



# מצגת קבוצת עזריאלי

כנס משקיעים שנת 2015

19.03.2015



AZRIELI GROUP

AZRIELI



# Disclaimer

- מצגת זו תוצג בכנס שעורכת החברה למשקיעים מוסדיים, אנליסטים וגורמים נוספים הקשורים לשוק ההון.
- המידע במצגת אינו ממצה ואינו מחליף עיון בדיווחי החברה לרבות הדוח התקופתי של החברה לשנת 2014, כפי שדווחו לרשות ניירות ערך באמצעות אתר ההפצה של המגנ"א.
- החברה אינה אחראית לשלמות או דיוק המידע, והיא לא תישא באחריות לנזקים ו/או להפסדים כלשהם העלולים להיגרם כתוצאה מהשימוש במידע. בכל סתירה או אי התאמה בין המידע במצגת למידע בדיווחי החברה, יגבר האמור בדיווחים.
- מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזית, הערכות, מטרות ואומדנים של החברה (לרבות האמור בשקפים 5,6,30 והערכות החברה לעניין תרומת השטחים בפיתוח למדדים התפעוליים של החברה בעתיד וההנחות הגלומות באותן הערכות), המתייחסים לאירועים ו/או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה.
- מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדות והוא מבוסס רק על נקודת ראותה הסובייקטיבית של הנהלת החברה, המתבססת על ניתוח מידע כללי הידוע לה במועד מצגת זו. מידע צופה פני עתיד מטבעו כפוף לסיכונים אי התממשות משמעותיים ומידע כאמור הינו בלתי ודאי, בלתי ניתן להערכה מראש ולעיתים אף אינו מצוי בשליטת החברה.
- התממשותו או אי התממשותו של המידע צופה 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 הנכללים במידע צופה פני עתיד על מנת שישקפו אירועים ו/או נסיבות שיחולו לאחר פרסום מצגת זו.
- החברה אינה אחראית לנכונות נתונים מקרו-כלכליים וניתוחי שוק בתחומי פעילותה, תוכנם או לתחזיות בקשר אליהם, ככל שהם מבוססים על מקורות חיצוניים ועל סקרים ומחקרים שונים.
- הנתונים הפיננסיים במצגת המיוחסים לדוח סולו מורחב אינם מבוקרים ואינם סקורים ע"י רואי החשבון של החברה.
- דוח סולו מורחב מציג את תמצית נתוני דוחות החברה לפי כללי IFRS, למעט השקעת החברה בגרנית הכרמל אשר מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני חלף איחוד נתונים לדוחות החברה.
- לאופן חישוב ה- FFO לפעילות הנדל"ן ראה סעיף 1.1.8 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר, 2014.

AZRIEL GROUP



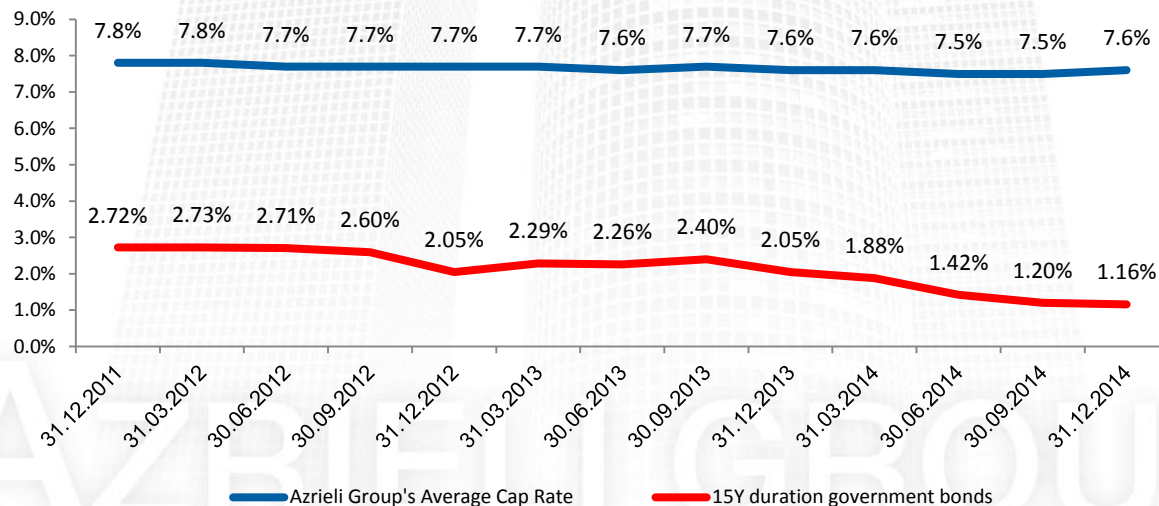
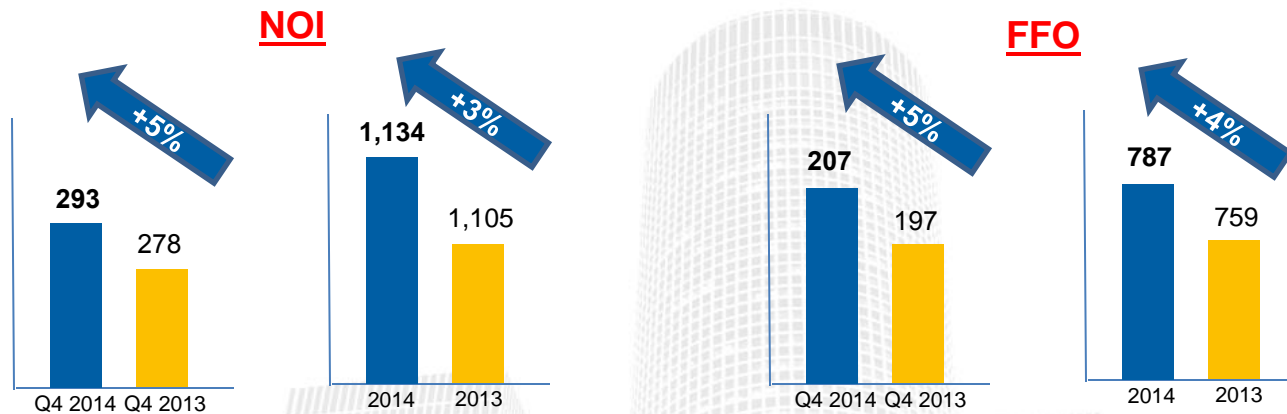
# קבוצת עזריאלי – כרטיס ביקור



קניון עזריאלי מודיעין

- חברה ציבורית הנסחרת בבורסה הישראלית (ת"א 25, ת"א 100 ונדל"ן 15).
- החברה הישראלית היחידה הנכללת במדד EPRA.
- שווי שוק - כ-17.6 מיליארד ₪<sup>(1)</sup>.
- בבעלות החברה נכסים מניבים בשטח כולל להשכרה של כ-807,000 מ"ר, ובנוסף כ-484,500 מ"ר בהקמה (במאחד).
- שיעור התפוסה הממוצע בישראל עומד על כ-98%.
- כ-90% משווי הנדל"ן המניב להשקעה ובהקמה (במאחד) מיוחס לנדל"ן בישראל.
- שווי נדל"ן להשקעה ובהקמה כ-18.8 מיליארד ₪.
- שווי נכסים לא משועבדים בהיקף של כ-14.7 מיליארד ₪.
- הון עצמי (המיוחס לבעלי המניות) - כ-13.3 מיליארד ₪.
- שיעור מינוף (סולו מורחב) של כ-24% בלבד, והון עצמי למאזן של כ-61%.
- אגרות החוב של החברה מדורגות AA+/Stable ע"י מעלות ו-Aa2 ע"י מדרוג.

# קבוצת עזריאלי – נתונים פיננסיים עיקריים







# קבוצת עזריאלי – ייזום עתידי

## קידום פרויקטים חדשים

שם הפרויקט	סטטוס	שטח בתוכנית (מ"ר)	טווח זמן	שימושים
מרכז עזריאלי שרונה, ת"א	בבנייה	121,500	קצר	מסחר, משרדים
עזריאלי ראשונים	בבנייה	53,000	קצר	מסחר, משרדים
מרכז עזריאלי חולון – שלב ב'	בבנייה	55,000	קצר	משרדים
קניון עזריאלי איילון – קומה II	הושלם – 3/2015	9,500	מידי	מסחר
קניון עזריאלי רמלה	הושלם – 3/2015	22,500	מידי	מסחר
עזריאלי צפון (מתחם כללית)	תכנון	75,000	קצר-בינוני	מסחר, מגורים, משרדים
הרחבת מרכז עזריאלי	תכנון	69,000	קצר-בינוני	מסחר, מגורים, משרדים
מודיעין דיור מוגן	בקשה להיתר בניה	35,000	קצר	דיור מוגן
להבים דיור מוגן	תכנון	44,000	קצר	דיור מוגן
<b>פרויקטים יזמיים ובבנייה</b>		<b>484,500</b>		
הרחבת מרכז עזריאלי	קידום תב"ע	76,000	קצר-בינוני	מגורים, משרדים, דיור מוגן
קרקעות בחולון	תכנון	55,000	קצר-בינוני	משרדים, מסחר
קרקע בחיפה – צ'ק פוסט	קידום תב"ע	100,000	ארוך	משרדים, מסחר
<b>סה"כ</b>		<b>715,500</b>		



# קבוצת עזריאלי – ייזום עתידי

## השבחת נכסים קיימים והרחבתם

שם הפרויקט	סטטוס	שטח בתוכנית (מ"ר)	טווח זמן	שימושים
קניון עזריאלי ירושלים (מלחה)	קידום תב"ע	83,500	בינוני	מסחר, משרדים, דיור מוגן
קניון עזריאלי חיפה – הגדלת זכויות	קידום תב"ע	120,000	בינוני	מסחר, מגורים, משרדים
קניון עזריאלי חיפה – זאפה	היתר בניה	700	קצר	מסחר
מרכז עזריאלי ת"א – אורבניקה	היתר בניה	1,200	קצר	מסחר
קניון עזריאלי עכו	היתר בניה	10,000	קצר	משרדים
קניון עזריאלי הנגב – אורבניקה	היתר בניה	4,300	קצר	מסחר
פארק תעשייה קיסריה	היתר בניה	3,300	קצר	תעשייה
סה"כ		223,000		

AZRIELI GROUP

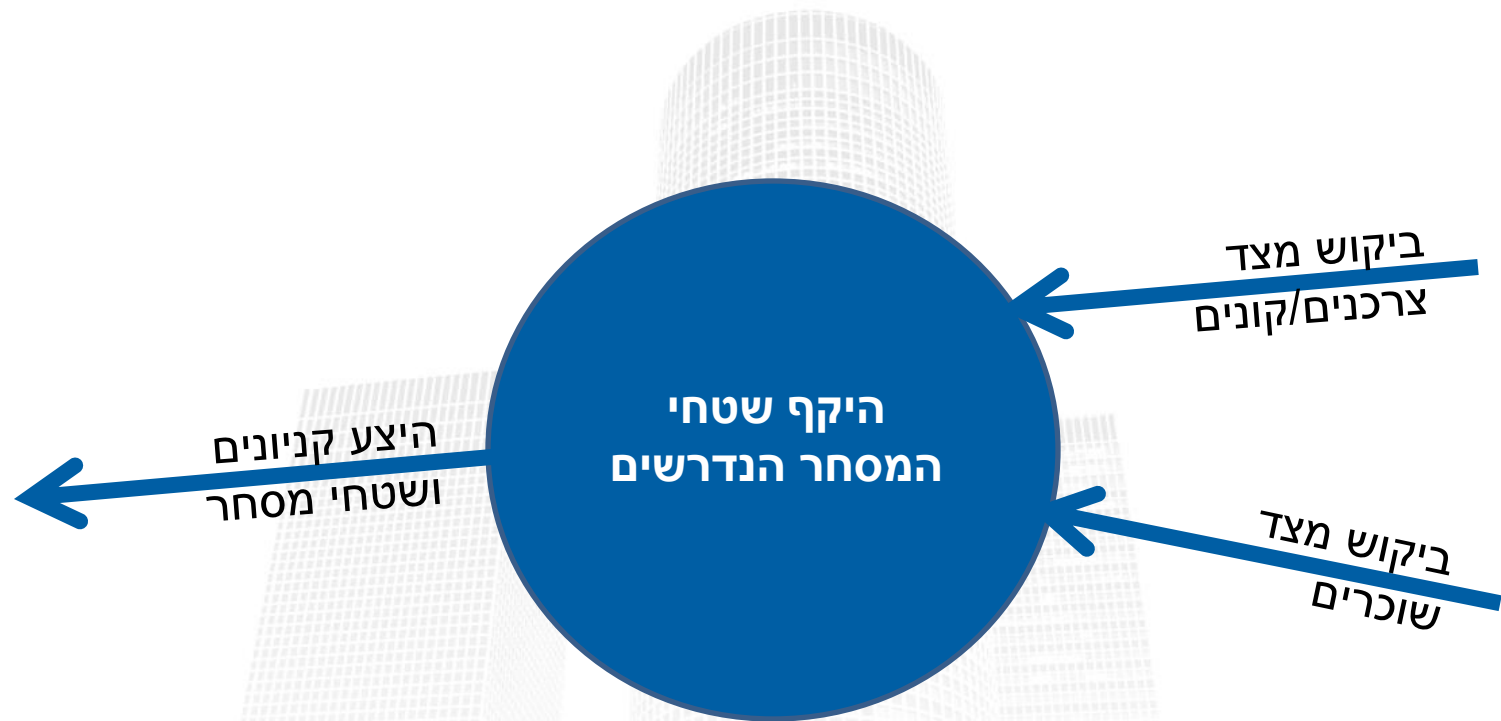


## קניונים ושטחי מסחר בישראל

AZRIELI GROUP



# קבוצת עזריאלי – הדינמיקה בקניונים



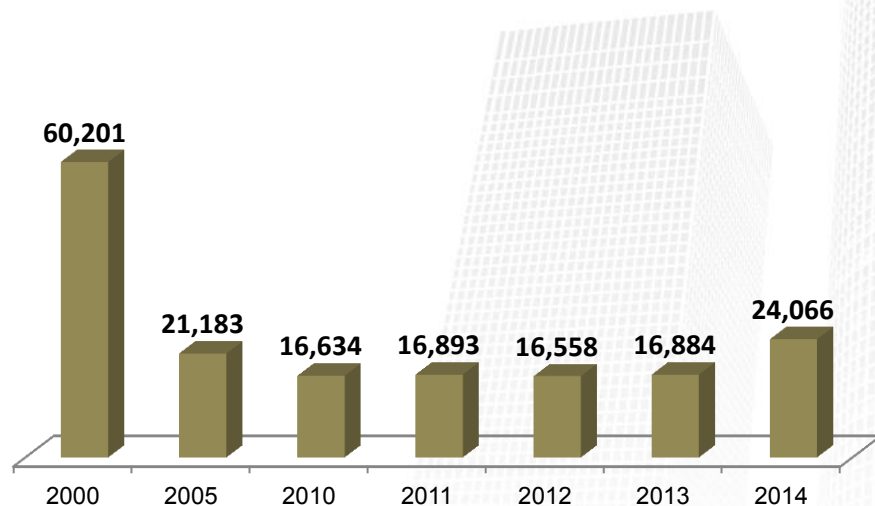
AZRIELI GROUP



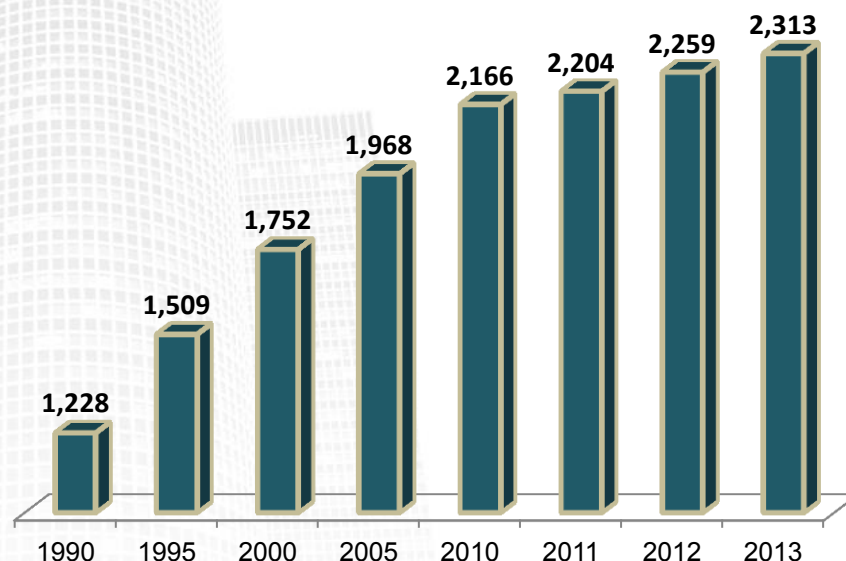


# גידול במשקי הבית בישראל ובמס' העולים

עולים חדשים



משקי בית (באלפים)

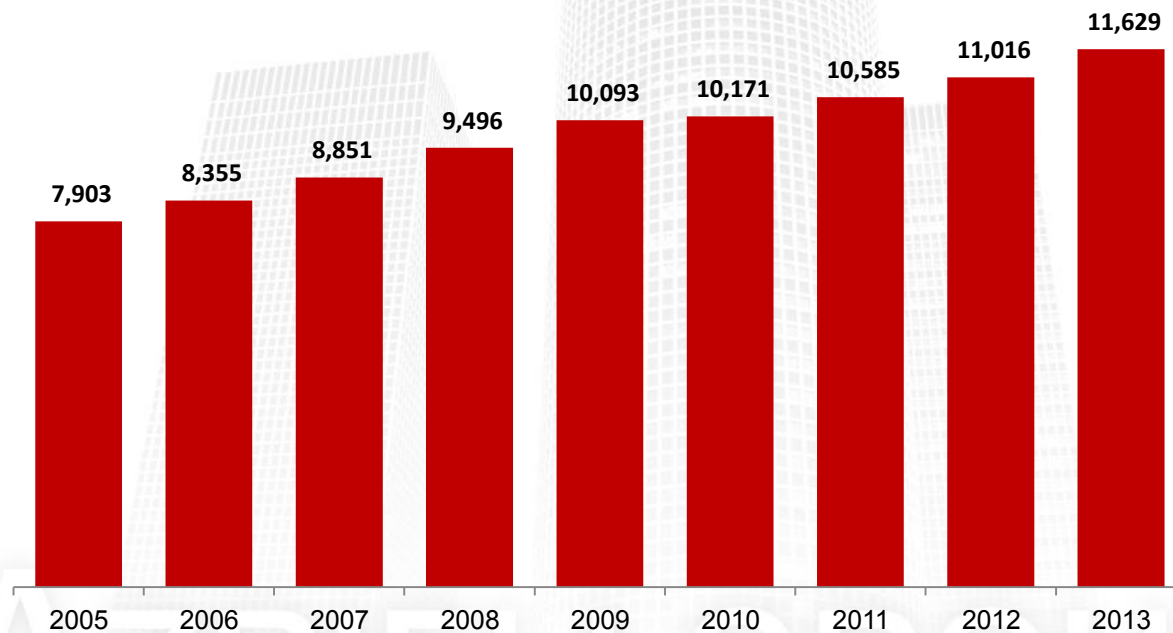


AZRIELI GROUP



# גידול בכוח הקניה של משקי בית על מסחר

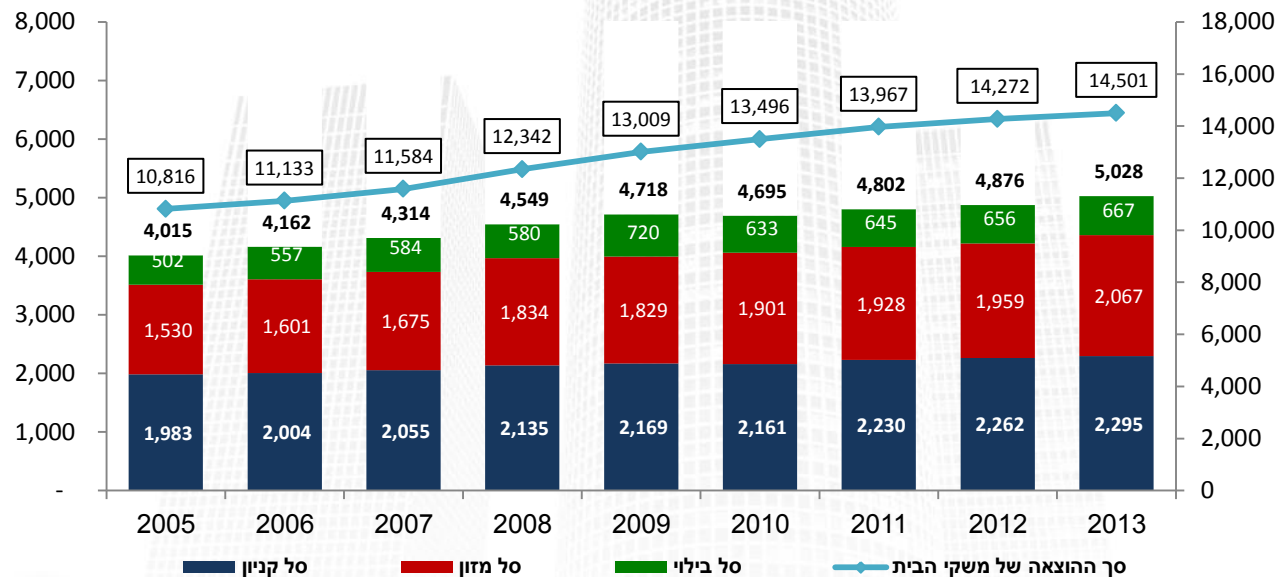
כוח הקנייה החודשי של משקי הבית למסחר עמד בשנת 2013 על 11.63 מיליארד ₪.  
בממוצע גדל כוח הקנייה החודשי של משקי הבית בכ-400-450 מיליון ₪.  
גידול זה מצדיק תוספת של כ-300-350 אלף מ"ר למסחר.





# גידול בהוצאה של משקי בית על מסחר

ההוצאה של משקי הבית על מסחר מסתכמת בכ-5,000 ₪ בחודש. עלייה של כ-2.8% מדי שנה. ההוצאה החודשית על מוצרי קניון עומדת על כ-2,300 ₪ ועל מזון כ-2,100 ₪. ההוצאה על מסחר מהווה מעט יותר משליש מכלל ההוצאה שעומדת על כ-14.5 ₪.



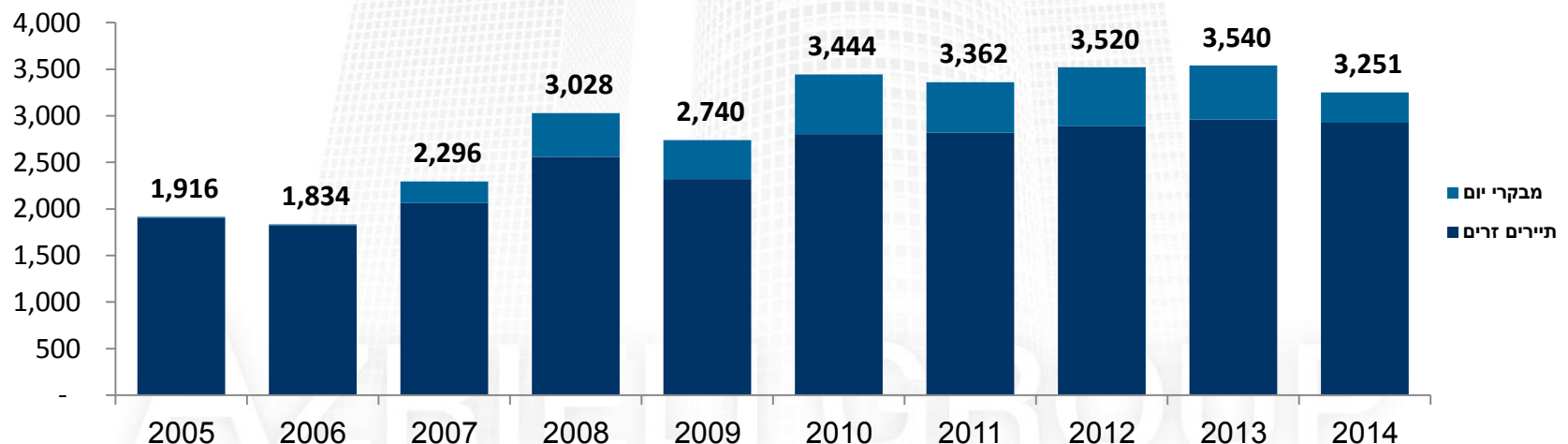
• **סל קניון** – הינו ההוצאה החודשית של משקי הבית בחנויות שנמצאות בקניונים כמו הלבשה, הנעלה, ציוד, ספורט וכו'.  
• **סל מזון** – הינו ההוצאה החודשית של משקי הבית על קניות מזון לבית.  
• **סל בילוי** – הינו ההוצאה החודשית של משקי הבית על מוצרים כמו: ארוחות מחוץ לבית, בילוי בבתי קפה, מסעדות וכו'.



# תרומת התיירות הזרה למסחר בישראל



- בשנים האחרונות פוקדים את ישראל כ-2.8 מיליון תיירים זרים, ועוד כ-600 אלף מבקרים נכנסים לישראל לביקור חד יומי.
  - תייר זר שמבקר בישראל מוציא בממוצע כ-1,400 דולר בביקור, מהם כ-1,500 ₪ על מוצרי מזון, קניות ומתנות. מבקרי היום, מוציאים על מסחר מעט פחות מ-900 ₪ ביום ביקור בארץ.
  - התרומה השנתית של התיירות למסחר בישראל עומדת על:
    - ✓ כ-4.9 מיליארד ₪ בשנה
    - ✓ כ-400 מיליון ₪ בחודש ממוצע – שהם כ-3% מכוח הקנייה של הישראלים.
- כוח הקנייה של התיירים הזרים בישראל יכול לכלכל שטח מסחרי של כ-250-300 אלף מ"ר בישראל, שהם כמו 6-7 קניונים אזוריים גדולים.**

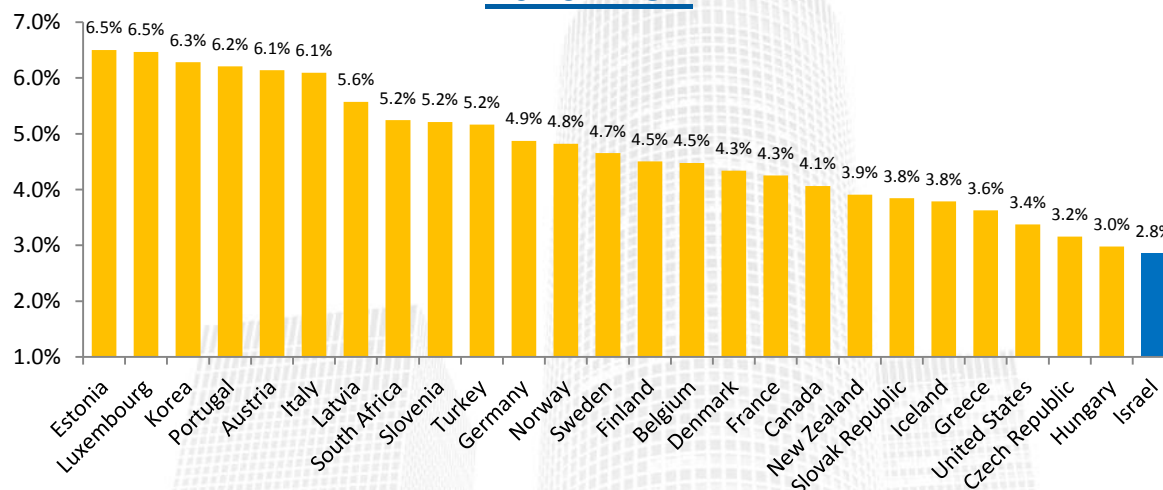




# שינוי דפוסי צריכה בישראל

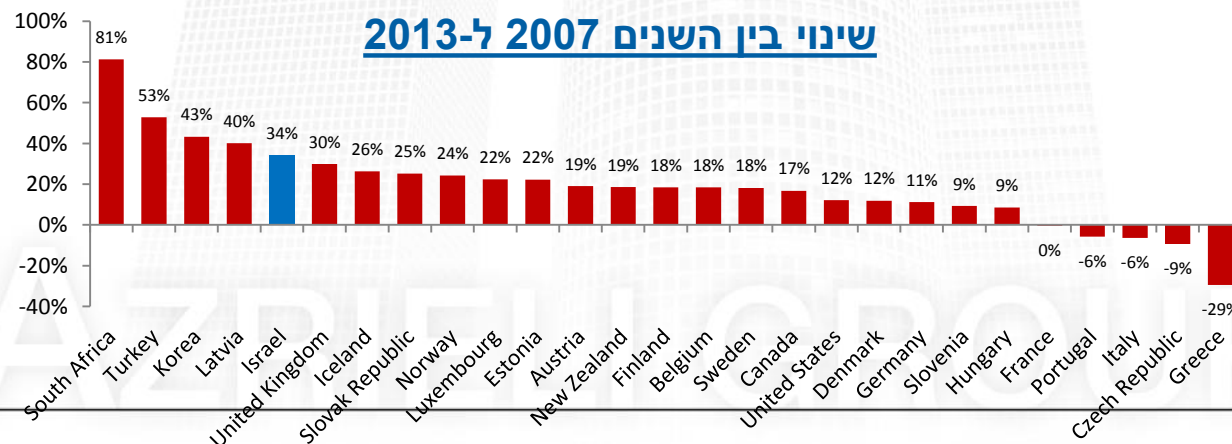
## שיעור ההוצאה להלבשה והנעלה מתוך סך הצריכה המקומית במדינות OECD

### בשנת 2013



## הגידול בהוצאה להלבשה והנעלה במדינות OECD

### שינוי בין השנים 2007 ל-2013

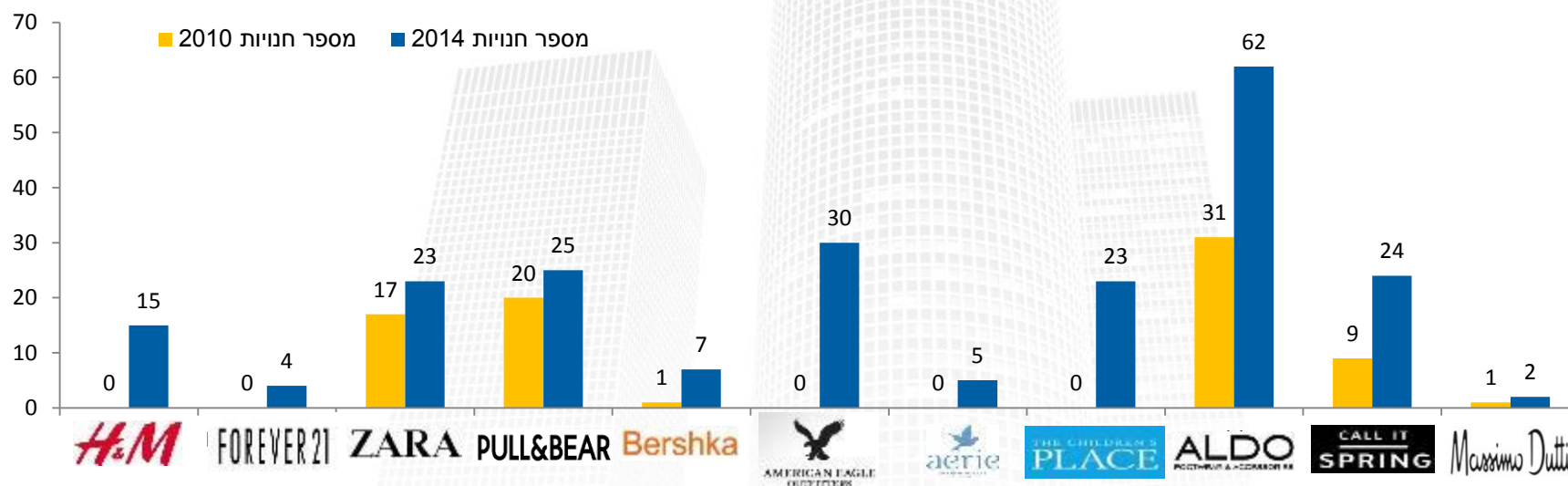




# כניסת רשתות בינלאומיות לישראל



## מספר חנויות – בשנים 2010 ו-2014



AZRIELI GROUP

# כניסת רשתות בינלאומיות לישראל



## המותגים הבינ"ל מתחילים בקבוצת עזריאלי



1<sup>st</sup> Store in Israel

FOREVER 21

1<sup>st</sup> Store in Israel

MANGO

1<sup>st</sup> Store in Israel



1<sup>st</sup> Store in Israel

McGREGOR®

NEW YORK 1921

1<sup>st</sup> Store in Israel

ZARA

2<sup>nd</sup> Store in Israel



1<sup>st</sup> Store in Israel

Samsonite

1<sup>st</sup> Store in Israel

TOUS

1<sup>st</sup> Store in Israel



2<sup>nd</sup> Store in Israel



1<sup>st</sup> Store in Israel  
Opened 10.03.2015

AZRIELI GROUP



# שטחי מסחר בישראל לפי מחוזות ובהשוואה לעולם

מחוז תל אביב הוא המחוז המוביל ביחס בין שטחי מסחר לגודל אוכלוסייה, אחריו מחוז הדרום ומחוז חיפה. מנגד, המחוזות בהם היחס הוא הנמוך ביותר הם מחוז ירושלים ואזור יהודה ושומרון.

מחוז	שטחי מסחר במרכז מסחר עיקריים במ"ר	סה"כ שטחי מסחר במחוז באלפי מ"ר	שטחי מסחר לנפש ברמת המחוז
תל אביב	561,460	1.75-1.85 מיליון מ"ר	1.38 מ"ר לנפש
דרום	604,855	1-1.1 מיליון מ"ר	1.31 מ"ר לנפש (ב"ש - כ-1.6 מ"ר לנפש)
חיפה	489,200	800-850 אלף מ"ר	1.29 מ"ר לנפש
צפון	500,040	700-750 אלף מ"ר	1.21 מ"ר לנפש
מרכז	1,222,990	1.8-1.9 מיליון מ"ר	1.19 מ"ר לנפש
ירושלים	247,390	600-650 אלף מ"ר	0.7 מ"ר לנפש
אזור יהודה ושומרון	21,150	35-40 אלף מ"ר	0.25 מ"ר לנפש

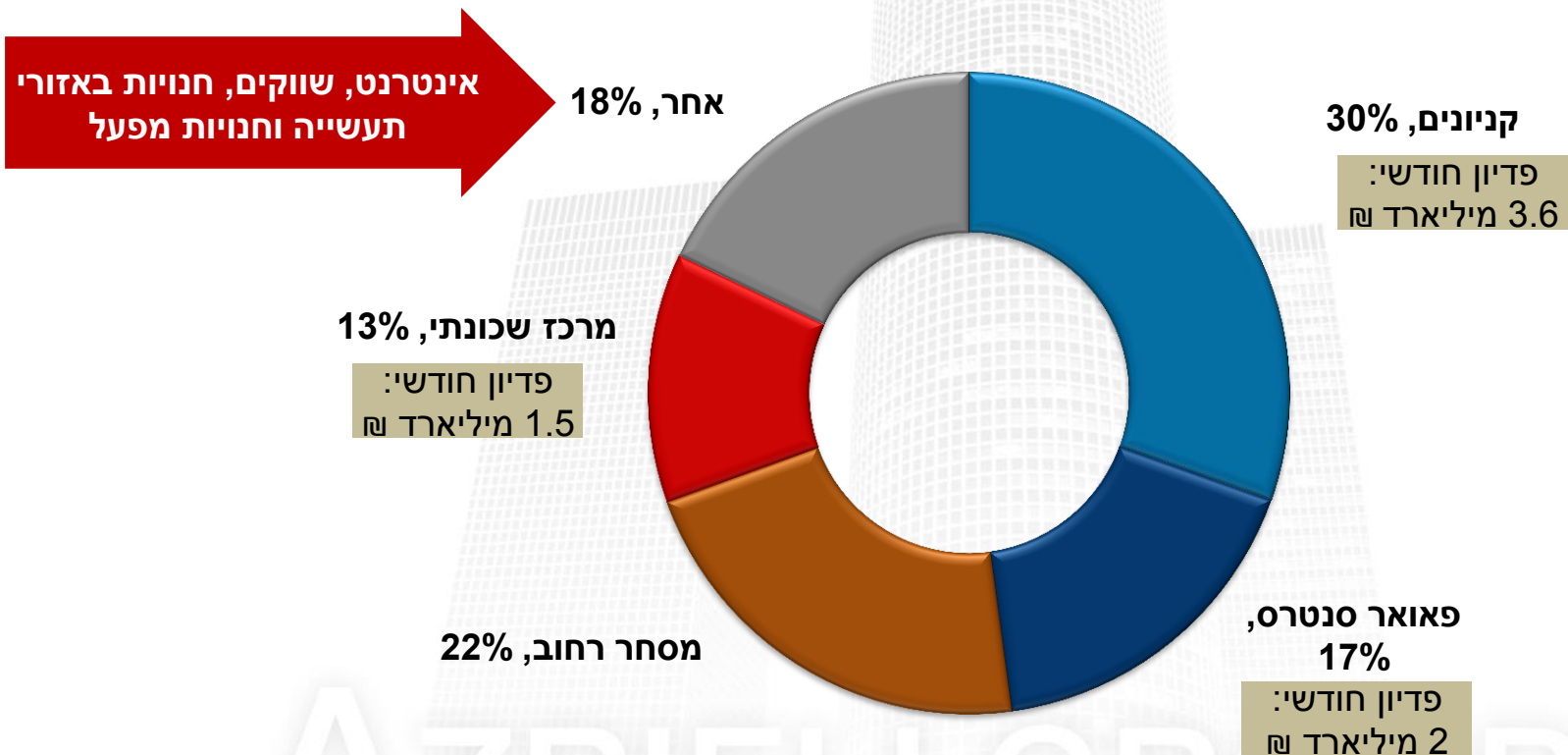
**יחס שטחי מסחר לנפש בחו"ל (עפ"י נתונים שנאספו ע"י גיאוקרטוגרפיה):**

- ארה"ב – כ-4.2-4 מ"ר לנפש
- קנדה – כ-2-4 מ"ר לנפש
- אוסטרליה (2009) – 2.2 מ"ר לנפש
- בריטניה (2007) – 2.1 מ"ר לנפש



# התפלגות קנייה לפי סוג מרכז

## התפלגות הקנייה של הישראלים לפי סוג מרכז



AZRIELI GROUP

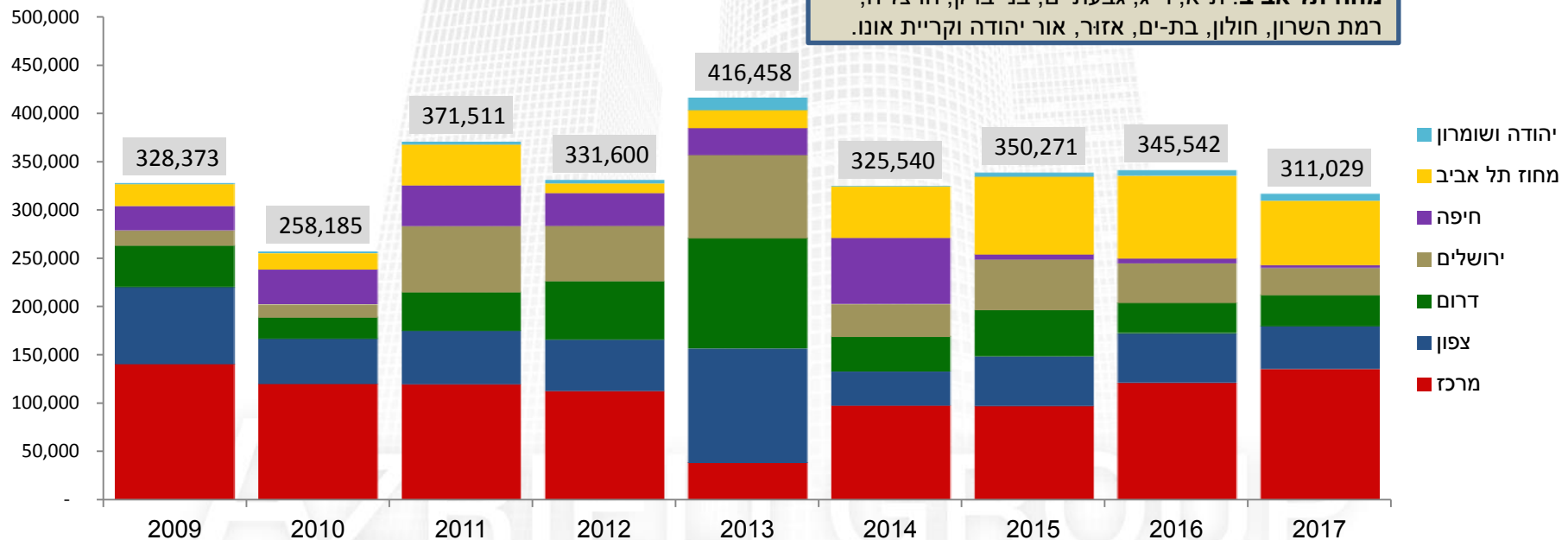


# היקף הבנייה למסחר בישראל בשנים האחרונות

- בשנים האחרונות נוספים בישראל מידי שנה כ-340 אלף מ"ר שייעודם למסחר. כשליש מהבנייה במחוז המרכז.
- בשנים הקרובות, בכל שנה צפויה תוספת של כ-350 אלף מ"ר בכל ארץ: מרכזים מסחריים בשכונות חדשות, רחובות מסחריים – עירוב שימושים, קניוני דרכים ועוד.

**תחרות עתידית בשנים הקרובות:** קניונים ביבנה, שכונה ירוקה בכ"ס, שבעת הכוכבים ראשל"צ, גינדי תל אביב, מידטאון, גן יבנה, ארנה נהריה, כפר תבור, פרשקובסקי רחובות, מול7 שדרות, צים שדרות.  
**עזריאלי:** ראשונים, רמלה. **ביג:** אשדוד, ירכא, צ'ק פוסט. **רמי לוי:** מבשרת, אריאל, נתיבות.

**מחוז תל אביב:** ת"א, ר"ג, גבעתיים, בני ברק, הרצליה, רמת השרון, חולון, בת-ים, אזור, אור יהודה וקריית אונו.







# מסחר בתל אביב – צד הביקוש

## גידול משמעותי בהיקף יחידות הדיור בשנים הקרובות



- מידי שנה נוספות בתל אביב כ-1,600 דירות חדשות. בשנים הקרובות צפויה תוספת דירות בקצב דומה – שמשמעותה תוספת של כ-9 מיליון ש"ח לחודש לכוח הקנייה המסחרי בעיר.

- בסביבת מרכז עזריאלי צפויה תוספת של כ-3,000 משקי בית בטווח של 5 שנים כמפורט במפה.

- בטווח הבינוני צפויה תוספת של מאות דירות נוספות בנחלת יצחק, במתחם דפנה ובסיטי בגבעתיים.

- עד 2019, יתווספו בת"א עוד כ-70 אלף מ"ר למסחר, חלקם שטחי מסחר באזור המע"ר הצפוני (שרונה מרקט, גינדי ת"א, מידטאון).

- לפי מחקרים שנערכו בגיאוקרטוגרפיה, תוספת המסחר הצפויה באזור המע"ר תגדיל את המשיכה של ת"א כמוקד מסחר והשטחים ישרתו לא רק את תושבי העיר אלא גם תושבים מכל המטרופולין, תיירים מכל הארץ וכן תיירות זרה.



## שטחי משרדים בישראל

# AZRIELI GROUP



# משרדים בתל אביב – צד הביקוש

## מגמות בשוק המשרדים

הגידול במספר העסקים בתל אביב והגידול בפעילות העסקית מלמדים כי למרות התחושה שצפוי עודף שטחי משרדים בתל אביב, יש צורך בשטחים אלו, בין היתר, מהסיבות הבאות:

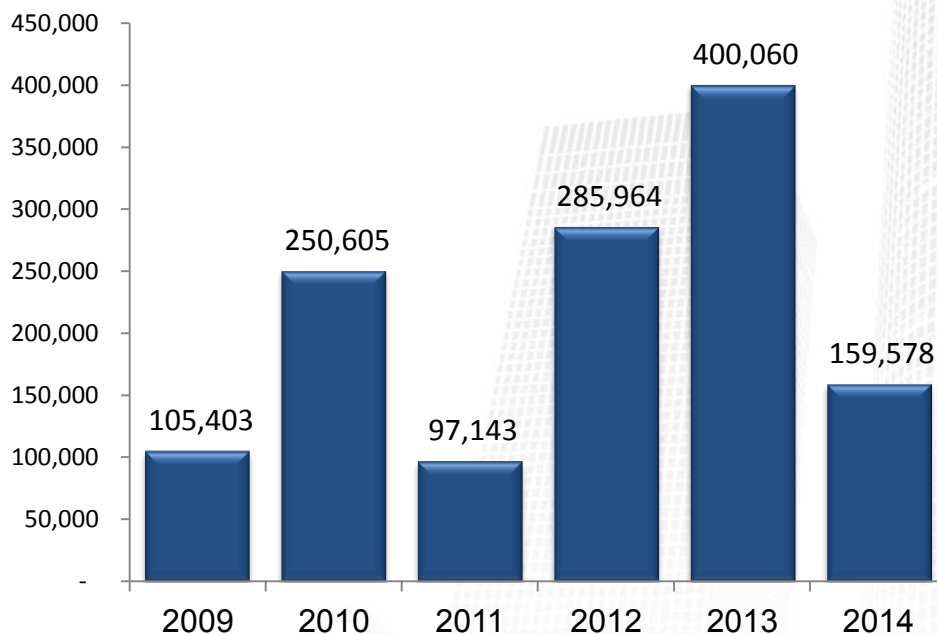
- **שטח משרדים נדרש בתל אביב – לפי אומדן גיאוקרטוגרפיה, ישנו גידול שנתי של כ-2.5%-2% בעסקי משרדים בתל אביב, כלומר "נולדים" בשנה 300-350 עסקים להם נדרשים כ-70-80 אלף מ"ר חדשים.**
- **עלייה ברמת החיים של העסקים וגידול בפעילות העסקית – השטח משרד עלה מ-142 מ"ר ב-1983 ל-219 מ"ר ב-2012 (גידול של 54%). ההתפתחות העסקית וגיוס עובדים חדשים מוביל לכך שעסקים קיימים צריכים שטח נוסף.**
- **ביקוש חד פעמי – עיריית תל אביב עתידה לפעול בשנים הקרובות בכדי לפנות לפחות 1,150 עסקים הפועלים מדירות מגורים, פינוי שיעלה את הצורך בעוד כ-120-180 אלף מ"ר.**
- **התחזקות מגזר ההיי-טק – (1) תאגידים בינלאומיים מעדיפים להתמקם בלב הפעילות העסקית, בתל אביב.**
  - ✓ IBM – 4 קומות במגדלי עזריאלי
  - ✓ google – 8 קומות במגדל אלקטרה
  - ✓ Facebook – 4 קומות במגדל רוטשילד 22
- **(2) סטארטאפים ישראלים**
- **גידול ברגולציה ומגמת הגלובליזציה – גידול בביקושים מצד משרדי עו"ד, רו"ח ובעלי מקצועות חופשיים.**
- **כניסה של קבוצות רכישה לענף זה – מתחרה בשוליים בשל שטחים קטנים המפוזרים בין בעלים רבים.**



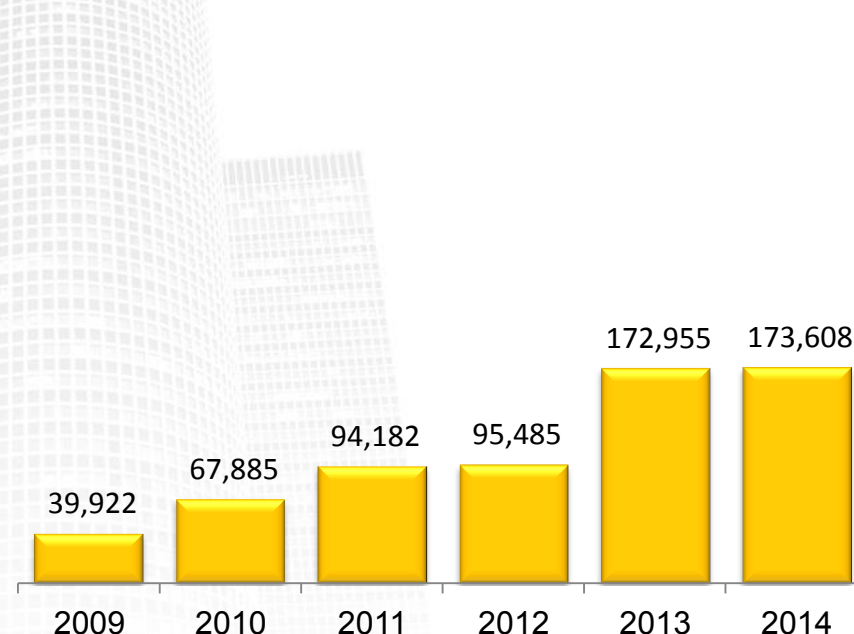
# משרדים במחוז תל אביב – צד ההיצע

מחוז תל אביב: ת"א, ר"ג, גבעתיים, ב"ב הרצליה, רמת השרון, חולון, בת-ים, אזור, אור יהודה וקריית אונו.

התחלות בנייה למשרדים – מחוז תל אביב



גמר בנייה למשרדים – מחוז תל אביב





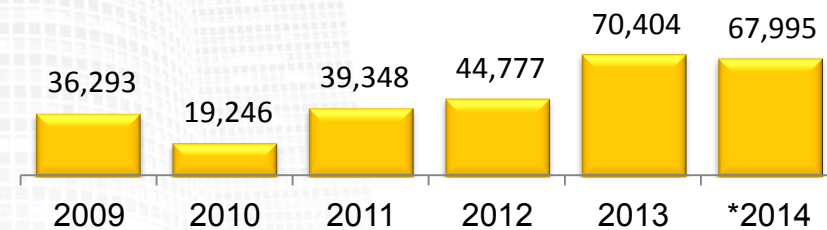
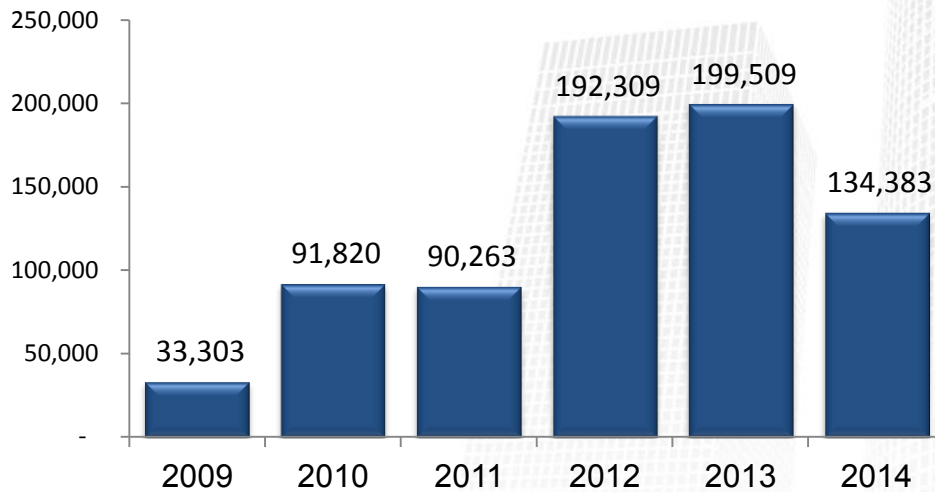


# משרדים בתל אביב – צד ההיצע

הבנייה המשמעותית של משרדים בשנים 2012-2013 תספק מענה למחסור בשטחי מסחר שנבע מבנייה מצומצמת במהלך העשור הקודם וכן לביקוש הטבעי שנוצר כל שנה. לפי אומדן גיאוקרטוגרפיה, הגידול במספר העסקים בתל אביב וההתפתחות העסקית מגלים צורך בתוספת שטחים של כ-80,000-120,000 מ"ר בשנה. בהתאם לתרחישי צמיחה כלכלית ומשיכה של עסקים לתל אביב.

## גמר בנייה למשרדים – העיר תל אביב

## התחלות בנייה למשרדים – העיר תל אביב



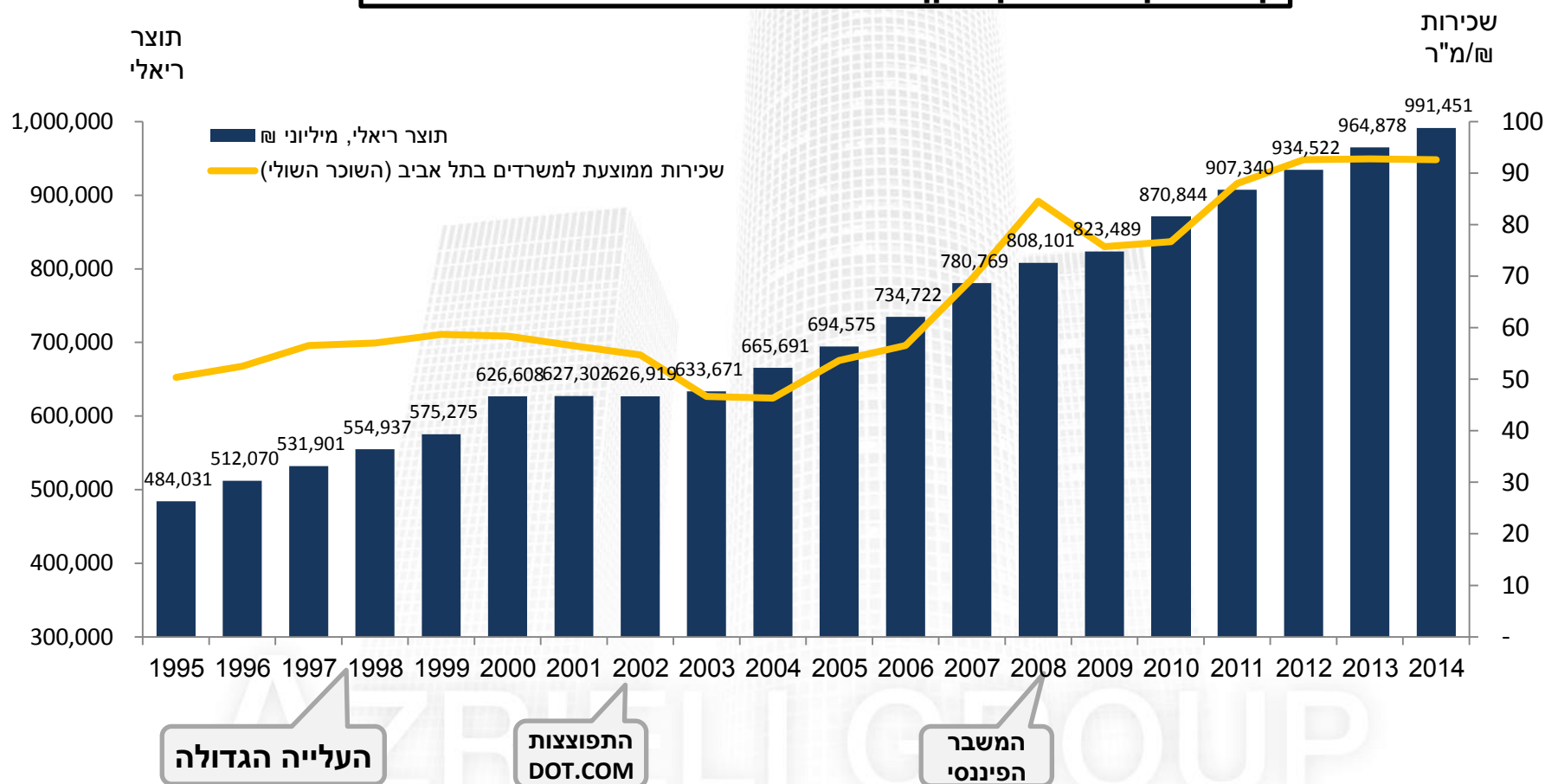
כמחצית מהמשרדים שבנייתם החלה בשנים 2012-2013, הינם מרובי בעלים (משרדים למכירה/קבוצות רכישה)

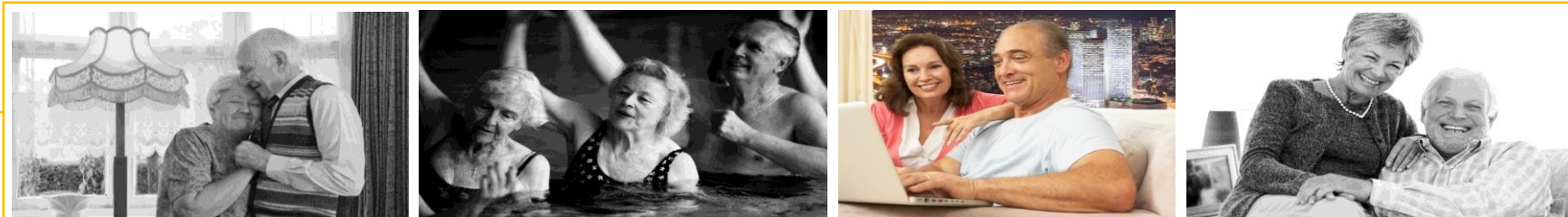




# מתאם בין תמ"ג למחירי שכירות משרדים בתל אביב

**מתאם פירסון = 0.898**  
**קשר חזק וחיובי בין היקף התוצר ושכירות משרדים בתל אביב**





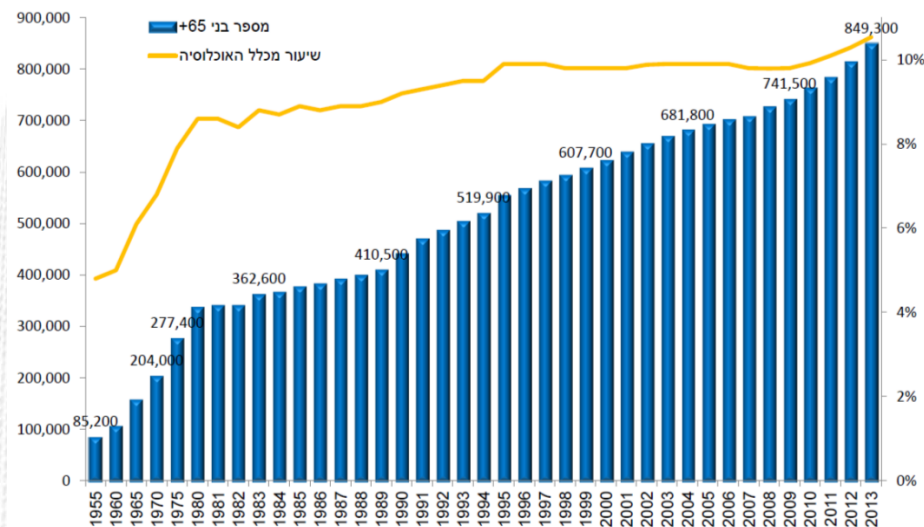
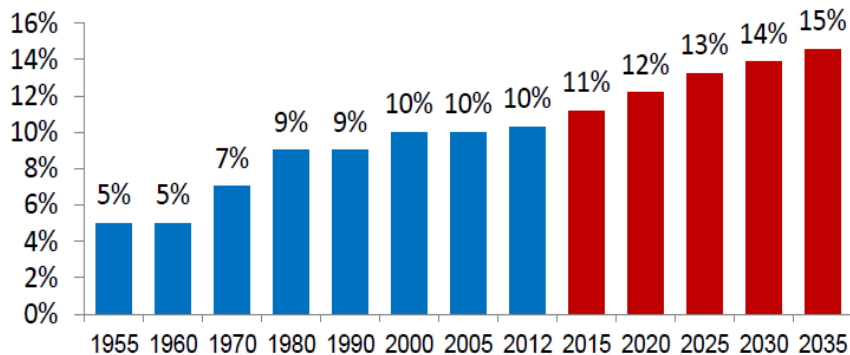
## תחום הדיור המוגן

# AZRIELI GROUP

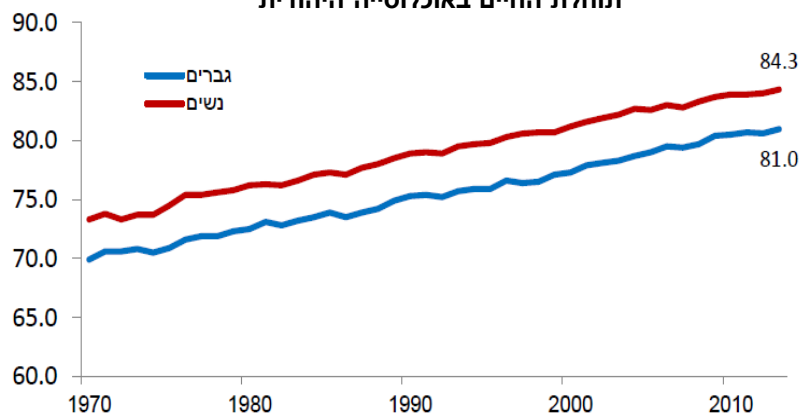
# אוכלוסיית הגיל השלישי בישראל



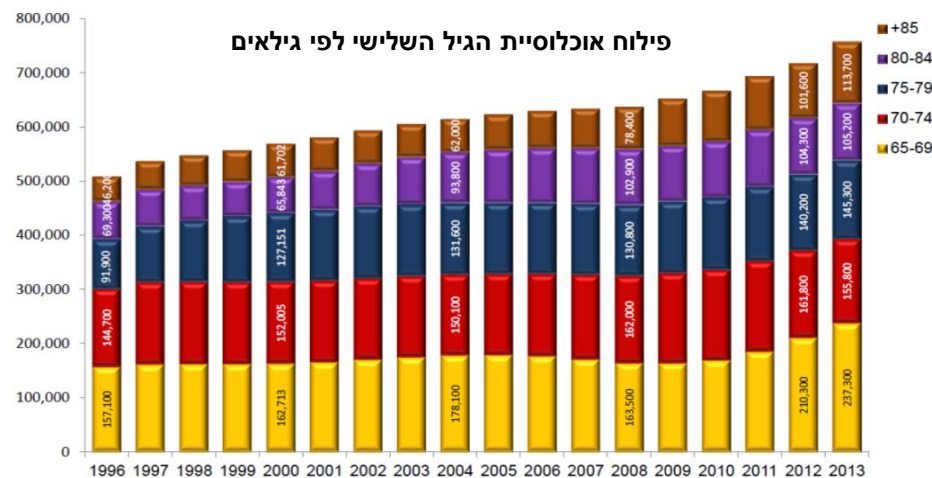
בני +65 כאחוז מכלל האוכלוסייה



תוחלת החיים באוכלוסייה היהודית



פילוח אוכלוסיית הגיל השלישי לפי גילאים





# התפתחות אוכלוסיית היעד<sup>(1)</sup>

2035		2025		כיום	
11,396		9,845		8,268	כלל האוכלוסייה (אלפים)
1,660		1,303		850	אוכלוסיית היעד (אלפים)
14.6%		13.2%		10.3%	שיעור אוכלוסיית היעד מכלל האוכלוסייה
3%	2%	3%	2%	כ-2%	שיעור חדירה <sup>(2)</sup>
50,000	33,000	39,000	26,000	15,000	אוכלוסיית היעד בדיוור מוגן
40,000	26,500	31,000	21,000	12,500	מספר יחידות דיור בתחום

AZRIELI GROUP

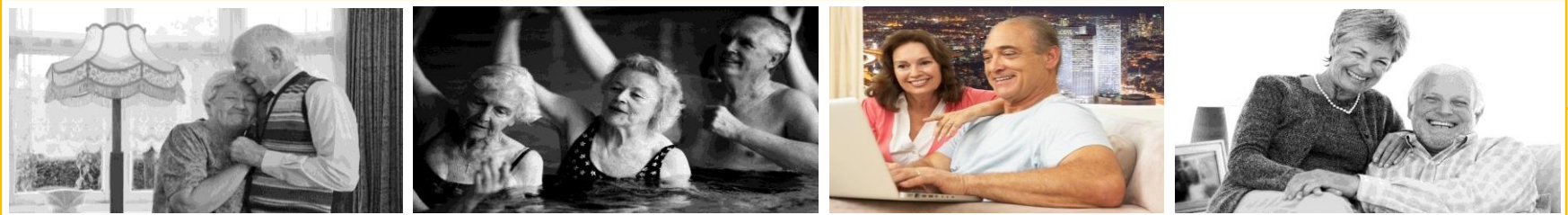


# דירוג רשתות דיור מוגן בישראל<sup>(1)</sup> לשנת 2014

דירוג	רשת	מספר יחידות דיור	מספר דיירים	מספר בתים
1	משען - רשת בתי דיור מוגן	2,566	2,673	9
2	אחוזות רובינשטיין	1,249	1,502	6
3	מגדלי הים התיכון	1,195	-	6
4	רשת בית בכפר	830	1,000	4
5	בית בלב	750	770	5
6	עד 120	676	752	3
7	בית גיל הזהב תל אביב	399	-	2
8	אחוזת בית	345	312	1
9	נוה - דור דיור מוגן	338	-	2
10	פרוטיאה בכפר	267	-	2
11	בית גיל פז	248	280	1
12	פאלאס תל אביב	231	245	1
13	מגדלי אלישע	210	240	1
		9,304		43

- סה"כ דורגו כ-13 בתי דיור מוגן שהחזיקו כ-78% מתוך היקף מוערך של כ-12,500 יח"ד בענף.
- להערכת הקבוצה, שיעור התפוסה בבתים אלו עומד על כ-90%.
- בנוסף קיימת רשת נווה עמית של קופ"ח מאוחדת אשר לה 6 בתי דיור מוגן ברחבי הארץ.





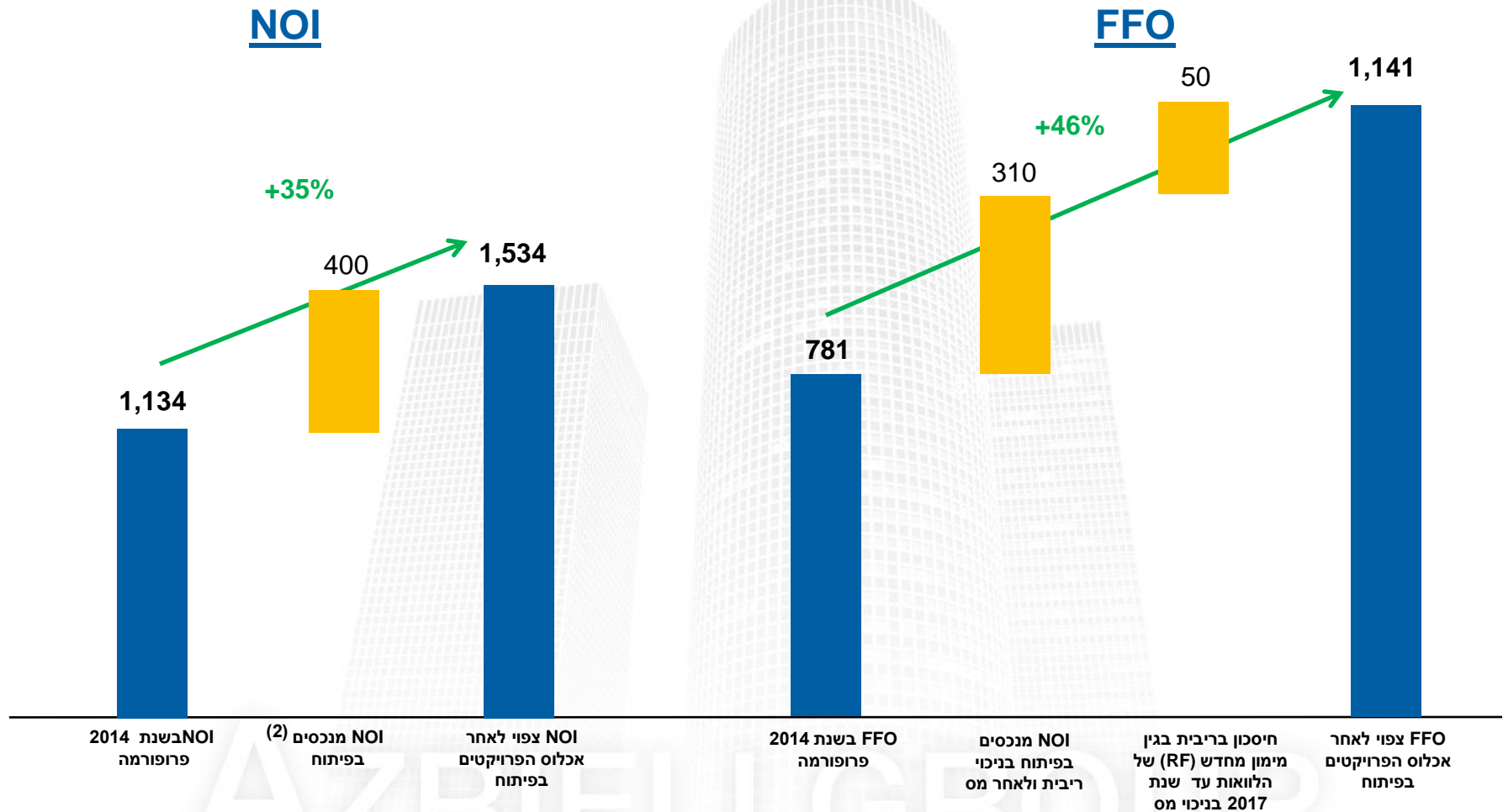
ומה קדימה?

AZRIELI GROUP



# תרומה ל-NOI ול-FFO<sup>(1)</sup> של הפרויקטים בפיתוח ומימון מחדש

## צפי לגידול משמעותי בשנים הקרובות



(1) הנ"ל אינו מהווה תחזית לתוצאות החברה.

(2) פרויקטים בפיתוח: מרכז עזריאלי חולון (א'ב'), קניון איילון קומה שניה, קניון עזריאלי רמלה, מרכז עזריאלי ראשונים ומרכז עזריאלי שרונה.

(3) ההנחות המרכזיות בתחשיבים: אכלוס מלא של הפרויקטים בפיתוח, מימון מחדש בהתאם לשיעורי הריבית היום, שיעור מס של 26.5%.



# סיכום – מובילות, חדשנות ועוצמה



קניון עזריאלי גבעתיים

## ■ ענף הקניונים:

- ✓ פוטנציאל צמיחה עתידי בצריכה.
- ✓ שיעורי היוון גבוהים יחסית.
- ✓ התעצמות הרשתות הבינלאומיות.
- ✓ התמודדות עם התפתחות הצריכה במדיות נוספות (כגון האינטרנט).

## ■ ענף המשרדים:

- ✓ ענף בצמיחה בשנים האחרונות, בעיקר בתל אביב ובהרצליה.
- ✓ פוטנציאל לצמיחה עתידית גם בראייה של היצע גדל בשנים הקרובות.

## ■ דיור מוגן:

- ✓ פוטנציאל צמיחה עתידי לחברה.



# תודה

מורן גודר, מנהל קשרי משקיעים

משרד: 03-6081310

נייד: 054-5608151

[IR@azrieli.com](mailto:IR@azrieli.com)

[morango@azrieli.com](mailto:morango@azrieli.com)

אתר אינטרנט:

<http://www.azrieli.com>

AZRIELI GROUP