

19.03.2026

קבוצת עזריאלי מפרסמת את תוצאות הרבעון הרביעי ושנת 2025

ה-NOI השנתי הגיע לשיא וחצה לראשונה את רף ה-2.5 מיליארד שקל, גידול של כ-10% לעומת אשתקד

תחום ה- Data Centers ממשיך להוות מנוע צמיחה אסטרטגי עם זינוק של כ-95% ב-NOI לסך של 449 מיליון ש"ח

ה-FFO ללא תרומת הדיור המוגן הסתכם בשנת 2025 בכ-1,574 מיליון ש"ח לעומת כ-1,590 מיליון ש"ח אשתקד. סך ה-FFO כולל הדיור המוגן, הסתכם בכ-1,674 מיליון ש"ח לעומת כ-1,709 מיליון ש"ח אשתקד. הירידה הקלה נובעת בעיקר מעליה בהוצאות המימון ובהוצאות הקשורות בהמשך הגידול בתחום ה-Data Centers וכן קיטון ב-NOI בפעילות הקניונים עקב הוצאה חד פעמית שנרשמה ברבעון הרביעי בגין שנים קודמות

בנטרול החלטת הקבוצה שלא לגבות יתרות חוב בגין דמי ניהול של שנים קודמות בהיקף כולל של 70 מיליון ש"ח, סך ה-FFO ללא תרומת הדיור המוגן הינו 1,642 מיליון ש"ח וכולל הדיור המוגן הינו 1,742 מיליון ש"ח

הרווח הנקי הסתכם בשנת 2025 בכ-1.89 מיליארד ש"ח לעומת כ-1.48 מיליארד ש"ח אשתקד

ממשיכים להשקיע ולהשביח את פורטפוליו הנכסים: השקעות בהיקף של כ-488 מיליון ש"ח ברבעון וכ-3 מיליארד ש"ח בשנת 2025 - בפורטפוליו המשרדים, הקניונים, הדיור המוגן בישראל ובתחום ה-Data Centers בחו"ל

דנה עזריאלי, מנכ"לית קבוצת עזריאלי, מסרה: "אנו מסכמים שנה של ביצועים חזקים וצמיחה עקבית בפעילות הקבוצה, אשר באו לידי ביטוי, בין היתר, בשיא שנתי ב-NOI ובשיעורי תפוסה גבוהים בפורטפוליו הנכסים של הקבוצה. ה-FFO שמר על יציבות, וזאת חרף העליה בהוצאות המימון, הוצאות נוספות הקשורות בהמשך הגידול בתחום ה-Data Centers והוצאה חד-פעמית שנרשמה ברבעון הרביעי במגזר הקניונים.

בתחום המשרדים, אנו חווים ביקושים ערים באזור תל-אביב; השכרתם מחדש של כלל השטחים שהתפנו במגדל שרונה - במחירים גבוהים יותר ובתנאים משופרים - היא עדות מוחשית לאיכות הנכסים שלנו. תחום ה-Data Centers הוא מנוע צמיחה אסטרטגי עם גידול של כ-95% ב-NOI, לסך של 449 מיליון ש"ח. העסקאות החתומות כבר כיום מגלמות פוטנציאל NOI שנתי של למעלה ממיליארד ש"ח, ואנו פועלים

קבוצת עזריאלי בע"מ

בנחישות למימוש הזדמנויות נוספות הנובעות מהתאוצה הטכנולוגית העולמית ומהפכת ה-AI - שבאים לידי ביטוי בביקושים החזקים בשוק.

במהלך השנה השקענו למעלה מ-3 מיליארד ש"ח בייזום, הרחבה והשבחת הפורטפוליו בישראל ובתחום ה-Data Center, במהלך המשקף את תנופת הפיתוח המשמעותית של הקבוצה ואת העמקת מנועי הצמיחה שלה, תוך שמירה על איתנות פיננסית וניהול שמרני ואחראי.

ההשקעות כוללות את המשך ההתרחבות המואצת בתחום ה-Data Centers, לצד פרויקטי ייזום משמעותיים בהם מגדל הספירלה, אשר עם אכלוסו הצפוי בשנת 2028 עתיד להפוך לאייקון הבא של תל אביב, רכישת קרקע בשדה דב לטובת פרויקט דיור מוגן נוסף תחת רשת פאלאס והרחבת פעילות המגורים באמצעות חברת צמח המרמן. במקביל אנו ממשיכים לפתח ולהשביח את הנכסים המניבים הקיימים של הקבוצה.

אנו נכנסים לשנה הקרובה מעמדה של עוצמה, עם בסיס פעילות איתן ומנועי צמיחה משמעותיים. כפי שהוכחנו לאורך השנים, קבוצת עזריאלי ממשיכה לצמוח ולהוביל גם בסביבת מאקרו מאתגרת. אנו גאים להמשיך לבנות ולפתח את הארץ, ומייחלים בכל ליבנו לימים של שקט וביטחון לחברה הישראלית כולה."

דגשים פיננסים לרבעון הרביעי לשנת 2025

ה-**NOI ברבעון** הסתכם בכ-575 מיליון ש"ח לעומת כ-630 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון נובע ע מהחלטה עסקית על מחיקת יתרות חוב בגין דמי ניהול משנים קודמות בהיקף של כ-70 מיליון ש"ח, סכומים להם הקבוצה זכאית. כמו כן קיבלה החברה החלטה להשתתף בחלק מהוצאות חברות הניהול בשנת 2025.

החלטה זו התקבלה על רקע האתגרים הביטחוניים, הכלכליים והחברתיים שהמדינה והמשק מתמודדים איתם בשנים האחרונות.

- ה-**Same Property NOI** הסתכם לכ-505 מיליון ש"ח לעומת כ-577 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הירידה נובעת ממגזר הקניונים כמפורט לעיל.
- ה-**FFO ללא תרומת הדיור המוגן** הסתכם ברבעון בכ-327 מיליון ש"ח לעומת כ-407 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. **סך ה-FFO כולל הדיור המוגן**, הסתכם ברבעון בכ-373 מיליון ש"ח לעומת כ-431 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
- ה**רווח הנקי** הסתכם ברבעון לכ-715 מיליון ש"ח לעומת כ-479 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. במהלך הרבעון נרשמו רווחי שערור של כ-546 מיליון ש"ח, כולל רווחי שערור שנרשמו כרווח מחברה כלולה, בעיקר ממגזר ה-Data Centers. רווחי השערור ברבעון המקביל אשתקד הסתכמו לכ-277 מיליון ש"ח.

דגשים פיננסים לשנת 2025

- ה-**NOI בשנת 2025** גדל בכ-10% והסתכם בכ-2,527 מיליון ש"ח לעומת כ-2,302 מיליון ש"ח אשתקד. הגידול נובע בעיקר מפעילות ה-Data Centers. הגידול קוזז בחלקו מפעילות הקניונים כמפורט לעיל.
- ה-**Same Property NOI** הסתכם לכ-2,221 מיליון ש"ח לעומת כ-2,231 מיליון ש"ח אשתקד. הקיטון נובע ממגזר הקניונים, לאור מחיקת יתרות החוב כמפורט לעיל.
- ה-**FFO ללא תרומת הדיור המוגן** הסתכם בכ-1,574 מיליון ש"ח לעומת כ-1,590 מיליון ש"ח אשתקד. סך ה-**FFO כולל הדיור המוגן**, הסתכם בכ-1,674 מיליון ש"ח לעומת כ-1,709 מיליון ש"ח אשתקד. הירידה הקלה נובעת בעיקר מעליה בהוצאות המימון ובהוצאות הקשורות בהמשך הגידול בתחום ה-Data Centers וכן קיטון ב-NOI בפעילות הקניונים במהלך הרבעון הרביעי כמפורט לעיל.
- ה**רווח הנקי** המיוחס לבעלי המניות הסתכם לכ-1,888 מיליון ש"ח לעומת כ-1,482 מיליון ש"ח אשתקד. במהלך השנה נרשמו רווחי שערור של כ-1,350 מיליון ש"ח, כולל רווחי שערור שנרשמו כרווח מחברה כלולה, בעיקר ממגזר ה-Data Centers. רווחי השערור אשתקד הסתכמו לכ-913 מיליון ש"ח.

שעורי תפוסה ופדיונות

- **שיעור התפוסה** (בנטרול נכסים באכלוס) במגזר הקניונים עמד על 99%, במגזר המשרדים בישראל עמד על 97%, ובדיור המוגן עמד על 100%.
- ה**פדיונות** בשנת 2025, בנטרול חודש יוני שהושפע ממצע "עם כלביא", שמרו על יציבות והיו דומים לרמתם בשנת 2024. ברבעון הפדיונות ירדו בכ-0.5% לעומת אשתקד.

התפתחויות עסקיות במהלך הרבעון ואחריו

- **השלמת השכרה 31,000 מ"ר שפינה שוכר גדול בשרונה** - החברה חתמה בתקופה האחרונה על חמישה חוזי שכירות חדשים במגדל עזריאלי שרונה, בהיקף מצטבר של כ-12 אלף מ"ר. עסקאות אלו מצטרפות לשמונה חוזים קודמים שנחתמו במהלך השנה החולפת, כולם בשטחים שפינה שוכר גדול ובכך הושלם תהליך ההשכרה של כלל השטחים שהתפנו. כל העסקאות החדשות נחתמו במחירים גבוהים יותר ובתנאים משופרים. החוזים נחתמו מול חברות טכנולוגיה ישראליות ובינלאומיות בצמיחה מואצת, חלקן התקשרו בהסכם ישירות מול קבוצת עזריאלי לאחר תקופה של שכירות משנה או פעילות זמנית במתחם POINT BY AZRIELI והרחיבו את היקף פעילותן לשטחים של קומה שלמה ואף יותר.
- **חתימה על מזכר הבנות בלתי מחייב עם רשת מלונות יוקרה בינלאומית מובילה אשר תנהל את המלון בספירלה** - במהלך חודש מרץ 2026, חתמה החברה על מזכר הבנות בלתי מחייב עם רשת מלונות יוקרה בינלאומית על ניהול המלון, שייבנה בשתיים עשרה קומות בראש מגדל הספירלה הנבנה כעת וצפוי להיות מושלם בשנת 2028.

- **השלמת העסקה לרכישת 50% ממתקן האנרגיה "רמת בקע" - במהלך חודש ינואר 2026 השלימה החברה את העסקה לרכישת 50% ממתקן האנרגיה "רמת בקע", בהספק של כ-112 מגה-וואט ובשילוב אגירת אנרגיה בהיקף של כ-784 מגה-וואט שעה. העסקה כוללת גם עקרונות להסכם אספקת חשמל ירוק לטווח ארוך.**

- **תחום ה Data Centers:**

- **הרחבת הסכם לאספקת שירותי Data Centers בגרמניה - בחודש פברואר 2026 הודיעה החברה כי בהמשך לדיווחים קודמים על הקמת קמפוס Data Centers באזור פרנקפורט, גרמניה בהיקף של 36 מגה-וואט, הלקוח, שהינו חברה טכנולוגית בינלאומית, מימש את האופציה שניתנה לו וחתם על ההסכם להגדלת הקיבולת ב-18 מגה-וואט נוספים. הפרויקט צפוי לכלול כעת 54 מגה-וואט כאשר המיזם המשותף מוחזק על ידי חברת הבת בבעלות מלאה Green Mountain בשיעור של 50%. בהינתן אספקה של מלוא הקיבולת, ה NOI- השנתי הממוצע מהעסקה צפוי לעמוד על כ-79 מיליון אירו (חלקה של החברה כ-39.5 מיליון אירו). כל קיבולת הפרויקט צפויה להיות מסופקת באופן הדרגתי במהלך כ-3.5 שנים מההתקשרות בהסכם המקורי.**

- **עסקה לאספקת 80 מגה-וואט בנורווגיה – בסוף חודש דצמבר 2025 הודיעה הקבוצה על עסקה משמעותית בפעילות ה-Data Centers במסגרתה הקבוצה חתמה על הסכם למתן שירותי דאטה סנטרס בהיקף של 80 מגה-וואט עם חברה טכנולוגית בינלאומית מובילה. ה-NOI השנתי הממוצע הצפוי מעסקה מסתכם לכ-117 מיליון אירו. השירותים יינתנו בקמפוס חדש וייעודי שייבנה בעיירה Undheim בנורבגיה והקיבולת תסופק באופן מדורג במספר שלבים במהלך כשנתיים וחצי.**

- **חתימת מזכרי הבנות לא מחייבים להרחבת קמפוס דאטה סנטר במזרח לונדון, אנגליה - חברה בת בבעלות מלאה של הקבוצה התקשרה במזכר הבנות לא מחייב עם לקוח בינלאומי ביחס למתן שירותי דאטה סנטרס בקמפוס הפעיל בהיקף של כ-13.6 מגה-וואט. השירותים ללקוח, ככל שיחתם עמו הסכם מחייב לגביו מתנהל מ"מ, צפויים בחלק של הקמפוס הפעיל עליו מתבצעות עבודות הרחבה. בנוסף, התקשרה הקבוצה עם אותו לקוח במזכר הבנות לא מחייב נוסף ונפרד ביחס לשירותי דאטה סנטרס בהיקף של כ-16 מגה-וואט ביחס לקמפוס עתידי שפיתוחו טרם החל ואשר ייתכן ויוקם, ככל שיוקם, על גבי הקרקע הפנויה הסמוכה לקמפוס הפעיל.**

- **זכייה של צמח המרמן בשלושה מכרזים של רמ"י, בהרצליה ובפתח תקווה - בחודש ינואר 2026, שלושה חודשים בלבד מאז שמוזגה לקבוצת עזריאלי, זכתה צמח המרמן בשלושה מכרזים של רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) לבניית 608 יחידות דיור וכ-5,300 מ"ר שטחי מסחר בשכונות מתפתחות בהרצליה ובפתח תקווה. המגרש הראשון ממוקם בשכונת קריית מסלול בצפון הרצליה, ובו ניתן להקים 118 יחידות דיור וכ-600 מ"ר מסחר; שני המגרשים הנוספים ממוקמים בשכונת צמרת החדשה בפתח**

תקווה. המגרש הראשון מיועד ל-269 יחידות דיור וכ-2,500 מ"ר מסחר והמגרש השני מיועד ל-221 יחידות דיור וכ-2,200 מ"ר מסחר.

מאזן ליום 31.12.2025

- לקבוצה מזומנים, פיקדונות והשקעות לטווח קצר בהיקף של כ-3.8 מיליארד ש"ח ויחד עם מניות בנק לאומי סך של כ-5.7 מיליארד ש"ח.
- החוב נטו הסתכם בכ-23.1 מיליארד ש"ח.
- שווי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה הסתכם בכ-52 מיליארד ש"ח.
- יחס הון עצמי למאזן של כ-40%, ויחס חוב נטו למאזן של כ-36%.
- נכסים לא משועבדים בהיקף של כ-39 מיליארד ש"ח.

שיחת הועידה ב-ZOOM לסקירת תוצאות הרבעון תתקיים היום, יום חמישי, 19 במרץ, 2026

בשעה 11:00

המעוניינים להשתתף בשיחה מוזמנים להצטרף באמצעות הקישור המצורף.

להצטרפות: [Join Webinar](#)