



מצגת שוק ההון לרבעון השני שנת 2026

30.6.2026

המידע הכלול במצגת זו הינו תמצית בלבד ואינו ממצה את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה, ואינו מחליף עיון בדוח התקופתי לשנת 2025 ובדוח רבעון שני 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.

בשקפים 14-15 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 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 30 ביוני 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.

חברת הנדל"ן הגדולה בישראל

נסחרת בשוק ההון
מאז 2010

33.16% מהון המניות מוחזק
בידי הציבור

כ-79%

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

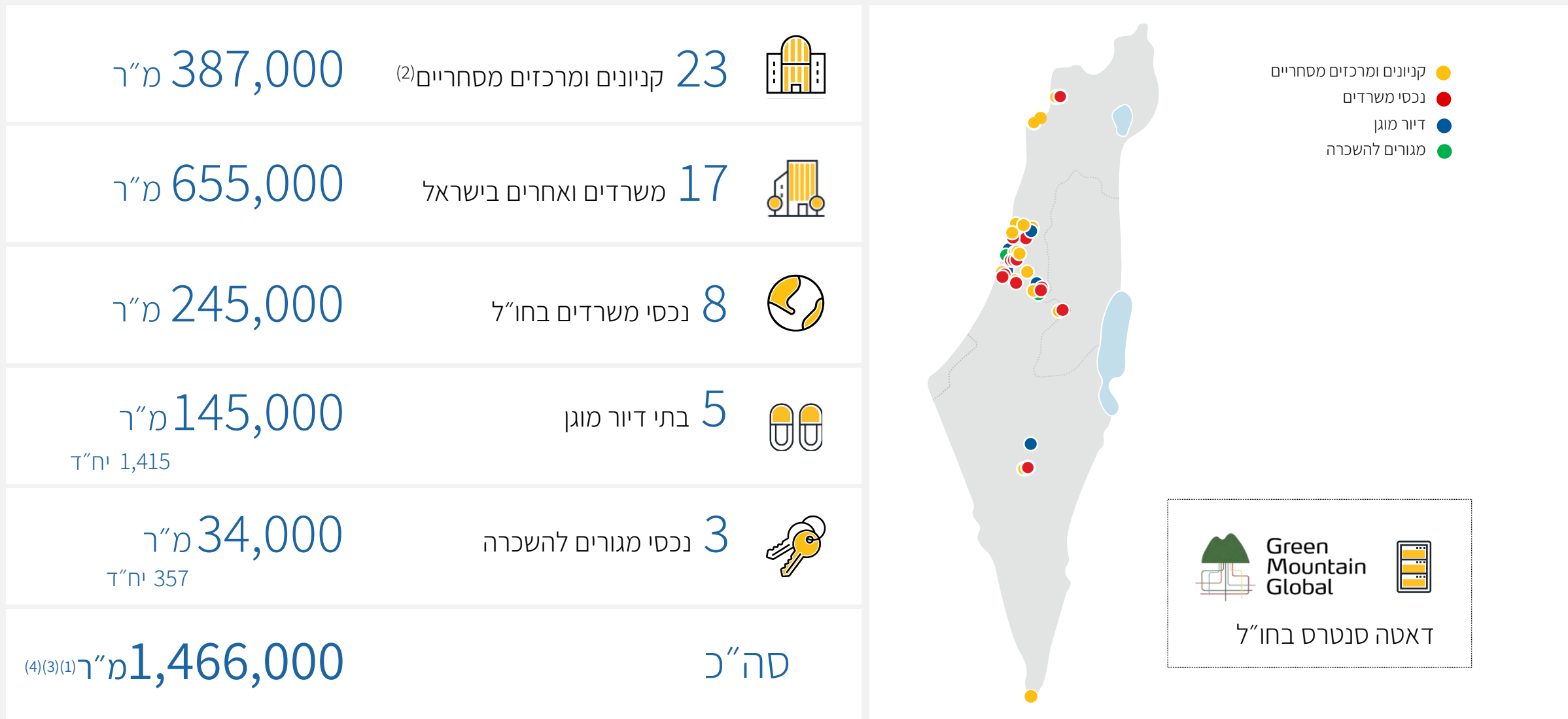
ת"א 35, ת"א 125,
ת"א נדל"ן, EPRA

בבעלות החברה נכסים מניבים

בשטח כולל להשכרה של כ-1.5 מיליון מ"ר⁽³⁾
בישראל ישנם 9 פרויקטים בהקמה בשטח כולל של כ-0.65 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 דאטה סנטרס (4) קצב NOI שנתי על בסיס נתוני הרבעון הנוכחי.



מצבת נכסים במיליוני ש"ח⁽¹⁾



עיקרי תוצאות רבעון שני 2026 (מיליוני שקלים, השוואה לרבעון המקביל אשתקד)



NOI	651	-	+4%
FFO ⁽¹⁾ (בניכוי דיור מוגן)	411	(1%)	-
FFO ⁽¹⁾	426	-	+1%
רווח נקי	155		
השקעות (H1/26)	1,728		
שיעור מינוף ⁽²⁾	37%		
הון עצמי/מאזן	39%		



(1) לחישוב FFO בשיטת הרשות, ראה שקף 46. (2) חוב פיננסי נטו (בניכוי מניות בנק לאומי) למאזן. (3) הנתון המוצג בנטרול השפעת שיעור החליפין אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים (Non-GAAP) ואינו מבוזר. לצורך חישוב, תוצאות הרבעון השני לשנת 2026 תורגמו לפי שיעור החליפין הממוצע ברבעון המקביל אשתקד.



קבוצת עזריאלי

תחומי פעילות



כ-75 מיליון
מבקרים בשנה

NOI ברבעון השני לשנת 2026

261 מיליון ש"ח

9% ↑
לעומת הרבעון
המקביל אשתקד

שטח להשכרה

כ-387,000 מ"ר⁽¹⁾

חדשנות והתחדשות

השקת שפה מיתוגית חדשה



השבחה ושדרוג הקניונים
ומרכזי המסחר



Azrieli Gift Card

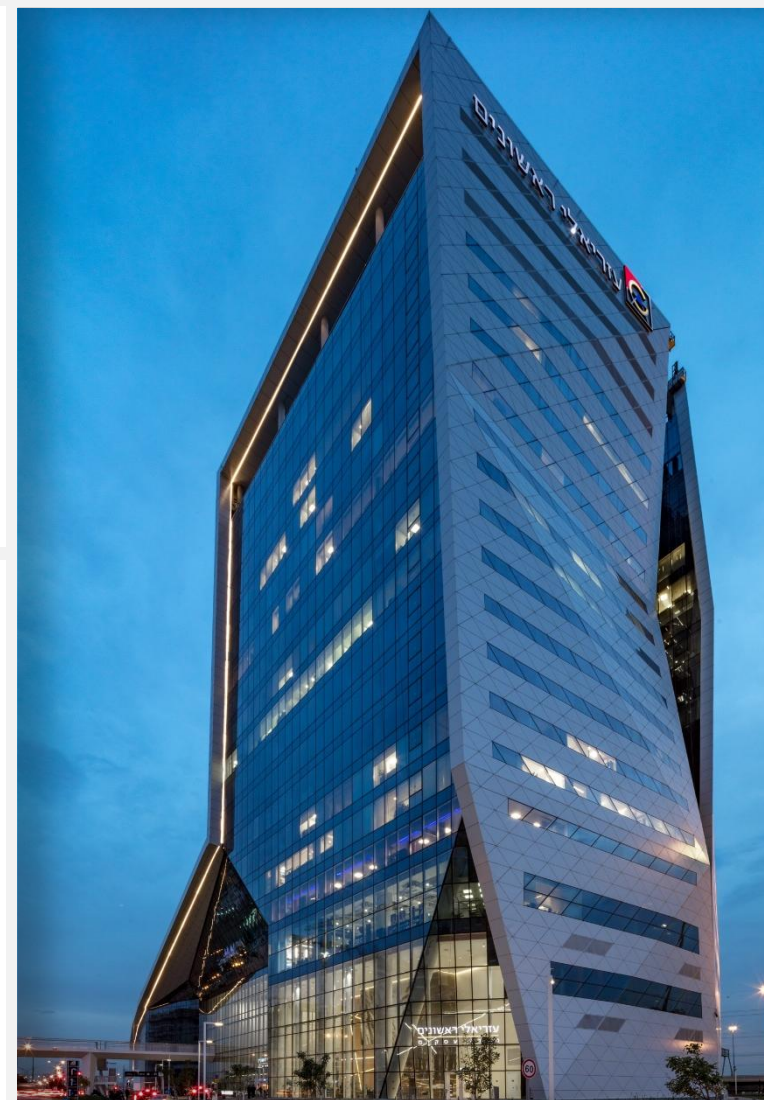


שווי בספרים

כ-16.9
מיליארד ש"ח

שיעור תפוסה ממוצע

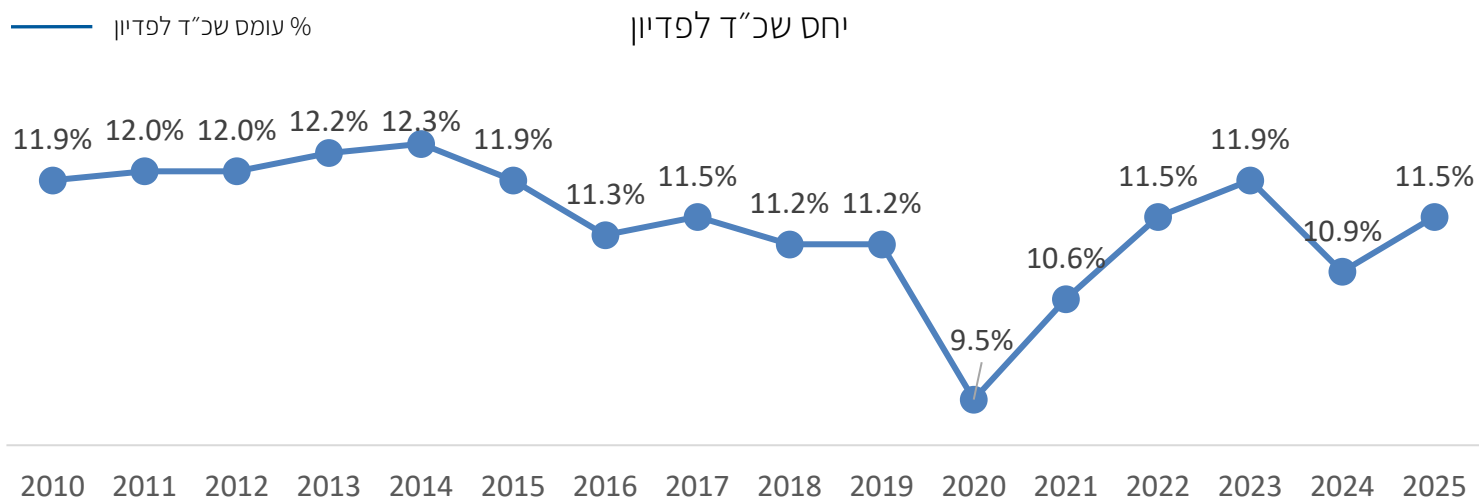
99%⁽²⁾



(1) הנתונים ליום 30.6.2026. נתוני השטחים להשכרה (GLA) חלק החברה
(2) לא כולל שטחים בנכסים שבניתם הושלמה ונמצאים בשלבי אכלוס לראשונה

פדיונות ועומס שכר דירה לפדיון

סה"כ שינוי בפדיונות קבוצת קניוני עזריאלי, כולל השפעת מבצע "שאגת הארי" ו"עם כלביא" (1)



(1) הנתונים המוצגים הינם בנטרול השפעת גריעת שטחים בקניון עזריאלי תל אביב לאור ביצוע עבודות בשטחי הקניון לצורך חיבורו למגדל הספירה..

קניוני עזריאלי – ממשיכים להוביל ולהתחדש

ממשיכים להוביל בדירוג הקניונים הטובים בישראל

4 דירוג 2025
9

עזריאלי, תל אביב

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

מותגי ענק

סופר-סארם, H&M, Delta, URBANICA, ZARA, FOX, ASDA

אטרקציות ומותגים ייחודיים

הולמס פלייס, לגו סטור, Other Stories & חצפה עזריאלי, איי פארק

1 דירוג 2025
1

עזריאלי, ירושלים

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

מותגי ענק

סופר-סארם, H&M, Delta, URBANICA, ZARA, FOX, ASDA

אטרקציות ומותגים ייחודיים

סופר פארם, Reserved, Gallery

14 דירוג 2025
21

עזריאלי, חיפה

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

מותגי ענק

סופר-סארם, H&M, Delta, URBANICA, ZARA, FOX, ASDA

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

מותגי ענק

סופר-סארם, H&M, Delta, URBANICA, ZARA, FOX, ASDA

אטרקציות ומותגים ייחודיים

פלזנט, reserved, לגו סטור, לאונידס

הקניונים הכי טובים בישראל 2026

1

הקניון הטוב בישראל

עזריאלי ירושלים

השקת שפה מיתוגית חדשה לקניוני עזריאלי

אני רוצה מלא סיילים

20% הנחה
40% הנחה
50% הנחה
30% הנחה

כל היום לרדת לעלות

אני רוצה אוכל וכיף

TIME FOR NOODLES

עם הבסטיץ' לבנות

אחרי חברה אהבה

לכל הפעילויות לחצו כאן >>

אני רוצה קיץ של כיף בקניוני עזריאלי

לכל הפעילויות לחצו כאן >>

אני רוצה לעזריאלי

חדשנות והתחדשות



קהילה



טכנולוגיה



השבחה ושדרוג המגדלים

NOI ברבעון השני לשנת 2026

230 מיליון ש"ח

לעומת 240 מיליון ש"ח ברבעון
המקביל אשתקד (בניכוי פיצוי
חד-פעמי שהתקבל בQ2/25, ה-
NOI עלה ב-4%)

שטח להשכרה

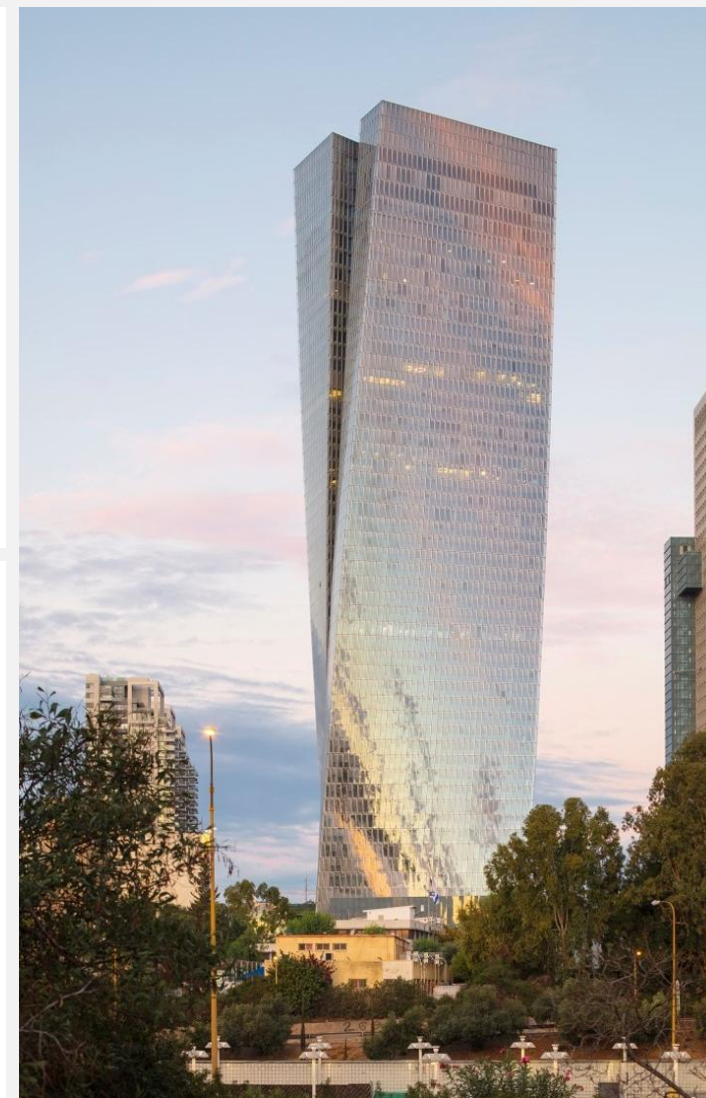
כ-655,000 מ"ר⁽¹⁾

שווי בספרים

כ-18.3 מיליארד ש"ח

שיעור תפוסה ממוצע

96%⁽²⁾



(1) הנתונים ליום 30.6.2026. נתוני השטחים להשכרה (GLA) חלק החברה
(2) לא כולל נכסים שבניתם הושלמה ונמצאים בשלבי אכלוס לראשונה.



רשת הדיור המוגן פאלאס

שווי בספרים
כ-4.5 מיליארד ש"ח

שיעור תפוסה
97%⁽²⁾

NOI ברבעון השני לשנת 2026
29 מיליון ש"ח
16% ↑ לעומת רבעון מקביל אשתקד

שטח יחידות דיור קיימות
כ-145,000 מ"ר⁽¹⁾
שטח עילי הכולל 1,415 יח"ד



פאלאס
תל אביב
231 יחידות דיור
4+ מחלקות מדיקל

231 יחידות דיור
4+ מחלקות מדיקל

פאלאס
רעננה
321 יחידות דיור
2+ מחלקות מדיקל

321 יחידות דיור
2+ מחלקות מדיקל

פאלאס
ראשון לציון
274 יחידות דיור
1+ שטחי מסחר
נפתח ביוני 2026 ⓘ

274 יחידות דיור
1+ שטחי מסחר

פאלאס
מודיעין
239 יחידות דיור
4+ מחלקות מדיקל

239 יחידות דיור
4+ מחלקות מדיקל

פאלאס
להבים
350 יחידות דיור
2+ מחלקות מדיקל

350 יחידות דיור
2+ מחלקות מדיקל

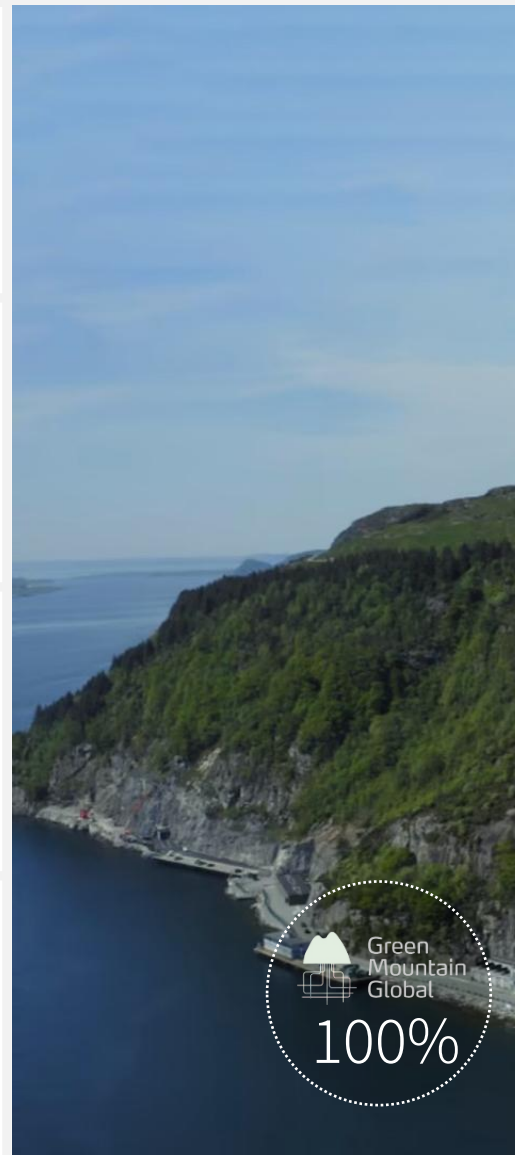
פאלאס
שדה דב⁽³⁾
320 יחידות דיור
1+ שטחי מסחר
בהקמה ⓘ

320 יחידות דיור
1+ שטחי מסחר

פעילות Data Centers גלובלית - Green Mountain Global



פעילות ב-3 מדינות עם 7 אתרים פעילים ובהקמה	NOI ברבעון השני שנת 2026 103 מיליון ש"ח לעומת 115 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד בנטרול השפעות מט"ח ה-NOI עלה ב-3%⁽³⁾
Contracted MW 275MW	Contracted NOI >NIS 1B⁽¹⁾ (€ 315M)
Contracted MW-Billed 147 MW	Contracted MW-BBNB⁽²⁾ 128 MW
עלויות חשמל נמוכות	חשמל מאנרגיות מתחדשות 100%



התרחבות פעילות Data Centers הגלובלית - Green Mountain Global

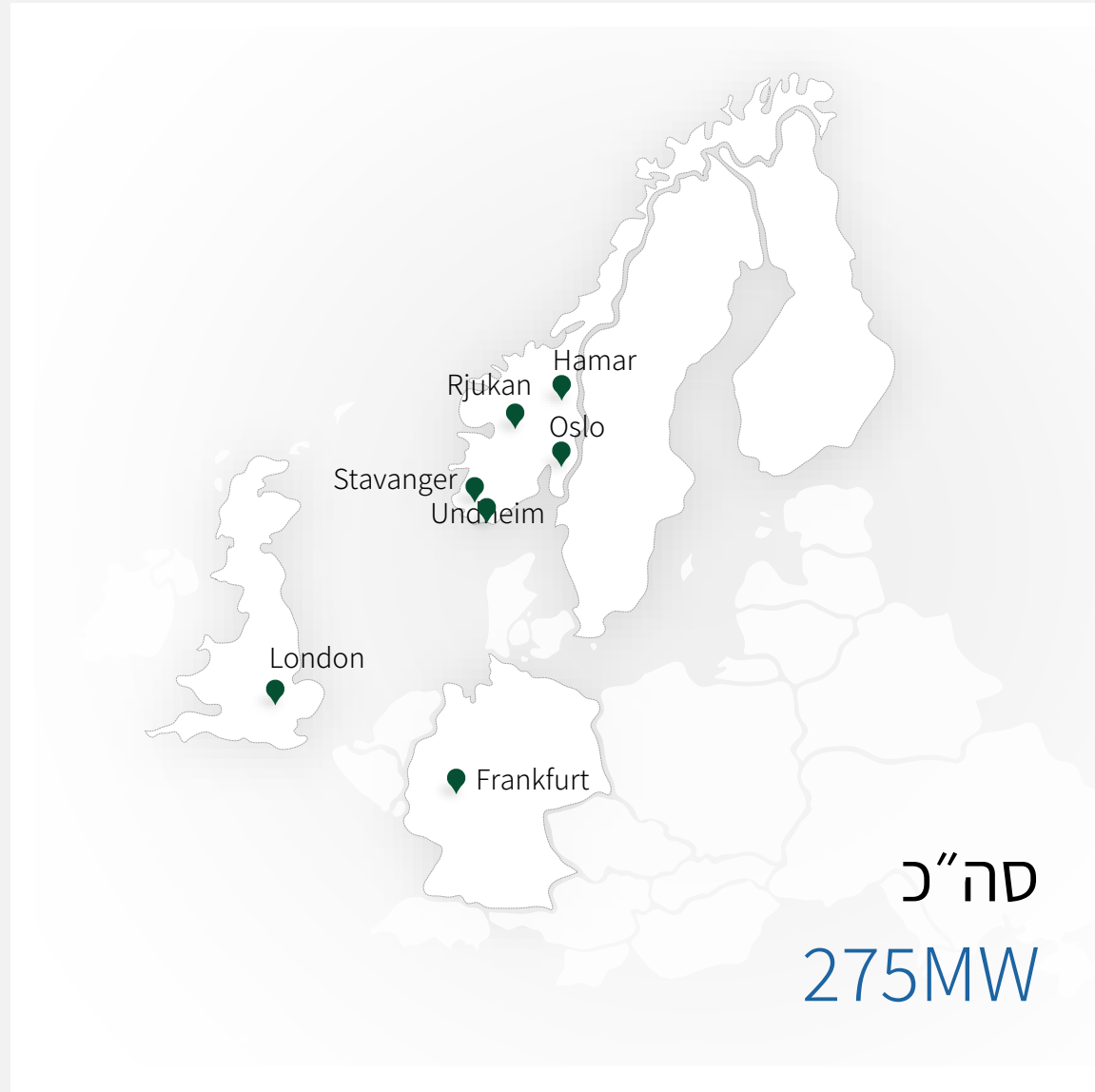


צמיחה משמעותית מיום רכישת Green Mountain (יולי 2021)

שינוי	8/2026	רכישה - 2021		
X3	3	1	←	מדינות פעילות 
X2	7 ⁽¹⁾	3	←	מספר אתרים 
X11.5	275	24	←	MW ⁽²⁾ 
X12	>1,000 ⁽³⁾	84	←	Contracted NOI (במיליוני ₪) ⁽²⁾ 

(1) כולל נכסים בהקמה (2) NOI ו-MW קצב שנתי חוזים חתומים (3) מוצג לפי שע"ח ליום 30.06.2026

פעילות Data Centers גלובלית – Contracted MW



נורבגיה

Rjukan
10 MW

Enebakk
31 MW

Hamar
90 MW

Undheim
80 MW

Rennesøy
16 MW

גרמניה

Frankfurt
54 MW
(חלק חברה) 27 MW

בריטניה

London
21 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⁽³⁾
26 MW

Client Type
Hyperscaler / Enterprises 16 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 31 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

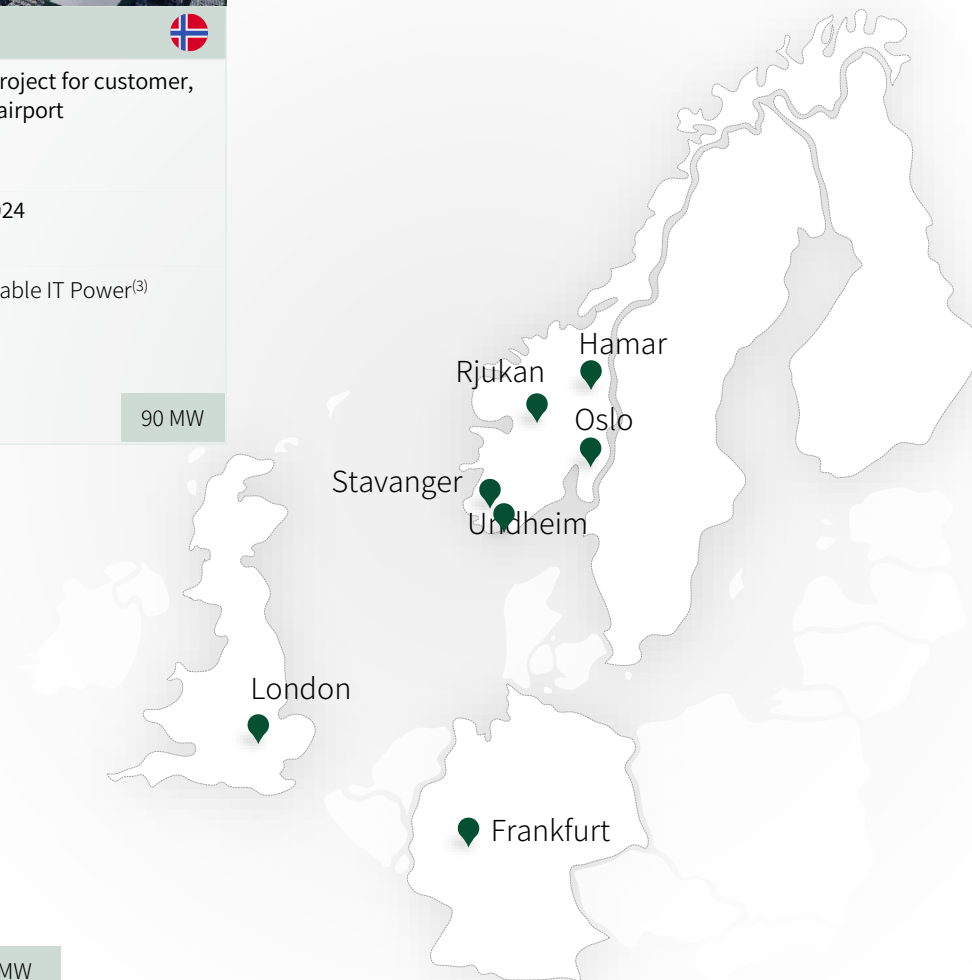
Land Owned

Maximum Sellable IT Power⁽³⁾
40 MW⁽¹⁾

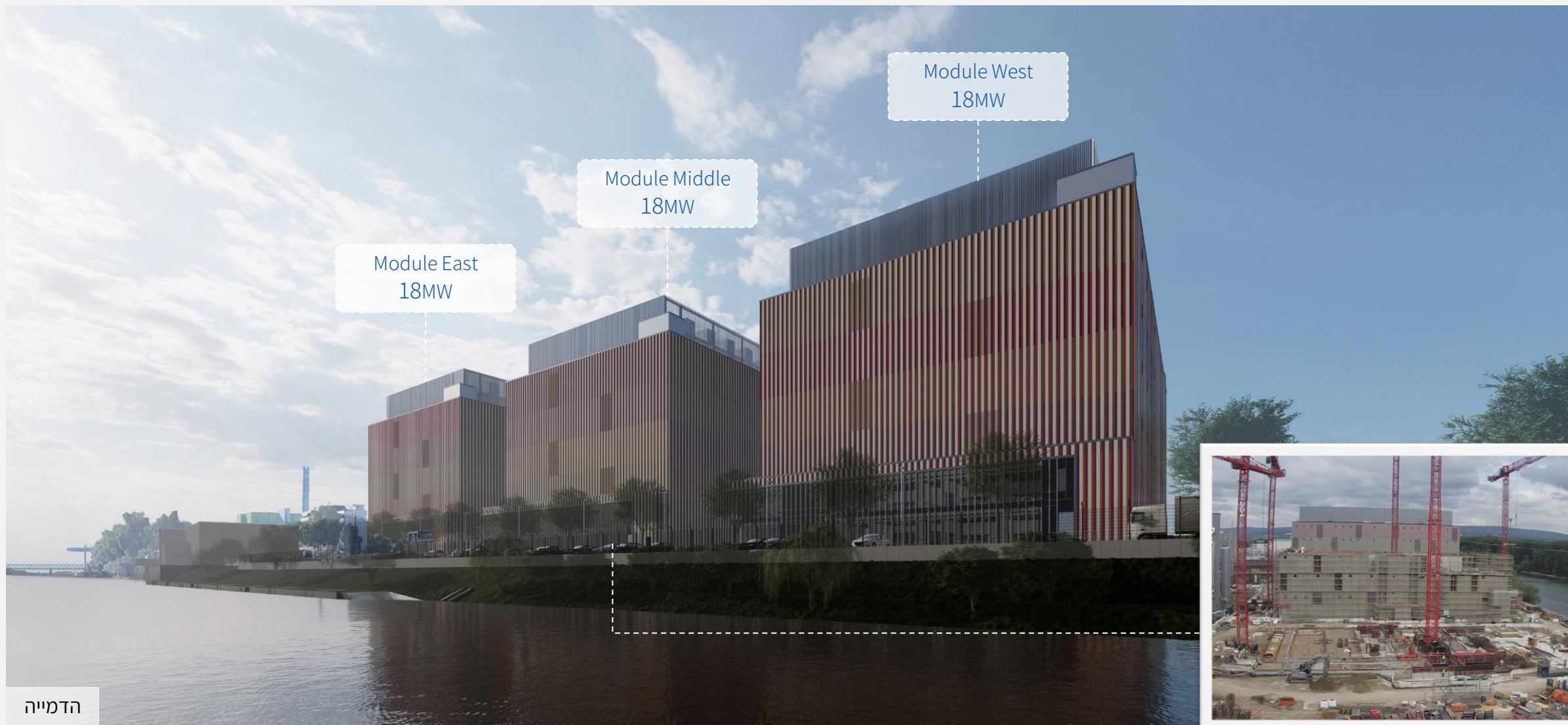
Client Type
Enterprises 21 MW



Contracted MW











קבוצת עזריאלי

נכסים בהקמה



חולון
פרויקט 3

כ-250,000 מ"ר



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



תל אביב
עזריאלי TOWN בניין E

כ-21,000 מ"ר⁽⁴⁾



הרצליה
גליל ים



כ-19,630 מ"ר⁽³⁾



מודיעין
מגרש 10

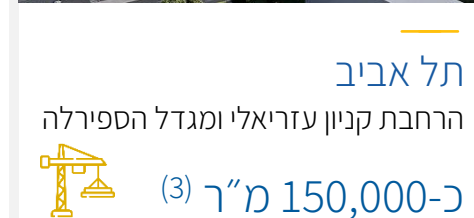


כ-37,000 מ"ר



פתח תקווה
קרקע לפיתוח

כ-53,000 מ"ר⁽¹⁾



תל אביב
הרחבת קניון עזריאלי ומגדל הספירלה



כ-150,000 מ"ר⁽³⁾

(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-80,000 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)
מודיעין צפון, מגרש 10	מודיעין		37,000	2026	580-590
קמפוס גלילות	רמת השרון		43,000	2027	820-840
גליל ים	הרצליה		19,630	2028	390-410
מלון הר ציון	ירושלים		34,000 ⁽³⁾	2028	1,005-1,035
הרחבת מרכז עזריאלי תל אביב (ספירלה)	תל אביב		150,000 ⁽⁷⁾	2028	3,080-3,280
שדה דב	תל אביב		42,000	2030	1,200-1,300
סה"כ			325,630		7,075 – 7,455

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			649,630		

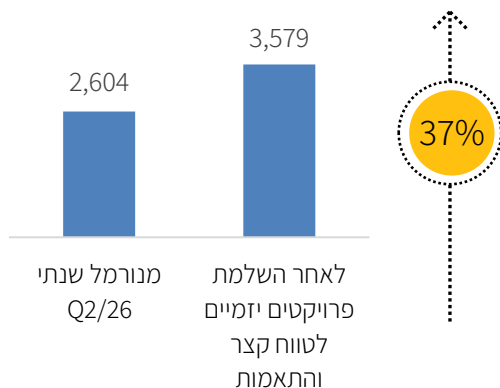
טווח זמן קצר ובינוני
פרויקטים יזמיים

שלבי תכנון
פרויקטים יזמיים

(1) העלות ללא היזמים וללא התאמות לשוכרים | (2) בשימושי הדיור המוגן/או הדירות להשכרה הנתון מהווה היקף זכויות בניה במ"ר | (3) כולל את השטח הקיים וכן את הזכויות הנוספות שכן בכוונת 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 | (7) נכון למועד פרסום דוח זה, החברה פועלת לקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך הסבת שטחי המגורים להשכרה בפרויקט לשטחי משרדים.

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

NOI (במיליוני ש"ח)



(במיליוני ש"ח)

2,604
660
126
189

NOI בפועל ל-Q2-26 מנורמל שנתי

תוספת NOI מגזר DC על בסיס חוזים חתומים**

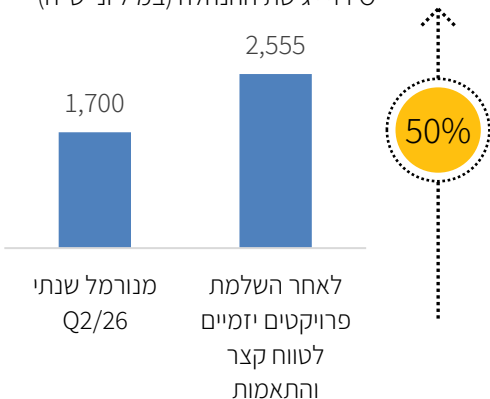
תוספת NOI מפרויקטים יזמיים⁽¹⁾

תוספת בשל אכלוס שטחים פנויים*

3,579

NOI לאחר אכלוס פרויקטים בייזום טווח קצר ותפוסה מלאה

FFO⁽²⁾ גישת ההנהלה (במיליוני ש"ח)



(במיליוני ש"ח)

1,700
855

FFO (גישת ההנהלה) בפועל ל-Q2-26 מנורמל שנתי כולל דיור מוגן

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

2,555

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 יוני 2026.

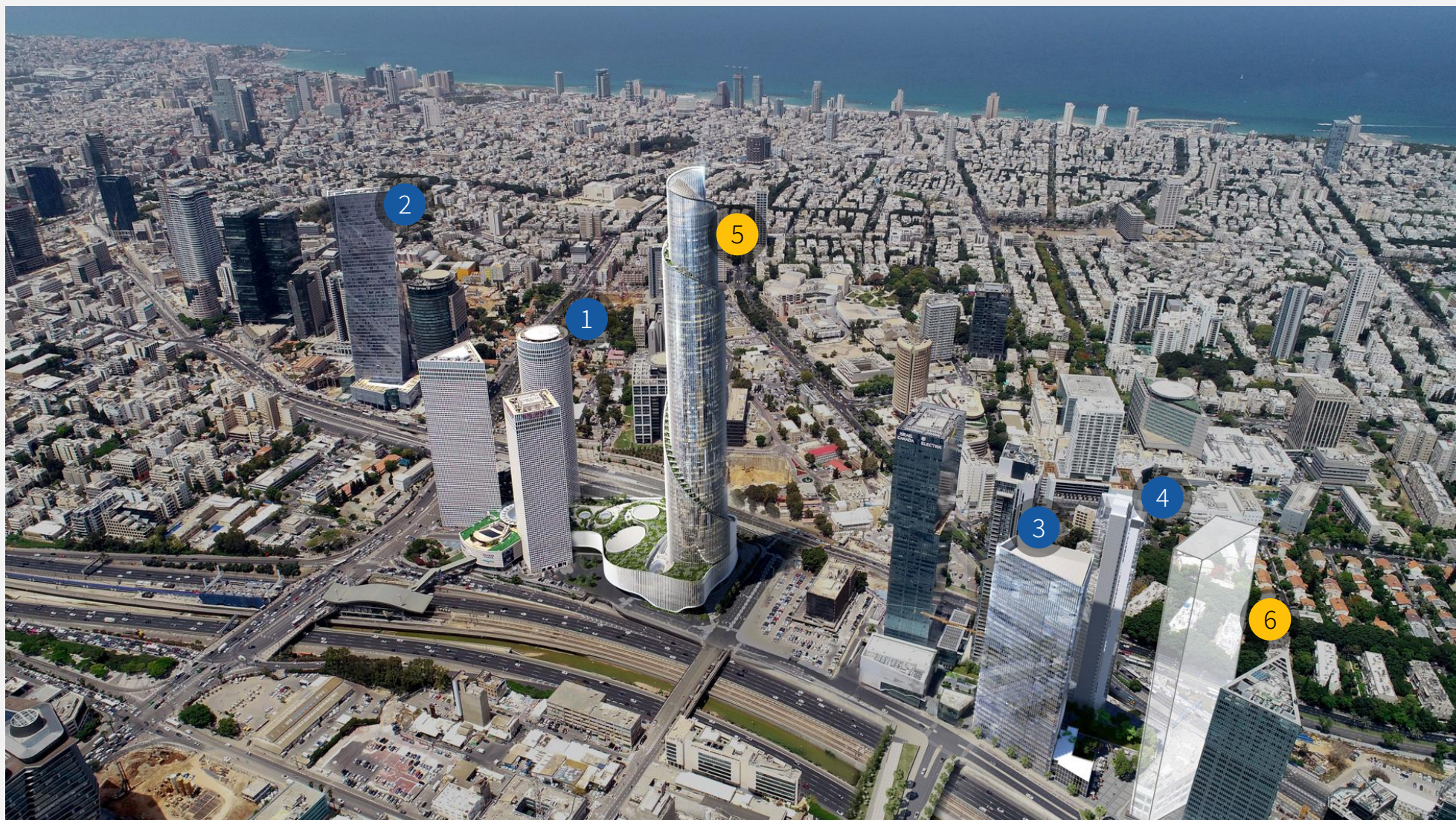
**GMG - חוזים שנחתמו עד מועד פרסום הדוח לפי 275MW.

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

(1) NOI פרויקטים בייזום כולל את הנכסים הבאים: קמפוס גלילות רמת השרון ומודיעין מגרש 10 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

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⁾
3.1-3.3
מיליארד ש"ח

שימושים⁽²⁾



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. (2) נכון למועד פרסום דוח זה, החברה פועלת לקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך הסבת שטחי המגורים להשכרה בפרויקט לשטחי משרדים.

פרויקטים יזמיים / הרחבת קניון עזריאלי ומגדל הספירלה ת"א



פרויקטים יזמיים / הרחבת קניון עזריאלי ומגדל הספירלה ת"א

91 קומות 

350 מטר 

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 



פרויקטים יזמיים / מגרש 10 – מודיעין צפון



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

390-410⁽¹⁾

מיליון ש"ח

מחיר קרקע ליחידת דיור

כ-710 אלפי ש"ח

שימושים



מסחר



דיור

מועד סיום משוער

2028

ייעוד הקרקע

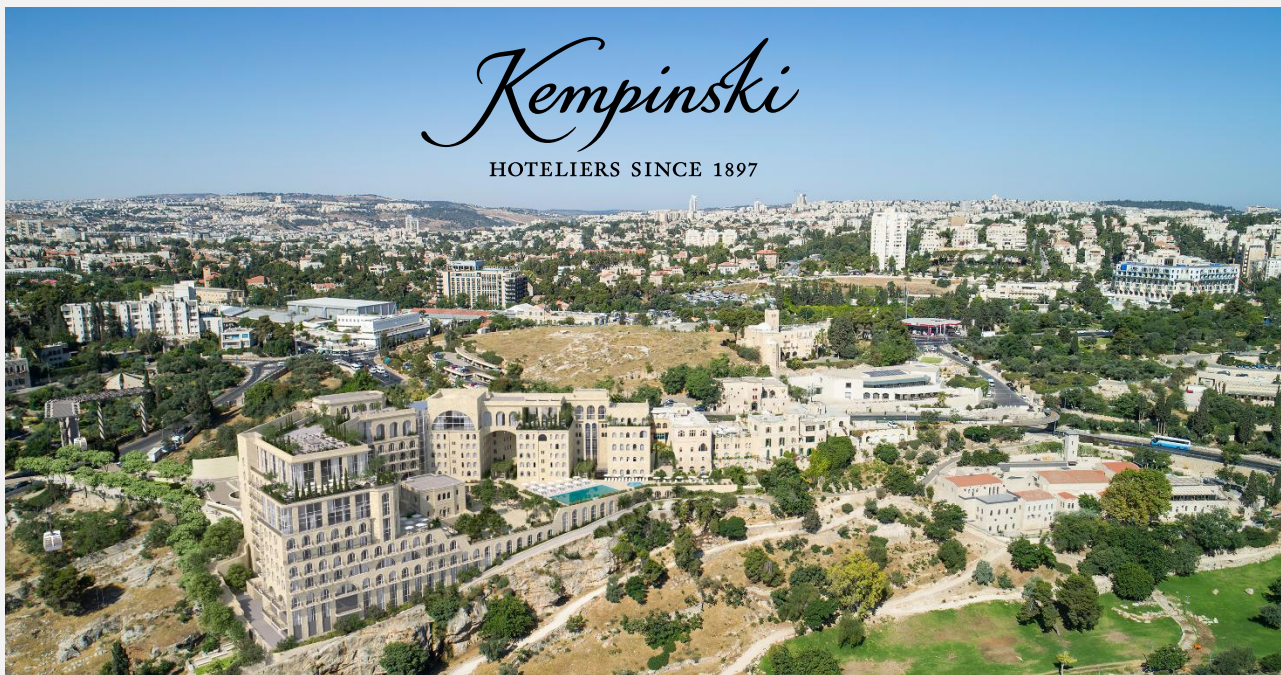
על פי הוראות המכרז, הקרקע מיועדת לבנייה רוויה למגורים, למטרת השכרה לטווח ארוך למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות ממועד השלמת ההקמה.

דירה להשכיר

50% מיחידות הדיור בפרויקט יושכרו בשכר דירה מפקח
שיעמוד על 80% משכר הדירה בשוק החופשי

(1) העלות ללא היונים.

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

עלות בנייה משוערת

730-760 (2) מיליון ש"ח

שטח בנוי מתוכנן לפי תב"ע מאושרת

34,000 מ"ר⁽¹⁾
247 חדרים

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.

היקף הפרויקט

כ-320 יח"ד

+ מחלקת מדיקל

+ כ-1,200 מ"ר מסחר

עלות צפויה לפרויקט כולל קרקע ופיתוח

כ-1,250 מיליון ש"ח⁽¹⁾

שימושים



מסחר



דיור מוגן

(1) העלות ללא היוונים וללא התאמות לשוכרים.

12

פרויקטים בייזום שמכירתם טרם החלה

כ-2,170⁽¹⁾

יח"ד בצבר

15

פרויקטים בביצוע, תכנון ושיווק

כ-1,055⁽¹⁾

יח"ד מוצעות למכירה

28

פרויקטים מותלים בהתחדשות עירונית

כ-4,373⁽¹⁾

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 קומבינציה, 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

בהם פועל פרויקט סביבה הפועל
להפחתת האשפה להטמנה ומעסיק
כ-57 אנשים עם מוגבלויות ו-15
מכונות לטיפול מקומי באורגני



14 נכסים

תקן LEED O&M לתפעול ירוק
מתוכם: טאון קיבל פלטינום, ושרונה
פלטינום בגרסה החדשה V5



5 נכסים

תקן LEED
לבניה ירוקה

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



מגדלי עזריאלי
תל אביב
הינם בנייני המשרדים
הראשונים בישראל שקיבלו
את תקן LEED O&M והקנינו
הראשון בישראל



O&M Gold



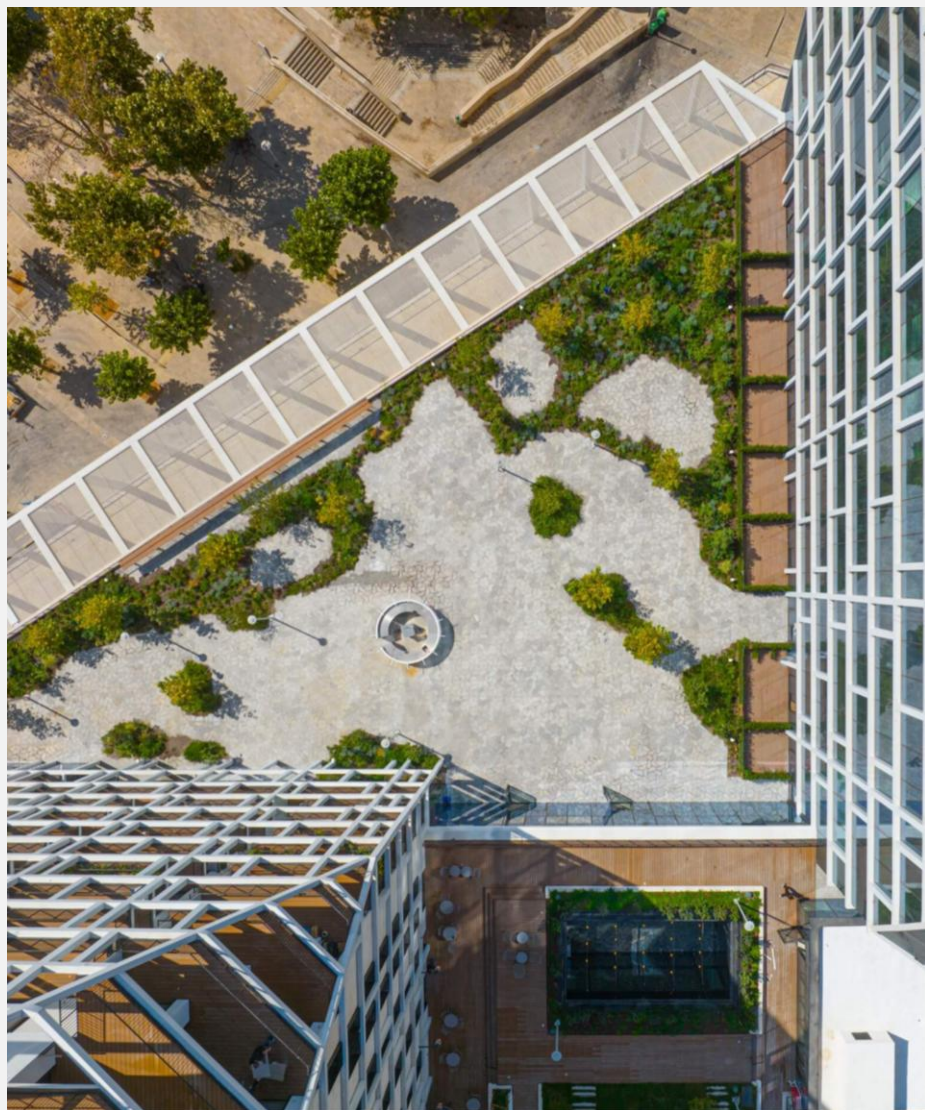
מגדל עזריאלי שרונה
הוא הפרויקט הראשון במזרח התיכון
וצפון אפריקה שקיבל הסמכת LEED
O&M V5 ברמת - PLATINUM.
הרמה הגבוהה ביותר בתקן
הבינלאומי לבנייה ירוקה ותפעול
בר-קיימא.
אחד מ-11 פרויקטים בלבד ברחבי
העולם, מה שמחזק את מעמדה של
קבוצת עזריאלי כמובילה בישראל
בתחום התפעול הירוק.



PLATINUM LEED
O&M V5



O&M Gold



המטרה: לייצר חוסן אקלימי לעזריאלי על מנת לשמור על הנכסים שלנו והערך שלהם מפני שינויי האקלים

- TCFD הינה תוכנית לניהול סיכונים פיננסים הנובעים משינויי האקלים
- **תוכנית הפחתת פליטות גזי חממה** תוכנית לצמצום ההשפעות הסביבתיות של הקבוצה באמצעות התייעלות בתפעול מבנים קיימים ובתכנון בר קיימא של מבנים חדשים, בכך גורמת לירידת עלויות התפעול ושיפור העמידות בפני שינויי אקלים.

יעדי הפחתת פליטות גזי חממה

בשנת 2026 פרסמה הקבוצה לראשונה יעדים ארוכי טווח להפחתת פליטות גזי חממה

63% הפחתת פליטות במכלול 1+2 עד 2035

67% הפחתת פליטות במכלול 1+2 עד 2045

19% הפחתת פחמן גלום במכלול 3 עד 2035

מעבר לאנרגיות מתחדשות

- 19 מערכות סולאריות בנכסים עם הספק מעל 5.3 MW
- כ 2% מצריכת החשמל של עזריאלי
- נחתם הסכם ייחודי ל-50% בעלות בתחנת כוח סולארית ורכישת כל הייצור לעזריאלי = 50% חשמל ירוק

62% צריכת חשמל ירוק עד 2030

הסטת אשפה מהטמנה

- הפרדת אשפה במקור
- יצירת מערך מיחזור וטיפול מקומי באורגני כ 15 מכוניות
- הפעלת חדרי אשפה חכמים למדידת האשפה המופרדת

כ- 4200 טון פסולת שהוסטה מהטמנה בשנת 2025

68% פחות אשפה להטמנה עד 2035

84% פחות אשפה להטמנה עד 2045



מתחמי מחזור חברתי

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



T-Share

איסוף כ- 35,000 חולצות בית
ספר לתרומה או מחזור



פרויקט נגישות

הנגשת נכסי הקבוצה מעבר
לתקן לטובת קידום שוויון
ונגישות עבור אנשים עם
מוגבלות



Azrieli Garden

חקלאות עירונית ופעילות
קהילתית על גג קניון
עזריאלי ת"א



מיזם שומרים על הים

פסטיבל ECO בטיילת
עזריאלי מול הים כחלק
ממיזם "שומרים על הים"



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



אלפי שעות
התנדבות עובדים



תמיכה במפונים, עסקים
מאזורי עימות וארגוני סיוע



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

תרומה לקהילה וסיוע בעת חירום



אבטחת מידע ופרטיות

- עמידה בדרישות ITGC ו-ISOX
- בקורות 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 מעלה

- קבוצת עזריאלי עלתה לדירוג פלטינה+ בדירוג מעלה לאחר שבשנה הקודמת דורגה לראשונה בפלטינה
- הדירוג בחן נושאים מרכזיים בתחום ה-ESG כגון סביבה וקיימות, גיוון והכללה, רווחה והתנדבות עובדים, רכש, תרומה לקהילה ועוד



הקוד האתי

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

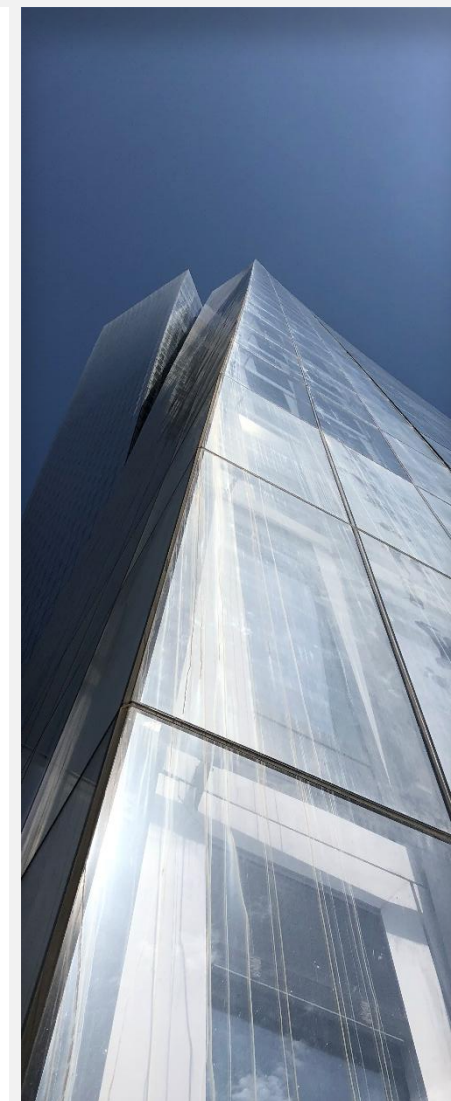
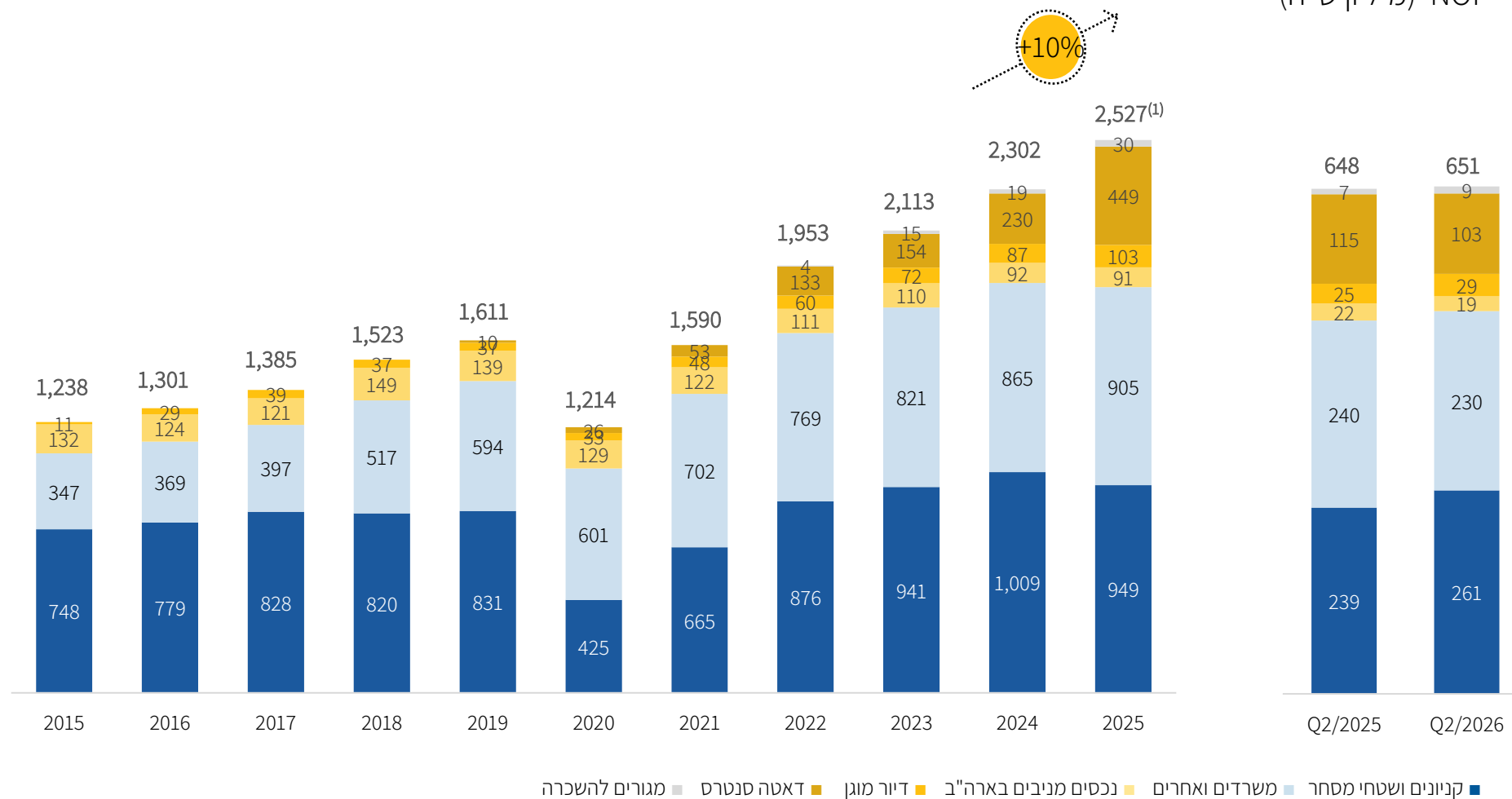


קבוצת עזריאלי

נתונים פיננסים

NOI בהשוואה לשנים קודמות ולרבעון המקביל אשתקד

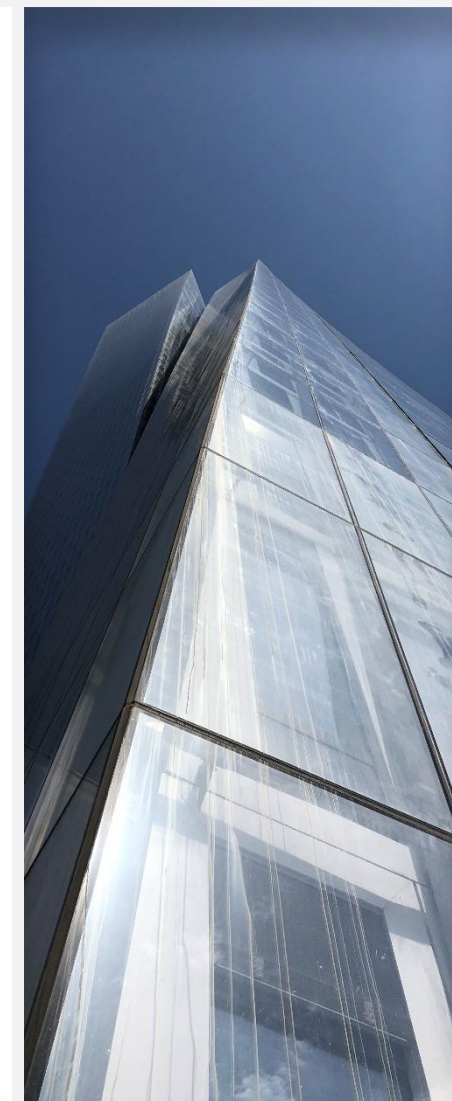
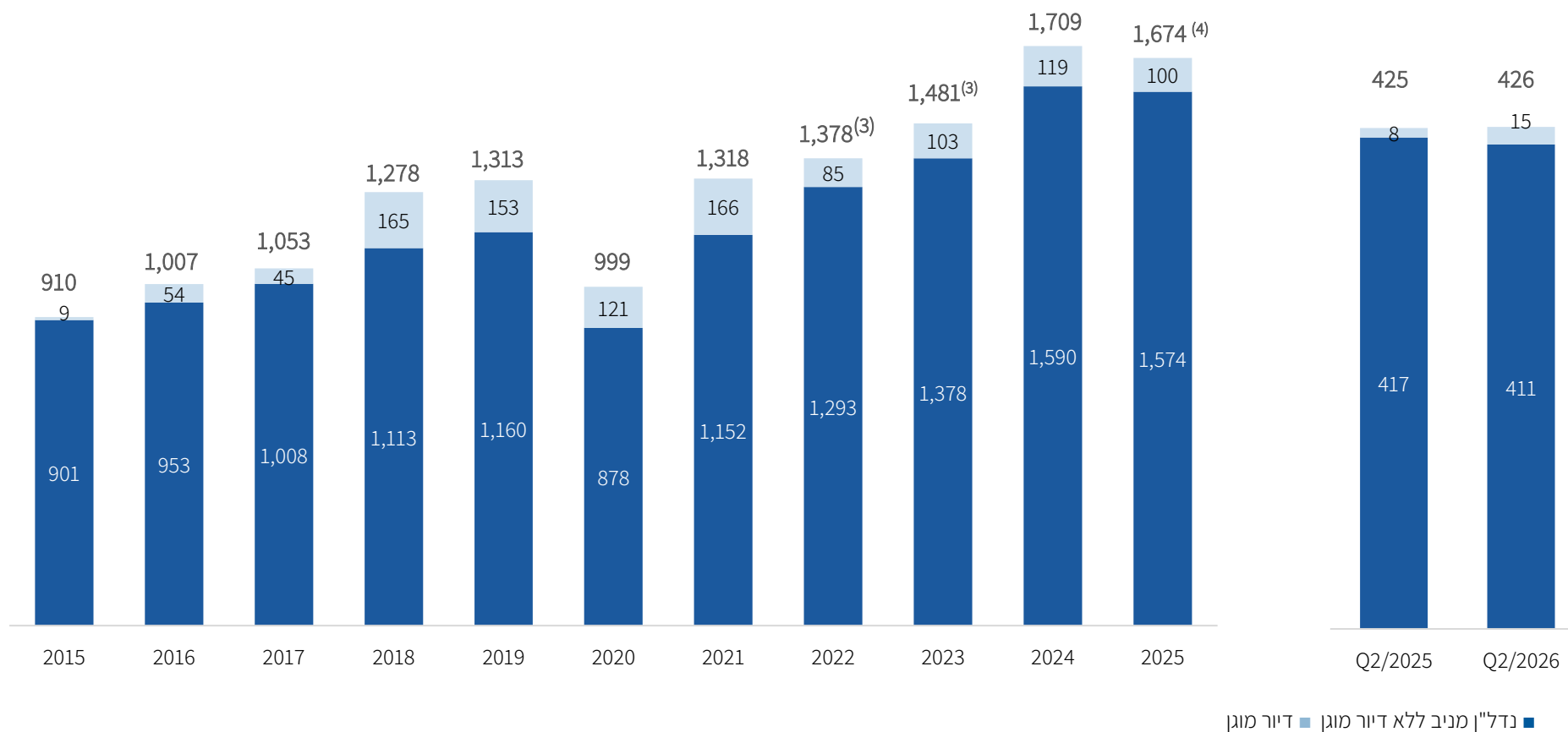
NOI (מיליון ש"ח)



(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.

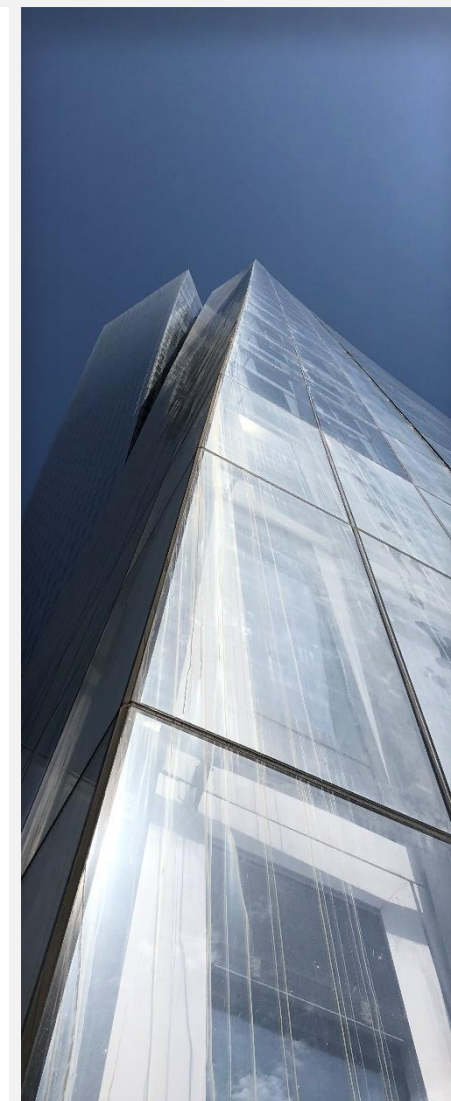
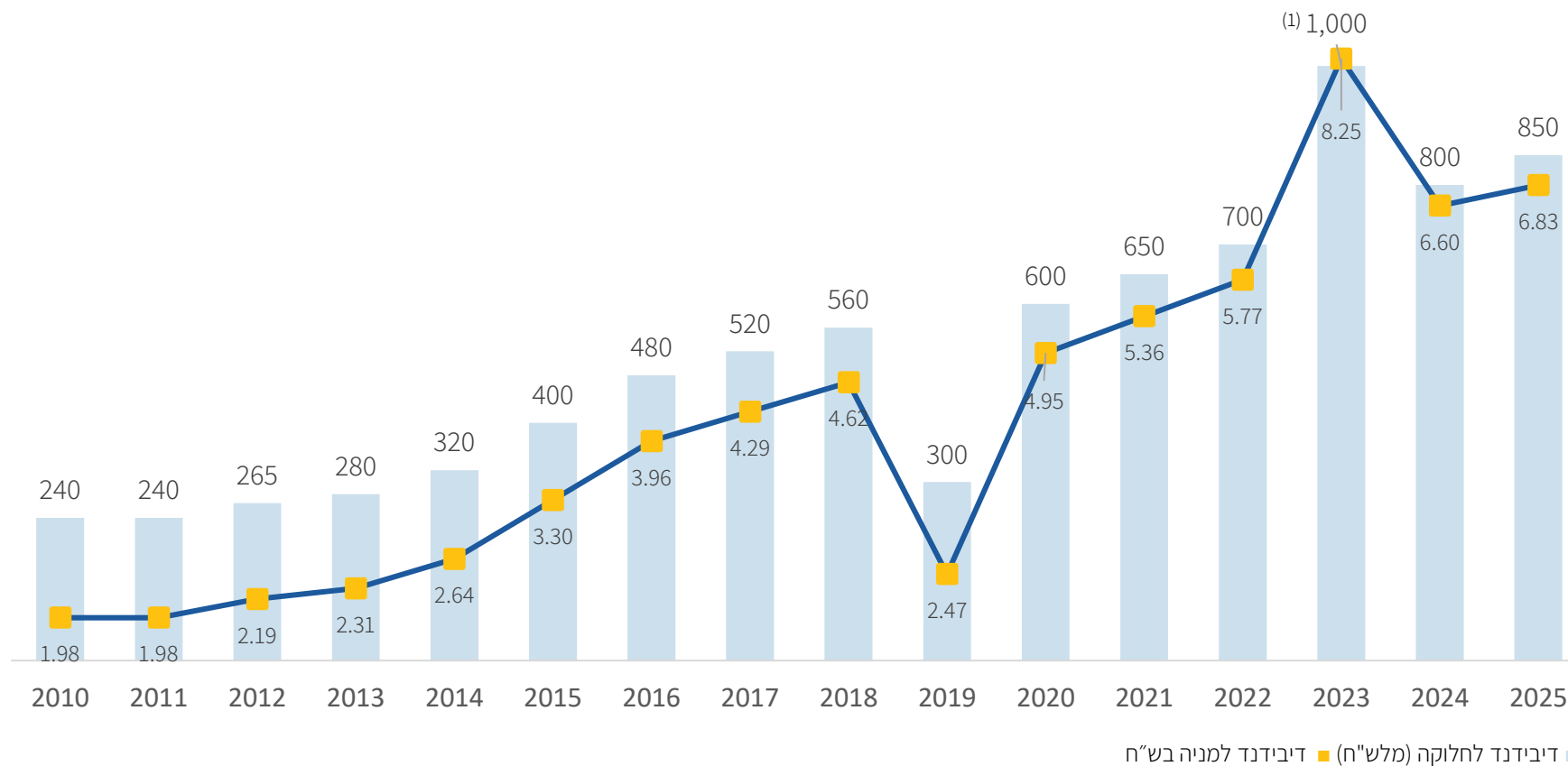
FFO (גישת ההנהלה)⁽²⁾ בהשוואה לשנים קודמות ולרבעון המקביל אשתקד

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.

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



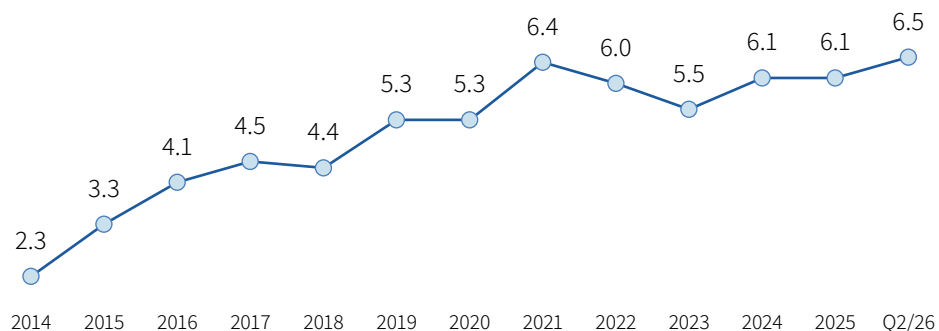
(1) הסכום כולל חלוקת דיבידנד בגין מימוש ההחזקות ב-Compass

מינוף, מח"מ ועלות חוב

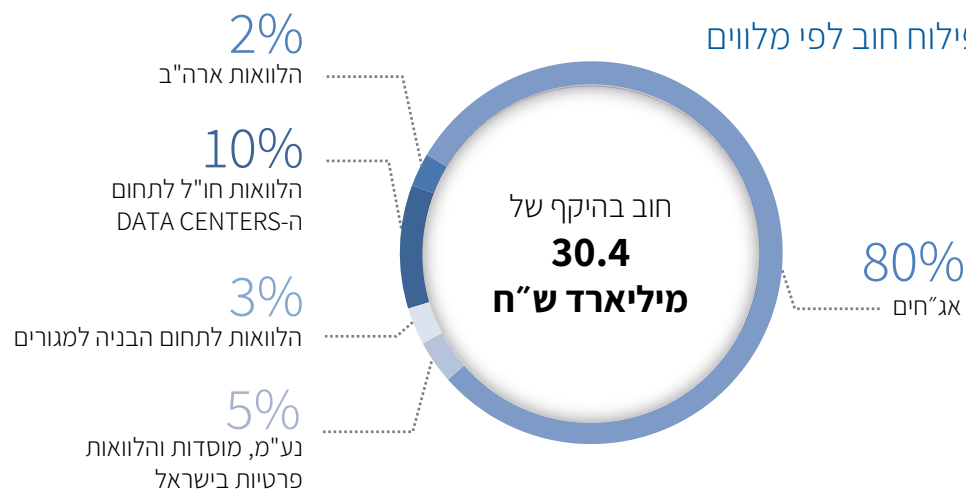
עוצמה פיננסית⁽¹⁾

- מינוף נמוך – חוב פיננסי נטו למאזן של כ-37%
- הון עצמי למאזן – כ-39%
- מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ-4.5 מיליארד ש"ח (כ-6.2 מיליארד ש"ח כולל מניות בל"ל)
- נכסים לא משועבדים בהיקף של כ-40 מיליארד ש"ח

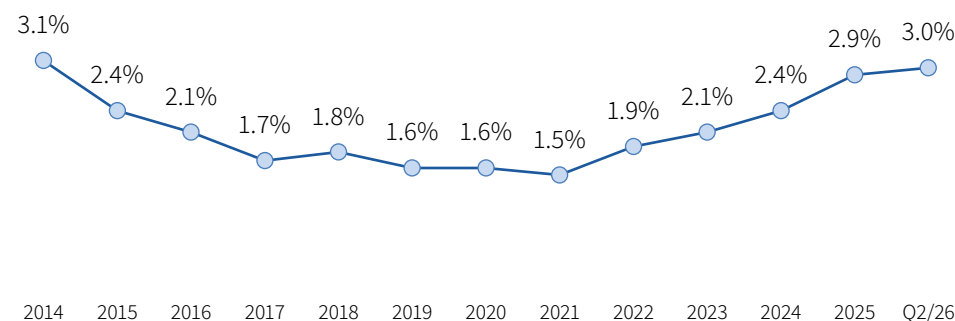
הארכת משך חיי חוב ממוצע⁽²⁾



פילוח חוב לפי מלווים

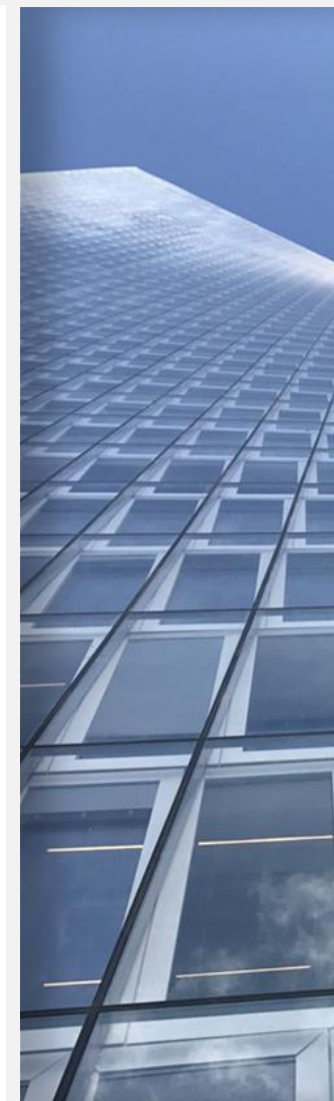
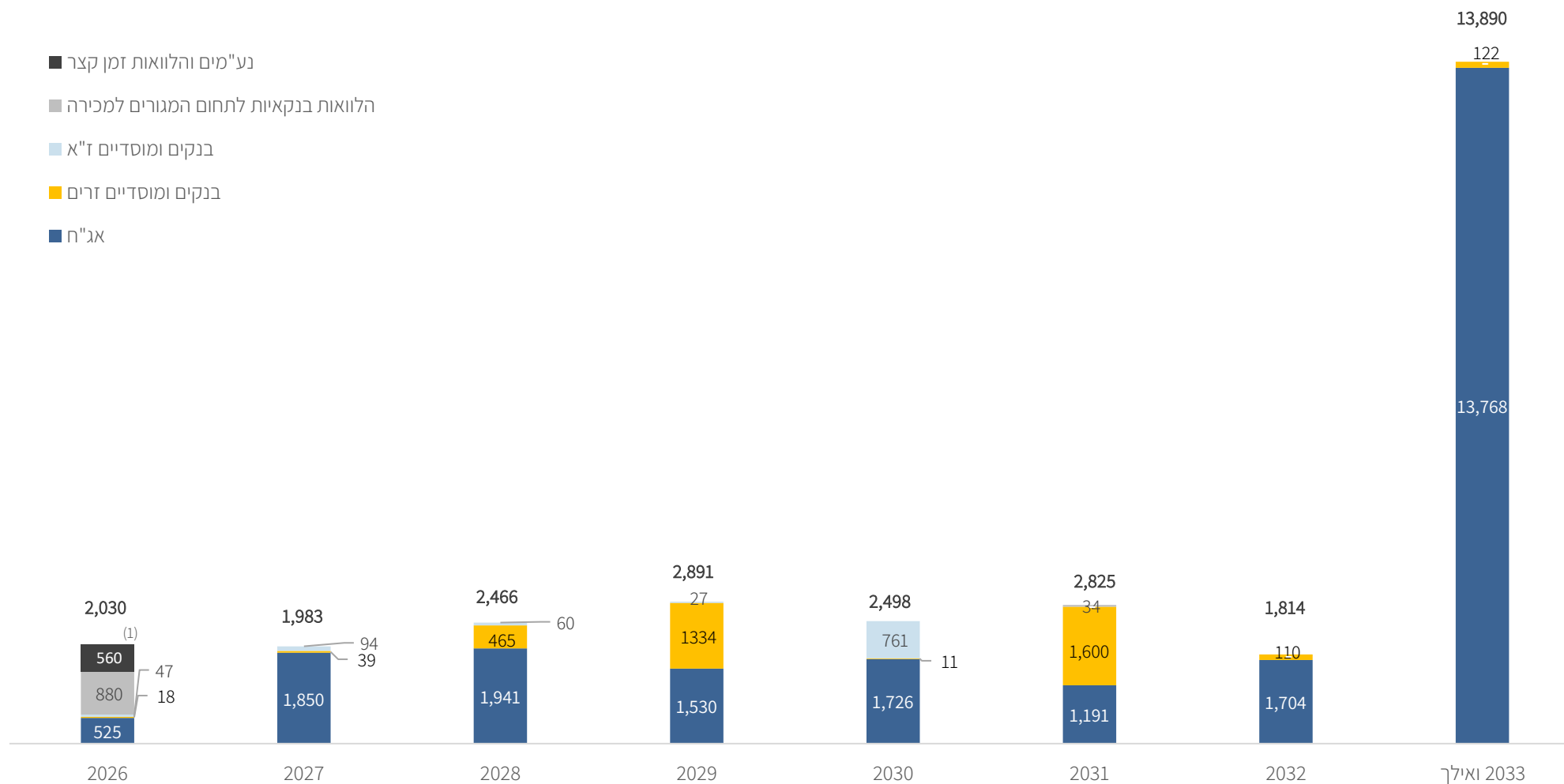


התפתחות הריבית הממוצעת האפקטיבית לאורך השנים⁽²⁾



(1) הנתונים הינם ליום 30.6.2026. (2) הנתונים הינם ליום האחרון בשנה / בתקופה המדווחת. לא כולל הלוואות לתחום הבניה למגורים. הריבית הממוצעת ללא פעילות חו"ל עומדת על שיעור של 2.2%.

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



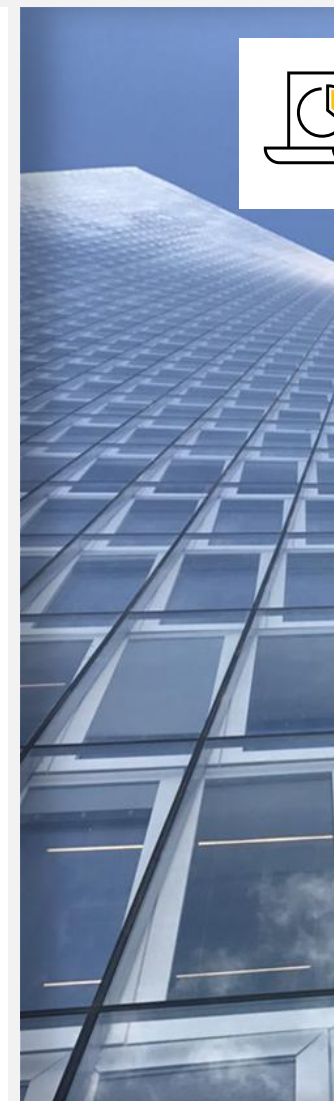
תמצית תוצאות הדוחות הכספיים (מיליוני ש"ח)

מאחד	מאחד	מאחד	
2025	Q2 2025	Q2 2026	
3,750	949	970	הכנסות שכירות, דמי ניהול ואחזקה
2,527	648	651	NOI
-	648	649	Same-property NOI
1,674	425	426	FFO (גישת ההנהלה) המיוחס לפעילות הנדל"ן(1)
875	77	44	FFO (גישת הרשות) המיוחס לפעילות הנדל"ן(1)(2)
1,128	193	(35)	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה(3)
1,888	320	155	רווח נקי, כולל מיעוט
1,889	320	155	רווח נקי, מיוחס לבעלי המניות
2,271	264	(545)	רווח (הפסד) כולל, מיוחס לבעלי המניות



תמצית נתונים מאזניים (מיליוני ש"ח)

מאוחד 31.12.2025	מאוחד 30.06.2026	
3,827	4,463	מזומנים ופיקדונות
28,814	30,397	חוב פיננסי, ברוטו
23,146	24,189	חוב פיננסי, נטו ⁽¹⁾
36%	37%	חוב פיננסי נטו למאזן
1,847	1,751	נכסים פיננסיים (בעיקר מניות בנק לאומי)
51,769	52,547	שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה
25,295	25,797	הון עצמי (ללא מיעוט)
40%	39%	הון עצמי למאזן
63,572	65,878	סך המאזן
208.6	207.2	הון עצמי למניה (ש)
259	255	EPRA NRV מניה (ש) ⁽²⁾



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

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

FFO⁽²⁾ (גישת ההנהלה) לרבעון שני 2026
המיוחס לפעילות הנדל"ן – 426 מיליון ₪

מיליון ש"ח	Q2/2026	Q2/2025
NOI	651	648
הנהלה וכלליות מכירה ושיווק	(104)	(130)
פחת והפחותות	2	2
EBITDA	549	520
הוצאות מימון ואחרות, נטו	(485)	(427)
מיסים שוטפים	(20)	(16)
FFO (גישת הרשות)	44	77
הפרשי הצמדה והפרשי שער על נכסים והתחייבויות (בניכוי השפעת המס)	338	286
סה"כ תזרים מימון נכסים בייזום	47	36
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	3	7
מענק מיוחד בגין שינוי מבנה והקמת GMG	-	28
תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים	10	6
בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים	(16)	(15)
FFO (גישת ההנהלה)	426	425

שיעור היותון ממוצע משוקלל 6.83%

מיליון ש"ח	
סך הנדל"ן להשקעה ליום 30.6.2026	52,882
ניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע, זכויות בניה בנכסים מניבים, נכסים מניבים שלא הוערכו לפי היותון תזרים, נדל"ן בהקמה, דיור מוגן ו-DATA CENTERS	(20,607)
סה"כ נכסי נדל"ן מניבים	32,275
NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 30.6.2026 ⁽¹⁾	510
תוספת ל-NOI רבעוני עתידי	40
סה"כ NOI Q2/2026 מתוקנן	550
NOI שנתי פרופורמה	2,200
שיעור היותון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (cap rate) כולל שטחים פנויים	6.83%



(1) לא כולל דיור מוגן (שיעור ההיותון של הדיור המוגן למועד הדוח הינו 8.25%), לא כולל Data Centers (שיעור ההיותון 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 הדיסקטוריון.



המשך צמיחה בפרמטרים העיקריים
בתחומי 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!