



מצגת שוק ההון

31.3.2025



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 העוסקות 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 במרץ 2025, 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 ובדוח לרבעון הראשון לשנת 2025, 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, 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-79%
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
Moody's Aa1.il - מדרוג
שיעור מינוף⁽²⁾ של כ-33% בלבד,
והון עצמי למאזן של 40%

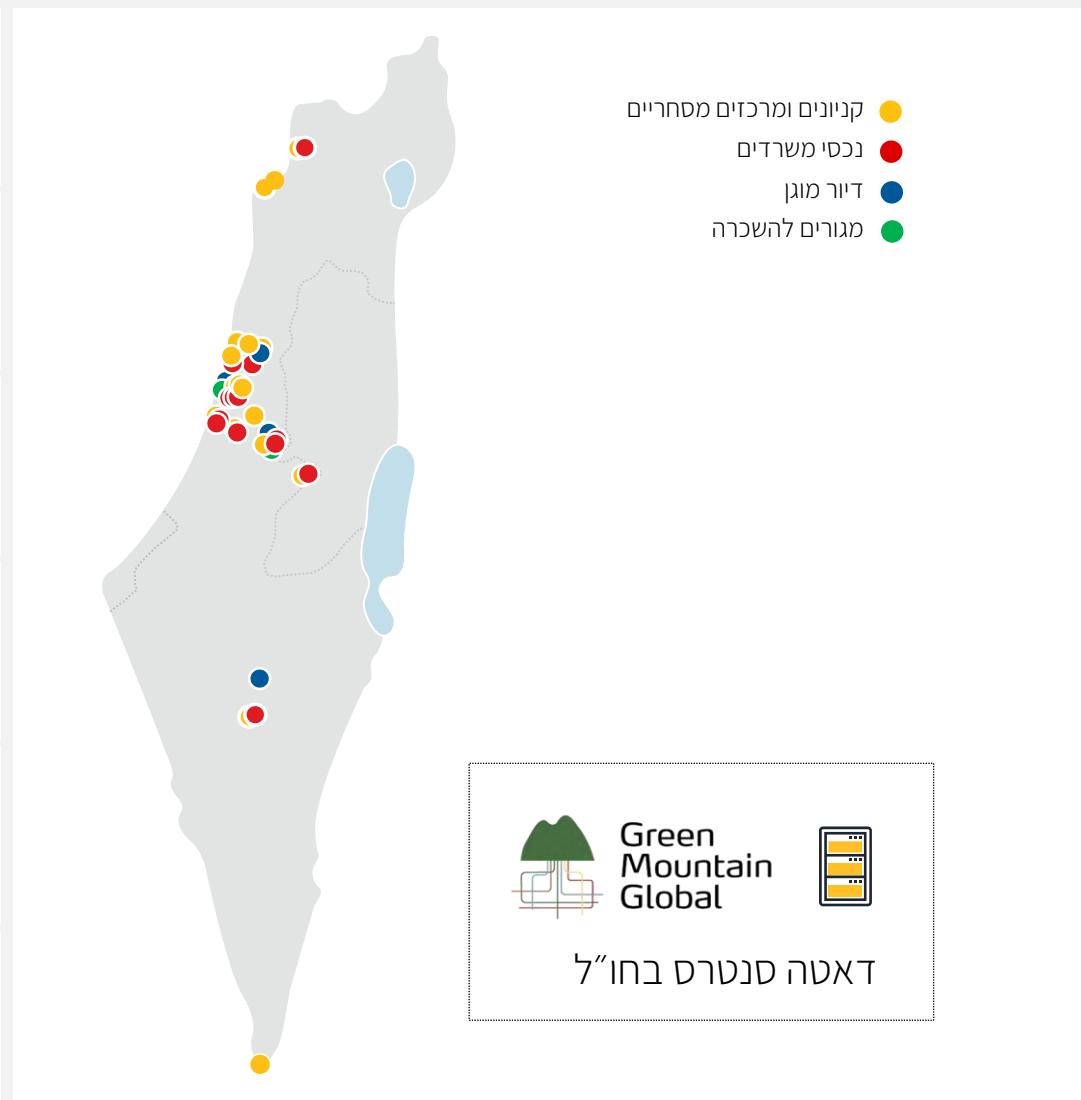
נכללת בכל המדדים המובילים
ת"א 35, ת"א 125,
ת"א נדל"ן

בבעלות החברה נכסים מניבים
בשטח כולל להשכרה של כ-1,428,000 מ"ר⁽³⁾
ובנוסף, בישראל קיימים 10 פרויקטים בהקמה ותכנון ו-4 פרויקטים של
הרחבה והשבחה.

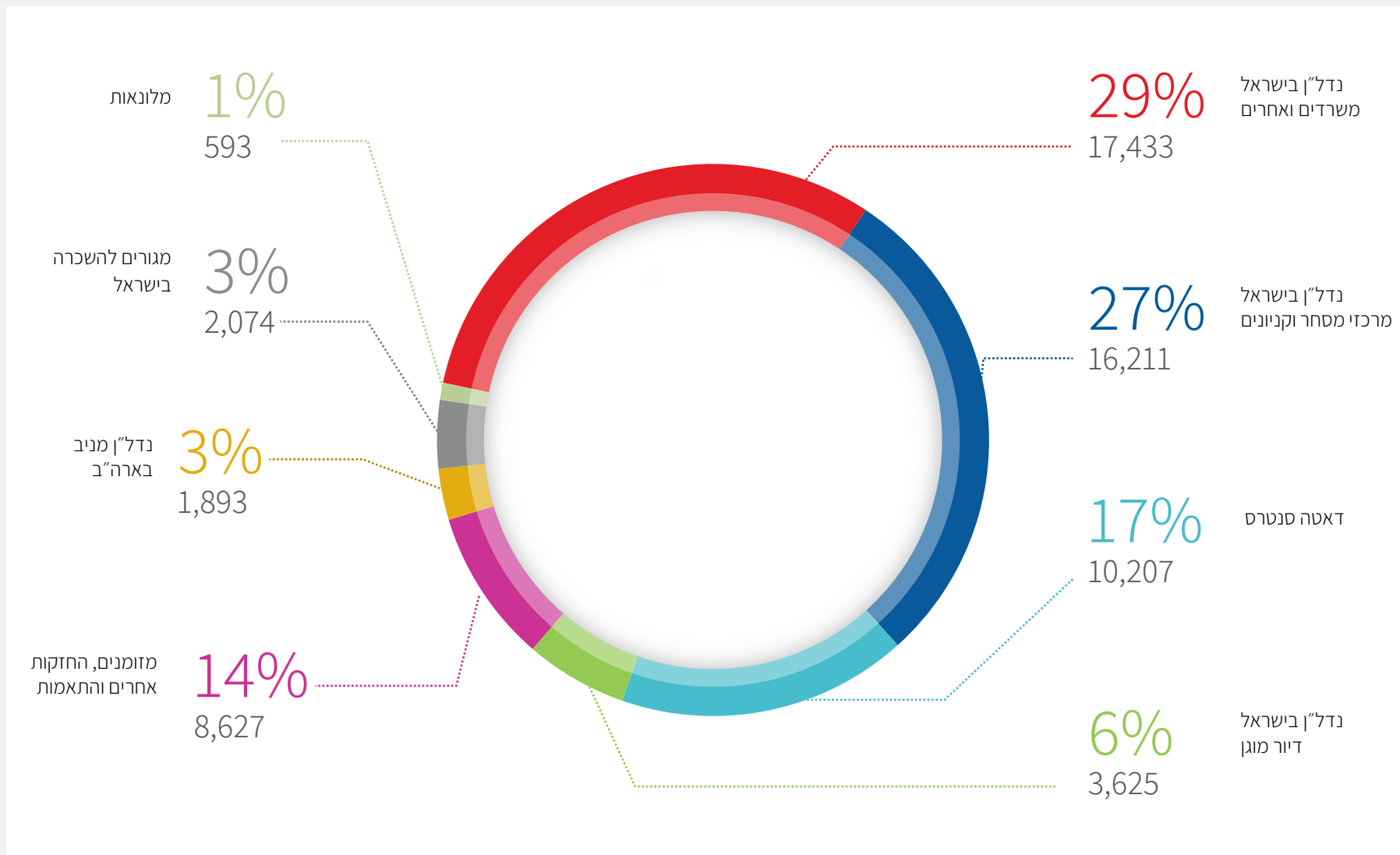


(1) לא כולל נכסים שבנייתם הושלמה ונמצאים בשלבי אכלוס לראשונה. (2) חוב פיננסי נטו (בניכוי מניות בנק לאומי) למאזן. (3) לא כולל חוות שרתים.

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

- ה-NOI ברבעון הראשון לשנת 2025 הסתכם בכ-646 מיליון ש"ח, גידול של כ-21% לעומת הרבעון המקביל אשתקד, העלייה נובעת בעיקר בשל הגידול בשכר הדירה במגזרי ה-Data centers, הקניונים והמשרדים.
- Same Property NOI - גידול של כ-6% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.
- FFO⁽¹⁾ (גישת ההנהלה) - הסתכם בכ-452 מיליון ש"ח ברבעון הראשון לשנת 2025 לעומת 394 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של כ-15%.
- בנטרול תחום הדיור המוגן הסתכם בכ-435 מיליון ש"ח, לעומת כ-384 מיליון ש"ח, גידול של כ-13% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.

ייזום, השבחות והשקעות

- במהלך הרבעון השקיעה הקבוצה כ-0.6 מיליארד ש"ח בפיתוח נכסים חדשים, בהשבחת נכסים קיימים וברכישת קרקעות לפיתוח. בשנת 2024 ההשקעה הסתכמה בכ-3.1 מיליארד ש"ח.

דיבידנד

- החברה חילקה 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 ברבעון הראשון לשנת 2025

252 מיליון ש"ח

לעומת 240 מיליון ש"ח הרבעון
המקביל אשתקד

שטח להשכרה

כ-379,000 מ"ר⁽¹⁾

שווי בספרים

כ-16.2
מיליארד ש"ח

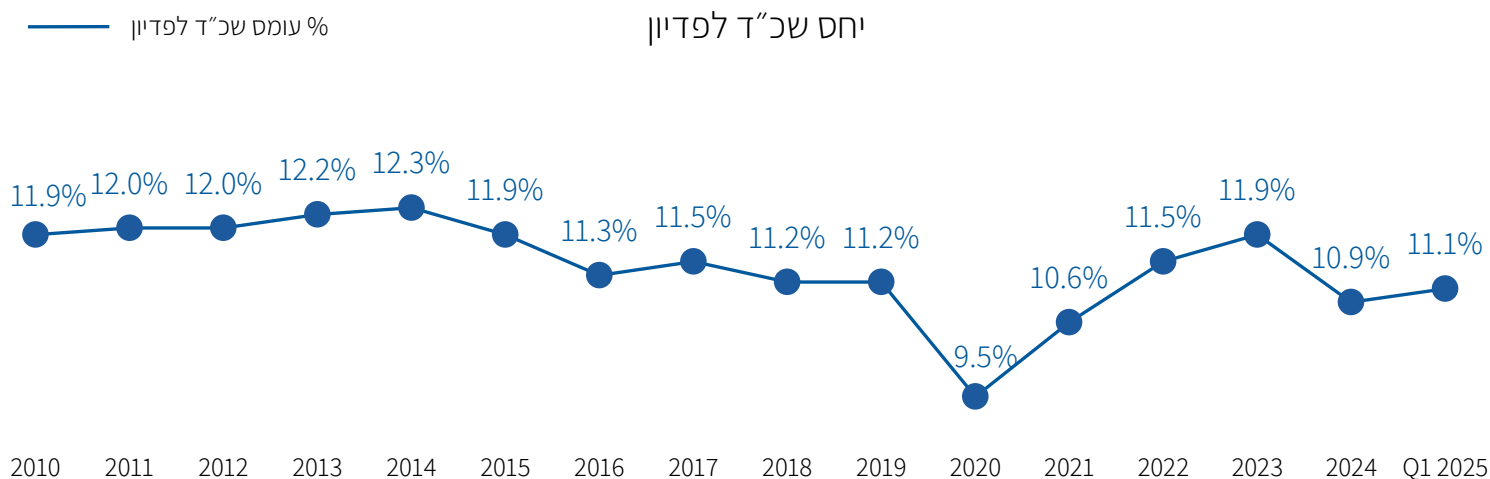
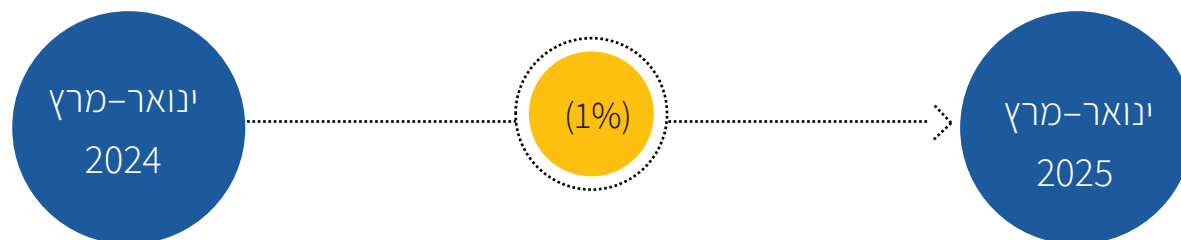
שיעור תפוסה ממוצע

99%⁽²⁾



(1) הנתונים ליום 31.3.2025. 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 ברבעון הראשון לשנת 2025

223 מיליון ש"ח

לעומת 211 מיליון ש"ח ברבעון
המקביל אשתקד

שטח להשכרה

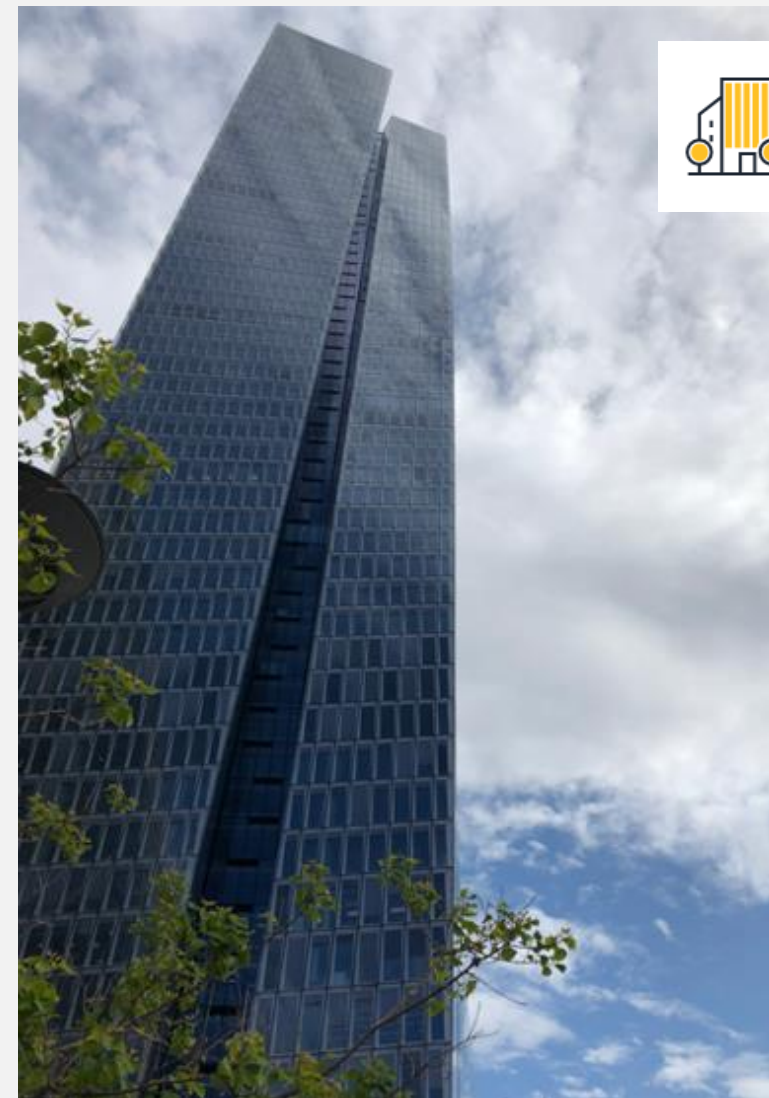
כ-655,000 מ"ר⁽¹⁾

שווי בספרים

כ-17.4 מיליארד ש"ח

שיעור תפוסה ממוצע

98%⁽²⁾



(1) הנתונים ליום 31.3.2025. 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 לרבעון הראשון לשנת 2025

116 מיליון ש"ח

לעומת 32 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד

GMG - Contracted NOI / MW

NIS 511M⁽¹⁾ / 152MW
(€ 127M)

חשמל מאנרגיות מתחדשות

100%

עלויות חשמל

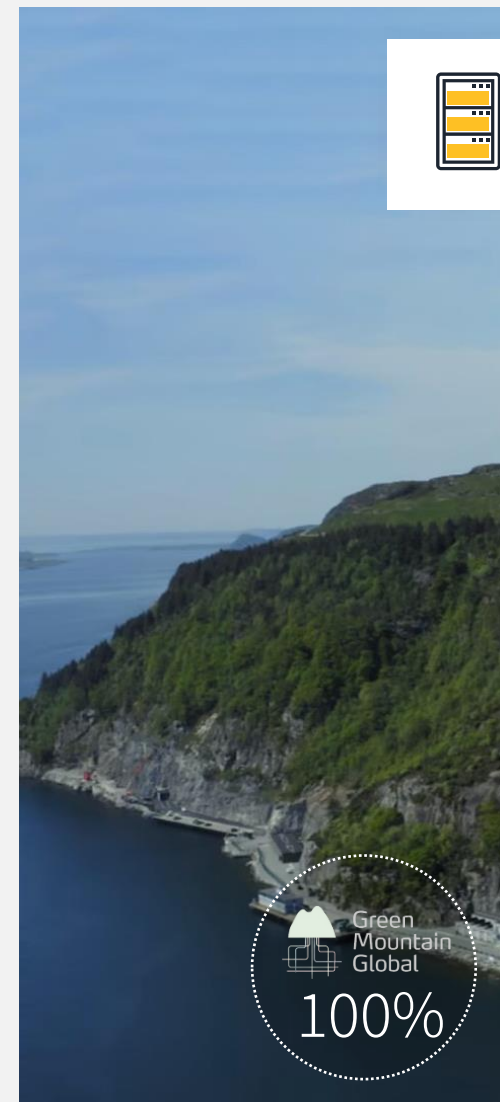
נמוכות

PUE

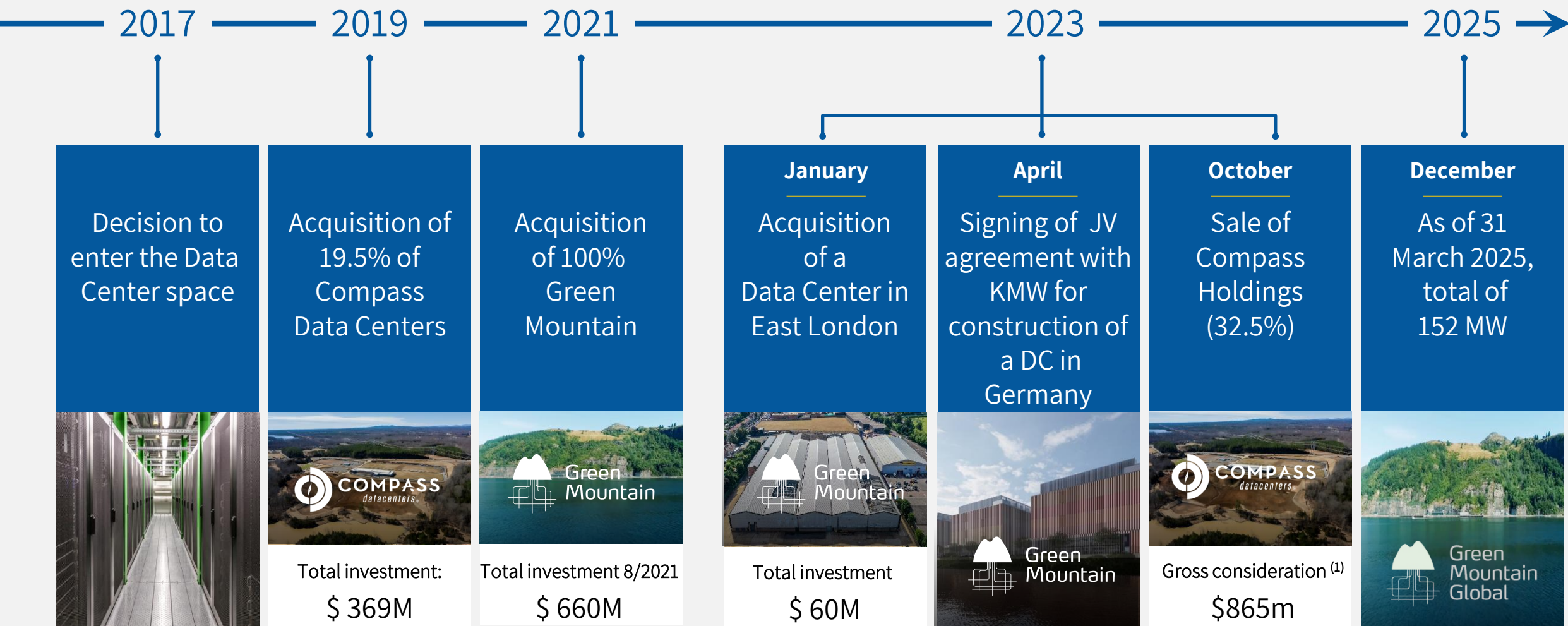
נמוך

co-location הכרה כחברת

מהמובילות באירופה לצד זכייה בפרסים



קבוצת עזריאלי / פעילות ה-Data Centers על ציר הזמן



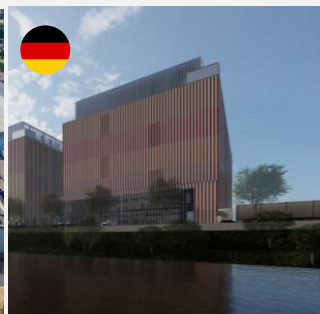
(1) "Gross" means prior to tax and transaction expenses



צמיחה משמעותית מיום
רכישת Green Mountain
(יולי 2021)

שינוי	מרץ 2025		רכישה - יולי 2021		
X3	3	←	1	מדינות פעילות	
X2	⁽¹⁾ 6	←	3	מספר אתרים	
X6	152	←	24	MW ⁽²⁾	
X6	⁽³⁾ 511	←	84	NOI (במיליוני ₪) ⁽²⁾	

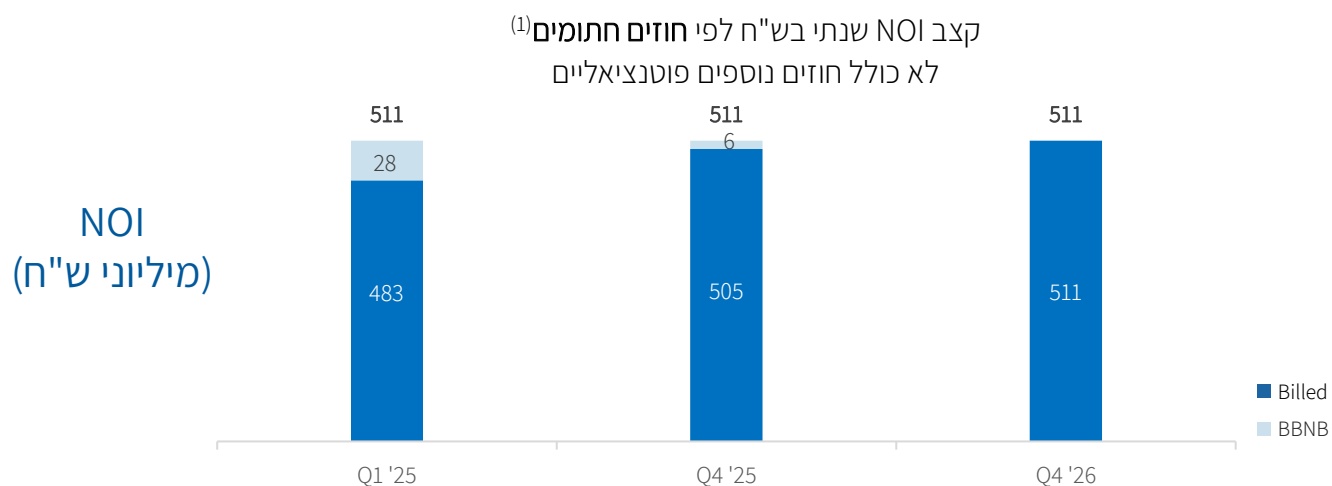
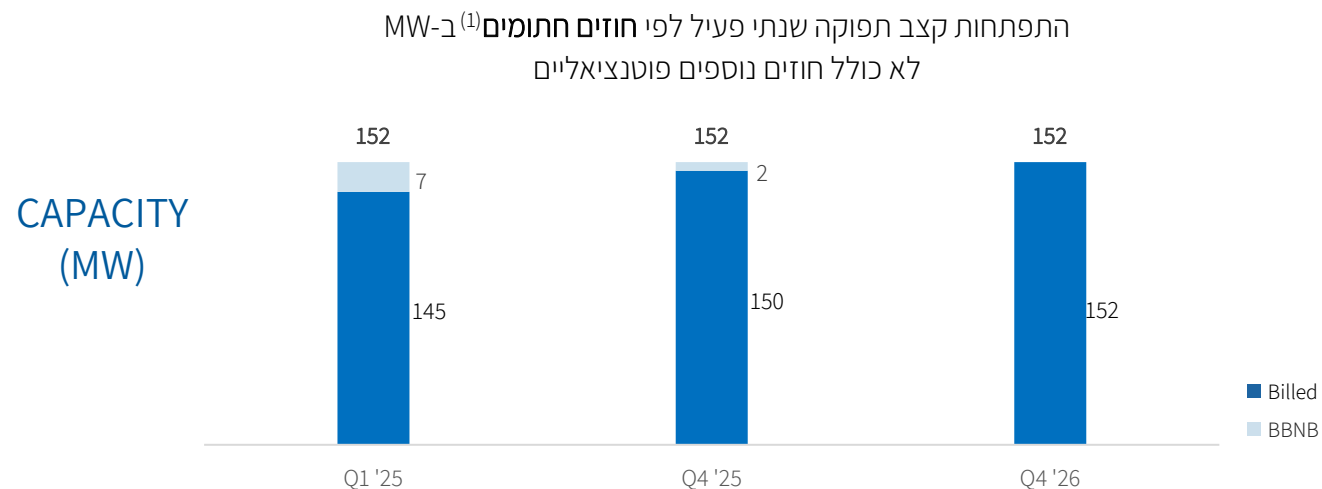
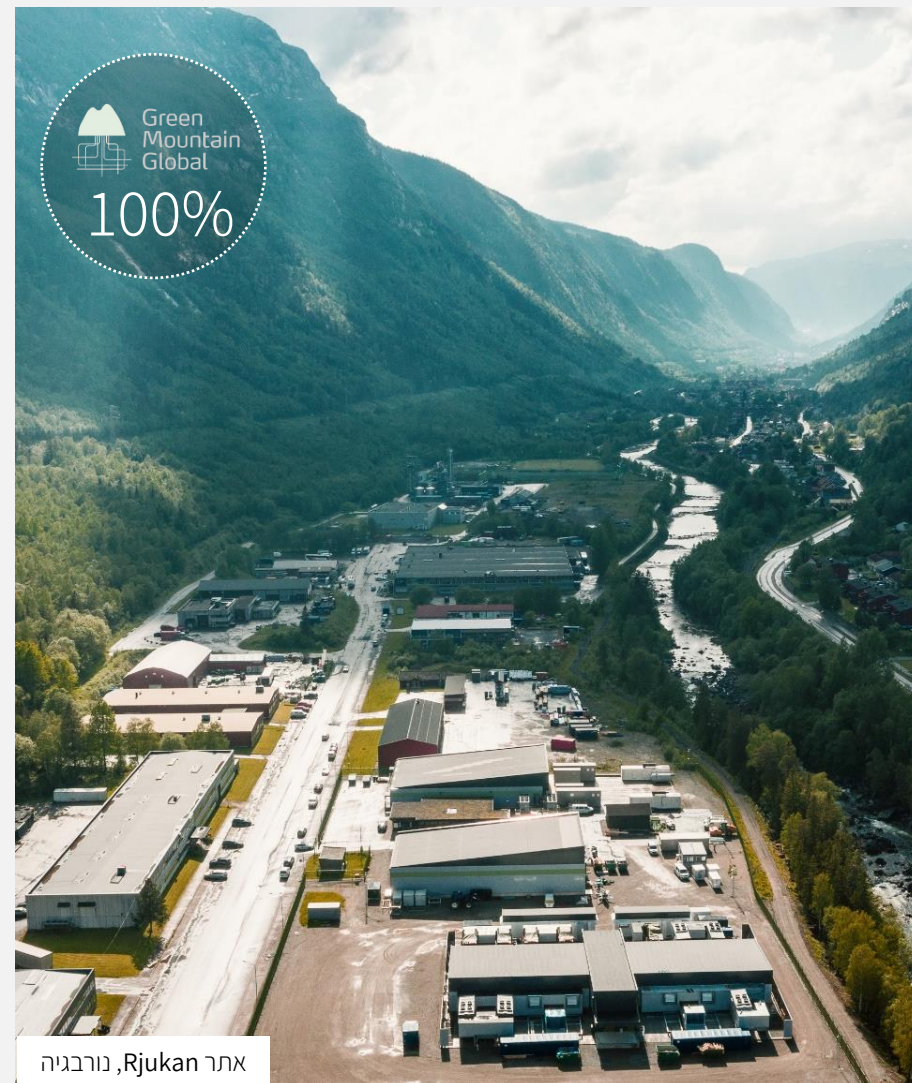
(1) כולל נכס בהקמה
(2) NOI ו-MW קצב שנתי חוזים חתומים
(3) מוצג לפי שער"ח ליום 31.3.2025



	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 31.3.2025, 7MW מניבים. החלה הקמה של 14MW נוספים. (2) נכון ליום 31.3.2025 90MW מניבים. (3) בשותפות עם KMW (50%-50%).

קבוצת עזריאלי / פעילות Data Centers גלובלית – Green Mountain Global



אתר Rjukan, נורבגיה

(1) כל הנתונים הינם לפי חוזים שנחתמו עד ליום 31 במרץ 2025. ה-NOI שמוצג כולל רווח נוסף ממכירת חשמל בהיקף כספי שנתי של כ-4.5 מיליון אירו. ההכנסות על בסיס מיצוע עבור הסכמים הכוללים עלייה קבועה מובנית בדמי השכירות. מוצג לפי ש"ח ליום 31.3.2025. ללא השפעה אפשרית בשל עיכוב במסירת פרויקט TikTok.



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 ברבעון הראשון לשנת 2025

24 מיליון ש"ח

לעומת 21 מיליון ש"ח ברבעון
המקביל אשתקד

שווי בספרים

כ-3.6 מיליארד ש"ח

שיעור תפוסה ממוצע

99%⁽²⁾

פאלאס שדה דב⁽³⁾

כ-300-350 יח"ד

+ מחלקת מדיקל
+ כ-1,200 מ"ר מסחר

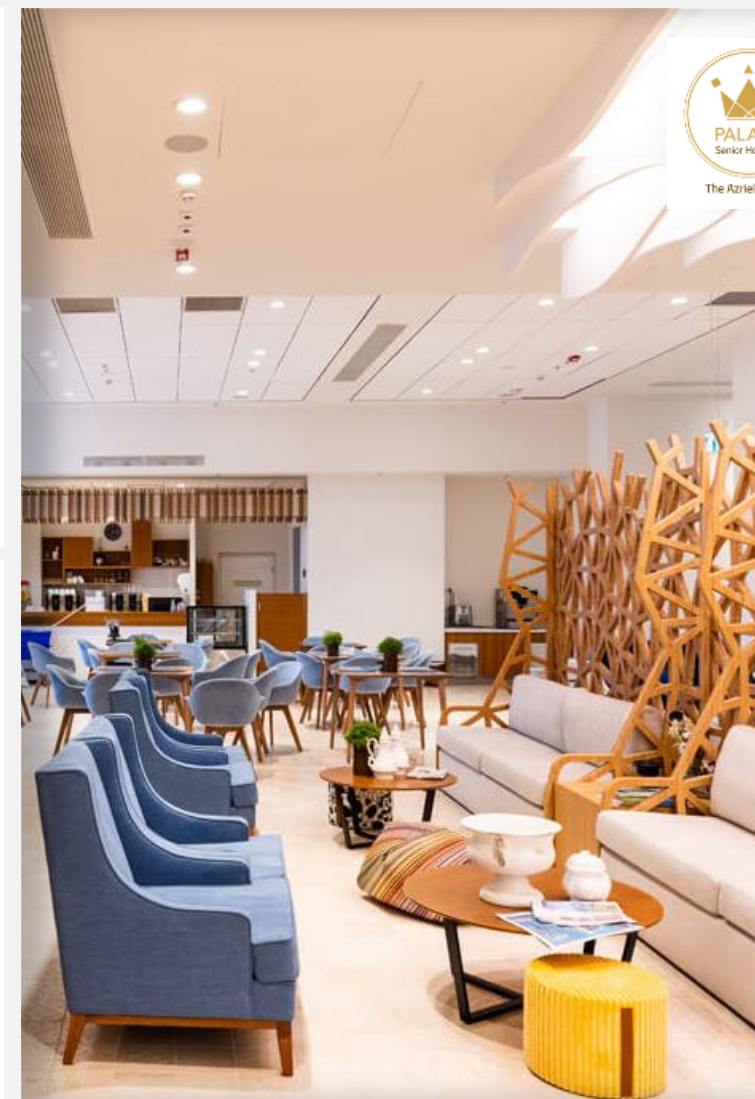
זכייה במכרז של רשות מקרקעי
ישראל לרכישת זכויות חכירה
לבניית פרויקט דיור מוגן

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)



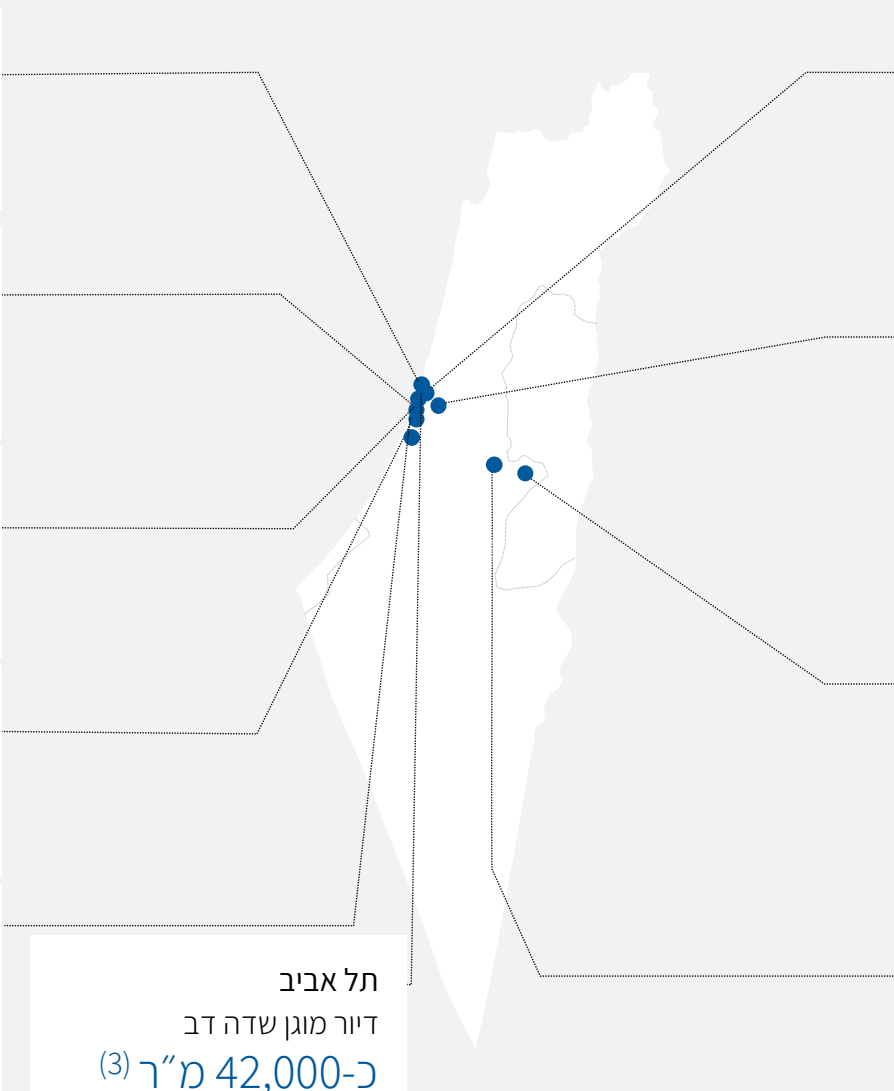
חולון
פרויקט 3

כ-250,000 מ"ר



ראשון לציון
דיור מוגן פאלאס

כ-37,300 מ"ר (3)



תל אביב
דיור מוגן שדה דב
כ-42,000 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)

מועד סיום משוער

שטח להשכרה (2)

שימוש

מיקום

שם הנכס

פרויקטים יזמיים / מנוע הצמיחה

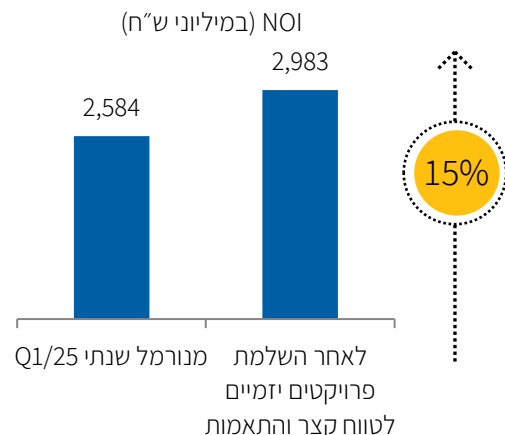
540-560	2025	37,300		ראשון לציון	פאלאס ראשון לציון
570-580	2026	37,000		מודיעין	מודיעין, מגרש 10
820-840	2027	43,000		רמת השרון	קמפוס סולראדג'
950-980	2027	34,000 ⁽³⁾		ירושלים	מלון הר ציון
380-400	2027	19,630		הרצליה	גליל ים
2,730-2,930	2028	150,000		תל אביב	הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב (ספירלה)
1,200-1,300	2030	42,000		תל אביב	שדה דב
7,190-7,590		362,930			סה"כ
טרם נקבע	טרם נקבע	250,000 ⁽⁴⁾		חולון	פרויקט חולון 3
טרם נקבע	טרם נקבע	53,000 ⁽⁵⁾		פתח תקווה	קרקע פתח תקווה
טרם נקבע	טרם נקבע	21,000 ⁽⁶⁾		תל אביב	עזריאלי TOWN בניין E
		324,000			סה"כ
		686,930			סה"כ

טווח זמן קצר ובינוני
פרויקטים יזמיים

שלבי תכנון
פרויקטים יזמיים

(1) העלות ללא היוונים וללא התאמות לשוכרים | (2) בשימושי הדיור המוגן ו/או הדירות להשכרה הנתון מהווה היקף זכויות בניה במ"ר | (3) כולל את השטח הקיים וכן את הזכויות הנוספות שכן בכוונת החברה לשפץ את כל המלון ולהרחיבו | (4) זכויות הבניה הוגדלו במסגרת איחוד חלקות | (5) החברה פועלת להגדלת זכויות הבניה לכ-280,000 מ"ר (חלק מהזכויות על המגרש הסמוך שבבעלות החברה) | (6) זכויות לתוספת בניה שנרכשו במאי 2018 במסגרת רכישת הנכס המניב מבני גזית, החברה פועלת להגדלת זכויות הבניה לכ-90,520 מ"ר |

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



(במיליוני ש"ח)

2,584

47

11

143

198

2,983

NOI בפועל ל-Q1-25 מנורמל שנתי

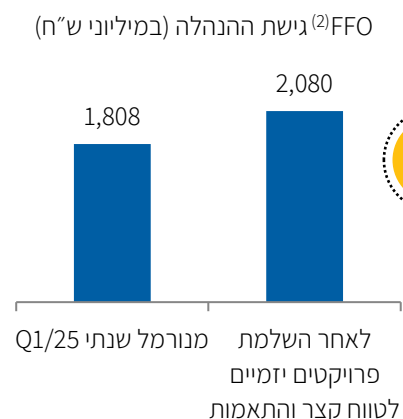
תוספת NOI מגזר DC על בסיס חוזים חתומים**

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)

1,808

272

2,080

FFO (גישת ההנהלה) בפועל ל-Q1-25 מנורמל שנתי 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 מרץ 2025.

** 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', מודיעין מגרש 10 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, מלון הר ציון, גליל ים ושדה דב.

(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

שטח קרקע

כ- 8.4 דונם

עלות בנייה משוערת כולל קרקע

2.7-2.9
מיליארד ש"ח

שימושים



מלון



מסחר



משרדים



דיוור

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



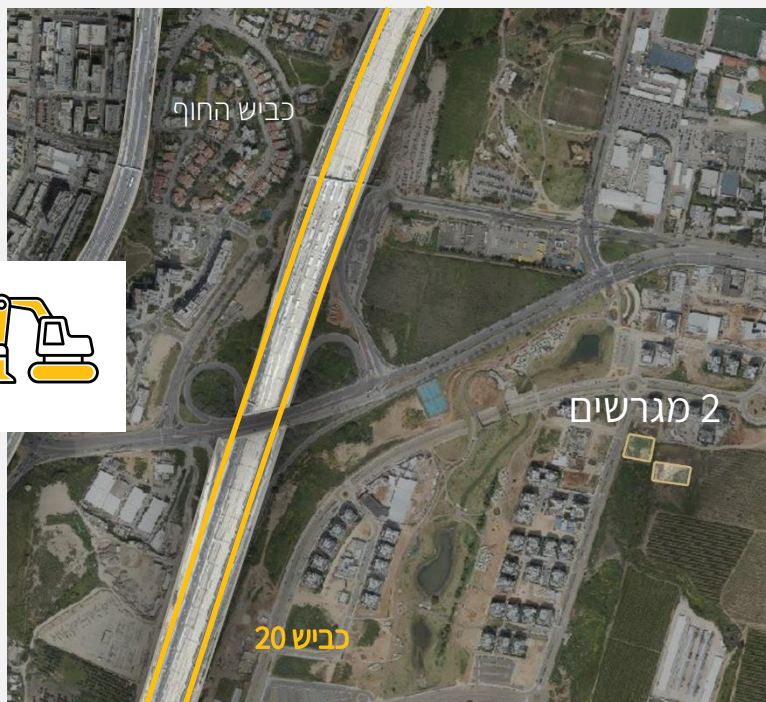
±37,000m²

משרדים ומסחר (1)



מרכז שוקק עם מבני
תעסוקה, מסחר ורשת בתי
קולנוע

פרויקטים יזמיים / גליל ים – דיור להשכרה



כ-147 יח"ד

ושטחי מסחר נוספים

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⁽¹⁾ מ"ר

עד 350 חדרים

שטח קרקע

כ-13 דונם

עלות רכישה

כ-275 מיליון ש"ח

עלות בנייה משוערת

675-705

מיליון ש"ח

בכוונת הקבוצה לבנות מלון ברמת

דירוג A+

מועד סיום משוער

2027

בימים אלו מתבצעות
עבודות שלד חניונים
ועבודות חיזוק למבנה
הקיים

שימושים



מלון



ספא



בריכת שחיה



מועדון בריאות



אולמות כנסים
ואירועים



מוזיאון הרכבל



מסעדות



חנויות

שימושים נוספים

בתחילת 2025 התקבל היתר בניה לכלל המלון

התפתחויות

פרויקטים יזמיים / שדה דב דיור מוגן



שטח קרקע

כ-4.5 דונם

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.

היקף הפרויקט

כ-300-350 יח"ד

+ מחלקת מדיקל

+ כ-1,200 מ"ר 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

פרויקט הדגל של קבוצת עזריאלי

ה-Supertall building הראשון בעולם בו החזית כולה עשויה מאלומיניום ממוחזר

הפרויקט הגדול בעולם המשתמש באלומיניום ממוחזר

מערכת הצללה מתקדמת

פאנלים סולריים

מערכת מיזוג אוויר יעילה וחדשנית

ספירלה SPIRAL

By Azrieli

350 מטר, 91 קומות

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



עזריאלי LEED V5 O&M/ ESG: תקן לבנייה ירוקה ותפעול בר-קיימא ברמת פלטיניום הוענק לבניין שרונה



פרויקט בינלאומי

- זהו אחד מ-11 פרויקטים בלבד בעולם שזכו להסמכה ברמה זו
- הפרויקט הראשון במזרח התיכון וצפון אפריקה שקיבל הסמכה זו

הפחתת פליטות פחמן

- הפחתת פליטות גזי חממה ושימוש חכם באנרגיה
- ניהול פסולת להפחתת ההטמנה ב-50% עד שנת 2026
- הטמעת מערכת ניהול סביבתית

איכות חיים

- שביעות רצון גבוהה מהשוכרים- עדות לחווית שימוש יוצאת דופן
- ניטור איכות אוויר רציף במרחבי הבניין
- עידוד תחבורה בת קיימא ושיפור תשתיות להולכי רגל ורכבי אופניים
- חיסכון של 62% בצריכת מים וניהול מתקדם של תשתיות



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



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

חרבות ברזל

בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" וכחלק מתפיסת האחיות 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-19.5 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

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

דוח ESG 2023-2024



- בחודש מאי 2025 פורסם דוח ESG שהינו דוח האחריות התאגידית הדו-שנתי השלישי של קבוצת עזריאלי
- בדוח שולב לראשונה פרק בנושא ניהול סיכונים אקלים בהתאם למתודולוגיית TCFD הבינלאומית



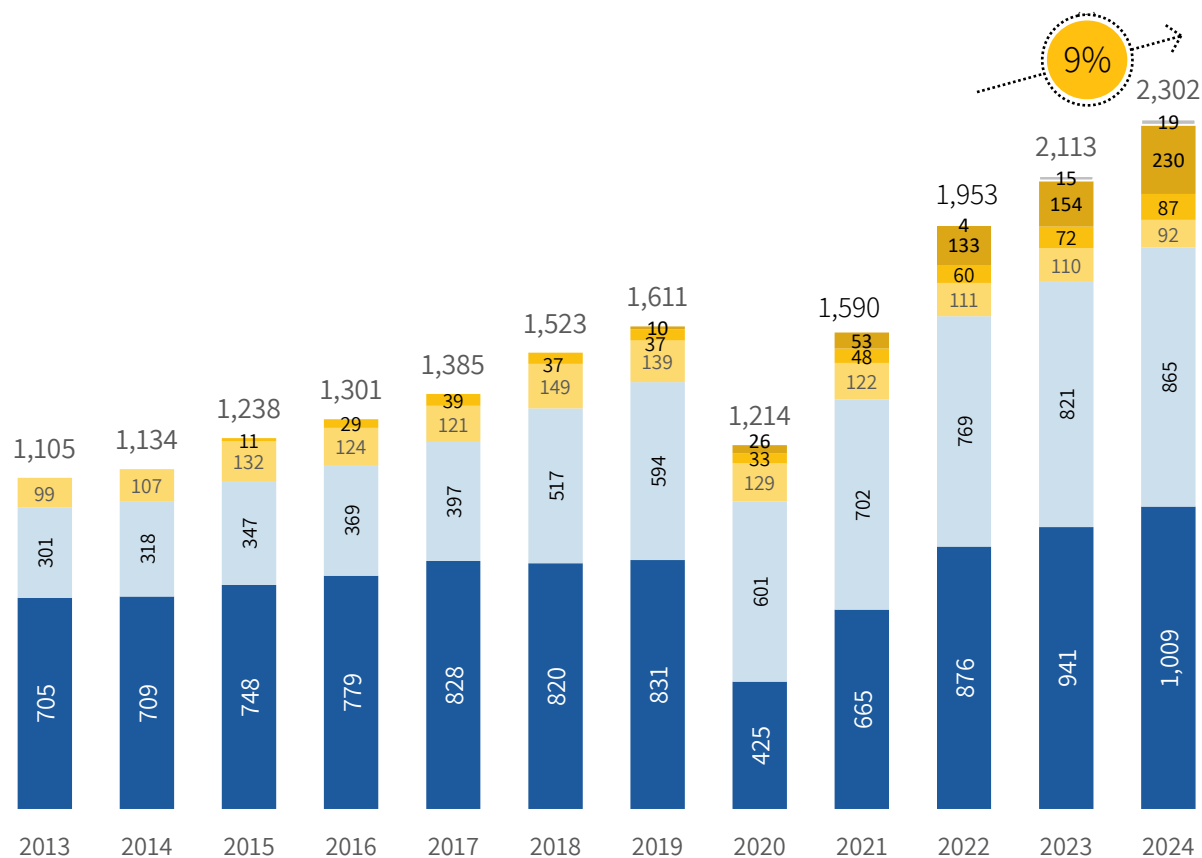
קבוצת עזריאלי

נתונים פיננסים

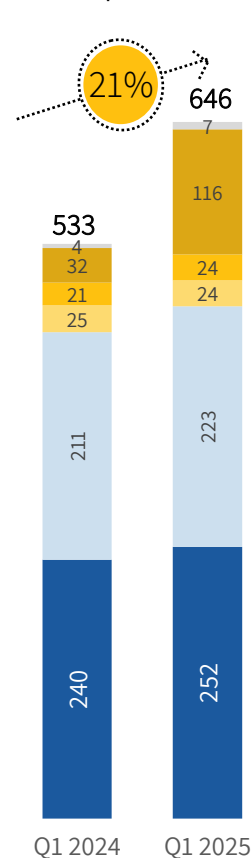
צמיחה מתמשכת ב-NOI

מדד ה-NOI בהשוואה לשנים קודמות ולרבעון המקביל אשתקד

NOI (מיליון ש"ח)



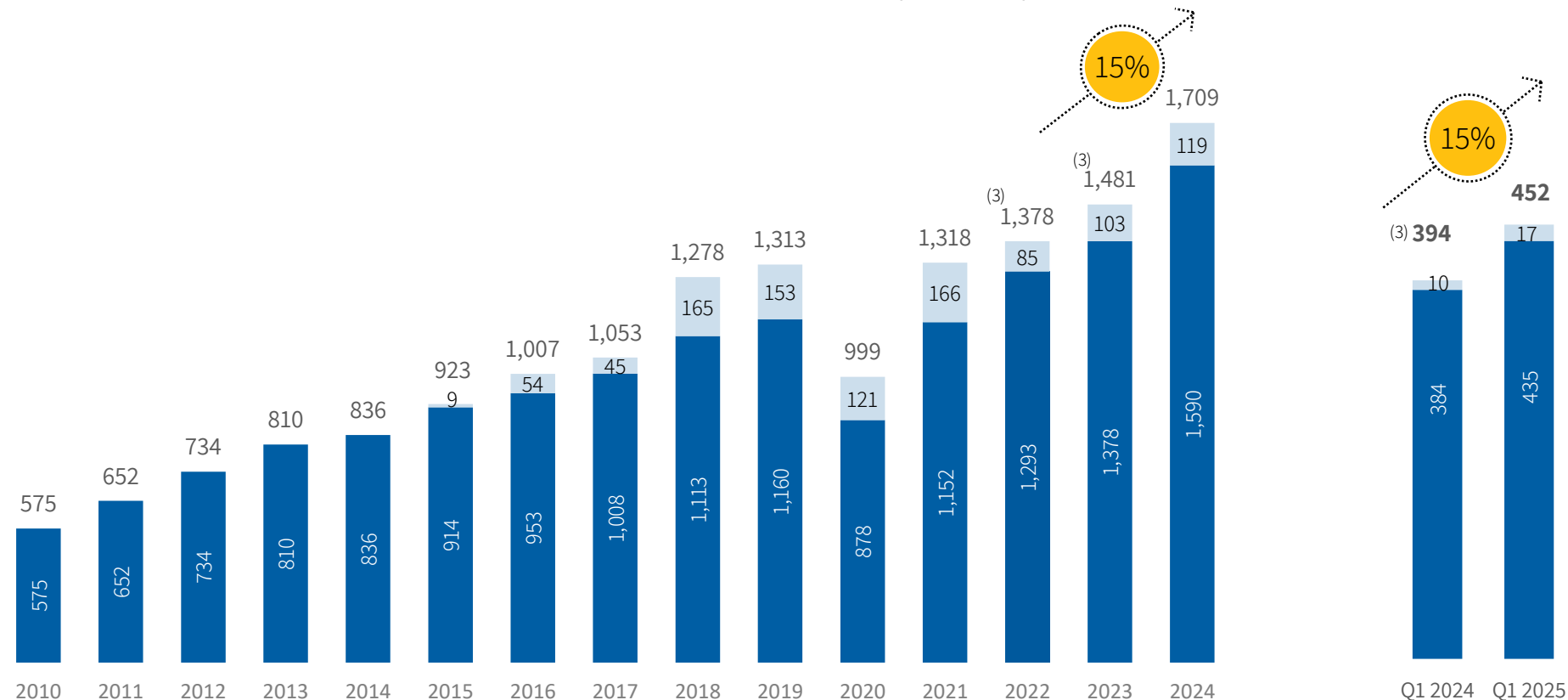
NOI (מיליון ש"ח)



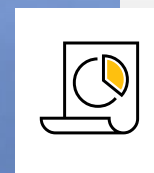
■ קניונים ושטחי מסחר ■ משרדים ואחרים ■ נכסים מניבים בארה"ב. ■ דיור מוגן ■ דאטה סנטרס ■ מגורים להשכרה



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

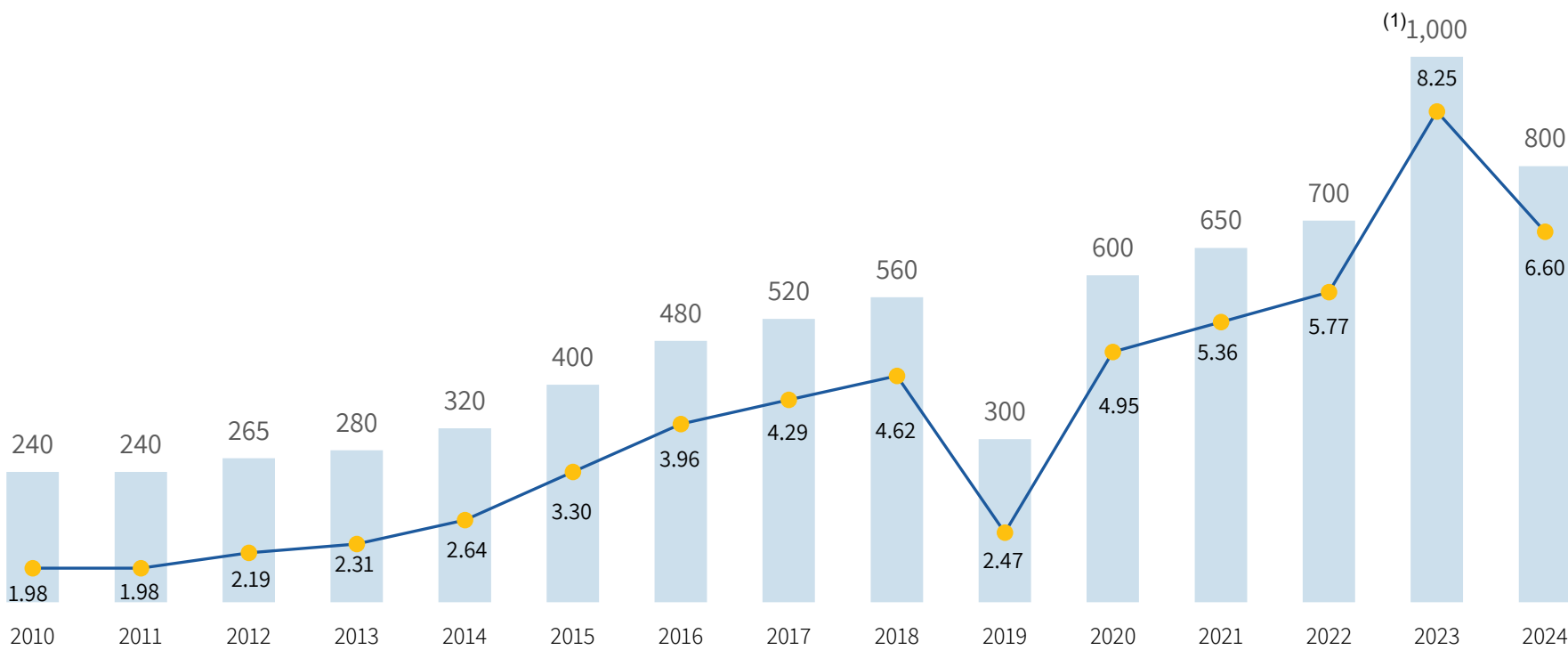


■ נדל"ן מניב ללא דיור מוגן ■ דיור מוגן



(1) לפרטים בדבר אופן חישוב ה-FFO ראה סעיף 2.7 בדוח הדירקטוריון. (2) לחישוב FFO בשיטת הרשות, ראה שקף 43. (3) מספרי השוואה עודכנו בעקבות נייר העמדה של רשות ניירות ערך בנושא ה-FFO.

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

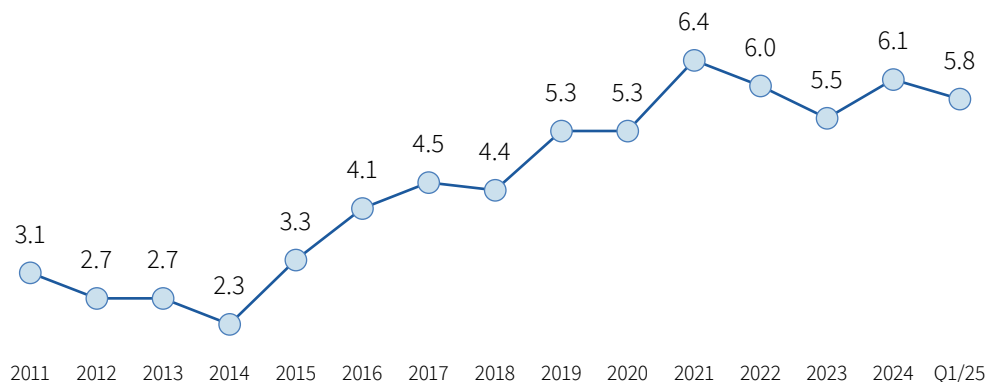


■ דיבידנד לחלוקה (מלש"ח) ■ דיבידנד למניה בש"ח



(1) הסכום כולל חלוקת דיבידנד בגין מימוש ההחזקות ב-Compass

הארכת משך חיי חוב ממוצע⁽²⁾



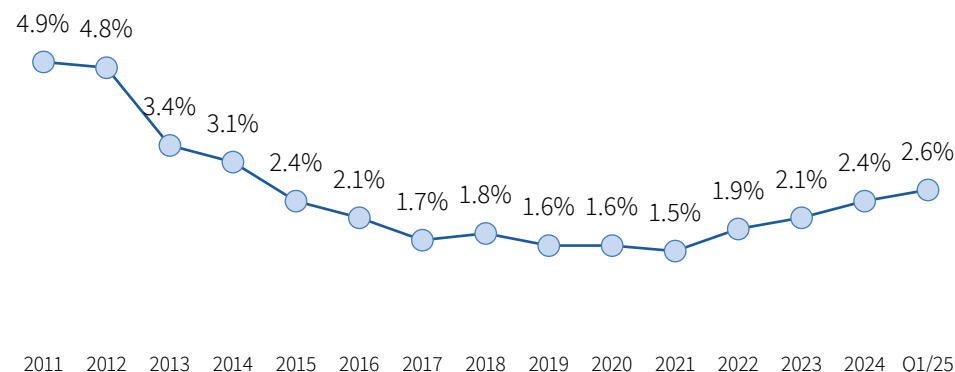
עוצמה פיננסית⁽¹⁾

- מינוף נמוך – חוב פיננסי נטו למאזן של כ-33%
- הון עצמי למאזן – כ-40%
- מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ-5.26 מיליארד ש"ח (כ-7 מיליארד ש"ח כולל מניות בל"ל)
- נכסים לא משועבדים בהיקף של כ-37 מיליארד ש"ח

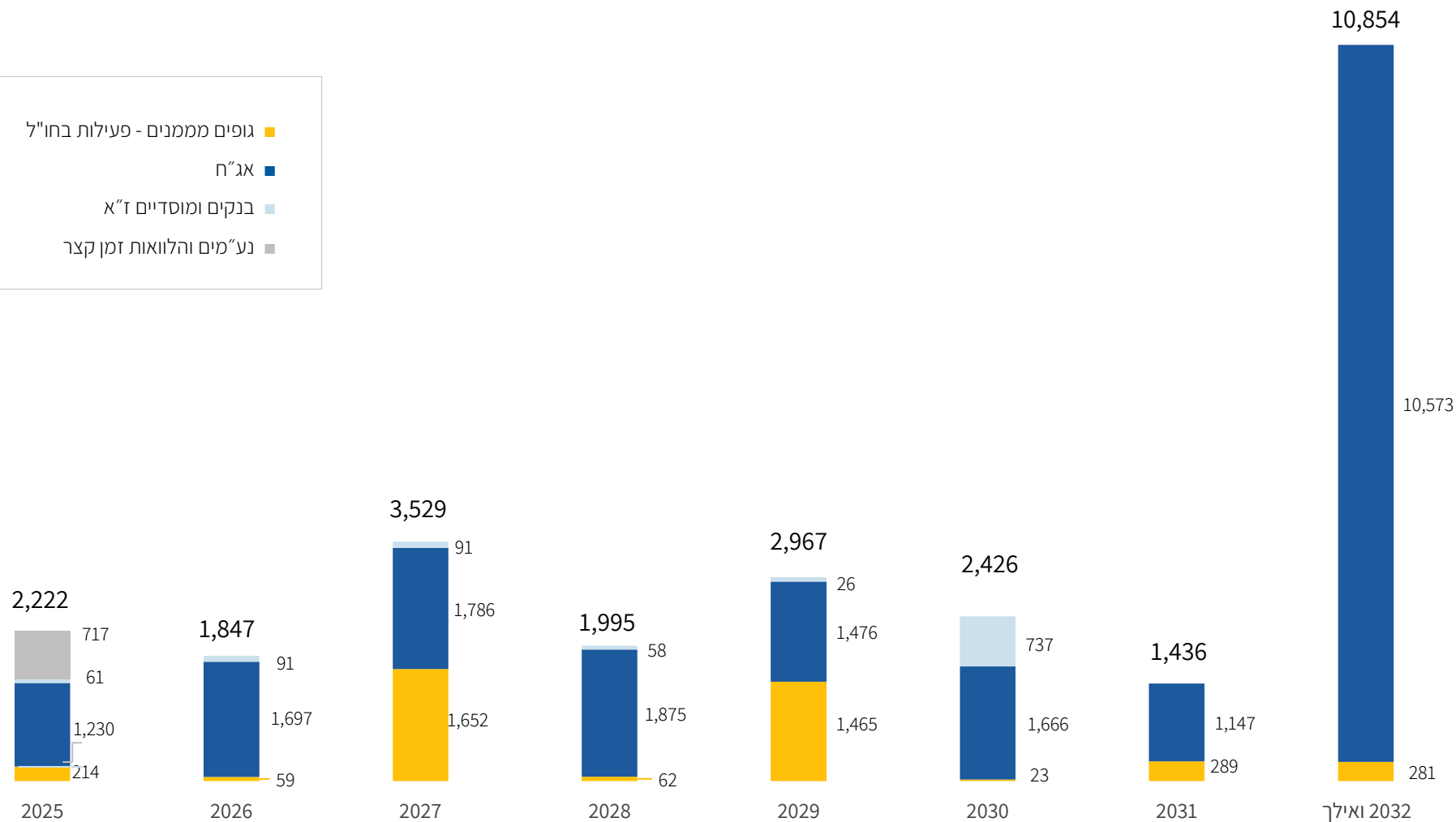
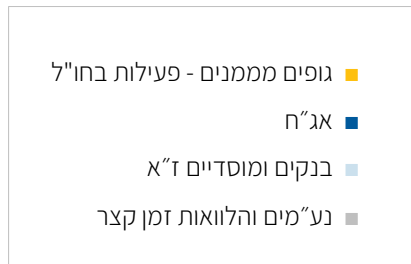
פילוח חוב לפי מלווים



הורדת הריבית הממוצעת האפקטיבית לאורך השנים⁽²⁾



(1) הנתונים הינם ליום 31.3.2025. (2) הנתונים הינם ליום האחרון בשנה / בתקופה המדווחת. הריבית הממוצעת ל-Q1-25 ללא פעילות חו"ל עומדת על שיעור של 2.0%.



תמצית תוצאות הדוחות הכספיים (מיליוני ש"ח)

מאחד	מאחד	מאחד	
2024	Q1 2024	Q1 2025	
3,281	749	938	הכנסות שכירות, דמי ניהול ואחזקה ומכירות
2,302	533	646	NOI
-	534	567	Same-property NOI
1,709	(3)394	452	FFO (גישת ההנהלה) המיוחס לפעילות הנדל"ן(1)
746	(3)285	362	FFO (גישת הרשות) המיוחס לפעילות הנדל"ן(1)(2)
913	253	252	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
1,482	464	457	רווח נקי, כולל מיעוט
1,477	464	457	רווח נקי, מיוחס לבעלי המניות
1,256	300	1,125	רווח כולל, מיוחס לבעלי המניות



(1) לפרטים בדבר אופן חישוב ה- FFO ראה סעיף 2.7 בדוח הדירקטוריון. (2) לחישוב FFO בשיטת הרשות, ראה שקף 43. (3) מספרי השוואה עודכנו בעקבות נייר העמדה של רשות ניירות ערך בנושא ה- FFO.

תמצית נתונים מאזניים (מיליוני ש"ח)

מאוחד 31.12.2024	מאוחד 31.03.2025	
4,634	5,263	מזומנים, נ"ע ופיקדונות
25,894	27,276	חוב פיננסי, ברוטו
19,744	20,271	חוב פיננסי, נטו ⁽¹⁾
34%	33%	חוב פיננסי נטו למאזן
1,523	1,749	נכסים פיננסיים (בעיקר מניות בנק לאומי)
48,043	49,481	שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה
23,807	24,134	הון עצמי (ללא מיעוט)
41%	40%	הון עצמי למאזן
57,933	60,663	סך המאזן
196.3	199.0	הון עצמי למניה (ש)
241	245	EPRA NRV מניה (ש) ⁽²⁾



(1) כולל 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⁽²⁾ (גישת ההנהלה) לרבעון ראשון 2025 המיוחס לפעילות הנדל"ן – 452 מיליון ש"ח

מיליון ש"ח	Q1 2025	Q1 2024
NOI	646	533
הנהלה וכלליות מכירה ושיווק	(88)	(72)
פחת והפחתות	2	2
EBITDA	560	463
הוצאות מימון ואחרות, נטו	(173)	(155)
מיסים שוטפים	(25)	(23)
FFO (גישת הרשות)	362	285
הפרשי הצמדה והפרשי שער על נכסים והתחייבויות (בניכוי השפעת המס)	57	77
סה"כ תזרים מימון נכסים בייזום	29	35
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	3	-
תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים	16	10
בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים	(15)	(13)
FFO (גישת ההנהלה)	452	394

שיעור היוון ממוצע משוקלל 6.96%

מיליון ש"ח	
סך הנדל"ן להשקעה ליום 31.3.2025	49,671
ניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע, זכויות בניה בנכסים מניבים, נכסים מניבים שלא הוערכו לפי היוון תזרים, נדל"ן בהקמה, דיור מוגן ו-DATA CENTERS	(18,257)
סה"כ נכסי נדל"ן מניבים	31,414
NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 31.03.2025 ⁽¹⁾	499
תוספת ל-NOI רבעוני עתידי	48
סה"כ NOI Q1/2025 מתוקנן	547
NOI שנתי פרופורמה	2,187
שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (cap rate) כולל שטחים פנויים	6.96%

(1) לא כולל דיור מוגן (שיעור ההיוון של הדיור המוגן למועד הדוח הינו 8.25%), לא כולל Data Centers (שיעור ההיוון של ה-Data Centers המניבים למועד הדוח הינו 7.08%) ולא כולל מגורים להשכרה.
(2) לפרטים בדבר אופן חישוב ה-FFO ראה סעיף 2.7 בדוח הדירקטוריון. מספרי השוואה עודכנו בעקבות נייר העמדה של רשות ניירות ערך בנושא ה-FFO.



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!