



קבוצת עזריאלי

# קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים

ליום 30 ביוני 2025







# קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים  
ליום 30 ביוני 2025

חלק א' | דוח דירקטוריון

חלק ב' | עידכונים לתיאור עסקי התאגיד

חלק ג' | דוחות כספיים מאוחדים  
ליום 30 ביוני 2025

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



קבוצת עזריאלי

## חלק א'

---

# דוח הדירקטוריון

ליום 30 ביוני 2025

# קבוצת עזריאלי 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 הדיור המוגן, ונכון למועד הדוח, מנהלת ארבעה בתי דיור מוגן פעילים.

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

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 ודיור 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-2.3%).

קבוצת עזריאלי בולטת בקרב חברות הנדל"ן באיתנות הפיננסית שלה. החברה הינה בעלת שיעור מינוף נמוך, חוב נטו למאזן בשיעור של כ-37% 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. קבוצת הנדל"ן המובילה והאיתנה 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

379 אלף מ"ר | 99% תפוסה\*



## 17 נכסי משרדים

655 אלף מ"ר | 94% תפוסה\*



## 4 בתי דיור מוגן

115 אלף מ"ר | 98% תפוסה\*



## 8 נכסי משרדים בחו"ל

245 אלף מ"ר | 66% תפוסה



## חברת DATA CENTERS בחו"ל



100%

## 3 נכסי דיור להשכרה

34 אלף מ"ר | 100% תפוסה\*



## 10 נכסי נדל"ן בייזום

687 אלף מ"ר



נוסדה בשנת 1983

7.4 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  
59.7 מיליארד ש"ח סך מאזן

הון עצמי המיוחס לבעלי המניות  
24.4 מיליארד ש"ח

96% שיעור תפוסה\* ממוצע בישראל

\* בנטרול נכסים באכלוס לראשונה  
כל הנתונים לגבי השטחים להשכרה הינם חלק החברה.

\*\*

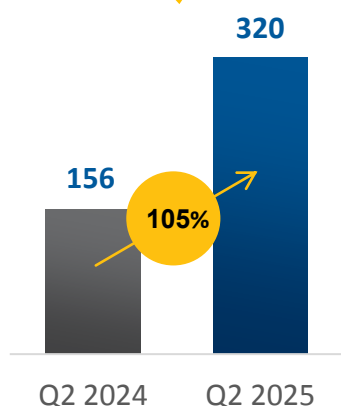


# תמצית ביצועים ודגשים פיננסיים לרבעון השני 2025



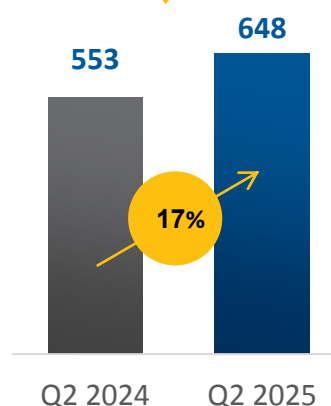
גידול של כ-105% ברווח הנקי (320 מיליון ש"ח) בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד (156 מיליון ש"ח)

## רווח נקי



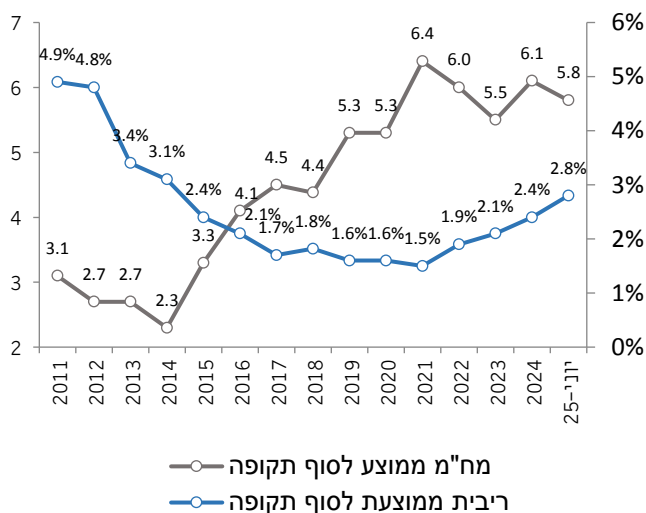
גידול של כ-17% ברבעון השני לשנת 2025 ל-648 מיליון ש"ח בהשוואה ל-553 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד

## NOI



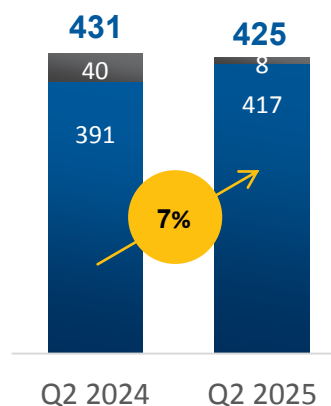
הארכת משך חיי חוב ממוצע (מח"מ) במקביל להפחתת הריבית

## ריבית ממוצעת לעומת מח"מ



גידול של כ-7% ב-FFO ללא תרומת הדיור המוגן ל-417 מיליון ש"ח בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד

## FFO מפעילות הנדל"ן המניב



דיור מוגן

\* FFO לפי גישת הרשות לני"ע הינו 77 מלש"ח בהשוואה ל-29 מלש"ח לתקופה המקבילה

בחודש מאי 2025 החברה חילקה דיבידנד בסך 800 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 לששת ושלוש החודשים שהסתיימו ביום 30 בחודש יוני 2025 ("תקופת הדוח" ו- "הרבעון", בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 2024, הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה באותו מועד<sup>1</sup> ("הדוח התקופתי לשנת 2024") והערכון לפרק עסקי התאגיד והדוחות הכספיים ליום 30 בחודש יוני 2025.

כל עוד לא נקבע אחרת בדוח זה, תינתן למונחים המפורטים בהגדרות שבפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024 המשמעות הרשומה לצידם.

הנתונים המופיעים בדוח הדירקטוריון, הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בחודש יוני 2025<sup>2</sup>. 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 30 בחודש יוני 2025, 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.

<sup>1</sup> ראו דיווח של החברה מיום 20 בחודש מרץ 2025 (אסמכתא: 018529-01-2025), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

<sup>2</sup> הדוחות הכספיים המצורפים ערוכים על פי כללי הדיווח הבינלאומיים – IFRS. לפרטים נוספים, ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים ליום 30 בחודש יוני 2025.



## 1.2 נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

### 1.2.1. תמצית מגזרי הפעילות המדווחים לששת ושלוש החודשים שהסתיימו ביום 30 בחודש יוני 2025

בתקופת הדוח ולמועד פרסום הדוח, המשיכה קבוצת עזריאלי למקד את פעילותה העסקית בתחומי הנדל"ן השונים ובעיקר, בתחום שטחי השכרה 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) ובתחום המגורים להשכרה בישראל. כמו כן, יוזמת החברה הקמה של מספר בתי מלון. בנוסף, לחברה החזקות 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.

להלן תיאור קצר של ששת 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 נדל"ן מניב בארה"ב** - לקבוצה 8 נכסי משרדים בחו"ל, בעיקר בארה"ב;

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

5. **תחום ה-Data Centers** - בבעלות החברה (בעקיפין) 100% מהון המניות המונפק והנפרע של GM הפעילה בנורבגיה וגרמניה, וכן, מלוא הון המניות (100%) של חברה הפועלת בתחום ה-Data Centers באנגליה.

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

**פעילויות נוספות** - למועד פרסום הדוח, הקבוצה יוזמת הקמה של מספר בתי מלון וכן, מחזיקה בכ-2.3% ממניות בנק לאומי.

## 1.2.2. פילוח שווי הנכסים לפי תחומי פעילות

להלן פילוח סך הנכסים במאזן לפי תחומי פעילות:<sup>3</sup>

| פילוח הנכסים ביחס לסך המאזן                                                                                                                                                                                                                                                      |           | השוואת נכסי המגזרים |           |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------|-----------|----------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 30.6.2025 | 31.12.2024          | 30.6.2025 | נכון לתאריך                      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ מרכזי מסחר וקניונים בישראל</li> <li>■ שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל</li> <li>■ נדל"ן מניב בארה"ב</li> <li>■ דיור מוגן</li> <li>■ Data centers</li> <li>■ מגורים להשכרה בישראל</li> <li>■ מלונאות</li> <li>■ אחרים והתאמות</li> </ul> |           | 16,145              | 16,326    | מרכזי מסחר וקניונים בישראל       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           | 17,282              | 17,865    | שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           | 1,858               | 1,719     | נדל"ן מניב בארה"ב                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           | 3,571               | 4,277     | דיור מוגן                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           | 8,966               | 10,452    | Data centers                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           | 2,056               | 2,099     | מגורים להשכרה בישראל             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           | 571                 | 607       | מלונאות                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           | 7,484               | 6,357     | אחרים והתאמות                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           | 57,933              | 59,702    | סך הכל                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |                     |           |                                  |

הנתונים במיליוני ש"ח.

נכסי החברה במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים מהווים כ-30% מסך הנכסים במאזן, נכסי מגזר מרכזי מסחר וקניונים מהווים כ-27% מסך הנכסים במאזן. יתר מגזרי הנדל"ן המניב מהווים יחדיו בקירוב כ-31% מסך הנכסים במאזן.

## 1.2.3. תמצית התפתחויות עיקריות בתקופת הדוח ולאחריה

### 1.2.3.1. נכסים בייזום

בתקופת הדוח המשיכה 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 4.1 להלן.

### 1.2.3.2. שינויים בכהונת נושאי משרה בכירה בחברה

בחודש ינואר 2025 סיים מר ישראל קרן, סמנכ"ל התפעול, את כהונתו בחברה ומר תמיר אמר החל את כהונתו כסמנכ"ל תפעול (COO) בחברה.

בחודש מאי 2025, סיים מר דניאל קורן את כהונתו בחברה. גב' צביה אורנשטיין קסן מונתה לתפקיד סמנכ"לית שיווק בחברה וצפויה להתחיל את כהונתה בחודש ספטמבר 2025.

ביום 1 באפריל 2025, מר אייל חנקין סיים את כהונתו כסמנכ"ל החברה, והחל לכהן כסמנכ"ל<sup>4</sup> GMG.

ביום 1 באפריל 2025, החל מר רון אבידן את כהונתו כסמנכ"ל החברה<sup>5</sup>.

בחודש אפריל 2025, מר רפי וונש סיים את כהונתו כסמנכ"ל תחום נדל"ן חו"ל בחברה ועבר לכהן בתפקיד CHIEF INVESTMENTS OFFICER ב-GMG.

<sup>3</sup> החברה יישמה בדוחותיה הכספיים את תקן דיווח כספי בינלאומי 8 בדבר מגזרי פעילות (IFRS8).  
<sup>4</sup> לפרטים נוספים, ראו דוח מידי של החברה מיום 9 במרץ 2025 (אסמכתא: 2025-01-015317), שהאמור בו נכלל בדוח זה בדרך של הפניה.  
<sup>5</sup> לפרטים נוספים, ראו דוח מידי של החברה מיום 9 במרץ 2025 (אסמכתא: 2025-01-015317), שהאמור בו נכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

ביום 29 באפריל 2025, החל מר עמיחי קילשטיין לכהן כראש תחום נכסים בחברה.

ביום 7 באוגוסט 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות את מינויים של יוסף שחק ושל ורדה לוי לכהונה נוספת כדירקטורים חיצוניים, לתקופה בת שלוש שנים, החל מיום 23 באוגוסט 2025.

ביום, 17 באוגוסט 2025, עדכן מנכ"ל החברה, מר רון אבידן, את דירקטוריון החברה, כי הודיע בבוקר אותו מועד לי"ר דירקטוריון החברה, הגב' דנה עזריאלי, על רצונו לסיים את כהונתו כמנכ"ל החברה, מסיבות אישיות.

בכפוף לקבלת אישור האסיפה הכללית של החברה, שצפויה להתכנס ביום 21 בספטמבר 2025, תמונה יו"ר הדירקטוריון, הגב' דנה עזריאלי, לממלאת מקום מנכ"ל החברה, ללא תמורה נוספת, החל ממועד אישור האסיפה כאמור ולמשך תקופה של עד שישה חודשים.

מר אבידן ימשיך לכהן בתפקידו עד לקבלת אישור האסיפה הכללית כאמור. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 17 באוגוסט 2025 (אסמכתאות: 2025-01-061044 ו-2025-01-061049).

לפרטים נוספים על אודות נושאי המשרה הבכירה בתאגיד, ראו פירוט בתקנות 26 ו-26א לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2024.

---

#### 1.2.3.3. עדכון הסכם מתן שירותי דאטה סנטרס ל-TIKTOK והתקשרות בהסכם למימון הפרויקט

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"), שאינה קשור לחברה, למתן שירותי דאטה סנטרס בקמפוס שהוקם על-ידי GM בנורבגיה בהיקף של 90MW ("ההסכם" ו-"הפרויקט", לפי העניין).

ביום 18 בדצמבר 2024 התקשר ספק השירותים עם שני תאגידי בנקאיים זרים בהסכם הלוואה (NON-RECOURSE) ("הסכם ההלוואה") לצורך מימון הפרויקט בסך של 371 מיליון אירו. העמדת הלוואה הייתה מותנית, בין היתר, בחתימה על תיקון להסכם עם הלקוח. ביום 14 בינואר 2025 נחתם התיקון להסכם וביום 6 בפברואר 2025 הועמדה הלוואה.

בנוסף, הלקוח הודיע על מימוש האפשרות להגדלת הקיבולת בפרויקט ב-30MW נוספים, להיקף כולל של 120MW. GM בוחנת את הודעת המימוש ואין כל ודאות כי הגדלת הקיבולת אכן תצא אל הפועל.

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: 2023-01-024873), 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 על דרך ההפניה.

---

#### 1.2.3.4. זכיה במכרז להקמת פרויקט דיור מוגן בשדה 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. על פי תנאי המכרז, החברה תשלם בנוסף לעלות הקרקע, כ-46 מיליוני ש"ח, בגין הוצאות פיתוח. ביום 19 במרץ 2025 דיווחה החברה כי התקבל אישור הזכיה הסופי מאת רשות מקרקעי ישראל. ביוני 2025 שולמה יתרת התמורה.

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 19 בפברואר ו-19 במרץ 2025 (אסמכתא: 2025-01-011815 ו-2025-01-018468), שהאמור בהם נכלל בדוח זה בדרך של הפניה.



### 1.2.3.5. משא ומתן עם חברת טכנולוגיה בינלאומית למתן שירותי דאטה סנטרס על-ידי GM

ביום 21 בדצמבר 2023 פורסם על-ידי החברה דיווח מידי, אגב בחינת אפשרות לגיוס אגרות חוב, אודות משא ומתן שמנהלת GM עם חברת טכנולוגיה בינלאומית מובילה (בסעיף זה: "הלקוח"), להתקשרות בהסכם למתן שירותי דאטה סנטרס ללקוח, בהיקף של כ-120MW, בקמפוס שתקים GM בנורבגיה.

ביום 19 בפברואר 2025 דיווחה החברה כי עקב החלטה שלא להעניק היתר רגולטורי נדרש ביחס לקרקע שעליה שקלה GM להקים את הקמפוס, בוחנת GM חלופות אחרות לקרקע להקמת הפרויקט.

נכון למועד פרסום דוח זה, וכפי שדיווחה החברה ביום 25 במרץ 2025, עד וככל שתמצא חלופה מתאימה עבור הלקוח, המשא ומתן על העסקה במתכונתה הנוכחית מושהה.

החברה תשוב ותדווח בהתאם לדרישות הדין בדבר כל התפתחות מהותית שתחול בקשר עם העסקה, ככל שתחול.

לפרטים נוספים אודות המשא ומתן ראו דיווחים מיידים מימים 21 בדצמבר 2023, 3 ביולי 2024, 19 בפברואר 2025 ו-25 במרץ 2025 (אסמכתאות: 2023-01-138762, 2024-01-068701, 2025-01-011820 ו-2025-01-020091 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

### 1.2.3.6. התקשרות בהסכם מיזוג לרכישת מניות צ.מ.ח המרמן בע"מ

ביום 31 באוקטובר 2024 הגישה החברה לצ.מ.ח המרמן בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה בתל-אביב בע"מ והעוסקת, בין היתר, בייזום, פיתוח ובניית פרויקטי נדל"ן למגורים למכירה בישראל ("צמח המרמן"), הצעה לניהול משא ומתן להתקשרות בעסקת מיזוג משולש הופכי לרכישת חלק ממניות צמח המרמן.

צמח המרמן הודיעה לחברה, כי ביום 1 בנובמבר 2024 החליט דירקטוריון צמח המרמן לנהל משא ומתן עם החברה בקשר עם ההתקשרות בעסקה וזאת באמצעות ועדת דירקטוריון בלתי תלויה שהוקמה על-ידו.

ביום 31 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה, וכן ועדת הביקורת והדירקטוריון של צמח המרמן (כפי שנמסר לחברה מאת צמח המרמן), את המשך ניהול המשא ומתן לקראת הסכם המיזוג, על בסיס שווי לצמח המרמן בעסקה של 855 מיליון ש"ח, בכפוף להתאמות כפי שייקבעו בהסכם הסופי, וכן בכפוף להשלמת בדיקת הנאותות של צמח המרמן על ידי החברה.

ביום 19 ביוני 2025 התקשרו הצדדים בהסכם מיזוג מחייב, וכן התקשרה החברה עם בעלי השליטה בצמח המרמן ("קבוצת המנהלים") בהסכם בעלי מניות ביחס להחזקות הצדדים בצמח המרמן ולניהולה לאחר השלמת העסקה. בהתאם להסכם המיזוג, החברה תרכוש ותחזיק במניות רגילות של צמח המרמן בכמות שתהווה כ-66.67% מהון מניותיה המונפק, מתוכן מניות המהוות כ-10% מהון המניות של צמח המרמן, יימכרו על-ידי קבוצת המנהלים. יתרת המניות בשיעור של כ-33.33% מהון המניות המונפק של צמח המרמן ימשיכו להיות מוחזקות על-ידי קבוצת המנהלים. כמו כן, בהתאם להסכם המיזוג ולתיקון לו שנחתם ביום 6 באוגוסט 2025 שווי צמח המרמן בעסקה הוצמד למדד המחירים לצרכן החל מיום 31 במרץ 2025 ועד למועד השלמת העסקה, בתוספת סכום של 5 מיליון ש"ח ועמד לפי המדד הידוע למועד תיקון ההסכם על סך של כ-873 מיליון ש"ח.

השלמת העסקה כפופה לתנאים מתלים שונים, וביום 6 באוגוסט 2025 התקבל אישור הממונה על התחרות לעסקה וביום 7 באוגוסט 2025 התקבל אישור אסיפת בעלי המניות של צמח המרמן למיזוג ברוב מיוחד. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מימים 3 בנובמבר 2024, 31 במרץ 2025, 22 ביוני 2025, 6 באוגוסט 2025 ו-7 באוגוסט 2025 (אסמכתאות: 2024-01-613198; 2025-01-023164, 2025-01-043998, 2025-01-058261, 2025-01-058445, 2025-01-058568 ו-2025-01-058860 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

#### 1.2.3.7. קמפוס עבור חברת סולראדג' טכנולוגיות בע"מ

בהמשך לדיווח מידי של החברה מיום 11 במאי 2021 (אסמכתא: 01-082779-2021) בקשר עם הקמת והשכרת קמפוס עבור חברת סולראדג' טכנולוגיות בע"מ ("סולראדג'"), ביום 20 במרץ 2025 עדכנה החברה כי התקשרה עם סולראדג' בהסכם לפיו יידחה המועד המשווער לתחילת תקופת השכירות, כך שזו תחל בתחילת שנת 2027, וסולראדג' נשארת במושכר הקיים של החברה ב"עזריאלי הרצליה ביזנס פארק", עד למועד תחילת השכירות. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 20 במרץ 2025 (אסמכתא: 01-018904-2025), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

---

#### 1.2.3.8. בקשה לאישור תובענה כייצוגית

ביום 18 במאי 2025, התקבלה במשרדי החברה בקשה לאישור תובענה כייצוגית כנגד החברה ונושאי משרה בה. בבקשה נטענו טענות בקשר עם הגילוי בדיווחיה של החברה בעניין המשא ומתן המפורט בסעיף 1.2.3.5 לעיל. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 18 במאי 2025 (אסמכתא: 01-034759-2025), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

---

#### 1.2.3.9. תשקיף מדף

ביום 28 במאי 2025 פרסמה החברה תשקיף מדף, הנושא את התאריך 29 במאי 2025, לאחר שקיבלה לכך היתר מרשות ניירות ערך ("תשקיף מדף 2025").

---

#### 1.2.3.10. התקשרות במסמך עקרונות לרכישת זכויות במתקן סולארי משולב אגירה ולרכישת חשמל ירוק לטווח ארוך

ביום 25 במאי 2025 חתמה החברה עם שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ ("שוב"א") על מסמך עקרונות ("מסמך העקרונות"), הכולל עסקה משולבת, לרכישת 50% מהזכויות בפרויקט להקמת מתקן סולארי בעל הספק צפוי (לא סופי) של כ-126 מגה-וואט (DC), הכולל קיבולת אגירת אנרגיה של כ-350 מגה-וואט שעה, באזור רמת בקע על פני שטח של כ-847 דונם ("הפרויקט" או "המתקן") אשר נמצא בשלבי פיתוח וייזום ואשר הפעלתו המסחרית צפויה להתרחש במהלך השנים 2028-2029; מכירת כלל החשמל שיווצר וייאגר במתקן לתאגיד המוחזק במלואו על ידי שוב"א ("המספק"); וכן רכישת כלל החשמל אשר ייווצר במתקן על ידי החברה ורכישת כמות חשמל נוספת שתסופק על ידי המספק לחברה ממקורות שונים, למשך כל תקופת ההפעלה המסחרית של המתקן.

בהתאם למסמך העקרונות, בתמורה למכירת 50% מהזכויות בפרויקט, תהיה שוב"א זכאית לקבל החזר בשיעור של 50% מסך עלויות הייזום שהוציאה בקשר עם הפרויקט עד כה וכן לקבל תמורה נוספת, בהתאם למנגנונים שסוכמו בין הצדדים, בכפוף לתנאים, לתקופות ולאבני הדרך שנקבעו במסמך העקרונות וייקבעו גם בהסכם המפורט.

במסגרת העסקה כאמור תועברנה לחברה 50% מהזכויות בתאגיד משותף אשר יחזיק בפרויקט.

במסמך העקרונות נקבע, בין היתר, אופן נשיאה בעלויות והוצאות, הסכמה על חתימת הסכם רכישת חשמל, הסכמה כי ייחתם הסכם לאספקת חשמל בין המספק לבין החברה. כל ההסדרים וההסכמות הינן בהתאם ובכפוף לעקרונות שסוכמו במסגרת מסמך העקרונות ולתנאים שייקבעו בהסכם מפורט, אשר ייחתם (ככל שייחתם) בתוך 120 ימים ממועד החתימה על מסמך העקרונות או כל מועד אחר שיסכימו עליו הצדדים בכתב.

לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 26 במאי 2025 (אסמכתא: 01-036963-2025), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

---

#### 1.2.3.11. עסקאות מימון

ביום 3 ביולי 2025 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד כ-1,959,942 אלפי ש"ח ערך נקוב שהוצעו בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ט') של החברה מכח תשקיף מדף 2025. ביום 6 ביולי 2025 הודיעה החברה כי בהתאם לתוצאות ההנפקה הוקצו כ-1,816,513 אלפי ש"ח ערך נקוב נוספים של סדרת אגרות חוב (סדרה ט') בתמורה לסך של כ-2 מיליארד ש"ח (כ-1,917.7 מיליון ש"ח בניכוי הוצאות הנפקה). לפרטים נוספים, ראו דיווחיה המידיים של החברה מימים 3 ביולי 2025 ו-6 ביולי 2025 (אסמכתאות: 2025-01-048474 ו-2025-01-049221), בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 17 ביולי 2025 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד כ-577 מיליון ש"ח ע.ג. של סדרת אגרות חוב (סדרה י') של החברה, מכח תשקיף מדף 2025. ביום 20 ביולי 2025 הודיעה החברה, כי בהתאם לתוצאות ההנפקה, הוקצו כ-500 מיליון ש"ח ע.ג. של סדרת אגרות חוב (סדרה י') בתמורה לסך של כ-500 מיליון ש"ח (כ-496 מיליון ש"ח בניכוי הוצאות הנפקה). לפרטים נוספים, ראו דיווחיה המידיים של החברה מימים 17 ביולי 2025 ו-20 ביולי 2025 (אסמכתאות: 2025-01-053287 ו-2025-01-053819), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

#### 1.2.3.12. התקשרות בהסכם מימון לפיתוח והרחבת קמפוס דאטה סנטרס באנגליה

ביום 13 ביוני 2025 התקשרה Green Mountain DC UK Ltd, חברה המוחזקת (בעקיפין) בבעלות מלאה של החברה, עם גוף מממן בהסכם לקבלת מימון בהיקף כולל של 100 מיליון ליש"ט לצורך הרחבת קמפוס דאטה סנטרס קיים באנגליה, אשר יימשך בחלקים לפי תנאי ההסכם.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים מימים 3 ביולי 2024 ו-15 ביוני 2025 (אסמכתאות: 2024-01-068701 ו-2025-01-042463, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

#### 1.2.3.13. התקשרות בהסכמים למתן שירותי דאטה סנטרס

ביום 8 באוגוסט 2025 התקשרה חברה משותפת בה חלקה של החברה הוא 50% במערך הסכמים לאספקת שירותי דאטה סנטרס בהיקף של 36MW בקמפוס המוקם בימים אלו על ידי החברה המשותפת באזור פרנקפורט, גרמניה.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מימים 2 ביולי 2025 ו-10 באוגוסט 2025 (אסמכתאות: 2025-01-047754 ו-2025-01-058928), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

#### 1.2.3.14. מלחמת חרבות ברזל

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 |               |
|-----------------------------|------------|------------|---------------|
| 800 מיליון ש"ח <sup>6</sup> | 6.5.2025   | 19.3.2025  | קבוצת עזריאלי |

ביום 19 במרץ 2025, החליט דירקטוריון החברה לאשר חלוקת דיבידנד בסך של 800 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20 במרץ 2025 (אסמכתא: 018681-01-2025), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

#### 1.2.5. דיבידנדים שחולקו לחברה

| חלק החברה מסך הדיבידנד שחולק | מועד תשלום | מועד אישור |           |
|------------------------------|------------|------------|-----------|
| כ- 16.4 מיליון ש"ח           | 20.3.2025  | 3.3.2025   | בנק לאומי |
| כ- 16.8 מיליון ש"ח           | 10.6.2025  | 19.5.2025  | בנק לאומי |

<sup>6</sup> ליום 30 בחודש יוני 2025 לחברה יתרת רווחים הניתנים לחלוקה בסך של כ-21 מיליארד ש"ח (יתרה זו כוללת גם רווחי שערך נדל"ן).



### 2.1 הסביבה העסקית

הסביבה העסקית בה פועלת החברה מתוארת בסעיף 6 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024 הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. יצוין, כי התחזית המקור-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש יולי 2025, מנתחת את משתני המקור העיקריים (התוצר, האינפלציה והריבית) וגובשה לאחר שהוכרזה הפסקת האש בתום מבצע "עם כלביא", ובהנחה שהיא תישמר. למבצע "עם כלביא" יש השפעה על התחזית, הן בשל ההשפעה הכלכלית שהיתה לו בעת התרחשותו והן ביחס לתחזית קדימה. באשר לחימה בעזה, התחזית גובשה תחת ההנחה שההסכם שנידון בשעתו להפסקת אש בעזה יביא לכך שבאופן התחזית, החל מחודש יולי, לא תהיה בעזה לחימה עצימה. על בסיס ההנחות האמורות, התוצר צפוי לצמוח בשיעורים של 3.3%- ו-4.6% במהלך השנים 2025 ו-2026 (בהתאמה), שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 2.6%- ו-2% בשנים 2025 ו-2026 (בהתאמה) והריבית המוניטרית צפויה לעמוד על 3.75% ברבעון השני של שנת 2026. עוד צוין, כי התחזית מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי-ודאות, עם אפשרויות חיוביות ושליליות, הן בתחום הגיאופוליטי והן בהקשר של תכנית המכסים של הממשל האמריקאי וכן כי בשלב זה קיימת גם אי-ודאות ניכרת לגבי החלטות הממשלה בנוגע לתקציב המדינה בשנים 2025 ו-2026, והתחזית מתבססת על הערכות והנחות עבודה שגובשו בחטיבת המחקר לגבי ההחלטות שיתקבלו.<sup>7</sup>

לחברה הלוואות ואגרות חוב הצמודות למדד. במהלך תקופת הדוח עלה מדד המחירים לצרכן בישראל בשיעור של 1.28% והביא לגידול בעלויות המימון של החברה. מנגד, הנדל"ן המניב של החברה בישראל, שמוערך נכון למועד הדוח בכ-36.3 מיליארד ש"ח, מושכר בהסכמי שכירות צמודי מדד ומבחינה כלכלית החברה רואה בכך הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. כפועל יוצא, ככלל, עליה במדד מביאה לגידול בהכנסות החברה מהשכרת נכסים בישראל ולעליה בשווי ההון של נכסים אלו, בהתאם.

על רקע התמתנות מגמתית בקצב האינפלציה בישראל, בחודש ינואר 2024 החליט בנק ישראל להוריד את הריבית ב-0.25%, ומאז החליט בנק ישראל להותיר את הריבית ללא שינוי, כך שנכון למועד פרסום הדוח עומדת ריבית בנק ישראל של שיעור של 4.5%.<sup>8</sup> 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 ההון של נכסיה, בין היתר, בשיטת הוון תזרימי מזומנים, בה מהווים את תזרימי המזומנים העתידיים בנכסים בשיעור הוון. שיעור ההוון יכול להיות מושפע בין היתר מהריבית חסרת הסיכון במשק. יצוין, כי המרווח בין שיעור ההוון המשוקלל לעלות החוב המשוקללת או עלות הגיוס השולית הנוכחית של החברה, נותר גבוה, גם בהשוואה לתקופות קודמות.

מדדי תשומות הבנייה למגורים ולמסחר ומשרדים, עלו אף הם במהלך תקופת הדוח בשיעור של 4.1%- ו-1.62%, 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 ומבצע עם כלביא 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' ושינתה 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'.

<sup>7</sup> בנק ישראל – הודעה לעיתונות מיום 7 ביולי 2025, התחזית המקור-כלכלית של חטיבת המחקר, יולי 2025. אתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/07-07-2025a/>

<sup>8</sup> בנק ישראל – הודעה לעיתונות מיום 1 בינואר 2024, הוועדה המוניטרית החליטה ב-1 בינואר 2024 להוריד את הריבית ב-0.25 נקודות האחוז לרמה של 4.5%. אתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/01-01-24/>

יש לציין, כי מאז פרוץ המלחמה, החברה ממשיכה בפעילותה, בכפוף לנסיבות ותוך מעקב שוטף אחר ההתפתחויות הביטחוניות ובהתאם להנחיות פיקוד העורף. נכון למועד זה, קיים חוסר וודאות ביחס למשך המלחמה והתפתחותה, כך שלא ניתן להעריך את היקף השפעתה העתידית של המלחמה על הפעילות העסקית בישראל ו/או על פעילות החברה ותוצאותיה העסקיות.

**השפעת מבצע עם כלביא על מגזר מרכזי המסחר והקניונים -** מבצע עם כלביא שנערך במהלך חודש יוני 2025 הביא לסגירת פעילותם של חלק מהשוכרים בקניוני החברה, נכון למועד דוח זה, אומדת החברה את השפעת המבצע על תוצאות מגזר מרכזי המסחר והקניונים בסך של כ-13 מיליוני ש"ח. בהמשך לאמור, בתקופת הדוח חלה ירידה בפדיונות שדיווחו השוכרים בקניוני הקבוצה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד לפרטים נוספים ראו סעיף 2.9 להלן.

**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 וכן בתקופת מבצע עם כלביא 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.

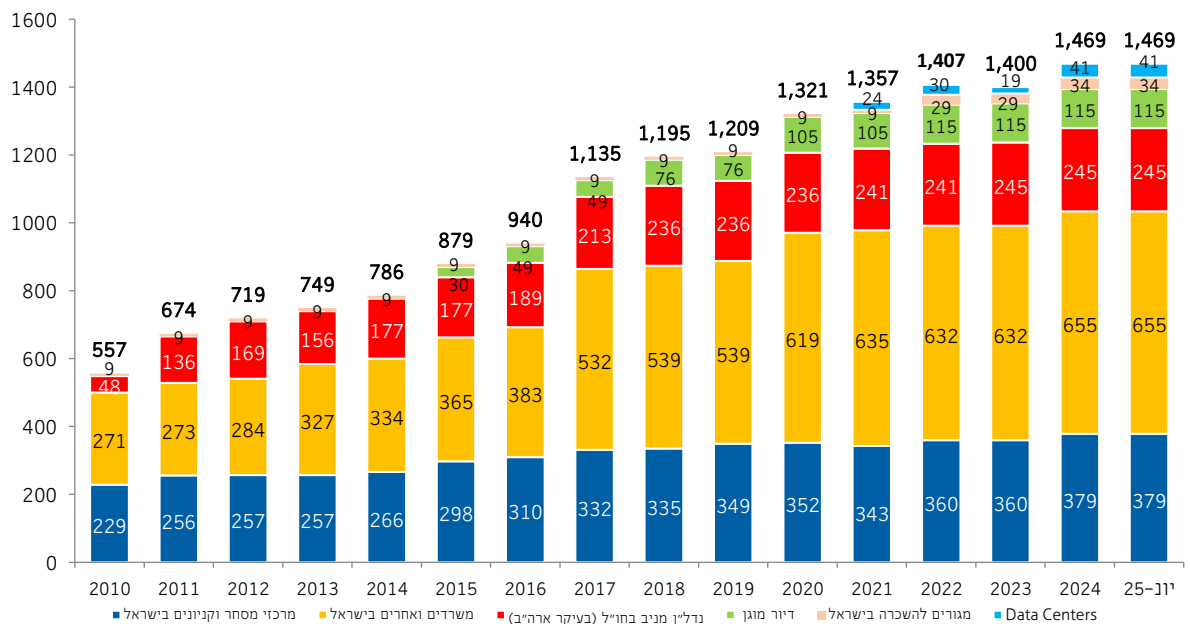
**סיוע ותרומות -** החל מפרוץ המלחמה, נרתמה הקבוצה הן בדרך של תרומות כספיות והן בדרך של תרומות בשווה כסף לסיוע אזרחי בכל החזיתות, לרבות סיוע למשפחות המפונות וסיוע לעסקים בנכסיה. במסגרת זאת, תרמה הקבוצה בכסף ובשווה כסף, עד למועד פרסום דוח זה סך של כ-20 מיליון ש"ח

**נכון למועד פרסום דוח זה ולאור העובדה, כי מדובר באירועים דינאמיים המאופיינים באי ודאות רבה, בין היתר, בקשר עם התפתחות המלחמה והיקפה, והשלכותיה העתידיות על המשק הישראלי, החברה אינה יכולה להעריך את ההשפעות האמורות על פעילותה העתידית, שכן מידת ההשפעה תלויה במידה ובהיקף של התממשות. 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 ההשפעות של המלחמה על תוצאות הקבוצה, לרבות העיכובים בפרויקטים בייזום, הינן הערכות סובייקטיביות בלבד של הנהלת החברה ומהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק 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 במצב הכלכלי בישראל ועוד.

## 2.3 נתוני שטחים להשכרה (GLA) במאוחד

ליום 30 בחודש יוני 2025



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 30 בחודש יוני 2025 לפי מגזרי הפעילות<sup>9</sup>:

- במגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל הינו כ-99%;
- במגזר השטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל הינו כ-94%<sup>10</sup>;
- במגזר נדל"ן מניב בארה"ב הינו כ-66%;
- במגזר הדיור המוגן בישראל הינו כ-98%;
- במגזר ה-Data Centers הינו כ-99%<sup>11</sup>;
- במגזר המגורים להשכרה בישראל הינו כ-100%.

## 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 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.<sup>12</sup> בנוסף, משמש מדד ה-NOI, לאחר הפחתת הוצאות תחזוקה שוטפת, לצורך שמירה על הקיים, למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח 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.

<sup>9</sup> לא כולל שטחים בנכסים שבנייתם הושלמה ונמצאים לראשונה בשלבי אכלוס.

<sup>10</sup> בעיקר לאור עזיבה של שוכר משמעותי בפרויקט שרוונה.

<sup>11</sup> שיעור התפוסה הממוצע חושב על בסיס נתוני השכירות ליום 30 ביוני 2025 בממוצע משוקלל של GM. שיעור התפוסה אינו כולל שטחים שנמצאים בהקמה.

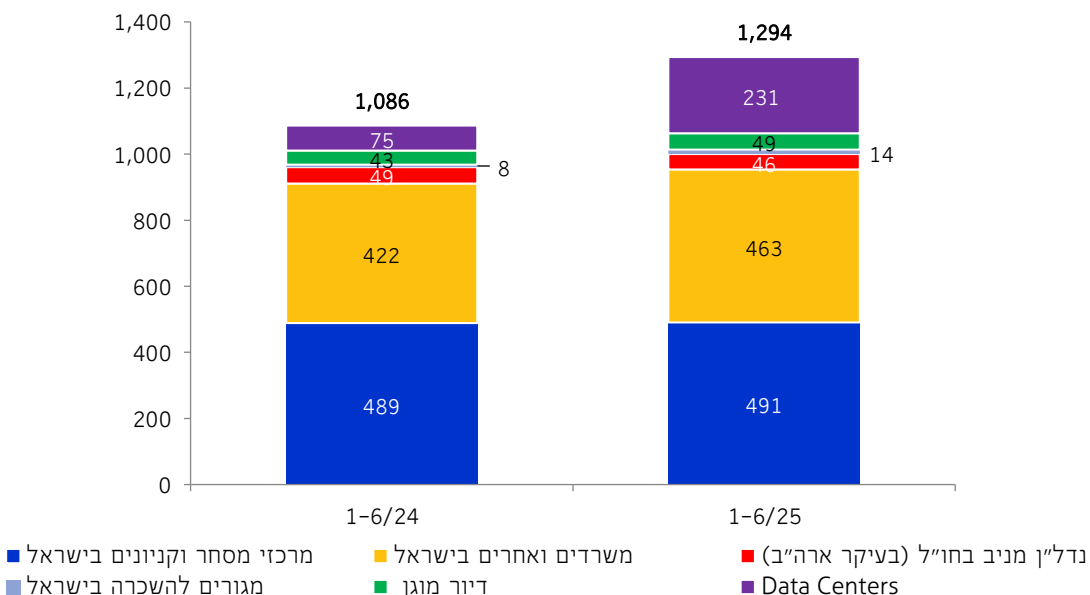
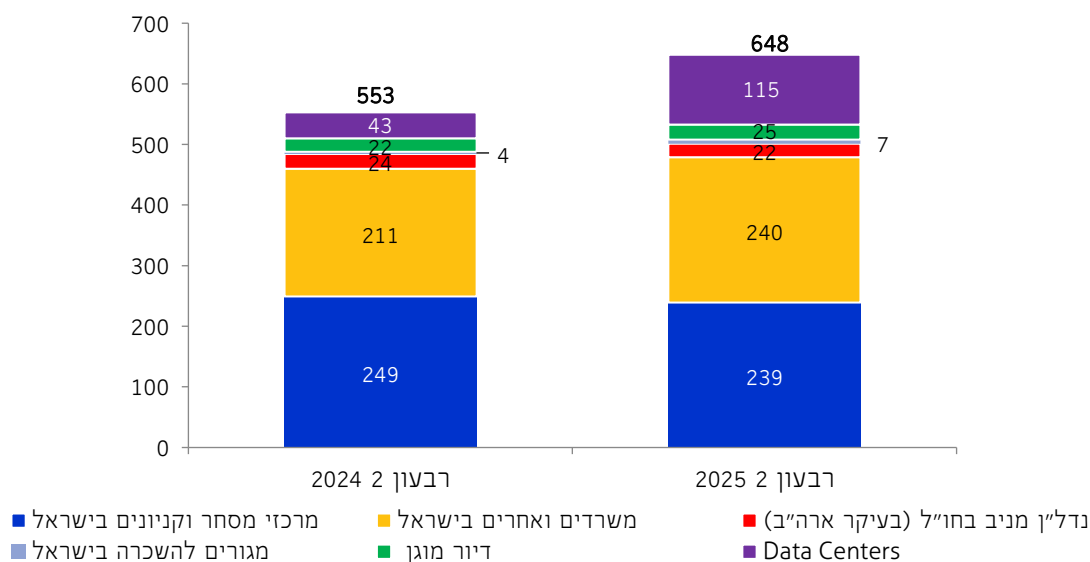
<sup>12</sup> אינדיקציות נוספות הינן, לדוגמה: שווי שוק של נכסים דומים באותו אזור ומחירי מכירה של נכסים דומים בעסקאות אחרונות שבוצעו.

## 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.<sup>13</sup>

להלן נתוני ה-NOI בגין תיק נכסי הנדל"ן המניב:<sup>14</sup>

### NOI



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.

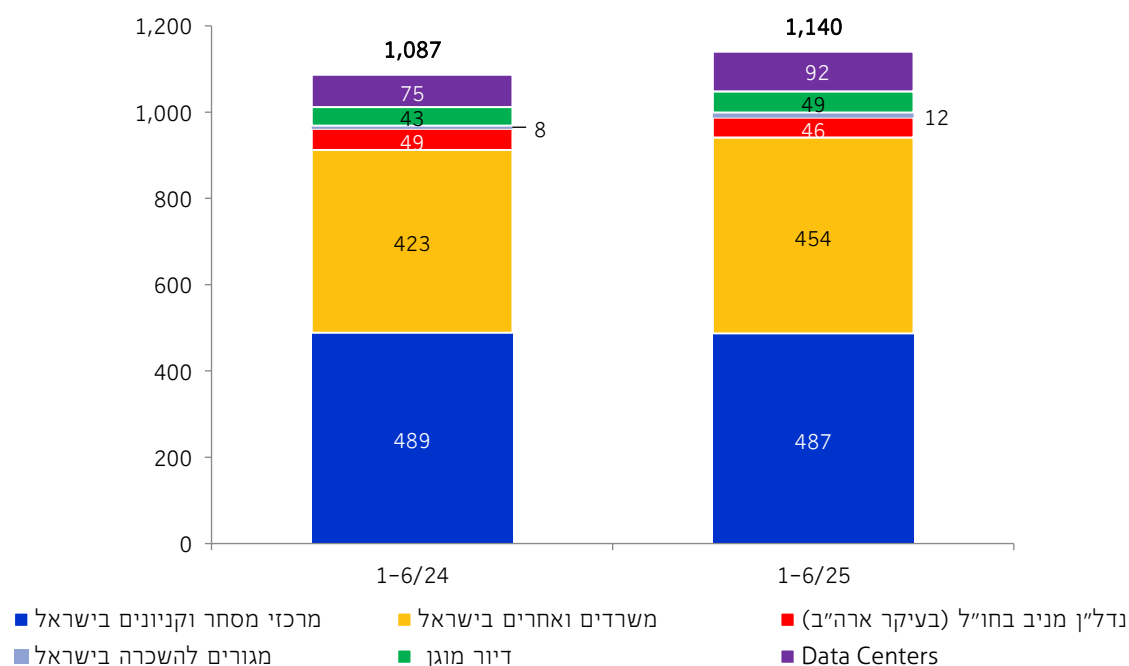
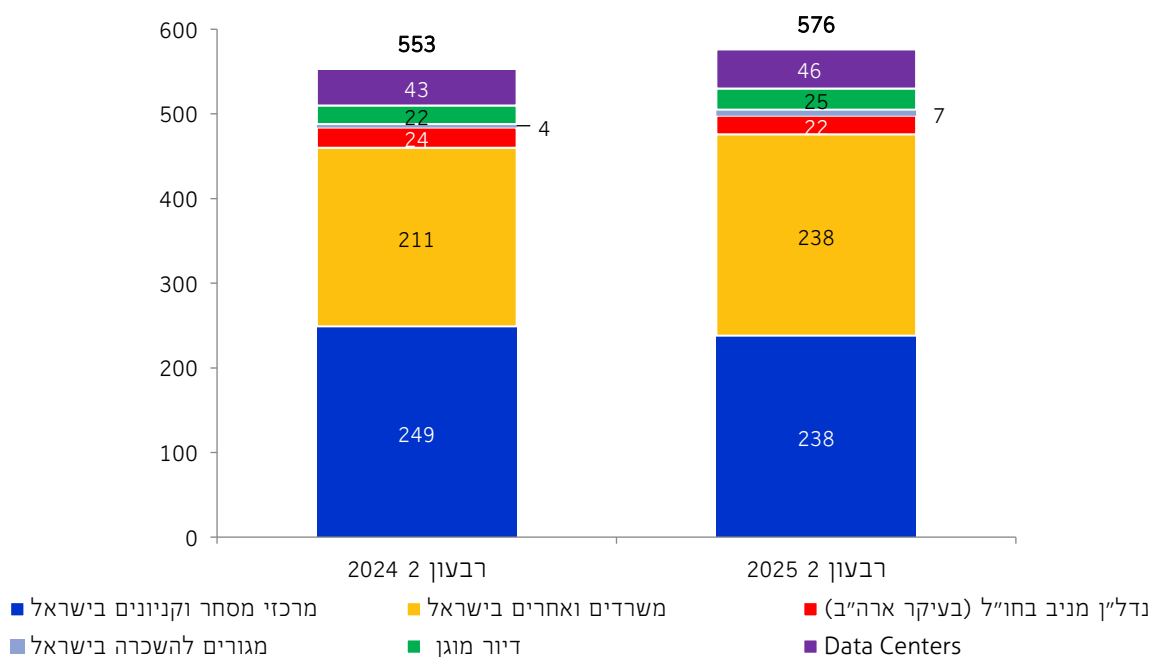
<sup>13</sup> הקבוצה עורכת את דוחותיה הכספיים על בסיס התקינה הבינלאומית ולכן בחישוב עלות השכרת והפעלת הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה, לא נלקח בחשבון פחת. כמו כן, לצורך חישוב הפרמטרים לעיל, לא נלקח בחשבון רווח משערוך נכסים.

<sup>14</sup> 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.



הגידול ב-Same Property NOI הושפע בעיקר מגידול במגזר המשרדים ואחרים בישראל שנבע מעליות שכר הדירה בתחלופות שוכרים, מעליות המדד שכן חוזי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן, מפיצוי חד פעמי משוכר שעזב בניכוי אובדן ההכנסות בשל עזיבתו וכן מגידול במגזר ה- Data centers בקיזון קיטון במגזר מרכזי המסחר והקניונים בישראל לאור השפעות המלחמה. ביחס לתוצאות החציון והרבעון, בנכסי ה- Data centers לא נכללו תוצאות הנכס של TIK TOK.

2.6 שיעור היוון משוקלל (CAP RATE)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב, ללא דיור מוגן<sup>15</sup>, ללא Data centers<sup>16</sup>, ללא מגורים להשכרה<sup>17</sup> וללא בתי המלון<sup>18</sup> של הקבוצה ליום 30 בחודש יוני 2025:

| חישוב שיעור ההיוון המשוקלל לתקופת הדוח                                                            |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| סך נדל"ן להשקעה בדוח                                                                              | 50,668 |
| בניכוי שווי המיוחס לנדל"ן להשקעה בהקמה                                                            | 3,851  |
| בניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע                                                                   | 1,933  |
| בניכוי שווי המיוחס לדיור מוגן מניב                                                                | 3,004  |
| בניכוי שווי המיוחס לנכסי Data centers                                                             | 8,581  |
| בניכוי שווי מיוחס לזכויות בניה בנכסים מניבים ושווי מיוחס לנכסים מניבים שלא הוערכו לפי היוון תזרים | 1,702  |
| סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים הפנויים)                           | 31,597 |
| NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 30.6.2025 (ללא דיור מוגן, Data centers ומגורים להשכרה)              | 501    |
| תוספת ל-NOI רבעוני עתידי <sup>(1)</sup>                                                           | 51     |
| סה"כ NOI מתוקנן                                                                                   | 552    |
| NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן (ללא דיור מוגן, Data centers ומגורים להשכרה)                 | 2,209  |
| שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate) <sup>(2)</sup>         | 6.99%  |

הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.

(1) הנתון כולל התאמה ל-NOI כפי שנכלל בהערכות השווי ליום 30.6.2025 ולכן כולל, בין היתר, תוספת NOI לשטחים פנויים שטרם אוכלסו במלואם ושטחים שאוכלסו ויאוכלסו במהלך שנת 2025 באכלוס לשנה שלמה (הסכומים העיקריים בסעיף זה הם בגין נכסי הקבוצה בחו"ל, בניין המשרדים בחולון ברחוב המנור, פרויקט מודיעין מתחם מערב וכן בשל תקופה של החלפת שוכרים לצורך שינוי תמהיל בחלק מהקניונים ובנייני המשרדים).

(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 2025 וכל מטרתו לשקף את ה-NOI בהנחת אכלוס 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 אכלוס שטחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל ומהמשתמע מהן, מסיבות שונות שאינן תלויות בחברה, וביניהן ביטול מידי של הסכמי שכירות או משבר עסקי של מי מהשוכרים או שינוי בפרמטרים לשווי הוגן או אי עמידה ביעדי ייזום או אכלוס או השלכות המלחמה.

<sup>15</sup> מאחר ושווים של נכסי דיור מוגן נגזר ממדד ה-FFO ולא ממדד ה-NOI, הרי שנכסים אלו לא נכללו בתחשיב זה. שיעור ההיוון המשוקלל של הדיור המוגן למועד הדוח הינו 8.25%.

<sup>16</sup> נכסי ה-Data Centers נמצאים בשלבי פיתוח, ולכן לא נכללו בנדל"ן להשקעה. שיעור ההיוון המשוקלל לחלק מהנכסים המניבים הינו 7.35%.

<sup>17</sup> בנכסי מגורים להשכרה נעשה שימוש במתודולוגיית הערכת שווי שונה, ולכן הנכסים לא נכללו בתחשיב זה.

<sup>18</sup> המוצגים כרכוש קבוע ואינם נמדדים בשווי הוגן מאחר ולא נכללים בהגדרת נדל"ן להשקעה.

## 2.7 תזרים המזומנים מפעילות הנדל"ן (FFO)<sup>19</sup>

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.

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                                                                                                                    | לששת החודשים שהסתיימו ביום |               | לשלושת החודשים שהסתיימו ביום |               |               |
|                                                                                                                                       | 31.12.2024                 | 30 ביוני 2024 | 30 ביוני 2025                | 30 ביוני 2024 | 30 ביוני 2025 |
| רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות                                                                                                    | 1,477                      | 620           | 777                          | 156           | 320           |
| התאמות לרווח:                                                                                                                         |                            |               |                              |               |               |
| עליית ערך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע נטו                                                                                                 | (909)                      | (318)         | (445)                        | (65)          | (193)         |
| פחת והפחתות                                                                                                                           | 8                          | 4*            | 4                            | 2*            | 2             |
| הכנסות מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות                                                                                                | (256)                      | (139)*        | (108)                        | (97)*         | (74)          |
| הוצאות מיסים                                                                                                                          | 352                        | 108           | 163                          | 9             | 32            |
| הוצאות (הכנסות) חד פעמיות <sup>(1)</sup>                                                                                              | 74                         | 39            | 48                           | 24            | (10)          |
| סה"כ התאמות לרווח                                                                                                                     | (731)                      | (306)         | (338)                        | (127)         | (243)         |
| סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות פרטי תשקיף המיוחד לפעילות הנדל"ן המניב, ללא תזרים מימון נכסים בייזום <sup>(3)</sup> | 746                        | 314*          | 439                          | 29*           | 77            |
| הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות                                                                                                         | 8                          | 3             | 9                            | 3             | 7             |
| מענק מיוחד בגין שינוי מבנה והקמת GMG                                                                                                  | -                          | -             | 28                           | -             | 28            |
| מענק מיוחד בגין מכירת Compass                                                                                                         | 8                          | 8             | -                            | 8             | -             |
| סה"כ תזרים מימון נכסים בייזום <sup>(5)</sup>                                                                                          | 141                        | 75            | 65                           | 40            | 36            |
| הפרשי הצמדה והפרשי שער על נכסים והתחייבויות (בניכוי השפעת המס)                                                                        | 744                        | 403           | 344                          | 326           | 286           |
| תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים <sup>(2)</sup>                                                         | 119                        | 49            | 22                           | 39            | 6             |
| בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות לדיירים                                                                                                 | (57)                       | (27)          | (30)                         | (14)          | (15)          |
| סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב לפי גישת ההנהלה <sup>(4)</sup>                                                                   | 1,709                      | 825*          | 877                          | 431*          | 425           |

הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.

- (1) ברבעון הנוכחי בעיקר הכנסות בגין מכירת קומפאס בקיזוז עלויות שנגרעו עקב אי מימוש עסקה, בשנת 2024 וברבעון המקביל בעיקר בגין מכירת קומפאס ובגין פעילות אי קומרס.
- (2) פיקדונות הדיירים בדיור המוגן ייחשבו כנתקבלו או כהושבו במועד חתימת ההסכם או סיומו, לפי הענין ולא כפי שהם מוצגים בדוח תזרים המזומנים.
- (3) המיוחס לבעלי המניות בלבד.
- (4) כולל FFO מתחום הדיור המוגן בסך של כ-25 מיליון ש"ח וכ-8 מיליון ש"ח בששת ובשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בחודש יוני 2025 (בסך של כ-50 מיליון ש"ח וכ-40 מיליון ש"ח בששת ובשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בחודש יוני 2024 ובסך של כ-119 מיליון ש"ח בשנת 2024).
- (5) חושב לפי עלויות אשראי ריאליות בגין נכסים בייזום.

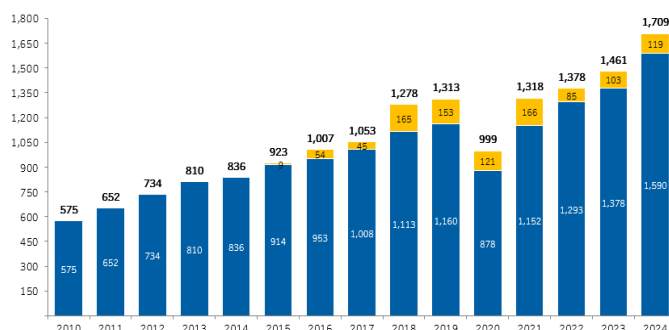
\* מספרי ההשוואה עודכנו בעקבות נייר העמדה של רשות ניירות ערך מיום 16 בינואר 2025 בנושא חישוב והצגת מדד ה-FFO.

<sup>19</sup> 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 ההשוואה, מוצגים בהתאם ל-FFO לפי גישת הרשות.

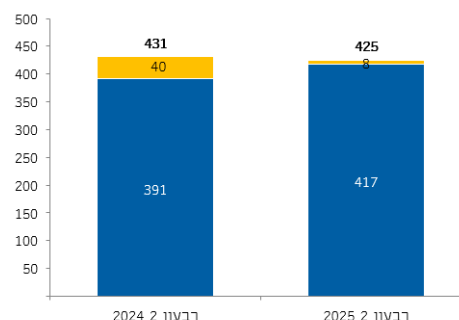
התרשים הבא מתאר את התפתחות ה-FFO של פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה בשנים האחרונות:

### 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.

### EPRA NRV

| 30.6.2024 | 30.6.2025 |                                                                         |
|-----------|-----------|-------------------------------------------------------------------------|
| 23,259    | 24,405    | הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים                         |
| (236)     | (227)     | מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה                                       |
| 5,416     | 5,820     | בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) |
| 28,439    | 29,998    | EPRA NRV                                                                |
| 234       | 247       | 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.

| 30.6.2024 | 30.6.2025 |                                                                              |
|-----------|-----------|------------------------------------------------------------------------------|
| 23,259    | 24,405    | הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים                              |
| (236)     | (227)     | מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה                                            |
| (1,361)   | (1,291)   | יתרת המוניטין שאינה כנגד עתודה למס נדחה כפי שמופיעה במאזן החברה              |
| (2)       | (1)       | נכסים בלתי מוחשיים אחרים                                                     |
| 2,708     | 2,910     | בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) |
| 24,368    | 25,796    | <b>EPRA NTA</b>                                                              |
| 201       | 213       | <b>EPRA NTA למניה (ש"ח)</b>                                                  |

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.

### EPRA NDV

| 30.6.2024 | 30.6.2025 |                                                                 |
|-----------|-----------|-----------------------------------------------------------------|
| 23,259    | 24,405    | הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים                 |
| (236)     | (227)     | מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה                               |
| (1,361)   | (1,291)   | יתרת המוניטין שאינה כנגד עתודה למס נדחה כפי שמופיעה במאזן החברה |
| 1,460     | 914       | התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן                        |
| 23,122    | 23,801    | <b>EPRA NDV</b>                                                 |
| 191       | 196       | <b>EPRA NDV למניה (ש"ח)</b>                                     |

הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צוין אחרת.

# נכסי הנדל"ן המניב של קבוצת עזריאלי\*

## קניונים ומרכזים מסחריים

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

## משרדים ואחרים בישראל

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

## חו"ל

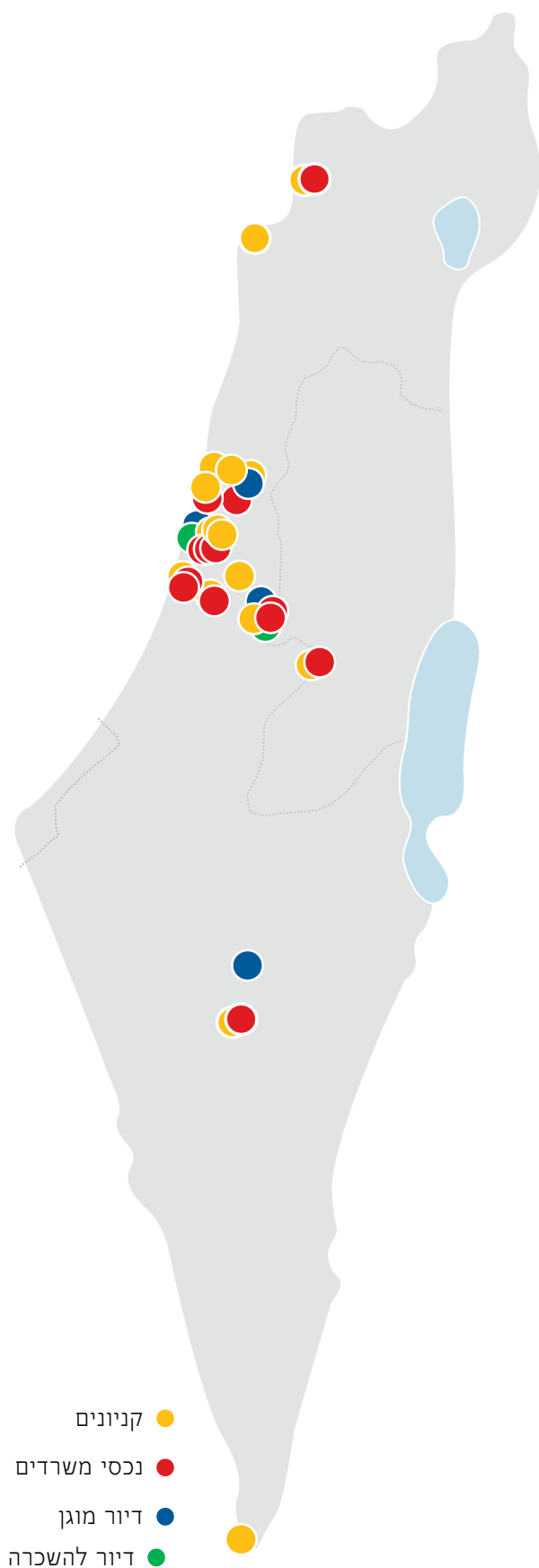
|               |
|---------------|
| Galleria      |
| 1 Riverway    |
| 3 Riverway    |
| Plaza         |
| 8 West        |
| Aspen Lake II |
| San Clemente  |
| Leeds         |

## דיור מוגן

|               |
|---------------|
| פאלאס תל אביב |
| פאלאס רעננה   |
| פאלאס מודיעין |
| פאלאס להבים   |

## מגורים להשכרה

|                      |
|----------------------|
| עזריאלי TOWN         |
| עזריאלי מודיעין      |
| עזריאלי טאון מודיעין |



- קניונים ●
- נכסי משרדים ●
- דיור מוגן ●
- דיור להשכרה ●

23 קניונים ומרכזים מסחריים 379 אלף מ"ר

17 נכסי משרדים 655 אלף מ"ר

4 בתי דיור 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 1,428 אלף מ"ר

\* נכון ליום 30 ביוני 2025.

\*\* נתוני השטחים הינם חלק החברה.



Green  
Mountain

100%  
בעלות

# השקעות הדאטה סנטרס של קבוצת עזריאלי<sup>(1)</sup>

## OSL1-Enebakk, Norway

Data center located 20 km outside  
Norway's capital



Max Sellable IT Power 76 MW

## 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

## 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

## OSL2-Hamar, Norway

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



Max Sellable IT Power 120+30 MW

## FRA1-Mainz, Germany <sup>(2)</sup> <sup>(3)</sup>

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

## LON1-Romford, England

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



Max Sellable IT Power 40 MW

(1) נכון ליום 30 ביוני 2025.

(2) אילוסטרציה

(3) בשותפות עם KMW (50%-50%)



## 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 בתקופה שבין ינואר למאי 2025 היו נמוכים בכ-1.5% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

### 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 מועדון "זאפה" 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 ולמוביליות 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-1,850 שוכרים.

### ביצועי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל ושינויים בשווי

לקבוצת עזריאלי 23 קניונים ומרכזים מסחריים בישראל בשטח כולל להשכרה של כ-379 אלפי מ"ר.

**יתרת נכסי מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל** – הסתכמה ביום 30 בחודש יוני 2025 בסך של כ-16.3 מיליארד ש"ח, לעומת כ-16.1 מיליארד ש"ח ביום 31 בחודש דצמבר 2024. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר ומרווחי שיערוך בשל עליית המדד. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני 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 הסתכם בתקופת הדוח בכ-42 מיליון ש"ח ונבע בעיקר מהשפעת עליית המדד על שווי הנכסים, לעומת רווח של כ-78 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל:

| תמצית התוצאות העסקיות של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל |                            |           |            |                             |           |            |        |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------|------------|-----------------------------|-----------|------------|--------|
| לשנה שהסתיימה ביום                                           | לשישה חודשים שהסתיימו ביום |           |            | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום |           |            |        |
| 31.12.2024                                                   | 30.6.2024                  | 30.6.2025 | אחוז שינוי | 30.6.2024                   | 30.6.2025 | אחוז שינוי |        |
| 1,285                                                        | 621                        | 631       | 2%         | 320                         | 310       | (3%)       | הכנסות |
| 1,009                                                        | 489                        | 491       | -          | 249                         | 239       | (4%)       | NOI    |

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI במגזר המרכזים מסחריים וקניונים בישראל הושפע בעיקר ממלחמת עם כלביא בחודש יוני 2025.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

| התפתחות ה-NOI של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל |           |                             |           |                                                |
|------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------|-----------|------------------------------------------------|
| לשישה חודשים שהסתיימו ביום                           |           | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום |           |                                                |
| 30.6.2024                                            | 30.6.2025 | 30.6.2024                   | 30.6.2025 |                                                |
| 489                                                  | 487       | 249                         | 238       | NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה |
| -                                                    | 4         | -                           | 1         | NOI בגין נכסים שהקמתם הסתיימה בשנת 2024        |
| 489                                                  | 491       | 249                         | 239       | סך NOI מכלל הנכסים                             |

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI במגזר המרכזים מסחריים וקניונים בישראל הושפע בעיקר ממלחמת עם כלביא בחודש יוני 2025.

## 2.10 תחום המשרדים

פורטפוליו הנכסים של החברה להשכרת שטחי משרדים מורכב ברובו ממגדלי משרדים המסווגים ברמה גבוהה (Class A), והללו 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 מן הקניונים, בהם ניתן למצוא שוכרים קטנים 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 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 מתקדמת ועוד. כל זאת מתוך ראייה ארוכת טווח, לפיה הנכסים יוחזקו וינהלו על-ידי הקבוצה לאורך שנים רבות.

בנוסף, הקבוצה פועלת לפי תקני בניה ירוקה בינלאומיים (LEED) המנחים את תהליכי התכנון, הבנייה והתפעול של נכסי הקבוצה בתחום. כך למשל, עזריאלי שרונה, עזריאלי TOWN ועזריאלי חולון המנור נבנו בהתאם לתקן LEED GOLD ועזריאלי ראשונים נבנה בהתאם לתקן LEED SILVER.

- **יעילות תפעולית:** גודלם של נכסי החברה מאפשר יעילות תפעולית, המתבטאת, בין היתר, ביכולת להטמיע שיפורים טכנולוגיים ושיפורי תשתית, לרבות התקנת רשתות תקשורת מורכבות והתייעלות אנרגטית (Leed Certificate), אשר מאפשרות לחברות בינלאומיות גדולות, הדורשות עמידה בתקינה מחמירה, לשכור שטחים בנכסי החברה. כך לדוגמה, התקבלו אישורי התאמה לתקני LEED O&M GOLD מחמירים לנכסים קיימים במגדלי עזריאלי ת"א, עזריאלי ראשונים, עזריאלי הרצליה בניינים G ו-E ומרכז עזריאלי חולון לעסקים ולתקן LEED O&M PLATINUM לעזריאלי TOWN ולעזריאלי שרונה, כאשר עזריאלי שרונה הוא הפרויקט הראשון במזרח התיכון וצפון אפריקה שקיבל הסמכת LEED O&M PLATINUM V5 והינו אחד מבין 11 פרויקטים בלבד בכל העולם שזכו להסמכה זו.
- **ניהול:** כלל נכסי המשרדים להשכרה של הקבוצה מנוהלים על ידי חברות ניהול, אשר הינן חברות בת של החברה ומחויבות לסטנדרט שירותים גבוה.

שטחי המשרדים של קבוצת עזריאלי בישראל מושכרים לכ-690 שוכרים שונים. בכל אחד מנכסי הקבוצה ישנו תמהיל של שוכרים מענפים שונים. חלק מהשוכרים של שטחי המשרדים של החברה הן חברות ענק מקומיות או בינלאומיות.

#### 2.10.1. ביצועי מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל ושינויים בשווי

לקבוצת עזריאלי 17 נכסים מניבים בתחום זה בישראל, בשטח כולל להשכרה של כ-655 אלפי מ"ר.

**יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל** – הסתכמה ביום 30 ביוני 2025 בסך של כ-17.9 מיליארד ש"ח, לעומת כ-17.3 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2024. השינוי נובע בעיקר מהשקעות בנכסי המגזר ומעליית שווי בנכסי המגזר. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני 2025.

**שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר** – הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר הסתכם בתקופת הדוח בסך של כ-200 מיליון ש"ח ונבע בעיקר מהשפעת עליית המדד על שווי הנכסים, לעומת רווח של כ-43 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד שנבע בעיקר מהשפעת עליית המדד על שווי הנכסים ומעליית שווי בקמפוס סולארדג שנובעת מהתאמת דמי השכירות הצפויים על בסיס השטחים שיבנו בפועל בקיזוז עליה בשיעור ההיוון וכן מההתאמה שבוצעה בפרויקט שרונה לאור הודעת עזיבה של שוכר משמעותי בהיקף שטחים של כ-31 אלף מ"ר.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל:

| תמצית התוצאות העסקיות של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים |                            |           |            |                             |           |            |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------|-----------|------------|-----------------------------|-----------|------------|
| לשנה שהסתיימה ביום                                        | לשישה חודשים שהסתיימו ביום |           |            | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום |           |            |
|                                                           | 30.6.2024                  | 30.6.2025 | אחוז שינוי | 30.6.2024                   | 30.6.2025 | אחוז שינוי |
| הכנסות                                                    | 515                        | 563       | 9%         | 258                         | 290       | 12%        |
| NOI                                                       | 422                        | 463       | 10%        | 211                         | 240       | 14%        |

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI במגזר המשרדים ואחרים בישראל הושפע בעיקר בשל עליית המדד שכן חוזי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן ובתוספת פיצוי חד פעמי משוכר שעזב בניכוי אובדן ההכנסות בשל עזיבתו בסך של כ-14 מיליון ש"ח נטו.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

| התפתחות ה-NOI של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל |           |                            |           |                                                 |
|----------------------------------------------------------|-----------|----------------------------|-----------|-------------------------------------------------|
| לשלושה חודשים שהסתיימו ביום                              |           | לשישה חודשים שהסתיימו ביום |           |                                                 |
| 30.6.2024                                                | 30.6.2025 | 30.6.2024                  | 30.6.2025 |                                                 |
| 423                                                      | 454       | 211                        | 238       | NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה  |
| (1)                                                      | 4         | -                          | 2         | NOI בגין נכס שיועד להריסה                       |
| -                                                        | 5         | -                          | -         | NOI בגין נכסים שנרכשו או הקמתם הושלמה בשנת 2024 |
| 422                                                      | 463       | 211                        | 240       | סך NOI מכלל הנכסים                              |

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI במגזר המשרדים ואחרים בישראל מנכסים זהים (Same Property NOI) הושפע בעיקר מעלויות שכר דירה בתחלופות שוכרים וכן בשל עליית המדד שכן חוזי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן ובתוספת פיצוי חד פעמי משוכר שעזב בניכוי אובדן ההכנסות בשל עזיבתו בסך של כ-14 מיליון ש"ח נטו.

## 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 מקימה פרויקט נוסף בראשון לציון כמפורט להלן וזכתה במכרז להקמת פרויקט דיור מוגן בשדה דב, כמפורט בסעיף 1.2.3.4 לעיל.

### 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 מקימה 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 4.1.1 להלן. בנוסף החברה זכתה במכרז להקמת פרויקט דיור מוגן בהיקף של כ-350 יח"ד. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.2.3.4 לעיל.

**יתרת נכסי המגזר של הקבוצה במגזר דיור מוגן** - הסתכמה ביום 30 ביוני 2025 לסך של כ-4.3 מיליארד ש"ח, לעומת סך של כ-3.6 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2024. הגידול נובע בעיקר מרכישת קרקע בשדה דב. הנכסים מוצגים לפי הערכות השווי שנערכו על-ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בחודש דצמבר 2024.

**שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר** - הפסד מהתאמת השווי של הנדל"ן בסך של 33 מיליון ש"ח הנובע מהפחתת הוצאות מס רכישה בגין רכישת קרקע בשדה דב לעומת אי שינוי בשווי בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר הדיור המוגן:

| תמצית התוצאות העסקיות של מגזר דיור מוגן |           |                            |            |                    |           |        |
|-----------------------------------------|-----------|----------------------------|------------|--------------------|-----------|--------|
| לשלושה חודשים שהסתיימו ביום             |           | לשישה חודשים שהסתיימו ביום |            | לשנה שהסתיימה ביום |           |        |
| אחוז שינוי                              | 30.6.2025 | 30.6.2024                  | אחוז שינוי | 30.6.2025          | 30.6.2024 |        |
| 9%                                      | 73        | 67                         | 9%         | 143                | 131       | הכנסות |
| 14%                                     | 25        | 22                         | 14%        | 49                 | 43        | NOI    |

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול בהכנסות בתקופת הדוח נובע מהמשך האיכלוס בפאלאס להבים ובגידול באחוז התפוסה בפאלאס תל אביב בתקופת הדוח.

## התפתחות ה-NOI של מגזר דיור מוגן

| לשישה חודשים שהסתיימו ביום |           | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום |           |                                                |
|----------------------------|-----------|-----------------------------|-----------|------------------------------------------------|
| 30.6.2024                  | 30.6.2025 | 30.6.2024                   | 30.6.2025 |                                                |
| 43                         | 49        | 22                          | 25        | NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה |
| -                          | -         | -                           | -         | NOI בגין נכסים שהקמתם הסתיימה בשנת 2024        |
| 43                         | 49        | 22                          | 25        | סך NOI מכלל הנכסים                             |

הנתונים במיליוני ש"ח.

## 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.

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. בהקשר זה יצוין, כי לאור אי עמידה בתנאי הלוואת ה-Non-Recourse למימון הנכס Riverway 1, החברה ניהלה מו"מ עם המלווה לשינוי תנאי ההלוואה אשר הושלם בתקופת הדוח כך שתנאי הלוואת ה-Non-Recourse עודכנו ונכון למועד הדוח החברה עומדת בתנאי ההלוואה.

מגמת הירידה בשיעורי התפוסה של משרדים ביוסטון נמשכה גם בתקופת הדו"ח, אם כי בעוצמה פחותה לעומת שנת 2024. מאז מגפת הקורונה והעלייה בתופעת העבודה מרחוק, שוכרים רבים בשוק החלו לעבור ממשרדים ובניינים מיושנים לבניינים איכותיים יותר, תוך צמצום שטח משרדיהם. אי הוודאות בשווקים, בצל חוסר הבהירות במדיניות המכסים האמריקאית, יחד עם סביבת ריבית גבוהה, תרמו לחולשה בפעילות ההשכרה בשוק המקומי. יחד עם זאת, אזור מערב יוסטון ממשיך להציג פעילות ערה, הודות לריכוז גובר של שוכרים מתחום האנרגיה, וניכרת עלייה בביקוש לשטחי משרדים גם באזור בעיר המכונה "הגלריה".

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-140 שוכרים.<sup>20</sup>

**יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר** – הסתכמה ביום 30 ביוני 2025 בסך של כ-1.7 מיליארד ש"ח, לעומת כ-1.9 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2024. עיקר השינוי נובע מירידת שער החליפין של הדולר ליום 30 ביוני 2025 לעומת 31 בדצמבר 2024. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2024.

**שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה של המגזר** – רווח מהתאמת השווי של הנדל"ן בסך של 1 מיליון ש"ח לעומת רווח של 2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

<sup>20</sup> "חלק החברה" – בניכוי החזקות מיעוט בחברות מסוימות.

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

| תמצית התוצאות העסקיות של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב |                            |           |            |                             |           |            |
|-------------------------------------------------|----------------------------|-----------|------------|-----------------------------|-----------|------------|
| לשנה שהסתיימה ביום                              | לשישה חודשים שהסתיימו ביום |           |            | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום |           |            |
| 31.12.2024                                      | 30.6.2024                  | 30.6.2025 | אחוז שינוי | 30.6.2024                   | 30.6.2025 | אחוז שינוי |
| 222                                             | 113                        | 110       | (3%)       | 56                          | 54        | (4%)       |
| 92                                              | 49                         | 46        | (6%)       | 24                          | 22        | (8%)       |
| הנתונים במיליוני ש"ח.                           |                            |           |            |                             |           |            |

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

| התפתחות ה- NOI של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב |           |                             |           |                                                |
|------------------------------------------|-----------|-----------------------------|-----------|------------------------------------------------|
| לשישה חודשים שהסתיימו ביום               |           | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום |           |                                                |
| 30.6.2024                                | 30.6.2025 | 30.6.2024                   | 30.6.2025 |                                                |
| 49                                       | 46        | 24                          | 22        | NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה |
| -                                        | -         | -                           | -         | NOI בגין נכסים שנרכשו בשנת 2024                |
| 49                                       | 46        | 24                          | 22        | סך NOI מכלל הנכסים                             |
| הנתונים במיליוני ש"ח.                    |           |                             |           |                                                |

ה-NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) במגזר הנדל"ן המניב בארה"ב נובע בעיקר מהשפעת ירידת שער החליפין הממוצע של הדולר האמריקאי.

## 2.13 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 בשם 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 הינו בתחום ה-Data Centers בצפון אמריקה וכן ב-EMEA. במהלך שנת 2023, החברה מימשה את מלוא החזקותיה בקומפאס.<sup>21</sup>

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 בנוברגיה.<sup>22</sup>

בנוסף, במהלך שנת 2023, השלימה החברה רכישה (בעקיפין) של שתי חברות אנגליות: חברה השוכרת מצד ג' קרקע עליה בנוי דאטה סנטר פעיל הממוקם במזרח העיר לונדון, אנגליה, וחברה נוספת שהינה בעלת קרקע פנויה הסמוכה לדאטה סנטר הפעיל.<sup>23</sup>

נכון למועד פרסום הדוח, לחברות המוחזקות על ידי הקבוצה בתחום ה-Data Centers, 5 נכסים מניבים, מתוכם 4 נכסים בנוברגיה באמצעות החזקות החברה ב-GM וכן קמפוס דאטה סנטרס פעיל במזרח לונדון, כמפורט במפת הנכסים שלאחר סעיף 2.8 לדוח הדירקטוריון.

בשנת 2024 ובמהלך תקופת הדוח, החלו עבודות להרחבת הכמות הניתנת להשכרה בקמפוס הדאטה הסנטרס הפעיל במזרח העיר לונדון, בהיקף של 14MW. ביום 13 ביוני 2025 התקשרה חברת הבת עם גוף מממן בהסכם מימון לקבלת מימון בהיקף כולל של 100 מיליון ליש"ט לצורך הפרויקט, אשר יימשך בחלקים לפי תנאי ההסכם המימון. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.3.12 לעיל.

<sup>21</sup> לפרטים נוספים בדבר המימוש, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 20 ביוני ו-4 באוקטובר 2023 (אסמכתאות: 2023-01-067815 ו-2023-01-112559, בהתאמה), שהאמור בהם נכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

<sup>22</sup> לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 13 ו-19 ביולי 2021 ומיום 24 באוגוסט 2021 (אסמכתאות: 2021-01-116121 ו-2021-01-118377 ו-2021-01-136974, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

<sup>23</sup> לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 26 ביוני 2022, 25 בדצמבר 2022 ו-24 בינואר 2023 (אסמכתאות: 2022-01-078271 ו-2022-01-154633 ו-2023-01-010848, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.



נכון למועד פרסום הדוח, פועלת החברה לריכוז החזקותיה בתחום ה-Data Centers באירופה תחת Green Mountain Global Ltd, חברת החזקות זרה ייעודית, בשליטה מלאה של החברה. להערכת החברה, תחום ה-Data Centers צפוי לגדול בקצב משמעותי ויכול להוות מנוע צמיחה משמעותי לפעילות הקבוצה, כאשר ריכוז ההחזקות יאפשר לה לבצע גיוסי הון ממשקיעים לשם תמיכה בהאצת קצב פיתוחה של פעילות ה-Data Centers.

ד"ר אריאל קור, דירקטור בחברה, מכהן כיו"ר דירקטוריון GMG, כאשר ביום 24 בספטמבר 2024 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את תנאי כהונתו והעסקתו בקשר עם תפקידו כיו"ר דירקטוריון GMG.<sup>24</sup> ביום 1 באפריל 2025 החל מר חנקין את כהונתו כמנכ"ל GMG וזאת בד בבד עם סיום כהונתו כמנכ"ל החברה.<sup>25</sup>

ביום 7 במרץ 2023, התקשרה GM באמצעות חברה בבעלותה המלאה ("ספק השירותים"), בהסכם שירותים עם TikTok Norway AS, חברה נורבגית שהינה חלק מקבוצת חברות בעלות פעילות גלובלית ("הלוקוח"), שאינה קשורה לחברה, למתן שירותי דאטה סנטרס בקמפוס שהקימה GM בנורבגיה בהיקף של 90MW ("ההסכם" ו-"הפרויקט", לפי העניין). במהלך שנת 2024, הושלם תהליך המסירה ללקוח של כל 90MW. ביום 18 בדצמבר 2024 התקשר ספק השירותים עם שני תאגידים בנקאיים זרים בהסכם הלוואה (Non-Recourse) ("הסכם ההלוואה") לצורך מימון הפרויקט בסך של 371 מיליון אירו. העמדת ההלוואה הותנתה, בין היתר, בחתימה על תיקון להסכם עם הלקוח. ביום 14 בינואר 2025 נחתם התיקון להסכם וביום 6 בפברואר 2025 הועמדה ההלוואה. בנוסף, הלקוח הודיע על מימוש האפשרות להגדלת הקיבולת בפרויקט ב-30MW נוספים, להיקף כולל של 120MW. GM בוחנת את הודעת המימוש ואין כל ודאות כי הגדלת הקיבולת אכן תצא אל הפועל.<sup>26</sup>

כמו כן, במהלך שנת 2023, התקשרה GM בהסכם להקמת קמפוס דאטה סנטרס שיורכב ממספר מבנים באזור פרנקפורט, גרמניה, זאת במסגרת מיזם משותף עם חברה גרמנית, בו חלקה של החברה הוא 50% ("המיזם המשותף" או "החברה המשותפת"), שלגביו ניהלה החברה המשותפת משא ומתן להתקשרות בהסכם למתן שירותי דאטה סנטרס עם חברה טכנולוגית בינלאומית ("הלוקוח"). ביום 25 ביוני 2025 קיבלה החברה המשותפת עותק חתום של הסכם ראשון מתוך שני הסכמים עם הלקוח. ההסכם הראשון מתייחס לשירותי דאטה סנטרס בהיקף של 18MW, כאשר ההסכם הראשון והשני יחד ("ההסכמים"), כפופים לדין הגרמני ומתייחסים לשירותי דאטה סנטרס בהיקף כולל של 36MW עם אופציה להגדלה ל-54MW בקמפוס המוקם בימים אלו על-ידי החברה המשותפת. סמוך לאחר מסירת ההסכם הראשון, הלקוח פנה לחברה המשותפת בבקשה להכניס שינויים במפרט הטכני של השירותים שנקבעו בהסכמים.

ביום 8 באוגוסט 2025 התקשרה החברה המשותפת במערך הסכמים עם הלקוח, הכולל את ההסכם השני ותוספות לתיקון ההסכם הראשון וההסכם השני לאספקת שירותי דאטה סנטרס בהיקף של 36MW, עם אופציה ללקוח, להגדלת הקיבולת ב-18MW לקיבולת בהיקף כולל של 54MW ("הפרויקט").<sup>27</sup> יצוין, כי הקמת המבנה הראשון בפרויקט אשר מתוכנן לקיבולת של 18MW בעיצומה.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה המשותפת מקיימת משא ומתן עם גופים מממנים בקשר עם מימון הפרויקט. בנוסף, למועד פרסום הדוח, GM מקיימת משא ומתן עם גוף מממן לקבלת מימון בהיקף של כ-4,600 מיליון NOK (כ-400 מיליון אירו) אשר מיועד למחזור שתי הלוואות קיימות של GM להלוואה אחת כחוב בכיר.

ביום 21 בדצמבר 2023 פרסמה החברה דיווח מידי, אגב בחינת אפשרות לגיוס אגרות חוב, אודות משא ומתן שמנהלת GM עם חברת טכנולוגיה בינלאומית, להתקשרות בהסכם למתן שירותי דאטה סנטרס לחברה הבינלאומית כאמור בהיקף של כ-120MW בקמפוס שתקים GM בנורבגיה, לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.4 לפרק א' זה. ביום 19 בפברואר 2025, דיווחה החברה כי עקב החלטה שלא להעניק היתר רגולטורי נדרש ביחס לקרקע שעליה שקלה GM להקים את הקמפוס, בוחנת GM חלופות אחרות לקרקע להקמת הפרויקט. נכון למועד פרסום דוח זה וכפי שדיווחה החברה ביום 25 במרץ 2025, עד וככל שתמצא חלופה מתאימה עבור הלקוח, המשא ומתן על העסקה במתכונתה הנוכחית מושהה.

<sup>24</sup> לפרטים נוספים, ראו דוח זימון אסיפה מיום 19 באוגוסט 2024 (אסמכתא: 2024-01-089680), שהאמור בו נכלל בדוח זה בדרך של הפניה.  
<sup>25</sup> לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידים של החברה מיום 19 באוגוסט 2024, מיום 18 בנובמבר 2024 ומיום 9 במרץ 2025 (אסמכתאות: 2024-01-089761, 2024-01-616452, 2024-01-015315 ו-2025-01-015317, בהתאמה), שהאמור בהם נכלל בדוח זה בדרך של הפניה.  
<sup>26</sup> לפרטים נוספים בדבר ההסכם עם הלקוח והתיקון לו, הסכם ההלוואה ותנאיו ובדבר מימוש האפשרות להגדלת הקיבולת בפרויקט, ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 8 במרץ 2023 (אסמכתא: 2023-01-024873), 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 על דרך ההפניה.  
<sup>27</sup> לפרטים נוספים, ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 2 באפריל 2023 (אסמכתא: 2023-01-037008), מיום 3 ביולי 2024 (אסמכתא: 2024-01-068701), מיום 2 ביולי 2025 (אסמכתא: 2025-01-047754) ומיום 10 באוגוסט 2025 (אסמכתא: 2025-01-058928), שהאמור בהם נכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

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.

הערכות החברה בסעיף זה בדבר פוטנציאל הצמיחה הקיים בתחום ה-Data Centers וביחס לכך שריכוז ההחזקות ב-GMG יאפשר לה לבצע גיוסי הון ממשקיעים הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק נירות ערך, המבוססות על הערכות סובייקטיביות של 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 בלוחות הזמנים של הפרויקטים, היקפם בפועל ושיווקם ובשל גורמים שאינם בשליטתה ובכלל כן, שינויים בשוק ה-Data Centers הגלובלי, עיכובים רגולטוריים או כתוצאה מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 29 לדוח התקופתי לשנת 2024.

2.13.1. ביצועי מגזר ה-DATA CENTERS ושינויים בשווי

כאמור, נכון למועד הדוח, לחברות המוחזקות על ידי הקבוצה בתחום ה-Data Centers, 5 נכסים מניבים, מתוכם 4 נכסים בנורבגיה באמצעות החזקות החברה ב-GM וכן קמפוס דאטה סנטרס פעיל במזרח לונדון.

**יתרת הנכסים של הקבוצה במגזר** - הסתכמה ביום 30 ביוני 2025 בסך של כ-10.5 מיליארד ש"ח, לעומת כ-9 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2024. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר ומרווחי השערון שהוכרו בתקופה. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על-ידי שמאים בלתי תלויים ליום 30 ביוני 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-228 מיליון ש"ח ונבע בעיקר מירידת שיעורי ההיוון לאור התקדמות בהקמת נכסי המגזר לעומת רווח של כ-196 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                         | לשישה חודשים שהסתיימו ביום |           |            | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום |           |            |
|                                            | 30.6.2024                  | 30.6.2025 | אחוז שינוי | 30.6.2024                   | 30.6.2025 | אחוז שינוי |
| 31.12.2024                                 |                            |           |            |                             |           |            |
| 417                                        | 139                        | 423       | 204%       | 74                          | 213       | 188%       |
| 230                                        | 75                         | 231       | 208%       | 43                          | 115       | 167%       |

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול בהכנסות וב-NOI במגזר ה-DATA CENTERS בתקופת הדוח נובעים מתחילת הנבה של חוזים חדשים בנכסים הקיימים ובתוספת תחילת ההנבה של TIK TOK.

להלן התפתחות ה-NOI של מגזר ה-Data Centers:

| התפתחות ה- NOI של מגזר DATA CENTERS |           |                             |           |                                               |
|-------------------------------------|-----------|-----------------------------|-----------|-----------------------------------------------|
| לשישה חודשים שהסתיימו ביום          |           | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום |           |                                               |
| 30.6.2024                           | 30.6.2025 | 30.6.2024                   | 30.6.2025 |                                               |
| 75                                  | 92        | 43                          | 46        | NO בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה |
| -                                   | 139       | -                           | 69        | NO בגין נכסים שבנייתם הושלמה בשנת 2024        |
| 75                                  | 231       | 43                          | 115       | 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 שנת 2023 זכתה החברה במכרז של דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ ורשות מקרקעי ישראל ("המכרז"), לרכישת זכויות חכירה במתחם המצוי בהרצליה בתמורה לסך של כ-85 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. על-פי תנאי המכרז, החברה תישא בתשלום הוצאות פיתוח בהיקף של כ-19 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הזכייה במכרז ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 30 באפריל 2023 (אסמכתא: 045585-01-2023), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

במהלך חודש מאי 2024, החלה החברה באכלוס יחידות הדיור בפרויקט מודיעין מערב והוא מאוכלס במלואו נכון למועד פרסום הדוחות.

#### 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 30 ביוני 2025 הסתכמה לסך של 2.1 מיליארד ש"ח בדומה ליתרה ביום 31 בדצמבר 2024.

**שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר** - גידול ברווח מהתאמת שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר בסך של 7 מיליון ש"ח בתקופת הדוח לעומת הפסד בתקופה המקבילה של כ-1 מיליון ש"ח. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על-ידי שמאי בלתי תלוי ליום 30 ביוני 2025.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר המגורים להשכרה בישראל:

| תמצית התוצאות העסקיות של מגזר המגורים להשכרה בישראל |                            |           |           |                             |           |           |
|-----------------------------------------------------|----------------------------|-----------|-----------|-----------------------------|-----------|-----------|
| לשנה שהסתיימה ביום                                  | לשישה חודשים שהסתיימו ביום |           |           | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום |           |           |
|                                                     | 31.12.2024                 | 30.6.2024 | 30.6.2025 | אחוז שינוי                  | 30.6.2024 | 30.6.2025 |
| הכנסות                                              | 26                         | 11        | 17        | 55%                         | 6         | 9         |
| NOI                                                 | 19                         | 8         | 14        | 75%                         | 4         | 7         |

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול בהכנסות וב- NOI בתקופת הדוח נובע מהמשך איכלוס מגדל המגורים בפרויקט עזריאלי טאון תל אביב ומודיעין מערב.

להלן התפתחות ה- NOI של מגזר המגורים להשכרה בישראל:

| התפתחות ה- NOI של מגזר מגורים להשכרה בישראל |           |                             |           |                                                |
|---------------------------------------------|-----------|-----------------------------|-----------|------------------------------------------------|
| לשישה חודשים שהסתיימו ביום                  |           | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום |           |                                                |
| 30.6.2024                                   | 30.6.2025 | 30.6.2024                   | 30.6.2025 |                                                |
| 8                                           | 12        | 4                           | 7         | NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה |
| -                                           | 2         | -                           | -         | NOI בגין נכסים שהקמתם הסתיימה בשנת 2024        |
| 8                                           | 14        | 4                           | 7         | 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 המרכזי הראשון בכניסתה לענף 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, ובכלל מתן שירותי לינה, מזון ומשקאות, פנאי ושירותי אירוח נוספים.

ביום 17 בחודש מרץ 2020, סגרה החברה את פעילות מלון "הר ציון" לאור ההנחיות המכבידות שהוטלו על פעילות בתי מלון בשל משבר הקורונה. נכון למועד פרסום הדוח, המלון סגור והחברה פועלת לתכנון שיפוץ המלון ומימוש זכויות הבנייה להרחבתו כך שיכלול 341 חדרים 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, צפוי המלון להיפתח מחדש. בחודש אפריל 2025 התקבל היתר בנייה לכלל המלון.

כמו כן, במהלך שנת 2023 רכשה החברה את מלון הסלע האדום באילת. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.2.6 לפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2023.

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 מודיעין הכולל כ-85 חדרי מלון וסוויטות ואשר הושכר לצד שלישי ונפתח לאחרונה; וכן, ייזום מלון בהרחבת מרכז עזריאלי (מגדל הספירלה), בתל אביב הצפוי לכלול כ-250 חדרי מלון וסוויטות.

*הערכות וכוונות החברה בדבר הקמת מלונות המאופיינים בעירוב שימושים הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של 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 גורמים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כן, שינויים בתנאי השוק, בענף המלונאות ובענף הבנייה.*

### 3 | פעילויות שאינן בתחום הנדל"ן

#### 3.1 פעילויות נוספות

##### 3.1.1 השקעות בתאגידים פיננסיים

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

| שינויים בהשקעה בחברות פיננסיות                                                  |                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| בנק לאומי <sup>(1)</sup>                                                        |                                                             |
| 1,516                                                                           | שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.2024                   |
| -                                                                               | תמורה ממכירות                                               |
| -                                                                               | השקעה                                                       |
| 674                                                                             | שינוי בשווי הוגן בתקופת הדוח                                |
| 2,190                                                                           | שווי הוגן של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות הכספיים ליום 30.6.2025 |
| 33                                                                              | הכנסות מדיבידנד שנרשמו בתקופת הדוח                          |
| הנתונים במיליוני ש"ח.                                                           |                                                             |
| (1) השווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 30.6.2025. |                                                             |

## 4 | פיתוח עסקי - מנועי צמיחה

### 4.1 סקירת פעילות הפיתוח העסקי

#### 4.1.1 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 <sup>(1)</sup> | מועד סיום משוער | שווי הפרויקט בספרי החברה <sup>(2)</sup> | עלות שהושקעה <sup>(3)</sup> | עלות בנייה משוערת כולל קרקע <sup>(3)</sup> |
|--------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------|
| <b>פרויקטים יזמיים בהקמה בטווח זמן קצר</b> |                               |                           |                 |                                         |                             |                                            |
| <b>פרויקטים יזמיים בטווח זמן בינוני</b>    |                               |                           |                 |                                         |                             |                                            |
| דיור מוגן ראשון-לציון                      | דיור מוגן ומסחר               | 37,300                    | 2025            | 498                                     | 444                         | 540-560                                    |
| מודיעין (מגרש 10)                          | משרדים ומסחר                  | 37,000                    | 2026            | 212                                     | 206                         | 570-580                                    |
| קמפוס סולראדג'                             | משרדים                        | 43,000                    | 2027            | 745                                     | 650                         | 820-840                                    |
| הרצליה גליל ים                             | דיור להשכרה ומסחר             | 19,630                    | 2027            | 126                                     | 129                         | 380-400                                    |
| מלון הר ציון                               | מלונאות                       | 34,000 <sup>(8)</sup>     | 2028            | 464                                     | 407                         | 985-1,015                                  |
| הרחבת מרכז עזריאלי ת"א (מגדל הספירלה)      | מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים | 150,000 <sup>(4)</sup>    | 2028            | 2,385                                   | 1,491                       | 3,030-3,230                                |
| שדה דב                                     | דיור מוגן ומסחר               | 42,000                    | 2030            | 597                                     | 630                         | 1,200-1,300                                |
| <b>סה"כ</b>                                |                               | <b>362,930</b>            |                 | <b>5,027</b>                            | <b>3,957</b>                | <b>7,525-7,925</b>                         |
| <b>פרויקטים יזמיים בשלבי תכנון</b>         |                               |                           |                 |                                         |                             |                                            |
| שם הנכס                                    | שימוש                         | מ"ר לשיווק <sup>(1)</sup> | מועד סיום משוער | שווי הפרויקט בספרי החברה <sup>(2)</sup> | עלות שהושקעה <sup>(3)</sup> | עלות בנייה משוערת כולל קרקע <sup>(3)</sup> |
| עזריאלי טאון בניין E                       | משרדים                        | 21,000 <sup>(5)</sup>     | טרם נקבע        | 382                                     | 362                         | טרם נקבע                                   |
| חולון 3 - אזור תעשייה חולון                | מסחר ומשרדים                  | 250,000 <sup>(6)</sup>    | טרם נקבע        | 632                                     | 567                         | טרם נקבע                                   |
| קרקע פתח תקווה <sup>(7)</sup>              | משרדים ומסחר                  | 53,000                    | טרם נקבע        | 97                                      | 101                         | טרם נקבע                                   |
| <b>סה"כ</b>                                |                               | <b>324,000</b>            |                 | <b>1,111</b>                            | <b>1,030</b>                |                                            |
| <b>סה"כ</b>                                |                               | <b>686,930</b>            |                 | <b>6,138</b>                            | <b>4,987</b>                |                                            |

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 30 ביוני 2025.
3. כולל קרקע וללא היוונים והתאמות לשוכרים ליום 30 ביוני 2025.
4. בחודש אפריל 2018 ניתן תוקף לתב"ע המגדילה את זכויות הבנייה של המגדל הרביעי והרחבת הקניון בכ-80 אלף מ"ר להיקף זכויות בניה כולל של כ-150 אלף מ"ר.
5. זכויות הבניה נרכשו במסגרת רכישת הנכס המניב בחודש מאי 2018, החברה פועלת להגדלת זכויות הבנייה לכ-90,520 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 מנוו. במסגרת איחוד חלקות, גדלו זכויות הבניה במגרש בכ-30,000 מ"ר (כך ששך 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 בכוונת 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, כמפורט 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 לדיון 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 בעיצומן.

**מלון הר ציון** - ביום 9 בפברואר 2020 השלימה החברה עסקה לרכישת מלון הר ציון בירושלים. החברה פועלת לתכנון שיפוץ המלון ומימוש זכויות הבנייה להרחבת המלון כך שיכלול 350 חדרים וחניון תת קרקעי שיכלול כ-210 מקומות חניה. שיפוץ המלון והרחבתו כפופים לקבלת היתר בניה ובחודש נובמבר 2021 התקבל היתר חפירה ודיפון והעבודות החלו. בחודש אפריל 2025 התקבל היתר בניה לכלל המלון.

**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 יכלול 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. החל ממועד מסירת החזקה בקמפוס, סולראדג' תהא אחראית לניהול ותחזוקת הקמפוס. 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 מיידיים של החברה מיום 11 במאי 2021 (אסמכתא: 001-082779-2021) ומיום 18 בינואר 2022 (אסמכתא: 001-007851-2022), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. בתקופת הדוח, החברה וסולראדג' סיכמו על דחית המועד המשוער לתחילת תקופת השכירות בקמפוס כך שזו תחל בתחילת שנת 2027, כמפורט בסעיף 1.2.3.7 לעיל.

**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 בינוי 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 ביעוד עירוני-מעורב, המאפשר שימושים של מסחר, משרדים, מלונאות, מגורים ודיוור 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 ההיתר בתנאים. בחודש יוני 2023, התקבל היתר הבניה העילי ועבודות ההקמה בעיצומן.

**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). על-פי הוראות המכרז, הקרקע מיועדת לבנייה רוויה למגורים, למטרת השכרה לטווח ארוך למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות ממועד השלמת ההקמה. הפרויקט צפוי לכלול 147 יחידות דיור וכן שטחי מסחר. מחצית מהדירות בפרויקט יושכרו בשכר דירה מפקח שיעמוד על 80% משכר הדירה בשוק החופשי. החברה פועלת לקידום היתרי בנייה לפרויקט. בחודש אפריל 2025 אושר בתנאים היתר בניה מלא למגרש 102 והחברה פועלת למילוי התנאים. בנוסף, בחודש מאי 2025 אושר בתנאים היתר חפירה ודיפון למגרש 102 והחברה פועלת למילוי התנאים.

**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 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. 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. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.2.3.4 לעיל.

**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 מושכר במלואו. הנכס כולל זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין בהיקף כולל של כ-21,000 מ"ר זכויות נוספות. 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 1,019 מ"ר, שהם 13,043 מ"ר ברוטו שטחים עיליים בנויים וכן כי שטח סחיר שהוקצה לעירייה יומר לשטח ציבורי. בחודש אפריל 2025 התקיים דיון חוזר בוועדת הערר ביחס לרכיב מסוים מתוך החלטת וועדת הערר וטרם נתקבלה החלטה סופית של הוועדה. קודם לכן, במהלך ינואר 2025 הוגשה ע"י מגיש הערר עתירה מנהלית נגד החלטת ועדת הערר מחודש דצמבר 2024, אשר נכון למועד פרסום דוח זה, צפויה לידון בביהמ"ש בחודש נובמבר 2025.

**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 תעסוקה ומסחר גדול ביותר, אשר יכלול כ-250,000 מ"ר של שטחי השכרה למשרדים ומתחם בילוי וקניות לכל המשפחה. 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 קריית אריה בפתח תקווה הוחלט במשותף ע"י הוועדה המקומית והחברה על קידום תב"ע בסמיכות 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 חלק שתי תכניות אחרות אותן קידמה החברה בעבר. בחודש אפריל 2022 נדונה התב"ע בוועדה המקומית ואושרה בתנאים. החברה השלימה את התנאים הנדרשים וממתינה לאישורה הסופי של הוועדה.

הערכות החברה המצוינות בסעיף 4.1.1 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 לסיום | 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 לסיום | 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 לסיום | 2025  
סטטוס | הקמה

## מלון הר ציון ירושלים



היקף זכויות בניה | 34,000 מ"ר  
מספר חדרים | 350  
מועד משוער לסיום | 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  
שטח להשכרה | סטטוס  
הקמה

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

## מודיעין (מגרש 10)



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

## קרקע פתח תקווה



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

## עזריאלי TOWN בניין E



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

#### 4.1.2 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 4.1.2 לדוח הדירקטוריון לדוח התקופתי לשנת 2024, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה ובסעיף 3 לפרק ב' לדוח זה - עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד ליום 30 ביוני 2025.

#### 4.1.3 איתור ורכישת נכסים בתחומי פעילות החברה

לפרטים אודות פעילות החברה לאיתור נכסים בתחומי פעילות החברה, ראו סעיף 4.1.3 לדוח הדירקטוריון לדוח התקופתי לשנת 2024, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

5.1. שיעור המינוף של הקבוצה

להלן תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח הכספי המאוחד:

| תמצית נתונים מאזניים מתוך הדוח המאוחד |           |           |                                                      |
|---------------------------------------|-----------|-----------|------------------------------------------------------|
| 31.12.2024                            | 30.6.2024 | 30.6.2025 |                                                      |
| 5,211                                 | 2,010     | 3,574     | נכסים שוטפים                                         |
| 52,722                                | 50,830    | 56,128    | נכסים לא שוטפים                                      |
| 5,002                                 | 4,145     | 4,979     | התחייבויות שוטפות                                    |
| 29,094                                | 25,409    | 30,293    | התחייבויות לא שוטפות                                 |
| 23,807                                | 23,259    | 24,405    | הון המיוחס לבעלי המניות של החברה                     |
| 41%                                   | 44%       | 41%       | הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים) |
| 34%                                   | 37% (*)   | 37%       | חוב נטו למאזן (באחוזים)                              |
| הנתונים במיליוני ש"ח.                 |           |           |                                                      |

\*הוצג מחדש.

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.<sup>28</sup> 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.

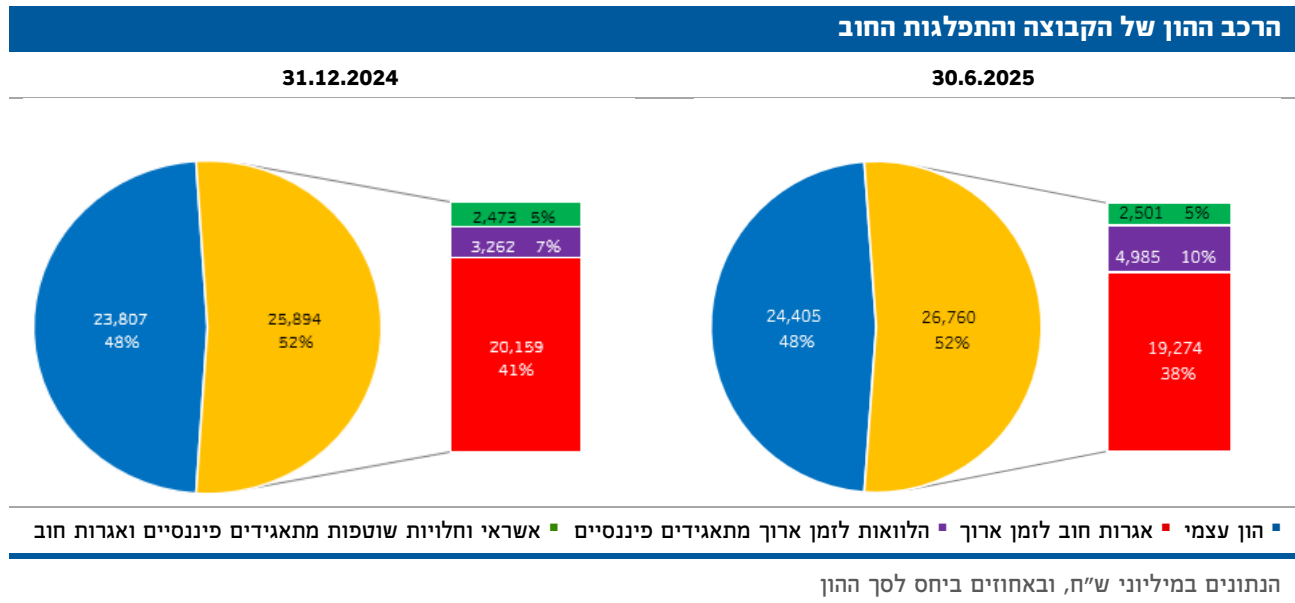
<sup>28</sup> לפרטים נוספים, ראו סעיף 20 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.



## 5.2. 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:



העלייה בסך החוב בסך של כ- 866 מיליון ש"ח בתקופת הדוח נובעת בעיקר מקבלת הלוואה בסך של 371 מיליון אירו (כ- 1.44 מיליארד ש"ח) אשר נלקחה כנגד שעבוד הנכס TIK TOK ומקבלת הלוואה בגין נכס הדאטה סנטר במזרח לונדון בסך 267 מיליון ש"ח והשפעת עליית המדד על החוב הצמוד. בקיזוז פרעון של קרן אגרות חוב והלוואות בסך של כ- 1,142 מיליון ש"ח.

למועד הדוח, לקבוצה במאוחד ובסולו גרעון בהון החוזר בסך של 1,405 מיליון ש"ח ו- 371 מיליון ש"ח, בהתאמה.

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 17 באוגוסט 2025, 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.

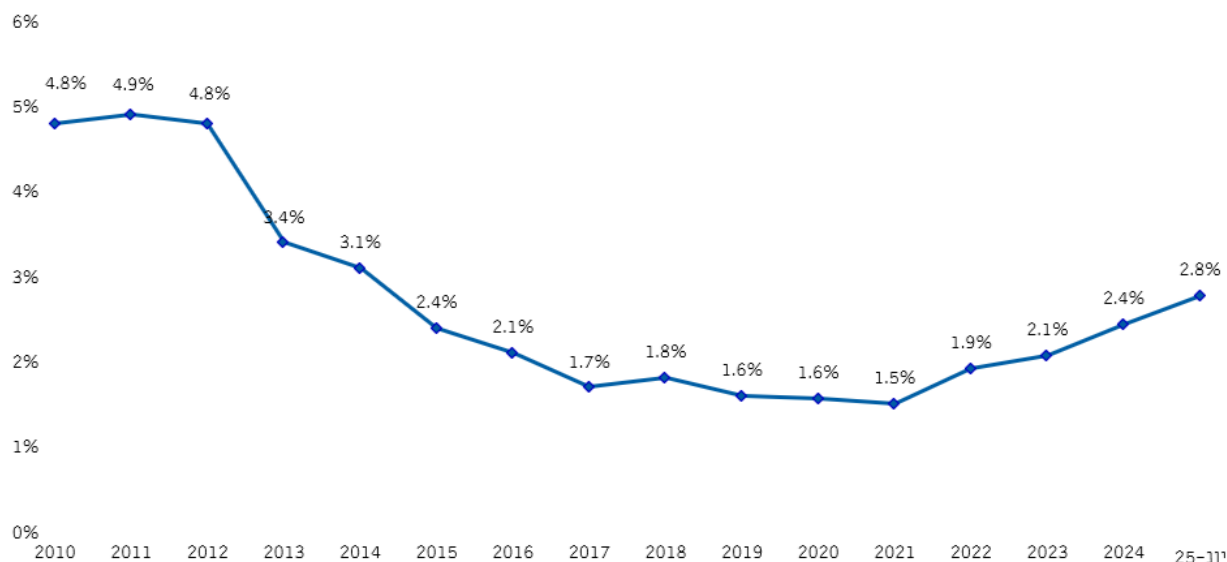
הערכות הקבוצה הנזכרות בסעיף 5.2 זה בקשר עם נזילותה וזמינות מקורות מימון שלה, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ביחס להתפתחויות בשווקים, רמות האינפלציה ותזרימי המזומנים הצפויים ועל התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי במועד הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, 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 שהיו 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.

### 5.3. עסקאות מימון

במהלך השנים האחרונות החברה פועלת להורדת הריבית הממוצעת על החוב ולהארכת משך חיי החוב. לאחר תקופת הדוח, החברה גייסה חוב באמצעות הרחבת סדרה ט' והנפקת סדרה י' של אגרות החוב. לפרטים נוספים, ראו באור 6 א' ו-ב' לדוחות הכספיים ונספח א' לפרק זה.

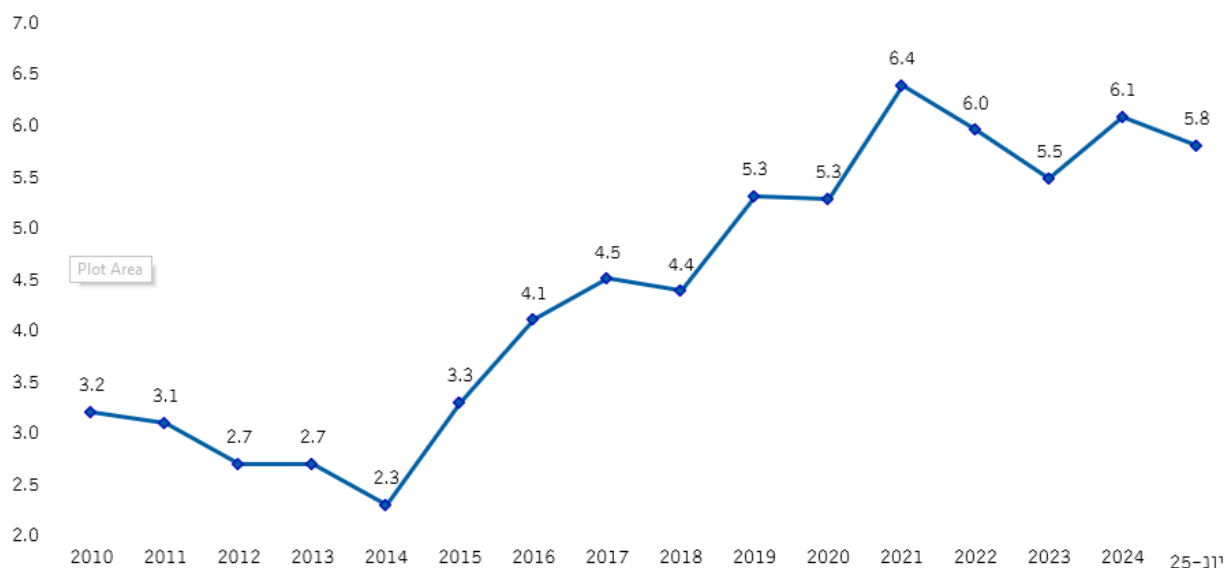
#### 1. שיעור ריבית לתום התקופה

##### הורדת הריבית הממוצעת לאורך השנים



#### 2. מח"מ לתום התקופה

##### הארכת משך חיי חוב ממוצע



## 5.4. דירוג

דירוג האשראי של החברה הוא גבוה ומשקף את חוסנה הפיננסי, איכות נכסיה, ואת שיעור המינוף הנמוך שלה. למועד הדוח מדורגת החברה בדירוג +ilA-1/Stable/ilAA 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 20.12 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024 וכן סעיף 5 לפרק ב' של דוח זה, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

## 5.5. 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 |
| 726                         | -           | 726         | 726         | -         | -           | -          | -        |
| 26,034                      | 22,840      | 3,194       | -           | *3,194    | -           | 877        | 21,963   |
| 26,760                      | 22,840      | 3,920       | 726         | 3,194     | -           | 877        | 21,963   |

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 30.6.2025  
\*על מרבית הסכום יש הגנה לשינויים בריבית.

ליום 30 ביוני 2025, 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 סיכוני שוק הנובעים משינויים בשיעורי הריבית במשק ולנטרל סיכון שוק הנובע משינויים במדד המחירים לצרכן, תוך ניצול העובדה, כי עיקר הכנסות החברה צמודות מדד.

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

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

## 5.7. מועד פירעון התחייבויות פיננסיות של הקבוצה

להלן מועדי פירעון התחייבויות הפיננסיות:

| תחזית פירעון ההתחייבויות הפיננסיות |               |              |               |
|------------------------------------|---------------|--------------|---------------|
| שנה                                | קרן           | ריבית        | סה"כ          |
| 1                                  | 2,501         | 724          | 3,225         |
| 2                                  | 3,377         | 650          | 4,027         |
| 3                                  | 2,233         | 533          | 2,766         |
| 4                                  | 1,186         | 473          | 1,659         |
| 5 ואילך                            | 17,463        | 2,510        | 19,973        |
| <b>סה"כ</b>                        | <b>26,760</b> | <b>4,890</b> | <b>31,650</b> |

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 30.6.2025.

המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה הינם בעיקר:

- תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, אשר הסתכם לסך של כ-850 מיליוני ש"ח בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025.
- האמצעים הנזילים והנכסים שאינם משועבדים.
- לקבוצה נכסים מניבים משועבדים שסכום ההלוואה בגינם נמוך משמעותית משווים ההוגן.
- מחזור חובות בשוק ההון ו/או גופים מוסדיים ו/או מוסדות בנקאיים.

## 5.8. נכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי

ליום 30 ביוני 2025, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים), שמחזיקה הקבוצה, הסתכם לסך של 2.6 מיליארד ש"ח. החברה רואה באמצעה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילותה השוטפת ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ-37.7 מיליארד ש"ח בנוסף לכ-2.6 מיליארד ש"ח אמצעים נזילים שצוינו 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.<sup>29</sup> בהתייחס למקורות נזילים אפשריים נוספים, מעריכה הקבוצה, כי ביכולתה לגייס מימון בתנאים נוחים, בתנאים הכלכליים השוררים למועד פרסום הדוח.

| נכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי |                            |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------|
| נכסים                                                     | שווי הנכסים ליום 30.6.2025 |
| נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל               | 14,174                     |
| נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל         | 17,386                     |
| נכסי נדל"ן במגזר המגורים להשכרה בישראל                    | 2,099                      |
| נכסי נדל"ן אחרים (בעיקר מלונאות ודירות מוגן)              | 1,888                      |
| החזקות החברה בבנק לאומי                                   | 2,190                      |
| <b>סה"כ</b>                                               | <b>37,737</b>              |

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 5.8 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.

## 5.9. מצב כספי

| מצב כספי, נזילות ומקורות מימון                             |           |            |
|------------------------------------------------------------|-----------|------------|
| הסעיף                                                      | 30.6.2025 | 31.12.2024 |
| סך המאזן <sup>(1)</sup>                                    | 59,702    | 57,933     |
| נכסים שוטפים                                               | 3,574     | 5,211      |
| נדל"ן להשקעה <sup>(2)</sup>                                | 50,489    | 48,043     |
| אשראי ז"ק <sup>(3)</sup>                                   | 2,501     | 2,473      |
| הלוואות מתגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים <sup>(4)</sup> | 4,985     | 3,262      |
| אגרות חוב, נטו <sup>(5)</sup>                              | 19,274    | 20,159     |
| סה"כ הון <sup>(6)</sup>                                    | 24,430    | 23,837     |

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) הגידול נובע בעיקר מגידול בסעיף נדל"ן להשקעה בסך 2.5 מיליארד ש"ח וגידול בנכסים פיננסיים בסך 0.7 מיליארד ש"ח. בקיזוז קיטון במזומנים בסך 2 מיליארד ש"ח
- (2) הגידול נובע בעיקר מהתקדמות ההשקעות בפרויקטים בהקמה ובנכסים המניבים בתקופת הדוח, משינוי בשער החליפין ומשינוי בשווי ההוגן של הנכסים.
- (3) הגידול נובע מגידול בחלויות השוטפות של אג"ח ה' בקיזוז פרעון קופון אחרון של אג"ח ב' ובניכוי מיון הלוואות RW לזמן ארוך לאור חתימה על הסכם למימון מחדש.
- (4) הגידול נובע בעיקר מקבלת הלוואות TIK TOK ומקבלת הלוואה בגין נכס הדאטה סנטר במזרח לונדון
- (5) הקיטון נובע מפרעונות שוטפים בתקופה בקיזוז הצמדה.
- (6) הגידול נובע בעיקר בשל הרווח הכולל בקיזוז חלוקת דיבידנד

<sup>29</sup> לפירוט אודות נושאים נוספים בקשר עם פעילות המימון בקבוצה, ראו סעיף 20 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

## 6 | סיכום התוצאות העסקיות

### 6.1 תמצית התוצאות העסקיות

להלן הרווח הנקי המאוחד של קבוצת עזריאלי:

| ניתוח הרווח הנקי המאוחד |                            |           |                             |           |
|-------------------------|----------------------------|-----------|-----------------------------|-----------|
| לשנה שהסתיימה ביום      | לשישה חודשים שהסתיימו ביום |           | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום |           |
| 31.12.2024              | 30.6.2024                  | 30.6.2025 | 30.6.2024                   | 30.6.2025 |
| 1,477                   | 620                        | 777       | 156                         | 320       |
| 1,482                   | 620                        | 777       | 156                         | 320       |
| 12.22                   | 5.11                       | 6.41      | 1.29                        | 2.64      |
| 1,261                   | 715                        | 1,384     | 413                         | 258       |
| הנתונים במיליוני ש"ח.   |                            |           |                             |           |

הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם ל-777 מיליון ש"ח בהשוואה ל-620 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול ברווח בתקופת הדוח הושפע בעיקר מגידול ב- NOI בסך 208 מיליון ש"ח, מגידול ברווח מהתאמת שווי הוגן בסך 127 מיליון ש"ח, בקיזוז גידול בהוצאות הנהלה, כלליות ושיווק בסך 68 מיליון ש"ח, גידול בהוצאות מימון נטו בסך 63 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות מיסים בסך 50 מיליון ש"ח.

### 6.2 הרווח הכולל

ההון של הקבוצה והרווח הכולל שלה מושפעים גם מקרנות הון שונות, בעיקר מקרנות הון בגין שינויים בשווי ההון של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ומקרנות בגין הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ. ההפרש בין הרווח הכולל לרווח הנקי המוצג בסעיף 6.1 לעיל לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 נובע בעיקר בגידול בשווי הוגן של נכסים פיננסיים בניכוי מס בסך 521 מיליון ש"ח ומרווח מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך 89 מיליון ש"ח.

### 6.3 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 | לשישה חודשים שהסתיימו ביום | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום | לשישה חודשים שהסתיימו ביום |
| 30.6.2024                   | 30.6.2025                  | 30.6.2024                   | 30.6.2025                  |
| 150                         | 218                        | 78                          | 130                        |
| (13)                        | (8)                        | (6)                         | 29                         |
| 467                         | 530                        | 346                         | 371                        |
| 154                         | 204                        | 32                          | 48                         |
| הנתונים במיליוני ש"ח.       |                            |                             |                            |

- (1) הגידול בהוצאות ברבעון הנוכחי ובתקופת הדוח לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מגידול בהוצאות הנהלה וכלליות ב- GMG בעיקר מענק מיוחד בסך של 28 מיליון ש"ח בגין שינוי מבנה והקמת GMG ומגידול בהוצאות שיווק.
- (2) הגידול בהכנסות אחרות ברבעון הנוכחי לעומת ההוצאות ברבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מתמורה נוספת ממכירת קומפאס בעקבות זכייה בבוררת בקיזוז גידול בהוצאות אחרות ב- GMG. הקיטון בהוצאות אחרות בתקופת הדוח מול התקופה המקבילה אשתקד נובע מתמורה נוספת ממכירת קומפאס כאמור לעיל בקיזוז עלויות שנבעו עקב אי מימוש עסקה.
- (3) הגידול בהוצאות מימון נטו ברבעון הנוכחי ובתקופת הדוח לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מגידול בהוצאות ריבית ומקיטון בהיוון מימון, בקיזוז, קיטון בהוצאות הצמדה, גידול בהכנסות מימון מפקדונות ומהכנסות מימון בגין מימון מחדש RW1.
- (4) הגידול בהוצאות מיסים ברבעון ובתקופת הדוח נובע בעיקר מגידול ברווח לפני מס בתקופה.

## 6.4 תזרימי מזומנים

להלן פירוט תזרימי המזומנים, שהפיקה הקבוצה ברבעון השני של שנת 2025 בהשוואה לרבעון המקביל בשנת 2024

| תזרימי מזומנים לרבעון                                            |                |                |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| רבעון                                                            | רבעון שני 2025 | רבעון שני 2024 |
| תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת <sup>(1)</sup>     | 433            | 417            |
| תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה <sup>(2)</sup> | (1,461)        | (954)          |
| תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות מימון <sup>(3)</sup> | (1,518)        | (1,865)        |

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) עיקר התזרים ברבעון וברבעון המקביל אשתקד נבע מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך כ- 648 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה כ- 553 מיליון ש"ח) בתוספת פיקדונות נטו מדיוור מוגן ובקיזוז מסי הכנסה ששולמו. הגידול ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע מגידול ברווח התפעולי ובקיזוז שינוי בלקוחות וספקים.

(2) עיקר התזרים ברבעון השני לשנת 2025 שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך כ- 1,251 מיליון ש"ח, הכולל את רכישת הקרקע בשדה דב בסך של 630 מיליון ש"ח, בתוספת הלוואה שניתנה בסך כ- 83 מיליון ש"ח ובתוספת מוסדות ששולמו בגין רכישת נכסים בסך של 100 מיליון ש"ח. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך כ- 836 מיליון ש"ח, בתוספת השקעות ברכוש קבוע בסך של 100 מיליון ש"ח ובתוספת הלוואה שנתנה לזמן ארוך בסך של 104 מיליון ש"ח.

(3) עיקר הקיטון מול הרבעון המקביל אשתקד נובע מקיטון בסך הדיבידנד שחולק במקביל לקבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים.

| תזרימי מזומנים לחציון                                            |                  |                  |
|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| חציון                                                            | חציון ראשון 2025 | חציון ראשון 2024 |
| תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת <sup>(1)</sup>     | 850              | 929              |
| תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה <sup>(2)</sup> | (2,145)          | (1,753)          |
| תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות מימון <sup>(3)</sup> | (673)            | (2,675)          |

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) עיקר התזרים בתקופה ובתקופה המקבילה אשתקד נובע מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך כ- 1,294 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה כ- 1,086 מיליון ש"ח) בתוספת פיקדונות נטו מדיוור מוגן ובקיזוז תשלומי מיסים בתקופה ושינויים בלקוחות וספקים. הגידול בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול ברווח התפעולי ובקיזוז שינוי בלקוחות וספקים.

(2) עיקר התזרים בתקופת הדוח שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך כ- 1,824 מיליון ש"ח, הכולל את רכישת הקרקע בשדה דב בסך של 630 מיליון ש"ח, בתוספת השקעות ברכוש קבוע בסך כ- 93 מיליון ש"ח, בתוספת הלוואה שניתנה בסך כ- 148 מיליון ש"ח ובתוספת מוסדות ששולמו בגין רכישת נכסים בסך של 100 מיליון ש"ח. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 1,649 מיליון ש"ח, בתוספת השקעות ברכוש קבוע בסך של 109 מיליון ש"ח ובתוספת הלוואה שנתנה לזמן ארוך בסך של 104 מיליון ש"ח.

(3) עיקר הקיטון במזומנים שיצאו מול התקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול בקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים ובנוסף קיטון בפירעון הלוואות לזמן ארוך וזמן קצר מתאגידים פיננסיים וקיטון בסך הדיבידנד שחולק.

בתקופת הדוח ולאחריו לא חלו שינויים מהותיים בהיבטי הממשל התאגידי בחברה כפי שפורטו בפרקים ד'-ה' לדוח התקופתי לשנת 2024, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

### 7.1 שינויים בכהונת נושאי משרה בחברה

ראו סעיף 1.2.3.2 לעיל.

### 7.2 הענקת אופציות לנושאי משרה ועובדים בחברה

ביום 19 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול מיום 17 במרץ 2025, הענקת 375,213 אופציות (לא רשומות למסחר) לנושאי משרה ועובדים בחברה, במחיר מימוש של 285.16 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 20 במרץ 2025 (אסמכתא: 018641-01-2025), שהאמור בו נכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

### 7.3 אישור הסכם ניהול של מנכ"ל החברה והענקת אופציות

ביום 27 באפריל 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את התקשרותה בהסכם ניהול עם מנכ"ל החברה, וכן, הענקת אופציות למנכ"ל החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים בקשר עם האסיפה הכללית מיום 20 במרץ 2025 (אסמכתא: 018605-01-2025), וכן, דוח מיידי בדבר תוצאות האסיפה מיום 27 באפריל 2025 (אסמכתא: 029651-01-2025), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

### 7.4 אישור גמול לדירקטוריון שהינן בעלות שליטה בחברה

ביום 5 ביוני 2025 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור וועדת התגמול) את תנאי הגמול לגב' נעמי עזריאלי וגב' שרון עזריאלי, שהינן בעלות שליטה בחברה ומכהנות כדירקטוריות בה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 ביוני 2025 (אסמכתא: 040709-01-2025), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

### 7.5 אישור הארכת תנאי הסכם ניהול עם יו"ר הדירקטוריון הפעילה של החברה

ביום 7 באוגוסט 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את עדכון והארכת תנאי הסכם הניהול עם יו"ר הדירקטוריון הפעילה של החברה, גב' דנה עזריאלי. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי בקשר עם זימון האסיפה הכללית מיום 2 ביולי 2025 (אסמכתא: 047742-01-2025), ודוח מיידי בדבר תוצאות האסיפה כפי שתוקן ביום 11 באוגוסט 2025 (אסמכתא: 059334-01-2025), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

### 7.6 פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

במהלך תקופת הדוח, אישרה ועדת התגמול החברה התקשרות לרכישת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה וחברות הבת של החברה, החל מיום 1 ביולי 2025 ועד ליום 30 ביוני 2026, בגבולות אחריות של 100 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופת ביטוח, תוך קביעה כי ההתקשרות הינה בתנאי שוק ואינה מהותית לחברה.



## 8 | הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

### 8.1 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 30 ביוני 2025 וכן, ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025.

### 8.2 דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה

דוח בדבר מצבת ההתחייבויות של הקבוצה, בהתאם לתקנות 39 ו-19 לתקנות מצורף בטופס דיווח נפרד במקביל לפרסומו של דוח זה.

### 8.3 גילוי בדבר הערכות שווי מהותיות מאוד

למועד הדוח לא חל שינוי בפרמטרים לגילוי וצירוף הערכות שווי כפי שפורסמו בדוח התקופתי לשנת 2024. החברה עדכנה את חלק מהערכות השווי של נכסיה ליום 30 ביוני 2025.

כמפורט בסעיף 9.3 לדוח הדירקטוריון, שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2024 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.

### 8.4 אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025.

### 8.5 נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם

בהתאם לתקנה 9ג' ו-38' לתקנות, מצורפים בפרק ג' נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה כחברה אם, בצירוף חוות דעת רואה חשבון מבקר.

### 8.6 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 ברגולציה 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 תזרימי 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 30 ביוני 2025.**

---

**רון אבידן, מנכ"ל**

---

**דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון**

**תאריך: 17 באוגוסט 2025**

# נספח א'

גילוי ייעודי  
למחזיקי אגרות החוב

## נספח א' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

### להלן פרטים אודות אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור

| 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                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------|----------------|------------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>במיליוני ש"ח</b> |                |                        |                      |                                   |                                  |                                                          |                          |            |                     |                                                                               |                                                                               |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| סדרה ד'             | 7 ביולי 2016   | 2,194.1                | 2,429.8              | 2,880.9                           | 18.9                             | 2,870.3                                                  | 2,771.6                  | קבועה      | 1.34                | החל מיום 5 ביולי 2018                                                         | החל מחודש ינואר 2017                                                          | הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2016*  | שם חברת הנאמנות: הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ;<br>כתובת: מגדל צ'מפיון, קומה 13, דרך ששת הימים 30, בני ברק.<br>טלפון: 03-5274867;<br>פקס: 03-5271039;<br>כתובת דוא"ל: <a href="mailto:hermetic@hermetic.co.il">hermetic@hermetic.co.il</a><br>איש הקשר אצל הנאמן: דן אבנון או מירב עופר |
|                     | 30 במרץ 2017   | 983.6                  |                      |                                   |                                  |                                                          |                          |            |                     | פעמיים בשנה בימים 5 בינואר ו-5 ביולי של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2030 (כולל)    | פעמיים בשנה בימים 5 בינואר ו-5 ביולי של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2030 (כולל)    |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                     | 1 בפברואר 2018 | 1,367                  |                      |                                   |                                  |                                                          |                          |            |                     | פעמיים בשנה בימים 30 בינואר ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2027 (כולל) | פעמיים בשנה בימים 30 בינואר ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2027 (כולל) |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                     | 13 ביולי 2022  | 625.6                  |                      |                                   |                                  |                                                          |                          |            |                     | פעמיים בשנה בימים 30 בינואר ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2032 (כולל) | פעמיים בשנה בימים 30 בינואר ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2032 (כולל) |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| סדרה ה'             | 22 בינואר 2019 | 1,215.9                | 2,432.5              | 2,847.1                           | -                                | 2,877.9                                                  | 2,790.9                  | קבועה      | 1.77                | ביום 30 ביולי של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2028 (כולל)                           | החל מיום 30 ביולי 2019                                                        | הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2018 |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                     | 19 בדצמבר 2019 | 1,216.7                |                      |                                   |                                  |                                                          |                          |            |                     | פעמיים בשנה בימים 30 בינואר ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2027 (כולל) | פעמיים בשנה בימים 30 בינואר ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2027 (כולל) |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                     | 20 באפריל 2020 | 810.7                  |                      |                                   |                                  |                                                          |                          |            |                     | פעמיים בשנה בימים 30 בינואר ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2032 (כולל) | פעמיים בשנה בימים 30 בינואר ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2032 (כולל) |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| סדרה ו'             | 22 בינואר 2019 | 263.4                  | 3,294.5              | 3,855.9                           | -                                | 3,992.2                                                  | 3,804.8                  | קבועה      | 2.48                | ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2032 (כולל)                          | החל מיום 30 ביולי 2019                                                        | הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2018 |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                     | 19 בדצמבר 2019 | 932.6                  |                      |                                   |                                  |                                                          |                          |            |                     | פעמיים בשנה בימים 30 בינואר ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2032 (כולל) | פעמיים בשנה בימים 30 בינואר ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2032 (כולל) |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                     | 20 באפריל 2020 | 761.9                  |                      |                                   |                                  |                                                          |                          |            |                     | פעמיים בשנה בימים 30 בינואר ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2032 (כולל) | פעמיים בשנה בימים 30 בינואר ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2032 (כולל) |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                     | 13 ביולי 2022  | 1,336.5                |                      |                                   |                                  |                                                          |                          |            |                     | פעמיים בשנה בימים 30 בינואר ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2032 (כולל) | פעמיים בשנה בימים 30 בינואר ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2032 (כולל) |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| 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 שנקלל 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 ז' | 20 ביולי 2021  | 1,903.6                | 2,751.8              | 3,173.0                           | 14.1                             | 3,039.2                                                  | 2,804.9                  | קבועה      | 0.9                 | 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2024 ועד 2036 (כולל)  | החל מיום 2 בינואר 2022 פעמיים בשנה בימים 2 בינואר ו-2 ביולי של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2036 (כולל)                                | 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                | 4,363.0              | 5,030.8                           | 41.9                             | 4,675.5                                                  | 4,452.4                  | קבועה      | 1.69                | 2 בינואר של כל אחת מהשנים 2032 ועד 2041 (כולל) | החל מיום 2 בינואר 2022 פעמיים בשנה בימים 2 בינואר ו-2 ביולי של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2041 ביולי של כל אחת מהשנים 2022 לשנת 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                  | 3,282.4              | 3,380.6                           | 61.2                             | 3,444.3                                                  | 3,595.5                  | קבועה      | 3.67                | 2 בינואר של כל אחת מהשנים 2034 ועד 2046 (כולל) | החל מיום 2 בינואר 2025 פעמיים בשנה בימים 2 בינואר ו-2 ביולי של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2046 ביולי של כל אחת מהשנים 2025 לשנת 2045 | הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2024 |                  |
|         | 18 בדצמבר 2024 | 2,291                  |                      |                                   |                                  |                                                          |                          |            |                     |                                                |                                                                                                                                  |                                                                  |                  |
| סה"כ    |                | 22,155                 | 18,554.0             | 21,168.3                          | 136.1                            | 20,899.4                                                 | 20,220.1                 |            |                     |                                                |                                                                                                                                  |                                                                  |                  |

\* על אגרות החוב (סדרה ד'), (סדרה ה'), (סדרה ו'), (סדרה ז'), (סדרה ח') ו-(סדרה ט') (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. לאחר מועד הדוח, הנפיקה החברה 1,816 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') נוספות בדרך של הרחבת סדרה, אשר הוצעו לציבור בדרך של מכרז על מחיר היחידה. כמו-כן, לאחר תאריך הדוח, הנפיקה החברה 500 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י'), אשר הוצעו לציבור בדרך של מכרז על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה י'). אגרות החוב (סדרה י') נושאות ריבית קבועה בשיעור של 2.79% לשנה. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב כאמור ותנאיהן, ראו דוחות הצעת מדף מימים 3 ביולי 2025 ו-17 ביולי 2025 (אסמכתאות: 2025-01-048474 ו-2025-01-053287, בהתאמה), וכן דוחות תוצאות הנפקה מימים 6 ביולי 2025 ו-20 ביולי 2025 (אסמכתאות: 2025-01-049221 ו-2025-01-053819, בהתאמה), שהאמור בהם נכלל בדוח זה בדרך של הפניה.
3. 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:
  - 3.1. ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') אשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה, ראו דיווח החברה מיום 12 ביולי 2022 (אסמכתא: 2022-01-073659).
  - 3.2. 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: 2020-01-035128).
  - 3.3. ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז') אשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על-ידי החברה, ראו דיווח החברה מיום 24 ביולי 2024 (אסמכתא: 2024-01-078292).
  - 3.4. ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') אשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על-ידי החברה, ראו דיווח החברה מיום 24 בדצמבר 2023 (אסמכתא: 2023-01-115813).
  - 3.5. ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט') אשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה, ראו דיווח החברה מיום 17 בדצמבר 2024 (אסמכתא: 2024-01-625079).
4. הדיווחים המצוינים בסעיפים 2.1, 2.2, 2.4, 2.5 ו-2.6 לעיל (להלן יחד: "**שטרי הנאמנות**"), נכללים בדוח זה על דרך ההפניה.
5. 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.
6. 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             | 30 בדצמבר 2024 (**)     | Aa1il באופק יציב                                     | 20 ביולי 2016<br>27 במרץ 2017<br>28 במרץ 2017<br>31 בדצמבר 2017<br>28 בינואר 2018<br>31 בינואר 2018<br>31 בדצמבר 2019<br>19 באפריל 2020<br>27 בדצמבר 2020<br>30 בדצמבר 2021<br>12 ביולי 2022<br>29 בדצמבר 2022<br>31 בדצמבר 2023<br>30 בדצמבר 2024 |
| סדרה ה' | מידרוג        | Aa1 באופק יציב           | Aa1il באופק יציב             | 30 בדצמבר 2024 (**)     |                                                      | 20 בינואר 2019<br>17 בדצמבר 2019                                                                                                                                                                                                                   |

| סדרה    | שם חברה<br>מדרגת | דירוג שנקבע במועד<br>ההנפקה | דירוג הקבוע למועד פרסום<br>הדוח | תאריך מתן הדירוג<br>העדכני | דירוגים נוספים שנקבעו בין מועד ההנפקה לבין מועד הדוח                                                                                        |                                                                                                                                                                                 |
|---------|------------------|-----------------------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         |                  |                             |                                 |                            | מועד הדירוג                                                                                                                                 | דירוג                                                                                                                                                                           |
|         |                  |                             |                                 |                            | 31 בדצמבר 2019<br>19 באפריל 2020<br>27 בדצמבר 2020<br>30 בדצמבר 2021<br>12 ביולי 2022<br>29 בדצמבר 2022<br>31 בדצמבר 2023<br>30 בדצמבר 2024 |                                                                                                                                                                                 |
| סדרה ו' | מידרוג           | Aa1 באופק יציב              | Aa1il באופק יציב                | 30 בדצמבר 2024 (**)        | Aa1il באופק יציב                                                                                                                            | 20 בינואר 2019<br>17 בדצמבר 2019<br>31 בדצמבר 2019<br>19 באפריל 2020<br>27 בדצמבר 2020<br>30 בדצמבר 2021<br>12 ביולי 2022<br>29 בדצמבר 2022<br>31 בדצמבר 2023<br>30 בדצמבר 2024 |
| סדרה ז' | מעלות            | iLAA+ יציב                  | iLAA+ יציב                      | 2 בפברואר 2025 (*)         | AA+ יציב                                                                                                                                    | 1 ביולי 2021<br>21 בדצמבר 2023<br>24 בדצמבר 2023<br>4 בפברואר 2024<br>22 ביולי 2024<br>23 ביולי 2024<br>2 בפברואר 2025                                                          |
| סדרה ח' | מעלות            | iLAA+ יציב                  | iLAA+ יציב                      | 2 בפברואר 2025 (*)         | AA+ יציב                                                                                                                                    | 1 ביולי 2021<br>12 ביולי 2022<br>21 בדצמבר 2023<br>24 בדצמבר 2023<br>4 בפברואר 2024<br>2 בפברואר 2025                                                                           |
| סדרה ט' | מידרוג           | Aa1il באופק יציב            | Aa1il באופק יציב                | 30 בדצמבר 2024 (**)        | Aa1il באופק יציב                                                                                                                            | 8 ביולי 2024<br>23 ביולי 2024<br>30 בדצמבר 2024<br>3 ביולי 2025                                                                                                                 |

\* לעיון בדוח הדירוג של מעלות לאגרות החוב (סדרות ז'-ט' ) ראו דוח מיידי של החברה מיום 2 בפברואר 2025 (אסמכתא: 008073-01-2025), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.  
 \*\* לעיון בדוח הדירוג של מידרוג לאגרות החוב (סדרות ד', ה' ו-ו') ראו דוח מיידי של החברה מיום 30 בדצמבר 2024 (אסמכתא: 628535-01-2024), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.





קבוצת עזריאלי

## חלק ב'

---

# עדכון תיאור עסקי התאגיד

ליום 30 ביוני 2025

# קבוצת עזריאלי בע"מ

## עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ("הדוח התקופתי")<sup>1</sup>

בהתאם לתקנה 39א. לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, להלן פירוט התפתחויות מהותיות אשר אירעו בעסקי החברה במהלך ששת ושלוש החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 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" - 18 באוגוסט 2025; "מועד הדוח על המצב הכספי" ו-"מועד הדוח" - 30 ביוני 2025; "דוח הדירקטוריון" - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לששת ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025.

### 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) עדכון הסכם מתן שירותי דאטה סנטרס ל-TIKTOK והתקשרות בהסכם למימון הפרויקט; (4) זכיה במכרז להקמת פרויקט דיור מוגן בשדה דב; (5) משא ומתן עם חברת טכנולוגיה בינלאומית למתן שירותי דאטה סנטרס על-ידי GM; (6) התקשרות בהסכם מיזוג לרכישת מניות צ.מ.ח המרמן בע"מ; (7) קמפוס עבור חברת סולראדג' טכנולוגיות בע"מ; (8) בקשה לאישור תובענה כייצוגית; (9) תשקיף מדף; (10) התקשרות במסמך עקרונות לרכישת זכויות במתקן סולארי משולב אגירה ולרכישת חשמל ירוק לטווח ארוך; (11) עסקאות מימון; ו-(12) התקשרות בהסכם מימון לפיתוח והרחבת דאטה סנטרס באנגליה, ראו סעיף 1.2.3 לפרק א' של דוח זה.

### 2. דיבידנדים

#### עדכון לסעיף 4 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

ביום 6 במאי 2025, שילמה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום כולל של כ- 800 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:

**קמפוס סולראדג' - בתקופת הדוח, החברה וסולראדג' סיכמו על דחית המועד המשוער לתחילת תקופת השכירות בקמפוס כך שתחל בתחילת שנת 2027, כמפורט בסעיף 4.1.1 לדוח הדירקטוריון.**

**עזריאלי אילת - בחודש אפריל 2025, התקבל אישור הוועדה להיתר בניה למימוש זכויות לתוספת 500 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות בתנאים והחברה פועלת למילויים.**

<sup>1</sup> כפי שדווח על-ידי החברה ביום 20 במרץ 2025 (אסמכתא: 2025-01-018529), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

#### 4. מימון

### מימון פיננסי חוץ בנקאי לחברה

#### עדכון לסעיף 20.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

##### ניירות ערך מסחריים

נכון למועד הדוח, לחברה שתי סדרות נע"מ, סדרה מדורגת בהיקף של כ- 53 מיליון ש"ח וסדרה לא מדורגת בהיקף של כ- 5 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח חודשה הסדרה המדורגת לתקופה נוספת של 12 חודשים והחל מיום 27 במאי 2025 שיעור הריבית ירד לריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 0.1% לשנה, במקום מרווח של 0.15% לשנה וללא שינוי ביתר תנאי סדרת הנע"מ.

ביום 8 ליולי 2025 פרעה החברה את כל יתרת ניירות הערך המסחריים (סדרה 1) (כ- 638 מיליון ש"ח) בהתאם למועד הפרעון שנקבע.

##### אגרות החוב (סדרה ב') של החברה

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן עם ביצוע התשלומים האמורים הסתיימו תשלומי הקרן על פי תנאי ההנפקה של הסדרה.

##### אגרות החוב (סדרה ד') של החברה

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח, יתרת העג. של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה שבמחזור הינה כ- 2,430 מיליון ש"ח.

##### אגרות החוב (סדרה ה') של החברה

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי קרן וריבית בהתאם ללוח הסילוקין שלהן. למועד הדוח, יתרת העג. של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה שבמחזור הינה כ- 2,433 מיליון ש"ח.

##### אגרות החוב (סדרה ו') של החברה

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי ריבית בהתאם ללוח הסילוקין. למועד הדוח, יתרת העג. של אגרות החוב (סדרה ו') של החברה שבמחזור הינה כ- 3,294 מיליון ש"ח.

##### אגרות החוב (סדרה ז') של החברה

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי ריבית בהתאם ללוח הסילוקין. למועד הדוח, יתרת העג. של אגרות החוב (סדרה ז') של החברה שבמחזור הינה כ- 2,752 מיליון ש"ח.

##### אגרות החוב (סדרה ח') של החברה

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

##### אגרות החוב (סדרה ט') של החברה

בתקופת הדוח בוצעו תשלומי ריבית בהתאם ללוח הסילוקין.

ביום 3 ביולי 2025 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של כ-1,960 מיליון ש"ח ערך נקוב שהוצעו בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ט') של החברה מכוח תשקיף מדף 2025. ביום 6 ביולי 2025 הודיעה החברה כי בהתאם לתוצאות ההנפקה הוקצו כ-1,817 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספים של סדרת אגרות חוב (סדרה ט') בתמורה לסך של כ-2,000 מיליון ש"ח (כ-1,972 מיליון ש"ח בניכוי הוצאות הנפקה). יתרת העג. של אגרות החוב (סדרה ט') של החברה שבמחזור למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח הינה כ-3,282 מיליון ש"ח וכ-5,099 מיליון ש"ח (בהתאמה). לפרטים נוספים, ראו דיווחיה המידיים של החברה מימים 3 ביולי 2025 ו-6 ביולי 2025 (אסמכתאות: 048474-01-2025 ו-049221-01-2025, בהתאמה), שהאמור בהם נכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

ביום 17 ביולי 2025 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של עד כ-578 מיליון ש"ח ע.ג. של סדרת אגרות חוב (סדרה י') של החברה, מכח תשקיף מדף 2025. ביום 20 ביולי 2025 הודיעה החברה, כי בהתאם לתוצאות ההנפקה, הוקצו כ-500 מיליון ש"ח ע.ג. של סדרת אגרות חוב (סדרה י') בתמורה לסך של כ-500 מיליון ש"ח (כ-496 מיליון ש"ח בניכוי הוצאות הנפקה). לפרטים נוספים, ראו דיווחיה המידיים של החברה מימים 17 ביולי 2025 ו-20 ביולי 2025 (אסמכתאות: 2025-01-053287 ו-2025-01-053819 בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

---

## 5. דירוג האשראי

ביום 3 ביולי 2025, קבעה מידרוג דירוג של Aa1.il באופק יציב להרחבת אגרות החוב (סדרה ט') בהיקף של עד 1,817 מיליון ש"ח ע.ג. ודירוג Aa1.il באופק יציב לאגרות חוב (סדרה י') בסך של עד 500 מיליון ש"ח ע.ג. שתנפיק החברה באמצעות סדרה חדשה. לעיון בדוח המלא של מידרוג מיום 3 ביולי 2025 ראו דיווח מידי של מידרוג מיום 3 ביולי 2025 (אסמכתא: 2025-01-048249), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.



קבוצת עזריאלי

## חלק ג'

---

# דוחות כספיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2025

**קבוצת עזריאלי בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים**

**ליום 30 ביוני 2025**

**(בלתי מבוקרים)**

## קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים  
ליום 30 ביוני 2025

### 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 |
| 7-11  | דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון                 |
| 12-13 | דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים               |
| 14-28 | ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים               |

## דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים 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 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

### 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 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, 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, 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 ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 17 באוגוסט, 2025

תל אביב - משרד ראשי

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

**משרד נצרת**  
מרג' אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

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

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

**משרד ירושלים**  
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](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

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

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

טלפון: +972 (2) 501 8888  
פקס: +972 (2) 537 4173  
[info-jer@deloitte.co.il](mailto: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 30 ביוני |             |
|----------------|---------------|-------------|
| 2024           | 2024          | 2025        |
| מיליוני ש"ח    | מיליוני ש"ח   | מיליוני ש"ח |
| (מבוקר)        | (בלתי מבוקר)  |             |

**נכסים**

**נכסים שוטפים**

|       |       |       |
|-------|-------|-------|
| 4,633 | 1,446 | 2,643 |
| 1     | 1     | 1     |
| 132   | 80    | 182   |
| 359   | 416   | 632   |
| 3     | 8     | 19    |
| 83    | 59    | 97    |
| 5,211 | 2,010 | 3,574 |

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

**סה"כ נכסים שוטפים**

**נכסים לא שוטפים**

|        |        |        |
|--------|--------|--------|
| 45     | 58     | 41     |
| 729    | 487    | 912    |
| 1,523  | 1,094  | 2,197  |
| 48,043 | 46,743 | 50,489 |
| 907    | 849    | 957    |
| 1,475  | 1,599  | 1,532  |
| 52,722 | 50,830 | 56,128 |
| 57,933 | 52,840 | 59,702 |

השקעה בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני  
 הלוואות ויתרות חובה  
 נכסים פיננסיים  
 נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה  
 רכוש קבוע  
 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 30 ביוני |             |
|----------------|---------------|-------------|
| 2024           | 2024          | 2025        |
| 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

|       |       |       |
|-------|-------|-------|
| 2,473 | 1,701 | 2,501 |
| 617   | 624   | 479   |
| 484   | 415   | 511   |
| 1,425 | 1,360 | 1,483 |
| 3     | 45    | 5     |
| 5,002 | 4,145 | 4,979 |

**סה"כ התחייבויות שוטפות**

**התחייבויות לא שוטפות**

הלוואות מתאגידים פיננסיים  
 איגרות חוב  
 התחייבויות אחרות  
 התחייבויות מיסים נדחים

|        |        |        |
|--------|--------|--------|
| 3,262  | 3,322  | 4,985  |
| 20,159 | 16,704 | 19,274 |
| 406    | 421    | 432    |
| 5,267  | 4,962  | 5,602  |
| 29,094 | 25,409 | 30,293 |

**סה"כ התחייבויות לא שוטפות**

**הון**

הון מניות רגילות  
 פרמיה על מניות  
 קרנות הון  
 עודפים

|        |        |        |
|--------|--------|--------|
| 18     | 18     | 18     |
| 2,518  | 2,518  | 2,518  |
| 206    | 515    | 827    |
| 21,065 | 20,208 | 21,042 |

**סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה**

|        |        |        |
|--------|--------|--------|
| 23,807 | 23,259 | 24,405 |
|--------|--------|--------|

**זכויות שאינן מקנות שליטה**

|    |    |    |
|----|----|----|
| 30 | 27 | 25 |
|----|----|----|

**סה"כ הון**

|        |        |        |
|--------|--------|--------|
| 23,837 | 23,286 | 24,430 |
|--------|--------|--------|

**סה"כ התחייבויות והון**

|        |        |        |
|--------|--------|--------|
| 57,933 | 52,840 | 59,702 |
|--------|--------|--------|

17 באוגוסט, 2025

אריאל גולדשטיין  
 סמנכ"ל כספים

רון אבידן  
 מנכ"ל

דנה עזריאלי  
 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<br>שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני |                             | לתקופה של שישה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני |                             |                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                       | 2024                                                | 2025                        | 2024                                               | 2025                        |                                                                                                                                                   |
|                                       | מיליוני ש"ח<br>(מבוקר)                              | מיליוני ש"ח<br>(בלתי מבוקר) | מיליוני ש"ח<br>(מבוקר)                             | מיליוני ש"ח<br>(בלתי מבוקר) |                                                                                                                                                   |
| 3,281                                 | 781                                                 | 949                         | 1,530                                              | 1,887                       | הכנסות מדמי שכירות, ניהול, אחזקה ומכירות, נטו                                                                                                     |
| 979                                   | 228                                                 | 301                         | 444                                                | 593                         | עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול, אחזקה ומכירות                                                                                                    |
| 2,302                                 | 553                                                 | 648                         | 1,086                                              | 1,294                       | <b>רווח גולמי</b>                                                                                                                                 |
| 75                                    | 15                                                  | 19                          | 34                                                 | 35                          | מכירה ושיווק                                                                                                                                      |
| 263                                   | 63                                                  | 111                         | 116                                                | 183                         | הנהלה וכלליות                                                                                                                                     |
| 1,964                                 | 475                                                 | 518                         | 936                                                | 1,076                       | <b>רווח תפעולי לפני הכנסות והוצאות אחרות</b>                                                                                                      |
| 913                                   | 65                                                  | 193                         | 318                                                | 445                         | רווח, נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה חלק בתוצאות חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס (הוצאות) הכנסות אחרות, נטו |
| (5)                                   | -                                                   | (1)                         | -                                                  | (2)                         |                                                                                                                                                   |
| (3)                                   | (6)                                                 | 29                          | (13)                                               | (8)                         |                                                                                                                                                   |
| 2,869                                 | 534                                                 | 739                         | 1,241                                              | 1,511                       | <b>רווח תפעולי לאחר הכנסות והוצאות אחרות</b>                                                                                                      |
| 141                                   | 26                                                  | 121                         | 83                                                 | 202                         | הכנסות מימון                                                                                                                                      |
| 1,086                                 | 372                                                 | 492                         | 550                                                | 732                         | הוצאות מימון                                                                                                                                      |
| 1,924                                 | 188                                                 | 368                         | 774                                                | 981                         | <b>רווח לפני מיסים על ההכנסה</b>                                                                                                                  |
| (442)                                 | (32)                                                | (48)                        | (154)                                              | (204)                       | מיסים על ההכנסה                                                                                                                                   |
| 1,482                                 | 156                                                 | 320                         | 620                                                | 777                         | <b>רווח נקי לתקופה</b>                                                                                                                            |
| 377                                   | 4                                                   | 346                         | 45                                                 | 521                         | <b>רווח (הפסד) כולל אחר:</b><br><b>סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:</b><br>שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס          |
| 12                                    | 2                                                   | (6)                         | 12                                                 | (3)                         | <b>סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:</b><br>רווח (הפסד) בגין גידור תזרים מזומנים, נטו ממס                                  |
| (610)                                 | 251                                                 | (402)                       | 38                                                 | 89                          | הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ                                                                                                                      |
| (598)                                 | 253                                                 | (408)                       | 50                                                 | 86                          | <b>סך הכל</b>                                                                                                                                     |
| (221)                                 | 257                                                 | (62)                        | 95                                                 | 607                         | <b>רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס</b>                                                                                                       |
| 1,261                                 | 413                                                 | 258                         | 715                                                | 1,384                       | <b>סה"כ רווח כולל לתקופה</b>                                                                                                                      |

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים 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<br>שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני |                             | לתקופה של שישה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני |                             |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------|
|                                       | 2024                                                | 2025                        | 2024                                               | 2025                        |
|                                       | מיליוני ש"ח<br>(מבוקר)                              | מיליוני ש"ח<br>(בלתי מבוקר) | מיליוני ש"ח<br>(בלתי מבוקר)                        | מיליוני ש"ח<br>(בלתי מבוקר) |
| 1,477                                 | 156                                                 | 320                         | 620                                                | 777                         |
| 5                                     | -                                                   | -                           | -                                                  | -                           |
| <u>1,482</u>                          | <u>156</u>                                          | <u>320</u>                  | <u>620</u>                                         | <u>777</u>                  |

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

|              |            |            |            |              |
|--------------|------------|------------|------------|--------------|
| 1,256        | 413        | 264        | 713        | 1,389        |
| 5            | -          | (6)        | 2          | (5)          |
| <u>1,261</u> | <u>413</u> | <u>258</u> | <u>715</u> | <u>1,384</u> |

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

| ש " ח        | ש " ח       | ש " ח       | ש " ח       | ש " ח       |
|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 12.22        | 1.29        | 2.64        | 5.11        | 6.41        |
| <u>12.17</u> | <u>1.29</u> | <u>2.64</u> | <u>5.11</u> | <u>6.41</u> |

רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה אחת  
(בש"ח) בת 0.1 ש"ח ע.נ. 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        | 121,272,760        | 121,272,760        | 121,272,760        |
| <u>121,784,503</u> | <u>121,272,760</u> | <u>121,295,842</u> | <u>121,272,760</u> | <u>121,303,411</u> |

בסיסי

בדילול מלא

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון**

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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 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  |
| -           | -              | -                                                                                              | -                                        | -               | 777    | 777                     | -                        | 777     |
| -           | -              | 521                                                                                            | -                                        | -               | -      | 521                     | -                        | 521     |
| -           | -              | -                                                                                              | 94                                       | -               | -      | 94                      | (5)                      | 89      |
| -           | -              | -                                                                                              | -                                        | (3)             | -      | (3)                     | -                        | (3)     |
| -           | -              | 521                                                                                            | 94                                       | (3)             | 777    | 1,389                   | (5)                      | 1,384   |
| -           | -              | -                                                                                              | -                                        | 9               | -      | 9                       | -                        | 9       |
| -           | -              | -                                                                                              | -                                        | -               | (800)  | (800)                   | -                        | (800)   |
| -           | -              | -                                                                                              | -                                        | 9               | (800)  | (791)                   | -                        | (791)   |
| 18          | 2,518          | 1,429                                                                                          | (639)                                    | 37              | 21,042 | 24,405                  | 25                       | 24,430  |

יתרה ליום 1 בינואר 2025

התנועה בתקופת הדוח:

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

סה"כ רווח כולל לתקופה

קרן הון תשלום מבוסס מניות  
דיבידנד לבעלי מניות החברה

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 ביוני 2025

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

| הון מניות | פרמיה על מניות | קרן הון בגין שינויים בשווי הוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ | קרנות הון אחרות מיליוני ש"ח | עודפים  | סך הכול לבעלים של החברה | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך הכול |
|-----------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------|---------|-------------------------|--------------------------|---------|
| 18        | 2,518          | 531                                                                                           | (123)                                    | 11                          | 20,588  | 23,543                  | 25                       | 23,568  |
| -         | -              | -                                                                                             | -                                        | -                           | 620     | 620                     | -                        | 620     |
| -         | -              | 45                                                                                            | -                                        | -                           | -       | 45                      | -                        | 45      |
| -         | -              | -                                                                                             | 36                                       | -                           | -       | 36                      | 2                        | 38      |
| -         | -              | -                                                                                             | -                                        | 12                          | -       | 12                      | -                        | 12      |
| -         | -              | 45                                                                                            | 36                                       | 12                          | 620     | 713                     | 2                        | 715     |
| -         | -              | -                                                                                             | -                                        | 3                           | -       | 3                       | -                        | 3       |
| -         | -              | -                                                                                             | -                                        | -                           | (1,000) | (1,000)                 | -                        | (1,000) |
| -         | -              | -                                                                                             | -                                        | 3                           | (1,000) | (997)                   | -                        | (997)   |
| 18        | 2,518          | 576                                                                                           | (87)                                     | 26                          | 20,208  | 23,259                  | 27                       | 23,286  |

יתרה ליום 1 בינואר 2024

התנועה בתקופת הדוח:

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

סה"כ רווח כולל לתקופה

קרן הון תשלום מבוסס מניות  
דיבידנד לבעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 ביוני 2024

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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 מיליוני ש"ח | עודפים | סך הכול לבעלים של החברה | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך הכול |
|-----------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------|--------|-------------------------|--------------------------|---------|
| 18        | 2,518          | 1,083                                                                                          | (243)                                    | 36                          | 20,722 | 24,134                  | 31                       | 24,165  |
| -         | -              | -                                                                                              | -                                        | -                           | 320    | 320                     | -                        | 320     |
| -         | -              | 346                                                                                            | -                                        | -                           | -      | 346                     | -                        | 346     |
| -         | -              | -                                                                                              | (396)                                    | -                           | -      | (396)                   | (6)                      | (402)   |
| -         | -              | -                                                                                              | -                                        | (6)                         | -      | (6)                     | -                        | (6)     |
| -         | -              | 346                                                                                            | (396)                                    | (6)                         | 320    | 264                     | (6)                      | 258     |
| -         | -              | -                                                                                              | -                                        | 7                           | -      | 7                       | -                        | 7       |
| -         | -              | -                                                                                              | -                                        | 7                           | -      | 7                       | -                        | 7       |
| 18        | 2,518          | 1,429                                                                                          | (639)                                    | 37                          | 21,042 | 24,405                  | 25                       | 24,430  |

יתרה ליום 1 באפריל 2025

התנועה בתקופת הדוח:

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

סה"כ רווח כולל לתקופה

קרן הון תשלום מבוסס מניות

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 ביוני 2025

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

| הון מניות | פרמיה על מניות | קרן הון בגין שינויים בשווי הוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ | קרנות הון אחרות מיליוני ש"ח | עודפים | סך הכל לבעלים של החברה | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך הכל |
|-----------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|--------------------------|--------|
| 18        | 2,518          | 572                                                                                           | (338)                                    | 21                          | 20,052 | 22,843                 | 27                       | 22,870 |
| -         | -              | -                                                                                             | -                                        | -                           | 156    | 156                    | -                        | 156    |
| -         | -              | 4                                                                                             | -                                        | -                           | -      | 4                      | -                        | 4      |
| -         | -              | -                                                                                             | 251                                      | -                           | -      | 251                    | -                        | 251    |
| -         | -              | -                                                                                             | -                                        | 2                           | -      | 2                      | -                        | 2      |
| -         | -              | 4                                                                                             | 251                                      | 2                           | 156    | 413                    | -                        | 413    |
| -         | -              | -                                                                                             | -                                        | 3                           | -      | 3                      | -                        | 3      |
| 18        | 2,518          | 576                                                                                           | (87)                                     | 26                          | 20,208 | 23,259                 | 27                       | 23,286 |

יתרה ליום 1 באפריל 2024

התנועה בתקופת הדוח:

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

סה"כ רווח כולל לתקופה

קרן הון תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני 2024

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

| הון מניות | פרמיה על מניות | קרן הון בגין שינויים בשווי ההוגן של השקעות במכשירים הוניים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | 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          | 531                                                                                            | (123)                                     | 11                          | 20,588  | 23,543                     | 25                       | 23,568  |
| -         | -              | -                                                                                              | -                                         | -                           | 1,477   | 1,477                      | 5                        | 1,482   |
| -         | -              | 377                                                                                            | -                                         | -                           | -       | 377                        | -                        | 377     |
| -         | -              | -                                                                                              | (610)                                     | -                           | -       | (610)                      | -                        | (610)   |
| -         | -              | -                                                                                              | -                                         | 12                          | -       | 12                         | -                        | 12      |
| -         | -              | 377                                                                                            | (610)                                     | 12                          | 1,477   | 1,256                      | 5                        | 1,261   |
| -         | -              | -                                                                                              | -                                         | 8                           | -       | 8                          | -                        | 8       |
| -         | -              | -                                                                                              | -                                         | -                           | (1,000) | (1,000)                    | -                        | (1,000) |
| -         | -              | -                                                                                              | -                                         | 8                           | (1,000) | (992)                      | -                        | (992)   |
| 18        | 2,518          | 908                                                                                            | (733)                                     | 31                          | 21,065  | 23,807                     | 30                       | 23,837  |

יתרה ליום 1 בינואר 2024

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

סה"כ רווח כולל אחר לשנה

קרן הון תשלום מבוסס מניות  
דיבידנד לבעלי מניות החברה

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים**

| ל ש נ ה                 | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני |              | לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני |              |
|-------------------------|-----------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------|--------------|
| שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | 2024                                          | 2025         | 2024                                         | 2025         |
| מיליוני ש"ח             | מיליוני ש"ח                                   | מיליוני ש"ח  | מיליוני ש"ח                                  | מיליוני ש"ח  |
| (מבוקר)                 | (בלתי מבוקר)                                  | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר)                                 | (בלתי מבוקר) |

|       |       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1,482 | 156   | 320   | 620   | 777   |
| 20    | 4     | 5     | 9     | 10    |
| (57)  | (14)  | (15)  | (27)  | (30)  |
| (913) | (65)  | (193) | (318) | (445) |
| 888   | 326   | 352   | 438   | 497   |
| 5     | -     | 1     | -     | 2     |
| 8     | 3     | 7     | 3     | 9     |
| 442   | 32    | 48    | 154   | 204   |
| (151) | (36)  | (29)  | (49)  | (50)  |
| 3     | (2)   | (13)  | (1)   | (15)  |
| 35    | 140   | (96)  | 205   | (114) |
| (51)  | (147) | 23    | (140) | (50)  |
| 204   | 37    | 47    | 78    | 101   |
| (90)  | (14)  | (20)  | (40)  | (38)  |
| (9)   | (3)   | (4)   | (3)   | (8)   |
| 1,816 | 417   | 433   | 929   | 850   |

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**

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

**מזומנים, נטו - פעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים - פעילות השקעה**

תמורה ממימוש רכוש קבוע  
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה  
רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה  
רכישה והשקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים  
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
שינוי בפיקדונות לזמן קצר  
מתן הלוואות לזמן ארוך  
גביית הלוואות לזמן ארוך  
ריבית ודיבידנד שהתקבלו  
מיסים ששולמו בגין נכסים  
מוסדות ששולמו בגין רכישת נכסים

**מזומנים, נטו - פעילות השקעה**

|         |       |         |         |         |
|---------|-------|---------|---------|---------|
| -       | -     | 1       | -       | 1       |
| 31      | 31    | -       | 31      | -       |
| (2,882) | (836) | (1,251) | (1,649) | (1,824) |
| (235)   | (100) | (48)    | (109)   | (93)    |
| (24)    | -     | (1)     | (23)    | (2)     |
| -       | -     | (4)     | -       | (70)    |
| (218)   | (104) | (83)    | (104)   | (148)   |
| 2       | -     | 1       | 1       | 1       |
| 187     | 55    | 57      | 100     | 123     |
| -       | -     | (33)    | -       | (33)    |
| -       | -     | (100)   | -       | (100)   |
| (3,139) | (954) | (1,461) | (1,753) | (2,145) |

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

| ל ש נ ה<br>שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני |             | לתקופה של שישה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני |             |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------|-------------|
| 2024                                  | 2024                                                | 2025        | 2024                                               | 2025        |
| מיליוני ש"ח                           | מיליוני ש"ח                                         | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח                                        | מיליוני ש"ח |
| (מבוקר)                               | (בלתי מבוקר)                                        |             | (בלתי מבוקר)                                       |             |
| (1,000)                               | (1,000)                                             | (800)       | (1,000)                                            | (800)       |
| (1,355)                               | (794)                                               | (820)       | (1,043)                                            | (1,078)     |
| 3,626                                 | -                                                   | -           | -                                                  | -           |
| 1,115                                 | 74                                                  | 270         | 1,002                                              | 1,598       |
| (715)                                 | (22)                                                | (29)        | (660)                                              | (64)        |
| (90)                                  | (2)                                                 | -           | (728)                                              | -           |
| -                                     | (6)                                                 | (1)         | (11)                                               | (1)         |
| (22)                                  | -                                                   | -           | -                                                  | -           |
| (4)                                   | -                                                   | (2)         | (3)                                                | (5)         |
| 5                                     | -                                                   | 2           | -                                                  | 6           |
| (485)                                 | (115)                                               | (138)       | (232)                                              | (329)       |
| 1,075                                 | (1,865)                                             | (1,518)     | (2,675)                                            | (673)       |
| (248)                                 | (2,402)                                             | (2,546)     | (3,499)                                            | (1,968)     |
| 4,915                                 | 3,789                                               | 5,262       | 4,915                                              | 4,633       |
| (34)                                  | 59                                                  | (73)        | 30                                                 | (22)        |
| 4,633                                 | 1,446                                               | 2,643       | 1,446                                              | 2,643       |

**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  
פירעון התחייבויות חכירה  
פירעון התחייבויות אחרות לזמן ארוך  
פירעון פיקדונות מלקוחות  
פיקדונות מלקוחות שהתקבלו  
ריבית ששולמה

**מזומנים, נטו - פעילות מימון**

**ירידה במזומנים ושווי מזומנים**

**מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה**

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות  
מזומנים המוחזקות במטבע חוץ

**מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 30 ביוני 2025**  
**(בלתי מבוקר)**

**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') וכן ניירות ערך מסחריים (נע"מ 1), במהלך תקופת הדוח פרעה החברה את יתרת איגרות החוב מסדרה ב' בהתאם ללוח הסילוקין, ולאחר תום תקופת הדוח נפרעה מלוא יתרת ניירות הערך המסחריים בהתאם למועד הפירעון שלהם.

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2025, 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-55.62% מהון המניות של החברה ובכ-61.31% 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-8.86% מזכויות ההון של החברה) וזאת בנוסף ובנפרד מהחזקתה במישרין בכ-8.55% 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 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים"), ולביאורים אשר נלוו אליהם.

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 30 ביוני 2025**  
**(בלתי מבוקר)**

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 2024 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 2024.

(2) בהמשך לאמור בביאור 3' לדוחות הכספיים השנתיים, ליום 30 ביוני 2025 עדכנה הקבוצה את הערכות השווי לחלק מנכסי הנדל"ן להשקעה שלה. הרווח מהתאמת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המסחר והמשרדים נבע בעיקר מהשפעת עליית המדד על שווי הנכסים, במגזר ה-Centers Data נבע בעיקר מירידת שיעורי ההיוון לאור התקדמות בהקמת נכסי המגזר. ההפסד מהתאמת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה של הדיור מוגן נבע מהפחתת מס רכישה בגין רכישת הקרקע בשדה דב.

**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 |              |
|------------|--------|----------------------|--------------|
| "ידוע"     | "בגין" | הדולר                | הכתר הנורבגי |
| 261.39     | 262.15 | 3.372                | 0.3343       |
| 253.56     | 253.80 | 3.759                | 0.3521       |
| 257.35     | 256.64 | 3.647                | 0.3222       |
| %          | %      | %                    | %            |
| 1.57       | 2.15   | (7.54)               | 3.76         |
| 1.90       | 2.09   | 3.64                 | (1.07)       |
| 1.28       | 1.08   | (9.31)               | (5.08)       |
| 1.61       | 1.13   | 2.12                 | 3.56         |
| 3.43       | 3.24   | 0.55                 | (9.47)       |

**תאריך הדוחות הכספיים:**

ליום 30 ביוני 2025  
ליום 30 ביוני 2024  
ליום 31 בדצמבר 2024

**שיעורי השינוי:**

**לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה:**

ביום 30 ביוני 2025  
ביום 30 ביוני 2024

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:**

ביום 30 ביוני 2025  
ביום 30 ביוני 2024

**לשנה שהסתיימה:**

ביום 31 בדצמבר 2024

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 30 ביוני 2025**  
**(בלתי מבוקר)**

**ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח**

- א.** ביום 19 במרץ 2025, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך של 800 מיליון ש"ח (המגלם 6.60 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 6 במאי 2025.
- ב.** ביום 14 בינואר 2025, נחתם תיקון ("התיקון") להסכם שירותים בין Green Mountain, As ("GM"), באמצעות חברה בבעלותה המלאה ("ספק השירותים"), עם TikTok Norway AS ("הלקוח") למתן שירותי דאטה סנטרס ללקוח בקמפוס שהקימה GM בנורבגיה בהיקף של 90MW. בהתאם לתיקון, הסכימו הצדדים כי כל איחור בהקמה ואספקת השירותים שאירע עד למועד התיקון, לא יקים זכות לביטול ההסכם על-ידי הלקוח וכן, הסכימו הצדדים על מועד מעודכן עתידי בו תקום זכות לביטול ללקוח בגין איחור בהקמת 30MW שנותרו נכון לאותו מועד. התיקון אינו גורע מזכות הלקוח להפחתת תשלומים בגין העיכובים שאירעו עד כה באספקת השירותים, בהתאם להוראות ההסכם. בהתאם לתיקון, במקרה של הטלת מגבלות רגולטוריות, תעמוד ללקוח זכות לביטול ההסכם בכפוף לתשלום דמי ביטול החלים על ביטול מכל סיבה במקום דמי ביטול מופחתים. בנוסף, על-פי התיקון, במקרה של הטלת מגבלות רגולטוריות המונעות מספק השירותים מלספק את השירותים ללקוח, נוספה זכות לביטול ההסכם לטובת ספק השירותים, הכפופה לתנאים מסוימים כאמור בתיקון (ללא זכאות לקבלת דמי ביטול מהלקוח במקרה כאמור). במהלך שנת 2024, הושלם תהליך המסירה ללקוח של כל 90MW.
- ביום 28 בינואר 2025, הלקוח הודיע על מימוש האופציה להגדלת הקיבולת ב-30MW נוספים. GM בוחנת את הודעת המימוש, ואין כל ודאות כי הגדלת הקיבולת תצא אל הפועל.
- ג.** ביום 6 בפברואר 2025, הועמדה ל-GM הלוואה (non-recourse) בסך של כ- 371 מיליון אירו (סך של כ- 1.4 מיליארד ש"ח), על-ידי שני תאגידים בנקאיים זרים, לטובת מימון הפרויקט עם הלקוח. בהתאם להסכם המימון, שנחתם ביום 18 בדצמבר 2024, ההלוואה תישא ריבית משתנה, כאשר מרווח הריבית מעל ריבית ה-3M EURIBOR עומד על 4.3%. הריבית תשולם מדי רבעון, בנוסף תשלום של 2.5% מסכום ההלוואה המקורי, ישולם בתום תקופת ההלוואה. פירעון הקרן הינו בסך של 2.5% לשנה ויתרת הקרן תפרע בתום תקופת ההלוואה. תקופת ההלוואה הינה ל-5 שנים ממועד חתימת הסכם המימון, עם אפשרות להארכת תקופת ההלוואה בשנה נוספת בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם המימון. הסכם המימון כולל התניות פיננסיות לעניין יחס חוב לשווי הפרויקט (LTV) - נמוך מ-50%, יחסי כיסוי ריבית (ICR) המתבטאים ביחס בין התקבולים החודשיים מהלקוח בניכוי הוצאות הפעלה לבין תשלומי הריבית בגין ההלוואה שלא יפחת מ-1.5, יחס בין התקבולים החודשיים מהלקוח בניכוי הוצאות הפעלה לבין גובה החוב בתקופת המדידה שלא יפחת מ-15%. כנגד ההלוואה הוטל שעבוד על כל הזכויות בפרויקט ועל כל הזכויות הנובעות מההסכם ומהסכמים אחרים בקשר עם הפרויקט, וכן שעבוד על כל הון המניות של חברת בת בבעלותה המלאה של GM. במסגרת הסכם המימון, התחייבו החברה וחברה-בת זרה שלה לבצע הזרמות הון בגין התחייבויות מסוימות של GM כפי שנקבעו בהסכם המימון. שיעור הריבית האפקטיבית בגין ההלוואה הינו 7.7% לשנה. למועד הדוח, GM עומדת באמות המידה הפיננסיות.
- ד.** 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 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. הזכייה במכרז מותנית בכניסתה לתוקף של התב"ע שחלה על המגרש. הקרקע מיועדת לבניית פרויקט דיור מוגן בהיקף של כ-350 יחידות דיור וכן שטחי מסחר. על פי תנאי המכרז, החברה תשלם בנוסף לעלות הקרקע, כ-46 מיליון ש"ח, בגין הוצאות פיתוח. ביום 19 במרץ 2025, התקבל אישור הזכייה הסופי מאת רשות מקרקעי ישראל, נכנסה לתוקף התב"ע שחלה על המגרש וביוני 2025 שולמה יתרת התמורה.

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 30 ביוני 2025**  
**(בלתי מבוקר)**

**ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)**

ה. ביום 19 בפברואר 2025, בהמשך למשא ומתן שמנהלת GM, עם חברת טכנולוגיה בינלאומית להתקשרות בהסכם למתן שירותי דאטה סנטרס בהיקף של כ-120MW, בקמפוס שתקים GM בנורבגיה, עדכנה החברה כי עקב החלטה שלא להעניק היתר רגולטורי נדרש ביחס לקרקע שעליה התעתדה GM להקים את הקמפוס, בוחנת GM חלופות אחרות לקרקע להקמת הקמפוס. ביום 25 במרץ 2025, דיווחה החברה כי, עד וככל שתמצא חלופה מתאימה עבור הלקוח, המשא ומתן על העסקה במתכונתה הנוכחית מושהה.

ו. ביום 19 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה הענקת 500,294 אופציות לא רשומות למסחר לנושאי משרה ולחלק מעובדי החברה (כאשר 125,081 מתוכן הוענקו למנכ"ל החברה הנכנס, לאחר קבלת אישור האסיפה הכללית), הניתנות למימוש לעד 500,294 מניות רגילות של החברה, במחיר של ש"ח 285.16 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-76.75 ש"ח שחושב על פי מודל בלאק אנד שולס. האופציות ניתנות למימוש על-פי מנגנון מימוש נטו (Cashless) בלבד. האופציות יבשילו ויהיו ניתנות למימוש בארבע מנות שנתיות שוות, באופן שבחלוף 48 חודשים ממועד הקצאתן יבשילו מלוא האופציות.

תקופת המימוש תהיה בהתאם לתכנית האופציות של החברה, כאשר אופציות המנה הראשונה, אשר יבשילו ולא ימומשו תוך שלוש שנים ממועד הבשלתן, יפקעו. אופציות המנה השנייה, השלישית והרביעית, אשר יבשילו אך לא ימומשו תוך שנתיים ממועד הבשלתן, יפקעו. בימים 27 ו-29 באפריל 2025, ולאחר שהתקיימו התנאים לכך, הוענקו האופציות לנושאי המשרה ולעובדי החברה.

ז. ביום 20 במרץ 2025, עדכנה החברה כי התקשרה עם סולראדג' בהסכם לפיו יידחה המועד המשוער לתחילת תקופת השכירות, כך שיחול בתחילת שנת 2027, וסולראדג' נשארת במושכר הקיים של החברה ב"עזריאלי הרצליה ביזנס פארק", עד למועד תחילת השכירות. כמו כן, הוסכם על תשלום לחברה בגין כל חודש דחייה עד למועד כניסת סולראדג' לקמפוס.

ח. בהמשך לאמור בביאור 26ב(4) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 19 ביוני 2025 התקשרו הצדדים בהסכם מיזוג מחייב, וכן התקשרה החברה עם בעלי השליטה בצמח המרמן בהסכם בעלי מניות ביחס להחזקות הצדדים בצמח המרמן ולניהול לאחר השלמת העסקה. בהתאם להסכם המיזוג, על בסיס שווי לצמח המרמן בעסקה של 855 מיליון ש"ח, בכפוף להתאמות כפי שייקבעו בהסכם הסופי, וכן בכפוף להשלמת בדיקת הנאותות של צמח המרמן על ידי החברה, החברה תרכוש ותחזיק במניות רגילות של צמח המרמן בכמות שתהווה כ-66.67% מהון מניותיה המונפק, מתוכן מניות המהוות כ-10% מהון המניות של צמח המרמן, יימכרו על-ידי קבוצת המנהלים ("המניות הנרכשות"). יתרת המניות בשיעור של כ-33.33% מהון המניות המונפק של צמח המרמן ימשיכו להיות מוחזקות על-ידי קבוצת המנהלים.

לאחר תאריך הדוח, התקשרו הצדדים בכתב תיקון להסכם המיזוג ביחס לשווי צמח המרמן בעסקה ולהתאמות לשווי, וכן התקיימו חלק מן התנאים המתלים להשלמת העסקה. ראו באור 6ג לדוח הכספי.

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 30 ביוני 2025**  
**(בלתי מבוקר)**

**ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)**

- ט. ביום 1 באפריל 2025, מר חנקין חדל לכהן כמנכ"ל ומר רון אבידן החל לכהן כמנכ"ל ביום זה.
- מר חנקין החל לכהן כמנכ"ל Green Mountain Global Ltd. חברת החזקות ייעודית המאוגדת באנגליה, בשליטה מלאה של החברה ("GMG") ביום 1 באפריל 2025, בהיקף משרה מלאה. בימים 17 ו-19 במרץ 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את התקשרותה של GMG עם מר חנקין בקשר עם תנאי כהונתו והעסקתו כמנכ"ל GMG במסגרתם מר חנקין זכאי לשכר שנתי בסך של 725 אלפי פאונד, אשר יעודכן בכל שנה בשיעור של 5% מעל שיעור מדד המחירים לצרכן המקומי. כמו-כן מר חנקין יהיה זכאי למענקים מבוססי יעדים בסכומים שייקבעו על-ידי האורגנים המוסמכים של GMG בסך של עד 150% מהשכר השנתי, כאשר ביחס לשנת הכהונה הראשונה ובכפוף לעמידה ביעד השנתי שייקבע, יהיה זכאי מר חנקין למענק שנתי בסך של עד 1,088 אלפי פאונד.
- כמו-כן, מר חנקין זכאי לתגמול הוני מכוח תכנית התגמול ההונית שאומצה ב-GMG ("התכנית"). התגמול ההוני שהוענק למר חנקין הינו מסוג המסולק במזומן, למעט בנסיבות פרטניות שנקבעו בתכנית (כדוגמת IPO), באופן המקנה למר חנקין זכות לתמורה כספית הנגזרת מהגידול בשווייה של GMG ("התגמול ההוני").
- בכפוף להוראות התכנית, התגמול ההוני יבשיל בארבע מנות שוות על פני (לכל הפחות) חמש שנים ממועד הענקתו, ויהיה ניתן למימוש, בין היתר, עם קרות אירוע נזילות כקבוע בתכנית (דוגמת מכירת כל או הרוב המכריע של מניות GMG או נכסיה, הנפקה ראשונה לציבור וכיו"ב) או בחלוף 5 שנים ממועד הענקת התגמול ההוני בכפוף לאישור דירקטוריון GMG. מימוש התגמול ההוני כפוף לשיעור צמיחה שנתי מצטבר מינימאלי בשווייה של GMG לעומת השווי ההתחלתי של GMG, כפי שנקבע בתכנית.
- בנוסף, ההסכם כולל תנאים נלווים נהוגים בהסכמים מסוג זה, כגון: רכב חברה, טלפון נייד, החזרי הוצאות, כיסוי הוצאות רילוקיישן, ביטוח, פטור ושיפוי בהתאם למדיניות GMG.
- י. ביום 27 באפריל 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון, את תנאי כהונתו והעסקתו של מנכ"ל החברה הנכנס, מר רון אבידן אשר החל את כהונתו ביום 1 באפריל 2025.
- מר אבידן, מועסק כמנכ"ל החברה בהיקף משרה מלאה (100%), בתמורה למשכורת חודשית (ברוטו) בסך של 200,000 ש"ח (צמוד למדד חודש אפריל 2025, כאשר במקרה של ירידה במדד בחודש מסוים, תופחת ההורדה מעליות מדד עתידיות). מר אבידן זכאי להטבות נלוות, לרבות העמדת כלי רכב (קבוצה 7) וגילום שווי המס על-ידי החברה; טלפון נייד; החזר הוצאות; גמול הסתגלות בסך השווה לעד 9 משכורות ברוטו; משכורת 13; קרן השתלמות; ביטוח בריאות; הפרשות פנסיוניות וכיו"ב. כל אחד מן הצדדים רשאי להביא את ההסכם לסיומו, מכל סיבה שהיא, בכפוף למתן הודעה מוקדמת בכתב של שלושה חודשים.
- בנוסף, מר אבידן זכאי למענק שנתי בסך השווה לעד 12 משכורות ברוטו, מתוכו עד 3 משכורות ברוטו בגין מענק בשיקול דעת (בהתאם להמלצת יו"ר הדירקטוריון, כפי שיאושר על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון, ובהתאם לקריטריונים שיקבעו מראש בגין כל שנה), והיתרה, כמענק מדיד, המבוסס על עמידה ביעדים פיננסיים ו/או אסטרטגיים, כאשר מידת המשקל של היעדים הפיננסיים לעומת היעדים האסטרטגיים תיקבע על-ידי ועדת התגמול והדירקטוריון, באופן שניתן יהיה להתחשב ביעדים פיננסיים או ביעדים אסטרטגיים בלבד או בשילוב של שניהם.
- תנאי סף לתשלום המענק המדיד המבוסס על עמידה ביעדים פיננסיים מותנה בעמידה ב-90% מהיעדים הפיננסיים כפי שייקבעו ביחס למנכ"ל החברה הנכנס על-ידי האורגנים הרלוונטיים. זכאותו של מר אבידן תחושב באופן לינארי בהתאם להיקף העמידה ביעדים הפיננסיים, באופן שבו, ככל שהמענק המדיד ביחס למנכ"ל החברה הנכנס מבוסס על עמידה ביעדים פיננסיים ועמידה ביעדים אסטרטגיים, אזי, בגין עמידה מלאה ביעדים הפיננסיים יהיה זכאי מנכ"ל החברה הנכנס למלוא החלק היחסי של המענק המדיד המבוסס על עמידה ביעדים פיננסיים, ובגין עמידה ב-90% מהיעדים הפיננסיים יהיה זכאי מנכ"ל החברה הנכנס ל-90% מהחלק היחסי האמור.



**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 30 ביוני 2025**  
**(בלתי מבוקר)**

**ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)**

**י. (המשך)**

כמו-כן, מר אבידן זכאי למענק הוני בגובה של 12 משכורות ברוטו, בגין כל שנת הבשלה במשך 4 שנים. בהתאם, במסגרת האסיפה, אושרה הענקה למר אבידן של 125,081 אופציות (לא רשומות למסחר), הניתנות למימוש לעד מספר זהה של מניות רגילות של החברה, במחיר מימוש של 285.16 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. האופציות ניתנות למימוש במנגנון "מימוש נטו" בלבד. השווי ההוגן של יחידת אופציה הינו כ-76.75 ש"ח, לפי מודל בלאק אנד שולס. האופציות ניתנות למימוש בארבע מנות שנתיות שוות, באופן שבחלוף 48 חודשים ממועד הענקתן, יבשילו מלוא האופציות.

תקופת המימוש תהיה בהתאם לתכנית האופציות של החברה, כאשר אופציות המנה הראשונה, אשר יבשילו ולא ימומשו תוך שלוש שנים ממועד הבשלתן, יפקעו. אופציות המנה השנייה, השלישית והרביעית, אשר יבשילו אך לא ימומשו תוך שנתיים ממועד הבשלתן, יפקעו. האופציות הוענקו למר אבידן ביום 27 באפריל 2025, וזאת לאחר שהתקיימו כל התנאים הנדרשים לביצוע ההענקה.

ביום 17 באוגוסט 2025, הודיע מר אבידן על רצונו לסיים את כהונתו כמנכ"ל החברה, לפרטים נוספים ראה ביאור 6ה'.

**יא.** ביום 18 במאי 2025, התקבלה במשרדי החברה בקשה לאישור תובענה כייצוגית כנגד החברה ונושאי משרה בה, אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בלוד, בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 ("הבקשה").

בבקשה נטענו טענות בקשר עם הגילוי בדיווחיה של החברה בעניין משא ומתן שניהלה חברה-בת של החברה להקמתו של קמפוס דאטה סנטרס בנורבגיה, לאספקת שירותי דאטה סנטרס בהיקף של כ-120MW. בבקשה צוין, כי סכום התביעה הייצוגית מוערך בכ-256 מיליוני ש"ח. החברה לומדת בעזרת יועציה המשפטיים את הנטען בבקשה ותערך לתשובה לבקשה.

**יב.** ביום 26 במאי 2025, עדכנה החברה כי חתמה הסכם עם שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ, הכולל עסקה משולבת, לרכישת 50% מהזכויות בפרויקט להקמת מתקן סולארי בעל הספק צפוי (לא סופי) של כ-126 מגה-וואט (DC), הכולל קיבולת אגירת אנרגיה של כ-350 מגה-וואט שעה, באזור רמת בקע על פני שטח של כ-847 דונם אשר נמצא בשלבי פיתוח וייזום ואשר הפעלתו המסחרית צפויה להתרחש במהלך השנים 2028-2029.

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 30 ביוני 2025**  
**(בלתי מבוקר)**

**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 2024<br>(מבוקר) |             | ליום 30 ביוני 2024<br>(בלתי מבוקר) |             | ליום 30 ביוני 2025<br>(בלתי מבוקר) |             | התחייבויות שאינן<br>שוטפות:<br>הלוואות מתאגידים<br>פיננסיים (1)<br>איגרות חוב (1)(2) |
|--------------------------------|-------------|------------------------------------|-------------|------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| הערך<br>בספרים                 | שווי הוגן   | הערך<br>בספרים                     | שווי הוגן   | הערך<br>בספרים                     | שווי הוגן   |                                                                                      |
| מיליוני ש"ח                    | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח                        | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח                        | מיליוני ש"ח |                                                                                      |
|                                |             |                                    |             |                                    |             |                                                                                      |
| 3,429                          | 3,561       | 3,454                              | 3,626       | 5,060                              | 5,161       |                                                                                      |
| 20,719                         | 21,769      | 16,842                             | 18,134      | 20,220                             | 21,035      |                                                                                      |
| 24,148                         | 25,330      | 20,296                             | 21,760      | 25,280                             | 26,196      |                                                                                      |

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

**ב. 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 30 ביוני |              | נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:<br>מניות סחירות - רמה 1 |
|----------------|---------------|--------------|----------------------------------------------------------------------|
| 2024           | 2024          | 2025         |                                                                      |
| מיליוני ש"ח    | מיליוני ש"ח   | מיליוני ש"ח  |                                                                      |
| (מבוקר)        | (בלתי מבוקר)  | (בלתי מבוקר) |                                                                      |
| 1,516          | 1,088         | 2,190        |                                                                      |

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 30 ביוני 2025**  
**(בלתי מבוקר)**

ביאור 4 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. רגישות לשינויים בריביות שיעורי ההיוון של נדל"ן להשקעה:

| דרך קביעת השווי | שווי הוגן של נכס      |              |              | הפסד מהשינויים בגורם השוק |                |                      | שיעור השינוי                                    |
|-----------------|-----------------------|--------------|--------------|---------------------------|----------------|----------------------|-------------------------------------------------|
|                 | מיליוני ש"ח           | מיליוני ש"ח  | מיליוני ש"ח  | מיליוני ש"ח               | מיליוני ש"ח    | מיליוני ש"ח          |                                                 |
|                 | ירידה אבסולוטית של 2% | ירידה של 10% | ירידה של 5%  | עליה של 5%                | עליה של 10%    | עליה אבסולוטית של 2% |                                                 |
|                 |                       |              |              |                           |                |                      | שיעור היוון משוקלל:                             |
| היוון תזרימים   | 5,256                 | 1,204        | 576          | 11,355                    | (506)          | (976)                | (2,700) 5.62% - 6.25%                           |
| היוון תזרימים   | 8,729                 | 2,240        | 1,096        | 18,805                    | (868)          | (1,717)              | (4,549) 6.26% - 6.99%                           |
| היוון תזרימים   | 1,717                 | 551          | 300          | 7,462                     | (226)          | (454)                | (1,164) 7.0% - 7.79%                            |
| היוון תזרימים   | 511                   | 179          | 84           | 3,340                     | (76)           | (147)                | (321) 7.8% - 8.25%                              |
| היוון תזרימים   | 345                   | 134          | 64           | 861                       | (58)           | (110)                | (220) 8.26% - 9.25%                             |
|                 | <u>16,558</u>         | <u>4,308</u> | <u>2,120</u> | <u>41,823</u>             | <u>(1,734)</u> | <u>(3,404)</u>       | <u>(8,954)</u> נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה |

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 30 ביוני 2025**  
**(בלתי מבוקר)**

ביאור 5 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

ב. מגזרי פעילות:

**לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)**

| מאחד        | אחרים | מגורים<br>להשכרה<br>בישראל | Data<br>Centers | דיוור<br>מוגן | נדל"ן<br>מניב<br>ארה"ב | שטחי<br>השכרה<br>למשרדים<br>ואחרים<br>בישראל | מרכזי<br>המסחר<br>והקניונים<br>בישראל |
|-------------|-------|----------------------------|-----------------|---------------|------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------|
| מיליוני ש"ח |       |                            |                 |               |                        |                                              |                                       |
| 1,887       | -     | 17                         | 423             | 143           | 110                    | 563                                          | 631                                   |
| 593         | -     | 3                          | 192             | 94            | 64                     | 100                                          | 140                                   |
| 1,294       | -     | 14                         | 231             | 49            | 46                     | 463                                          | 491                                   |
| 445         | -     | 7                          | 228             | (33)          | 1                      | 200                                          | 42                                    |
| (218)       |       |                            |                 |               |                        |                                              |                                       |
| (530)       |       |                            |                 |               |                        |                                              |                                       |
| (8)         |       |                            |                 |               |                        |                                              |                                       |
| (2)         |       |                            |                 |               |                        |                                              |                                       |
| 981         |       |                            |                 |               |                        |                                              |                                       |
| 53,345      | 607   | 2,099                      | 10,452          | 4,277         | 1,719                  | 17,865                                       | 16,326                                |
| 6,357       |       |                            |                 |               |                        |                                              |                                       |
| 59,702      |       |                            |                 |               |                        |                                              |                                       |

הכנסות:

סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

רווח המגזר (NOI)

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 במאחד

(\*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ-2.2 מיליארד ש"ח ומזומנים ופיקדונות לזמן קצר בסך של כ-2.6 מיליארד ש"ח.

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 30 ביוני 2025**  
**(בלתי מבוקר)**

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

| מאחד                   | אחרים | מגורים<br>להשכרה<br>בישראל | Data<br>Centers | דיוור מוגן<br>מיליוני ש"ח | נדל"ן<br>מניב<br>ארה"ב | שטחי<br>השכרה<br>למשרדים<br>ואחרים<br>בישראל | מרכזי<br>המסחר<br>והקניונים<br>בישראל |                                                                                   |
|------------------------|-------|----------------------------|-----------------|---------------------------|------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 1,530                  | -     | 11                         | 139             | 131                       | 113                    | 515                                          | 621                                   | הכנסות:<br>סך הכנסות מחיצוניים                                                    |
| 444                    | -     | 3                          | 64              | 88                        | 64                     | 93                                           | 132                                   | סך הוצאות המגזר                                                                   |
| 1,086                  | -     | 8                          | 75              | 43                        | 49                     | 422                                          | 489                                   | רווח המגזר (NOI)                                                                  |
| 318                    | -     | (1)                        | 196             | -                         | 2                      | 43                                           | 78                                    | רווח (הפסד) מהתאמת<br>שווי הוגן של נדל"ן<br>להשקעה ונדל"ן<br>להשקעה בהקמה,<br>נטו |
| (150)<br>(467)<br>(13) |       |                            |                 |                           |                        |                                              |                                       | הוצאות לא מיוחסות<br>הוצאות מימון, נטו<br>הוצאות אחרות, נטו                       |
| 774                    |       |                            |                 |                           |                        |                                              |                                       | רווח לפני מיסים על<br>ההכנסה                                                      |
| 49,190<br>3,650        | 541   | 1,930                      | 8,816           | 3,351                     | 1,898                  | 16,910                                       | 15,744                                | מידע נוסף:<br>נכסי מגזר<br>נכסים שלא הוקצו (*)                                    |
| 52,840                 |       |                            |                 |                           |                        |                                              |                                       | סך הכול נכסים<br>במאחד                                                            |

(\*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח ומזמנים ופיקדונות לזמן קצר בסך של כ-1.5 מיליארד ש"ח.

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 30 ביוני 2025**  
**(בלתי מבוקר)**

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

| מרכזי<br>המסחר<br>והקניונים<br>בישראל | שטחי<br>השכרה<br>למשרדים<br>ואחרים<br>בישראל | נדל"ן<br>מניב<br>ארה"ב | דיוור<br>מוגן | Data<br>Centers<br>מיליוני ש"ח | מגורים<br>להשכרה<br>בישראל | אחרים | התאמות | מאוחד |
|---------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------|---------------|--------------------------------|----------------------------|-------|--------|-------|
| 310                                   | 290                                          | 54                     | 73            | 213                            | 9                          | -     | -      | 949   |
| 71                                    | 50                                           | 32                     | 48            | 98                             | 2                          | -     | -      | 301   |
| 239                                   | 240                                          | 22                     | 25            | 115                            | 7                          | -     | -      | 648   |
| 41                                    | 212                                          | -                      | (33)          | (34)                           | 7                          | -     | -      | 193   |
|                                       |                                              |                        |               |                                |                            |       |        | (130) |
|                                       |                                              |                        |               |                                |                            |       |        | (371) |
|                                       |                                              |                        |               |                                |                            |       |        | 29    |
|                                       |                                              |                        |               |                                |                            |       |        | (1)   |
|                                       |                                              |                        |               |                                |                            |       |        | 368   |

הכנסות:  
סך הכנסות מחיצוניים

סך הוצאות המגזר

רווח המגזר (NOI)

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  
חברה כלולה המטופלת  
בשיטת השווי המאזני,  
נטו ממס

רווח לפני מיסים על  
ההכנסה

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 30 ביוני 2025**  
**(בלתי מבוקר)**

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

| מאחד  | אחרים | מגורים<br>להשכרה<br>בישראל | Data<br>Centers | דיוור מוגן<br>מיליוני ש"ח | נדל"ן<br>מניב<br>ארה"ב | שטחי<br>השכרה<br>למשרדים<br>ואחרים<br>בישראל | מרכזי<br>המסחר<br>והקניונים<br>בישראל |                                                                                   |
|-------|-------|----------------------------|-----------------|---------------------------|------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 781   | -     | 6                          | 74              | 67                        | 56                     | 258                                          | 320                                   | הכנסות:                                                                           |
|       |       |                            |                 |                           |                        |                                              |                                       | סך הכנסות מחיצוניים                                                               |
| 228   |       | 2                          | 31              | 45                        | 32                     | 47                                           | 71                                    | סך הוצאות המגזר                                                                   |
| 553   | -     | 4                          | 43              | 22                        | 24                     | 211                                          | 249                                   | רווח המגזר (NOI)                                                                  |
|       |       |                            |                 |                           |                        |                                              |                                       | רווח (הפסד) מהתאמת<br>שווי הוגן של נדל"ן<br>להשקעה ונדל"ן<br>להשקעה בהקמה,<br>נטו |
| 65    | -     | (1)                        | (55)            | -                         | -                      | 43                                           | 78                                    |                                                                                   |
| (78)  |       |                            |                 |                           |                        |                                              |                                       | הוצאות לא מיוחסות                                                                 |
| (346) |       |                            |                 |                           |                        |                                              |                                       | הוצאות מימון, נטו                                                                 |
| (6)   |       |                            |                 |                           |                        |                                              |                                       | הוצאות אחרות, נטו                                                                 |
| 188   |       |                            |                 |                           |                        |                                              |                                       | רווח לפני מיסים על<br>ההכנסה                                                      |

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 30 ביוני 2025**  
**(בלתי מבוקר)**

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

| מאחד                  | אחרים | מגורים<br>להשכרה<br>בישראל | Data<br>Centers | דיוור מוגן<br>מיליוני ש"ח | נדל"ן<br>מניב<br>ארה"ב | שטחי<br>השכרה<br>למשרדים<br>ואחרים<br>בישראל | מרכזי<br>המסחר<br>והקניונים<br>בישראל |                                                                                                                                             |
|-----------------------|-------|----------------------------|-----------------|---------------------------|------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3,281                 | -     | 26                         | 417             | 267                       | 222                    | 1,064                                        | 1,285                                 | הכנסות:<br>סך הכנסות מחיצוניים                                                                                                              |
| 979                   | -     | 7                          | 187             | 180                       | 130                    | 199                                          | 276                                   | סך הוצאות המגזר                                                                                                                             |
| 2,302                 | -     | 19                         | 230             | 87                        | 92                     | 865                                          | 1,009                                 | רווח המגזר (NOI)<br>רווח, נטו מהתאמת<br>שווי הוגן של נדל"ן<br>להשקעה ונדל"ן<br>להשקעה בהקמה                                                 |
| 913                   | -     | 60                         | 310             | 127                       | 7                      | 142                                          | 267                                   |                                                                                                                                             |
| (338)<br>(945)<br>(3) |       |                            |                 |                           |                        |                                              |                                       | הוצאות לא מיוחסות<br>הוצאות מימון, נטו<br>הוצאות אחרות, נטו<br>חלק החברה בתוצאות<br>חברה כלולה<br>המטופלת בשיטת<br>השווי המאזני, נטו<br>ממס |
| (5)<br>1,924          |       |                            |                 |                           |                        |                                              |                                       | רווח לפני מיסים על<br>ההכנסה                                                                                                                |
| 50,449                | 571   | 2,056                      | 8,966           | 3,571                     | 1,858                  | 17,282                                       | 16,145                                | מידע נוסף ליום 31<br>בדצמבר 2024:<br>נכסי המגזר                                                                                             |
| 7,484                 |       |                            |                 |                           |                        |                                              |                                       | נכסים שלא הוקצו (*)                                                                                                                         |
| 57,933                |       |                            |                 |                           |                        |                                              |                                       | סך הכל נכסים<br>במאחד                                                                                                                       |
|                       |       | 109                        | 1,966           | 167                       | 25                     | 518                                          | 336                                   | השקעות הוניות                                                                                                                               |

(\*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ- 1.5 מיליארד ש"ח ומזומנים ופיקדונות לזמן קצר בסך 4.6 מיליארד ש"ח.



**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 30 ביוני 2025**  
**(בלתי מבוקר)**

**ביאור 6 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות הכספיים**

**א.** לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ביום 6 ביולי 2025 הנפיקה החברה לציבור כ-1,816.5 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספים של אגרות חוב (סדרה ט'), רשומות על שם, במחיר של 110.1 אגורות לכל 1 ש"ח ע.נ. (פרמיה בשיעור של כ-6.9% ביחס לערך המתואם) בריבית אפקטיבית של כ-3.21%, וזאת בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב נסחרת, על בסיס תשקיף מדף של החברה. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של כ-2,000 מיליון ש"ח ולאחר ייחוס הוצאות הנפקה, הסתכמה התמורה נטו, בכ-1,971.7 מיליון ש"ח.

ביום 3 ביולי 2025, אישרה מידרוג דירוג (Aa1.il) להרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ט') של החברה.

לתיאור אגרות החוב (סדרה ט') ראה ביאור 16ב' (5) לדוחות הכספיים השנתיים.

**ב.** ביום 20 ביולי 2025, הנפיקה החברה לציבור כ-500 מיליון ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה י') רשומות על שם, על בסיס תשקיף מדף של החברה. אגרות החוב צמודות (קן וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה בשיעור של 2.91% לשנה.

אגרות החוב (סדרה י') תעמודנה לפירעון (קן) בתשלום אחד, אשר ישולם ביום 15 ביולי 2033 ויהווה 100% משיעור הערך הנקוב של הקרן.

הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בימים 15 בינואר של כל אחת מהשנים 2026 ועד 2033 ו-15 ביולי של כל אחת מהשנים 2026 עד 2033, כאשר התשלום הראשון ישולם ביום 15 בינואר 2026 והתשלום האחרון ביום 15 ביולי 2033. אגרות החוב הונפקו ללא ניכיון.

תמורת ההנפקה של אגרות חוב (סדרה י') הסתכמה לסך של כ-500 מיליון ש"ח ובניכוי הוצאות הנפקה, הסתכמה התמורה נטו בכ-496 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב (סדרה י') הינה 3.02% לשנה.

ביום 2 ביולי 2025, אישרה מידרוג דירוג (Aa1.il) להנפקת סדרה חדשה (סדרה י').

אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה כלשהיא ותעמודנה בדרגה שווה ביחס לסכומים המגיעים בגין, פרי פסו, בין לבין עצמן ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

בעת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה י') התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות בדומה להתחייבויות לאמות המידה הפיננסיות להן התחייבה בנוגע לאגרות החוב (סדרה ב') (לתיאור התנאים - ראה ביאור 16ב' (1) לדוחות הכספיים השנתיים) וכן בנוגע להוראות לעניין בדיקת אמות המידה במקרה של שינוי תקינה בדומה להוראות שנקבעו באגרות החוב (סדרות ה'-ט') החלה על החברה ראה ביאור 16ב' (3) לדוחות הכספיים השנתיים.

עוד נקבע כי במידה ודירוג אגרות החוב (סדרה י') של החברה יפחת מדירוג (Aa3) של מידרוג או דירוג מקביל לדירוג זה אשר ייקבע על ידי חברה אחרת שתדרג את אגרות החוב, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב. במקרה האמור, שיעור הריבית שיוסוף לריבית השנתית בגין אגרות החוב יהיה 0.5% ועד לשיעור של 1% בהתאם לדירוג אגרות החוב.

כמו כן, אגרות החוב (סדרה י') תעמודנה לפירעון מיידי בהתקיים תנאים מסויימים אשר במהותם דומים לתנאים שנקבעו בקשר לאגרות החוב (סדרות ב' ו-ד'-ט') (לתיאור התנאים - ראה ביאור 16 לדוחות הכספיים השנתיים).

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**ליום 30 ביוני 2025**  
**(בלתי מבוקר)**

**ביאור 6 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות הכספיים (המשך)**

- ג. בהמשך לאמור בביאור ח'3, לאחר מועד הדוח על המצב הכספי נחתם תיקון להסכם המיזוג ולתיקון לו שנחתם ביום 6 באוגוסט 2025 כך ששווי צמח המרמן בעסקה הוצמד למדד המחירים לצרכן החל מיום 31 במרץ 2025 ועד למועד השלמת העסקה, בתוספת סכום של 5 מיליון ש"ח ועמד לפי המדד הידוע למועד תיקון ההסכם על סך של כ-873 מיליון ש"ח. מהשווי המעודכן כאמור, ינוכו הפחתות והתאמות בסך כולל של כ-7.7 מיליון ש"ח חלף ניכוי סך של כ-15.9 מיליון ש"ח כפי שנקבע בעסקה המקורית. כמו-כן, לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, התקיימו תנאים מתלים מסוימים שנקבעו בעסקה - ביום 21 ביולי 2025 התקבל אישור מחזיקי אגרות החוב (סדרות ז' ו-ח') של צמח המרמן לתיקון שטרי הנאמנות; ביום 6 באוגוסט 2025 התקבל אישור הממונה על התחרות למיזוג וביום 7 באוגוסט 2025 התקבל אישור אסיפת בעלי המניות של צמח המרמן למיזוג. השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של מלוא התנאים המתלים.
- ד. ביום 7 באוגוסט 2025, אישרה האסיפה הכללית השנתית והמיוחדת של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את הארכת הסכם הניהול של גב' דנה עזריאלי, הנמנית על בעלות השליטה בחברה, כיו"ר דירקטוריון (פעילה) לתקופה של שלוש שנים נוספות, החל מיום 11 באוגוסט 2025. לפרטי ההסכם ראה ביאור ג32(1) לדוחות הכספיים השנתיים.
- ה. ביום 17 באוגוסט 2025, עדכן מנכ"ל החברה, מר רון אבידן, את דירקטוריון החברה, כי הודיע בבוקר אותו מועד ליו"ר דירקטוריון החברה, הגב' דנה עזריאלי, על רצונו לסיים את כהונתו כמנכ"ל החברה. בכפוף לקבלת אישור האסיפה הכללית של החברה, שצפויה להתכנס ביום 21 בספטמבר 2025, תמונה יו"ר הדירקטוריון, הגב' דנה עזריאלי, לממלאת מקום מנכ"ל החברה, ללא תמורה נוספת, החל ממועד אישור האסיפה כאמור ולמשך תקופה של עד שישה חודשים. מר אבידן ימשיך לכהן בתפקידו עד לקבלת אישור האסיפה הכללית כאמור.

# קבוצת עזריאלי בע"מ

נספח לדוח כספי מאוחד

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקר)

**קבוצת עזריאלי בע"מ**

מידע כספי ביניים נפרד

**ליום 30 ביוני 2025**

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 30 ביוני 2025

(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 בדבר מידע כספי נפרד

**הנדון:** דוח מיוחד 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 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולחצגה 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 לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

**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 מבידור, 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, 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 זהר ושות'**  
**רואי חשבון**  
**A Firm in the Deloitte Global Network**

**תל-אביב, 17 באוגוסט, 2025**

א

**תל אביב - משרד ראשי**  
מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

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

| משרד בית שמש                    | משרד רעננה - מתחם אינפיניטי | משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה |
|---------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| יגאל אלון 1<br>בית שמש, 9906201 | הפנינה 8,<br>רעננה          | שדרות ראשונים 23<br>ראשל"צ |

## קבוצת עזריאלי בע"מ

### נתונים על המצב הכספי

| ליום 31 בדצמבר | ליום 30 ביוני |             |
|----------------|---------------|-------------|
| 2024           | 2024          | 2025        |
| מיליוני ש"ח    | מיליוני ש"ח   | מיליוני ש"ח |
| (מבוקר)        | (בלתי מבוקר)  |             |

|       |     |       |
|-------|-----|-------|
| 4,146 | 494 | 2,266 |
| 26    | 19  | 7     |
| 276   | 381 | 348   |
| 25    | 23  | 28    |
| 4,473 | 917 | 2,649 |

|        |        |        |
|--------|--------|--------|
| 1,523  | 1,094  | 2,197  |
| 18,849 | 18,324 | 19,278 |
| 21,605 | 21,645 | 21,207 |
| 2,478  | 1,847  | 3,513  |
| 594    | 563    | 629    |
| 38     | 136    | 38     |
| 45,087 | 43,609 | 46,862 |

|        |        |        |
|--------|--------|--------|
| 49,560 | 44,526 | 49,511 |
|--------|--------|--------|

#### נכסים

##### נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים  
לקוחות  
חייבים ויתרות חובה  
נכסי מיסים שוטפים  
**סה"כ נכסים שוטפים**

##### נכסים לא שוטפים

נכסים פיננסיים  
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה  
השקעות בחברות מוחזקות  
הלוואות לחברות מוחזקות  
רכוש קבוע  
יתרות חובה  
**סה"כ נכסים לא שוטפים**

##### סה"כ נכסים

#### התחייבויות והון

##### התחייבויות שוטפות

אשראי וחלויות שוטפות מתאגידים פיננסיים ואיגרות חוב  
ספקים ונותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
**סה"כ התחייבויות שוטפות**

##### התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים פיננסיים  
איגרות חוב  
התחייבויות אחרות  
התחייבויות מיסים נדחים  
**סה"כ התחייבויות לא שוטפות**

#### הון

הון מניות רגילות  
פרמיה על מניות  
קרנות הון  
עודפים  
**סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה**

##### סה"כ התחייבויות והון

|        |        |        |
|--------|--------|--------|
| 18     | 18     | 18     |
| 2,478  | 2,478  | 2,478  |
| 246    | 555    | 867    |
| 21,065 | 20,208 | 21,042 |
| 23,807 | 23,259 | 24,405 |

|        |        |        |
|--------|--------|--------|
| 49,560 | 44,526 | 49,511 |
|--------|--------|--------|

17 באוגוסט, 2025

אריאל גולדשטיין  
סמנכ"ל כספים

רון אבידן  
מנכ"ל

דנה עזריאלי  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור  
הדוחות הכספיים

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

| ל ש נ ה<br>שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני |              | לתקופה של שישה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני |              |                                                                 |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------|
| 2024                                  | 2024                                                | 2025         | 2024                                               | 2025         |                                                                 |
| מיליוני ש"ח                           | מיליוני ש"ח                                         | מיליוני ש"ח  | מיליוני ש"ח                                        | מיליוני ש"ח  |                                                                 |
| (מבוקר)                               | (בלתי מבוקר)                                        | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר)                                       | (בלתי מבוקר) |                                                                 |
| 1,202                                 | 300                                                 | 315          | 588                                                | 622          | <b>הכנסות:</b>                                                  |
| 42                                    | 11                                                  | 11           | 21                                                 | 23           | הכנסות מדמי שכירות ניהול ואחזקה, נטו                            |
| 1,160                                 | 289                                                 | 304          | 567                                                | 599          | עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה                          |
| 47                                    | 7                                                   | 12           | 18                                                 | 20           | <b>רווח גולמי</b>                                               |
| 165                                   | 40                                                  | 47           | 72                                                 | 89           | מכירה ושיווק                                                    |
| 948                                   | 242                                                 | 245          | 477                                                | 490          | הנהלה וכלליות                                                   |
| 140                                   | (61)                                                | 152          | (59)                                               | 143          | <b>רווח תפעולי לפני הכנסות והוצאות אחרות</b>                    |
| 1,227                                 | 252                                                 | 249          | 586                                                | 606          | רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של                            |
| 41                                    | 9                                                   | 4            | 14                                                 | 18           | נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה                                |
| 2,356                                 | 442                                                 | 650          | 1,018                                              | 1,257        | חלק בתוצאות חברות מוחזקות, נטו ממס                              |
| 142                                   | 25                                                  | 50           | 73                                                 | 117          | הכנסות אחרות, נטו                                               |
| 964                                   | 367                                                 | 369          | 497                                                | 538          | <b>רווח תפעולי לאחר הכנסות והוצאות אחרות</b>                    |
| 1,534                                 | 100                                                 | 331          | 594                                                | 836          | הכנסות מימון                                                    |
| (57)                                  | 56                                                  | (11)         | 26                                                 | (59)         | הוצאות מימון                                                    |
| 1,477                                 | 156                                                 | 320          | 620                                                | 777          | <b>רווח לפני מיסים על ההכנסה</b>                                |
|                                       |                                                     |              |                                                    |              | הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה                                 |
|                                       |                                                     |              |                                                    |              | <b>רווח נקי לתקופה</b>                                          |
|                                       |                                                     |              |                                                    |              | <b>רווח (הפסד) כולל אחר:</b>                                    |
|                                       |                                                     |              |                                                    |              | <b>סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:</b>       |
| 377                                   | 4                                                   | 346          | 45                                                 | 521          | שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס                     |
| (598)                                 | 251                                                 | (396)        | 36                                                 | 94           | <b>סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:</b> |
| -                                     | 2                                                   | (6)          | 12                                                 | (3)          | הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ                                    |
| (598)                                 | 253                                                 | (402)        | 48                                                 | 91           | רווח (הפסד) בגין גידור תזרים מזומנים, נטו ממס                   |
| (221)                                 | 257                                                 | (56)         | 93                                                 | 612          | <b>סך הכל</b>                                                   |
| 1,256                                 | 413                                                 | 264          | 713                                                | 1,389        | <b>רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס</b>                     |
|                                       |                                                     |              |                                                    |              | <b>סה"כ רווח כולל לתקופה</b>                                    |

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



**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**נתונים על תזרימי המזומנים**

| ל ש נ ה<br>שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני |              | לתקופה של שישה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני |              |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------|--------------|
| 2024                                  | 2024                                                | 2025         | 2024                                               | 2025         |
| מיליוני ש"ח                           | מיליוני ש"ח                                         | מיליוני ש"ח  | מיליוני ש"ח                                        | מיליוני ש"ח  |
| (מבוקר)                               | (בלתי מבוקר)                                        | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר)                                       | (בלתי מבוקר) |

|         |       |       |       |       |
|---------|-------|-------|-------|-------|
| 1,477   | 156   | 320   | 620   | 777   |
| 5       | 2     | 2     | 3     | 3     |
| (140)   | 61    | (152) | 59    | (143) |
| 752     | 314   | 302   | 387   | 389   |
| (1,227) | (252) | (249) | (586) | (606) |
| 8       | 3     | 7     | 3     | 9     |
| 57      | (56)  | 11    | (26)  | 59    |
| 8       | (1)   | (4)   | 9     | (6)   |
| 214     | 21    | (65)  | 101   | (62)  |
| 264     | 28    | (30)  | 136   | (34)  |
| (8)     | (3)   | (4)   | (3)   | (8)   |
| 1,410   | 273   | 138   | 703   | 378   |

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**

רווח נקי לתקופה  
פחת והפחתות  
הפסד (רווח) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן  
להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה  
הוצאות מימון ואחרות, נטו  
חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס  
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות  
(הוצאות) הכנסות מיסים שהוכרו בדוח רווח  
והפסד  
מיסי הכנסה שהתקבלו (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 ובנדל"ן  
להשקעה בהקמה  
רכישת רכוש קבוע  
החזר (מתן) השקעות בחברות מוחזקות  
החזר (מתן) הלוואות לזמן ארוך מחברות  
מוחזקות, נטו  
ריבית ודיבידנד שהתקבלו

**מזומנים, נטו - פעילות השקעה**

|       |       |       |       |       |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| (519) | (62)  | (141) | (172) | (254) |
| (53)  | (11)  | (17)  | (18)  | (39)  |
| (517) | (114) | (61)  | (298) | 974   |
| (39)  | (189) | (680) | 229   | (931) |
| 141   | 40    | 68    | 67    | 126   |
| (987) | (336) | (831) | (192) | (124) |

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

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**נתונים על תזרימי המזומנים**  
**(המשך)**

| ל ש נ ה<br>שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני |             | לתקופה של שישה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני |             |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------|-------------|
| 2 0 2 4                               | 2 0 2 4                                             | 2 0 2 5     | 2 0 2 4                                            | 2 0 2 5     |
| מיליוני ש"ח                           | מיליוני ש"ח                                         | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח                                        | מיליוני ש"ח |
| (מבוקר)                               | (בלתי מבוקר)                                        |             | (בלתי מבוקר)                                       |             |
| 3,626                                 | -                                                   | -           | -                                                  | -           |
| (1,000)                               | (1,000)                                             | (800)       | (1,000)                                            | (800)       |
| (1,355)                               | (794)                                               | (820)       | (1,043)                                            | (1,078)     |
| 425                                   | -                                                   | -           | 425                                                | -           |
| (378)                                 | (15)                                                | (16)        | (340)                                              | (39)        |
| (91)                                  | (2)                                                 | -           | (728)                                              | -           |
| -                                     | (1)                                                 | -           | (2)                                                | (1)         |
| (330)                                 | (80)                                                | (81)        | (163)                                              | (222)       |
| 897                                   | (1,892)                                             | (1,717)     | (2,851)                                            | (2,140)     |
| 1,320                                 | (1,955)                                             | (2,410)     | (2,340)                                            | (1,886)     |
| 2,824                                 | 2,444                                               | 4,726       | 2,824                                              | 4,146       |
| 2                                     | 5                                                   | (50)        | 10                                                 | 6           |
| 4,146                                 | 494                                                 | 2,266       | 494                                                | 2,266       |

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה  
חלוקת דיבידנד לבעלי המניות  
פירעון איגרות חוב  
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים  
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים פיננסיים  
אשראי לזמן קצר מתאגידים פיננסיים, נטו  
פיקדונות מלקוחות, נטו  
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**

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

**קבוצת עזריאלי בע"מ**  
**נתונים נוספים למידע הכספי הביניים הנפרד**  
**ליום 30 ביוני 2025**

**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 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

**ב. הגדרות:**

- |                    |   |                                                |
|--------------------|---|------------------------------------------------|
| <b>החברה</b>       | - | קבוצת עזריאלי בע"מ.                            |
| <b>חברה מוחזקת</b> | - | 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 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

**ד. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח:**

ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

**ה. אירועים לאחר תאריך המאזן:**

ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

תאריך: 17 באוגוסט, 2025

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

א.ג.נ.,

**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 17 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 17 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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](mailto:info@deloitte.co.il)

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

| משרד בית שמש                    | משרד רעננה - מתחם אינפיניטי | משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה |
|---------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| יגאל אלון 1<br>בית שמש, 9906201 | הפנינה 8,<br>רעננה          | שדרות ראשונים 23<br>ראשל"צ |



## חלק ד'

---

# דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

ליום 30 ביוני 2025

# 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 | **רון אבידן**, מנהל כללי
- 2 | **אריאל גולדשטיין**, סמנכ"ל כספים
- 3 | **נירית זאבי**, סמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת החברה
- 4 | **יעקב דנינו**, חשב ראשי לחשבונאות ודוחות כספיים

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות 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, בקורות 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 הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (להלן – הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח הרבעוני 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, רון אבידן, מצהיר כי:

- בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון השני של שנת 2025 (להלן - הדוחות).
- 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.
- 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.
- 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:
  - 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 לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
  - 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;
- אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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-
  - קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
  - 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: 17 באוגוסט 2025

## 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 השני של שנת 2025 (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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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: 17 באוגוסט 2025