

19.08.2026

קבוצת עזריאלי מפרסמת את תוצאות הרבעון השני לשנת 2026 **הקבוצה מציגה תוצאות תפעוליות טובות אשר הושפעו מהתחזקות השקל**

- **ה-NOI הסתכם ברבעון לכ-651 מיליון ש"ח לעומת כ-648 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד - בנטרול השפעת שע"ח ה-NOI על ב-4%**
- **סך ה-FFO כולל הדיור המוגן, הסתכם בכ-426 מיליון ש"ח לעומת כ-425 מיליון ש"ח אשתקד בנטרול השפעת שע"ח ה-FFO כולל הדיור המוגן על ב-1%. ה-FFO ללא תרומת הדיור המוגן הסתכם ברבעון בכ-411 מיליון ש"ח לעומת כ-417 מיליון ש"ח אשתקד - בנטרול השפעת שע"ח ה-FFO ללא תרומת הדיור המוגן נותר ללא שינוי**
- **צמיחה בפעילות המסחר - הפדיונות ברבעון צמחו בכ-8.3% לעומת אשתקד**
- **ממשיכים להשקיע ולהשביח את פורטפוליו הנכסים: השקעות בהיקף של כ-1.7 מיליארד ש"ח בחציון הראשון של שנת 2026 בפורטפוליו המשרדים, הקניונים, הדיור המוגן בישראל ובתחום ה-Data Centers בחו"ל**
- **לאחר תאריך הדוח חתמה Green Mountain על שני הסכמים למתן שירותי דאטה סנטרס בהיקף כולל של כ-19 מגה-וואט אשר צפויים להניב NOI שנתי של כ-125 מיליון ש"ח, מרביתו במהלך שנת 2027**

דנה עזריאלי, מנכ"לית קבוצת עזריאלי: "אנו מסכמים את הרבעון השני עם תוצאות תפעוליות טובות והמשך התקדמות במנועי הצמיחה של הקבוצה. בישראל, אנו ממשיכים להשקיע בהשבת הנכסים הקיימים, לצד קידום פרויקטים חדשים. פרויקט הספירלה ממשיך להתקדם בלב תל אביב, ועם השלמתו צפוי להוסיף לקבוצה נכס משמעותי בעירוב שימושים, אשר ישנה את קו הרקיע של העיר. פעילות ה-Data Centers הגלובלית ממשיכה להתרחב, ולאחרונה חתמנו על שני הסכמים חדשים בלונדון ובנורבגיה, הצפויים לתרום יחד NOI שנתי של כ-125 מיליון ש"ח. הסכמים אלה מצטרפים להסכמים חתומים ולפעילות מניבה, הצפויים לתרום יחד NOI שנתי של למעלה ממיליארד ש"ח, וממחישים את פוטנציאל הצמיחה המשמעותי של פעילות זו. במקביל, הרחבנו את פעילות הדיור המוגן עם פתיחתו של פאלאס ראשון לציון, הבית החמישי של הרשת. הבית נמצא בתהליכי אכלוס וכבר מציג שיעורי שיווק גבוהים, שאת תרומתם אנו מצפים לראות ברבעונים הבאים. פעילות המסחר ממשיכה להציג צמיחה ועלייה בפדיונות, גם בנטרול השפעות המלחמה, ובתחום המשרדים אנו רואים עניין רב מצד חברות בינלאומיות גדולות. אנו ממשיכים ליזום, לבנות ולהשקיע מתוך ראייה ארוכת טווח ואמונה בכלכלה הישראלית, לצד הרחבת הפעילות הבינלאומית. המשך הניהול האחראי של תחומי הפעילות של הקבוצה, יחד עם השקעה עקבית בפיתוח ובהשבת הפורטפוליו, ימשיכו לעמוד בבסיס הצמיחה ויצירת הערך של הקבוצה לאורך זמן."

דגשים פיננסים לרבעון השני לשנת 2026

- **ה-NOI ברבעון** הסתכם בכ-651 מיליון ש"ח לעומת כ-648 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. העליה קוזזה בחלקה עקב התחזקות השקל. **בנטרול השפעת שע"ח, ה-NOI גדל ב-4%.**
 - **מסחר** - ה-NOI בקניונים הושפע מהקיטון בשטח קניון עזריאלי, לאור ביצוע עבודות בשטחי הקניון לצורך חיבורו לבניין הספירלה. במסגרת עבודות החיבור נגרעו מהקניון שטחי מסחר בהיקף של כ-3,000 מ"ר. העבודות צפויות לשדרג משמעותית את הקניון ולהגדיל את שטחי המסחר בכ-16,000 מ"ר.
 - **משרדים** - בנטרול פיצוי חד פעמי שהתקבל ברבעון המקביל אשתקד בגין יציאת שוכר ממגדל שרונה, ה-NOI צמח ב-4%.
 - **Data Centers** – בנטרול השפעת שע"ח, ה-NOI צמח ב-3%.
- **ה-Same Property NOI** הסתכם לכ-649 מיליון ש"ח לעומת כ-648 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הגידול קוזז בחלקו עקב התחזקות השקל. בנטרול שע"ח, ה-Same Property NOI גדל ב-3%.
- **סך ה-FFO כולל הדיור המוגן**, הסתכם ברבעון בכ-426 מיליון ש"ח לעומת כ-425 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. בנטרול השפעת שע"ח ה-FFO כולל הדיור המוגן עלה ב-1%. **ה-FFO ללא תרומת הדיור המוגן** הסתכם ברבעון בכ-411 מיליון ש"ח לעומת כ-417 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. בנטרול השפעת שע"ח ה-FFO ללא תרומת הדיור המוגן נותר ללא שינוי. ה-FFO הושפע בעיקר מהעליה בהוצאות שיווק, הנהלה וכלליות הקשורות בהמשך הגידול בתחום ה-Data Centers.
- **הרווח הנקי** הסתכם ברבעון לכ-155 מיליון ש"ח לעומת כ-320 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון נובע מירידה ברווח שערך של נדלן להשקעה מול הרבעון המקביל אשתקד. הקיטון קוזז בחלקו עקב רווחי שיערוך בפעילות ה-Data Centers.

שעורי תפוסה ופדיונות

- **שיעור התפוסה** (בנטרול נכסים באכלוס) במגזר הקניונים עמד על 99%, במגזר המשרדים בישראל עמד על 96%, ובדיור המוגן עמד על 97%.
- **הפדיונות** ברבעון צמחו בכ-8.3% לעומת אשתקד.

התפתחויות אחרונות

- **הסכם למתן שירותי דאטה סנטרס בלונדון** – לאחר תקופת הדוח, הודיעה הקבוצה כי Green Mountain Global (GMG), חברת הבת בבעלות מלאה, חתמה על הסכם לאספקת שירותי דאטה סנטרס בקמפוס הפעיל שלה במזרח לונדון בו מבוצעות עבודות להרחבתו. ההסכם הנו לשירותים בהיקף של 13.6 מגה-וואט, לתקופה של 8 שנים עם אופציות הארכה בשנתיים. ההסכם צפוי להניב NOI שנתי של כ-24.9 מיליון ליש"ט (כ-101 מיליון ש"ח לפי שע"ח של היום). עלויות עבודות ההרחבה,

לרבות העלות המיוחסת לרכישת הבעלות בקרקע עליה בנוי הקמפוס הפעיל, מוערכת בכ-230 מיליון ליש"ט בתוספת עלויות מימון בהיקף של כ-6 מיליון ליש"ט. בשנה שעברה התקשרה GMG בהסכם למימון עבודות ההרחבה, בהיקף של 100 מיליון ליש"ט.

- **התקשרות בהסכם למתן שירותי דאטה סנטרס בקמפוס בנורבגיה** - לאחר תקופת הדוח, התקשרה Green Mountain בהסכם עם חברה טכנולוגית בינלאומית למתן שירותי דאטה סנטרס בקמפוס פעיל בנורבגיה בהיקף של 5 מגה-וואט לתקופה של 15 שנים (עם אופציה ללקוח להארכת תקופת השירותים בעד 15 שנים). ה-NOI השנתי הממוצע מהעסקה צפוי לעמוד על כ-24 מיליון ש"ח.
- **הנפקת אג"ח** – בחודש יוני השלימה הקבוצה הנפקת סדרת אג"ח חדשה (סדרה יא') וגייסה כ-2.1 מיליארד ש"ח. הריבית נסגרה על 3.02% כאשר המרווח אפקטיבי, כולל עמלת התחייבות מוקדמת, עומד על 104 נ"ב. הסדרה צמודה למדד עם מח"מ של כ-15 שנים והיא מדורגת AA+ עם אופק יציב על ידי מעלות. סדרה יא' הינה אחת מסדרות האג"ח עם המח"מ הארוך ביותר בבורסת ת"א.
- **פתיחת פאלאס ראשון לציון** – לקראת סוף הרבעון פתחה החברה את בית הדיור המוגן החדש שלה בראשון לציון והחלה בתהליך אכלוס הדירות. הבית כולל 274 יח"ד, מחלקת מדיקל ו-3,000 מ"ר וכ-40% מהדירות כבר נמכרו.

מאזן ליום 30.06.2026

- לקבוצה **מזומנים, פיקדונות והשקעות לטווח קצר** בהיקף של כ-4.5 מיליארד ש"ח ויחד עם מניות בנק לאומי סך של כ-6.2 מיליארד ש"ח.
- **החוב נטו** הסתכם בכ-24.2 מיליארד ש"ח.
- **שווי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה** הסתכם בכ-53 מיליארד ש"ח.
- **יחס הון עצמי למאזן** של כ-39%, **יחס חוב נטו למאזן** של כ-37%.
- **נכסים לא משועבדים** בהיקף של כ-40 מיליארד ש"ח.

שיחת הועידה ב-ZOOM לסקירת תוצאות הרבעון תתקיים היום, יום רביעי, 19 באוגוסט, 2026

בשעה 11:00

המעוניינים להשתתף בשיחה מוזמנים להצטרף באמצעות הקישור המצורף.

להצטרפות: [Join Webinar](#)