



מצגת לשיחת אנליסטים

31.03.2013 — דוחות כספיים

23.05.2013



קבוצת עזריאלי

AZRIELI



Disclaimer

- המידע הכלול במצגת זו הינו תמצית בלבד ואינו ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה, ואינו מחליף עיון בדוח התקופתי לשנת 2012, בדוח הרבעוני ליום 31 במרס 2013, 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 או דיוק המידע, והיא לא תישא באחריות לנזקים ו/או להפסדים כלשהם העלולים להיגרם כתוצאה מהשימוש במידע.
- 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, שווי החזקות הקבוצה, 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. 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.
- הנתונים הפיננסיים במצגת המיוחסים לדוח סולו מורחב אינם מבוקרים ואינם סקורים ע"י רואי החשבון של החברה - בדוח סולו מורחב מוצגים תמצית נתוני דוחות החברה המאוחדים לפי כללי IFRS למעט השקעת החברה בגרנית הכרמל אשר מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני חלף איחוד נתוניה 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 הדירקטוריון בדוח הדירקטוריון ליום 31 במרס 2013, סעיפים 1.1.5 ו-1.1.6 לרבות דרכי החישוב וההנחות שבבסיסן.
- 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 בתום לב ועל פי ניסיון העבר והידע המקצועי שצברה החברה. 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.

קבוצת עזריאלי - כרטיס ביקור

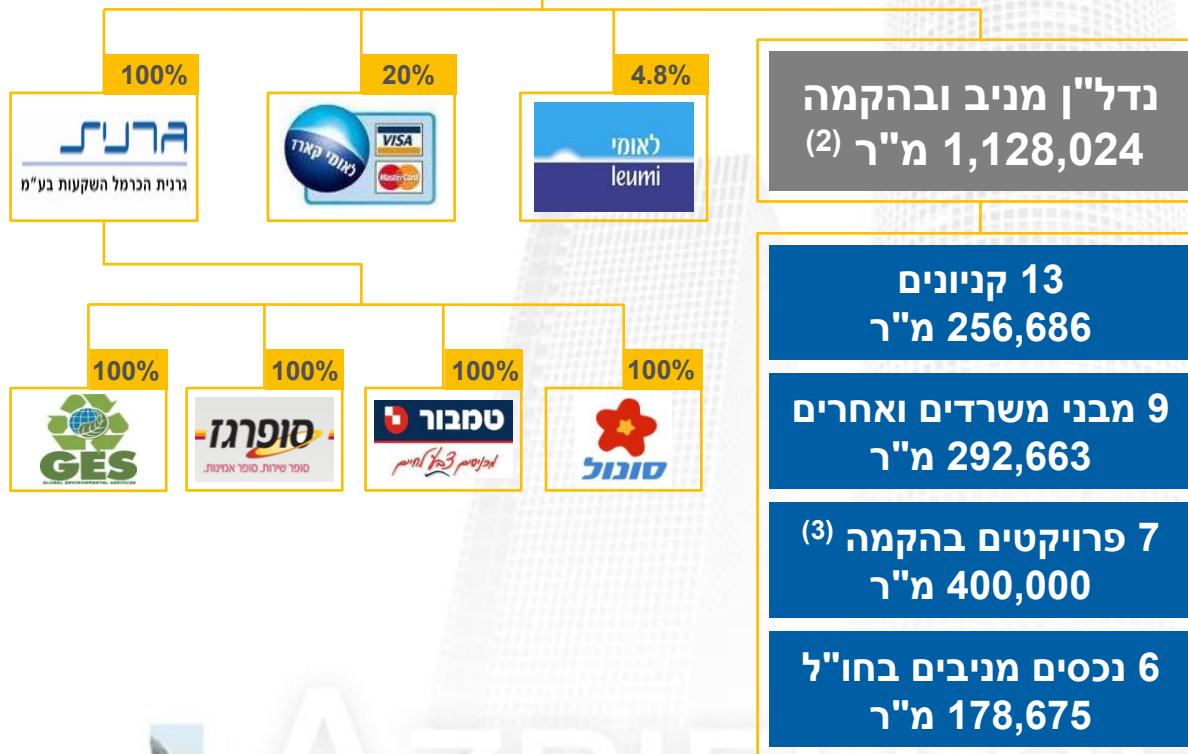


- חברה ציבורית הנסחרת בבורסה הישראלית (ת"א 25, ת"א 100 ונדל"ן 15).
- החברה הישראלית היחידה הנכללת במדד EPRA.
- שווי שוק - כ-12.4 מיליארד ₪⁽¹⁾.
- בבעלות החברה נכסים מניבים בשטח כולל להשכרה של כ-728,000 מ"ר, ובנוסף כ-400,000 מ"ר בהקמה (במאחד).
- שיעור התפוסה הממוצע בישראל עומד על קרוב ל-100%.
- כ-90% משווי הנדל"ן המניב להשקעה ובהקמה (במאחד) מיוחס לנדל"ן בישראל.
- שווי נדל"ן להשקעה ובהקמה כ-16 מיליארד ₪.
- שווי נכסים לא משועבדים בהיקף של כ-10.4 מיליארד ₪.
- הון עצמי (המיוחס לבעלי המניות) - כ-11.8 מיליארד ₪⁽²⁾.
- שיעור מינוף (סולו מורחב) של כ-22% בלבד, והון עצמי למאזן של כ-62%.
- אגרות החוב של החברה מדורגות AA/Stable ע"י מעלות ו-Aa2 ע"י מדרוג.

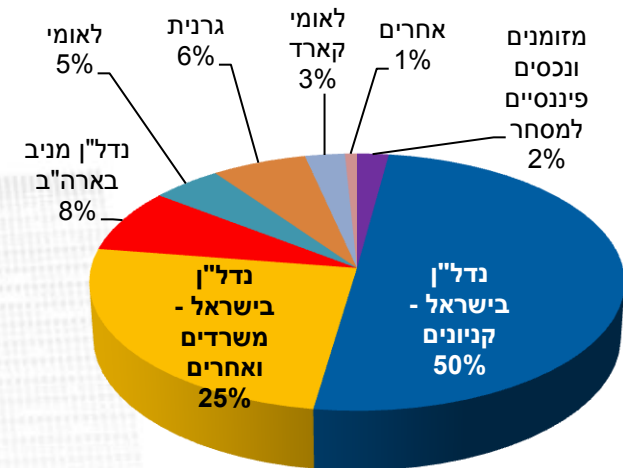
קבוצת עזריאלי - מבנה החזקות



קבוצת עזריאלי



פילוח נכסים לפי שווי בספרים (סולו מורחב) (1)



קבוצת עזריאלי - תחום הנדל"ן



פעילות הנדל"ן (1)

נכסים מניבים בחו"ל GLA - 178,675

Houston, Texas

- Galleria 90%
- Plaza 100%
- Northchase 100%
- One Riverway 33%
- Three Riverway 45%

Leeds, United Kingdom

- Southern House 100%

פרויקטים בהקמה GLA - 400,000

- מרכז עזריאלי שרונה
- רמלה
- ראשונים
- חולון (83%)
- איילון - קומה 11
- קרית אתא - שלב ב'
- מתחם קופ"ח כללית

משרדים ואחרים GLA - 292,663

- מגדלי עזריאלי, ת"א
- הרצליה
- ירושלים
- מודיעין (משרדים ומגורים)
- באר שבע
- גבעתיים
- קיסריה
- פתח תקווה

קניונים קיימים GLA - 256,686



דגשים פיננסיים לרבעון הראשון לשנת 2013

(סולו מורחב)



כ-3% גידול ב-NOI

- **NOI** בסך של כ-277 מלש"ח, לעומת כ-269 מלש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
- גידול בשיעור של כ-3%.
- הגידול נבע הן מגידול פנימי בהכנסות משכר הדירה (same property NOI), והן מרכישת חלק השותפים בנכס בפתח תקווה.

כ-3% גידול ב- same property NOI

- עלייה בשיעור של כ-3% ב-**same property NOI** לעומת הרבעון המקביל אשתקד.
- הגידול מיוחס בעיקר לעלייה בהכנסות משכר דירה ולגידול בשיעור התפוסה.

כ-5% גידול ב-FFO של פעילות הנדל"ן

- **FFO** בסך של כ-182 מלש"ח לעומת כ-174 מלש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
- גידול בשיעור של כ-5%.
- הגידול מיוחס בעיקר לרכישת נכסים חדשים וגידול ב-Same property NOI.

הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות הסתכם בכ-185 מלש"ח

- **רווח נקי** של כ-189 מלש"ח, לעומת רווח נקי של כ-198 מלש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
- **רווח נקי (מיוחס לבעלי המניות)** של כ-185 מלש"ח, לעומת רווח נקי של כ-184 מלש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

דיבידנד

- החברה חילקה באפריל 2013 **דיבידנד בסך 265 מלש"ח** (2.19 ₪ למניה) לעומת דיבידנד בסך 240 מלש"ח אשתקד.

דגשים לרבעון הראשון לשנת 2013



התקדמות בפרויקטים היזמיים

- **מרכז עזריאלי שרונה:** נמשכות עבודות חפירה ודיפון ובניית המרתפים.
- **מרכז עזריאלי חולון:** שלבים מתקדמים של עבודות הקמת השלב הראשון.
- **קניון עזריאלי רמלה:** עבודות הבנייה בשלב מתקדם.
- **פרויקט עזריאלי ראשונים:** החלו עבודות חפירה ודיפון.
- **קניון איילון קומה שנייה:** החברה נערכת לתחילת הבנייה.

המשך תנופת פיתוח השבחה ורכישות

- ברבעון הראשון לשנת 2013 השקיעה הקבוצה כ-145 מלש"ח בנכסים חדשים, בנכסים בפיתוח ובהשבחת נכסים קיימים.
- בשנת 2012 הסתכמו השקעות הקבוצה בנדל"ן בכ-837 מלש"ח.

שיעור תפוסה (1)

- שיעור התפוסה במגזר הקניונים ומרכזי המסחר בישראל קרוב ל-100%.
- שיעור התפוסה במגזר המשרדים ואחרים בישראל קרוב ל-100%.
- שיעור התפוסה במגזר הנכסים המניבים בארה"ב הינו כ-89%.

המשך גידול בפדיונות בקניונים (2)

- ב-1-3/2013 נרשמה עלייה של אחוזים בודדים בפדיונות בקניוני קבוצת עזריאלי לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

לאחר תאריך המאזן – הסכם לרכישת קרקע של ידיעות אחרונות, ת"א

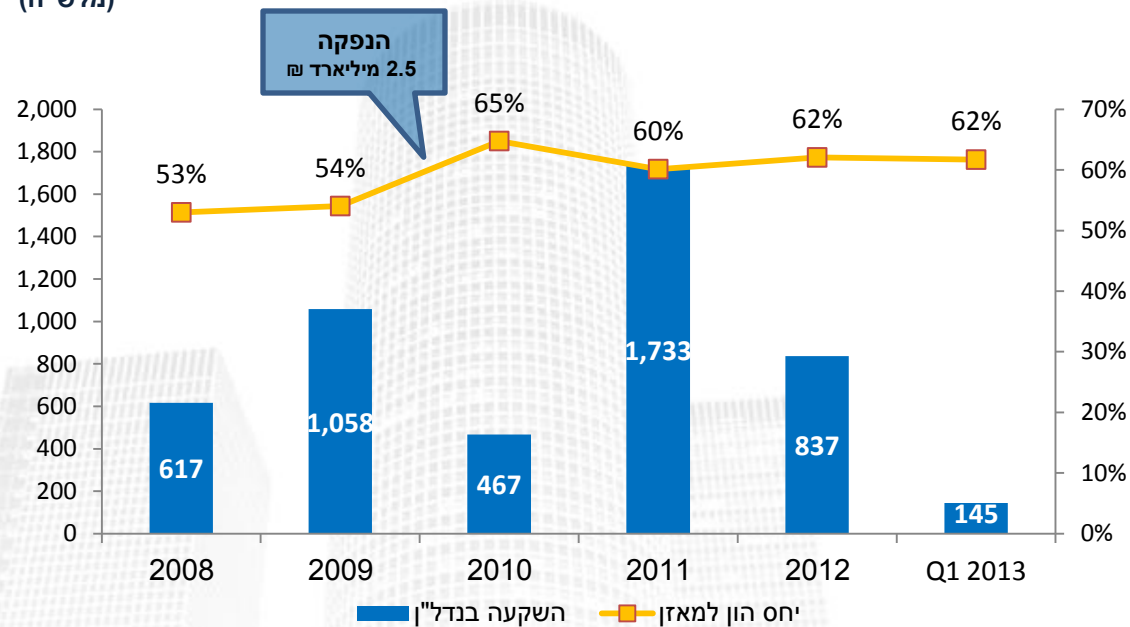
- במאי 2013 חתמה הקבוצה על הסכם לרכישת קרקע של ידיעות אחרונות בסמוך למרכז עזריאלי בת"א, בתמורה לסך של 374 מלש"ח.
- על הקרקע יוקם פרויקט בהיקף של 69,000 מ"ר שטחים להשכרה ולמכירה.
- מסירת החזקה בקרקע צפויה ל-31.3.2016 כאשר למוכרת זכות להקדים את המסירה ל-31.12.2014.

פיתוח מאסיבי ורכישות לצד שמירה על איתנות פיננסית יוצאת דופן



השקעה בנדל"ן
(מלש"ח)

יחס הון למאזן ⁽¹⁾





קבוצת עזריאלי - תנופת פיתוח

שטח להשכרה בבנייה כ-400,000 מ"ר⁽¹⁾, בהשקעה כוללת של כ-4.2-4.4 מיליארד ₪



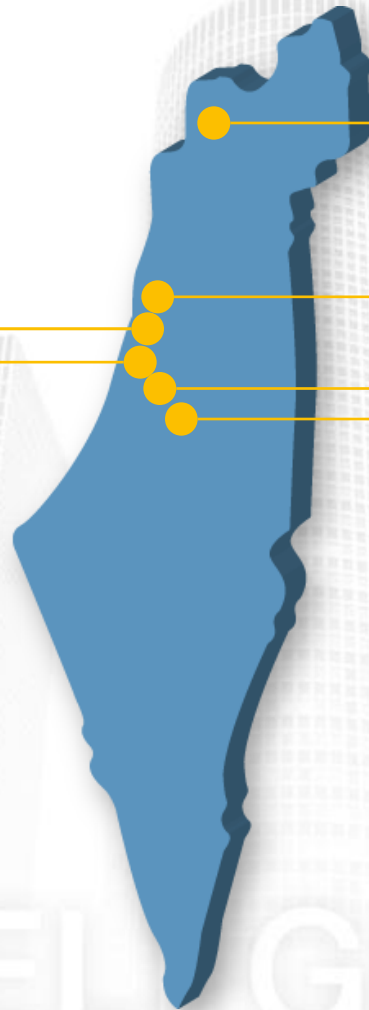
מרכז עזריאלי שרונה
תל-אביב
כ-121,500 מ"ר



מרכז קופת חולים כללית
תל-אביב
כ-75,000 מ"ר



מרכז עזריאלי חולון
כ-120,000 מ"ר



עזריאלי קרית אתא
(שלב ב')
כ-4,000 מ"ר



קניון עזריאלי איילון
(קומה נוספת)
כ-9,500 מ"ר



עזריאלי ראשונים
כ-48,000 מ"ר



קניון עזריאלי רמלה
כ-22,000 מ"ר





פרויקטים יזמיים – מנוע הצמיחה העתידי

שם הנכס	% החזקה	שימוש	מ"ר להשכרה	מועד סיום משוער	שווי ספרים 31.03.2013	עלות השלמה משוערת (מלש"ח)
מרכז עזריאלי שרונה, ת"א	100%	משרדים+מסחרי	121,500	2016	624	870-915
עזריאלי קרית אתא - שלב ב'	100%	משרדים+מסחרי	4,000	2013	5	34-44
קניון עזריאלי איילון - קומה נוספת	100%	מסחרי	9,500	שנה וחצי מתחילת הבניה	6	120-150
עזריאלי ראשונים	100%	מסחרי + משרדים	48,000	2015	109	470-500
מרכז עזריאלי חולון (1)	83%	משרדים מסחרי	115,000 5,000	שלב א' - 2013 שלב א' - 2014 שלב ב' - 2016	342	295-330
קניון עזריאלי רמלה	100%	מסחרי	22,000	2014	137	200-220
פרויקט קופת חולים כללית	100%	מסחרי + משרדים + מגורים	75,000	טרם נקבע	49	902-1,002
סה"כ			400,000		1,272	2,891 – 3,161
סה"כ שווי בספרים בתוספת עלות להשלמה משוערת						4,163 – 4,433



פרויקטים יזמיים עיקריים



קניון עזריאלי רמתחם

- שיעור החזקה: 100%
- שטח להשכרה: 22,000 מ"ר
- סטטוס: בבנייה.
- מועד השלמה משוער: 2014



פרויקט עזריאלי ראשונים

- שיעור החזקה: 100%
- שטח להשכרה: 48,000 מ"ר
- סטטוס: החלו עבודות חפירה ודיפון ובניית המרתפים.
- מועד השלמה משוער: 2015



מרכז עזריאלי חולון

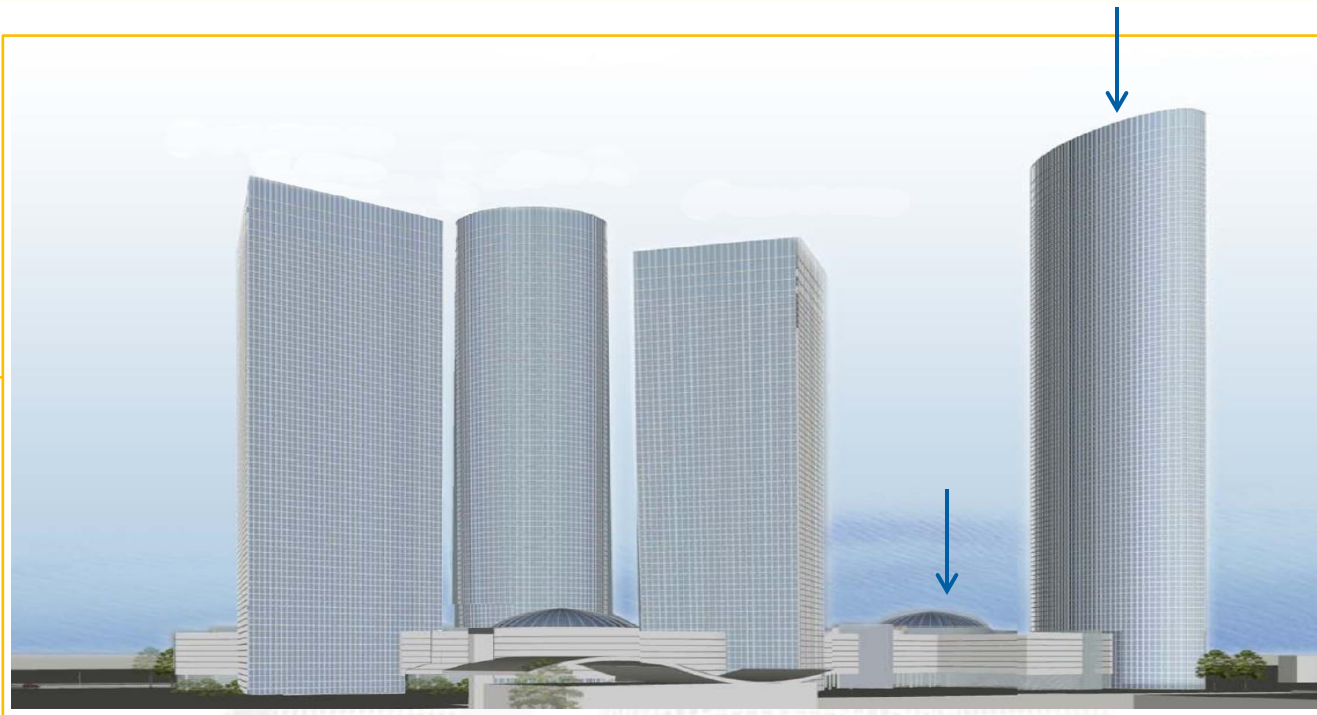
- שיעור החזקה: 83%
- שטח להשכרה: 120,000 מ"ר
- סטטוס: בבנייה. בעיצומו של שיווק הפרויקט.
- מועד השלמה משוער: 2013-2016



מרכז עזריאלי שרונה

- שיעור החזקה: 100%
- שטח להשכרה: 121,500 מ"ר
- סטטוס: החלו עבודות חפירה ודיפון ובניית המרתפים.
- מועד השלמה משוער: 2016

חתימה על הסכם לרכישת בית ידיעות אחרונות בסמוך למרכז עזריאלי בדרך מנחם בגין, ת"א

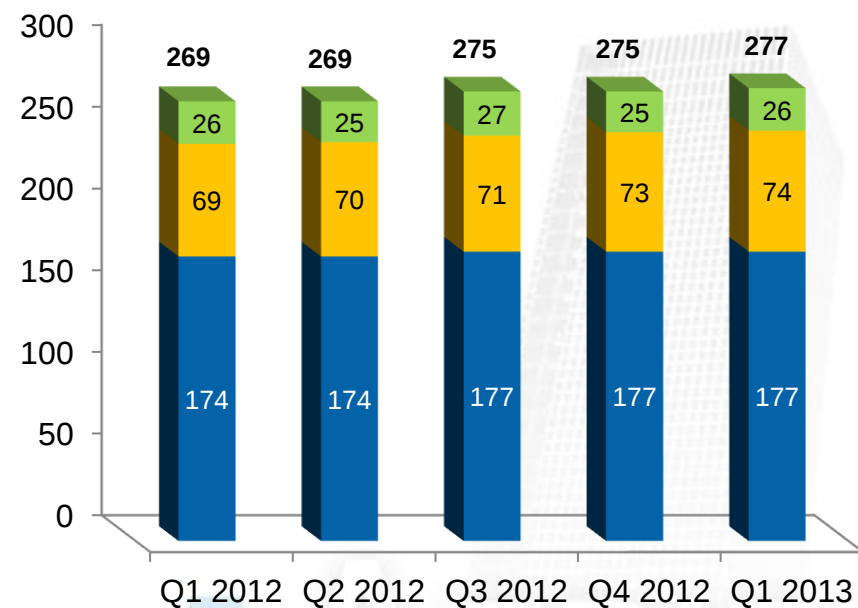


- שיעור החזקה בפרויקט – 100%.
- עלות הקרקע – כ-374 מלש"ח.
- עלות בנייה משוערת – כ-600 מלש"ח.
- מועד קבלת חזקה – 2015-2016.
- שטחים להשכרה ולמכירה ⁽¹⁾ – 69,000 מ"ר
- ✓ משרדים כ-29,000 מ"ר
- ✓ מסחרי כ-10,000 מ"ר
- ✓ בנוסף כ-30,000 מ"ר מגורים (כ-370 יח"ד).

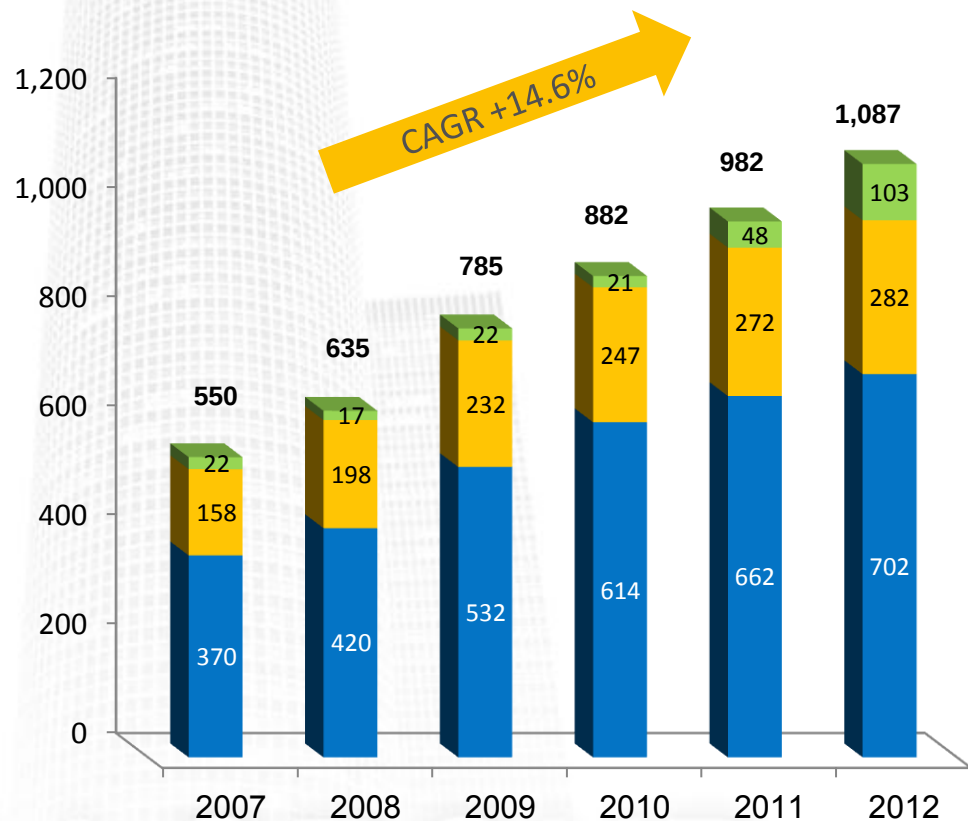
צמיחה מתמשכת ב-NOI (מלש"ח)



NOI רבעוני



NOI שנתי

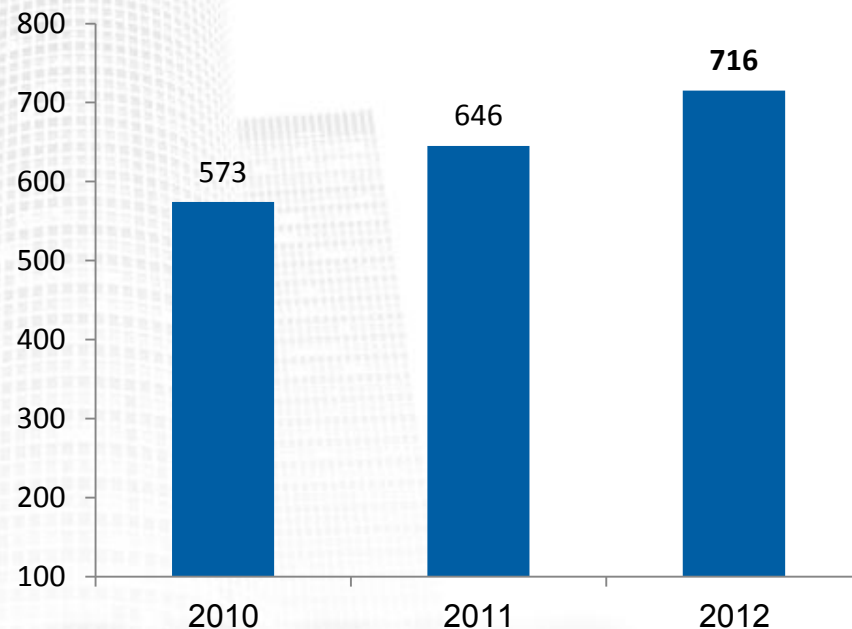
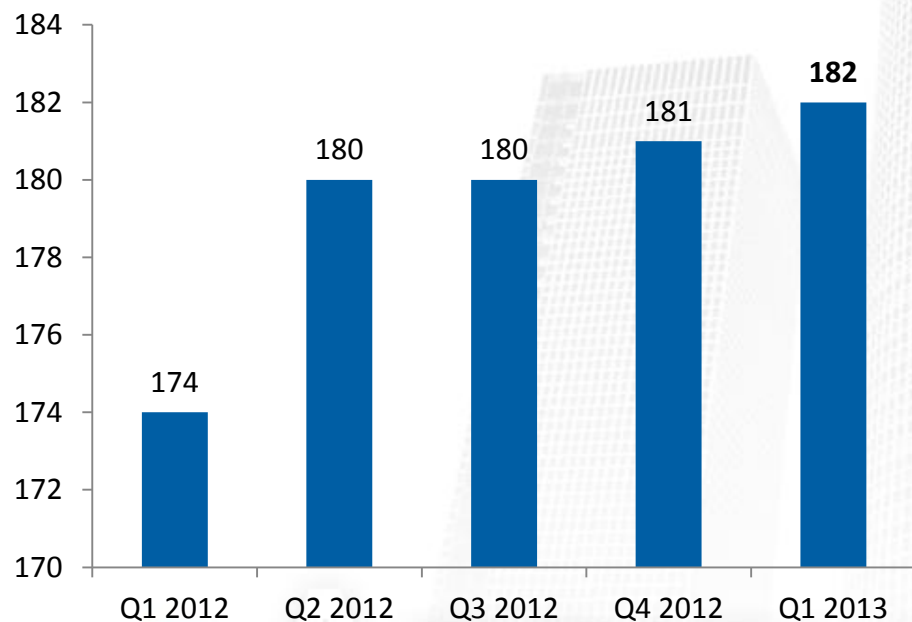


- קניונים ושטחי מסחר
- משרדים ואחרים
- נכסים מניבים בארה"ב

צמיחה מתמשכת ב-FFO (מלש"ח)



FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן



תמצית תוצאות הדוחות הכספיים

(סולו מורחב)



מלש"ח	1-3/2013	1-3/2012	2012
הכנסות שכירות, דמי ניהול והחזקה	352	341	1,399
NOI	277	269	1,087
Same property NOI	276	269	--
FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן	182	174	716
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ⁽¹⁾	(7)	(6)	236
רווח נקי, כולל מיעוט	189	198	986
רווח נקי, מיוחס לבעלי המניות	185	184	939
רווח כולל, מיוחס לבעלי המניות	180	218	1,060



AZRIELI GROUP

תמצית נתונים מאזניים

(סולו מורחב)



מלש"ח	31.03.2013	31.12.2012
מזומנים, ני"ע ופיקדונות	408	533
חוב פיננסי, ברוטו	4,591	4,800
חוב פיננסי, נטו ⁽¹⁾	4,182	4,267
נכסים פיננסיים זמינים למכירה	1,424	1,414
שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה	15,957	15,865
הון עצמי (ללא מיעוט)	11,790	11,875
הון עצמי למאזן	62%	62%
סך המאזן	19,225	19,248
הון עצמי למניה	97.2	97.9
EPRA NAV למניה (נ"פ) ⁽²⁾	117	118



AZRIELI GROUP

שיעור היוון ממוצע (cap rate) ותשואת FFO של פעילות הנדל"ן המניב



תשואת FFO של פעילות הנדל"ן – 8.9%

מלש"ח	
185	רווח נקי לרבעון הראשון של שנת 2013 (מיוחס לבעלי המניות)
(31)	בנטרול סעיפים המיוחסים לגרנית
28	התאמות נוספות
182	סה"כ FFO רבעוני המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב
728	FFO שנתי פרופורמה - נדל"ן מניב
12,491	שווי החברה בבורסה ⁽¹⁾
(408)	בניכוי שווי מזומנים וני"ע סחירים ⁽²⁾
(2,644)	בניכוי שווי החזקות ריאליות
(1,299)	בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה ⁽²⁾
8,140	שווי שוק המיוחס לנדל"ן בלבד
8.9%	תשואת FFO נדל"ן מניב - שנתי

שיעור היוון ממוצע משוקלל – 7.7%

מלש"ח	
16,014	סך הנדל"ן להשקעה "סולו מורחב" ליום 31.03.2013
(1,299)	בניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע, נדל"ן בהקמה וזכויות בניה שטרם נוצלו
14,715	סה"כ נכסי נדל"ן מניבים
277	NOI בפועל Q1/2013
6	תוספת ל-NOI רבעוני עתידי
283	סה"כ NOI רבעון רביעי מתוקנן
1,131	NOI שנתי פרופורמה
7.7%	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (cap rate) כולל שטחים פנויים

מבנה חוב ודירוג⁽¹⁾ (מלש"ח)



שיעור מסך החוב ברוטו	סכום הקרן	
38%	1,744 ⁽²⁾	עד 1 שנה
45%	2,077	1-4 שנים
17%	770	5-10 שנים
-----	-----	
100%	4,591	סה"כ ל-31.03.2013

שיעור ריבית ממוצע	סכום הקרן	
5.03%	3,191 ⁽²⁾	צמוד מדד
2.69%	479	שקלי
5.18%	898	צמוד \$
2.225%	23	צמוד ליש"ט
-----	-----	
4.80%	4,591	סה"כ ל-31.03.2013

Upside

עוצמה פיננסית

- מינוף נמוך – חוב פיננסי נטו למאזן בשיעור של כ-22%.
- הון עצמי למאזן – כ-62%.
- מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ-408 מלש"ח.
- נכסים לא משועבדים בהיקף של כ-10.4 מיליארד ₪.
- הלוואות בנקאיות – כ-3.2 מיליארד ₪.
- אג"ח ונע"מים – כ-1.4 מיליארד ₪.
- מח"מ ממוצע – כ-2.55 שנים.

דירוג

- קבוצת עזריאלי - S&P מעלות - AA / Stable
- Aa2 / Stable - מדרוג/Moody's
- קניית השלום - Aa2 / Stable - מדרוג/Moody's

החזקות שאינן בליבת הפעילות של הקבוצה



גרנית (100%) – ברבעון הראשון לשנת 2013 חלק החברה בתוצאות מגזר גרנית הסתכם בכ-34 מלש"ח לעומת כ-16 מלש"ח ברבעון המקביל אשתקד.



בנק לאומי (כ-4.8%) – ברבעון הראשון לשנת 2013 עלה מחיר המניה בבורסה בת"א בכ-1%, עלייה בשווי ההחזקה בבנק של כ-8 מלש"ח, לאחר מס. שווי החזקת הקבוצה בבנק נכון ליום 31.03.2013 הינו כ-906 מלש"ח.



לאומי קארד (20%) – שווי ההחזקה בדוחות ליום 31.03.2013 עומד על כ-514 מלש"ח, בדומה לשווי של 514 מלש"ח ב-31.12.2012. בהתאם למעריך שווי חיצוני ליום 31.12.2012. בתקופת הדוח קיבלה החברה דיבידנד בסך 6 מליון ש"ח מלאומי קארד. עלות המניות (מתואמת דיבידנד) הינה כ-344 מלש"ח.





סיכום - מובילות, חדשנות ועוצמה



- המשך צמיחה בפרמטרים העיקריים בתחום הליבה (NOI, FFO...).
- גידול בפדיון בקניונים.
- תפוסה גבוהה לאורך זמן.
- עוצמה וחוסן פיננסי יוצא דופן.
- מנועי צמיחה משמעותיים:
 1. גידול פנימי.
 2. ייזום ופיתוח נכסים חדשים.
 3. רכישת נכסים מניבים וקרקעות לייזום עתידי.
- רוב פעילות החברה בישראל.