

18.08.2025

קבוצת עזריאלי מפרסמת את תוצאות הרבעון השני לשנת 2025

ה-NOI גדל ברבעון השני בכ-17% לעומת הרבעון המקביל אשתקד והסתכם לשיא של כ-648 מיליון ש"ח

ה-NOI מנכסים זהים גדל ברבעון בכ-4% לעומת אשתקד

ה-FFO ללא הדיור המוגן גדל ברבעון בכ-7% לעומת אשתקד והסתכם ב-417 מיליון ש"ח; סך ה-FFO הסתכם ברבעון לכ-425 מיליון ש"ח לעומת כ-431 מיליון ש"ח אשתקד
הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות גדל ב-105% לעומת אשתקד והסתכם ב-320 מיליון ש"ח

הקבוצה חתמה לאחרונה על הסכם לאספקת שירותי Data Centers בגרמניה בהיקף של 36 מגה-וואט (חלק החברה 50%)

רון אבידן, מנכ"ל קבוצת עזריאלי:

"אנו ממשיכים להציג תוצאות טובות בכל הפרמטרים התפעוליים עם שיא רבעוני נוסף ב-NOI. בפעילות המשרדים אנו רואים התעניינות גוברת בשטחים במרכז תל אביב, כאשר קרוב ל-60% משטחי המשרדים אשר התפנו על ידי שוכר גדול במגדל שרונה כבר הושכרו ואנו נמצאים במשאים ומתנים שונים ביחס ליתרת השטחים. השיפור בתוצאות הושפע ממלחמת 'עם כלביא', אשר לוותה בפגיעה בפעילות המסחר בישראל וקיזזה חלק מהשיפור. תחום ה-Data Centers ממשיך להתרחב ולתרום באופן משמעותי, הודענו לאחרונה על עסקה חשובה באזור פרנקפורט בגרמניה, צעד נוסף במימוש האסטרטגיה שלנו בתחום זה. מדובר באחד ממנועי הצמיחה המרכזיים של הקבוצה והעסקה מהווה נדבך נוסף להפיכת חברת הבת שלנו בתחום לשחקנית משמעותית בזירה צומחת זו. אנחנו פועלים להשלים את עסקת המיזוג עם צמח המרמן ומצפים להשלימה עד סוף הרבעון השלישי, ולשלב את תחום ייזום המגורים בפעילות הקבוצה, לצד קידום שאר מנועי הצמיחה שלנו."

אבידן הוסיף: "בהמשך לדיווח המידי שיצא אתמול בערב, עדכנתי את דנה עזריאלי ואת דירקטוריון הקבוצה על רצוני לסיים את כהונתי כמנכ"ל הקבוצה בשל סיבות אישיות. בהזדמנות זאת ברצוני להודות לדנה עזריאלי ולדירקטוריון הקבוצה על ההזדמנות להוביל את קבוצת עזריאלי בתקופה האחרונה, ולאחל להנהלה ולעובדים המשך הצלחה וצמיחה".

קבוצת עזריאלי בע"מ

מרכז עזריאלי 1, דרך מנחם בגין 132, תל אביב, 6701101. טל: 03-6081300, מייל: ir@azrieli.com אתר: www.azrieli.com

דגשים פיננסיים לרבעון השני לשנת 2025

- **ה-NOI ברבעון** הסתכם בכ-648 מיליון ש"ח לעומת כ-553 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של כ-17%. הגידול נובע ממגזרי ה-Data Centers והמשרדים וקוזז חלקית מירידה בקניונים עקב מלחמת "עם כלביא". נכון למועד דוח זה, אומדת החברה את השפעת המבצע על תוצאות מגזר מרכזי המסחר והקניונים בסך של כ-13 מיליון ש"ח. במגזר המשרדים נרשם פיצוי חד פעמי משוכר שעזב של כ-14 מיליון ש"ח נטו, הכולל ניכוי אובדן הכנסות בשל עזיבתו וקיזוז הכנסות משוכרים חדשים שכבר אכלסו שטחים אשר פונו על ידי אותו השוכר.
- **ה-Same Property NOI** גדל ברבעון בכ-4% לעומת אשתקד והסתכם לכ-576 מיליון ש"ח.
- **ה-FFO ללא תרומת הדיור המוגן** הסתכם ברבעון בכ-417 מיליון ש"ח לעומת כ-391 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של כ-7%. **סך ה-FFO** הסתכם ברבעון בכ-425 מיליון ש"ח לעומת כ-431 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, קיטון של כ-1%.
- **הרווח הנקי** המיוחס לבעלי המניות הסתכם ברבעון לכ-320 מיליון ש"ח לעומת כ-156 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

שעורי תפוסה ופדיונות

- **שיעור התפוסה הממוצע** (בנטרול נכסים באכלוס) במגזר הקניונים עמד על 99%, במגזר המשרדים בישראל עמד על 94%, ובדיור המוגן עמד על 98%.
- **הפדיונות** בחודשים ינואר-מאי ירדו בכ-1.5% לעומת אשתקד. הפדיונות לא כוללים את פרויקט מודיעין מערב אשר נפתח במהלך הרבעון האחרון של 2024.

התפתחויות עסקיות במהלך הרבעון ואחרי

- **הנפקות חוב – ביולי** השלימה החברה הנפקת סדרת אג"ח חדשה (סדרה י') וגייסה כ-500 מיליון ש"ח. במחיר אשר שיקף תשואה אפקטיבית של 3.02%. סדרה י' תפרע בתשלום אחד (בולט) בחודש יולי 2033 ומשלמת ריבית פעמיים בשנה. הסדרה צמודה למדד עם מח"מ של כ-7.2 שנים והיא מדורגת Aa1 עם אופק יציב על ידי מידרוג.
- כמו כן, הקבוצה גייסה ביולי כ-2 מיליארד ש"ח בהרחבת סדרה ט' במחיר אשר שיקף תשואה אפקטיבית של 3.23% (כולל עמלת התחייבות מוקדמת) ומרווח של 1.25%. סדרה ט' צמודה למדד עם מח"מ ארוך של כ-11.9 שנים.
- **הסכם מיזוג עם צמח המרמן – באוגוסט** אישרה אסיפת בעלי המניות של צמח המרמן את המיזוג עם קבוצת עזריאלי וכן התקבל אישור הממונה על התחרות לביצוע המיזוג. שני הצדדים ממשיכים להתקדם לקראת השלמת העסקה.
- **הסכם לאספקת שירותי Data Centers בגרמניה – באוגוסט** דיווחה החברה כי בהמשך לדיווחים קודמים והחוזה הראשון שנחתם, המיזם בו היא שותפה בחלקים שווים עם KMW, חברה גרמנית

העוסקת באספקת חשמל ואנרגיה, התקשר במערך הסכמים עם הלקוח (הכולל את ההסכם השני) לאספקת שירותי Data Centers בהיקף של 36 מגה-וואט (חלק החברה 50%). ללקוח ניתנה אופציה להגדלת הקיבולת ב-18 מגה-וואט נוספים לסך כולל של 54 מגה-וואט. ה-NOI השנתי הממוצע בגין קיבולת בסך של 36 מגה-וואט מוערך בכ-51 מיליון אירו, חלק החברה כ-25.5 מיליון אירו.

מאזן ליום 30.06.2025

- לקבוצה **מזומנים, פיקדונות והשקעות לטווח קצר** בהיקף של כ-2.6 מיליארד ש"ח ויחד עם מניות בנק לאומי סך של כ-4.8 מיליארד ש"ח.
- **החוב נטו** הסתכם בכ-21.9 מיליארד ש"ח.
- **שווי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה** הסתכם בכ-50 מיליארד ש"ח.
- **יחס הון עצמי למאזן** של כ-41%, **ויחס חוב נטו למאזן** של כ-37%.
- **נכסים לא משועבדים** בהיקף של כ-38 מיליארד ש"ח.

שיחת הועידה ב-ZOOM לסקירת תוצאות הרבעון תתקיים היום, יום שני, 18 באוגוסט, 2025

בשעה 11:00

המעוניינים להשתתף בשיחה מוזמנים להצטרף באמצעות הקישור המצורף.

להצטרפות: [Join Webinar](#)