



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים
ליום 31 במרץ 2026





קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים
ליום 31 במרץ 2026

חלק א' | דוח דירקטוריון

חלק ב' | עידכונים לתיאור עסקי התאגיד

חלק ג' | דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2026

חלק ד' | דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי



חלק א'

דוח הדירקטוריון

ליום 31 במרץ 2026

כרטיס ביקור

קבוצת עזריאלי מתמקדת בתחום הנדל"ן המניב והינה חברת הנדל"ן הגדולה בישראל.

בתחום הקניונים מחזיקה הקבוצה במספר קניונים מובילים, בין היתר בקניון עזריאלי ירושלים, קניון עזריאלי תל אביב, קניון עזריאלי אילון וקניון עזריאלי מול הים באילת. כמו כן, החברה מחזיקה ומנהלת נכסי משרדים אשר חלקם מן הבולטים בישראל, כדוגמת מרכז עזריאלי ת"א ומגדל עזריאלי שרונה. בנוסף, החברה פועלת בתחום הדיוור המוגן, ונכון למועד הדוח, מנהלת ארבעה בתי דיוור מוגן פעילים.

בתחום המגורים להשכרה, החברה מחזיקה במגדלי מגורים בתל אביב ובמודיעין וכן מקימה פרויקט בגליל ים בהרצליה.

כחלק מאסטרטגיית הצמיחה של החברה, בחודש ספטמבר 2025, נכנסה החברה לתחום המגורים למכירה על ידי רכישת כ-67% מהונה המופק של צ.מ.ח. המרמן, העוסקת, בייזום, פיתוח ובניית פרויקטי נדל"ן למגורים למכירה בישראל, תחום משיק לליבת פעילות הקבוצה.

בנוסף, החברה מחזיקה בבעלות מלאה בחברת Green Mountain הפועלת בתחום ה-Data Centers בנורבגיה, אנגליה וגרמניה.

בארה"ב, לחברה מספר נכסי משרדים, המרוכזים בעיקר בערים יוסטון ואוסטין במדינת טקסס.

בנוסף לאמור, החברה מפתחת את מלון הר ציון בירושלים ובשנת 2023 רכשה את מלון הסלע האדום באילת.

הקבוצה יוזמת הקמתם של פרויקטים בהיקף של מאות אלפי מ"ר, הכוללים שטחי משרדים, מסחר, מגורים להשכרה ודיוור מוגן. אלה צפויים לתרום משמעותית לצמיחה העתידית של הקבוצה, לצד ההשקעה בשימור איכותו וערכו של פורטפוליו הנכסים הפעילים.

כמו כן, נכון למועד הדוח, לחברה החזקה פיננסית במניות בנק לאומי (כ-1.8%). קבוצת עזריאלי בולטת בקרב חברות הנדל"ן באיטנות הפיננסית שלה. החברה הינה בעלת שיעור מינוף נמוך, חוב נטו למאזן בשיעור של כ-35% בלבד. הקבוצה שמה דגש על מציאת המיקומים הטובים ביותר לנכסי הנדל"ן שלה - כאלו שלאורך זמן יאפשרו גישה תחבורתית טובה, ויהיו חלק משמעותי מסביבתם האורבנית. מיקום הנכסים ואיכותם מתוכננים כך, שישמשו כפלטפורמה הטובה ביותר לשוכרי הנכסים ולמבקרים בקניונים של הקבוצה. כקבוצת הנדל"ן המובילה והאיטנה בישראל, כוונתה להמשיך בעשייה בענף הנדל"ן, ולהוות גורם מוביל בייזום וניהול של נכסי נדל"ן מניב איכותיים, מודרניים וחדשניים בישראל ובחו"ל.

הקבוצה תמשיך להתמקד בעסקי הליבה של פעילותה, תוך השקעה במנועי צמיחה חדשים ושימוש בטכנולוגיות מתקדמות.

23 קניונים ומרכזי מסחר ***

390 אלף מ"ר | 98% תפוסה*



17 נכסי משרדים

655 אלף מ"ר | 97% תפוסה*



4 בתי דיוור מוגן

115 אלף מ"ר | 99% תפוסה*



8 נכסי משרדים בחו"ל

245 אלף מ"ר | 65% תפוסה



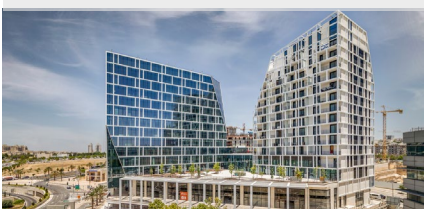
חברת DATA CENTERS בחו"ל



99%

3 נכסי דיוור להשכרה

34 אלף מ"ר | 97% תפוסה*



10 נכסי נדל"ן בייזום

687 אלף מ"ר



נוסדה בשנת 1983

8.2 מיליארד ש"ח דיבידנד
מאז ההנפקה בשנת 2010

כ-1.5 מיליון מ"ר של שטח להשכרה**
וכ-0.7 מיליון מ"ר נוספים בייזום

חברת הנדל"ן הגדולה בישראל
65.4 מיליארד ש"ח סך מאזן

הון עצמי המיוחס לבעלי המניות
26.3 מיליארד ש"ח

98% שיעור תפוסה* ממוצע בישראל

* בנטרול נכסים באכלוס לראשונה

** כל הנתונים לגבי השטחים להשכרה הינם חלק החברה.

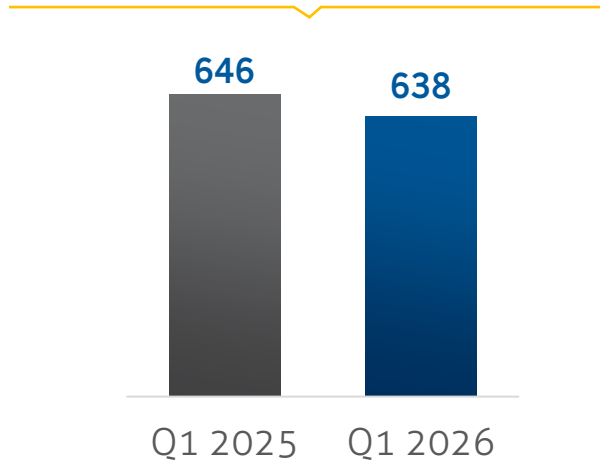
*** מספר הקניונים ומרכזי המסחר לא כולל את נכסי חברת צמח המרמן, אולם נכסים אלו נכללו בשטח הכולל להשכרה.

תמצית ביצועים ודגשים פיננסיים לרבעון הראשון 2026



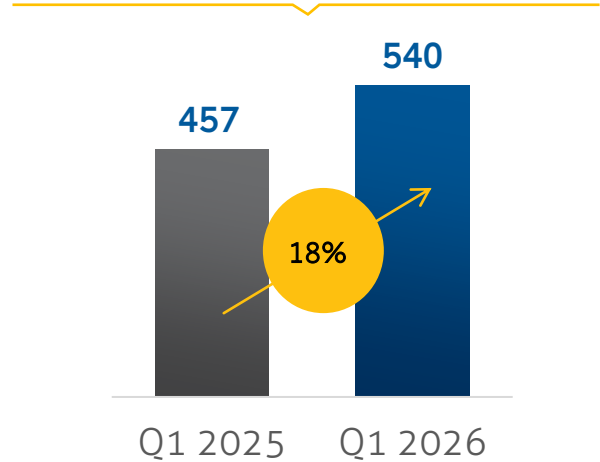
קיטון של כ-1% ברבעון הראשון לשנת 2026 ל-638 מיליון ש"ח בהשוואה ל-646 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד

NOI



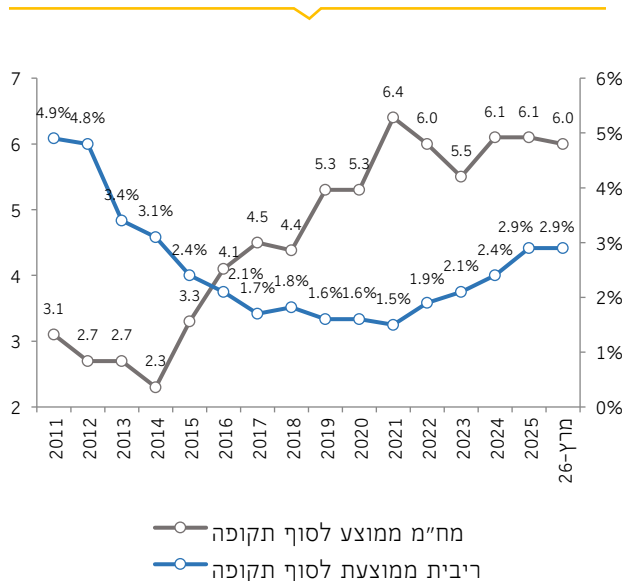
גידול של כ-18% ברווח הנקי (540 מיליון ש"ח) בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד (457 מיליון ש"ח)

רווח נקי



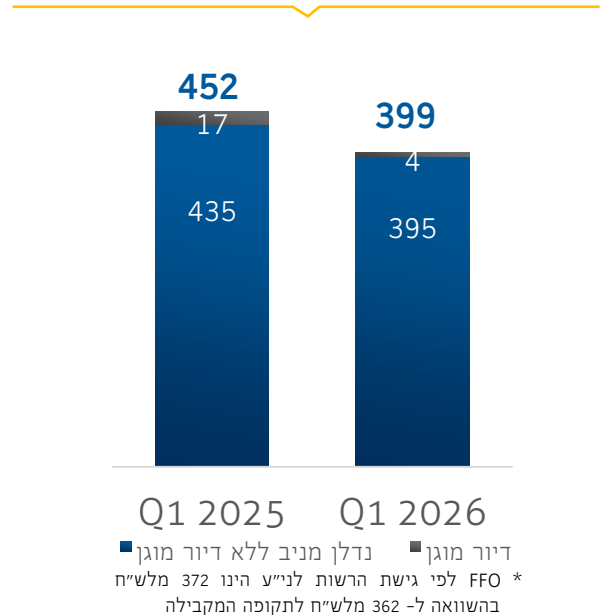
הארכת משך חיי חוב ממוצע (מח"מ) במקביל להפחתת הריבית

ריבית ממוצעת לעומת מח"מ



קיטון של כ-9% ב-FFO ללא תרומת הדיור המוגן ל-395 מיליון ש"ח בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד

FFO מפעילות הנדל"ן המניב



בחודש מאי 2026 החברה חילקה דיבידנד בסך 850 מיליון ש"ח



1 | הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1 כללי

דירקטוריון קבוצת עזריאלי בע"מ ("החברה"; החברה יחד עם כל התאגידים המוחזקים על ידה, במישרין ו/או בעקיפין, תכונה: "קבוצה" או "קבוצת עזריאלי"), מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בחודש מרץ 2026 ("תקופת הדוח" ו-"הרבעון", בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("התקנות").

הסקירה שתובא להלן, הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי ליום 31 בחודש דצמבר 2025, הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה באותו מועד¹ ("הדוח התקופתי לשנת 2025"), העדכון לפרק עסקי התאגיד והדוחות הכספיים ליום 31 בחודש במרץ 2026.

כל עוד לא נקבע אחרת בדוח זה, תינתן למונחים המפורטים בהגדרות שבפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025 המשמעות הרשומה לצידם.

הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון, הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בחודש מרץ 2026². הנתונים הכספיים ותוצאות הפעילות של החברה מושפעים מנתונים כספיים ותוצאות הפעילות של החברות המוחזקות על ידה. במקרים מסוימים מובאים פרטים הסוקרים אירועים אשר הינם לאחר תאריך הדוחות הכספיים ליום 31 בחודש מרץ 2026, ועד למועד פרסום הדוח ("מועד פרסום הדוח"), תוך ציון עובדה זו לצדם או פרטים ונתונים נוספים ברמת החברה בלבד. מהותיות המידע הכלול בדוח זה נבחנה מנקודת מבטה של החברה. בחלק מהמקרים, ניתן תיאור נוסף ומפורט, בכדי ליתן תמונה מקיפה של הנושא המתואר, אשר הינו לטעמה של החברה מהותי לצורך דוח זה.

¹ ראו דיווח של החברה מיום 19 בחודש מרץ 2026 (אסמכתא: 024426-01-2026), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
² הדוחות הכספיים המצורפים ערוכים על פי כללי הדיווח הבינלאומיים - IFRS. לפרטים נוספים, ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים ליום 31 בחודש מרץ 2026.

1.2 נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

1.2.1 תמצית מגזרי הפעילות המדווחים לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בחודש מרץ 2026

בתקופת הדוח ולמועד פרסום הדוח, המשיכה קבוצת עזריאלי למקד את פעילותה העסקית בתחומי הנדל"ן השונים ובעיקר בתחום שטחי ההשכרה למשרדים (ואחרים) בישראל, בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל, בתחום ה-Data Centers, בתחום הדיור המוגן בישראל, בתחום הנדל"ן המניב בחו"ל (בעיקר בארה"ב), בתחום המגורים להשכרה בישראל, ובתחום המגורים למכירה.³ כמו כן, יוזמת החברה הקמה של מספר בתי מלון. בנוסף, לחברה החזקת מיעוט בבנק לאומי לישראל בע"מ ("בנק לאומי").

מנוע הצמיחה העיקרי של הקבוצה הינו ייזום פרויקטים של נדל"ן מניב: קניונים, משרדים, דיור מוגן, Data Centers ומגורים להשכרה בישראל. נכון למועד הדוח, לחברה 10 פרויקטים בשלבי ייזום שונים בישראל, בהיקף מתוכנן של כ- 687 אלף מ"ר, וכן, קרקעות לפיתוח. כמו-כן, הקבוצה מחזיקה ב- 66.67% ממניות צמח המרמן, כחלק מאסטרטגיית החברה להתרחבות בתחום המגורים למכירה.

להלן תיאור קצר של שבעת מגזרי הפעילות המדווחים של הקבוצה וכן, של הפעילויות הנוספות ("אחרים").

1. **תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל** - לקבוצה 23 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל;

2. **תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל** - לקבוצה 17 נכסי משרדים מניבים בישראל;

3. **תחום ה-Data Centers** - בבעלות החברה (בעקיפין) 100% מהון המניות המונפק והנפרע של GMG הפעילה בנורבגיה, גרמניה ואנגליה, באמצעות חברות בנות של GMG;

4. **תחום הדיור המוגן** - לקבוצה 4 בתי דיור מוגן פעילים בישראל;

5. **תחום נדל"ן מניב בארה"ב** - לקבוצה 8 נכסי משרדים בחו"ל, בעיקר בארה"ב;

6. **תחום המגורים להשכרה בישראל** - לקבוצה 3 פרויקטים מניבים בתחום המגורים להשכרה בישראל.

7. **תחום מגורים למכירה** - לקבוצה החזקות בשיעור של 66.67% מהון המניות המונפק והנפרע של צמח המרמן, אשר נכון למועד פרסום דוח, מעורבת בשלבי תכנון, פיתוח, הקמה ושיווק של 19 פרויקטי נדל"ן למגורים ולמסחר בישראל, ו-28 פרויקטים מותלים בתחום ההתחדשות העירונית.

פעילויות נוספות - למועד פרסום הדוח, הקבוצה יוזמת הקמה של מספר בתי מלון, וכן, מחזיקה בכ-1.77% ממניות בנק לאומי. כמו כן צמח המרמן וחברות מוחזקות שלה מבצעות עבודות בניה קבלניות.

³ זאת לאחר שבמהלך שנת 2025, הושלמה עסקה לרכישת כ-66.67% מהונה המונפק של צ.מ.ח המרמן בע"מ, העוסקת, בין היתר, בייזום, פיתוח ובניית פרויקטי נדל"ן למגורים למכירה בישראל ("צמח המרמן"). לאור האמור, פעילות החברה בתחום המגורים למכירה החלה להיות מתוארת כתחום ומגזר פעילות בר-דיווח ונתוניה הכספיים של צמח המרמן אוחדו לראשונה בדוחות הכספיים ליום 30 בחודש ספטמבר 2025.

1.2.2. פילוח שווי הנכסים לפי תחומי פעילות

להלן פילוח סך הנכסים במאזן לפי תחומי פעילות:⁴

פילוח הנכסים ביחס לסך המאזן		השוואת נכסי המגזרים		
31.3.2026		31.12.2025	31.3.2026	נכון לתאריך
<ul style="list-style-type: none"> ■ מרכזי מסחר וקניונים בישראל ■ שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל ■ נדל"ן מניב בארה"ב ■ דיור מוגן ■ Data Centers ■ מגורים להשכרה בישראל ■ מלונאות ■ מכירת דירות ■ אחרים והתאמות 				
		16,885	17,009	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
		18,281	18,080	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
		1,545	1,533	נדל"ן מניב בארה"ב
		4,433	4,459	דיור מוגן
		11,246	11,696	Data Centers
		2,044	2,065	מגורים להשכרה בישראל
		1,682	2,306	מגורים למכירה בישראל
		634	1,095	מלונאות
		6,822	7,186	אחרים והתאמות
	63,572	65,429	סך הכל	

הנתונים במיליוני ש"ח.

נכסי החברה במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים מהווים כ-28% מסך הנכסים במאזן, נכסי מגזר מרכזי מסחר וקניונים מהווים כ-26% מסך הנכסים במאזן. יתר מגזרי הנדל"ן המניב מהווים יחדיו בקירוב כ-30% מסך הנכסים במאזן.

1.2.3. תמצית התפתחויות עיקריות בתקופת הדוח ולאחריה

1.2.3.1. נכסים בייזום

בתקופת הדוח המשכיחה הקבוצה להשקיע בפיתוח וייזום הקמה של נכסים חדשים וכן בהרחבה ושיפוץ של נכסים קיימים. לפרטים אודות התפתחויות נכסים בייזום של הקבוצה במהלך תקופת הדוח ראו סעיף 5.1 להלן.

1.2.3.2. שינויים בכהונת נושאי משרה בכירה בחברה

ביום 17 במרץ 2026 מונתה גב' נירית זאבי כמשנה למנכ"ל החברה בנוסף לכהונתה כיועצת המשפטית ומזכירת החברה.

ביום 22 במרץ 2026 החלה גב' דנה עזריאלי לכהן כמנכ"לית החברה (וכן במקביל כדירקטורית בחברה ללא גמול נוסף).⁵

ביום 22 במרץ 2026 החלה גב' אירית סקלר פילוסוף לכהן כיו"ר דירקטוריון (פעילה) של החברה.⁶

ביום 13 באפריל 2026 החל מר עודד סתר לכהן כראש תחום המשרדים וראש תחום מגורים להשכרה בישראל. לפרטים נוספים על אודות נושאי המשרה הבכירה בתאגיד, ראו פירוט בתקנות 26 ו-26א לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2025.

⁴ החברה יישמה בדוחותיה הכספיים את תקן דיווח כספי בינלאומי 8 בדבר מגזרי פעילות (IFRS8).
⁵ לפרטים נוספים, אודות המינוי של גב' דנה עזריאלי, ראו דוח זימון אסיפה משלים מיום 16 בפברואר 2026 (אסמכתא: 2026-01-015190) ודוח מידי בדבר תוצאות האסיפה מיום 22 במרץ 2026 (אסמכתא: 2026-01-025431), שהאמור בהם נכלל בדוח זה בדרך של הפניה.
⁶ לפרטים נוספים, אודות המינוי של גב' אירית סקלר פילוסוף, ראו דוח זימון אסיפה משלים מיום 16 בפברואר 2026 (אסמכתא: 2026-01-015190) ודוח מידי בדבר תוצאות האסיפה מיום 22 במרץ 2026 (אסמכתא: 2026-01-025431), שהאמור בהם נכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

1.2.3.3. משא ומתן לתיקון הסכם שירותים עם TIKTOK

בחודש מרץ 2023 התקשרה GM באמצעות חברה-בת בבעלותה המלאה ("ספק השירותים") בהסכם שירותים עם TIKTOK NORWAY AS, חברה נורבגית שהינה חלק מקבוצת חברות בעלות פעילות גלובלית ("הלקוח"), למתן שירותי דאטה סנטרס בקמפוס שהוקם על-ידי GM בנורבגיה בהיקף של 90MW, הכולל גם שתי אופציות של הלקוח להגדלת כמות ה-MW (30MW לכל אופציה) ("ההסכם" ו-"הפרויקט", לפי העניין). במהלך 2025, מסר הלקוח ל-GM הודעה על מימוש אופציה להגדלת הקיבולת ב-30MW ("האופציה הראשונה").

ביום 19 במרץ 2026, עדכנה החברה, כי GM מצויה במשא ומתן מתקדם עם הלקוח בקשר עם חתימת תוספת לתיקון ההסכם ("התוספת"). התוספת, אשר ככל שתיחתם, צפויה להסדיר תנאים מסחריים מטיבים ביחס לגובה התשלום של הלקוח, בהשוואה לתנאים שנקבעו בהסכם, בכל הנוגע לאספקת 30MW נוספים ללקוח על-פי האופציה הראשונה, וכן לאספקת 30MW נוספים על-פי אופציה נוספת שניתנה ללקוח (:האופציה הנוספת").

יובהר, כי נכון למועד פרסום הדוח, ניתנה הודעת מימוש רק ביחס לאופציה הראשונה, וגם לאחר חתימת התוספת (אם וככל שתיחתם), יידרשו הצדדים לחתום על מסמכים נוספים, לרבות מפרט שירותים (STATEMENT OF WORK), אשר יסדירו את התנאים המלאים לאספקת ה-30MW לפי האופציה הראשונה וה-30MW לפי האופציה הנוספת (ככל שתמומש).

להערכת החברה, ככל שהמשא ומתן יבשיל לכדי חתימת התוספת, אספקת ה-30MW לפי האופציה הראשונה, תחל במהלך המחצית הראשונה של שנת 2028. יודגש, כי אין כל ודאות שהמשא ומתן יבשיל לכדי חתימת התוספת, וממילא אין כל ודאות באשר לתנאיה הסופיים.

הערכות החברה לעיל בעניין סיכויי הבשלת המשא ומתן לכדי חתימת התוספת להסכם, התנאים המסחריים הצפויים ומועדי אספקת ה-30MW לפי האופציה הראשונה, הינן הערכות סובייקטיביות בלבד והינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). התוצאות וההשפעות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות ובין היתר, חתימת התוספת על-ידי הצדדים ומועדה; חתימת הצדדים על המסמכים הנוספים הנדרשים כאמור לעיל ומועד החתימה; אי-השגת מימון נדרש לאספקת ה-30MW הנוספים; היעדר אספקת חשמל מספקת לצורך אספקת ה-30MW הנוספים ו/או אי-השגת היתרים נדרשים לצורך כך; שינויי רגולציה; שינויים מקרו כלכליים או ענפיים בתחום ה-DATA CENTERS ו/או התקיימות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 31 לחלק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

לפרטים נוספים בדבר ההסכם עם הלקוח והתיקון לו, הסכם ההלוואה ותנאיו ומימוש האפשרות להגדלת הקיבולת, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 8 במרץ 2023 (אסמכתא: 024873-01-2023), מיום 3 ביולי 2024 (אסמכתא: 068701-01-2024), מיום 19 בדצמבר 2024 (אסמכתא: 625507-01-2024), מיום 15 בינואר 2025 (אסמכתא: 004247-01-2025), מיום 28 בינואר 2025 (אסמכתא: 007395-01-2025) מיום 6 בפברואר 2025 (אסמכתא: 009240-01-2025), מיום 18 במרץ 2026 (אסמכתא: 024264-01-2026) ומיום 19 במרץ 2026 (אסמכתא: 024452-01-2026), שהאמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.3.4. התקשרות בהסכם לרכישת זכויות במתקן סולארי משולב אגירה וכן, עקרונות לרכישת חשמל ירוק מוזל לטווח ארוך

ביום 25 במאי 2025, חתמה החברה עם שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ ("שוב"א") על מסמך עקרונות בקשר עם עסקה משולבת לרכישת 50% מהזכויות בפרויקט להקמת מתקן סולארי באזור רמת בקע על פני שטח של כ-848 דונם ("הפרויקט" או "המתקן"), אשר נמצא בשלבי פיתוח וייזום; מכירת כלל החשמל שיווצר וייאגר במתקן לתאגיד המוחזק במלואו על ידי שוב"א ("המספק"); וכן רכישת כלל החשמל אשר ייוצר במתקן על ידי החברה ורכישת כמות חשמל נוספת שתסופק על ידי המספק לחברה ממקורות שונים, למשך כל תקופת ההפעלה המסחרית של המתקן.

ביום 22 בינואר 2026, נחתם ההסכם המפורט עם שוב"א על בסיס מסמך העקרונות. לפי ההסכם המפורט, ההספק הצפוי של המתקן יעמוד על כ-112 מגה וואט (DC), לרבות שילוב רכיבי אגירת אנרגיה בקיבולת אפקטיבית צפויה של כ-784 מגה וואט שעה. המועד הנקוב בהסכם להפעלתו המסחרית הינו ברבעון הראשון של שנת 2029. בתמורה למכירת 50% מהזכויות בפרויקט, תהיה שוב"א זכאית לקבל סכום השווה למחצית מסך עלויות הייזום שהוציאה בקשר עם הפרויקט עד כה, העומדות על סך של כ-28.5 מיליון ש"ח בתוספת פרמיה, וכן תמורה נוספת בסכומים שאינם מהותיים לחברה, והכול בהתאם למנגנונים שסוכמו בין הצדדים, ובכפוף לתנאים, לתקופות ולאבני דרך שנקבעו בהסכם המפורט.

ביום 25 במרץ 2026, הודיעה החברה כי התקבל אישור רשות התחרות שהיווה תנאי מתלה להסכם.

לפרטים נוספים בדבר תנאי ההסכם המפורט, ראו דיווחים מיידיים מימים 26 במאי 2025, 21 בספטמבר 2025, 23 בנובמבר 2025, 1 בינואר 2026, 23 בינואר 2026 ו-25 במרץ 2026 (אסמכתאות: 2025-01-036963, 2025-01-070863, 2025-01-090180, 2026-01-000072, 2026-01-009179 ו-2026-01-027303 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.3.5. התקשרות בהסכם מימון למחזור הלוואה קיימת

ביום 22 בינואר 2026, התקשרה GM עם גוף מממן בהסכם לקבלת מימון המיועד למחזור שתי הלוואות קיימות ללוואה אחת כחוב בכיר, בהיקף כולל של כ-1.46 מיליארד ש"ח.

לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי מיום 23 בינואר 2026 (אסמכתא: 2026-01-009214), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.3.6. מימוש אופציה למתן שירותי דאטה סנטרס בקמפוס באזור פרנקפורט, גרמניה בהיקף של 18MW

ביום 8 באוגוסט 2025, התקשרה חברה משותפת, בה חלקה של החברה הוא 50%, במערך הסכמים לאספקת שירותי דאטה סנטרס בהיקף של 36MW, עם אופציה ללקוח להגדלת הקיבולת ב-18MW נוספים (לקיבולת בהיקף כולל של 54MW), בקמפוס המוקם בימים אלו על ידי החברה המשותפת באזור פרנקפורט, גרמניה.

ביום 23 בדצמבר 2025, התקשרה החברה המשותפת עם גופים מממנים בהסכם לקבלת מימון לפרויקט ללא זכות חזרה (NON-RECOURSE), בהיקף כולל של 592 מיליון אירו.

ביום 16 בפברואר 2026, נחתם בין הצדדים הסכם לאספקת 18MW נוספים נשוא האופציה.

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים מימים 2 ביולי 2025, 10 באוגוסט 2025 ו-17 בפברואר 2026 (אסמכתאות: 2025-01-047754, 2025-01-058928 ו-2026-01-015376 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.3.7. התקשרות בכתב הסמכה למסמך עקרונות לא מחייב לקבלת מימון בקשר עם פרויקט למתן שירותי דאטה סנטרס בקמפוס בנורבגיה

ביום 29 בדצמבר 2025, התקשרו חברות-בת בבעלות מלאה של החברה (בעקיפין) בהסכם עם חברה טכנולוגית בינלאומית ("הלקוח"), למתן שירותי דאטה סנטרס בהיקף של 80MW ללקוח, בקמפוס חדש ויעודי שיוקם בנורבגיה לצורך מתן השירותים ללקוח. הקמפוס יוקם בכפוף לקבלת היתרים, רישיונות ואישורים נדרשים, לרבות הסדרת אספקת חשמל לפרויקט וקבלת כל האישורים וההיתרים הנלווים לחיבור החשמל כאמור; היתרי בנייה, תכנון וביצוע והיתרי תשתית נוספים לפרויקט ולסביבתו; גיוס מימון נדרש להקמת הפרויקט, וכיו"ב.

ביום 25 בפברואר 2026, נחתם כתב הסמכה למסמך עקרונות לא מחייב לקבלת מימון לפרויקט זה בהיקף כולל של עד 1,000 מיליון אירו, הכולל עד 925 מיליון אירו כהלוואה בכירה (NON-RECOURSE) ועד 75

מיליוני אירו כמסגרת אשראי מתחדשת (REVOLVING CREDIT FACILITY). לפרטים נוספים, ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 30 בדצמבר 2025 ומיום 26 בפברואר 2026 (אסמכתאות: 2025-01-104795 ו-2026-01-017997, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך הפניה.

1.2.3.8 גיוס הון בדרך של הנפקת מניות לציבור

ביום 22 במרץ 2026 השלימה החברה הנפקה לציבור בדרך של הצעה אחידה, של 3,191,300 מניות רגילות של החברה, כנגד תמורה מיידית (ברוטו) בסך של כ-1,415 מיליון ש"ח. (כ-1,394 מיליון ש"ח בניכוי הוצאות הנפקה) לפרטים נוספים, ראו דוח מידי מיום 18 במרץ 2026 (אסמכתא: 2026-01-024264), דוח מידי מיום 19 במרץ 2026 (אסמכתא: 2026-01-024946), דוח הצעת מדף של החברה מיום 22 במרץ 2026 (אסמכתא: 2026-01-025313) ודוח תוצאות הנפקה מיום 24 במרץ 2026 (אסמכתא: 2026-01-026172), שהאמור בהם נכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

1.2.3.9 מלחמת חרבות ברזל ומבצעי עם כלביא ושגת הארי והשפעותיהם לפרטים נוספים בקשר עם השפעות המלחמה על פעילות החברה, ראו סעיף 2.2 להלן.

1.2.4 דיבידנדים שחילקה החברה

סך הדיבידנד	מועד תשלום	מועד אישור	
850 מיליון ש"ח ⁷	7.5.2026	18.3.2026	קבוצת עזריאלי

ביום 18 במרץ 2026, החליט דירקטוריון החברה לאשר חלוקת דיבידנד בסך של 850 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 19 במרץ 2026 (אסמכתא: 2026-01-024436) ודיווח מידי משלים מיום 24 במרץ 2026 (אסמכתא: 2026-01-026452), הנכללים בדוח זה על דרך הפניה.

1.2.5 דיבידנדים שחולקו לחברה

חלק החברה מסך הדיבידנד שחולק	סך הדיבידנד	מועד תשלום	מועד אישור	
כ-22.6 מיליון ש"ח	כ-1,273 מיליון ש"ח	19.3.2026	4.3.2026	בנק לאומי

⁷ ליום 31 בחודש מרץ 2026 לחברה יתרת רווחים הניתנים לחלוקה בסך של כ-22 מיליארד ש"ח (יתרה זו כוללת גם רווחי שערור נדל"ן).

2.1 הסביבה העסקית

הסביבה העסקית בה פועלת החברה מתוארת בסעיף 6 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025 הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. יצוין, כי התחזית המאקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש אפריל 2026, שמנתחת את משתני המאקרו העיקריים - לרבות התוצר, האינפלציה והריבית - גובשה תחת הנחת העבודה שמבצע "שאגת הארי" והלחימה בלבנון יסתיימו לקראת סוף חודש אפריל 2026. על פי תרחיש זה, התוצר צפוי לצמוח בשנת 2026 בשיעור של 3.8% ובשנת 2027 בשיעור של 5.5%. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים, המסתיימים ברבעון הראשון של שנת 2027, צפוי לעמוד על 2.3%, ובמהלך השנים 2026 ו-2027 הוא צפוי לעמוד על 2.2% ועל 1.8%, בהתאמה. הריבית הממוצעת ברבעון הראשון של שנת 2027 צפויה לעמוד על 3.5%-3.75%. עוד יצוין, כי הנחת העבודה בתחזית היא כי מבצע "שאגת הארי" תורם לירידה בחומרת האיום הנשקף מאיראן, וכי לא יתקיים סבב לחימה נוסף באופק התחזית, אך הסביבה הגיאוגרפית תהיה כזו שתדרוש בשנת 2027 ואילך הוצאות ביטחון לשם היערכות לאפשרות של סבב כזה. כמו כן, התחזית משקפת פגיעה בפעילות בטווח הקצר, בעיקר על רקע המגבלות בעורף והפגיעה בהיצע העבודה לנוכח גיוס המילואים, לצד עלייה בסביבת האינפלציה, בין היתר כתוצאה מהתייקרות מחירי הנפט. התחזית מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי-ודאות, בין היתר, ביחס למשך הלחימה באיראן ובלבנון ולרמת הסיכונים הגיאוגרפיים בתום הלחימה.⁸

לחברה הלוואות ואגרות חוב הצמודות למדד. במהלך תקופת הדוח ירד מדד המחירים לצרכן בישראל בשיעור של כ-0.1%.

במהלך שנת 2025, התקבלו החלטות ריבית, כאשר בהחלטה הראשונה של שנת 2025, החליטה הוועדה המוניתרית של בנק ישראל להותיר את שיעור הריבית ללא שינוי ברמה של 4.5%. לאחר מכן, בהמשך השנה החליט בנק ישראל להוריד את שיעור ריבית בנק ישראל לשיעור של 4.25% ובתחילת שנת 2026 החליט בנק ישראל להוריד את שיעור הריבית פעם נוספת בשיעור של 0.25%, כך שנכון למועד פרסום הדוח עומדת ריבית בנק ישראל על שיעור של 4%, זאת על רקע התמתנות מגמתית בקצב האינפלציה בישראל בשלוש השנים האחרונות (בהשוואה לשנת 2022).

החברה מממנת את פעילותה בעיקר בהלוואות בריבית קבועה והיקף ההלוואות בריבית משתנה הינו זניח. לאור זאת, החשיפה לשינוי בריבית לזמן קצר נמוכה.

החברה קובעת את השווי ההוגן של נכסיה, בין היתר, בשיטת היוון תזרימי מזומנים, בה מהווים את תזרימי המזומנים העתידיים בנכסים בשיעור היוון. שיעור ההיוון יכול להיות מושפע בין היתר מהריבית חסרת הסיכון במשק. יצוין, כי המרווח בין שיעור ההיוון המשוקלל לעלות החוב המשוקללת או עלות הגיוס השולית הנוכחית של החברה, נותר גבוה, גם בהשוואה לתקופות קודמות.

מדדי תשומות הבנייה למגורים ולמסחר ומשרדים, עלו במהלך תקופת הדוח בשיעור של 0.4% ו-0.45%, בהתאמה. העלייה במדדי תשומות הבנייה גורמת להתייקרות עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים השונים ברחבי הארץ, כיוון שההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני הביצוע, צמודים למדדים אלו.

2.2 מלחמת חרבות ברזל ומבצעי עם כלביא ושאגת הארי והשפעותיהם

המלחמה השפיעה על המשק הישראלי, בין היתר, בסגירה זמנית של עסקים, בהגבלות על עבודה באתרי בניה, במגבלות על פעילות מערכת החינוך, בגיוס מילואים משמעותי, בירידות שערים בבורסה, בעליה בהוצאות המדינה ובגירעון הממשלתי ובעליה בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות. השלכות המלחמה על המשק הישראלי הובילו לעליית פרמיית הסיכון של המדינה ולוותר בפעולות דירוג שליליות של כל חברות הדירוג הבינלאומיות. כך, בחודש פברואר 2024, חברת הדירוג Moody's הוציאה את דירוג האשראי של מדינת ישראל מרשימת מעקב, הורידה את הדירוג ל-'A2' מדירוג 'A1', שינתה את תחזית הדירוג לשלילית ובמאי 2024 אישרה את הדירוג, ובהמשך לכך, בחודש ספטמבר 2024 הורידה את דירוג האשראי של ישראל לרמה 'Baa1' עם תחזית שלילית. בחודש אפריל 2024 חברת הדירוג Fitch הוציאה את דירוג האשראי של מדינת ישראל מרשימת מעקב, אישרה את דירוג האשראי של ישראל ברמה 'A+' אך שינתה את תחזית הדירוג לשלילית ובאוגוסט 2024 הורידה את דירוג האשראי של ישראל לרמה 'A' והותירה את תחזית הדירוג שלילית. גם חברת הדירוג S&P הורידה בחודש אפריל 2024, את דירוג האשראי של ישראל לדירוג 'A+' מדירוג של 'AA-' והותירה את תחזית הדירוג השלילית ובחודש אוקטובר 2024 הורידה את דירוג הטווח הארוך של ישראל ל-'A'. בחודש נובמבר

⁸ בנק ישראל - הודעה לעיתונות מיום 9 באפריל 2026, התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, אפריל 2026. אתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/30-3-26a>

2025 הותירה את הדירוג 'A' והעלתה את התחזית משלילית ליציבה.

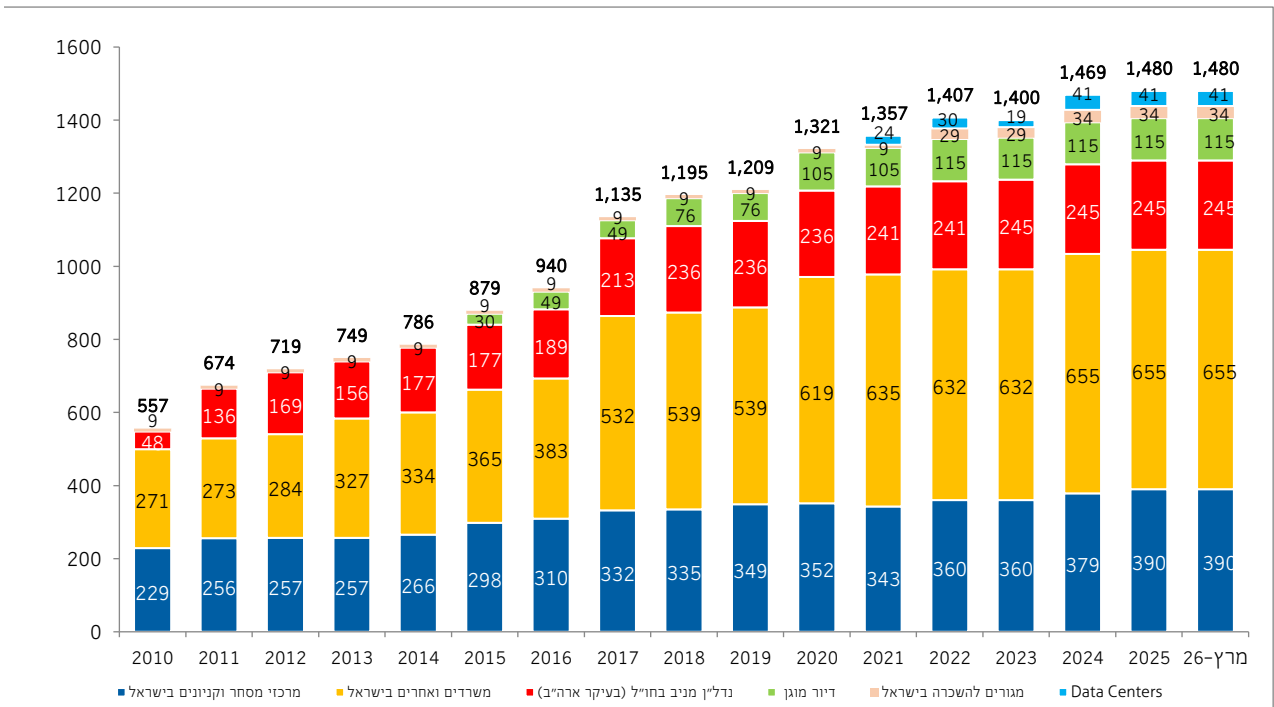
יש לציין, כי מאז פרוץ המלחמה, החברה ממשיכה בפעילותה, בכפוף לנסיבות ותוך מעקב שוטף אחר ההתפתחויות הביטחוניות ובהתאם להנחיות פיקוד העורף.

השפעת מבצע "עם כלביא" ו"שאגת הארי" על מגזר מרכזי המסחר והקניונים - מבצע "עם כלביא", שנערך במהלך חודש יוני 2025, הביא לסגירת פעילותם של חלק מהשוכרים בקניוני החברה, אך השפעתו על תוצאות המגזר במהלך 2025 אינה מהותית; בדומה לכך, מבצע "שאגת הארי" הביא לסגירה דומה של הקניונים למשך מספר ימים ונכון למועד פרסום דוח זה, אומדת החברה את השפעת מבצע "שאגת הארי" על תוצאות מגזר מרכזי המסחר והקניונים בסך של כ-7 מיליון ש"ח.

השפעת המלחמה על ייזום נכסים - החברה ממשיכה בפיתוח וייזום הקמה של נכסים חדשים וכן, בהרחבה ובשיפוץ של נכסים קיימים. בהקשר זה יצוין, כי לאור זאת שהעבודות בחלק מהנכסים נעצרו בתחילת המלחמה לתקופה מסוימת וחודשו לאחר מכן, לעיתים באופן חלקי, וכן לאור המחסור בעובדים בענף הבניה, נכון למועד פרסום הדוח, מעריכה החברה, כי ייתכן ויחולו עיכובים בחלק מהפרויקטים.

נכון למועד פרסום דוח זה ולאור העובדה, כי מדובר באירועים דינאמיים המאופיינים באי ודאות רבה, בין היתר, בקשר עם המשך הפסקת האש ו/או התפרצותה מחדש של המלחמה ו/או סיומה, והשלכותיהם העתידיות על המשק הישראלי, החברה אינה יכולה להעריך את השפעות האמורות על פעילותה העתידית, שכן מידת השפעה תלויה במידה ובהיקף של התממשותן. להערכת החברה, לגורמים אלו עלולות להיות השפעות שליליות מהותיות על הכלכלה המקומית, לרבות על חלק מהשווקים והענפים בהם פועלת החברה, כמו גם על חלק מהשוכרים בנכסי הקבוצה. הנהלת החברה מעריכה, כי לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי בסך המזומנים ושווי המזומנים שברשותה, שיעור מינוף נמוך והיקף משמעותי של נכסים בלתי משועבדים, מח"מ הלוואות ארוך ויכולתה לגייס מימון בתנאים נוחים, וכן לאור הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבבעלות החברה, מגוון השוכרים ותחומי הפעילות, תוכל החברה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

הערכות הקבוצה לעיל בעניין השפעות של המלחמה על תוצאות הקבוצה, לרבות העיכובים בפרויקטים בייזום, הינן הערכות סובייקטיביות בלבד והינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). התוצאות והשפעות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות וביניהן, התארכות המלחמה והתפתחותה לחזיתות נוספות, ירידה בביקושים, הרעה במצב הכלכלי בישראל ועוד.



הנתונים באלפי מ"ר. נתוני השטחים הינם לפי חלק החברה.

2.4 שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב

להלן שיעורי התפוסה הממוצעים בנכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31 בחודש מרץ 2026 לפי מגזרי הפעילות:

- במגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל הינו כ-98%⁹;
- במגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל הינו כ-97%⁹;
- במגזר נדל"ן מניב בארה"ב הינו כ-65%;
- במגזר הדיור המוגן בישראל הינו כ-99%⁹;
- במגזר ה-Data Centers הינו כ-99%¹⁰;
- במגזר המגורים להשכרה בישראל הינו כ-97%⁹.

2.5 נתוני הרווחיות התפעולית של הנכסים - NOI

מדד ה-NOI (Net Operating Income) מציג את הרווחיות התפעולית נטו של נכסי הנדל"ן: רווח לאחר ניכוי הוצאות התפעול של הנכס ולפני ניכוי הוצאות הנהלה וכללית, מסים וריביות. המדד האמור הוא אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של חברות נדל"ן מניב, משום שחלוקתו בשיעור ההיוון המתאים לנכסים, מספקת אינדיקציה לקביעת שווים של נכסי נדל"ן מניב.¹¹ בנוסף, משמש מדד ה-NOI, לאחר הפחתת הוצאות תחזוקה שוטפת, לצורך שמירה על הקיים, למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנקלח למימון רכישת הנכס.

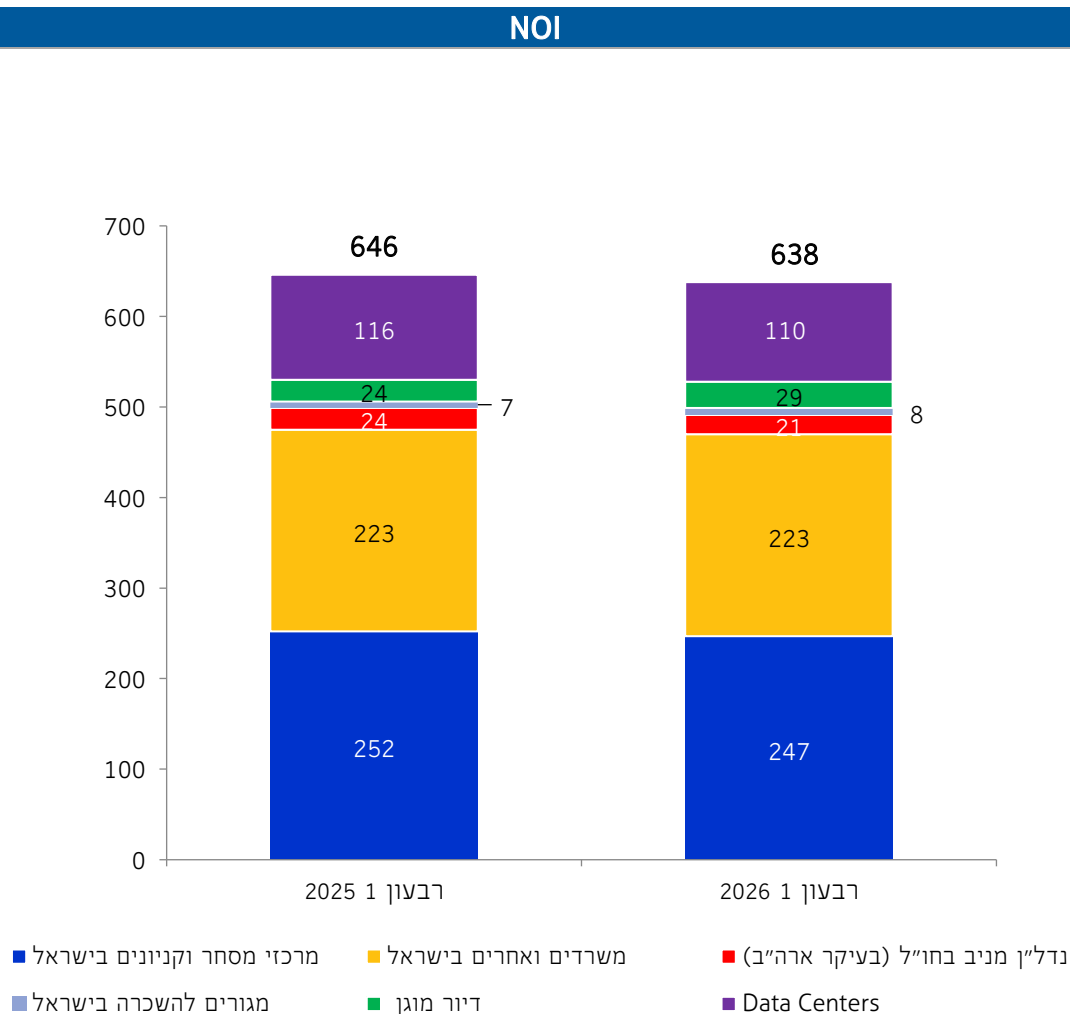
יודגש, כי פרמטרים אלה אינם מציגים תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אינם משקפים מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה (כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים) ואינם אמורים להיחשב כתחליף לרווח הנקי להערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

⁹ לא כולל שטחים בנכסים שבנייתם הושלמה ונמצאים לראשונה בשלבי אכלוס.
¹⁰ שיעור התפוסה הממוצע חושב על בסיס נתוני הסכמי השכירות ליום 31 במרץ 2026 בממוצע משוקלל של GM. שיעור התפוסה אינו כולל שטחים שנמצאים בהקמה.
¹¹ אינדיקציות נוספות הינן, לדוגמה: שווי שוק של נכסים דומים באותו אזור ומחירי מכירה של נכסים דומים בעסקאות אחרונות שבוצעו.

2.5.1 נתוני הרווחיות התפעולית של הנכסים - NOI

לצורך חישוב ה-NOI נלקחים בחשבון, בצד ההכנסות, כל התקבולים משוכרים (לרבות דמי שכירות, דמי ניהול ותשלומים אחרים), ולצורך חישוב העלויות, נלקחות בחשבון כל ההוצאות התפעוליות בגין הנכסים, לרבות עלויות ניהול, אחזקה ונוספות.¹²

להלן נתוני ה-NOI בגין תיק נכסי הנדל"ן המניב:¹³



הנתונים במיליוני ש"ח.

להסברים לעניין השינוי ב-NOI ראו סעיפים 2.9, 2.10, 2.11, 2.12, 2.13 ו-2.14 להלן.

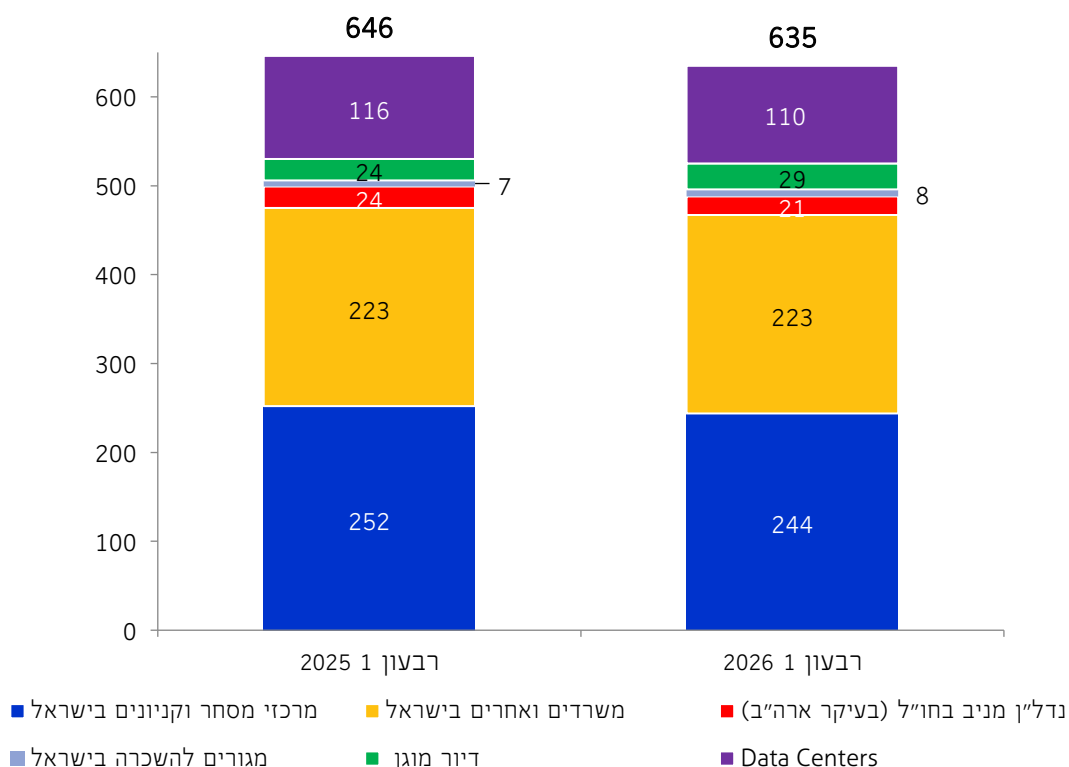
¹² הקבוצה עורכת את דוחותיה הכספיים על בסיס התקינה הבינלאומית ולכן בחישוב עלות השכרת והפעלת הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה, לא נלקח בחשבון פחת. כמו כן, לצורך חישוב הפרמטרים לעיל, לא נלקח בחשבון רווח משערוך נכסים.

¹³ לרבות נכסים ממגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל, ממגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל, ממגזר נדל"ן מניב בארה"ב, ממגזר הדיור המוגן ממגזר ה- Data centers ומגזר המגורים להשכרה בישראל.

2.5.2. נתוני הרווחיות התפעולית של נכסים זהים - Same Property NOI

מדד ה-NOI מושפע משינויים במצבת הנכסים. כלומר, כאשר נכס נמכר או כאשר מתווסף נכס חדש לתיק הנכסים של החברה, הדבר יבוא לידי ביטוי בשינוי ב-NOI. לעומתו, מדד ה-Same Property NOI מנטרל שינויים אלה, ומאפשר בחינת שינויים ברווחיות תיק נכסים קבוע של הקבוצה לאורך זמן. לצורך חישובו נלקחים בחשבון רק נכסים שהיו חלק מתיק הנכסים של הקבוצה במהלך כל תקופת הניתוח. להלן מדד זה עבור תקופת הדוח והתקופה המקבילה אשתקד:

Same Property NOI



הנתונים במיליוני ש"ח.

הירידה ב-Same Property NOI הושפעה בעיקר מירידה במגזרי המרכזים המסחריים והקניונים בישראל שנבעה בעיקר מהשפעות מבצע "שאגת הארי" וכן, מביצוע עבודות בשטחי קניון עזריאלי תל אביב לצורך חיבורו לבניין הספירלה ומירידה במגזר ה-Data centers שנבעה בין היתר מירידה בשער החליפין הממוצע של האירו וכן מגידול בהוצאות תפעוליות של המגזר.

2.6 שיעור היוון משוקלל (CAP RATE)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב, ללא דיור מוגן¹⁴, ללא Data centers¹⁵, ללא מגורים להשכרה¹⁶ וללא בתי המלון¹⁷ של הקבוצה ליום 31 בחודש מרץ 2026:

חישוב שיעור היוון המשוקלל לתקופת הדוח	
52,437	סך נדל"ן להשקעה בדוח
3,981	בניכוי שווי המימון לנדל"ן להשקעה בהקמה
1,935	בניכוי שווי המימון לעתודות קרקע
3,079	בניכוי שווי המימון לדיור מוגן מניב
9,523	בניכוי שווי המימון לנכסי Data centers
1,656	בניכוי שווי מימון לזכויות בניה בנכסים מניבים ושווי מימון לנכסים מניבים שלא הוערכו לפי היוון תזרים
32,263	סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים הפנויים)
491	NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 31.3.2026 (ללא דיור מוגן, Data centers ומגורים להשכרה)
58	תוספת ל-NOI רבעוני עתידי ⁽¹⁾
549	סה"כ NOI מתוקנן
2,195	NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן (ללא דיור מוגן, Data centers ומגורים להשכרה)
6.8%	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate) ⁽²⁾

הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.

- (1) הנתון כולל התאמה ל-NOI כפי שנכלל בהערכות השווי ליום 31.12.2025 ולכן כולל, בין היתר, תוספת NOI לשטחים פנויים שטרם אוכלסו במלואם ושטחים שאוכלסו ויאוכלסו במהלך שנת 2026 באכילוס לשנה שלמה (הסכומים העיקריים בסעיף זה הם בגין נכסי הקבוצה בחו"ל, בניין המשרדים בחולון ברחוב המנור, פרויקט שרונה וכן בשל תקופה של החלפת שוכרים בחלק מהקניונים ובנייני המשרדים לשינוי תמהיל).
 (2) שיעור NOI שנתי מתוקנן מתוך סך נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שטחים פנויים). נתון זה אינו מהווה תחזית של החברה ל-NOI לשנת 2026 וכל מטרתו לשקף את ה-NOI בהנחת אכילוס מלא לשנה שלמה של כל הנכסים המניבים.

הערכות החברה, הנזכרות בסעיף זה, כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה בלתי וודאי והוא מבוסס, בין היתר, על מידע בדבר התקשרות חוזית עם שוכרים למועד הדוח, פרמטרים בחישוב השווי ההוגן והערכות החברה לגבי אכילוס שטחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל ומהמשתמע מהן, מסיבות שונות, ביניהן ביטול מידי של הסכמי שכירות או משבר עסקי של מי מהשוכרים או שינוי פרמטרים לשווי הוגן או אי עמידה ביעדי ייזום או אכילוס או השלכות המלחמה.

2.7 תזרים המזומנים מפעילות הנדל"ן (FFO)¹⁸

מדד ה-FFO (Funds From Operations) מציג את תזרים המזומנים מפעילות הנדל"ן, והוא מדד מקובל בשימוש בעולם ומעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. מדד זה נועד לשקף את הביצועים התפעוליים והכלכליים של החברה מפעילות הליבה השוטפת שהינה השכרה וניהול של נכסי נדל"ן ולספק למשקיע כלי להערכה עקבית ובת השוואה.

בדוח זה מובא מדד ה-FFO בגין פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה.

¹⁴ מאחר ושוויים של נכסי דיור מוגן נגזר ממדד ה-FFO ולא ממדד ה-NOI, הרי שנכסים אלו לא נכללו בתחשיב זה. שיעור היוון המשוקלל של הדיור המוגן למועד הדוח הינו 8.25%.

¹⁵ נכסי ה-Data Centers נמצאים בשלבי פיתוח, או שנעשה שימוש במתודולוגיית הערכת שווי שונה, ולכן הנכסים לא נכללו בנדל"ן להשקעה. שיעור היוון המשוקלל לחלק מהנכסים המניבים הינו 6.83%.

¹⁶ בנכסי מגורים להשכרה נעשה שימוש במתודולוגיית הערכת שווי שונה, ולכן הנכסים לא נכללו בתחשיב זה.

¹⁷ המוצגים כרכוש קבוע ואינם נמדדים בשווי הוגן מאחר ולא נכללים בהגדרת נדל"ן להשקעה.

¹⁸ ביום 16 בינואר 2025 פרסמה רשות ניירות ערך כללים מנחים בנושא חישוב והצגת מדד ה-FFO ("FFO לפי גישת הרשות"). הנתונים המוצגים בסעיף זה, לרבות נתוני השוואה, מוצגים בהתאם ל-FFO לפי גישת הרשות.

יש להדגיש, כי מדד ה-FFO אינו מייצג תזרים מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים ואינו משקף מזומנים שבידי החברה ואת יכולתה לחלקם ואינו מחליף את הרווח הנקי המדווח. כן מובהר, כי מדד זה אינו נתון המבוקר על ידי רואי החשבון המבקרים של החברה.

FFO מפעילות הנדל"ן המניב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026	
1,889	457	540	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות
(11)	-	(4)	נטרול הפסד נטו מעזריאלי אי קומרס ורווח מצמח המיוחס לבעלי מניות (כולל הפחתת עודפי עלות) התאמות לרווח: ⁽¹⁾
(1,128)	(252)	(278)	עליית ערך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע נטו
8	2	2	פחת והפחתות
(232)	(34)	(27)	הכנסות מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות
412	131	132	הוצאות מיסים
(154)	-	(29)	השפעת (רווחי) חברת כלולה
86	58	29	הוצאות חד פעמיות ⁽⁷⁾
(1,008)	(95)	(171)	סה"כ התאמות לרווח
5	-	7	בתוספת ריבית ששולמה עבור השקעות ריאליות ⁽³⁾
875	362	372	סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות פרטי התשקיף המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב, ללא תזרים מימון נכסים בייזום⁽⁴⁾
18	3	5	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
28	-	-	מענק מיוחד בגין שינוי מבנה והקמת GMG
150	29	43	סה"כ תזרים מימון נכסים בייזום ⁽⁶⁾
571	57	(5)	הפרשי הצמדה והפרשי שער על נכסים והתחייבויות (בניכוי השפעת המס)
94	16	-	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיריים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים ⁽²⁾
(62)	(15)	(16)	בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים
*1,674	452	399	סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב לפי גישת ההנהלה⁽⁵⁾

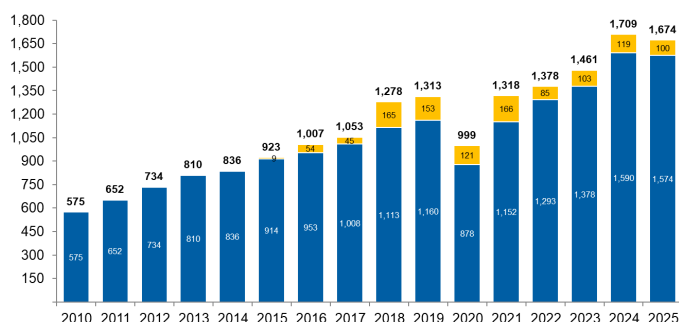
- הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.
- ההתאמות לרווח שלהלן אינן כוללות התאמות בגין עזריאלי אי קומרס וחברת צמח המרמן שכן תוצאותיהן נטרלו במלואם.
 - פיקדונות הדיירים בדיוור המוגן יחשבו כנתקבלו או כהושבו במועד חתימת ההסכם או סיומו, לפי הענין ולא כפי שהם מוצגים בדוח תזרים המזומנים.
 - חושב לפי ריבית משוקללת של הקבוצה בגין ההשקעות הריאליות בצמח.
 - המיוחס לבעלי המניות בלבד.
 - כולל FFO מתחום הדיוור המוגן בסך של כ-4 מיליון ש"ח, בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בחודש מרץ 2026 (בסך של כ-17 מיליון ש"ח בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בחודש מרץ 2025 ובסך של כ-100 מיליון ש"ח בשנת 2025).
 - חושב לפי עלויות אשראי ריאליות בגין נכסים בייזום.
 - ברבעון הנוכחי בגין עלויות שנבעו מאי מימוש עסקה, בשנת 2025 וברבעון המקביל בעיקר בגין עלויות שנבעו מאי מימוש עסקה.

* בנטרול החלטת הקבוצה שלא לגבות יתרות חוב בגין דמי ניהול של שנים קודמות בהיקף כולל של כ-70 מיליון ש"ח, סך ה- FFO הינו כ-1,742 מיליון ש"ח לפרטים נוספים ראה ביאור 1א (ו') לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2025.

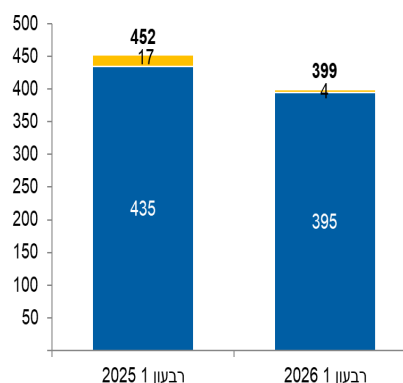
התרשים הבא מתאר את התפתחות ה-FFO של פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה בשנים האחרונות:

התפתחות FFO מפעילות הנדל"ן המניב בשנים האחרונות

נתונים שנתיים



נתונים רבעוניים



■ ללא תרומת הדיור המוגן ■ תרומת הדיור מוגן

הנתונים במיליוני ש"ח.

בניכוי עלויות אשראי ריאליות בגין נכסים בייזום.

מספרי השוואה עודכנו בעקבות נייר העמדה של רשות ניירות ערך בנושא ה-FFO.

2.8 מדדי ה-EPRA (European Public Real Estate Association)

קבוצת עזריאלי נכללת במדדי EPRA, המאגדים את חברות הנדל"ן המניב הציבוריות באירופה ובעולם. השתייכות קבוצת עזריאלי למדדי EPRA מאפשרת לה חשיפה גדולה יותר למשקיעים בינלאומיים, על פי משקלה במדד.

לאור זאת, החליטה הקבוצה לאמץ את נייר העמדה שפורסם על ידי EPRA, אשר מטרתו להגביר את השקיפות, האחידות וההשוואתיות של מידע פיננסי המדווח על ידי חברות הנדל"ן הנכללות במדד. להלן דיווח אודות שלושה מדדים פיננסיים, אשר חושבו בהתאם לנייר עמדה זה.

יש להדגיש, כי המדדים שיפורטו להלן אינם כוללים את מרכיב הרווח הצפוי בגין הפרויקטים בהקמה שטרם נרשם בדוחות הכספיים.

נתונים אלו אינם מהווים הערכת שווי של הקבוצה, אינם מבוקרים על ידי רואי החשבון המבקרים של הקבוצה ואינם מהווים תחליף לנתונים בדוחות הכספיים.

2.8.1 מדד EPRA NRV

מדד ה-EPRA NRV משקף את ערך ההשבה נטו של הנכסים נטו של החברה בטווח הארוך בהנחת המשך פעילות עתידי ואי מימוש נכסי נדל"ן, ולכן נדרשות התאמות מסוימות, כגון: ביטול המיסים הנדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה.

31.3.2025		31.3.2026		
24,134	26,339			הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(236)	(223)			מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה
5,769	6,114			בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
29,667	32,230			EPRA NRV
245	259			EPRA NRV למניה (ש"ח)

הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צוין אחרת.

2.8.2. מדד EPRA NTA

מדד ה-EPRA NTA משקף את שווי הנכסים המוחשיים נטו של החברה. ההנחה העומדת בבסיס המדד היא שישויות קונות ומוכרות נכסים ולכן מנוטרלים רק חלק מהמסים הנדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה.

31.3.2025		31.3.2026		
24,134	26,339			הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(236)	(223)			מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה
(1,357)	(1,288)			יתרת המוניטין שאינה כנגד עתודה למס נדחה כפי שמופיעה במאזן החברה
(1)	-			נכסים בלתי מוחשיים אחרים
2,885	3,057			בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
25,425	27,885			EPRA NTA
210	224			EPRA NTA למניה (ש"ח)

הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צוין אחרת.

2.8.3. מדד EPRA NDV

מדד ה-EPRA NDV משקף את ערך הסילוק נטו של נכסי החברה במקרה של מכירת נכסים ופרעון התחייבויות. לצורך חישוב המדד נלקחים בחשבון כל המסים הנדחים בגין עליית שווי הנכסים שיחולו בעת מכירת הנכסים ונערכת התאמה לשווי הוגן של ההתחייבויות הפיננסיות. יצוין כי אין לראות במדד זה את שווי נכסי החברה נטו בפירוק, מאחר שבמקרים רבים השווי ההוגן לא מייצג את ערכי הנכסים במקרה של פירוק.

31.3.2025		31.3.2026		
24,134	26,339			הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(236)	(223)			מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה
(1,357)	(1,288)			יתרת המוניטין שאינה כנגד עתודה למס נדחה כפי שמופיעה במאזן החברה
1,211	497			התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
23,752	25,325			EPRA NDV
196	203			EPRA NDV למניה (ש"ח)

הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צוין אחרת.

נכסי הנדל"ן המניב של קבוצת עזריאלי*

קניונים ומרכזים מסחריים

עזריאלי רעננה	קניון עזריאלי אילון
קניון עזריאלי חיפה	קניון עזריאלי הוד השרון
קניון עזריאלי עכו	עזריאלי הרצליה אאוטלט
עזריאלי אור יהודה אאוטלט	קניון עזריאלי גבעתיים
קניון עזריאלי הנגב	קניון עזריאלי ירושלים
קניון עזריאלי ראשונים	קניון עזריאלי מודיעין
קניון עזריאלי שרונה	קניון עזריאלי
פאלאס מודיעין	מרכז עזריאלי חולון
פאלאס להבים	קניון עזריאלי חולון
עזריאלי טאון	קניון עזריאלי רמלה
מודיעין מתחם מערב	קניון עזריאלי אילת
	צ'ק פוסט חיפה

משרדים ואחרים בישראל

עזריאלי ירושלים	מגדלי עזריאלי
עזריאלי גבעתיים	עזריאלי שרונה
עזריאלי הנגב	מרכז עזריאלי חולון לעסקים
מרכז עזריאלי ראשונים	עזריאלי קיסריה
עזריאלי חולון המנור	מרכז עזריאלי הרצליה
עזריאלי TOWN משרדים	עזריאלי מודיעין
מקווה ישראל תל אביב	עזריאלי פתח תקוה
מודיעין מתחם מערב	עזריאלי עכו
	עזריאלי TOWN בניין E

דיוור מוגן

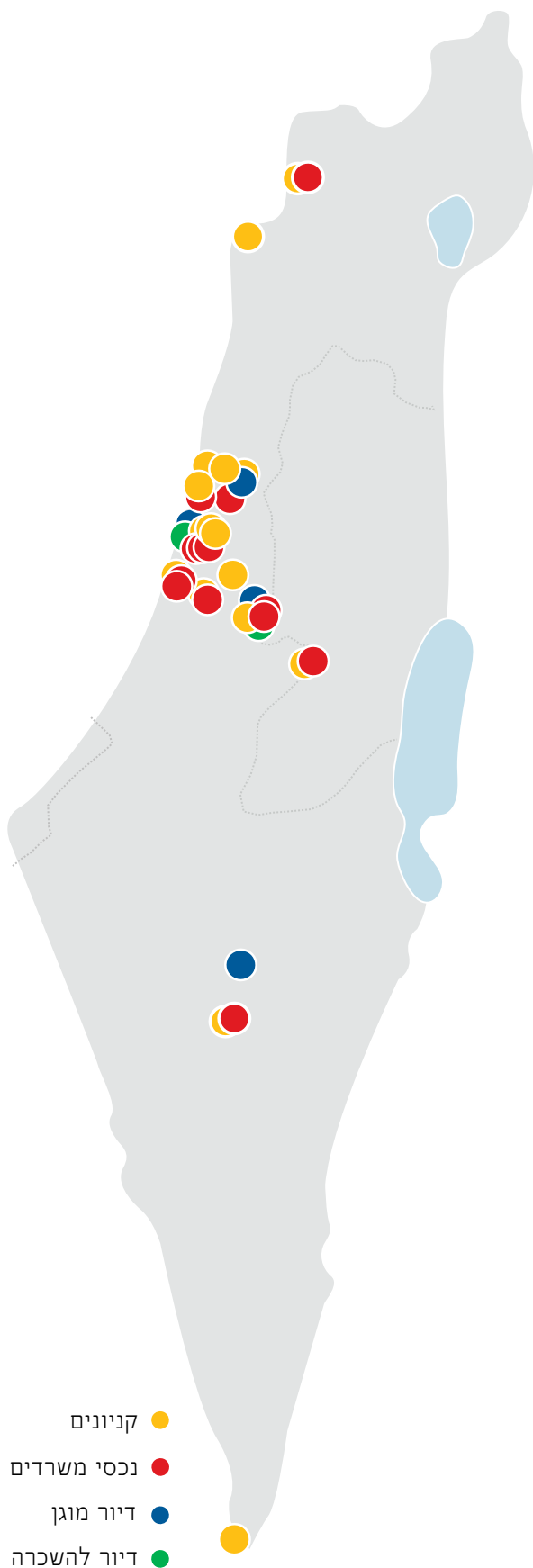
פאלאס תל אביב
פאלאס רעננה
פאלאס מודיעין
פאלאס להבים

מגורים להשכרה

עזריאלי TOWN
עזריאלי מודיעין
עזריאלי טאון מודיעין

חו"ל

Galleria
1 Riverway
3 Riverway
Plaza
8 West
Aspen Lake II
San Clemente
Leeds



23 קניונים ומרכזים מסחריים*** 390 אלף מ"ר

17 נכסי משרדים 655 אלף מ"ר

4 בתי דיוור מוגן 115 אלף מ"ר 1,141 יח"ד

8 נכסי משרדים בחו"ל 245 אלף מ"ר

3 בנייני מגורים להשכרה 34 אלף מ"ר 357 יח"ד

סה"כ 1,439 אלף מ"ר

* נכון ליום 31 במרץ 2026.

** נתוני השטחים הינם חלק החברה.

*** מספר הקניונים ומרכזי המסחר לא כולל את נכסי חברת צמח המרמן, אולם נכסים אלו נכללו בשטח הכולל להשכרה.

השקעות הדאטה סנטרס של קבוצת עזריאלי(1) (4)



SVG1-Rennesoy, Norway

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



Max Sellable IT Power 25 MW

OSL1-Enebakk, Norway

Data center located 20 km outside Norway's capital



Max Sellable IT Power 76 MW

OSL2-Hamar, Norway

One of Europe's most sustainable data centers located in Norway



Max Sellable IT Power 120+30 MW

RJU1-RJUKAN, Norway

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



Max Sellable IT Power 33 MW

LON1-Romford, England

Existing operational data center, with significant potential for additional capacity.



Max Sellable IT Power 40 MW

FRA1-Mainz, Germany^{(2) (3)}

A partnership between Green Mountain and KMW creating a strong sponsorship for a revolutionary sustainable data center, including a leading concept of district heating.



Max Sellable IT Power 54 MW

Undheim, Norway

Built-to-suit project for customer, next to Stavanger airport Build Date Under construction, Land Owned



Max Sellable IT Power⁽⁴⁾ 80 MW

(1) נכון ליום 31 במרץ 2026.

(2) אילוסטרציה.

(3) בשותפות עם KMW (50%-50%).

(4) נתוני Maximum Sellable IT Power עשויים להיות כפופים לקבלת אישורים רגולטוריים נוספים.

2.9 תחום המרכזים המסחריים והקניונים בישראל

קבוצת עזריאלי מחזיקה ומנהלת פורטפוליו קניונים ומרכזים מסחריים באיכות גבוהה ובפריסה ארצית, הממוקמים במרכזי הערים עם גישה תחבורתית נוחה ובמקרים רבים, בסמיכות לתחנות רכבת. החברה פועלת בנכסיה בראייה ארוכת טווח, החל משלב איתור הקרקעות, ייזום והקמה של נכסים דרך החזקתם, ניהולם והשבחתם לאורך השנים.

הפדיונות שדיווחו השוכרים בקניוני הקבוצה בחודשים ינואר עד מרץ 2026 היו נמוכים ב-7.1% לעומת התקופה המקבילה אשתקד בין היתר בהשפעת מבצע "שאגת הארי".

קניוני הקבוצה מתאפיינים בעיקר:

- **תמהיל מגוון ומתעדכן** - תמהיל המסחר בתחום הקניונים הינו דינמי ומתחדש בהתאם לצרכי השוק ולטעמי קהל הצרכנים. כך לדוגמא, בעבר אופיינו הקניונים בנוכחות גדולה של סופרמרקטים או חנויות אלקטרוניקה וכיום תמהיל השוכרים בקניונים השתנה. בתחום האופנה ניכר, כי מותגים חדשים מחליפים מעת לעת את אלו שהפכו עם השנים לרלוונטיים פחות, כאשר רשתות אופנה בינלאומיות תופסות נתח גדול יותר משוק האופנה המקומי. פורטפוליו הנכסים האיכותי וניהולו מקנה לחברה יתרון, המאפשר לה להביא רשתות אופנה מהמובילות בעולם ולפתוח חנויות דגל בקניוני הקבוצה.
- **מגמת הגדלת שטחי חנויות** - בשנים האחרונות נראה, כי מותגים בינלאומיים ובעקבותיהם גם מותגים מקומיים מבקשים להגדיל את שטחי המסחר ולשלב מותגים משלימים בחנות אחת על מנת ליצור תמהיל מוצרים רחב יותר ולהביא לשיפור חווית הלקוח ולהגדלת סל הקניה.
- **הקניונים כמתחם בילוי** - החברה פועלת לשפר את חוויות הבילוי וההסעדה בקניונים וזאת באמצעות היצע של מסעדות ובתי קפה בקניונים וכן, באמצעות שיפוץ מתחמי המזון המהיר, בעיצוב מודרני והוספת אפשרויות בילוי, כדוגמת מועדונים ובתי קולנוע, אשר מהווים מוקד משיכה לקהל הרחב. עוד פועלת הקבוצה ליצירת מתחמי בילוי ושירות משפחתי בקניוניה, לרבות איזורי משחק, חדרי החתלה והנקה.
- **חדשנות** - בשנים האחרונות פועלת החברה להטמעת שיפורים טכנולוגיים בחוויית הקניה ולמובילות וחדשנות בתחום הקניונים, לרבות בדרך של יצירת אפליקציה ייחודית, אשר מעניקה הנחות בלעדיות לבאי הקניון ומאפשרת ערוץ שיווק ישיר על בסיס העדפות לקוח. מטרתה של החדשנות הטכנולוגית, הינה להביא להעצמת חווית הלקוח בבואו לקניון תוך שילוב העולם הדיגיטלי והפיזי.
- **כרטיסי מתנה** - לקבוצה כרטיס מתנה (גיפט קארד) ייעודי AZRIELI TIME, הניתן למימוש בקניוני הקבוצה. הכרטיס תקף לכלל קניוני הקבוצה ובו יש מגוון ענק של למעלה מ-100 מותגי הסעדה ובילוי, אופנה, הנעלה וקוסמטיקה.

שטחי המסחר בקניונים ומרכזי המסחר של קבוצת עזריאלי מושכרים לכ-1,849 שוכרים.

ביצועי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל ושינויים בשווי

לקבוצת עזריאלי 23 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-390 אלפי מ"ר.¹⁹

יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל - הסתכמה ביום 31 בחודש מרץ 2026 בסך של כ-17 מיליארד ש"ח, לעומת כ-16.9 מיליארד ש"ח ביום 31 בחודש דצמבר 2025. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2025.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר - הרווח מהתאמת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר ברבעון, הסתכם בכ-1 מיליון ש"ח בדומה לשינוי בשווי בתקופה המקבילה אשתקד שהסתכם בכ-1 מיליון ש"ח.

¹⁹ מספר הקניונים ומרכזי המסחר לא כולל את נכסי הנדל"ן המניב של צמח המרמון, אולם השטח של נכסים אלו נכלל בנתון השטח הכולל להשכרה לעיל.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל				
לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			
	31.12.2025	31.3.2025	31.3.2026	אחוז שינוי
1,245	321	321	-	הכנסות
949	252	247	(2%)	NOI

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI במגזר המרכזים מסחריים וקניונים בישראל הושפע בעיקר מהשפעות מבצע "שאגת הארי" וכן מביצוע עבודות בשטחי קניון עזריאלי תל אביב לצורך חיבורו לבניין הספירלה.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל			
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה	NOI בגין נכסים שנרכשו בשנת 2025
31.3.2025	31.3.2026		
252	244	-	3
-	3	252	247

סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI במגזר הקניונים ומרכזי המסחר בישראל מנכסים זהים (Same Property NOI) הושפע בעיקר מהשפעות מבצע "שאגת הארי" וכן מקיטון זמני בשטח קניון עזריאלי, לאור ביצוע עבודות בשטחי הקניון לצורך חיבורו לבניין הספירלה.

2.10 תחום המשרדים

פורטפוליו הנכסים של החברה להשכרת שטחי משרדים מורכב ברובו ממגדלי משרדים המסווגים ברמה גבוהה (Class A), ואלו ממוקמים לרוב במתחמי עסקים מרכזיים בסמיכות לצירי תנועה ראשיים במרכזי הערים. מיקומם, איכותם ומיצובם של שטחי המשרדים מאפשרים לחברה לשמור על רמת איכלוס גבוהה ולאורך זמן להגדיל את דמי השכירות. החברה יוזמת ומקימה פרויקטי משרדים בהיקפים משמעותיים, אשר עומדים בסטנדרטים בינלאומיים של מרכזי תעסוקה בערים הגדולות בעולם, בכל הנוגע לניהול הנכס ואיכותו. כמו-כן, לחברה שטחי השכרה למשרדים, המהווים חלק ממבני הקניונים, בהם ניתן למצוא לרוב שוכרים קטנים יחסית אשר מציעים שירותים לציבור (כדוגמת: מכונים רפואיים, קופות חולים ונותני שירותים עצמאיים). השילוב בין משרדים ומסחר מגדיל את תעבורת המבקרים בנכסים אלו.

נכסי ההשכרה למשרדים של החברה מתאפיינים בעיקר:

- **מיצוב:** בין נכסי החברה מצויים פרויקטים הנחשבים מובילים ומשמעותיים ביותר בתחום שטחי ההשכרה למשרדים בישראל וכן, מהווים אייקון בנוף הישראלי בכלל והתל-אביבי בפרט, כדוגמת מרכז עזריאלי תל-אביב ומגדל עזריאלי שרונה.
- **מיקום:** החברה עוסקת בייזום שטחי השכרה למשרדים ופועלת לאיתור וייזום הקמה של נכסיה בתחום זה באזורים בהם הביקוש למשרדים גבוה. לרוב, מצויים הפרויקטים של החברה בלב מתחמי העסקים של ישראל ובקרבה למרכזי הערים וכן, מתאפיינים בגישה נוחה של תחבורה פרטית וציבורית. כך לדוגמא, לחברה מספר פרויקטים באזור המער'ר הצפוני של תל-אביב, הן מניבים והן בייזום והקמה.
- **קומות רחבות היקף:** פורטפוליו הנכסים של החברה כולל מספר פרויקטים בעלי שטחי קומה גדולים. אלו מספקים מענה לביקוש הגובר מצד חברות גדולות המעוניינות ליצור אתר מרכזי אחד לעובדים ופריסתם על פני מספר קומות קטן יותר. כך לדוגמא, תכנון פרויקט עזריאלי שרונה ומרכז עזריאלי חולון מאפשר לשוכרים לאחד מספר אתרים אשר בעבר היו פרוסים ברחבי הארץ.
- **סטנדרט בנייה:** הקבוצה מקפידה על סטנדרטים גבוהים של בנייה בכל נכסיה, הבאים לידי ביטוי בעיצוב האדריכלי, בפונקציונליות של הנכסים ובהקפדה על איכויות בנייה גבוהות ועל פרטים, כגון: מעליות חדשניות ומהירות, תאורה

2.11 תחום הדיור המוגן

כניסתה של הקבוצה לתחום הדיור המוגן נעשתה באמצעות רכישת קרקע במודיעין בשנת 2014 ובהמשך, בשנת 2015 השלימה הקבוצה את רכישתו של בית הדיור המוגן הפעיל - פאלאס תל-אביב, שהינו מבתי הדיור המוגן היוקרתיים הקיימים בישראל. מאז רכישת פאלאס תל-אביב, פועלת הקבוצה בתחום זה תחת המותג "פאלאס" ולה ארבעה בתי הדיור המוגן הפעילים: פאלאס תל-אביב, פאלאס רעננה (לשעבר "אחוזת בית"), פאלאס מודיעין (שהקמתו הושלמה ברבעון השלישי לשנת 2018) ופאלאס להבים. כמו-כן, הקבוצה נמצאת בשלבי הקמה מתקדמים של פרויקט נוסף בראשון לציון כמפורט להלן וכן זכתה במכרז להקמת פרויקט דיור מוגן בשדה דב.²⁰

2.11.1 ביצועי מגזר הדיור המוגן ושינויים בשווי

לקבוצת עזריאלי ארבעה בתי דיור מוגן פעילים בשטח בנוי עילי של כ-115 אלפי מ"ר (ללא שטחים המיוחסים לאגף הסיעודי ולשטחי מסחר), אשר כוללים כ-1,141 יחידות דיור מוגן. כמו כן, החברה נמצאת בשלבי הקמה מתקדמים של פרויקט נוסף בראשון לציון של כ-274 יח"ד בשטח כולל של כ-31 אלפי מ"ר (ללא שטחים המיוחסים לאגף הסיעודי ולשטחי מסחר). לפרטים נוספים, ראו סעיף 5.1.1 להלן.

יתרת נכסי המגזר של הקבוצה במגזר דיור מוגן - הסתכמה ביום 31 במרץ 2026 לסך של כ-4.5 מיליארד ש"ח, לעומת כ-4.4 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2025. הנכסים מוצגים לפי הערכות השווי שנערכו על-ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בחודש דצמבר 2025.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר - לא חל שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר הדיור המוגן:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר דיור מוגן			
לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	31.12.2025	31.3.2025	31.3.2026
295	70	78	אחוז שינוי 11%
103	24	29	21%
			הכנסות NOI

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול בהכנסות בתקופת הדוח נובע מהמשך האיכלוס בפאלאס להבים, גידול באחוז התפוסה בפאלאס תל אביב וגידול בתוצאות פעילות המדיקל.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

תפתחות ה-NOI של מגזר דיור מוגן	
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	
31.3.2025	31.3.2026
24	29
-	-
24	29

הנתונים במיליוני ש"ח.

²⁰ לפרטים נוספים על אודות המכרז ואישור הזכייה הסופי ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 19 בפברואר 2025 (אסמכתא: 01-011815) וביום 19 במרץ 2025 (אסמכתא: 01-0118468) בהתאמה, הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

2.12 תחום הנדל"ן המניב בארה"ב

קבוצת עזריאלי החלה לפעול לגיוון השקעותיה בנדל"ן מניב בחו"ל בשנת 2001. בעשור הקודם הקבוצה הרחיבה משמעותית את פעילותה באמצעות רכישת בנייני משרדים ביוסטון ובאוסטין, טקסס.

עיקר נכסיה של הקבוצה בחו"ל מתרכז באזורי מטרופולין חזקים, שבהם אוכלוסייה של לפחות 2 מיליון איש. סוגי הנכסים בהם מתמקדת הקבוצה הינם משרדים. למועד פרסום הדוח בוחנת החברה את האפשרות למימוש נכסים בתחום זה בהתאם לתנאי השוק.

בחלק מנכסיה בחו"ל, מחזיקה הקבוצה יחד עם שותפים מקומיים. אולם, רוב הזכויות והשליטה בנכסי הקבוצה בחו"ל, מוחזקים על ידה. ניהול הנכסים מתבצע באמצעות חברות ניהול מקומיות, תוך בקרה של קבוצת עזריאלי.

בחלק מנכסי הקבוצה בוצע שיפוץ משמעותי של המבנים לרבות בשטחים הציבוריים, כדי לשמור על מיצוב הנכסים בשוק.

מרבית הנכסים הקיימים בארה"ב ממומנים בנפרד מהמימון התאגידי, באמצעות הלוואות דולריות ללא זכות חזרה ללווה (Non-Recourse), למעט מקרים יוצאי דופן המוגדרים בהסכם ההלוואה ונחשבים כמקובלים בשוק האמריקאי.

ברבעון הראשון של שנת 2026 נרשמה התאוששות מתונה בשיעורי תפוסת המשרדים ביוסטון, לאחר תקופה ממושכת של ירידות שהחלה עם פרוץ מגפת הקורונה. עם זאת, העלייה בתפוסה אינה אחידה בין אזורי העיר השונים, ועדיין קיימים פערים ברמות הביקוש. עיקר השיפור נרשם בשני אזורים מרכזיים: מערב יוסטון, ובפרט אזור "מסדרון האנרגיה", שממשיך להפגין צמיחה עקבית לאורך זמן, וכן אזור הגלריה, שבו נרשמה עלייה מתונה בשיעורי התפוסה ובו ממוקמים שלושה מנכסי הקבוצה.

שיעור תפוסת המשרדים באוסטין נותר נמוך ברמות היסטוריות, כתוצאה מגידול בהיצע של בנייני משרדים חדשים שיועדו לשוכרי טכנולוגיה גדולים, יחד עם צמצום הביקוש מצד שוכרים אלה בשל הגידול בתופעת העבודה מרחוק. פעילות ההשכרה בעיר נותרה חזקה, אך היא מתמצה בשטחים קטנים מבעבר, ומושפעת לשלילה מהמלאי הקיים של שטחי שכירות משנה, בעיקר של חברות טכנולוגיה.

2.12.1 ביצועי מגזר נדל"ן מניב בארה"ב ושינויים בשווי

נכון למועד הדוח, לקבוצת עזריאלי 8 נכסים מניבים בתחום זה, בעיקר בארה"ב, בשטח כולל להשכרה של כ-253 אלפי מ"ר (במאוחד) וכ-245 אלפי מ"ר (חלק החברה), המושכרים לכ-147 שוכרים.²¹

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר - הסתכמה ביום 31 במרץ 2026 בסך של כ-1.5 מיליארד ש"ח, בדומה ליתרה ביום 31 בדצמבר 2025. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2025.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר - רווח מהתאמת השווי של הנדל"ן בסך של 1 מיליון ש"ח, בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב			
לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	31.3.2025	31.3.2026	אחוז שינוי
31.12.2025			
216	56	49	(13%)
91	24	21	(13%)
			NOI

הנתונים במיליוני ש"ח.

²¹ "חלק החברה" - בניכוי החזקות מיעוט בחברות מסוימות.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.3.2025	31.3.2026	
24	21	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו בשנת 2024
24	21	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI במגזר הנדל"ן המניב בארה"ב מנכסים זהים (Same Property NOI) הושפע בעיקר משינוי בשער הדולר .

2.13 תחום ה- DATA CENTERS

2.13.1 תיאור תחום ה- DATA CENTERS

בשנת 2019, לאחר שהחברה למדה את השוק ואת השחקנים המרכזיים בתחום ה-Data Centers, קיבלה החברה החלטה בדבר השקעה בחברה העוסקת בתחום זה, זאת בשים לב לפוטנציאל הצמיחה שקיים בתחום ומתוך כוונה, כי הוא יהווה מנוע צמיחה נוסף לפעילות החברה.

הצעד הראשון בכניסת החברה לתחום ה-Data Centers התבצע באמצעות השקעה הונית בחברת קומפאס, שעיקר פעילותה, נכון לאותו מועד, היה בתחום ה-Data Centers בצפון אמריקה. בשנת 2023, החברה מימשה את מלוא החזקותיה בקומפאס.²²

בהמשך לאמור, וכחלק מאסטרטגיית החברה להיכנס לפעילות בתחום ה-Data Centers באירופה, במהלך שנת 2021 השלימה החברה רכישה (בעקיפין) של 100% מהון המניות של חברת GM, הפועלת בתחום ה-Data Centers בנורבגיה.

בנוסף, במהלך שנת 2023, השלימה החברה רכישה (בעקיפין) של שתי חברות אנגליות ("החברות האנגליות"): חברה השוכרת מצד ג' קרקע עליה בנוי דאטה סנטר פעיל הממוקם במזרח העיר לונדון ("הקמפוס הפעיל"), וחברה נוספת שהינה בעלת קרקע פנויה הסמוכה לדאטה סנטר הפעיל ("הקרקע הפנויה").²³ נכון למועד פרסום הדוח, מתנהל מ"מ לרכישת החברה המחזיקה בבעלות על הקרקע עליה בנוי הקמפוס הפעיל.

נכון למועד פרסום הדוח, לחברות המוחזקות על ידי הקבוצה בתחום ה-Data Centers, 5 נכסים מניבים (פעילים), מתוכם 4 נכסים בנורבגיה וכן קמפוס דאטה סנטרס פעיל במזרח לונדון, כמפורט במפת הנכסים שלאחר סעיף 2.8 לעיל.

במהלך שנת 2025, פעלה החברה והשלימה את ריכוז החזקותיה בתחום ה-Data Centers באירופה תחת Green Mountain Global Ltd, חברה פרטית המאוגדת באנגליה ("GMG").

להערכת החברה, תחום ה-Data Centers צפוי לגדול בקצב משמעותי בשנים הקרובות ויכול להוות מנוע צמיחה משמעותי לפעילות הקבוצה, כאשר ריכוז החזקות ב-GMG יאפשר לה לבצע גיוסי הון ממשקיעים לשם תמיכה בהאצת קצב פיתוחה של פעילות ה-Data Centers. במהלך תקופת הדוח, החלה החברה לבחון גיוס הון כאמור בדרך של הכנסת משקיעים.

ביום 1 באפריל 2025 החל מר אייל חנקין את כהונתו כמנכ"ל GMG וזאת בד בבד עם סיום כהונתו כמנכ"ל החברה.²⁴

הערכות החברה בסעיף זה בדבר פוטנציאל הצמיחה הקיים בתחום ה-Data Centers והאפשרות לביצוע גיוסי הון ממשקיעים הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק נירות ערך, המבוססות על הערכות סובייקטיביות של

²² לפרטים נוספים בדבר המימוש, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 20 ביוני 1-4 באוקטובר 2023 (אסמכתאות: 2023-01-067815 ו-2023-01-112559, בהתאמה), שהאמור בהם נכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

²³ לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 26 ביוני 2022, 25 בדצמבר 2022, 24 בינואר 2023 ומיום 15 ביוני 2025 (אסמכתאות: 2021-01-078271, 2023-01-010848, 2022-01-154633 ו-2025-01-042463, בהתאמה), שהאמור בהם נכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

²⁴ לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 19 באוגוסט 2024, מיום 18 בנובמבר 2024 ומיום 9 במרץ 2025 (אסמכתאות: 2024-01-089761, 2024-01-616452, 2025-01-015315 ו-2025-01-015317, בהתאמה), שהאמור בהם נכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

החברה למועד פרסום הדוח ועל מקורות מידע חיצוניים לחברה, ואין כל וודאות בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל שינויים בשוק ה-Data Centers הגלובלי, ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 31 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

2.13.2. עדכונים עיקריים בתחום ה-DATA CENTERS

הרחבת קמפוס דאטה סנטר במזרח לונדון, אנגליה

למועד פרסום הדוח, נמשכות העבודות להרחבת הכמות הניתנת להשכרה בקמפוס הדאטה הסנטרס הפעיל במזרח העיר לונדון, בהיקף של 14MW.

במהלך שנת 2025, התקשרה חברה בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה במזכר הבנות לא מחייב עם לקוח בינלאומי ביחס למתן שירותי דאטה סנטרס בקמפוס הפעיל בהיקף של כ-13.6MW. השירותים ללקוח, ככל שיחתם עמו הסכם מחייב לגביו מתנהל מו"מ, צפויים בחלק של הקמפוס הפעיל עליו מתבצעות עבודות ההרחבה. בהקשר זה יצוין, כי לאור זאת שתקופת הבלעדיות למו"מ הסתיימה, החלו מגעים ראשוניים למו"מ אל מול לקוחות פוטנציאליים נוספים.

כמו כן, במהלך שנת 2025, התקשרה חברה בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה עם אותו לקוח במזכר הבנות לא מחייב נוסף ונפרד ביחס לשירותי דאטה סנטרס בהיקף של כ-16MW ביחס לקמפוס עתידי שפיתוחו טרם החל ואשר ייתכן ויוקם, ככל שיוקם, על גבי הקרקע הפנויה הסמוכה לקמפוס הפעיל.

פרויקט TikTok

בהמשך לדיווחים מידיים של החברה²⁵ בדבר התקשרותה של GM, בחודש מרץ 2023, בהסכם עם הלקוח בפרויקט בהיקף של 90MW הכולל גם שתי אופציות של הלקוח להגדלת כמות ה-MW (לכל אופציה) כמפורט בדיווח המקורי, ובדבר הודעה שנמסרה ל-GM על-ידי הלקוח למימוש אופציה להגדלת הקיבולת ב-30MW ("האופציה הראשונה"), ביום 19 במרץ 2026 עדכנה החברה כי GM מצויה במשא ומתן מתקדם עם הלקוח בקשר עם חתימת תוספת לתיקון ההסכם ("התוספת").

התוספת, אשר ככל שתיחתם, צפויה להסדיר תנאים מסחריים מטיבים ביחס לגובה התשלום של הלקוח, בהשוואה לתנאים שנקבעו בהסכם, בכל הנוגע לאספקת 30MW נוספים ללקוח על-פי האופציה הראשונה, וכן לאספקת 30MW נוספים על-פי אופציה נוספת שניתנה ללקוח ("האופציה הנוספת").

יובהר, כי נכון למועד פרסום הדוח, ניתנה הודעת מימוש רק ביחס לאופציה הראשונה, וגם לאחר חתימת התוספת (אם וככל שתיחתם), יידרשו הצדדים לחתום על מסמכים נוספים, לרבות מפרט שירותים (STATEMENT OF WORK), אשר יסדירו את התנאים המלאים לאספקת ה-30MW לפי האופציה הראשונה וה-30MW לפי האופציה הנוספת (ככל שתמומש).

יודגש, כי אין כל ודאות שהמשא ומתן יבשיל לכדי חתימת התוספת, וממילא אין כל ודאות באשר לתנאיה הסופיים. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 19 במרץ 2026 (אסמכתא: 2026-01-024452), שהאמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

התקשרות בהסכם למתן שירותי דאטה סנטרס בקמפוס באזור פרנקפורט, גרמניה

במהלך שנת 2023, התקשרה GM בהסכם להקמת קמפוס דאטה סנטרס באזור פרנקפורט, גרמניה, במסגרת מיזם משותף בו חלקה של החברה הוא 50% ("החברה המשותפת"). בחודשים יוני ואוגוסט 2025 התקשרה החברה המשותפת בהסכמים למתן שירותי דאטה סנטרס לחברה טכנולוגית בינלאומית ("הלקוח") בהיקף של 36MW עם אופציה להגדלת הקיבולת

²⁵ ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 8 במרץ 2023 (אסמכתא: 2023-01-024873) ("הדיווח המקורי"), מיום 3 ביולי 2024 (אסמכתא: 2024-01-068701), מיום 19 בדצמבר 2024 (אסמכתא: 2024-01-625507), מיום 15 בינואר 2025 (אסמכתא: 2025-01-004247), מיום 28 בינואר 2025 (אסמכתא: 2025-01-007395) ומיום 6 בפברואר 2025 (אסמכתא: 2025-01-009240) שהאמור בהם נכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

ב-18MW להיקף כולל של 54MW בקמפוס המוקם בימים אלו ובו הקמת המבנה הראשון בפרויקט אשר מתוכנן לקיבולת של 18MW בעיצומה. ביום 16 בפברואר 2026 נחתם בין הצדדים הסכם לאספקת 18MW נוספים נשוא האופציה.²⁶

התקשרות בהסכם למתן שירותי דאטה סנטרס בקמפוס בנורבגיה

ביום 29 בדצמבר 2025 התקשרו חברות-בת בבעלות מלאה של החברה (בעקיפין) בהסכם עם חברה טכנולוגית בינלאומית ("הלקוח") למתן שירותי דאטה סנטרס בהיקף של 80MW ללקוח, בקמפוס חדש ויעודי שיוקם בנורבגיה לצורך מתן השירותים ללקוח. הקמפוס יוקם בכפוף לקבלת היתרים, רישיונות ואישורים נדרשים, לרבות הסדרת אספקת חשמל לפרויקט וקבלת כל האישורים וההיתרים הנלווים לחיבור החשמל כאמור; היתרי בנייה, תכנון וביצוע והיתרי תשתית נוספים לפרויקט ולסביבתו; גיוס מימון נדרש להקמת הפרויקט, וכיו"ב. ביום 25 בפברואר 2026, נחתם כתב הסמכה ומסמך עקרונות לא מחייב לקבלת מימון לפרויקט זה בהיקף כולל של עד 1,000 מיליוני אירו, הכולל עד 925 מיליוני אירו כהלוואה בכירה (Non-recourse) ועד 75 מיליוני אירו כמסגרת אשראי מתחדשת (Revolving Credit Facility).²⁷

יודגש, כי למועד פרסום הדוח אין כל ודאות כי המשאים ומתנים המפורטים בסעיף זה לעיל, כולם או חלקם, יבשילו לכדי עסקאות מחייבות, ואין כל ודאות באשר לתנאיהן והיקפן. החברה תדווח בהתאם לדרישות הדין בדבר התפתחות מהותית שתחול בקשר עם המשאים ומתנים האמורים.

התקשרות בהסכם מימון למחזור הלוואות קיימות

ביום 22 בינואר 2026, התקשרה GM עם גוף מממן בהסכם לקבלת מימון בהיקף כולל של כ-1.46 מיליארד ש"ח, המיועד למחזור שתי הלוואות קיימות.²⁸

2.13.3. ביצועי מגזר ה-DATA CENTERS ושינויים בשווי

נכון למועד הדוח, לחברות המוחזקות על ידי הקבוצה העוסקות בתחום 5 נכסים מניבים, מתוכם 4 נכסים בנורבגיה באמצעות החזקות החברה ב-GM וכן דאטה סנטר פעיל במזרח לונדון.

יתרת הנכסים של הקבוצה במגזר - הסתכמה ביום 31 במרץ 2026 בסך של כ-11.7 מיליארד ש"ח, לעומת כ-11.2 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2025. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר, מרווחי השערות שהוכרו בתקופה ומשינוי בשער החליפין. חלק מהנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על-ידי שמאים בלתי תלויים ליום 31 במרץ 2026 וחלק מהנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאים בלתי תלויים ליום 31 בדצמבר 2025.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר - הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-312 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ-262 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר ה-Data Centers:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר DATA CENTERS					
לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			אחוז שינוי	
	31.12.2025	31.3.2025	31.3.2026		
844	210	224	7%	הכנסות	
449	116	110	(5%)	NOI	

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול בהכנסות מגזר ה-DATA CENTERS בתקופת הדוח נבע בעיקר מגידול במכירת חשמל. מנגד, הקיטון ב-NOI בתקופת הדוח נבע בין היתר מירידה בשער החליפין הממוצע של האירו וכן מגידול בהוצאות תפעוליות של המגזר.

²⁶ לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 2 באפריל 2023 (אסמכתא: 01-037008-2023), מיום 3 ביולי 2024 (אסמכתא: 01-068701-2024), מיום 2 ביולי 2025 (אסמכתא: 01-047754-2025), מיום 10 באוגוסט 2025 (אסמכתא: 01-058928-2025), מיום 24 בדצמבר 2025 (אסמכתא: 01-102726) ומיום 17 בפברואר 2026 (אסמכתא: 01-015376-2026), שהאמור בהם נכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

²⁷ לפרטים נוספים, ראו דוחות מיידיים מיום 30 בדצמבר 2025 (אסמכתא: 01-104795-2025) ומיום 26 בפברואר 2026 (אסמכתא: 01-017997-2026), שהאמור בהם נכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

²⁸ לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי מיום 23 בינואר 2026 (אסמכתא: 01-009214-2026), שהאמור בו נכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

התפתחות ה-NOI של מגזר DATA CENTERS

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.3.2025	31.3.2026	
116	110	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	-	NOI בגין נכסים שבנייתם הושלמה בשנת 2025
116	110	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

2.14 תחום המגורים להשכרה בישראל

פעילות הקבוצה בתחום המגורים להשכרה בישראל מתמקדת בעיקר בייזום, רכישה, השכרה, ניהול ואחזקה של פרויקטים שייעודם הוא השכרה למגורים לתקופות ארוכות טווח, וכן, הפעלתם ואספקתם של שירותים נלווים ברמה גבוהה (ניהול קהילה, אבטחה, מתחמי ספורט, אבזור הדירה, שירותים עסקיים וכיוצא בזה). החברה רואה בתחום המגורים להשכרה בישראל, תחום סינרגטי לפעילויות האחרות שלה, תוך שימוש בידע שנצבר במטה הקבוצה בתחומי פעילותה בנדל"ן המניב ובניסיון התפעולי שנצבר בחברה בתחום הדיור המוגן. בכוונת החברה לפעול לבניית פלטפורמה להשכרה ארוכת טווח תוך בידול המוצר ומתן שירותים ברמה גבוהה.

במהלך חודש מאי 2024, החלה החברה באכלוס יחידות הדיור בפרויקט מודיעין מערב ונכון למועד הדוח הינו מאוכלס במלואו.

2.14.1 ביצועי מגזר מגורים להשכרה בישראל ושינויים בשווי

נכון למועד הדוח, לקבוצת עזריאלי 3 נכסים מניבים בתחום זה בישראל, בשטח כולל להשכרה של כ-34 אלפי מ"ר.

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר המגורים להשכרה בישראל - נכון ליום 31 במרץ 2026 הסתכמה לסך של 2.1 מיליארד ש"ח לעומת 2 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2025. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסים בתקופה.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר - לא חל שינוי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי הערכות שוויו שנתו על-ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2025.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר המגורים להשכרה בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר המגורים להשכרה בישראל			
לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	31.3.2025	31.3.2026	אחוז שינוי
31.12.2025	8	10	25%
36	7	8	14%

הכנסות
NOI

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול בהכנסות בתקופת הדוח נובע מהמשך איכלוס מגדל המגורים בפרויקט עזריאלי טאון ומודיעין מערב.

להלן התפתחות ה-NOI של מגזר המגורים להשכרה בישראל:

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.3.2025	31.3.2026	
7	8	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	-	NOI בגין נכסים שהקמתם הסתיימה בשנת 2025
7	8	סך NOI מכלל הנכסים

הנתונים במיליוני ש"ח.

2.15 נדל"ן מניב - פעילויות נוספות

2.15.1. מלונאות

כאמור לעיל, כחלק מהאסטרטגיה העסקית של החברה, בוחנת החברה מעת לעת כניסה לתחומי פעילות משיקים לפעילותה בתחום הנדל"ן המניב. החברה בחנה את הרחבת פעילותה לענף המלונאות ולאחר תהליך בחינה שביצעה, ביום 9 בחודש פברואר 2020, השלימה החברה את הצעד הראשון בהשתלבותה בענף המלונאות, באמצעות רכישת מלון הר ציון בירושלים (בסעיף זה: "המלון").

ממועד השלמת הרכישה ועד ליום 17 בחודש מרץ 2020, הפעילה החברה את המלון באמצעות חברת ניהול בבעלותה המלאה. הפעלת המלון כללה ניהול ותפעול שוטף, ובכללו מתן שירותי לינה, מזון ומשקאות, פנאי ושירותי אירוח נוספים. ביום 17 בחודש מרץ 2020, סגרה החברה את פעילות המלון לאור ההנחיות המכבידות שהוטלו על פעילות בתי מלון בשל משבר הקורונה. נכון למועד פרסום הדוח, המלון סגור והחברה פועלת לתכנון שיפוץ המלון ומימוש זכויות הבניה להרחבתו כך שיכלול כ-247 חדרים/סוויטות וחניון תת קרקעי שיכלול כ-210 מקומות חניה. שיפוץ המלון והרחבתו כפופים לקבלת היתר בנייה ובחודש נובמבר 2021 התקבל היתר חפירה ודיפון והעבודות החלו. לאחר שיפוץ המלון והרחבתו, יפתח המלון מחדש.

בחודש אפריל 2025 התקבל היתר בנייה לכלל המלון. בשנת 2025, נחתם הסכם לניהול המלון עם רשת קמפינסקי.

כמו-כן, במהלך שנת 2023, רכשה החברה את מלון הסלע האדום באילת.²⁹

במסגרת פעילות החברה בענף המלונאות, מתכננת החברה בניית מלונות במסגרת פרויקטים הנמצאים בבעלות הקבוצה המאופיינים בעירוב שימושים ומקנים, בין היתר, זכויות בנייה לייעוד מלונאות, כדלקמן: ייזום מלון בעיר מודיעין (מודיעין מערב), הממוקם בסמוך לקניון עזריאלי הכולל כ-85 חדרי מלון וסוויטות ואשר הושכר לצד שלישי ונפתח במהלך שנת 2025; וכן, ייזום מלון בהרחבת מרכז עזריאלי (מגדל הספירלה), בתל אביב הצפוי לכלול כ-250 חדרי מלון וסוויטות, לגביו נחתם מזכר הבנות לא מחייב להתקשרות בהסכם ניהול עם רשת מלונאות בינלאומית. לאחר תהליך בחינה ביחס למודל הפעלת המלונות שבבעלות החברה, החליטה החברה כי חלקם יושכרו לצדדים שלישיים ויסווגו כנדל"ן להשקעה; לעומת זאת, חלקם ינוהלו באמצעות חברות ניהול מלונאות ידועות ובעלות מוניטין בתחום, ויסווגו כרכוש קבוע, בהתאם לכך, בתקופת הדוח סיווגה החברה את המלון בהרחבת מרכז עזריאלי (מגדל הספירלה) לרכוש קבוע.

הערכות החברה בסעיף זה בדבר הצפי לפתיחת מלון הר ציון ומגדל הספירלה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד פרסום הדוח, ואין כל וודאות בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כן, שינויים בתנאי השוק ובענף המלונאות ובענף הבנייה ו/או בהתקיימות מי מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 31 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

²⁹ לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.2 לפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2023 כפי שפורסם על-ידי החברה ביום 21 במרץ 2024 (אסמכתא: 029448-01-2024), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

3.1 מידע כללי על תחום המגורים למכירה

כחלק מאסטרטגיית הצמיחה של החברה להתרחב לתחום הנדל"ן למגורים בישראל, ביום 9 בספטמבר 2025, הושלמה העסקה לרכישת חברת צמח המרמן, העוסקת, בין היתר, בייזום, פיתוח ובניית פרויקטי נדל"ן למגורים למכירה בישראל. לאור האמור, החל מהדוח התקופתי ליום 30 בספטמבר 2025, פעילות החברה בתחום המגורים למכירה החלה להיות מתוארת כמגזר פעילות ונתוניה הכספיים של צמח המרמן אוחדו לראשונה החל מהדוחות הכספיים ליום 30 בחודש ספטמבר 2025.³⁰

למועד פרסום הדוח, מעורבת צמח המרמן ב-19 פרויקטים בשלבי תכנון, פיתוח, הקמה ושיווק שונים, כדלקמן: (1) שני פרויקטים למגורים ברמת גן; (2) ארבעה פרויקטים למגורים בתל אביב; (3) פרויקט למגורים ולמסחר בנהריה; (4) פרויקט למגורים ברמת השרון; (5) פרויקט למגורים בלוד; (6) פרויקט לדיור מוגן בכרמיאל; (7) פרויקט למגורים, מסחר ותעסוקה בגבעתיים; (8) עתודת קרקע בהוד השרון; (9) שני פרויקטים למגורים בחיפה ולמסחר בחיפה; (10) פרויקט למגורים ולמסחר בנתניה; (11) שני פרויקטים למגורים ולמסחר בפתח תקווה ו- (12) פרויקט למגורים ולמסחר בהרצליה. הפרויקטים של צמח המרמן כוללים 5,081 יח"ד ו-50,126 מ"ר מסחר, אשר מתוכנן מוצעות כיום למכירה 755 יח"ד (לרבות פרויקטים בהם היא שותפה עם אחרים).

כמו כן, מעורבת צמח המרמן בקידום ותכנון 28 פרויקטים מותלים בתחום ההתחדשות העירונית ובמשא ומתן ראשוני לגבי פרויקטים נוספים בתחום זה.

למועד פרסום דוח זה, צמח המרמן פועלת במספר אזורי ביקוש וכן באזורים אחרים ברחבי הארץ וזאת כחלק מאסטרטגיית פיזור סיכונים.

תחום הייזום בישראל הינו רחב ומגוון. בתחום זה פועלים גופים רבים העוסקים ביזמות ובניה למגורים בהיקפים שונים, החל ביזמים קטנים המבצעים פרויקטים בודדים הכוללים מספר קטן של יחידות דיור, וכלה בחברות גדולות, אשר מבצעות בו זמנית מספר פרויקטים הכוללים אלפי יחידות דיור והינן בעלות מאגר קרקעות גדול.

הפעילות בתחום זה כוללת איתור אפשרויות להשקעות פוטנציאליות, גיוס מימון ו/או שותפים להשקעה, קבלת היתרים לבניה ובניית פרויקטים במישרין ו/או באמצעות צדדים שלישיים.

לפרטים נוספים אודות תחום המגורים למכירה, ראו סעיף 16 לפרק א' לדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2025.

3.2 הסביבה העסקית

לשינויים בשיעורי הריבית עלולה להיות השפעה מסוימת בתחום הפעילות, בשים לב לכך ששינויים אלו משפיעים על עלות האשראי למימון פרויקטים. כמו-כן, לשינויים בשערי הריבית עשויה להיות השפעה על החלטת רוכשי דירות לצרכי השקעה, על החלטת לקוחות אם לרכוש או לשכור דירה למגורים ועל החלטתם של רוכשי דירות פוטנציאליים הזקוקים להלוואה בנקאית מסוג משכנתא להשלמת הרכישה.

עליה במדד תשומות הבניה - יצוין, כי במחצית השנייה של שנת 2022 נכנס לתוקפו תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, במסגרתו נקבעה, בין היתר, מגבלה על היקף ההצמדה של מחיר דירה למדד (תשומות הבניה), כך שבפועל, החל ממועד כניסתו לתוקף של התיקון, ניתן להצמיד לכל היותר 40% ממחירי הדירות בחוזי המכר למדד תשומות הבניה. צמח המרמן חשופה לעליית המדד בעיקר בגין חוזי מכר שאינם כוללים הצמדה כלל.

כמו כן, העלייה במדד תשומות הבניה גורמת להתייקרות עלויות הבניה בפרויקטים השונים שמקימה צמח המרמן ברחבי הארץ.

³⁰ לפרטים נוספים בדבר העסקה לרכישת חברת צמח המרמן ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 3 בנובמבר 2024, 31 במרץ 2025 ו-22 ביוני 2025, 6 באוגוסט 2025, 7 באוגוסט 2025, 2, 7 ו-9 בספטמבר 2025 (אסמכתאות: 2025-01-613198, 2025-01-023164, 2025-01-043998, 2025-01-058261, 2025-01-058445, 01-058445, 2025-01-058860, 2025-01-066276, 2025-01-067307, 2025-01-068132-1 ו-2025-01-068132-2 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

השפעת המלחמה על תחום המגורים למכירה

לפרטים בדבר מלחמת חרבות ברזל ומבצעי עם כלביא ושאגת הארי והשפעותיהם, ראו סעיף 1.2.3.9 לעיל.

במהלך תקופת הדוח אירועי המלחמה המשיכו להביא לאי וודאות בטחונות/מדיניות/גיאופוליטית באזור, וכן נמשכו חלק מהשלכות המלחמה אשר אפיינו את השנים 2024-2025 (אם כי בעצמות נמוכה יותר), כגון: מחסור במספר העובדים בענף הבנייה בעקבות איסור הכניסה לעובדים פלסטינאים וקושי במציאת כוח אדם מקצועי, ועל רקע זה עליית עלות התשומות בענף; העדר יצוא חומרי גלם לענף הבנייה מטורקיה לישראל; התארכות תהליכי התיכנון של פרויקטים חדשים; האטה משמעותית בקצב מכירת הדירות; אי ודאות ביחס לכלל השלכות הכלכליות והפיננסיות בכלל והמצב הבטחוני בפרט, הן בטווח הקצר והן בטווח הבינוני והארוך; וכדומה.

במהלך פעילותה השוטפת בתחום המגורים למכירה, עלולה החברה להיות חשופה לגורמי סיכון שונים הנובעים מהמצב המלחמתי, אשר כוללים, בין היתר: (1) סגירת אתרי בניה ועיכוב בביצוע ובהשלמת הפרויקטים לרבות עיכוב במסירת דירות לרוכשים; (2) זמינות והתייקרות של חומרי גלם וכוח אדם בענף הבניה; (3) השפעות לרעה על קצב מכירת דירות ו/או על יכולת הרכישה של רוכשי דירות פוטנציאליים; (4) ביטול או צמצום פרויקטים; (5) ירידה בחוסנם הפיננסי של קבלני משנה וספקים מהותיים; (6) עיכוב בקצב הליכי קידום ואישור של פרויקטים, הליכי רישוי שונים, היתרי בניה ואישורי השלמת פרויקטים; (7) האטת קצב המכירות, לרבות הצורך לתמרץ את המכירות ולהתאימן לתנאי השוק, באמצעות פרישת תשלומים מקלה לרוכשי דירות, עליה בהוצאות המימון וחשיפה להפרשי הצמדה למדדים השונים; (8) עיכוב בקצב הליכי ייזום וכניסה לפרויקטים חדשים; (9) סיכונים פיננסיים, הכוללים קיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן והעלאת דרישות הסף למימון, שינויים במדד תשומות הבניה, עלייה בעלות המימון ו/או הרעה בתנאיו ועוד; ו-(10) עיכובים הנובעים ממחסור בפועלים נובע בשל אי-כניסת פלסטינאים לעבודה בישראל. הממשלה פועלת להבאת כח אדם זר אבל בכמות לא מספקת ובקצב איטי מאוד. בשל כך צמח המרמץ נאלצה לשלם תוספות לקבלני המשנה ולתאגידי כח האדם.

נכון למועד פרסום דוח זה ולאור העובדה, כי מדובר באירועים דינאמיים המאופיינים באי וודאות רבה, בין היתר, בקשר עם המשך הפסקת האש ו/או התפרצותה מחדש של המלחמה ו/או סיומה, והשלכותיה העתידיות על המשק הישראלי, החברה אינה יכולה להעריך את ההשפעות האמורות על פעילותה העתידית, שכן מידת ההשפעה תלויה במידה ובהיקף של התממשותן. להערכת החברה, לגורמים אלו עלולות להיות השפעות שליליות מהותיות על הכלכלה המקומית, לרבות על חלק מהשווקים והענפים בהם פועלת החברה, כמו גם על חלק מהשוכרים בנכסי הקבוצה. הנהלת החברה מעריכה, כי לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי בסך המזומנים ושווי מזומנים שברשותה, שיעור מינוף נמוך והיקף משמעותי של נכסים בלתי משועבדים, מח"מ הלוואות ארוך ויכולתה לגייס מימון בתנאים נוחים, וכן לאור הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבבעלות החברה, מגוון השוכרים ותחומי הפעילות, תוכל החברה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

הערכות הקבוצה לעיל בעניין ההשפעות של המלחמה על תוצאות הקבוצה, לרבות העיכובים בפרויקטים בייזום, הינן הערכות סובייקטיביות בלבד והינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. התוצאות וההשפעות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות שאינן בשליטת החברה וביניהן, התארכות המלחמה והתפתחותה לחזיתות נוספות, ירידה בביקושים, הרעה משמעותית במצב הכלכלי בישראל ועוד.

3.3 ביצועי מגזר מגורים למכירה בישראל

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר המגורים למכירה בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר מגורים למכירה בישראל	
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31.3.2026	
134	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
10	רווח תחום הפעילות (מאוחד)
10	רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)
1,138	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)
16%	שיעור רווח גולמי

הנתונים במיליוני ש"ח.

לפרטים בדבר גילוי ונתונים מצרפיים בדבר הפרויקטים, ראו סעיף 16 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

3.3.1. עדכון בדבר מכירת דירות בפרויקטים בייזום

פרויקט	היקף יח"ד בשיווק ³¹	חלק החברה בפרויקט	שעור השלמה ליום 31 במרץ 2026	מכירות מיום 1 באפריל 2026 ועד לסמוך למועד פרסום הדוח ³²	מכירת יח"ד ינואר-מרץ 2026 ³³	מכירת יח"ד ינואר-מרץ 2025 ³³	מכירת יח"ד לשנת 2025 ³³	סה"כ יח"ד מכורות נכון ליום 31 במרץ 2026	אחוז מכירות
"אכזיב" בנהריה שלבים א'ב'	432	50%	100%	--	1	--	429	430	99.5%
"אכזיב" בנהריה שלב ג'	192	50%	100%	--	2	--	179	181	94%
"אכזיב" בנהריה שלב ד'	76	50%	71%	1	--	7	52	52	68%
"אכזיב" בנהריה שלב ה'	170	50%	--	2	14	--	36	50	29%
"גבעת אנדרומדה" ביפו	56	33%	100%	--	1	--	54	55	98%
"ויצמן-פנקס" בת"א*	32	50%	100%	1	2	1	28	30	94%
"האגם" ברמת גן*	125	50%	100%	1	2	--	117	119	95%
"נווה גן" שלב א' מגרשים 28 ו-30	299	50%	74%	--	1	3	264	265	89%
"נווה גן" שלב ב' מגרש 27	170	25%	32%	--	--	2	127	127	75%
"נווה גן" שלב ג' מגרש **29	79	50%	0%	--	1	2	--	1	1%
"מצפה רנה" שלב א**	188	100%	28%	1	2	9	60	62	33%
"יפו- תל אביב" ("מכבי יפו") מגרשים 103-105, 102, 116, 117**	628	33%	18%	4	59	18	337	396	63%
"קרניצי החדשה" בר"ג	56	33%	52%	2	1	1	34	35	63%
בת גלים/ חיל הים**	348	50%	--	6	--	--	--	--	--
"איזו" (סבוראים) בת"א**	60	50%	--	--	1	--	12	13	22%
סה"כ	2,563	--		18	87	41	1,729	1,816	
סה"כ יח"ד (חלק חברה)	1,381			8	34	22	791	825	

* הפרויקטים מוקמים במסגרת חברות מוחזקות, המטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפיכך הרווח בגין פרויקטים אלה בא לידי ביטוי בדוח רווח והפסד של צמח המרמן בסעיף "חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו" בלבד.

** נכון למועד הדיווח, טרם התקיימו התנאים להכרה בהכנסה בחלק מהמגרשים המשווקים בפרויקט האמור בהתאם לתקן חשבונאות IFRS 15.

³¹ לא כולל יחידות בעלי קרקע.
³² נכון ליום 12 במאי 2026.
³³ לא כולל חוזים שבוטלו בהסכמת החברה.

להלן נתוני מכירות הדירות במושגים כספיים בתקופת הדוח ולאחריה ובהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ולשנת 2025 (באלפי ש"ח):³⁴

מכירת יח"ד לשנת 2025 ³³	מכירת יח"ד ינואר-מרץ 2025 ³³	מכירת יח"ד ינואר-מרץ 2026 ³³	מכירות מיום 1 באפריל 2026 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח	סעיף
591,677	95,911	150,221	48,755	סה"כ היקף כספי כולל (לא כולל מע"מ)
261,883	50,659	64,446	22,428	סה"כ היקף כספי חלק החברה (לא כולל מע"מ)
1,959	2,339	1,727	2,031	מחיר יח"ד ממוצעת (לא כולל מע"מ) ³⁵

3.3.2. עדכון בדבר פרויקטים בייזום שמכירתם טרם החלה:

הפרויקט ³⁶	מיקום	חלק החברה (%)	מס' יח"ד ³¹	מס' יח"ד דיוור מוגן	מ"ר מסחר ותעסוקה	סטטוס הפרויקט
"מצפה רנה" שלב ב'	לוד	100%	172		--	עתודת קרקע
"אכזיב" שלב ו'	נהריה	50%	176		3,450	עתודת קרקע
עפרון ³⁷	הוד השרון	100%	175	100	713	עתודת קרקע
נווה צדק II	תל אביב	37.5%	60		--	עתודת קרקע
שוק בצלאל II	תל אביב	50%	--		--	עתודת קרקע
"לב העיר" כרמיאל (כרמיאל דיוור מוגן) ³⁸	כרמיאל	50%	666		5,560	עתודת קרקע
כורזין ³⁹	גבעתיים	50%	46		32,200	עתודת קרקע
קצנלסון	נתניה	100%	144		575	עתודת קרקע- במסגרת התחדשות עירונית
"נתיב חן"	חיפה	100%	123		--	עתודת קרקע- במסגרת התחדשות עירונית
הרצליה "קרית המסלול"	הרצליה	100%	118	--	529	עתודת קרקע
פתח תקווה מגרש 13	פתח תקווה	100%	269	--	2,220	עתודת קרקע
פתח תקווה מגרש 25	פתח תקווה	100%	221	--	1,890	עתודת קרקע
סה"כ			2,170	100	47,137	

³⁴ מאחר שהעסקה לרכישת צמח המרמן הושלמה ביום 9 בספטמבר 2025, התוצאות הכספיות (רווח והפסד) של צמח המרמן באות לידי ביטוי בתוצאות הכספיות של קבוצת עזריאלי החל מהרבעון הרביעי לשנת 2025.

³⁵ מחיר מושפע בעיקר מתמהיל הדירות הנמכר במהלך התקופה.

³⁶ יצוין כי בפרויקטים המופיעים בטבלה זו טרם החלו עבודות הבניה.

³⁷ מספר יח"ד הסופי מותנה בהשלמת ההליך לאישור התב"ע ועלול להיות שונה מהמוצין בטבלה. יח"ד הינן חלק החברה בהתאם לתוכנית המופקדת (יח"ד נכון למועד דוח זה הינן במושע).

³⁸ מספר יח"ד ושטח תעסוקה ומסחר הסופי מותנה באישור התב"ע ועלול להיות שונה מהותית מהמוצין כאן.

³⁹ הפרויקט נמצא בבעלות קבוצת אבן השובים בע"מ, המטופלת חשבונאית בשיטת השווי המאזני; אי לכך, המלאי בגין הפרויקט אינו נכלל בסעיף מלאי בדוחותיה הכספיים של החברה. אבן השובים מכרה לצד שלישי שאינו קשור לחברה במהלך שנת 2019 70% מזכויות המשרדים, המסחר והחניון.

3.3.3. עדכון בדבר פרויקטים מותלים בייזום בתחום ההתחדשות העירונית⁴⁰

מס'ד	הפרויקט	מיקום	חלק החברה (%)	סוג הפרויקט	מס'ד יח"ד (כמות קיימות יח"ד לפינוי)	מספר יח"ד מאושר לפי מצב תכנוני נוכחי	מספר יח"ד לפי מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן כולל חלק בעלים	מספר יח"ד לפי מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן לא כולל חלק בעלים	מועד תחילת החתמות עם בעלי יח"ד	מועד להשלמת ההתקשרות עם רוב דרוש בעלי יח"ד הקיימות	שעור יח"ד אשר ביחס אליהן התקשרות מחייבת מתוך סה"כ יח"ד הקיימות	מצב טכסטורי נוכחי
1.	רוקח-18-20	ר"ג	50%	פינוי-בינוי	28	ל.ר.	83	55	2020	ל.ר.	85%	בהכנה תב"ע
2.	מתחם 104 (הפודים)	ר"ג	50%	פינוי-בינוי	77	ל.ר.	294	217	2021	ל.ר.	71%	בהכנה תב"ע
3.	מתחם 22-פני הגבעה	ר"ג	50%	פינוי-בינוי	72	ל.ר.	187	115	2023	2027	53%	בהכנה תב"ע
4.	שמואל הנציב	נתניה	100%	פינוי-בינוי	56	ל.ר.	179	123	2022	ל.ר.	82%	בהכנה תב"ע
5.	ז'אן ז'ורס	חולון	100%	פינוי-בינוי	54	ל.ר.	191	137	2022	ל.ר.	74%	תכנון ראשוני
6.	מתחם 10	ר"ג	50%	פינוי-בינוי	30	ל.ר.	85	55	2022	ל.ר.	90%	בהכנה תב"ע
7.	מסלנט	ת"א	100%	פינוי-בינוי	96	ל.ר.	232	136	2022	ל"ר	80%	בהכנה תב"ע
8.	מתחם 34	ר"ג	50%	פינוי-בינוי	69	ל.ר.	179	110	2023	ל"ר	74%	בהכנה תב"ע
9.	ז'בוטינסקי	טירת הכרמל	100%	פינוי-בינוי	96	ל.ר.	578	482	2022	ל.ר.	70%	תכנון ראשוני
10.	משה שרת	חולון	50%	פינוי-בינוי	204	ל.ר.	780	576	2022	ל.ר.	72%	בהכנה תב"ע
11.	מתחם הנריטה סולד	קריית שמונה	50%	פינוי-בינוי	83	ל.ר.	750	667	2023	2026	45%	תכנון ראשוני
12.	ארלוזורוב 174-176 ⁴¹	ת"א	50%	תכנית ארלוזורוב ⁴²	32	ל.ר.	65	33	2023	ל.ר.	72%	תב"ע בתוקף, בתכנון מפורט
13.	ארלוזורוב 182-184 ⁴¹	ת"א	50%	תכנית ארלוזורוב ⁴²	32	ל.ר.	71	39	2024	ל.ר.	75%	תב"ע בתוקף, בתכנון מפורט
14.	סרלין	ת"א	50%	פינוי-בינוי	224	ל.ר.	550	326	2023	ל"ר	67%	תכנון ראשוני
15.	מתחם הנביאים	רמת השרון	100%	פינוי-בינוי	96	ל.ר.	276	180	2023	ל"ר	78%	בהכנה תב"ע
16.	מתחם יחזקאל	פדרס חנה	50%	פינוי-בינוי	172	ל.ר.	777	605	2024	2026	26%	תכנון ראשוני
17.	מתחם אלי כהן	כפר סבא	50%	פינוי-בינוי	223	ל.ר.	700	477	2024	ל"ר	79%	תכנון ראשוני
18.	מתחם 43 ³	גבעתיים	50%	פינוי-בינוי	88	ל.ר.	200	112	2025	ל.ר.	73%	תכנון ראשוני
19.	בן גוריון	ר"ג	50%	פינוי-בינוי	48	ל.ר.	134	86	2024	ל"ר	82%	תכנון ראשוני
20.	האמוראים	ת"א	100%	חלופת שקד	76	ל.ר.	172	96	--	2026	48%	תכנון ראשוני
21.	יהושפט	ר"ג	50%	פינוי-בינוי	76	ל.ר.	216	140	2025	2026	61%	תכנון ראשוני
22.	הרצליה הייטס	הרצליה	50%	פינוי-בינוי	98	ל.ר.	285	187	--	ל.ר.	69%	תכנון ראשוני
23.	מתחם הנעורים	ר"ג	50%	פינוי-בינוי	45	ל.ר.	117	72	2025	2026	56%	תכנון ראשוני
24.	מתחם 35	ר"ג	50%	פינוי-בינוי	69	ל.ר.	179	110	2025	2026	49%	תכנון ראשוני
25.	הברושים	כרמיאל	50%	פינוי-בינוי	68	ל.ר.	420	352	2025	2026	65%	תכנון ראשוני
26.	דפנה 41	ת"א	50%	פינוי-בינוי	66	ל.ר.	201	135	2022	ל.ר.	96%	תב"ע בתוקף, תכנון מפורט
27.	עין גב ⁴¹	ת"א	100%	פינוי-בינוי	54	ל.ר.	141	87	2023	ל.ר.	80%	תב"ע בתוקף, תכנון מפורט
28.	סוקולוב הנוטרים	הרצליה	100%	פינוי-בינוי	68	ל.ר.	239	176	2026	2027	35%	תכנון ראשוני
	סה"כ	--	--		2,400	--	8,281	5,886			--	--

בנוסף, למועד פרסום דוח זה, מעורבת החברה בבדיקות עסקיות בשלבים שונים בקשר עם מספר פרויקטים של בניה, אותם מתכוונת החברה ליזום בישראל עבור צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה.

4 | פעילויות שאינן בתחום הנדל"ן

4.1 פעילויות נוספות

4.1.1. השקעות בתאגידים פיננסיים

לקבוצת עזריאלי השקעה בתחום הפיננסי באמצעות השקעה בבנק לאומי. להלן תמצית שינויים בהשקעות בתקופת הדוח:

שינויים בהשקעה בחברות פיננסיות	
שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.2025	1,841
תמורה ממכירות	-
השקעה	-
סה"כ השקעה ליום 31.3.2026 ⁽²⁾	1,841
שווי הוגן של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות הכספיים ליום 31.3.2026	1,830
שינוי בשווי הוגן בתקופת הדוח	(11)
הכנסות מדיבידנד שנרשמו בתקופת הדוח	23

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) השווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 31.3.2026.

(2) לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בתקופת הדוח.

40 הנתונים בדבר מספר יחידות דיור, לפי מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן ומועד משוער להשלמת התקשרויות עם רוב דרוש של בעלי יחידה הקיימות, מהווים "מידע צופה פני עתיד" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות הנהלת החברה המתבססות על תחזיות ו/או תוכניות עבודה של החברה. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי, כתוצאה משינוי מחירי הדירות באזור מסוים או בשוק כולו, מהמצב הכלכלי במשק (לרבות קשיי מימון, עלייה בשיעורי הריבית, הקשחת מדיניות מתן משכנתאות, שינוי מדיניות המיסוי וקיצון במכירות עקב ירידה בביקושים), משינויים בעלויות תשומות הבנייה, משינויים סטטוטוריים ו/או החלטות שונות של גורמי התכנון, מהחלטות של גורמים רגולטורים ביחס למקרקעין (לרבות ביחס למבנים לשימור ודרישות בנוגע לחניה), אופן התפתחות מלחמת "חרבות ברזל", אופיה ומשכה (ראה סעיף 3.2 להלן), ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 31 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

41 נעשתה פניה לדיירים לדיון על הורדת תמורת במו"מ.

42 תכנית אשר אושרה על ידי עיריית תל אביב, המאפשרת התחדשות עירונית בתנאים דומים לתנאי תמ"א 38/2.

43 לאחת מיחיד מוצמד מגרש בגודל של כ- 500 מ"ר. בנוסף על השטח האמור ניתן להקים גם כ- 4.2 אלף מ"ר שטחי מסחר תעסוקה.

5 | פיתוח עסקי - מנועי צמיחה

5.1 סקירת פעילות הפיתוח העסקי

5.1.1 ייזום נדל"ן מניב

מנוע הצמיחה העיקרי של קבוצת עזריאלי הינו מומחיות בייזום ותכנון אדריכלי ייחודי של פרויקטי נדל"ן מניב: קניונים, משרדים, דיור מוגן ומגורים להשכרה. נכון למועד הדוח, לקבוצה עשרה פרויקטים בשלבי ייזום שונים בישראל.

ריכוז הנתונים אודות נכסים בייזום

שם הנכס	שימוש	מ"ר לשיווק ⁽¹⁾	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה ⁽²⁾	עלות שהושקעה ⁽³⁾	עלות בנייה משוערת כולל קרקע ⁽³⁾
פרויקטים יזמיים בהקמה בטווח זמן קצר						
פרויקטים יזמיים בטווח זמן בינוני						
דיור מוגן ראשון-לציון	דיור מוגן ומסחר	37,300	2026	582	508	540-560
מודיעין (מגרש 10)	משרדים ומסחר	37,000	2026	347	333	580-590
קמפוס סולראדג'	משרדים	43,000	2027	926	795	820-840
הרצליה גלים	דיור להשכרה ומסחר	19,630	2028	121	122	380-400
מלון הר ציון	מלונאות	34,000 ⁽⁸⁾	2028	508	439	995-1,025
הרחבת מרכז עזריאלי ת"א (מגדל הספירלה)	מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים	150,000 ⁽⁴⁾	2028	2,494	1,775	3,080-3,280
שדה דב	דיור מוגן ומסחר	42,000	2030	600	631	1,200-1,300
סה"כ		362,930		5,578	4,603	7,595-7,995
פרויקטים יזמיים בשלבי תכנון						
שם הנכס	שימוש	מ"ר לשיווק ⁽¹⁾	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה ⁽²⁾	עלות שהושקעה ⁽³⁾	עלות בנייה משוערת כולל קרקע ⁽³⁾
עזריאלי טאון בניין E	משרדים	21,000 ⁽⁵⁾	טרם נקבע	382	363	טרם נקבע
חולון 3 - אזור תעשייה חולון	מסחר ומשרדים	250,000 ⁽⁶⁾	טרם נקבע	635	569	טרם נקבע
קרקע פתח תקווה ⁽⁷⁾	משרדים ומסחר	53,000 ⁽⁷⁾	טרם נקבע	97	101	טרם נקבע
סה"כ		324,000		1,114	1,033	
סה"כ		686,930		6,692	5,636	

נתוני העלויות והשווי במיליוני ש"ח. כלל הנכסים מוחזקים בשיעור 100% (למעט עזריאלי טאון בניין E, אשר אינו כולל משרדים בשטח של כ-450 מ"ר).

1. בכל הנוגע לשימושי הדיור המוגן ו/או דירות להשכרה, הנתון מהווה היקף זכויות במ"ר.
2. ליום 31 במרץ 2026.
3. כולל קרקע וללא היוונים והתאמות לשוכרים ליום 31 במרץ 2026.
4. בחודש אפריל 2018 ניתן תוקף לתב"ע המגדילה את זכויות הבנייה של המגדל הרביעי והרחבת הקניון בכ-80 אלף מ"ר להיקף זכויות בנייה כולל של כ-150 אלף מ"ר.
5. זכויות הבניה נרכשו במסגרת רכישת הנכס המניב בחודש מאי 2018, החברה פועלת להגדלת זכויות הבנייה לכ-80,000 מ"ר.
6. כולל בתוכו קרקע נוספת (שטחי שיווק של כ-27,000 מ"ר), אשר נרכשה במקור במסגרת מכרז רמ"י והיוותה חלק מקרקעות חולון מנור. במסגרת איחוד חלקות, גדלו זכויות הבניה במגרש בכ-30,000 מ"ר (כך שסך זכויות הבניה במגרש המאוחד מסתכמות בסך של כ-250,000 מ"ר).
7. הנתונים המוצגים מתייחסים לתב"ע הקיימת על הקרקע. הקבוצה נמצאת בהליכים להגדלת זכויות הבניה בפרויקט ל-280,000 מ"ר.
8. כולל בתוכו גם את השטח הקיים וגם את הזכויות הנוספות, שכן בכוננת החברה לשפץ את כל המלון ולהרחיבו.

במהלך תקופת הדוח, המשיכה הקבוצה בעבודות הפיתוח וייזום ההקמה של נכסיה המפורטים לעיל ובמאמציה להשגת האישורים הנדרשים לצורך המשך פיתוחם בהתאם ללוחות הזמנים המתוכננים וללא עיכובים משמעותיים. כמו כן, הקבוצה מנהלת משאים ומתנים ומתקשרת בהסכמים להשכרת השטחים המצויים בהקמה. לפרטים נוספים, ראו להלן.

תיאור הנכסים בהקמה ועבודות הקרקע

דיוור מוגן "פאלאס ראשון לציון" - הקרקע בשכונת גבעת הרקפות מזרח ראשון לציון, בשטח של כ-3,400 מ"ר נרכשה בחודש מרץ 2016, במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות החכירה בקרקע. הפרויקט מצוי בשלבי הקמה. החברה מתעתדת להקים על הקרקע בית דיוור מוגן, אשר צפוי לכלול עד 274 יחידות דיוור, אגף סיעודי וכ-3,000 מ"ר שטחי מסחר. בחודש אפריל 2018 התקבלה המלצת הוועדה המקומית להפקדת תב"ע לתוספת זכויות והועברה לדין בוועדה המחוזית. בחודש נובמבר 2018 התקבלה החלטת הוועדה המחוזית על הפקדת התב"ע בתנאים. בחודש אפריל 2019 פורסמה התב"ע להתנגדויות ובחודש ספטמבר 2019 התקיים דיון בוועדה המחוזית בהתנגדויות שהוגשו. בחודש פברואר 2020 התכנית פורסמה למתן תוקף ואושרה ברשומות.

בחודש מרץ 2020, הגישה החברה בקשה להיתר חפירה ודיפון בפרויקט. בחודש יוני 2020 התקבל ההיתר ובתחילת שנת 2021 החלו העבודות. בחודש מאי 2021 הגישה החברה בקשה להיתר מרתפים אשר אושרה בתנאים במהלך חודש ספטמבר 2021 וההיתר התקבל בחודש מרץ 2022. בחודש אוקטובר 2021 הגישה החברה בקשה להיתר בניה לכלל הפרויקט אשר התקבל בחודש ינואר 2023 והעבודות להקמת הפרויקט הסתיימו והחברה פועלת בימים אלו לקבלת טופס אכלוס לפרויקט.

מלון הר ציון - ביום 9 בפברואר 2020 השלימה החברה עסקה לרכישת מלון הר ציון בירושלים. החברה פועלת לתכנן שיפוץ המלון ומימוש זכויות הבנייה להרחבת המלון כך שיכלול כ-247 חדרים/סוויטות וחניון תת קרקעי שיכלול כ-210 מקומות חניה. שיפוץ המלון והרחבתו כפופים לקבלת היתר בנייה ובחודש נובמבר 2021 התקבל היתר חפירה ודיפון והעבודות החלו. באפריל 2025 התקבל היתר בניה לכלל המלון ועבודות ההקמה החלו.

קמפוס סולראדג' - ביום 17 בינואר 2022 הושלמה עסקה לרכישת חברה אשר מחזיקה זכויות חכירה בקרקעות המצויות במתחם צפון גלילות שעל חלקן תקים החברה קמפוס עבור חברת סולראדג' טכנולוגיות בע"מ ("סולראדג'") אשר יכול כ-43,000 מ"ר עיליים ו-950 מקומות חניה. החברה התקשרה עם סולראדג' בהסכם לשכירות הקמפוס לתקופה של 15 שנים עם אופציות להארכה עד לתקופה כוללת של 24 שנים ו-11 חודשים. בחודש יוני 2022 התקבל היתר דיפון וחפירה והעבודות החלו. בחודש אפריל 2023 אושר קבלת היתר בניה מלא לפרויקט בתנאים ובחודש אוקטובר 2023, התקבל היתר הבנייה לכלל הפרויקט. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידים של החברה מיום 11 במאי 2021 (אסמכתא: 01-082779) ומיום 18 בינואר 2022 (אסמכתא: 01-007851-2022), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. למועד פרסום דוח זה, החברה וסולראדג' סיכמו על דחיית המועד המשוער לתחילת תקופת השכירות כך שזו תחל בתחילת שנת 2027 וכן, על הקטנת השטח שיושכר לסולראדג' בכ-40% והקטנת כמות החניות ל-600 חניות (חלף 950 חניות). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידים של החברה מיום 20 במרץ 2025 (אסמכתא: 01-018904-2025) וכן, מיום 20 בנובמבר 2025 (אסמכתא: 01-089509-2025), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

קרקע במודיעין (מגרש 10) - ביום 6 באוקטובר 2019 זכתה החברה במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרש המצוי במע"ר מודיעין-מכבים-רעות, בשטח של כ-17 דונם, המיועד לבניית פרויקט מסחר ומשרדים, בהיקף זכויות של כ-37,000 מ"ר עילי, בתמורה לסך של כ-51 מיליון ש"ח. על פי תנאי המכרז, החברה שילמה, בנוסף לעלות הקרקע, כ-37 מיליון ש"ח בגין הוצאות פיתוח. החברה פועלת לקידום תוכנית לפרויקט שיוקם על הקרקע ובחודש אוקטובר 2020 הגישה לוועדה המקומית תב"ע לתוספת שימושים במגרש. בחודש אפריל 2021 נערך דיון בתכנית והוחלט על הפקדתה בתנאים. בחודש יוני 2021 התכנית הופקדה להתנגדויות. בחודש אוקטובר 2021 נדונה התכנית ואושרה בתנאים. בחודש ינואר 2022 אישרה הוועדה המקומית את התכנית באופן סופי.

כמו כן, החברה הגישה תכנית בנייה לוועדה המקומית אשר אושרה בתנאים, וכן, הגישה בקשה להיתר דיפון וחפירה אשר התקבל בחודש מרץ 2022 והעבודות החלו. במהלך שנת 2024, התקשרה החברה בהסכם להקמת מרכז רפואי חדש שיושכר לקופת חולים כללית בשטח של כ-8.1 אלפי מ"ר על חלק מהקרקע. החברה קידמה תכנית לתוספת של כ-8,000 מ"ר בתת הקרקע אשר אושרה בחודש פברואר 2024. בחודש מאי 2024, אושר היתר בניה בתנאים למלוא שטחי הפרויקט ובחודש נובמבר 2024 התקבל היתר הבניה המלא והעבודות להקמת הפרויקט בעיצומן. **הרחבת מרכז עזריאלי תל-אביב (מגדל הספירלה)**- הקרקע בשטח של כ-8,400 מ"ר נרכשה בחודש מאי 2013, והבנייה החלה בחודש ספטמבר 2016. הקרקע המצויה בסמיכות למרכז עזריאלי תל-אביב תאפשר את הקמתו של המגדל הרביעי והרחבתו של קניון עזריאלי תל-אביב. בחודש אפריל 2018 ניתן תוקף לתב"ע בייעוד עירוני-מעורב, המאפשר שימושים של מסחר, משרדים,

מלונאות, מגורים ודיור מוגן בהיקף זכויות בניה על-קרקעיות של כ-147,260 מ"ר ברוטו ובנוסף כ-3,000 מ"ר שטחי מסחר עיקריים תת-קרקעיים.

במסגרת התב"ע נדרשה החברה לאשר תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לפרויקט, כתנאי להיתר בניה על קרקעי. כמו-כן, התחייבה החברה להקצות, מתוך הזכויות האמורות בפרויקט, קומה ציבורית עבור עיריית תל אביב-יפו וכן, התחייבה לתשלום ולביצוע מטלות שונות בסביבת הפרויקט, לרבות במרכז עזריאלי. בכוונת החברה להקים שטחי מסחר שיהוו הרחבה של הקניון הקיים ומגדל רב קומות, מגדל הספירלה. בחודש ינואר 2020 התקבל היתר בניית מרתפים לפרויקט. בחודש ינואר 2021 נחתמה תכנית העיצוב על-ידי הגורמים המאשרים בעיריית תל אביב. בחודש יולי 2021, הגישה החברה בקשה לקבלת היתר בניה עילי לכלל הפרויקט ובחודש דצמבר 2021 התקבלה החלטת הוועדה המקומית המאשרת את קבלת היתר בתנאים. בחודש יוני 2023, התקבל היתר הבניה העילי ועבודות ההקמה בעיצומן.

שדה דב - ביום 19 בפברואר 2025 דיווחה החברה, כי נודע לה שזכתה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה במגרש בתל אביב, לבניית פרויקט דיור מוגן ושטחי מסחר, בתמורה לסך של כ-550 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ, וכי הזכיה מותנית בכניסתה לתוקף של התב"ע שחלה על המגרש. הקרקע מיועדת לבניית פרויקט דיור מוגן בהיקף של כ-350 יחידות דיור וכן שטחי מסחר. ביום 19 במרץ 2025 דיווחה החברה כי התקבל אישור הזכיה הסופי מאת רשות מקרקעי ישראל. על פי תנאי המכרז, החברה תשלם בנוסף לעלות הקרקע, כ-46 מיליוני ש"ח, בגין הוצאות פיתוח. ביוני 2025 שולמה יתרת התמורה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.3.7 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025 וכן דיווחים מיידיים של החברה מימים 19 בפברואר 2025 ו-19 במרץ 2025 (אסמכתאות: 011815-01-2025 ו-018468-01-2025, בהתאמה), שהאמור בהם נכלל בדוח זה בדרך של הפניה. בימים אלו החברה מקדמת את ההליכים הסטטוטוריים הנדרשים לקבלת היתר בניה לפרויקט. לפרטים אודות הודעת המשרד להגנת הסביבה לבעלי קרקעות במתחם שדה דב לפיה, על פי ממצאים ראשוניים בדיגום מי תהום במתחם שדה דב התגלו חריגות במרכיבי PFAS, ראו סעיף 25 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

פרויקט דיור להשכרה בהרצליה - בחודש אפריל 2023 זכתה החברה במכרז של דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ ורשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במתחם המצוי בהרצליה (סמוך לקיבוץ גליל ים), הכולל את מגרשים 100 ו-102. על-פי הוראות המכרז, הקרקע מיועדת לבנייה רוויה למגורים, למטרת השכרה לטווח ארוך למשך תקופת שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות ממועד השלמת ההקמה. הפרויקט צפוי לכלול 147 יחידות דיור וכן שטחי מסחר. מחצית מהדירות בפרויקט יושכרו בשכר דירה מפקוק שיעמוד על 80% משכר הדירה בשוק החופשי. החברה פועלת לקידום היתרי בנייה לפרויקט.

בחודשים נובמבר ודצמבר 2025 התקבלו היתרי חפירה ודיפון לשני המגרשים. בחודש אפריל 2025 אושר בתנאים היתר בניה מלא למגרש 102 ובחודש ינואר 2026 התקבל היתר הבניה המלא. כמו כן, בחודש ינואר 2026 אושר בתנאים היתר בניה מלא למגרש 100 והחברה פועלת למילוי התנאים.

עזריאלי טאון בניין E - ביום 14 במאי 2018, השלימה החברה עסקה לרכישת זכויות במקרקעין המצויים בדרך מנחם בגין בתל אביב, עליהם בנוי בניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, בשטח כולל של כ-5,500 מ"ר וקומות מרתף. הנכס כולל זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין בהיקף כולל של כ-21,000 מ"ר זכויות. בחודש יולי 2021 רכשה החברה את מקרקעי תחנת התדלוק המצויה בנכס (אשר לא נכללו במסגרת העסקה המקורית לרכישתו הנ"ל) המצויה בנכס ואשר פעילותה הופסקה. בחודש דצמבר 2022 הפקידה החברה להתנגדויות תב"ע לזכויות בניה בהיקף של 90,520 מ"ר ברוטו שטחים עיליים. בחודש יוני 2023, לאחר שהתקיים דיון בהתנגדויות, התקבלה החלטת הוועדה המקומית לאשר את התכנית בתנאים והחברה השלימה את מילוי התנאים. הוגש ערר כנגד החלטת הוועדה המקומית ובחודש דצמבר 2024 התקבלה החלטת וועדת הערר, לפיה יופחתו משטח התכנית לחישוב זכויות שטח הדרך הקיימת שהוא 1,019 מ"ר, המסתכמים ל-13,043 מ"ר ברוטו שטחים עיליים בנויים וכן, כי העירייה לא תקבל שטח סחיר בגין שטח הדרך המופחת. בחודש אפריל 2025 התקיים דיון חוזר בוועדת הערר. ביום 28 באפריל 2026 פרסמה ועדת הערר את החלטתה הסופית, בה חזרה ועדת הערר על החלטתה כי יש לגרוע את שטח הדרך הקיימת מהשטח לחישוב זכויות בניה, וכן קבעה כי הדרך תישאר דרך. תוצאת החלטת וועדת הערר, היא כי זכויות הבניה בפרויקט יעמדו, להערכת החברה, על כ-80,000 מ"ר ברוטו עילי⁴⁴. קודם לכן, במהלך ינואר 2025 הוגשה ע"י מגיש הערר עתירה מנהלית נגד

⁴⁴ יובהר כי נתון זה אינו סופי ומהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותו, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה בלבד, לרבות, הנוסח הסופי שייקבע למסמכי התב"ע אשר צפויים להתעדכן בהתאם להחלטת וועדת הערר לעיל.

החלטת ועדת הערר מחודש דצמבר 2024, אשר נכון למועד פרסום דוח זה, צפויה לידון בביהמ"ש במהלך 2026 ונכון למועד פרסום דוח זה, טרם נקבע מועד לדין.

חולון 3 - אזור תעשייה חולון - הקרקע בשטח של כ-57.5 דונם, ורכישתה הושלמה בחודש אפריל 2016. הבנייה בפרויקט החלה בחודש מרץ 2018 ובחודש יוני 2018 החלו עבודות החפירה והדיפון בפרויקט. בחודש אוקטובר 2018, התקבל היתר בניה למרתפי חניה בפרויקט ובחודש יולי 2019 נתקבל היתר לתוספת מרתפי חניה. בחודש מאי 2019 החלו עבודות להקמת מרתפי החניה בצדו המזרחי של הפרויקט וטופס 4 בגינם התקבל במהלך חודש נובמבר 2020, בחודש אפריל 2021 התקבלה תעודת גמר לחניונים. השטח נמצא בסמוך למרכז עזריאלי חולון, עליו מתוכנן להיבנות פרויקט מעורב שימושים, לרבות תעסוקה ומסחר, אשר יכלול עד כ-250,000 מ"ר של שטחי השכרה. הפרויקט מצוי בסמיכות לצירי תחבורה מרכזיים.

קרקע בפתח תקווה - הקרקע שנרכשה בחודש נובמבר 2017 בשטח של 19 דונם ("הקרקע הפנויה"), מצויה בחלקו המזרחי של אזור התעשייה קריית אריה בפתח תקווה ומצויה בסמיכות לפרויקט משרדים בבעלות הקבוצה. הקרקע הפנויה כוללת זכויות לבניה של כ-53,000 מ"ר וכן מרתפי חניה.

בחודש יולי 2019 הוגשה בקשה להיתר דיפון, חפירה ומרתפים. בחודש ינואר 2020 החליטה הוועדה המקומית לאשר את הבקשה להיתר דיפון, חפירה ומרתפים בתנאים.

לאור אישור תכנית המתאר קרית אריה בפתח תקווה הוחלט במשותף ע"י הוועדה המקומית והחברה על קידום תב"ע בסמכות מקומית בלבד לאישור זכויות הבניה כך שתכלול 280 אלף מ"ר, שימשו בעיקר למשרדים ואשר מתוכננים להבנות הן על הקרקע הפנויה והן על הקרקע עליה מצוי פרויקט המשרדים וזאת חלף שתי תכניות אחרות אותן קידמה החברה בעבר. בחודש אפריל 2022 נדונה התב"ע בוועדה המקומית ואושרה בתנאים אשר החברה פועלת למילויים.

הערכות החברה המצוינות בסעיף 5.1.1 זה לעיל, בין היתר בקשר עם ההשקעות והעלויות הצפויות לנכסים בהקמה, אופן מימון הפרויקטים, המועדים להשלמת הבניה, קבלתם של אישורים רגולטוריים שונים הנדרשים לצורך קידום הפרויקטים בהקמה או תוצאותיהם של הליכים מנהליים ומשפטיים הם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה ובכלל כך שינויים בתנאי שוק, שינויים בתוכניות החברה, משך הזמן שיידרש לאישור תכנית הבינוי לביצוע ושינויים במחירי תשומות הבניה.

הנהלת החברה פועלת להמשיך ולהוביל את שוק הנדל"ן המניב, בין היתר, באמצעות רכישת עתודות קרקע, הרחבת נכסים קיימים ורכישה של נכסים דומים נוספים כאמור, על מנת להביא לגידול נוסף בתזרים התפעולי של החברה בעתיד, זאת ככל שימצא דירקטוריון החברה לנכון וכן, לבחון פיתוח תחומים משיקים ו/או סינרגטיים.

נכסים בייזום*

* לפירוט נוסף, בין היתר בקשר עם היקף זכויות הבניה בנכסים בייזום, ראה הערות השוליים המופיעות טבלת ריכוז הנתונים אודות נכסים בייזום לעיל.

הרחבת מרכז עזריאלי ת"א (מגדל הספירלה)



מועד משוער לסיים | 2028
סטטוס | הקמה

מסחר, משרדים, מלונאות ודוור להשכרה |
שטח להשכרה | 150,000 מ"ר

שימוש
שטח להשכרה

עזריאלי חולון 3



שימוש | מסחר ומשרדים
שטח להשכרה | 250,000 מ"ר
מועד משוער לסיים | טרם נקבע
סטטוס | תכנון

בית דיור מוגן פאלאס ראשון לציון



היקף זכויות בניה | 37,300 מ"ר
מספר יחידות דיור | 275 יח"ד
מועד משוער לסיים | 2026
סטטוס | הקמה

מלון הר ציון ירושלים



היקף זכויות בניה | 34,000 מ"ר
מספר חדרים | 247
מועד משוער לסיים | 2028
סטטוס | הקמה

נכסים בייזום*

* לפירוט נוסף, בין היתר בקשר עם היקף זכויות הבניה בנכסים בייזום, ראה הערות השוליים המופיעות טבלת ריכוז הנתונים אודות נכסים בייזום לעיל.

קמפוס סולראדג', רמת השרון



מועד משוער לסיום | 2027
סטטוס | הקמה

שימוש | שטח להשכרה
משרדים | שטח 43,000 מ"ר

מודיעין (מגרש 10)



שימוש | מסחר ומשרדים
שטח להשכרה | שטח 37,000 מ"ר
מועד משוער לסיום | 2026
סטטוס | הקמה

קרקע פתח תקווה



שימוש | משרדים ומסחר
שטח להשכרה | שטח 53,000 מ"ר
מועד משוער לסיום | טרם נקבע
סטטוס | תכנון

עזריאלי TOWN בניין E



שימוש | משרדים
שטח להשכרה | שטח 21,000 מ"ר
מועד משוער לסיום | טרם נקבע
סטטוס | תכנון

5.1.2 השבחת נדל"ן מניב

מנוע צמיחה נוסף של החברה הינו פעילות ההשבחה שמבצעת החברה בנכסיה הקיימים. כמו כן, בוחנת החברה, מעת לעת, אפשרויות לקידום תב"ע להוספת זכויות בנייה בנכסיה. לפרטים אודות פעילות החברה להשבחת נכסיה הקיימים, ראו סעיף 5.1.2 לדוח הדירקטוריון לדוח התקופתי לשנת 2025, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה ובסעיף 3 לפרק ב' לדוח זה - עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 31 במרץ 2026.

5.1.3 איתור ורכישת נכסים בתחומי פעילות החברה

לפרטים אודות פעילות החברה לאיתור נכסים בתחומי פעילות החברה, ראו סעיף 5.1.3 לדוח הדירקטוריון לדוח התקופתי לשנת 2025, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

6 | מימון הפעילות

6.1 שיעור המינוף של הקבוצה

להלן תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח הכספי המאוחד:

תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח המאוחד			
31.12.2025	31.3.2025	31.3.2026	
5,737	6,021	6,116	נכסים שוטפים
57,835	54,642	59,313	נכסים לא שוטפים
5,565	5,839	6,575	התחייבויות שוטפות
32,690	30,659	32,493	התחייבויות לא שוטפות
25,295	24,134	26,339	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
40%	40%	40%	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)
36%	33%	35%	חוב נטו למאזן (באחוזים)

הנתונים במיליוני ש"ח.

הקבוצה מממנת את פעילותה העסקית בעיקר מהונה העצמי, ממזומנים ושווי מזומנים ובאמצעות אשראי חוץ בנקאי (בעיקר אגרות חוב והלוואות מגופים מוסדיים), אשראי בנקאי (לזמן קצר ולזמן ארוך) וניירות ערך מסחריים.

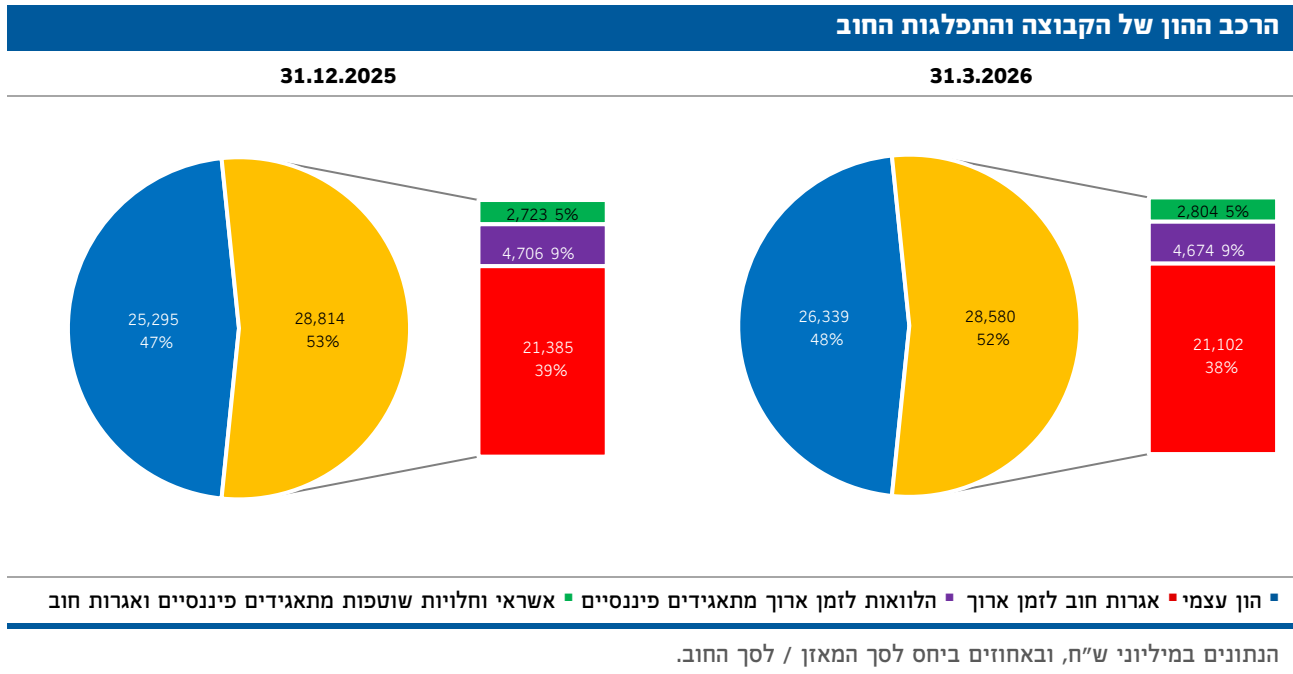
איתנותה הפיננסית של הקבוצה, המאופיינת במינוף נמוך ובהיקף נרחב של נכסים לא משועבדים, מאפשרת לקבוצה זמינות מקורות להשגת מימון בתנאים נוחים.⁴⁵ שיעור המינוף של הקבוצה נמוך ביחס לרבות ממתחרותיה הבולטות. המינוף הנמוך של הקבוצה משתלב עם היזמות רחבת ההיקף של החברה בתחום הנדל"ן ומאפשר גמישות גם בעתות משבר.

⁴⁵ לפרטים נוספים, ראו סעיף 22 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

6.2 הרכב מקורות המימון

לקבוצה ישנם שלושה אפיקי חוב עיקריים: חוב בנקאי, הלוואות פרטיות מגופים מוסדיים או אג"ח ציבוריות. נגישותה של הקבוצה כיום לכל אחד מאפיקי הגיוס הללו הינה גבוהה ביותר.

התרשים הבא מציג התפלגות חלקו של ההון הזר מסך ההון של החברה וכן, התפלגותו לפי סוגים:



הירידה ביתרת החוב בסך של כ- 234 מיליון ש"ח בתקופת הדוח נובעת בעיקר מפרעונות שוטפים של אגרות חוב, פרעונות הלוואות לזמן קצר ובקיזוז גידול בהלוואות לזמן קצר של חברת צמח המרמן. למועד הדוח, לקבוצה במאוחד גרעון בהון החוזר בסך של 459 מיליון ש"ח.

הקבוצה מעריכה, כי אם תחליט לגייס חוב במועד כלשהו, תוכל לעשות זאת לאור איתנותה הפיננסית ו/או היקף הנכסים הלא משועבדים שלה ולפיכך, קבע דירקטוריון החברה, בישיבתו ביום 19 במאי 2026, לאחר שבחן את מקורות התזרים והמימון של הקבוצה, כי אין בגרעון בהון החוזר האמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה ועל יכולתה לפרוע את התחייבויותיה במועד.

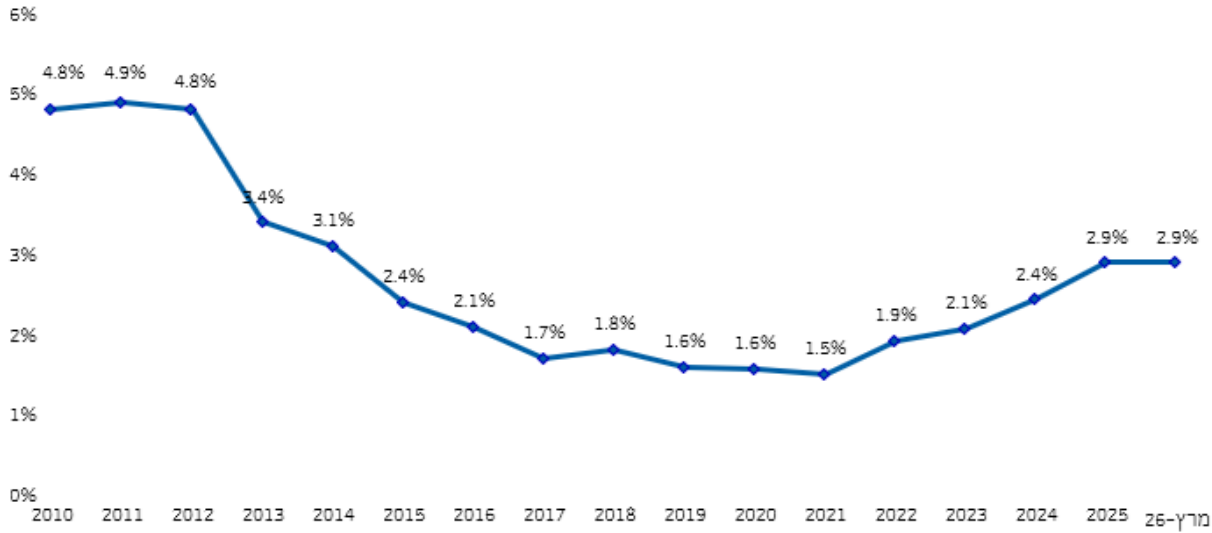
הערכות הקבוצה לעיל בקשר עם נזילותה וזמינות מקורות מימון שלה, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ביחס להתפתחויות בשווקים, רמות האינפלציה ותזרימי המזומנים הצפויים ועל התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי במועד הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שהעריכה החברה. הגורמים העיקריים העשויים להשפיע על כך הינם: שינויים בשוק ההון אשר ישפיעו על התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי, שינויים בתוכניות החברה, לרבות שימוש ביתרות נזילות שיהיו קיימות לצורך ניצול הזדמנויות עסקיות, שינויים בכדאיות ההחזקה באפיקי השקעה שונים או כדאיות השימוש באפיקי מימון שונים, החמרת המצב הכלכלי בישראל או בארה"ב וכניסה למיתון חריף, והיקלעותה של החברה או מי מחברות הקבוצה לקשיי מימון או קשיים אחרים, באופן אשר ישפיע על תזרים המזומנים של החברה.

6.3. עסקאות מימון

במהלך השנים האחרונות החברה פועלת להורדת הריבית הממוצעת על החוב ולהארכת משך חיי החוב.

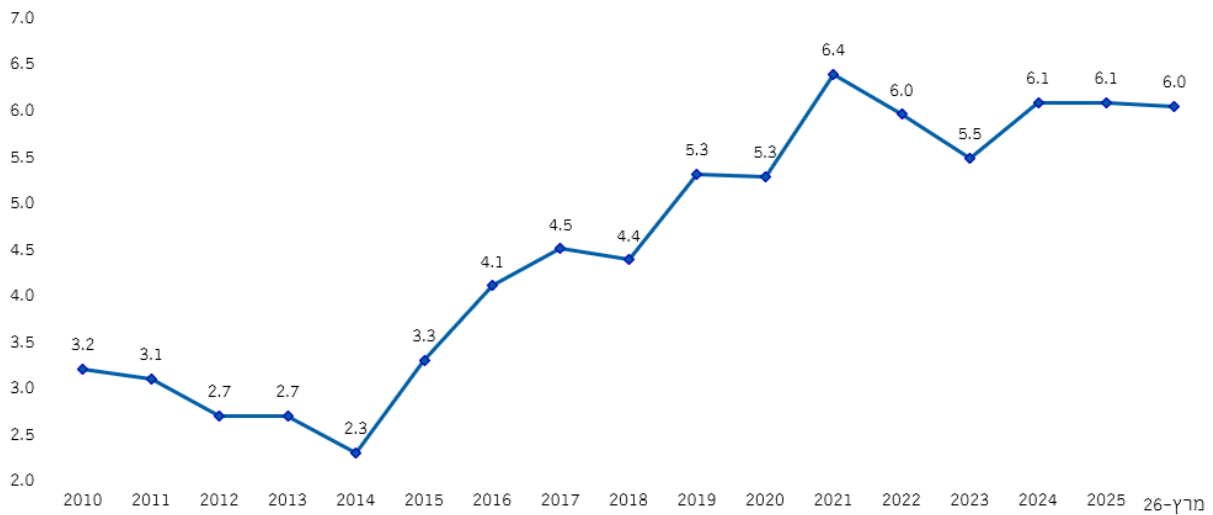
1. שיעור ריבית לתום התקופה

הורדת הריבית הממוצעת לאורך השנים



2. מח"מ לתום התקופה

הארכת משך חיי חוב ממוצע



6.4. דירוג

דירוג האשראי של החברה הוא גבוה ומשקף את חוסנה הפיננסי, איכות נכסיה, ואת שיעור המינוף הנמוך שלה. למועד הדוח מדורגת החברה בדירוג iAA+/Stable/iLA-1+ על ידי מעלות ובדירוג Aa1.il עם אופק יציב על ידי מדרוג. לפרטים בדבר דירוג אגרות החוב, ניירות הערך המסחריים והלוואות פרטיות של החברה, ראו סעיף 22.12 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה וכן נספח א' לפרק זה.

6.5. התחייבויות ומימון

להלן סיכום ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה:

פילוח ההתחייבויות הפיננסיות							
סה"כ	סה"כ		ריבית משתנה		ריבית קבועה		
	ריבית קבועה	ריבית משתנה	לא צמוד	צמוד מט"ח	לא צמוד	צמוד לדולר	צמוד מדד
921	-	921	921	-	-	-	-
27,659	24,636	3,023	35	*2,988	-	805	23,831
28,580	24,636	3,944	956	2,988	-	805	23,831

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 31.3.2026
*על מרבית ההלוואה יש הגנה לשינויים בשיעור בריבית.

ליום 31 במרץ 2026, שיעור ההלוואות לזמן קצר עמד על כ-3% מתוך סך ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה. להערכת הנהלת החברה, שיעור זה הינו נמוך ושמרני לאור יחס המינוף הנמוך וסך הנכסים שאינם משועבדים כמפורט להלן.

מדיניות החברה בדבר מימון פעילותה, מעבר לתזרים החיובי מפעילות שוטפת ומנכסיה השוטפים, מיושמת בעיקר באמצעות נטילת הלוואות לזמן ארוך, צמודות מדד בריבית קבועה וזאת על מנת למזער סיכונים שוק הנובעים משינויים בשיעורי הריבית במשק ולנטרל סיכון שוק הנובע משינויים במדד המחירים לצרכן, תוך ניצול העובדה, כי עיקר הכנסות החברה צמודות מדד.

6.6. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב (סדרות ד', ה', ו', ז', ח', ט' ו-י')

לפרטים בדבר גילוי ייעודי עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרות ד', ה', ו', ז', ח', ט' ו-י') של החברה, ראו נספח א' לפרק זה.

6.7. מועד פירעון התחייבויות פיננסיות של הקבוצה

להלן מועדי וסכומי פירעון ההתחייבויות הפיננסיות:

שנה	קרן	ריבית	סה"כ
1	3,666	824	4,490
2	1,974	731	2,705
3	2,272	695	2,967
4	3,732	638	4,370
5 ואילך	16,936	3,108	20,044
סה"כ	28,580	5,996	34,576

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 31.3.2026.

המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה הינם בעיקר:

- תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת (בנטרול רכישת קרקעות בתחום המגורים למכירה), אשר הסתכם לסך של כ-499 מיליוני ש"ח בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026.
- האמצעים הנזילים והנכסים שאינם משועבדים.
- לקבוצה נכסים מניבים משועבדים שסכום ההלוואה בינם נמוך משמעותית משווים ההוגן.
- מחזור חובות בשוק ההון ו/או גופים מוסדיים ו/או מוסדות בנקאיים.

6.8. נכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי

ליום 31 במרץ 2026, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים), שמחזיקה הקבוצה, הסתכם לסך של 4 מיליארד ש"ח. החברה רואה באמצעיה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילותה השוטפת (בנטרול רכישת קרקעות בתחום המגורים למכירה) ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ-39.9 מיליארד ש"ח בנוסף לכ-4 מיליארד ש"ח אמצעים נזילים שצויינו לעיל), כבעלי חשיבות לאיתנותה הפיננסית, לגמישות הפיננסית הגבוהה שלה בשל אי תלותה בזמינות מקורות חיצוניים גם לצורכי פירעון חובות וליכולת ניצול הזדמנויות השקעה בתקופות שונות.⁴⁶ בהתייחס למקורות נזילים אפשריים נוספים, מעריכה הקבוצה, כי ביכולתה לגייס מימון בתנאים נוחים, בתנאים הכלכליים השוררים כיום.

נכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי

נכסים	שווי הנכסים ליום 31.3.2026
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל	14,523
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	18,000
נכסי נדל"ן במגזר המגורים להשכרה בישראל	2,065
נכסי נדל"ן אחרים (בעיקר מלונאות, דיור מוגן ודאטה סנטר)	3,446
החזקות החברה בבנק לאומי	1,830
סה"כ	39,864

הנתונים הם כפי שהם מוצגים בדוחות הכספיים ובמיליוני ש"ח. בנוסף, בידי הקבוצה נכסים מניבים משועבדים, ששיעור ההלוואה בגינם נמוך משווים ההוגן.

הערכות הקבוצה הנזכרות בסעיף זה לעיל בקשר עם יכולתה של החברה לגייס מימון בתנאי מימון נוחים בתנאים הכלכליים השוררים כיום הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ביחס לתנאים הכלכליים ורמת הנזילות נכון למועד פרסום דוח זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שהעריכה החברה. הגורמים העיקריים העשויים להשפיע על כך הינם: שינויים בשוק ההון, אשר ישפיעו על התנאים והאפשרויות לגיוס מימון, שינויים בתוכניות החברה, לרבות שימוש ביתרות נזילות שיהיו קיימות לצורך ניצול הזדמנויות עסקיות, שינויים בכדאיות ההחזקה באפיקי השקעה שונים או כדאיות השימוש באפיקי מימון שונים, החמרת המצב הכלכלי בישראל או בארה"ב וכניסה למיתון חריף, באופן אשר ישפיע על יכולתה של החברה לגייס מימון בתנאים נוחים.

6.9. מצב כספי

מצב כספי, נזילות ומקורות מימון

הסעיף	31.3.2026	31.12.2025
סך המאזן ⁽¹⁾	65,429	63,572
נכסים שוטפים	6,116	5,737
נדל"ן להשקעה ⁽²⁾	52,090	51,769
אשראי ז"ק ⁽³⁾	2,804	2,723
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים ⁽⁴⁾	4,674	4,706
אגרות חוב, נטו ⁽⁵⁾	21,102	21,385
סה"כ הון ⁽⁶⁾	26,339	25,295

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) הגידול נובע בעיקר מגידול בסעיף נדל"ן להשקעה בסך 0.3 מיליארד ש"ח, גידול בסעיף מלאי מקרקעין בסך 0.6 מיליארד ש"ח, גידול בסעיף רכוש קבוע בסך 0.4 מיליארד ש"ח ומגידול בסעיף המזומנים בסך 0.2 מיליארד ש"ח.
- (2) הגידול נובע בעיקר מהתקדמות ההשקעות בפרויקטים בהקמה ובנכסים המניבים ומשינוי בשווי ההוגן של הנכסים, בקיזוז שינוי בשער החליפין וממיון מלון הספירלה לרכוש קבוע.
- (3) הגידול נובע מגידול בהלוואות נטו לזמן קצר של חברת צמח המרמן בסך 86 מיליון ש"ח.
- (4) הקיטון נובע מפרעונות הלוואות שוטפים וקיטון בגין הפרשי שער.
- (5) הקיטון נובע בעיקר מפרעונות שוטפים בתקופה.
- (6) הגידול נובע בעיקר מהרווח הכולל בתקופת הדוח בסך 495 מיליון ש"ח, בתוספת הנפקת מניות נטו בסך 1,394 מיליון ש"ח ובקיזוז הכרזה על חלוקת דיבידנד בסך 850 מיליון ש"ח.

⁴⁶ לפירוט אודות נושאים נוספים בקשר עם פעילות המימון בקבוצה, ראו סעיף 20 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

7.1 תמצית התוצאות העסקיות להלן הרווח הנקי המאוחד של קבוצת עזריאלי:

ניתוח הרווח הנקי המאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
	31.12.2025	31.3.2025	
1,889	457	540	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
1,888	457	540	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
15.57	3.77	4.44	רווח בסיסי למניה (ש"ח)
2,263	1,126	495	רווח כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה

הנתונים במיליוני ש"ח.

הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם ל-540 מיליון ש"ח בהשוואה ל-457 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול ברווח בתקופת הדוח הושפע בעיקר מגידול ברווח הגולמי של פעילות חברת צמח המרמן בסך 16 מיליון ש"ח, גידול בשערך נדל"ן להשקעה בסך 26 מיליון ש"ח, גידול בחלק החברה בתוצאות חברות כלולות בסך 38 מיליון ש"ח, קיטון בהוצאות אחרות נטו בסך 33 מיליון ש"ח, קיטון בהוצאות מימון בסך 4 מיליון ש"ח, קיטון בהוצאות המסים בסך 3 מיליון ש"ח ובקיזוז גידול בהוצאות הנהלה וכלליות בסך 29 מיליון ש"ח וקיטון ב-NOI בסך 8 מיליון ש"ח.

7.2 הרווח הכולל

ההון של הקבוצה והרווח הכולל שלה מושפעים גם מקרנות הון שונות, בעיקר מקרנות הון בגין שינויים בשווי ההון של השקעות במכשירים הונניים שיועדו לשווי הון דרך רווח כולל אחר ומקרנות בגין הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ. ההפרש בין הרווח הכולל לרווח הנקי המוצג בסעיף 27.1 לעיל לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 נובע בעיקר מהפסד מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך של 70 מיליון ש"ח, הפסד מקיטון בשווי הון של נכסים פיננסיים בניכוי מס בסך של 8 מיליון ש"ח ובקיזוז רווח בגין גידור תזרימי מזומנים בניכוי מס בסך של 33 מיליון ש"ח.

7.3 תוצאות הפעילות

להלן פירוט בדבר הוצאות הנהלה כלליות ושיווק, הכנסות אחרות, הוצאות מימון, ומיסים על הכנסה בתקופת הדוח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

תוצאות הפעילות		
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.3.2025	31.3.2026	
88	117	הוצאות הנהלה כלליות ושיווק ⁽¹⁾
37	4	הוצאות אחרות נטו ⁽²⁾
159	155	הוצאות מימון נטו ⁽³⁾
156	153	הוצאות מיסים על הכנסה ⁽⁴⁾

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) הגידול בהוצאות בתקופת הדוח מול התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהוצאות הנהלה וכלליות אשר נובע בעיקר מהתרחבות הפעילות בתחום ה-DC ומאיחוד הוצאות הנהלה וכלליות של חברת צמח המרמן.
- (2) הקיטון בהוצאות אחרות, נטו, נובע מעלויות עסקה בגין אי-מימוש עסקה, אשר נרשמו בשתי התקופות, כאשר ברבעון המקביל היקף העלויות היה גבוה יותר, וכן מגידול בדיבידנד בנק לאומי.
- (3) הקיטון בהוצאות המימון נטו ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מקיטון בהפרשי הצמדה על הלוואות ואג"ח ובקיזוז גידול בהוצאות ריבית וגידול בהוצאות מהפרשי שער.
- (4) הקיטון בהוצאות מיסים בתקופת הדוח נובע מהשפעת פריטים חד פעמיים שהיו ברבעון המקביל.

7.4 תזרימי מזומנים

להלן פירוט תזרימי המזומנים, שהפיקה הקבוצה ברבעון הראשון של שנת 2026 בהשוואה לרבעון המקביל בשנת 2025:

תזרימי מזומנים לרבעון		
רבעון	רבעון ראשון 2026	רבעון ראשון 2025
תזרימי מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לקבוצה מפעילות שוטפת ⁽¹⁾	(202)	417
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה ⁽²⁾	(549)	(684)
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות מימון ⁽³⁾	928	845

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) התזרים השלילי ברבעון הראשון לשנת 2026 נבע בעיקר משינוי במלאי מקרקעין בסך של 583 מיליון ש"ח, אשר נבע מרכישת קרקעות ותשלום מע"מ בגין במגזר המגורים למכירה. מנגד, עיקר התזרים ברבעון וברבעון המקביל אשתקד נבע בעיקר מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ-638 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה כ-646 מיליון ש"ח), בקיזוז מסי הכנסה ששולמו ותשלום הוצאות לפעילות השוטפת.
- (2) עיקר התזרים ברבעון הראשון לשנת 2026, שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 461 מיליון ש"ח, לרכישה והשקעה ברכוש קבוע בסך של 79 מיליון ש"ח, למתן הלוואות לזמן ארוך בסך של 81 מיליון ש"ח ובקיזוז תזרים שנבע משינוי בפיקדונות לזמן קצר וריבית ודיבידנד שהתקבלו. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-573 מיליון ש"ח, לרכישה והשקעה ברכוש קבוע בסך של 45 מיליון ש"ח, בתוספת שינוי בפיקדונות לזמן קצר ומתן הלוואות לזמן ארוך, בקיזוז ריבית ודיבידנד שהתקבלו.
- (3) עיקר התזרים ברבעון הראשון לשנת 2026, נבע מתמורה בגין הנפקת מניות נטו בסך של 1,394 מיליון ש"ח ובקיזוז פרעון אגרות חוב בסך של 264 מיליון ש"ח ותשלום ריבית בסך של 275 מיליון ש"ח. עיקר התזרים ברבעון המקביל אשתקד נבע מקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים נטו בסך 1,293 מיליון ש"ח ובקיזוז פירעון אגרות חוב בסך של 258 מיליון ש"ח ותשלום ריבית בסך של 191 מיליון ש"ח.

בתקופת הדוח ולאחריו לא חלו שינויים מהותיים בהיבטי הממשל התאגידי בחברה כפי שפורטו בפרקים ד'-ה' לדוח התקופתי לשנת 2025, שהאמור בו נכלל בדוח זה על דרך הפניה.

8.1 שינויים בכהונת נושאי משרה בחברה

ראו סעיף 1.2.3.2 לעיל.

8.2 הענקת אופציות לנושאי משרה ועובדים בחברה

ביום 18 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה הענקת 33,615 אופציות (לא רשומות למסחר) לנושאי משרה ועובדים בחברה, במחיר מימוש של 457.49 ש"ח למניה, המשקף את ממוצע מחיר המניה בבורסה ב-30 ימי המסחר שקדמו למועד החלטת הדירקטוריון. האופציות ניתנות למימוש לפי מנגנון "מימוש נטו" בלבד. לפרטים נוספים, ראו דוח הצעה פרטית שאינה מהותית מיום 19 במרץ 2026 (אסמכתא: 2026-01-024461), שהאמור בו נכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

8.3 אישור מדיניות תגמול עדכנית ותגמול נושאי משרה בכירה בחברה

ביום 22 במרץ 2026, אישרה האסיפה הכללית של החברה מדיניות תגמול עדכנית לנושאי המשרה בחברה. מדיניות התגמול של החברה קובעת תוכנית תגמול לנושאי משרה בחברה, ובכלל זאת דירקטורים בחברה שהינם בעלי שליטה.

8.4 התקשרות בהסכם ניהול עם חברת ניהול בשליטתה של גב' דנה עזריאלי בקשר עם כהונתה כמנכ"ל החברה

ביום 22 במרץ 2026, אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרותה של החברה עם גב' דנה עזריאלי (באמצעות חברת הניהול שבבעלותה) בהסכם ניהול המסדיר את תנאי כהונתה של גב' עזריאלי כמנכ"ל החברה (וכן במקביל כדירקטורית בחברה ללא גמול נוסף). לפרטים נוספים, ראו דוח זימון אסיפה משלים מיום 16 בפברואר 2026 (אסמכתא: 2026-01-015190) ודוח מידי בדבר תוצאות האסיפה מיום 22 במרץ 2026 (אסמכתא: 2026-01-025431), שהאמור בהם נכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

8.5 התקשרות בהסכם ניהול עם גב' אירית סקלר פילוסוף בקשר עם כהונתה כיו"ר דירקטוריון (פעילה) של החברה

ביום 22 במרץ 2026, אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרותה של החברה עם גב' אירית סקלר פילוסוף בהסכם ניהול המסדיר את תנאי כהונתה של גב' סקלר פילוסוף כיו"ר דירקטוריון (פעילה) של החברה בהיקף של 50% משרה. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון אסיפה משלים מיום 16 בפברואר 2026 (אסמכתא: 2026-01-015190) ודוח מידי בדבר תוצאות האסיפה מיום 22 במרץ 2026 (אסמכתא: 2026-01-025431), שהאמור בהם נכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

8.6 חידוש כתבי שיפוי ופטור לבעלות השליטה בחברה

ביום 22 במרץ 2026, אישרה האסיפה הכללית של החברה את חידוש תוקפם של כתבי השיפוי והפטור לבעלות השליטה בחברה, גב' שרון עזריאלי, גב' נעמי עזריאלי וגב' דנה עזריאלי לתקופה נוספת של שלוש שנים, וזאת החל ממועד אישור האסיפה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה משלים שפורסם ביום 16 בפברואר 2026 (אסמכתא: 2026-01-015190) ודוח מידי בדבר תוצאות האסיפה מיום 22 במרץ 2026 (אסמכתא: 2026-01-025431), שהאמור בהם נכלל בדוח זה על דרך הפניה.

9 | הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

9.1 תיאור פעילות החברה בתקופת הדוח ועדכון תיאור עסקי התאגיד לתקופת הדוח בהתאם לתקנה 39 לתקנות

לאירועים והתפתחויות בתקופת הדוח, ראו פרק ב' לדוח זה - עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 31 במרץ 2026 וכן, ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2026.

9.2 דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה

דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה, בהתאם לתקנות 39 ו-9 לתקנות מצורף בטופס דיווח נפרד במקביל לפרסומו של דוח זה.

9.3 גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד

למועד הדוח לא חל שינוי בפרמטרים לגילוי וצירוף הערכות שווי כפי שפורסמו בדוח התקופתי לשנת 2025. החברה עדכנה את חלק מהערכות השווי במגזר ה- Data Centers ליום 31 במרץ 2026.

כמפורט בסעיף 10.3 לדוח הדירקטוריון, שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2025 ונכלל בדוח זה על דרך ההפניה, ולאחר בחינת הפרמטרים הרלבנטיים בהתאם לעמדה משפטית 23-105 של סגל רשות ניירות ערך בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי, עולה, כי אין לחברה הערכת שווי שהינה מהותית מאוד שיש לצרפה לדוח.

9.4 נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם

בהתאם לתקנות 9'ג ו-138'ד לתקנות, מצורפים בפרק ג' נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה כחברה אם, בצירוף חוות דעת רואה חשבון מבקר.

9.5 הערה בעניין מידע צופה פני עתיד

כוונות החברה הנזכרות במבוא לדוח הדירקטוריון, והדגשים העיקריים לדוח הדירקטוריון, בין היתר, בקשר עם ניצול הזדמנויות עסקיות והרחבת הפעילות, נזילות, מקורות מימון והוצאות מימון נטו, קצב התקדמות הפרויקטים בהקמה, העלויות הצפויות להקמתם, השפעות המצב הכלכלי על תחומי הפעילות של החברה ובאשר לאפשרות לגיוס חוב, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על תוכניות החברה למועד הדוח, הערכות החברה ביחס להתפתחויות בשווקים, רמות האינפלציה ותזרימי המזומנים הצפויים ועל התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי במועד הדוח.

הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שהעריכה החברה. הגורמים העיקריים העשויים להשפיע על כך הינם: שינויים בשוק ההון אשר ישפיעו על התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי, שינויים בתוכניות החברה, לרבות שימוש ביתרות נזילות שיהיו קיימות לצורך ניצול הזדמנויות עסקיות, שינויים בכדאיות ההחזקה באפיקי השקעה שונים או כדאיות השימוש באפיקי מימון שונים, עיכובים במתן היתרים או אישורים הנחוצים להתקדמות הפרויקטים בהקמה, שינויים ברוגלציה הקשורה בפעילות החברה, לרבות בתחום התכנון והבניה, התייקרות חומרי גלם המשמשים לבניה, שינויים במדד המחירים לצרכן, החמרת המצב הכלכלי בישראל או בארה"ב וכניסה למיתון חריף והיקלעותה של החברה או מי מחברות הקבוצה לקשיי מימון או קשיים אחרים, באופן אשר ישפיע על תזרים המזומנים של החברה.

דירקטוריון והנהלת החברה מביעים את הערכתם הרבה לנושאי המשרה בחברה, הנהלות החברות השונות בקבוצה ולעובדיהן, על תרומתם הברוכה להישגי הקבוצה ברבעון שהסתיים ביום 31 במרץ 2026.

אירית סקלר-פילוסוף,

יו"ר הדירקטוריון

דנה עזריאלי,

מנכ"ל ודירקטורית

תאריך: 19 במאי 2026

נספח א'

גילוי ייעודי
למחזיקי אגרות החוב

סדרה	מועד ההנפקה	שווי נקוב במועד ההנפקה	שווי נקוב במועד הדוח	שווי נקוב במועד הדוח, לרבות הצמדה	סכום הריבית שנצברה עד למועד הדוח	השווי ההוגן של הסדרה כפי שנוכלל בדוחות הכספיים למועד הדוח	השווי הבורסאי למועד הדוח	סוג הריבית	שיעור הריבית השנתית	מועדי תשלום קרן	מועדי תשלום ריבית	הצמדה תנאי	פרטים בדבר הנאמן
סדרה ז'	20 ביולי 2021	1,903.6	2,695.6	3,129.4	6.8	3,010.4	2,834.4	קבועה	0.9	2 ביולי של כל אחת מהשנים 2024 ועד 2036 (כולל)	החל מיום 2 בינואר 2022 לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני *2021	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני *2021	
	25 בדצמבר 2023	673.1											
	24 ביולי 2024	226.6											
סדרה ח'	20 ביולי 2021	1,751.5	4,363	5,065	20.6	4,733.9	4,536.2	קבועה	1.69	2 בינואר של כל אחת מהשנים 2032 ועד 2041 (כולל)	החל מיום 2 בינואר 2022 פעמיים בשנה בימים 2 בינואר של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2041 ביולי של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2040	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני *2021	
	13 ביולי 2022	926.4											
	25 בדצמבר 2023	1,685											
סדרה ט'	24 ביולי 2024	990.5	5,098.9	5,287.2	46.8	5,443.8	5,698.1	קבועה	3.67	2 בינואר של כל אחת מהשנים 2034 ועד 2046 (כולל)	החל מיום 2 בינואר 2025 פעמיים בשנה בימים 2 בינואר של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2046 ביולי של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2045	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני *2024	
	18 בדצמבר 2024	2,291											
	6 ביולי 2025	1,816											

סדרה	מועד ההנפקה	שווי נקוב במועד ההנפקה	שווי נקוב במועד הדוח	שווי נקוב במועד הדוח, לרבות הצמדה	סכום הריבית שנצברה עד למועד הדוח	השווי ההוגן של הסדרה כפי שנכלל בדוחות הכספיים למועד הדוח	השווי הבורסאי למועד הדוח	סוג הריבית	שיעור הריבית השנתית	מועדי תשלום קרן	מועדי תשלום ריבית	תנאי הצמדה	פרטים בדבר הנאמן
סדרה י'	20 ביולי 2025	500	500	501.9	2.9	497.9	507.4	קבועה	2.79%	תשלום אחד אשר ישולם ביום 15 ביולי 2033	החל מחודש ינואר, 2026 פעמיים בשנה בימים 15 בינואר של כל אחת מהשנים 2026 ועד 2033 -1 15 ביולי של כל אחת מהשנים 2026 ועד לשנת 2033	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2025*	
סה"כ		24,471.7	20,290.1	23,008.1	120.1	22,837.9	22,548.1						

* על אגרות החוב (סדרה ד'), (סדרה ה'), (סדרה ו'), (סדרה ז'), (סדרה ח'), (סדרה ט') ו-(סדרה י') (להלן יחד: "סדרות אגרות החוב של החברה") תחול הגנה, כך שאם המדד הידוע בתאריך הקבוע לתשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי (המצוין בטבלה), יהיה מדד התשלום המדד היסודי.

פרטים נוספים לעניין אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור:

1. סדרות אגרות החוב של החברה הינן מהותיות לחברה ואינן מובטחות בבטוחה כלשהי.
2. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם (חלקי או מלא) של סדרות אגרות החוב של החברה. לפרטים ראו סעיף 9.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטרי הנאמנות של כל אחת מסדרות אגרות החוב של החברה, וכדלקמן:
 - 2.1. ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') אשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה, ראו דיווח החברה מיום 12 ביולי 2022 (אסמכתא: 073659-01-2022).
 - 2.2. ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה') ושטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') אשר שניהם צורפו לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה, ראו דיווח החברה מיום 20 באפריל 2020 (אסמכתא: 035128-01-2020).
 - 2.3. ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז') אשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על-ידי החברה, ראו דיווח החברה מיום 24 ביולי 2024 (אסמכתא: 078292-01-2024).
 - 2.4. ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') אשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על-ידי החברה, ראו דיווח החברה מיום 24 בדצמבר 2023 (אסמכתא: 01-2023-115813) וכן דיווח החברה מיום 30 באוקטובר 2025 (אסמכתא: 081750-01-2025).
 - 2.5. ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט') אשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה, ראו דיווח החברה מיום 3 ביולי 2025 (אסמכתא: 048474-01-2025) וכן דיווח החברה מיום 30 באוקטובר 2025 (אסמכתא: 081757-01-2025).
 - 2.6. ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י') אשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה, ראו דיווח החברה מיום 17 ביולי 2025 (אסמכתא: 053287-01-2025) וכן דיווח החברה מיום 30 באוקטובר 2025 (אסמכתא: 081760-01-2025).
3. הדיווחים המצוינים בסעיפים 2.1, 2.3, 2.4, 2.5 ו-2.6 לעיל (להלן יחד: "שטרי הנאמנות"), נכללים בדוח זה על דרך ההפניה.
4. החברה, בתום תקופת הדיווח, ובמהלכה, עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת סדרות אגרות החוב של החברה לפירעון מיידי.
5. לפרטים בדבר התחייבות שהחברה נטלה על עצמה במסגרת סדרות אגרות החוב של החברה ראו סעיפים 5.2-5.6 לשטרי הנאמנות.

דירוג אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור:

סדרה	שם חברה מדרגת	דירוג שנקבע במועד ההנפקה	דירוג הקבוע למועד פרסום הדוח	תאריך מתן הדירוג העדכני	דירוגים נוספים שנקבעו בין מועד ההנפקה לבין מועד הדוח	
					דירוג	מועד הדירוג
סדרה ד'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1il באופק יציב	31 בדצמבר 2025 (**)	Aa1il באופק יציב	20 ביולי 2016
						27 במרץ 2017
						28 במרץ 2017
						31 בדצמבר 2017
						28 בינואר 2018
						31 בינואר 2018
						31 בדצמבר 2019
						19 באפריל 2020
						27 בדצמבר 2020
						30 בדצמבר 2021
						12 ביולי 2022
						29 בדצמבר 2022
						31 בדצמבר 2023
						31 בדצמבר 2024
						31 בדצמבר 2025
						סדרה ה'
17 בדצמבר 2019						
31 בדצמבר 2019						
19 באפריל 2020						

דירוגים נוספים שנקבעו בין מועד ההנפקה לבין מועד הדוח		תאריך מתן הדירוג העדכני	דירוג הקבוע למועד פרסום הדוח	דירוג שנקבע במועד ההנפקה	שם חברה מדרגת	סדרה
מועד הדירוג	דירוג					
27 בדצמבר 2020 30 בדצמבר 2021 12 ביולי 2022 29 בדצמבר 2022 31 בדצמבר 2023 30 בדצמבר 2024 31 בדצמבר 2025						
20 בינואר 2019 17 בדצמבר 2019 31 בדצמבר 2019 19 באפריל 2020 27 בדצמבר 2020 30 בדצמבר 2021 12 ביולי 2022 29 בדצמבר 2022 31 בדצמבר 2023 30 בדצמבר 2024 31 בדצמבר 2025	Aa1il באופק יציב	31 בדצמבר 2025 (**)	Aa1il באופק יציב	Aa1 באופק יציב	מידרוג	סדרה ו'
1 ביולי 2021 21 בדצמבר 2023 24 בדצמבר 2023 4 בפברואר 2024 22 ביולי 2024 23 ביולי 2024 2 בפברואר 2025 16 בפברואר 2026	AA+ יציב	16 בפברואר 2026 (*)	iAA+ יציב	iAA+ יציב	מעלות	סדרה ז'
1 ביולי 2021 12 ביולי 2022 21 בדצמבר 2023 24 בדצמבר 2023 4 בפברואר 2024 2 בפברואר 2025 16 בפברואר 2026	AA+ יציב	16 בפברואר 2026 (*)	iAA+ יציב	iAA+ יציב	מעלות	סדרה ח'
8 ביולי 2024 23 ביולי 2024 30 בדצמבר 2024 2 ביולי 2025	Aa1il באופק יציב	31 בדצמבר 2025 (**)	Aa1il באופק יציב	Aa1il באופק יציב	מידרוג	סדרה ט'

דירוגים נוספים שנקבעו בין מועד ההנפקה לבין מועד הדוח		תאריך מתן הדירוג העדכני	דירוג הקבוע למועד פרסום הדוח	דירוג שנקבע במועד ההנפקה	שם חברה מדרגת	סדרה
מועד הדירוג	דירוג					
3 ביולי 2025 31 בדצמבר 2025						
2 ביולי 2025 3 ביולי 2025 31 בדצמבר 2025	Aa1il באופק יציב	3 ביולי 2025 (**)	Aa1il באופק יציב	Aa1il באופק יציב	מידרוג	סדרה י'

* לעיון בדוח הדירוג של מעלות לאגרות החוב (סדרות ז' ו-ח') ראו דוח מידי של החברה מיום 16 בפברואר 2026 (אסמכתא: 2026-15-015150), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

** לעיון בדוח הדירוג של מידרוג לאגרות החוב (סדרות ד', ה', ו', ט' ו-י') ראו דוח מידי של החברה מיום 31 בדצמבר 2025 (אסמכתא: 2025-15-105806), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.



חלק ב'

עדכון תיאור עסקי התאגיד

ליום 31 במרץ 2026

קבוצת עזריאלי בע"מ

עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ("הדוח התקופתי")¹

בהתאם לתקנה 39א. לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, להלן פירוט התפתחויות מהותיות אשר אירעו בעסקי החברה במהלך שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026 וכן, עד למועד פרסום הדוח, ואשר טרם ניתן גילוי לגביהם בדוח התקופתי, על פי סדר הסעיפים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. יצוין, כי למונחים בפרק זה תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

בפרק זה: "מועד פרסום הדוח" - 20 במאי 2026; "מועד הדוח על המצב הכספי" ו-"מועד הדוח" - 31 במרץ 2026; "דוח הדירקטוריון" - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026.

1. התפתחויות שחלו במבנה הקבוצה ועסקיה עד למועד פרסום הדוח

עדכון לסעיף 1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

לפרטים אודות: (1) נכסים בייזום; (2) שינויים בכהונת נושאי משרה בכירה בחברה; (3) משא ומתן לתיקון הסכם שירותים עם TIKTOK; (4) התקשרות בהסכם לרכישת זכויות במתקן סולארי משולב אגירה וכן, עקרונות לרכישת חשמל ירוק מוזל לטווח ארוך; (5) התקשרות בהסכם מימון למחזור הלוואה קיימת; (6) מימוש אופציה למתן שירותי דאטה סנטרס בקמפוס באזור פרנקפורט, גרמניה, בהיקף של 18MW; (7) התקשרות בכתב הסמכה למסמך עקרונות לא מחייב לקבלת מימון בקשר עם פרויקט למתן שירותי דאטה סנטרס בקמפוס בנורבגיה (8) גיוס הון בדרך של הנפקת מניות לציבור, ו-(9) מלחמת חרבות ברזל ומבצעי עם כלביא ושאגת הארי והשפעותיהם, ראו סעיף 1.2.3 לפרק א' של דוח זה.

2. דיבידנדים

עדכון לסעיף 4 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 7 במאי 2026, שילמה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום כולל של כ-850 מיליון ש"ח. לפרטים ראו סעיף 1.2.4 לפרק א' של דוח זה.

3. נכסים בייזום

עדכון לסעיף 7.7 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

במהלך תקופת הדוח, המשיכה הקבוצה להשקיע בפיתוח והקמה של נכסים חדשים וכן, בהרחבה ושיפוץ של נכסים קיימים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 4 לפרק א' של דוח זה. להלן יובאו עדכונים בקשר עם נכסים בייזום והשבחת נכסים קיימים:

עזריאלי שרונה - ביום 25 במרץ 2026 אושרה תב"ע לתוספת זכויות שניידו מנכס לשימור של כ-740 מ"ר עיקרי.

¹ כפי שדווח על-ידי החברה ביום 19 במרץ 2026 (אסמכתא: 024426-01-2026), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברה

עדכון לסעיף 22.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ניירות ערך מסחריים

נכון למועד הדוח, לחברה שתי סדרות נע"מ שאינן סחירות, סדרה מדורגת בהיקף של כ-53 מיליון ש"ח וסדרה לא מדורגת בהיקף של כ-5 מיליון ש"ח. למועד פרסום הדוח ולקראת סיומה הצפוי של תקופת הנע"מ של הסדרה המדורגת האמורה, הוסכם בין החברה למחזיקי סדרת הנע"מ לחדש את הנע"מ לתקופה נוספת של 12 חודשים ללא שינוי בתנאים.

אגרות החוב (סדרה ד') של החברה

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח, יתרת הע.ג. של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה שבמחזור הינה כ-1,988 מיליון ש"ח.

אגרות החוב (סדרה ה') של החברה

בתקופת הדוח בוצעו תשלום ריבית בהתאם ללוח הסילוקין. למועד הדוח, יתרת הע.ג. של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה שבמחזור הינה כ-2,432 מיליון ש"ח.

אגרות החוב (סדרה ז') של החברה

בתקופת הדוח בוצעו תשלום ריבית בהתאם ללוח הסילוקין. למועד הדוח, יתרת הע.ג. של אגרות החוב (סדרה ז') של החברה שבמחזור הינה כ-2,696 מיליון ש"ח.

אגרות החוב (סדרה ח') של החברה

בתקופת הדוח בוצעו תשלום ריבית בהתאם ללוח הסילוקין. למועד הדוח, יתרת הע.ג. של אגרות החוב (סדרה ח') של החברה שבמחזור הינה כ-4,363 מיליון ש"ח.

אגרות החוב (סדרה ט') של החברה

בתקופת הדוח בוצעו תשלום ריבית בהתאם ללוח הסילוקין. למועד הדוח, יתרת הע.ג. של אגרות החוב (סדרה ט') של החברה שבמחזור הינה כ-5,099 מיליון ש"ח.

אגרות החוב (סדרה י') של החברה

בתקופת הדוח בוצעו תשלום ריבית בהתאם ללוח הסילוקין. למועד הדוח, יתרת הע.ג. של אגרות החוב (סדרה י') של החברה שבמחזור הינה כ-500 מיליון ש"ח.



חלק ג'

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2026

קבוצת עזריאלי בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2026**

(בלתי מבוקרים)

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2026

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואי החשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים)
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או ההפסד ורווח כולל אחר
7-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-20	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של קבוצת עזריאלי בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת עזריאלי בע"מ החברה וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של ישויות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-1.6% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2026, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-8.03% מכלל הכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של ישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-141 מ"ש"ח ליום 31 במרץ 2026, וחלקה של החברה ברווחיהן הינו כ-6 מ"ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן ישויות נסקר על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון המבקרים האחרים.

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון מבקרים אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון מבקרים אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 19 במאי, 2026

2

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 | תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת	משרד אילת	משרד חיפה	משרד ירושלים
מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: 399 4455 (73) +972 פקס: 637 4455 (73) +972 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: 637 5676 (8) +972 פקס: 637 1628 (2) +972 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 860 7333 (4) +972 פקס: 867 2528 (2) +972 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 501 8888 (2) +972 פקס: 537 4173 (2) +972 info-jer@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם
מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם
אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2025	2025	2026
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

3,800	5,262	3,991
27	1	9
493	161	583
373	511	496
16	5	16
941	-	926
87	81	95

5,737	6,021	6,116
-------	-------	-------

558	48	578
802	831	902
1,847	1,749	1,837
51,769	49,481	52,090
1,022	938	1,442
355	-	953
1,482	1,595	1,511

57,835	54,642	59,313
--------	--------	--------

63,572	60,663	65,429
--------	--------	--------

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
 פיקדונות והשקעות לזמן קצר
 לקוחות
 חייבים ויתרות חובה
 מלאי
 מלאי בניינים ודירות למכירה
 נכסי מיסים שוטפים

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעה בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
 הלוואות ויתרות חובה
 נכסים פיננסיים
 נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
 רכוש קבוע
 מלאי מקרקעין
 נכסים בלתי מוחשיים ואחרים

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
(המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2025	2025	2026
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים פיננסיים ואיגרות חוב
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 פקדונות מלקוחות דיור מוגן
 התחייבויות בגין מיסים שוטפים
 דיבדנד שהוכרז

2,723	2,525	2,804
580	510	545
746	553	845
1,513	1,447	1,527
3	4	4
-	800	850
<u>5,565</u>	<u>5,839</u>	<u>6,575</u>

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים פיננסיים
 איגרות חוב
 התחייבויות אחרות
 התחייבויות מיסים נדחים
 התחייבויות בגין אופציה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

4,706	4,789	4,674
21,385	19,962	21,102
419	423	409
5,909	5,485	6,037
271	-	271
<u>32,690</u>	<u>30,659</u>	<u>32,493</u>

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

הון מניות רגילות
 פרמיה על מניות
 קרנות הון
 עודפים

18	18	18
2,518	2,518	3,912
208	876	168
<u>22,551</u>	<u>20,722</u>	<u>22,241</u>

סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה

25,295	24,134	26,339
--------	--------	--------

זכויות שאינן מקנות שליטה

22	31	22
----	----	----

סה"כ הון

<u>25,317</u>	<u>24,165</u>	<u>26,361</u>
---------------	---------------	---------------

סה"כ התחייבויות והון

<u>63,572</u>	<u>60,663</u>	<u>65,429</u>
---------------	---------------	---------------

19 במאי, 2026

אריאל גולדשטיין
 סמנכ"ל כספים

דנה עזריאלי
 מנכ"ל ודירקטורית

אירית סקלר פילוסוף
 יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור
 הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2 0 2 5	2 0 2 6	
	מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	
3,750	938	952	הכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה, נטו הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה הוצאות מעסקאות בניה ומקרקעין
155	-	163	
1,224	292	316	
151	-	145	
<u>2,530</u>	<u>646</u>	<u>654</u>	רווח גולמי
81	16	21	מכירה ושייוק הנהלה וכלליות
365	72	96	
<u>2,084</u>	<u>558</u>	<u>537</u>	רווח תפעולי לפני הכנסות והוצאות אחרות
1,128	252	278	רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה חלק בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
162	(1)	37	
30	(37)	(4)	
<u>3,404</u>	<u>772</u>	<u>848</u>	רווח תפעולי לאחר הכנסות והוצאות אחרות
319	81	70	הכנסות מימון הוצאות מימון
1,329	240	225	
<u>2,394</u>	<u>613</u>	<u>693</u>	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(506)	(156)	(153)	מיסים על ההכנסה
<u>1,888</u>	<u>457</u>	<u>540</u>	רווח נקי לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר:			
714	175	(8)	סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס
(22)	3	33	סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: רווח בגין גידור תזרים מזומנים, נטו ממס הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ סך הכל
(317)	491	(70)	
<u>(339)</u>	<u>494</u>	<u>(37)</u>	
<u>375</u>	<u>669</u>	<u>(45)</u>	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
<u>2,263</u>	<u>1,126</u>	<u>495</u>	סה"כ רווח כולל לתקופה

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)

רווח נקי לתקופה מיוחס ל:
בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

1,889 (1)	457 -	540 -
1,888	457	540

סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

2,271 (8)	1,125 1	495 -
2,263	1,126	495

ש " ח	ש " ח	ש " ח
15.57	3.77	4.44
15.56	3.77	4.43

רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 0.1 ש"ח ע.ג.
המיוחס לבעלים של החברה:

בסיסי

בדילול מלא

הממוצע המשוקלל של מספר המניות ששימש לצורך חישוב הרווח
הבסיסי והמדולל למניה:

121,272,760	121,272,760	121,595,476
121,355,807	121,304,689	121,834,358

בסיסי

בדילול מלא

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)

סך הכול	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכול מיוחס לבעלים של החברה	עודפים	קרנות הון אחרות	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון בגין שינויים בשווי הוגן של השקעות במכשירים הונניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	פרמיה על מניות	הון מניות
מיליוני ש"ח								
25,317	22	25,295	22,551	26	(1,043)	1,225	2,518	18
540	-	540	540	-	-	-	-	-
(8)	-	(8)	-	-	-	(8)	-	-
(70)	-	(70)	-	-	(70)	-	-	-
33	-	33	-	33	-	-	-	-
495	-	495	540	33	(70)	(8)	-	-
1,394	-	1,394	-	-	-	-	1,394	-
5	-	5	-	5	-	-	-	-
(850)	-	(850)	(850)	-	-	-	-	-
549	-	549	(850)	5	-	-	1,394	3
26,361	22	26,339	22,241	64	(1,113)	1,217	3,912	18

יתרה ליום 1 בינואר 2026

התנועה בתקופת הדוח:

רווח נקי לתקופה
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
רווח בגין גידור תזרים מזומנים, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

הנפקת מניות, נטו
קרן הון תשלום מבוסס מניות
דיבידנד לבעלי מניות החברה

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 במרץ 2026

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
(המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין שינויים בשווי הוגן של השקעות במכשירים הונניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכול מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכול	
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין שינויים בשווי הוגן של השקעות במכשירים הונניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכול מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכול	מיליוני ש"ח
18	2,518	908	(733)	31	21,065	23,807	30	23,837	
-	-	-	-	-	457	457	-	457	יתרה ליום 1 בינואר 2025
-	-	175	-	-	-	175	-	175	התנועה בתקופת הדוח:
-	-	-	490	-	-	490	1	491	רווח נקי לתקופה
-	-	-	-	3	-	3	-	3	שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס
-	-	-	-	3	-	3	-	3	הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
-	-	175	490	3	457	1,125	1	1,126	רווח בגין גידור תזרים מזומנים, נטו ממס
-	-	-	-	2	-	2	-	2	סה"כ רווח כולל לתקופה
-	-	-	-	-	(800)	(800)	-	(800)	קרן הון תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	-	(800)	(800)	-	(800)	דיבידנד לבעלי מניות החברה
-	-	-	-	2	(800)	(798)	-	(798)	סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה
18	2,518	1,083	(243)	36	20,722	24,134	31	24,165	יתרה ליום 31 במרץ 2025

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	רווח כולל אחר	הוגן דרך שיועדו לשווי הונויים	קרן הון בגין הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ	קרנות הון אחרות מיליוני ש"ח	עודפים	סה"כ מיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
18	2,518	908	(733)	31	21,065	23,807	30	23,837	
-	-	-	-	-	-	1,889	(1)	1,888	
-	-	714	-	-	-	-	-	714	
-	-	-	(310)	-	-	-	(7)	(317)	
-	-	-	-	(22)	-	-	-	(22)	
-	-	714	(310)	(22)	1,889	2,271	(8)	2,263	
-	-	-	-	17	-	17	-	17	
-	-	-	-	-	(800)	(800)	-	(800)	
-	-	-	-	17	(800)	(783)	-	(783)	
-	-	(397)	-	-	397	-	-	-	
18	2,518	1,225	(1,043)	26	22,551	25,295	22	25,317	

יתרה ליום 1 בינואר 2025

התנועה בשנת הדוח:

רווח (הפסד) נקי לשנה
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס
הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ
הפסד בגין גידור תזרים מזומנים, נטו ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה

קרן הון תשלום מבוסס מניות
דיבידנד לבעלי מניות החברה

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

העברה לעודפים כתוצאה ממימוש נכסים פיננסיים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2025	2026
	מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)

1,888	457	540
23	5	4
(62)	(15)	(16)
(1,128)	(252)	(278)
921	145	131
(162)	1	(37)
17	2	5
506	156	153
(78)	(21)	(27)
(2)	(2)	(583)
(350)	(18)	(187)
248	(73)	62
214	54	69
(90)	(18)	(35)
(16)	(4)	(3)
<u>1,929</u>	<u>417</u>	<u>(202)</u>

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
פחת והפחתות
חילוט פיקדונות דיירים בדירור מוגן
רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
הוצאות מימון ואחרות, נטו
חלק בתוצאות חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
מיסי הכנסה ששולמו, נטו
שינוי במלאי ומלאי מקרקעין
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
שינוי בספקים וזכאים אחרים
קבלת פיקדונות מדיירים בדירור מוגן
החזר פיקדונות מדיירים בדירור מוגן
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

1	-	-
(2,747)	(573)	(461)
(120)	(45)	(79)
(5)	(1)	4
(48)	(66)	18
(179)	(65)	(81)
1	-	-
256	66	56
599	-	-
(536)	-	-
-	-	(4)
(33)	-	(2)
<u>(2,811)</u>	<u>(684)</u>	<u>(549)</u>

תמורה ממימוש רכוש קבוע
רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
רכישה והשקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
השקעות (החזר השקעות) בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
שינוי בפיקדונות לזמן קצר
מתן הלוואות לזמן ארוך
גביית הלוואות לזמן ארוך
ריבית ודיבידנד שהתקבלו
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים
רכישת חברות שאוחדו לראשונה (נספח א')
מוסדות ששולמו בגין רכישת נכסים
מיסים ששולמו בגין נכסים

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2025	2026
מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)
(800)	-	-
(1,746)	(258)	(264)
2,467	-	-
1,593	1,328	1,465
(137)	(35)	(1,508)
(614)	-	120
(12)	-	(3)
-	-	1,394
(7)	(3)	(3)
7	4	2
<u>(715)</u>	<u>(191)</u>	<u>(275)</u>
36	845	928
(846)	578	177
<u>4,633</u>	<u>4,633</u>	<u>3,800</u>
<u>13</u>	<u>51</u>	<u>14</u>
<u>3,800</u>	<u>5,262</u>	<u>3,991</u>

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

חלוקת דיבידנד לבעלי מניות
פירעון איגרות חוב
הנפקת איגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים
אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים, נטו
פרעון התחייבויות חכירה
הנפקת מניות, נטו
פירעון פיקדונות מלקוחות
פיקדונות מלקוחות שהתקבלו
ריבית ששולמה

מזומנים, נטו - פעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות
במטבע חוץ

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה בימים 31 במרץ 2026 ו-31 במרץ 2025, פעולות שאינן במזומן כוללות שינוי ביתרות זכאים בגין דיבידנד בסך של 850 מיליון ש"ח ו-800 מיליון ש"ח, בהתאמה.

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
(המשך)

נספח א' - רכישת חברות שאוחדו לראשונה:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2025	
מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
734	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
(902)	-	-	מלאי בניינים ודירות למכירה
(404)	-	-	מלאי מקרקעין
(447)	-	-	נכסים קבועים ונכסים בלתי מוחשיים
260	-	-	התחייבויות בגין אופציה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(85)	-	-	נדל"ן להשקעה
308	-	-	התחייבות לזמן ארוך כולל חלויות שוטפות
<u>(536)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2026

ביאור 1 - כללי

א. קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - "החברה") היא חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא מרכז עזריאלי 1, תל-אביב.

החברה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל-אביב (להלן - "הבורסה") ונכללת, בין היתר, במדד "תל-אביב 35" ובמדד "תל-אביב נדל"ן".

לחברה סדרות איגרות חוב שהונפקו לציבור (סדרות ד'-'י).

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרץ 2026, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת.

נכון למועד פרסום הדוח, מחזיקה Azrieli Holdings Inc, בעלת השליטה בחברה (להלן - "עזריאלי החזקות") במישרין ו/או בעקיפין (באמצעות החזקתה במלוא הון המניות של חברת Nadav Investments Inc (להלן - "נדב השקעות")), (שתיהן חברות פרטיות הרשומות בקנדה), בכ-54.19% מהון המניות של החברה ובכ-59.74% מזכויות ההצבעה בחברה.

כפי שנמסר לחברה, כל אחת מבין שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי מחזיקה, במישרין ובאמצעות תאגיד החזקות קנדי שבשליטתן (להלן - "תאגיד החזקות קנדי") בכ-28.02% מזכויות ההון בעזריאלי החזקות ובכ-33.13% מזכויות ההצבעה בעזריאלי החזקות, וביחד הן מחזיקות בכ-84.06% מזכויות ההון בעזריאלי החזקות ובכ-99.39% מזכויות ההצבעה בה. יתר מניות עזריאלי החזקות מוחזקות בעיקר על ידי ה-Azrieli Foundation ומקנדה (בעלת עניין בחברה), אשר מחזיקה (בעקיפין, באמצעות החזקה במניות תאגיד החזקות קנדי) בכ-15.93% ממניות עזריאלי החזקות, ללא זכויות הצבעה (החזקה המהווה, בעקיפין, החזקה בכ-8.63% מזכויות ההון של החברה) וזאת בנוסף ובנפרד מהחזקתה במישרין בכ-7.13% מזכויות ההון וההצבעה בחברה.

למועד הדוח, שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי הן בעלות השליטה בחברה.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים"), ולביאורים אשר נלוו אליהם.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2026

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

(1) בעריכת תמצית הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת הקבוצה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות המשפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

ההערכות ושיקול הדעת, בהם השתמשה ההנהלה לצורך יישום המדיניות החשבונאית והכנת הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים, היו זהים לאלה בהם השתמשה להכנת הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

(2) ליום 31 במרץ 2026, עדכנה הקבוצה את הערכות השווי של חלק מנכסיה במגזר ה-Data Centers.

ג. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

(1) יתרות במטבע חוץ או הצמודות אליו נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.

(2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.

(3) להלן נתונים על שערי החליפין המשמעותיים והמדד:

מדד בישראל		שער החליפין היציג של			תאריך הדוחות הכספיים:
"ידוע"	"בגין"	הדולר	אירו	הכתר הנורבגי	
263.17	264.19	3.165	3.636	0.3243	ליום 31 במרץ 2026
258.08	259.36	3.718	4.022	0.3522	ליום 31 במרץ 2025
263.42	263.42	3.190	3.746	0.3169	ליום 31 בדצמבר 2025
%	%	%	%	%	שיעורי השינוי:
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:					
(0.10)	0.29	(0.78)	(2.92)	2.34	ביום 31 במרץ 2026
0.29	1.06	1.95	5.94	9.31	ביום 31 במרץ 2025
לשנה שהסתיימה:					
2.36	2.64	(12.53)	(1.34)	(1.64)	ביום 31 בדצמבר 2025

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2026

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

- א.** ביום 18 במרץ 2026, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך של 850 מיליון ש"ח (המגלם 6.83 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 7 במאי 2026.
- ב.** ביום 22 בינואר 2026, נחתם ההסכם המפורט עם שיכון ובינוי אנרגיה, על בסיס מסמך העקרונות. לפי ההסכם המפורט, ההספק הצפוי של המתקן יעמוד על כ-112 מגה וואט (DC), לרבות שילוב רכיבי אגירת אנרגיה בקיבולת אפקטיבית צפויה של כ-784 מגה וואט שעה. המועד הנקוב בהסכם להפעלתו המסחרית הינו ברבעון הראשון של שנת 2029. בתמורה למכירת 50% מהזכויות בפרויקט, תהיה שיכון ובינוי אנרגיה זכאית לקבל סכום השווה למחצית מסך עלויות הייזום שהוציאה בקשר עם הפרויקט עד כה, העומדות על סך של כ-28.5 מיליון ש"ח בתוספת פרמיה, וכן תמורה נוספת בסכומים שאינם מהותיים לחברה, והכול בהתאם למנגנונים שסוכמו בין הצדדים, ובכפוף לתנאים, לתקופות ולאבני דרך שנקבעו בהסכם המפורט. לפרטים נוספים ראה ביאור 26ב(4) לדוחות הכספיים השנתיים.
- ביום 25 במרץ 2026, הודיעה החברה כי התקבל אישור רשות התחרות שהיווה תנאי מתלה להסכם.
- ג.** ביום 22 בינואר 2026, התקשרה GM עם גוף מממן בהסכם לקבלת מימון המיועד למחזור שתי הלוואות קיימות להלוואה אחת כחוב בכיר בהיקף כולל של כ-1.465 מיליארד ש"ח (4.6 מיליארד נוק).
- ההלוואה נושאת ריבית משתנה המבוססת על ריבית ה-NIBOR בתוספת מרווח שנקבע בהסכם המימון, אשר תשולם מדי רבעון. קרן ההלוואה תעמוד לפירעון בתשלום אחד בחלוף 5 שנים ממועד העמדת ההלוואה.
- הסכם המימון כולל תניות פיננסיות בדבר יחסי כיסוי ריבית (ICR) - מינימום 1.2, יחס הלוואה לשווי (LTV) - מקסימום 65% ויחס חוב ל-NOI מותאם (Leverage Ratio) - מקסימום X12. יחסי כיסוי הריבית (ICR) ויחס החוב ל-NOI מותאם (Leverage Ratio) יעודכנו בהדרגה במהלך תקופת הלוואה, לפי מנגנון שנקבע בהסכם המימון. שיעור הריבית האפקטיבית בגין הלוואה הינו כ-8% לשנה.
- ד.** ביום 15 בפברואר 2026, מינה דירקטוריון החברה את גב' דנה עזריאלי לתפקיד מנכ"ל החברה (במקביל לכהונתה כדירקטורית בחברה ללא גמול נוסף), וגב' אירית סקלר - פילוסוף מונתה ליו"ר דירקטוריון החברה, וזאת בתוקף מיום 22 במרץ 2026.
- ה.** ביום 25 בפברואר 2026, נחתם כתב הסמכה למסמך עקרונות לא מחייב לקבלת מימון לפרויקט מתן שירותי דאטה סנטרס בהיקף של MW80 לחברה טכנולוגית בינלאומית, בקמפוס חדש ויעודי שיוקם בנורבגיה, בהיקף כולל של עד 1,000 מיליוני אירו, הכולל עד 925 מיליוני אירו כהלוואה בכירה (non-recourse) ועד 75 מיליוני אירו כמסגרת אשראי מתחדשת (revolving credit facility). לפרטים נוספים ראה ביאור 26ב(6) לדוחות הכספיים השנתיים.
- ו.** ביום 5 במרץ 2026, סיים פרופסור אריאל קור את כהונתו כיו"ר דירקטוריון GMG. מר Peter Ballo שהינו בעל ניסיון רב בתחום הנדל"ן וההשקעות, מונה לתפקיד. פרופסור קור ממשיך לכהן כדירקטור ב-GMG ללא תמורה. לפרטים נוספים ראה ביאור 32ג(8) לדוחות הכספיים השנתיים.
- ז.** ביום 18 במרץ 2026, אישר דירקטוריון החברה הענקת 33,615 מניות רגילות של החברה, במחיר של 457.49 ש"ח למניה, המשקף את השער הממוצע של שערי הנעילה בבורסה של מניית החברה ב-30 ימי המסחר שקדמו למועד החלטת הדירקטוריון שאישרה את הענקת האופציות. מחיר המימוש יתואם על ידי הפחתת מחיר המימוש בסכום הדיבידנד שיחולק עבור כל מניה. השווי ההוגן של יחידת אופציה הינו כ-155.69 ש"ח שחושב על פי מודל בלאק אנד שולס. האופציות ניתנות למימוש על-פי מנגנון מימוש נטו (Cashless) בלבד. האופציות יבשילו והיוו ניתנות למימוש בארבע מנות שנתיות שוות, באופן שבחלוף 48 חודשים ממועד הקצאתן יבשילו מלוא האופציות.
- ח.** ביום 22 במרץ 2026, השלימה החברה הנפקת מניות לציבור בדרך של הצעה אחידה, של 3,191,300 מניות רגילות של החברה, כנגד תמורה מיידית (ברוטו) בסך של כ-1,415 מיליון ש"ח, ובניכוי הוצאות הנפקה סך של כ-1,394 מיליון ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2026

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ט. ביום 31 בדצמבר, 2025 זכתה צמח המרמן במכרז של רמ"י בפתח תקווה בזכות לרכישת זכויות חכירה במספר מגרשים בשטח כולל של כ- 13,477 מ"ר, עליהם ניתן להקים 490 יחידות דיור וכ- 5,175 מ"ר שטחי מסחר. תמורת רכישת זכויות החכירה כאמור תשלם החברה לרמ"י סך כולל של כ- 336.3 מיליון ש"ח, וכן בתוספת של כ- 105.5 מיליון ש"ח בגין עלויות פיתוח (צמוד למדד תשומות הבניה אוגוסט 2025). ביום 30 במרץ, 2026 השלימה צמח את הרכישה. ביום 31 בדצמבר, 2025 זכתה צמח בנוסף במכרז של רמ"י בשכונת קרית המסלול בזכות לרכישת זכויות חכירה במספר מגרשים בשטח כולל של כ- 2,641 מ"ר, עליהם ניתן להקים 118 יחידות דיור וכ- 661 מ"ר שטחי מסחר. תמורת רכישת זכויות החכירה כאמור תשלם צמח המרמן לרמ"י סך כולל של כ- 148 מיליון ש"ח, וכן בתוספת של כ- 11 מיליון ש"ח בגין עלויות פיתוח (צמוד למדד תשומות הבניה אוקטובר 2025). ביום 30 במרץ, 2026 השלימה צמח את הרכישה.

י. ביום 22 במרץ 2026, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את הנושאים הבאים:

(1) מדיניות תגמול עדכנית לחברה לתקופה בת שלוש שנים.

(2) תנאי כהונתה של גב' דנה עזריאלי כמנכ"ל החברה:

תנאי הכהונה של גב' דנה עזריאלי כמנכ"ל החברה זהים לאלו שחלו על תנאי כהונתה כיו"ר דירקטוריון (פעילה) של החברה, כפי שאלו מפורטים בביאור 32ג(1) לדוחות הכספיים השנתיים, זאת למעט ביחס למנגנון המענק השנתי והיעדים הנקבעים על-פיו, כמפורט להלן:

בגין שירותי הניהול, חברת הניהול בבעלותה של גב' דנה עזריאלי זכאית לתקרה מקסימלית של מענק שנתי בגין כל שנה קלנדרית, בסך של 9 פעמים עלות העסקה חודשית. ועדת התגמול ודירקטוריון החברה רשאים לקבוע יעדים למענק לחברת הניהול, במקרה הבא:

אישור יעדים מדידים, המבוססים על נתונים המצויים בדוחות הכספיים (לרבות בדרך של חישוב) מבין: עמידה ביעדי FFO, עמידה ביעדי NOI, תשואה להון, תזרים שוטף, רווח מתואם ו/או יחסים מאזניים, והחלים באופן אחיד על חברת הניהול וכן על לפחות שני נושאי משרה אחרים ("נושאי המשרה האחרים"), ובלבד שמתקיימים כל אלה:

(א) המענק הפוטנציאלי שעשוי להיגזר לכל נושאי המשרה האחרים, ביחד, הוא גבוה לפחות פי 1.5 מהמענק הפוטנציאלי שעשוי להיגזר לחברת הניהול מאותם יעדים;

(ב) עלות המענקים של חברת הניהול ביחד עם נושאי המשרה האחרים, כשהיא מוכפלת בשיעור ההחזקות של בעלות השליטה, תהיה גבוהה בלפחות פי 1.5 מסכום המענק שתהיה זכאית לו במקרה של עמידה ביעדים.

(3) חידוש כתבי פטור ושיפוי לבעלות השליטה בחברה.

(4) תנאי כהונתה של גב' אירית סקלר-פילוסוף כיו"ר דירקטוריון (פעילה) של החברה

גב' אירית סקלר-פילוסוף מכהונת כיו"ר דירקטוריון (פעילה) של החברה בהיקף של 50% משרה, בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך של 120 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ. כמו-כן, גב' סקלר-פילוסוף זכאית להחזר הוצאות בהתאם לנוהלי החברה, וזכאית להיכלל בפוליסת ביטוח נושאי משרה של החברה ולקבל כתב שיפוי ופטור כמקובל בחברה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2026

ביאור 4 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים:

פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה הקבוצה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים, זהה בקירוב לשוויים ההוגן.

ליום 31 בדצמבר 2025		ליום 31 במרץ 2025		ליום 31 במרץ 2026		התחייבויות שאינן שוטפות: הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (1) איגרות חוב (1)(2)
הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
(מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
5,553	5,643	4,995	5,118	5,600	5,689	(1)
22,183	23,300	20,547	21,552	22,548	22,958	(2)
27,736	28,943	25,542	26,670	28,148	28,647	

- (1) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה.
(2) חישוב השווי ההוגן של איגרות חוב הוא בהתאם לרמת שווי הוגן 1.

ב. שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן:

להלן שיעורי הריבית ששימשו להיוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים, היכן שמתייחס, המבוססים על עקומת התשואה הממשלתית לכל אחד מסוגי ההלוואות, נכון לתאריך הדוח, בתוספת מרווח אשראי קבוע מתאים:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		התחייבויות שאינן שוטפות: הלוואות מתאגידים פיננסיים
2025	2025	2026	
%	%	%	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
3.6-7.7	2.9-7.5	3.6-7.2	

ג. רמות שווי הוגן:

להלן ניתוח של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בשיטת הערכה:

רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר: מניות סחירות - רמה 1
2025	2025	2026	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
1,841	1,742	1,830	

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2026

ביאור 5 - דיווח מגזרי

א. כללי:

לתיאור מגזרי הפעילות של החברה, ראה ביאור 33 לדוחות הכספיים השנתיים.

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)

מאוחד	התאמות	אחרים	מגורים למכירה	מגורים להשכרה בישראל	Data Centers מיליוני ש"ח	דיר מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
1,115	(33)	58	134	10	224	78	49	274	321
461	(24)	57	110	2	114	49	28	51	74
654	(9)	1	24	8	110	29	21	223	247
278	(32)	-	-	-	312	-	1	(4)	1
(117)									
(155)									
(4)									
37									
693									
58,243	(92)	1,187	2,306	2,065	11,696	4,459	1,533	18,080	17,009
7,186									
65,429									

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

רווח המגזר

רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו

הוצאות לא מיוחסות

הוצאות מימון, נטו

הוצאות אחרות, נטו

חלק החברה בתוצאות חברות כלולות

המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו ממס

רווח לפני מיסים על ההכנסה

מידע נוסף:

נכסי מגזר

נכסים שלא הוקצו (*)

סך הכול נכסים במאוחד

(*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ- 1.8 מיליארד ש"ח ומזומנים ופיקדונות לזמן קצר בסך של כ- 4 מיליארד ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2026

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)

מאוחד	אחרים	מגורים להשכרה בישראל	Data Centers	דיוור מוגן מיליוני ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
938	-	8	210	70	56	273	321
292	-	1	94	46	32	50	69
646	-	7	116	24	24	223	252
252	-	-	262	-	1	(12)	1
(88)							
(159)							
(37)							
(1)							
613							
52,036	593	2,074	10,207	3,625	1,893	17,433	16,211
8,627							
60,663							

הכנסות:
 סך הכנסות מחיצוניים
 סך הוצאות המגזר

רווח המגזר

רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן
 להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו

הוצאות לא מיוחסות
 הוצאות מימון, נטו
 הוצאות אחרות, נטו
 חלק החברה בתוצאות חברה כלולה המטופלת
 בשיטת השווי המאזני, נטו ממס

רווח לפני מיסים על ההכנסה

מידע נוסף:

נכסי מגזר
 נכסים שלא הוקצו (*)

סך הכול נכסים במאוחד

(*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ- 1.7 מיליארד ש"ח ומזמנים ופיקדונות לזמן קצר בסך של כ- 5.3 מיליארד ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2026

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

מאחד	התאמות	אחרים	מגורים למכירה	מגורים להשכרה בישראל	Data Centers	דיוור מוגן	נדל"ן מניב ארה"ב	שטח השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
									מיליוני ש"ח
3,905	(23)	77	99	36	844	295	216	1,116	1,245
1,375	(16)	76	90	6	395	192	125	211	296
2,530	(7)	1	9	30	449	103	91	905	949
1,128	(222)	-	-	(105)	1,093	29	(92)	237	188
(446)									
(1,010)									
30									
162									
2,394									
56,783	(123)	790	1,682	2,044	11,246	4,433	1,545	18,281	16,885
6,789									
63,572									
				90	971	820	12	758	327

הכנסות:
 סך הכנסות מחיצוניים
 סך הוצאות המגזר

רווח המגזר

רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו

הוצאות לא מיוחסות
 הוצאות מימון, נטו
 הכנסות אחרות, נטו
 חלק החברה בתוצאות חברות כלולות, נטו ממש

רווח לפני מיסים על ההכנסה

מידע נוסף ליום 31 בדצמבר 2025:

נכסי המגזר
 נכסים שלא הוקצו (*)

סך הכל נכסים במאחד

השקעות הוניות

(*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ-1.8 מיליארד ש"ח ומזומנים ופקדונות לזמן קצר בסך 3.8 מיליארד ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ

נספח לדוח כספי מאוחד

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2026

(בלתי מבוקר)

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 31 במרץ 2026

ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

(בלתי מבוקר)

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 31 במרץ 2026

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

א	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
	מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
ב	נתונים על המצב הכספי
ג	נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
ד-ה	נתונים על תזרימי המזומנים
ו	נתונים נוספים למידע הכספי הביניים הנפרד

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

כללי:

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של **קבוצת עזריאלי בע"מ** (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים מתוך הדוחות הכספיים של ישויות מוחזקות אשר חלקה של החברה בסך נכסיהן בניכוי סך התחייבויותיהן, נטו הסתכם לסך של כ-582 מ"ח ליום 31 במרץ 2026 ואשר חלק החברה בסך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, נטו בגין אותן ישויות הסתכם לסך של כ-23 מ"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן ישויות נסקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן ישויות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון המבקרים האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון מבקרים אחרים לא בא לתשומת לבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 19 במאי, 2026

א

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 399 4455 (73) +972
פקס: 637 4455 (73) +972
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

טלפון: 637 5676 (8) +972
פקס: 637 1628 (2) +972
info-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 860 7333 (4) +972
פקס: 867 2528 (2) +972
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 501 8888 (2) +972
פקס: 537 4173 (2) +972
info-jer@deloitte.co.il

משרד ראש"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראש"צ

משרד רעננה - מתחם אינפינטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2025	2026	
מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	
3,297	4,726	3,197	נכסים
19	16	27	נכסים שוטפים
272	284	259	מזומנים ושווי מזומנים
28	27	42	לקוחות
3,616	5,053	3,525	חייבים ויתרות חובה
			נכסי מיסים שוטפים
			סה"כ נכסים שוטפים
1,847	1,749	1,837	נכסים לא שוטפים
19,667	18,965	19,467	נכסים פיננסיים
22,441	21,138	22,780	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
4,110	3,020	5,225	השקעות בחברות מוחזקות
661	616	1,078	הלוואות לחברות מוחזקות
42	39	46	רכוש קבוע
48,768	45,527	50,433	יתרות חובה
			סה"כ נכסים לא שוטפים
52,384	50,580	53,958	סה"כ נכסים
1,878	2,280	1,875	התחייבויות והון
229	267	214	התחייבויות שוטפות
424	383	385	אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים פיננסיים ואיגרות חוב
-	800	850	ספקים ונותני שירותים
2,531	3,730	3,324	זכאים ויתרות זכות
			דיבידנד שהוכרז
			סה"כ התחייבויות שוטפות
515	560	491	התחייבויות לא שוטפות
21,385	19,962	21,102	הלוואות מתאגידים פיננסיים
31	33	31	איגרות חוב
2,356	2,161	2,400	התחייבויות אחרות
271	-	271	התחייבויות מיסים נדחים
24,558	22,716	24,295	התחייבויות בגין אופציה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
			סה"כ התחייבויות לא שוטפות
18	18	18	הון
2,478	2,478	3,872	הון מניות רגילות
248	916	208	פרמיה על מניות
22,551	20,722	22,241	קרנות הון
25,295	24,134	26,339	עודפים
			סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
52,384	50,580	53,958	סה"כ התחייבויות והון

אריאל גולדשטיין
סמנכ"ל כספים

דנה עזריאלי
מנכ"ל ודירקטורית

אירית סקלר פילוסוף
יו"ר הדירקטוריון

19 במאי, 2026
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

הנתונים המצורפים לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
	מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	
1,181	307	304	הכנסות מדמי שכירות ניהול ואחזקה, נטו עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
55	12	11	
1,126	295	293	רווח גולמי
47	8	12	מכירה ושיווק הנהלה וכלליות
168	42	41	
911	245	240	רווח תפעולי לפני הכנסות והוצאות אחרות
157	(9)	(5)	רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה חלק בתוצאות חברות מוחזקות, נטו ממס הכנסות אחרות, נטו
1,548	357	357	
69	14	19	
2,685	607	611	רווח תפעולי לאחר הכנסות והוצאות אחרות
233	67	73	הכנסות מימון הוצאות מימון
940	169	94	
1,978	505	590	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(89)	(48)	(50)	הוצאות מיסים על ההכנסה
1,889	457	540	רווח נקי לתקופה
			רווח (הפסד) כולל אחר:
714	175	(8)	סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס
(332)	491	(37)	סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ חלק ברווח הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס סך הכל
-	2	-	
(332)	493	(37)	
382	668	(45)	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס
2,271	1,125	495	סה"כ רווח כולל לתקופה

הנתונים המצורפים לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2025	2026
	מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)

1,889	457	540
6	1	1
(157)	9	5
613	87	-
(1,548)	(357)	(357)
13	2	4
89	48	50
(7)	(2)	(13)
39	3	(9)
(101)	(4)	15
(16)	(4)	(3)
<u>820</u>	<u>240</u>	<u>233</u>

(492)	(113)	(167)
(68)	(22)	(34)
(1,127)	-	(6)
1,435	1,035	-
(1,247)	(251)	(1,117)
254	58	54
-	-	22
599	-	-
<u>(646)</u>	<u>707</u>	<u>(1,248)</u>

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
פחת והפחתות
הפסד (רווח) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
הוצאות (הכנסות) מימון ואחרות, נטו
חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
מיסי הכנסה ששולמו, נטו
שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
שינוי בספקים וזכאים אחרים
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
רכישת רכוש קבוע
השקעות בחברות מוחזקות
החזר השקעות בחברות מוחזקות
מתן הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות, נטו
ריבית ודיבידנד שהתקבלו
מזומנים שנבעו ממיזוג חברה בת
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

הנתונים המצורפים לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2 0 2 5	2 0 2 6	
	מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	
2,467	-	-	תזרימי מזומנים - פעילות מימון הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות פירעון איגרות חוב פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים, נטו הנפקת מניות, נטו פיקדונות מלקוחות, נטו ריבית ששולמה
(800)	-	-	
(1,502)	(258)	(264)	
(78)	(23)	(24)	
(658)	-	-	
-	-	1,394	
-	(1)	-	
(452)	(141)	(195)	
<u>(1,023)</u>	<u>(423)</u>	<u>911</u>	
(849)	524	(104)	
4,146	4,146	3,297	
-	56	4	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
<u>3,297</u>	<u>4,726</u>	<u>3,197</u>	

(*) פעולות שאינן במזומן, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026, כוללות שינוי ביתרות זכאים בגין דיבידנד בסך של 850 מיליון ש"ח (לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 - 800 מיליון ש"ח).

הנתונים המצורפים לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים נוספים למידע הכספי הביניים הנפרד
ליום 31 במרץ 2026

- א. כללי:**
- המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
- יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.
- ב. הגדרות:**
- | | | |
|--------------------|---|--|
| החברה | - | קבוצת עזריאלי בע"מ. |
| חברה מוחזקת | - | חברה מאוחדת או חברה בהסדר משותף או חברה כלולה. |
- ג. מדיניות חשבונאית:**
- המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור ב' למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.
- ד. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח:**
- ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

לכבוד
הדירקטוריון של קבוצת עזריאלי בע"מ
מרכז עזריאלי 1,
תל אביב

א.ג.ג.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של קבוצת עזריאלי בע"מ מחודש מאי 2025

הננו להודיעכם, כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש מאי 2025:

(1) דוח סקירה מיום 19 במאי 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 19 במאי 2026 לסקירת המידע הכספי התמציתי הנפרד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת	משרד אילת	משרד חיפה	משרד ירושלים
מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: +972 (73) 399 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם
מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם
אינפינטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201



חלק ד'

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

ליום 31 במרץ 2026

מצורף בזאת דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1 | **דנה עזריאלי**, מנהלת כללית ודירקטורית

2 | **אריאל גולדשטיין**, סמנכ"ל כספים

3 | **נירית זאבי**, משנה למנכ"ל, היועצת המשפטית ומזכירת החברה

4 | **יעקב דנינו**, חשב ראשי לחשבונאות ודוחות כספיים

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן - הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2025 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל: הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים:

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, דנה עזריאלי, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2026 (להלן - הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לרווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 19 במאי 2026

הצהרת מנהלים:

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2):

אני, אריאל גולדשטיין, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2026 (להלן - "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד -
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 19 במאי 2026