



קבוצת צור שמיר

אחזקות

רבעון 1 לשנת 2026



ZUR SHAMIR

הבהרה משפטית



התממשותו של המידע הצופה פני עתיד תושפע מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה וכן מהתפתחויות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובגורמים חיצוניים העשויים להשפיע על פעילות החברה, והכל כמפורט בדוח התקופתי. לפיכך, קוראי מצגת זו מוזהרים בזאת, כי תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עשויים להיות שונים, אף באופן מהותי, מאלו שהוצגו במידע צופה פני העתיד המובא במצגת זו.

כמו כן, תחזיות והערכות צופות פני עתיד מתבססות על נתונים ומידע המצויים בידי החברה במועד פרסום מצגת זו והחברה אינה מחויבת בעדכון או שינוי כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר מועד מצגת זו.

יובהר כי החברה אינה מתחייבת לעדכן את המידע הכלול במצגת זו.

המידע הנכלל במצגת זו מבוסס על המידע שנכלל בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 שפורסם ביום 31 במרס, 2026 ("הדוח התקופתי") ובדוח הרבעוני של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס, 2026 שפורסם ביום 31 במאי 2026 (אסמכתאות מס': 2026-01-030745 ו-2026-01-051333, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) וכן על מצגות ודיווחים מיידיים קודמים אותם פרסמה החברה במגנ"א ואינו מחליף עיון בדיווחי החברה האמורים.

בנוסף, כוללת המצגת נתונים ומידע המוצגים באופן ו/או בעריכה ו/או בפילוח שונה מהנתונים הנכללים בדיווחים האמורים, או כאלו הניתנים לחישוב מתוך הנתונים הכלולים בדיווחי החברה.

המצגת אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות ערך או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, ונועדה אך ורק למסירת מידע למשקיעים.

מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח 1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים של החברה המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה והידועים לחברה נכון למועד פרסום מצגת זו. מידע צופה פני עתיד מטבעו כפוף לסיכוני אי-התממשות ומידע כאמור הינו בלתי וודאי.

קבוצת צור שמיר – הסיפור שלנו



מיקוד בצמיחה והשבחה
תוך מיצוי הזדמנויות
בתחומי הפעילות ואיתור
הזדמנויות חדשות



מעורבות מלאה של בעלי
השליטה והצוות המוביל
בפעילות השוטפת של
החברות הבנות



מציעה פתרונות פיננסיים
מגוונים לפרט ומשפחתו.



קבוצה פיננסית עם
פורטפוליו מגוון בתחומים
של ביטוח, אשראי צרכני,
נדל"ן ושירותים פיננסיים
גלובליים.
שחקן משמעותי במשק
הישראלי

המוצרים של חברות הקבוצה פוגשים את הלקוח לכל אורך חייו – ביטוח, פיננסים וחשבון דיגיטלי

קבוצת צור שמיר וביטוח ישיר

4 תחומי פעילות עיקריים

חשבון דיגיטלי

נדל"ן להשקעה

פיננסים (אשראי צרכני)

ביטוח



נימה



אדגר

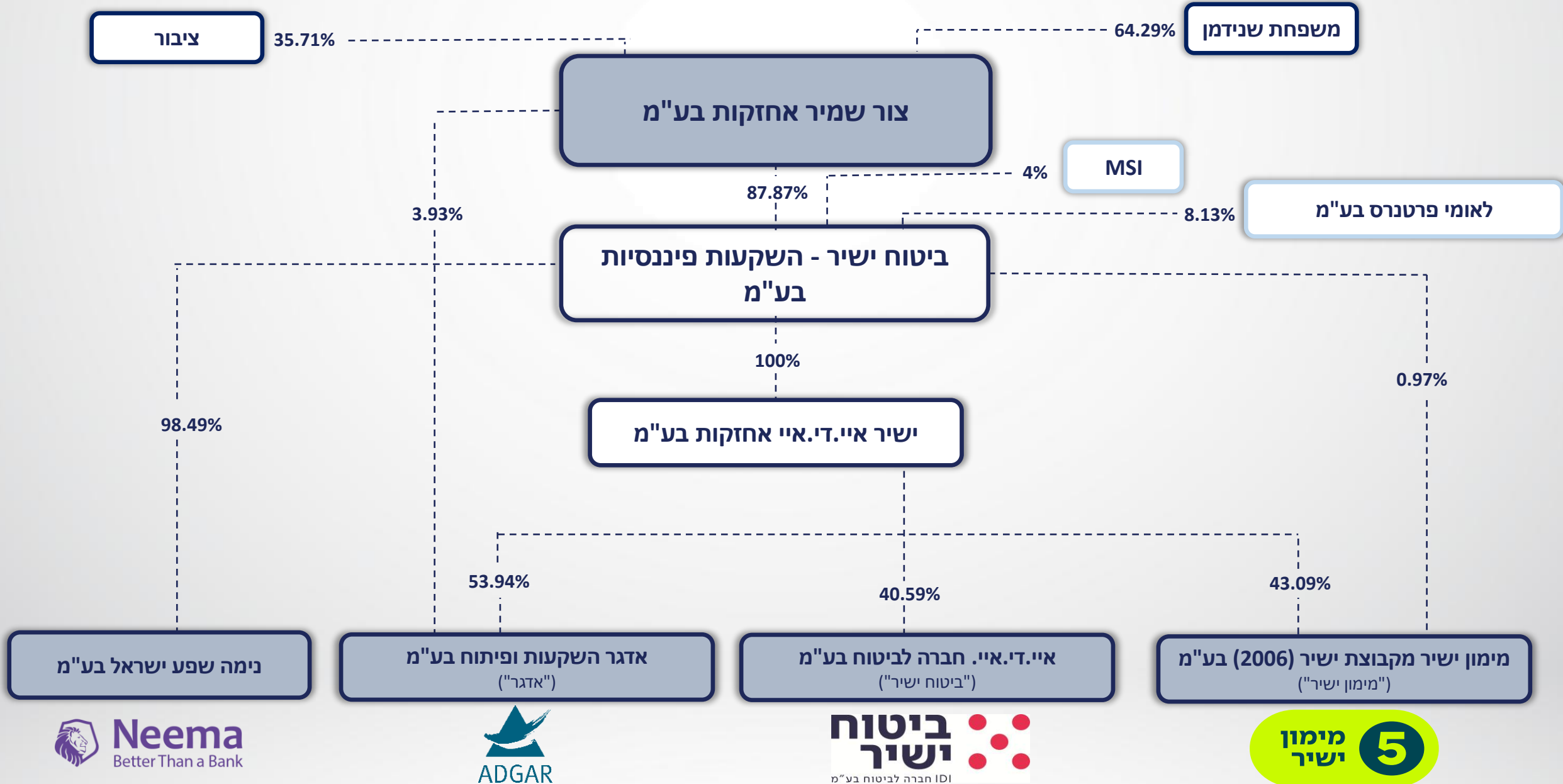


מימון ישיר



איי די איי ביטוח

מבנה הקבוצה | יוני 2026

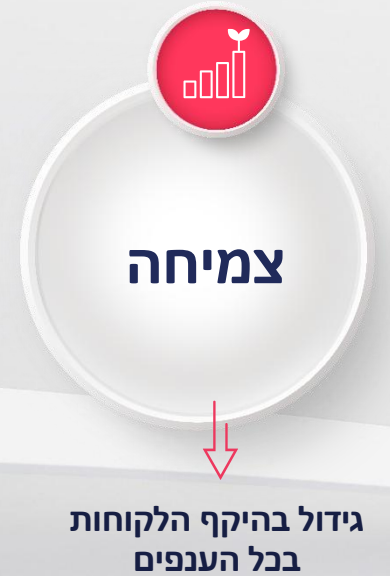


**ביטוח
ישיר**



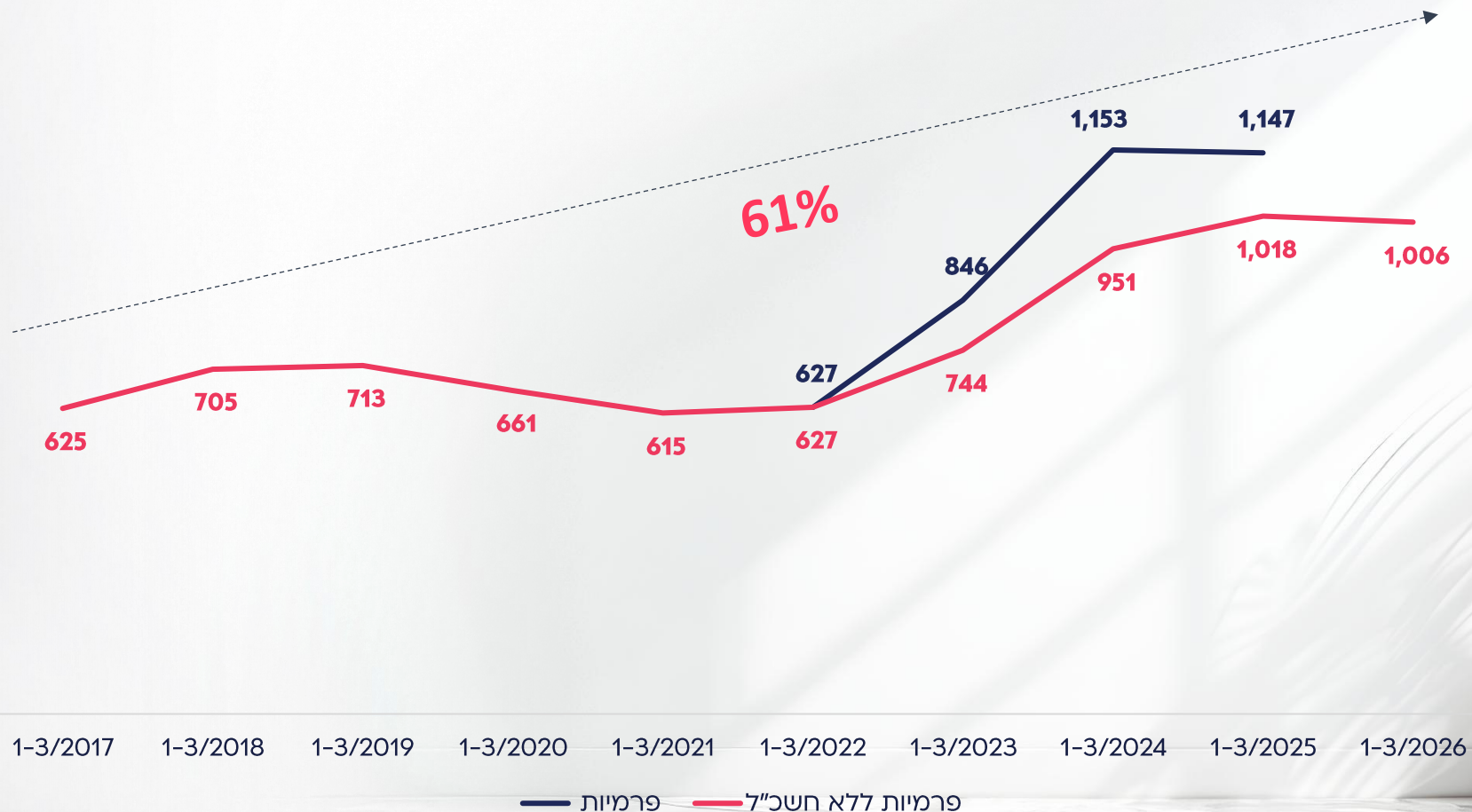
רבעון נוסף של ביצועים חזקים

Q1/26



צמיחה בפרמיות ברוטו לאורך השנים

המשך צמיחה בכמות הפוליסות בכל ענפי הפעילות



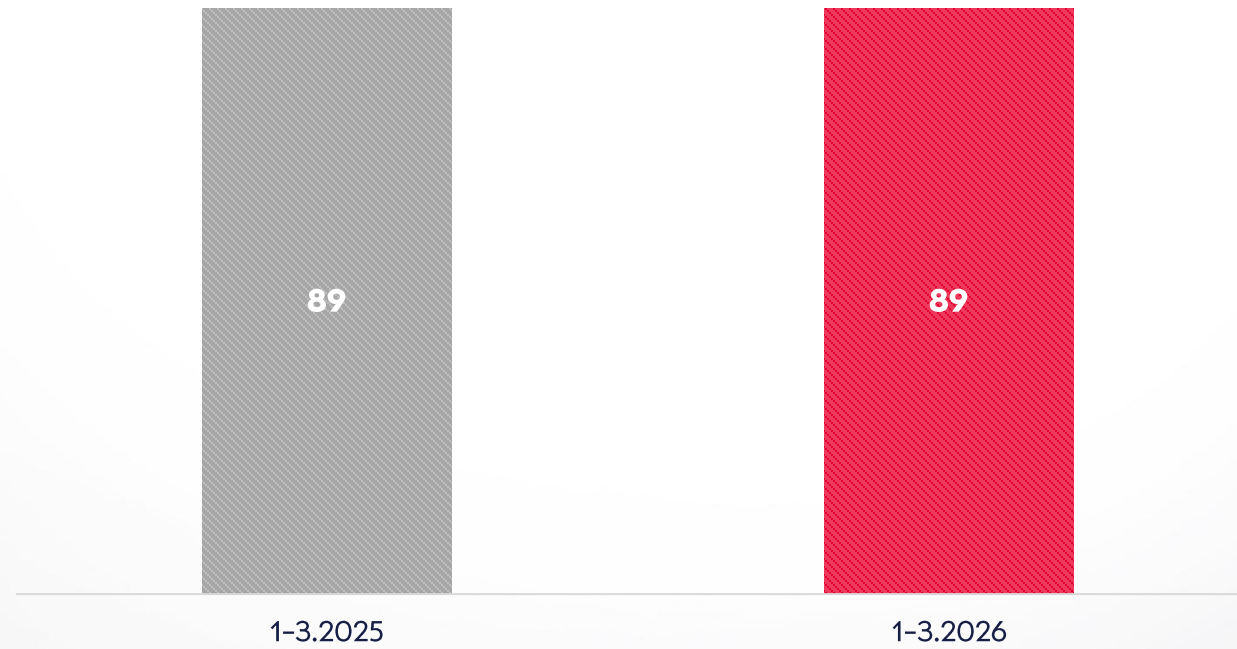
כל הנתונים במיליוני ש"ח.

1% ירידה בפרמיות מול אשתקד בניטרול חשכ"ל, בעיקר עקב ירידת מחירים בענף רכב רכוש, לצד גידול בכמות הלקוחות בכל הענפים.



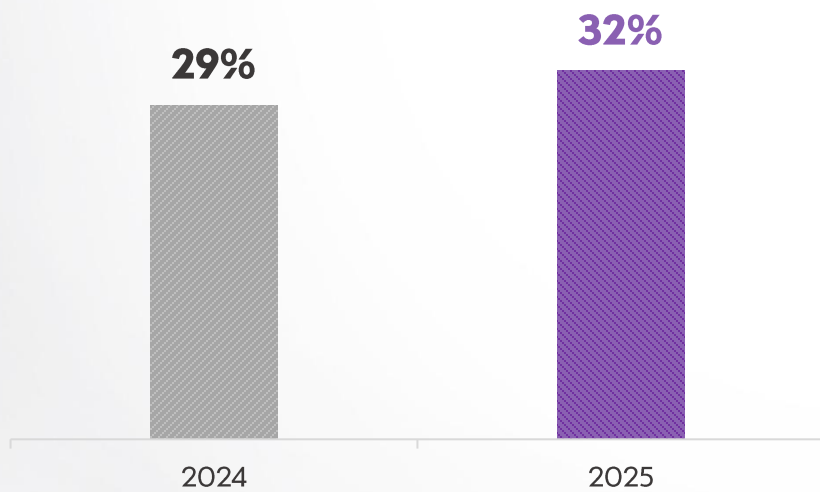
רווח כולל לאחר מס

רווח כולל רבעון ראשון

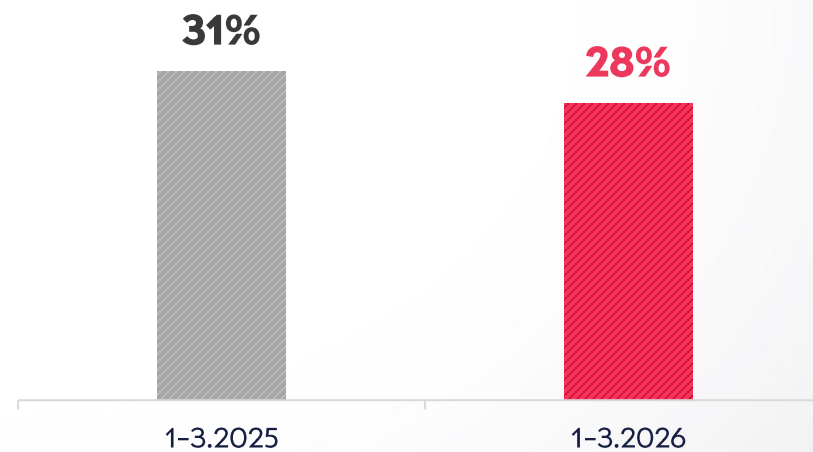


תשואה להון*

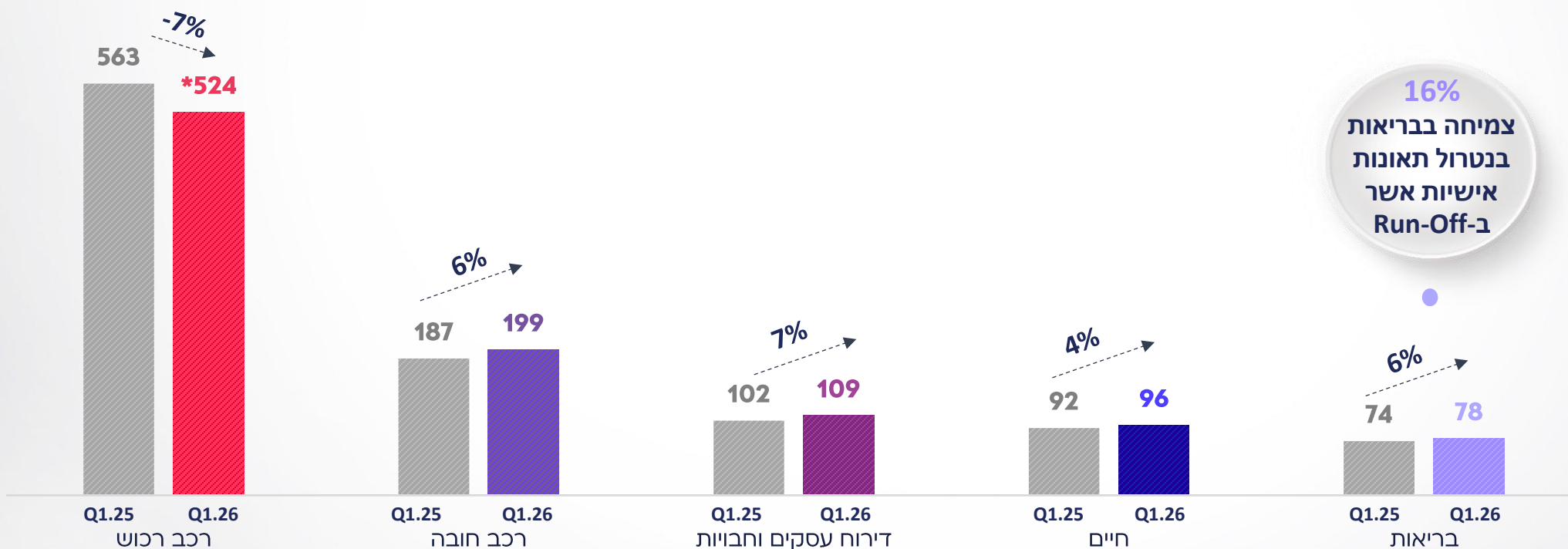
תשואה להון שנתית



תשואה להון רבעון ראשון



צמיחה בפרמיות בחלוקה לענפים



גידול מתמשך במספר הפוליסות ובמספר הלקוחות // בכל המוצרים

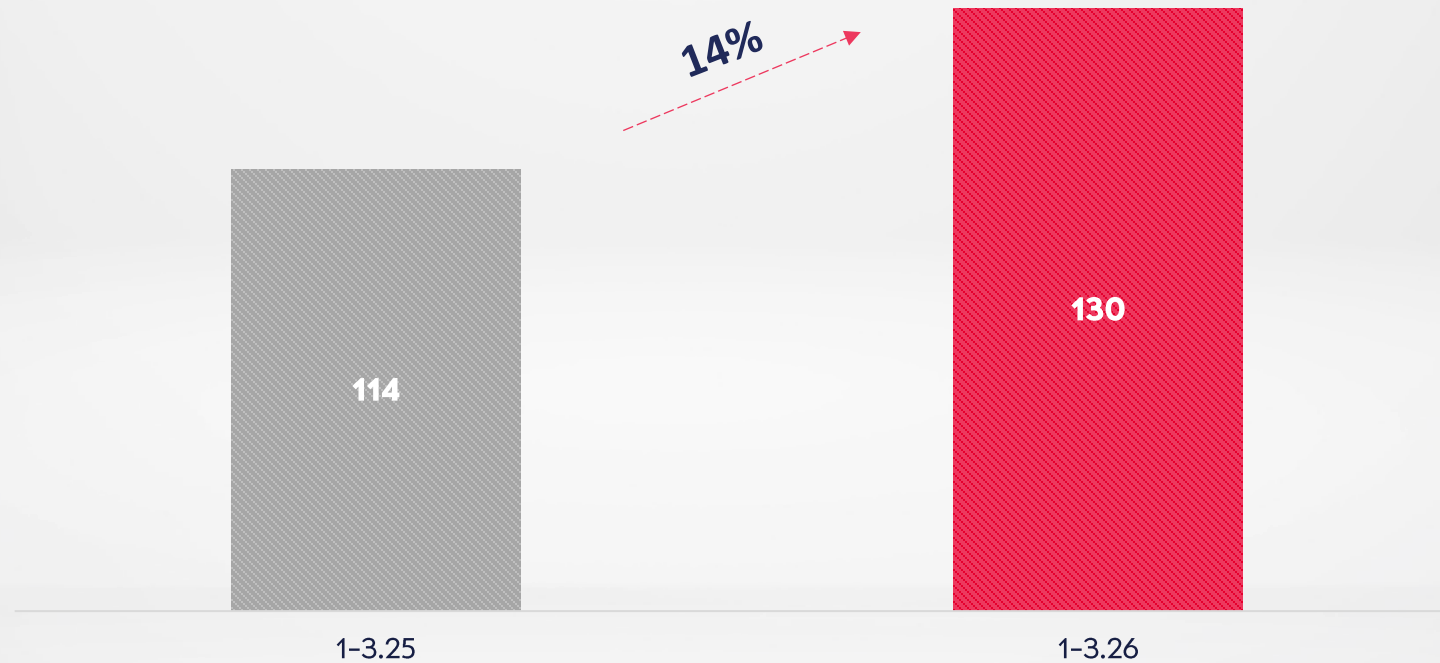
ללא חשב"ל.

*ירידת מחירים ברכב רכוש לצד גידול בכמויות.

כל הנתונים במיליוני ש"ח לפני מס.

רוח משרותי ביטוח בניכוי הוצאות תפעוליות ברמת חברה

רוח רבעון ראשון



במיליוני ש"ח לפני מס.
הוצאות תפעוליות ממגזרי פעילות, למעט הוצאות בגין חוזי השקעה.

רווחי השקעות נוסטרו



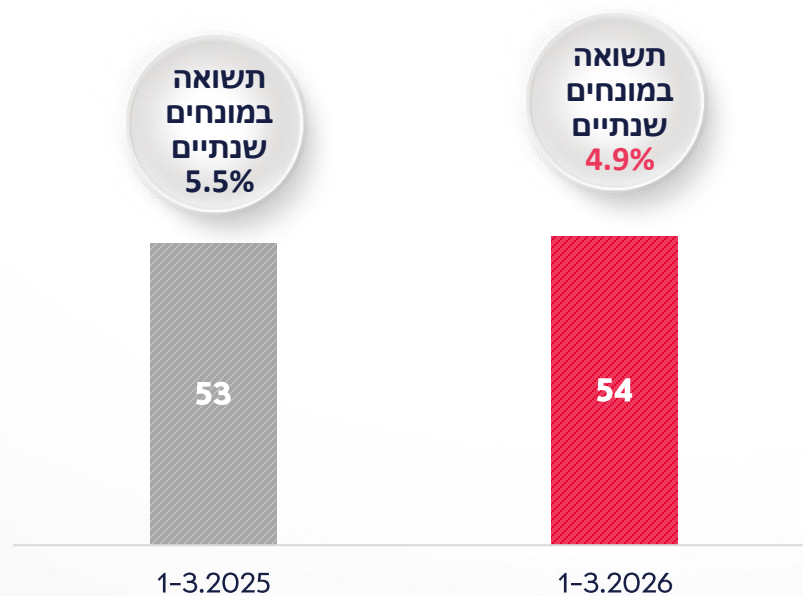
היקף תיק
השקעות ממוצע

כ-4.5

מיליארד ש"ח

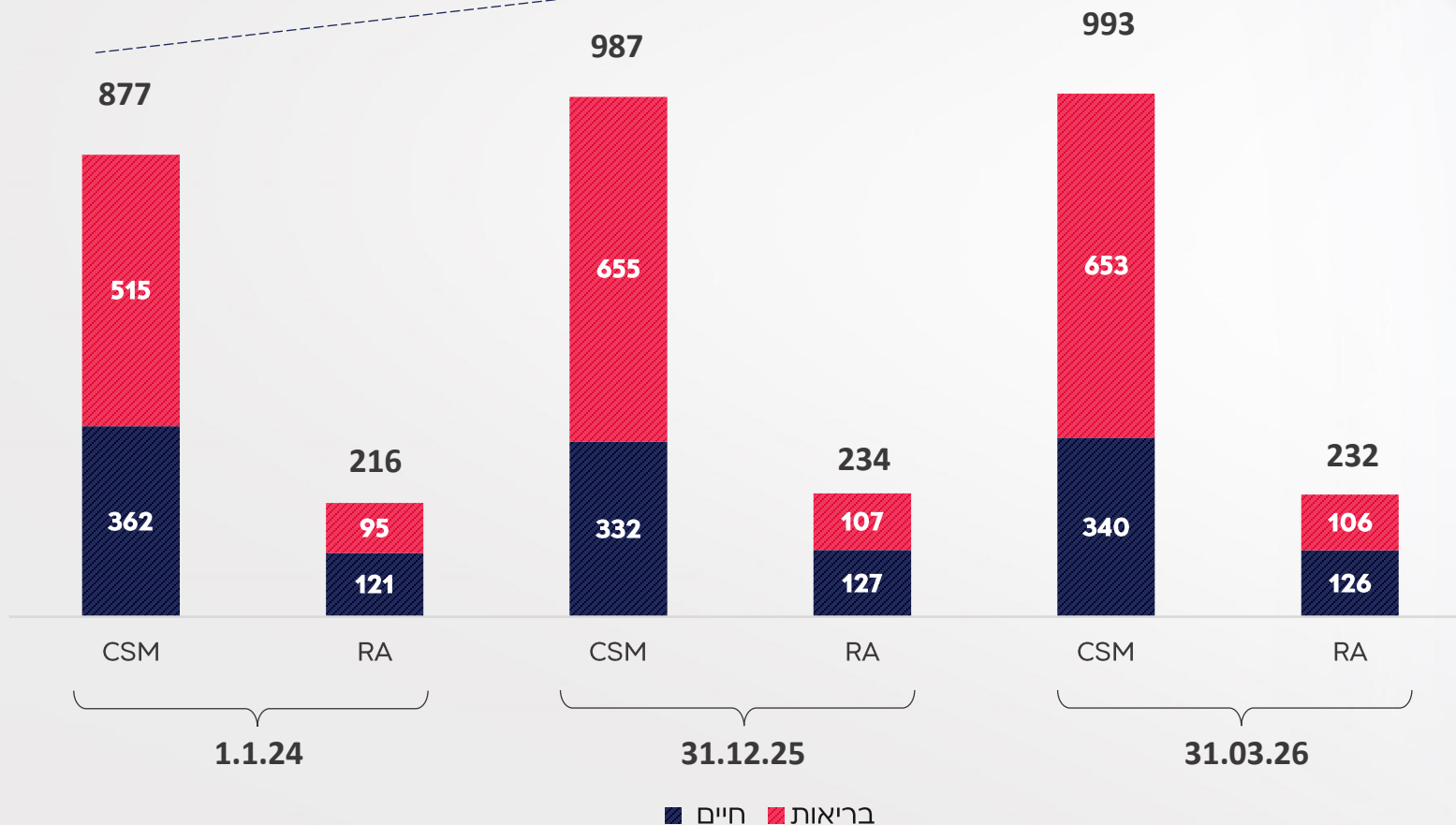
תיק השקעות
מגוון וסולידי יחסית
עם תשואה נאה

רווח רבעון ראשון



CSM* & RA**

צמיחה
ב-CSM



■ חיים ■ בריאות

* CSM מרווח שירות החוזה - הרווח הצפוי ממתן כיסוי ביטוחי. נזקף לרווח לאורך תקופת כיסוי חוזה הביטוח.
 ** RA התאמות לסיכון - פרמיית הסיכון בגין אי הודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים, נזקף לרווח עם השחרור מהסיכון.
 הצמיחה לאורך הזמן ב-CSM היא על אף הירידה במוצר תאונות אישיות (שיווק מוצר תאונות אישיות החדש צומצם, בעקבות הרפורמה של רשות הפיקוח במוצר זה, אשר השפיעה לרעה על הכדאיות הכלכלית של המוצר).

דיבידנד ותשואת דיבידנד

תנאי סף לחלוקה

כושר
פירעון של
120%

מדיניות חלוקת
דיבידנד

לפחות
50%
מהרווח
השנתי

תשואת דיבידנד
ממוצעת 5 שנים

7.26%

דיבידנד שהוכרז בגין רווחי
רבעון ראשון 2026

65
מיליון
ש"ח



המהווה כ-73% מהרווח בתקופה

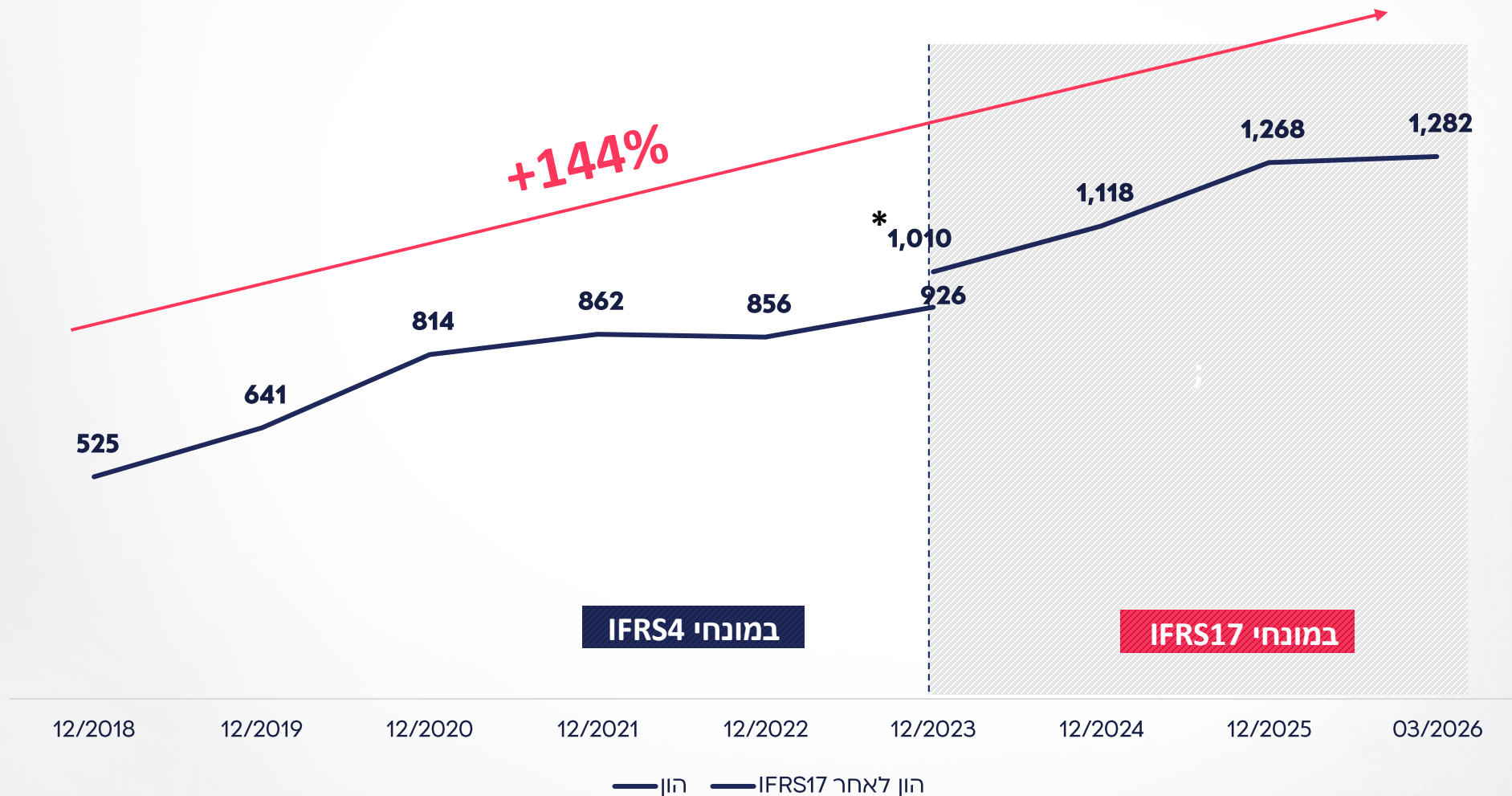
חולקו מאז 2018

כ-**1.2** מיליארד ש"ח
דיבידנד

מתוך רווחים מצטברים של
כ-1.8 מיליארד ש"ח



התפתחות ההון

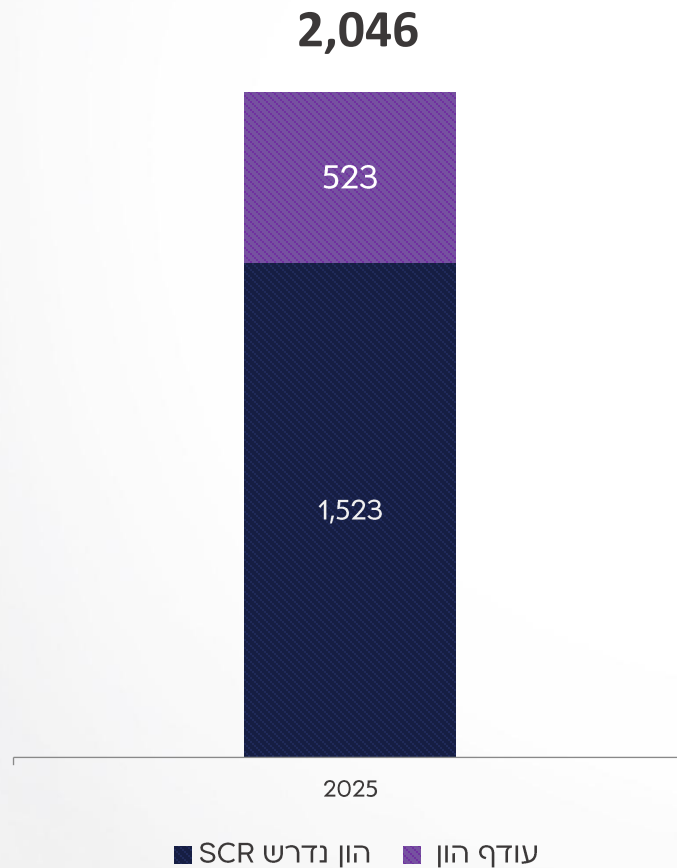


במיליוני ש"ח.

* כולל השפעת יישום לראשונה של תקן IFRS17 ב-1.1.24 בסך של כ- 84 מיליוני ש"ח.

יחס כושר פירעון מדווח

ליום 31/12/2025



***134%**
יחס כושר פירעון

Rating

החברה
מדורגת Aa3
ההון המשני
מדורג A2
לפי מדורג



***לאחר התחשבות בדיבידנד בסך 75 מיליוני ש"ח שהוכרז במרס 2026 ודיבידנד בסך 65 מיליוני ש"ח שהוכרז במאי 2026.**

מימון
ישיר

5

מימון
ישיר

5

מימון ישיר
משכנתאות

5

האירועים המרכזיים ברבעון הראשון, 2026



הפסדי אשראי של **3.14%** עלייה בנזק עקב מלחמת "שאגת הארי", אשר העלתה את הפסדי האשראי בסך של כ-11 מיליון ש"ח



ביצוע עסקאות המחאת רכב ומשכנתאות, בהיקף שיא של כ-**1.8** מיליארד ש"ח



גידול חד בררוח הרבעוני לרווח נקי של כ-**53.4** מיליון ש"ח (*)



חיסכון של כ-**9.5** מיליון ש"ח בהוצאות מגזר הלוואות הרכב ביחס לממוצע בשנת 2025, כתוצאה מיישום תוכנית ההתייעלות שהוכרזה אשתקד

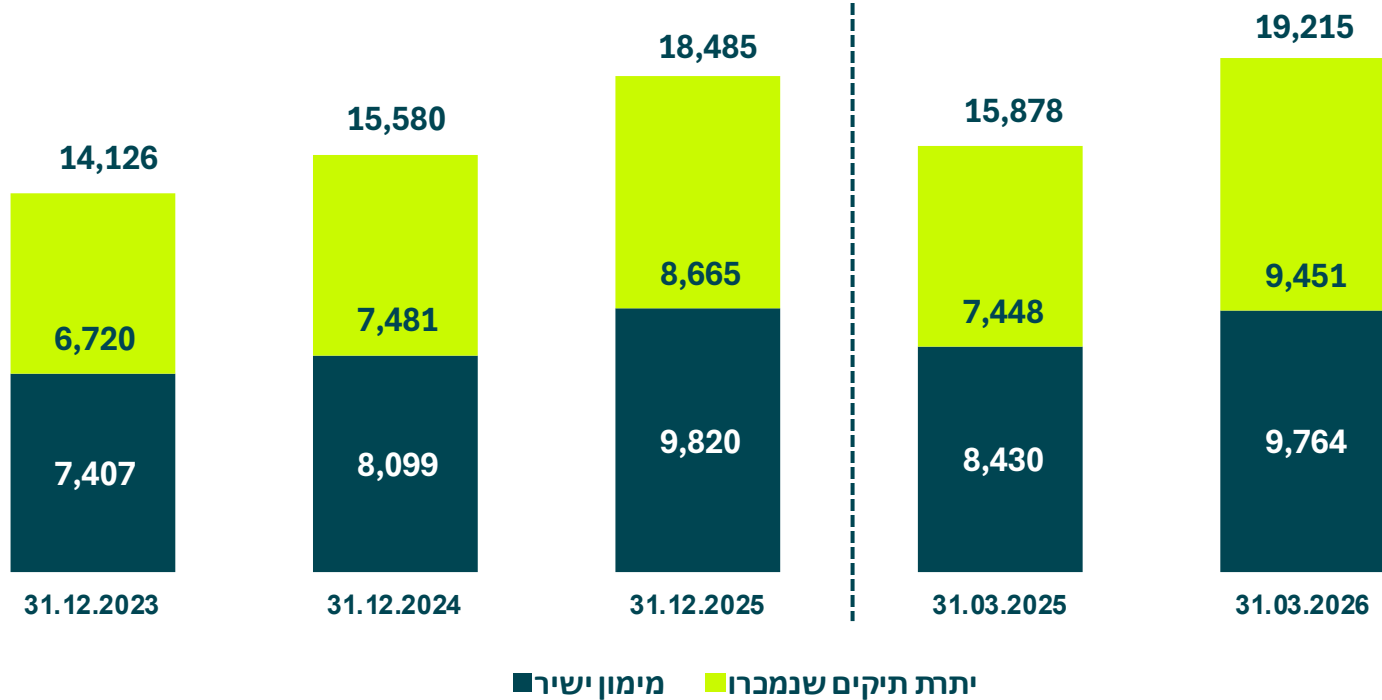


מלחמת "שאגת הארי" קיטון בהיקפי העמדת הלוואות חדשות במהלך חודש מרס, 2026 בעיקר במגזר הלוואות הרכב

(*) לאחר רישום הפחתה של הרווח הנקי בסך של כ-16.3 מיליון ש"ח, לאור התפתחויות בתביעות הייצוגיות של החברה.

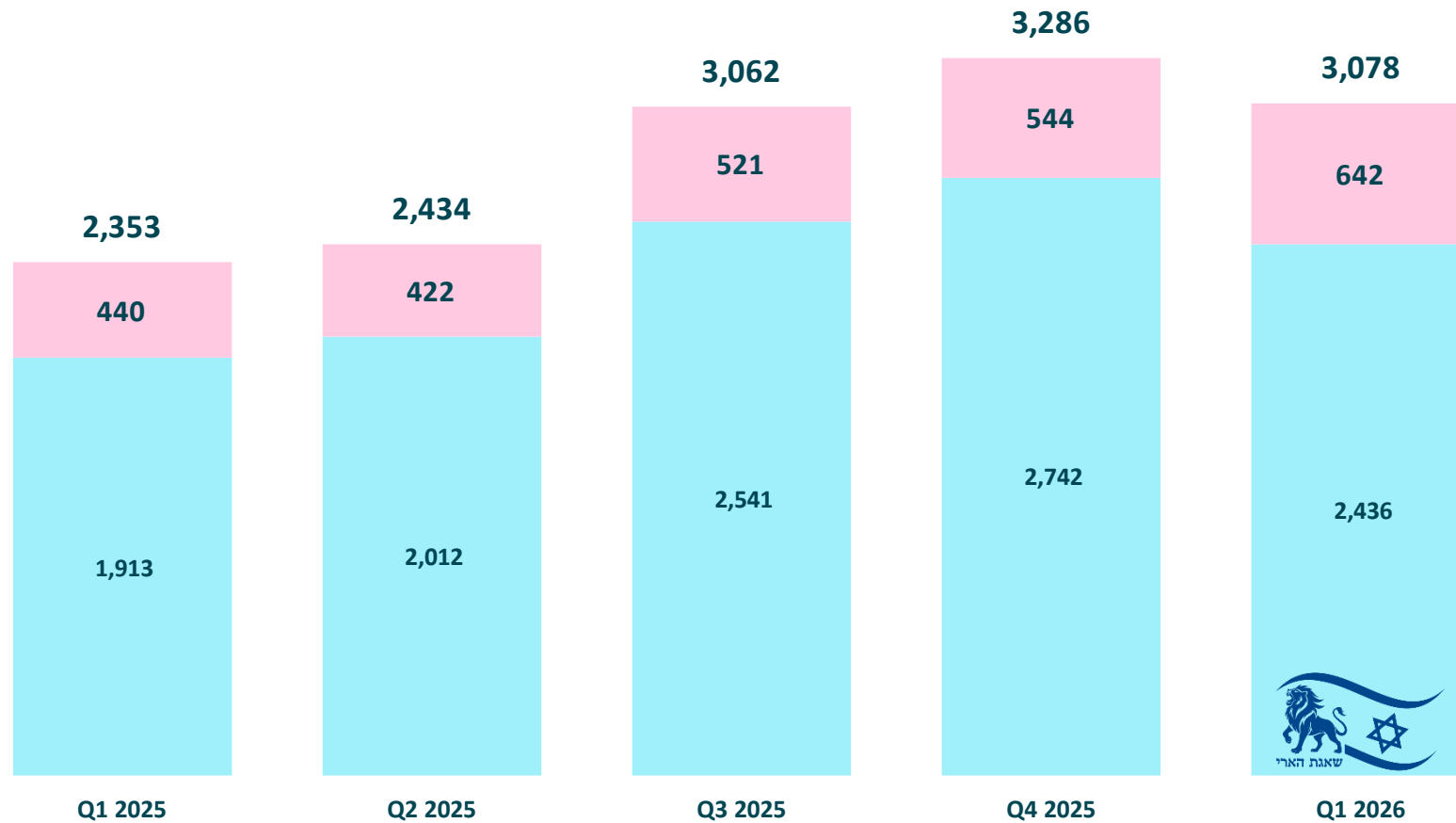
היקף תיק האשראי המנוהל – מאוחד

יתרה לסוף כל תקופה, במיליוני ₪



היקף העמדת הלוואות, רבעוני

מיליוני ₪



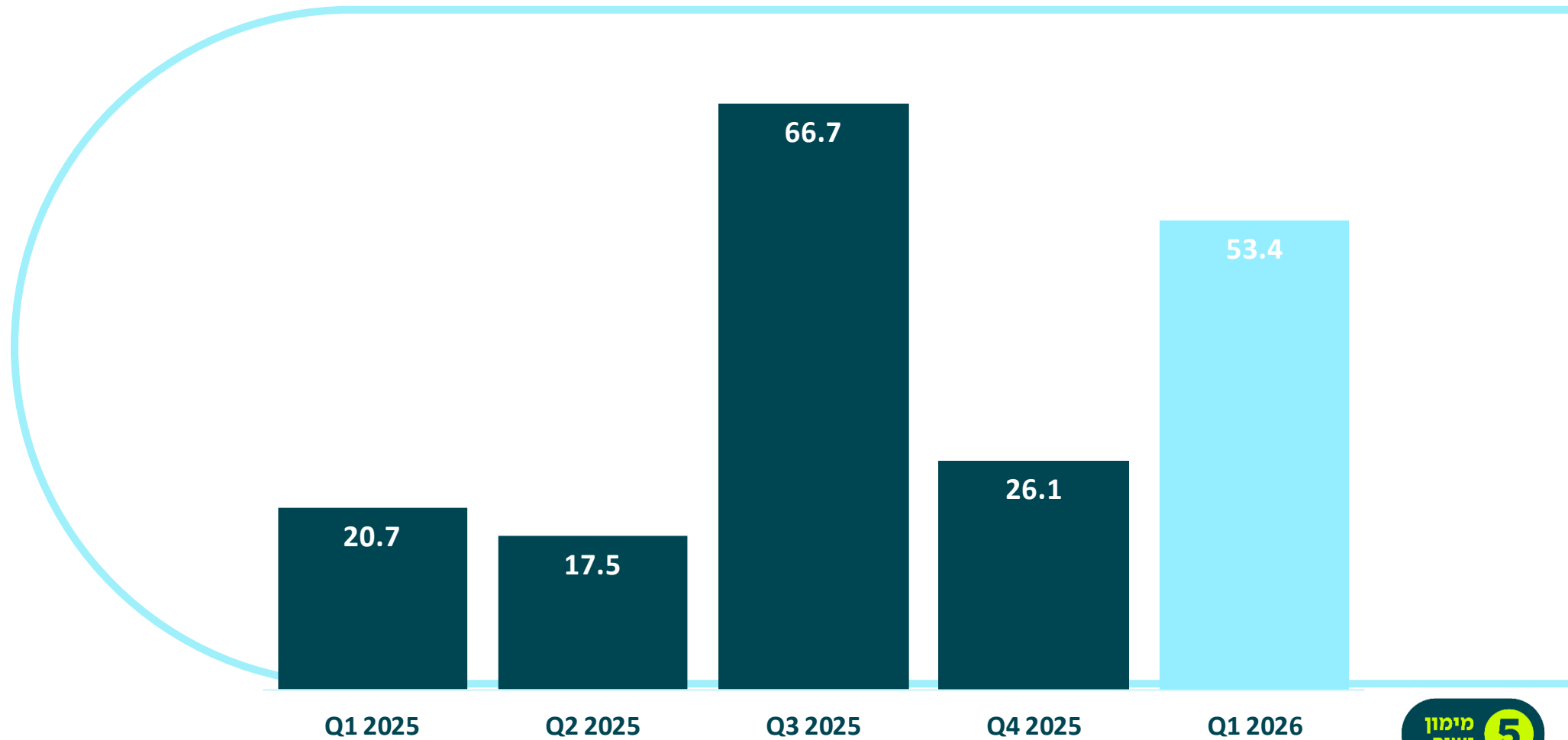
96%
מההלוואות
שהועמדו ברבעון
הראשון, 2026
הינן מגובות
בטוחה

רכב

משכנתאות

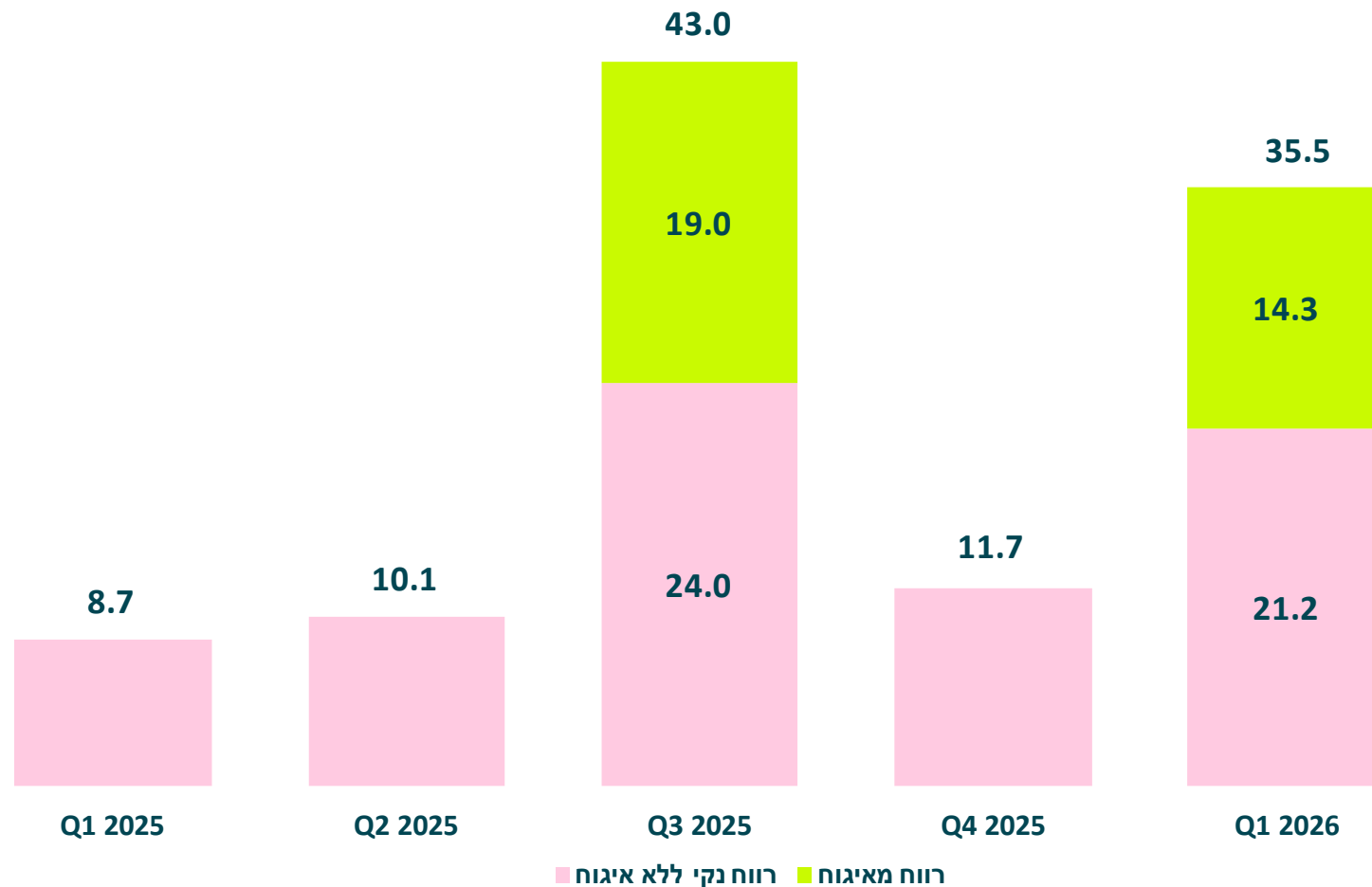
התפתחות הרווח הנקי הרבעוני

מיליוני ₪

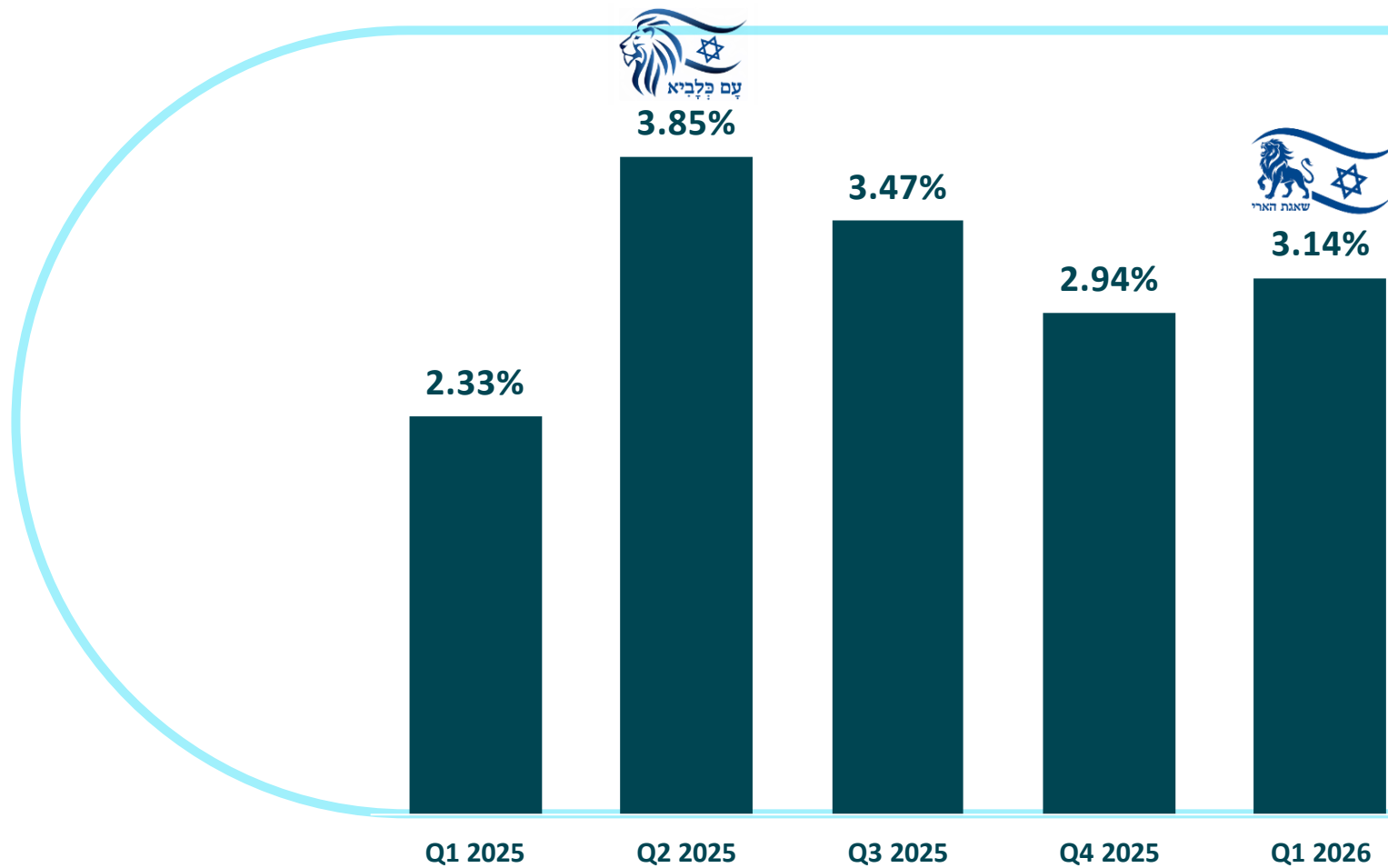


התפתחות הרווח בחברת המשכנתאות

רווח נקי, מיליוני ₪



שיעור הפסדי אשראי משוקלל



דיבידנדים שחולקו

מדיניות הדיבידנד של
החברה – חלוקה עד 70%
מהרווח המיוחס לבעלי
המניות

תשואת דיבידנד ממוצעת
בשנת 2025 – 5.46%
(* לעומת כ-2.7%
בממוצע בבורסת ת"א (**))

סכום הדיבידנד בגין רבעון
ראשון לשנת 2026 הינו
33.7 מיליון ₪

(* תשואת הדיבידנד חושבה לפי סכום הדיבידנד למניה שחולק בשנת 2025 חלקי מחיר המניה הממוצע בשנת 2025.
(**) פרסום של יחידת המחקר של הבורסה בתל אביב, 03/2026. שיעור זה נע בשנים 2019-2025 בטווח של 1.3-3%.



אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

המוצרים שלנו

**אנחנו מתאימים
את המוצר המתאים ביותר
לכל יחידת שטח של אדגר.**

ההתאמה נעשית בהתחשב בצרכי
הלקוח, המגמות בשוק ובפרמטרים
הפיזיים של הנכס.

משרדים קלאסי

מסחר

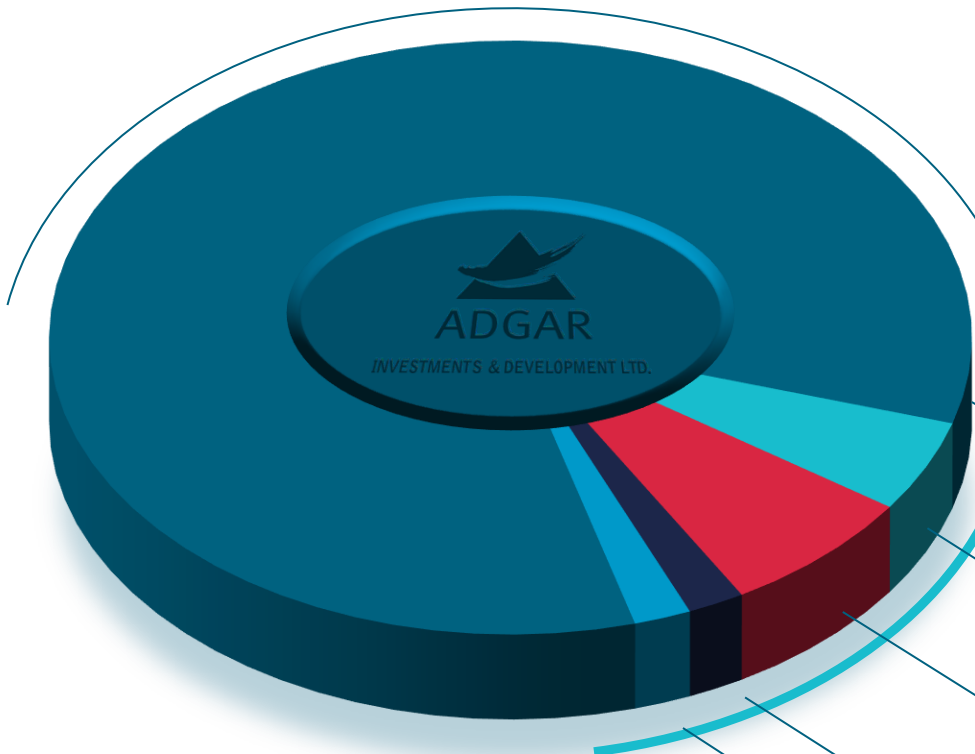


חללים משותפים

Service Office

משרדים מוכנים עם חבילת שירות בסיסית

דאטה סנטר



תיקי הנכסים של החברה | חלוקה גיאוגרפית 31.3.2026

סה"כ	בלגיה	קנדה	פולין	ישראל	מדינה
	אנטוורפן	טורונטו	ורשה	תל-אביב	מיקוד תיק נכסים
39	3	22	9	5	מספר נכסים (כולל נכס בהקמה) (1)
541	27	278	138	98	סך שטח מנוהל (באלפי מ"ר)
409	27	159	138	85	חלק אדגר (באלפי מ"ר)
85%	85%	78%	85%	96%	שיעור תפוסה (לפי חוזים חתומים 31.3.26)
4,259	239	1,033	1,111	1,875	שווי נדל"ן להשקעה (ללא קרקעות) (במיליוני ש"ח)
417	-	358	59	-	שווי קרקעות וזכויות בנייה (במיליוני ש"ח)
237	-	-	-	237	שווי נדל"ן בהקמה (במיליוני ש"ח)
	6.9%	6.78%	8.6%	6.2%	שיעורי היוון (ממוצע)

(1) נכס יכול לכלול גם מתחם הכולל מספר בניינים. סך הכל מספר הבניינים הינו 50 (לא כולל נכס בהקמה).

זכויות הבנייה בקרקעות

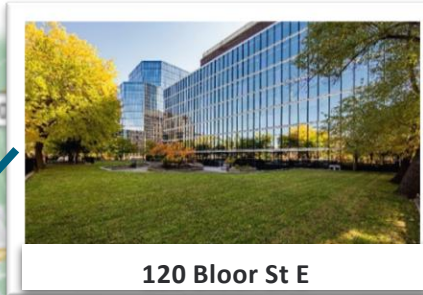
זכויות בנייה בקרקעות באלפי מ"ר (*) (לפי חלק אדגר)				שטח בנוי באלפי מ"ר (חלק אדגר)		אזור
Data Center	למשרדים/מגורים להשכרה	למשרדים	מגורים/מגורים להשכרה	מ"ר	מ"ר	
4	-	65.3	-	-	-	אפעל 33, פתח-תקווה (1)
-	-	47	74	13.6	13.6	Liberty Village טורונטו, קנדה (2)
-	-	-	53	7.7	7.7	מיסאסאגה, קנדה
-	13.6	-	-	42.7	42.7	אחוטה, ורשה, פולין
-	13	-	6.9	61.7	61.7	מוקוטוב, ורשה, פולין
4	26.6	112.3	133.9	125.7	125.7	סך-הכל

(*) בנוסף, בנכס 120 בלור החברה פועלת לקבלת זכויות נוספות למגורים ו/או משרדים ובכוונתה להגיש תוכנית לאישור בהיקף בטווח של כ-106.6-63.7 אלפי מ"ר (חלק אדגר 50%).

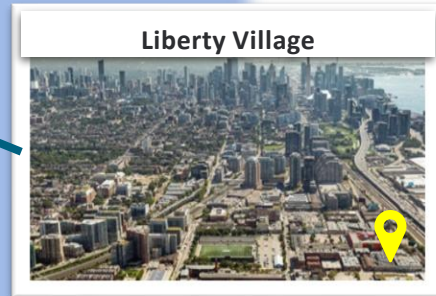
(1) מתקן בהספק של 16 מגה וואט.

(2) בהנחת הריסת כ-7.7 אלפי מ"ר לצורך פיתוח הקרקעות. החברה טרם הגישה בקשות להיתר, סך זכויות הבנייה מבוסס על הערכות שמאי.

מיקום קרקעות וצבר זכויות בנייה בטורונטו, קנדה



120 Bloor - הנכס ממוקם באחד הצירים המרכזיים והיוקרתיים ביותר בטורונטו, המאופיין בביקוש גבוה למגורי יוקרה ולמשרדים. החברה פועלת לקידום והגשת תוכנית בהיקף של בין 63.7 - 106.6 אלפי מ"ר (חלק החברה 50%) במטרה להשביח את הנכס ולייצר הצפת ערך עם קבלת האישורים התכנוניים.



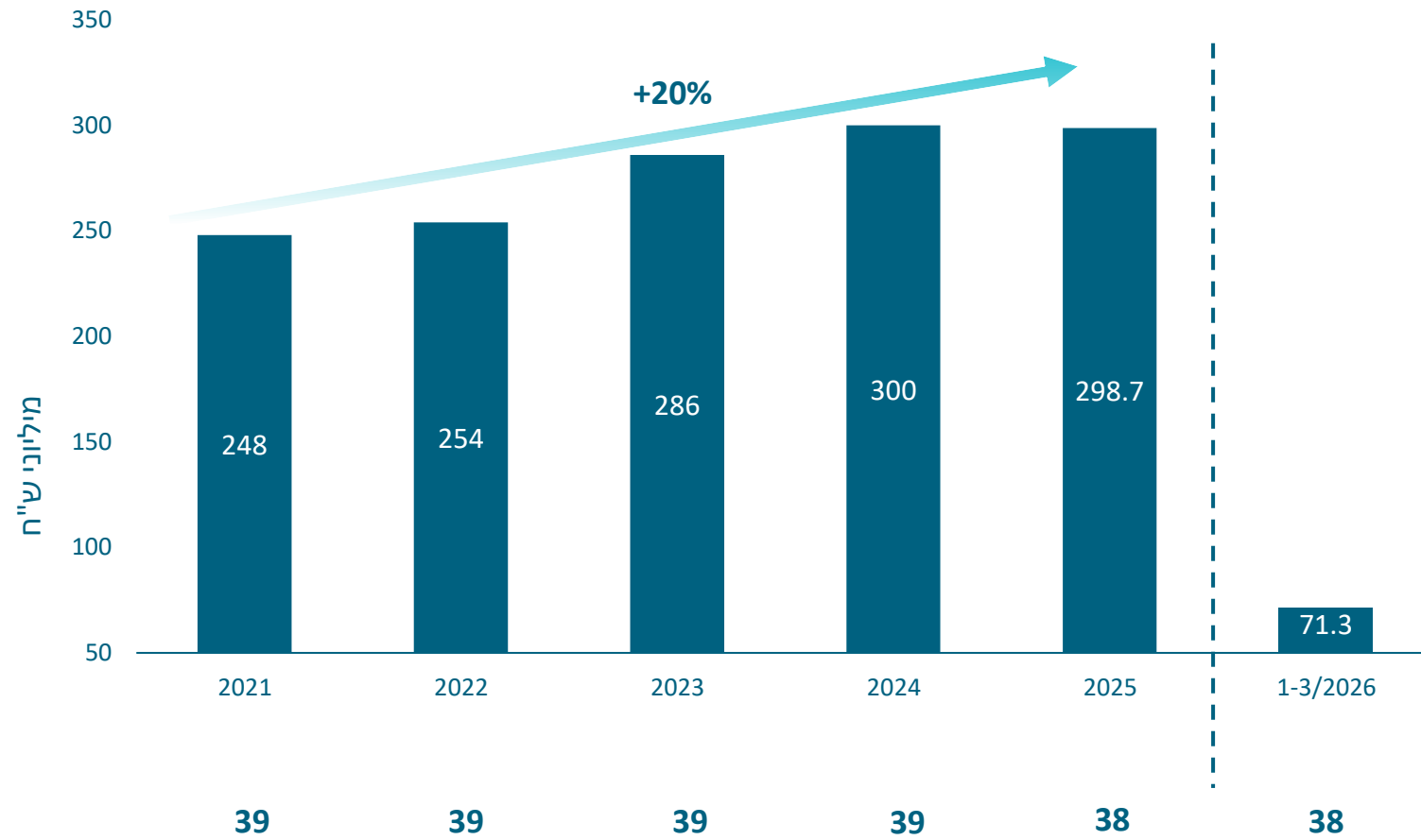
ליברטי וילג' (חלק החברה)	שטח באלפי מ"ר
*שטח בנוי	13.6-כ
זכויות עתידיות למגורים	74-כ
זכויות עתידיות למשרדים	47-כ
סה"כ זכויות בנייה	121-כ
זכויות לפי אחוזי בנייה של 670%	



מיססגואה (חלק החברה)	שטח באלפי מ"ר
שטח בנוי	7.7-כ
זכויות עתידיות למגורים	53-כ
סה"כ זכויות בנייה	53-כ

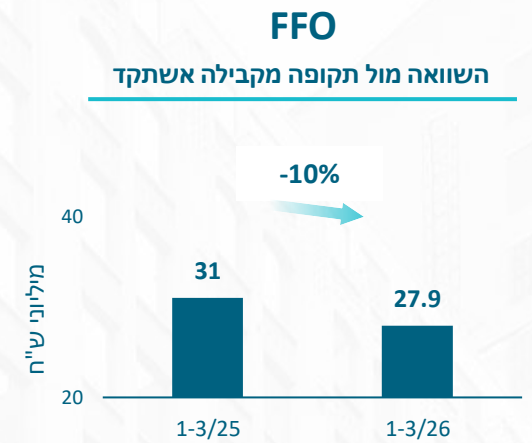
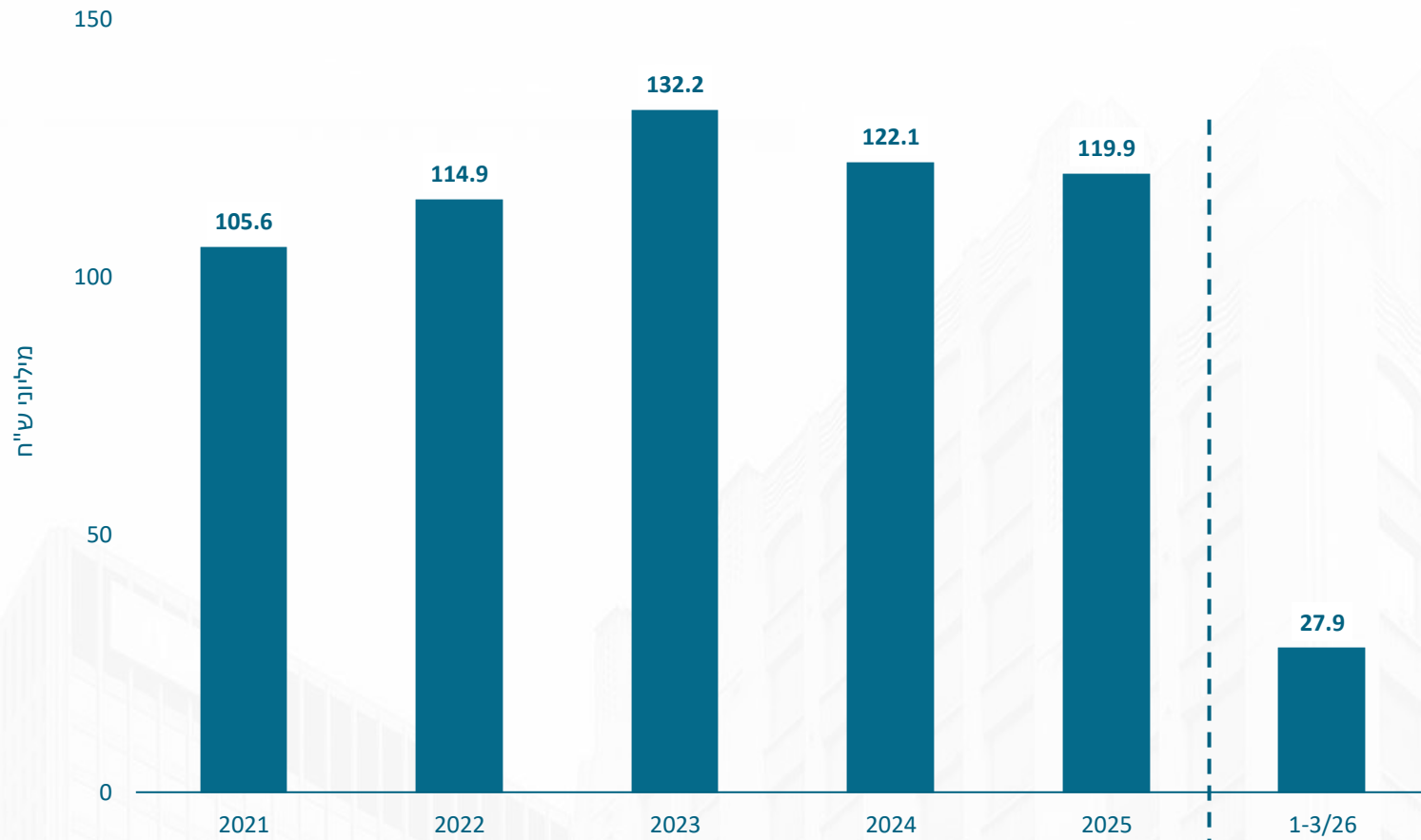
המשך צמיחה ב-NOI

התפתחות ה-NOI על פני השנים



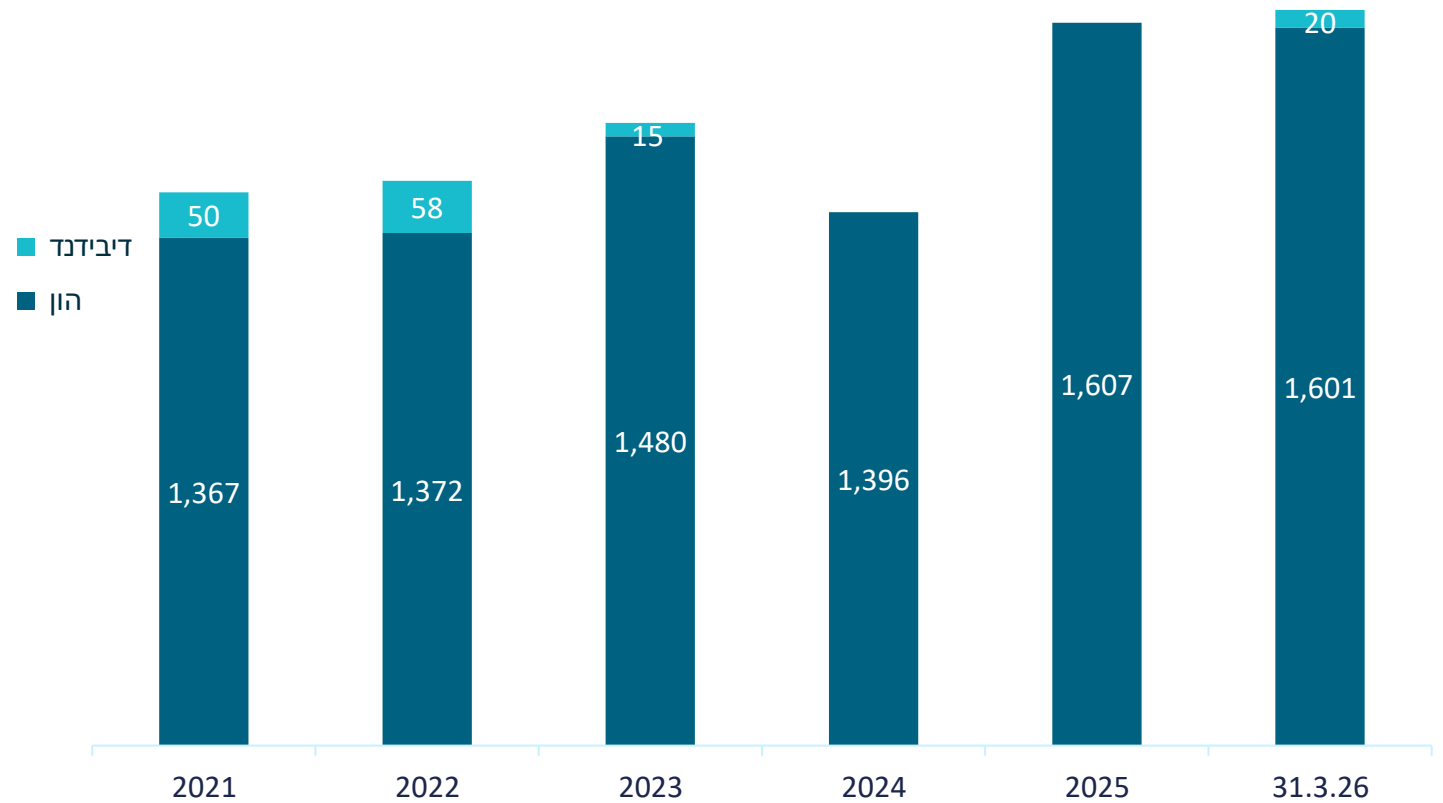
מספר נכסים מניבים

FFO ריאלי (גישת הנהלה)⁽¹⁾



(1) גישת ההנהלה כוללת התאמות בגין תשלום מבוסס מניות, הפרשי הצמדה ושערי חליפין * מידע צופה פני עתיד - ראו שקף 2

התפתחות ההון העצמי (במיליוני ש"ח)



תחזיות החברה *

התחזית נעשתה בהתבסס על הפרמטרים הכלכליים הידועים למועד הפרסום וההנחה שלא תהא הרעה משמעותית בסביבה הכלכלית שעלולה להשפיע על הסביבה העסקית בה פועלת החברה.

התחזית מבוססת על פי שערי החליפין ליום 31.3.2026, הנחות החברה בקשר עם חידוש חוזים ושיווק השטחים הפנויים (כולל פרוייקט באכלוס) וחידוש הלוואות בשיעורי ריבית המבוססים על תנאי השוק הנוכחיים.

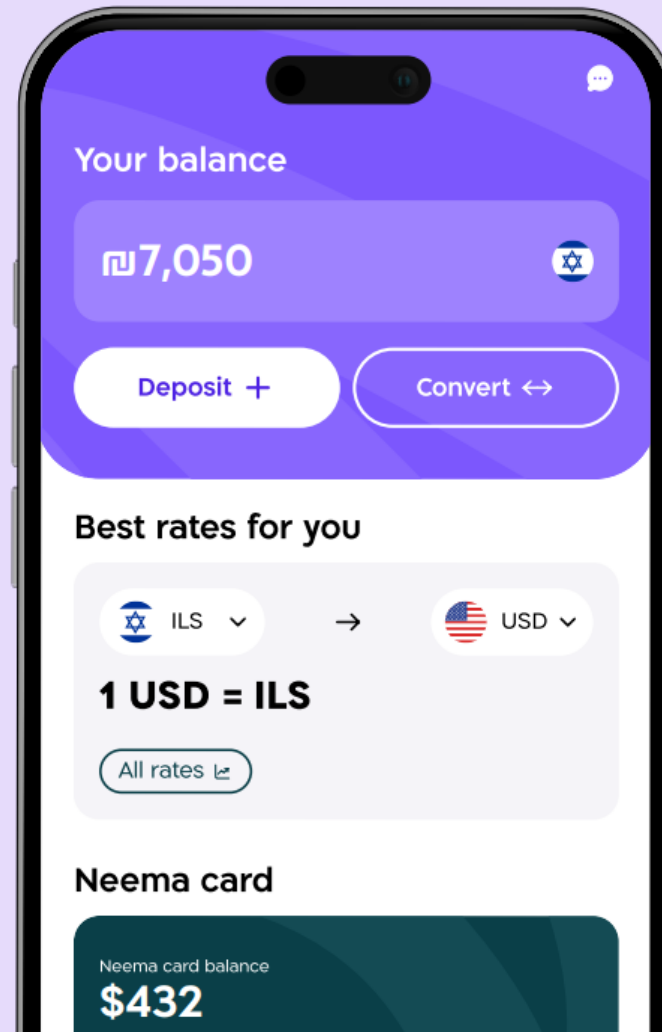
בפועל 2025 במיליוני ש"ח	תחזית 2026 במיליוני ש"ח	
298.7	290-300	NOI
119.9	110-120	FFO ריאלי (גישת החברה)

* מידע צופה פני עתיד – ראו שקף 2

Neema

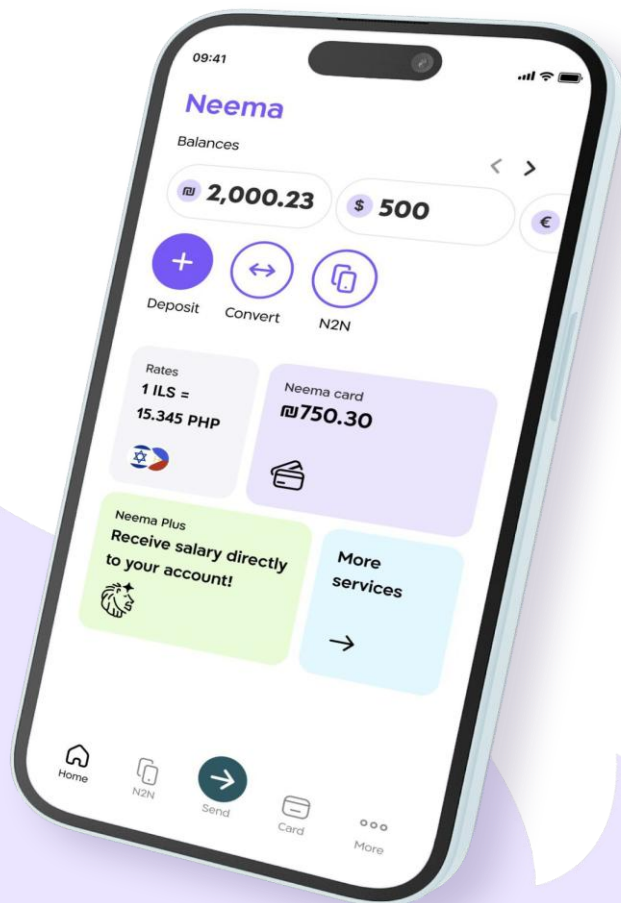
Better Than a Bank

Bank



חשבון דיגיטלי - Neema

החשבון הדיגיטלי שנימה פיתחה, מותאם לצרכיהם של לקוחותיה,
ובנוי על היסודות הבאים:



קוד בנק 21



חשבון רב מטבעי



הלוואות



העברות בינלאומיות



פקדונות



כרטיס Mastercard



קבלת כספים מחו"ל



Neema Pay



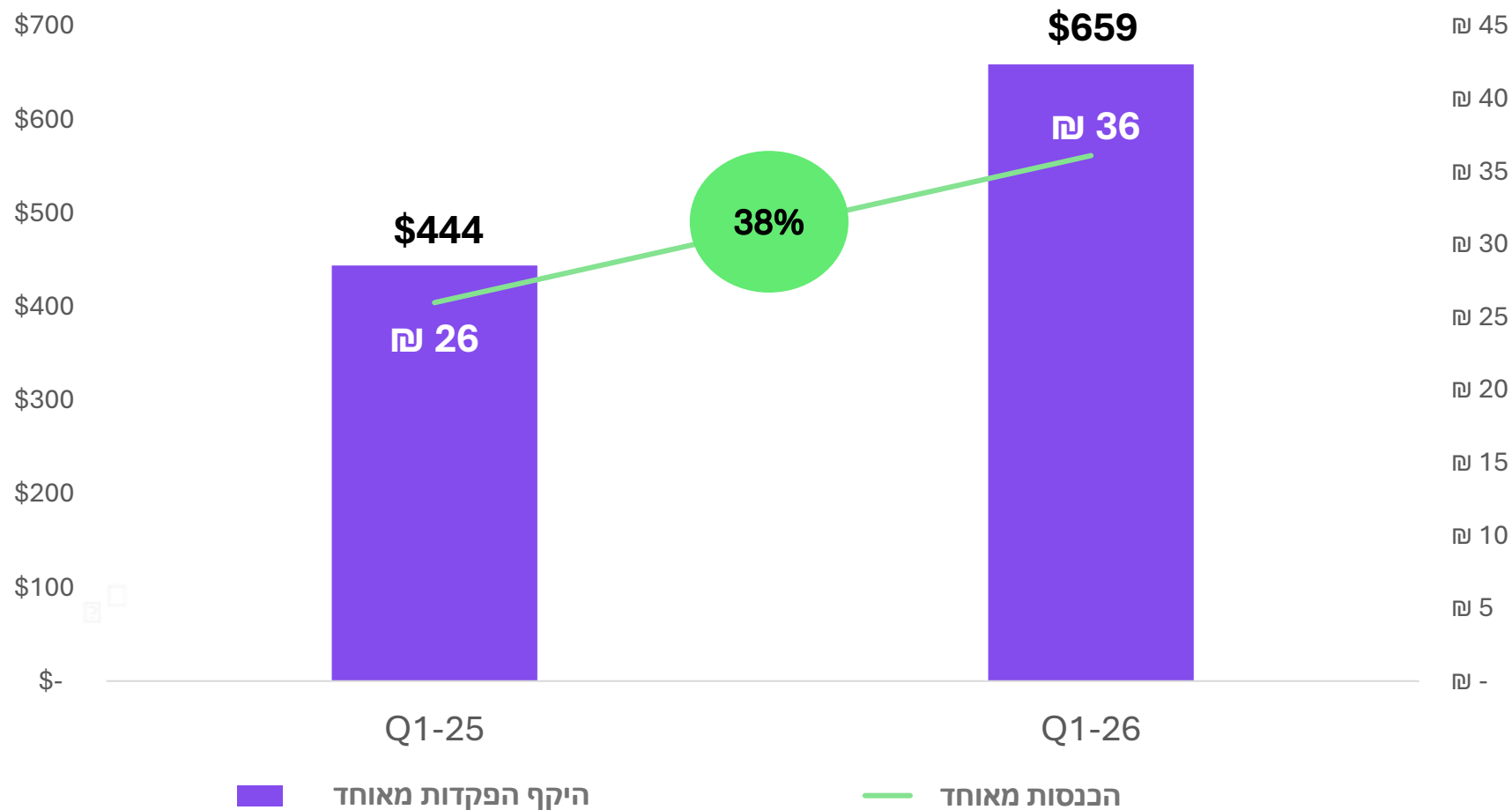
סולאר



מועדון לקוחות



מגמת צמיחה (במיליונים)





צור שמיר



ZUR SHAMIR

תמצית מאזן צור שמיר סולו (מיליוני ש"ח)

נכסים	31.03.2026	לפי שווי שוק	לפי הערכת שווי
מזומנים ושווי מזומנים	434	434	434
השקעה בחברות מוחזקות	1,736	(*2,619)	3,300
נכסים אחרים	42	42	42
סה"כ	2,212	3,095	3,776
התחייבויות והון	31.03.2026	לפי שווי שוק	לפי הערכת שווי
זכאים ויתרות זכות ואחרות	40	40	40
התחייבויות פיננסיות (**)	1,400	1,400	1,400
הון	772	1,655	2,336
סה"כ	2,212	3,095	3,776
שיעור הון למאזן, נטו	43%	62%	70%
מחיר מניה מחושב ל- 1 ש"ח ע.ב.	11.86	25.42	35.89

(* לפי שערי בורסה מיום 29 במאי 2026

(** ליום 31 במרס 2026, לביטוח ישיר השקעות פיננסיות – חוב פיננסי נטו בסך של כ-260 מ' ש"ח, לחברות האחזקה חוב פיננסי נטו מאוחד בסך של כ-1,225 מ' ש"ח.

קבוצת צור שמיר | סיכום



מיקוד עסקי בפעילויות צומחות, רוחיות ותזרימיות

התמקדות בייזום פעילויות פיננסיות חדשניות

איתנות פיננסית

התמחות בתחומי הביטוח, הפיננסים והנדל"ן

צוות ניהולי מנוסה



ADGAR 360

תודה רבה!



ZUR SHAMIR