



AZRIELGROUP  קבוצת עזריאלי

מצגת שוק ההון רבעון שלישי 2025

30.9.2025



המידע הכלול במצגת זו הינו תמצית בלבד ואינו ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה, ואינו מחליף עיון בדוח התקופתי לשנת 2024 ובדוח לרבעון השלישי 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, 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.

בשקפים 12, 13 ו-14 - הערכות החברה בעניין הצפי לגידול בתוצאות תחום ה-Data Centers הינן 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 30 בספטמבר 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.

חברת הנדל"ן הגדולה בישראל

נסחרת בשוק ההון
מאז 2010

30.1% מהון המניות מוחזק
בידי הציבור

כ-80%

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

שיעור התפוסה הממוצע
בישראל עומד על

כ-97%⁽¹⁾

קצב NOI שנתי
כ-2.6 מיליארד
שקל⁽⁴⁾

דירוג
S&P ilAA+ - מעלות
Moody's Aa1.il - מדרוג
שיעור מינוף⁽²⁾ של כ-37% בלבד,
והון עצמי למאזן של 39%

נכללת בכל המדדים המובילים

ת"א 35, ת"א 125,
ת"א נדל"ן, EPRA

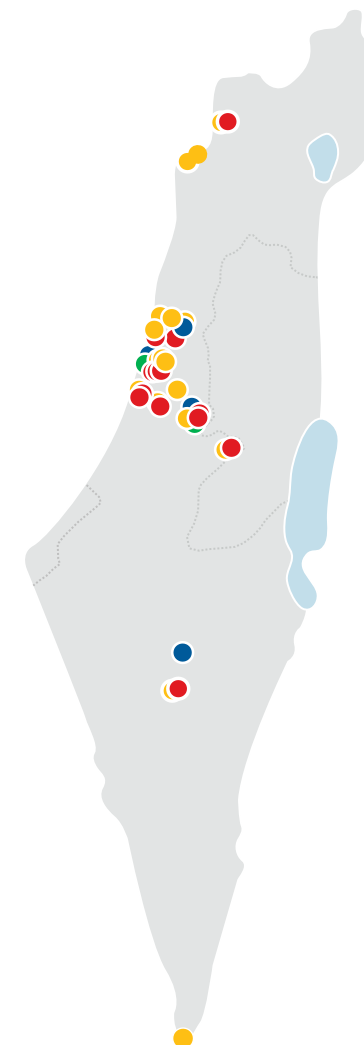
בבעלות החברה נכסים מניבים

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



(1) לא כולל נכסים שבנייתם הושלמה ונמצאים בשלבי אכלוס לראשונה. (2) חוב פיננסי נטו (בניכוי מניות בנק לאומי) למאזן. (3) לא כולל דטה סנטרס (4) קצב NOI שנתי על פי נתוני הרבעון השלישי

392,000 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	
1,441,000 מ"ר ⁽¹⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	סה"כ	



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



Green
Mountain
Global



דאטה סנטרס בחו"ל

מצבת נכסים במיליוני ש"ח⁽¹⁾



עיקרי תוצאות הרבעון השלישי לשנת 2025 (מיליוני שקלים, השוואה לרבעון המקביל אשתקד)



+12%	657	NOI
+2%	588	Same property NOI
(3%)	395	FFO (בניכוי דיור מוגן)
(7%)	424	FFO
	2,475	השקעות (YTD 2025)
	37%	שיעור מינוף
	39%	הון עצמי/מאזן
	800 6.60 למניה	דיבידנד

(1) לחישוב FFO בשיטת הרשות, ראה שקף 45.



קבוצת עזריאלי

תחומי פעילות



75 מיליון
מבקרים בשנה

NOI ברבעון השלישי לשנת 2025

271 מיליון ש"ח

לעומת 261 מיליון ש"ח ברבעון
המקביל אשתקד

שטח להשכרה

כ- 392,000 מ"ר

חדשנות והתחדשות

Azrieli Gift Card



השבחה ושדרוג הקניונים
ומרכזי המסחר



אפליקציה

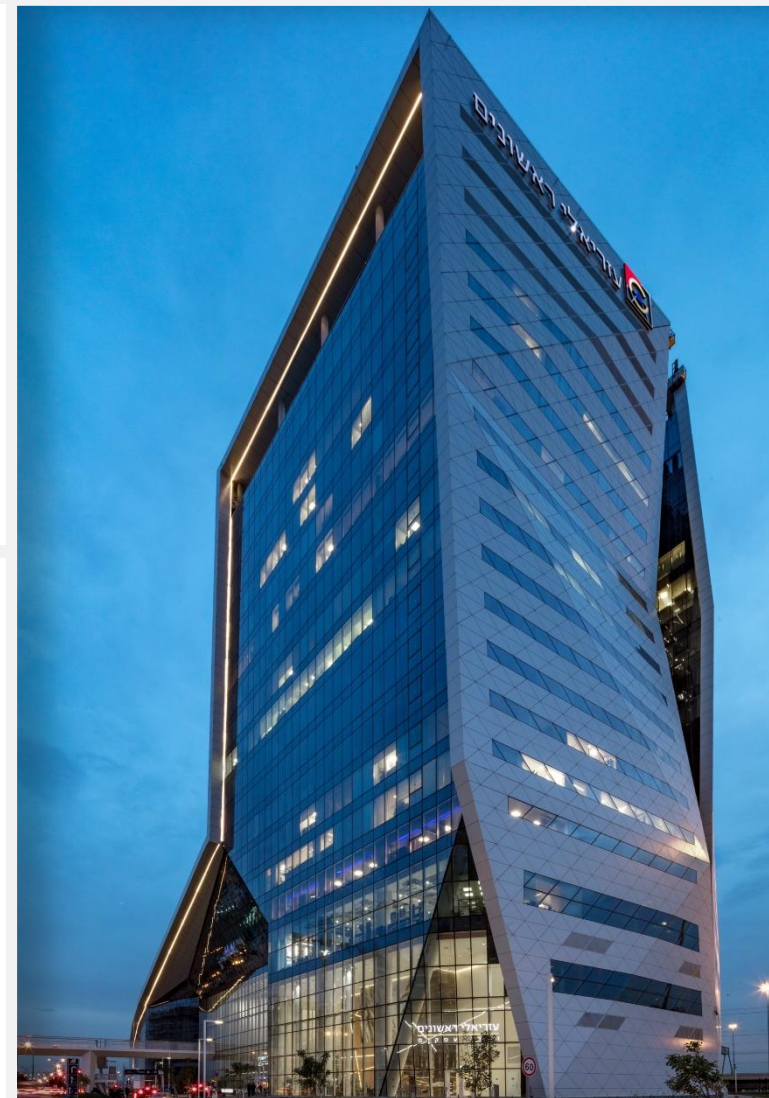


שווי בספרים

כ- 16.8
מיליארד ש"ח

שיעור תפוסה ממוצע

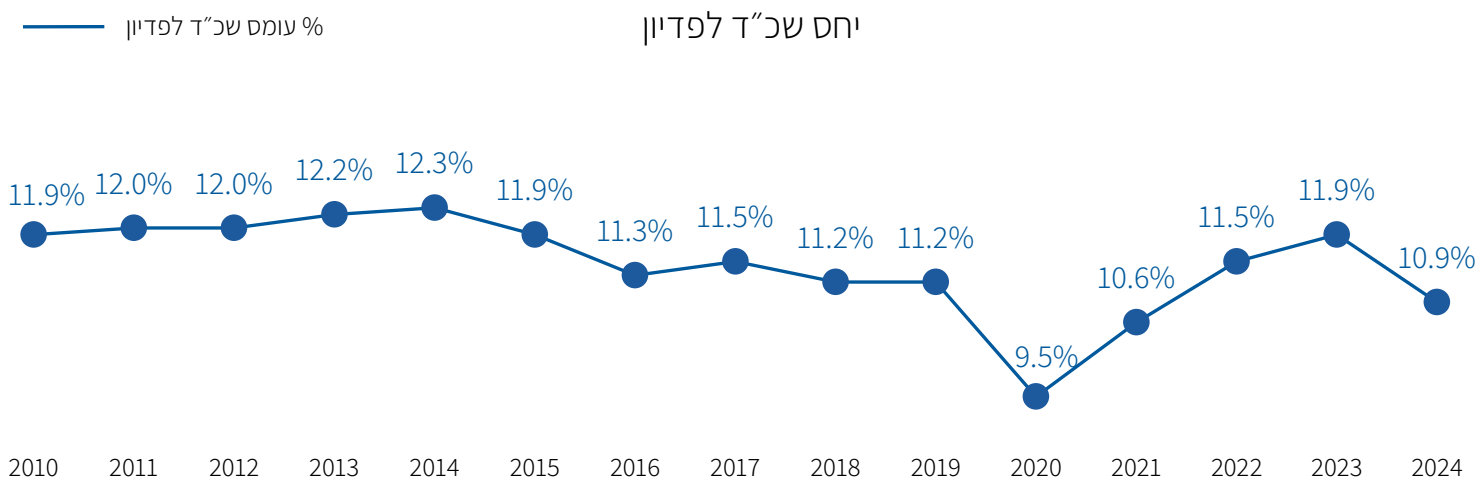
99%⁽²⁾



(1) הנתונים ליום 30.9.2025. נתוני השטחים להשכרה (GLA) חלק החברה
(2) לא כולל שטחים בנכסים שבניתום הושלמה ונמצאים בשלבי אכלוס לראשונה

פדיונות ועומס שכר דירה לפדיון

סה"כ שינוי בפדיונות קבוצת קניוני עזריאלי



חדשנות והתחדשות



קהילה



טכנולוגיה



השבחה ושדרוג המגדלים

NOI ברבעון השלישי לשנת 2025

217 מיליון ש"ח

לעומת 216 מיליון ש"ח ברבעון
המקביל אשתקד.

שטח להשכרה

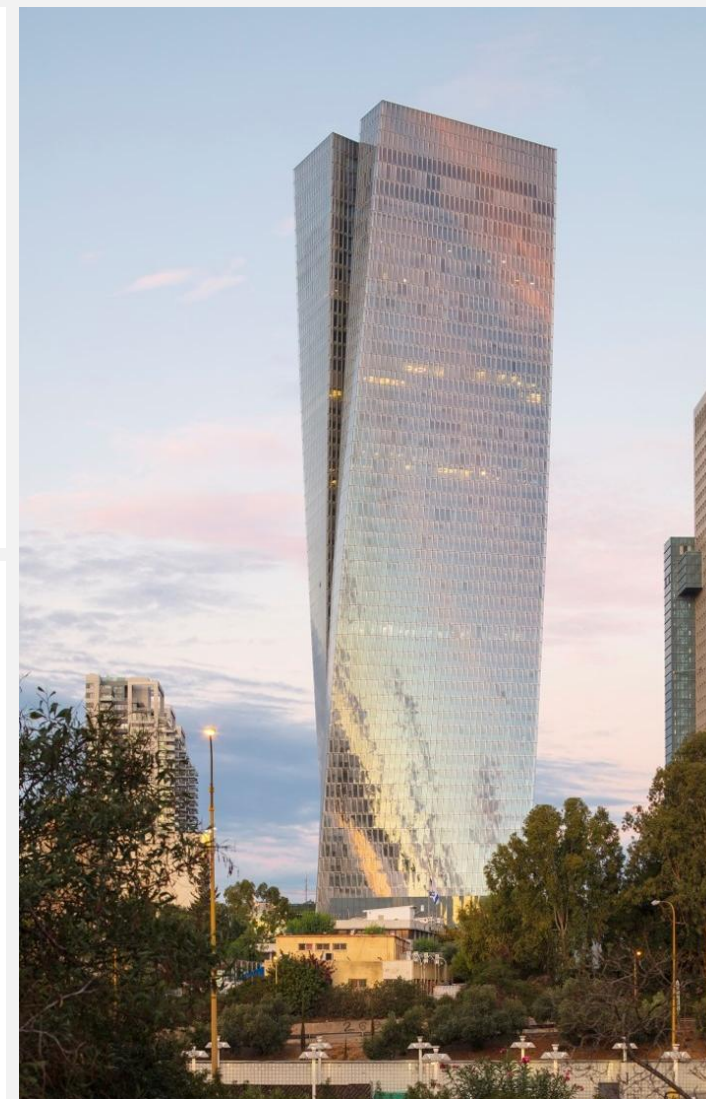
כ-655,000 מ"ר⁽¹⁾

שווי בספרים

כ-18.2 מיליארד ש"ח

שיעור תפוסה ממוצע

96%⁽²⁾



(1) הנתונים ליום 30.9.2025. נתוני השטחים להשכרה (GLA) חלק החברה

(2) לא כולל נכסים שבניתם הושלמה ונמצאים בשלבי אכלוס לראשונה, הירידה בשיעור התפוסה בעיקר לאור עזיבה של שוכר משמעותי במגדל שרונה.



פעילות Data Centers גלובלית - Green Mountain Global



NOI לרבעון השלישי לשנת 2025
111 מיליון ש"ח
 לעומת 56 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד

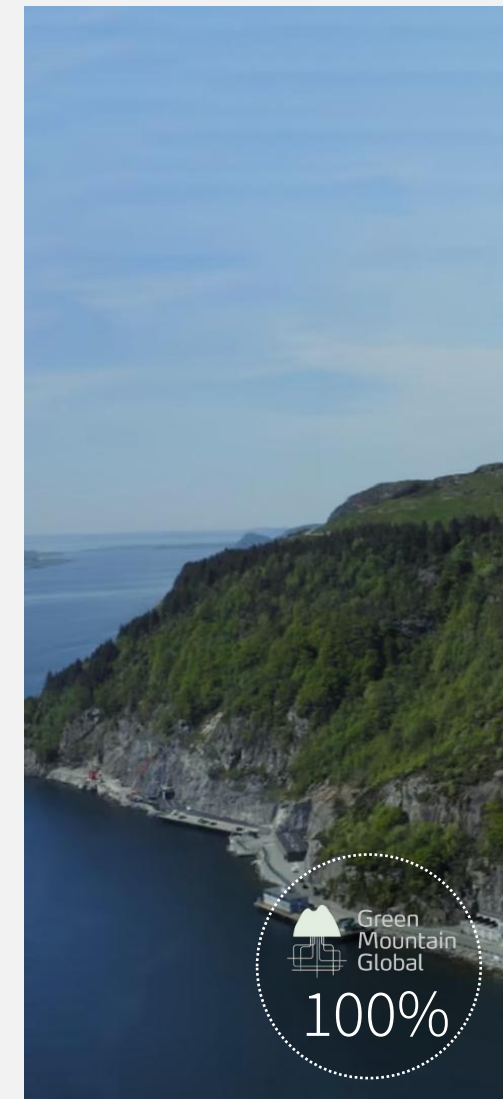
GMG - Contracted NOI / MW
NIS 570M⁽¹⁾ / 168MW
 (€ 147M)

Contracted MW - Billed/BBNB⁽²⁾
148MW / 20MW

חשמל מאנרגיות מתחדשות
100%

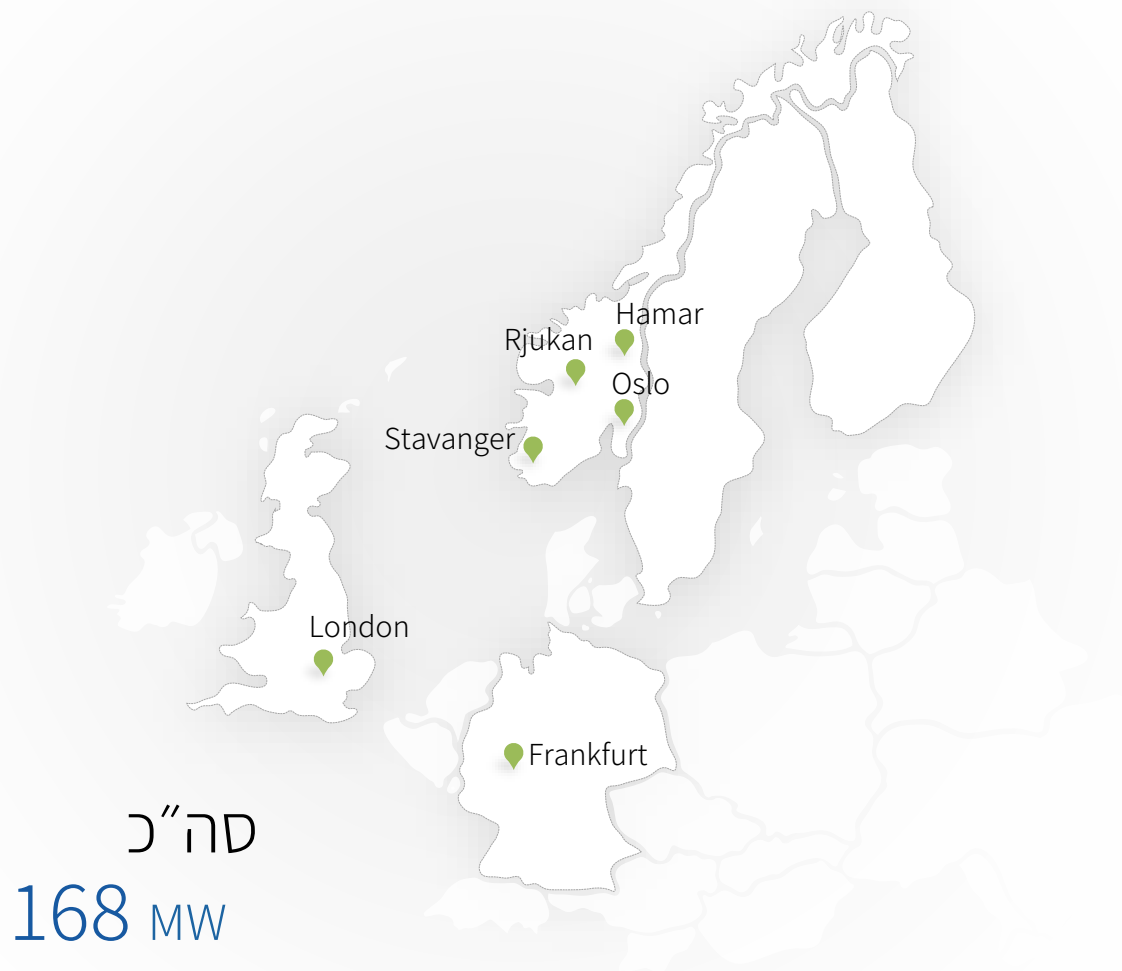
עלויות חשמל
נמוכות

PUE
נמוך



(1) לפי נתוני חוזים חתומים. מוצג לפי שע"ח ליום 30.9.2025. (2) BBNB (Booked, but not billed) חוזים חתומים שטרם מניבים.

פעילות Data Centers גלובלית – Contracted MW




בריטניה
London
7 MW


גרמניה
Frankfurt
36 MW
(חלק חברה)
(18MW)


נורבגיה
Hamar
90 MW

Enebakk
26 MW

Rjukan
10 MW

Rennesøy
17 MW

התרחבות פעילות Data Centers הגלובלית - Green Mountain Global



צמיחה משמעותית מיום
רכישת Green Mountain
(יולי 2021)

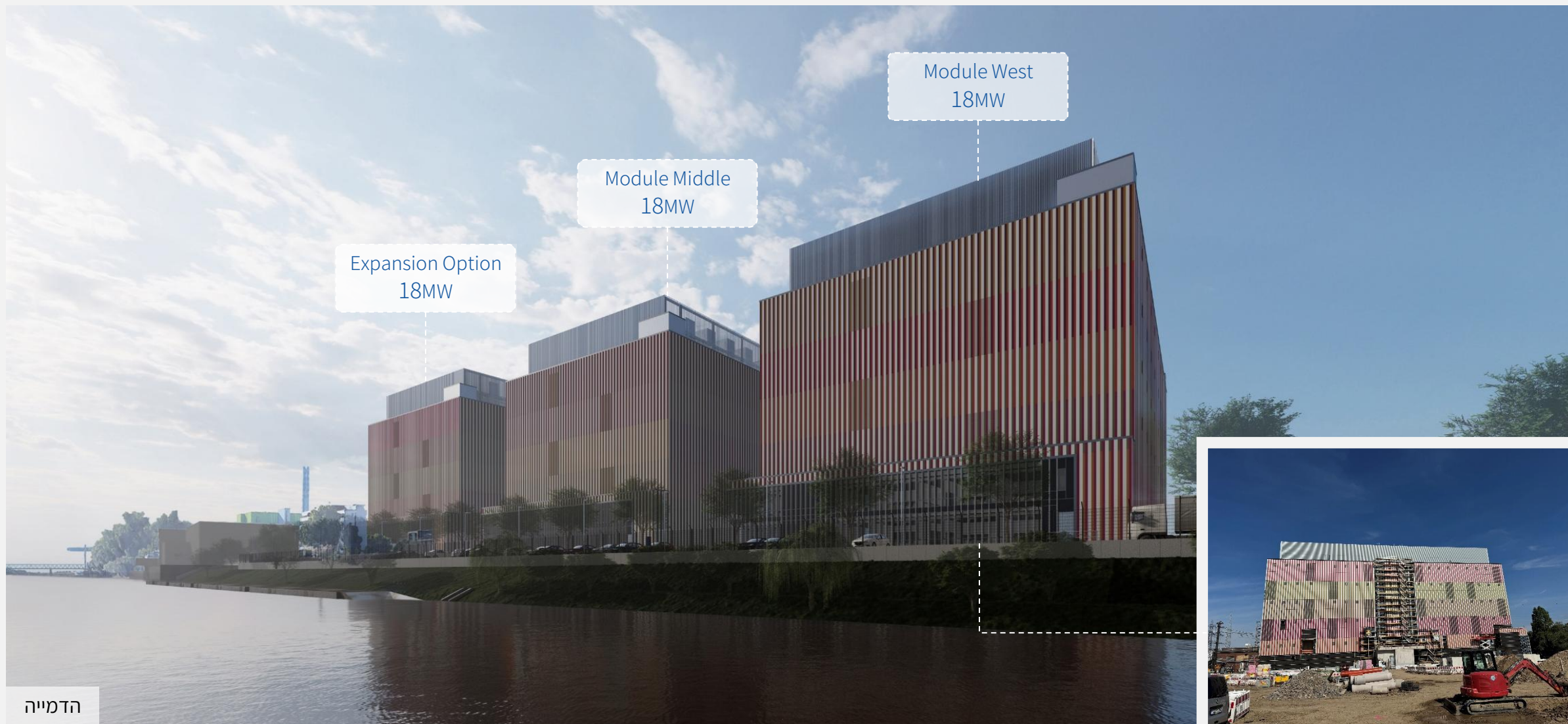
שינוי	2025		רכישה - 2021		
X3	3	←	1	מדינות פעילות	
X2	⁽¹⁾ 6	←	3	מספר אתרים	
X7	168	←	24	MW ⁽²⁾	
X7	⁽³⁾ 570	←	84	NOI (במיליוני ₪) ⁽²⁾	

פעילות Data Centers גלובלית - Green Mountain Global

						
	 Rennesøy	 Rjukan	 Enebakk	 Hamar	 London-Romford	 Frankfurt-Mainz
Campus Overview	A former NATO ammunition storage facility converted into a unique, high-security colocation mountain hall data center	Colocation data center located at the nexus of hydro electric power in a historic region of Norway	Hyperscale and wholesale data center campus located 20km outside of Oslo	Built-to-suit project for customer, north of Oslo airport	East London location, with 14MW expansion potential + 16MW build-to-suit option	GM and KMW JV (50%-50%) to build a DC on land leased from KMW
Build Date	2013	2014	2020	2024	2009	Under construction
Land	Lease (~58 Years)	Owned	Owned	Owned	Owned + Leased	Leased (HBR)
Maximum Sellable IT Power ⁽⁴⁾	26 MW	33 MW	76 MW	120+30 MW ⁽²⁾	40 MW ⁽¹⁾	54 MW ⁽³⁾
Client Type	Hyperscaler / Local & Int'l Enterprises	HPC / Local & Int'l Enterprises	Hyperscaler / Local & Int'l Enterprises	Hyperscaler	Local & Int'l Enterprises	Hyperscaler / Local & Int'l Enterprises

(1) נכון ליום 30.9.2025, 7MW מניבים. הרחלה הקמה של 14MW נוספים. (2) נכון ליום 30.9.2025 90MW מניבים. (3) בשותפות עם KMW (50%-50%). (4) נתוני Maximum Sellable IT Power עשויים להיות כפופים לקבלת אישורים רגולטוריים נוספים.





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+ מדיקל

320

שטחי מסחר

יחידות דיור



פאלאס
ראשון לציון

3,000+ מ"ר

1+ מדיקל

274

שטחי מסחר

יחידות דיור

צפי לפתיחה בדצמבר 2025 ⓘ



שווי בספרים

כ-4.3 מיליארד ש"ח

שיעור תפוסה ממוצע

99%⁽²⁾

NOI ברבעון השלישי
לשנת 2025

25 מיליון ש"ח 14%↑

שטח יחידות דיור קיימות

כ-115,000 מ"ר⁽¹⁾

שטח עילי הכולל 1,141 יח"ד



קבוצת עזריאלי

נכסים בהקמה



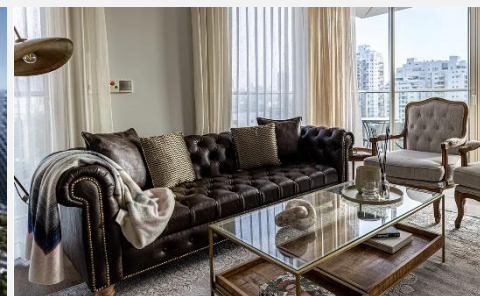
חולון
פרויקט 3

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

כ-34,000 מ"ר⁽²⁾



רמת השרון
SolarEdge

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 בכוונת 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)

מועד סיום משוער

שטח להשכרה (2)

שימוש

מיקום

שם הנכס

פרויקטים יזמיים: מנוע הצמיחה

טווח זמן קצר ובינוני פרויקטים יזמיים

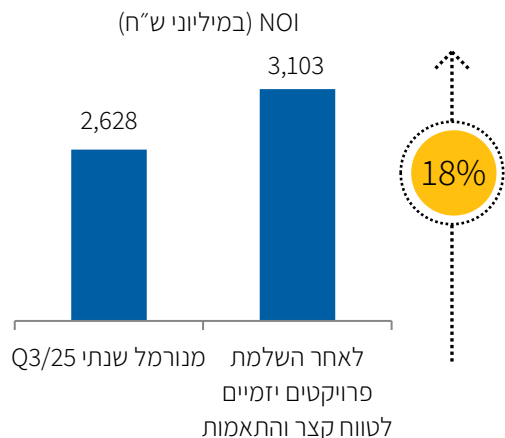
540-560	2025	37,300		ראשון לציון	פאלאס ראשון לציון
570-580	2026	37,000		מודיעין	מודיעין, מגרש 10
820-840	2027	43,000		רמת השרון	קמפוס סולראדג'
380-400	2027	19,630		הרצליה	גליל ים
985-1,015	2028	34,000 ⁽³⁾		ירושלים	מלון הר ציון
3,030-3,230	2028	150,000		תל אביב	הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב (ספירלה)
1,200-1,300	2030	42,000		תל אביב	שדה דב
7,525 – 7,925		362,930			סה"כ

שלבי תכנון פרויקטים יזמיים

טרם נקבע	טרם נקבע	250,000 ⁽⁴⁾		חולון	פרויקט חולון 3
טרם נקבע	טרם נקבע	53,000 ⁽⁵⁾		פתח תקווה	קרקע פתח תקווה
טרם נקבע	טרם נקבע	21,000 ⁽⁶⁾		תל אביב	עזריאלי TOWN בניין E
		324,000			סה"כ
		686,930			סה"כ

(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)

2,628

128

144

15

188

3,103

NOI בפועל ל-Q3-25 מנורמל שנתי

תוספת NOI מגזר DC על בסיס חוזים חתומים**

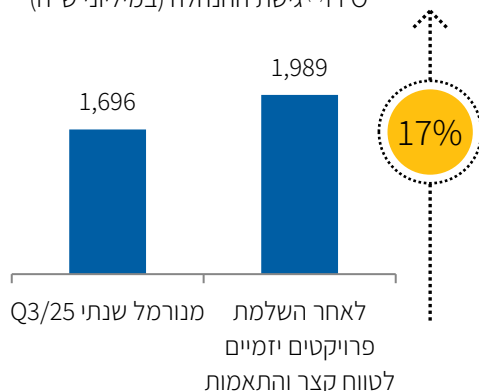
תוספת NOI מפרויקטים יזמיים⁽¹⁾

תוספת בגין נכסי צמח המרמן

תוספת בשל אכלוס שטחים פנויים*

NOI לאחר אכלוס פרויקטים בייזום טווח קצר ותפוסה מלאה

FFO⁽²⁾ גישת ההנהלה (במיליוני ש"ח)



(במיליוני ש"ח)

1,696

293

1,989

FFO (גישת ההנהלה) בפועל ל-Q3-25 מנורמל שנתי כולל דיור מוגן

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

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 ספטמבר 2025.

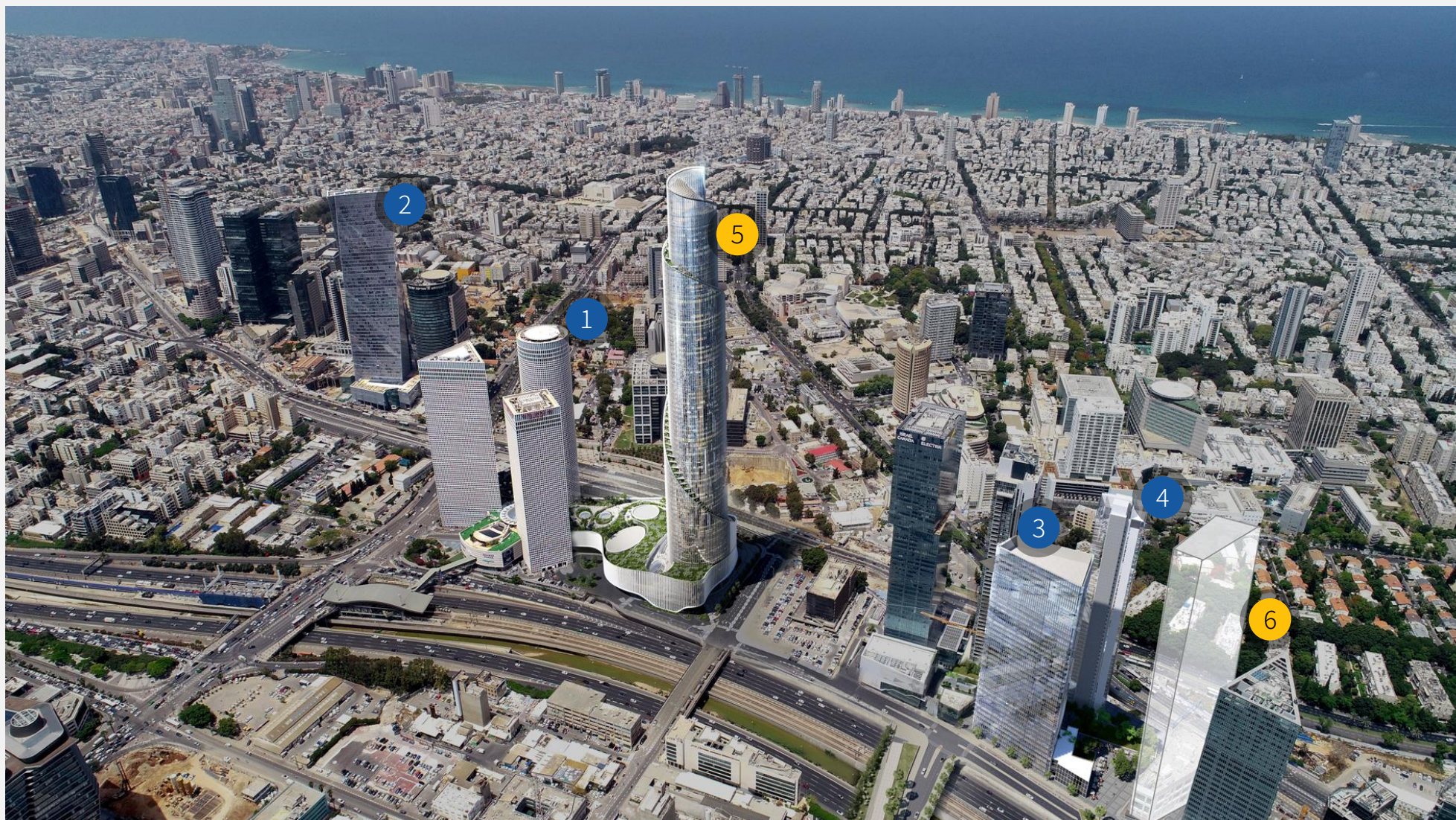
** GMG - חוזים שנחתמו עד מועד פרסום הדוח לפי 168MW.

ההנחות המרכזיות בתחשיבים: אכלוס מלא של הפרויקטים בפיתוח והנכסים המניבים, דיור מוגן ו-FFO ל-NOI 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 בשוויט הרשות, ראה שקף 45.

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



שטח קרקע

כ- 8.4 דונם

שטח להשכרה

150,000 מ"ר

עלות קרקע⁽¹⁾

כ- 374 מיליון ש"ח

מועד סיום משוער

2028

שימושים



מלון



מסחר



משרדים



דיור

עלות בנייה משוערת
כולל קרקע

3.0-3.2
מיליארד ש"ח

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 / מגרש 10 - מודיעין



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

פרויקטים יזמיים / גליל ים – דיור להשכרה



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

2027

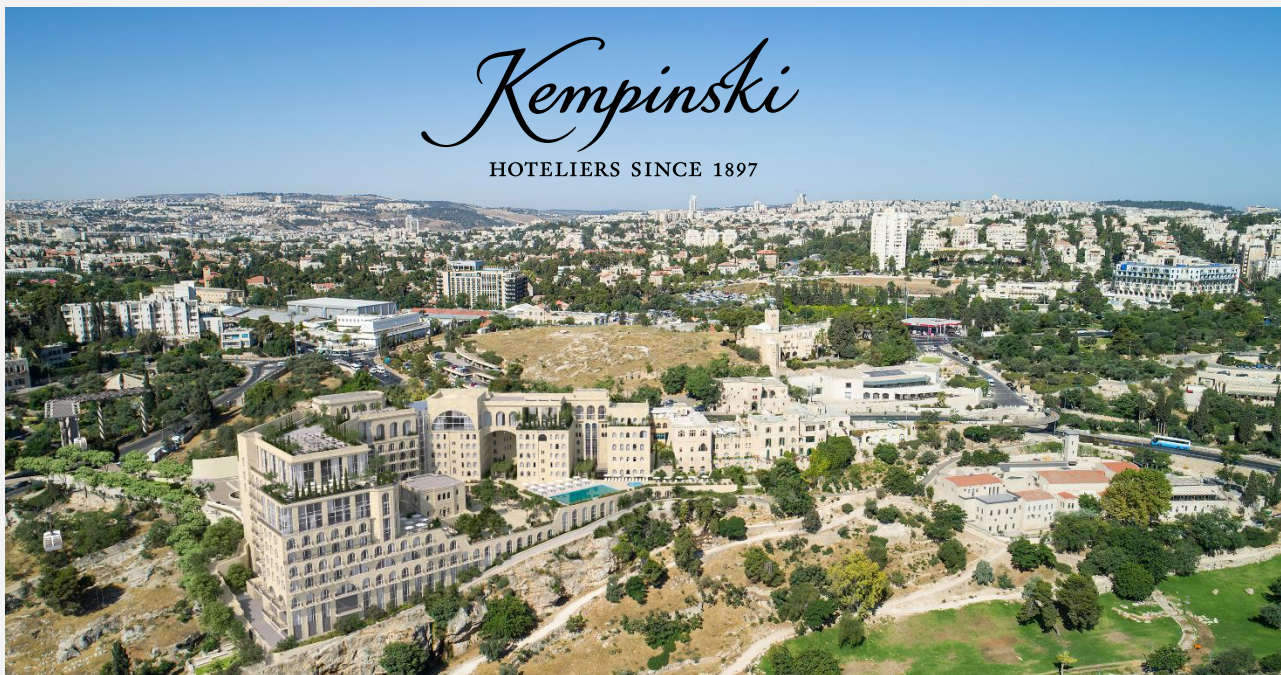
ייעוד הקרקע

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 מפקח
שיעמוד על 80% משכר הדירה בשוק החופשי

פרויקטים יזמיים / מלון הר ציון - ירושלים



Kempinski
HOTELIERS SINCE 1897

בספטמבר 2025

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

עלות רכישה

כ- 275 מיליון ש"ח

שטח בנוי מתוכנן לפי תב"ע מאושרת

34,000 מ"ר⁽¹⁾

247 חדרים

עלות בנייה משוערת

710-740 מיליון ש"ח

שטח קרקע

כ-13 דונם



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

+ כ-1,200 מ"ר מסחר

שימושים



מסחר



דיור מוגן

השלמת עסקת צמח המרמן

רכישת כ- 67% מצמח המרמן לפי שווי חברה של כ-869 מיליון שקל

אחזקות

- קבוצת עזריאלי כ-67%
- משפחות פייגלין ובן אברהם כ-33%

המשכיות בניהול עם ערכים משותפים

- הנהלת צמח תמשיך להוביל את פעילות חברת צמח המרמן כחלק מקבוצת עזריאלי
- עזריאלי וצמח חולקות ערכים משותפים של ציונות, בניית הארץ, תרבות עסקית הוגנת, חדשנות וכבוד לסביבה.

שילוב עוצמות: ניסיון, מומחיות וחוסן פיננסי

- הרחבת מנועי הצמיחה של קבוצת עזריאלי: כניסה לתחום המגורים למכירה, תחום משיק לליבת פעילות הקבוצה, כחלק ממדיניות גיוון והעמקת פעילות הנדל"ן בישראל.
- מינוף יכולות וצמיחה: שילוב ניסיון ניהולי, חוסן פיננסי, ידע מקצועי, פעילות ענפה וקשרים עסקיים להאצת החדירה לתחום המגורים למכירה והרחבת היקף הפעילות.



(1) 12,428

מלאי כולל של יח"ד

13

פרויקטים בייזום שמכירתם טרם החלה

(1) כ-2,575

יח"ד בצבר

20

פרויקטים בביצוע, תכנון ושיווק

(1) כ-760

יח"ד מוצעות למכירה

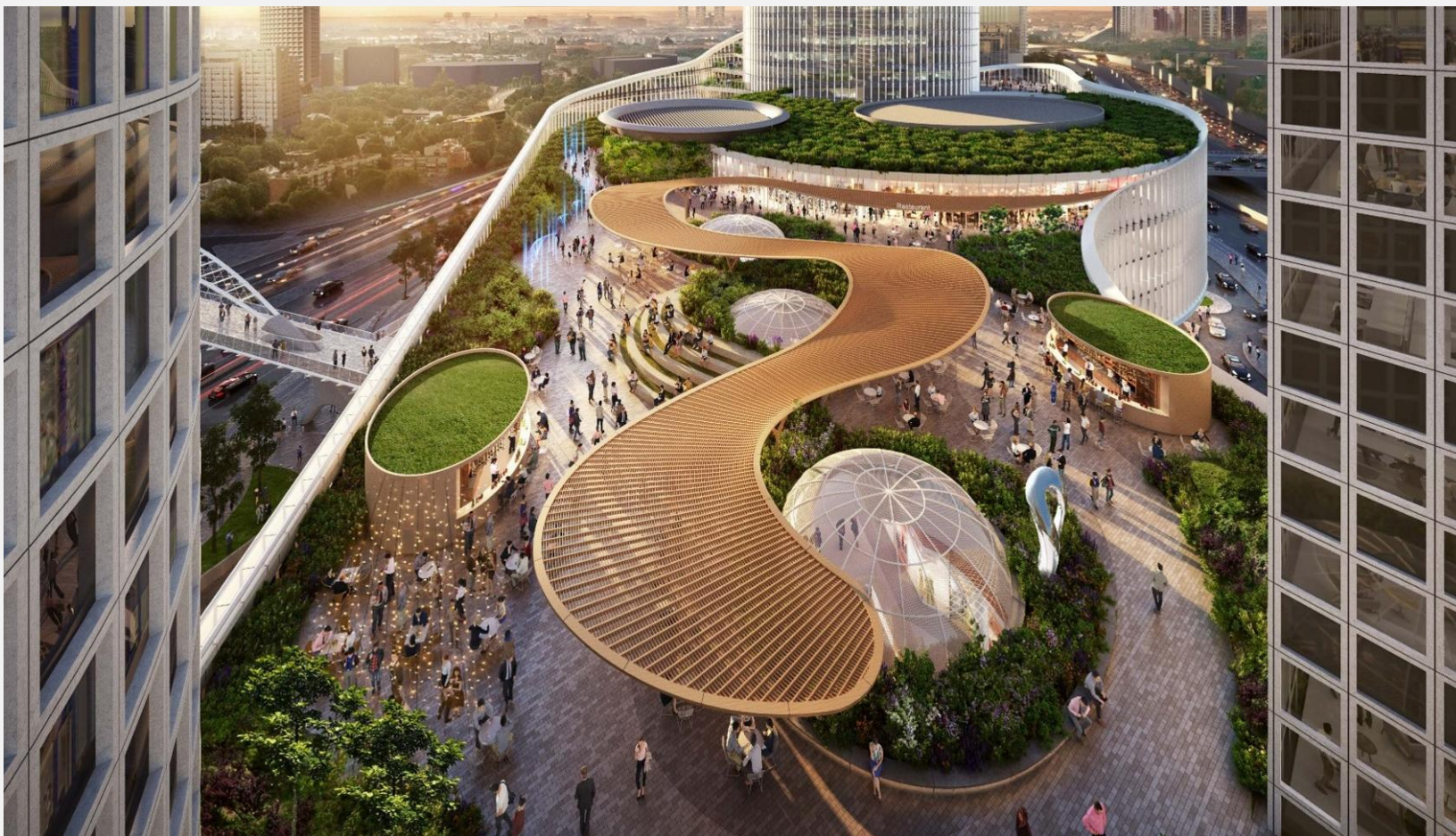
(1) כ-2,370

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

24

פרויקטים מותלים בהתחדשות עירונית





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

5 נכסים
תקן LEED לבניה ירוקה



14 נכסים
תקן LEED O&M לתפעול ירוק



19 נכסים
מפעילים פרויקט סביבה הפועל
להפחתת האשפה להטמנה



50%
יעד להפחתת כמות האשפה
המועברת להטמנה עד 2027



10 נכסים
בהם מתחמי מחזור חברתי
בשיתוף עם ארגון פתחון לב





91 קומות

350 מטר

ספירלה
SPIRAL

By Azrieli ▲●■

מערכת הצללה מתקדמת



פרויקט הדגל של קבוצת עזריאלי



פאנלים סולריים



הפרויקט הגדול בעולם המשתמש
באלומיניום ממוחזר



מערכת מיזוג אוויר יעילה וחדשנית



ה-Supertall building הראשון
בעולם בו החזית כולה עשויה
מאלומיניום ממוחזר



LEED V5 O&M: תקן לבנייה ירוקה ותפעול בר-קיימא ברמת פלטיניום הוענק לבניין שרונה ונחנך בטקס אות הקיימות מטעם עיריית ת"א



קבלת אות הקיימות מטעם עיריית תל אביב

קבוצת עזריאלי קיבלה מטעם עיריית תל אביב-יפו את אות הקיימות העירוני כהוקרה על מחויבותה המתמשכת של הקבוצה לקידום קיימות עירונית ועל הובלה ארוכת שנים באימוצי תקני ESG כמרכיב מרכזי באסטרטגיה העסקית של הקבוצה. את האות העניק ראש העירייה רון חולדאי, ליו"ר וממלאת מקום מנכ"ל הקבוצה דנה עזריאלי, בטקס שנערך במגדלי שרונה שם נחנך שלט ההסמכה LEED O&M V5.

תקן LEED O&M V5 בניין שרונה

פרויקט בינלאומי

- זהו אחד מ-11 פרויקטים בלבד בעולם שזכו להסמכה ברמה זו
- הפרויקט הראשון במזרח התיכון וצפון אפריקה שקיבל הסמכה זו

הפחתת פליטות פחמן

- הפחתת פליטות גזי חממה ושימוש חכם באנרגיה
- ניהול פסולת בעזרת מדידה ובקרה להפחתת ההטמנה ב-50% עד שנת 2027
- הטמעת מערכת ניהול סביבתית
- ניהול חדר אשפה חכם

איכות חיים

- שביעות רצון גבוהה מהשוכרים- עדות לחווית שימוש יוצאת דופן
- ניטור איכות אוויר רציף במרחבי הבניין
- עידוד תחבורה בת קיימא ושיפור תשתיות להולכי רגל ורוכבי אופניים
- חיסכון של 62% בצריכת מים וניהול מתקדם של תשתיות



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



חרבות ברזל

בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" וכחלק מתפיסת האחראיות התאגידית של קבוצת עזריאלי, הקבוצה נרתמה למען החברה הישראלית והאיצה את הפעילות החברתית תוך מיקוד הסיוע לצרכים שעלו מהשטח באופן שוטף.

הקבוצה יזמה סיוע ותרומה בכסף ושווי כסף בסך של כ-21 מיליון ש"ח מפרוץ המלחמה ועד למועד זה בפרויקטים הבאים:

- קיום ירידי עסקים קטנים של תושבי הצפון, הדרום ואנשי מילואים בקניוני הקבוצה לטובת חיזוק הכלכלה
- הטמעת תכנית ליווי ומנטורינג בשילוב חלוקת מענקים כספיים לעסקים שנפגעו מהמלחמה
- הטמעת תכנית ליווי אישי ומתכלל לאוכלוסיות פגיעות שדירתן נפגעה במבצע עם כלביא, במטרה לסייע להם במציאת דיור חלופי, מיצוי זכויות, שיפוץ והתמקמות מחדש כולל חלוקת גיפטקארדים לטובת הצטיידות בשווי כחצי מיליון ₪
- הסבת מרחבים פנויים בנכסי החברה לטובת קיום אירועי הנצחה כמו הרצאות של מטה משפחות החטופים, מיצוי זיכרון, תערוכות אומנות שונות כולל תערוכת "עוטף ליבי" ו"חפץ מעבר" במרכז עזראלי שרונה
- התנדבות עובדי החברה בסיוע לתושבי עוטף עזה והצפון בסך כולל של אלפי שעות

בשיתוף הקהילה

- פרויקטים למען הקהילה בנושאי הליבה העסקית, לדוגמה: הקמת גינות קהילתיות בנכסינו, העלאת מודעות למחזור ולצמצום פסולת, פעילויות לקידום צרכנות נבונה, פרויקטים להצלת מזון ועוד.

גיוון ושוויון מגדרי

- כשליש מתפקידי ההנהלה הבכירים בקבוצה מאוישים על ידי נשים
- קידום גיוס עובדים מאוכלוסיות גיוון שונות אשר יהוו כ-5% מסך עובדי הקבוצה עד לשנת 2026
- דוח שכר שווה מפורסם בכל שנה באתר קבוצת עזריאלי
- פיתוח וקידום אסטרטגיית גיוון רב ממדית וכתובת מסמך מדיניות

רווחת העובדים

- תכנית מלגות לעובדים ובני משפחותיהם בשווי של מעל מיליון ש"ח בכל שנה
- השקת Azrieli Smart-פלטפורמת למידה דיגיטלית המאפשרת ללמוד ולהתפתח בכל זמן ובכל מקום אשר מקנה לעובדי הקבוצה לרכוש מיומנויות למידה דיגיטלית, תוכן מקצועי וכישורי עולם העבודה החדש
- ליווי העובדים במהלך אירועים חשובים בחייהם כגון: קבוצות תמיכה לעובדים המטפלים בבן משפחה חולה, קרן סיוע למצבי משבר ועוד



יעדי האו"ם בתחום הממשל התאגדי לפיתוח בר קיימא (SDG's):



שיפור בדירוגי ESG בשנה האחרונה



קבוצת עזריאלי מציגה מגמת שיפור מתמשכת בדירוגי ESG בינלאומיים ומקומיים, המהווים אינדיקציה לחוסן ארגוני, ניהול סיכונים אפקטיבי ויישום אסטרטגיית קיימות חכמה.

- MSCI - עליה בציון ל-A (עלייה מציון BBB)
- Sustainalytics - ירידה ברמת הסיכון ל-14.6
- דירוג Maala - ציון פלטינה (בשנה הראשונה להשתתפות בדירוג)
- ISS Corporate - ציון C (עלייה מציון D+)
- S&P Global - ציון 29 (הגבוה בבנצ'מרק המקומי)

גיוון מגדרי בדירקטוריון



- בדירקטוריון עזריאלי מכהנות חמש נשים מתוך עשרה חברי דירקטוריון ומהוות 50%
- יו"ר הדירקטוריון היא אישה

הקוד האתי



- מושתת על החזון והערכים שלנו, ומשמש כמצפן להתנהגות ראויה שמצופה מכל אנשי הקבוצה
- מאגד את כל אמות המידה, המוסר, הקשרים והיחסים בינינו לבין כל מחזיקי העניין שלנו
- מדגיש את חשיבות התרומה לקהילה והאחריות החברתית והסביבתית

אבטחת מידע ופרטיות



- אנו רואים חשיבות עליונה בהגנה על מידע, הפיקוח ואכיפת השמירה על הפרטיות ואבטחת המידע – של הקבוצה, העובדים, הלקוחות והשותפים העסקיים שלנו
- כחברה ציבורית, אנו כפופים לכל הוראות ה-ISOX וה-ITGC לרבות בהיבטי אבטחת מידע וסייבר הכוללים הרשאות, ניהול מידע רגיש, תיעוד, גישת מידע לספקים, מתקפות סייבר ועוד



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

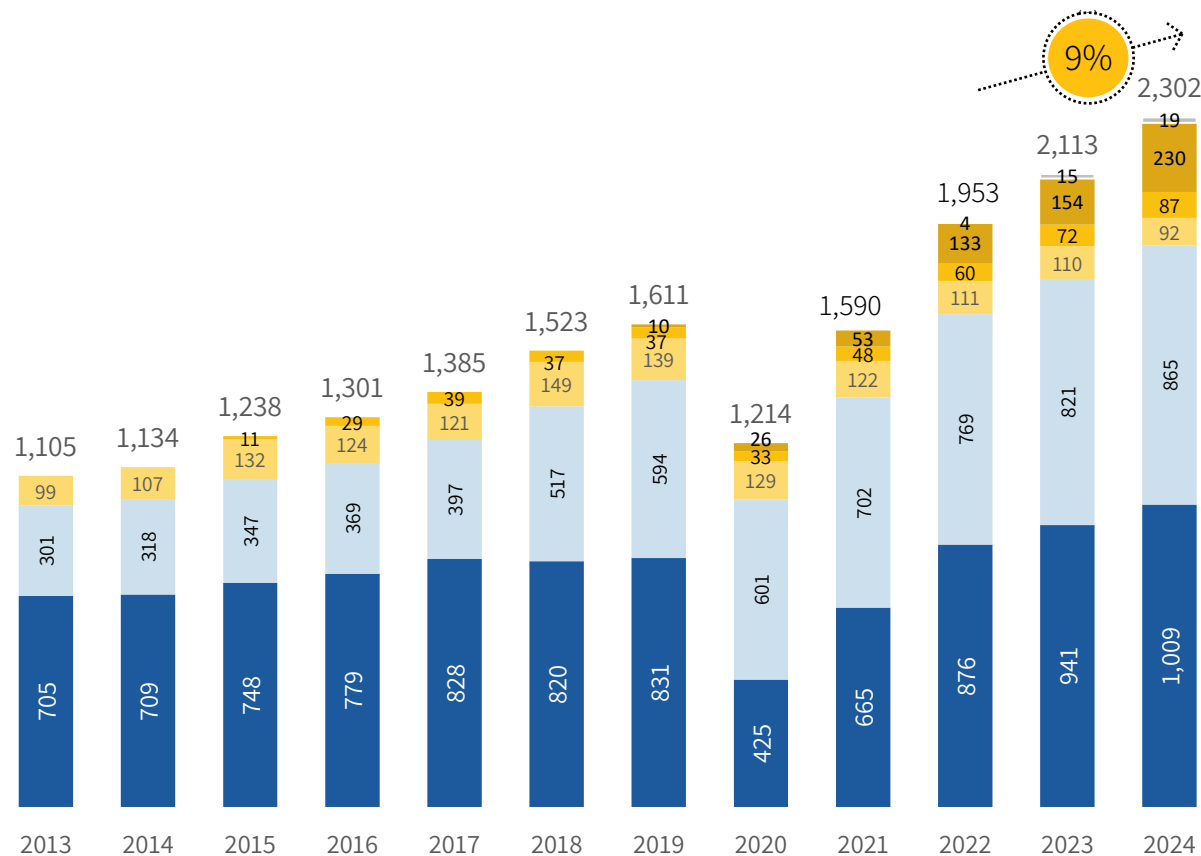


קבוצת עזריאלי

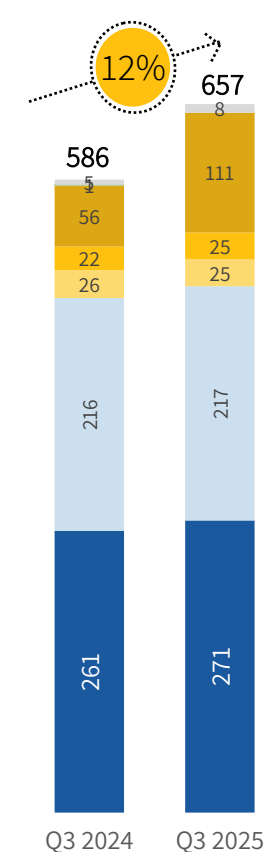
נתונים פיננסים

NOI בהשוואה לשנים קודמות ולרבעון המקביל אשתקד

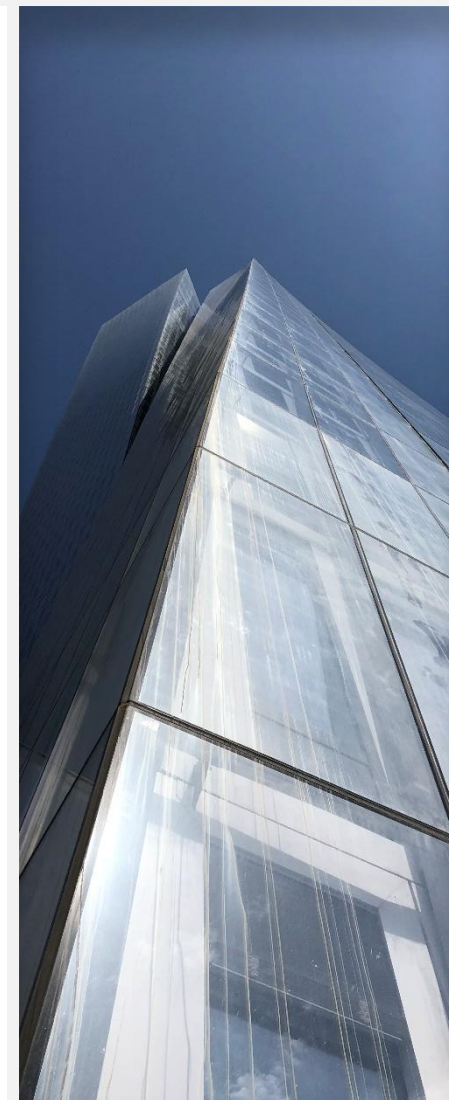
NOI (מיליון ש"ח)



NOI (מיליון ש"ח)

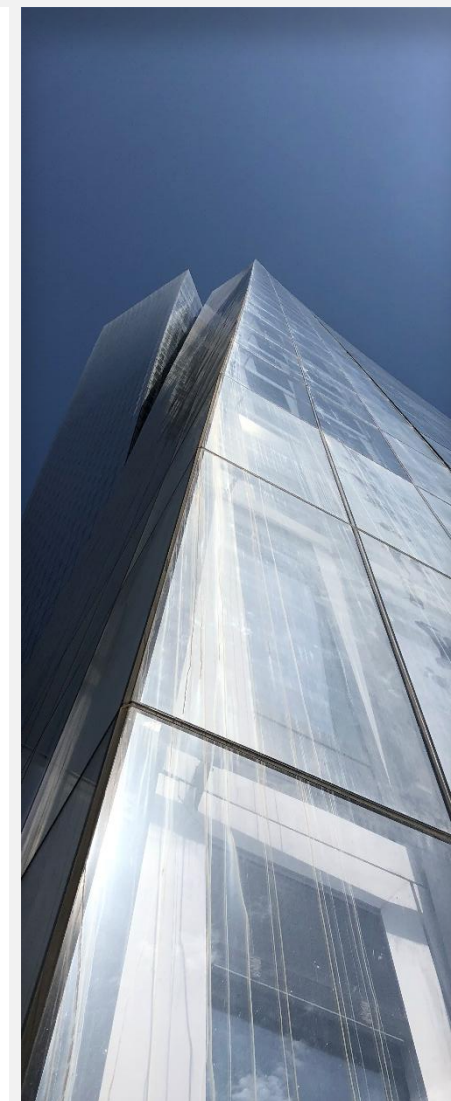
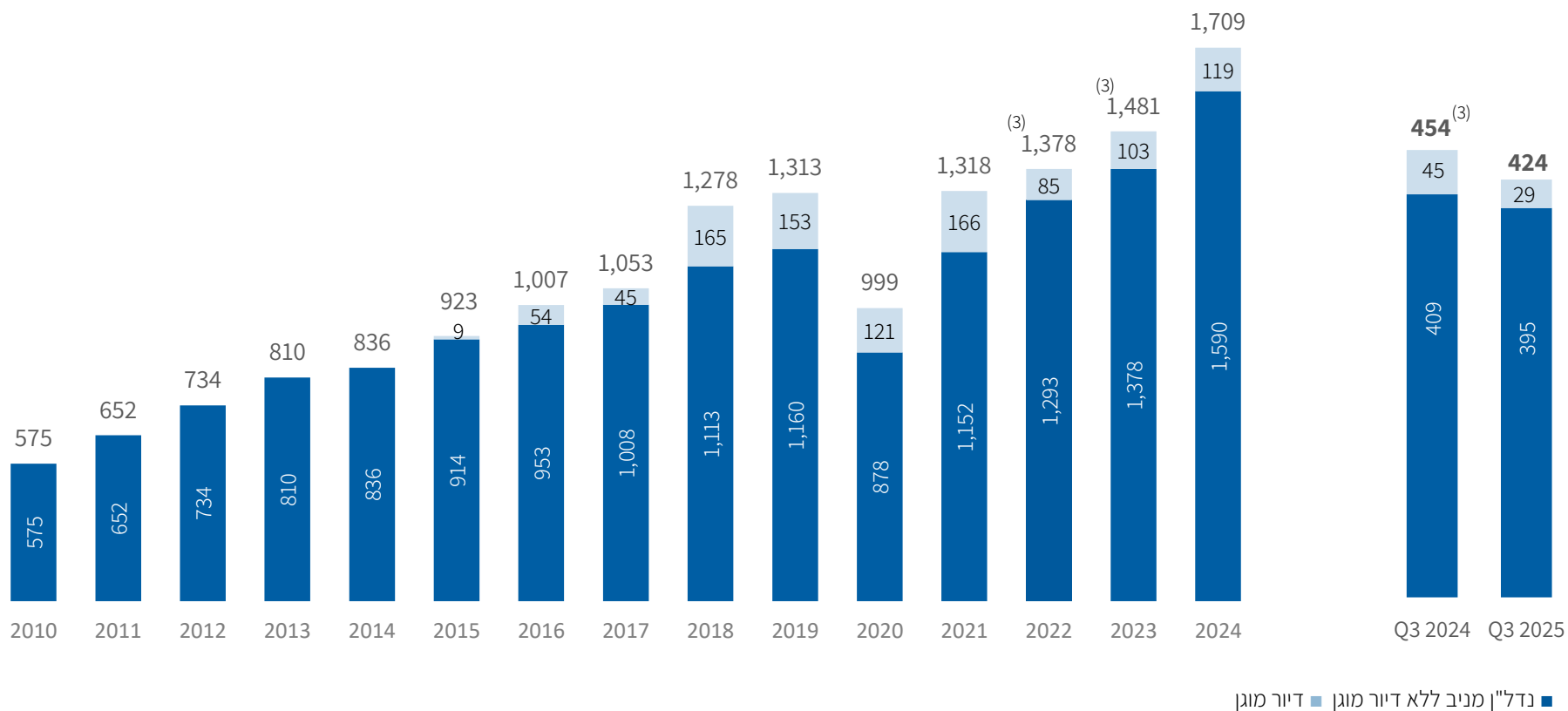


■ קניונים ושטחי מסחר ■ משרדים ואחרים ■ נכסים מניבים בארה"ב. ■ דיור מוגן ■ דאטה סנטרס ■ מגורים להשכרה



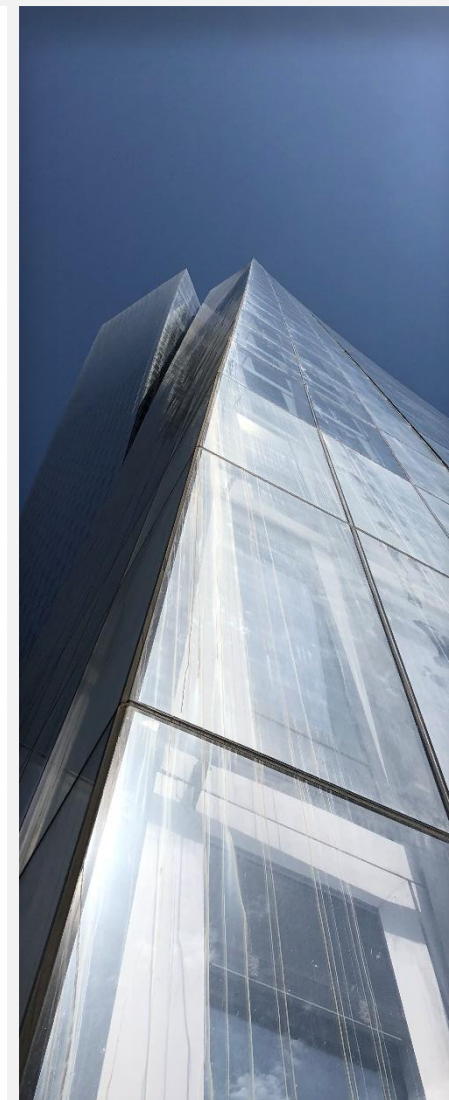
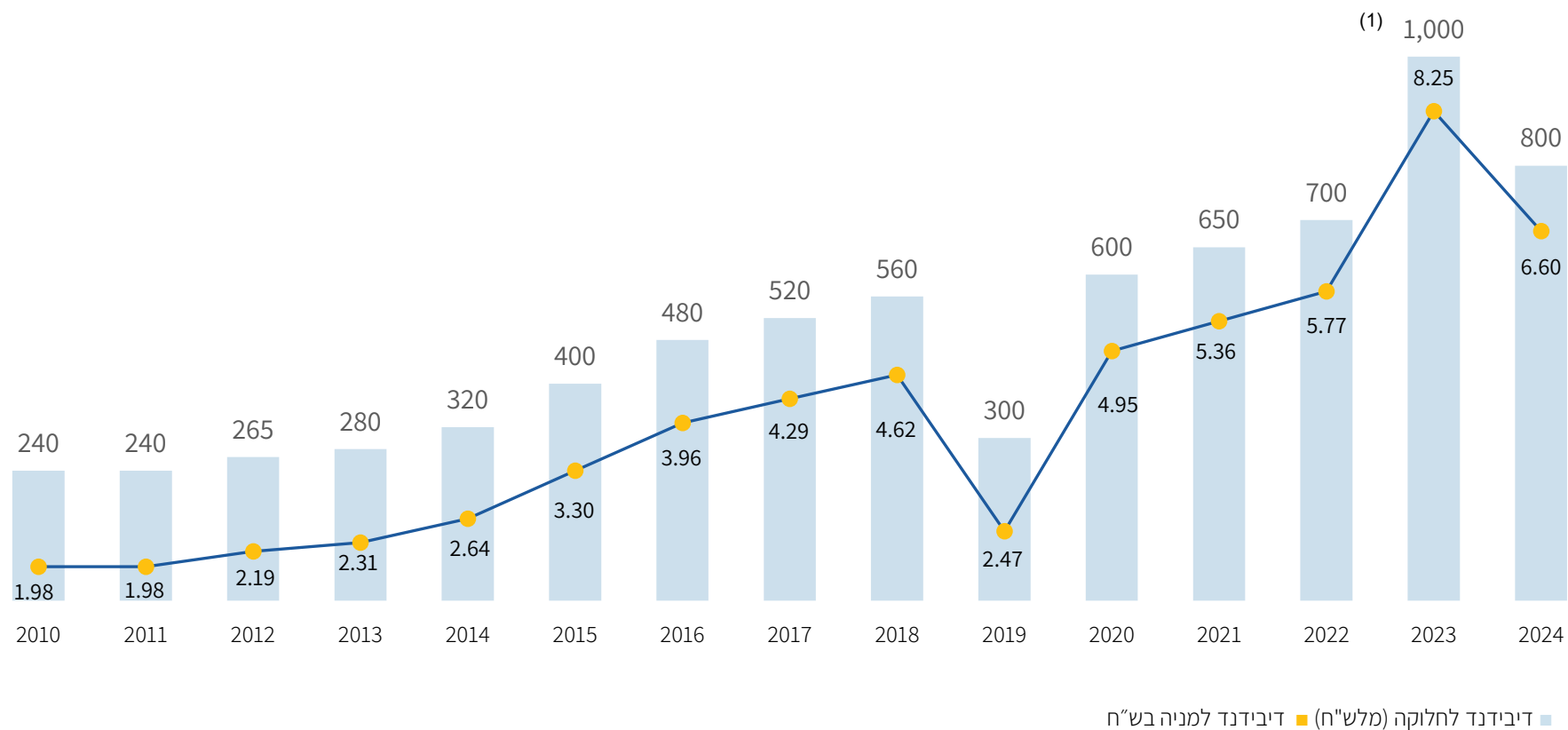
FFO (גישת ההנהלה)⁽²⁾ בהשוואה לשנים קודמות ולרבעון המקביל אשתקד

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



(1) לפרטים בדבר אופן חישוב FFO-ה ראה סעיף 2.7 בדוח הדירקטוריון. (2) לחישוב FFO בשיטת הרשות, ראה שקף 45. (3) מספרי השוואה עודכנו בעקבות נייר העמדה של רשות ניירות ערך בנושא FFO-ה.

חלוקת דיבידנד בהיקף של 800 מיליון ש"ח בגין שנת 2024



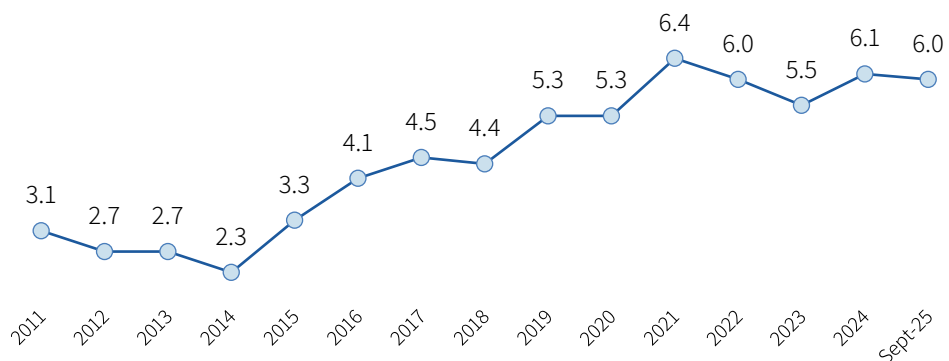
(1) הסכום כולל חלוקת דיבידנד בגין מימוש ההחזקות ב-Compass

מינוף, מח"מ ועלות חוב

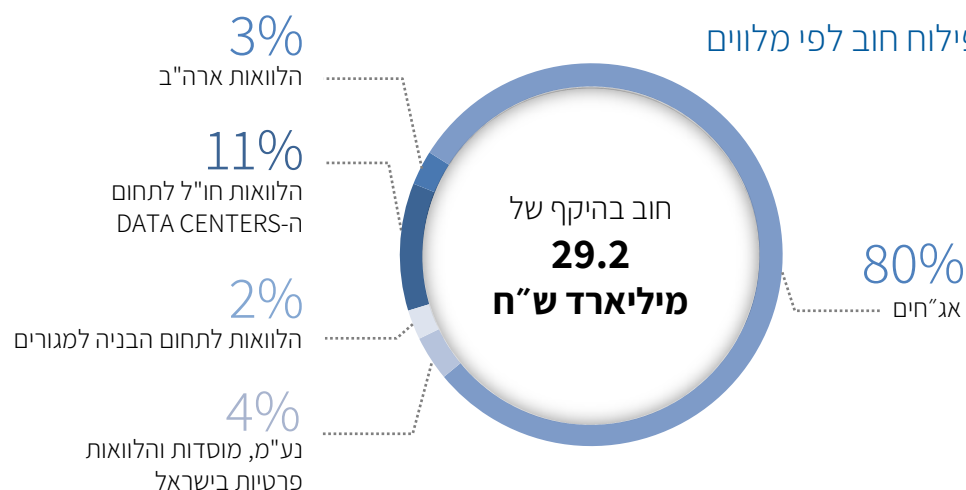
עוצמה פיננסית⁽¹⁾

- מינוף נמוך – חוב פיננסי נטו למאזן של כ-37%
- הון עצמי למאזן – כ-39%
- מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ-3.26 מיליארד ש"ח (כ-5.5 מיליארד ש"ח כולל מניות בל"ל)
- נכסים לא משועבדים בהיקף של כ-39 מיליארד ש"ח

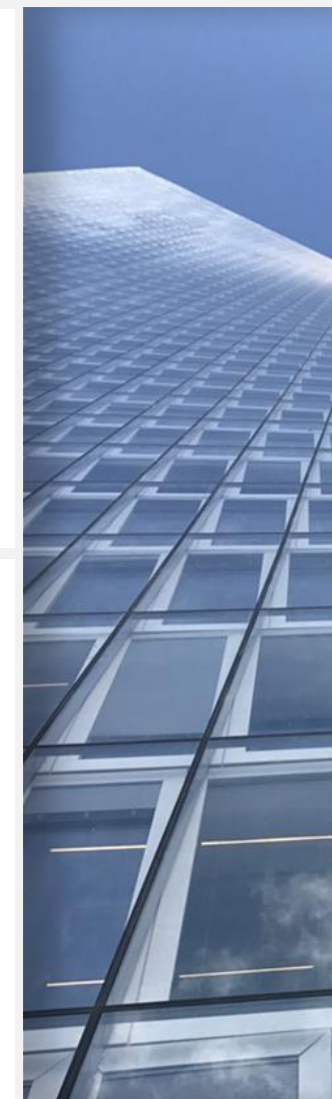
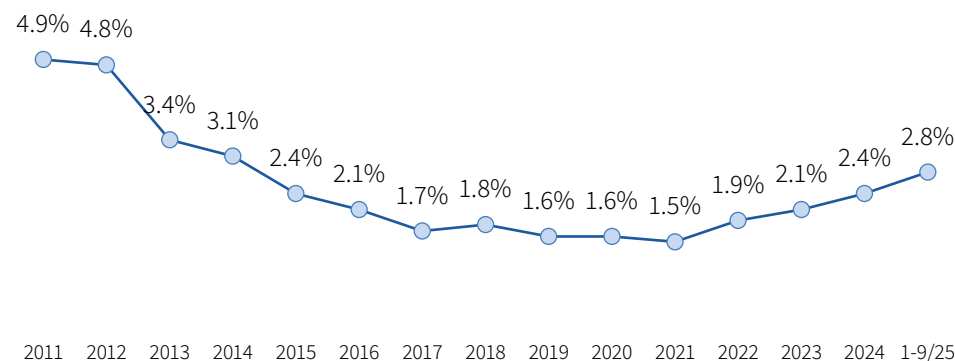
הארכת משך חיי חוב ממוצע⁽²⁾



פילוח חוב לפי מלווים

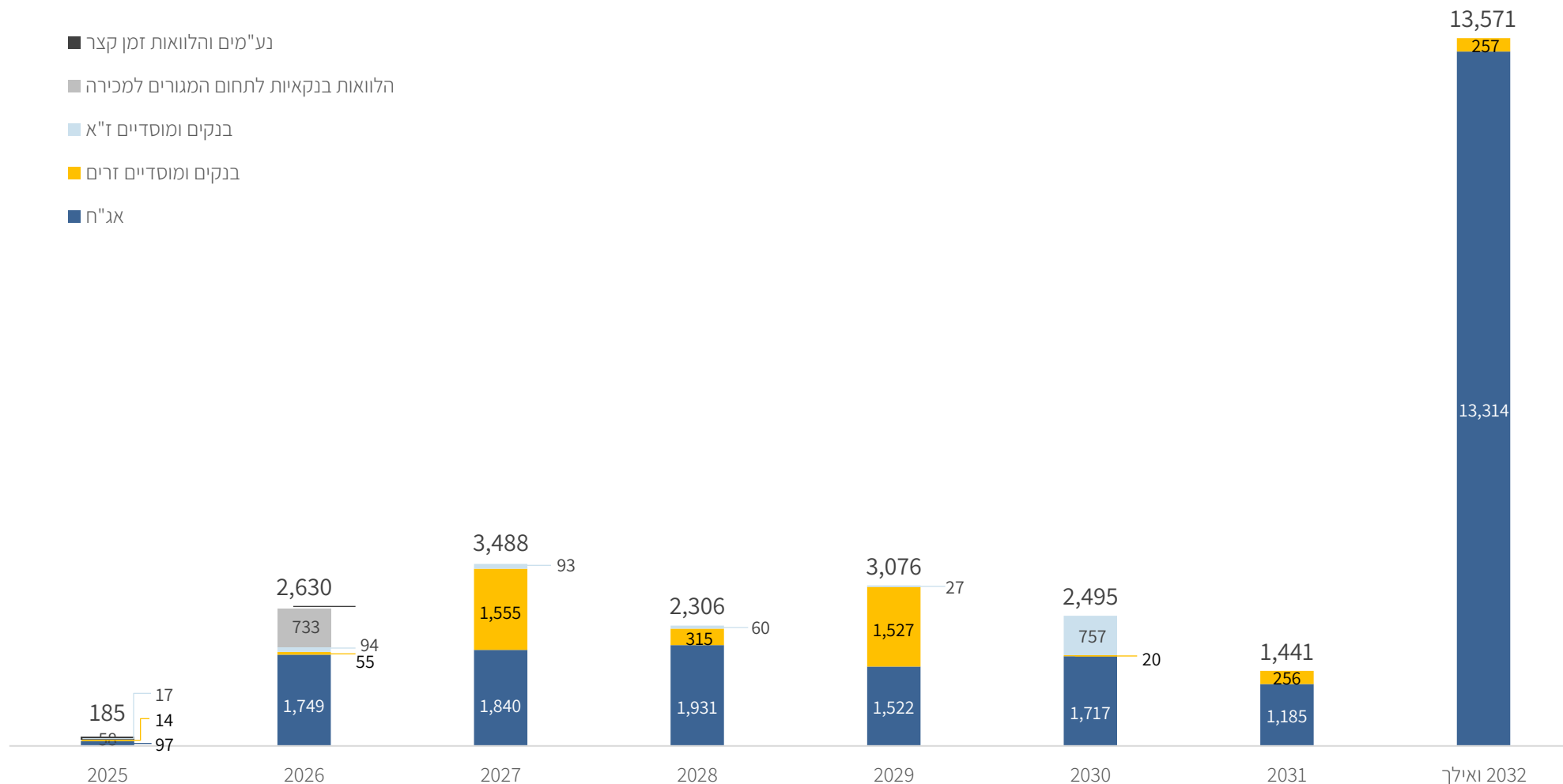


התפתחות הריבית הממוצעת האפקטיבית לאורך השנים⁽²⁾



(1) הנתונים הינם ליום 30.9.2025. (2) הנתונים הינם ליום האחרון בשנה / בתקופה המדווחת. הריבית הממוצעת ל-Q3-25 ללא פעילות חו"ל עומדת על שיעור של 2.04%

- 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)

מאוחד	מאוחד	מאוחד	
2024	Q3 2024	Q3 2025	
3,281	839	973	הכנסות שכירות, דמי ניהול ואחזקה ומכירות
2,302	586	657	NOI
-	578	588	Same-property NOI
1,709	(3)454	424	FFO (גישת ההנהלה) המיוחס לפעילות הנדל"ן(1)
746	(3)41	(17)	FFO(גישת הרשות) המיוחס לפעילות הנדל"ן(1)(2)
913	318	360	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
1,482	383	396	רווח נקי, כולל מיעוט
1,477	383	395	רווח נקי, מיוחס לבעלי המניות
1256	524	361	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) מספרי השוואה עודכנו בעקבות נייר העמדה של רשות ניירות ערך בנושא ה-FFO.

מאוחד 31.12.2024	מאוחד 30.09.2025	
4,634	3,258	מזומנים, נ"ע ופיקדונות
25,894	29,192	חוב פיננסי, ברוטו
19,744	23,644	חוב פיננסי, נטו ⁽¹⁾
34%	37%	חוב פיננסי נטו למאזן
1,523	2,290	נכסים פיננסיים (בעיקר מניות בנק לאומי)
48,043	51,418	שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה
23,807	24,770	הון עצמי (ללא מיעוט)
41%	39%	הון עצמי למאזן
57,933	63,247	סך המאזן
196.3	204.3	הון עצמי למניה (ש)
241	251	EPRA NRV מניה (ש) ⁽²⁾



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

FFO⁽²⁾ (גישת ההנהלה) לרבעון השלישי 2025 המיוחס לפעילות הנדל"ן – 424 מיליון ש"ח

מיליון ש"ח	Q3 2025	Q3 2024
NOI	657	586
הנהלה וכלליות מכירה ושיווק	(99)	(78)
פחת והפחתות	2	4
EBITDA	560	512
הוצאות מימון ואחרות, נטו	(549)	(452)
מיסים שוטפים	(28)	(19)
FFO (גישת הרשות)	(17)	⁽³⁾ 41
הפרשי הצמדה והפרשי שער על נכסים והתחייבויות (בניכוי השפעת המס)	383	344
סה"כ תזרים מימון נכסים בייזום	42	35
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	4	3
תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים	28	46
בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים	(16)	(15)
FFO (גישת ההנהלה)	424	⁽³⁾ 454

שיעור היות ממוצע משוקלל 7.00%

מיליון ש"ח	
סך הנדל"ן להשקעה ליום 30.09.2025	51,742
ניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע, זכויות בניה בנכסים מניבים, נכסים מניבים שלא הוערכו לפי היות תזרים, נדל"ן בהקמה, דיור מוגן ו-DATA CENTERS	(19,570)
סה"כ נכסי נדל"ן מניבים	32,172
NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 30.09.2025 ⁽¹⁾	513
תוספת ל-NOI רבעוני עתידי	50
סה"כ NOI Q3/2025 מתוקנן	563
NOI שנתי פרפורמה	2,252
שיעור היות משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (cap rate) כולל שטחים פנויים	7.00%



(1) לא כולל דיור מוגן (שיעור ההיות של הדיור המוגן למועד הדוח הינו 8.25%), לא כולל Data Centers (שיעור ההיות של ה-Data Centers המניבים למועד הדוח הינו 7.31%) ולא כולל מגורים להשכרה.
(2) לפרטים בדבר אופן חישוב ה-FFO ראה סעיף 2.7 בדוח הדיסקטוריון. (3) מספרי השוואה עודכנו בעקבות נייר העמדה של רשות ניירות ערך בנושא ה-FFO.



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!