



קבוצת עזריאלי

## מצגת שוק ההון

---

30.06.2024

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 30 ביוני 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 שני 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-81%

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-38% בלבד,  
והון עצמי למאזן של 44%

מניית החברה  
נכללת במדדי  
EPRA

שיעור התפוסה הממוצע  
בישראל עומד על

כ-98% <sup>(1)</sup>

בעלות החברה נכסים מניבים

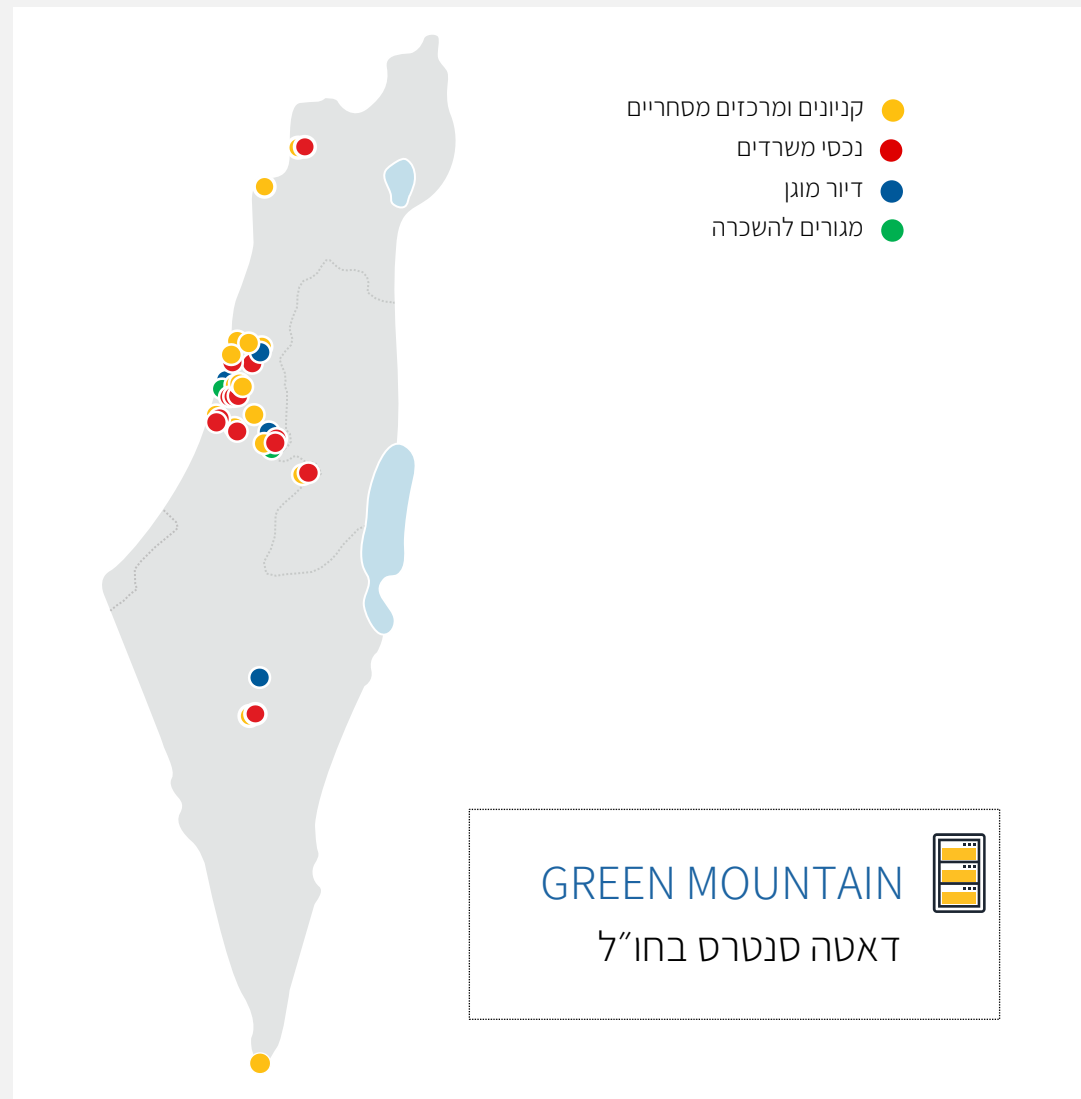
בשטח כולל להשכרה של כ-1,408,000 מ"ר <sup>(3)</sup>  
ובנוסף, בישראל קיימים 10 פרויקטים בהקמה ותכנון ו-4 פרויקטים של  
הרחבה והשבחה.

נכללת בכל המדדים המובילים

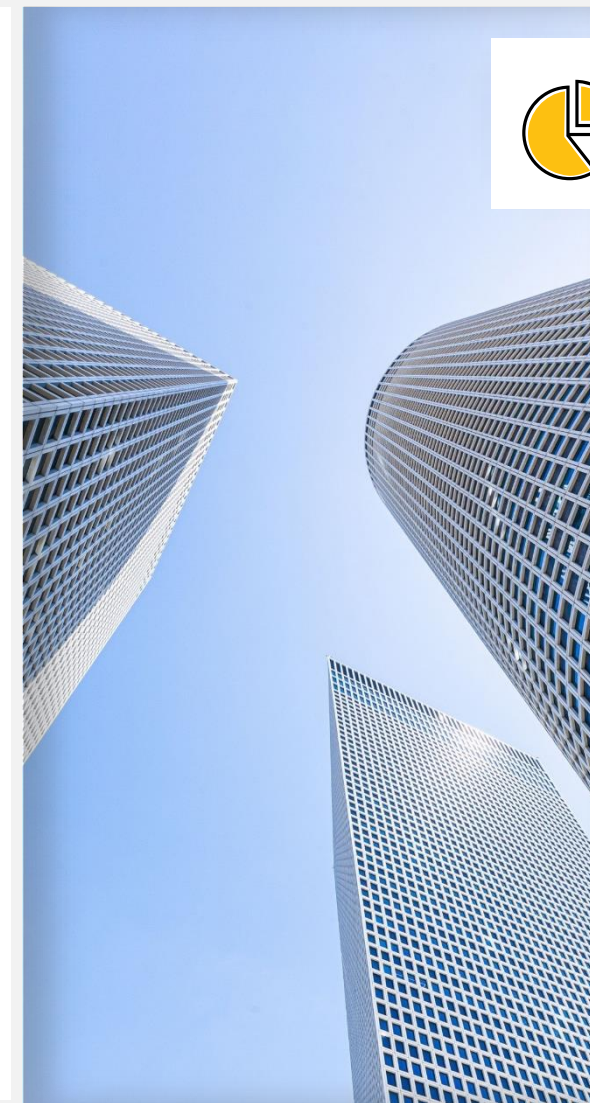
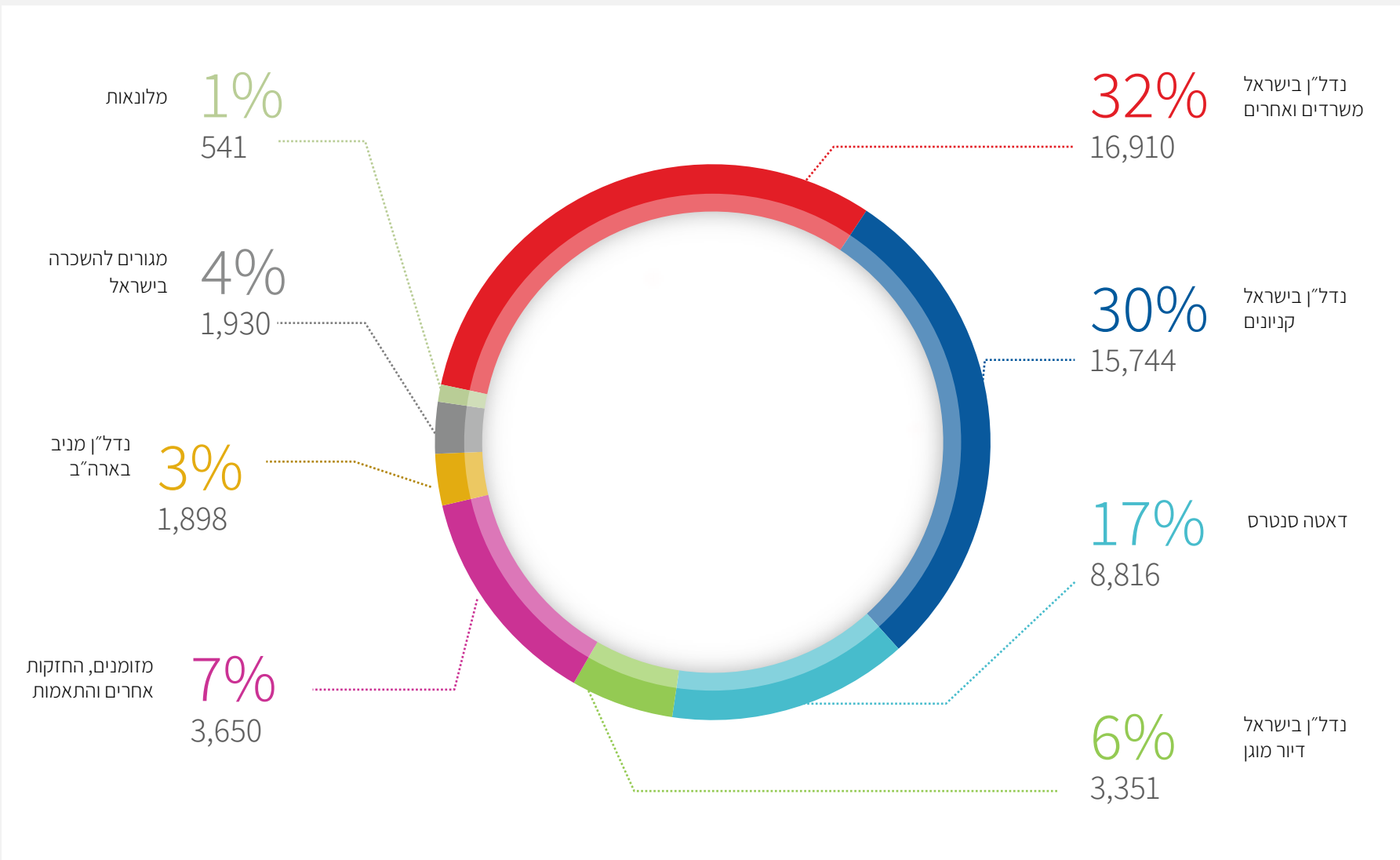
ת"א 35, ת"א 125,  
ת"א נדל"ן

(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	



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





## דגשים פיננסיים

- Same Property NOI - גידול של כ-5% לעומת רבעון מקביל ב-2023
- ה-NOI ברבעון הסתכם בכ-553 מיליון ש"ח לעומת כ-559 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון נובע ממכירת קומפאס. בנטרול מכירת קומפאס, ה-NOI גדל בכ-5% לעומת הרבעון המקביל אשתקד בשל גידול בשכר דירה במגזרי הקניונים, משרדים ו-Data Centers
- FFO<sup>(1)</sup> (גישת ההנהלה) - הסתכם בכ-419 מיליון ש"ח ברבעון השני של 2024 לעומת 357 מיליון ש"ח ברבעון מקביל 2023, גידול של כ-17%. בנטרול תחום הדיור המוגן הסתכם בכ-379 מיליון ש"ח, לעומת כ-342 מיליון ש"ח, גידול של 11% לעומת רבעון שני 2023. הגידול נובע בעיקר מעליה ב-SP NOI, בפעילות הדיור המוגן ובאי הכללת קומפאס.

## ייזום, השבחות והשקעות

- במהלך הרבעון השקיעה הקבוצה כ-1 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





קבוצת עזריאלי

---

# תחומי פעילות

## חדשנות והתחדשות



אפליקציה



Azrieli Gift Card



השבחה ושדרוג הקניונים  
ומרכזי המסחר

NOI ברבעון השני לשנת 2024

249 מיליון ש"ח

לעומת 244 מיליון ש"ח ברבעון  
המקביל אשתקד

שטח להשכרה

כ-365,000 מ"ר<sup>(1)</sup>

שווי בספרים

כ-15.7

מיליארד ש"ח

שיעור תפוסה ממוצע

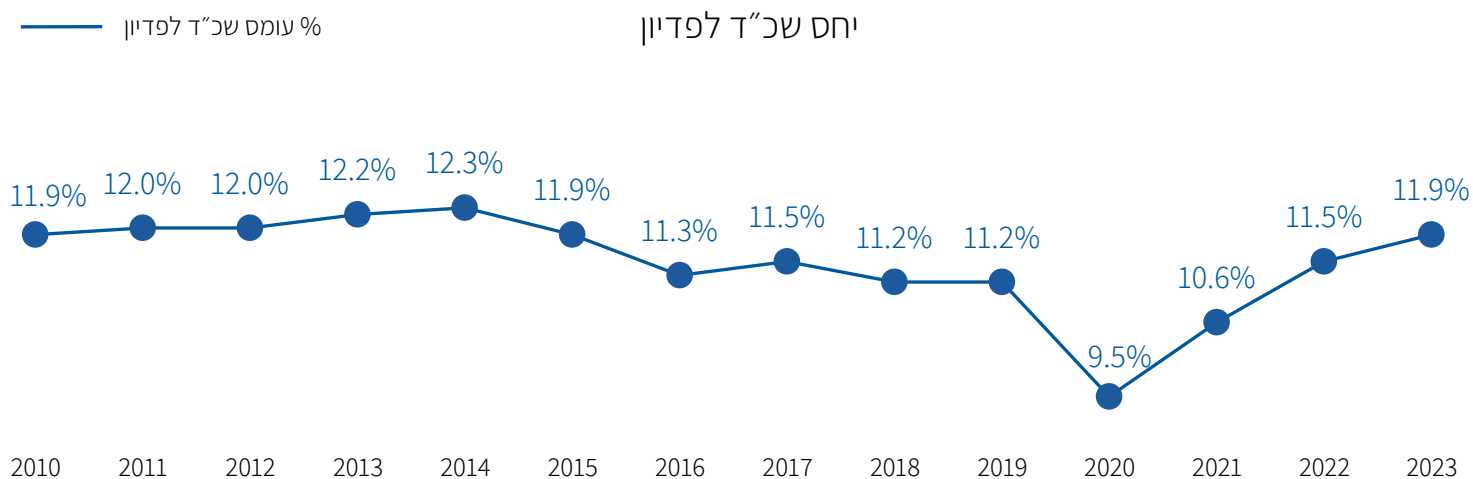
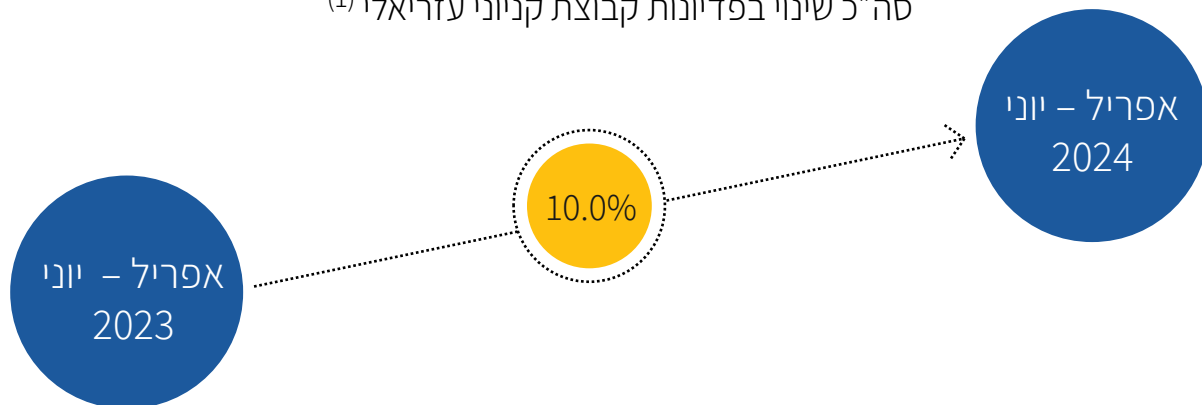
99%<sup>(2)</sup>



(1) הנתונים ליום 30.06.2024. נתוני השטחים להשכרה (GLA) חלק החברה  
(2) לא כולל שטחים בנכסים שבניתום הושלמה ונמצאים בשלבי אכלוס לראשונה



סה"כ שינוי בפדיונות קבוצת קניוני עזריאלי (1)



## חדשנות והתחדשות



קהילה



טכנולוגיה



השבחה ושדרוג המגדלים

NOI ברבעון השני לשנת 2024

211 מיליון ש"ח

לעומת 204 מיליון ש"ח ברבעון  
המקביל אשתקד

שטח להשכרה

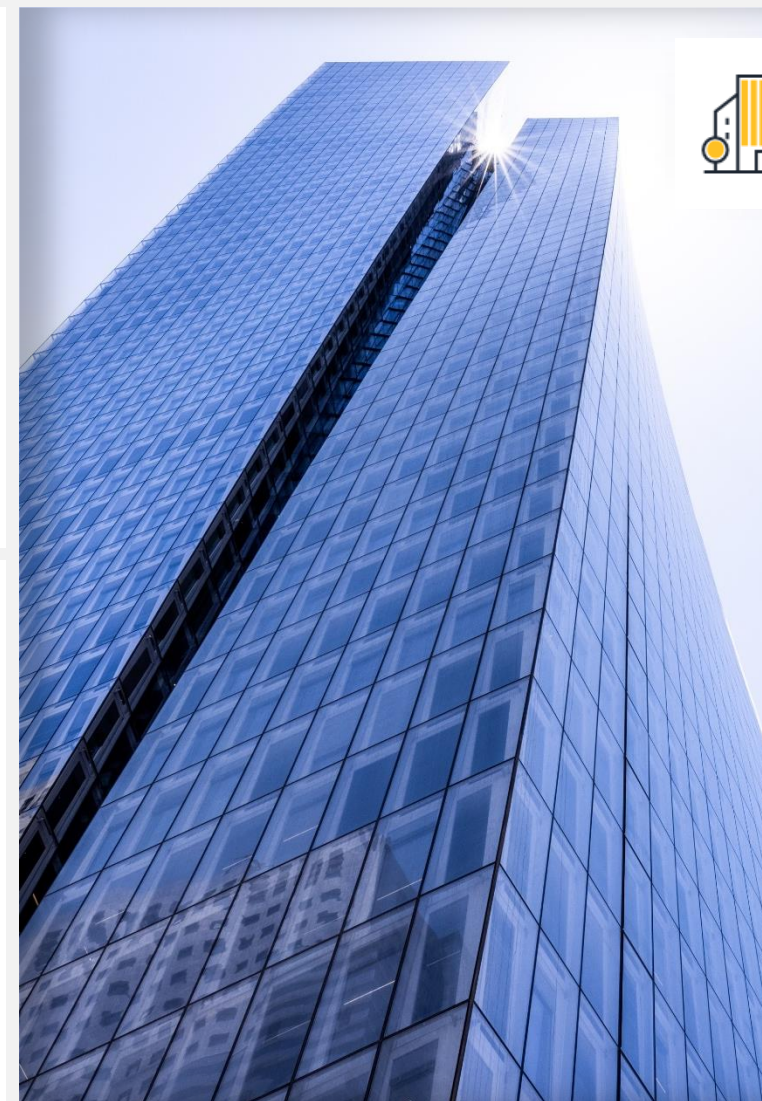
כ-649,000 מ"ר<sup>(1)</sup>

שווי בספרים

כ-16.9 מיליארד ש"ח

שיעור תפוסה ממוצע

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



(1) הנתונים ליום 30.06.2024. נתוני השטחים להשכרה (GLA) חלק החברה  
(2) לא כולל נכסים שבנייתם הושלמה ונמצאים בשלבי אכלוס לראשונה



קבוצת עזרלי

# לקוחות / משרדים



# קבוצת עזריאלי / פעילות DATA CENTERS גלובלית - GREEN MOUNTAIN



NOI ברבעון השני לשנת 2024

43 מיליון ש"ח

לעומת 27 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד

GM - Contracted NOI / MW

NIS 523M<sup>(1)</sup> / 150MW

פוטנציאל גידול של האתרים  
הקיימים על סך

600MW

חשמל מאנרגיות  
מתחדשות

100%

עלויות חשמל

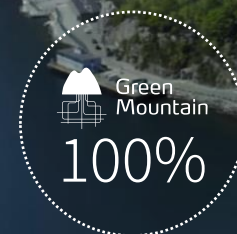
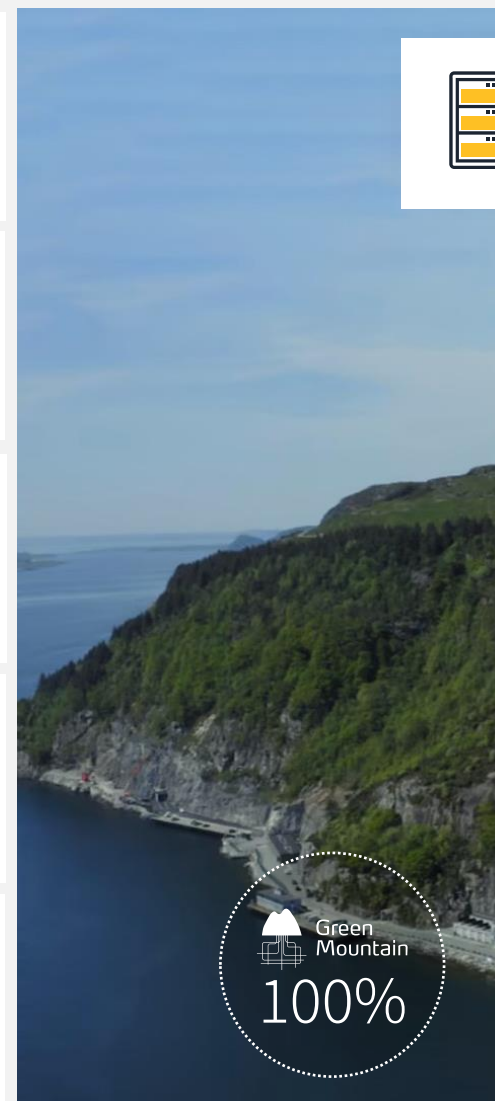
נמוכות

PUE

נמוך

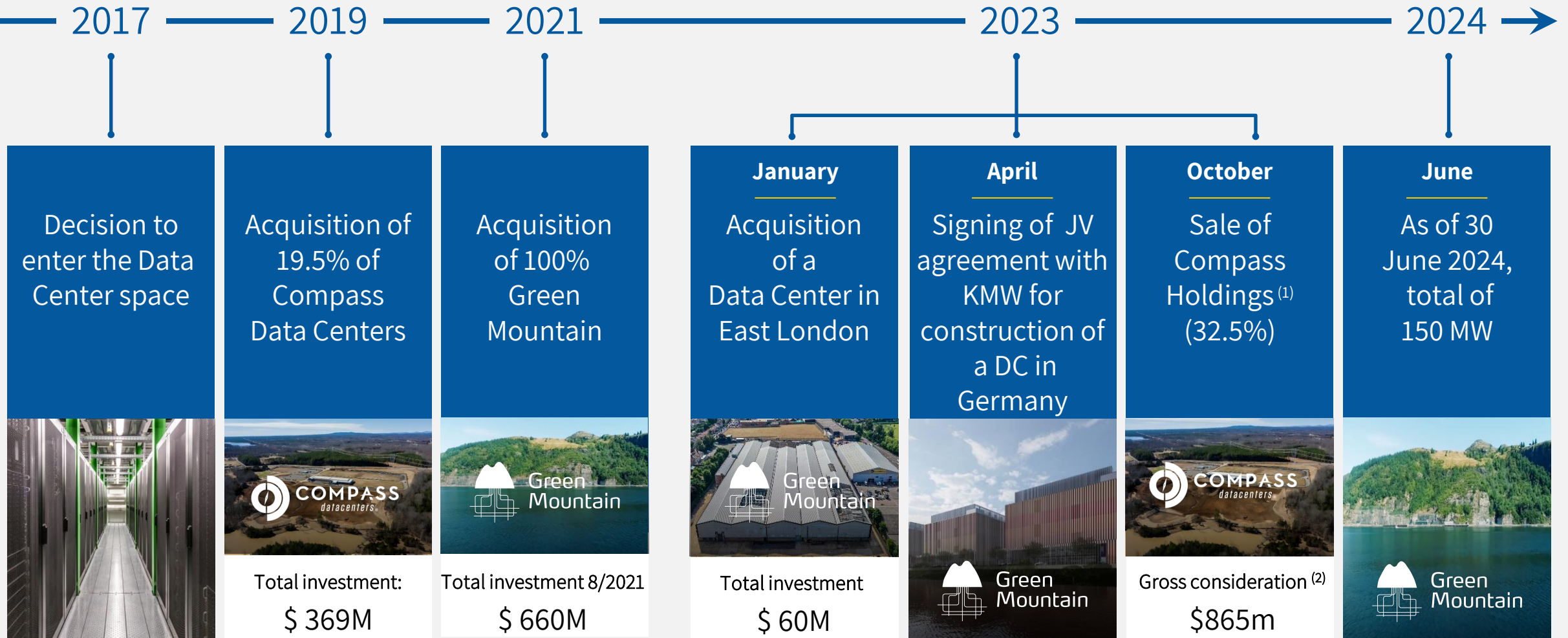
co-location הכרה כחברת

מהמובילות באירופה לצד זכייה בפרסים



(1) 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	יוני 2024		רכישה- יולי 2021		
X3	3	←	1	מדינות פעילות	
X2	<sup>(1)</sup> 6	←	3	מספר אתרים	
X6	150	←	24	MW	
X6	523	←	84	NOI (במיליוני ש"ח) <sup>(2)</sup>	

# GREEN MOUNTAIN - פעילות DATA CENTERS גלובלית / קבוצת עזריאלי



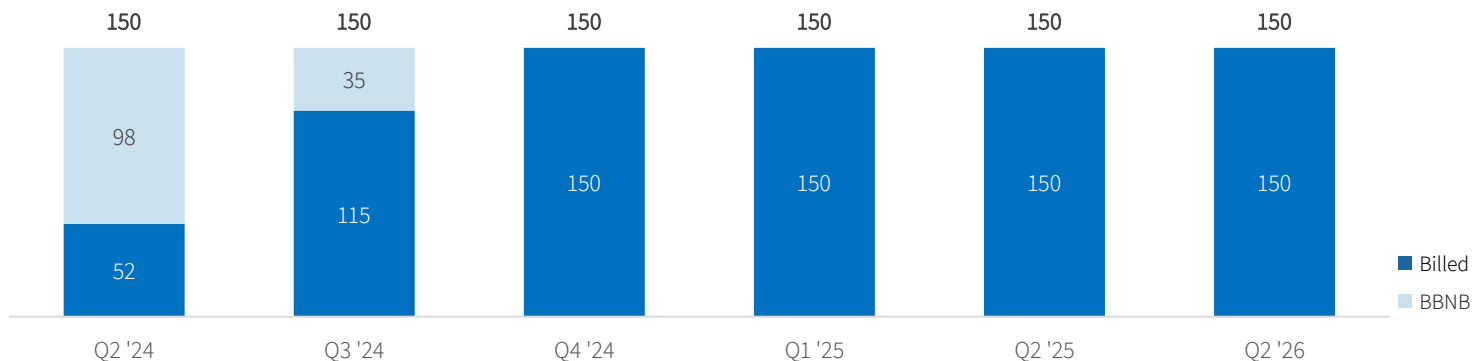
	SVG1 - Rennesøy	RJU1 - Rjukan	OSL1 - Enebakk	OSL2 - Hamar	LON1 - East	FRA1 - Mainz
--	-----------------	---------------	----------------	--------------	-------------	--------------

	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</b> <sup>(1)</sup>	<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

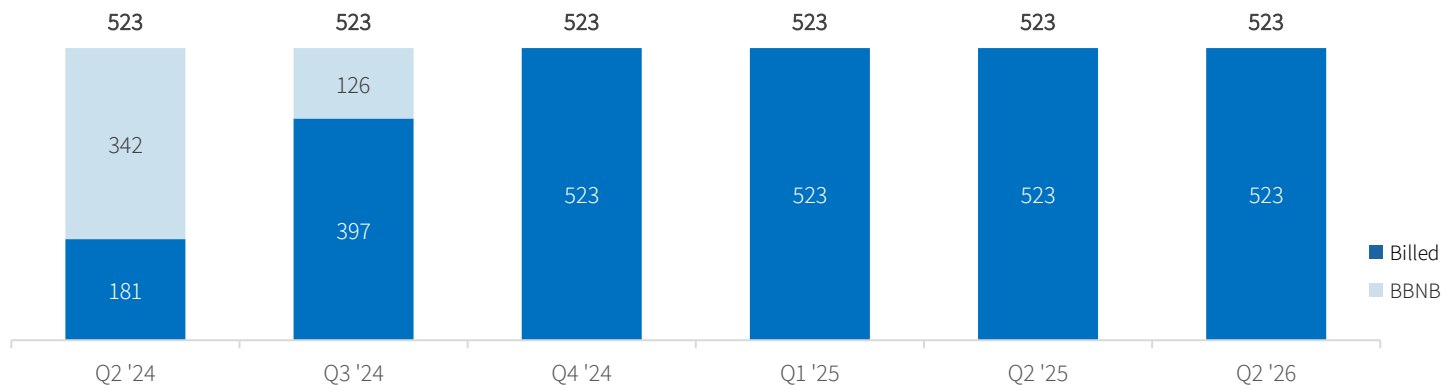
CAPACITY  
(MW)

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-30 ביוני 2024. ה-NOI שמוצג כולל הכנסות נוספות ממכירת חשמל בהיקף כספי שנתי של כ-5 מיליון דולר. ההסכמים החתומים כוללים חיוב מדד קבוע מובנה עם השלמת הפרויקטים בהסכם (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-30.6.2024 הסכום שנותר להשקיע הינו כ-102 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 השני לשנת 2024

22 מיליון ש"ח

לעומת 18 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

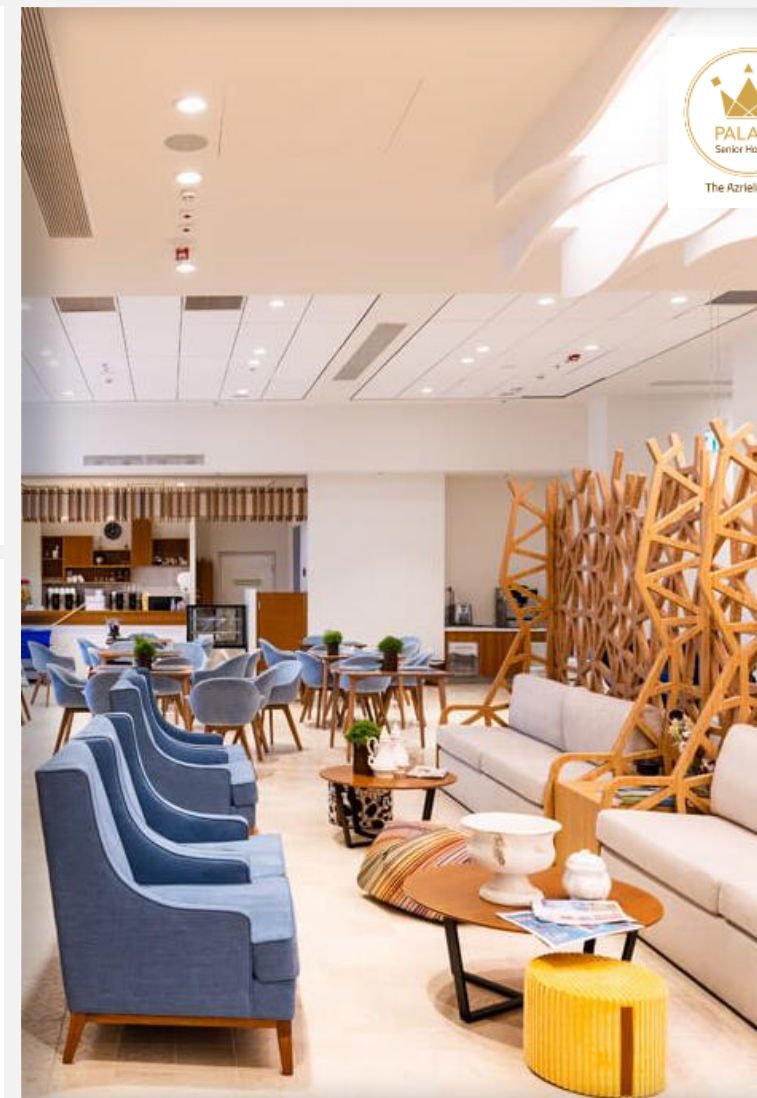
+ מחלקת מדיקל  
+ 3,000 מ"ר מסחר

שווי בספרים

כ-3.4 מיליארד ש"ח

שיעור תפוסה ממוצע

97%<sup>(2)</sup>





קבוצת עזריאלי

נכסים  
בהקמה



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



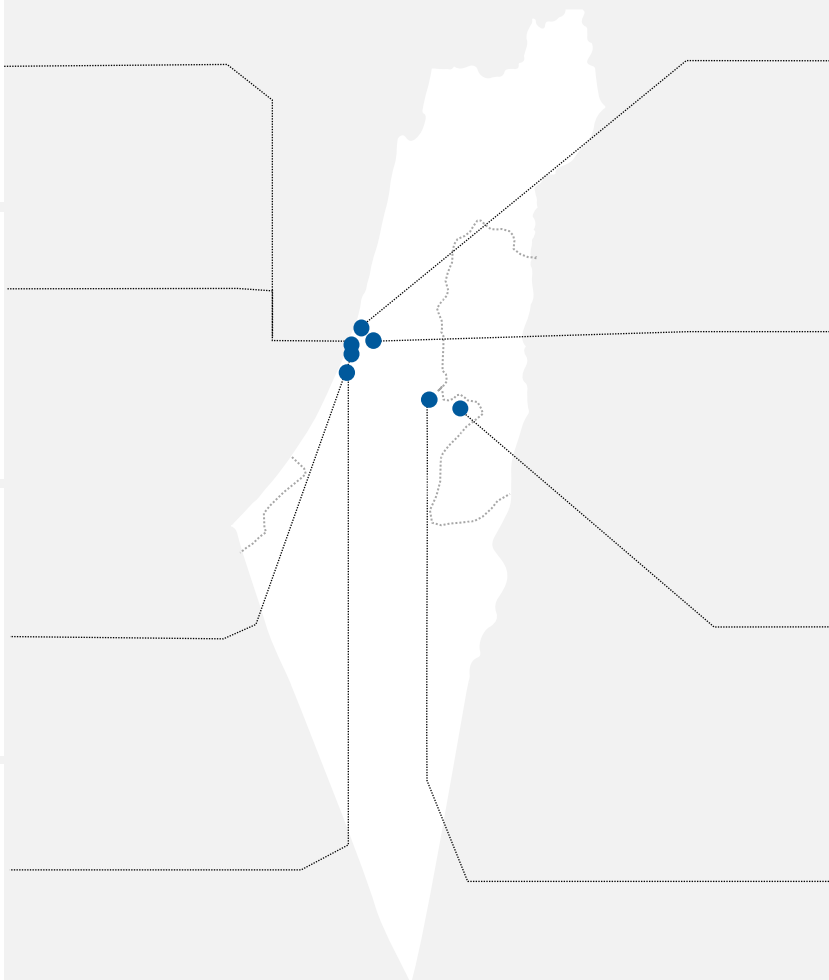
תל אביב  
עזריאלי TOWN בניין E  
כ-21,000 מ"ר<sup>(4)</sup>



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



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



רמת השרון  
SolarEdge  
כ-43,000 מ"ר



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

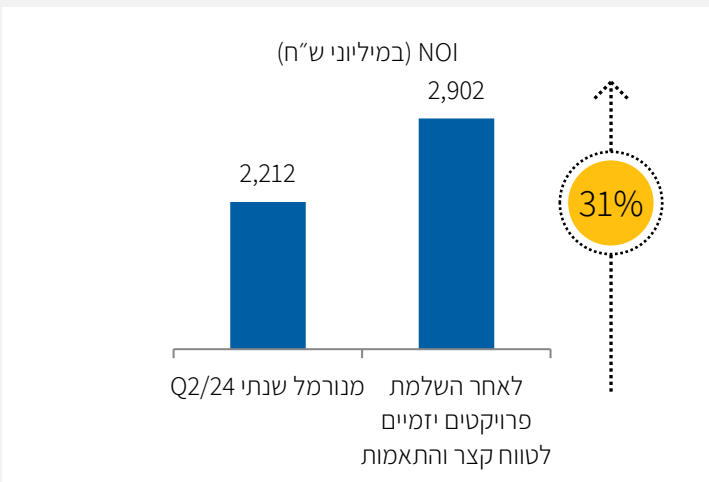
כולל קרקע (מלש"ח) (1)

# פרויקטים יזמיים / מנוע הצמיחה

שם הנכס	מיקום	שימוש	שטח להשכרה <sup>(2)</sup>	מועד סיום משוער	עלות בנייה משוערת כולל קרקע (מלש"ח) (1)	
טווח זמן קצר פרויקטים יזמיים בהקמה	צ'ק פוסט	חיפה		2024	140-150	
	סה"כ		10,500		140-150	
טווח זמן בינוני פרויקטים יזמיים	פאלאס ראשון לציון	ראשון לציון		2025	500-520	
	קמפוס סולראדג'	רמת השרון		2025	790-810	
	מודיעין, מגרש 10	מודיעין		2026	570-580	
	מלון הר ציון	ירושלים		2027	920-950	
	התרחבות מרכז עזריאלי תל אביב (ספירלה)	תל אביב		2027	2,685-2,885	
	גליל ים	הרצליה		2027	380-400	
	סה"כ		320,930		5,845-6,145	
	סה"כ		331,430		5,985-6,295	
	שלבי תכנון פרויקטים יזמיים	פרויקט חולון 3 (לשעבר לודז'יה)	חולון		טרם נקבע	טרם נקבע
		קרקע פתח תקווה	פתח תקווה		טרם נקבע	טרם נקבע
עזריאלי TOWN בניין E		תל אביב		טרם נקבע	טרם נקבע	
סה"כ			324,000		פרויקטים שטרם נקבעה עלות הקמתם	
סה"כ		655,430				

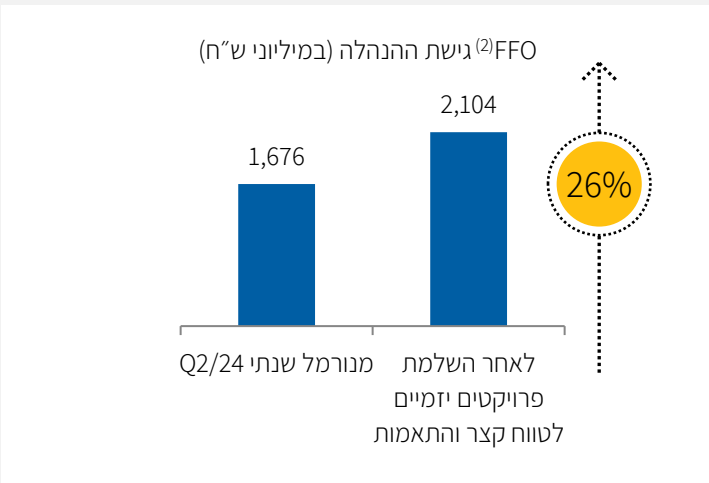
(1) העלות ללא היוונים וללא התאמות לשוכרים | (2) בשימושי הדיור המוגן /או הדירות להשכרה הנתון מהווה היקף זכויות בניה במ"ר | (3) כולל את השטח שקיים וכן את הזכויות הנוספות שכן בכוננת החברה לשפץ את כל המלון ולהרחיבו | (4) בחודש אפריל 2018 ניתן תוקף לתב"ע המגדילה את זכויות הבנייה של המגדל הרביעי והרחבת החניון 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

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



(במיליוני ש"ח)

2,212	NOI בפועל ל- Q2-24 מנורמל שנתי
351	תוספת NOI מגזר DC על בסיס חוזים התומים**
108	תוספת NOI מפרויקטים יזמיים (1)
232	תוספת בשל אכלוס שטחים פנויים*
<b>2,902</b>	<b>NOI לאחר אכלוס פרויקטים בייזום טווח קצר ותפוסה מלאה</b>



(במיליוני ש"ח)

1,676	FFO (גישת ההנהלה) בפועל ל- Q2-24 מנורמל שנתי כולל דיור מוגן
428	תוספת FFO מפרויקטים יזמיים, מגזר DC ואכלוס שטחים פנויים*
<b>2,104</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 יוני 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: 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 44

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





קבוצת עזריאלי

# 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

2.69-2.89

מיליארד ש"ח

שימושים



מלון



מסחר



משרדים



דיור

מועד סיום משוער

2027

התפתחויות

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

# פרויקטים יזמיים / הרחבת קניון עזריאלי ומגדל הספירלה ת"א





# פרויקט הושלם/ מגרש 21 - מודיעין- עירוב שימושים<sup>(1)</sup>



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

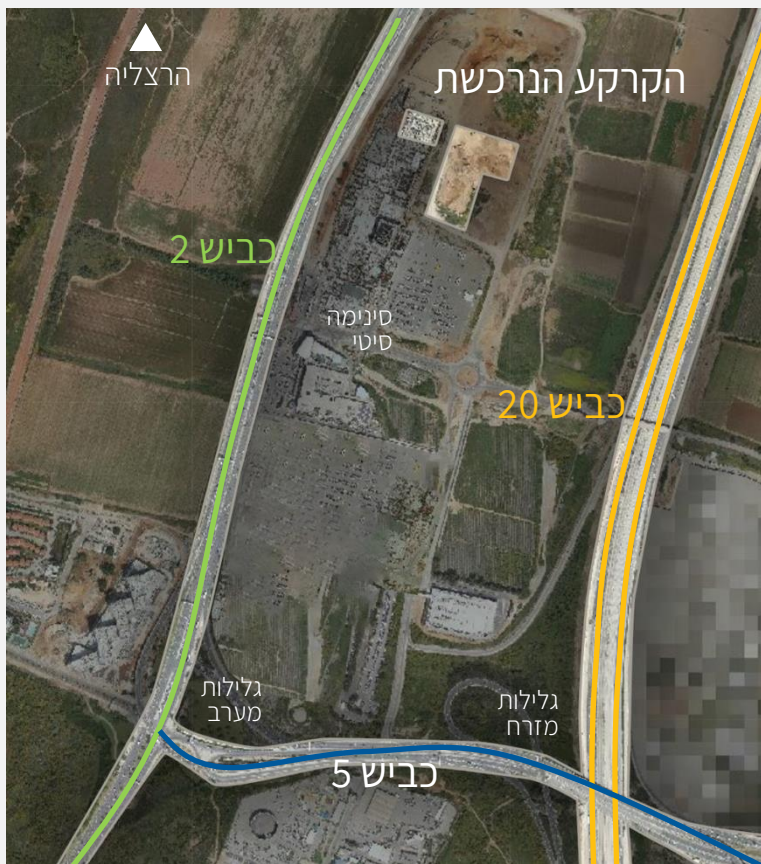


±37,000m<sup>2</sup>

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>

1,067 מיליון ש"ח

(כולל קרקע) בקמפוס SolarEdge

שטח קמפוס משרדים

כ-43,000 מ"ר

ומרתפי חניה

העסקה הושלמה<sup>(2)</sup>

ינואר 2022

הנכס הושכר

ל- solar edge

לתקופה של 15 שנים עם אופציות להארכה  
לתקופה כוללת של 24 שנים ו-11 חודשים.

מועד סיום משוער

2025

## 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.

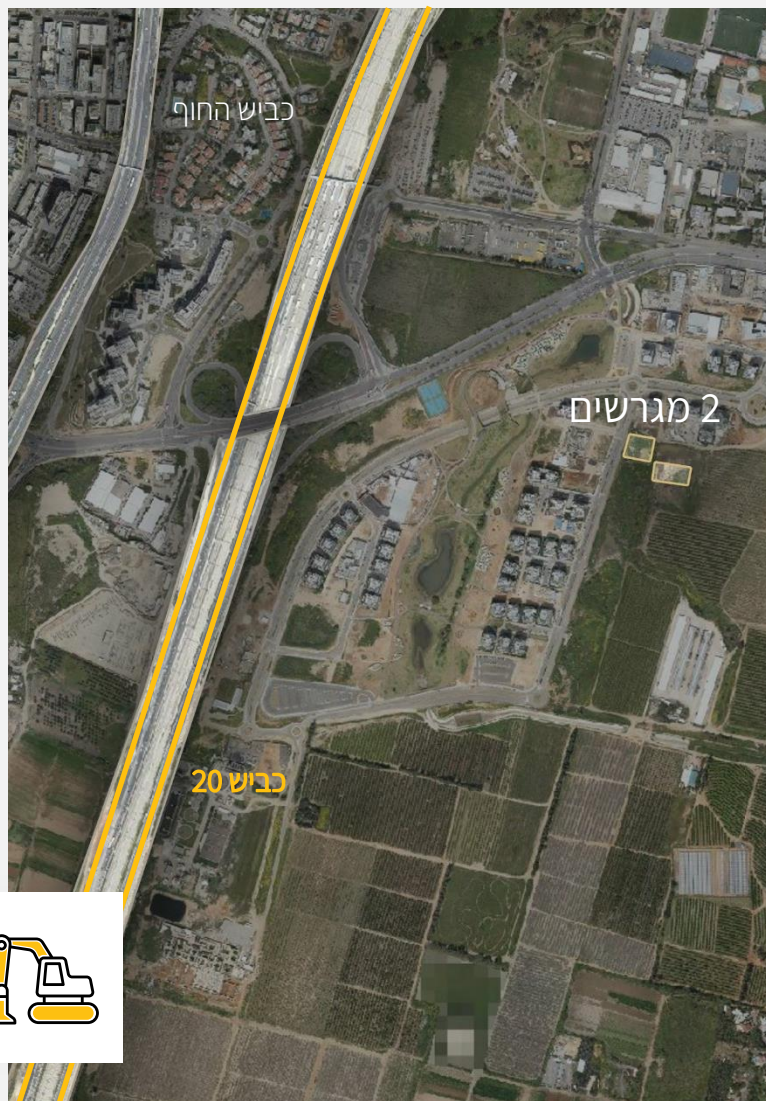
ה-NOI<sup>(1)</sup> המיוחס לקמפוס  
צפוי להסתכם בכ-

82 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**

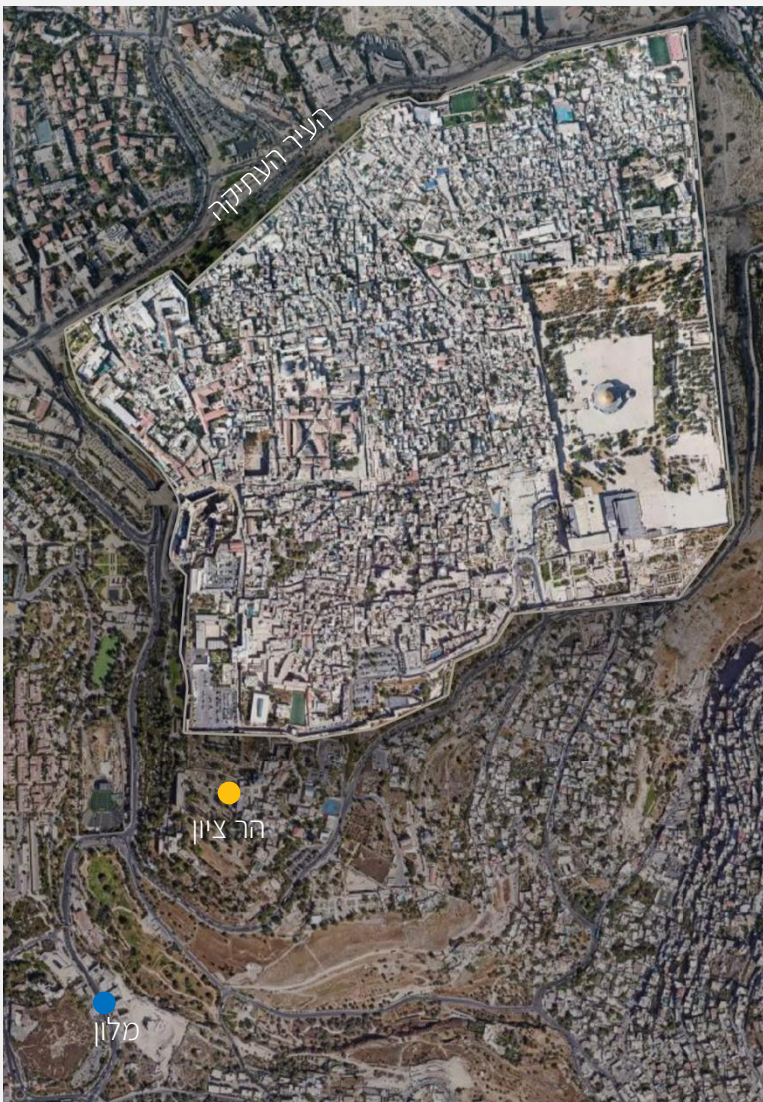
## ייעוד הקרקע

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 מ"ר<sup>(1)</sup>

עד 350 חדרים

שטח קרקע

כ-13 דונם

עלות רכישה

כ-275 מיליון ש"ח

עלות בנייה משוערת

645-675

מיליון ש"ח

בכוונת הקבוצה לבנות מלון ברמת

דירוג A+

מועד סיום משוער

2027

בימים אלו מתבצעות  
עבודות חפירה ודיפון

שימושים



מלון



ספא



בריכת שחיה



מועדון בריאות



אולמות כנסים  
ואירועים



מוזיאון הרכבל



מסעדות



חנויות

שימושים נוספים

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

התפתחויות

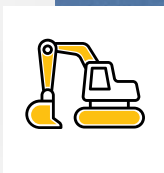
# קבוצת עזריאלי / מלון הר ציון - ירושלים

הדמיית המלון לאחר ההרחבה המתוכננת



# נכסים קיימים / הרחבה והשבחה

פרויקטים 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	בתהליך 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	קיים היתר בניה	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







# ספירלה SPIRAL

By Azrieli ▲●■  
350 מטר , 91 קומות

פרויקט הדגל של קבוצת עזריאלי



המגדל הגבוה בעולם בו נעשה שימוש בחזית ממוחזרת



הפרויקט הגדול בעולם המשתמש באלומיניום ממוחזר



מערכת הצללה מתקדמת



פאנלים סולריים



מערכת מיזוג אוויר יעילה וחדשנית



- 6 מים נקיים
- 7 אנרגיה נקייה
- 11 ערים וקהילות מקיימות
- 12 צריכה וייצור אחראיים
- 13 שינוי אקלים

יעדי האו"ם בתחום הממשל התאגידי לפיתוח בר קיימא (SDG'S):

7 נכסים  
תקן LEED לבניה ירוקה



14 נכסים  
תקן LEED O&M לתפעול ירוק



18 נכסים  
מפעילים פרויקט סביבה הפועל להפחתת האשפה להטמנה



50%  
עד להפחתת כמות האשפה המועברת להטמנה עד 2025



10 נכסים  
בהם מתחמי מחזור חברתי בשיתוף עם ארגון פתחון לב





## חרבות ברזל

בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" וכחלק מתפיסת האחריות התאגידית של קבוצת עזריאלי, הקבוצה נרתמה למען החברה הישראלית והאיצה את הפעילות החברתית תוך מיקוד הסיוע לצרכים שעלו מהשטח באופן שוטף.

**הקבוצה יזמה סיוע ותרומה בכסף ושויי כסף בסך של כ-13.3 מיליון ₪ מפרוץ המלחמה ועד למועד זה בפרויקטים הבאים:**

- גיפט-קארדים למפונים למימוש בקניוני החברה
- תרומות מתוך מלאי אתר AZRIELI.COM
- אירוח 27 עסקים מאזורי העימות בקניוני החברה לשם תמיכה בהמשך פעילותם בזמן המלחמה
- ייזום סל סיוע לעסקים קטנים
- הסבת מרחבים פנויים בנכסי החברה עבור מרל"ג סיוע למשפחות מפונות וחיילים
- פרסום עמותת ער"ן בנכסי החברה
- תערוכות אמנות שונות – כולל תערוכת "עוטף ליבי" ו"חפץ מעבר" במרכז עזריאלי שרונה
- התנדבות עובדי החברה בסיוע לתושבי עוטף עזה והצפון בסך כולל של אלפי שעות (סיוע לחקלאים, איסוף וחלוקת מזון, סיוע לתעשייה בעוטף עזה ועוד)

## בשיתוף הקהילה

- שמירה על הסביבה בשיתוף הקהילה. בפרויקטים משולבים ארגונים חברתיים, לדוגמה: פרויקט לניקיון סביבתי, העלאת מודעות למחזור, שיקום הטבע, הקמת גגות ירוקים וגינות קהילתיות בנכסינו, פרויקטים להצלת מזון ועוד

## גיוון ושוויון מגדרי

- כשליש מתפקידי ההנהלה הבכירים בקבוצה מאוישים על ידי נשים
- קידום גיוס עובדים מאוכלוסיות גיוון שונות אשר יהוו כ-5% מסך עובדי הקבוצה עד לשנת 2026
- דוח שכר שווה מפורסם בכל שנה באתר קבוצת עזריאלי
- פיתוח וקידום אסטרטגיית גיוון רב ממדית וכתובת מסמך מדיניות

## רווחת העובדים

- תכנית מלגות לעובדים ובני משפחותיהם בשווי של מעל מיליון וחצי ש"ח בכל שנה
- תכנית הדרכות והכשרות הכוללת אלפי שעות הדרכה בשנה
- ליווי העובדים במהלך אירועים חשובים בחייהם



יעדי האו"ם בתחום הממשל התאגידי לפיתוח בר קיימא (SDG'S):



יעדי האו"ם בתחום הממשל התאגידי  
לפיתוח בר קיימא (SDG'S):

## גיוון מגדרי בדירקטוריון

- בדירקטוריון עזריאלי מכהנות ארבע נשים מתוך תשעה חברי דירקטוריון והמהוות כ-44%
- יו"ר הדירקטוריון היא אישה
- אנו דוגלים בשוויון מגדרי בכל שכבות הקבוצה

## הקוד האתי

- מושתת על החזון והערכים שלנו, ומשמש כמצפן להתנהגות ראויה שמצופה מכל אנשי הקבוצה
- מאגד את כל אמות המידה, המוסר, הקשרים והיחסים בינינו לבין כל מחזיקי העניין שלנו
- מדגיש את חשיבות התרומה לקהילה והאחריות החברתית והסביבתית
- נועד להשריש, לבסס ולחזק נורמות התנהגות

## אבטחת מידע ופרטיות

- אנו רואים חשיבות עליונה בהגנה על מידע, הפיקוח ואכיפת השמירה על הפרטיות ואבטחת המידע – של הקבוצה, העובדים, הלקוחות והשותפים העסקיים שלנו
- כחברה ציבורית, אנו כפופים לכל הוראות ה-ISOX וה-ITGC לרבות בהיבטי אבטחת מידע וסייבר הכוללים הרשאות, ניהול מידע רגיש, תיעוד, גישת מידע לספקים, מתקפות סייבר ועוד
- בנוסף לרגולציה, אנו עובדים על-פי נהלי אבטחת מידע פנימיים להתקשרויות עם ספקים ושותפים עסקיים



קבוצת עזריאלי

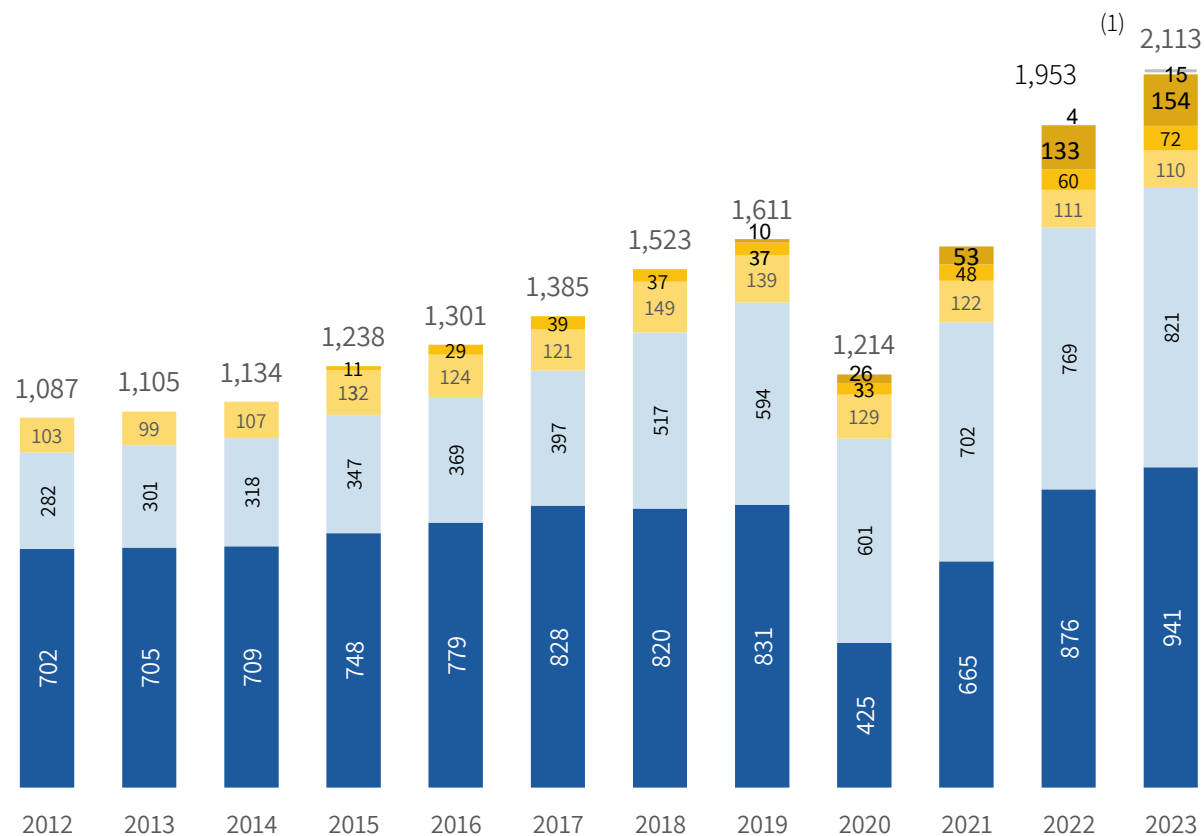
---

# נתונים פיננסיים

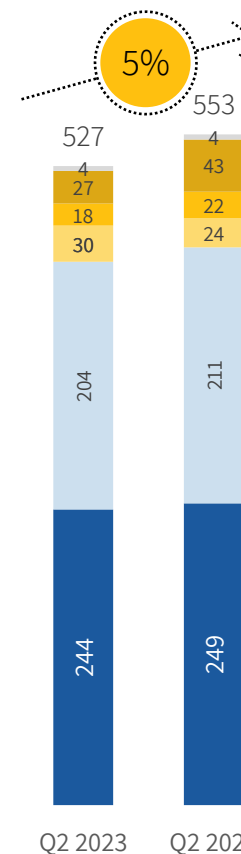
# צמיחה מתמשכת ב-NOI

## מדד ה-NOI בהשוואה לשנים קודמות ולרבעון המקביל אשתקד

NOI (מיליון ש"ח)



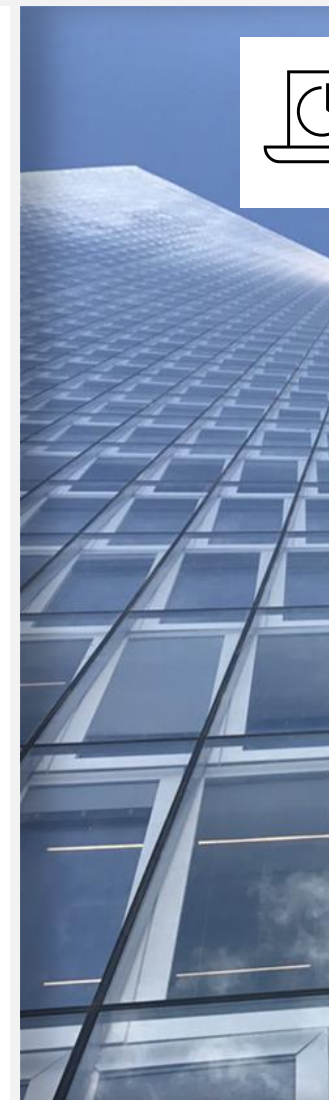
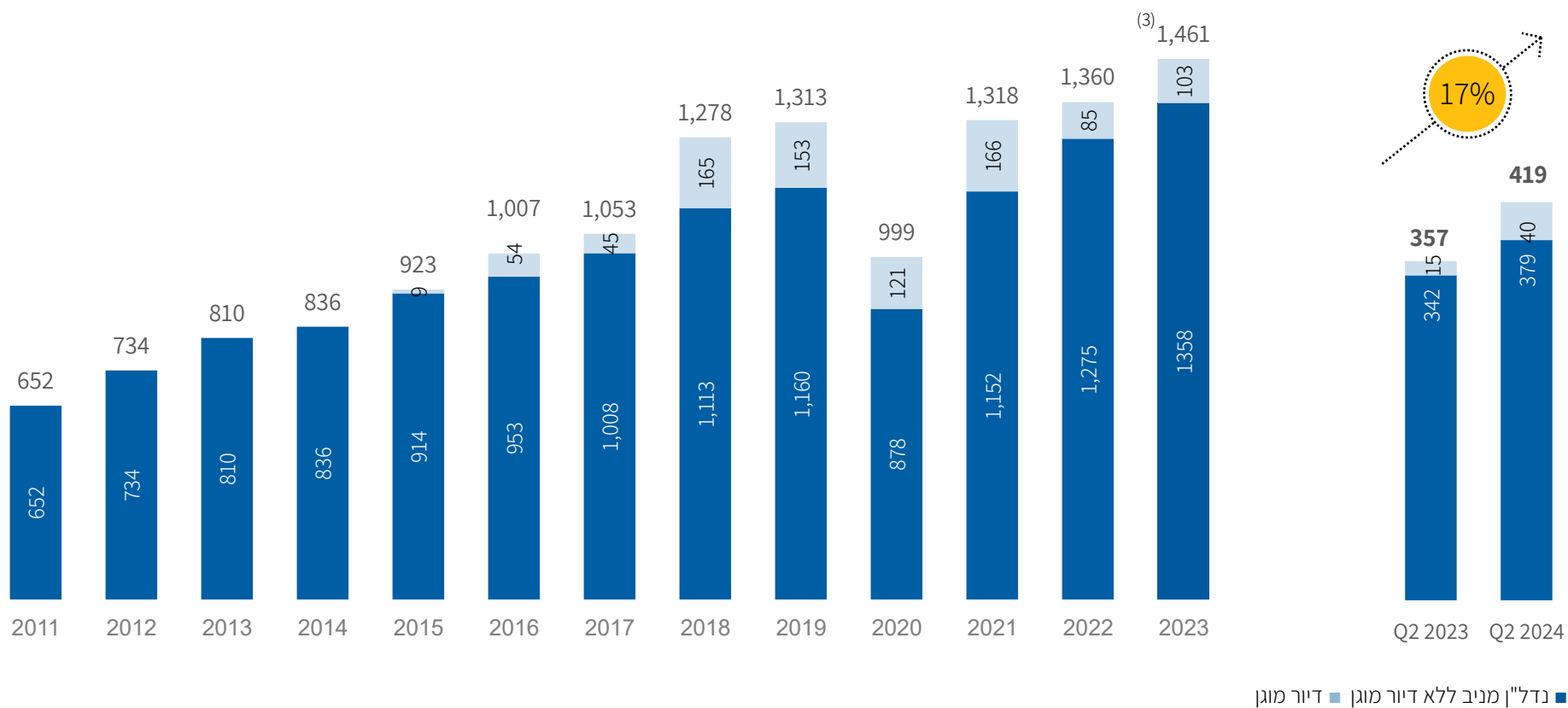
SP NOI (מיליון ש"ח)



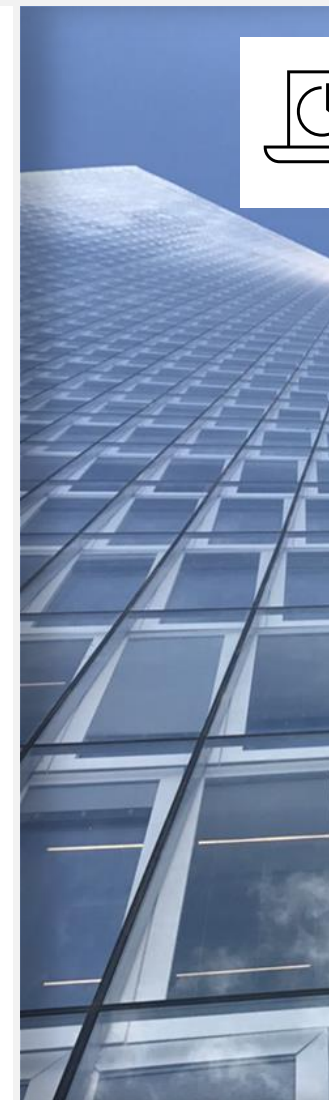
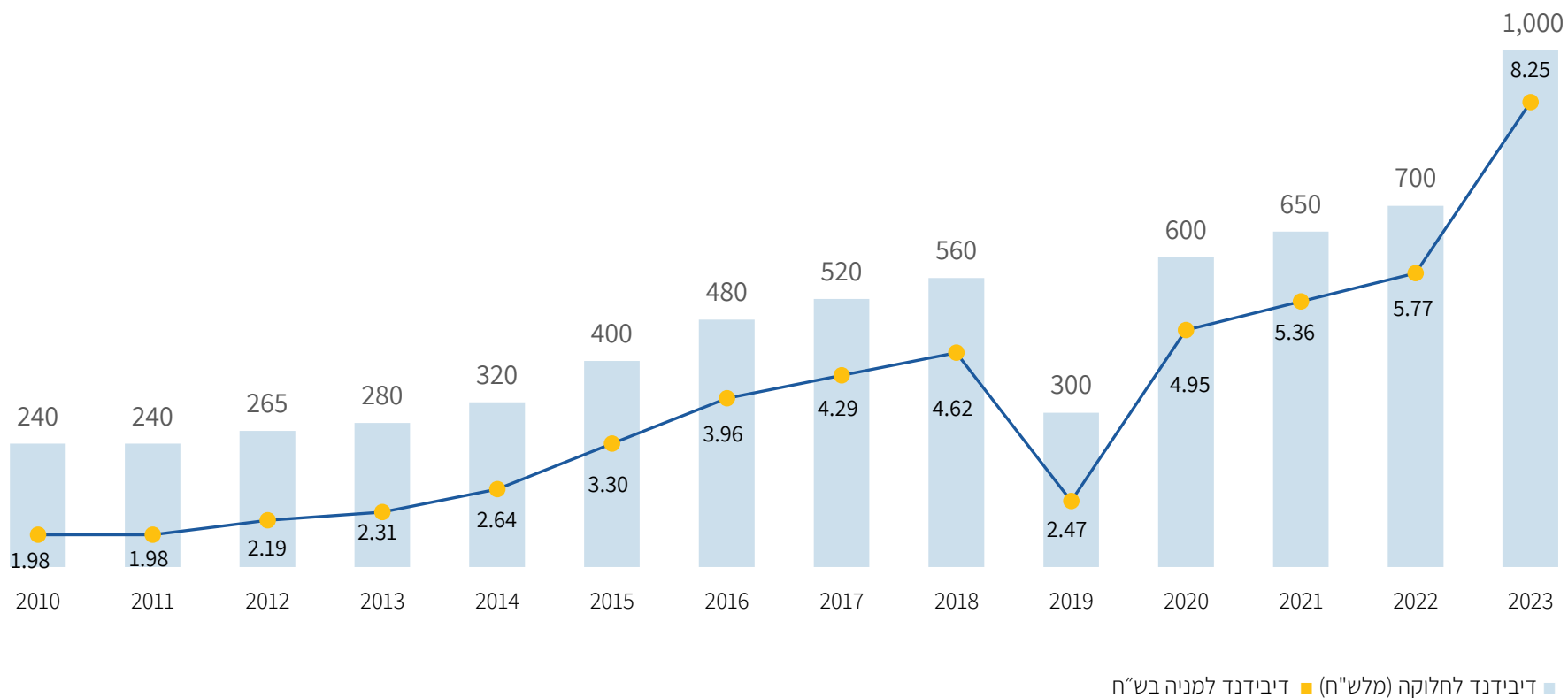
■ קניונים ושטחי מסחר ■ משרדים ואחרים ■ נכסים מניבים בארה"ב. ■ דיור מוגן ■ דאטה סנטרס ■ קומפאס ■ מגורים להשכרה



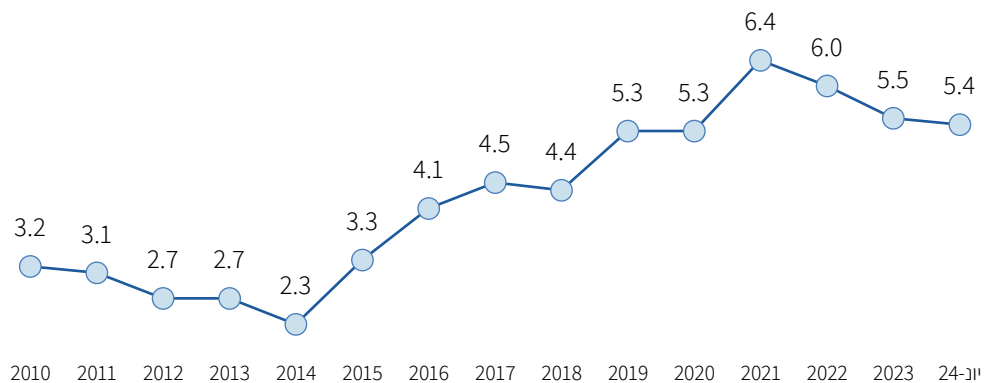
FFO (גישת ההנהלה) המיוחס לפעילות הנדל"ן<sup>(1)(2)</sup> (מיליון ש"ח)



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



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



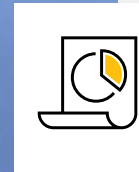
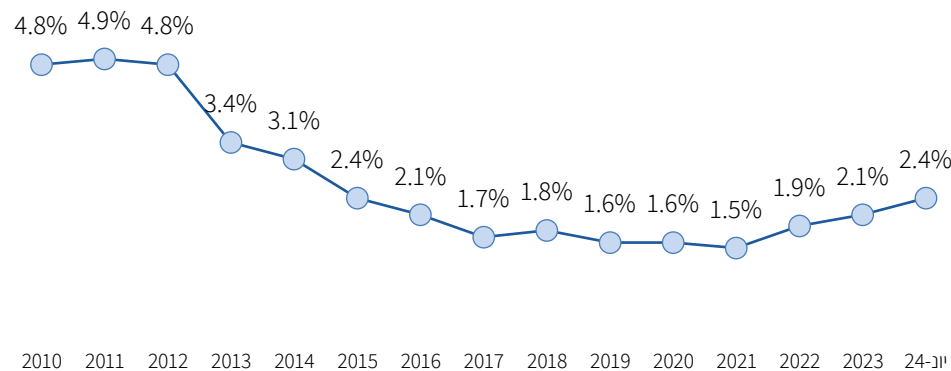
## עוצמה פיננסית<sup>(1)</sup>

- מינוף נמוך – חוב פיננסי נטו למאזן של כ-38%
- הון עצמי למאזן – כ-44%
- מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ-1.45 מיליארד ש"ח (כ-2.53 מיליארד ש"ח כולל מניות בל"ל)
- נכסים לא משועבדים בהיקף של כ-34 מיליארד ש"ח

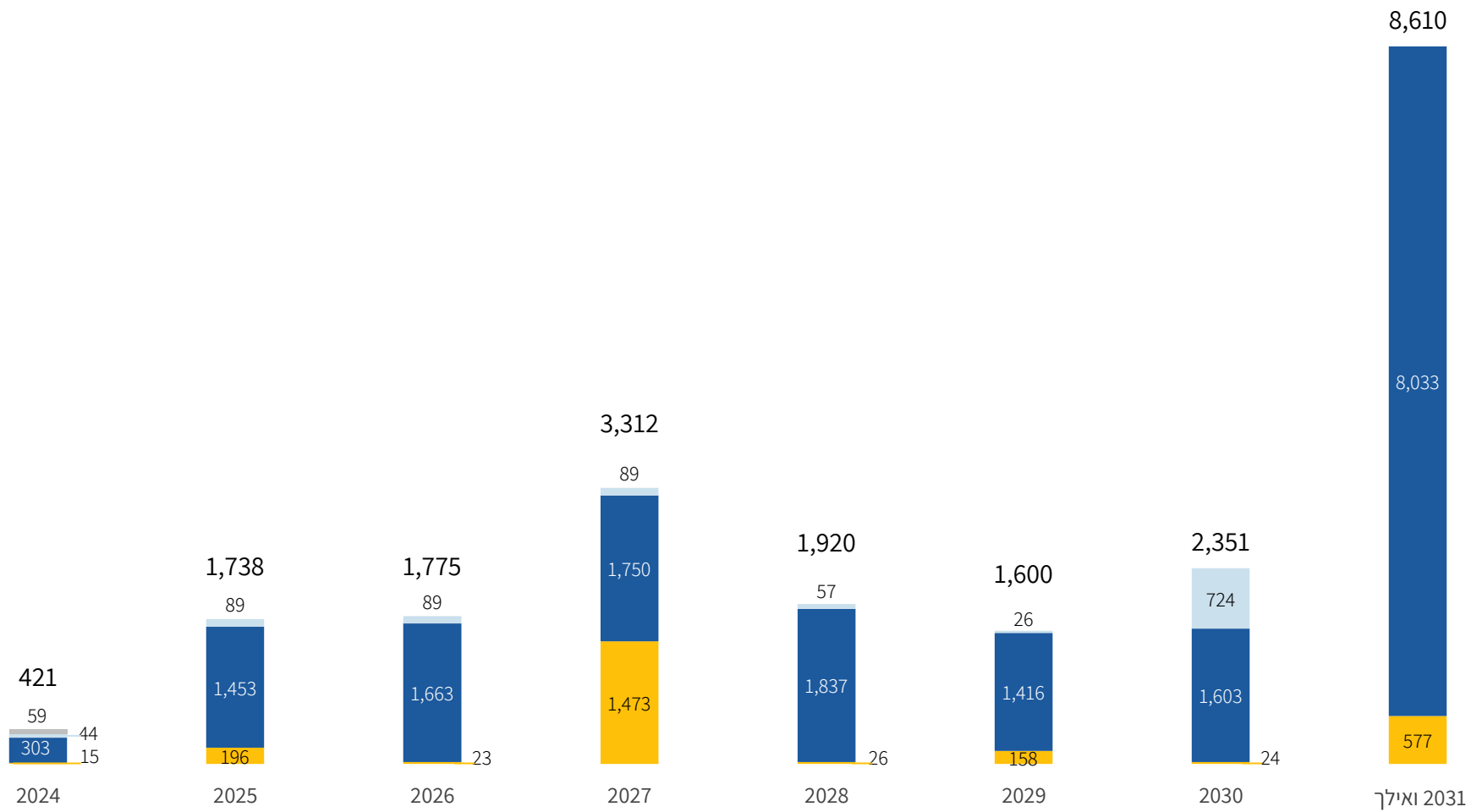
## פילוח חוב לפי מלווים



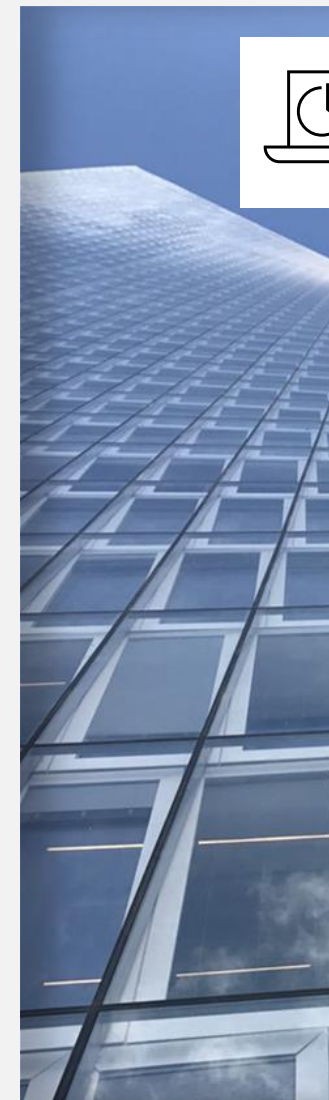
## הורדת הריבית הממוצעת האפקטיבית לאורך השנים<sup>(2)</sup>







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



# תמצית תוצאות הדוחות הכספיים (מיליוני ש"ח)

מאחד	מאחד	מאחד	
2023	Q2 2023	Q2 2024	
2,943	735	781	הכנסות שכירות, דמי ניהול ואחזקה ומכירות
2,113	559	553	NOI
--	527	553	Same-property NOI
1,461	357	419	FFO (גישת ההנהלה) המיוחס לפעילות הנדל"ן(1)
846	127	60	FFO (גישת הרשות) המיוחס לפעילות הנדל"ן(2)
912	491	65	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
2,218	419	156	רווח נקי, כולל מיעוט
2,225	418	156	רווח נקי, מיוחס לבעלי המניות
2,170	510	413	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 44

מאוחד 31.12.2023	מאוחד 30.06.2024	
4,916	1,447	מזומנים, ני"ע ופיקדונות
22,749	21,727	חוב פיננסי, ברוטו
17,833	20,280	חוב פיננסי, נטו <sup>(1)</sup>
33%	38%	חוב פיננסי נטו למאזן
1,038	1,094	נכסים פיננסיים (בעיקר מניות בנק לאומי)
44,613	46,743	שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה
23,543	23,259	הון עצמי (ללא מיעוט)
44%	44%	הון עצמי למאזן
54,072	52,840	סך המאזן
194.1	191.8	הון עצמי למניה (ש)
234	234	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 / פעילות הנדל"ן המניב

## FFO<sup>(2)</sup> (גישת ההנהלה) לרבעון שני 2024 המיוחס לפעילות הנדל"ן - 419 מיליון ש"ח

מיליון ש"ח	Q2 2024	Q2 2023
<b>NOI</b>	<b>553</b>	<b>559</b>
הנהלה וכלליות מכירה ושיווק	(78)	(67)
פחת והפחתות	5	4
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	3	--
NOI של חברה כלולה	--	(32)
<b>EBITDA</b>	<b>483</b>	<b>464</b>
הוצאות מימון, נטו	(396)	(316)
תשלומי מיסים שוטפים	(27)	(21)
<b>FFO (גישת הרשות)</b>	<b>60</b>	<b>127</b>
FFO של חברה כלולה	--	(13)
הפרשי הצמדה והפרשי שער על נכסים והתחייבויות (בניכוי השפעת המס)	326	241
מענק מיוחד בגין מכירת קומפאס	8	--
תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים	39	15
בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים	(14)	(13)
<b>FFO (גישת ההנהלה)</b>	<b>419</b>	<b>357</b>

## שיעור היוון ממוצע משוקלל 6.96%

מיליון ש"ח	סך הנדל"ן להשקעה ליום 30.06.2024
46,865	סך הנדל"ן להשקעה ליום 30.06.2024
(16,161)	ניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע, זכויות בניה בנכסים מניבים, נדל"ן בהקמה, דיור מוגן ו-DATA CENTERS
30,704	סה"כ נכסי נדל"ן מניבים
484	NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 30.06.2024 <sup>(1)</sup>
50	תוספת ל-NOI רבעוני עתידי
534	סה"כ NOI Q2/2024 מתוקנן
2,137	NOI שנתי פרופורמה
6.96%	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 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!