

קבוצת עזריאלי

מצגת לשיחת ועידה

דוחות כספיים 31.3.2017



הבהרה משפטית // Disclaimer

- המידע הכלול במצגת זו הינו תמצית בלבד ואינו ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה, ואינו מחליף עיון בדוח התקופתי לשנת 2016, בדוחות לרבעון הראשון לשנת 2017, בדיווחיה 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, ייזום והקמתם.
- 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. התממשותם או אי התממשותם 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.
- 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.
- הנתונים הפיננסיים במצגת המיוחסים לדוח סולו מורחב אינם מבוקרים ואינם סקורים ע"י רואי החשבון של החברה - בדוח סולו מורחב מוצגת תמצית נתוני דוחות החברה המאוחדים לפי כללי IFRS למעט השקעת החברה בגרנית הכרמל ועזריאלי איקומרס אשר מוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני חלף איחוד נתונים לדוחות החברה.
- 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 הדיסקטוריון בדוח הדיסקטוריון ליום 31 במרץ 2017, סעיפים 1.3.4 ו-1.3.5 לרבות דרכי החישוב וההנחות שבבסיסן.
- המידע הנכלל במצגת הינו מידע דומה למידע שנכלל בדוחות ו/או בדיווחים מיידיים 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 מיידיים של החברה שפורסמו בציבור לבין הנתונים במצגת זו, יגברו הנתונים שפורסמו בציבור כאמור.

קבוצת עזריאלי // כרטיס ביקור



נסחרת בשוק ההון מאז 2010, **החברה השישית** בגודלה בבורסת ת"א

שווי שוק - כ-25 מיליארד ש"ח⁽¹⁾

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

החברה הישראלית היחידה הנכללת במדד EPRA

בבעלות החברה נכסים מניבים בשטח כולל להשכרה של כ-1,005,000 מ"ר, ובנוסף 8 פרויקטים בהקמה

שיעור התפוסה הממוצע בישראל עומד על כ-98%⁽²⁾

כ-90% משווי הנדל"ן המניב להשקעה ובהקמה (במיוחד) מיוחס לנדל"ן בישראל

דירוג AA+ (מעלות S&P) Aa1 (מדורג Moody's) **שיעור מינוף** של כ-25% בלבד, והון עצמי למאזן של 52%

(1) נכון ל-23.5.2017 (2) לא כולל את 2 הבניינים בשלב ב במרכז עזריאלי חולון ומגדל המשרדים במרכז עזריאלי ראשונים הנמצאים בשלבי איכלוס.

קבוצת עזריאלי // מבנה חברה

בעלי מניות

משפחת עזריאלי
וקרנות עזריאלי
30.1% ציבור

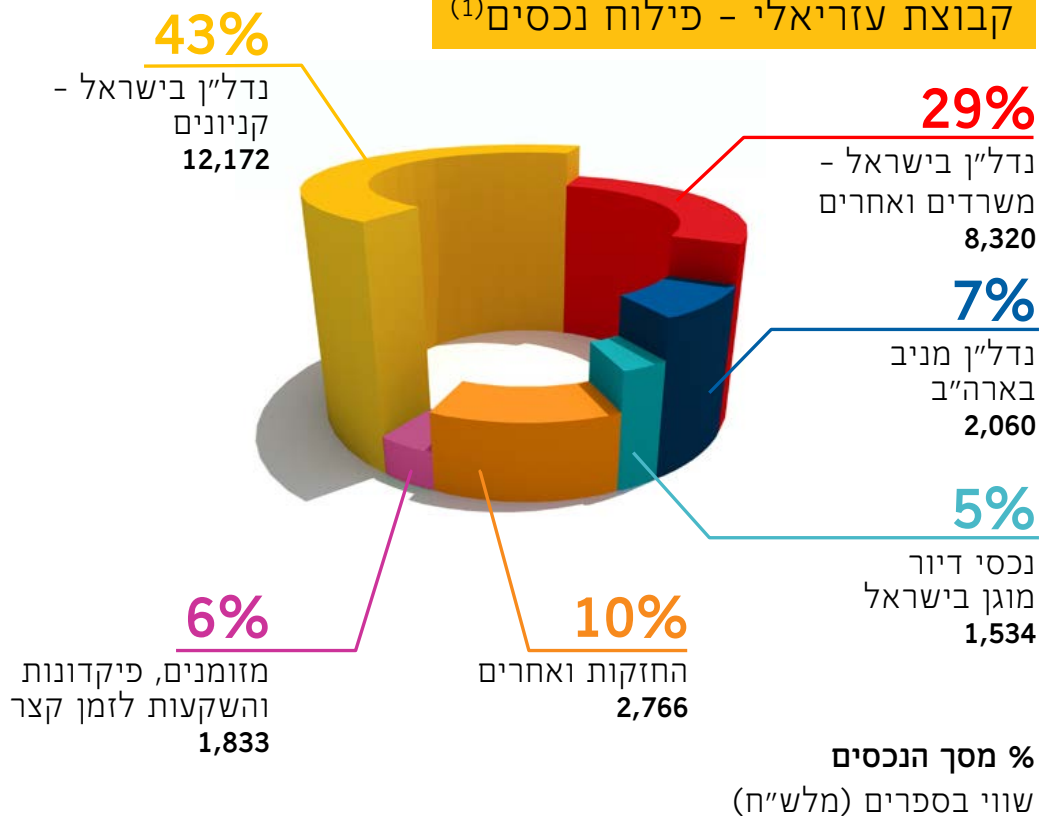


החזקות

בנק לאומי 4.2%
לאומי קארד 20%
גרנית 100%
עזריאלי אי-קומרס 100%



קבוצת עזריאלי - פילוח נכסים⁽¹⁾



(1) סולו מורחב, ליום 31.3.2017



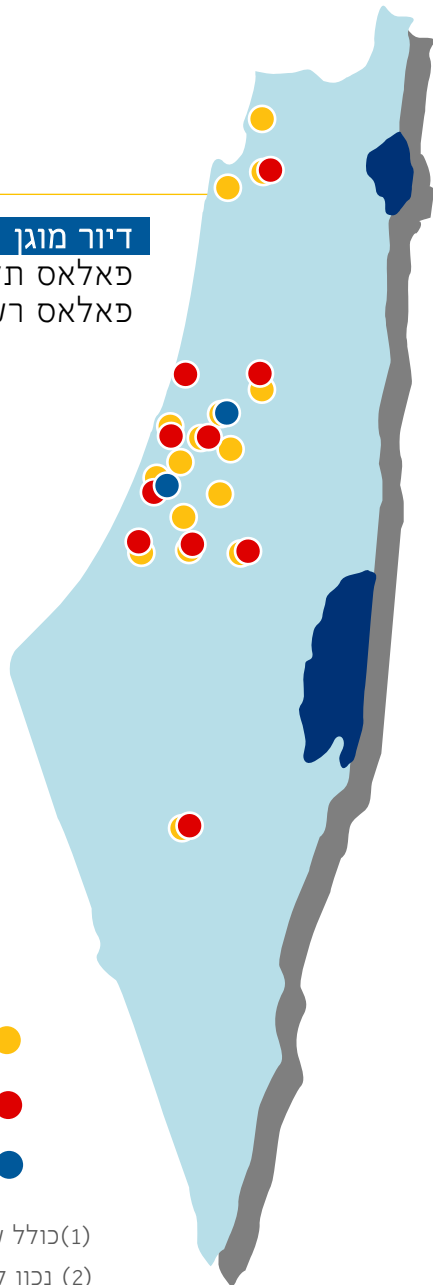
קבוצת עזריאלי

חו"ל

GALLERIA
PLAZA
8 WEST
3Riverway
1Riverway
LEEDS
ASPEN II

דיור מוגן

פאלאס תל אביב
פאלאס רעננה



קניונים

נכסי משרדים

דיור מוגן

(1) כולל שטחי מדיקל בפאלאס תל אביב

(2) נכון ליום 31.3.2017

מפת נכסים מניבים

קניונים ומרכזים מסחריים

קניון עכו	קניון חולון	קניון ירושלים	קניון אילון
קניון קרית אתא	קניון רמלה	קניון מודיעין	קניון הוד השרון
אור יהודה אאוטלט	עזריאלי רעננה	קניון עזריאלי	הרצליה אאוטלט
קניון הנגב	קניון חיפה	מרכז עזריאלי חולון	קניון גבעתיים
קניון ראשונים			

משרדים ואחרים בישראל

קיסריה	מודיעין	גבעתיים
הרצליה	מודיעין מגורים	קרית אתא
מגדלי עזריאלי	פתח תקוה	הנגב
מרכז עזריאלי חולון	ירושלים	ראשונים

17 קניונים 330,000 מ"ר

12 נכסי משרדים 421,000 מ"ר

2 בתי דיור מוגן 55,000 מ"ר⁽¹⁾ 559 יח"ד

7 נכסי משרדים בחו"ל 199,000 מ"ר

סה"כ 1,005,000 מ"ר⁽²⁾

דגשים פיננסיים והתפתחויות ברבעון

דגשים פיננסיים

- NOI - כ-6% גידול לעומת הרבעון המקביל אשתקד.
- Same Property NOI - כ-3% גידול **בנכסים בישראל**.
- FFO - כ-11% גידול לעומת הרבעון המקביל אשתקד.

המשך תנופת פיתוח, השבחה ורכישות

- במהלך הרבעון **השקיעה הקבוצה 255 מיליון ₪** בנדל"ן להשקעה, בייזום, הקמת נכסים חדשים ובשדרוג והשבחת נכסים קיימים.
- במהלך שנת 2016 סכום זה הסתכם בכ-2.5 מיליארד ₪.

דיבידנד

- במאי 2017 החברה חילקה דיבידנד בסך 480 מיליון ₪ (3.96 ש"ח למניה).

מימון

- במהלך הרבעון החברה **גייסה כ-1.365 מיליארד ₪** באמצעות הרחבת שלושת סדרות האג"ח הסחירות של החברה.

גידול בפדיונות קניוני עזריאלי

- במהלך הרבעון הראשון 2017 נרשמו גידולים של **3.3%** בפדיונות הקבוצה לעומת רבעון מקביל אשתקד.





עזריאלי ראשונים
מגדל עסקים
קניון מסחר ובילוי

קבוצת עזריאלי // מרכז עזריאלי ראשונים

עזריאלי ראשונים

שטח קרקע - כ-19 דונם

שטח להשכרה - כ-30,000 מ"ר משרדים
כ-20,000 מ"ר מסחר

עלות בנייה כולל קרקע -
750-760 מיליון ש"ח

הקניון נפתח במרץ 2017, ובאפריל החל
איכלוס שטחי המשרדים.

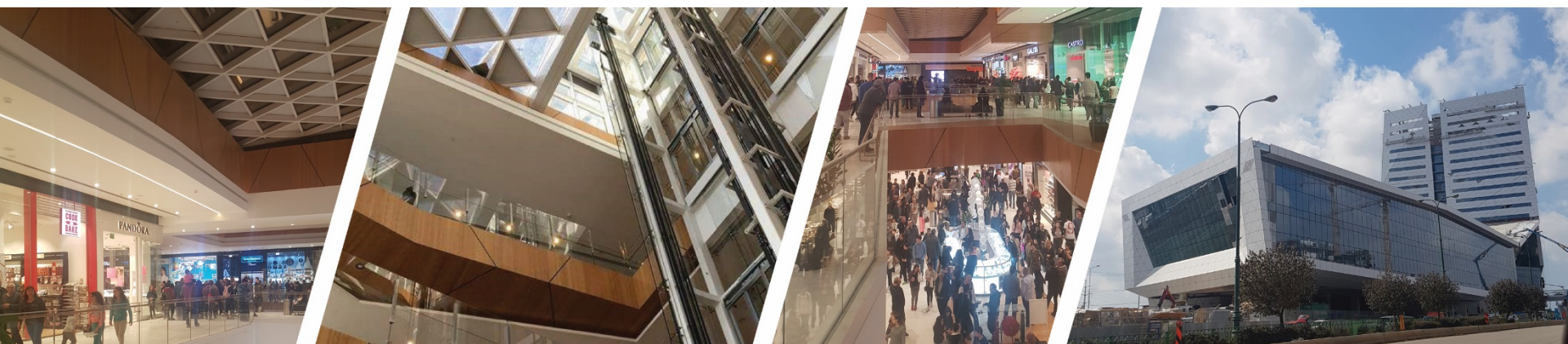
שיווק

הקניון נפתח כשהוא מושכר במלואו וכולל חנויות ראשונות
בארץ למותגים: H&M Home, Foot Locker, Superdry

בערב הפתיחה נכחו 30,000 מבקרים ומאז הפתיחה פקדו את
הקניון כ-15,000 מבקרים ביום במוצא.

במהלך חודשים מרץ-אפריל נרשמו בקניון כדיונות למ"ר מעל
הממוצע הארצי.

שעור ההשכרות בעזריאלי ראשונים עומד על
כ-85% משטח המשרדים (חוזים חתומים + טיוטות בשלבי
חתימה), מתוך זה כ-60% חוזים חתומים.





קבוצת עזריאלי // עזריאלי גיפטקארד

הכרטיס הושק לראשונה בנובמבר 2015.
גיפטקארד הקניונים היחיד בישראל.
נמכר לארגונים ולצרכני קצה באופן דיגיטלי.

מכירות פסח 2017

7.6 מיליון ש"ח בחודש החג
(תוספת פדיונות ומבקרים לקבוצת קניוני עזריאלי)

רשתות שיווק

כרטיס עזריאלי גיפטקארד ניתן למימוש במעל ל-70
רשתות בפריסה ארצית, כולל מגוון מותגים בינלאומיים,
חלקן באופן בלעדי בכרטיס זה.

נכסים בהקמה



קבוצת עזריאלי // תנופת פיתוח



עזריאלי שרונה
תל אביב
כ-129,500 מ"ר



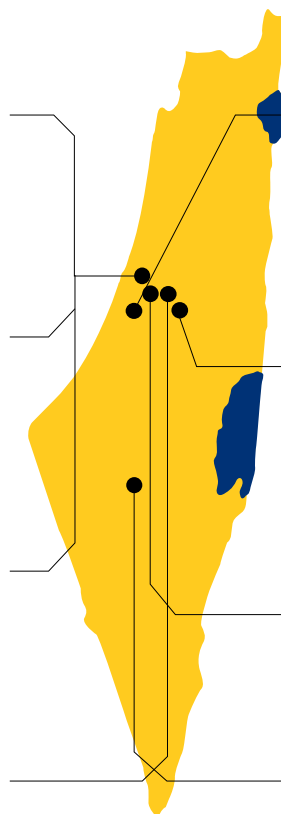
הרחבת מרכז
עזריאלי תל אביב
כ-69,000 מ"ר⁽¹⁾



עזריאלי TOWN
תל-אביב
כ-75,000 מ"ר



פרויקט חולון לודזיה
כ-220,000 מ"ר



דור מוגן פאלאס
ראשון לציון
כ-29,000 מ"ר



דור מוגן פאלאס
מודיעין
כ-35,000 מ"ר



פרויקט חולון המנור
כ-28,000 מ"ר



דור מוגן פאלאס
להבים
כ-44,000 מ"ר



(1) החברה בתהליכי תכנון מתקדמים (שלב ההפקדה) להגדלת זכויות הבניה לכ-147,260 מ"ר ברוטו ובנוסף כ-3,000 מ"ר שטחי מסחר עיקריים תת-קרקעיים

פרויקטים יזמיים // מנוע הצמיחה

שם הנכס	מיקום	שימוש	שטח להשכרה	מועד סיום משוער	עלות בנייה משוערת (כולל קרקע (מלש"ח) (1)
---------	-------	-------	------------	-----------------	---

פרויקטים יזמיים בטווח קצר-בינוני

עזריאלי שרונה	תל אביב	משרדים	118,000	רבעון 3 2017	1,600-1,660
		מסחר	11,500	2018	
עזריאלי TOWN	תל אביב	מסחר, משרדים ומגורים	75,000	2020	1,060-1,110
דיוור מוגן מודיעין	מודיעין	דיוור מוגן	35,000	2018	360-370
דיוור מוגן להבים	להבים	דיוור מוגן	32,000	שלב א- 2019	360-370
			12,000	שלב ב- טרם נקבע	
חולון המנור	חולון	משרדים ומסחר	28,000	2020	220-240
סה"כ			311,500		3,600-3,750

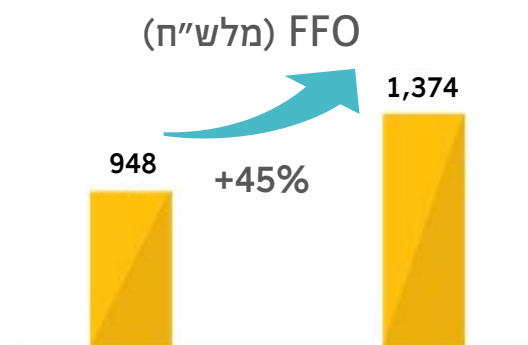
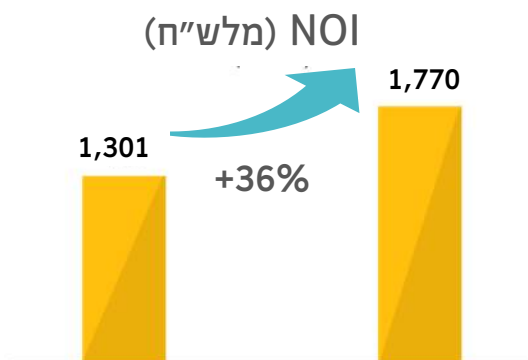
פרויקטים יזמיים בטווח ארוך

הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב	תל אביב	מסחר, משרדים ומגורים	69,000 ⁽²⁾	טרם נקבע	1,000-1,050
קרקע דיוור מוגן ראשון לציון	ראשון לציון	דיוור מוגן ומסחר	29,000	טרם נקבע	390-400
חולון 3 (לודזיה)	חולון	מסחר ומשרדים	220,000	טרם נקבע	טרם נקבע

(1) הנתון משקף עלויות מוערכות שיושקעו ללא היוונים וברמת מעטפת (2) החברה נמצאת בתהליך קידום תב"ע להוספת והגדלת זכויות ושימושים

פרויקטים יזמיים // תרומה צפויה⁽¹⁾ ל-NOI ול-FFO

(מיליון ש"ח)



NOI בפועל לשנת 2016

- 415 תוספת NOI מפרוייקטים יזמיים
- 54 תוספת NOI נכסים קיימים Annualized
- 1,770 NOI צפוי לאחר איכלוס פרוייקטים בפיתוח

FFO בפועל לשנת 2016

- 390 תוספת FFO נגזרת מתזרים
- 36 חיסכון בגין מימון מחדש
- 1,374 FFO צפוי לאחר איכלוס פרוייקטים בייזום ולאחר מימון בחדש

- NOI פרויקטים בייזום כולל את הנכסים הבאים: שרונה, ראשונים, TOWN, פאלאס מודיעין, פאלאס להבים, חולון המנור ואינו כולל את: הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב, פרויקט חולון 3 (לודזייה) וקרקע דיור מוגן ראשונים
- תוספת NOI מנכסים קיימים Annualized, כוללת את הנכסים הבאים: מרכז עזריאלי חולון, פאלאס רעננה ואספן

(1) ההנחות המרכזיות בתחשיבים: אכלוס מלא של הפרוייקטים בפיתוח, מימון מחדש בהתאם לשיעור ריבית 1.5%, שיעור מס של 23%



עזריאלי שרונה

מגדל משרדים
&
קניון יוקרתי

פרויקטים יזמיים // עזריאלי שרונה

עזריאלי שרונה

שטח קרקע - כ-9.4 דונם

שטח להשכרה - 118,000 מ"ר משרדים

11,500 מ"ר מסחר

1,400 מקומות חניה

עלות בנייה משוערת כולל קרקע -

1.6-1.66 מיליארד ש"ח

מועד סיום משוער -

משרדים: Q3/2017

מסחר: 2018

צפי NOI - 200-210 מיליון ש"ח⁽¹⁾

שיווק

שעור ההשכרות במגדל עזריאלי שרונה עומד על כ-95% משטח המשרדים (חוזים חתומים + טיוטות בשלבי חתימה, מתוך זה כ-65% חוזים חתומים). במהלך הרבעון ולאחריו הושכרו כ-13,200 מ"ר.

כמו כן, החברה מעדכנת לראשונה, ביחס לכ-85% משטחי ההשכרה למסחר, נחתמו הסכמי שכירות ו/או הוחלפו טיוטות בשלבים מתקדמים.

(1) NOI משוער המגלם תוספת השקעות ברמת גמר של כ-200 מיליון ש"ח



פרויקטים יזמיים // עזריאלי TOWN

עזריאלי TOWN

שטח קרקע - כ-10 דונם

שטח להשכרה - 50,000 מ"ר משרדים

5,000 מ"ר מסחר

215 יחידות דיור

עלות בנייה משוערת כולל קרקע -

1,060-1,110 מיליון ש"ח

מועד סיום משוער - 2020

שיווק

החברה חתמה על 2 חוזי שכירות משמעותיים,
כ-26,000 מ"ר, למשרד רואי החשבון PWC ולמשרד
עו"ד פישר בכר חן.

התפתחויות

עבודות ההריסה הסתיימו והחלו עבודות חפירה ודיפון.



הדמיה

פרויקטים יזמיים // בית דיור מוגן פאלאס מודיעין

פאלאס מודיעין - דיור מוגן

שטח קרקע - כ-10.5 דונם,
בכניסה לעיר מודיעין על כביש 443

זכויות בנייה - כ-35,000 מ"ר

כ-240 יח"ד + 136 מיטות סיעודיות

עלות בנייה משוערת כולל קרקע -
כ-360-370 מיליון ₪

מועד סיום משוער - 2018



שיווק

למועד פרסום הדוח נחתמו 109 בקשות מוקדמות,
מתוכם 62 חוזים חתומים.

התפתחויות

עבודות השלד לקראת סיום.

פרויקטים יזמיים // בית דיור מוגן פאלאס להבים

פאלאס להבים - דיור מוגן

שטח קרקע - כ-28 דונם, בחלק הדרומי של היישוב להבים, לא רחוק מתחנת הרכבת

זכויות בנייה

שלב א' - כ-32,000 מ"ר

שלב ב' - כ-12,000 מ"ר

כ-350 יח"ד + 36 מיטות סיעודיות

עלות בנייה משוערת כולל קרקע - כ-360-370 מיליון ₪

מועד סיום משוער - שלב א' - 2019

שלב ב' - טרם נקבע

שיווק

למועד פרסום הדוח נחתמו 54 בקשות מוקדמות.

התפתחויות

החלו עבודות דיפון וחפירה.



פרויקטים יזמיים // הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב



קרקע ידיעות אחרונות

שטח קרקע - כ-8.4 דונם

שטח להשכרה - 69,000 מ"ר
כולל כ-10,000 מ"ר מסחר להרחבת קניון
עזריאלי תל אביב

החברה בתהליכי תכנון מתקדמים (דיון
בהתנגדויות) **להגדלת זכויות הבניה לכ-**
147,260 מ"ר ברוטו ובנוסף כ-3,000 מ"ר שטחי
מסחר עיקריים תת-קרקעיים

עלות קרקע -
כ-374 מיליון ₪

עלות בנייה משוערת כולל קרקע -
1-1.05 מיליארד ש"ח

התפתחות

החלו עבודות הכנה ראשונות במתחם, הכוללות הריסה וחפירה.

פרויקטים יזמיים // עזריאלי חולון המנור

מרכז עזריאלי חולון המנור

שטח קרקע - כ- 6.2 דונם

שטח להשכרה - 28,000 מ"ר משרדים ומסחר

עלות בנייה משוערת כולל קרקע -
220-240 מיליון ₪

מועד סיום משוער - 2020

הקרקע נמצאת בצמידות לקרקע לודז'יה חולון
ובסמיכות למרכז עזריאלי חולון.

שיווק

החברה החלה בפעילות לשיווק הבניין.



הדמיה

פרויקטים יזמיים // מרכז עזריאלי חולון - מבט לעתיד

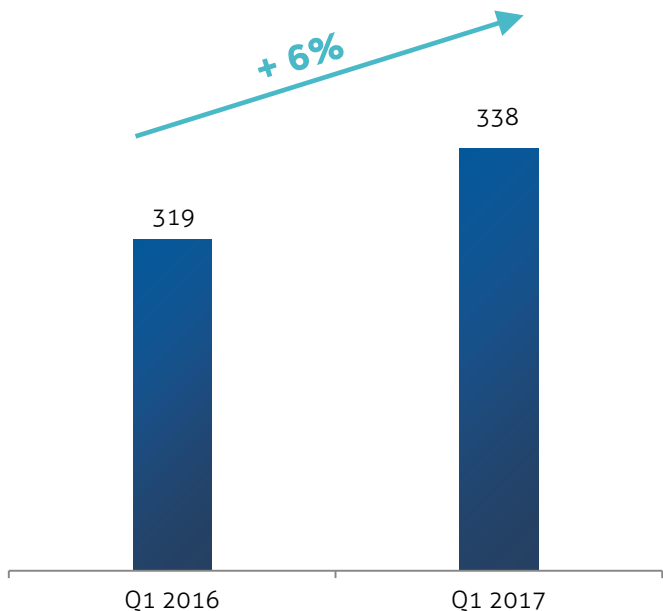


תמצית נתונים פיננסים

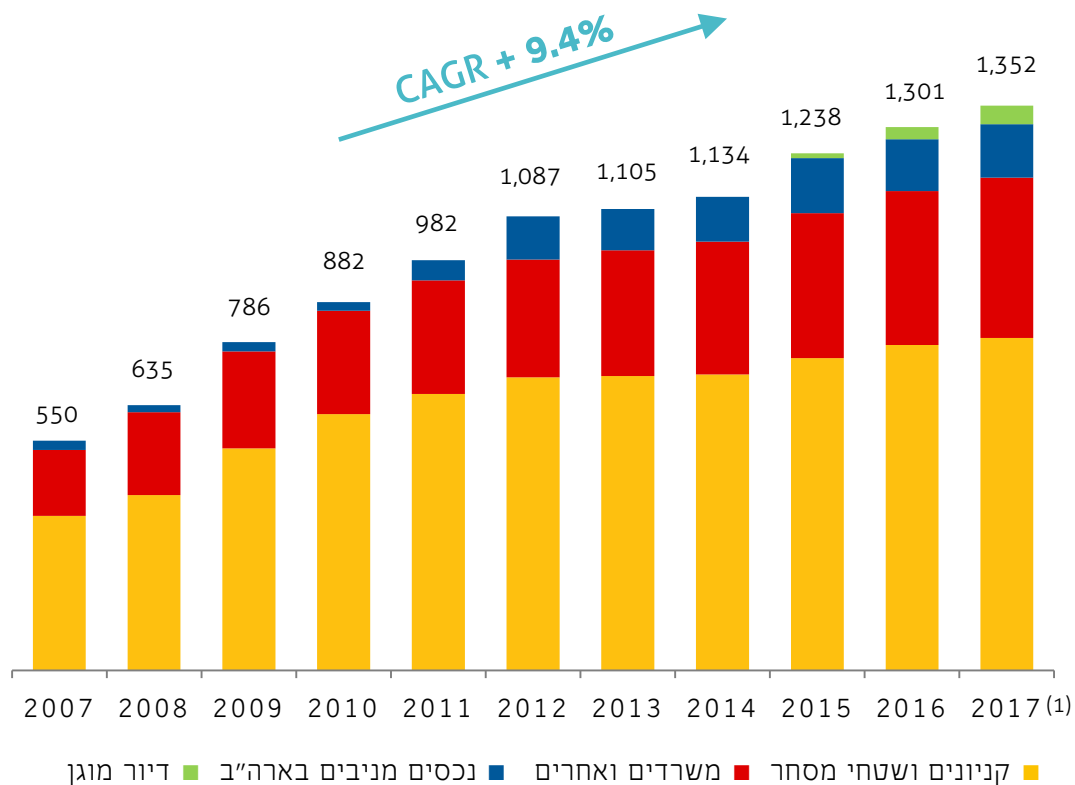


צמיחה מתמשכת ב-NOI

NOI רבעוני (מיליון ש"ח)

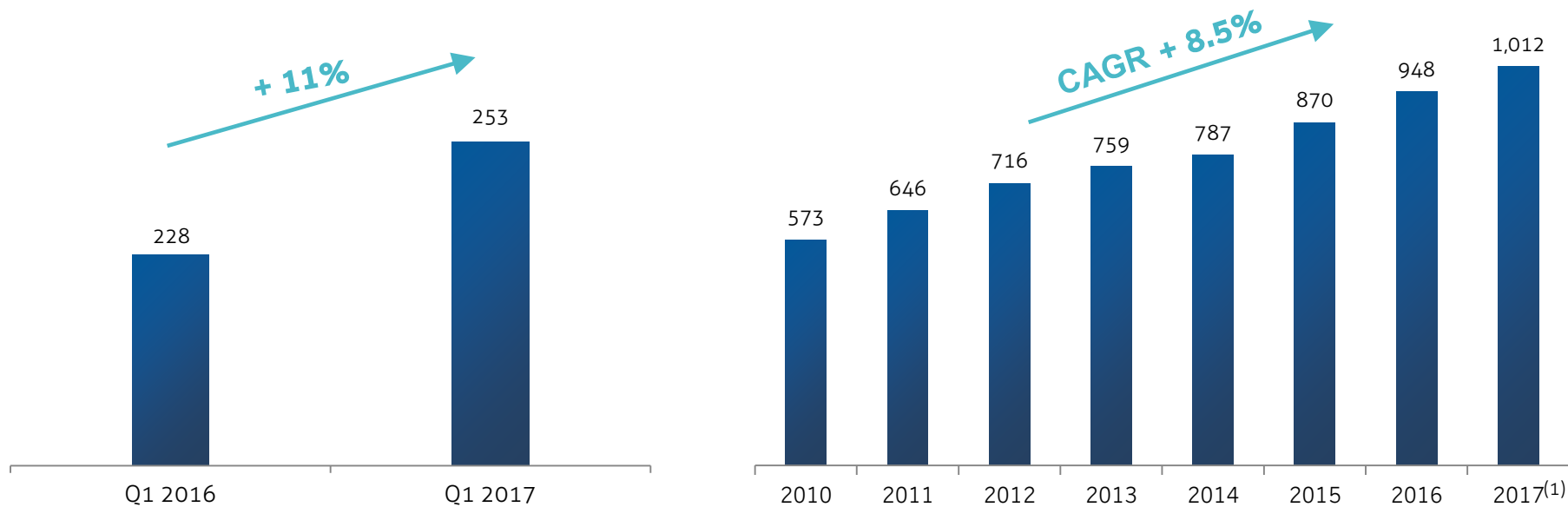


NOI שנתי (מיליון ש"ח)



(1) לפי חישוב: NOI X Q1 4, הנתון אינו מהווה תחזית לשנת 2017

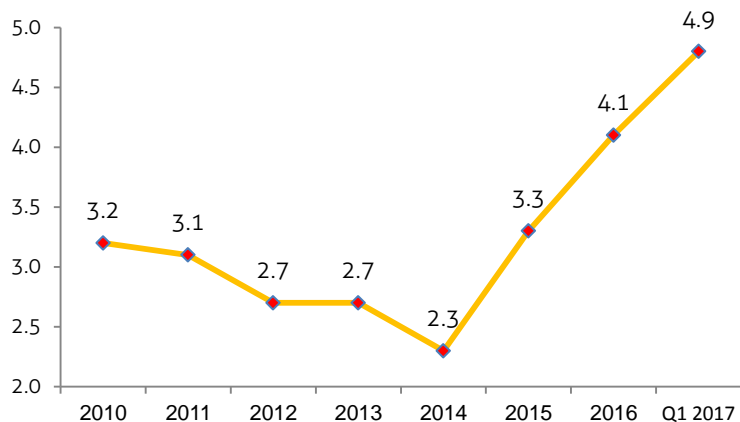
FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן* (מיליון ש"ח)



* לפרטים בדבר אופן חישוב ה-FFO ראה סעיף 1.3.5 בדוח הדירקטוריון
(1) לפי חישוב: FFO Q1 X 4, הנתון אינו מהווה תחזית לשנת 2017

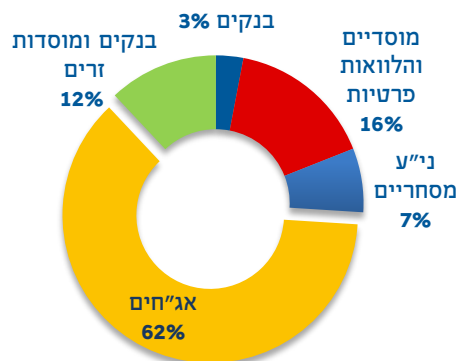
הארכת מח"מ והורדת עלות חוב

הארכת משך חיי חוב ממוצע



פילוח חוב לפי מלווים

חוב בהיקף של 9.07 מיליארד ₪



במהלך הרבעון החברה הגיעו לסיומן הלוואות בישראל בסך 750 מיליון ש"ח בריבית ממוצעת של 4.8%.

במהלך הרבעון החברה ביצעה הרחבת סדרות אג"ח סחירות בהיקף 1.365 מיליארד ש"ח בריבית ממוצעת אפקטיבית של 1.5% ובמח"מ משוקלל 6.2 שנים.

מיחזור החובות מהווה חיסכון בריבית שנתית של כ-25 מיליון ש"ח.

עוצמה פיננסית

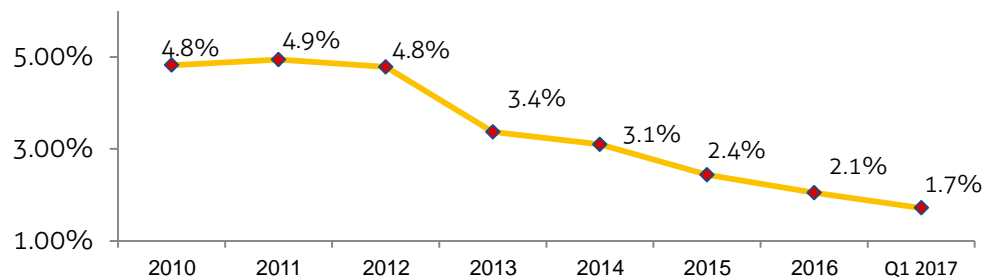
מינוף נמוך - חוב פיננסי נטו למאזן של כ-25%

הון עצמי למאזן - כ-52%

מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ-1,833 מיליון ש"ח

נכסים לא משועבדים בהיקף של כ-19.7 מיליארד ש"ח

הורדת הריבית הממוצעת לאורך השנים

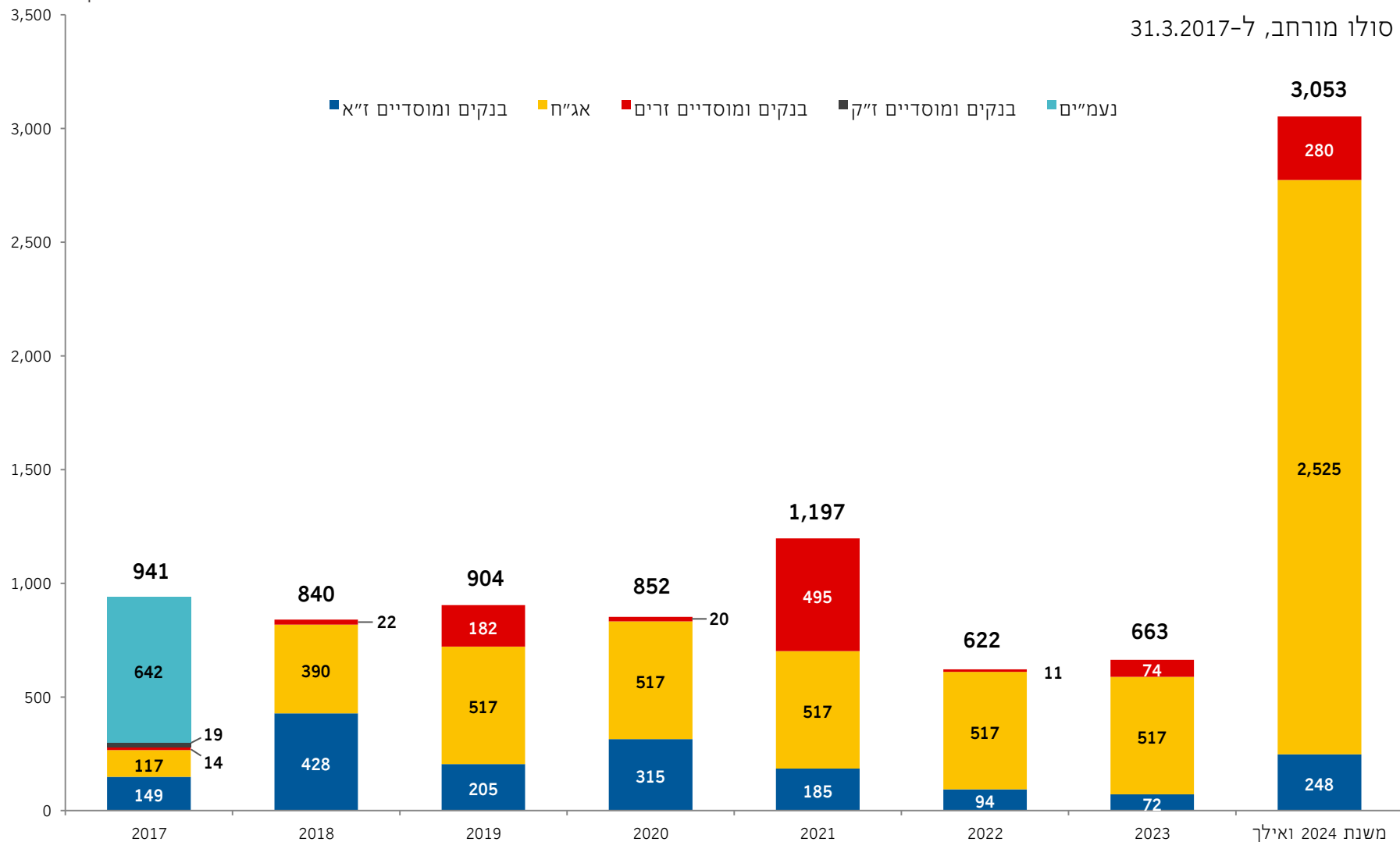




קבוצת עזריאלי

לוח סילוקין (קרון בלבד)

סולו מורחב, ל-31.3.2017



תמצית תוצאות הדוחות הכספיים (סולו מורחב, מיליוני ש"ח)



2016	Q1-2016	Q1-2017	
1,755	422	453	הכנסות שכירות, דמי ניהול והחזקה
1,301	319	338	NOI
	319	326	Same property NOI
948	228	253	FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן ⁽¹⁾
547	268	(12)	שינוי בשווי ערך נדל"ן להשקעה ⁽²⁾
1,808	674	241	רווח נקי, כולל מיעוט ⁽³⁾
1,895	647	182	רווח כולל, מיוחס לבעלי המניות ⁽³⁾

(1) לפרטים בדבר אופן חישוב ה- FFO ראה סעיף 1.3.5 בדוח הדירקטוריון

(2) נטו, לאחר מס 23% (למעט רבעון 1 2016 -25%)

(3) הרווח הנקי המנוטרל (ללא השפעות שיערוכי הנדל"ן, נטו ממס והפחתת שיעור המס), גדל בכ-5% והסתכם בכ- 253 מיליון ש"ח לעומת כ- 242 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. בנטרול השפעות המדד ברבעון זה וברבעון המקביל אשתקד, הרווח הנקי המנוטרל גדל בכ-8%.

תמצית נתונים מאזניים (סולו מורחב, מיליוני ש"ח)

הדמיה



31.12.2016	31.3.2017	
1,281	1,833	מזומנים, ני"ע ופיקדונות
8,627	9,072	חוב פיננסי, ברוטו
7,345	7,240	חוב פיננסי, נטו ⁽¹⁾
26%	25%	חוב פיננסי נטו למאזן
1,625	1,614	נכסים פיננסיים (בעיקר לאומי ולאומי קארד)
23,723	23,846	שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה
15,273	14,976	הון עצמי (ללא מיעוט)
55%	52%	הון עצמי למאזן
28,028	28,685	סך המאזן
125.94	123.49	הון עצמי למניה (ש)
149	147	EPRA NAV למניה (ש) ⁽²⁾

(1) לא כולל נכסים פיננסיים זמינים למכירה.
 (2) לא כולל את מלוא מרכיב הרווח הצפוי בגין הפרויקטים היזמיים.

שיעור היוון ממוצע (CAP RATE) ו-FFO של פעילות הנדל"ן המניב

FFO ברבעון של פעילות הנדל"ן - 253 מיליון ש"ח

מיליון ש"ח

240	רווח נקי לרבעון ראשון לשנת 2017 (מיוחס לבעלי המניות)
(20)	נטרול רווח מגרנית ועזריאלי E-Commerce (כולל הפחתת עודפי עלות)
15	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
22	מסים
(25)	התאמות נוספות
4	בתוספת ריבית ששולמה בגין השקעות ריאליות
17	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים, נטו בניכוי הכנסות מחילוט
253	סה"כ FFO לרבעון הראשון לשנת 2017 המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב

שיעור היוון ממוצע משוקלל - 7.6%

מיליון ש"ח

23,936	סך הנדל"ן להשקעה "סולו מורחב" ליום 31.3.2017
(4,763)	ניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע, נדל"ן בהקמה וזכויות בניה שטרם נוצלו
19,173	סה"כ נכסי נדל"ן מניבים
327	NOI בפועל Q1/2017 ⁽¹⁾
38	תוספת ל-NOI רבעוני עתידי
365	סה"כ NOI Q1/2017 מתוקנן
1,460	NOI שנתי פרופורמה
7.6%	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (cap rate) כולל שטחים פנויים

(1) לא כולל דיור מוגן, מאחר ושיעור ההיוון של נכסי דיור מוגן נגזר ממדד ה-FFO ולא ה-NOI.

סיכום - מובילות, חדשנות ועוצמה



המשך צמיחה בפרמטרים העיקריים בתחום הליבה (FFO, NOI).

תפוסה גבוהה לאורך זמן.

עוצמה וחוסן פיננסי יוצא דופן.



מנועי צמיחה משמעותיים:

- גידול פנימי.
- ייזום ופיתוח נכסים חדשים.
- רכישת נכסים מניבים וקרקעות לייזום עתידי.
- תחומי פעילות חדשים בתחום הנדל"ן (דיור מוגן) וכניסה לתחום המסחר הדיגיטלי.

רוב פעילות החברה בישראל.

