

31.05.2020

קבוצת עזריאלי מפרסמת את תוצאות הרבעון הראשון לשנת 2020

ה-NOI ברבעון גדל בכ-3% לעומת אשתקד לכ-410 מיליון ש"ח

ה-FFO (ללא דיור מוגן) שמר על יציבות והסתכם לכ-293 מיליון ש"ח

ה-Same Property NOI גדל ברבעון בכ-1% לעומת אשתקד

דגשים פיננסיים לרבעון הראשון לשנת 2020

- **ה-NOI גדל בכ-3% והסתכם בכ-410 מיליון ש"ח לעומת כ-399 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.**
- **ה-Same Property NOI גדל בכ-1% לעומת אשתקד.**
- **ה-FFO ללא תרומת הדיור המוגן שמר על יציבות לעומת הרבעון המקביל אשתקד והסתכם בכ-293 מיליון ש"ח.** הגידול ב-FFO קוזז בעיקר מירידה ב-NOI בארה"ב יחד עם הוצאות חד פעמיות הקשורות לעסקת ה-Data Centers.
- **סך ה-FFO הסתכם בכ-305 מיליון ש"ח לעומת כ-345 מיליון ש"ח אשתקד.** ברבעון המקביל אשתקד דיווחה החברה על FFO של 51 מיליון ש"ח בתחום הדיור המוגן, רובו מאכלוס לראשונה של עזריאלי מודיעין, לעומת תרומה של כ-12 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי שכלל אכלוס מצומצם יותר בבית במודיעין היות ומרבית הדיירים כבר אכלסו את הבית.
- **הרווח הנקי מפעילות (בעיקר בנטרול עליה/ירידה בשווי נדל"ן להשקעה ורווחי הון) הסתכם לכ-266 מיליון ש"ח לעומת כ-255 מיליון ש"ח אשתקד.** הרווח הנקי הסתכם בכ-92 מיליון ש"ח לעומת כ-369 מיליון ש"ח אשתקד. הירידה ברווח נובעת בעיקרה מהפחתות שווי בהיקף של כ-224 מיליון ש"ח בעיקר בגין ההטבות שניתנו לשוכרים בתקופת הסגר והחזרה ההדרגתית לשגרה.
- **במהלך הרבעון הקבוצה השקיעה כ-230 מיליון ש"ח בנדל"ן להשקעה, בייזום, הקמת נכסים חדשים ובשדרוג והשבחת נכסים קיימים.**

אייל חנקין, מנכ"ל קבוצת עזריאלי: "נכנסו למשבר זה כאשר אנו נהנים מאיתנות פיננסית גבוהה במיוחד עם יתרות מזומנים ושווה מזומנים גבוהות ושיעור מינוף נמוך. הודות לכך, התאפשר לנו להפנות את כל מאמצינו לטובת ניהול הפעילות התפעולית השוטפת בכל המגזרים, קידום הפרויקטים שתחת פיתוח ואיתור הזדמנויות עסקיות חדשות. בתחום המשרדים אנו רואים עד כה השפעה מוגבלת מאד ועל רקע זאת, נרשמו שיעורי גבייה גבוהים של 95% מהדיירים בחודש אפריל 2020. בשבוע השני של מאי התחלנו בתהליך פתיחת הקניונים. אנו רואים התקדמות משמעותית עם כל יום שעובר ושמחים לראות את קהל המבקרים צמא ורוצה לחזור למוקדי הביילוי. נכון להיום כ-99% מהעסקים בקניונים שהורשו לחזור לפעול, נפתחו ותנועת המבקרים חזקה ואף גדלה באופן עקבי בחודש האחרון. אנו שואבים עידוד רב ממצב הפעילות כיום ומסתכלים קדימה על פעילות הקבוצה, על כל תחומיה, בציפייה רבה לקראת מימוש והוצאה לפעול של התכניות העסקיות הרבות שלנו."

שעורי תפוסה ופדיונות

- **שיעור התפוסה הממוצע** במגזר הקניונים (בנטרול נכסים באכלוס) עמד על 98% ובמגזר המשרדים בישראל עמד על 99%.
- **במהלך החודשים ינואר-פברואר נרשם גידול בפדיונות** בקניוני עזריאלי (נכסים זהים) בשיעור של כ-3.2% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. בחודש מרץ נרשמה ירידה על רקע סגירת הקניונים בישראל בהוראת הממשלה.

התפתחויות עיקריות אחרונות – משבר הקורונה

- תכנית הטבות לשוכרים בקניונים בהיקף של 200 מיליון ש"ח לתקופה שהחלה עם סגירת הקניונים ועד ל-30 ביוני 2020.
- החל מה-7.5 נפתחו הקניונים תחת מגבלות תפעוליות. נרשמת מגמה חיובית בתנועת המבקרים כאשר נכון למועד פרסום הדוח כ-99% מהעסקים שהורשו לפתוח את עסקיהם, פועלים.
- נכון למועד פרסום הדוח קיימות השפעות מוגבלות על תחום המשרדים. שיעורי גבייה גבוהים של 95% מהדיירים בחודש אפריל 2020.
- צמיחה משמעותית במכירות פעילות ה-E-Commerce (עזריאלי.קום) של כ-95% בתקופת הקורונה וגידול במספר הקמעונאים והשותפים העסקיים הפעילים בפלטפורמה.

התפתחויות עסקיות

- **פתיחת פאלאס להבים –** באמצע חודש מאי השיקה את הבית הרביעי ברשת פאלאס, פרויקט "פאלאס להבים". הקומפלקס בו הושקעו כ-400 מיליון ש"ח, משתרע על פני 28 דונם, בשטח בנוי של 44 אלף מ"ר עילי וכולל 350 יחידות דיור, 1,500 מ"ר שטחי מסחר להשכרה ו-72 מיטות מדיקל.
- **מכירת GES –** ב-10 במאי הודיעה החברה כי הושלמה עסקת מכירת GES תמורת כ-105 מיליון ש"ח. עם השלמת עסקה זו סיימה החברה את תהליך מכירת כל נכסי חברת הבת גרנית הכרמל, וההחזקה בלאומי קארד, בתמורה מצטברת של כ-2.6 מיליארד ש"ח, וברווח מצטבר (כולל דיבידנדים לאורך התקופה) של כ-1.2 מיליארד ש"ח, וזאת במסגרת הפעולות למקד את פעילות הקבוצה בתחומי הליבה בתחום הנדל"ן המניב.
- **הנפקת אג"ח –** באפריל גייסה כ-1.7 מיליארד ש"ח בהרחבת סדרות ה' ו-ו' בריבית אפקטיבית ממוצעת של 1.32% ומח"מ של 7.6 שנים.

מאזן ליום 31.03.2020

- לקבוצה **מזומנים, פיקדונות והשקעות לטווח קצר** בהיקף של כ-2 מיליארד ש"ח, וכולל מניות בנק לאומי, מזומנים ושווה מזומנים בהיקף של 2.9 מיליארד ש"ח. **נכון למועד הפרסום כ-4 מיליארד ש"ח.**
- **החוב נטו** הסתכם בכ-8.8 מיליארד ש"ח.
- **שווי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה** הסתכם בכ-29 מיליארד ש"ח.
- **יחס הון עצמי למאזן** של כ-53%, ויחס **חוב נטו למאזן** של כ-26%.
- **נכסים לא משועבדים** בהיקף של כ-24 מיליארד ש"ח.

שיחת ZOOM

שיחת הועידה ב-ZOOM לסקירת תוצאות הרבעון תתקיים היום, יום שני, 1 ביוני, 2020 בשעה 11:00 המעוניינים להשתתף בשיחה מוזמנים להיכנס לקישור [Join Webinar](#) מספר דקות לפני השעה האמורה

פרטים נוספים:

מורן גודר, מנהל פעילות שוק ההון ואנליסט פיתוח עסקי, קבוצת עזריאלי

משרד: 03-6081310, נייד: 054-5608151, Morango@azrieli.com