

26.11.2025

## **קבוצת עזריאלי מפרסמת את תוצאות הרבעון השלישי לשנת 2025**

ה-NOI גדל ברבעון השלישי בכ-12% לעומת הרבעון המקביל אשתקד והסתכם לשיא של כ-657 מיליון ש"ח

ה-NOI מנכסים זהים גדל ברבעון בכ-2% לעומת אשתקד

ה-FFO ללא תרומת הדיור המוגן הסתכם ברבעון בכ-395 מיליון ש"ח, ירידה של כ-3% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מעליה בהוצאות המימון ובהוצאות הקשורות בהמשך הגידול בתחום ה-Data Centers

הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות הסתכם ב-395 מיליון ש"ח לעומת כ-383 מיליון ש"ח אשתקד

ממשיכים להשקיע ולהשביח את פורטפוליו הנכסים: השקעות בהיקף של כ-650 מיליון שקל ברבעון וכ-2.5 מיליארד שקל בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 - בישראל ובתחום ה-Data Centers בחו"ל

דנה עזריאלי, יו"ר קבוצת עזריאלי ומ"מ מנכ"ל, מסרה:

"אנחנו מציגים רבעון טוב עם שיא רבעוני נוסף ב-NOI, תפוסות גבוהות בכל הנכסים, והמשך מגמת הצמיחה וההתרחבות של הקבוצה. ה-FFO שמר על יציבות יחסית, תוך השפעה של עליית הוצאות המימון והמשך ההשקעה וחיזוק מנועי הצמיחה, במיוחד בפעילות ה-Data Centers. תחום המשרדים מפגין התאוששות, בין היתר בזכות סיום הלחימה ועליה מסוימת בהיקף ההשקעות הזרות בישראל. כ-80% משטחי המשרדים שהתפנו במגדל שרונה על ידי שוכר גדול כבר הושכרו, רובם בתנאים עדיפים, ואנו מנהלים מו"מ מתקדם ביחס ליתרת השטח.

בקניונים - לאחר ירידה מסוימת ברבעון הקודם בעקבות מבצע 'עם כלביא', הפעילות חזרה במלוא העוצמה עם עלייה בולטת בפדיונות. בתחום ה-Data Centers אנו רואים תרומה ניכרת לתוצאות, תוך המשך מימוש האסטרטגיה שלנו. במקביל, השלמנו את עסקת המיזוג עם צמח המרמן, ואנו בעיצומו של תהליך שילוב תחום ייזום המגורים בפעילות הקבוצה, לצד קידום והשבחת יתר מנועי הצמיחה שלנו.

אנחנו ממשיכים להשקיע ולהשביח את פורטפוליו הנכסים שלנו: כ-650 מיליון שקל ברבעון וכ-2.5 מיליארד שקל בתשעת החודשים הראשונים - בישראל ובתחום ה-Data Centers בחו"ל. ההשקעות מבטאות אמון מלא בדרך וביכולת שלנו להשיא ערך עתידי ולבסס את המשך הצמיחה של הקבוצה."

קבוצת עזריאלי בע"מ

## דגשים פיננסיים לרבעון השלישי לשנת 2025

- ה-**NOI ברבעון** הסתכם בכ-657 מיליון ש"ח לעומת כ-586 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של כ-12%. הגידול נובע ממגזרי ה-Data Centers והקניונים.
- ה-**Same Property NOI** גדל ברבעון בכ-2% לעומת אשתקד והסתכם לכ-588 מיליון ש"ח.
- ה-**FFO ללא תרומת הדיור המוגן** הסתכם ברבעון בכ-395 מיליון ש"ח לעומת כ-409 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, הקיטון נובע בעיקר מעליה בהוצאות המימון ובהוצאות של Green Mountain Global, לצורך תמיכה בהמשך הגידול בפעילותה. **סך ה-FFO כולל הדיור המוגן**, הסתכם ברבעון בכ-424 מיליון ש"ח לעומת כ-454 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, הקיטון נובע בעיקר מירידה במלאי יחידות הדיור למכירה, בשל התפוסה הגבוהה ברשת פאלאס.
- ה**רווח הנקי** המיוחס לבעלי המניות הסתכם ברבעון לכ-395 מיליון ש"ח לעומת כ-383 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 96%, ובדיור המוגן עמד על 99%.
- ה**פדיונות** בחודשים ינואר-ספטמבר נותרו ללא שינוי לעומת אשתקד. הפדיונות לא כוללים את פרויקט מודיעין מערב אשר נפתח במהלך הרבעון הראשון של 2024 וכן את חודש יוני (עם כלביא). הפדיונות בחודשים יולי-ספטמבר עלו בכ-4% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

## התפתחויות עסקיות במהלך הרבעון ואחריו

- **הסכם מיזוג עם צמח המרמן** – במהלך הרבעון הושלמה העסקה.
- **סולראדג'** – בנובמבר עדכנה החברה כי הגיעה להבנות עם סולראדג' במסגרתן, תמורת תשלום מוסכם (בנוסף לתשלום קודם בגין דחיית מועד תחילת תקופת השכירות), יקטן השטח המושכר בכ-40%, ויושכרו לסולראדג' 600 חניות (חלף 950 חניות). בהתאם לתיקונים שנקבעו, ה-NOI השנתי מההסכם עם סולראדג' צפוי לעמוד על כ-56 מיליון ש"ח. החברה מעריכה, שבהינתן השכרת כל שטחי הפרויקט, ה-NOI השנתי מהפרויקט צפוי לעמוד על כ-80 מיליון ש"ח.
- **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.

- **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.
- **מלון הר ציון – החברה חתמה על הסכם לניהול המלון שבירושלים עם רשת קמפינסקי, אחת מרשתות מלונאות היוקרה המובילות בעולם.**

### מאזן ליום 30.09.2025

- לקבוצה **מזומנים, פיקדונות והשקעות לטווח קצר** בהיקף של כ-3.3 מיליארד ש"ח ויחד עם מניות בנק לאומי סך של כ-5.5 מיליארד ש"ח.
- **החוב נטו** הסתכם בכ-23.6 מיליארד ש"ח.
- **שווי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה** הסתכם בכ-51 מיליארד ש"ח.
- **יחס הון עצמי למאזן** של כ-39%, **ויחס חוב נטו למאזן** של כ-37%.
- **נכסים לא משועבדים** בהיקף של כ-39 מיליארד ש"ח.

שיחת הועידה ב-ZOOM לסקירת תוצאות הרבעון תתקיים היום, יום רביעי, 26 בנובמבר, 2025

בשעה 11:00

המעוניינים להשתתף בשיחה מוזמנים להצטרף באמצעות הקישור המצורף.

להצטרפות: [Join Webinar](#)