח

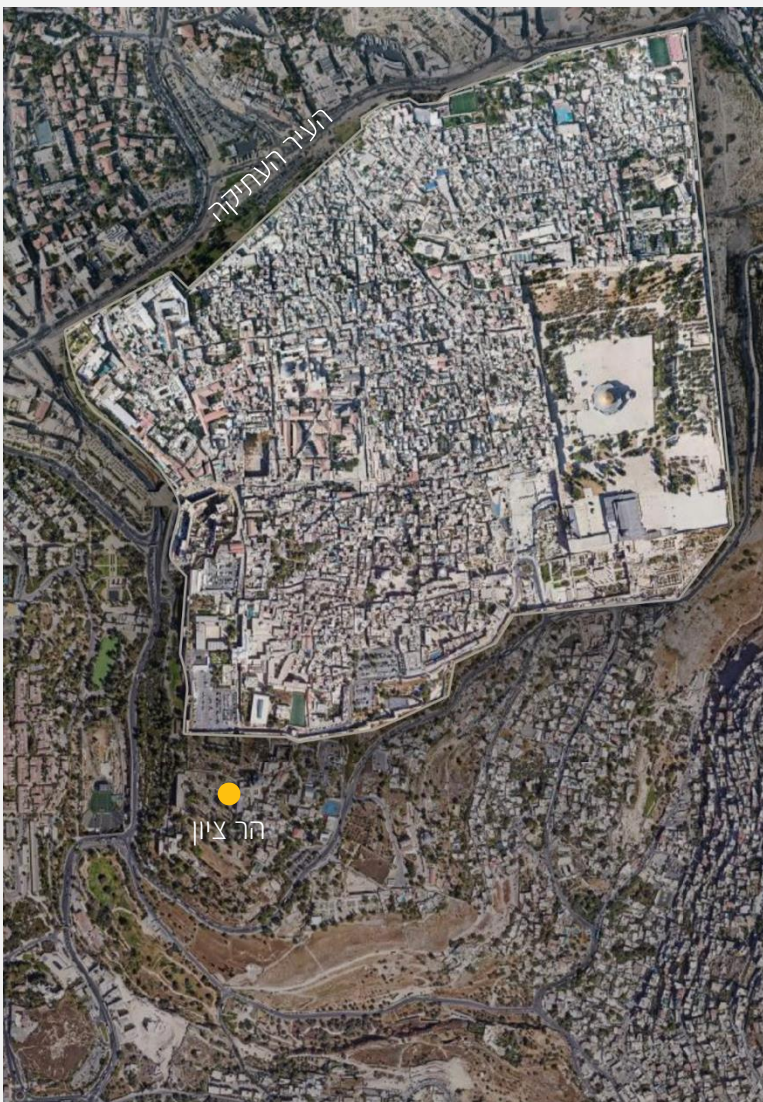
דירה להשכיר

50% מיחידות הדיור בפרויקט יושכרו בשכר דירה מפקח
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.

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 לבנות מלון ברמת

דירוג A+

מועד סיום משוער

2025

בימים אלו מתבצעות
עבודות חפירה ודיפון

שימושים



מלון



ספא



בריכת שחיה



מועדון בריאות



אולמות כנסים
ואירועים



מוזיאון הרכבל



מסעדות



חנויות

שימושים נוספים

היתר בניה לכלל המלון אושר בתנאים והחברה פועלת למילויים, שיפוץ המלון והרחבתו כפופים לקבלת היתר בניה

התפתחויות

קבוצת עזריאלי / מלון הר ציון - ירושלים

הדמיית המלון לאחר ההרחבה המתוכננת



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	93,000 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				344,300 מ"ר	

(1) כולל תוספת זכויות בגין נכס מניב סמוך

מרכז עזריאלי ת"א, גג הקניון | הדמיה



קניון עזריאלי גבעתיים | הדמיה

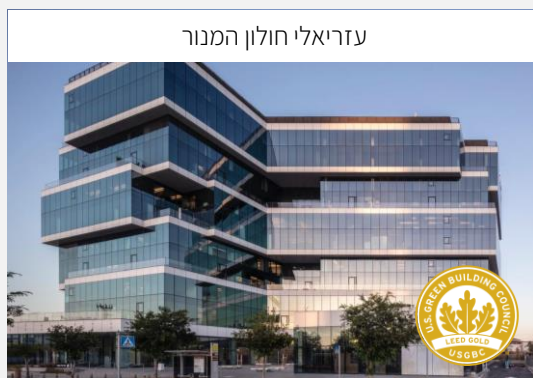


קניון עזריאלי חולון | שדרה מרכזית ו-סקוילייט



קבוצת עזריאלי / מובילים בבניה ירוקה ותפעול בר קיימא

בונים את הארץ. שומרים על הסביבה



שישה צירי פעולה המסייעים לממש את
תכנית האחריות התאגידית והחזון:

הון אנושי
 ממשל תאגידי וניהול אחראי
 נהלי בניה בת קיימא

פעילות סביבתית לקיימות ומחזור
 חדשנות בתחומי הנדל"ן
 קהילה ומחזיקי עניין

דו"ח אחריות תאגידית
לשנים 2021-2022 פורסם
באתר החברה



קבוצת עזריאלי / פרויקט סביבה ופרויקט קהילה

בונים את הארץ. שומרים על הסביבה



פרויקט סביבה

- הפחתת כמות האשפה המועברת להטמנה ב-50% עד סוף 2025
- הפרדת האשפה (אורגני, בקבוקים, אריזות וכו')
- שילוב של 34 עובדים עם מוגבלויות וצרכים מיוחדים להפעלת הפרויקט
- פריסת מתקני הפרדת אשפה ב-14 קניונים - רתימת השוכרים שלנו לפרויקט כשותפים



פעילות סביבתית
לקיימות ומחזור

פרויקט קהילה

- פרויקטים קהילתיים בנושא שמירה על הסביבה
- שילוב בעלי עניין - עובדי הקבוצה, השוכרים, הדיירים ולקוחות הקניונים
- פרויקט מתחמי מחזור משפחתיים בשיתוף פתחון לב - פריסה ב-10 מקניוני הקבוצה.
- פרויקט נחל סעדיה בקניון עזריאלי חיפה בשיתוף החברה להגנת הטבע



קהילה ומחזיקי
עניין

קבוצת עזריאלי / תרומות ממוקדות השפעה- סיוע לחירום מלחמת 'חרבות ברזל'

בונים את הארץ. שומרים על הסביבה



סיוע בשעת מלחמה

הקבוצה יזמה סיוע ותרומה בכסף ובשווי כסף בסך של כ-11 מיליון ₪ מפרוץ מלחמת 'חרבות ברזל' ועד סוף 2023.

פרויקטים נבחרים

- מתן Gift-Cards למפונים למימוש בקניוני הקבוצה
- אירוח 27 עסקים מאזורי העימות בקניוני הקבוצה כדי לאפשר המשך פעילותם בזמן מלחמה
- ייזום סל סיוע לעסקים קטנים
- הסבת מרחבים פנויים בנכסי החברה עבור מרלוג"ג סיוע למשפחות מפונות וחיילים
- תרומות מתוך מלאי אתר AZRIELI.COM
- התנדבות בסך אלפי שעות של עובדי החברה לסיוע לתושבי עוטף עזה והצפון



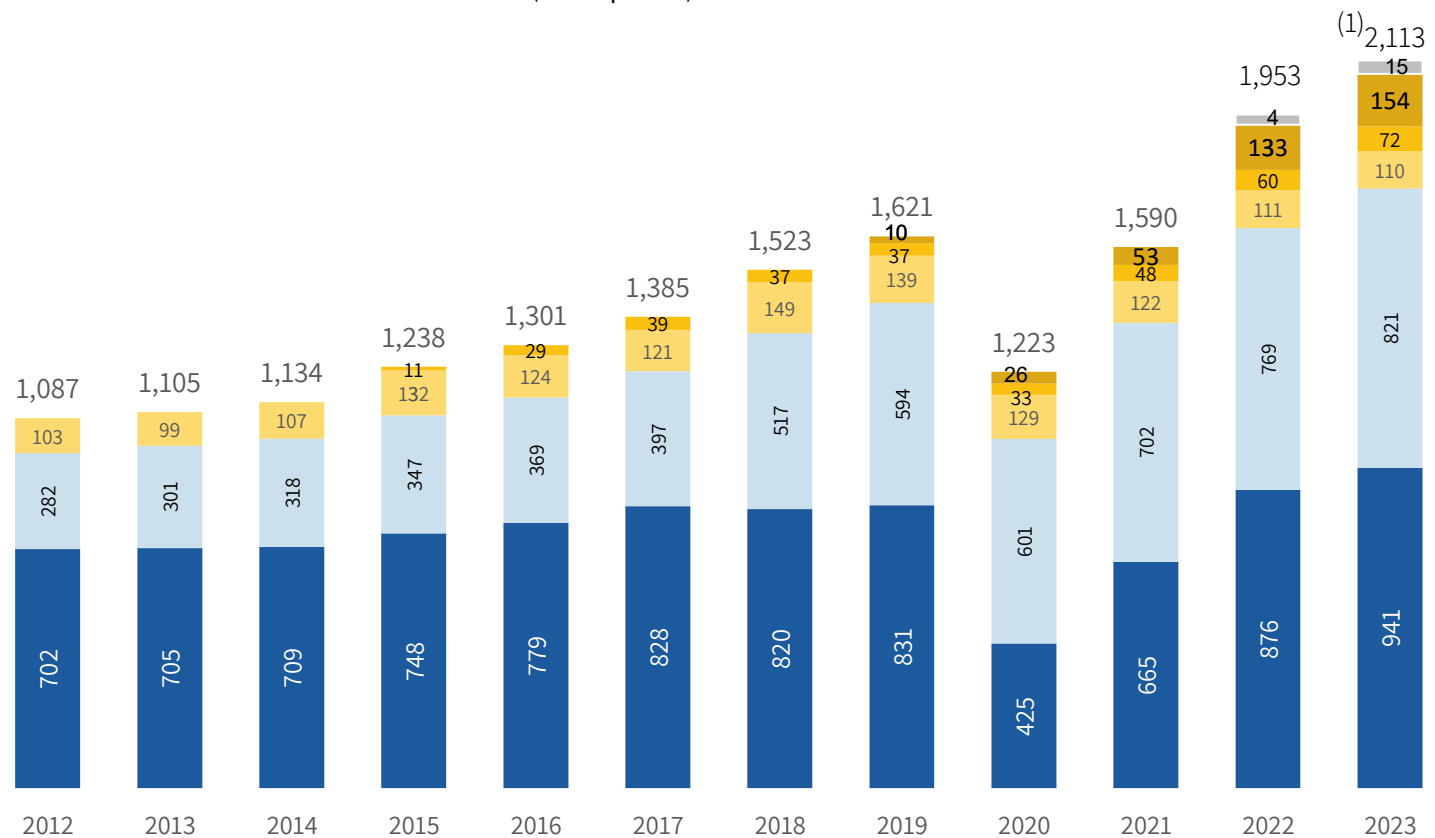
קהילה ומחזיקי
עניין



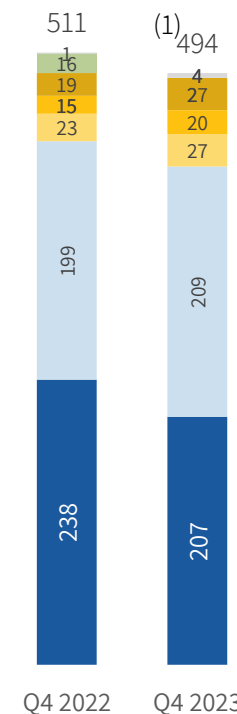
קבוצת עזריאלי

נתונים פיננסים

NOI שנתי (מיליון ש"ח)

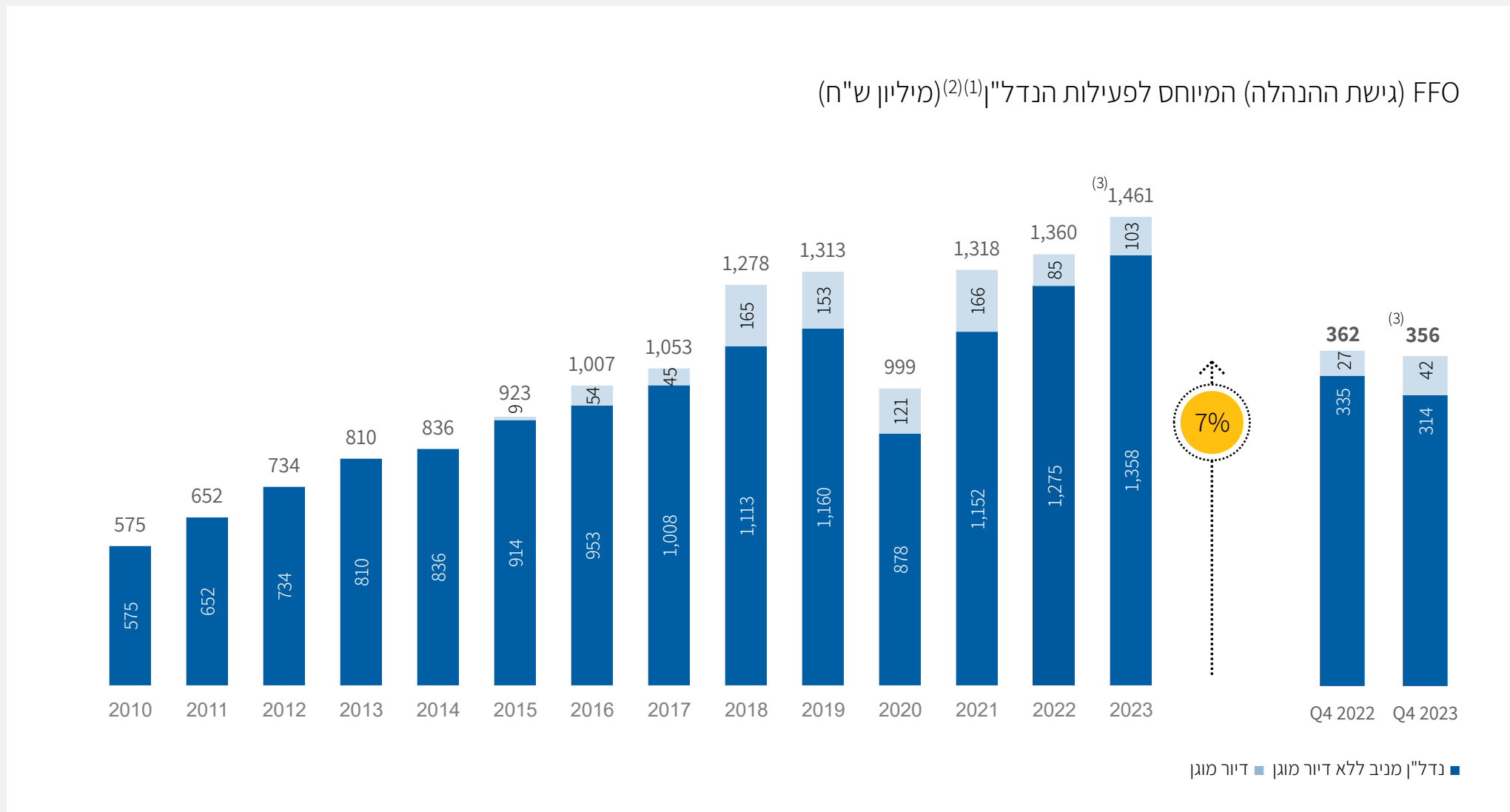


NOI רבעוני
(מיליון ש"ח)

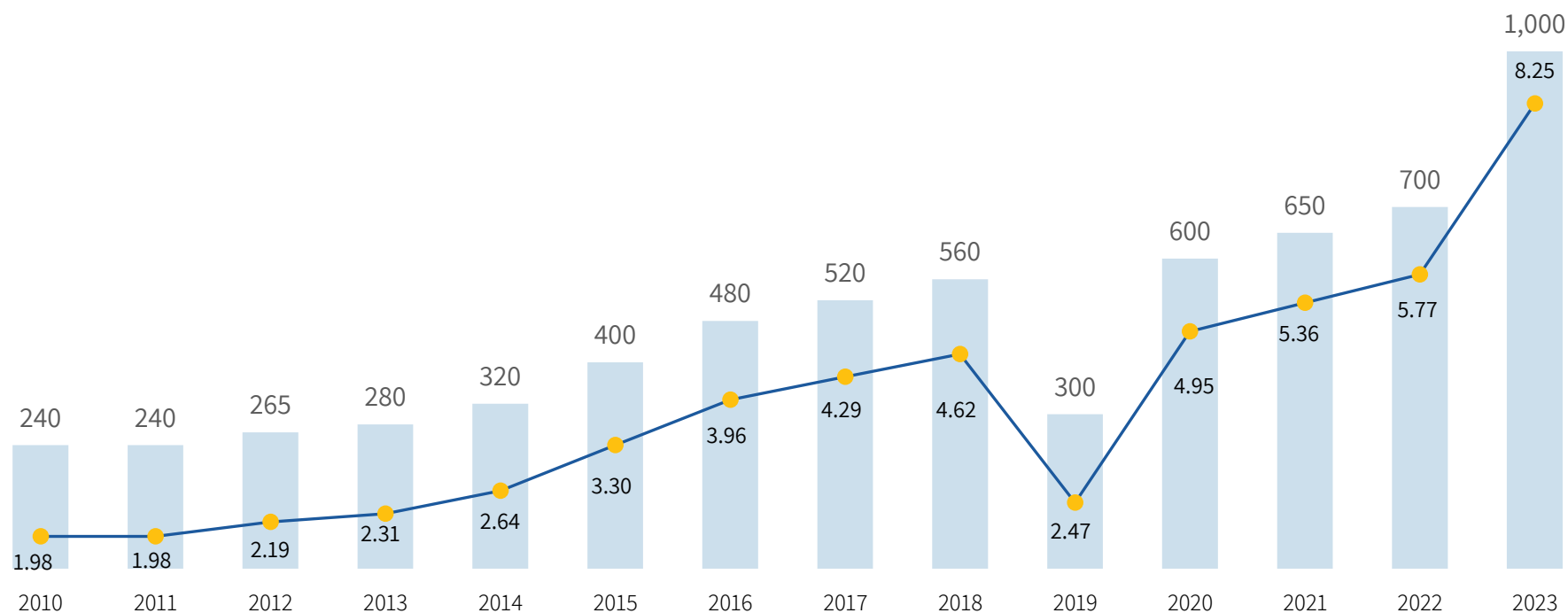


■ קניונים ושטחי מסחר ■ משרדים ואחרים ■ נכסים מניבים בארה"ב. ■ דיור מוגן ■ דאטה סנטרס ■ קומפאס ■ מגורים להשכרה

(1) NOI בשנת 2023 וברבעון רביעי 2023 כולל הקלות מלחמה בסך של כ-35 מיליון ש"ח



חלוקת דיבידנד בהיקף של 1,000 מיליון ש"ח בגין שנת 2023 ⁽¹⁾



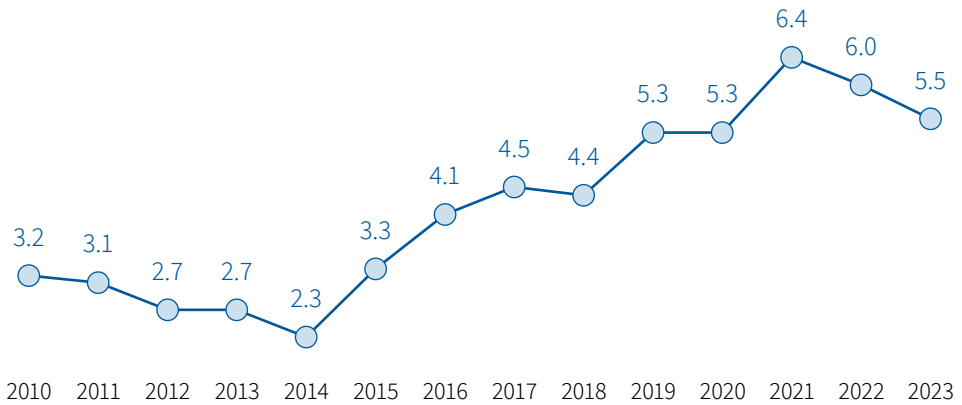
■ דיבידנד לחלוקה (מלש"ח) ■ דיבידנד למניה בש"ח



(1) הסכום כולל חלוקת דיבידנד בגין מימוש ההחזקות ב-Compass



הארכת משך חיי חוב ממוצע⁽²⁾



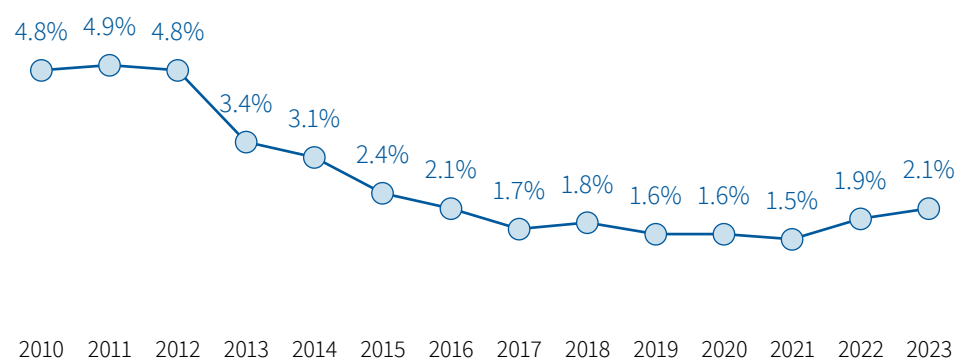
עוצמה פיננסית⁽¹⁾

- מינוף נמוך – חוב פיננסי נטו למאזן של כ-33%
- הון עצמי למאזן – כ-44%
- מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ-4.9 מיליארד ש"ח (כ-5.9 מיליארד ש"ח כולל מניות בל"ל)
- נכסים לא משועבדים בהיקף של כ-34 מיליארד ש"ח

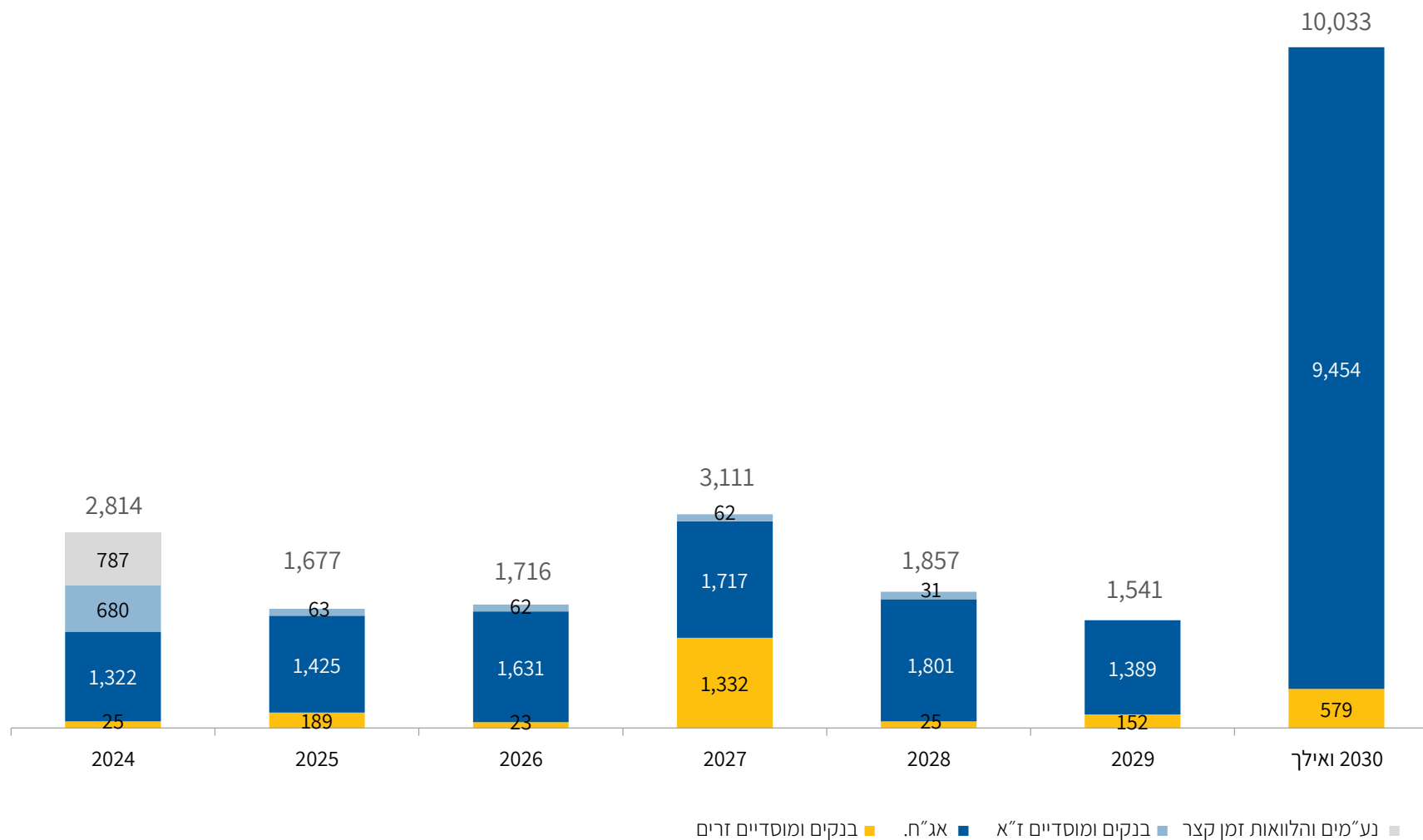
פילוח חוב לפי מלווים



הורדת הריבית הממוצעת האפקטיבית לאורך השנים⁽²⁾



(1) הנתונים הינם ליום 31.12.2023. (2) הנתונים הינם ליום האחרון בשנה / בתקופה המדווחת. הריבית הממוצעת ל-Q4-23 ללא פעילות חו"ל עומדת על שיעור של 1.85%.



תמצית תוצאות הדוחות הכספיים (מיליוני ש"ח)

מאוחד	מאוחד	מאוחד	מאוחד	
2022	2023	Q4 2022	Q4 2023	
2,690	2,943	708	722	הכנסות שכירות, דמי ניהול ואחזקה ומכירות
1,953	2,113	511	494	NOI
1,853	1,940	494	487	Same-property NOI
1,360	1,461	362	356	FFO (גישת ההנהלה) המיוחס לפעילות הנדל"ן(1)
548	846	202	295	FFO (גישת הרשות) המיוחס לפעילות הנדל"ן(2)
1,481	912	454	(118)	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
1,792	2,218	323	1,070	רווח נקי, כולל מיעוט
1,797	2,225	329	1,078	רווח נקי, מיוחס לבעלי המניות
1,965	2,170	435	758	רווח כולל, מיוחס לבעלי המניות



(1) לפרטים בדבר אופן חישוב ה- FFO ראה סעיף 2.6 בדוח הדירקטוריון. (2) לחישוב FFO בשיטת הרשות, ראה שקף 46

תמצית נתונים מאזניים (מיליוני ש"ח)

מאוזד 31.12.2022	מאוזד 31.12.2023	
3,408	4,916	מזומנים, נ"ע ופיקדונות
19,329	22,749	חוב פיננסי, ברוטו
15,921	17,833	חוב פיננסי, נטו ⁽¹⁾
33%	33%	חוב פיננסי נטו למאזן
1,030	1,038	נכסים פיננסיים (בעיקר מניות בנק לאומי)
39,380	44,613	שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה
22,073	23,543	הון עצמי (ללא מיעוט)
46%	44%	הון עצמי למאזן
48,474	54,072	סך המאזן
182.0	194.1	הון עצמי למניה (ש)
221	234	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) לשנת 2023 המיוחס לפעילות הנדל"ן – 1,461 מיליון ש"ח

מיליון ש"ח	2023	Q4 2023
NOI	2,113	494
הנהלה וכלליות מכירה ושיווק	(282)	(95)
פחת והפחתות	18	5
NOI של חברה כלולה	(51)	--
EBITDA	1,798	404
הוצאות מימון, נטו	(869)	(93)
תשלומי מיסים שוטפים	(83)	(16)
FFO (גישת הרשות)	846	295
FFO של חברה כלולה	(32)	--
הפרשי הצמדה והפרשי שער על נכסים והתחייבויות (בניכוי השפעת המס)	592	30
תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים	107	44
בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים	(52)	(13)
FFO (גישת ההנהלה)	1,461	356

שיעור היוון ממוצע משוקלל 6.97%

מיליון ש"ח	
סך הנדל"ן להשקעה ליום 31.12.2023	44,737
ניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע, נדל"ן בהקמה, דיור מוגן ו-DATA CENTERS	(14,697)
סה"כ נכסי נדל"ן מניבים	30,040
NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 31.12.2023 ⁽¹⁾	443
תוספת ל-NOI רבעוני עתידי	81
סה"כ NOI Q4/2023 מתוקנן	524
NOI שנתי פרופורמה	2,094
שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (cap rate) כולל שטחים פנויים	6.97%



(1) לא כולל דיור מוגן (שיעור ההיוון של הדיור המוגן למועד הדוח הינו 8.25%), לא כולל Data Centers (שיעור ההיוון של הנכסים המניבים למועד הדוח הינו 6.75%) ולא כולל מגורים להשכרה.
(2) לפרטים בדבר אופן חישוב ה-FFO ראה סעיף 2.6 בדוח הדירקטוריון.



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!