



קבוצת עזריאלי

קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים

ליום 31 במרץ 2025



קבוצת עזריאלי בע"מ

תמצית דוחות כספיים
ליום 31 במרץ 2025

חלק א' | דוח דירקטוריון

חלק ב' | עידכונים לתיאור עסקי התאגיד

חלק ג' | דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2025

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



קבוצת עזריאלי

חלק א'

דוח הדירקטוריון

ליום 31 במרץ 2025

23 קניונים ומרכזי מסחר

379 אלף מ"ר | 99% תפוסה*



17 נכסי משרדים

655 אלף מ"ר | 98% תפוסה*



4 בתי דיור מוגן

115 אלף מ"ר | 99% תפוסה*



8 נכסי משרדים בחו"ל

245 אלף מ"ר | 65% תפוסה



חברת DATA CENTERS בחו"ל



100%

3 נכסי דיור להשכרה

34 אלף מ"ר | 99% תפוסה*



10 נכסי נדל"ן בייזום

687 אלף מ"ר



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-33% 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.

נוסדה בשנת 1983

7.4 מיליארד ש"ח דיבידנד
מאז ההנפקה בשנת 2010כ-1.5 מיליון מ"ר של שטח להשכרה**
וכ-0.7 מיליון מ"ר נוספים בייזוםחברת הנדל"ן הגדולה בישראל
60.7 מיליארד ש"ח סך מאזןהון עצמי המיוחס לבעלי המניות
24.1 מיליארד ש"ח

98% שיעור תפוסה* ממוצע בישראל

* בנטרול נכסים באכלוס לראשונה

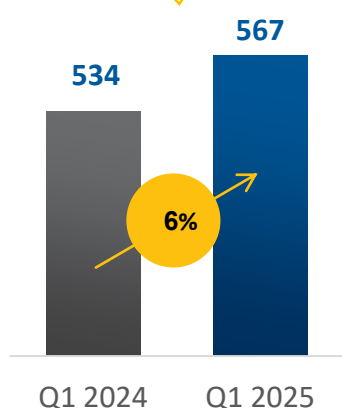
** כל הנתונים לגבי השטחים להשכרה הינם חלק החברה.

תמצית ביצועים ודגשים פיננסיים לתקופת הדוח



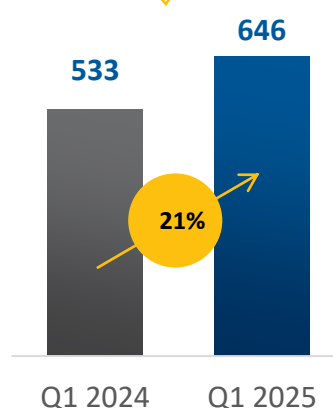
גידול של כ-6% ברבעון הראשון לשנת 2025
ל-567 מיליון ש"ח בהשוואה ל-534 בתקופה
המקבילה אשתקד

Same Property NOI



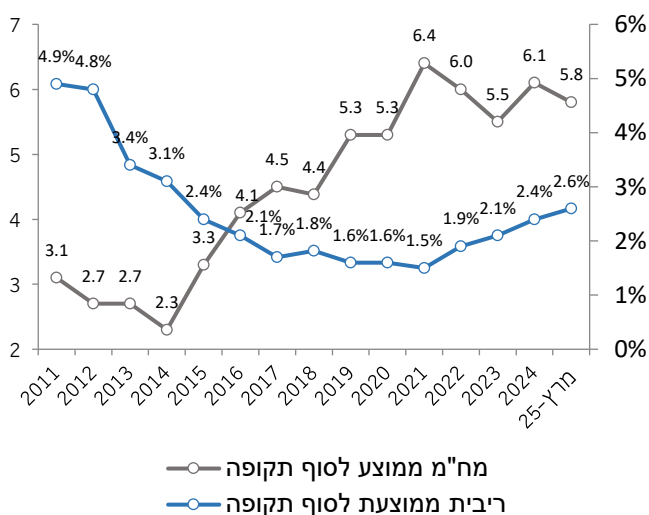
גידול של כ-21% ברבעון הראשון לשנת 2025
ל-646 מיליון ש"ח בהשוואה ל-533 מיליון ש"ח
ברבעון המקביל אשתקד

NOI



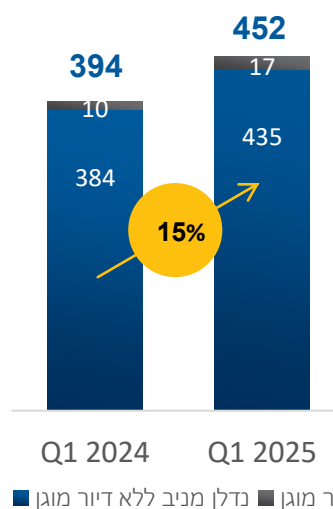
הארכת משך חיי חוב ממוצע (מח"מ)
במקביל להפחתת הריבית

ריבית ממוצעת לעומת מח"מ



גידול של כ-15% ב-FFO ל-452 מיליון ש"ח
בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד

FFO מפעילות הנדל"ן המניב



* FFO לפי גישת הרשות לני"ע הינו 362 מלש"ח בהשוואה
ל-285 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 לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בחודש מרץ 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 מועד¹ ("הדוח התקופתי לשנת 2024"), העדכון לפרק עסקי התאגיד והדוחות הכספיים ליום 31 בחודש במרץ 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 31 בחודש מרץ 2025². הנתונים הכספיים ותוצאות הפעילות של החברה מושפעים מנתונים כספיים ותוצאות הפעילות של החברות המוחזקות על ידה. במקרים מסוימים מובאים פרטים הסוקרים אירועים אשר הינם לאחר תאריך הדוחות הכספיים ליום 31 בחודש מרץ 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.

¹ ראו דיווח של החברה מיום 20 בחודש מרץ 2025 (אסמכתא: 018529-01-2025), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
² הדוחות הכספיים המצורפים ערוכים על פי כללי הדיווח הבינלאומיים – IFRS. לפרטים נוספים, ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים ליום 31 בחודש מרץ 2025.

1.2 נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

1.2.1. תמצית מגזרי הפעילות המדווחים לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בחודש מרץ 2025

בתקופת הדוח ולמועד פרסום הדוח, המשיכה קבוצת עזריאלי למקד את פעילותה העסקית בתחומי הנדל"ן השונים ובעיקר בתחום שטחי ההשכרה למשרדים (ואחרים) בישראל, בתחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל, בתחום ה-Data Centers, בתחום הדיור המוגן בישראל, בתחום הנדל"ן המניב בחו"ל (בעיקר בארה"ב), 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;

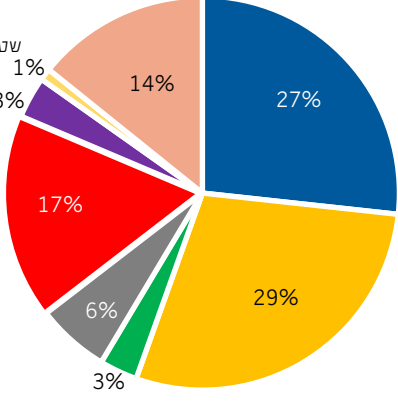
5. **תחום ה-Data Centers** - בבעלות החברה (בעקיפין) 100% מהון המניות המונפק והנפרע של GM הפעילה בנורבגיה וגרמניה, וכן, מלוא הון המניות (100%) של חברה הפועלת בתחום ה-Data Centers באנגליה.

6. **תחום המגורים להשכרה בישראל** - לקבוצה 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:³

פילוח הנכסים ביחס לסך המאזן		השוואת נכסי המגזרים		
	31.3.2025	31.12.2024	31.3.2025	נכון לתאריך
 - מרכזי מסחר וקניונים בישראל - שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל - נדל"ן מניב בארה"ב - דיוור מוגן - Data centers - מגורים להשכרה בישראל - מלונאות - אחרים והתאמות				מרכזי מסחר וקניונים בישראל
		16,145	16,211	מרכזי מסחר וקניונים בישראל
		17,282	17,433	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל
		1,858	1,893	נדל"ן מניב בארה"ב
		3,571	3,625	דיוור מוגן
		8,966	10,207	Data centers
		2,056	2,074	מגורים להשכרה בישראל
		571	593	מלונאות
		7,484	8,627	אחרים והתאמות
		57,933	60,663	סך הכל

הנתונים במיליוני ש"ח.

נכסי החברה במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים מהווים כ-29% מסך הנכסים במאזן, נכסי מגזר מרכזי מסחר וקניונים מהווים כ-27% מסך הנכסים במאזן. יתר מגזרי הנדל"ן המניב מהווים יחדיו בקירוב כ-29% 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 מרץ 2025, הודיע מר דניאל קורן, סמנכ"ל שיווק ודיגיטל בחברה, על רצונו לסיים את כהונתו בחברה אשר צפויה להסתיים בסוף חודש מאי 2025.

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

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

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.

³ החברה יישמה בדוחותיה הכספיים את תקן דיווח כספי בינלאומי 8 בדבר מגזרי פעילות (IFRS8).

⁴ לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 9 במרץ 2025 (אסמכתא: 2025-01-015315), שהאמור בו נכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

⁵ לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי 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.

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 תאגידים בנקאיים זרים ("המממנים") 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 ביום 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.

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 19 בפברואר ו-19 במרץ 2025 (אסמכתא: 2025-01-01815 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 מיידי, אגב בחינת אפשרות לגיוס אגרות חוב, אודות משא ומתן שמנהלת GM עם חברת טכנולוגיה בינלאומית מובילה (בסעיף זה: "הלקוח"; וביחד עם GM: "הצדדים"), 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 מיידיים 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. עדכון ביחס למשא ומתן 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. נכון למועד פרסום הדוח, הצדדים מנהלים משא ומתן בקשר עם העסקה ותנאיה, ואין כל ודאות כי העסקה תושלם ו/או ביחס לצפי להשלמתה.

ביום 31 במרץ 2025 עדכנה החברה כי לאחר דיונים שהתקיימו בינה לבין הוועדה הבלתי תלויה שהוקמה על-ידי דירקטוריון צמח המרמן, 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.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 3 בנובמבר 2024 ו-31 במרץ 2025 (אסמכתאות: 2024-01-613198 ו-2025-01-023164, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.2.3.7. קמפוס עבור חברת סולראדג' טכנולוגיות בע"מ

בהמשך לדיווח מיידי של החברה מיום 11 במאי 2021 (אסמכתא: 2021-01-082779) 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 המשוער 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 מיידי של החברה מיום 20 במרץ 2025 (אסמכתא: 2025-01-018904), 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 מיידי מיום 18 במאי 2025 (אסמכתא: 2025-01-034759).

1.2.3.9. 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 ⁶	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	סך הדיבידנד	מועד תשלום	מועד אישור	
כ- 16.4 מיליון ש"ח	כ-706 מיליון ש"ח	20.3.2025	3.3.2025	בנק לאומי

⁶ ליום 31 בחודש מרץ 2025 לחברה יתרת רווחים הניתנים לחלוקה בסך של כ- 21 מיליארד ש"ח (יתרה זו כוללת גם רווחי שערור נדל"ן).

2.1 הסביבה העסקית

הסביבה העסקית בה פועלת החברה מתוארת בסעיף 6 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024 הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. יצוין, כי התחזית המקורית-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש אפריל 2025, מנתחת את משתני המקור העיקריים (התוצר, האינפלציה והריבית) תחת ההנחות הבאות: (א) התחדשות הלחימה בעזה לא תגלוש מעבר לרבעון השני של שנת 2025 ובתקופה זו לא יחולו מגבלות פעילות חמורות על העורף; (ב) ההשפעה של מכסי הייבוא עליהן הודיעה ארה"ב ב-2 באפריל 2025; (ג) העלאת המכסים בעולם תוביל לירידה של 4% בהיקף הסחר העולמי עד סוף שנת 2026. על בסיס ההנחות האמורות, התוצר צפוי לצמוח בשיעורים של 3.5%-4% במהלך השנים 2025 ו-2026 (בהתאמה), שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 2.6%-2.2% בשנים 2025 ו-2026 (בהתאמה) והריבית המוניטרית צפוי לעמוד על 4% ברבעון הראשון של שנת 2026.⁷

לחברה הלוואות ואגרות חוב הצמודות למדד. במהלך תקופת הדוח עלה מדד המחירים לצרכן בישראל בשיעור של כ-0.3% והביא לגידול בעלויות המימון של החברה. מנגד, הנדל"ן המניב של החברה בישראל, שמוערך נכון למועד הדוח בכ-35.7 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%.⁸ 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 היוון תזרימי מזומנים, בה מהווים את תזרימי המזומנים העתידיים בנכסים בשיעור היוון. שיעור ההיוון יכול להיות מושפע בין היתר מהריבית חסרת הסיכון במשק. יצוין, כי המרווח בין שיעור ההיוון המשוקלל לעלות החוב המשוקללת או עלות הגיוס השולית הנוכחית של החברה, נותר גבוה, גם בהשוואה לתקופות קודמות.

מדדי תשומות הבנייה למגורים ולמסחר ומשרדים, עלו אף הם במהלך תקופת הדוח בשיעור של 3.36%-1.54%, 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 והשפעותיה

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

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.

⁷ בנק ישראל - הודעה לעיתונות מיום 7 באפריל 2025, התחזית המקורית-כלכלית של חטיבת המחקר, אפריל 2025. אתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/7-4-25a>

⁸ 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>

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

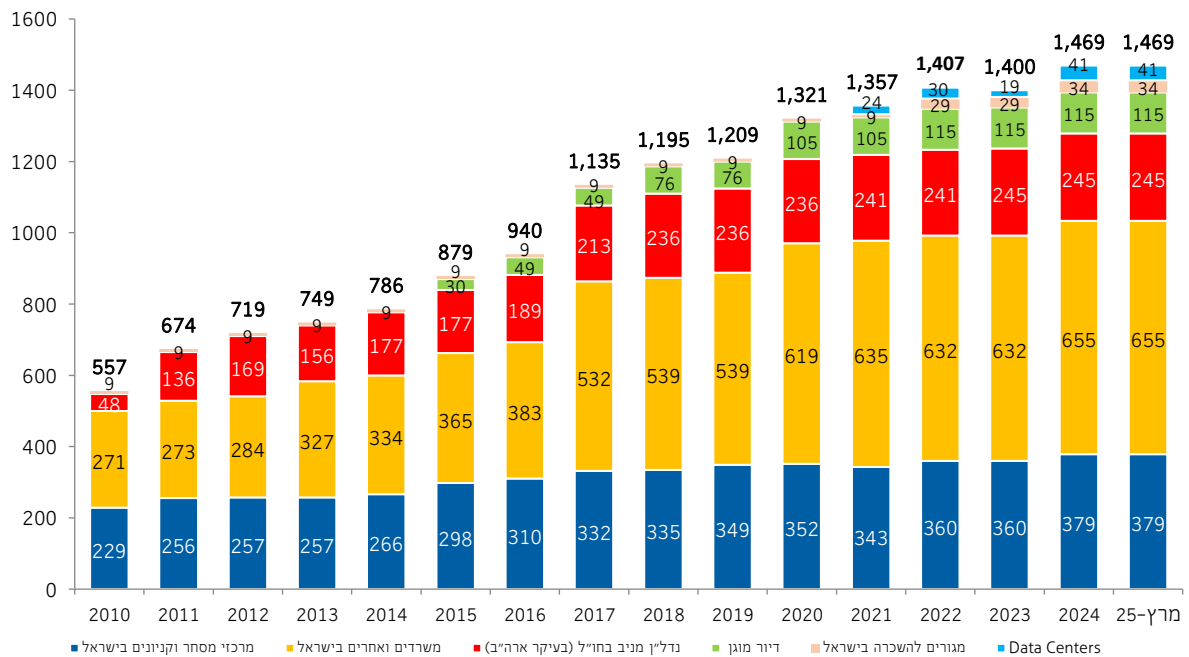
סיוע ותרומות - החל מפרוץ המלחמה, נרתמה הקבוצה הן בדרך של תרומות כספיות והן בדרך של תרומות בשווה כסף לסיוע אזרחי בכל החזיתות, לרבות סיוע למשפחות המפונות וסיוע לעסקים בנכסיה. במסגרת זאת, תרמה הקבוצה בכסף ובשווה כסף עד למועד פרסום דוח זה סך של כ-19.5 מיליון ש"ח.

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 והינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). התוצאות וההשפעות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות וביניהן, התארכות המלחמה והתפתחותה לחזיתות נוספות, ירידה בביקושים, הרעה במצב הכלכלי בישראל ועוד.

2.3 נתוני שטחים להשכרה (GLA) במאוחד

ליום 31 בחודש מרץ 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 31 בחודש מרץ 2025 לפי מגזרי הפעילות:

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

2.5 נתוני הרווחיות התפעולית של הנכסים - NOI

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

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

⁹ לא כולל שטחים בנכסים שבנייתם הושלמה ונמצאים לראשונה בשלבי אכלוס.

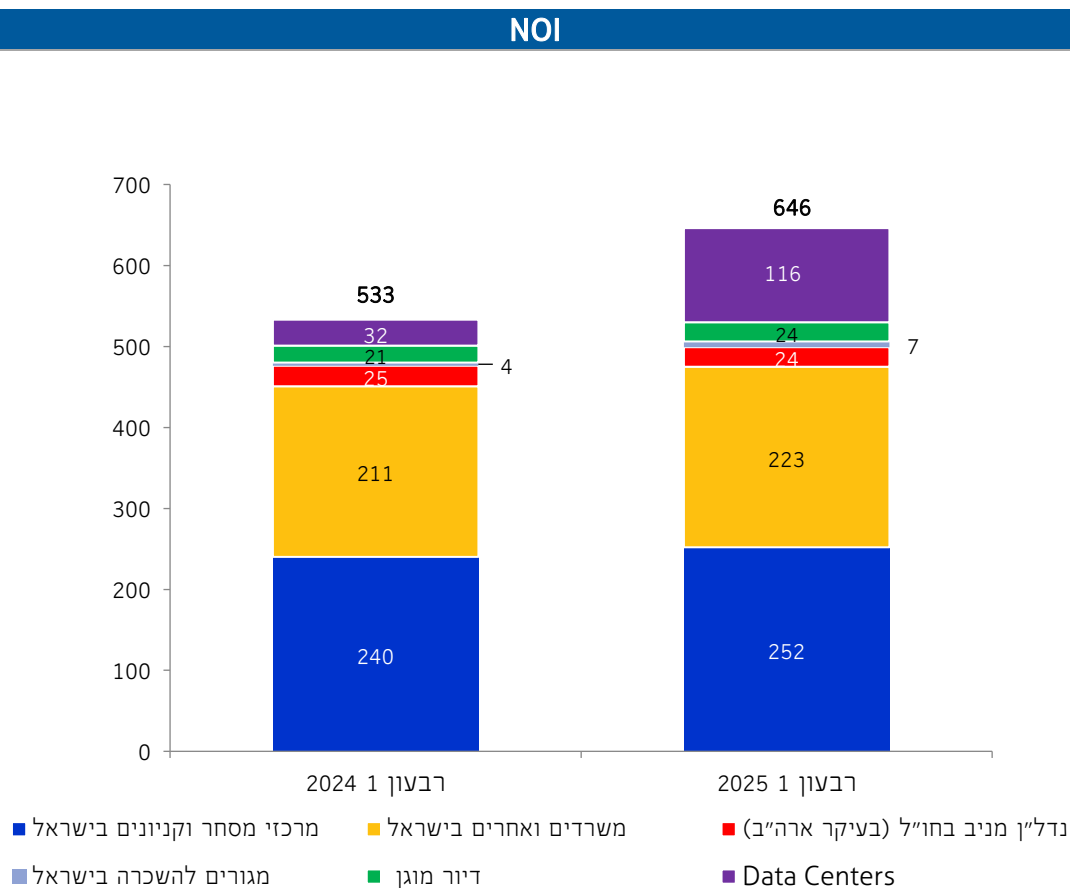
¹⁰ שיעור התפוסה הממוצע חושב על בסיס נתוני השכירות ליום 31 במרץ 2025 בממוצע משוקלל של GM. שיעור התפוסה אינו כולל שטחים שנמצאים בהקמה.

¹¹ אינדיקציות נוספות הינן, לדוגמה: שווי שוק של נכסים דומים באזור ומחירי מכירה של נכסים דומים בעסקאות אחרונות שבוצעו.

2.5.1. נתוני הרווחיות התפעולית של הנכסים - NOI

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

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



הנתונים במיליוני ש"ח.

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

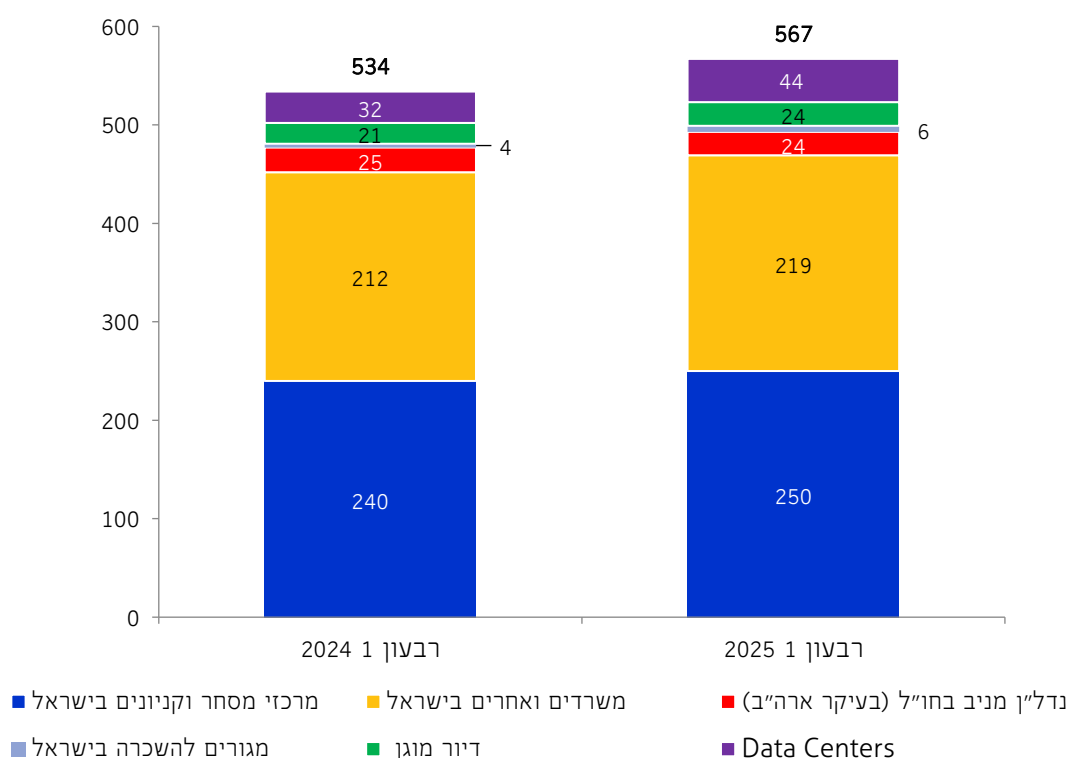
¹² הקבוצה עורכת את דוחותיה הכספיים על בסיס התקינה הבינלאומית ולכן בחישוב עלות השכרת והפעלת הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה, לא נלקח בחשבון פחת. כמו כן, לצורך חישוב הפרמטרים לעיל, לא נלקח בחשבון רווח משערוך נכסים.

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

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

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

Same Property NOI



הגידול ב-Same Property NOI הושפע בעיקר מגידול במגזרי מרכזי המסחר והקניונים בישראל והמשרדים ואחרים בישראל שנבע מעליות שכר הדירה בתחלופות שוכרים ומעליות המדד שכן חוזי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן וכן מגידול במגזר ה-Data centers.

2.6 שיעור הירון משוקלל (CAP RATE)

להלן תחשיב שיעור הירון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב, ללא דיור מוגן¹⁴, ללא Data centers¹⁵, ללא מגורים להשכרה¹⁶ וללא בתי המלון¹⁷ של הקבוצה ליום 31 בחודש מרץ 2025:

חישוב שיעור הירון המשוקלל לתקופת הדוח	
סך נדל"ן להשקעה בדוח	49,671
בניכוי שווי המיוחס לנדל"ן להשקעה בהקמה	3,596
בניכוי שווי המיוחס לעתודות קרקע	1,324
בניכוי שווי המיוחס לדיור מוגן מניב	2,995
בניכוי שווי המיוחס לנכסי Data centers	8,640
בניכוי שווי מיוחס לזכויות בניה בנכסים מניבים ושווי מיוחס לנכסים מניבים שלא הוערכו לפי הירון תזרים	1,702
סך הכל שווי נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שווי הוגן של השטחים הפנויים)	31,414
NOI בפועל ברבעון שהסתיים ביום 31.3.2025 (ללא דיור מוגן, Data centers ומגורים להשכרה)	499
תוספת ל-NOI רבעוני עתידי ⁽¹⁾	48
סה"כ NOI מתוקנן	547
NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI מתוקנן (ללא דיור מוגן, Data centers ומגורים להשכרה)	2,187
שיעור הירון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (כולל שטחים פנויים) (Cap Rate) ⁽²⁾	6.96%

הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.

(1) הנתון כולל התאמה ל-NOI כפי שנכלל בהערכות השווי ליום 31.12.2024 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, בניין המשרדים בפתח תקווה וכן בשל תקופת של החלפת שוכרים בחלק מהקניונים ובנייני המשרדים לשינוי תמהיל).

(2) שיעור NOI שנתי מתוקנן מתוך סך נכסי נדל"ן להשקעה מניבים (כולל שטחים פנויים). נתון זה אינו מהווה תחזית של החברה ל-NOI לשנת 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, ביניהן 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.

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

¹⁵ נכסי ה-Data Centers נמצאים בשלבי פיתוח, או שנעשה שימוש במתודולוגיית הערכת שווי שונה, ולכן הנכסים לא נכללו בנדל"ן להשקעה. שיעור הירון המשוקלל לחלק מהנכסים המניבים הינו 7.08%.

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

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

2.7 תזרים המזומנים מפעילות הנדל"ן (FFO)¹⁸

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

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

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

FFO מפעילות הנדל"ן המניב			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2024	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025	
1,477	464	457	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי מניות
			התאמות לרווח: ⁽¹⁾
(909)	(253)	(252)	עליית ערך נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע נטו
8	2*	2	פחת והפחתות
(256)	(43)*	(34)	הכנסות מימון ואחרות נטו שאינן תזרימיות
352	99	131	הוצאות מיסים
74	15	58	הוצאות חד פעמיות ⁽²⁾
(731)	(180)	(95)	סה"כ התאמות לרווח
746	285*	362	סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות פרטי התשקיף המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב, ללא תזרים מימון נכסים בייזום⁽⁴⁾
8	-	3	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
8	-	-	מענק מיוחד בגין מכירת Compass
141	35	29	סה"כ תזרים מימון נכסים בייזום ⁽⁶⁾
744	77	57	הפרשי הצמדה והפרשי שער על נכסים והתחייבויות (בניכוי השפעת המס)
119	10	16	תזרים בגין תקבול פיקדונות מדיירים בניכוי החזר פיקדונות לדיירים ⁽³⁾
(57)	(13)	(15)	בניכוי הכנסות מחילוט פיקדונות דיירים
1,709	394*	452	סה"כ FFO המיוחס לפעילות הנדל"ן המניב לפי גישת ההנהלה⁽⁵⁾

הנתונים הכספיים במיליוני ש"ח.

- (1) ההתאמות לרווח שלהלן בתקופות קודמות אינן כוללות התאמות בגין עזריאלי אי קומרס שכן תוצאותיה של החברה נוטרלו במלואן.
- (2) ברבעון הנוכחי בעיקר עלויות שנגרעו עקב אי מימוש עסקה, בשנת 2024 וברבעון המקביל בעיקר בגין מכירת קומפאס ובגין פעילות אי קומרס.
- (3) פיקדונות הדיירים בדיוור המוגן ייחשבו כנתקבלו או כהושבו במועד חתימת ההסכם או סיומו, לפי הענין ולא כפי שהם מוצגים בדוח תזרים המזומנים.
- (4) המיוחס לבעלי המניות בלבד.
- (5) כולל FFO מתחום הדיוור המוגן בסך של כ-17 מיליון ש"ח, בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בחודש מרץ 2025 (בסך של כ-10 מיליון ש"ח בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בחודש מרץ 2024 ובסך של כ-119 מיליון ש"ח בשנת 2024).
- (6) חושב לפי עלויות אשראי ריאליות בגין נכסים בייזום.

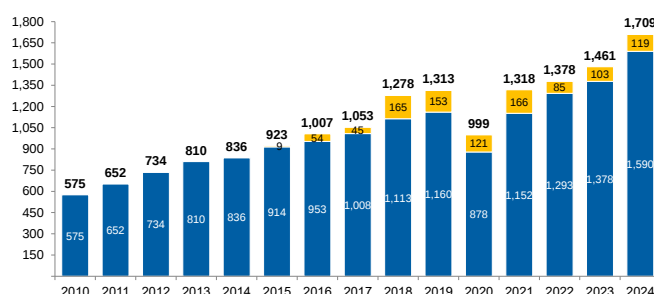
* מספרי ההשוואה עודכנו בעקבות נייר העמדה של רשות ניירות ערך בנושא ה-FFO

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

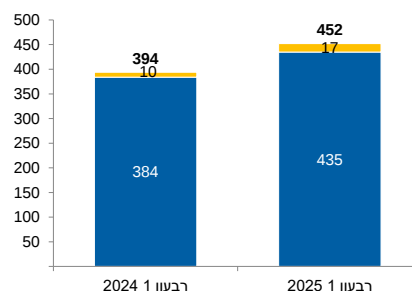
התרשים הבא מתאר את התפתחות ה-FFO של פעילות הנדל"ן המניב של הקבוצה בשנים האחרונות:

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.

31.3.2024		31.3.2025
22,843		24,134
(230)		(236)
5,350		5,769
27,962		29,667
231		245

EPRA NRV

הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים

מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה

בתוספת עתודה למס בגין שערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)

EPRA NRV

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 מהמיסים הנדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה.

EPRA NTA

31.3.2024	31.3.2025	
22,843	24,134	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(230)	(236)	מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה
(1,316)	(1,357)	יתרת המוניטין שאינה כנגד עתודה למס נדחה כפי שמופיעה במאזן החברה
(2)	(1)	נכסים בלתי מוחשיים אחרים
2,675	2,885	בתוספת 50% מהעתודה למס בגין שערך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)
23,970	25,425	EPRA NTA
198	210	EPRA NTA למניה (ש"ח)

הנתונים במיליוני ש"ח, אלא אם צוין אחרת.

2.8.3. מדד EPRA NDV

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

EPRA NDV

31.3.2024	31.3.2025	
22,843	24,134	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(230)	(236)	מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס נדחה
(1,316)	(1,357)	יתרת המוניטין שאינה כנגד עתודה למס נדחה כפי שמופיעה במאזן החברה
1,112	1,211	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
22,409	23,752	EPRA NDV
185	196	EPRA NDV למניה (ש"ח)

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

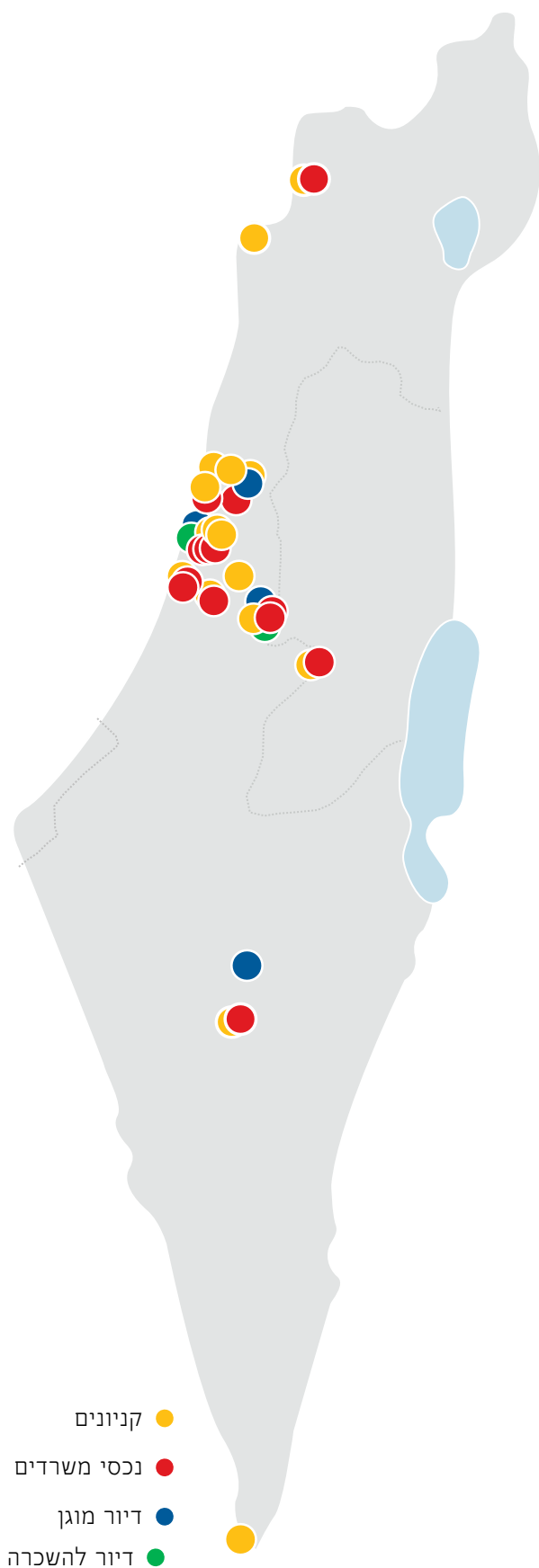
Galleria
1 Riverway
3 Riverway
Plaza
8 West
Aspen Lake II
San Clemente
Leeds

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 31 במרץ 2025.

** נתוני השטחים הינם חלק החברה.



Green
Mountain

100%
בעלות

השקעות הדאטה סנטרס של קבוצת עזריאלי⁽¹⁾

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 ⁽²⁾ ⁽³⁾

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



Max Sellable IT Power 54 MW

LON1-Romford, England

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



Max Sellable IT Power 40 MW

(1) נכון ליום 31 במרץ 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 בחודשים ינואר עד מרץ 2025 היו נמוכים ב-1% 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 31 בחודש מרץ 2025 בסך של כ-16.2 מיליארד ש"ח, לעומת כ-16.1 מיליארד ש"ח ביום 31 בחודש דצמבר 2024. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2024.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר – הרווח מהתאמת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר ברבעון, הסתכם בכ-1 מיליון ש"ח (ללא שינוי בשווי 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	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			
	31.12.2024	31.3.2024	31.3.2025	אחוז שינוי
הכנסות	1,285	301	321	7%
NOI	1,009	240	252	5%

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI במגזר המרכזים מסחריים וקניונים בישראל הושפע בעיקר בשל עליית המדד שכן חוזי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן וכן מאכלוס של הנכסים במודיעין מערב ובצומת הצ'ק פוסט.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר מרכזים מסחריים וקניונים בישראל				
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום				
	31.3.2024	31.3.2025		
NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה	240	250		
NOI בגין נכסים שהקמתם הושלמה בשנת 2024	-	2		
סך NOI מכלל הנכסים	240	252		

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI במגזר הקניונים ומרכזי המסחר בישראל מנכסים זהים (Same Property NOI) הושפע בעיקר בשל עליית המדד שכן חוזי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן.

2.10 תחום המשרדים

פורטפוליו הנכסים של החברה להשכרת שטחי משרדים מורכב ברובו ממגדלי משרדים המסווגים ברמה גבוהה (Class A), ואלו ממוקמים לרוב במתחמי עסקים מרכזיים בסמיכות לצירי תנועה ראשיים במרכזי הערים. מיקומם, איכותם ומיצובם של שטחי המשרדים מאפשרים לחברה לשמור על רמת איכלוס גבוהה ולאורך זמן להגדיל את דמי השכירות. החברה יוזמת ומקימה פרויקטי משרדים בהיקפים משמעותיים, אשר עומדים בסטנדרטים בינלאומיים של מרכזי תעסוקה בערים הגדולות בעולם, בכל הנוגע לניהול הנכס ואיכותו. כמו-כן, לחברה שטחי השכרה למשרדים, המהווים חלק 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 נכסים 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 לדוגמה, לחברה מספר פרויקטים באזור המער'ר הצפוני של תל-אביב, הן מניבים והן בייזום והקמה.
- **קומות רחבות היקף:** פורטפוליו הנכסים של החברה כולל מספר פרויקטים בעלי שטחי קומה גדולים. אלו מספקים מענה לביקוש הגובר מצד חברות גדולות המעוניינות ליצור אתר מרכזי אחד לעובדים ופריסתם על פני מספר קומות קטן יותר. כך לדוגמה, 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 ועזריאלי שרונה ולתקן LEED O&M PLATINUM לעזריאלי TOWN.

■ **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 31 במרץ 2025 בסך של כ-17.4 מיליארד ש"ח, לעומת כ-17.3 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2024. השינוי נובע בעיקר מהשקעות בנכסי המגזר. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2024.

שינוי מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר – ההפסד מהתאמת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר ברבעון, הסתכם בכ-12 מיליון ש"ח (ללא שינוי בשווי בתקופה המקבילה אשתקד).

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

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל				
לשנה שהסתיימה ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2024		31.3.2024	31.3.2025	אחוז שינוי
1,064		257	273	6%
865		211	223	6%
	הכנסות			
	NOI			

הנתונים במיליוני ש"ח.

ה-NOI במגזר המשרדים ואחרים בישראל הושפע בעיקר מעלויות שכר דירה בתחלופות שוכרים וכן בשל עליית המדד שכן חוזי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן וכן מאכלוס של הנכסים במודיעין מערב ועזריאלי טאון בניין E.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר שטחים להשכרה למשרדים ואחרים בישראל		
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.3.2024	31.3.2025	
212	219	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
(1)	3	NOI בגין נכס שיועד להריסה
-	1	NOI בגין נכסים שהקמתם הושלמה בשנת 2024
211	223	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.

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 "אחוזה בית"), פאלאס מודיעין (שהקמתו הושלמה ברבעון השלישי לשנת 2018) ופאלאס להבים שנמצא לקראת אכלוס מלא. כמו-כן, הקבוצה מקימה פרויקט נוסף בראשון לציון כמפורט להלן וכן זכתה 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.

יתרת נכסי המגזר של הקבוצה במגזר דיור מוגן - הסתכמה ביום 31 במרץ 2025 לסך של כ-3.6 מיליארד ש"ח, בדומה ליתרה ביום 31 בדצמבר 2024. 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 - לא חל שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר הדיור המוגן:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר דיור מוגן			
לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2024	31.3.2024	31.3.2025	אחוז שינוי
267	64	70	9%
87	21	24	14%
			NOI

הנתונים במיליוני ש"ח.

הגידול בהכנסות בתקופת הדוח נובע מהמשך האיכלוס בפאלאס להבים, תחלופה מוגברת של דיירים בעליית מחיר ומקיטון בהוצאות.

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר דיור מוגן		
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.3.2024	31.3.2025	
21	24	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	-	NOI בגין נכסים שהקמתם הסתיימה בשנת 2024
21	24	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 1 Riverway, החברה ניהלה מו"מ עם המלווה לשינוי תנאי ההלוואה אשר הושלם לאחר תקופת הדוח כך שתנאי הלוואת ה-Non-Recourse עודכנו.

המגמה של גידול בשטחים הפנויים בשוק המשרדים ביוסטון המשיכה בשנת 2024, וכן, בתקופת הדוח, אם כי במידה פחותה לעומת שנת 2023, בעיקר בשל מגמה שלילית בשוקי ההון והחוב הגלובליים והמלחמה באוקראינה אשר הביאו להאטה מצד שוכרים פוטנציאליים בהתקשרות בהסכמי שכירות חדשים. עוד יצוין, כי העליה במחירי הנפט שחלה במהלך שנת 2021 והתייצבה במהלך השנים 2022-2024 לא באה לידי ביטוי בגידול הביקוש לשטחי משרדים ביוסטון אם כי באיזורים מסוימים של יוסטון בהם מרוכזים חברות אנרגיה, מסתמן שיפור בביקושים לשטחי משרדים.

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.¹⁹

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר - הסתכמה ביום 31 במרץ 2025 בסך של כ-1.9 מיליארד ש"ח, בדומה ליתרה ביום 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.

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

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב			
לשנה שהסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2024	31.3.2024	31.3.2025	אחוז שינוי
222	57	56	(2%)
92	25	24	(4%)
הכנסות			
NOI			
הנתונים במיליוני ש"ח.			

להלן התפתחות ה-NOI של המגזר:

התפתחות ה-NOI של מגזר נדל"ן מניב בארה"ב		
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.3.2024	31.3.2025	
25	24	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	-	NOI בגין נכסים שנרכשו בשנת 2024
25	24	סך NOI מכלל הנכסים
הנתונים במיליוני ש"ח.		

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

¹⁹ "חלק החברה" - בניכוי החזקות מיעוט בחברות מסוימות.

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 בשים לב לפוטנציאל הצמיחה שקיים בתחום ומתוך כוונה, כי הוא יהווה מנוע צמיחה נוסף לפעילות החברה.

הצעד הראשון בכניסת החברה לתחום ה-Data Centers התבצע באמצעות השקעה הונית בחברת קומפאס, שעיקר פעילותה הינו בתחום ה-Data Centers בצפון אמריקה וכן ב-EMEA. במהלך 2023, החברה מימשה את מלוא החזקותיה בקומפאס.²⁰

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

בנוסף, במהלך שנת 2023, השלימה החברה רכישה (בעקיפין) של שתי חברות אנגליות ("החברות האנגליות"): חברה השוכרת מצד ג' קרקע עליה בנוי דאטה סנטר פעיל הממוקם במזרח העיר לונדון, וחברה נוספת שהינה בעלת קרקע פנויה הסמוכה לדאטה סנטר הפעיל. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 26 ביוני 2022, 25 בדצמבר 2022 ו-24 בינואר 2023 (אסמכתאות: 2021-01-078271, 2022-01-154633 ו-2023-01-010848, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. בשנת 2024 ובמהלך תקופת הדוח, החלו העבודות להרחבת הכמות הניתנת להשכרה בדאטה סנטר הפעיל בהיקף של 14MW.

נכון למועד פרסום הדוח, פועלת החברה לריכוז החזקותיה בתחום ה-Data Centers באירופה תחת Green Mountain Global Ltd, חברה פרטית המאוגדת באנגליה ("GMG"). להערכת החברה, ריכוז החזקות ב-GMG 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. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון אסיפה מיום 19 באוגוסט 2024 (אסמכתא: 2024-01-089680), שהאמור בו נכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

ביום 1 באפריל 2025 החל מר חנקין את כהונתו כמנכ"ל GMG וזאת בד בבד עם סיום כהונתו כמנכ"ל החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 19 באוגוסט 2024, מיום 18 בנובמבר 2024 ומיום 9 במרץ 2025 (אסמכתאות: 2024-01-089761, 2024-01-616452, 2024-01-015315 ו-2025-01-015317), שהאמור בהם נכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

ביום 7 במרץ 2023, התקשרה GM בהמשך בחברה בבעלותה המלאה ("ספק השירותים"), בהסכם שירותים עם TikTok Norway AS, חברה נורבגית שהינה חלק מקבוצת חברות בעלות פעילות גלובלית ("הלקוח"), שאינה קשורה לחברה, למתן שירותי דאטה סנטרס בקמפוס שהקימה GM בנוורביה 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 ("המממנים") בהסכם הלוואה (Non-Recourse) ("הסכם ההלוואה") לצורך מימון הפרויקט בסך של 371 מיליון אירו. העמדת ההלוואה הייתה מותנית, 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.

לפרטים נוספים בדבר ההסכם עם הלקוח והתיקון לו, הסכם ההלוואה ותנאיו ובדבר מימוש האפשרות להגדלת הקיבולת בפרויקט, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 8 במרץ 2023 (אסמכתא: 2023-01-024873), מיום 3 ביולי 2024

²⁰ 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.

(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.

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"). הקמת המבנה הראשון בפרויקט אשר מתוכנן לקיבולת של 18MW בעיצומה. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפורסם על-ידי החברה ביום 2 באפריל 2023 (אסמכתא: 2023-01-037008), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה. נכון למועד פרסום הדוח, המיזם המשותף מנהל משא ומתן עם חברת טכנולוגיה בינלאומית להתקשרות בהסכם למתן שירותי Data Centers של עד 54MW, בהיקף של 36MW עם אופציה של הלקוח להרחבת הקמפוס ב-18MW נוספים.

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.

נכון למועד פרסום הדוח, GM מקיימת משא ומתן עם גוף מממן לקבלת מימון בהיקף של כ-4,600 מיליוני NOK (כ-400 מיליון אירו) אשר מיועד למחזור שתי הלוואות קיימות של GM להלוואה אחת כחוב בכיר. מעבר לאמור, למועד פרסום הדוח, החברה מקיימת משאים ומתנים עם גופים מממנים שונים בהיקף מצטבר של כ-365 מיליון אירו, בקשר עם מימון הפרויקטים השונים בתחום ה-Data Centers, וביניהם פרויקט הקמת קמפוס Data Centers באזור פרנקפורט, גרמניה, כמפורט לעיל; ופרויקט למימון, פיתוח והרחבת קמפוס ה-Data Centers במזרח לונדון, אנגליה, בהיקף של 14MW, כמפורט לעיל.

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.

להערכת החברה, תחום ה-Data Centers צפוי לגדול בקצב משמעותי ויכול להוות מנוע צמיחה משמעותי לפעילות הקבוצה.

לפרטים אודות הקמפוסים הקיימים והקמפוסים שבייזום של GM, ראו מפת הנכסים שלאחר סעיף 2.8 לדוח הדירקטוריון.

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

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

יתרת הנכסים של הקבוצה במגזר - הסתכמה ביום 31 במרץ 2025 בסך של כ-10.2 מיליארד ש"ח, לעומת כ-9 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר 2024. עיקר השינוי נובע מהשקעות בנכסי המגזר, מרווחי השערור שהוכרו בתקופה ומשינוי בשער החליפין. חלק מהנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על-ידי שמאים בלתי תלויים ליום 31 במרץ 2025 וחלק מהנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על ידי שמאים בלתי תלויים ליום 31 בדצמבר 2024.

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-262 מיליון ש"ח ונבע בעיקר מירידת שיעורי ההיוון לאור התקדמות בהקמת נכסי המגזר לעומת רווח של כ-251 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר ה-Data Centers:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר DATA CENTERS				
לשנה שהסתיימה ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2024	31.3.2024	31.3.2025	אחוז שינוי	
417	65	210	223%	הכנסות
230	32	116	263%	NOI

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.

התפתחות ה-NOI של מגזר DATA CENTERS		
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.3.2024	31.3.2025	
32	44	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	72	NOI בגין נכסים שבנייתם הושלמה בשנת 2024
32	116	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 שיעודם 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.

2.14.1. ביצועי מגזר מגורים להשכרה בישראל ושינויים בשווי

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

יתרת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה במגזר המגורים להשכרה בישראל - נכון ליום 31 במרץ 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 - לא חל שינוי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה של המגזר בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד. הנכסים מוצגים לפי הערכות שווי שנערכו על-ידי שמאי בלתי תלוי ליום 31 בדצמבר 2024.

להלן תמצית התוצאות העסקיות של מגזר המגורים להשכרה בישראל:

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר המגורים להשכרה בישראל				
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		לשנה שהסתיימה ביום		
		31.3.2024	31.3.2025	אחוז שינוי
הכנסות	60%	5	8	31.12.2024
NOI	75%	4	7	26
הנתונים במיליוני ש"ח.				

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

להלן התפתחות ה-NOI של מגזר המגורים להשכרה בישראל:

התפתחות ה-NOI של מגזר המגורים להשכרה בישראל		
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.3.2024	31.3.2025	
4	6	NOI בגין נכסי המגזר בבעלות החברה לתחילת התקופה
-	1	NOI בגין נכסים שהקמתם הסתיימה בשנת 2024
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, ובכללו מתן שירותי לינה, מזון ומשקאות, פנאי ושירותי אירוח נוספים.

ביום 17 בחודש מרץ 2020, סגרה החברה את פעילות המלון לאור ההנחיות המכבידות שהוטלו על פעילות בתי מלון בשל משבר הקורונה. נכון למועד פרסום הדוח, המלון סגור והחברה פועלת לתכנון שיפוץ המלון ומימוש זכויות הבניה להרחבתו כך שיכלול 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, ייפתח המלון 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 2024.

במסגרת פעילות החברה בענף המלונאות, מתכננת החברה בניית מלונות במסגרת פרויקטים הנמצאים בבעלות הקבוצה המאופיינים בעירוב שימושים ומקנים, בין היתר, זכויות בנייה לייעוד מלונאות, כדלקמן: ייזום מלון בעיר מודיעין (מודיעין מערב), הממוקם בסמוך לקניון עזריאלי הכולל כ-85 חדרי מלון וסוויטות ואשר הושכר לצד שלישי ונפתח לאחרונה; וכן, ייזום מלון בהרחבת מרכז עזריאלי (מגדל הספירלה), בתל אביב הצפוי לכלול כ-250 חדרי מלון וסוויטות.

הערכות החברה בסעיף זה 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 ובענף המלונאות.

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⁽¹⁾	
שווי השקעה בדוחות הכספיים ליום 31.12.2024	1,516
תמורה ממכירות	-
השקעה	-
סה"כ השקעה ליום 31.3.2025 ⁽²⁾	1,516
שווי הוגן של ההשקעה כפי שהוצג בדוחות הכספיים ליום 31.3.2025	1,742
שינוי בשווי הוגן בתקופת הדוח	226
הכנסות מדיבידנד שנרשמו בתקופת הדוח	16

הנתונים במיליוני ש"ח.

(1) השווי ההוגן של ההשקעה בבנק לאומי נקבע לפי שווי המניה בבורסה ליום 31.3.2025.

(2) לפני התאמה לשינויים בשווי הוגן בתקופת הדוח.

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 ⁽¹⁾	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה ⁽²⁾	עלות שהושקעה ⁽³⁾	עלות בנייה משוערת כולל קרקע ⁽³⁾
פרויקטים יזמיים בהקמה בטווח זמן קצר						
פרויקטים יזמיים בטווח זמן בינוני						
דיור מוגן ראשון-לציון	דיור מוגן ומסחר	37,300	2025	448	402	540-560
מודיעין (מגרש 10)	משרדים ומסחר	37,000	2026	170	169	570-580
קמפוס סולראדג'	משרדים	43,000	2027	681	601	820-840
מלון הר ציון	מלונאות	34,000 ⁽⁸⁾	2027	450	400	950-980
הרצליה גליל	דיור להשכרה ומסחר	19,630	2027	125	128	380-400
הרחבת מרכז עזריאלי ת"א (מגדל הספירלה)	מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים	150,000 ⁽⁴⁾	2028	2,286	1,419	2,730-2,930
שדה דב	דיור מוגן ומסחר	42,000	2030	2	2	1,200-1,300
סה"כ		362,930		4,162	3,121	7,190-7,590
פרויקטים יזמיים בשלבי תכנון						
שם הנכס	שימוש	מ"ר לשיווק ⁽¹⁾	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה ⁽²⁾	עלות שהושקעה ⁽³⁾	עלות בנייה משוערת כולל קרקע ⁽³⁾
עזריאלי טאון בניין E	משרדים	21,000 ⁽⁵⁾	טרם נקבע	382	358	טרם נקבע
חולון 3 - אזור תעשייה חולון	מסחר ומשרדים	250,000 ⁽⁶⁾	טרם נקבע	620	554	טרם נקבע
קרקע פתח תקווה ⁽⁷⁾	משרדים ומסחר	53,000	טרם נקבע	97	101	טרם נקבע
סה"כ		324,000		1,099	1,013	
סה"כ		686,930		5,261	4,134	

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

1. בכל הנוגע לשימושי הדיור המוגן ו/או דירות להשכרה, הנתון מהווה היקף זכויות במ"ר.
2. ליום 31 במרץ 2025.
3. כולל קרקע וללא היוונים והתאמות לשוכרים ליום 31 במרץ 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 מנור. במסגרת איחוד חלקות, גדלו זכויות הבניה במגרש בכ-30,000 מ"ר (כך שסך זכויות הבניה במגרש המאוחד מסתכמות בסך של כ-250,000 מ"ר).
7. הנתונים המוצגים מתייחסים לתב"ע הקיימת על הקרקע. הקבוצה נמצאת בהליכים להגדלת זכויות הבניה בפרויקט ל-280,000 מ"ר.
8. כולל בתוכו גם את השטח הקיים וגם את הזכויות הנוספות, שכן 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. לפרטים נוספים, ראו להלן.

תיאור הנכסים בהקמה ועבודות הקרקע

דיוור מוגן "פאלאס ראשון לציון" - הקרקע בשכונת גבעת הרקפות מזרח ראשון לציון, בשטח של כ-3,400 מ"ר נרכשה בחודש מרץ 2016, במכרז שניהלה רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות החכירה בקרקע. הפרויקט מצוי בשלבי הקמה. החברה מתעתדת להקים על הקרקע בית דיוור מוגן, אשר צפוי לכלול עד 274 יחידות דיוור, אגף סיעודי וכ-3,000 מ"ר שטחי מסחר. בחודש אפריל 2018 התקבלה המלצת הועדה המקומית להפקדת תב"ע לתוספת זכויות והועברה לדיון בוועדה המחוזית. בחודש נובמבר 2018 התקבלה החלטת הועדה 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.

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, וכי הזכייה מותנית בכניסתה לתוקף של התב"ע שחלה על המגרש. הקרקע מיועדת לבניית פרויקט דיור מוגן בהיקף של כ-350 יחידות דיור וכן שטחי מסחר. ביום 19 במרץ 2025 דיווחה החברה כי התקבל אישור הזכייה 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 יוני 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 |
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 | 2027
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
הקמה | סטטוס

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

מודיעין (מגרש 10)



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

קרקע פתח תקווה



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

עזריאלי TOWN בניין E



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

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 31 במרץ 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	31.3.2024	31.3.2025	
5,211	4,449	6,021	נכסים שוטפים
52,722	49,339	54,642	נכסים לא שוטפים
5,002	5,145	5,839	התחייבויות שוטפות
29,094	25,773	30,659	התחייבויות לא שוטפות
23,807	22,843	24,134	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
41%	43%	40%	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה מסך המאזן (באחוזים)
34%	32% (*)	33%	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.

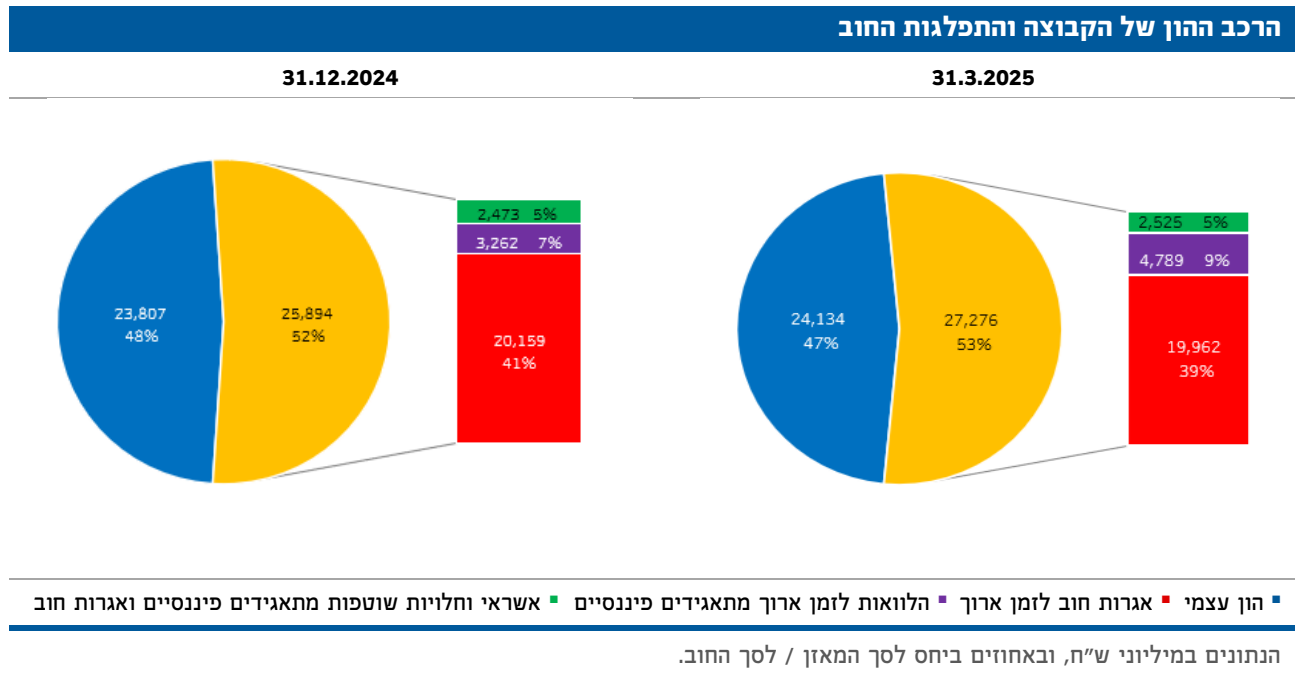
איתנותה הפיננסית של הקבוצה, המאופיינת במינוף נמוך ובהיקף נרחב של נכסים לא משועבדים, מאפשרת לקבוצה זמינות מקורות להשגת מימון בתנאים נוחים.²¹ שיעור המינוף של הקבוצה נמוך ביחס לרבות ממתחרותיה הבולטות. המינוף הנמוך של הקבוצה משתלב עם היזמות רחבת ההיקף של החברה בתחום הנדל"ן ומאפשר גמישות גם בעתות משבר.

²¹ 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 ביתרת החוב בסך של כ- 1,382 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, שינוי בשער החליפין ובתוספת הצמדה של החוב בקיזוז פירעונות שוטפים.

למועד הדוח, לקבוצה במאוחד ובסולו לא קיים גרעון בהון.

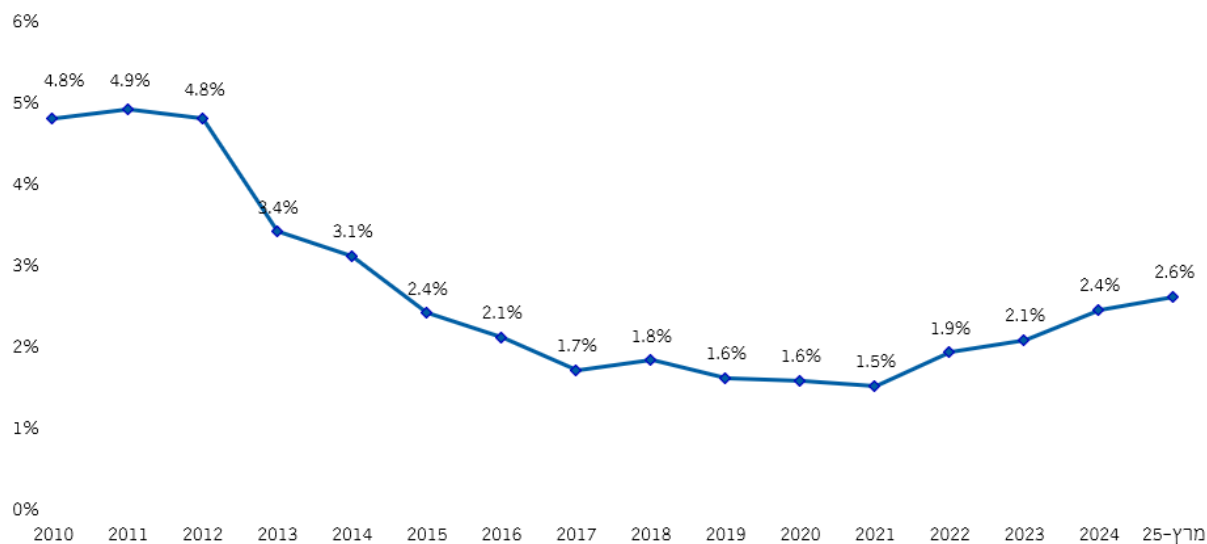
הערכות הקבוצה הנזכרות בסעיף 5.2 זה בקשר עם נזילותה וזמינות מקורות מימון שלה, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה ביחס להתפתחויות בשווקים, רמות האינפלציה ותזרימי המזומנים הצפויים ועל התנאים והאפשרויות לגיוס אשראי במועד הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, 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 שיהיו קיימות לצורך ניצול הזדמנויות עסקיות, שינויים בכדאיות ההחזקה באפיקי השקעה שונים או כדאיות השימוש באפיקי מימון שונים, החמרת המצב הכלכלי בישראל או בארה"ב וכניסה למיתון חריף, והיקלעותה של החברה או מי מחברות הקבוצה לקשיי מימון או קשיים אחרים, באופן אשר ישפיע על תזרים המזומנים של החברה.

5.3. עסקאות מימון

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

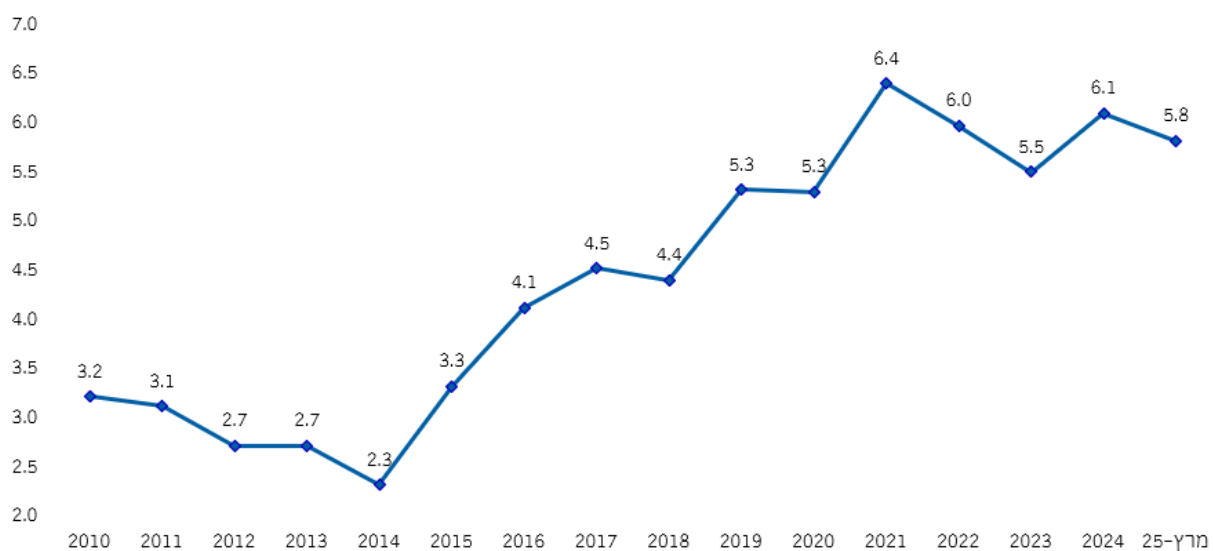
1. שיעור ריבית לתום התקופה

הורדת הריבית הממוצעת לאורך השנים



2. מח"מ לתום התקופה

הארכת משך חיי חוב ממוצע



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 +iAA/Stable/iLA-1 על ידי מעלות ובדירוג Aa1.il עם אופק יציב על ידי מדרוג. לפרטים בדבר דירוג אגרות החוב, ניירות הערך המסחריים והלוואות פרטיות של החברה, ראו סעיף 20.12 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024, 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 מט"ח	לא צמוד	לא צמוד	צמוד לדולר ארה"ב	צמוד מדד
717	-	717	-	717	-	-	-
26,559	23,523	3,036	*3,036	-	-	1,009	22,514
27,276	23,523	3,753	3,036	717	-	1,009	22,514

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 31.3.2025
*על מרבית ההלוואה יש הגנה לשינויים בריבית.

ליום 31 במרץ 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 ב', ד', ה', ו', ז', ח' ו-ט')

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

5.7. מועד פירעון התחייבויות פיננסיות של הקבוצה

להלן מועדי וסכומי פירעון ההתחייבויות הפיננסיות:

תחזית פירעון ההתחייבויות הפיננסיות			
שנה	קרן	ריבית	סה"כ
1	2,525	708	3,233
2	3,439	652	4,091
3	1,938	520	2,458
4	1,978	484	2,462
5 ואילך	17,396	2,553	19,949
סה"כ	27,276	4,917	32,193

הנתונים במיליוני ש"ח, נכון ליום 31.3.2025.

המקורות למימון ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה הינם בעיקר:

- תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, אשר הסתכם לסך של כ-417 מיליוני ש"ח בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 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 31 במרץ 2025, ההיקף המצרפי של האמצעים הנזילים (מזומנים ושווי מזומנים), שמחזיקה הקבוצה, הסתכם לסך של 5.3 מיליארד ש"ח. החברה רואה באמצעה הנזילים, תזרים המזומנים הניכר מפעילותה השוטפת ונכסיה שאינם משועבדים (בשווי כולל של כ-37 מיליארד ש"ח בנוסף לכ-5.3 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.²² בהתייחס למקורות נזילים אפשריים נוספים, מעריכה הקבוצה, כי ביכולתה לגייס מימון בתנאים נוחים, בתנאים הכלכליים השוררים כיום.

נכסים שאינם משועבדים וזמינים לעמוד כבטוחה כנגד קבלת אשראי	
נכסים	שווי הנכסים ליום 31.3.2025
נכסי נדל"ן במגזר מרכזי מסחר וקניונים בישראל	14,085
נכסי נדל"ן במגזר שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	16,967
נכסי נדל"ן במגזר המגורים להשכרה בישראל	2,074
נכסי נדל"ן אחרים (בעיקר מלונאות ודאטה סנטר)	2,146
החזקות החברה בבנק לאומי	1,742
סה"כ	37,014

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	31.3.2025	31.12.2024
סך המאזן ⁽¹⁾	60,663	57,933
נכסים שוטפים	6,021	5,211
נדל"ן להשקעה ⁽²⁾	49,481	48,043
אשראי ז"ק ⁽³⁾	2,525	2,473
הלוואות מתגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים ⁽⁴⁾	4,789	3,262
אגרות חוב, נטו ⁽⁵⁾	19,962	20,159
סה"כ הון ⁽⁶⁾	24,165	23,837

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) הגידול נובע בעיקר מגידול בסעיף נדל"ן להשקעה בסך 1.4 מיליארד ש"ח ובתוספת גידול ביתרת המזומנים בסך 0.6 מיליארד ש"ח.
- (2) הגידול נובע בעיקר מהתקדמות ההשקעות בפרויקטים בהקמה ובנכסים המניבים בתקופת הדוח, משינוי בשער החליפין ומשינוי בשווי ההון של הנכסים.
- (3) הגידול נובע בעיקר מחלות שוטפת של הלוואות TIK TOK.
- (4) הגידול נובע בעיקר מקבלת הלוואה כנגד הנכס של TIK TOK.
- (5) הקטון נובע מפרעונות שוטפים בתקופה בקיזו הצמדה למדר.
- (6) הגידול נובע בעיקר בשל הרווח הכולל בקיזו חלוקת דיבידנד.

²² 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	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2024	31.3.2024	31.3.2025	
1,477	464	457	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות
1,482	464	457	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
12.22	3.82	3.77	רווח בסיסי למניה (ש"ח)
1,261	302	1,126	רווח כולל לבעלי מניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
הנתונים במיליוני ש"ח.			

הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם ל-457 מיליון ש"ח בהשוואה ל-464 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון ברווח בתקופת הדוח הושפע בעיקר מגידול בהוצאות מימון נטו בסך 38 מיליון ש"ח, מגידול בהוצאות הנהלה וכלליות בסך של 19 מיליון ש"ח, מגידול בהוצאות אחרות נטו בסך של 30 מיליון ש"ח, מגידול בהוצאות המסים בסך של 34 מיליון ש"ח ובקיצוז גידול ב-NOI בסך של 113 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 הון דרך רווח כולל אחר ומקרנות בגין הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ. ההפרש בין הרווח הכולל לרווח הנקי המוצג בסעיף 6.1 לעיל לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 נובע בעיקר מרווח מהפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ בסך של 491 מיליון ש"ח ומרווח מגידול בשווי ההון של נכסים פיננסיים בניכוי מס בסך 175 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		
31.3.2024	31.3.2025	
72	88	הוצאות הנהלה כלליות ושיווק ⁽¹⁾
(7)	(37)	הוצאות אחרות נטו ⁽²⁾
(121)	(159)	הוצאות מימון נטו ⁽³⁾
122	156	הוצאות מיסים על הכנסה ⁽⁴⁾

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) הגידול בהוצאות בתקופת הדוח מול התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהוצאות הנהלה וכלליות אשר נובע בעיקר מהתרחבות הפעילות בתחום ה-DC ומגידול בשכר נושאי משרה.
- (2) הגידול בהוצאות אחרות ברבעון נובע בעיקר מעלויות שנבעו עקב אי מימוש עסקה בקיזוז גידול בדיבידנד בנק לאומי.
- (3) הגידול בהוצאות המימון נטו ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מגידול בהוצאות ריבית והפרשי הצמדה לאור הגידול בהיקף החוב ובקיזוז הכנסות הפרשי שער.
- (4) הגידול בהוצאות מיסים בתקופת הדוח נובע מגידול ברווח בתקופת הדוח וכן מהשפעת פריטים חד פעמיים.

6.4 תזרימי מזומנים

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

תזרימי מזומנים לרבעון		
רבעון	רבעון ראשון 2025	רבעון ראשון 2024
תזרימי מזומנים נטו שנבעו לקבוצה מפעילות שוטפת ⁽¹⁾	417	512
תזרימי מזומנים נטו ששימשו את הקבוצה לפעילות השקעה ⁽²⁾	(684)	(799)
תזרימי מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) את הקבוצה לפעילות מימון ⁽³⁾	845	(810)

הנתונים במיליוני ש"ח.

- (1) עיקר התזרים ברבעון וברבעון המקביל אשתקד נבע מהרווח התפעולי של הנדל"ן המניב בסך של כ-646 מיליון ש"ח ובתקופה המקבילה כ-533 מיליון ש"ח בתוספת פיקדונות נטו מדיוור מוגן ובקיזוז מסי הכנסה ששולמו. הקיטון ברבעון הנוכחי לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע מקיטון בספקים ובזכאים.
- (2) עיקר התזרים ברבעון הראשון לשנת 2025, שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-605 מיליון ש"ח, בתוספת שינוי בפיקדונות לזמן קצר ומתן הלוואות לזמן ארוך. עיקר התזרים בתקופה המקבילה אשתקד שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-803 מיליון ש"ח, בתוספת השקעה בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני בסך של 23 מיליון ש"ח.
- (3) עיקר השינוי מול הרבעון המקביל אשתקד נובע מקבלת הלוואות לזמן ארוך בסך של 1,328 מיליון ש"ח לעומת סך של 928 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וכן, פירעון הלוואות לזמן קצר וארוך בסך של 35 מיליון ש"ח לעומת סך של 1,364 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בתקופת הדוח ולאחריו לא חלו שינויים מהותיים בהיבטי הממשל התאגידי בחברה כפי שפורטו בפרקים ד'-ה' לדוח התקופתי לשנת 2024, שהאמור בו נכלל 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: 2025-01-018641), 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 מידיים בקשר עם האסיפה הכללית מיום 20 במרץ 2025 (אסמכתא: 2025-01-018605), וכן, דוח מידי בדבר תוצאות האסיפה מיום 27 באפריל 2025 (אסמכתא: 2025-01-029651), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

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 31 במרץ 2025 וכן, ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 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 במגזר ה- Data Centers ליום 31 במרץ 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 31 במרץ 2025.

8.5 נתונים כספיים המיוחסים לחברה כחברה אם

בהתאם לתקנות 9'ג' ו-38'ד' 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 31 במרץ 2025.

רון אבידן, מנכ"ל

דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 21 במאי 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

[illegible]

סדרה	מועד ההנפקה	שווי נקוב במועד ההנפקה	שווי נקוב במועד הדוח	שווי נקוב במועד הדוח, לרבות הצמדה	סכום הריבית שנצברה עד למועד הדוח	השווי ההוגן של הסדרה כפי שנכלל בדוחות הכספיים למועד הדוח	השווי הבורסאי למועד הדוח	סוג הריבית	שיעור הריבית השנתית	מועדי תשלום קרן	מועדי תשלום ריבית	תנאי הצמדה	פרטים בדבר הנאמן
סדרה 'ו'	22 בינואר 2019	263.4	3,294.5	3,807.1	23.3	3,950	3,748.1	קבועה	2.48	ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2032 (כולל)	החל מיום 30 ביוני 2019 פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2032 (כולל)	הצמדה (קרן וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2018*	
	19 בדצמבר 2019	932.6											
	20 באפריל 2020	761.9											
	13 ביולי 2022	1,336.5											
סדרה 'ז'	20 ביולי 2021	1,903.6	2,751.8	3,132.9	6.9	2,994	2,731.4	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	4,967.2	20.5	4,603.7	4,262.6	קבועה	1.69	2 בינואר של כל אחת מהשנים 2032 ועד 2041 (כולל)	החל מיום 2 בינואר 2022 פעמיים בשנה בימים 2 בינואר של כל אחת מהשנים 2022 ועד 2041 ו-2 ביולי של כל אחת מהשנים 2022 ועד 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	3,337.9	29.9	3,402.5	3,475.4	קבועה	3.67	2 בינואר	החל מיום 2 בינואר	הצמדה (קרן)	

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
	18 בדצמבר 2024	2,291.9								של כל אחת מהשנים 2034 ועד 2046 (כולל)	2025 פעמיים בשנה בימים 2 בינואר של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2046 ו-2 ביוני של כל כל אחת מהשנים 2025 ועד לשנת 2045	וריבית) לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2024	
סה"כ		24,398.8	19,262.1	21,718.8	104.9	21,447.7	20,547.2						

* על אגרות החוב (סדרה ב'), (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. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם (חלקי או מלא) של סדרות אגרות החוב של החברה. לפרטים ראו סעיף 9.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטרי הנאמנות של כל אחת מסדרות אגרות החוב של החברה, וכדלקמן:

2.1 ביחס לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') אשר צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה, ראו דיווח החברה מיום 28 ביוני 2023 (אסמכתא: 2023-01-071943).

2.2 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).

2.3 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).

2.4 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).

2.5 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).

2.6 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).

3. 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.

4. החברה, בתום תקופת הדיווח, ובמהלכה, עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת סדרות אגרות החוב של החברה לפירעון מיידי.

5. לפרטים בדבר התחייבות שהחברה נטלה על עצמה במסגרת סדרות אגרות החוב של החברה ראו סעיפים 5.2-5.6 לשטרי הנאמנות.

דירוג אגרות החוב של החברה המוחזקות בידי הציבור:

סדרה	שם חברה מדרגת	דירוג שנקבע במועד ההנפקה	דירוג הקבוע למועד פרסום הדוח	תאריך מתן הדירוג העדכני	דירוגים נוספים שנקבעו בין מועד ההנפקה לבין מועד הדוח	
					דירוג	מועד הדירוג
סדרה ב'	מעלות	AA+ יציב	AA+ יציב	2 בפברואר 2025 (*)	AA+ יציב	21 ביוני 2015 28 במרץ 2017 2 בפברואר 2020 7 בפברואר 2021 6 בפברואר 2022 5 בפברואר 2023 27 ביוני 2023 28 ביוני 2023 4 בפברואר 2024 2 בפברואר 2025
סדרה ד'	מידרוג	Aa1 באופק יציב	Aa1il באופק יציב	30 בדצמבר 2024 (**)	Aa1il באופק יציב	20 ביולי 2016 27 במרץ 2017 28 במרץ 2017 31 בדצמבר 2017 28 בינואר 2018 31 בינואר 2018 31 בדצמבר 2019 19 באפריל 2020 27 בדצמבר 2020 30 בדצמבר 2021

12 ביולי 2022 29 בדצמבר 2022 31 בדצמבר 2023 30 בדצמבר 2024						
20 בינואר 2019 17 בדצמבר 2019 31 בדצמבר 2019 19 באפריל 2020 27 בדצמבר 2020 30 בדצמבר 2021 12 ביולי 2022 29 בדצמבר 2022 31 בדצמבר 2023 30 בדצמבר 2024	Aa1il באופק יציב	30 בדצמבר 2024 (**)	Aa1il באופק יציב	Aa1 באופק יציב	מידרוג	סדרה ה'
20 בינואר 2019 17 בדצמבר 2019 31 בדצמבר 2019 19 באפריל 2020 27 בדצמבר 2020 30 בדצמבר 2021 12 ביולי 2022 29 בדצמבר 2022 31 בדצמבר 2023 30 בדצמבר 2024	Aa1il באופק יציב	30 בדצמבר 2024 (**)	Aa1il באופק יציב	Aa1 באופק יציב	מידרוג	סדרה ו'
1 ביולי 2021 21 בדצמבר 2023 24 בדצמבר 2023 4 בפברואר 2024 22 ביולי 2024 23 ביולי 2024 2 בפברואר 2025	AA+ יציב	2 בפברואר 2025 (*)	iAA+ יציב	iAA+ יציב	מעלות	סדרה ז'
1 ביולי 2021 12 ביולי 2022 21 בדצמבר 2023 24 בדצמבר 2023 4 בפברואר 2024 2 בפברואר 2025	AA+ יציב	2 בפברואר 2025 (*)	iAA+ יציב	iAA+ יציב	מעלות	סדרה ח'

8 ביולי 2024	Aa1il באופק יציב	30 בדצמבר 2024 (**)	Aa1il באופק יציב	Aa1il באופק יציב	מידרוג	סדרה ט'
23 ביולי 2024						
30 בדצמבר 2024						

* לעיון בדוח הדירוג של מעלות לאגרות החוב (סדרות ב', ז' ו-ח') ראו דוח מידי של החברה מיום 2 בפברואר 2025 (אסמכתא: 2025-01-008073), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

** לעיון בדוח הדירוג של מידרוג לאגרות החוב (סדרות ד', ה' ו-ו') ראו דוח מידי של החברה מיום 30 בדצמבר 2024 (אסמכתא: 2024-01-628535), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.



קבוצת עזריאלי

חלק ב'

עדכון תיאור עסקי התאגיד

ליום 31 במרץ 2025

קבוצת עזריאלי בע"מ

עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ("הדוח התקופתי")¹

בהתאם לתקנה 39א. לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, להלן פירוט התפתחויות מהותיות אשר אירעו בעסקי החברה במהלך שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 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" – 22 במאי 2025; "מועד הדוח על המצב הכספי" ו-"מועד הדוח" – 31 במרץ 2025; "דוח הדירקטוריון" – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 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) עדכון ביחס למשא ומתן לרכישת מניות צ.מ.ח המרמן בע"מ (7) קמפוס עבור חברת סולראדג' טכנולוגיות בע"מ ו-(8) בקשה לאישור תובענה כייצוגית, 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.

עדכון לסעיף 14.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד:

מלון הר ציון – בחודש אפריל 2025, התקבל היתר בניה לכלל המלון.

¹ 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 שאינן סחירות, סדרה מדורגת בהיקף של כ-53 מיליון ש"ח וסדרה לא מדורגת בהיקף של כ-5 מיליון ש"ח. למועד פרסום הדוח ולקראת סיומה הצפוי של תקופת הנע"מ של הסדרה המדורגת האמורה, הוסכם בין החברה למחזיקי סדרת הנע"מ לחדש את הנע"מ לתקופה נוספת של 12 חודשים וכי ריבית הנע"מ החל מיום 27 במאי 2025 תהיה בשיעור ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 0.1% לשנה, במקום מרווח של 0.15% לשנה וללא שינוי ביתר תנאי סדרת הנע"מ.

אגרות החוב (סדרה ד') של החברה

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

אגרות החוב (סדרה ז') של החברה

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

אגרות החוב (סדרה ח') של החברה

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

אגרות החוב (סדרה ט') של החברה

בתקופת הדוח בוצעו תשלום ריבית בהתאם ללוח הסילוקין. למועד הדוח, יתרת הע.ג. של אגרות החוב (סדרה ט') של החברה שבמחזור הינה כ- 3,282 מיליון ש"ח.



קבוצת עזריאלי

חלק ג'

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2025

קבוצת עזריאלי בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2025**

(בלתי מבוקרים)

קבוצת עזריאלי בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 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
7-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-21	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 31 במרץ 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

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 מזהים 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 21 במאי, 2025

2

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
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

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

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

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

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

משרד רעננה - מתחם אינפינטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

קבוצת עזריאלי בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2024	2024	2025
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

4,633	3,789	5,262
1	1	1
132	101	161
359	506	511
3	6	5
83	46	81
5,211	4,449	6,021

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

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

45	58	48
729	334	831
1,523	1,090	1,749
48,043	45,507	49,481
907	801	938
1,475	1,549	1,595
52,722	49,339	54,642
57,933	53,788	60,663

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 31 במרץ	
2024	2024	2025
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

2,473	1,671	2,525
617	707	510
484	392	553
1,425	1,333	1,447
3	42	4
-	1,000	800
5,002	5,145	5,839

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים פיננסיים
 אגרות חוב
 התחייבויות אחרות
 התחייבויות מיסים נדחים

3,262	3,190	4,789
20,159	17,223	19,962
406	417	423
5,267	4,943	5,485
29,094	25,773	30,659

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	255	876
21,065	20,052	20,722

סה"כ הון מיוחס לבעלים של החברה

23,807	22,843	24,134
30	27	31

זכויות שאינן מקנות שליטה

23,837	22,870	24,165
--------	--------	--------

סה"כ הון

57,933	53,788	60,663
--------	--------	--------

סה"כ התחייבויות והון

21 במאי, 2025

תאריך אישור
 הדוחות הכספיים

דנה עזריאלי
 יו"ר הדירקטוריון

רון אבידן
 מנכ"ל

אריאל גולדשטיין
 סמנכ"ל כספים

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

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

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 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2 0 2 4	2 0 2 4	2 0 2 5
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

רווח נקי לתקופה מיוחס ל:

בעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

1,477	464	457
5	-	-
<u>1,482</u>	<u>464</u>	<u>457</u>

סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל:

בעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

1,256	300	1,125
5	2	1
<u>1,261</u>	<u>302</u>	<u>1,126</u>

ש " ח	ש " ח	ש " ח
<u>12.22</u>	<u>3.82</u>	<u>3.77</u>
<u>12.17</u>	<u>3.82</u>	<u>3.77</u>

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

בסיסי

בדילול מלא

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

<u>121,272,760</u>	<u>121,272,760</u>	<u>121,272,760</u>
<u>121,784,503</u>	<u>121,272,760</u>	<u>121,304,689</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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (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	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
-	-	-	-	-	457	457	-	457
-	-	175	-	-	-	175	-	175
-	-	-	490	-	-	490	1	491
-	-	-	-	3	-	3	-	3
-	-	175	490	3	457	1,125	1	1,126
-	-	-	-	2	-	2	-	2
-	-	-	-	-	(800)	(800)	-	(800)
-	-	-	-	2	(800)	(798)	-	(798)
18	2,518	1,083	(243)	36	20,722	24,134	31	24,165

יתרה ליום 1 בינואר 2025

התנועה בתקופת הדוח:

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

סה"כ רווח כולל לתקופה

קרן הון תשלום מבוסס מניות
דיבידנד לבעלי מניות החברה

סה"כ עסקאות עם בעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 במרץ 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 31 במרץ 2024 (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	531	(123)	11	20,588	23,543	25	23,568
-	-	-	-	-	464	464	-	464
-	-	41	-	-	-	41	-	41
-	-	-	(215)	-	-	(215)	2	(213)
-	-	-	-	10	-	10	-	10
-	-	41	(215)	-	464	300	2	302
-	-	-	-	-	(1,000)	(1,000)	-	(1,000)
18	2,518	572	(338)	21	20,052	22,843	27	22,870

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, נטו ממס

סה"כ רווח כולל לתקופה

דיבידנד שהוכרז לבעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 במרץ 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 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח

1,482	464	457
20	5	5
(57)	(13)	(15)
(913)	(253)	(252)
888	112	145
5	-	1
8	-	2
442	122	156
(151)	(13)	(21)
3	1	(2)
35	65	(18)
(51)	7	(73)
204	41	54
(90)	(26)	(18)
(9)	-	(4)
1,816	512	417

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
פחת והפחתות
חילוט פיקדונות דיירים בדיוור 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 בדיוור מוגן
החזר פיקדונות מדירים בדיוור מוגן
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

31	-	-
(2,882)	(813)	(573)
(235)	(9)	(45)
(24)	(23)	(1)
-	-	(66)
(218)	-	(65)
2	1	-
187	45	66
(3,139)	(799)	(684)

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

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

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

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 שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(1,000)	-	-
(1,355)	(249)	(258)
3,626	-	-
1,115	928	1,328
(715)	(638)	(35)
(90)	(726)	-
(22)	(5)	-
(4)	(3)	(3)
5	-	4
(485)	(117)	(191)
1,075	(810)	845
(248)	(1,097)	578
4,915	4,915	4,633
(34)	(29)	51
4,633	3,789	5,262

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 אחרות לזמן ארוך
פירעון פיקדונות מלקוחות
פיקדונות מלקוחות שהתקבלו
ריבית ששולמה

מזומנים, נטו - פעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות
במטבע חוץ

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה בימים 31 במרץ 2025 ו-31 במרץ 2024, פעולות שאינן במזומן כוללות שינוי ביתרות זכאים בגין דיבידנד בסך של 800 מיליון ש"ח ו-1,000 מיליון ש"ח, בהתאמה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2025

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 ב' וכן ד'-ט') וכן ניירות ערך מסחריים (נע"מ 1).

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרץ 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 31 במרץ 2025

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 שישמשו 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) ליום 31 במרץ 2025 עדכנה הקבוצה את הערכות השווי של חלק מנכסיה במגזר ה-Data Centers.

ג. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

(3) להלן נתונים על שערי החליפין המשמעותיים והמדד:

מדד בישראל		שער החליפין היציג של		
"ידוע"	"בגין"	הדולר	הכתר הנורבגי	
258.08	259.36	3.718	0.3522	תאריך הדוחות הכספיים:
249.53	250.95	3.681	0.3400	ליום 31 במרץ 2025
257.35	256.64	3.647	0.3222	ליום 31 במרץ 2024
				ליום 31 בדצמבר 2024
%	%	%	%	שיעורי השינוי:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:

0.29	1.06	1.95	9.31	ביום 31 במרץ 2025
0.29	0.95	1.49	(4.47)	ביום 31 במרץ 2024

לשנה שהסתיימה:

3.43	3.24	0.55	(9.47)	ביום 31 בדצמבר 2024
------	------	------	--------	---------------------

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2025

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 GM, באמצעות חברה בבעלותה המלאה ("ספק השירותים"), עם TikTok Norway AS ("הלקוח") למתן שירותי דאטה סנטרס ללקוח בקמפוס שהקימה GM בנורבגיה בהיקף של 90MW ("ההסכם"). 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 ונכנסה לתוקף התב"ע שחלה על המגרש.
- 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 9 במרץ 2025, עדכנה החברה כי מר חנקין יחדל לכהן כמנכ"ל ביום 1 באפריל 2025 ומר רון אבידן יחל לכהן כמנכ"ל ביום זה.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2025

ביאור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ז. 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 285.16 ש"ח למניה, המשקף את השער הממוצע של שער הנעילה בבורסה של מניית החברה ב-30 ימי המסחר שקדמו למועד החלטת הדירקטוריון שאישרה את הענקת האופציות. 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.

ח. 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.

ט. בהמשך לאמור בביאור 26ב(4) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 31 במרץ 2025 עדכנה החברה כי לאחר דיונים שהתקיימו בינה לבין הוועדה הבלתי תלויה שהוקמה על-ידי דירקטוריון צמח המרמן, 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.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2025

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		ליום 31 במרץ 2024		ליום 31 במרץ 2025		התחייבויות שאינן שוטפות: הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (1) איגרות חוב (1)(2)
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	
מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		
3,429	3,561	3,332	3,478	4,995	5,118	
20,719	21,769	17,658	18,627	20,547	21,552	
24,148	25,330	20,990	22,105	25,542	26,670	

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

ב. שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן:

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		התחייבויות שאינן שוטפות: הלוואות מתאגידים פיננסיים
	2024	2025	
%	%	%	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
3-7.72	2.52-8.13	2.9-7.5	

ג. רמות שווי הוגן:

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר: מניות סחירות - רמה 1
	2024	2025	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
1,516	1,084	1,742	

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2025

ביאור 5 - דיווח מגזרי

א. כללי:

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

ב. מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)							
מאוחד	אחרים	מגורים להשכרה בישראל	Data Centers	דיוור מוגן מיליוני ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל
הכנסות:							
938	-	8	210	70	56	273	321
סך הכנסות מחיצוניים							
292	-	1	94	46	32	50	69
סך הוצאות המגזר							
646	-	7	116	24	24	223	252
רווח המגזר (NOI)							
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו							
252	-	-	262	-	1	(12)	1
(88) (159) (37)	הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו הוצאות אחרות, נטו חלק החברה בתוצאות חברה כלולה המטופלת בשיטת השווי המאזני, נטו ממס						
(1)							
613	רווח לפני מיסים על ההכנסה						
מידע נוסף:							
52,036 8,627	593	2,074	10,207	3,625	1,893	17,433	16,211
נכסי מגזר נכסים שלא הוקצו (*)							
60,663	סך הכול נכסים במאוחד						

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2025

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)

מאחד	אחרים	מגורים להשכרה בישראל	Data Centers	דיוור מוגן מיליוני ש"ח	נדל"ן מניב ארה"ב	שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל	מרכזי המסחר והקניונים בישראל	
749	-	5	65	64	57	257	301	הכנסות: סך הכנסות מחיצוניים
216	-	1	33	43	32	46	61	סך הוצאות המגזר
533	-	4	32	21	25	211	240	רווח המגזר (NOI)
253	-	-	251	-	2	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(72) (121) (7)								הוצאות לא מיוחסות הוצאות מימון, נטו הוצאות אחרות, נטו
586								רווח לפני מיסים על ההכנסה
47,894 5,894	531	1,914	7,942	3,313	1,859	16,729	15,606	מידע נוסף: נכסי מגזר נכסים שלא הוקצו (*)
53,788								סך הכול נכסים במאחד

(*) בעיקר נכסים פיננסיים בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח ומזומנים ופיקדונות לזמן קצר בסך של כ-3.8 מיליארד ש"ח.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2025

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

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

(*) 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 31 במרץ 2025

ביאור 6 - אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

א. מר חנקין החל לכהן כמנכ"ל 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.

ב. 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 שייקבעו 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.

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. 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.

קבוצת עזריאלי בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ליום 31 במרץ 2025

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

ב. (המשך)

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.

ג. 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 תלמד בעזרת יועציה המשפטיים את הנטען בבקשה ותערך לתשובה לבקשה.

קבוצת עזריאלי בע"מ

נספח לדוח כספי מאוחד

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 31 במרץ 2025

(בלתי מבוקר)

קבוצת עזריאלי בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 31 במרץ 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 31 במרץ 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 ומידיים), התש"ל-1970

כללי:

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של **קבוצת עזריאלי בע"מ** (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולחצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו 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 מבירורים, 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 ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 21 במאי, 2025

א

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

קבוצת עזריאלי בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2024	2024	2025
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

4,146	2,444	4,726
26	28	16
276	254	284
25	23	27
4,473	2,749	5,053

1,523	1,090	1,749
18,849	18,306	18,965
21,605	21,150	21,138
2,478	1,771	3,020
594	553	616
38	36	39
45,087	42,906	45,527

49,560	45,655	50,580
--------	--------	--------

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
דיבידנד שהוכרז
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	295	916
21,065	20,052	20,722
23,807	22,843	24,134

49,560	45,655	50,580
--------	--------	--------

21 במאי, 2025

תאריך אישור
הדוחות הכספיים

דנה עזריאלי
יו"ר הדיקטוריון

רון אבידן
מנכ"ל

אריאל גולדשטיין
סמנכ"ל כספים

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2024	2024	2025	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
1,202	288	307	הכנסות מדמי שכירות ניהול ואחזקה, נטו עלות ההכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחזקה
42	10	12	
1,160	278	295	רווח גולמי
47	11	8	מכירה ושיווק הנהלה וכלליות
165	32	42	
948	235	245	רווח תפעולי לפני הכנסות והוצאות אחרות
140	2	(9)	רווח (הפסד), נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה חלק בתוצאות חברות מוחזקות, נטו ממס הכנסות אחרות, נטו
1,227	334	357	
41	5	14	
2,356	576	607	רווח תפעולי לאחר הכנסות והוצאות אחרות
142	48	67	הכנסות מימון הוצאות מימון
964	130	169	
1,534	494	505	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(57)	(30)	(48)	הוצאות מיסים על ההכנסה
1,477	464	457	רווח נקי לשנה
			רווח (הפסד) כולל אחר:
			סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס
377	41	175	
(598)	(215)	491	סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס: הפרשי תרגום בשל פעילויות חוץ חלק ברווח הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס סך הכל
-	10	2	
(598)	(205)	493	
(221)	(164)	668	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס
1,256	300	1,125	סה"כ רווח כולל לשנה

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

1,477	464	457	רווח נקי לתקופה
5	1	1	פחת והפחתות
			הפסד (רווח) נטו מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
(140)	(2)	9	בהקמה
752	73	87	הוצאות מימון ואחרות, נטו
(1,227)	(334)	(357)	חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
57	30	48	הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
8	10	(2)	מיסי הכנסה שהתקבלו (ששולמו), נטו
8	-	2	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
214	80	3	שינוי בלקוחות וחייבים אחרים
264	108	(4)	שינוי בספקים וזכאים אחרים
(8)	-	(4)	שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
1,410	430	240	

מזומנים, נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

(519)	(110)	(113)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה
(53)	(7)	(22)	רכישת רכוש קבוע
(517)	(184)	1,035	החזר (מתן) השקעות בחברות מוחזקות
(39)	418	(251)	החזר (מתן) הלוואות לזמן ארוך מחברות מוחזקות, נטו
141	27	58	ריבית ודיבידנד שהתקבלו
(987)	144	707	

מזומנים, נטו - פעילות השקעה

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2 0 2 4	2 0 2 4	2 0 2 5
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

3,626	-	-
(1,000)	-	-
(1,355)	(249)	(258)
425	425	-
(378)	(325)	(23)
(91)	(726)	-
-	(1)	(1)
(330)	(83)	(141)
897	(959)	(423)
1,320	(385)	524
2,824	2,824	4,146
2	5	56
4,146	2,444	4,726

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

(*) פעולות שאינן במזומן, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025, כוללות שינוי ביתרות זכאים בגין דיבידנד בסך של 800 מיליון ש"ח (לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 - 1,000 מיליון ש"ח).

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

קבוצת עזריאלי בע"מ
נתונים נוספים למידע הכספי הביניים הנפרד
ליום 31 במרץ 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:**
- | | |
|--------------------|--|
| החברה | - קבוצת עזריאלי בע"מ. |
| חברה מוחזקת | - חברה מאוחדת או חברה בהסדר משותף או חברה כלולה. |
- ג. מדיניות חשבונאית:**
- המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור ב' למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 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: 21 במאי, 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 2022

הננו להודיעכם, כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש מאי 2022:

(1) דוח סקירה מיום 21 במאי 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 21 במאי 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

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

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
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

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

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

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

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

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201



חלק ד'

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

ליום 31 במרץ 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 השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן – הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2024 היא אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים:

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, רון אבידן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2025 (להלן - הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או 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 במשרין 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, 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: 21 במאי 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 הראשון 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: 21 במאי 2025