



AZRIELGROUP  קבוצת עזריאלי

מצגת שוק ההון
לרבעון הרביעי ולשנת 2025

31.12.2025

בשקפים 12-15 הערכות החברה בעניין הצפי לגידול בתוצאות תחום ה-Data Centers הנין 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 בדצמבר 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 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, NOI ו-FFO, 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.

כ-80%

משווי הנדל"ן המניב להשקעה
ובהקמה (במאחד)
מיוחס לנדל"ן בישראל

נסחרת בשוק ההון
מאז 2010

31.37% מהון המניות מוחזק
בידי הציבור

חברת הנדל"ן
הגדולה בישראל

שיעור התפוסה הממוצע
בישראל עומד על

כ-98%⁽¹⁾

דירוג

S&P ilAA+ - מעלות
Moody's Aa1.il - מדרוג

שיעור מינוף⁽²⁾ של כ-36% בלבד,
והון עצמי למאזן של 40%

NOI שנתי

כ-2.5 מיליארד
שקל

בעלות החברה נכסים מניבים

בשטח כולל להשכרה של כ-1.4 מיליון מ"ר⁽³⁾
בישראל ישנם 10 פרויקטים בהקמה בשטח כולל של כ-0.7 מיליון מ"ר

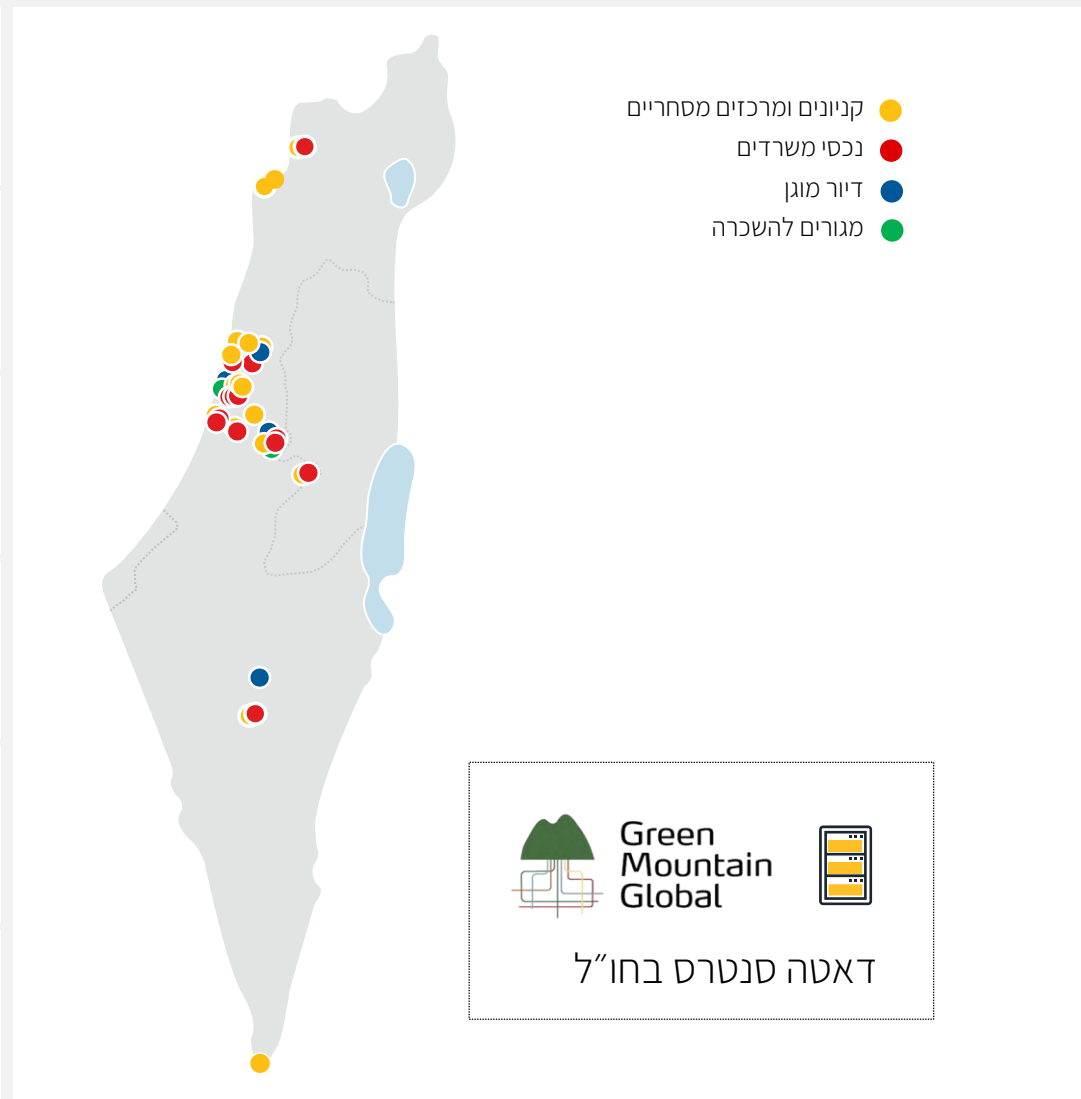
נכללת בכל המדדים המובילים

ת"א 35, ת"א 125,
ת"א נדל"ן, EPRA



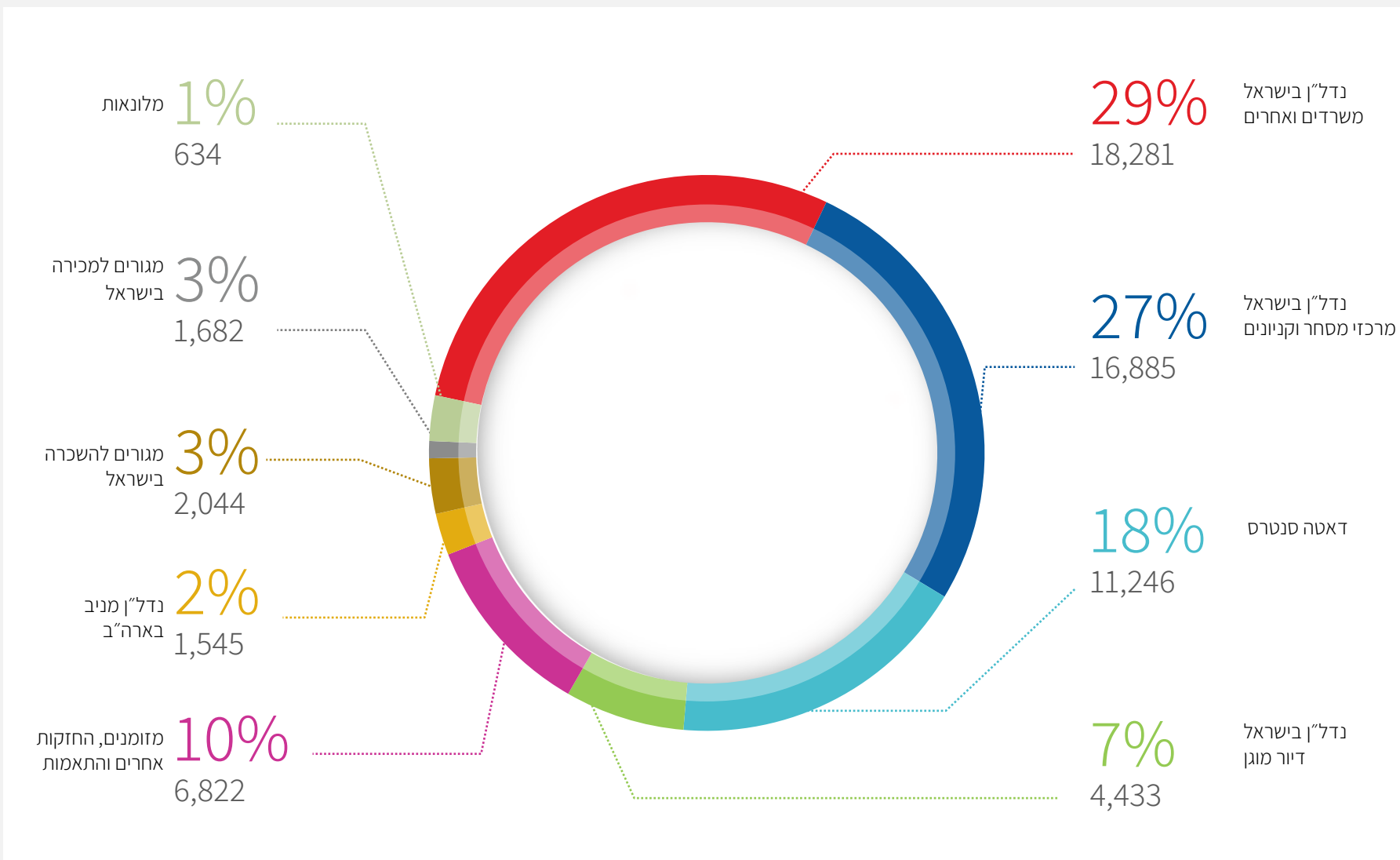
(1) לא כולל נכסים שבנייתם הושלמה ונמצאים בשלבי אכלוס לראשונה. (2) חוב פיננסי נטו (בניכוי מניות בנק לאומי) למאזן. (3) לא כולל דאטה סנטרס

390,000 מ"ר	23 קניונים ומרכזים מסחריים ⁽²⁾	
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	
1,439,000 מ"ר ⁽¹⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	סה"כ	



(1) נכון 31.12.2025. (2) מספר הקניונים ומרכזי המסחר לא כולל את נכסי הנדל"ן המניב של צמח המרמן, אולם השטח של נכסים אלו נכלל בנתון השטח הכולל להשכרה לעיל. (3) נתוני GLA חלק החברה. (4) לא כולל תחום הדאטה סנטרס.

מצבת נכסים במיליוני ש"ח⁽¹⁾



עיקרי תוצאות שנת 2025 (מיליוני שקלים, השוואה לשנה קודמת)



+10%	2,527	NOI ⁽¹⁾
(1%)	1,574	FFO ⁽²⁾⁽¹⁾ (בניכוי דיור מוגן)
(2%)	1,674	FFO ⁽²⁾⁽¹⁾
+27%	1,888	רווח נקי
	3,048	השקעות
	36%	שיעור מינוף ⁽³⁾
	40%	הון עצמי/מאזן
	850 7.01 למניה	דיבידנד

(1) בנטרול החלטת הקבוצה שלא לגבות יתרות חוב בגין דמי ניהול של שנים קודמות בהיקף כולל של 70 מיליון ש"ח, בשנת 2025 ה-NOI עומד על-2,597 מיליון ש"ח, סך ה-FFO כולל תרומת הדיור המוגן הינו 1,742 מיליון ש"ח וללא תרומת הדיור המוגן הינו 1,642 מיליון ש"ח.

(2) לחישוב FFO בשיטת הרשות, ראה שקף 46. (3) חוב פיננסי נטו (בניכוי מניות בנק לאומי) למאזן.



קבוצת עזריאלי

תחומי פעילות



75 מיליון
מבקרים בשנה

NOI בשנת 2025

949 מיליון ש"ח

לעומת 1,009 מיליון ש"ח בשנת
2024 (בנטרול ההשפעה של החלטת הקבוצה
שלא לגבות יתרות החוב בגין דמי ניהול
בקניונים בסך 70 מיליון ש"ח, הגידול ב-NOI
עומד על כ-1%)

שטח להשכרה

כ-390,000 מ"ר

חדשנות והתחדשות

Azrieli Gift Card

השבחה ושדרוג הקניונים
ומרכזי המסחר

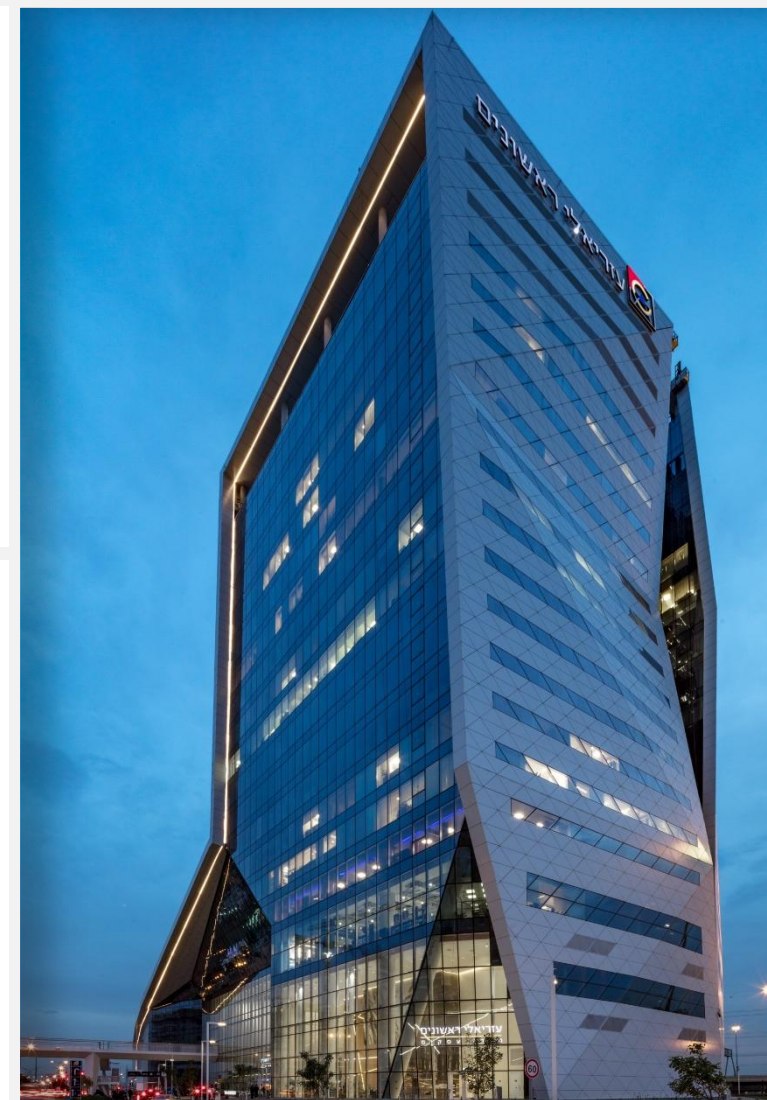
אפליקציה

שווי בספרים

כ-16.9
מיליארד ש"ח

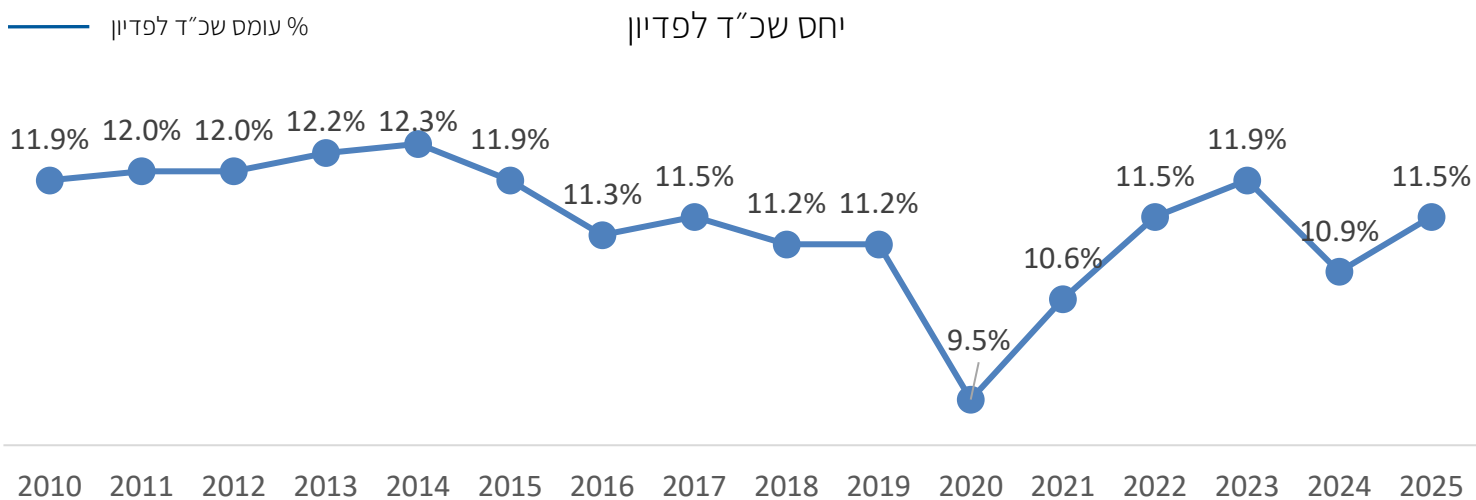
שיעור תפוסה ממוצע

99%⁽²⁾



(1) הנתונים ליום 31.12.2025. נתוני השטחים להשכרה (GLA) חלק החברה
(2) לא כולל שטחים בנכסים שבנייתם הושלמה ונמצאים בשלבי אכלוס לראשונה

סה"כ שינוי בפדיונות קבוצת קניוני עזריאלי, בנטרול חודש יוני בשל מבצע "עם כלביא"*



חדשנות והתחדשות



קהילה



טכנולוגיה



השבחה ושדרוג המגדלים

NOI בשנת 2025

905 מיליון ש"ח

לעומת 865 מיליון ש"ח בשנת
2024.

שטח להשכרה

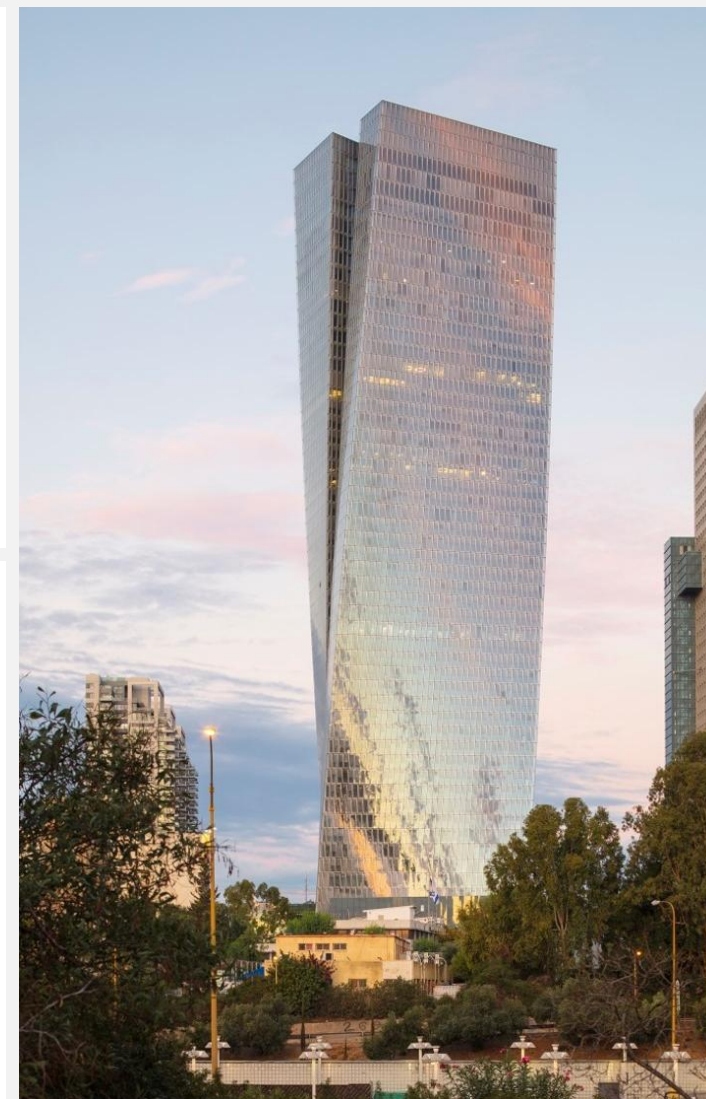
כ-655,000 מ"ר⁽¹⁾

שווי בספרים

כ-18.3 מיליארד ש"ח

שיעור תפוסה ממוצע

97%⁽²⁾



(1) הנתונים ליום 31.12.2025. נתוני השטחים להשכרה (GLA) חלק החברה
(2) לא כולל נכסים שבניתם הושלמה ונמצאים בשלבי אכלוס לראשונה.



קבוצת עזרלי

לקוחות משרדים





קבוצת עוריאלי



Green Mountain Global

פעילות Data Centers גלובלית - Green Mountain Global



פעילות ב-3 מדינות עם
7 אתרים פעילים ובהקמה

NOI לשנת 2025
449 מיליון ש"ח
לעומת 230 מיליון ש"ח אשתקד

Contracted MW

257 MW

Contracted NOI

(1) NIS 1.04B
(€ 278M)

Contracted MW-
Billed

148 MW

Contracted MW-
BBNB⁽²⁾

109 MW

עלויות חשמל

נמוכות

חשמל מאנרגיות
מתחדשות

100%

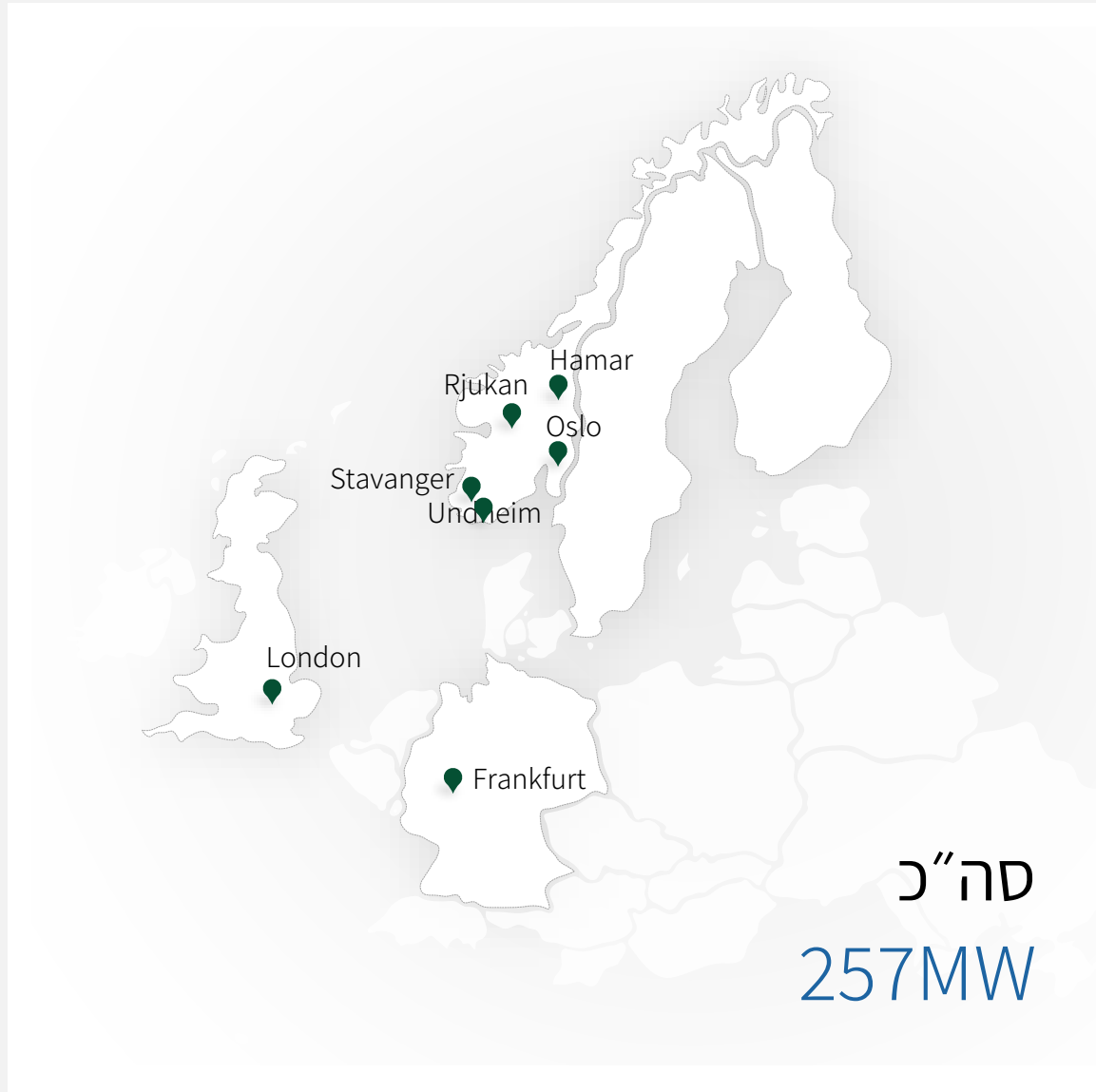




Green Mountain Global

קבוצת עוריאלי

פעילות Data Centers גלובלית – Contracted MW



נורבגיה

Rjukan
10 MW

Enebakk
26 MW

Hamar
90 MW

Undheim
80 MW

Rennesøy
17 MW

גרמניה

Frankfurt
54 MW
27 MW (חלק חברה)

בריטניה

London
7 MW



קבוצת עוריאלי



Green Mountain Global

התרחבות פעילות Data Centers הגלובלית - Green Mountain Global



צמיחה משמעותית מיום רכישת Green Mountain (יולי 2021)

שינוי	3/2026		רכישה - 2021		
X3	3	←	1		מדינות פעילות
X2	⁽¹⁾ 7	←	3		מספר אתרים
X11	257	←	24		⁽²⁾ MW
X12	⁽³⁾ 1,040	←	84		Contracted NOI (במיליוני ₪) ⁽²⁾



פעילות Data Centers גלובלית - Green Mountain Global



Rennesøy

A former NATO ammunition storage facility converted into a unique, high-security colocation mountain hall data center

Build Date 2013

Land Lease (~58 Years)

Maximum Sellable IT Power⁽³⁾
26 MW

Client Type
Hyperscaler / Enterprises 17 MW



Rjukan

Colocation data center located at the nexus of hydro electric power in a historic region of Norway

Build Date 2014

Land Owned

Maximum Sellable IT Power⁽³⁾
33 MW

Client Type
HPC / Enterprises 10 MW



Enebakk

Hyperscale and wholesale data center campus located 20km outside of Oslo

Build Date 2020

Land Owned

Maximum Sellable IT Power⁽³⁾
76 MW

Client Type
Hyperscaler / Enterprises 26 MW



Hamar

Built-to-suit project for customer, north of Oslo airport

Build Date 2024

Land Owned

Maximum Sellable IT Power⁽³⁾
150 MW

Client Type
Hyperscaler 90 MW



Undheim

Built-to-suit project for customer, next to Stavanger airport

Build Date Under construction

Land Owned

Maximum Sellable IT Power⁽³⁾
80 MW

Client Type
Hyperscaler 80 MW



Mainz

GM and KMW JV (50%-50%) to build a DC on land leased from KMW

Build Date Under construction

Land Leased (HBR)

Maximum Sellable IT Power⁽³⁾
54 MW⁽²⁾

Client Type
Hyperscaler / Enterprises 54 MW



Romford

East London location, with 14MW expansion potential + 16MW build-to-suit option

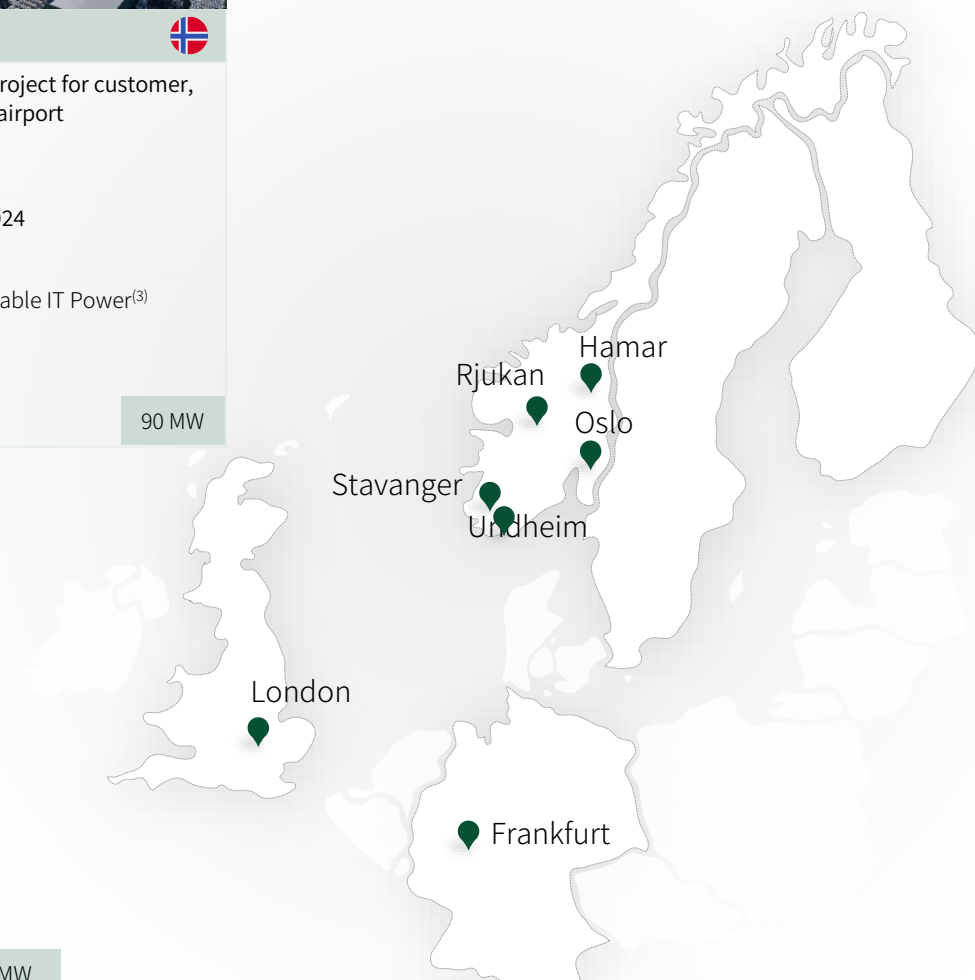
Build Date 2009

Land Owned + Leased

Maximum Sellable IT Power⁽³⁾
40 MW⁽¹⁾

Client Type
Enterprises 7 MW

Contracted MW





קבוצת עוריאלי



פרויקט Hamar – OSL2

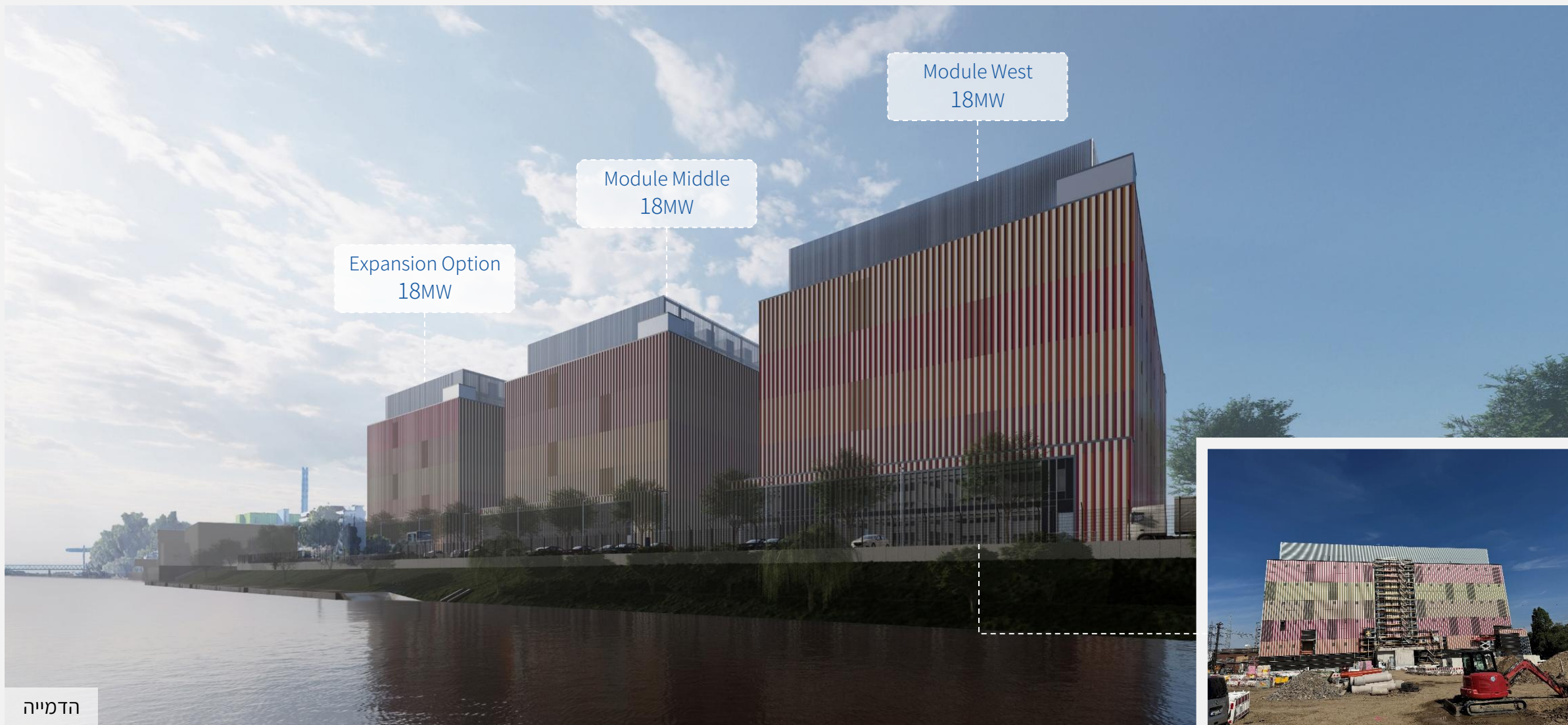




קבוצת עזריאלי



פרויקט Mainz – FRA1





קבוצת עוריאלי



פרויקט Undheim





רשת הדיור המוגן פאלאס



פאלאס
מודיעין
239 יחידות דיור

4+ מחלקות מדיקל



פאלאס
תל אביב
231 יחידות דיור

4+ מחלקות מדיקל



פאלאס
להבים
350 יחידות דיור

2+ מחלקות מדיקל



פאלאס
רעננה
321 יחידות דיור

2+ מחלקות מדיקל



פאלאס
שדה דב (3)
320 יחידות דיור
1+ מדיקל
1,200+ מ"ר שטחי מסחר



פאלאס
ראשון לציון
274 יחידות דיור
1+ מדיקל
3,000+ מ"ר שטחי מסחר
צפי לפתיחה במהלך שנת 2026 ⓘ



שווי בספרים
כ-4.4 מיליארד ש"ח

שיעור תפוסה
100%⁽²⁾

NOI בשנת 2025
103 מיליון ש"ח
↑18%

שטח יחידות דיור קיימות
כ-115,000 מ"ר⁽¹⁾
שטח עילי הכולל 1,141 יח"ד

(1) הנתונים ליום 31.12.2025. נתוני השטחים להשכרה (GLA) חלק החברה. (2) לא כולל נכסים שבנייתם הושלמה ונמצאים בשלבי אכלוס לראשונה (3) לפרטים בדבר הזכייה במכרז בשדה דב - ראה שקף מספר 31



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
Kempinski
HOTELIERS SINCE 1897



כ-34,000 מ"ר (2)



רמת השרון
קמפוס גלילות



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 כוונת 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)

פרויקטים יזמיים: מנוע הצמיחה

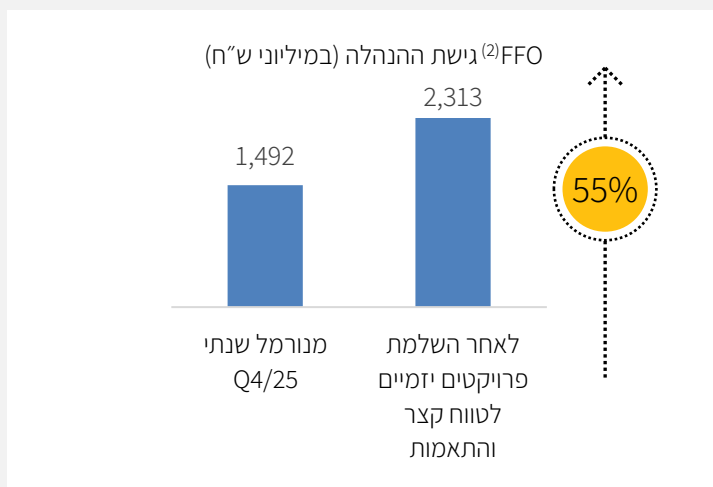
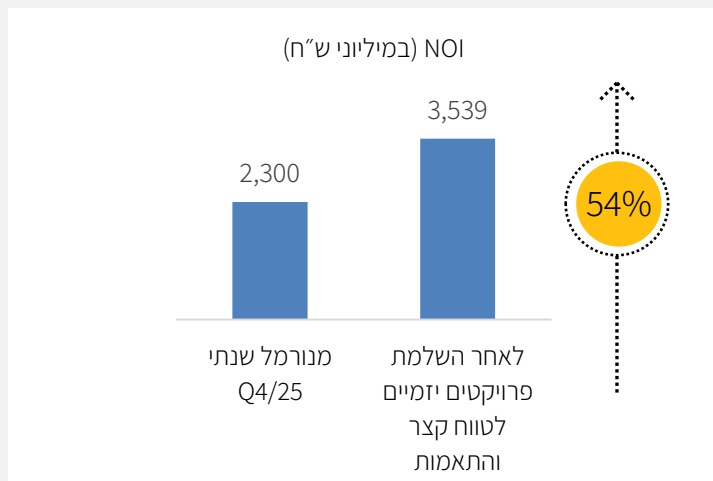
שם הנכס	מיקום	שימוש	שטח להשכרה ⁽²⁾	מועד סיום משוער	עלות בנייה משוערת כולל קרקע (מלש"ח) (1)
פאלאס ראשון לציון	ראשון לציון		37,300	2026	540-560
מודיעין, מגרש 10	מודיעין		37,000	2026	580-590
קמפוס גלילות	רמת השרון		43,000	2027	820-840
גליל ים	הרצליה		19,630	2028	380-400
מלון הר ציון	ירושלים		34,000 ⁽³⁾	2028	995-1,025
הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב (ספירלה)	תל אביב		150,000	2028	3,030-3,230
שדה דב	תל אביב		42,000	2030	1,200-1,300
סה"כ			362,930		7,545 – 7,945
פרויקט חולון 3	חולון		250,000 ⁽⁴⁾	טרם נקבע	טרם נקבע
קרקע פתח תקווה	פתח תקווה		53,000 ⁽⁵⁾	טרם נקבע	טרם נקבע
עזריאלי TOWN בניין E	תל אביב		21,000 ⁽⁶⁾	טרם נקבע	טרם נקבע
סה"כ			324,000		
סה"כ			686,930		

טוח 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 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)

2,300	NOI בפועל ל-Q4-25 מנורמל שנתי
614	תוספת NOI מגזר DC על בסיס חוזים התומים**
144	תוספת NOI מפרויקטים יזמיים ⁽¹⁾
280	התאמה בגין החלטת הקבוצה שלא לגבות יתרות חוב בגין דמי ניהול
201	תוספת בשל אכלוס שטחים פנויים*
3,539	NOI לאחר אכלוס פרויקטים בייזום טווח קצר ותפוסה מלאה

(במיליוני ש"ח)

1,492	FFO (גישת ההנהלה) בפועל ל-Q4-25 מנורמל שנתי כולל דיור מוגן
821	תוספת FFO מפרויקטים יזמיים, פרויקטים באכלוס לראשונה, מגזר DC ואכלוס שטחים פנויים*
2,313	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 דצמבר 2025.

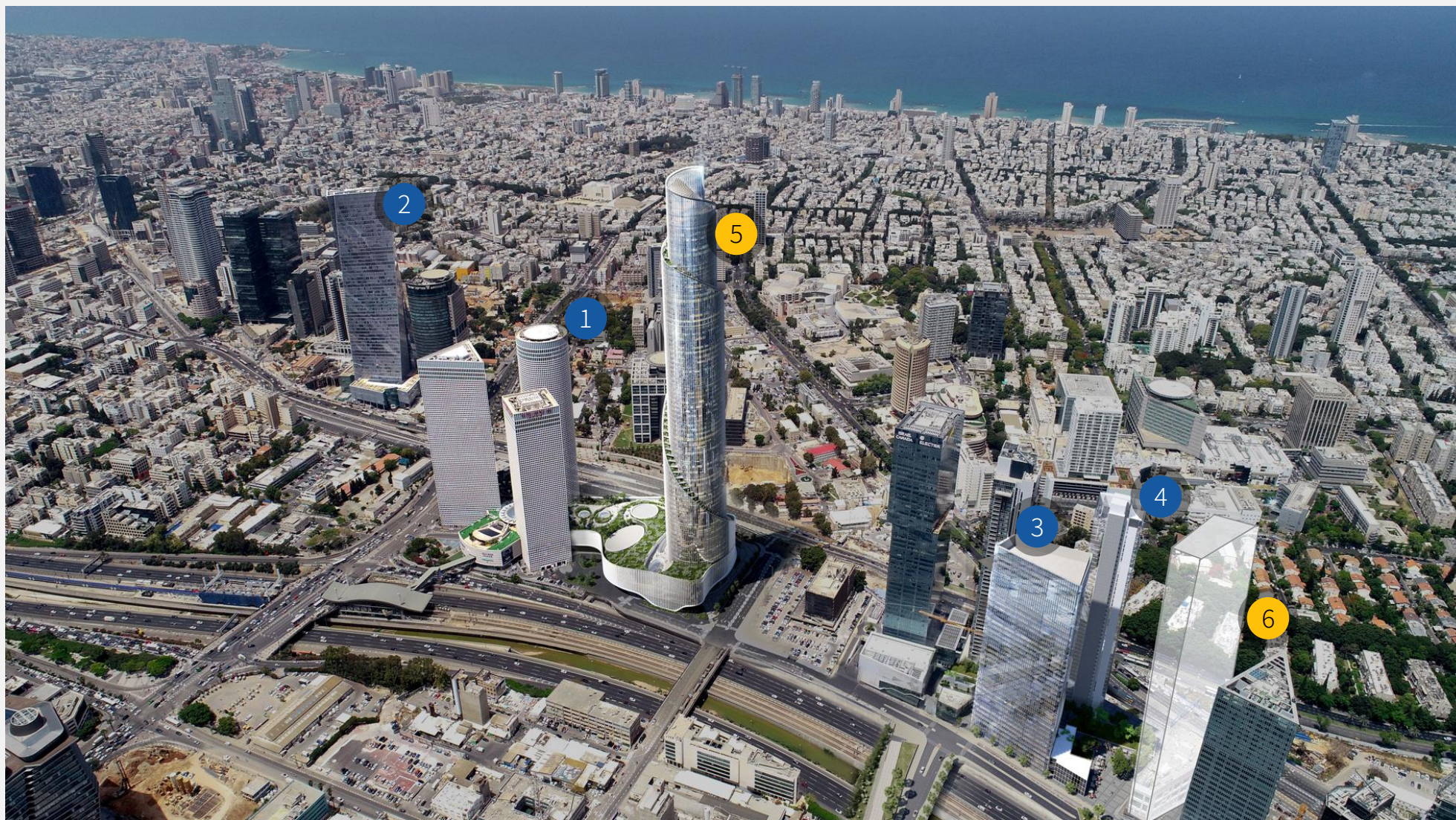
** GMG - חוזים שנחתמו עד מועד פרסום הדוח לפי MW 257.

ההנחות המרכזיות בתחשיבים: אכלוס מלא של הפרויקטים בפיתוח והנכסים המנובים, דיור מוגן NOI ו-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 46.

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



קבוצת עזריאלי

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⁽¹⁾
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 / הרחבת קניון עזריאלי ומגדל הספירלה ת"א

<p>91 קומות </p>	<p>350 מטר </p>
<p>מערכת הצללה מתקדמת </p>	<p>פרויקט הדגל של קבוצת עזריאלי </p>
<p>פאנלים סולריים </p>	<p>הפרויקט הגדול בעולם המשתמש באלומיניום ממוחזר </p>
<p>מערכת מיזוג אוויר יעילה וחדשנית </p>	<p>ה-Supertall building הראשון בעולם בו החזית כולה עשויה מאלומיניום ממוחזר </p>





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



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

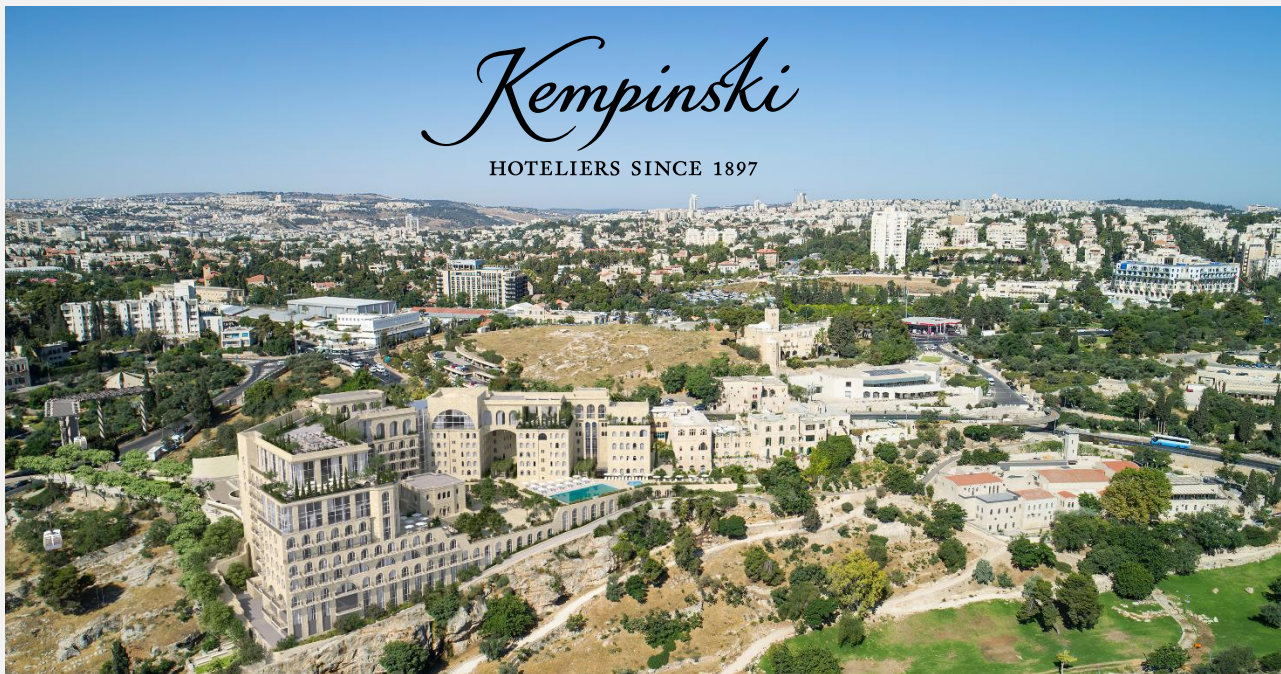
2028

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



בספטמבר 2025
נחתם הסכם ניהול עם קמפינסקי, רשת מלונות
היוקרה הבינלאומית מהמובילות בעולם.

שטח בנוי מתוכנן לפי תב"ע מאושרת
34,000 מ"ר⁽¹⁾
247 חדרים

עלות רכישה
כ- 275 מיליון ש"ח

שטח קרקע
כ-13 דונם

עלות בנייה משוערת
720-750
מיליון ש"ח



מועד סיום משוער
2028

התפתחויות

בחודש אפריל 2025 התקבל היתר בניה לכלל
המלון, בימים אלו מתבצעות עבודות דיפון
וחפירה, ביסוס והקמת השלד.

שימושים



מסעדות



חנויות



ספא



מלון



אולמות כנסים
ואירועים



מוזיאון
הרכבל



מועדון
בריאות



בריכת
שחיה

פרויקטים יזמיים / שדה דב דיור מוגן



שטח קרקע

כ-4.5 דונם

זכייה במכרז בשדה דב

ב-19 בפברואר 2025 זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרש בתל אביב, לבניית פרויקט דיור מוגן ושטחי מסחר.

עלות צפויה לפרויקט כולל קרקע
ופיתוח

כ-1,250 מיליון

ש"ח

היקף הפרויקט

כ-320 יח"ד

+ מחלקת מדיקל

שימושים



מסחר



דיור מוגן

+ כ-1,200 מ"ר מסחר

(1) 12,428

מלאי כולל של יח"ד

9

פרויקטים בייזום שמכירתם טרם החלה

19

פרויקטים בביצוע, תכנון ושיווק

(1) כ-3,352

יח"ד בצבר

(1) כ-830

יח"ד מוצעות למכירה

(1) כ-3,553

יח"ד בצבר עם חתימות מעל 67%, לא כולל חלק בעלים

28

פרויקטים מותלים בהתחדשות עירונית



(1) כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומביניציה, שירותי בניה, פינוי ובניוי ועסקאות תמ"א 38.



11 נכסים

בהם מתחמי מחזור חברתי בשיתוף עם ארגון פתחון לב



50%

יעד להפחתת כמות האשפה המועברת להטמנה עד סוף 2027



19 נכסים

מפעילים פרויקט סביבה הפועל להפחתת האשפה להטמנה



14 נכסים

תקן LEED O&M לתפעול ירוק

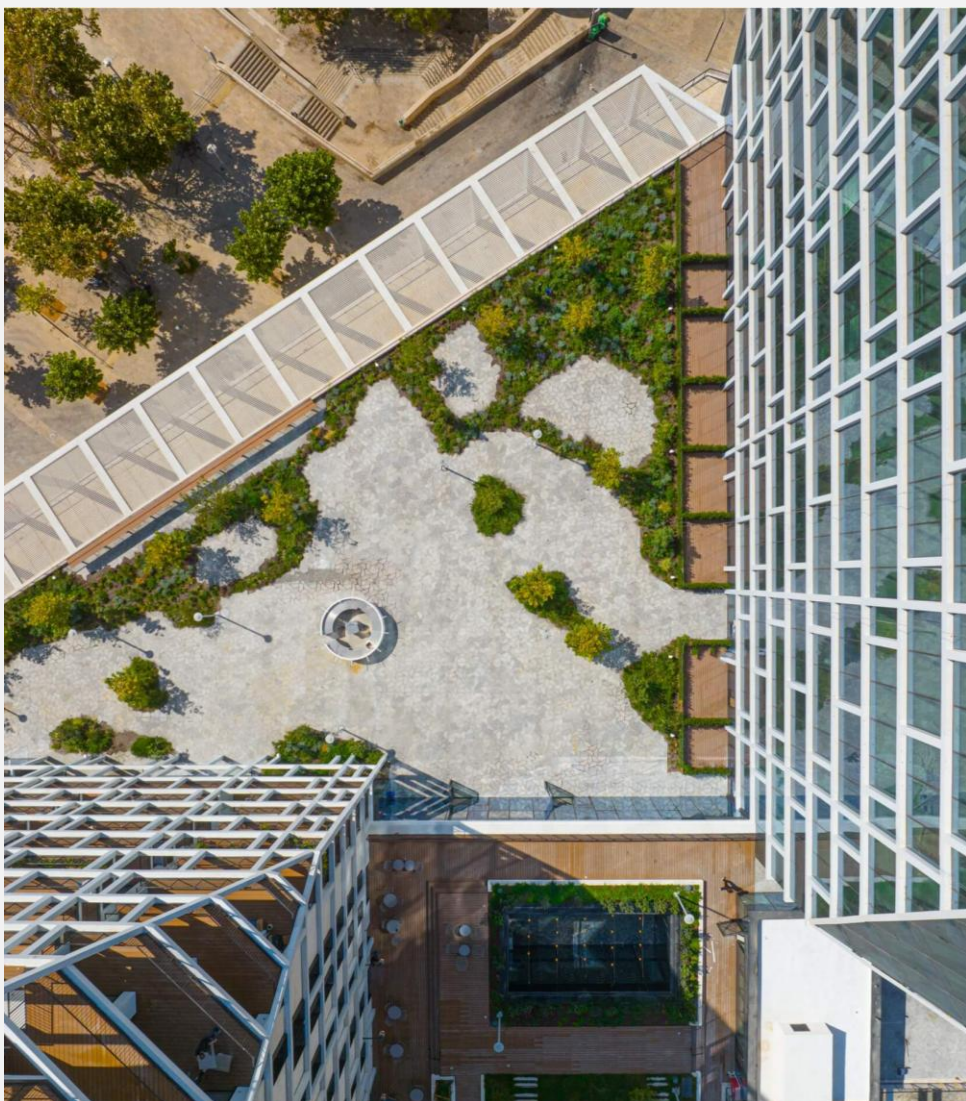


5 נכסים

תקן LEED לבניה ירוקה

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





קבוצת עזריאלי פועלת להפחתת פליטות גזי חממה באמצעות שילוב של ניהול סביבתי מתקדם, שיפור היעילות האנרגטית בנכסים והגדלת השימוש באנרגיה מתחדשת.

62%

הגדלת אנרגיה מתחדשת
מצריכת חשמל עד 2030

התייעלות אנרגטית

- מערכות ניהול אנרגיה (BMS)
- שיפור יעילות מערכות מיזוג וקירור, פתרונות תפעוליים להפחתת צריכת אנרגיה

19 נכסים

עם יעד להפחתת כ-50% מכמות הפסולת
להטמנה עד סוף שנת 2027.

אנרגיה מתחדשת

- התקנת מערכות סולאריות בנכסים
- רכישת חשמל ממקורות מתחדשים
- הגדלת חלק האנרגיה הירוקה בתמהיל החשמל

מעל 4000 טון

אשפה שהופרדה במקור הוסטה מהטמנה בשנת 2025

פרויקט סביבה

- הפרדת פסולת במקור
- שיתופי פעולה לטיפול בפסולת
- הפעלת חדרי אשפה חכמים



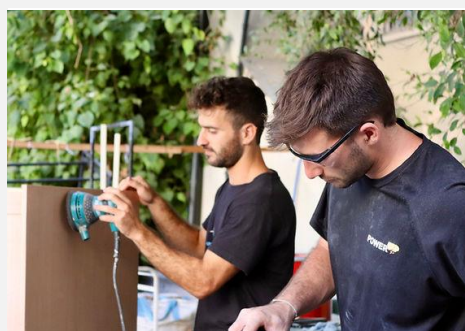
מתחמי מחזור חברתי

11 נכסים בשיתוף ארגון פתחון לב לאיסוף פרטי יד 2 לטובת משפחות נזקקות



T-Share

איסוף כ- 50,000 חולצות בית ספר לתרומה או מחזור



Just A Second

גבעתיים

מיזם Upcycling להשבת רהיטים מחנויות שוכרים לשימוש חוזר



Azrieli Garden

חקלאות עירונית ופעילות קהילתית על גג קניון עזריאלי ת"א



Eco-Challenge

חולון

תכנית חינוך סביבתי בשיתוף עיריית חולון ואוניברסיטת בר-אילן



בשנת 2025 תרומות והוצאות אחריות תאגידית בהיקף של כ- 15.5 מיליון ש"ח



אלפי שעות התנדבות עובדים



תמיכה במפונים, עסקים מאזורי עימות וארגוני סיוע



סיוע בהיקף של כ- 20.8 מיליון ש"ח מאז פרוץ מלחמת "חרבות ברזל"

תרומה לקהילה וסיוע בעת חירום



גיוון, הון אנושי ורווחת עובדים

- כשליש מתפקידי ההנהלה הבכירים מאוישים ע"י נשים
- תכניות הכשרה והדרכה בהיקף אלפי שעות בשנה
- מלגות לעובדים ובני משפחותיהם בשווי מיליוני ש
- השקת Azrieli Smart פלטפורמת למידה דיגיטלית פנים ארגונית



נגישות

- מיפוי רוחבי של נכסי הקבוצה לבחינת רמת הנגישות בפועל וגיבוש תכנית שדרוג בהתאם לעמידה מעל התקן הנדרש
- סדנאות חווייתיות לעובדים ולשוכרים לשיפור המודעות ושדרוג חוויית השירות לאנשים עם מוגבלות בשיתוף עמותת אתגרים
- שיתוף פעולה עם עמותת אלווין ישראל לשילוב עובדים עם מוגבלות
- הטמעת פתרונות טכנולוגיים לנגישות RightHear (והכשרות שירות נגיש)



אבטחת מידע ופרטיות

- עמידה בדרישות ITGC ו-ISOX
- בקרות סייבר ואבטחת מידע מקיפות
- נהלי אבטחת מידע גם מול ספקים ושותפים עסקיים



גיוון מגדרי בדירקטוריון

- 5 מתוך 10 חברי דירקטוריון הן נשים (כ-50%)
- יו"ר הדירקטוריון – אישה
- מחויבות לשוויון מגדרי בכל שכבות הארגון



דירוג ESG

- שיפור מתמשך בדירוגי ESG בינלאומיים ומקומיים:
- MSCI - דירוג A (עלייה מ-BBB)
- Sustainalytics - רמת סיכון 14.6
- Maala - דירוג פלטינה (השתתפות בפעם הראשונה)
- ISS Corporate - דירוג C (מ-D+)
- S&P Global - ציון 29 (הגבוה בבנצ'מרק המקומי)



הקוד האתי

- קוד אתי המבוסס על חזון וערכי הקבוצה
- מנחה את ההתנהלות מול עובדים, שותפים ומחזיקי עניין
- רענון שנתי לכלל העובדים

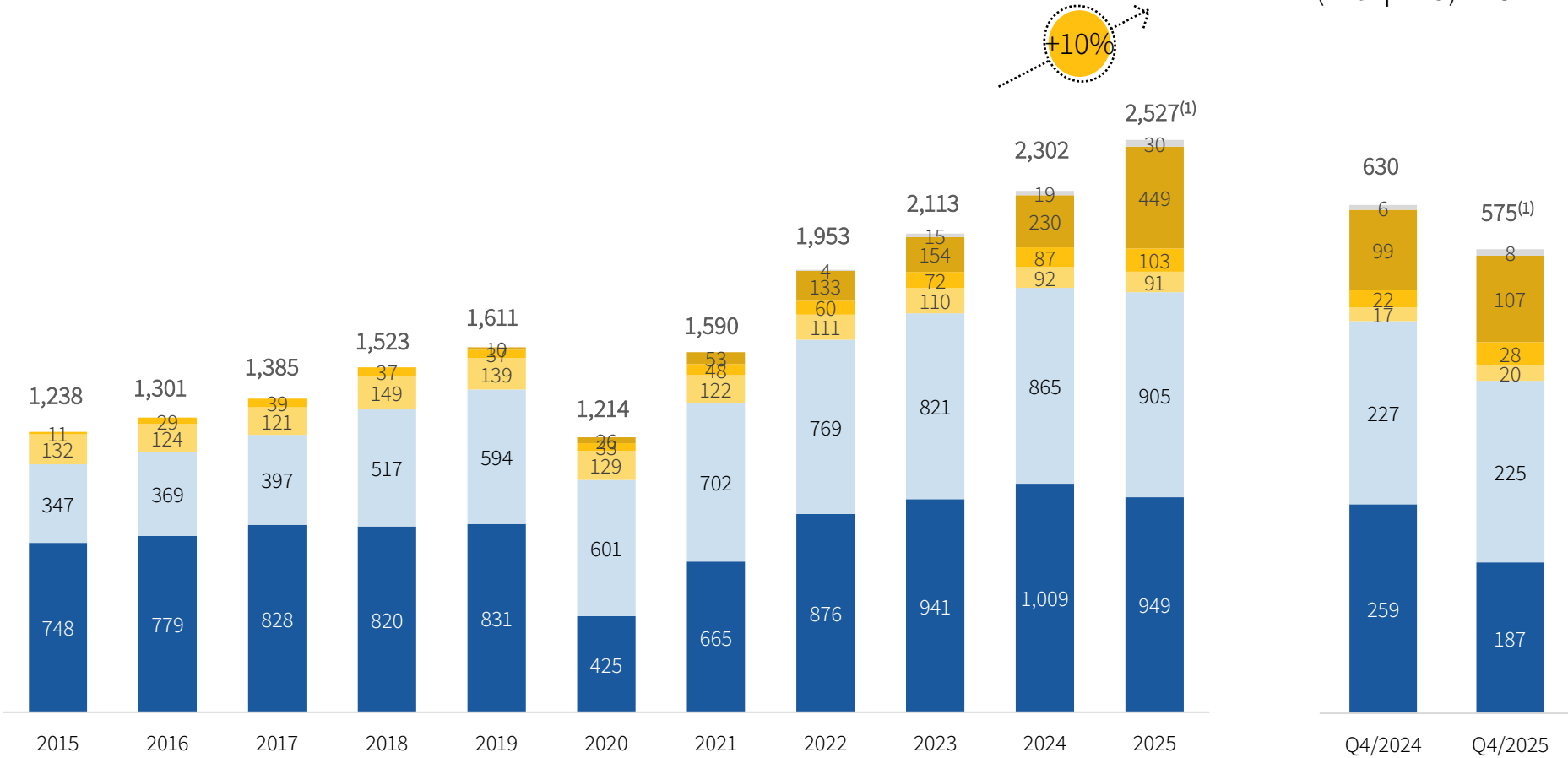


קבוצת עזריאלי

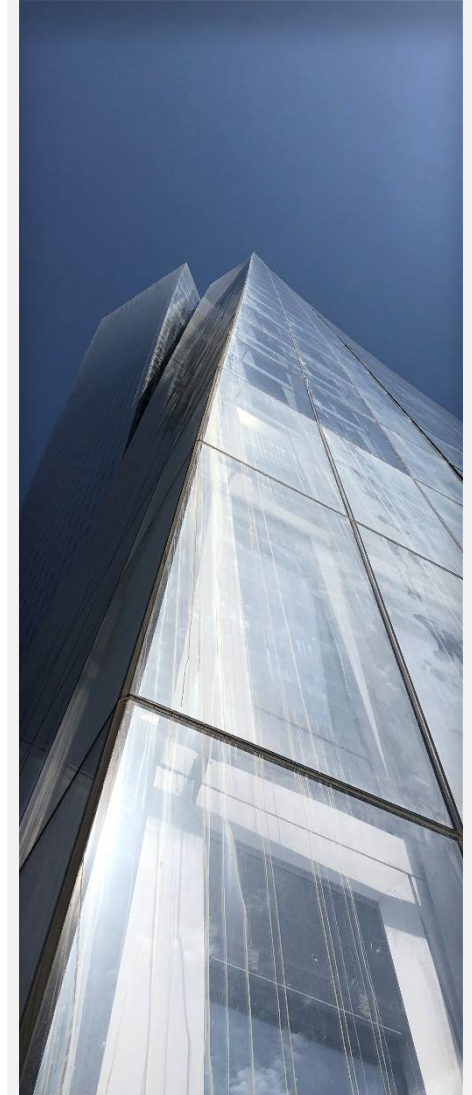
נתונים פיננסים

NOI בהשוואה לשנים קודמות ולרבעון המקביל אשתקד

NOI (מיליון ש"ח)



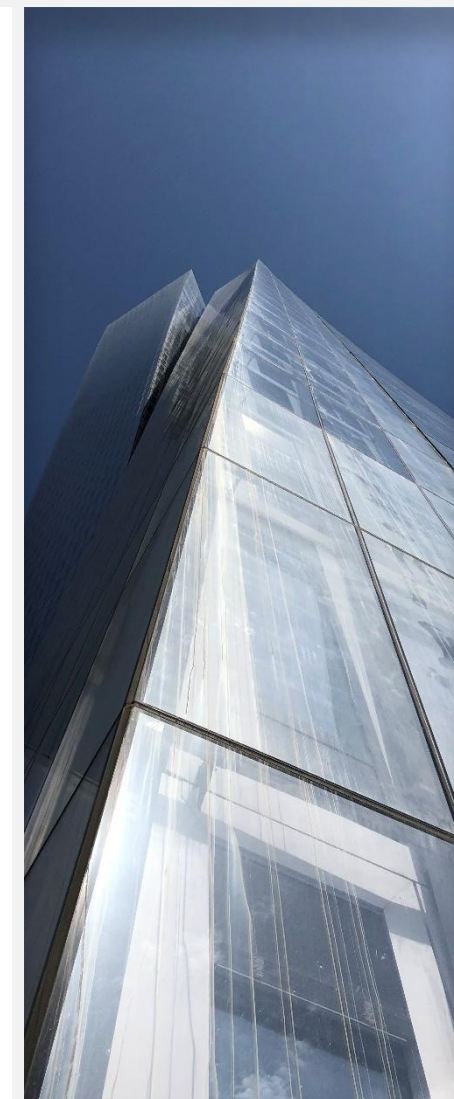
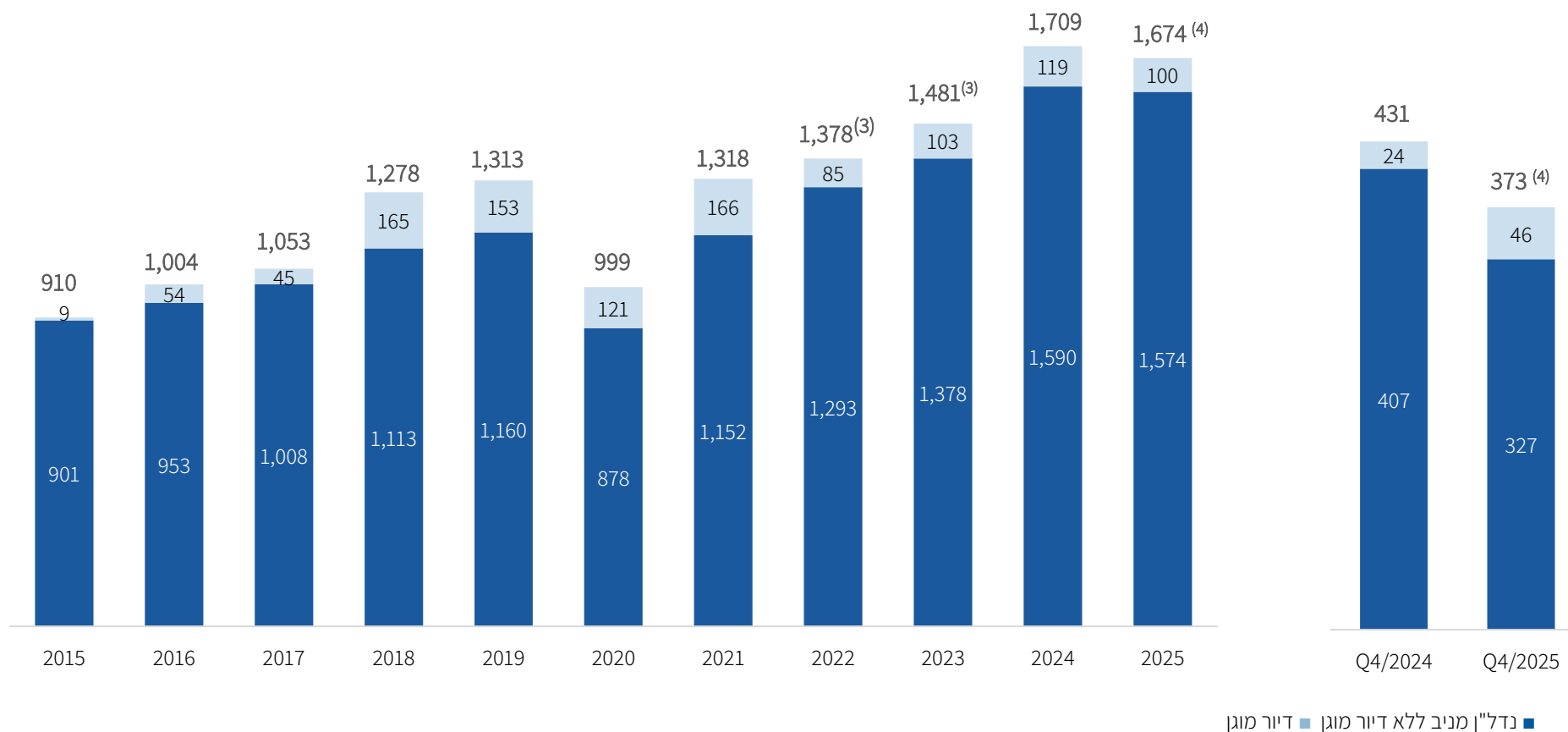
■ קניונים ושטחי מסחר ■ משרדים ואחרים ■ נכסים מניבים בארה"ב ■ דיור מוגן ■ דאטה סנטרס ■ מגורים להשכרה



(1) בנטרול החלטת הקבוצה שלא לגבות יתרות חוב בגין דמי ניהול של שנים קודמות בהיקף כולל של 70 מיליון ש"ח, ה-NOI עומד על 645 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי ו-2,597 מיליון ש"ח בשנת 2025.

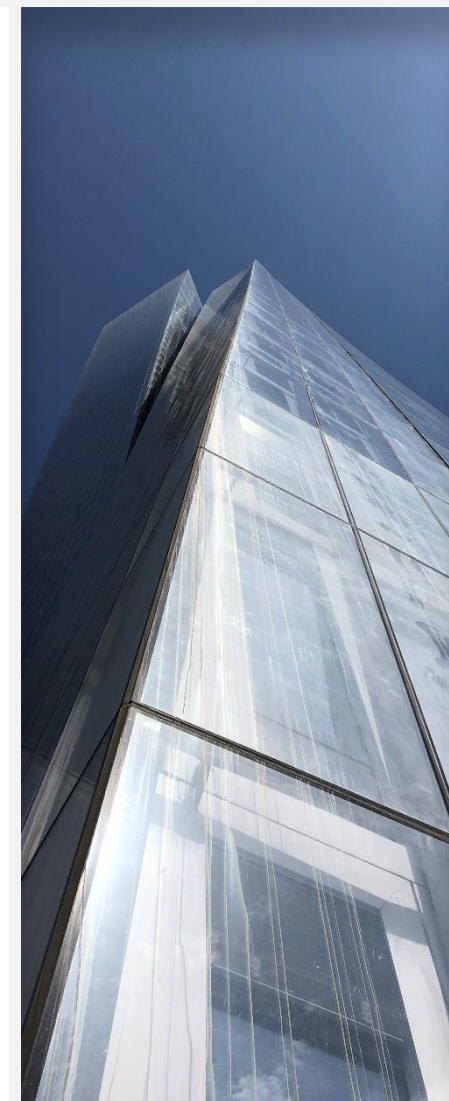
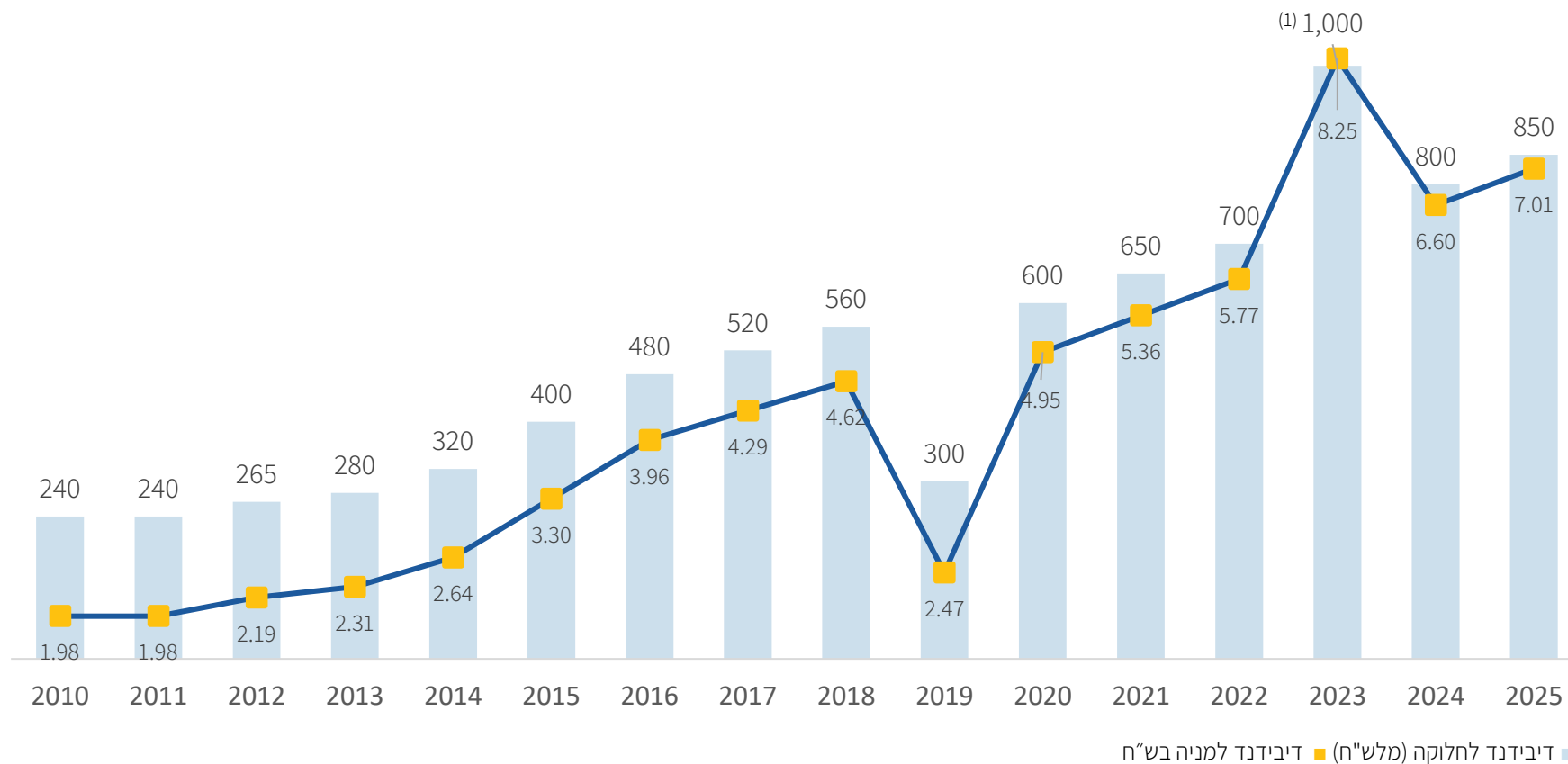
FFO (גישת ההנהלה)⁽²⁾ בהשוואה לשנים קודמות ולרבעון המקביל אשתקד

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



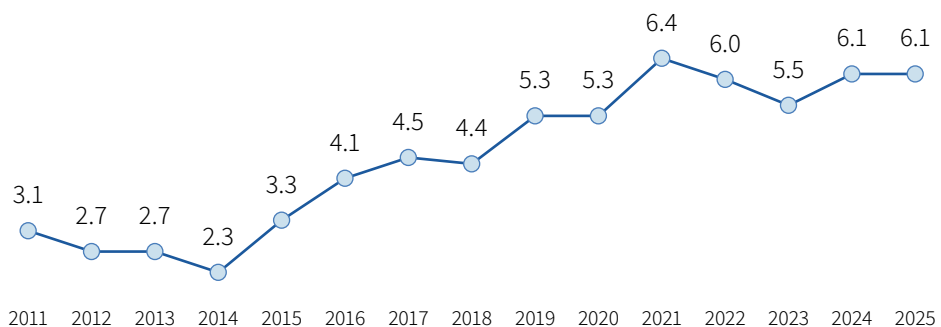
(1) לפרטים בדבר אופן חישוב ה-FFO ראה סעיף 2.7 בדוח הדירקטוריון. (2) לחישוב ה-FFO בשיטת הרשות, ראה שקף 46. (3) מספרי השוואה עודכנו בעקבות נייר העמדה של רשות ניירות ערך בנושא ה-FFO. (4) בנטרול החלטת הקבוצה שלא לגבות יתרות חוב בגין דמי ניהול של שנים קודמות בהיקף כולל של 70 מיליון ש"ח, בשנת 2025 סך ה-FFO כולל תרומת הדיור המוגן הינו 1,742 מיליון ש"ח וללא תרומת הדיור המוגן הינו 1,642 מיליון ש"ח, ב-Q4/25 סך ה-FFO כולל תרומת הדיור המוגן הינו 441 מיליון ש"ח וללא תרומת הדיור המוגן הינו 395 מיליון ש"ח.

חלוקת דיבידנד בהיקף של 850 מיליון ש"ח בגין שנת 2025



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

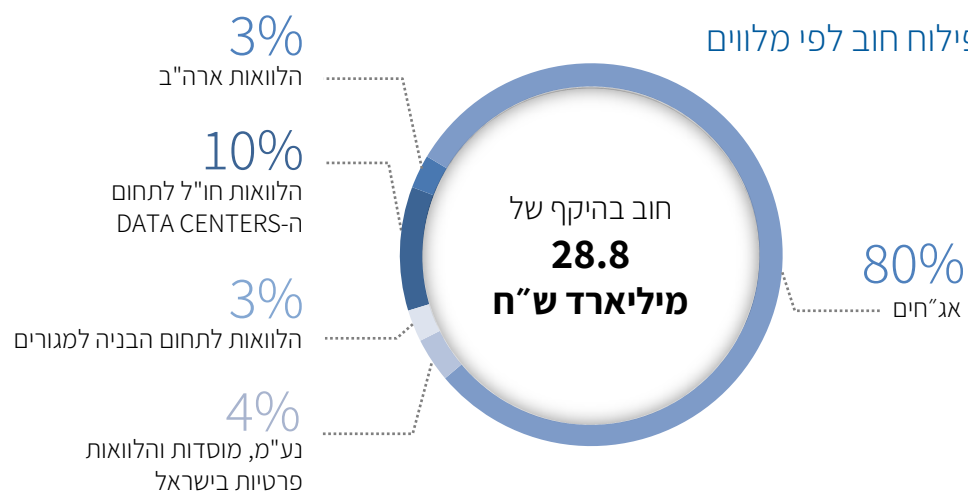
הארכת משך חיי חוב ממוצע⁽²⁾



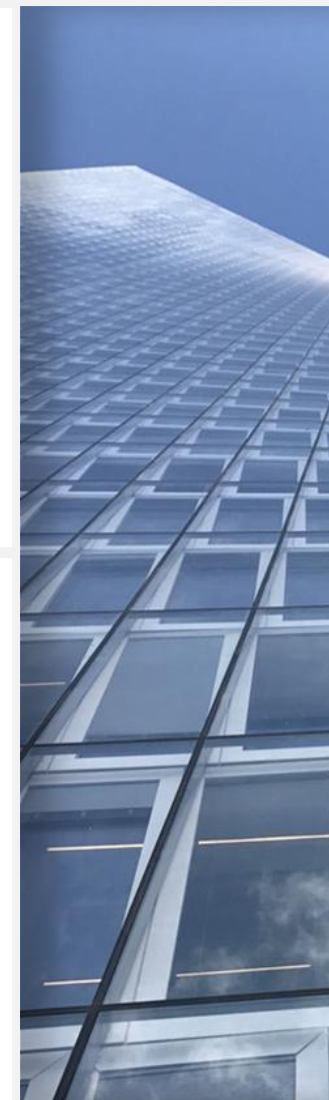
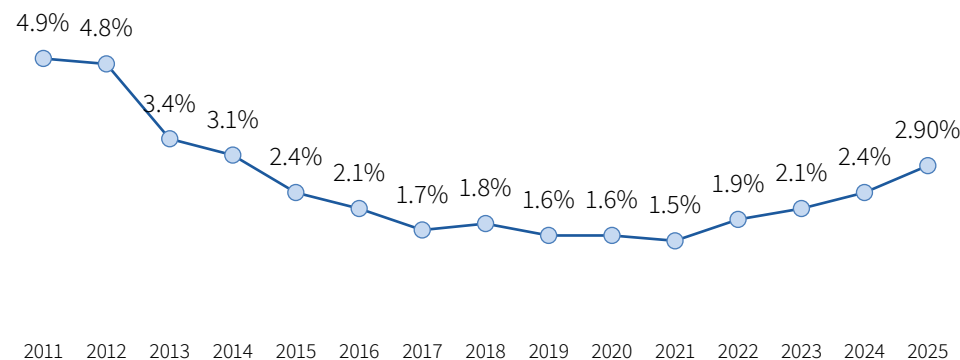
עוצמה פיננסית⁽¹⁾

- מינוף נמוך – חוב פיננסי נטו למאזן של כ-36%
- הון עצמי למאזן – כ-40%
- מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ-3.83 מיליארד ש"ח (כ-5.7 מיליארד ש"ח כולל מניות בל"ל)
- נכסים לא משועבדים בהיקף של כ-39 מיליארד ש"ח

פילוח חוב לפי מלווים

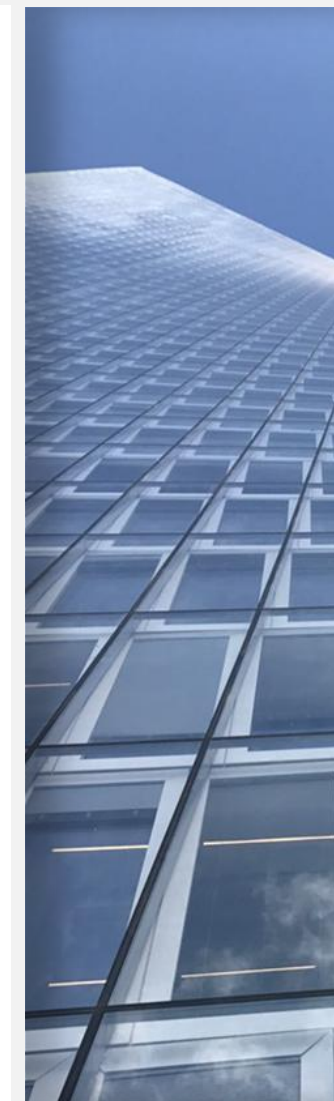
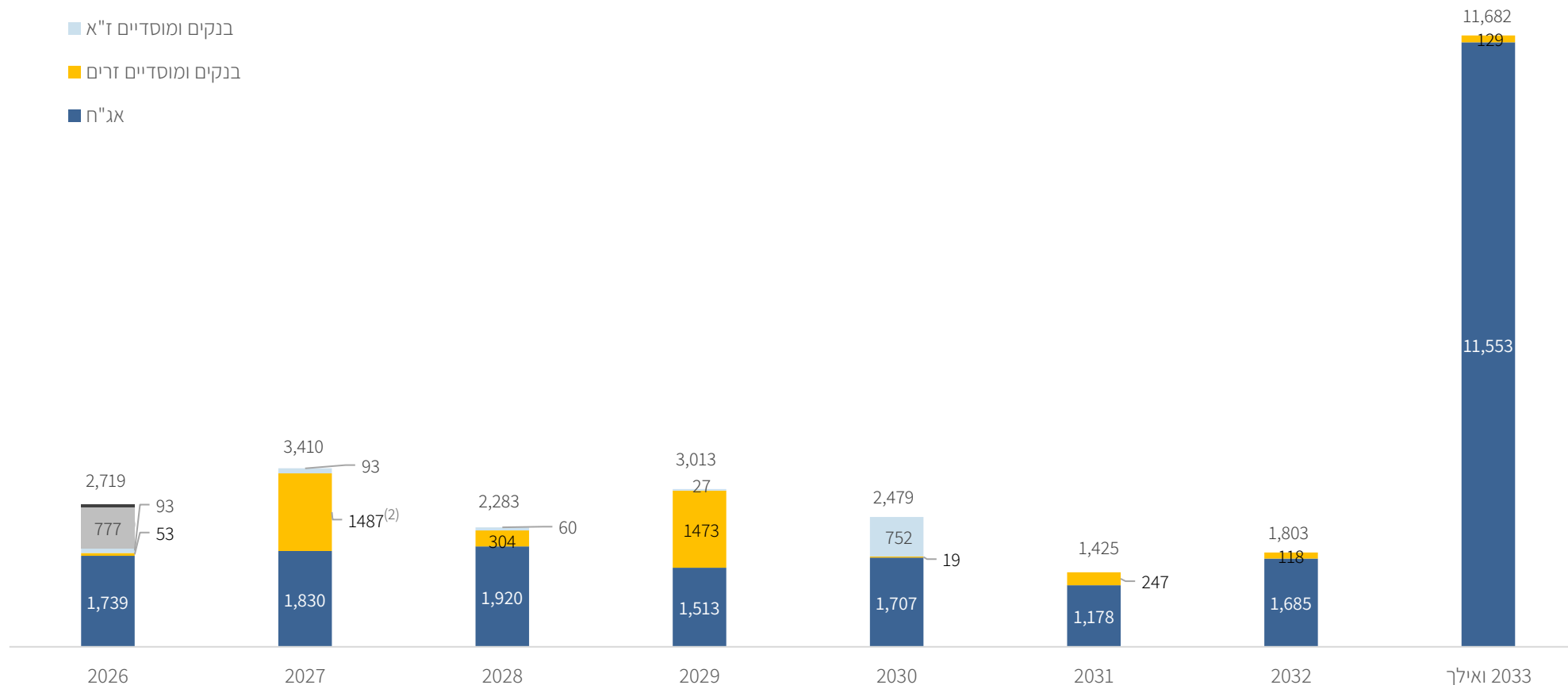


התפתחות הריבית הממוצעת האפקטיבית לאורך השנים⁽²⁾



(1) הנתונים הינם ליום 31.12.2025. (2) הנתונים הינם ליום האחרון בשנה / בתקופה המדווחת. לא כולל הלוואות לתחום הבניה למגורים. הריבית הממוצעת ללא פעילות חו"ל עומדת על שיעור של 2.1%

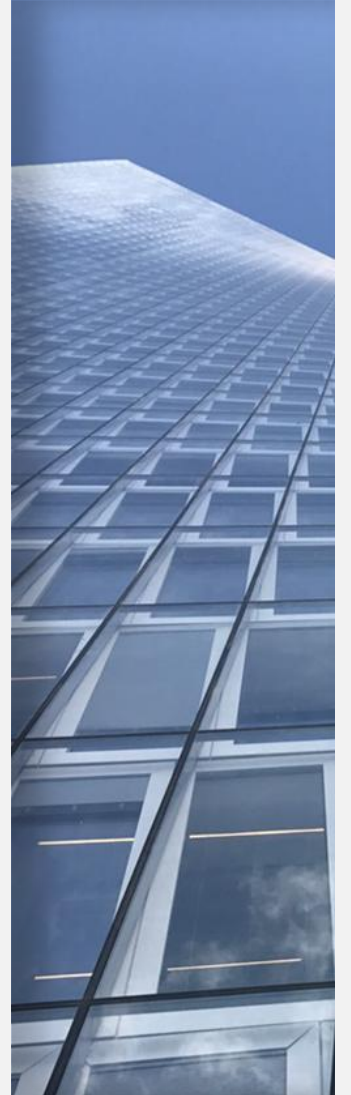
- נע"מים והלוואות זמן קצר
- הלוואות בנקאיות לתחום המגורים למכירה
- בנקים ומוסדיים ז"א
- בנקים ומוסדיים זרים
- אג"ח



(1) הלוואות של תחום המגורים למכירה יפרעו בהתאם לקצב התקדמות מכירת הדירות (2) לאחר תאריך המאזן הושלם מימון מחדש ב-GM בסך של 1,428 מ"ח, במסגרתו הוארכה תקופת המימון ל-5 שנים נוספות.

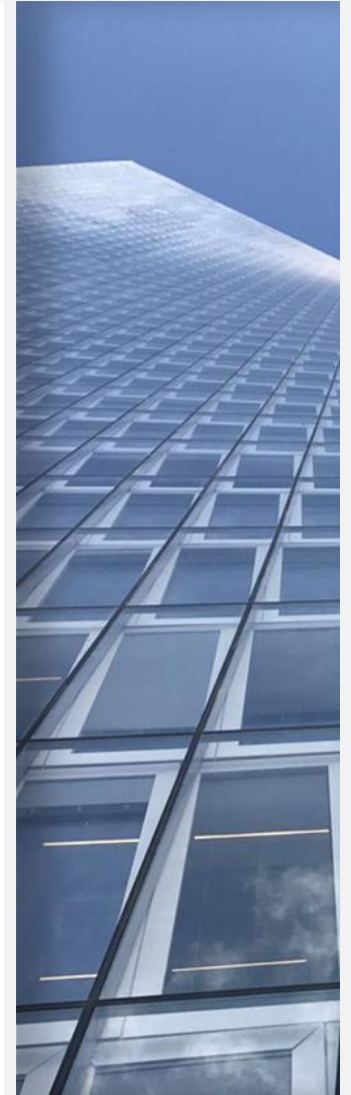
תמצית תוצאות הדוחות הכספיים (מיליוני ש"ח)

מאחד	מאחד	
2024	2025	
3,281	3,750	הכנסות שכירות, דמי ניהול ואחזקה ומכירות, נטו
2,302	2,527	NOI
2,231	2,221	Same-property NOI
1,709	1,674	FFO (גישת ההנהלה) המיוחס לפעילות הנדל"ן(1)
746	875	FFO (גישת הרשות) המיוחס לפעילות הנדל"ן(1)(2)
913	1,128	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
1,482	1,888	רווח נקי, כולל מיעוט
1,477	1,889	רווח נקי, מיוחס לבעלי המניות
1,256	2,271	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 46

מאוחד 31.12.2024	מאוחד 31.12.2025	
4,634	3,827	מזומנים, ני"ע ופיקדונות
25,894	28,814	חוב פיננסי, ברוטו
19,744	23,146	חוב פיננסי, נטו ⁽¹⁾
34%	36%	חוב פיננסי נטו למאזן
1,523	1,847	נכסים פיננסיים (בעיקר מניות בנק לאומי)
48,043	51,769	שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה
23,807	25,295	הון עצמי (ללא מיעוט)
41%	40%	הון עצמי למאזן
57,933	63,572	סך המאזן
196.3	208.6	הון עצמי למניה (ש)
241	259	EPRA NRV מניה (ש) ⁽²⁾



(1) כולל מניות בנק לאומי. (2) לא כולל את מלוא מרכיב הרווח הצפוי בגין הפרויקטים היזמיים.

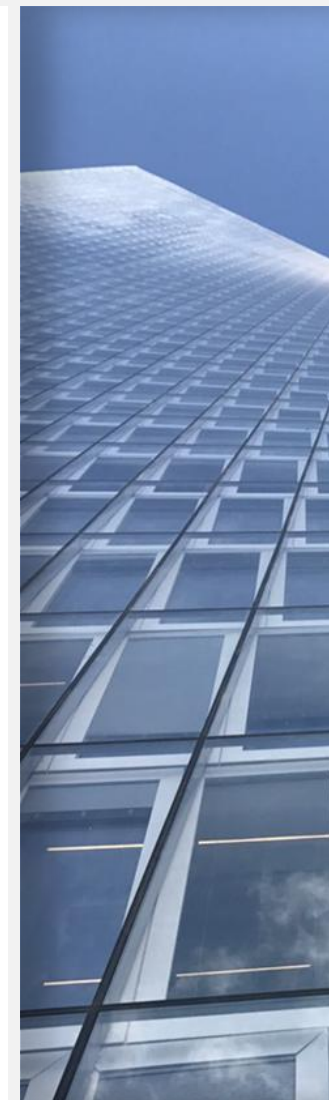
שיעור היוון ממוצע (CAP RATE) ו-FFO / פעילות הנדל"ן המניב

FFO⁽²⁾ (גישת ההנהלה) לשנת 2025 המיוחס לפעילות הנדל"ן – 1,674 מיליון ש"ח

2024	2025	מיליון ש"ח
2,302	2,527	NOI
(338)	(434)	הנהלה וכלליות מכירה ושיווק
8	8	פחת והפחתות
1,972	2,101	EBITDA
(1,136)	(1,133)	הוצאות מימון ואחרות, נטו
(90)	(93)	מיסים שוטפים
⁽³⁾ 746	875	FFO (גישת הרשות)
744	571	הפרשי הצמדה והפרשי שער על נכסים והתחייבויות (בניכוי השפעת המס)
141	150	סה"כ תזרים מימון נכסים בייזום
8	-	מענק מיוחד בגין מכירת קומפאס
-	28	מענק מיוחד בגין שינוי מבנה GMG
8	18	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
119	94	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים
(57)	(62)	בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים
1,709	1,674	FFO (גישת ההנהלה)

שיעור היוון ממוצע משוקלל 6.83%

מיליון ש"ח	
52,078	סך הנדל"ן להשקעה ליום 31.12.2025
(19,930)	ניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע, זכויות בניה בנכסים מניבים, נכסים מניבים שלא הוערכו לפי היוון תזרים, נדל"ן בהקמה, דיור מוגן ו-DATA CENTERS
32,148	סה"כ נכסי נדל"ן מניבים
432	NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 31.12.2025 ⁽¹⁾
116	תוספת ל-NOI רבעוני עתידי
549	סה"כ NOI Q4/2025 מתוקנן
2,196	NOI שנתי פרופורמה
6.83%	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (cap rate) כולל שטחים פנויים



(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%) ולא כולל מגורים להשכרה.
(2) לפרטים בדבר אופן חישוב ה-FFO ראה סעיף 2.7 בדוח הדירקטוריון.



המשך צמיחה בפרמטרים העיקריים
בתחום הליבה



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!