



מצגת שוק ההון

30.6.2025



בשקפים 12, 13, 14 ו-17 - 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 30 ביוני 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 השני 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-80%
משווי הנדל"ן המניב להשקעה
ובהקמה (במאוחד)
מיוחס לנדל"ן בישראל

שיעור התפוסה הממוצע
בישראל עומד על
כ-96%⁽¹⁾

קצב NOI שנתי
כ-2.6 מיליארד
שקל⁽⁴⁾

דירוג
S&P ilAA+ - מעלות
Aa1.il מדרוג - Moody's
שיעור מינוף⁽²⁾ של כ-37% בלבד,
והון עצמי למאזן של 41%

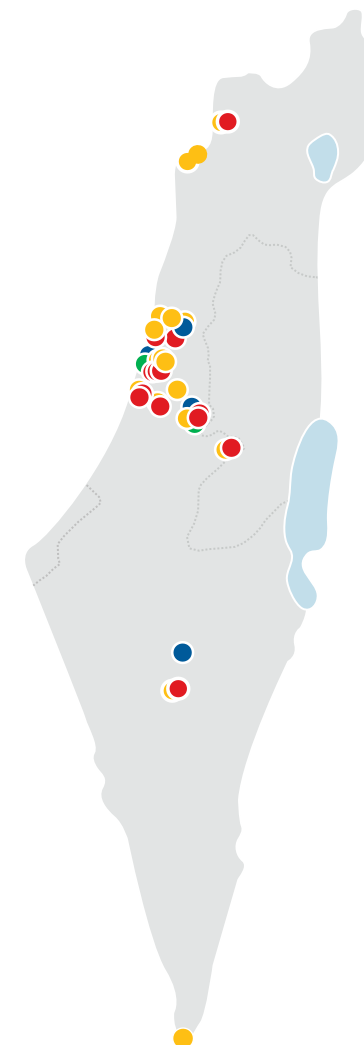
נכללת בכל המדדים המובילים
ת"א 35, ת"א 125,
ת"א נדל"ן, EPRA

בבעלות החברה נכסים מניבים
בשטח כולל להשכרה של כ-1.4 מיליון מ"ר⁽³⁾
ובנוסף, בישראל קיימים 10 פרויקטים בהקמה



(1) לא כולל נכסים שבנייתם הושלמה ונמצאים בשלבי אכלוס לראשונה. (2) חוב פיננסי נטו (בניכוי מניות בנק לאומי) למאזן. (3) לא כולל חוות שרתים. (4) קצב NOI שנתי על פי נתוני הרבעון השני

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	



- קניונים ומרכזים מסחריים
- נכסי משרדים
- דיור מוגן
- מגורים להשכרה

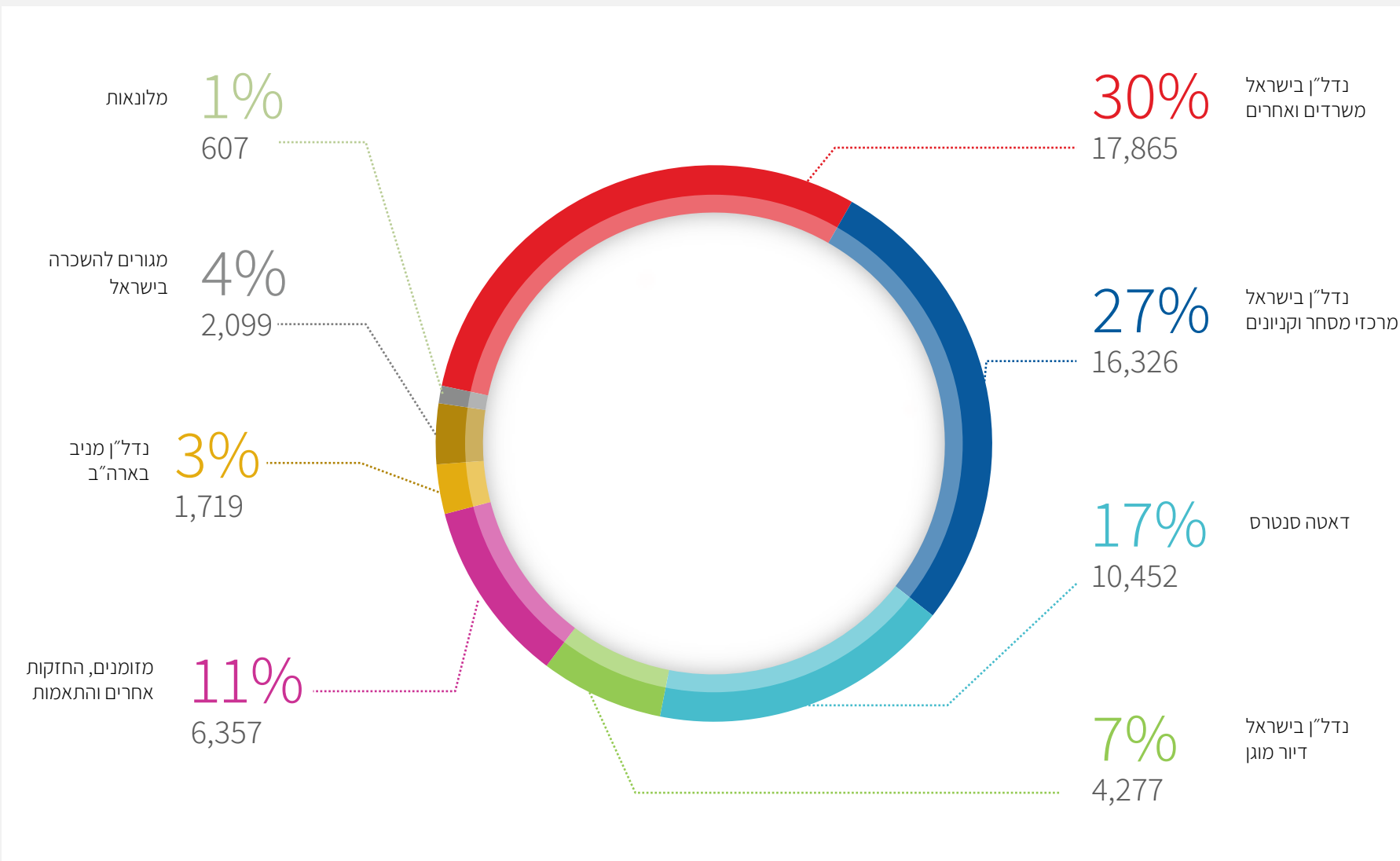


Green
Mountain
Global



דאטה סנטרס בחו"ל

מצבת נכסים במיליוני ש"ח⁽¹⁾



עיקרי תוצאות הרבעון השני לשנת 2025 (מיליוני שקלים, השוואה לרבעון המקביל אשתקד)



+17%	648	NOI
+4%	576	Same property NOI
(1%)	425	FFO
+7%	417	FFO (בניכוי דיור מוגן)
	1,826	השקעות ביזום (H1 2025)
	37%	שיעור מינוף
	41%	הון עצמי/מאזן
	800 6.60 למניה	דיבידנד

(1) לחישוב FFO בשיטת הרשות, ראה שקף 45.



קבוצת עזריאלי

תחומי פעילות



75 מיליון
מבקרים בשנה

NOI ברבעון השני לשנת 2025

239 מיליון ש"ח

לעומת 249 מיליון ש"ח ברבעון
המקביל אשתקד,
בעיקר בשל השפעות מלחמת "עם כלביא"
בחודש יוני.

שטח להשכרה

כ-379,000
מיליון ש"ח

חדשנות והתחדשות

Azrieli Gift Card



השבחה ושדרוג הקניונים
ומרכזי המסחר



אפליקציה

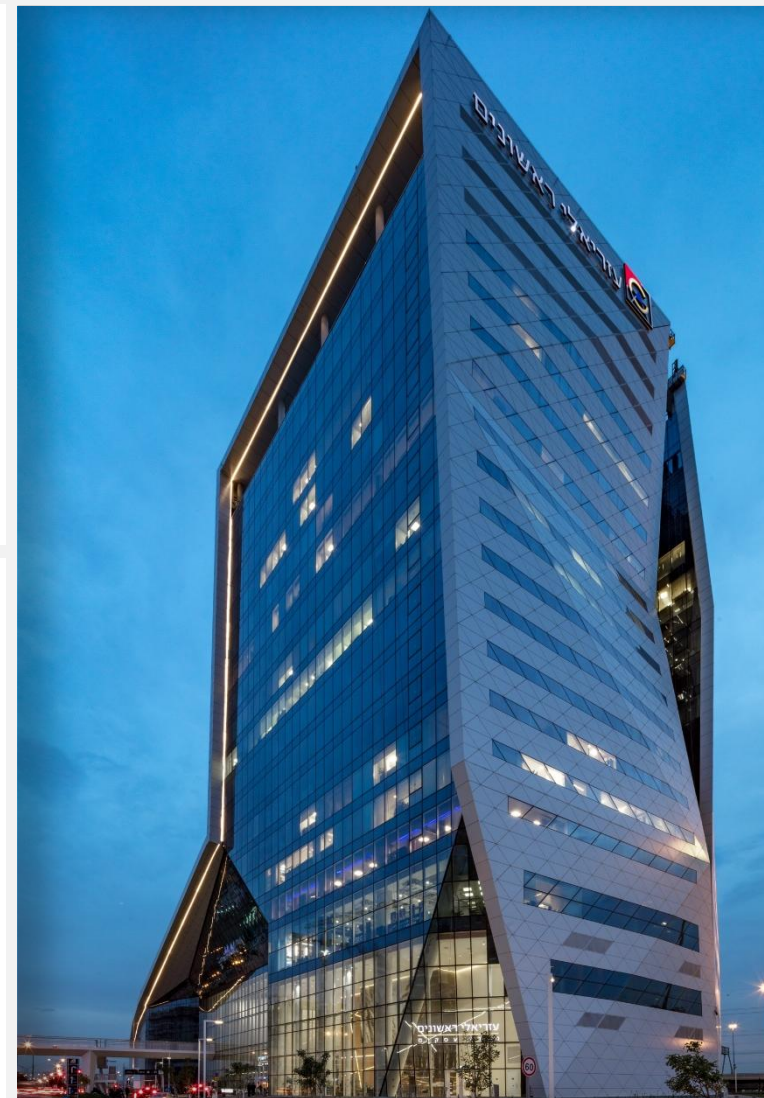


שווי בספרים

כ-16.3
מיליארד ש"ח

שיעור תפוסה ממוצע

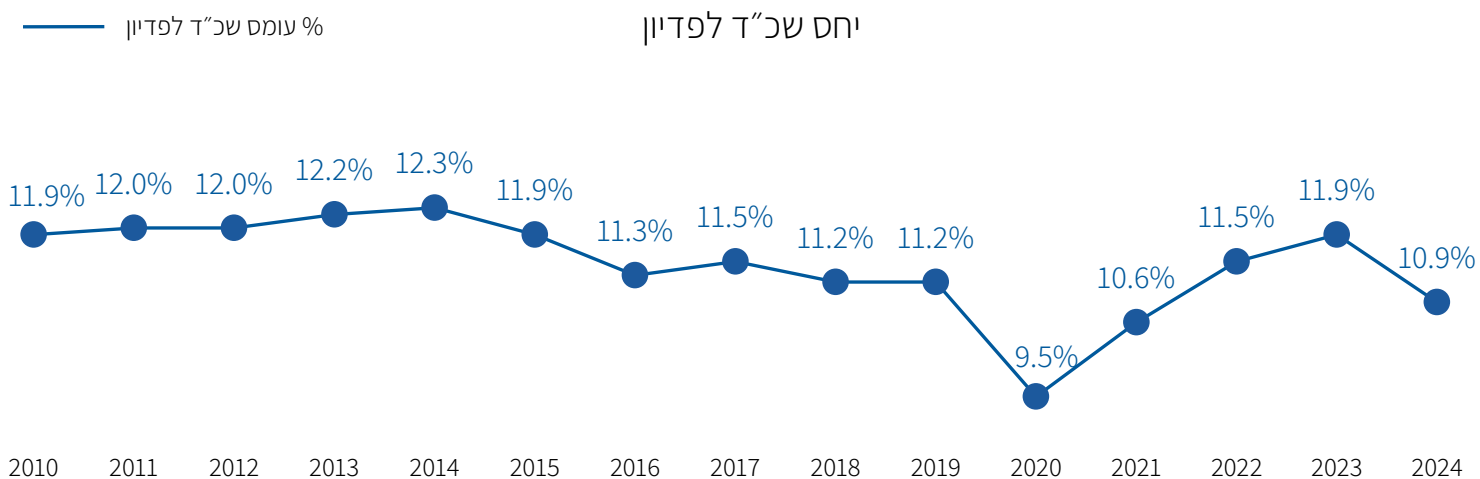
99%⁽²⁾



(1) הנתונים ליום 30.6.2025. נתוני השטחים להשכרה (GLA) חלק החברה
(2) לא כולל שטחים בנכסים שבניתם הושלמה ונמצאים בשלבי אכלוס לראשונה

פדיונות ועומס שכר דירה לפדיון

סה"כ שינוי בפדיונות קבוצת קניוני עזריאלי



חדשנות והתחדשות



קהילה



טכנולוגיה



השבחה ושדרוג המגדלים

NOI ברבעון השני לשנת 2025

240 מיליון ש"ח

כולל פיצוי חד פעמי משוכר שעזב
בסך 14 מיליון שקל נטו⁽³⁾.
לעומת 211 מיליון ש"ח ברבעון
המקביל אשתקד.

שטח להשכרה

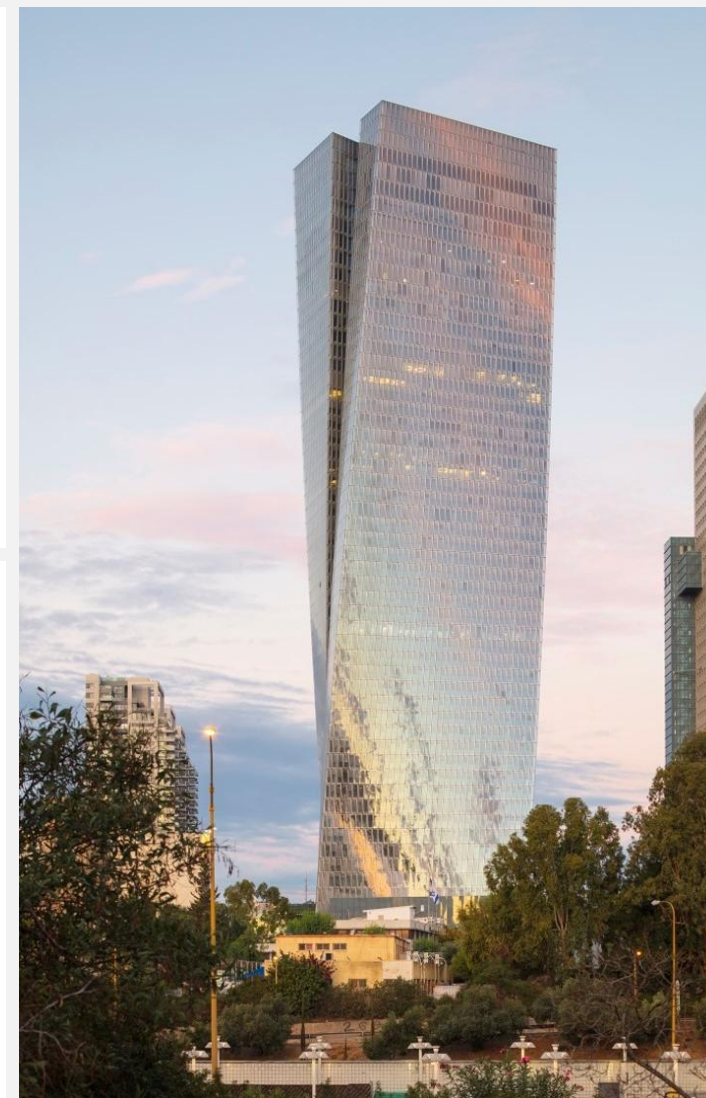
כ-655,000 מ"ר⁽¹⁾

שווי בספרים

כ-17.9 מיליארד ש"ח

שיעור תפוסה ממוצע

94%⁽²⁾



(1) הנתונים ליום 30.6.2025. נתוני השטחים להשכרה (GLA) חלק החברה

(2) לא כולל נכסים שבנייתם הושלמה ונמצאים בשלבי אכלוס לראשונה, הרידה בשיעור התפוסה בעיקר לאור עזיבה של שוכר משמעותי במגדל שרונה.

(3) בניכוי אובדן הכנסות בשל עזיבתו



פעילות Data Centers גלובלית - Green Mountain Global



NOI לרבעון השני לשנת 2025
115 מיליון ש"ח
 לעומת 43 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד

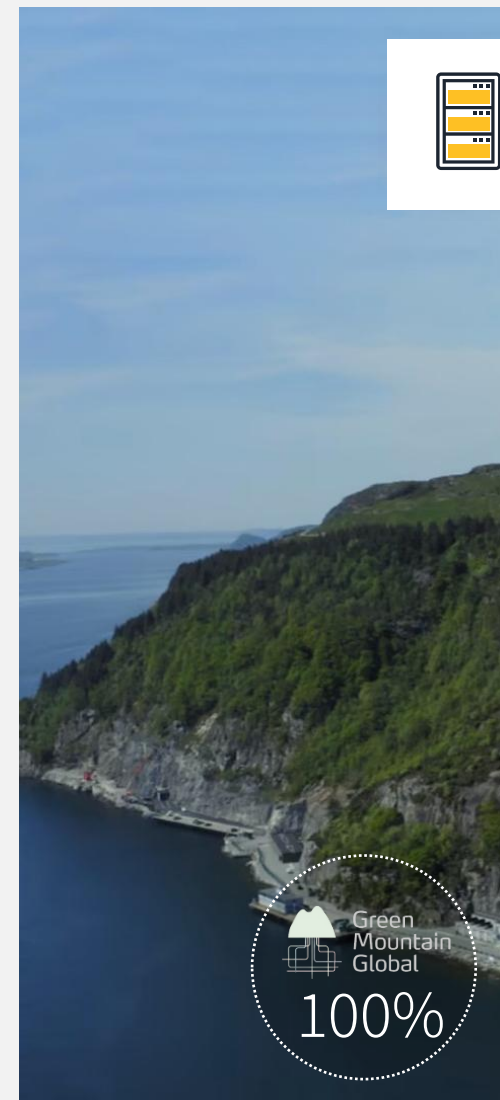
GMG - Contracted NOI / MW
NIS 587M⁽¹⁾ / 170MW
 (€ 149M)

חשמל מאנרגיות מתחדשות
100%

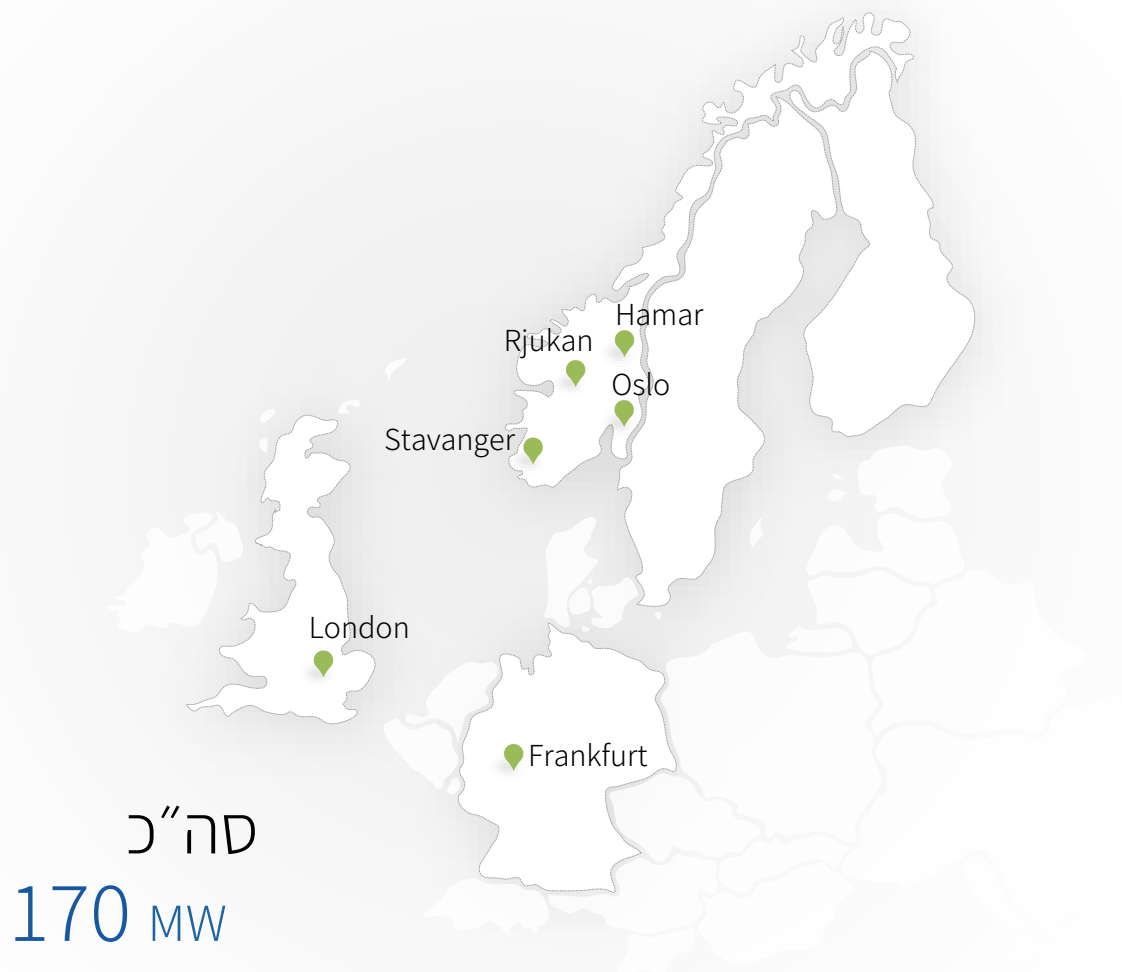
עלויות חשמל
נמוכות

PUE
נמוך

co-location הכרה כחברת
 מהמובילות באירופה לצד זכייה בפרסים



פעילות Data Centers גלובלית – Contracted MW




בריטניה
London
7 MW


גרמניה
Frankfurt
36 MW
(חלק חברה)
(18MW)


נורבגיה
Hamar
90 MW

Enebakk
26 MW

Rjukan
11 MW

Rennesøy
18 MW

התרחבות פעילות Data Centers הגלובלית - Green Mountain Global

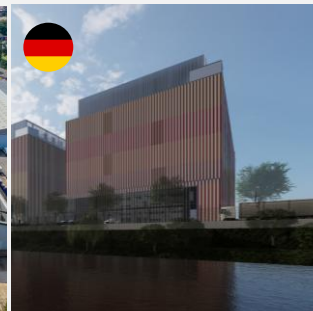


צמיחה משמעותית מיום
רכישת Green Mountain
(יולי 2021)

שינוי	2025		רכישה - 2021		
X3	3	←	1	מדינות פעילות	
X2	⁽¹⁾ 6	←	3	מספר אתרים	
X7	170	←	24	MW ⁽²⁾	
X7	⁽³⁾ 587	←	84	NOI (במיליוני ₪) ⁽²⁾	

(1) כולל נכס בהקמה
(2) NOI ו-MW קצב שנתי חוזים חתומים
(3) מוצג לפי ש"ח ליום 30.6.2025

פעילות Data Centers גלובלית - Green Mountain Global

 Campus Overview		 SVG1 – Rennesøy	 RJU1 – Rjukan	 OSL1 – Enebakk	 OSL2 – Hamar	 LON1 – East	 FRA1 – Mainz
		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 ⁽⁴⁾	26 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 30.6.2025, 7MW מניבים. הרחלה הקמה של 14MW נוספים. (2) נכון ליום 30.6.2025 90MW מניבים. (3) בשותפות עם KMW (50%-50%). (4) נתוני Maximum Sellable IT Power עשויים להיות כפופים לקבלת אישורים רגולטוריים נוספים.

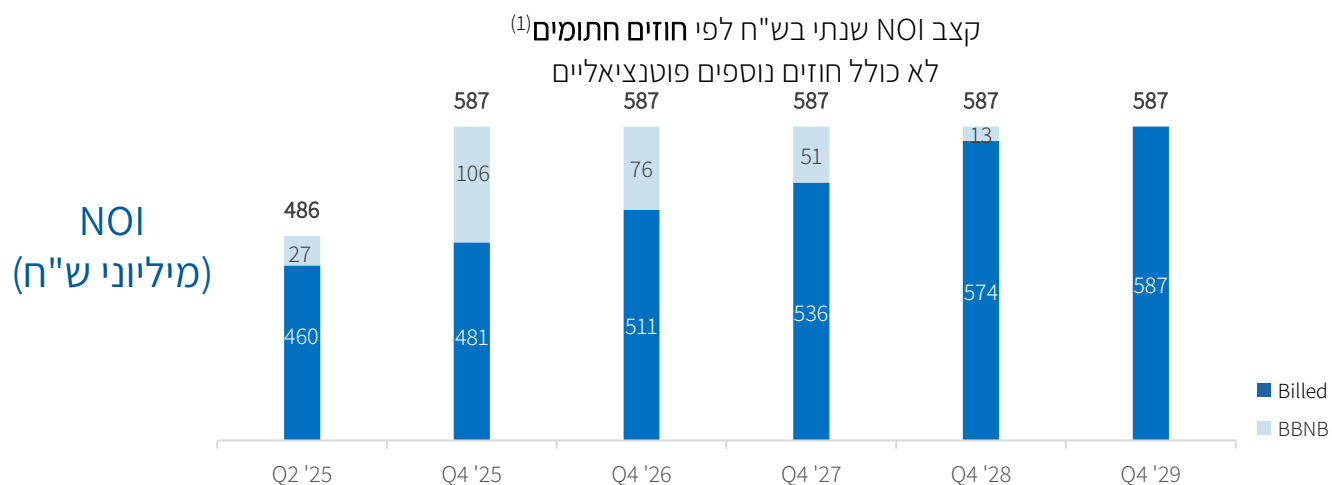
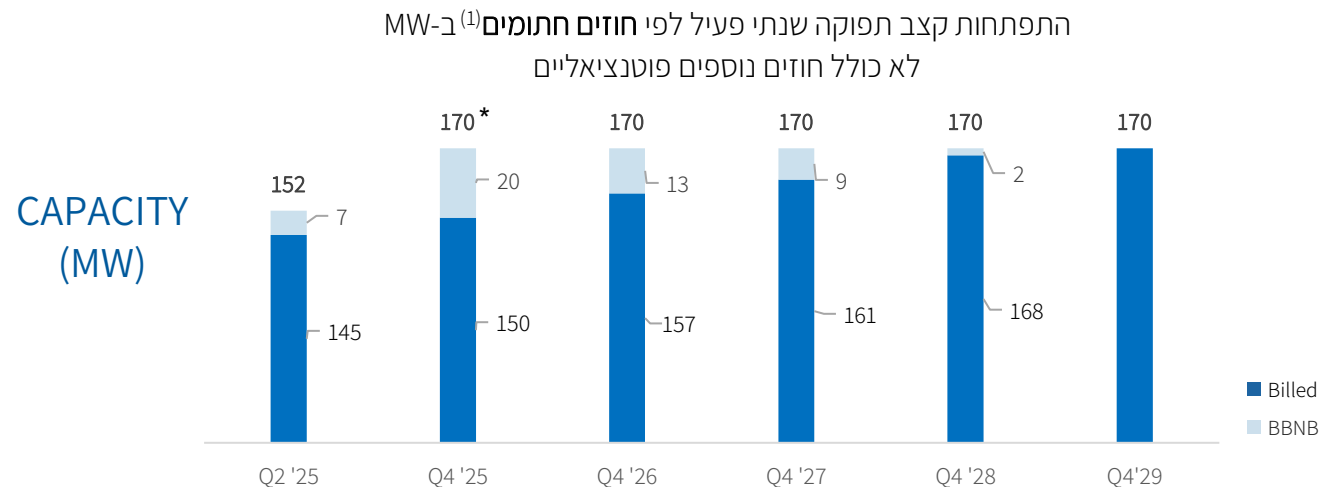
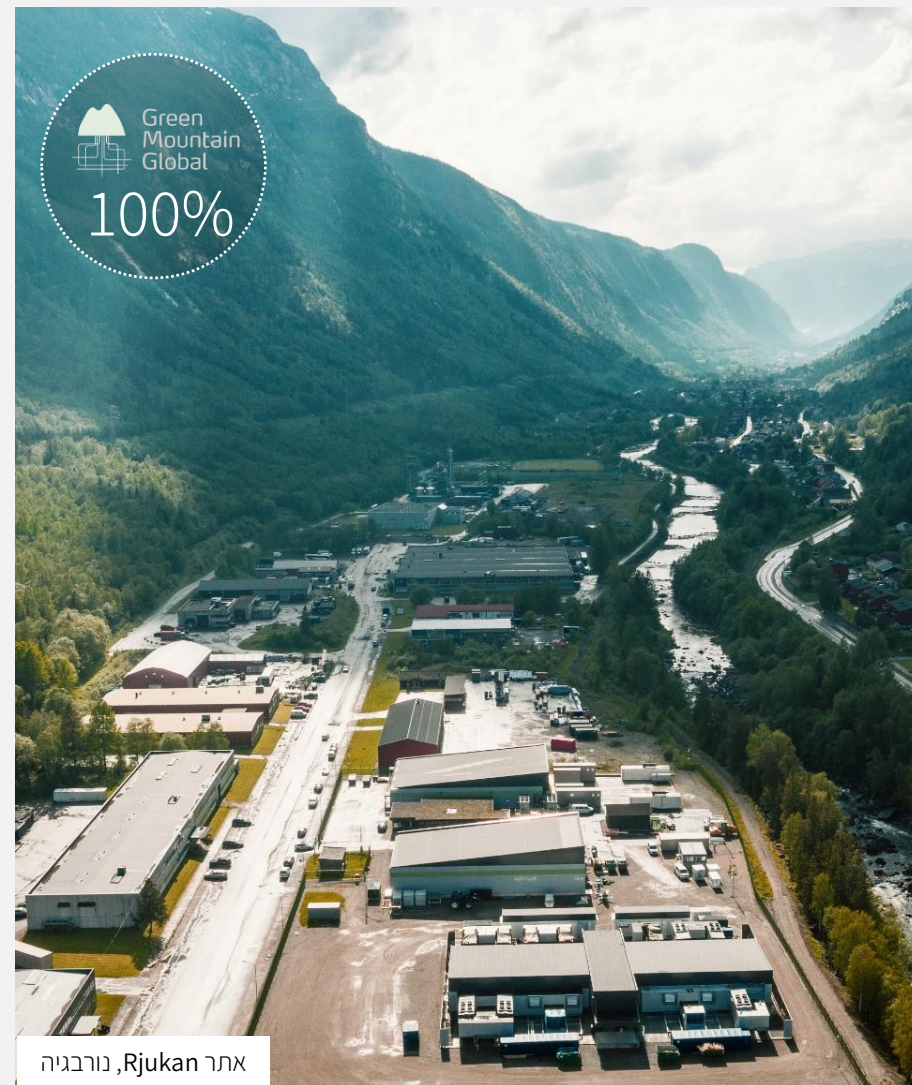
פעילות Data Centers גלובלית - Green Mountain Global

Powered Land Bank Samples עתודות קרקע עם חשמל (1)

		
	Undheim Site	Honefoss Site
Campus Overview	Large-scale opportunity in south-west Norway	Large-scale opportunity in capital region of Norway
Land	Owned	Owned
Size of plot	60.000 sqm	76.000 sqm
Maximum Sellable IT Power Potential	20 MW (20 MW available now + 80 MW potential in 2028 earliest)	18.5 MW (18.5 MW available now + potential for 126.5 MW awaiting approval)

(1) עתודות קרקע חדשות שנרכשו במהלך הרבעון או התקפה האחרונה, יובהר כי הקמת פרויקטים על גבי הקרקעות כפופה לקבלת כל ההיתרים והרישיונות הנדרשים מטעם גורמים רגולטוריים שונים, לרבות היתרי בנייה, הקצאת כמויות חשמל הנדרשות ועוד. יובהר כי למועד זה, אין כל התקשרות מחייבת עם לקוח כלשהו למתן שירותי דאטה סנטרס על גבי הקרקעות.

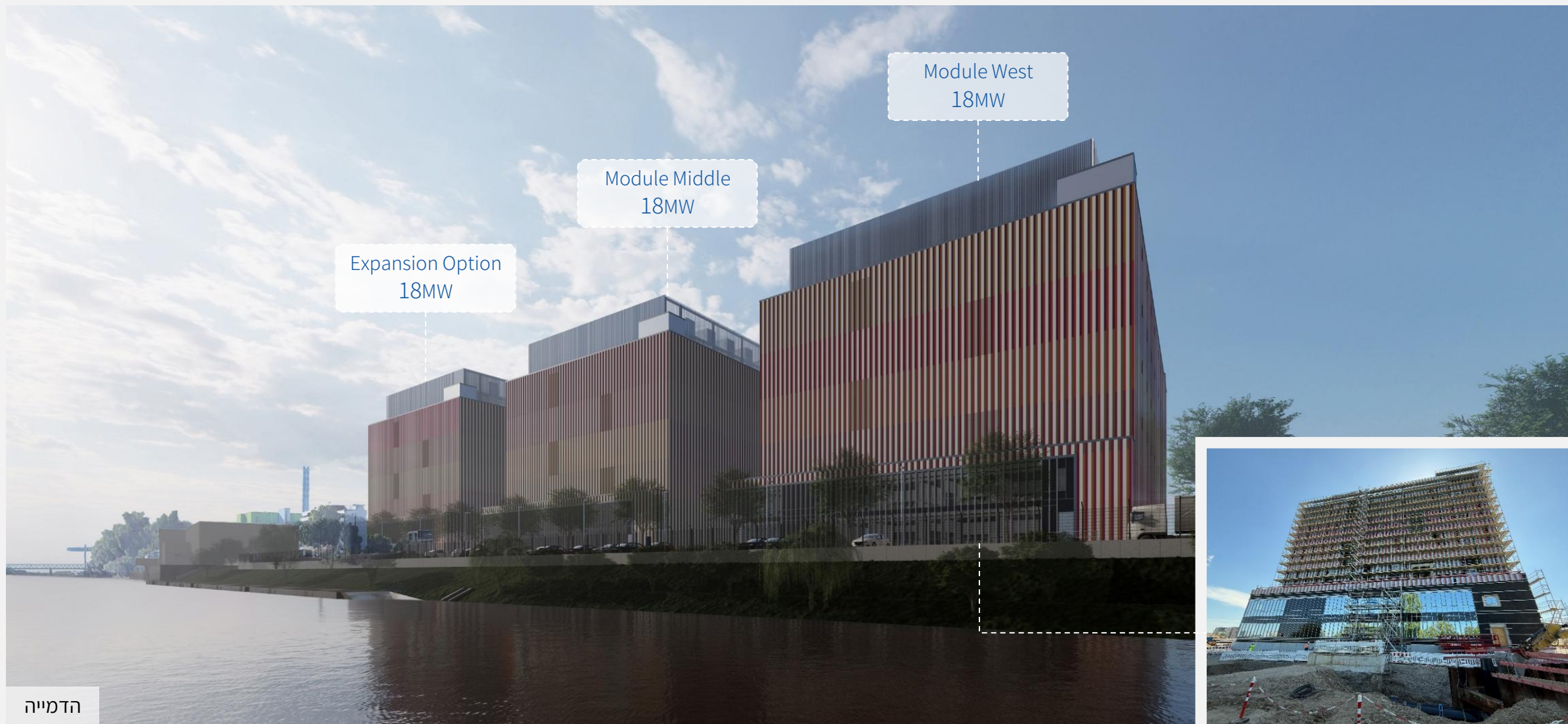
פעילות Data Centers גלובלית - Green Mountain Global



אתר Rjukan, נורבגיה

(1) כל הנתונים הינם לפי חוזים שנחתמו עד למועד פרסום הדוח. 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 30.6.25. ללא השפעה אפשרית בשל עיכוב במסירת פרויקט TikTok.
(2) BBNB (Booked But Not Billed) - חוזים חתומים שטרם מניבים. (3) השקעה CAPEX ל-MW הינה כ-10 מיליון אירו. נכון ל-30.6.2025 הסכום שנותר להשקיע הינו כ-245 מיליון אירו.





רשת הדיוור המוגן פאלאס



פאלאס
מודיעין

239 יחידות דיוור
4+ מחלקות מדיקל



פאלאס
תל אביב

231 יחידות דיוור
4+ מחלקות מדיקל



פאלאס
להבים

350 יחידות דיוור
2+ מחלקות מדיקל



פאלאס
רעננה

321 יחידות דיוור
2+ מחלקות מדיקל



פאלאס
שדה דב (3)

350 יחידות דיוור
1+ מדיקל
1,200+ מ"ר שטחי מסחר



פאלאס
ראשון לציון

274 יחידות דיוור
1+ מדיקל
3,000+ מ"ר שטחי מסחר
צפי לפתיחה במהלך שנת 2025



שווי בספרים

כ-4.3 מיליארד ש"ח

שיעור תפוסה ממוצע

98%⁽²⁾

NOI ברבעון השני לשנת 2025

25 מיליון ש"ח 14%↑

שטח יחידות דיוור קיימות

כ-115,000 מ"ר⁽¹⁾

שטח עילי הכולל 1,141 יח"ד



קבוצת עזריאלי

נכסים בהקמה



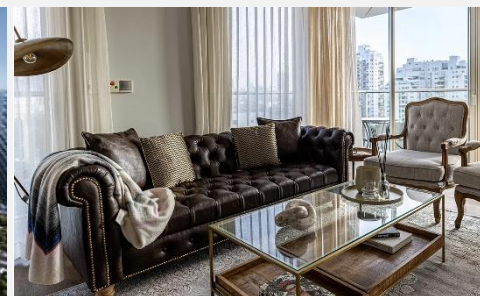
חולון
פרויקט 3

כ-250,000 מ"ר



תל אביב
הרחבת קניון עזריאלי
ומגדל הספירלה

כ-150,000 מ"ר⁽³⁾



תל אביב
דיור מוגן פאלאס שדה דב

כ-42,000 מ"ר⁽³⁾



ירושלים
מלון הר ציון

כ-34,000 מ"ר⁽²⁾



רמת השרון
SolarEdge

כ-43,000 מ"ר



ראשון לציון
דיור מוגן פאלאס רקפות

כ-37,300 מ"ר⁽³⁾



תל אביב
עזריאלי TOWN בניין E

כ-21,000 מ"ר⁽⁴⁾



הרצליה
גליל ים

כ-19,630 מ"ר



מודיעין
מגרש 10

כ-37,000 מ"ר



פתח תקווה
קרקע לפיתוח

כ-53,000 מ"ר⁽¹⁾

(1) החברה פועלת להגדלת זכויות הבנייה לכ-280,000 מ"ר | (2) כולל בתוכו גם את השטח הקיים וגם את הזכויות הנוספות, שכן בכוננת החברה לשפץ את כל המלון ולהרחיבו. | (3) לשימושי דיור מוגן ו/או דירות להשכרה, הנתון מהווה היקף זכויות בניה במ"ר. | (4) זכויות לתוספת בניה שנרכשו במאי 2018 במסגרת רכישת הנכס המניב מבני גזית. החברה פועלת להגדלת זכויות הבנייה בפרויקט לכ-90,520 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

טווח זמן קצר ובינוני פרויקטים יזמיים

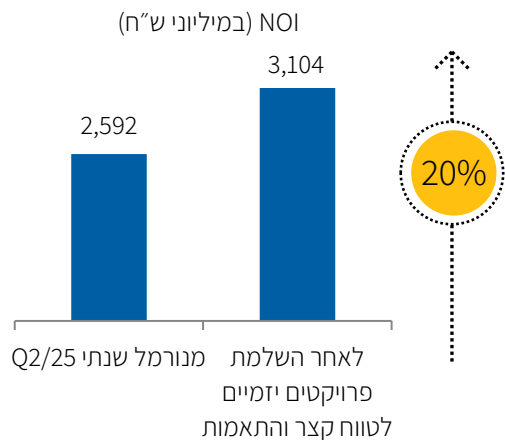
540-560	2025	37,300		ראשון לציון	פאלאס ראשון לציון
570-580	2026	37,000		מודיעין	מודיעין, מגרש 10
820-840	2027	43,000		רמת השרון	קמפוס סולראדג'
380-400	2027	19,630		הרצליה	גליל ים
985-1,015	2028	34,000 ⁽³⁾		ירושלים	מלון הר ציון
3,030-3,230	2028	150,000		תל אביב	הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב (ספירלה)
1,200-1,300	2030	42,000		תל אביב	שדה דב
7,525 – 7,925		362,930			סה"כ

שלבי תכנון פרויקטים יזמיים

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

(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 בכוננת 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)

2,592

127

60

144

181

3,104

NOI בפועל ל-Q2-25 מנורמל שנתי

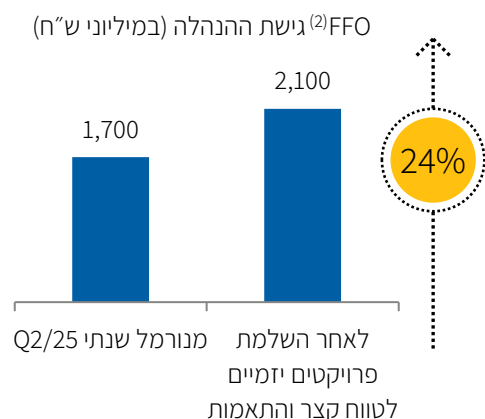
תוספת NOI מגזר DC על בסיס חוזים חתומים**

תוספת בשל אכלוס נכסים לראשונה בתקופה ונטרול השפעות מלחמה

תוספת NOI מפרויקטים יזמיים⁽¹⁾

תוספת בשל אכלוס שטחים פנויים*

NOI לאחר אכלוס פרויקטים בייזום טווח קצר ותפוסה מלאה



(במיליוני ש"ח)

1,700

400

2,100

FFO (גישת ההנהלה) בפועל ל-Q2-25 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 יוני 2025.

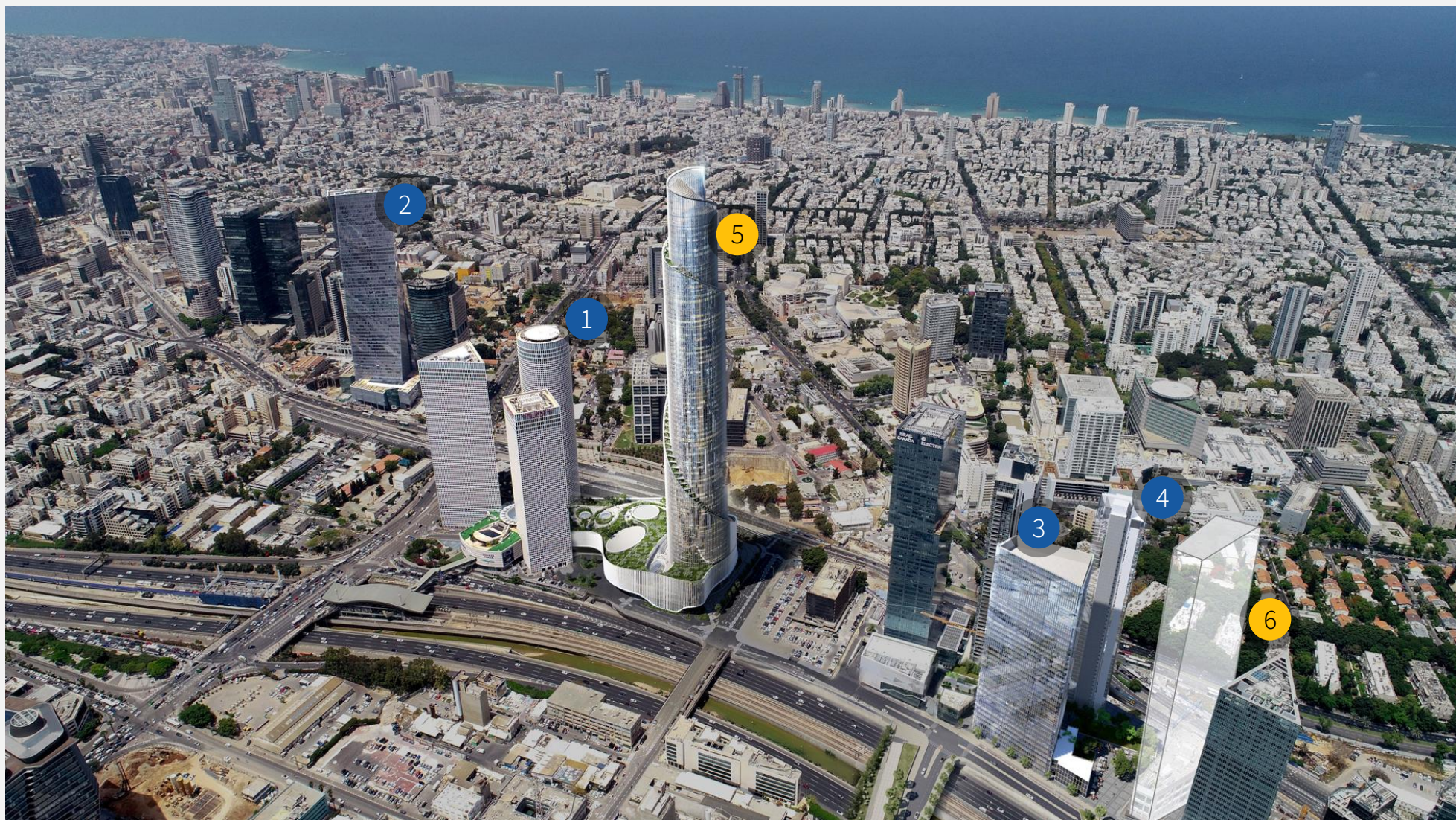
** GMG - חוזים שנחתמו עד מועד פרסום הדוח לפי MW 170.

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 45.

מרכז העסקים הראשי (CBD) של תל אביב



מניב

1 מרכז עזריאלי

2 עזריאלי שרונה

3 עזריאלי TOWN
משרדים

4 עזריאלי TOWN
מגורים להשכרה

בבנייה ותכנון

5 הרחבת מרכז עזריאלי
ומגדל הספירלה

6 עזריאלי TOWN בניין E

פרויקטים יזמיים / הרחבת קניון עזריאלי ומגדל הספירלה תל אביב



עלות קרקע⁽¹⁾
כ- 374 מיליון ש"ח

שטח להשכרה
150,000 מ"ר

שטח קרקע
כ- 8.4 דונם

עלות בנייה משוערת
כולל קרקע
3.0-3.2
מיליארד ש"ח

שימושים



מלון



מסחר



משרדים



דיור

מועד סיום משוער
2028

התפתחויות

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

(1) העלות ללא היוונים וללא התאמות לשוכרים.

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 מפקח
שיעמוד על 80% משכר הדירה בשוק החופשי

פרויקטים יזמיים / 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

710-740

מיליון ש"ח

בכוונת הקבוצה לבנות מלון ברמת

דירוג A+

מועד סיום משוער

2028

בימים אלו
מתבצעות עבודות
שלד חניונים
ועבודות חיזוק
למבנה הקיים

שימושים



מלון



ספא



חנויות



מסעדות

שימושים נוספים



בריכת שחיה



מועדון בריאות



אולמות כנסים
ואירועים



מוזיאון הרכבל

בחודש אפריל 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

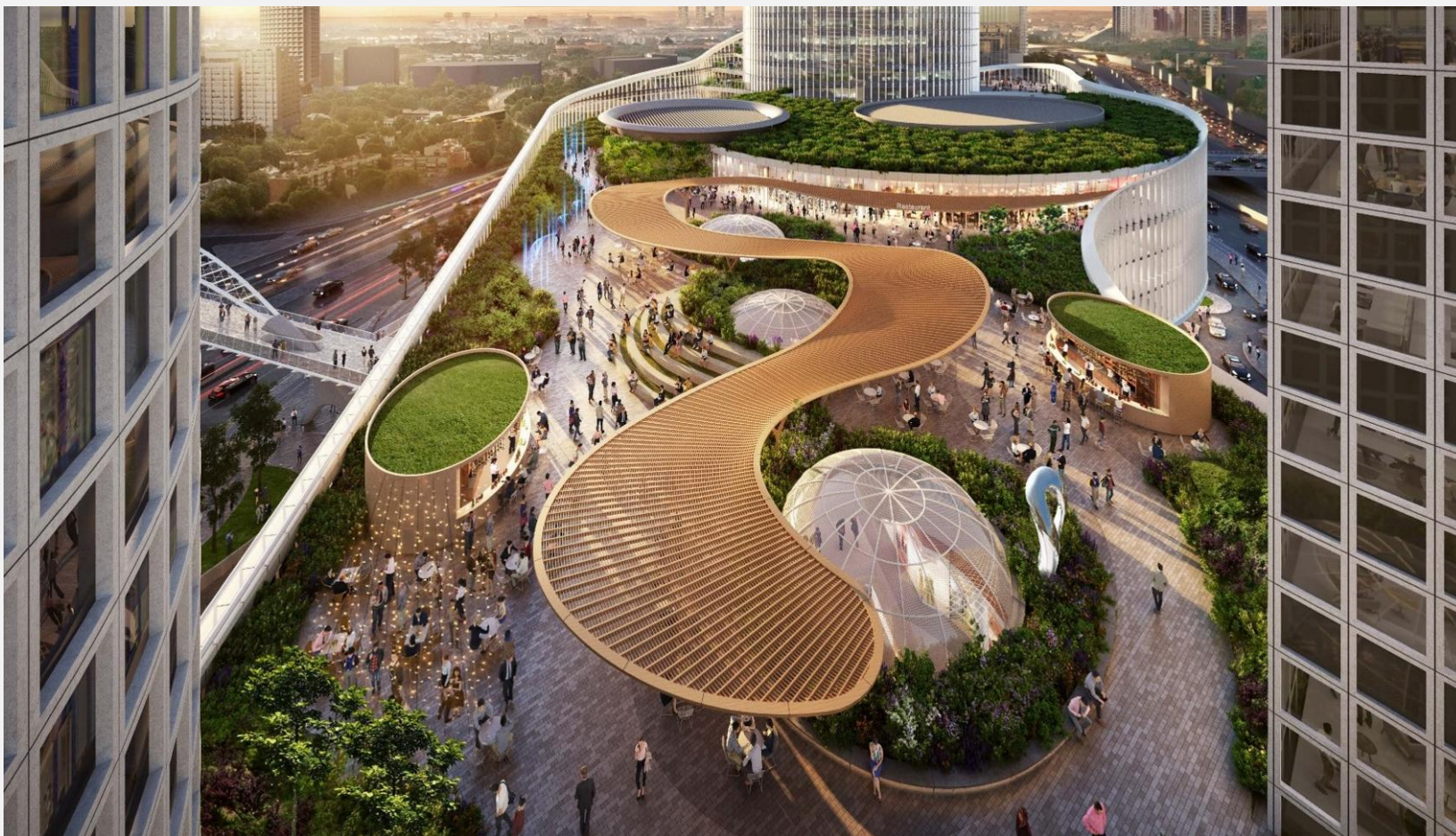
שימושים



מסחר



דיור מוגן



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):





91 קומות

350 מטר

ספירלה
SPIRAL

By Azrieli ▲●■

מערכת הצללה מתקדמת



פרויקט הדגל של קבוצת עזריאלי



פאנלים סולריים



הפרויקט הגדול בעולם המשתמש
באלומיניום ממוחזר



מערכת מיזוג אוויר יעילה וחדשנית



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





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 ורוכבי 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 האחריות 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-20 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
- חלוקת גיפטקארדים בשווי של כחצי מיליון ש"ח למפוני מלחמת עם כלביא
- הארת מגדלי עזריאלי ת"א במסרים מאחדים, סמל החטופים ומניין ימי החטופים
- הסבת מרחבים פנויים בנכסי החברה לטובת קיום אירועי הנצחה כמו הרצאות של מטה משפחות החטופים, מיצגי זיכרון ועוד
- 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 כגון קבוצות תמיכה לעובדים המטפלים בבן משפחה חולה, קרן סיוע למצבי משבר ועוד

הישג ראשון במעלה!

קבוצת עזריאלי מצטרפת לראשונה
לדירוג מעלה וזוכה לדירוג פלטינה.



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

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

דירוג מעלה



- קבוצת עזריאלי הצטרפה לראשונה לדירוג מעלה וקיבלה ציון פלטינה.
- קבלת דירוג פלטינה כבר בשנה הראשונה להשתתפות בדירוג, משקפת את רמת המחויבות הגבוהה של הקבוצה לניהול אחראי וערכי
- הדירוג בחן נושאים מרכזיים בתחום ה-ESG כגון סביבה וקיימות, גיוון והכללה, רווחה והתנדבות עובדים, רכש, תרומה לקהילה ועוד



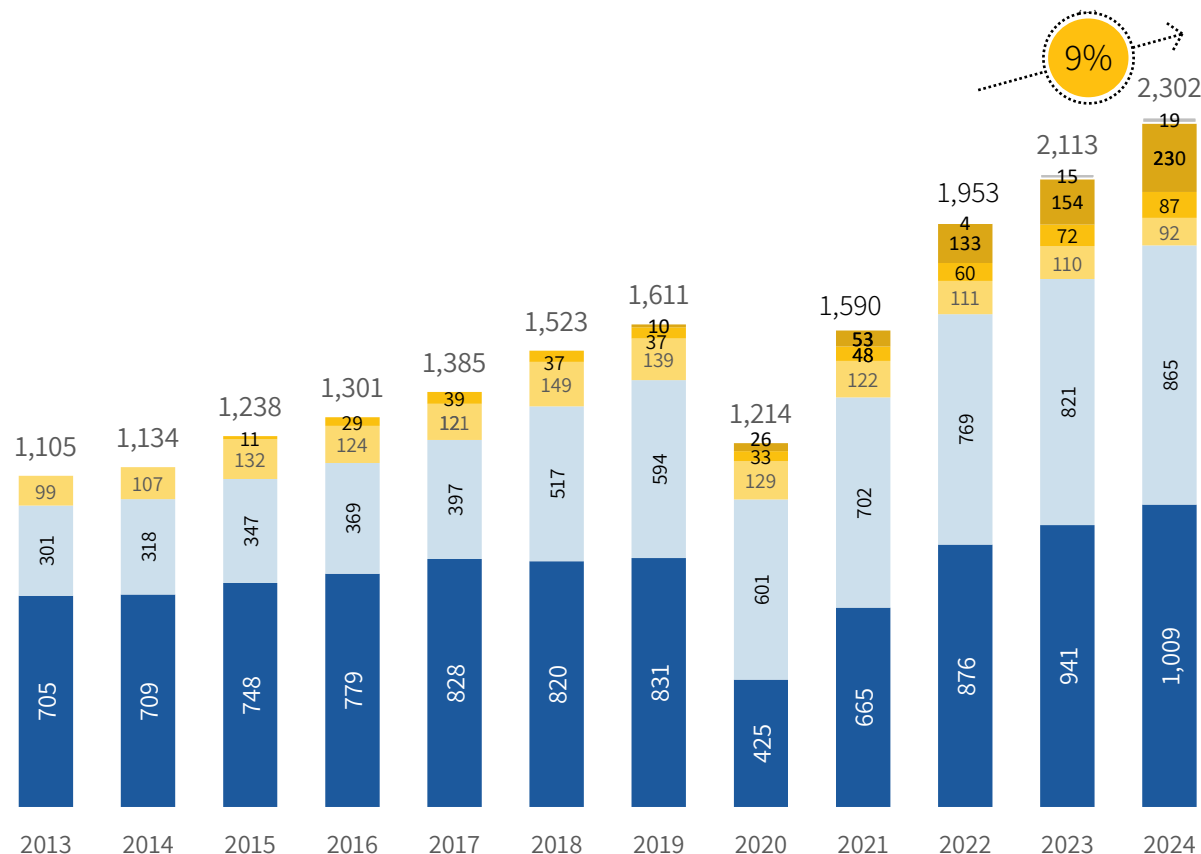
קבוצת עזריאלי

נתונים פיננסים

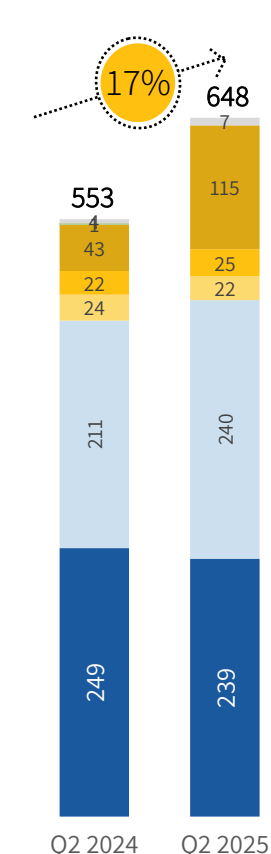
צמיחה מתמשכת ב-NOI

מדד ה-NOI בהשוואה לשנים קודמות ולרבעון המקביל אשתקד

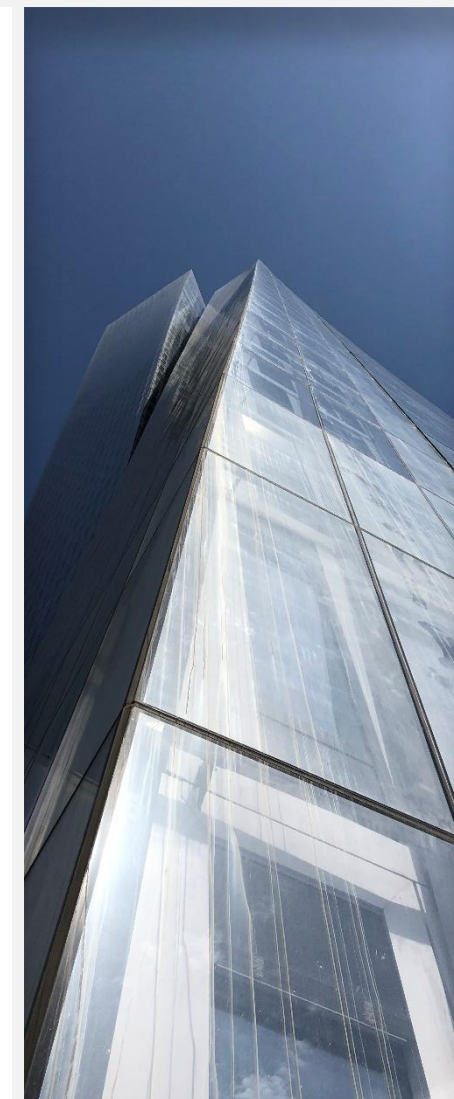
NOI (מיליון ש"ח)



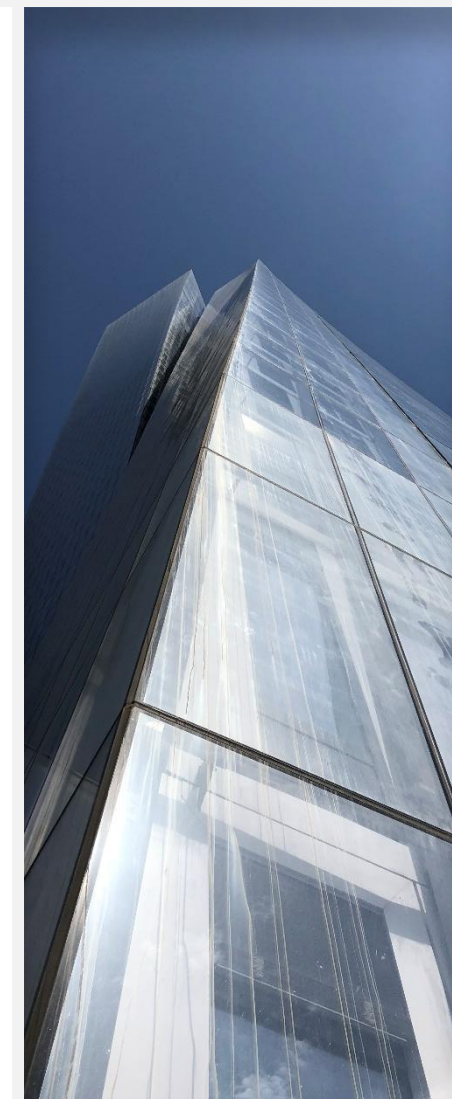
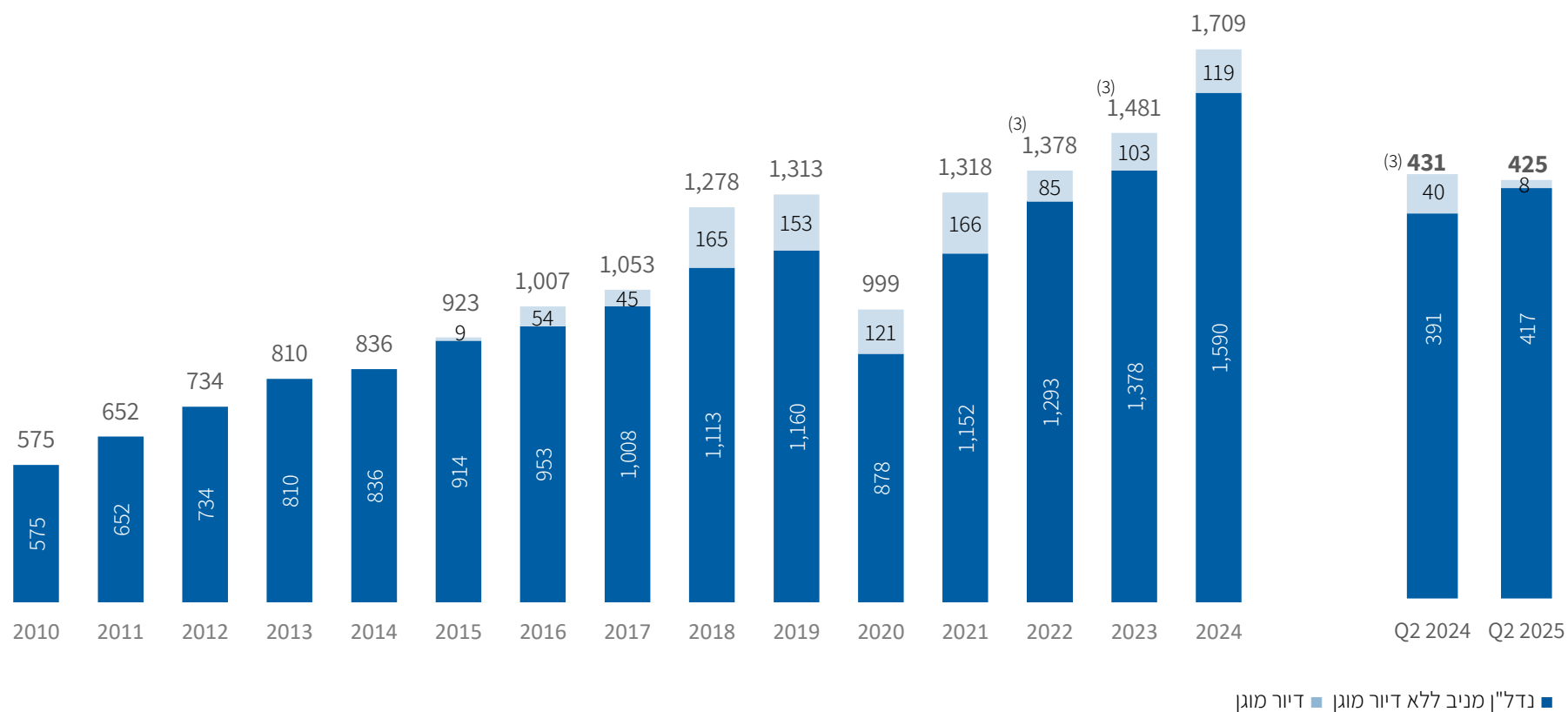
NOI (מיליון ש"ח)



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

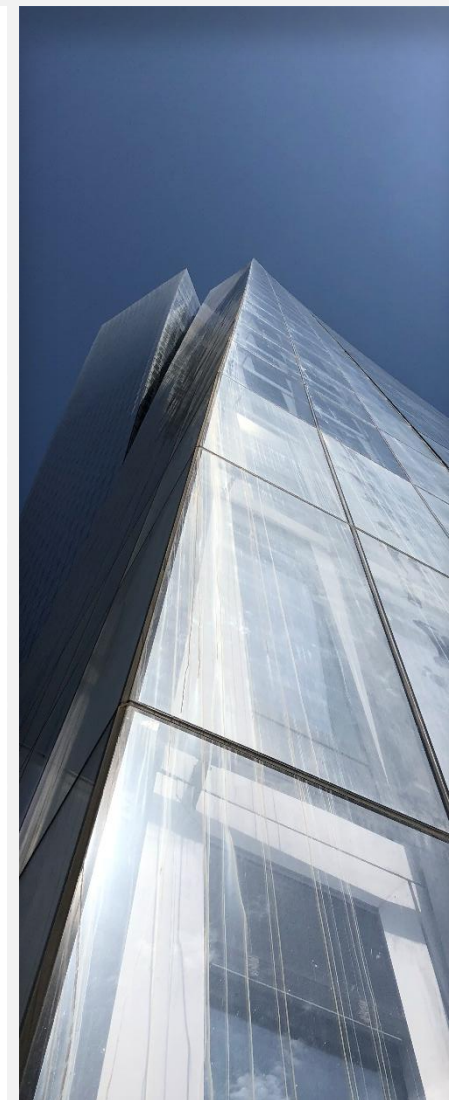
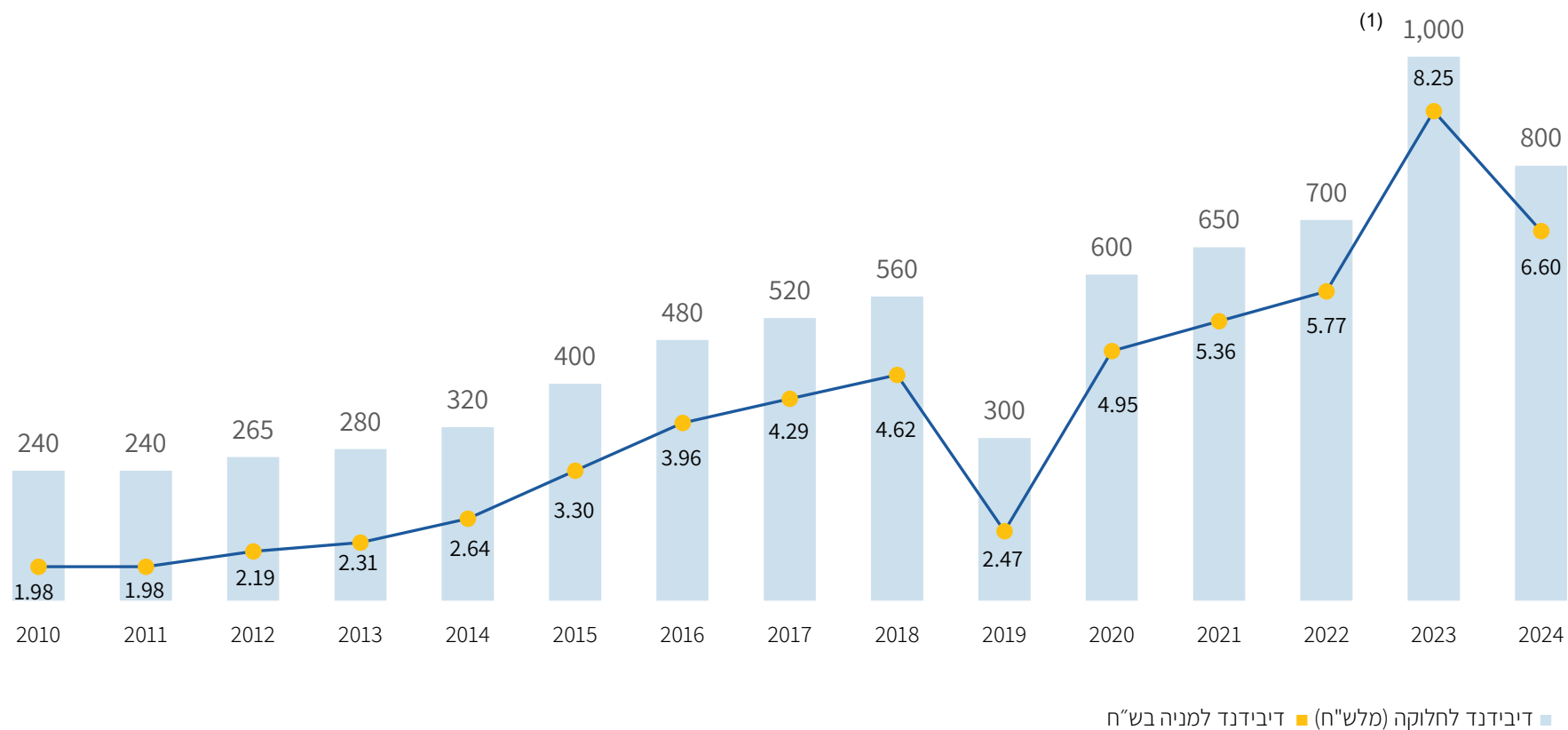


FFO (גישת ההנהלה) המיוחס לפעילות הנדל"ן⁽¹⁾⁽²⁾ (מיליון ש"ח)



(1) לפרטים בדבר אופן חישוב ה-FFO ראה סעיף 2.7 בדוח הדירקטוריון. (2) לחישוב FFO בשיטת הרשות, ראה שקף 45. (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



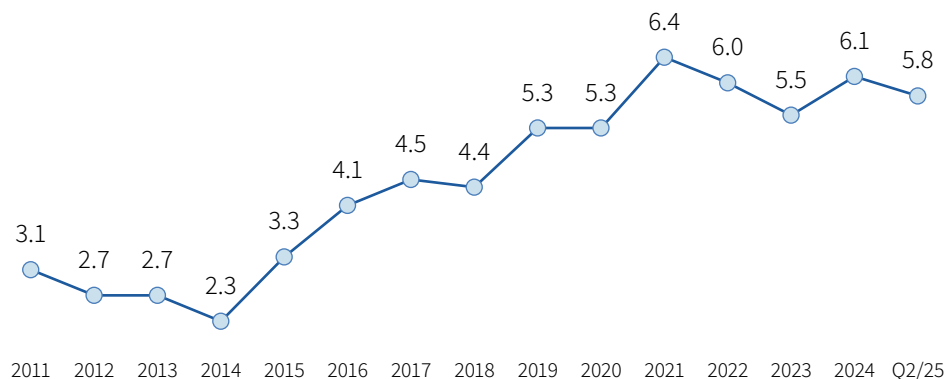
(1) הסכום כולל חלוקת דיבידנד בגין מימוש ההחזקות ב-Compass

מינוף, מח"מ ועלות חוב

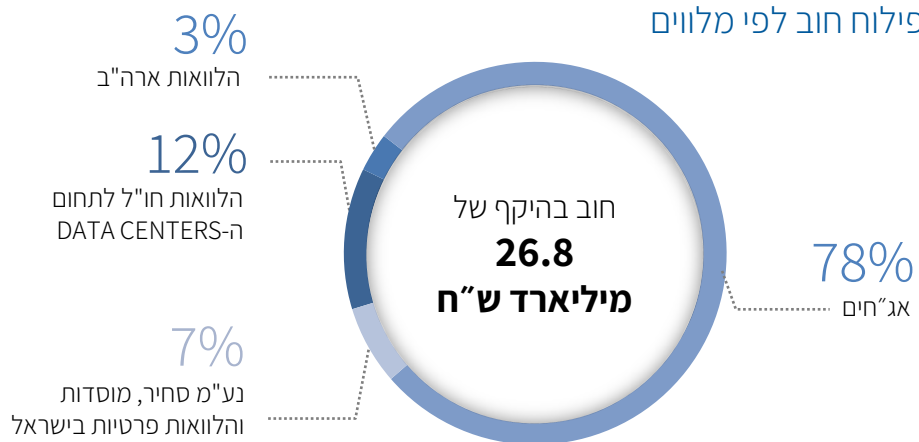
עוצמה פיננסית⁽¹⁾

- מינוף נמוך – חוב פיננסי נטו למאזן של כ-37%
- הון עצמי למאזן – כ-41%
- מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ-2.64 מיליארד ש"ח (כ-4.8 מיליארד ש"ח כולל מניות בל"ל)
- נכסים לא משועבדים בהיקף של כ-38 מיליארד ש"ח

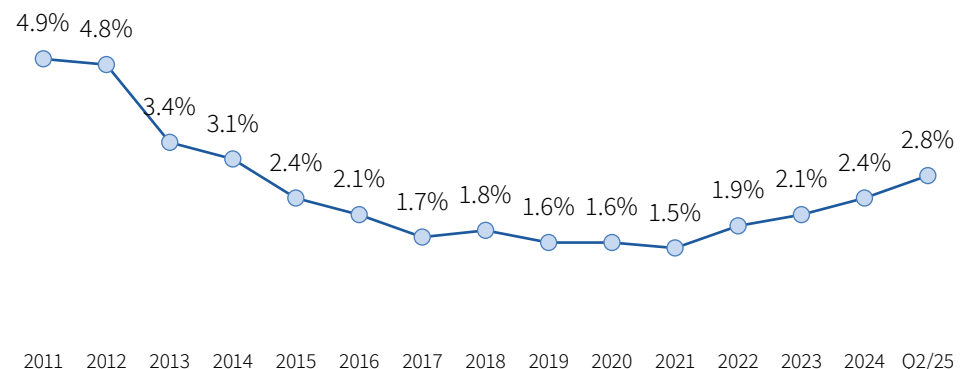
הארכת משך חיי חוב ממוצע⁽²⁾



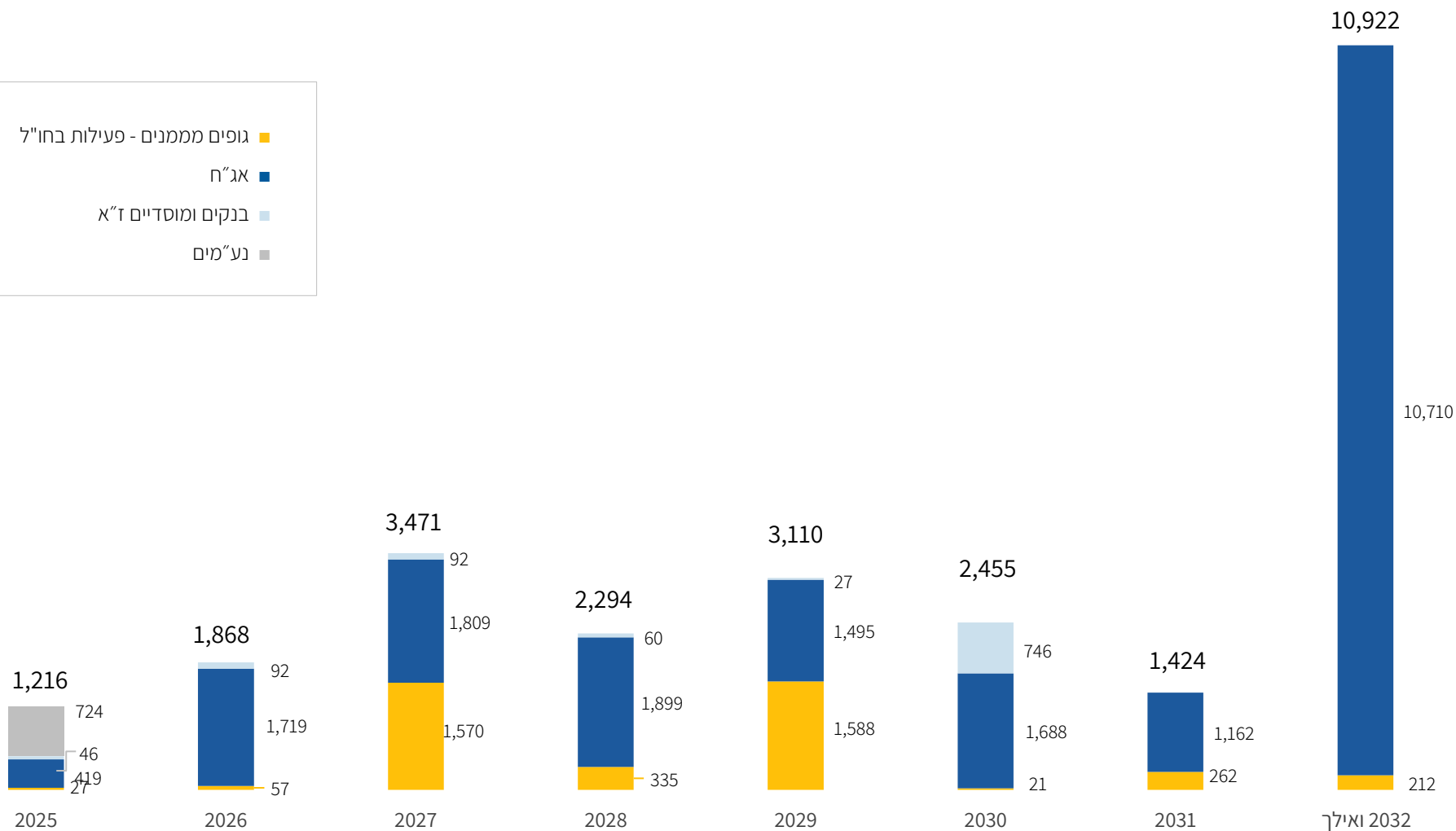
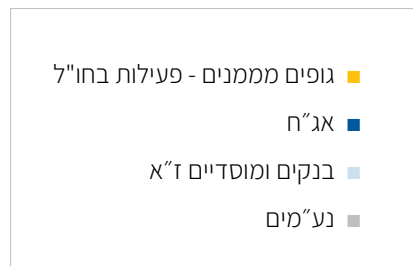
פילוח חוב לפי מלווים



התפתחות הריבית הממוצעת האפקטיבית לאורך השנים⁽²⁾



(1) הנתונים הינם ליום 30.6.2025. (2) הנתונים הינם ליום האחרון בשנה / בתקופה המדווחת. הריבית הממוצעת ל-Q2-25 ללא פעילות חו"ל עומדת על שיעור של 2.0%.



תמצית תוצאות הדוחות הכספיים (מיליוני ש"ח)

מאחד	מאחד	מאחד	
2024	Q2 2024	Q2 2025	
3,281	781	949	הכנסות שכירות, דמי ניהול ואחזקה ומכירות
2,302	553	648	NOI
-	553	576	Same-property NOI
1,709	(3)431	425	FFO (גישת ההנהלה) המיוחס לפעילות הנדל"ן(1)
746	(3)29	77	FFO (גישת הרשות) המיוחס לפעילות הנדל"ן(1)(2)
913	65	193	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
1,482	156	320	רווח נקי, כולל מיעוט
1,477	156	320	רווח נקי, מיוחס לבעלי המניות
1,256	413	264	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 45. (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 30.06.2025	
4,634	2,644	מזומנים, נ"ע ופיקדונות
25,894	26,760	חוב פיננסי, ברוטו
19,744	21,926	חוב פיננסי, נטו ⁽¹⁾
34%	37%	חוב פיננסי נטו למאזן
1,523	2,197	נכסים פיננסיים (בעיקר מניות בנק לאומי)
48,043	50,489	שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה
23,807	24,405	הון עצמי (ללא מיעוט)
41%	41%	הון עצמי למאזן
57,933	59,702	סך המאזן
196.3	201.2	הון עצמי למניה (ש)
241	247	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 השני 2025 המיוחס לפעילות הנדל"ן – 425 מיליון ש"ח

מיליון ש"ח	Q2 2025	Q2 2024
NOI	648	553
הנהלה וכלליות מכירה ושיווק	(130)	(78)
פחת והפחתות	2	2
EBITDA	520	477
הוצאות מימון ואחרות, נטו	(427)	(422)
מיסים שוטפים	(16)	(26)
FFO (גישת הרשות)	77	29⁽³⁾
הפרשי הצמדה והפרשי שער על נכסים והתחייבויות (בניכוי השפעת המס)	286	326
מענק מיוחד בגין שינוי מבנה והקמת GMG	28	-
מענק מיוחד בגין מכירת COMPASS	-	8
סה"כ תזרים מימון נכסים בייזום	36	40
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	7	3
תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים	6	39
בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים	(15)	(14)
FFO (גישת ההנהלה)	425	431⁽³⁾

שיעור היוון ממוצע משוקלל 6.99%

מיליון ש"ח	
סך הנדל"ן להשקעה ליום 30.6.2025	50,668
ניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע, זכויות בניה בנכסים מניבים, נכסים מניבים שלא הוערכו לפי היוון תזרים, נדל"ן בהקמה, דיור מוגן ו-DATA CENTERS	(19,071)
סה"כ נכסי נדל"ן מניבים	31,597
NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 30.06.2025 ⁽¹⁾	501
תוספת ל-NOI רבעוני עתידי	51
סה"כ NOI Q2/2025 מתוקנן	552
NOI שנתי פרופורמה	2,209
שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (cap rate) כולל שטחים פנויים	6.99%



(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 7.35%) ולא כולל מגורים להשכרה.

(2) לפרטים בדבר אופן חישוב ה-FFO ראה סעיף 2.7 בדוח הדירקטוריון.

(3) 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!