



קבוצת עזריאלי

## מצגת שוק ההון

---

31.03.2024

בשקף 16 - 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 2024, 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 ובדוח רבעון ראשון 2024, 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.

כ-82%

משווי הנדל"ן המניב להשקעה  
ובהקמה (במאחד)  
מיוחס לנדל"ן בישראל

נסחרת בשוק ההון  
מאז 2010

30.1% מהון המניות מוחזק  
בידי הציבור

חברת הנדל"ן  
הגדולה בישראל



דירוג

S&P ilAA+ - מעלות  
Moody's Aa1.il - מדרוג

שיעור מינוף <sup>(2)</sup> של כ-34% בלבד,  
והון עצמי למאזן של 43%

מניית החברה

נכללת במדדי  
EPRA

שיעור התפוסה הממוצע  
בישראל עומד על

כ-98% <sup>(1)</sup>

בעלות החברה נכסים מניבים

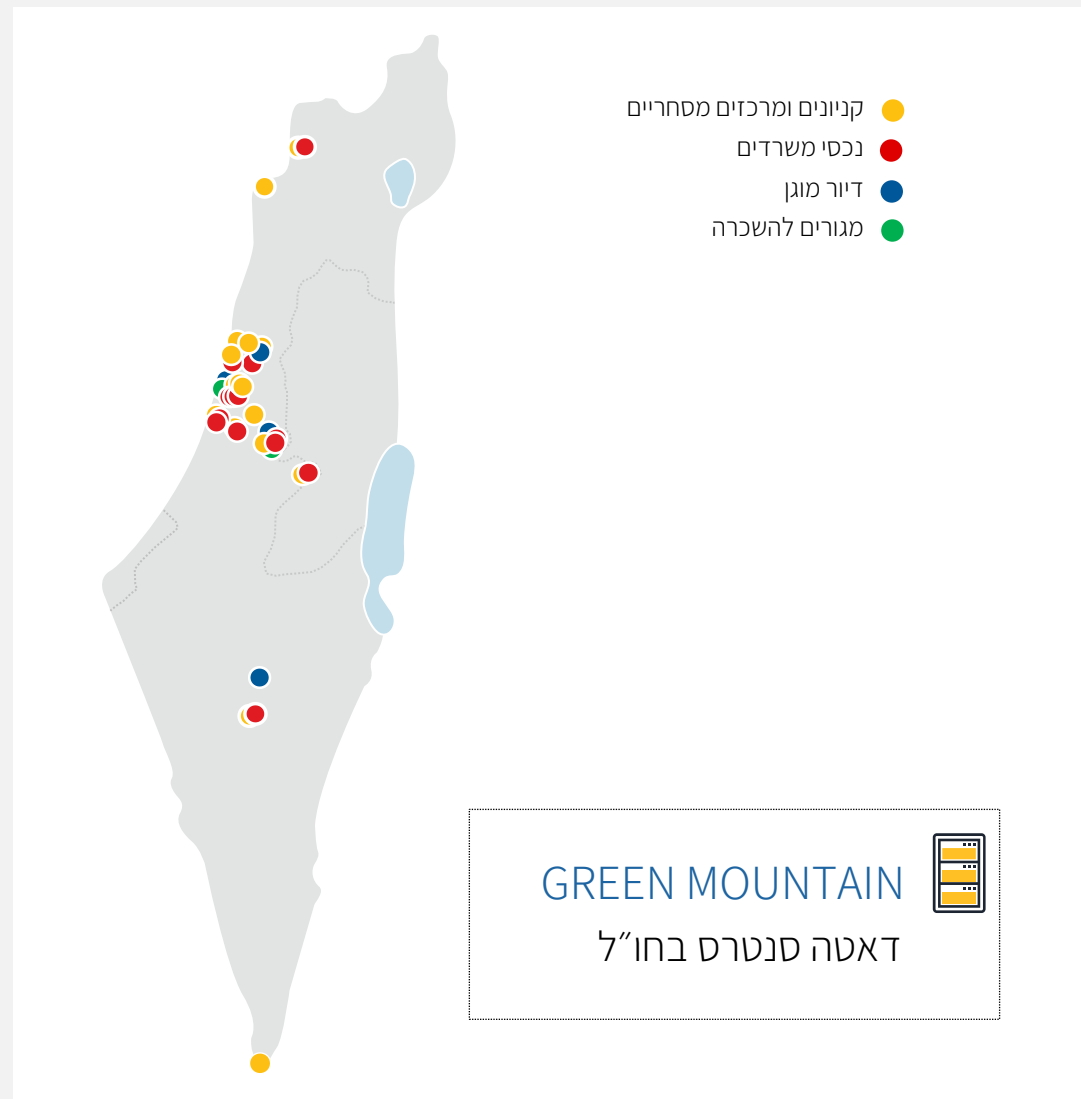
בשטח כולל להשכרה של כ-1,408,000 מ"ר <sup>(3)</sup>  
ובנוסף, בישראל קיימים 10 פרויקטים בהקמה ותכנון ו-4 פרויקטים של  
הרחבה והשבחה.

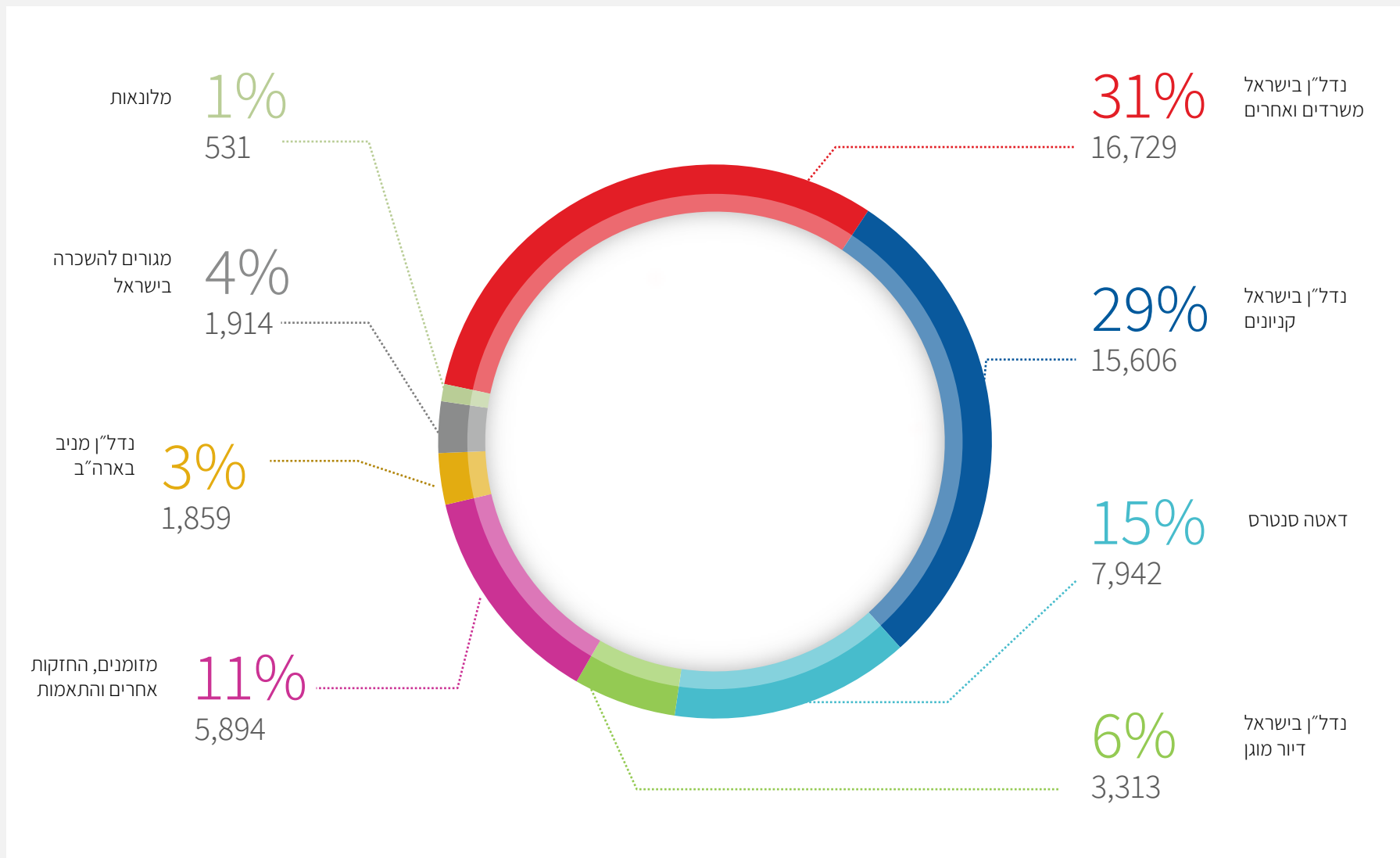
נכללת בכל המדדים המובילים

ת"א 35, ת"א 125,  
ת"א נדל"ן

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

365,000 מ"ר	22 קניונים ומרכזים מסחריים	
649,000 מ"ר	16 משרדים ואחרים בישראל	
245,000 מ"ר	8 נכסי משרדים בחו"ל	
115,000 מ"ר 1,141 יח"ד	4 בתי דיור מוגן	
34,000 מ"ר 357 יח"ד	3 נכסי מגורים להשכרה	
1,408,000 מ"ר (1)(2)(3)	סה"כ	





## דגשים פיננסיים

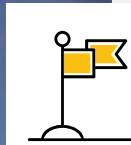
- NOI - הסתכם ב-533 מיליון ש"ח, גידול של כ-2% לעומת רבעון מקביל בשנת 2023, עלייה בעיקר בשכר דירה במגזר המשרדים והדיור המוגן בקיזוז מכירת קומפאס
- Same Property NOI - גידול של כ-4% לעומת רבעון מקביל ב-2023
- FFO<sup>(1)</sup> (גישת ההנהלה) - הסתכם בכ-393 מיליון ש"ח ברבעון ראשון של 2024 לעומת 350 מיליון ש"ח ברבעון מקביל 2023, גידול של כ-12%. בנטרול תחום הדיור המוגן הסתכם בכ-383 מיליון ש"ח, לעומת כ-335 מיליון ש"ח, גידול של 14% לעומת רבעון ראשון 2023. הגידול נובע בעיקר מעליה ב-NOI, ירידה בהוצאות ריבית נטו ואי הכללת קומפאס בקיזוז גידול בהוצאות הנהלה ושיווק

## ייזום, השבחות והשקעות

- במהלך הרבעון השקיעה הקבוצה כ-0.9 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

- במאי 2024 חילקה החברה דיבידנד בהיקף של 1,000 מיליון ש"ח<sup>(2)</sup>, 8.25 ש"ח למניה



(1) לחישוב FFO בשיטת הרשות, ראה שקף 43

(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 ברבעון הראשון לשנת 2024

240 מיליון ש"ח

לעומת 238 מיליון ש"ח ברבעון  
המקביל אשתקד

שטח להשכרה

כ-365,000 מ"ר<sup>(1)</sup>

שווי בספרים

כ-15.6

מיליארד ש"ח

שיעור תפוסה ממוצע

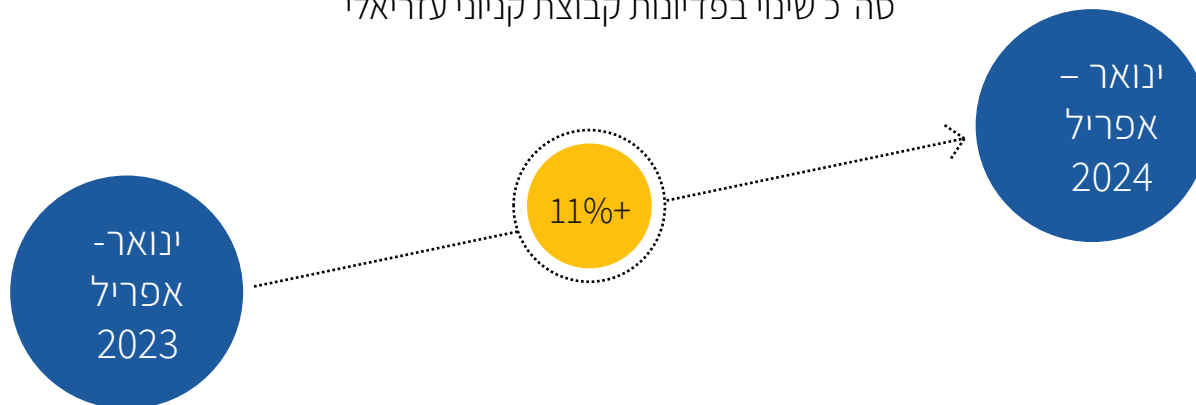
99%<sup>(2)</sup>



(1) הנתונים ליום 31.03.2024. נתוני השטחים להשכרה (GLA) חלק החברה  
(2) לא כולל שטחים בנכסים שבניתום הושלמה ונמצאים בשלבי אכלוס לראשונה

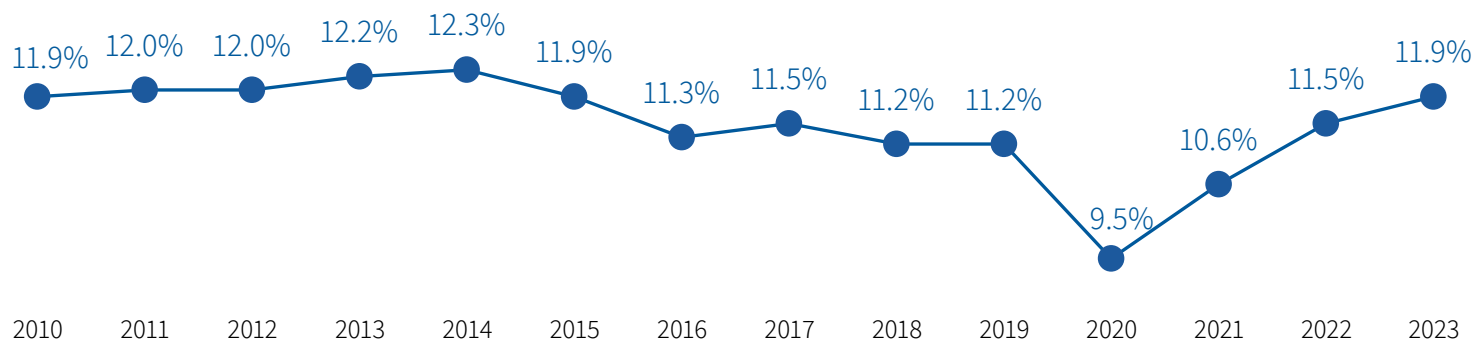


סה"כ שינוי בפדיונות קבוצת קניוני עזריאלי



— % עומס שכ"ד לפדיון

יחס שכ"ד לפדיון



## חדשנות והתחדשות



קהילה



טכנולוגיה



השבחה ושדרוג המגדלים

NOI ברבעון הראשון לשנת 2024

211 מיליון ש"ח

לעומת 201 מיליון ש"ח ברבעון  
המקביל אשתקד

שטח להשכרה

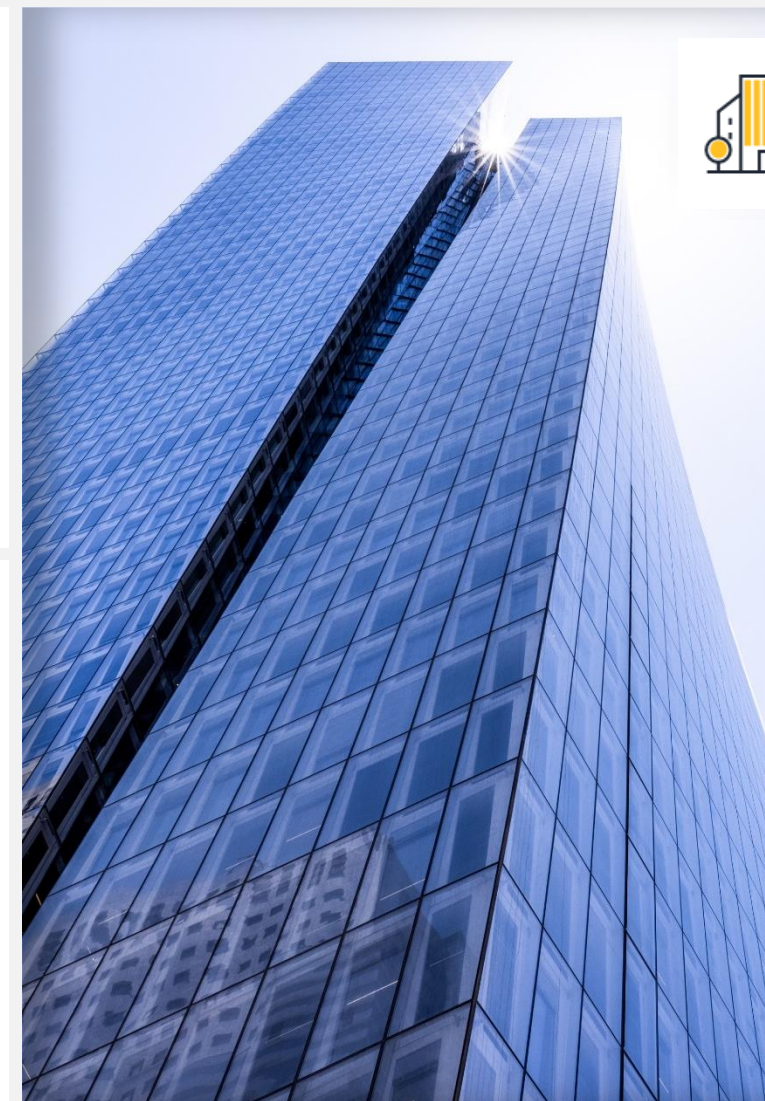
כ-649,000 מ"ר<sup>(1)</sup>

שווי בספרים

כ-16.7 מיליארד ש"ח

שיעור תפוסה ממוצע

98%<sup>(2)</sup>



(1) הנתונים ליום 31.03.2024. 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 ברבעון הראשון לשנת 2024

32 מיליון ש"ח

לעומת 20 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד <sup>(1)</sup>

GM - Contracted NOI\* / MW

NIS 513M<sup>(2)</sup> / 150MW

פוטנציאל גידול של האתרים  
הקיימים על סך

600MW

חשמל מאנרגיות  
מתחדשות

100%

עלויות חשמל

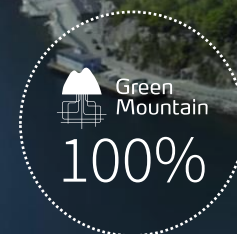
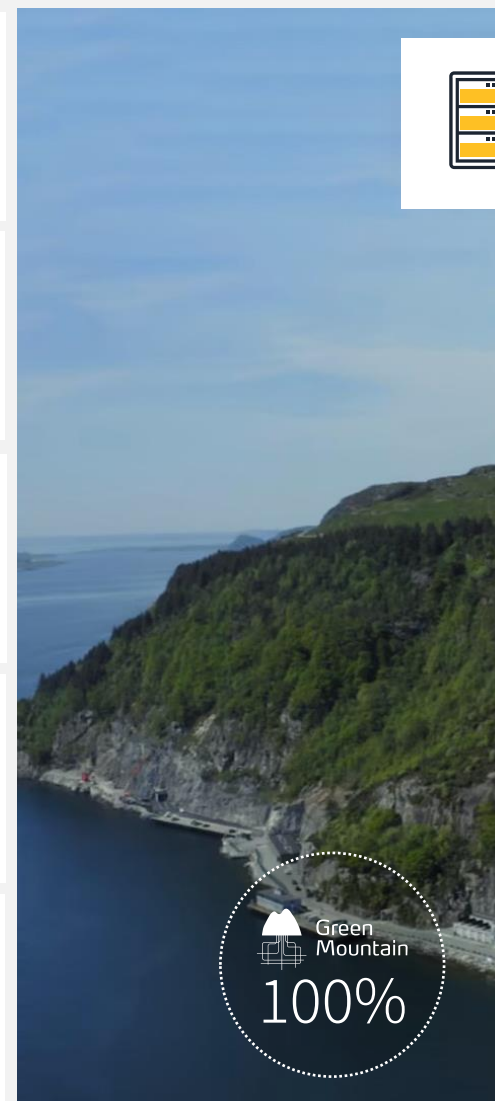
נמוכות

PUE

נמוך

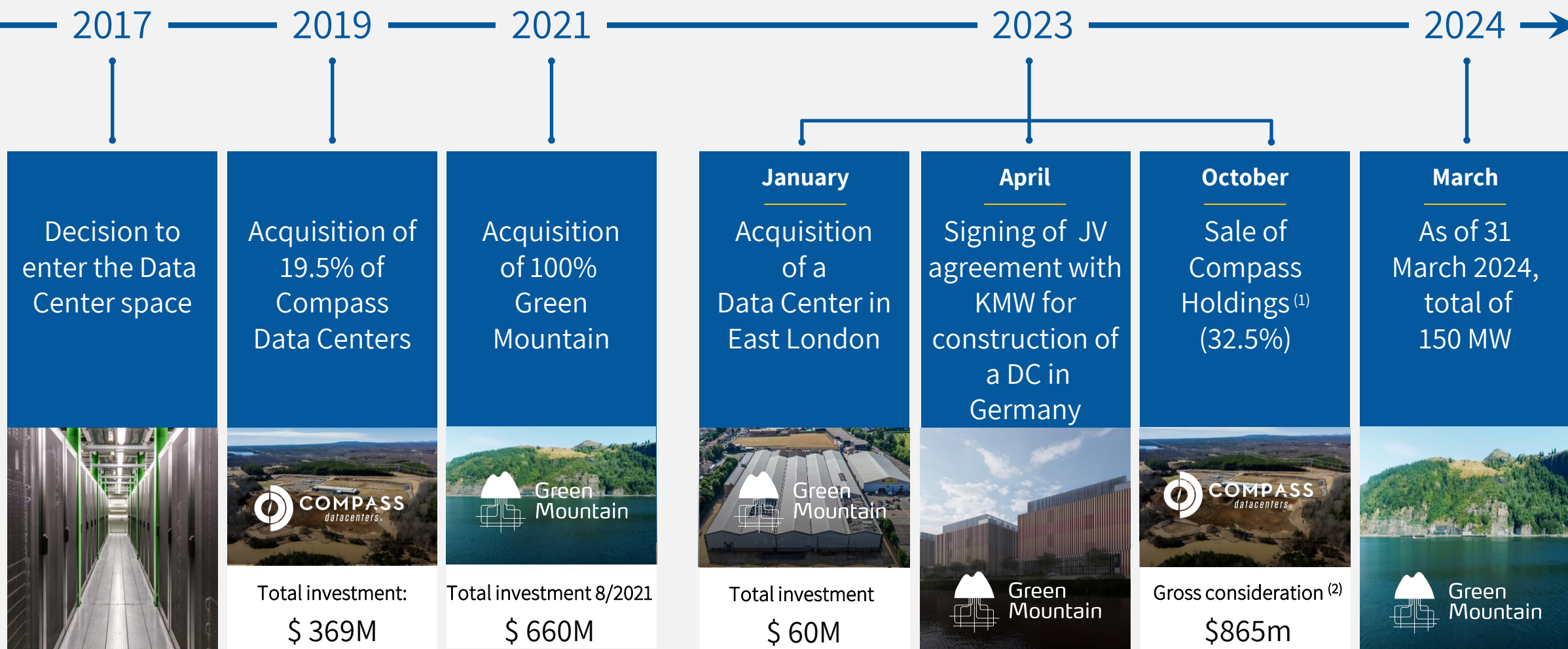
co-location הכרה כחברת

מהמובילות באירופה לצד זכייה בפרסים



(1) נתוני Green Mountain בלבד  
(2) לפי נתוני חוזים חתומים.

# 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	מרץ 2024		רכישה- יולי 2021		
X3	3	←	1	מדינות פעילות	
X2	<sup>(1)</sup> 6	←	3	מספר אתרים	
X6	150	←	24	MW	
X6	513	←	84	NOI (במיליוני ש"ח) <sup>(2)</sup>	

# GREEN MOUNTAIN - פעילות DATA CENTERS גלובלית / קבוצת עזריאלי



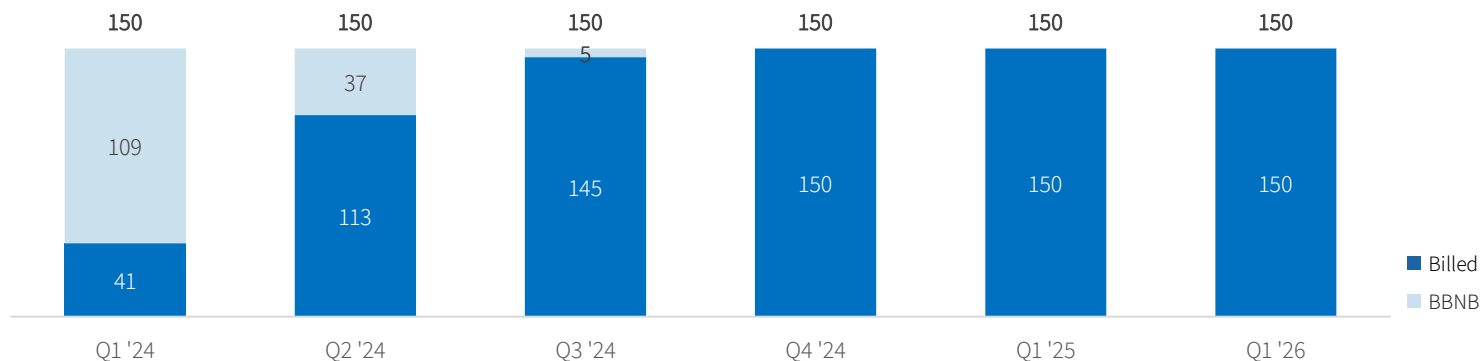
	SVG1 - Rennesøy	RJU1 - Rjukan	OSL1 - Enebakk	OSL2 - Hamar	LON1 - East	FRA1 - Mainz
--	-----------------	---------------	----------------	--------------	-------------	--------------

	SVG1 - Rennesøy	RJU1 - Rjukan	OSL1 - Enebakk	OSL2 - Hamar	LON1 - East	FRA1 - Mainz
 <p>Campus Overview</p>	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
<b>Build Date</b>	2013	2014	2020	Under construction	2009	Under construction
<b>Land</b>	Lease (~58 Years)	Owned	Owned	Owned	Owned + Leased	Leased (HBR)
<b>Maximum Sellable IT Capacity</b>	<b>25 MW</b>	<b>40 MW</b>	<b>93 MW</b>	<b>120+30 MW</b>	<b>40 MW <sup>(1)</sup></b>	<b>54 MW</b>
<b>Client Type</b>	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

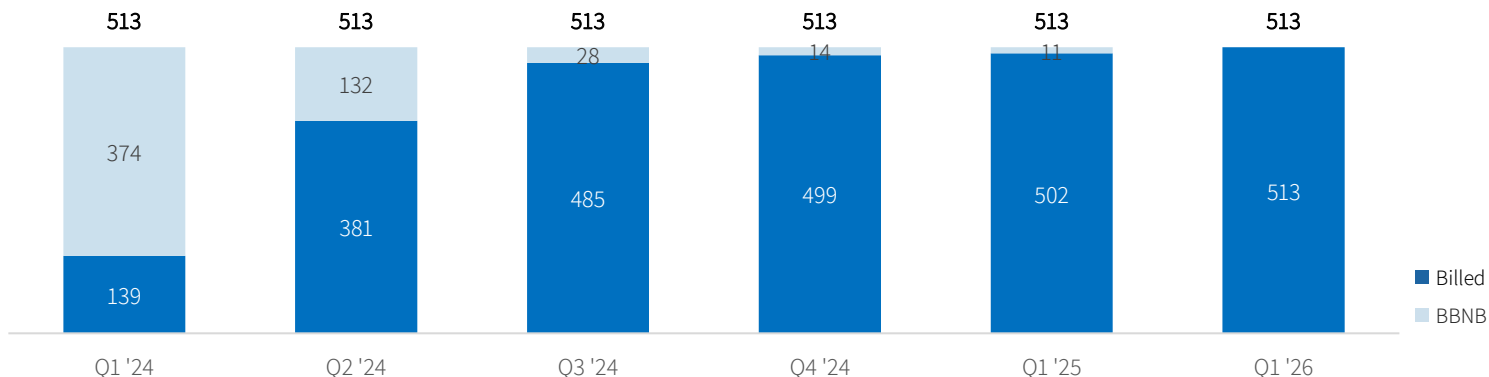
CAPACITY  
(MW)

התפתחות קצב תפוקה שנתי פעיל לפי חוזים חתומים<sup>(1)</sup> ב-MW בשנים: 2024-2026  
לא כולל חוזים נוספים פוטנציאליים



NOI  
(מיליוני ש"ח)

קצב NOI שנתי לפי חוזים חתומים<sup>(1)</sup> מניב: 2024-2026  
לא כולל חוזים נוספים פוטנציאליים



(1) כל הנתונים הינם לפי חוזים שנחתמו עד מועד פרסום הדוח ליום ה-31 במרץ 2024. 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-31.3.2024 הסכום שנותר להשקיע הינו כ-255 מיליון דולר



## בתים פעילים

פאלאס תל אביב

231 יח"ד + 4 מחלקות מדיקל

פאלאס מודיעין

239 יח"ד + 4 מחלקות מדיקל

פאלאס רעננה

321 יח"ד + 2 מחלקות מדיקל

פאלאס להבים

350 יח"ד + 2 מחלקות מדיקל

NOI ברבעון הראשון לשנת 2024

21 מיליון ש"ח

לעומת 16 מיליון ש"ח ברבעון  
מקביל אשתקד

כ-115,000 מ"ר<sup>(1)</sup>

שטח עילי הכולל  
1,141 יח"ד

## בית בהקמה

פאלאס ראשון לציון

274 יח"ד

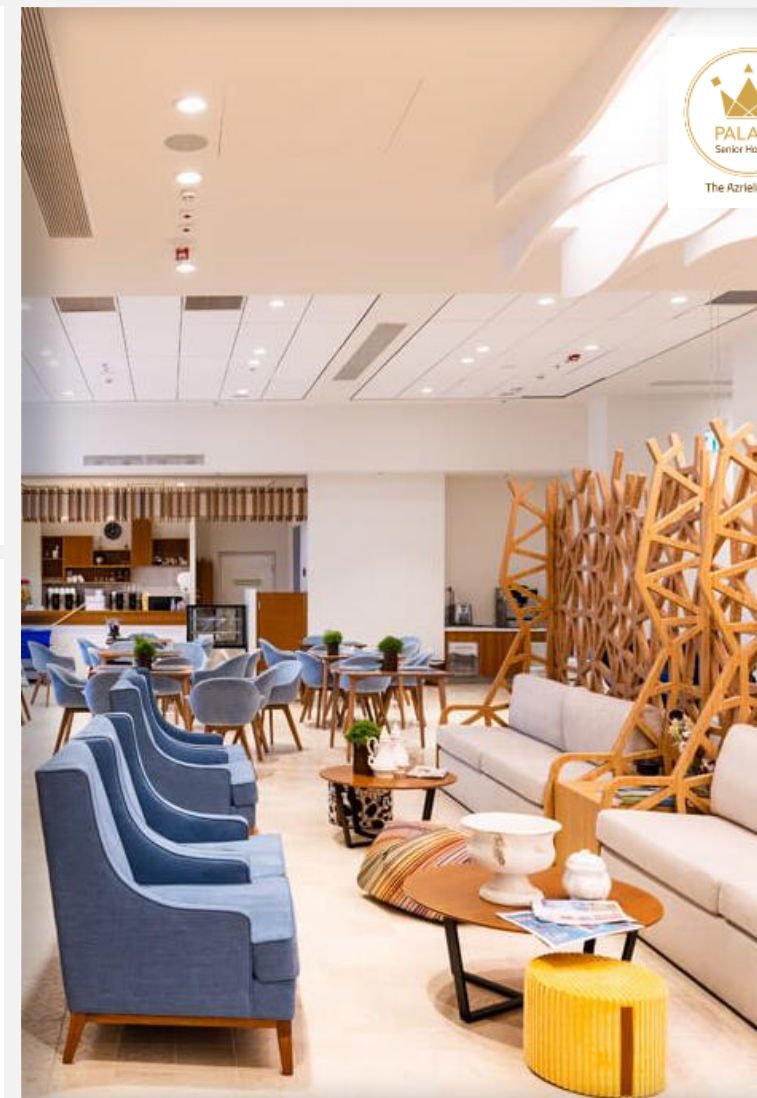
+ מחלקת מדיקל  
+ 3,000 מ"ר מסחר

שווי בספרים

כ-3.3 מיליארד ש"ח

שיעור תפוסה ממוצע

96%<sup>(2)</sup>





קבוצת עזריאלי

# נכסים בהקמה



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



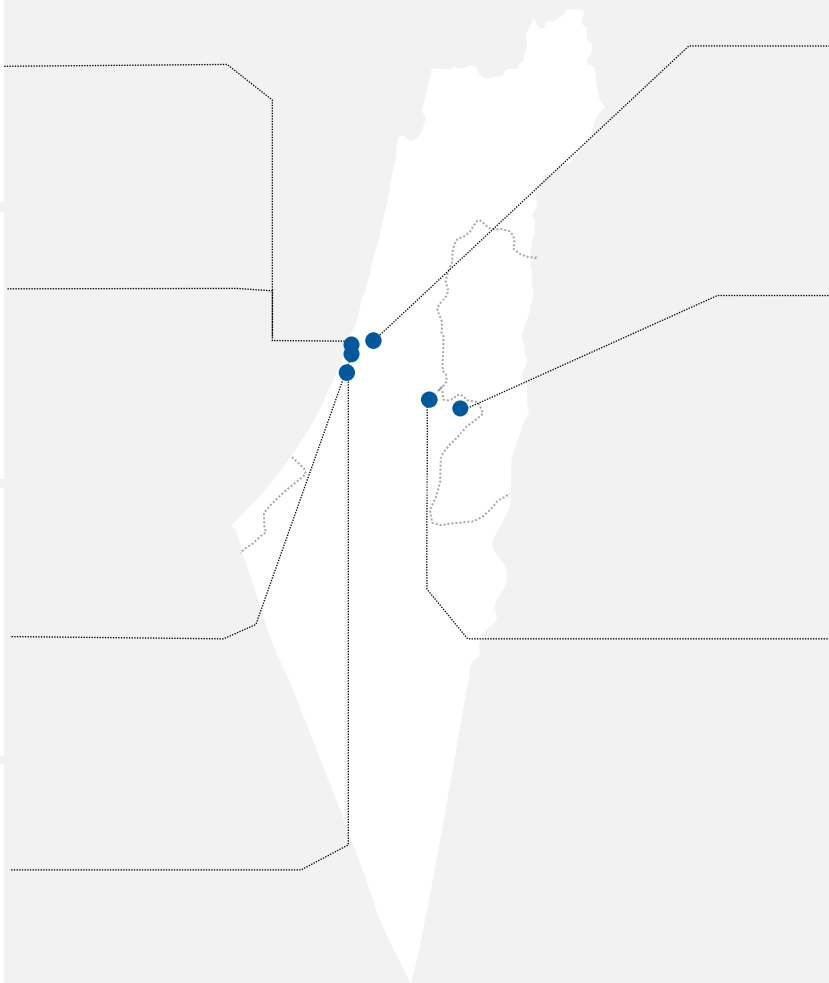
תל אביב  
עזריאלי TOWN בניין E  
כ-21,000 מ"ר<sup>(4)</sup>



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



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



פתח תקווה  
קרקע לפיתוח  
כ-53,000 מ"ר<sup>(1)</sup>



ירושלים  
מלון הר ציון  
כ-34,000 מ"ר<sup>(2)</sup>



מודיעין  
מגרש 10  
כ-37,000 מ"ר



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



קבוצת עזריאלי

עלות בנייה משוערת

כולל קרקע (מלש"ח) (1)

# פרויקטים יזמיים / מנוע הצמיחה

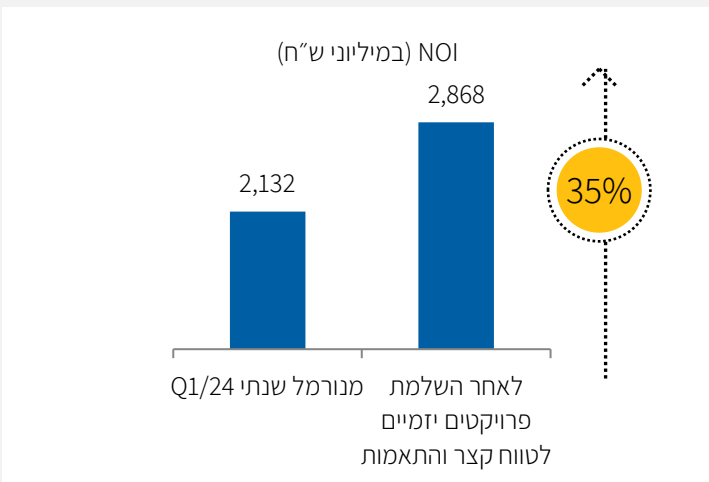
שם הנכס	מיקום	שימוש	שטח להשכרה <sup>(2)</sup>	מועד סיום משוער	כולל קרקע (מלש"ח) (1)	
טווח זמן קצר פרויקטים יזמיים בהקמה	צ'ק פוסט	חיפה	10,500	2024	140-150	
	סה"כ		10,500		140-150	
טווח זמן בינוני פרויקטים יזמיים	פאלאס ראשון לציון	ראשון לציון	37,300	2025	500-520	
	קמפוס סולראדג'	רמת השרון	43,000	2025	790-810	
	מודיעין, מגרש 10	מודיעין	37,000	2026	570-580	
	מלון הר ציון	ירושלים	34,000 <sup>(3)</sup>	2027	910-940	
	התרחבות מרכז עזריאלי תל אביב (ספירלה)	תל אביב	150,000 <sup>(4)</sup>	2027	2,565-2,765	
	גליל ים	הרצליה	19,630	2027	380-400	
	סה"כ		320,930		5,715-6,015	
	סה"כ		331,430		5,855-6,165	
	שלבי תכנון פרויקטים יזמיים	פרויקט חולון 3 (לשעבר לודז'יה)	חולון	250,000 <sup>(5)</sup>	טרם נקבע	טרם נקבע
		קרקע פתח תקווה	פתח תקווה	53,000 <sup>(6)</sup>	טרם נקבע	טרם נקבע
עזריאלי TOWN בניין E		תל אביב	21,000 <sup>(7)</sup>	טרם נקבע	טרם נקבע	
סה"כ			324,000		פרויקטים שטרם נקבעה עלות הקמתם	
סה"כ		655,430				
הושלם	מודיעין, מגרש 21	מודיעין	31,000	2024	455-485	

(1) העלות ללא היוונים וללא התאמות לשוכרים | (2) בשימוש הדיור המוגן ו/או הדירות להשכרה הנתון מהווה היקף זכויות בניה במ"ר | (3) כולל את השטח שקיים וכן את הזכויות הנוספות שכן בכונת החברה לשפץ את כל המלון ולהרחיבו | (4) בחודש אפריל 2018 ניתן תוקף לתב"ע המגדילה את זכויות הבנייה של המגדל הרביעי והרחבת החניון בכ-80 אלף מ"ר להיקף של זכויות בניה כולל של כ-150 אלף מ"ר | (5) זכויות הבניה הוגדלו במסגרת איחוד חלקות | (6) החברה פועלת להגדלת זכויות הבנייה לכ-280,000 מ"ר (חלק מהזכויות על המגרש הסמוך שבבעלות החברה) | (7) זכויות לתוספת בניה שנרכשו במאי 2018 במסגרת רכישת הנכס המניב מבני גזית. החברה פועלת להגדלת זכויות הבנייה לכ-90,520 מ"ר



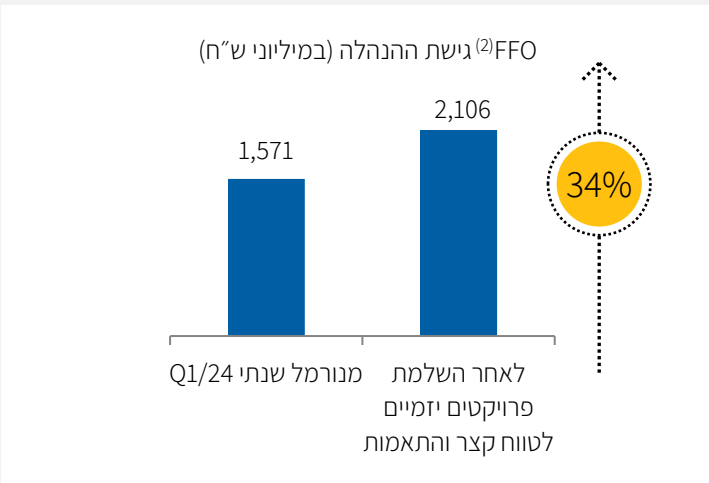
קבוצת עזריאלי

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



(במיליוני ש"ח)

2,132	NOI בפועל ל- Q1-24 מנורמל שנתי
385	תוספת NOI מגזר DC על בסיס חוזים התומים**
131	תוספת NOI מפרויקטים יזמיים (1)
220	תוספת בשל אכלוס שטחים פנויים*
<b>2,868</b>	<b>NOI לאחר אכלוס פרויקטים בייזום טווח קצר ותפוסה מלאה</b>



(במיליוני ש"ח)

1,571	FFO (גישת ההנהלה) בפועל ל- Q1-24 מנורמל שנתי כולל דיור מוגן
535	תוספת FFO מפרויקטים יזמיים, מגזר DC ואכלוס שטחים פנויים*
<b>2,106</b>	<b>FFO (גישת ההנהלה) לאחר אכלוס פרויקטים בייזום טווח קצר ותפוסה מלאה</b>

\* התחשיבים הנ"ל אינם מהווים תחזית, וההנחה בבסיסים הינה כי שיעור התפוסה הינו בתפוסה מלאה ולפי שכ"ד חודש מרץ 2024.  
 \*\* GM - חוזים שנחתמו עד מועד פרסום הדוח לפי MW 150.

ההנחות המרכזיות בתחשיבים: אכלוס מלא של הפרויקטים בפיתוח והנכסים המניבים, דיור מוגן NOI ו-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 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

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





# פרויקט הושלם/ מגרש 21 - מודיעין- עירוב שימושים



11,500m<sup>2</sup>

משרדים



4,200m<sup>2</sup>

מסחר



80

יחידות דיור  
להשכרה



85

חדרי מלון



8,100m<sup>2</sup>

מתחם כללית  
מד"קל (הכלול)  
בשטחי המשרדים  
(והמסחר)



חיבור  
לקניון ולמתחם הקיים

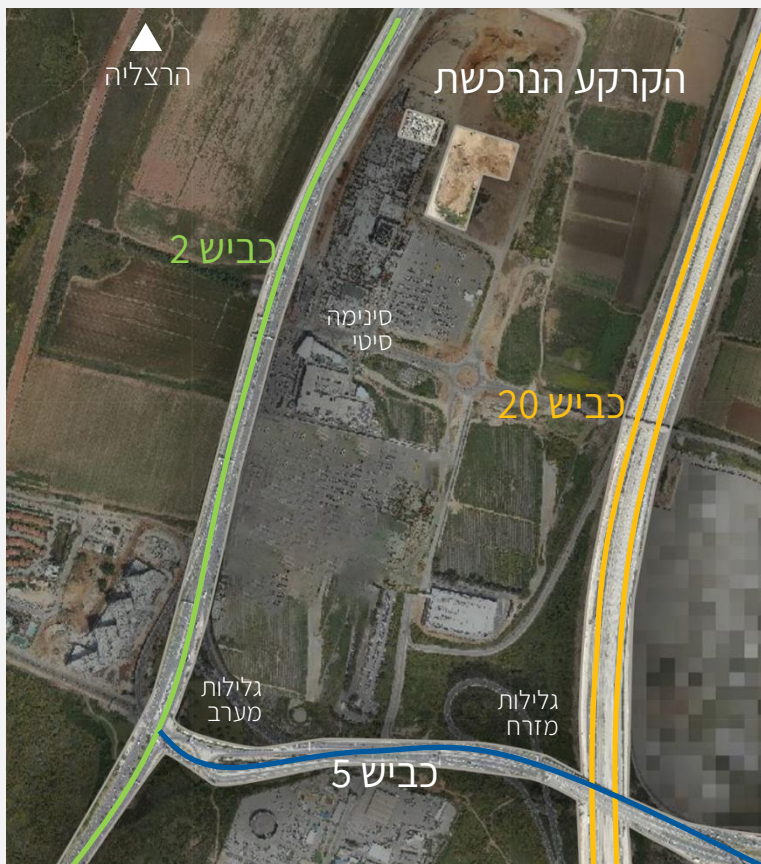


±37,000m<sup>2</sup>

משרדים ומסחר (1)



מרכז שוקק עם מבני תעסוקה  
ומסחר ורשת בתי קולנוע



שטח קרקע  
כ-26 דונם

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

היקף ההשקעה<sup>(1)</sup>

990 מיליון ש"ח

(כולל קרקע) בקמפוס SolarEdge

שטח קמפוס משרדים

כ-43,000 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<sup>(2)</sup>

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.

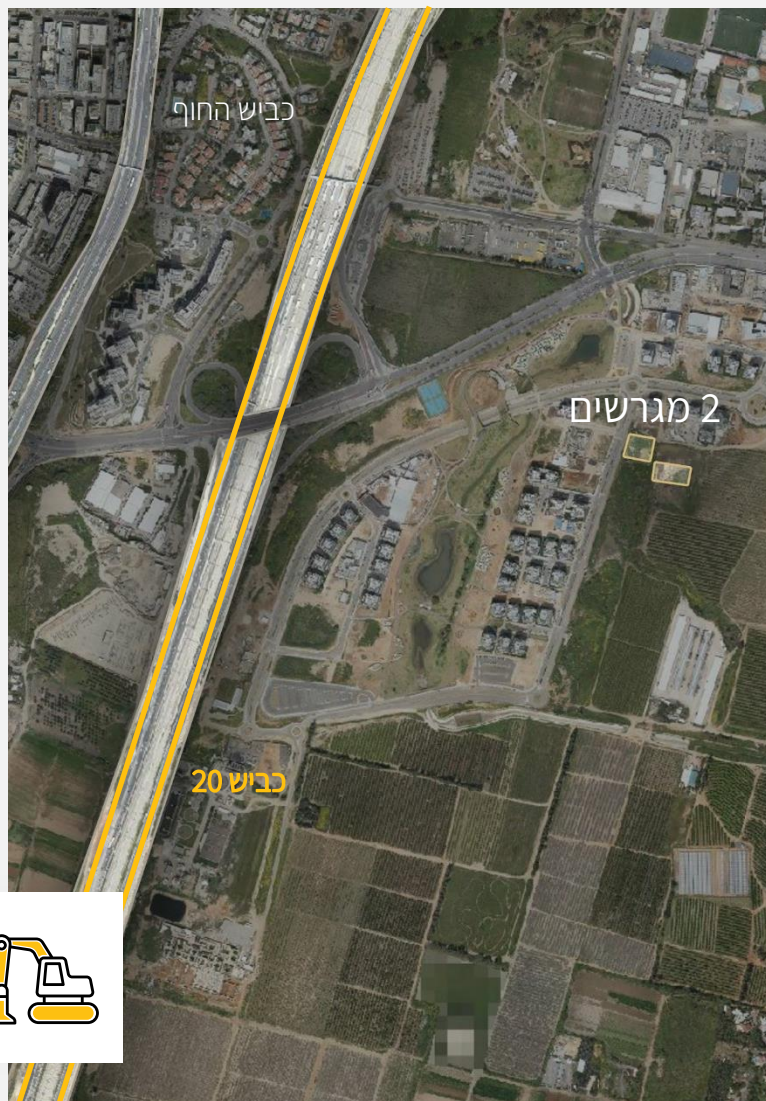
ה-NOI<sup>(1)</sup> המיוחס לקמפוס  
צפוי להסתכם בכ-

78 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



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  
**380-400**  
 מיליון ש"ח

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

שימושים  
   
 מסחר דיור

מועד סיום משוער  
**2027**

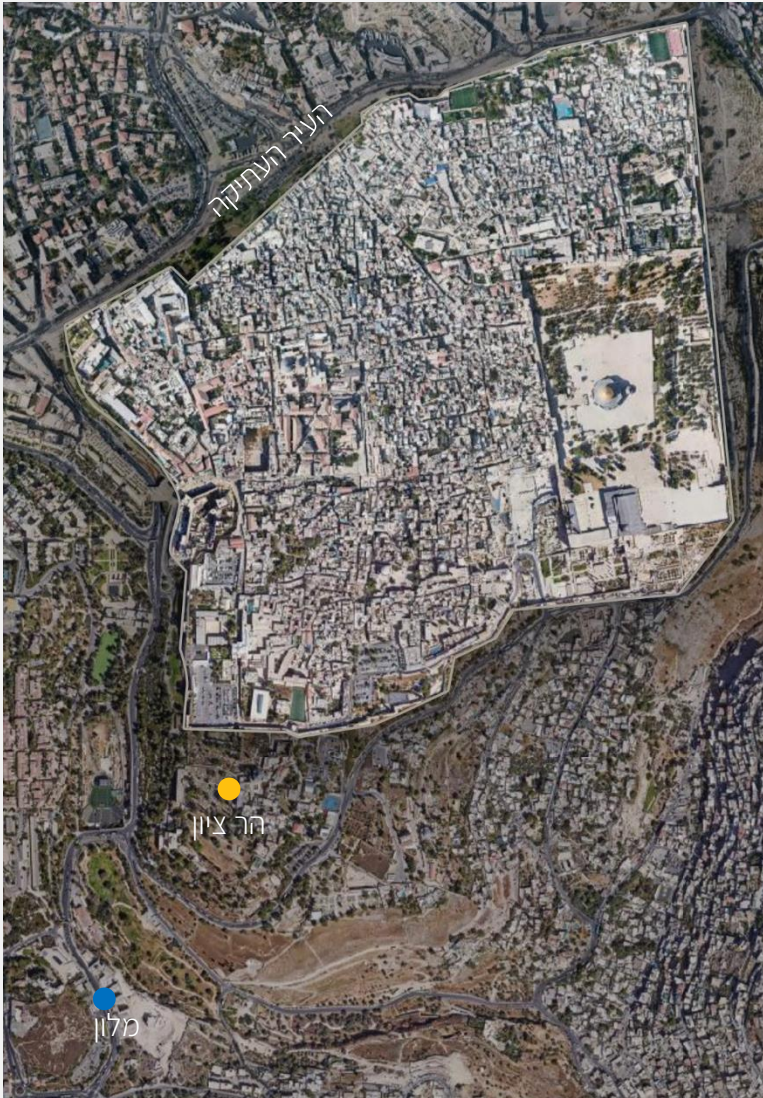
## ייעוד הקרקע

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 מפוקח  
 שיעמוד על 80% משכר הדירה בשוק החופשי

# קבוצת עזריאלי / מלון הר ציון - ירושלים



שטח בנוי מתוכנן לפי תב"ע  
מאושרת  
**34,000**<sup>(1)</sup> 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  
**2027**

בימים אלו מתבצעות  
עבודות חפירה ודיפון

שימושים



שימושים נוספים

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

**התפתחויות**



קבוצת עזריאלי

# 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 ומשרדים, והקמת פרויקט דיור מוגן.	תב"ע אושרה	93,000 מ"ר	---
קרקע פתח תקווה	פתח תקווה	הוספת שטחי מסחר ומשרדים	תב"ע	227,000 <sup>(1)</sup> 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



חולון 1 | הדמיה



קניון עזריאלי חולון | שדרה מרכזית ו-סקיילייט



הרצליה אאוטלט | הדמיה

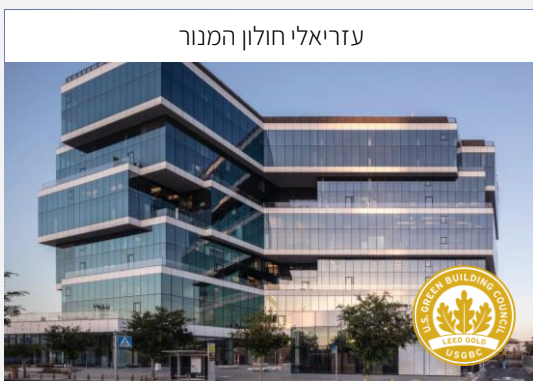
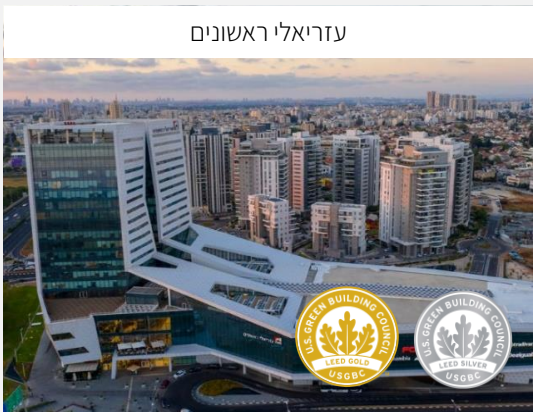


קניון עזריאלי גבעתיים | הדמיה





# 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
- נוהלי 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 וקהילה ותרומות ממוקדות השפעה

בונים את הארץ. שומרים על הסביבה



## פרויקט סביבה

- הפחתת כמות האשפה המועברת להטמנה ב-50% עד סוף 2026
- שילוב של 36 עובדים עם מוגבלויות וצרכים מיוחדים להפעלת הפרויקט
- פריסת מתקני הפרדת אשפה ב-14 נכסים (צפי ל-18 נכסים עד סוף 2024)
- שילוב 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 'שומרי המפרץ' באילת בשיתוף קניון 'מול הים' - תחילת פעילות ב-2024



קהילה ומחזיקי עניין



## סיוע בשעת מלחמה

- הקבוצה ממשיכה ויוזמת סיוע ותרומה בכסף ובשווי כסף אשר הסתכם בסך של כ-11.7 מיליון ₪ מפרוץ מלחמת 'חרבות ברזל' ועד לסוף רבעון זה



## פרויקטים נבחרים

- תערוכות "זיכרון עוטף" ו"מאחורי הקלעים" במסגרת ADA (Azrieli Design & Arts) בעזריאלי שרונה.
- חיזוק מאמצי ההסברה ע"י אירוח אירוע הוקרה למתנדבי מטה ההסברה האזרחי ב-DNA, מרכז עזריאלי תל אביב.
- התנדבות של עובדי החברה לסיוע לתושבי עוטף עזה.





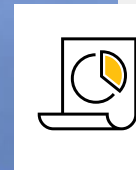
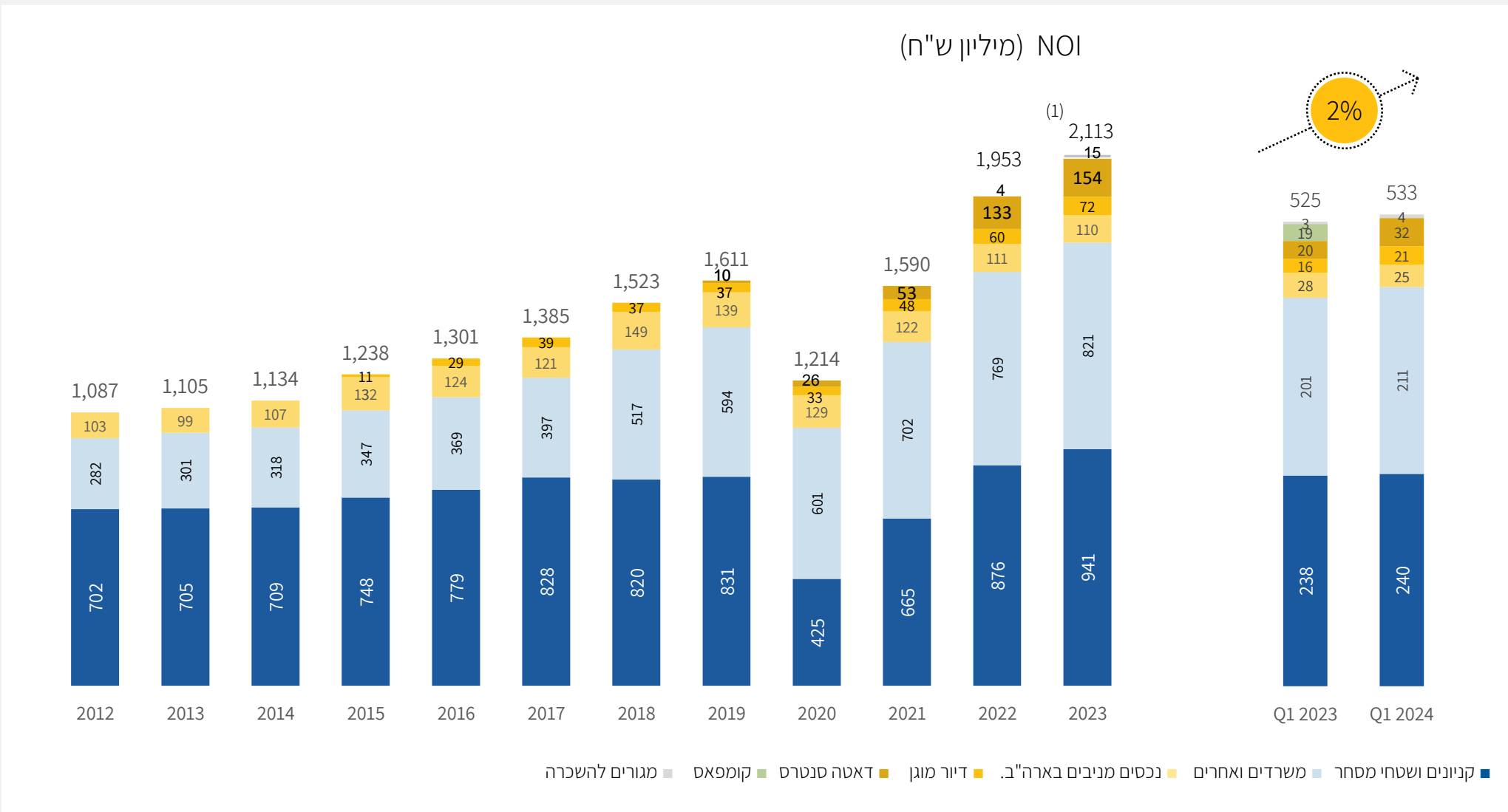
קבוצת עזריאלי

---

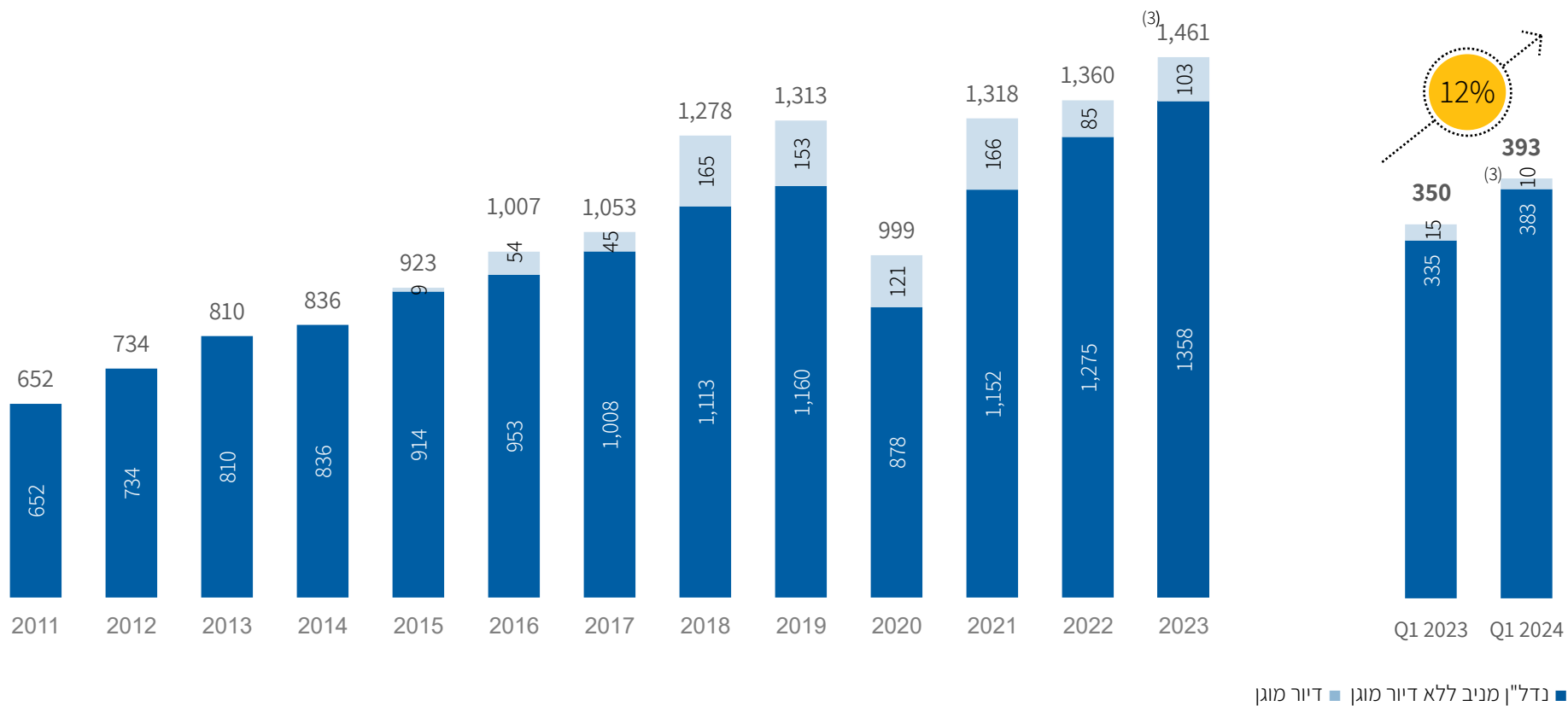
# נתונים פיננסיים

# צמיחה מתמשכת ב-NOI

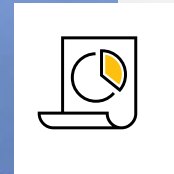
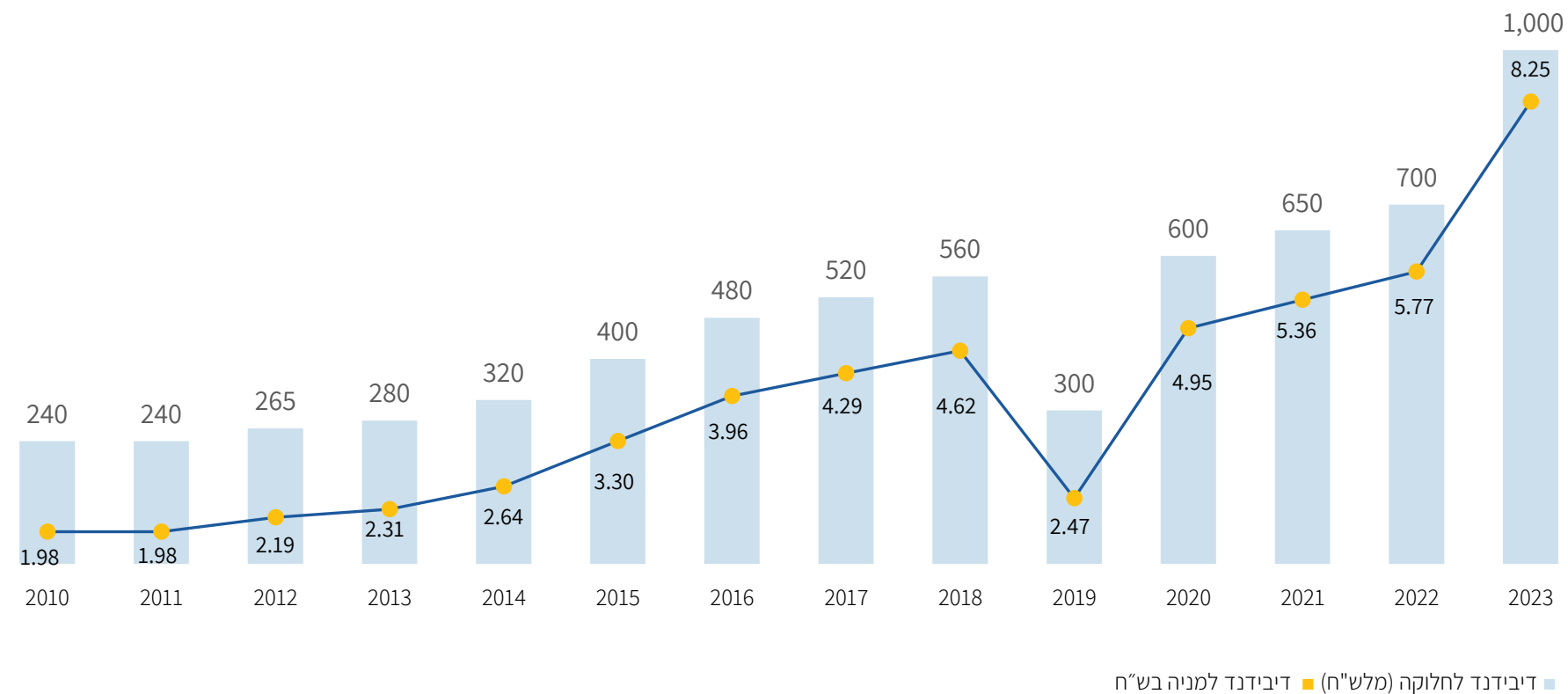
מדד ה-NOI בהשוואה לשנים קודמות ולרבעון המקביל אשתקד



FFO (גישת ההנהלה) המיוחס לפעילות הנדל"ן<sup>(1)(2)</sup> (מיליון ש"ח)

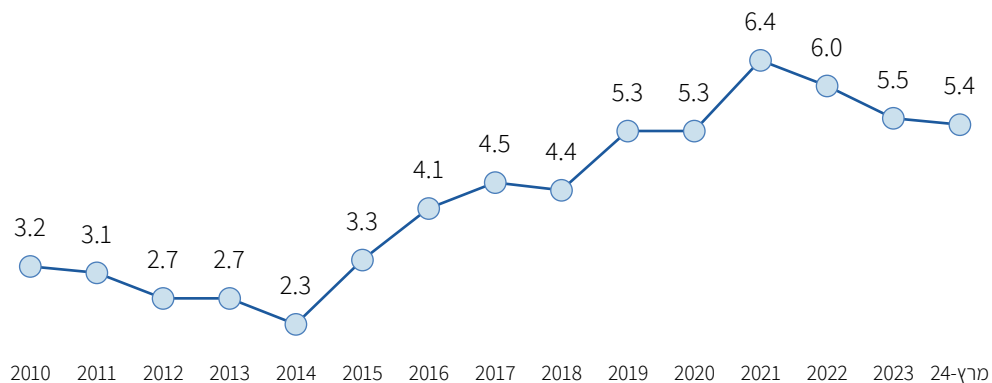


חלוקת דיבידנד בהיקף של 1,000 מיליון ש"ח בגין שנת 2023<sup>(1)</sup>



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

## הארכת משך חיי חוב ממוצע<sup>(2)</sup>



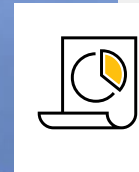
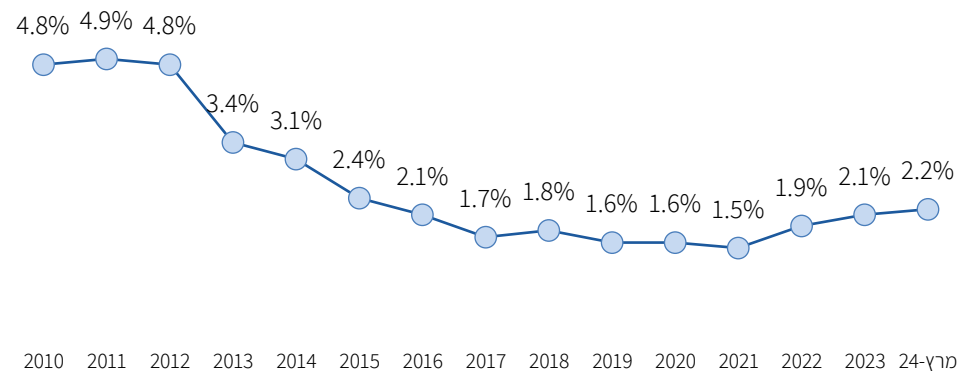
## עוצמה פיננסית<sup>(1)</sup>

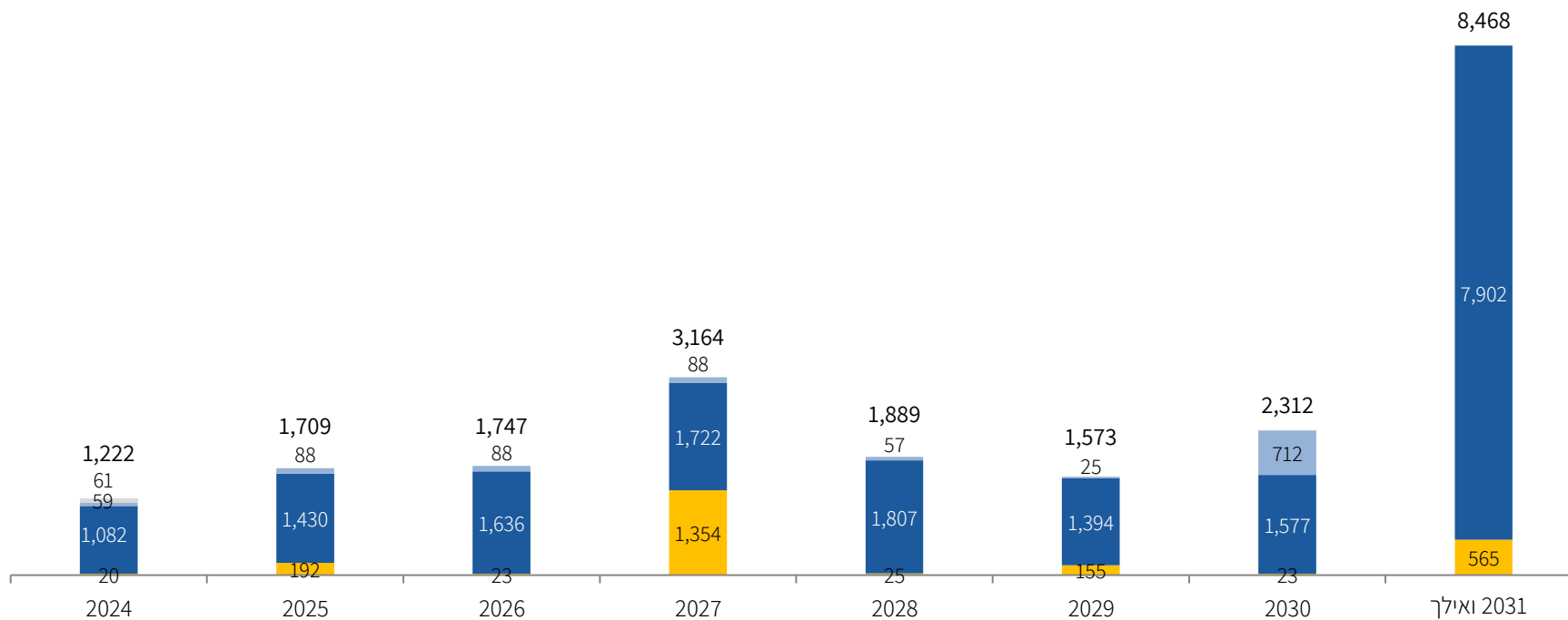
- מינוף נמוך – חוב פיננסי נטו למאזן של כ-34%
- הון עצמי למאזן – כ-43%
- מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ-3.8 מיליארד ש"ח (כ-4.9 מיליארד ש"ח כולל מניות בל"ל)
- נכסים לא משועבדים בהיקף של כ-34 מיליארד ש"ח

## פילוח חוב לפי מלווים

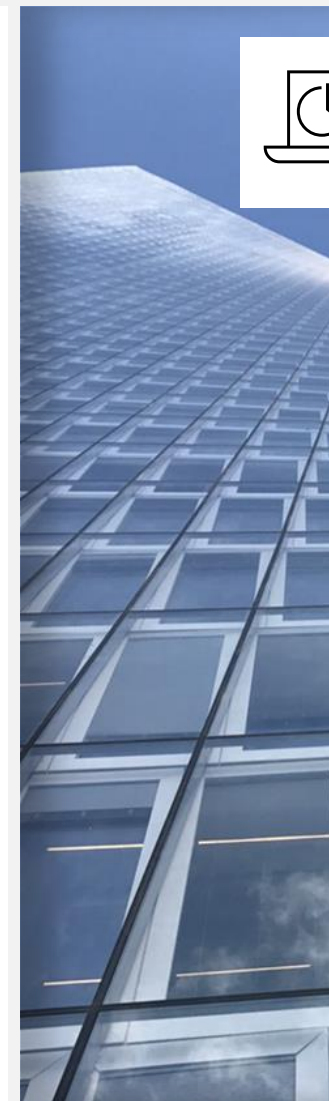


## הורדת הריבית הממוצעת האפקטיבית לאורך השנים<sup>(2)</sup>





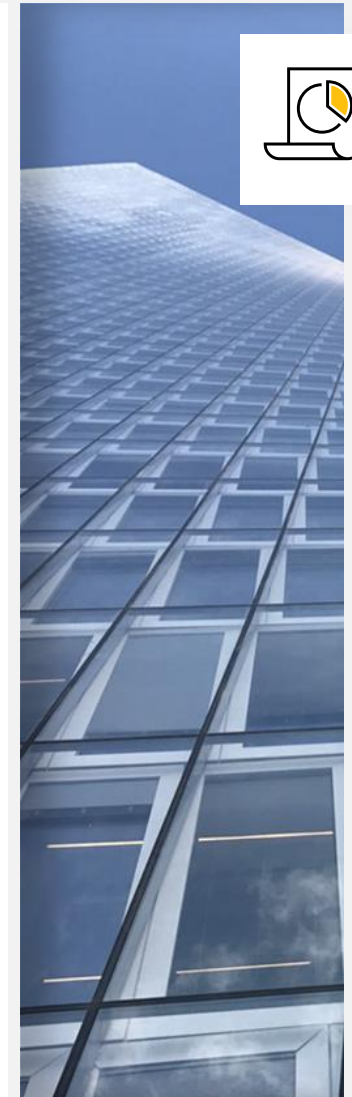
■ נעמים והלוואות זמן קצר ■ בנקים ומוסדיים ז"א ■ אג"ח ■ בנקים ומוסדיים זרים





# תמצית תוצאות הדוחות הכספיים (מיליוני ש"ח)

מאחד	מאחד	מאחד	
2023	Q1 2023	Q1 2024	
2,943	707	749	הכנסות שכירות, דמי ניהול ואחזקה ומכירות
2,113	525	533	NOI
1,940	506	527	Same-property NOI
1,461	350	393	FFO (גישת ההנהלה) המיוחס לפעילות הנדל"ן(1)
846	181	319	FFO (גישת הרשות) המיוחס לפעילות הנדל"ן(2)
912	362	253	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
2,218	377	464	רווח נקי, כולל מיעוט
2,225	377	464	רווח נקי, מיוחס לבעלי המניות
2,170	329	300	רווח כולל, מיוחס לבעלי המניות



(1) לפרטים בדבר אופן חישוב ה- FFO ראה סעיף 2.7 בדוח הדירקטוריון. (2) לחישוב FFO בשטת הרשות, ראה שקף 43

מאוחד 31.12.2023	מאוחד 31.03.2024	
4,916	3,790	מזומנים, ני"ע ופיקדונות
22,749	22,084	חוב פיננסי, ברוטו
17,833	18,294	חוב פיננסי, נטו <sup>(1)</sup>
33%	34%	חוב פיננסי נטו למאזן
1,038	1,090	נכסים פיננסיים (בעיקר מניות בנק לאומי)
44,613	45,507	שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה
23,543	22,843	הון עצמי (ללא מיעוט)
44%	43%	הון עצמי למאזן
54,072	53,788	סך המאזן
194.1	188.3	הון עצמי למניה (ש)
234	231	EPRA NRV מניה (ש) <sup>(2)</sup>



(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<sup>(2)</sup> (גישת ההנהלה) לרבעון ראשון 2024 המיוחס לפעילות הנדל"ן – 393 מיליון ש"ח

מיליון ש"ח	Q1 2024	Q1 2023
NOI	533	525
הנהלה וכלליות מכירה ושיווק	(72)	(55)
פחת והפחתות	5	4
NOI של חברה כלולה	--	(19)
EBITDA	466	455
הוצאות מימון, נטו	(124)	(252)
תשלומי מיסים שוטפים	(23)	(22)
FFO (גישת הרשות)	319	181
FFO של חברה כלולה	--	(19)
הפרשי הצמדה והפרשי שער על נכסים והתחייבויות (בניכוי השפעת המס)	77	184
תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים	10	16
בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים	(13)	(12)
FFO (גישת ההנהלה)	393	350

## שיעור היוון ממוצע משוקלל 6.95%

מיליון ש"ח	סך הנדל"ן להשקעה ליום 31.3.2024
45,628	סך הנדל"ן להשקעה ליום 31.3.2024
(15,496)	ניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע, זכויות בניה בנכסים מניבים, נדל"ן בהקמה, דיור מוגן ו-DATA CENTERS
30,132	סה"כ נכסי נדל"ן מניבים
476	NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 31.03.2024 <sup>(1)</sup>
48	תוספת ל-NOI רבעוני עתידי
524	סה"כ NOI Q1/2024 מתוקנן
2,094	NOI שנתי פרופורמה
6.95%	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (cap rate) כולל שטחים פנויים



(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 2.7 בדוח הדייקטוריון.



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!