



AZRIELGROUP  קבוצת עזריאלי

## מצגת שוק ההון לרבעון הראשון שנת 2026

---

31.03.2026

בשקפים 13-16 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 לנכונותם, 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 במרץ 2026, 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 ובדוח רבעון ראשון לשנת 2026, 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.

כ-79%

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

נסחרת בשוק ההון  
מאז 2010

33.13% מהון המניות מוחזק  
בידי הציבור

חברת הנדל"ן  
הגדולה בישראל

שיעור התפוסה הממוצע  
בישראל עומד על

כ-98%<sup>(1)</sup>

דירוג

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

שיעור מינוף<sup>(2)</sup> של כ-35% בלבד,  
והון עצמי למאזן של 40%

קצב NOI שנתי

כ-2.6 מיליארד  
שקל<sup>(4)</sup>

בעלות החברה נכסים מניבים

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

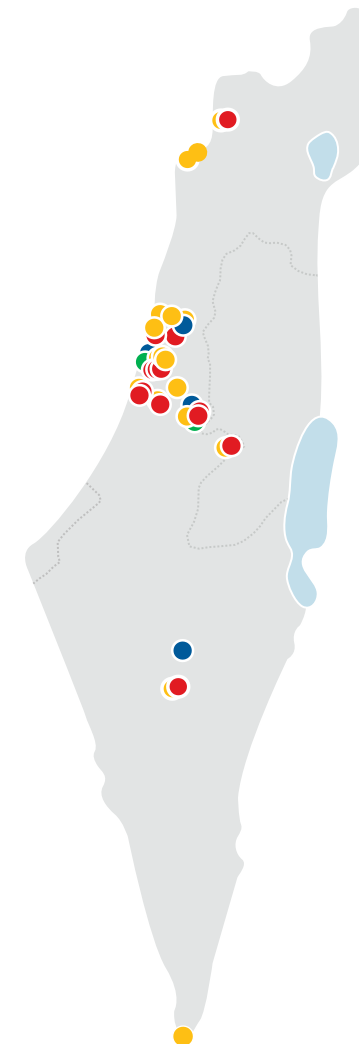
נכללת בכל המדדים המובילים

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 (4) קצב NOI שנתי על בסיס נתוני הרבעון הנוכחי.

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	



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



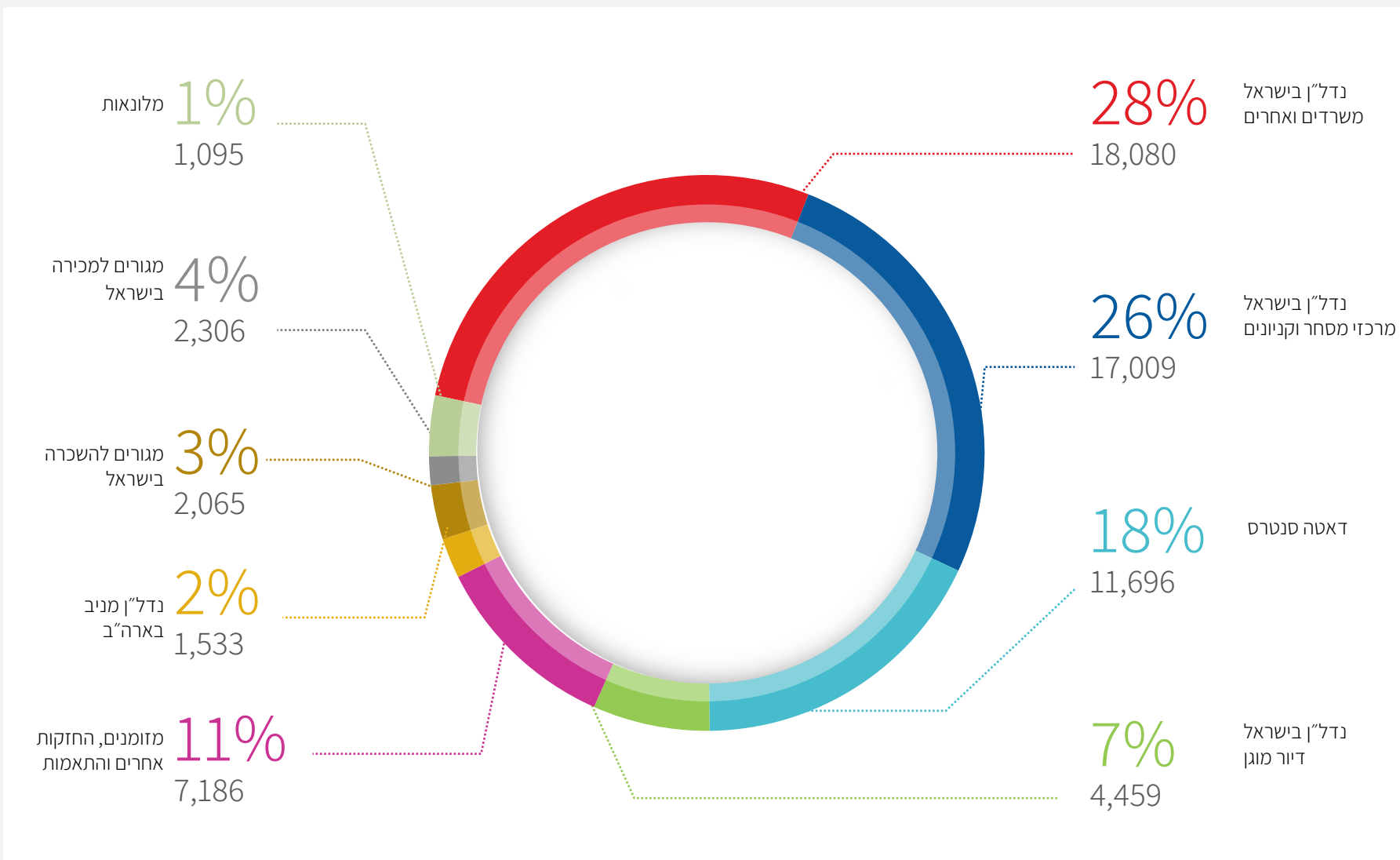
**Green Mountain Global**



דאטה סנטרס בחו"ל

(1) נכון ל-31.3.2026. (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<sup>(1)</sup>



# עיקרי תוצאות רבעון ראשון 2026 (מיליוני שקלים)



638	NOI
395	<sup>(1)</sup> FFO (בניכוי דיור מוגן)
399	<sup>(1)</sup> FFO
540	רווח נקי
483	השקעות
35%	שיעור מינוף <sup>(2)</sup>
40%	הון עצמי/מאזן

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



קבוצת עזריאלי

---

# תחומי פעילות



כ-75 מיליון  
מבקרים בשנה

NOI ברבעון הראשון לשנת 2026

247 מיליון ש"ח

לעומת 252 מיליון ש"ח ברבעון  
המקביל אשתקד (בנטרול השפעת  
מבצע "שאגת הארי", ה-NOI ברבעון  
הראשון 2026 היה גדל בכ-1%)

שטח להשכרה

כ-390,000 מ"ר

## חדשנות והתחדשות

השקת שפה מיתוגית חדשה



השבחה ושדרוג הקניונים  
ומרכזי המסחר



Azrieli Gift Card

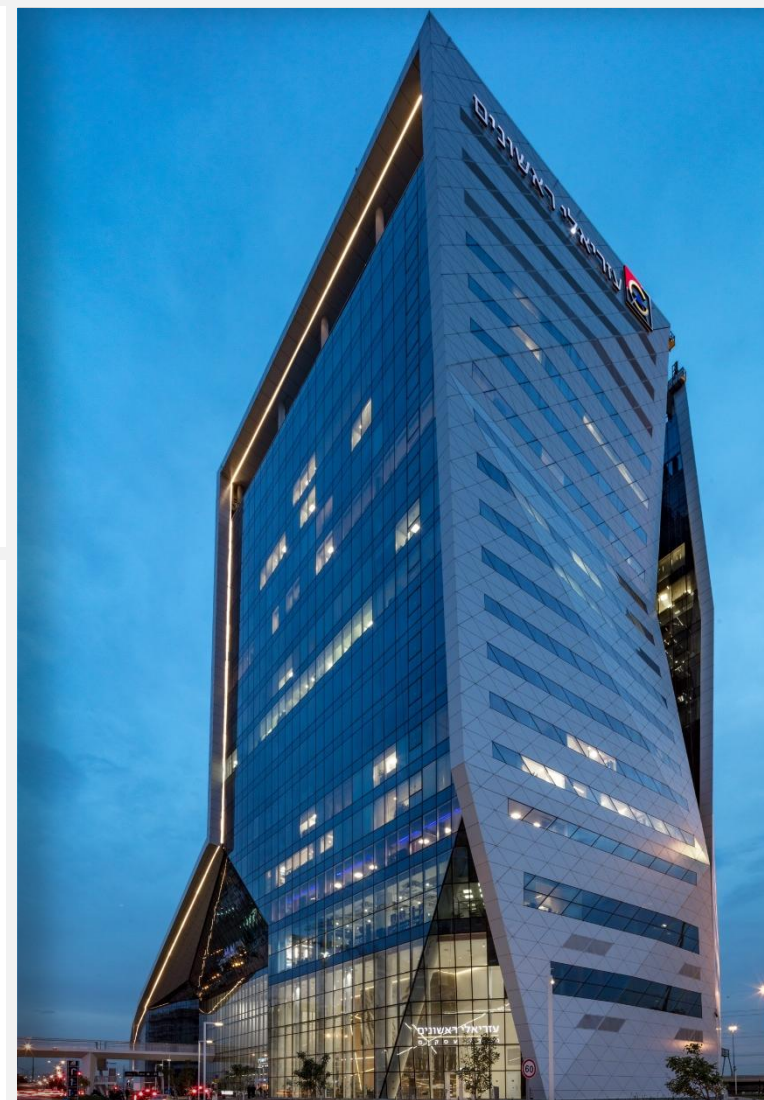


שווי בספרים

כ-17.0  
מיליארד ש"ח

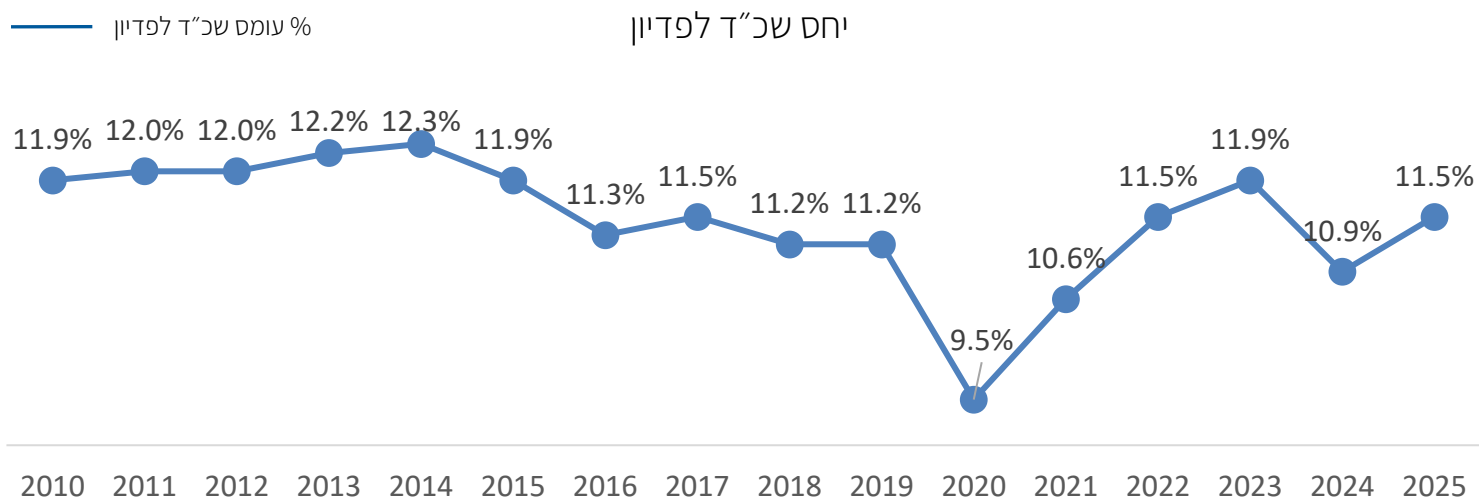
שיעור תפוסה ממוצע

98%<sup>(2)</sup>



(1) הנתונים ליום 31.3.2026. נתוני השטחים להשכרה (GLA) חלק החברה  
(2) לא כולל שטחים בנכסים שבנייתם הושלמה ונמצאים בשלבי אכלוס לראשונה

סה"כ שינוי בפדיונות קבוצת קניוני עזריאלי, כולל השפעת מבצע "שאגת הארי"



## ממשיכים להוביל בדירוג הקניונים הטובים בישראל

## השקת שפה מיתוגית חדשה לקניוני עזריאלי

**4** דירוג 2025  
9

**עזריאלי, תל אביב**

3,000	37,350	170
מקומות חניה	שטחי מסחר (מ"ר)	עסקים

מיתוג עונן

סופר-סארם S FOX ZNA URBANICA H&M Delta C

אטרקציות ומותגים ייחודיים

הולמס פלייס, לנו סטור, Other Stories & מצפה עזריאלי, איי פארק

**1** דירוג 2025  
1

**עזריאלי, ירושלים**

1,800	40,392	240
מקומות חניה	שטחי מסחר (מ"ר)	עסקים

מיתוג עונן

URBANICA FOX H&M Delta C

אטרקציות ומותגים ייחודיים

Reserved, Gallery פארם

**הקניונים הכי טובים בישראל 2026**

**1**

**הקניון הטוב בישראל**

**עזריאלי ירושלים**

**14** דירוג 2025  
21

**עזריאלי, חיפה**

1,400	34,815	140
מקומות חניה חינם	שטחי מסחר (מ"ר)	עסקים

מיתוג עונן

URBANICA FOX

אטרקציות ומותגים ייחודיים

זאפה, גלקסי פארק, מובילנד, דן קרטינג

**5** דירוג 2025  
4

**עזריאלי אילון, רמת גן**

2,000	33,520	190
מקומות חניה	שטחי מסחר (מ"ר)	עסקים

מיתוג עונן

סופר-סארם S FOX ZNA URBANICA H&M Delta C

אטרקציות ומותגים ייחודיים

פלאננט, reserved, לנו סטור, לאונידס

אני רוצה לפנק את הנכדים

אני רוצה לעזריאלי

אני רוצה ליהנות

אני רוצה לעזריאלי

אני רוצה משהו טעים

אני רוצה לעזריאלי

אני רוצה להתחדש

אני רוצה לעזריאלי



## חדשנות והתחדשות



קהילה



טכנולוגיה



השבחה ושדרוג המגדלים

NOI ברבעון הראשון לשנת 2026

223 מיליון ש"ח

לעומת 223 מיליון ש"ח ברבעון  
המקביל אשתקד

שטח להשכרה

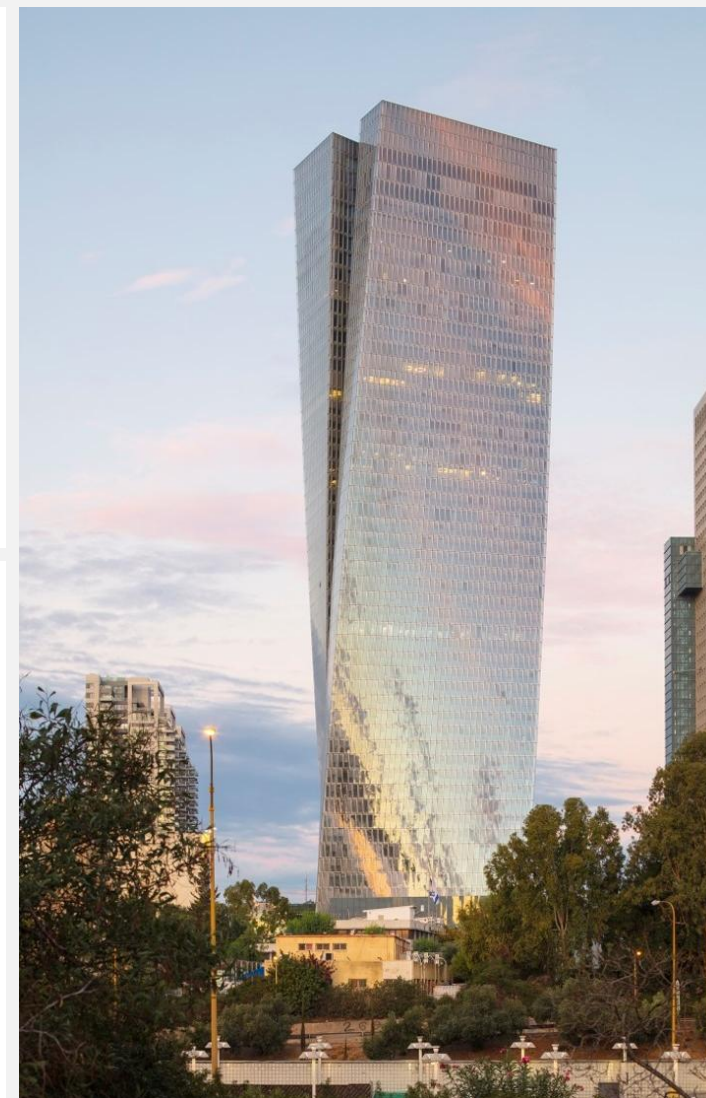
כ-655,000 מ"ר<sup>(1)</sup>

שווי בספרים

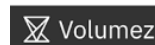
כ-18.1 מיליארד ש"ח

שיעור תפוסה ממוצע

97%<sup>(2)</sup>



(1) הנתונים ליום 31.3.2026. נתוני השטחים להשכרה (GLA) חלק החברה.  
(2) לא כולל נכסים שבנייתם הושלמה ונמצאים בשלבי אכלוס לראשונה.





Green Mountain Global

# פעילות Data Centers גלובלית - Green Mountain Global



<p>פעילות ב-3 מדינות עם 7 אתרים פעילים ובהקמה</p>	<p>NOI ברבעון הראשון שנת 2026 <b>110 מיליון ש"ח</b> לעומת 116 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד</p>
<p>Contracted MW <b>257 MW</b></p>	<p>Contracted NOI <b>(1) ~NIS 1B</b> (€ 280M)</p>
<p>Contracted MW-Billed <b>148 MW</b></p>	<p>Contracted MW-BBNB<sup>(2)</sup> <b>109 MW</b></p>
<p>עלויות חשמל <b>נמוכות</b></p>	<p>חשמל מאנרגיות מתחדשות <b>100%</b></p>





קבוצת עוריאלי



Green Mountain Global

# התרחבות פעילות Data Centers הגלובלית - Green Mountain Global

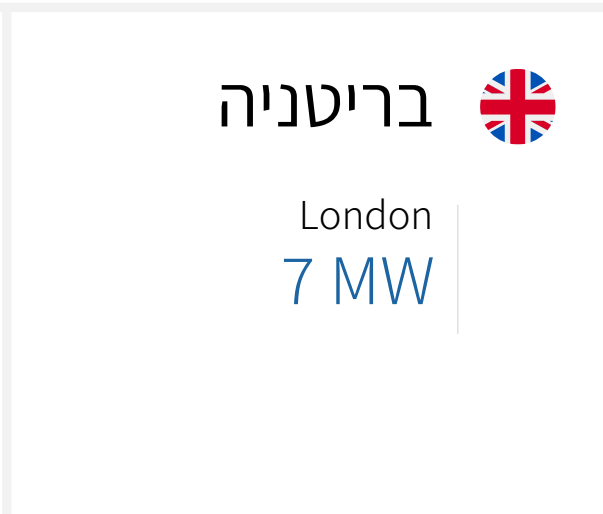
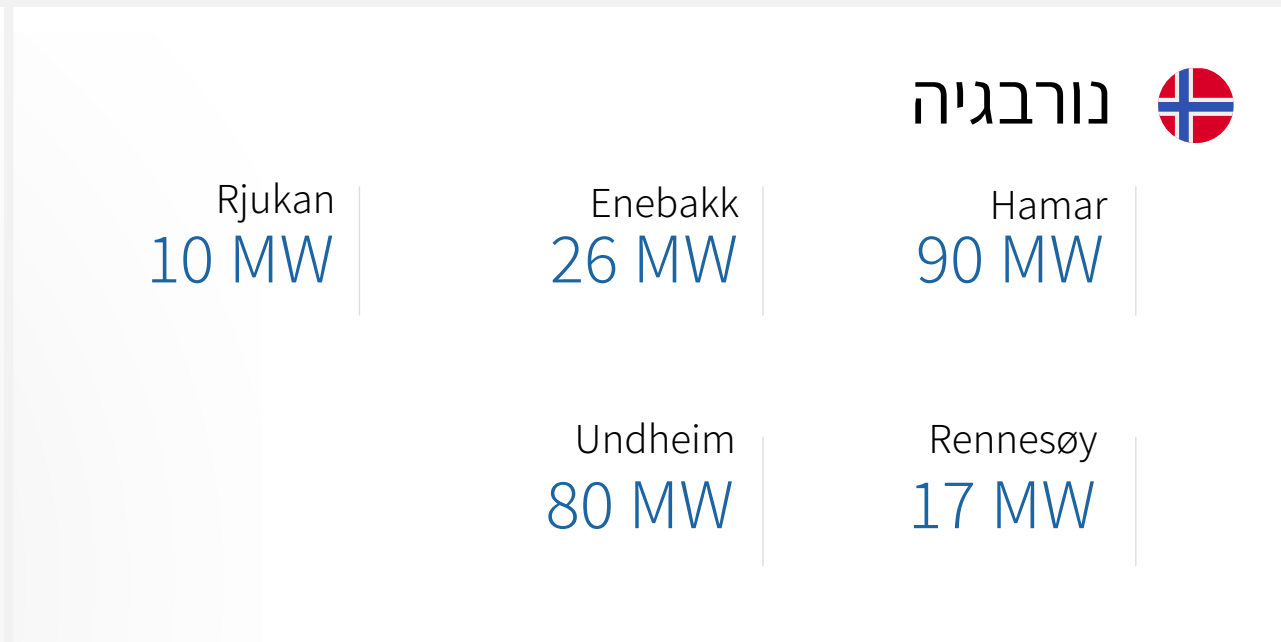
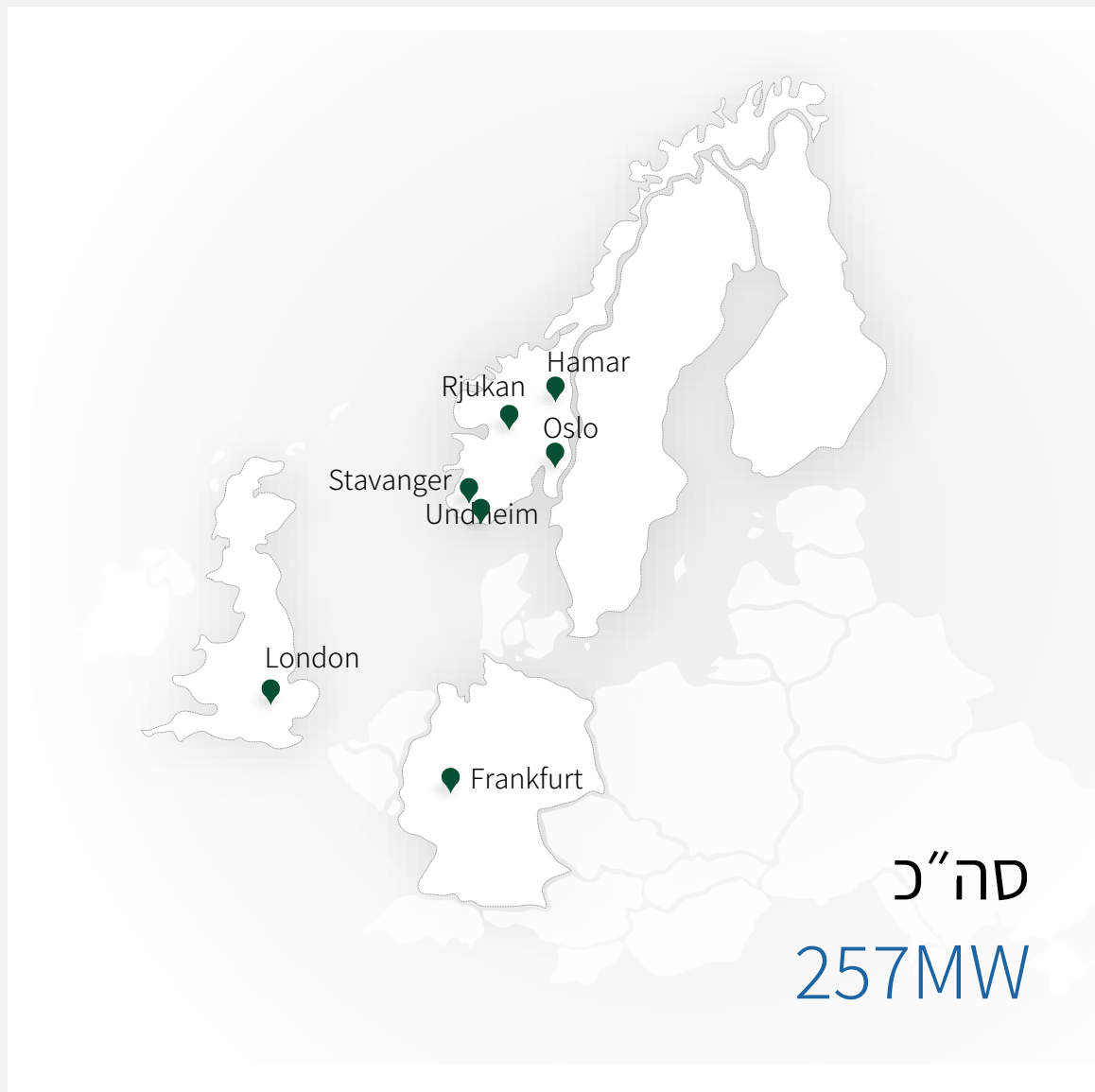


צמיחה משמעותית מיום רכישת Green Mountain (יולי 2021)

שינוי	5/2026		רכישה - 2021		
X3	3	←	1		מדינות פעילות
X2	7 <sup>(1)</sup>	←	3		מספר אתרים
X11	257	←	24		MW <sup>(2)</sup>
X12	>1,000 <sup>(3)</sup>	←	84		Contracted NOI (במיליוני ₪) <sup>(2)</sup>



# פעילות Data Centers גלובלית – Contracted MW





# 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<sup>(3)</sup>  
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<sup>(3)</sup>  
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<sup>(3)</sup>  
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<sup>(3)</sup>  
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<sup>(3)</sup>  
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<sup>(3)</sup>  
54 MW<sup>(2)</sup>

Client Type  
Hyperscaler / Enterprises 54 MW



## Romford

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

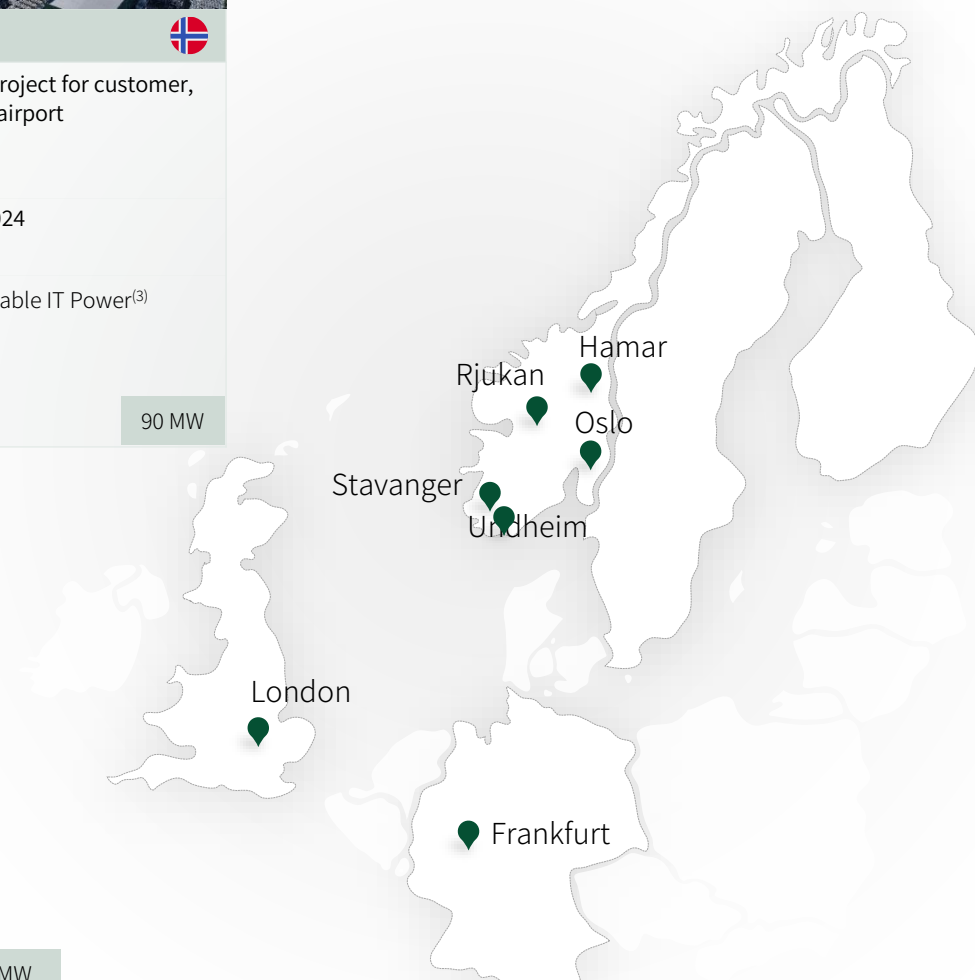
Build Date 2009

Land Owned + Leased

Maximum Sellable IT Power<sup>(3)</sup>  
40 MW<sup>(1)</sup>

Client Type  
Enterprises 7 MW

Contracted MW





קבוצת עוריאלי



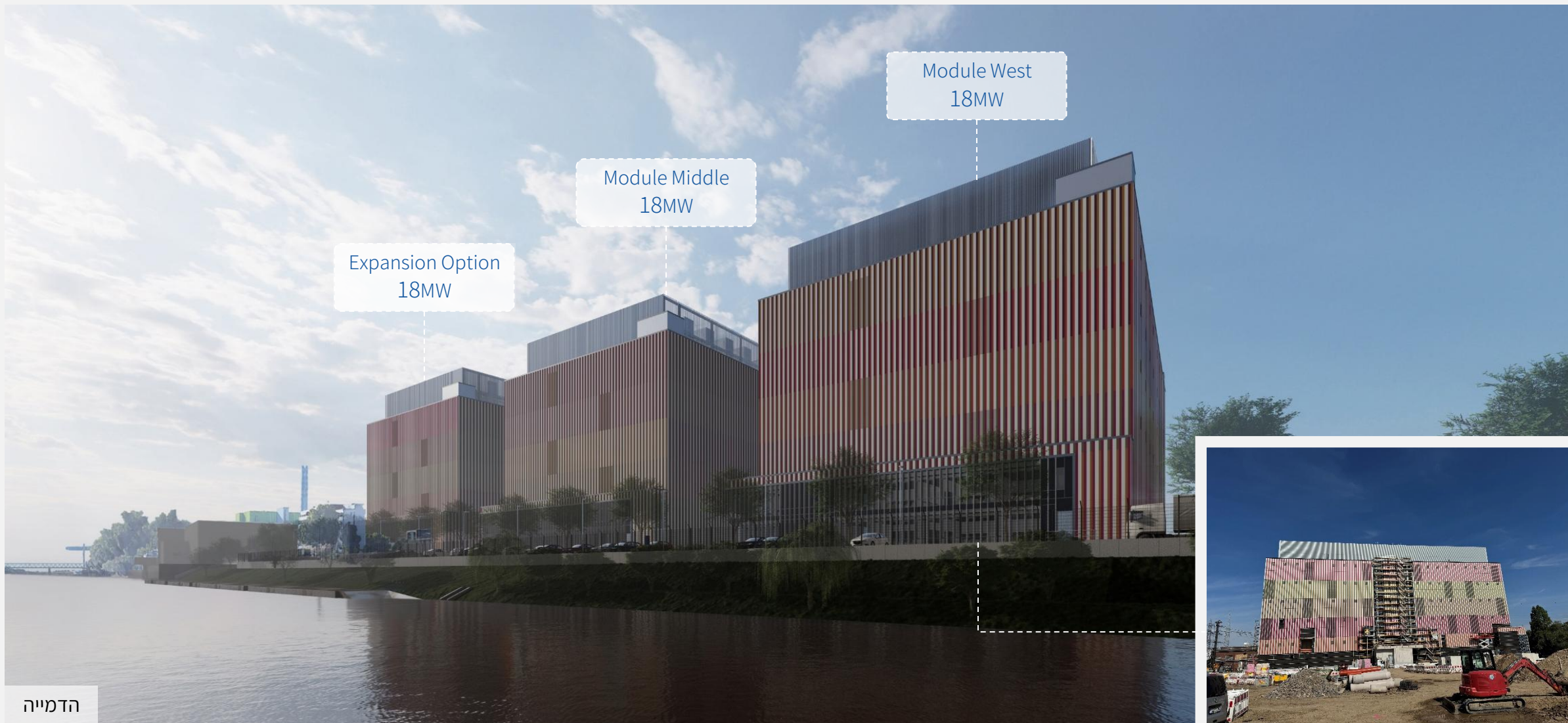
# פרויקט Hamar – OSL2





קבוצת עזריאלי

# פרויקט Mainz – FRA1





קבוצת עוריאלי

# פרויקט Undheim





קבוצת עזריאלי



מקבוצת עזריאלי

# רשת הדיור המוגן פאלאס



פאלאס  
מודיעין

4+

מחלקות מדיקל

239  
יחידות דיור



פאלאס  
תל אביב

4+

מחלקות מדיקל

231  
יחידות דיור



פאלאס  
להבים

2+

מחלקות מדיקל

350  
יחידות דיור



פאלאס  
רעננה

2+

מחלקות מדיקל

321  
יחידות דיור



פאלאס  
שדה דב (3)

1,200+ מ"ר 1+ 320  
שטחי מסחר יחידות דיור מדיקל



פאלאס  
ראשון לציון

3,000+ מ"ר 1+ 274  
שטחי מסחר יחידות דיור מדיקל

צפי לפתיחה במהלך שנת 2026 ⓘ



שווי בספרים

כ-4.5 מיליארד ש"ח

שיעור תפוסה

99% (2)

NOI ברבעון הראשון לשנת 2026

29 מיליון ש"ח

21% ↑ לעומת רבעון מקביל אשתקד

שטח יחידות דיור קיימות

כ-115,000 מ"ר (1)

שטח עילי הכולל 1,141 יח"ד

(1) הנתונים ליום 31.3.2026. 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 32



קבוצת עזריאלי

נכסים  
בהקמה



חולון  
פרויקט 3

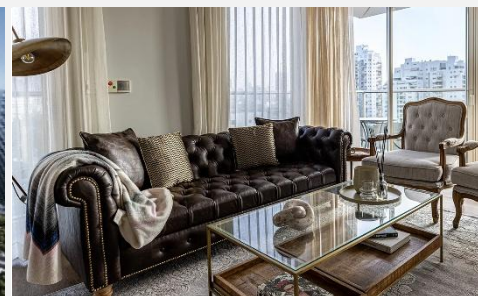
כ-250,000 מ"ר



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 (3)



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-80,000 מ"ר.



קבוצת עזריאלי

עלות בנייה משוערת

כולל קרקע (מלש"ח) (1)

# פרויקטים יזמיים: מנוע הצמיחה

שם הנכס	מיקום	שימוש	שטח להשכרה <sup>(2)</sup>	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 <sup>(3)</sup>	2028	995-1,025
הרחבת מרכז עזריאלי (תל אביב (ספירלה))	תל אביב		150,000	2028	3,080-3,280
שדה דב	תל אביב		42,000	2030	1,200-1,300
<b>סה"כ</b>			<b>362,930</b>		<b>7,595 – 7,995</b>
פרויקט חולון 3	חולון		250,000 <sup>(4)</sup>	טרם נקבע	טרם נקבע
קרקע פתח תקווה	פתח תקווה		53,000 <sup>(5)</sup>	טרם נקבע	טרם נקבע
עזריאלי TOWN בניין E	תל אביב		21,000 <sup>(6)</sup>	טרם נקבע	טרם נקבע
<b>סה"כ</b>			<b>324,000</b>		
<b>סה"כ</b>			<b>686,930</b>		

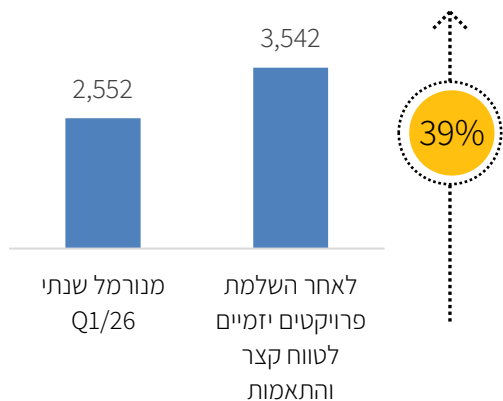
## טוח זמן קצר ובינוני פרויקטים יזמיים

## 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-80,000 מ"ר |

# פרויקטים יזמיים: תרומה צפויה\* ל-NOI ול-FFO

NOI (במיליוני ש"ח)



(במיליוני ש"ח)

2,552  
579  
144  
267

NOI בפועל ל-Q1-26 מנורמל שנתי

תוספת NOI מגזר DC על בסיס חוזים חתומים\*\*

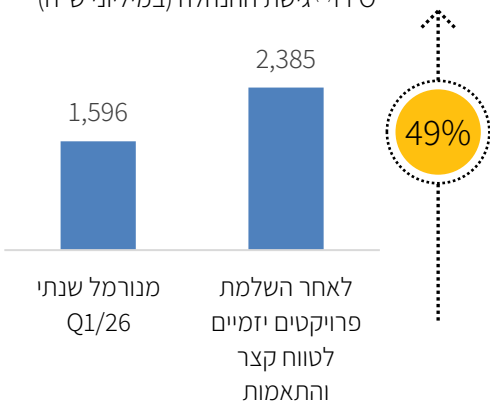
תוספת NOI מפרויקטים יזמיים (1)

תוספת בשל אכלוס שטחים פנויים\*

**3,542**

**NOI לאחר אכלוס פרויקטים בייזום טווח קצר ותפוסה מלאה**

FFO (2) גישת ההנהלה (במיליוני ש"ח)



(במיליוני ש"ח)

1,596  
789

FFO (גישת ההנהלה) בפועל ל-Q1-26 מנורמל שנתי כולל דיור מוגן

תוספת FFO מפרויקטים יזמיים, פרויקטים באכלוס לראשונה, מגזר DC ואכלוס שטחים פנויים\*

**2,385**

**FFO (גישת ההנהלה) לאחר אכלוס פרויקטים בייזום טווח קצר ותפוסה מלאה**

\* התחשיבים הנ"ל אינם מהווים תחזית, וההנחה בבסיסים הינה כי שיעור התפוסה הינו בתפוסה מלאה ולפי שכ"ד חודש מרץ 2026.

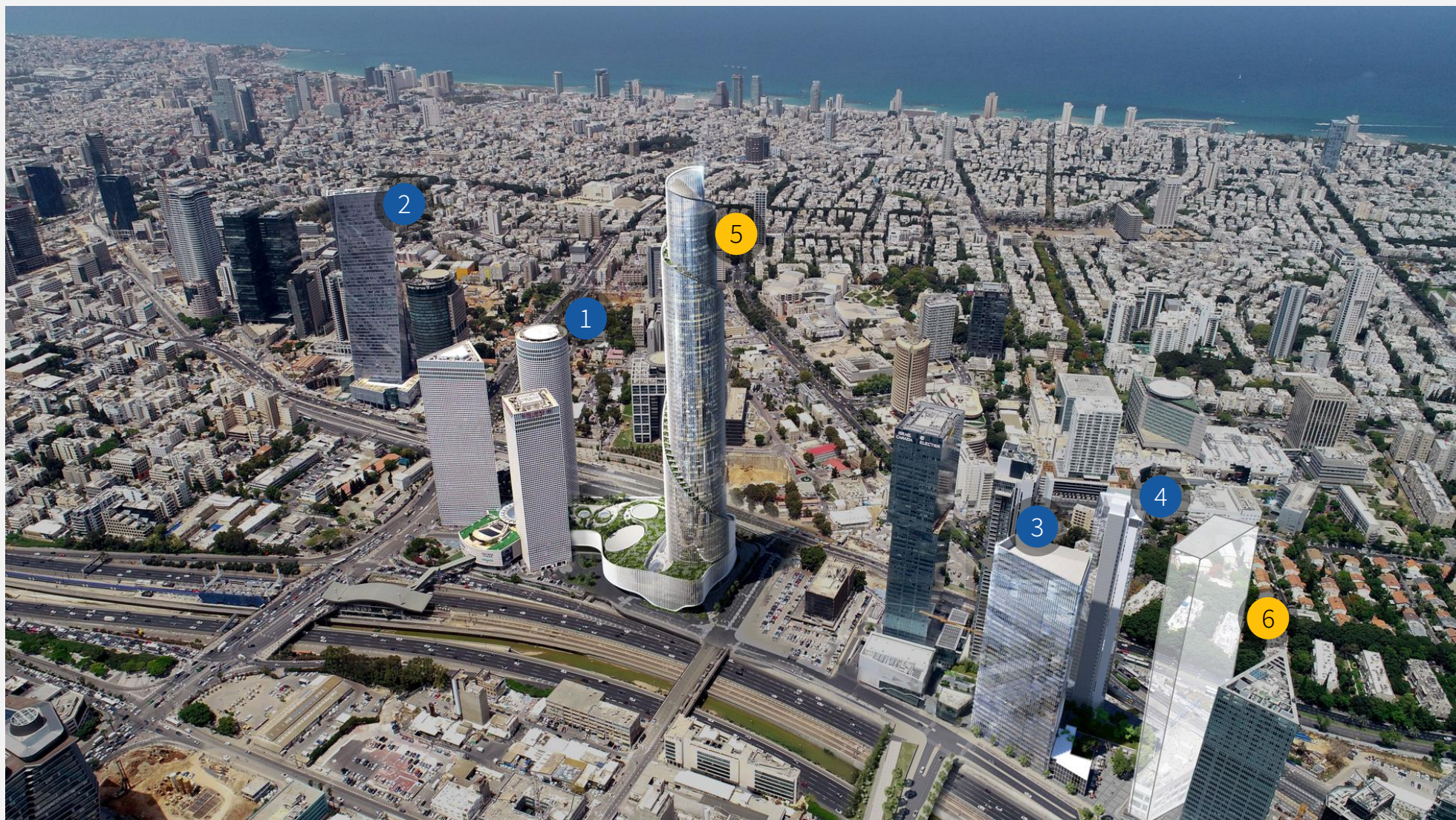
\*\* GMG - חוזים שנחתמו עד מועד פרסום הדוח לפי MW 257.

ההנחות המרכזיות בתחשיבים: אכלוס מלא של הפרויקטים בפיתוח והנכסים המניבים, דיור מוגן NOI ו-FFO לפי שנה מייצגת (ללא אכלוס ראשוני), שיעור מס של 23%.

(1) NOI פרויקטים בייזום כולל את הנכסים הבאים: קמפוס גלילות, 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 בשיתוף 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

# פרויקטים יזמיים / הרחבת קניון עזריאלי ומגדל הספירלה תל אביב



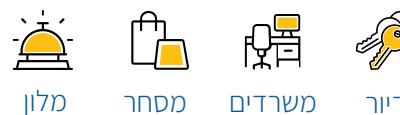
עלות קרקע  
כ- 374 מיליון ש"ח

שטח להשכרה  
150,000 מ"ר

שטח קרקע  
כ- 8.4 דונם

עלות בנייה משוערת  
כולל קרקע<sup>(1)</sup>  
3.1-3.3  
מיליארד ש"ח

שימושים



מועד סיום משוער  
2028

## התפתחויות









בחדש 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>





8,100m<sup>2</sup>

מתחם כללית  
מדיקל (הכלול)  
בשטחי המשרדים  
(והמסחר)



חיבור  
לקניון ולמתחם הקיים



±37,000m<sup>2</sup>

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<sup>(1)</sup>

מיליון ש"ח

מחיר קרקע ליחידת דיור

כ-710 אלפי ש"ח

שימושים



מסחר



דיור

מועד סיום משוער

2028

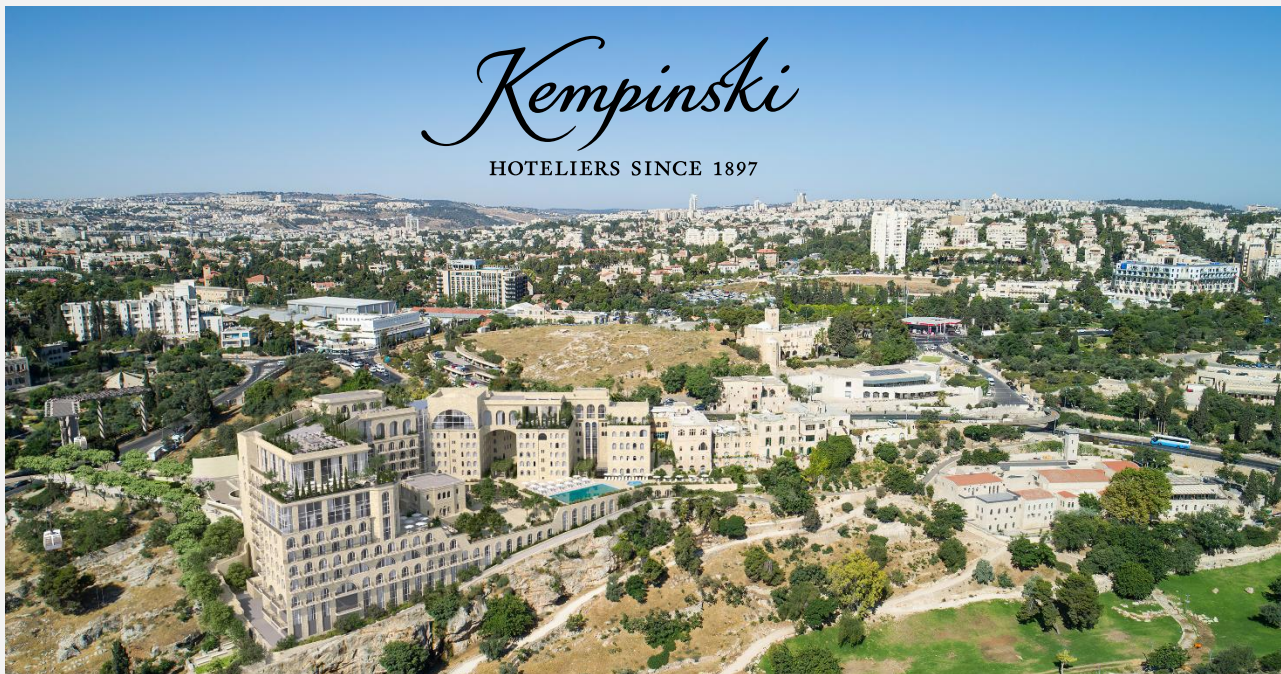
## ייעוד הקרקע

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

(1) העלות ללא היוונים וללא התאמות לשוכרים.



*Kempinski*  
HOTELIERS SINCE 1897

בספטמבר 2025

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

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

עלות רכישה  
כ- 275 מיליון ש"ח

שטח קרקע  
כ-13 דונם

עלות בנייה משוערת  
720-750 מיליון ש"ח<sup>(2)</sup>



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

(1) כולל את השטח הקיים וכן את הזכויות הנוספות שכן בכוננת החברה לשפץ את כל המלון ולהרחיבו (2) העלות ללא היוונים וללא עלות הצטיידות.

# 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

היקף הפרויקט

כ-320 יח"ד

כ-1,250 מיליון ש"ח<sup>(1)</sup>

+ מחלקת מדיקל

+ כ-1,200 מ"ר מסחר

שימושים



מסחר

דיור מוגן

(1) העלות ללא היוונים וללא התאמות לשוכרים.

12

פרויקטים בייזום שמכירתם טרם החלה

כ-3,265<sup>(1)</sup>

יח"ד בצבר

19

פרויקטים בביצוע, תכנון ושיווק

כ-747<sup>(1)</sup>

יח"ד מוצעות למכירה

28

פרויקטים מותלים בהתחדשות עירונית

כ-3,553<sup>(1)</sup>

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



(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

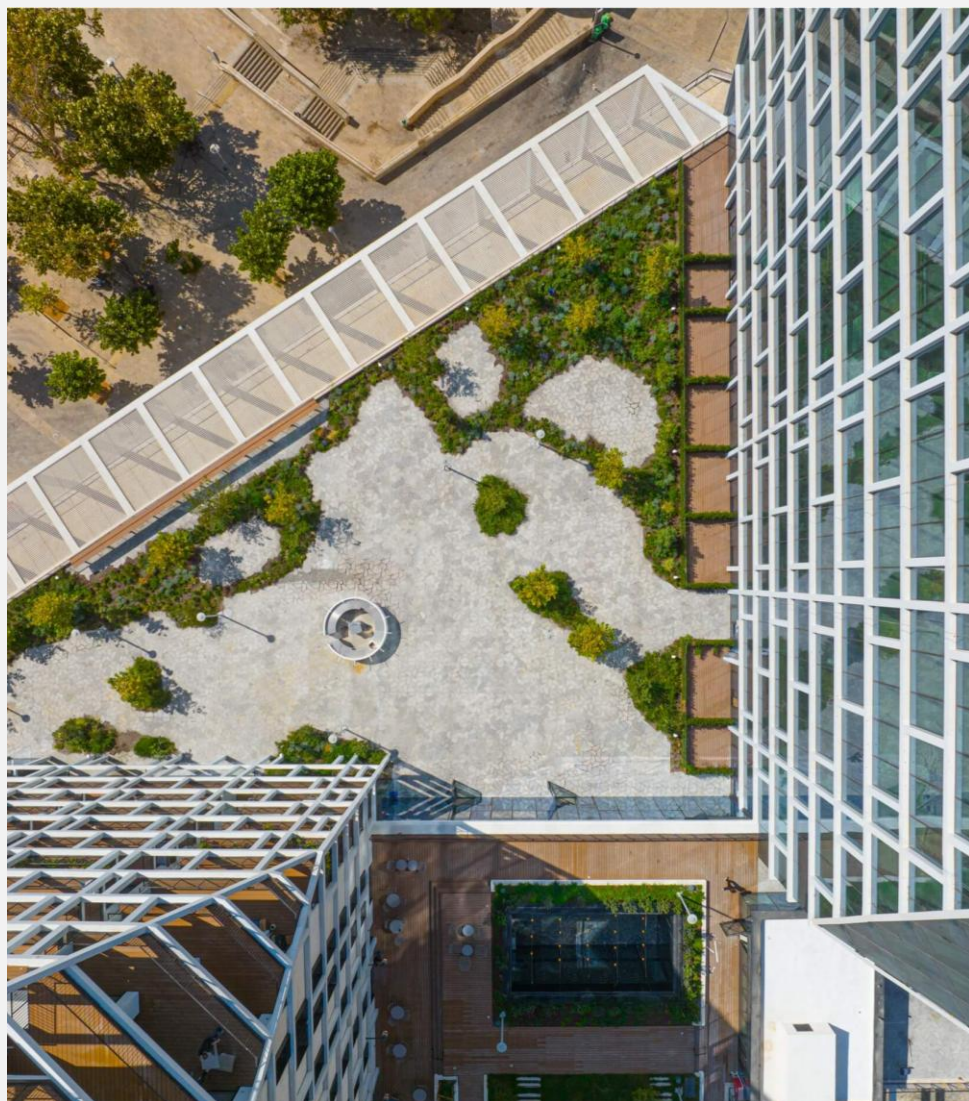


5 נכסים

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



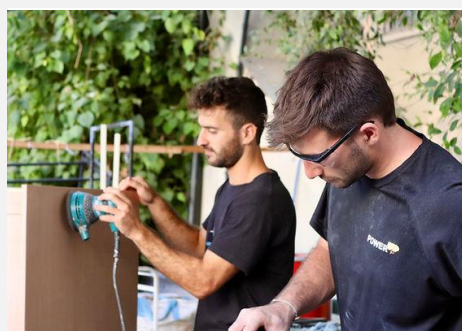
### מתחמי מחזור חברתי

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



## 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

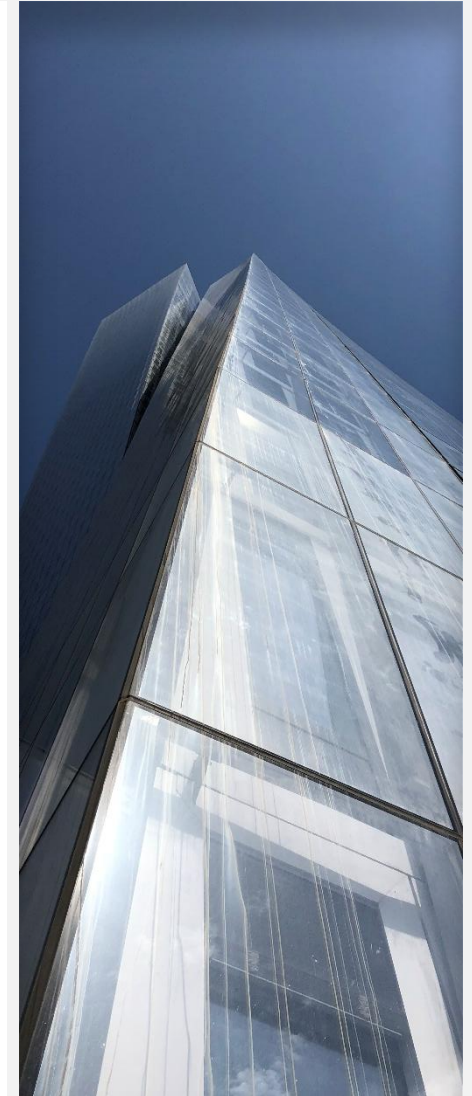
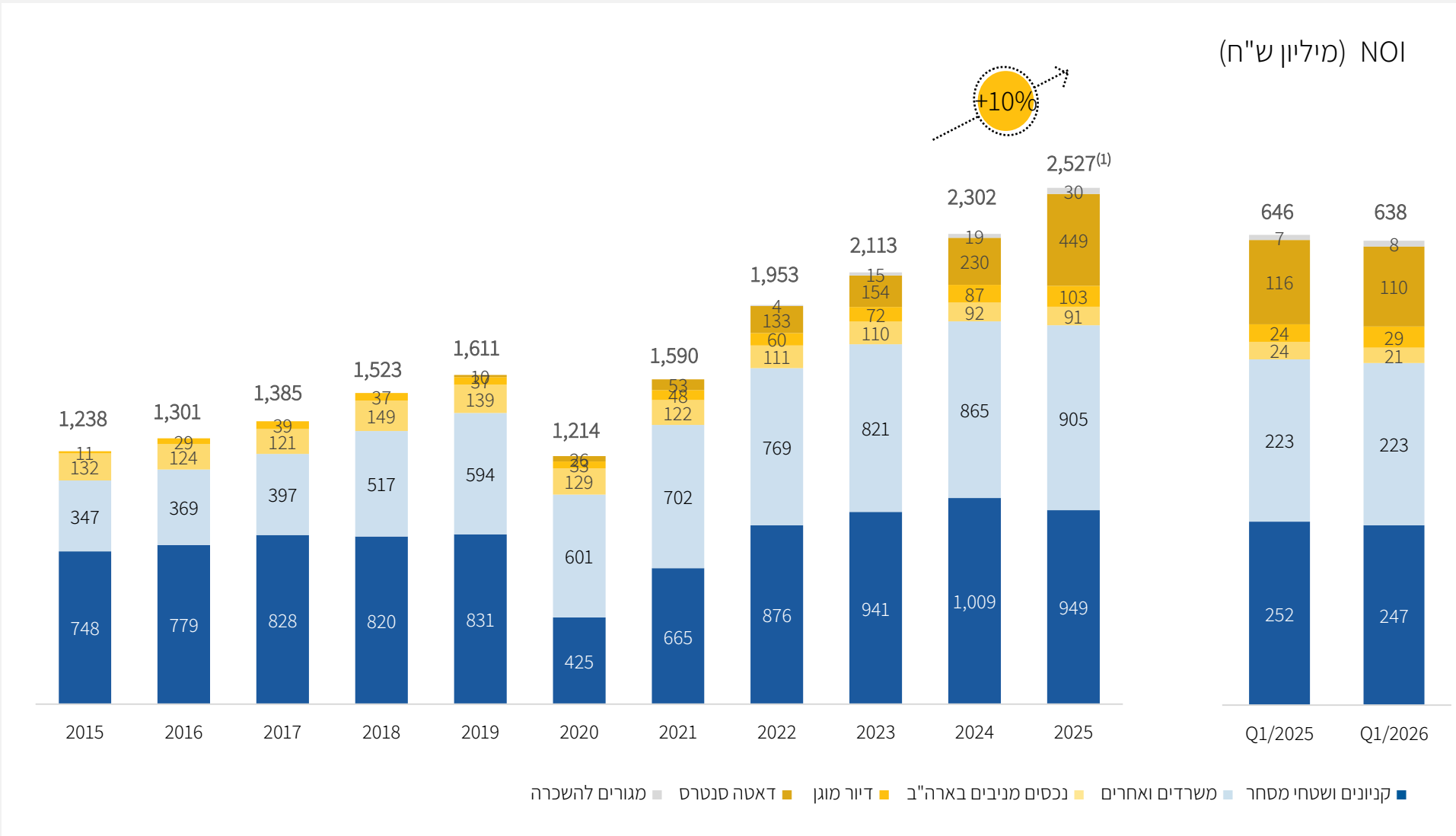


קבוצת עזריאלי

---

# נתונים פיננסיים

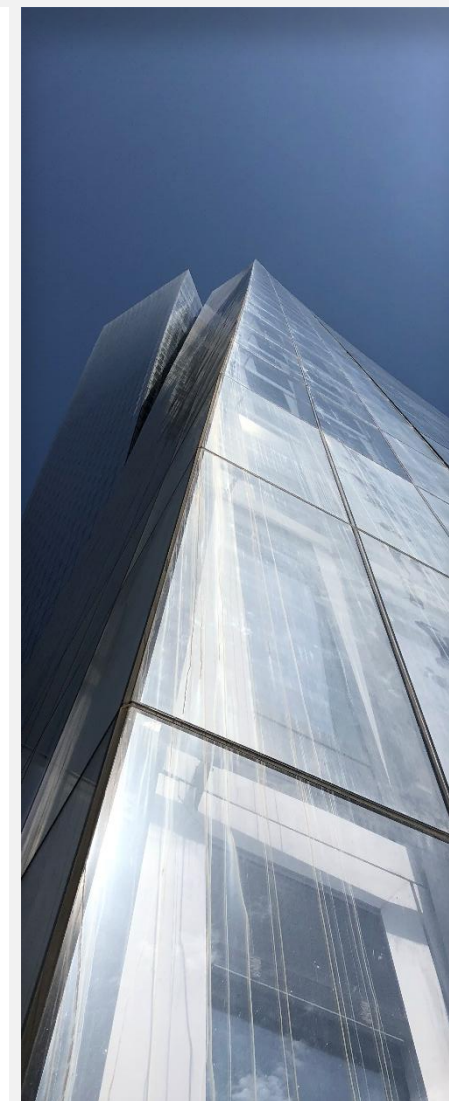
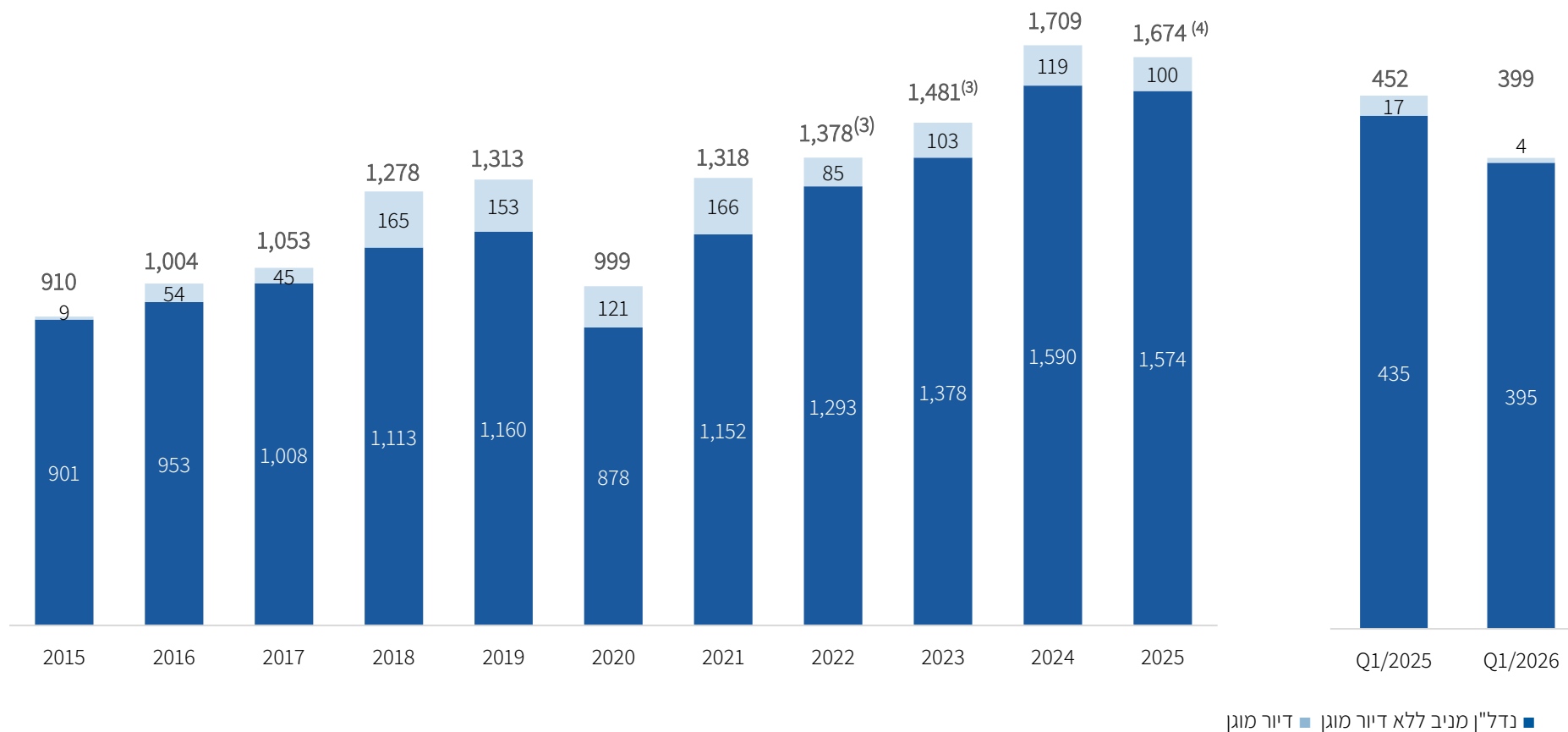
# NOI בהשוואה לשנים קודמות ולרבעון המקביל אשתקד



(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 2,597 מיליון ש"ח בשנת 2025.

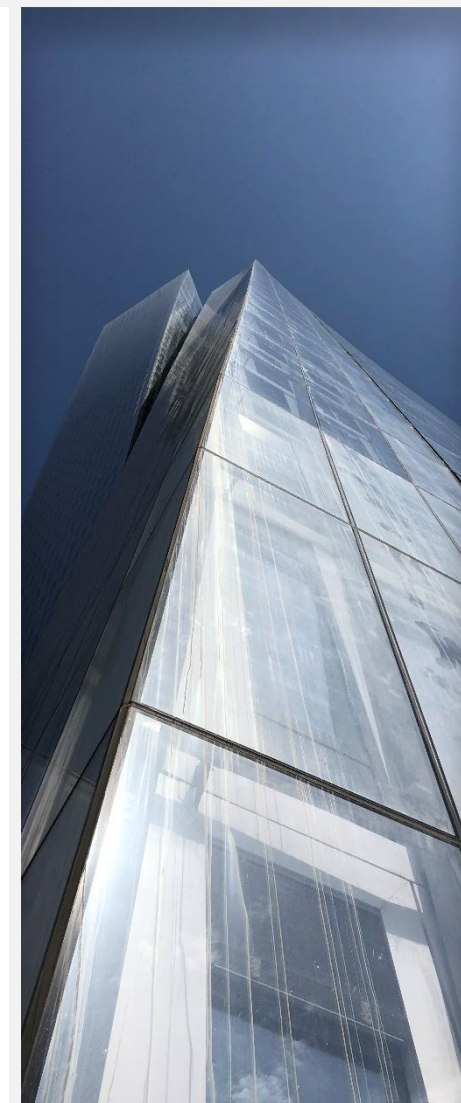
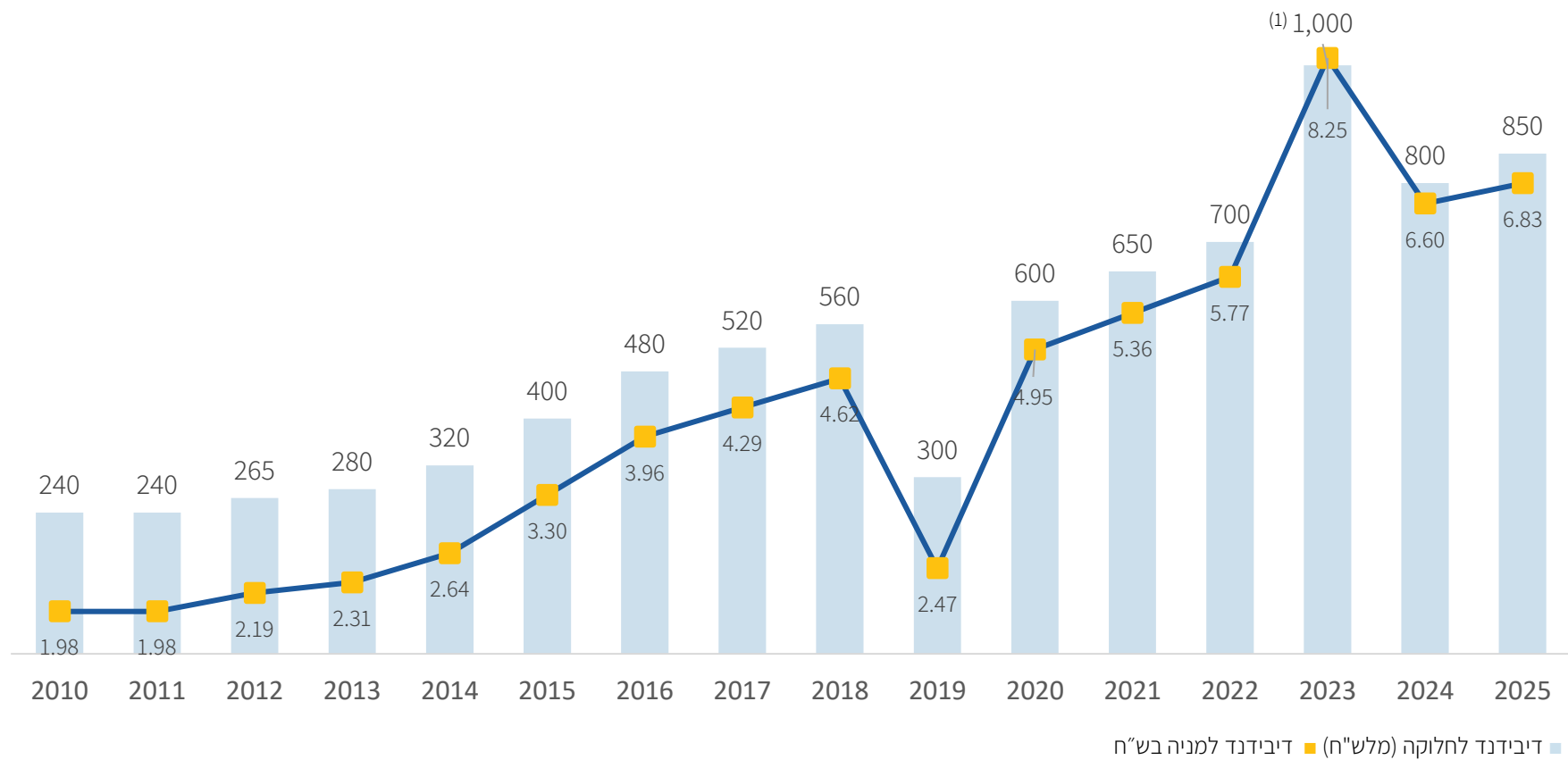
# FFO (גישת ההנהלה)<sup>(2)</sup> בהשוואה לשנים קודמות ולרבעון המקביל אשתקד

FFO (גישת ההנהלה) המיוחס לפעילות הנדל"ן<sup>(1)(2)</sup> (מיליון ש"ח)

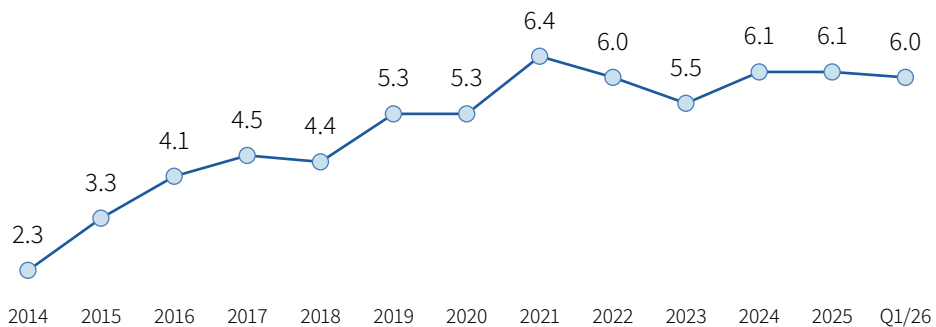


(1) לפרטים בדבר אופן חישוב ה-FFO ראה סעיף 2.7 בדוח הדירקטוריון. (2) לחישוב FFO בשיטת הרשות, ראה שקף 46. (3) מספרי השוואה עודכנו בעקבות נייר העמדה של רשות ניירות ערך בנושא ה-FFO. (4) בנטרול החלטת הקבוצה שלא לגבות יתרות חוב בגין דמי ניהול של שנים קודמות בהיקף כולל של 70 מיליון ש"ח, בשנת 2025 סך ה-FFO כולל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

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



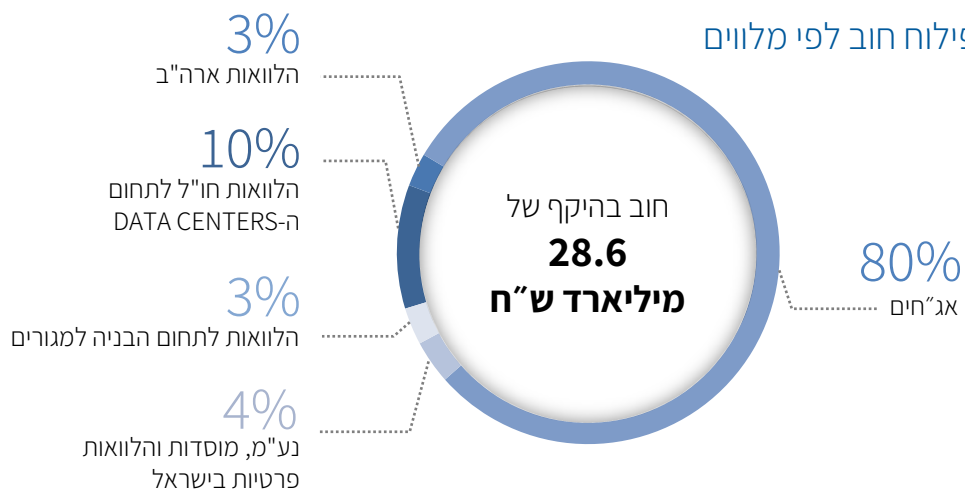
הארכת משך חיי חוב ממוצע<sup>(2)</sup>



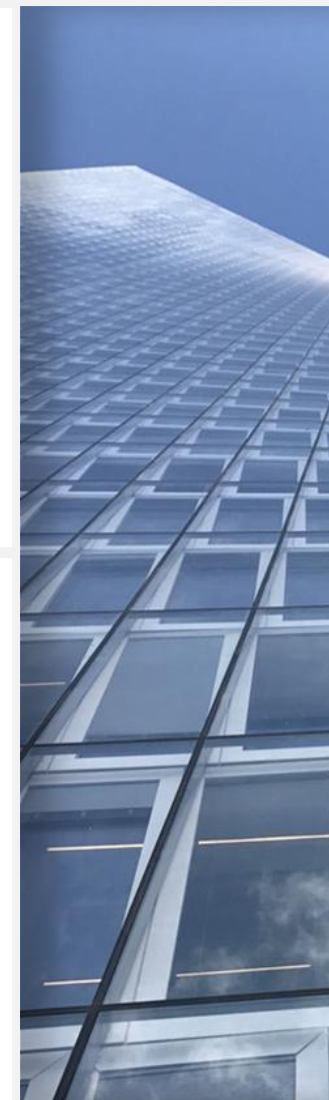
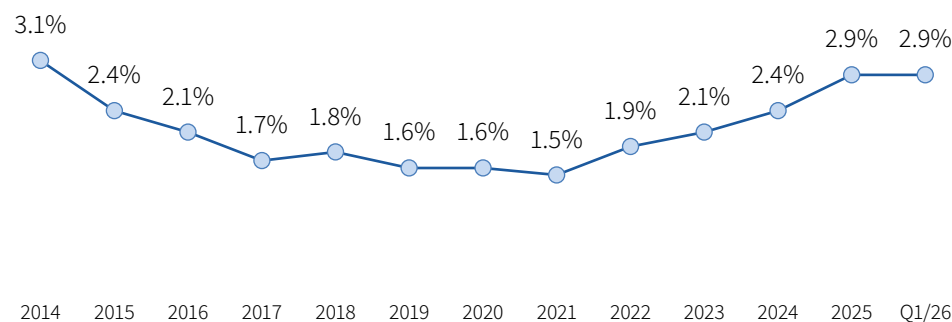
עוצמה פיננסית<sup>(1)</sup>

- מינוף נמוך – חוב פיננסי נטו למאזן של כ-35%
- הון עצמי למאזן – כ-40%
- מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ-4.0 מיליארד ש"ח (כ-5.8 מיליארד ש"ח כולל מניות בל"ל)
- נכסים לא משועבדים בהיקף של כ-40 מיליארד ש"ח

פילוח חוב לפי מלווים

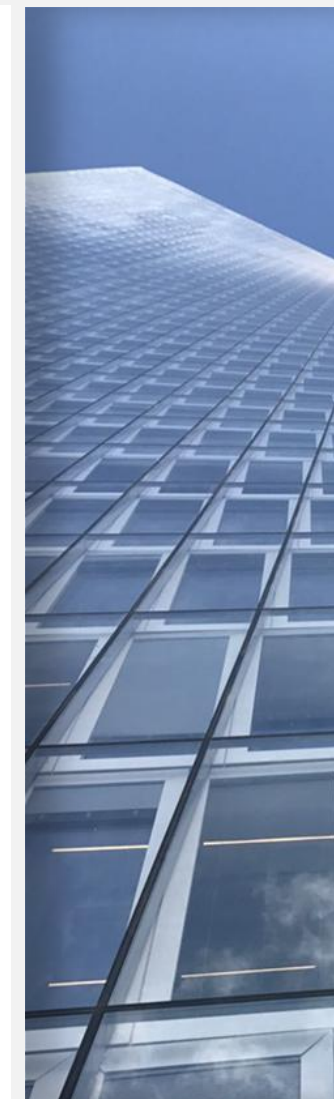
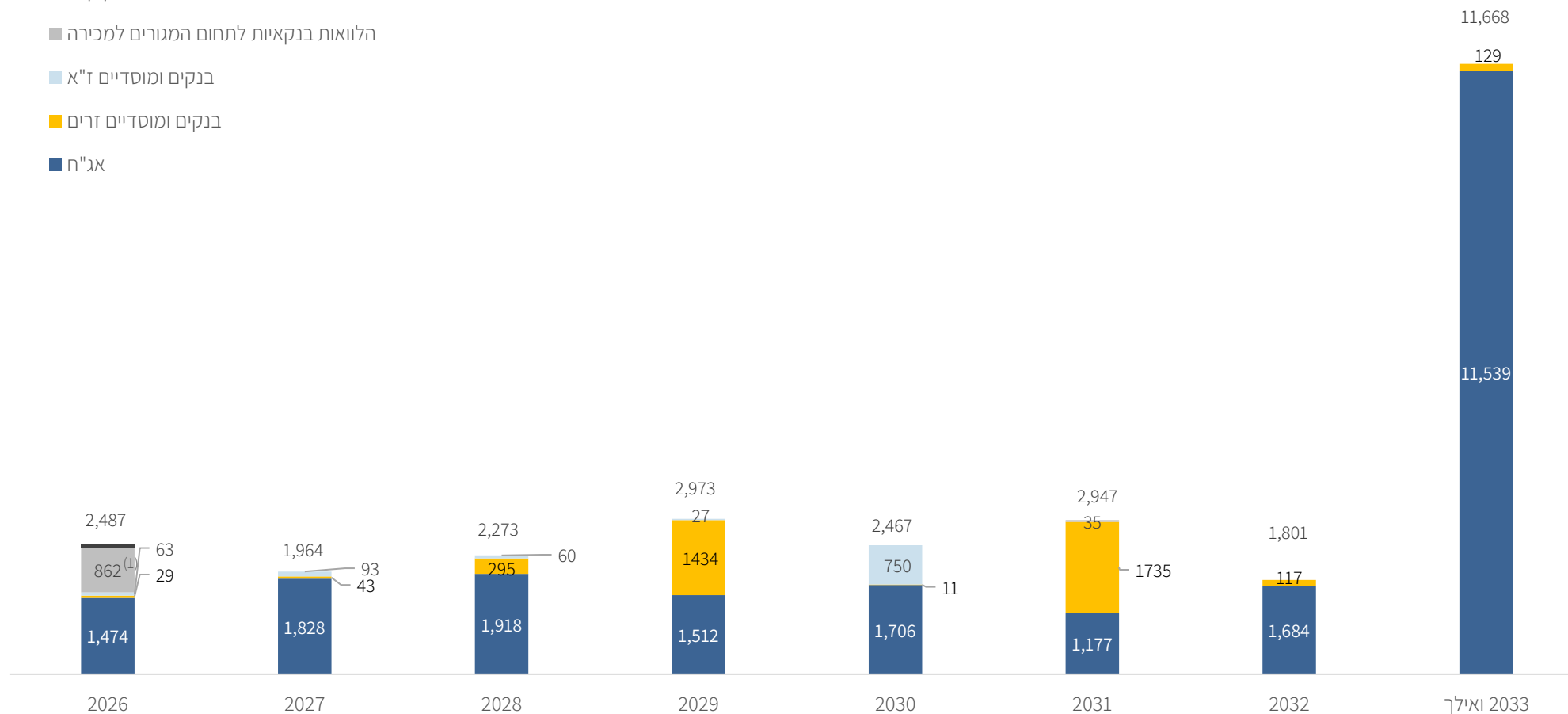


התפתחות הריבית הממוצעת האפקטיבית לאורך השנים<sup>(2)</sup>



(1) הנתונים הינם ליום 31.3.2026. (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



# תמצית תוצאות הדוחות הכספיים (מיליוני ש"ח)

מאחד	מאחד	מאחד	
2025	Q1 2025	Q1 2026	
3,750	938	952	הכנסות שכירות, דמי ניהול ואחזקה
2,527	646	638	NOI
-	646	635	Same-property NOI
1,674	452	399	FFO (גישת ההנהלה) המיוחס לפעילות הנדל"ן(1)
875	362	372	FFO (גישת הרשות) המיוחס לפעילות הנדל"ן(1)(2)
1,128	252	278	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה(3)
1,888	457	540	רווח נקי, כולל מיעוט
1,889	457	540	רווח נקי, מיוחס לבעלי המניות
2,271	1,125	495	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) לא כולל רווחי שערך מנכס DC בגרמניה, שמוצג בחלק החברה התוצאות חברות כלולות, בסך של 33 מיליון שקל.

מאוחד 31.12.2025	מאוחד 31.03.2026	
3,827	4,000	מזומנים, ני"ע ופיקדונות
28,814	28,580	חוב פיננסי, ברוטו
23,146	22,750	חוב פיננסי, נטו <sup>(1)</sup>
36%	35%	חוב פיננסי נטו למאזן
1,847	1,837	נכסים פיננסיים (בעיקר מניות בנק לאומי)
51,769	52,090	שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה
25,295	26,339	הון עצמי (ללא מיעוט)
40%	40%	הון עצמי למאזן
63,572	65,429	סך המאזן
208.6	211.6	הון עצמי למניה (ש)
259	259	EPRA NRV מניה (ש) <sup>(2)</sup>



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

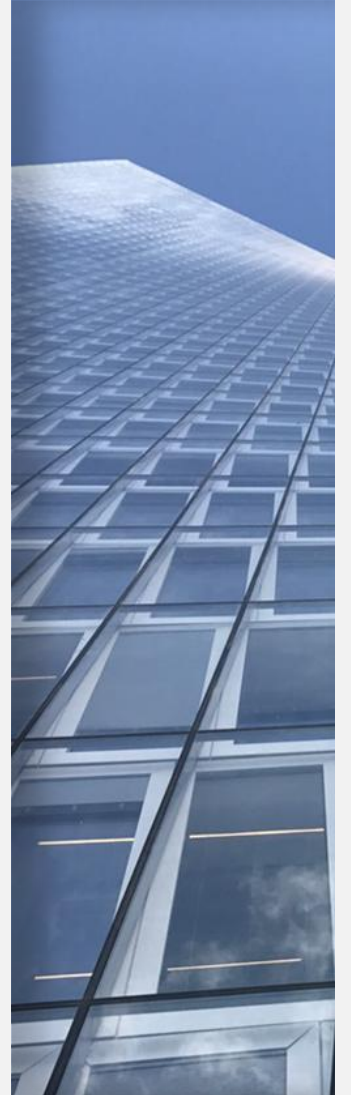
# שיעור היוון ממוצע (CAP RATE) ו-FFO / פעילות הנדל"ן המניב

## FFO<sup>(2)</sup> (גישת ההנהלה) לרבעון ראשון 2026 המיוחס לפעילות הנדל"ן – 399 מיליון ₪

Q1/2025	Q1/2026	מיליון ש"ח
646	638	NOI
(88)	(103)	הנהלה וכלליות מכירה ושיווק
2	2	פחת והפחתות
560	537	EBITDA
(173)	(143)	הוצאות מימון ואחרות, נטו
(25)	(22)	מיסים שוטפים
362	372	FFO (גישת הרשות)
57	(5)	הפרשי הצמדה והפרשי שער על נכסים והתחייבויות (בניכוי השפעת המס)
29	43	סה"כ תזרים מימון נכסים בייזום
3	5	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
16	-	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים
(15)	(16)	בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים
452	399	FFO (גישת ההנהלה)

## שיעור היוון ממוצע משוקלל 6.8%

מיליון ש"ח	
52,437	סך הנדל"ן להשקעה ליום 31.3.2026
(20,174)	ניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע, זכויות בניה בנכסים מניבים, נכסים מניבים שלא הוערכו לפי היוון תזרים, נדל"ן בהקמה, דיור מוגן ו-DATA CENTERS
32,263	סה"כ נכסי נדל"ן מניבים
491	NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 31.3.2026 <sup>(1)</sup>
58	תוספת ל-NOI רבעוני עתידי
549	סה"כ NOI Q1/2026 מתוקנן
2,195	NOI שנתי פרופורמה
6.8%	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 6.8%) 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!