



קבוצת עזריאלי

מצגת שוק ההון

31.12.2024

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, קבלת ההיתרים הנדרשים להקמתם, 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 בדצמבר 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 2024, דיווחיה השוטפים של החברה ובמצגות שפרסמה, כפי שדווחו לרשות ניירות ערך באמצעות אתר ההפצה של המג"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, 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.

חברת הנדל"ן הגדולה בישראל

נסחרת בשוק ההון
מאז 2010
30.1% מהון המניות מוחזק
בידי הציבור

כ-81%
משווי הנדל"ן המניב להשקעה
ובהקמה (במאוחד)
מיוחס לנדל"ן בישראל

שיעור התפוסה הממוצע
בישראל עומד על
כ-98%⁽¹⁾

מניית החברה
נכללת במדדי
EPRA

דירוג
S&P ilAA+ - מעלות
Aa1.il מדרוג - Moody's
שיעור מינוף⁽²⁾ של כ-34% בלבד,
והון עצמי למאזן של 41%

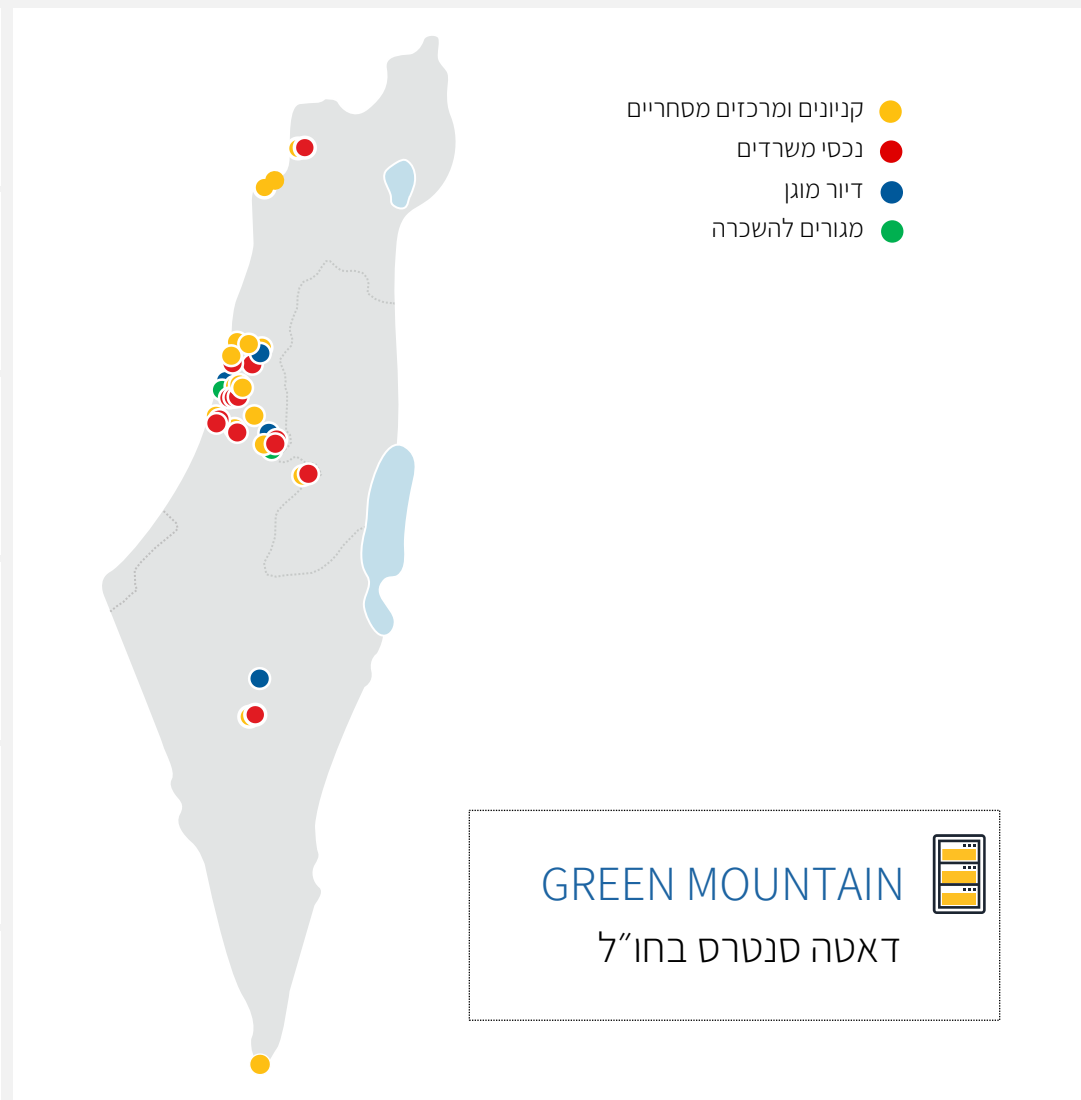
נכללת בכל המדדים המובילים
ת"א 35, ת"א 125,
ת"א נדל"ן

בבעלות החברה נכסים מניבים
בשטח כולל להשכרה של כ-1,428,000 מ"ר⁽³⁾
ובנוסף, בישראל קיימים 9 פרויקטים בהקמה ותכנון ו-4 פרויקטים של הרחבה
והשבחה.

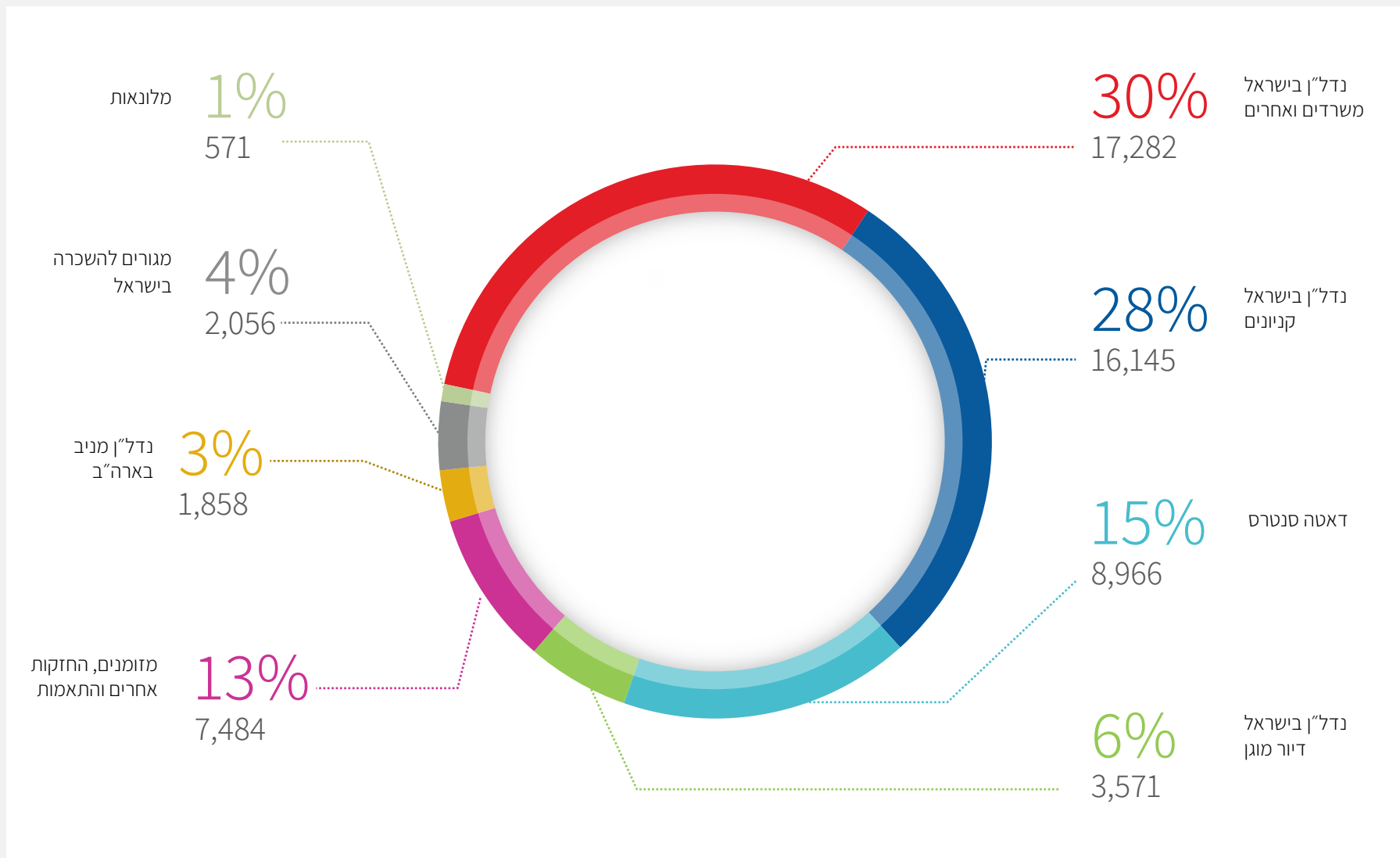


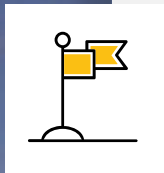
(1) לא כולל נכסים שבנייתם הושלמה ונמצאים בשלבי אכלוס לראשונה. (2) חוב פיננסי נטו (בניכוי מניות בנק לאומי) למאזן. (3) לא כולל חוות שרתים.

379,000 מ"ר	23 קניונים ומרכזים מסחריים	
655,000 מ"ר	17 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	
1,428,000 מ"ר ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	סה"כ	



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





דגשים פיננסיים

- Same Property NOI - גידול של כ-8% לעומת שנת 2023
- ה-NOI בשנת 2024 הסתכם בכ-2,302 מיליון ש"ח, גידול של כ-9% לעומת שנת 2023, העלייה נובעת בעיקר בשל הגידול בשכר דירה במגזרי הקניונים, המשרדים וה-Data Centers. בנטרול הנחות שניתנו בגין מתווה המלחמה בשנת 2023, בסך של כ-35 מיליון ש"ח, העלייה ב-NOI הסתכמה לכ-7% ביחס לשנה קודמת.
- FFO⁽¹⁾ (גישת ההנהלה) - הסתכם בכ-1,709 מיליון ש"ח בשנת 2024 לעומת 1,481 מיליון ש"ח בשנת 2023, גידול של כ-15%. בנטרול תחום הדיור המוגן הסתכם בכ-1,590 מיליון ש"ח, לעומת כ-1,378 מיליון ש"ח, גידול של כ-15% לעומת שנת 2023. הגידול נובע בעיקר מעליה ב-NOI במגזרי הקניונים, המשרדים וה-Data Centers.

יזום, השבחות והשקעות

- במהלך הרבעון השקיעה הקבוצה כ-0.5 מיליארד ש"ח ברכישת קרקעות לפיתוח, נדל"ן להשקעה, השבחת נכסים קיימים ופיתוח נכסים חדשים בשנת 2024 ההשקעה הסתכמה בכ-3.1 מיליארד ש"ח.

דיבידנד

- החברה הכריזה כי תחלק במאי 2025 דיבידנד בהיקף של 800 מיליון ש"ח, 6.60 ש"ח למניה.



(1) לחישוב FFO בשיטת הרשות, ראה שקף 43. מספרי השוואה עודכנו בעקבות נייר העמדה של רשות ניירות ערך בנושא ה-FFO.



קבוצת עזריאלי

תחומי פעילות

חדשנות והתחדשות



אפליקציה



Azrieli Gift Card



השבחה ושדרוג הקניונים
ומרכזי המסחר

NOI בשנת 2024

1,009 מיליון ש"ח

לעומת 941 מיליון ש"ח בשנת
2023

שטח להשכרה

כ-379,000 מ"ר⁽¹⁾

שווי בספרים

כ-16.1
מיליארד ש"ח

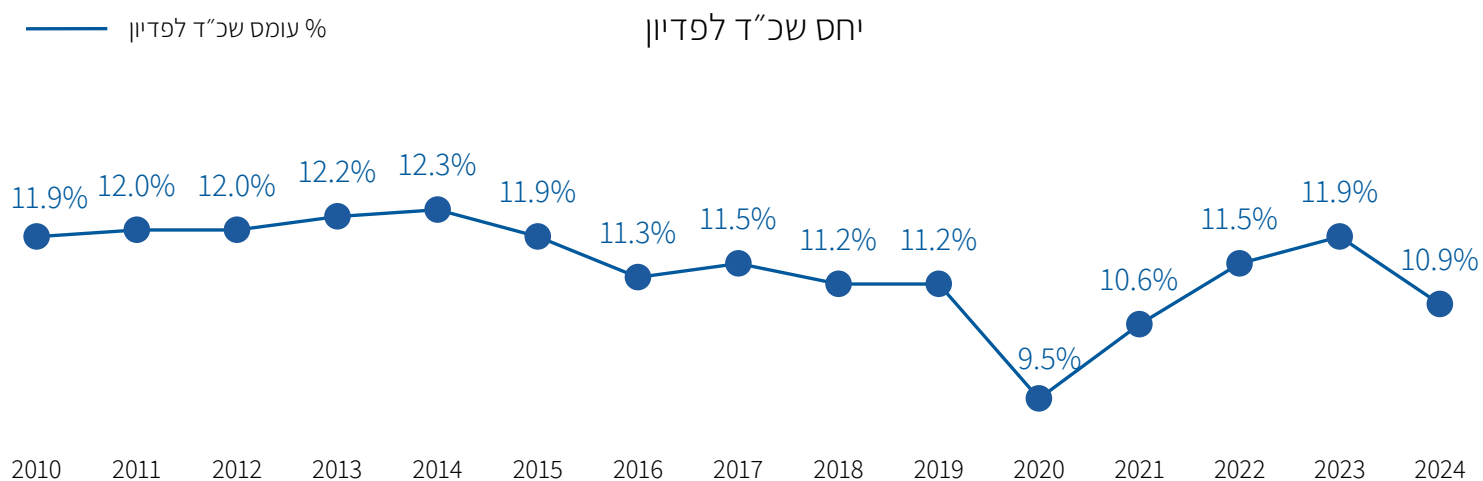
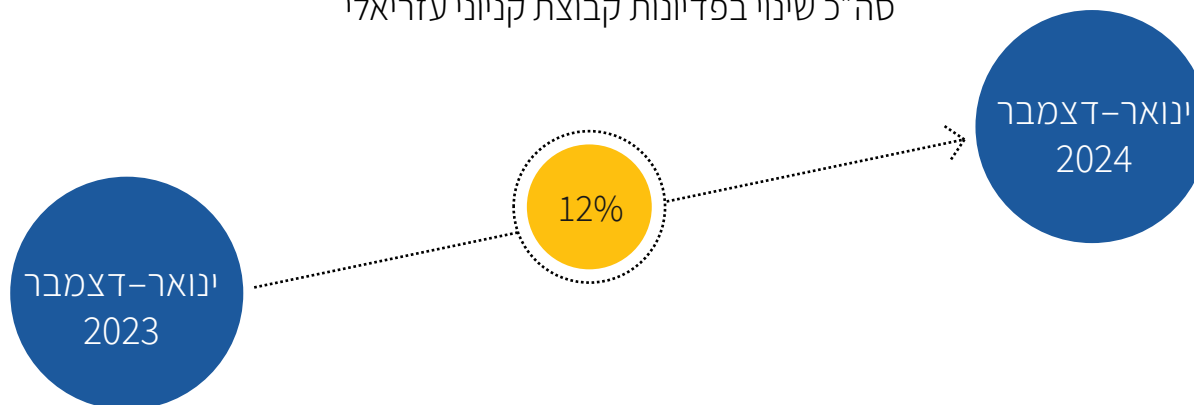
שיעור תפוסה ממוצע

99%⁽²⁾



(1) הנתונים ליום 31.12.2024. נתוני השטחים להשכרה (GLA) חלק החברה
(2) לא כולל שטחים בנכסים שבניתם הושלמה ונמצאים בשלבי אכלוס לראשונה

סה"כ שינוי בפדיונות קבוצת קניוני עזריאלי



חדשנות והתחדשות



קהילה



טכנולוגיה



השבחה ושדרוג המגדלים

NOI בשנת 2024

865 מיליון ש"ח

לעומת 821 מיליון ש"ח בשנת
2023

שטח להשכרה

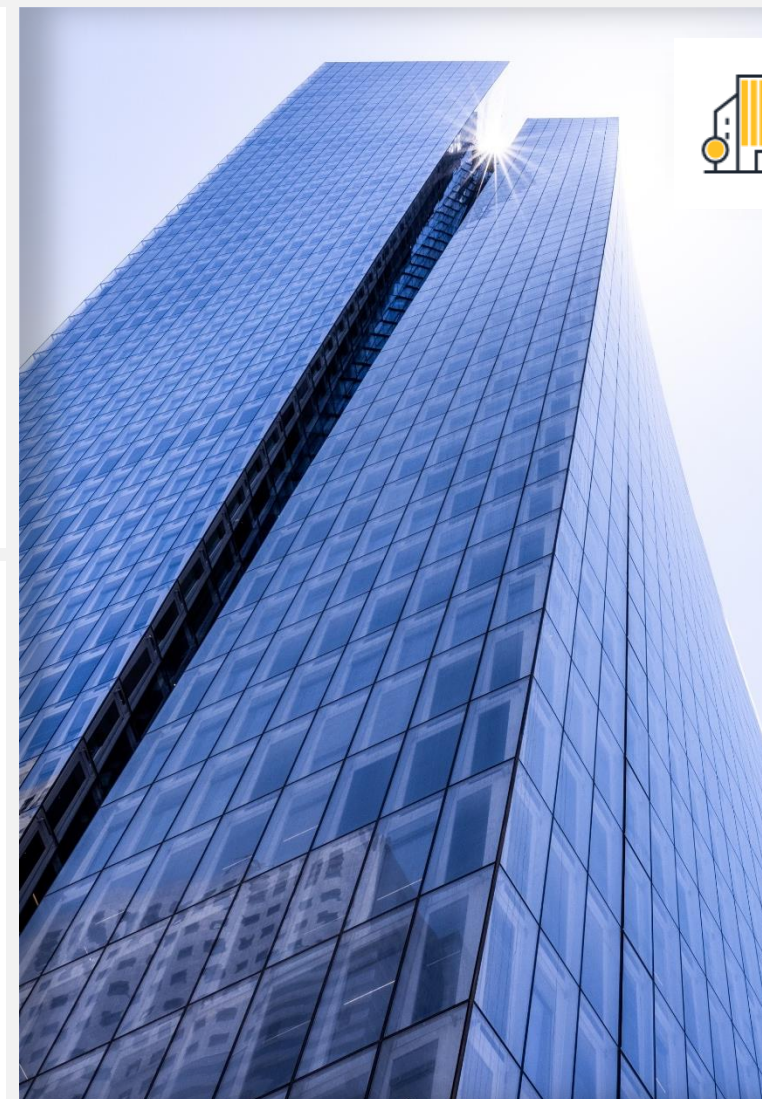
כ-655,000 מ"ר⁽¹⁾

שווי בספרים

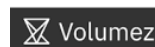
כ-17.3 מיליארד ש"ח

שיעור תפוסה ממוצע

98%⁽²⁾



(1) הנתונים ליום 31.12.2024. נתוני השטחים להשכרה (GLA) חלק החברה
(2) לא כולל נכסים שבנייתם הושלמה ונמצאים בשלבי אכלוס לראשונה





קבוצת עזריאלי / פעילות Data Centers גלובלית - Green Mountain Global



NOI לשנת 2024
230 מיליון ש"ח
לעומת 103 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד

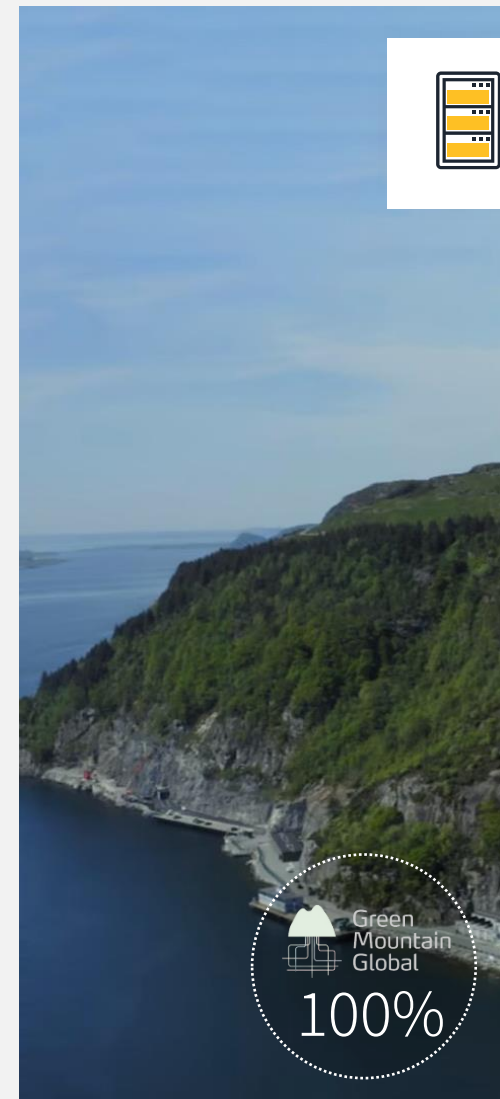
GMG - Contracted NOI / MW
NIS 500M⁽¹⁾ / 152MW
(€ 126M)

חשמל מאנרגיות מתחדשות
100%

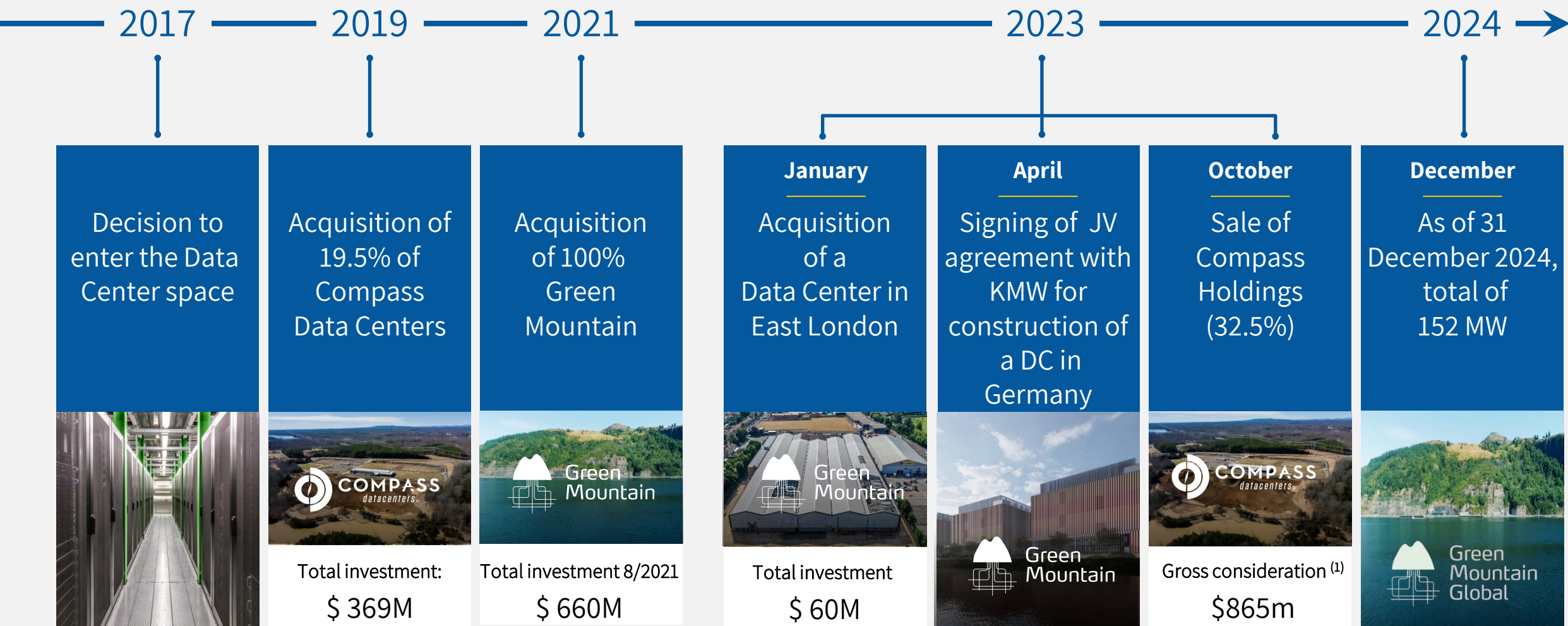
עלויות חשמל
נמוכות

PUE
נמוך

co-location הכרה כחברת
מהמובילות באירופה לצד זכייה בפרסים



קבוצת עזריאלי / פעילות ה-Data Centers על ציר הזמן



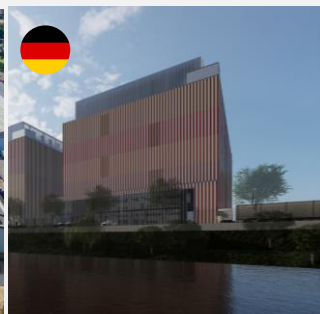
(1) "Gross" means prior to tax and transaction expenses



צמיחה משמעותית מיום
רכישת Green Mountain
(יולי 2021)

שינוי	דצמבר 2024		רכישה - יולי 2021		
X3	3	←	1	מדינות פעילות	
X2	⁽¹⁾ 6	←	3	מספר אתרים	
X6	152	←	24	MW	
X6	⁽³⁾ 500	←	84	NOI (במיליוני ₪) ⁽²⁾	

(1) כולל נכס בהקמה
(2) NOI קצב שנתי חוזים חתומים
(3) מוצג לפי שע"ח ליום 17/3/25

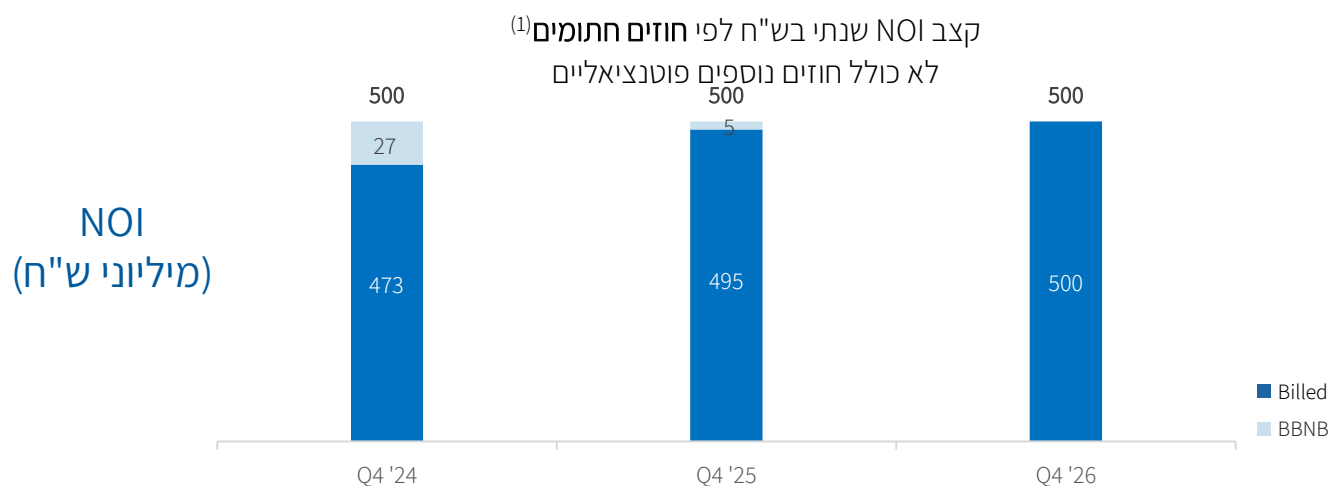
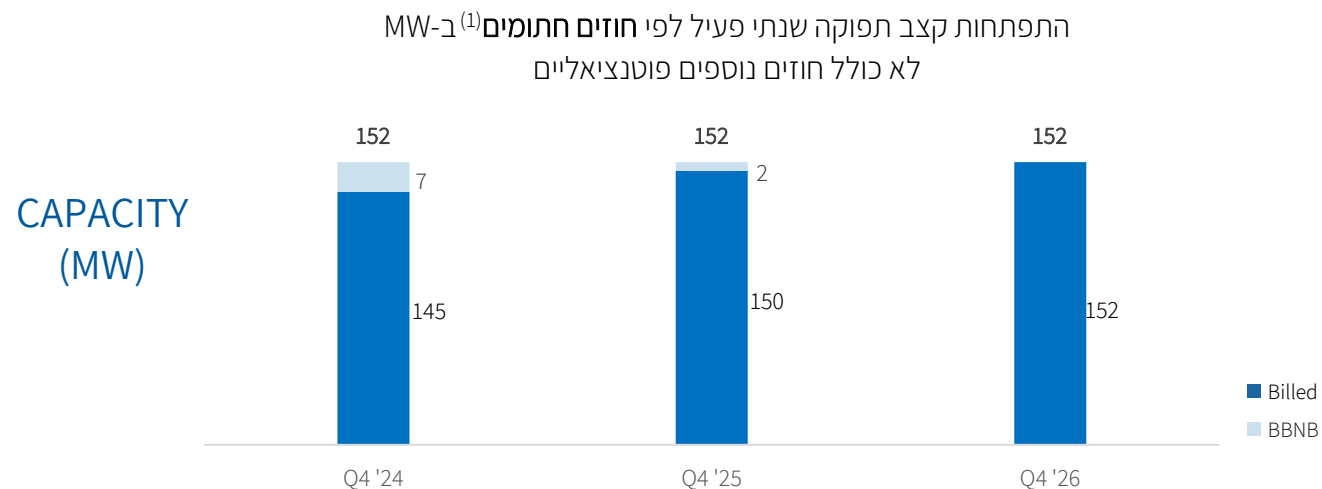


	SVG1 – Rennesøy	RJU1 – Rjukan	OSL1 – Enebakk	OSL2 – Hamar	LON1 – East	FRA1 – Mainz
 Campus Overview	A former NATO ammunition storage facility converted into a unique, high-security colocation mountain hall data center	Colocation data center located at the nexus of hydro electric power in a historic region 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
Build Date	2013	2014	2020	2024	2009	Under construction
Land	Lease (~58 Years)	Owned	Owned	Owned	Owned + Leased	Leased (HBR)
Maximum Sellable IT Power	25 MW	33 MW	76 MW	120+30 MW ⁽²⁾	40 MW ⁽¹⁾	54 MW⁽³⁾
Client Type	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

(1) נכון ליום 31/12/2024, 7MW מניבים. החלה הקמה של 14MW נוספים. (2) נכון ליום 31/12/2024 90MW מניבים. (3) בשותפות עם KMW (50%-50%).



קבוצת עזריאלי / פעילות Data Centers גלובלית – Green Mountain Global



(1) כל הנתונים הינם לפי חוזים שנחתמו עד ליום 31 בדצמבר 2024. ה-NOI שמוצג כולל רווח נוסף ממכירת חשמל בהיקף כספי שנתי של כ-4.5 מיליון אירו. ההסכמים החתומים כוללים חיוב מדד קבוע מובנה עם השלמת הפרויקטים בהסכם. מוצג לפי ש"ח ליום 17/3/2025. ללא השפעה אפשרית בשל עיכוב במסירת פרויקט TikTok.

(2) BBNB (Booked But Not Billed) - חוזים חתומים שטרם מניבים (משלמים). (3) השקעה CAPEX ל-MW הינה כ-10 מיליון אירו. נכון ל-31.12.2024 הסכום שנותר להשקיע הינו כ-37 מיליון אירו.

מצגת משקיעים, דצמבר 2024 | 16



בתים פעילים

כ-115,000 מ"ר⁽¹⁾

שטח עילי הכולל
1,141 יח"ד

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 בשנת 2024

87 מיליון ש"ח

לעומת 72 מיליון ש"ח בשנת
2023

שווי בספרים

כ-3.6 מיליארד ש"ח

שיעור תפוסה ממוצע

99%⁽²⁾

פאלאס שדה דב⁽³⁾

כ-350 יח"ד

+ 2 מחלקות מדיקל
+ כ-1,200 מ"ר מסחר

זכייה במכרז של רשות מקרקעי
ישראל לרכישת זכויות חכירה
לבניית פרויקט דיור מוגן

פאלאס ראשון לציון (בהקמה)

274 יח"ד

+ מחלקת מדיקל
+ 3,000 מ"ר מסחר

צפי לפתיחה במהלך שנת 2025





קבוצת עזריאלי

נכסים בהקמה



הרצליה
גליל ים

כ-19,630 מ"ר



תל אביב
הרחבת קניון עזריאלי
ומגדל הספירלה

כ-150,000 מ"ר⁽³⁾



תל אביב
עזריאלי TOWN בניין E

כ-21,000 מ"ר⁽⁴⁾



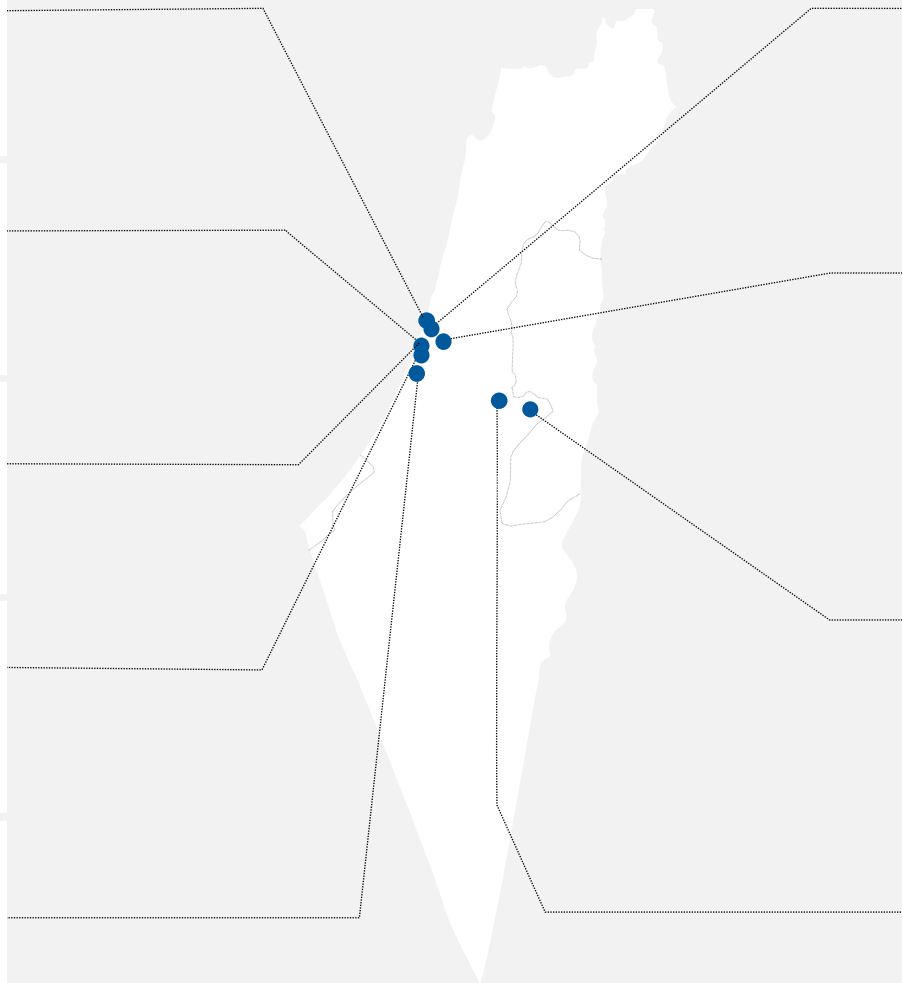
חולון
פרויקט 3

כ-250,000 מ"ר



ראשון לציון
דיור מוגן פאלאס

כ-37,300 מ"ר⁽³⁾



רמת השרון
SolarEdge

כ-43,000 מ"ר



פתח תקווה
קרקע לפיתוח

כ-53,000 מ"ר⁽¹⁾



ירושלים
מלון הר ציון

כ-34,000 מ"ר⁽²⁾



מודיעין
מגרש 10

כ-37,000 מ"ר





קבוצת עזריאלי

עלות בנייה משוערת

כולל קרקע (מלש"ח) (1)

פרויקטים יזמיים / מנוע הצמיחה

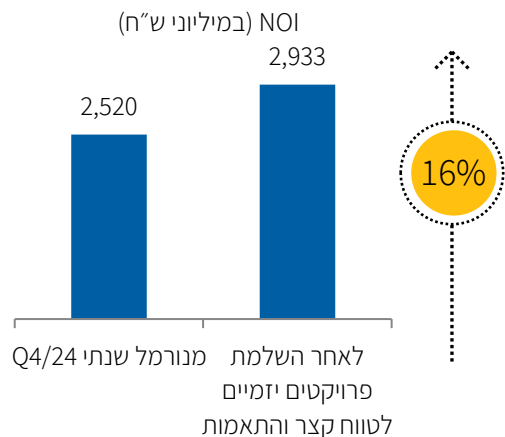
שם הנכס	מיקום	שימוש	שטח להשכרה ⁽²⁾	מועד סיום משוער	עלות בנייה משוערת כולל קרקע (מלש"ח) (1)
פאלאס ראשון לציון	ראשון לציון		37,300	2025	530-550
קמפוס סולראדג'	רמת השרון		43,000	2025 ⁽⁸⁾	790-810
מודיעין, מגרש 10	מודיעין		37,000	2026	570-580
מלון הר ציון	ירושלים		34,000 ⁽³⁾	2027	920-950
גליל ים	הרצליה		19,630	2027	380-400
התרחבות מרכז עזריאלי (תל אביב (ספירלה)	תל אביב		150,000 ⁽⁴⁾	2028	2,700-2,900
סה"כ			320,930		5,890-6,190
פרויקט חולון 3	חולון		250,000 ⁽⁵⁾	טרם נקבע	טרם נקבע
קרקע פתח תקווה	פתח תקווה		53,000 ⁽⁶⁾	טרם נקבע	טרם נקבע
עזריאלי TOWN בניין E	תל אביב		21,000 ⁽⁷⁾	טרם נקבע	טרם נקבע
סה"כ			324,000		
סה"כ			644,930		

טווח זמן קצר ובינוני
פרויקטים יזמיים

שלבי תכנון
פרויקטים יזמיים

(1) העלות ללא היזמים וללא התאמות לשוכרים | (2) בשימושי הדיור המוגן/או הדירות להשכרה הנתון מהווה היקף זכויות בניה במ"ר | (3) כולל את השטח הקיים וכן את הזכויות הנוספות שכן בכונת החברה לשפץ את כל המלון ולהרחיבו | (4) בחודש יוני 2023 התקבל היתר בניה עילי | (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 | (8) למועד פרסום מצגת זו, החברה וסולראדג' מנהלות מו"מ ביחס לדחיית המועד המשוער לתחילת תקופת השכירות בקמפוס.

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



(במיליוני ש"ח)

2,520

102

15

103

193

2,933

NOI בפועל ל-Q4-24 מנורמל שנתי

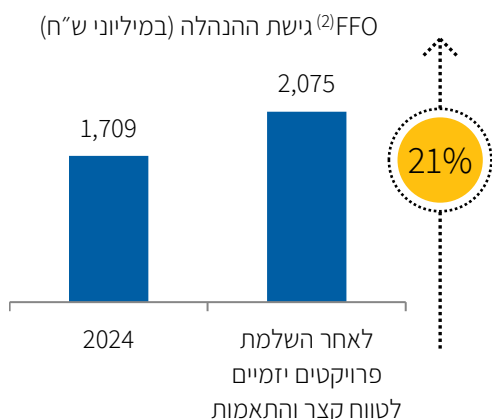
תוספת NOI מגזר DC על בסיס חוזים חתומים**

תוספת בשל אכלוס נכסים לראשונה בתקופה

תוספת NOI מפרויקטים יזמיים⁽¹⁾

תוספת בשל אכלוס שטחים פנויים*

NOI לאחר אכלוס פרויקטים בייזום טווח קצר ותפוסה מלאה



(במיליוני ש"ח)

1,709

366

2,075

FFO (גישת ההנהלה) בפועל לשנת 2024 כולל דיור מוגן

תוספת FFO מפרויקטים יזמיים, פרויקטים באכלוס לראשונה, מגזר DC ואכלוס שטחים פנויים*

FFO (גישת ההנהלה) לאחר אכלוס פרויקטים בייזום טווח קצר ותפוסה מלאה

* התחשיבים הנ"ל אינם מהווים תחזית, וההנחה בבסיסם הינה כי שיעור התפוסה הינו בתפוסה מלאה ולפי שכ"ד חודש דצמבר 2024.

** GMG - חוזים שנחתמו עד מועד פרסום הדוח לפי MW 152.

ההנחות המרכזיות בתחשיבים: אכלוס מלא של הפרויקטים בפיתוח והנכסים המניבים, דיור מוגן ו-NOI ל-FFO לפי שנה מייצגת (ללא אכלוס ראשוני), שיעור מס של 23%.

(1) NOI פרויקטים בייזום כולל את הנכסים הבאים: קמפוס סולאראדג' ודיור מוגן רקפות. ואינו כולל את: הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב, פרויקט חולון 3 (לשעבר לודז'יה), קרקע פתח תקווה, זכויות נוספות עזריאלי טאון מבנה E, מודיעין מגרש 10 ומלון הר ציון.

(2) לחישוב FFO בשיטת 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

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

2.7-2.9 מיליארד ש"ח

שימושים



מלון



מסחר



משרדים



דיוך

מועד סיום משוער

2028

התפתחויות

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

פרויקטים יזמיים / הרחבת קניון עזריאלי ומגדל הספירלה ת"א



פרויקטים יזמיים / מגרש 10 - מודיעין



8,100m²

מתחם כללית
מדיקל (הכלול)
בשטחי המשרדים
(והמסחר)



חיבור
לקניון ולמתחם הקיים



±37,000m²

משרדים ומסחר⁽¹⁾



מרכז שוקק עם מבני תעסוקה
ומסחר ורשת בתי קולנוע

פרויקטים יזמיים / גליל ים – דיור להשכרה



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

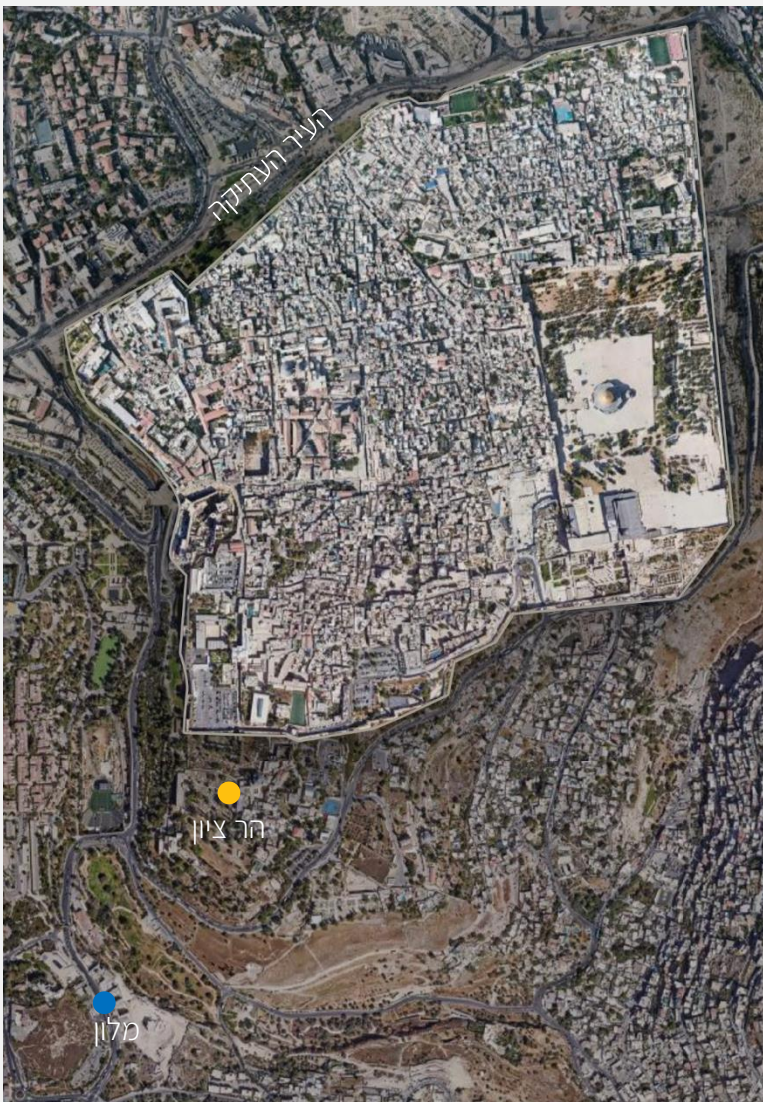
על פי הוראות המכרז, הקרקע מיועדת לבנייה רוויה למגורים, למטרת השכרה לטווח ארוך למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות ממועד השלמת ההקמה.

דירה להשכיר

50% מיחידות הדיור בפרויקט יושכרו בשכר דירה מפקח
שיעמוד על 80% משכר הדירה בשוק החופשי



קבוצת עזריאלי / מלון הר ציון - ירושלים



שטח בנוי מתוכנן לפי תב"ע
מאושרת
34,000⁽¹⁾ מ"ר
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 שלד חניונים

שימושים



מלון



ספא



בריכת שחיה



מועדון בריאות



אולמות כנסים
ואירועים



מוזיאון הרכבל



מסעדות



חנויות

שימושים נוספים

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

התפתחויות

(1) כולל את השטח הקיים וכן את הזכויות הנוספות שכן בכוונת החברה לשפץ את כל המלון ולהרחיבו

קבוצת עזריאלי / מלון הר ציון - ירושלים

הדמיית המלון לאחר ההרחבה המתוכננת



פרויקטים יזמיים / שדה דב דיור מוגן



שטח קרקע

כ-4.5 דונם

היקף הפרויקט

כ-350 יח"ד

+2 מחלקות מדיקל

+כ-1,200 מ"ר מסחר

זכייה במכרז בשדה דב

ביום 19 בפברואר 2025 זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרש בתל אביב, לבניית פרויקט דיור מוגן ושטחי מסחר.

עלות צפויה לפרויקט כולל קרקע
ופיתוח

כ-1,250 מיליון

ש"ח

שימושים



מסחר



דיור מוגן

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	95,000 מ"ר	---
קרקע פתח תקווה	פתח תקווה	הוספת שטחי מסחר ומשרדים 	בתהליך תב"ע	227,000 ⁽¹⁾ 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



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 ב**אלומיניום 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 שינויי אקלים

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

5 נכסים
תקן LEED לבניה ירוקה



14 נכסים
תקן LEED O&M לתפעול ירוק



19 נכסים
מפעילים פרויקט סביבה הפועל להפחתת האשפה להטמנה



50%
יעד להפחתת כמות האשפה המועברת להטמנה עד 2026



10 נכסים
בהם מתחמי מחזור חברתי בשיתוף עם ארגון פתחון לב





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

חרבות ברזל

בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" וכחלק מתפיסת האחראיות 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 ושווי כסף בסך של כ-19.1 מיליון ש"ח מפרוץ המלחמה ועד למועד זה בפרויקטים הבאים:

- קיום ירידי עסקים קטנים של תושבי הצפון, הדרום ואנשי מילואים בקניוני הקבוצה לטובת חיזוק הכלכלה
- הטמעת תכנית ליווי ומנטורינג בשילוב חלוקת מענקים כספיים לעסקים שנפגעו מהמלחמה
- הארת מגדלי עזריאלי ת"א בשלטי יחד ננצח, סמל החטופים ומניין ימי החטופים
- הסבת מרחבים פנויים בנכסי החברה לטובת קיום אירועי הנצחה כמו הרצאות של מטה משפחות החטופים, מיצגי זיכרון ועוד
- 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

- פרויקטים למען הקהילה בנושאי הליבה העסקית, לדוגמה: הקמת גינות קהילתיות בנכסינו, העלאת מודעות למחזור ולצמצום פסולת, פעילויות לקידום צרכנות נבונה, 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 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):



גיוון מגדרי בדירקטוריון

- בדירקטוריון עזריאלי מכהנות חמש נשים מתוך עשרה חברי דירקטוריון ומהוות 50%
- 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



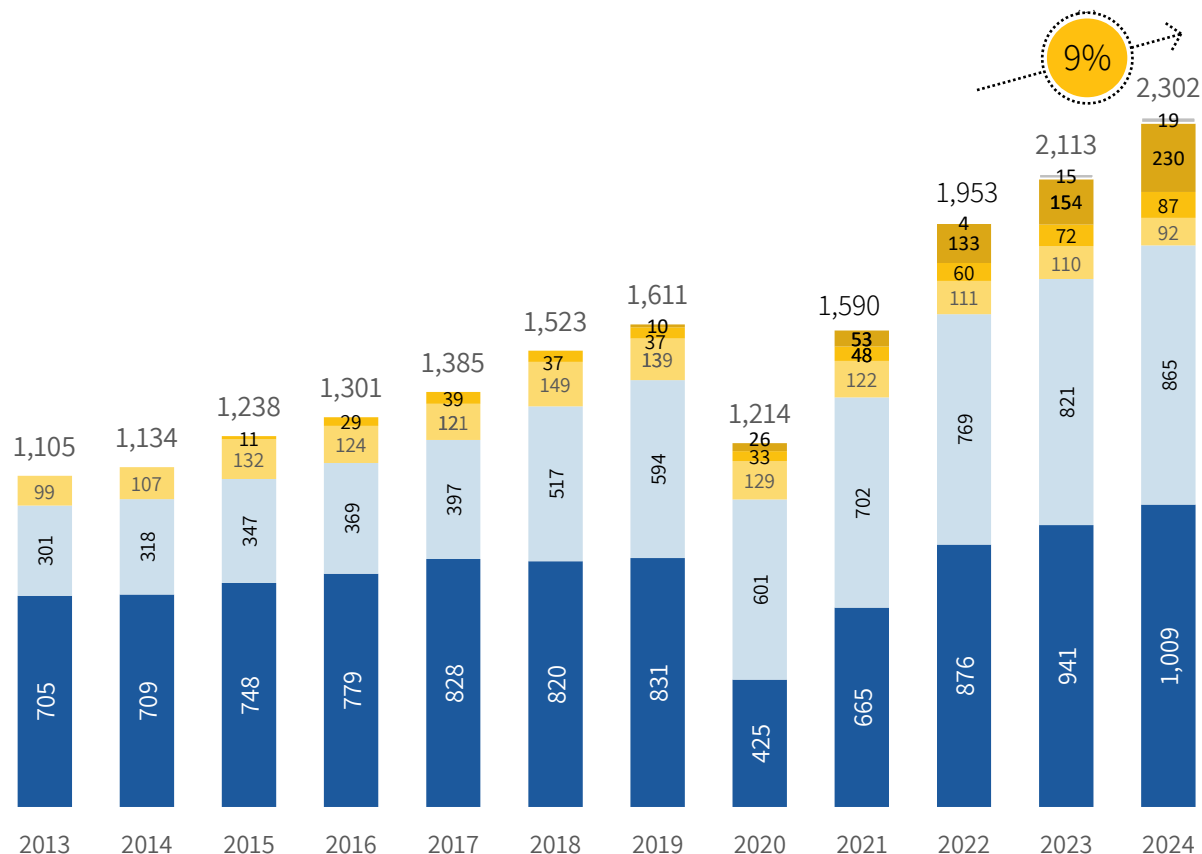
קבוצת עזריאלי

נתונים פיננסים

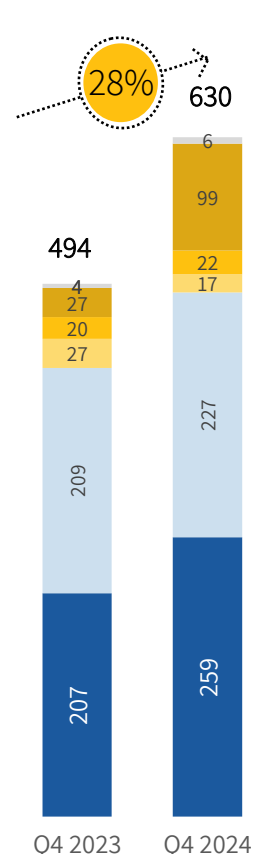
צמיחה מתמשכת ב-NOI

מדד ה-NOI בהשוואה לשנים קודמות ולרבעון המקביל אשתקד

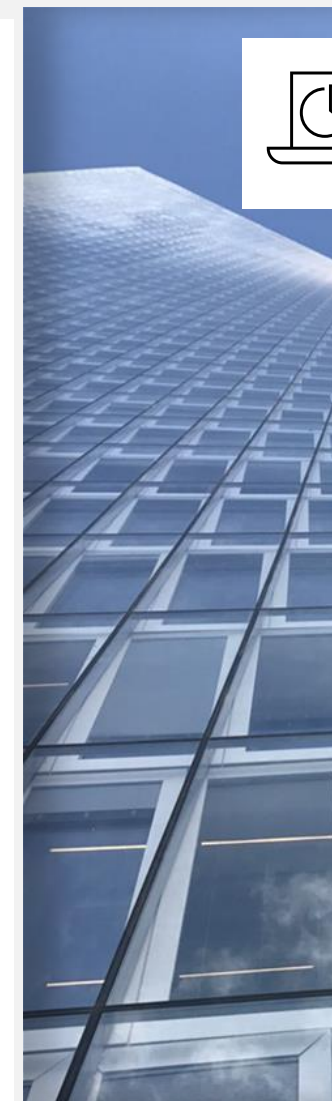
NOI (מיליון ש"ח)



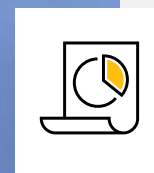
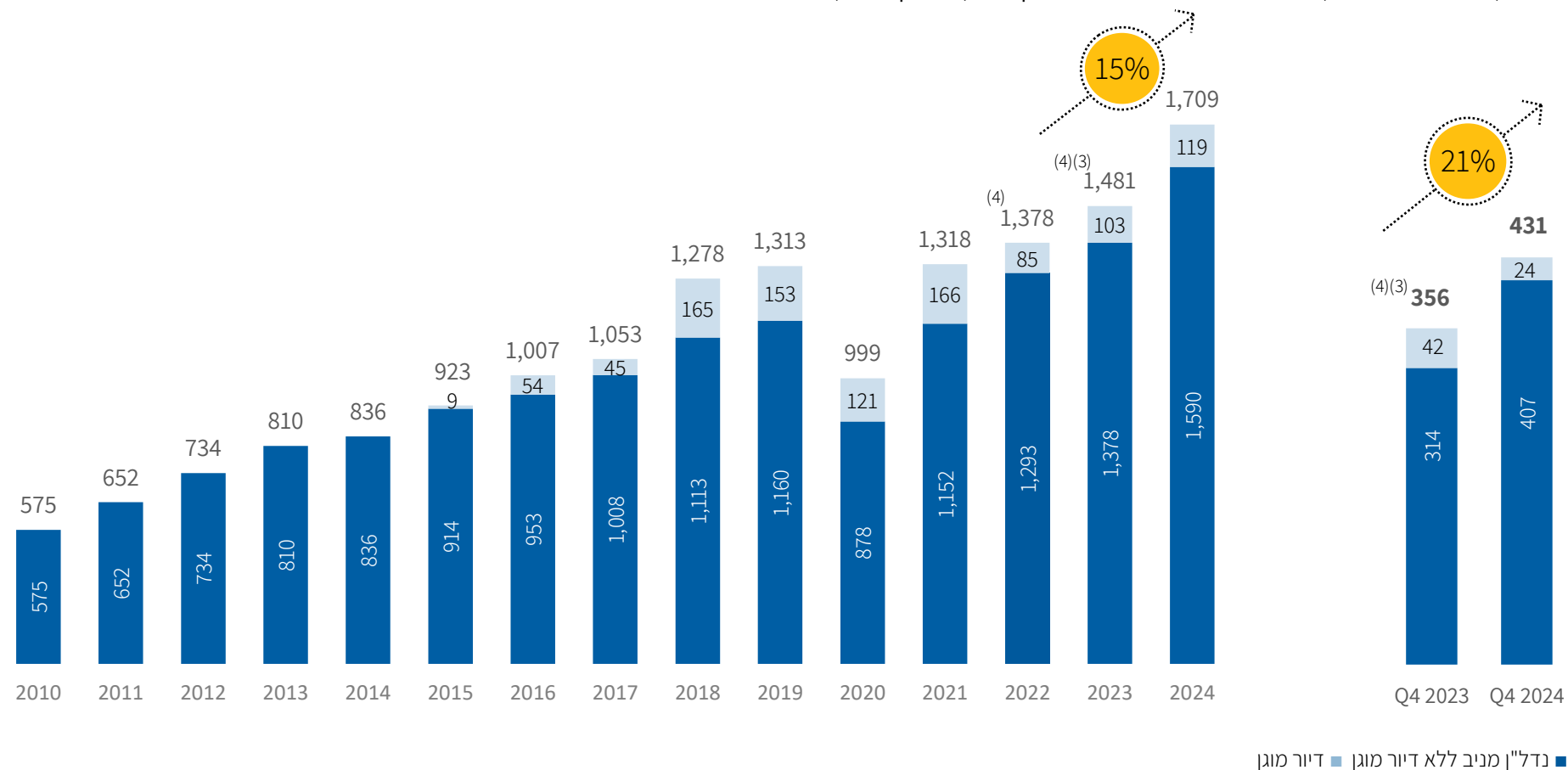
NOI (מיליון ש"ח)



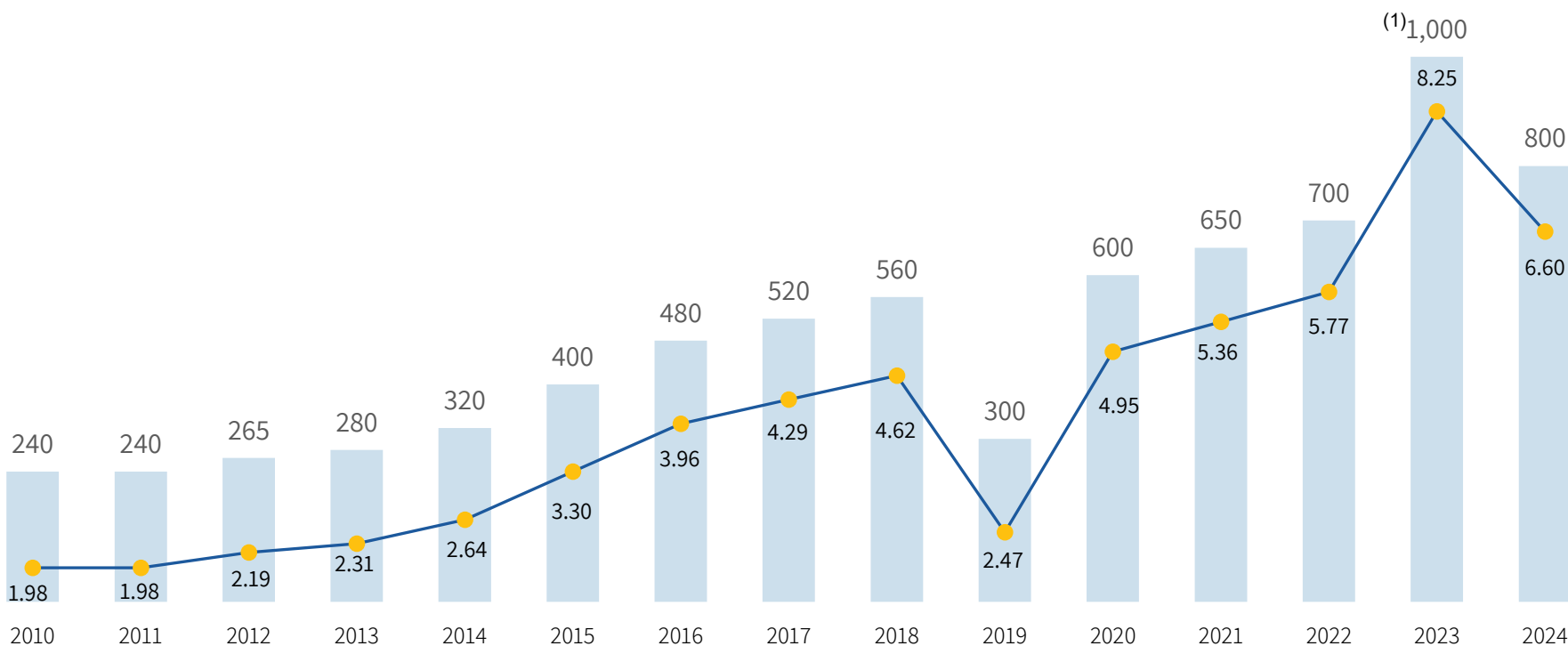
■ קניונים ושטחי מסחר ■ משרדים ואחרים ■ נכסים מניבים בארה"ב. ■ דיור מוגן ■ דאטה סנטרס ■ מגורים להשכרה



FFO (גישת ההנהלה) המיוחס לפעילות הנדל"ן⁽¹⁾⁽²⁾ (מיליון ש"ח)



חלוקת דיבידנד בהיקף של 800 מיליון ש"ח בגין שנת 2024



■ דיבידנד לחלוקה (מלש"ח) ■ דיבידנד למניה בש"ח

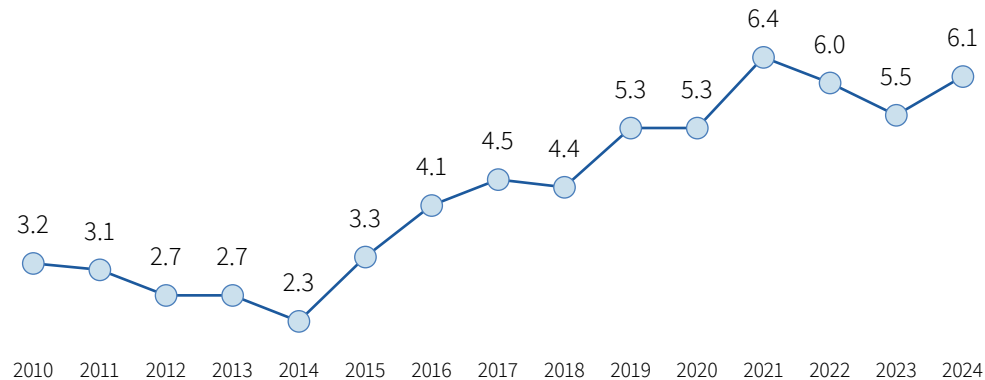




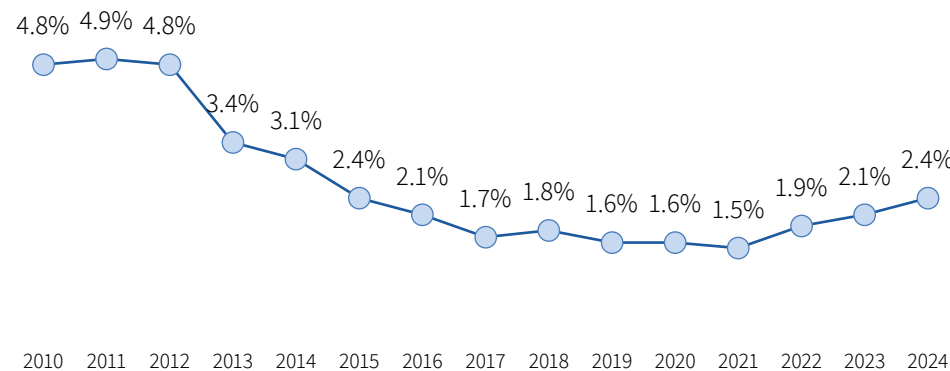
עוצמה פיננסית⁽¹⁾

- מינוף נמוך – חוב פיננסי נטו למאזן של כ-34%
- הון עצמי למאזן – כ-41%
- מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ-4.63 מיליארד ש"ח
(כ-6.15 מיליארד ש"ח כולל מניות בל"ל)
- נכסים לא משועבדים בהיקף של כ-36 מיליארד ש"ח

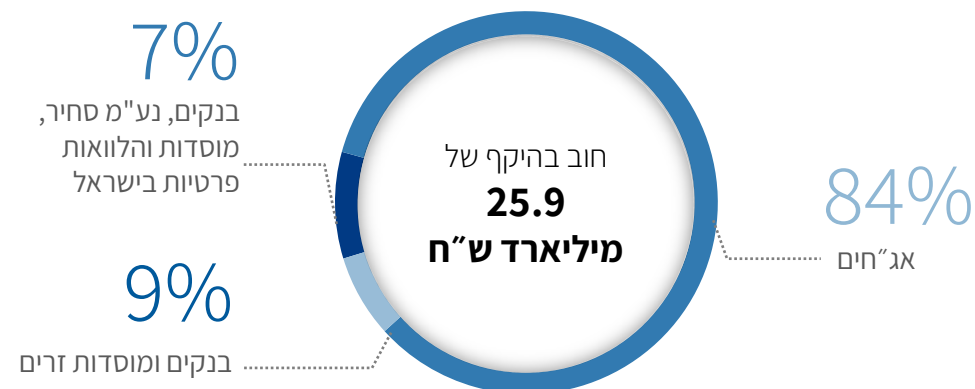
הארכת משך חיי חוב ממוצע⁽²⁾



הורדת הריבית הממוצעת האפקטיבית לאורך השנים⁽²⁾



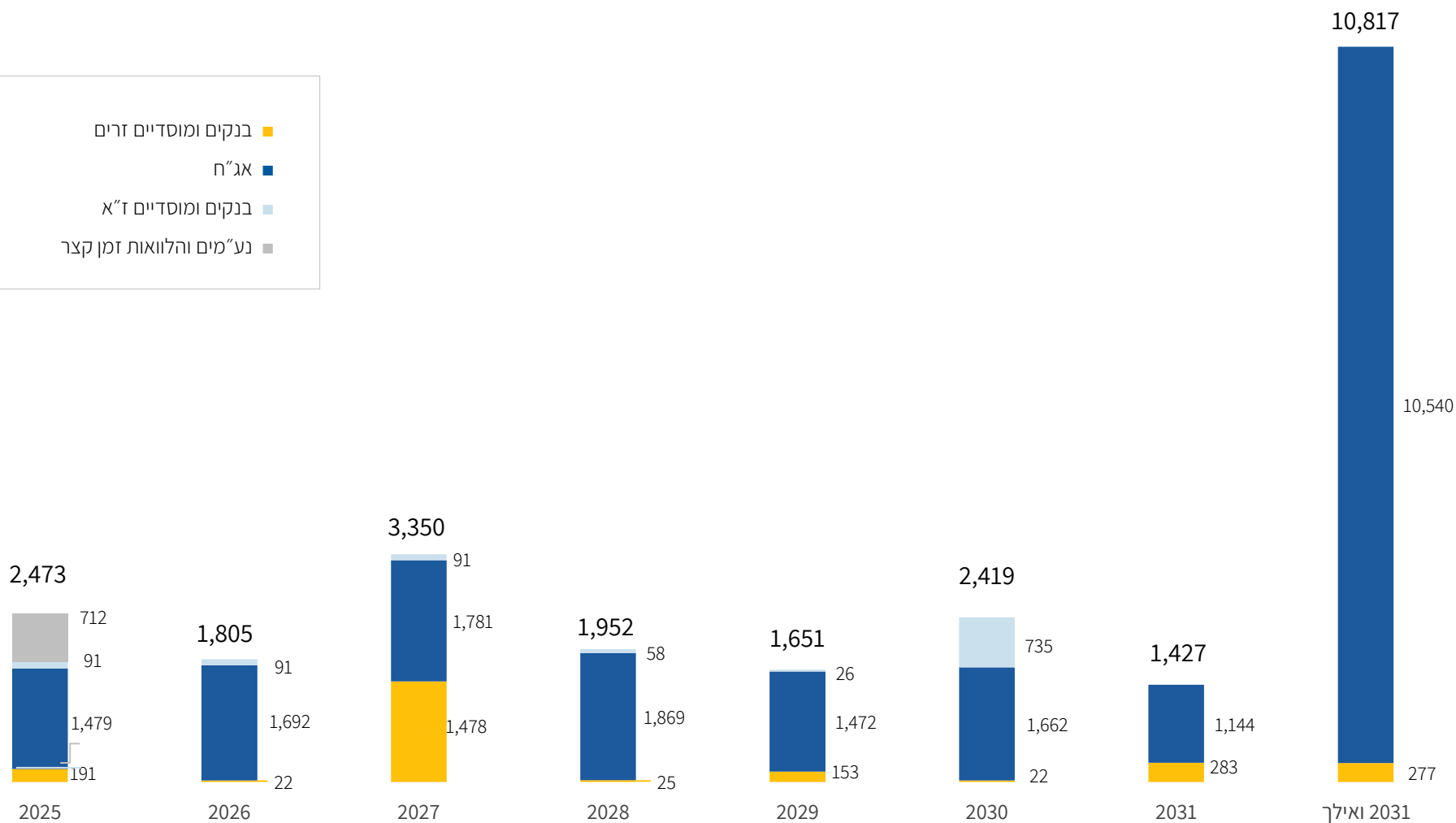
פילוח חוב לפי מלווים



(1) הנתונים הינם ליום 31.12.2024. (2) הנתונים הינם ליום האחרון בשנה / בתקופה המדווחת. הריבית הממוצעת ל-Q4-24 ללא פעילות חו"ל עומדת על שיעור של 1.9%



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



תמצית תוצאות הדוחות הכספיים (מיליוני ש"ח)

מאוחד	מאוחד	מאוחד	מאוחד	
2023	2024	Q4 2023	Q4 2024	
2,943	3,281	722	912	הכנסות שכירות, דמי ניהול ואחזקה ומכירות
2,113	2,302	494	630	NOI
2,041	2,207	495	571	Same-property NOI
1,481	1,709	356	431	FFO (גישת ההנהלה) המיוחס לפעילות הנדל"ן(1)
772	746	265	397	FFO(גישת הרשות) המיוחס לפעילות הנדל"ן(1)(2)
912	913	(118)	277	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
2,218	1,482	1,070	479	רווח נקי, כולל מיעוט
2,225	1,477	1,078	474	רווח נקי, מיוחס לבעלי המניות
2,170	1,256	758	19	רווח כולל, מיוחס לבעלי המניות



מאוחד 31.12.2023	מאוחד 31.12.2024	
4,916	4,634	מזומנים, נ"ע ופיקדונות
22,749	25,894	חוב פיננסי, ברוטו
16,801	19,744	חוב פיננסי, נטו ⁽¹⁾
31%	34%	חוב פיננסי נטו למאזן
1,038	1,523	נכסים פיננסיים (בעיקר מניות בנק לאומי)
44,613	48,043	שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה
23,543	23,807	הון עצמי (ללא מיעוט)
44%	41%	הון עצמי למאזן
54,072	57,933	סך המאזן
194.1	196.3	הון עצמי למניה (ש)
234	241	EPRA NRV מניה (ש) ⁽²⁾



שיעור היות ממוצע (CAP RATE) ו-FFO / פעילות הנדל"ן המניב

FFO⁽²⁾ (גישת ההנהלה) לשנת 2024 המיוחס לפעילות הנדל"ן – 1,709 מיליון ש"ח

מיליון ש"ח	2024	Q4 2024
NOI	2,302	630
הנהלה וכלליות מכירה ושיווק	(338)	(110)
פחת והפחתות	8	2
EBITDA	1,972	522
הוצאות מימון ואחרות, נטו	(1,136)	(102)
מיסים שוטפים	(90)	(23)
FFO (גישת הרשות)	746	397
הפרשי הצמדה והפרשי שער על נכסים והתחייבויות (בניכוי השפעת המס)	744	(9)
סה"כ תזרים מימון נכסים בייזום	141	31
מענק מיוחד בגין מכירת קומפאס	8	--
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	8	3
תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים	119	24
בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים	(57)	(15)
FFO (גישת ההנהלה)	1,709	431

שיעור היות ממוצע משוקלל 6.99%

מיליון ש"ח	
סך הנדל"ן להשקעה ליום 31.12.2024	48,229
ניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע, זכויות בניה בנכסים מניבים, נדל"ן בהקמה, דיור מוגן ו-DATA CENTERS	(16,933)
סה"כ נכסי נדל"ן מניבים	31,296
NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 31.12.2024 ⁽¹⁾	503
תוספת ל-NOI רבעוני עתידי	44
סה"כ NOI Q4/2024 מתוקנן	547
NOI שנתי פרופורמה	2,187
שיעור היות משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (cap rate) כולל שטחים פנויים	6.99%

(1) לא כולל דיור מוגן (שיעור ההיות של הדיור המוגן למועד הדוח הינו 8.25%), לא כולל Data Centers (שיעור ההיות של הנכסים המניבים למועד הדוח הינו 7.19%) 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!