

רצוע כחול נדל"ן בע"מ

דוח רבעוני

30 ביוני 2025



 **BSRE**

רצוע כחול נדל"ן

ההשקעה בשימור איכותו וערכו של פורטפוליו הנכסים הפעילים. החברה בולטת בקרב חברות הנדל"ן באיתנותה הפיננסית והיא פועלת בשיעור מינוף נמוך. החברה מבצעת טיוב נכסים באופן שוטף ובוחרת לממש חלק מהנכסים אשר הגיעו למיצוי הפוטנציאל שלהם, דבר המאפשר לחברה להפנות את משאביה לפיתוח נכסים הנמצאים במיקוד האסטרטגי שלה. החברה פועלת לאיתור המיקומים האטרקטיביים ביותר לנכסי הנדל"ן שלה – מיקומים עם גישה תחבורתית נוחה, נכסים שהופכים להיות בולטים בסביבתם האורבנית. כתבת נדל"ן איתנה ומובילה, בכוונת החברה להמשיך להתפתח בתחום הנדל"ן המניב באמצעות איתור וייזום של נכסים מניבים איכותיים וחדשניים נוספים בישראל. החברה תמשיך להתמקד בעסקי הליבה של פעילותה, תוך השקעה במנועי צמיחה חדשים.

רבע כחול נדל"ן (להלן - החברה) מתמקדת בתחום הנדל"ן המניב והינה בין חברות הנדל"ן הגדולות בישראל. בבעלות החברה נכסי נדל"ן מניב בתמהיל שימושים מגוון, בפריסה גיאוגרפית נרחבת ומיקומים אטרקטיביים. לחברה מספר רב של נכסים מניבים מסחריים המושכרים לרשתות מזון אשר חלקם הגדול נמצא במרכזי ערים בגוש דן. כמו כן, החברה מחזיקה ומנהלת מספר מרכזים מסחריים מובילים, כדוגמת קניון TLV, קניון הדר בירושלים וקריית השרון. בתחום המשרדים בבעלות החברה משרדים בקמפוס רעננה, בפארק ראש העין ובקריית מטלון בפתח תקווה. בתחום הלוגיסטיקה משכירה החברה שטחים לשלושה מרכזים לוגיסטיים. החברה יוזמת ומקימה פרויקטים בהיקף של עשרות אלפי מ"ר, הכוללים שטחי משרדים, מסחר ודירות למגורים, אשר צפויים לתרום משמעותית לצמיחה העתידית של החברה, לצד

נכסי החברה

נכסים מסחריים כולל 88 נכסי סופרים	נכסי משרדים	מרכזים מסחריים	נכסי לוגיסטיקה ואחסנה	פרויקטים ביזום ותכנון ⁽¹⁾
160 אלפי מ"ר	50 אלפי מ"ר	52 אלפי מ"ר	45 אלפי מ"ר	560 אלפי מ"ר מניבים
99%	55%	86%	100%	14.4 אלף יח"ד
תפוסה ממוצעת לרבעון	תפוסה ממוצעת לרבעון	תפוסה ממוצעת לרבעון	תפוסה ממוצעת לרבעון	
שווי נכסים 3,479 מיליון ש"ח	שווי נכסים 731 מיליון ש"ח	שווי נכסים 2,530 מיליון ש"ח	שווי נכסים 477 מיליון ש"ח	

שיעורי התפוסה מחושבים על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד דוח זה, ובנטרול שטחי אחסנה. אין שינוי מהותי בין שיעורי התפוסה הנכללים בטבלה לבין שיעורי התפוסה ליום 30 ביוני 2025.

(1) השטחים ויחידות הדיור המצויינים לעיל הינם לפי 100% מכלל הזכויות שהחברה מקדמת, מפתחת ויוזמת בנכסים ומתחמי התחדשות עירונית (כולל חלקם של שותפים שונים), מרביתם משויכים לפרויקטים הנכללים בתכנית העסקית ארוכת הטווח של החברה ומצויים בשלבי ייזום כאשר הוצאתם אל הפועל עשויה להיות כרוכה בפעולות מגוונות, ותהליכים ארוכי טווח לרבות מול רשויות התכנון השונות וכפופות לאישורן. כמו כן, מרבית יחידות הדיור במתחמי התחדשות עירונית מצויות בשלבי ייזום ראשוניים כאשר טרם קיימות לחברה זכויות במקרקעין וטרם התמלאו כלל התנאים לצורך הוצאת הפרויקטים לפועל ובכלל זאת חתימות כלל הדיירים. אין ודאות כי הפרויקטים הנ"ל (א/א) יחידות הדיור שייכללו בהם) שהחברה מקדמת יצאו לפועל, ומובהר כי הערכותיה בהקשר זה, לרבות לעניין הצלחת קידום הפרויקטים, הליכי תכנון ובניה, אישורים והיתרים הנדרשים לשם הוצאתם לפועל, שיווקם, ותרומתם האפשרית לתוצאותיה, עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית, והן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

שטח להשכרה
(כולל שטחי חניונים
בסך של כ-155.5 אלפי מ"ר)

487
אלפי מ"ר

שיעור תפוסה ממוצע⁽²⁾

90%

שטח ביזום⁽³⁾

כ-560
אלפי מ"ר מניבים
כ-14.4 אלף
יח"ד

סך נכסי המאזן

11.9
מיליארד ש"ח

FFO Q2 2025

כ-96
מיליון ש"ח

כ-15 מיוחס למגורים
מיליון ש"ח

NOI Q2 2025

96
מיליון ש"ח

EPRA NRV

5.1
מיליארד ש"ח

ריבית חוב משוקללת

2.0%

חוב ל-cap

כ-47%

מח"מ חוב משוקלל

2.65
שנים

נכסים לא משועבדים
למועד פרסום הדוחות

4.5
מיליארד ש"ח

CAP RATE

6.4%

ID CARD

(2) מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד דוח זה ובנטרול שטחי אחסנה. הנתונים אינם כוללים את נתוני הנכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים.

(3) ראה הערת שוליים 1 בעמוד הראשון.

דוח רבעוני

30 ביוני 2025

עדכון לתיאור עסקי התאגיד

פרק א'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

פרק ב'

דוחות כספיים

פרק ג'

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

פרק ד'



פרק א'

עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד

פרק א' - עדכון לתיאור עסקי התאגיד

בהתאם לתקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה¹, בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, על פי הסעיפים בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2024, דוח רבעון ראשון 2025 (כהגדרתם להלן). יצוין, כי למונחים בפרק זה תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי לשנת 2024, אלא אם צוין במפורש אחרת.

מובהר כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי. יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, למען שלמות התמונה, נכלל מידע נוסף אשר אינו בהכרח מידע מהותי.

1. מונחים והגדרות

בדוח זה תהיה למונחים הבאים המשמעות הרשומה להלן, אלא אם נאמר במפורש אחרת:

"אלון רבוע כחול"	אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, שהינה החברה האם של החברה, ולמועד אישור הדוח מחזיקה בכ- 56.3% מהון המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה;
"דוח הדירקטוריון"	דוח הדירקטוריון המצורף לדוח רבעוני זה כפרק ב';
"הבורסה"	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
"הדוחות הכספיים"	הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025, המצורפים לדוח רבעוני זה כפרק ג';
"הדוח התקופתי לשנת 2024"	הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, אשר פורסם ביום 30 במרץ 2025 (מספר אסמכתא: 01-021936);
"דוח רבעון ראשון 2025"	הדוח הרבעוני של החברה לרבעון שהסתיים ביום 31 למרץ 2025, אשר פורסם ביום 29 במאי 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-038756);
"הדוחות הכספיים השנתיים"	הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, פרק ג', לדוח התקופתי לשנת 2024;
"החברה" או "התאגיד"	רבוע כחול נדל"ן בע"מ;
"הצעת חקיקת נדל"ן יזמי"	הצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי מחודש פברואר 2016 ² ;
"חוק החברות"	חוק החברות, התשנ"ט-1999;
"חוק ניירות ערך"	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
"חברת הקניון"	קניון העיר תל אביב בע"מ, המוחזקת על ידי החברה (בעקיפין) בשיעור של 100%;
"טיוטת תקנות נדל"ן להשקעה"	טיוטת תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף-מבנה וצורה) (תיקון), התשע"ד-2013 כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך ביום 22 בדצמבר 2013 בנושא עיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" ³ ;
"מגה" או "קרפור-מגה"	גלובל ריטייל ק.י. (מ.ר.) בע"מ (שמה הקודם: מגה קמעונאות בע"מ). למיטב ידיעת החברה, נכון למועד אישור הדוח, קרפור-מגה הינה חברה בשליטת אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ;
"מועד אישור הדוח"	26 באוגוסט 2025;
"פרויקט אשרמן"	פרויקט בהקמה של מגורים ומסחר, בפינת הרחובות עודד 4 ואשרמן 32 בתל אביב, במקרקעין הידועים כחלוקת 24 ו-46 בגוש 6163, כמפורט בסעיפים 8.4.12 ו-9.7 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2024.
"פרויקט תוצרת הארץ"	פרויקט בהקמה שישלב שטחים למגורים (כולל דיור בהישג יד), לתעסוקה ולמסחר, על פי תכנית תא/3871, על גבי מקרקעין הידועים כחלוקות 127 ו-128 (חלק מחלקה 105 לשעבר) בגוש 7094 ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב (חלק החברה בשטחי התעסוקה הינו 100% וחלק החברה בשטחי המגורים (באמצעות רבוע נדל"ן היצירה) הינו 50%, כמפורט בסעיף 9.6 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2024;
"פרויקט מתחם שפע"	פרויקט עירוב שימושים הכולל זכויות למסחר, תעסוקה ולמגורים במתחם שפע בבני ברק, כמפורט בסעיף 17.1 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2024 ובביאור 20א(3) לדוחות הכספיים השנתיים.
"קניון TLV"	מרכז מסחרי במשולש הרחובות קרליבך, החשמונאים ומנחם בגין (מתחם השוק הסיטונאי לשעבר) בתל אביב, המוחזק (100%) באמצעות חברת הקניון;

1. המידע המתואר בפרק א' זה הינו ביחס לחברה, חברות מאוחדות של החברה וחברות בשליטה משותפת.

2. למונחים המוגדרים בהצעת חקיקת נדל"ן יזמי, אשר בהם נעשה שימוש בדוח זה, תהא המשמעות שניתנה להם הצעת חקיקת נדל"ן יזמי.

3. למונחים המוגדרים בטיטות תקנות נדל"ן להשקעה, אשר בהם נעשה שימוש בדוח זה, תהא המשמעות שניתנה להם בטיטות תקנות נדל"ן להשקעה.

תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025;	"הרבעון השני לשנת 2025"
רבע נדל"ן התחדשות עירונית בע"מ, המוחזקת על ידי החברה (בעקיפין) בשיעור של 100%;	"רבע התחדשות"
רבע נדל"ן היצירה בע"מ, המוחזקת על ידי החברה (בעקיפין) בשיעור של 100%;	"רבע נדל"ן היצירה"
30 ביוני 2025;	"תאריך הדוח על המצב הכספי"
תקופה של שישה חודשים או שלושה חודשים, לפי העניין שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025;	"תקופת הדוח"
תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970.	"תקנות הדוחות"

2. חלוקת דיבידנדים (סעיף 5 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024)

לפרטים אודות דיבידנד בסכום כולל של 120 מיליון ש"ח שהוכרז ביום 30 במרץ 2025, ושולם ביום 4 במאי 2025, ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 30 במרץ 2025 (אסמכתא מס' 01-021954-2025) וביאור ב' לדוחות הכספיים שצורפו לדוח רבעון ראשון 2025.

3. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה (סעיף 7 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024)

לפרטים אודות סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה ראה סעיף 7 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2024 אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה; סעיף 3 לעדכונים לפרק א', וסעיפים 1.3.1 ו-1.3.2 לדוח הדירקטוריון שנכללו בדוח רבעון ראשון 2025 אשר תוכנם נכלל על דרך ההפניה; וכן האמור בסעיפים 1.3.1 ו-1.3.2 לפרק ב' בדוח רבעוני זה.

4. מבנים מניבים מהותיים מאוד (סעיף 8.8 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024)

4.1 מבנה מניב מהותי מאוד - קבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרפור-מגה (מקבוצת אלקטרה צריכה)

בתקופת הדוח, 59 מנכסי החברה המיועדים להפעלת סופרמרקטים מושכרים לקרפור-מגה. החברה רואה בנכסים אלו כנכס אחד, זאת הואיל והנכסים האמורים מושכרים לשוכר אחד, הינם בעלי מאפיינים דומים, חשופים לסיכונים דומים ומדווחים להנהלת התאגיד יחדיו. יצוין, כי כל אחד מהנכסים בקבוצת הנכסים כאמור אינו מהווה נכס מהותי לחברה כשלעצמו. הכנסות החברה מקבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרפור-מגה, היוו כ-16% מסך הכנסות החברה בתקופת הדוח.⁴

הקבוצה האמורה כוללת שני סניפי סופרמרקט במרכזים מסחריים, האחד, במרכז המסחרי אלון קרית השרון והשני בקניון TLV. בהמשך לאמור בסעיף 8.4.10.2 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024, יצוין כי במהלך הרבעון השני לשנת 2025, התקשרה החברה עם קרפור-מגה בתוספת להסכמי השכירות ולפיה בין היתר, הוארכה תקופת השכירות ביחס לנכס אחד בהתאמה לתקופת השכירות של כל הנכסים בקבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרפור-מגה ועודכנו דמי השכירות ביחס לנכס זה (בתוקף מיום 1.1.2025). כמו-כן, התוספת האמורה כוללת הוראות בדבר המחאת התחייבויותיה וזכויותיה של קרפור-מגה ביחס לשני סניפי סופרמרקט לצד שלישי באותם תנאי שכירות, כאשר לאור הוראות התוספת והתחייבויות קרפור-מגה הקבועות בה, נתוני שני הסניפים הנ"ל ימשיכו להיכלל בקבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרפור-מגה.

4. על בסיס ההכנסות על פי דוחות כספיים מאוחדים מורחבים כמפורט בנספח א' לדוח הדירקטוריון. הכנסות החברה מקבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרפור-מגה היוו כ-17% מסך ההכנסות בתקופת הדוח על פי הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025. יצוין, כי בדוח התקופתי לשנת 2024 וכן בדוח רבעון ראשון 2025 נפלה טעות באופן החישוב, כך ששיעור הכנסות החברה מקבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרפור-מגה מסך ההכנסות בתקופות על פי הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופות האמורות, היוו בפועל כ-15% וכ-17% בהתאמה (חלף כ-16% וכ-19% בהתאמה). כמו כן, ביחס לדוחות כספיים מאוחדים מורחבים כמפורט בנספח א' לדוח הדירקטוריון, שיעור ההכנסות מקבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרפור-מגה מסך ההכנסות בתקופות האמורות, היוו בפועל כ-15% וכ-16% בהתאמה (חלף כ-16% וכ-20% בהתאמה).

4.1.1 נתונים עיקריים אודות הנכס

מספרי השוואה	2025		(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
	רבעון I	רבעון II	
31.12.2024			
1,593,730	1,602,100	1,633,218	שווי הנכס (באלפי ש"ח) ^(א)
97,339	24,501	25,210	NOI בתקופה (אלפי ש"ח) ^(ב)
77,104	8,370	30,995	רווחי (או הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.11%	6.12%	6.09%	שיעור תשואה (%) ^(ג)
1,523	1,534	1,558	דמי שכירות ממוצעים למטר (לשנה) (ש"ח) ^(ד)
1,523	-	401 ^(ה)	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

(א) השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, אינו כולל שווי זכויות בנייה.

(ב) נתוני דמ"ש ממוצעים, NOI ותשואה כוללים הכנסות הנובעות מסניפי הסופרמרקט במרכז המסחרי אלון קריית השרון ובקניון TLV ללא התחשבות בהוצאות והתאמות אחרות, אשר מיוחסות למרכז המסחרי או לקניון בכללותו, ואשר בכל מקרה, להערכת החברה אינן מהותיות.

(ג) מוצג לפי דמי שכירות ממוצעים למטר לתקופת שכירות.

4.2 מבנה מניב מהותי מאוד - קניון TLV

4.2.1 נתונים עיקריים אודות הנכס

מספרי השוואה	2025		(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
	רבעון I	רבעון II	
31.12.2024			
1,864,000	1,864,000	1,864,000	שווי הנכס (באלפי ש"ח) ^(א)
96,699	22,600	19,860	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(7,582)	(480)	(1,146)	רווחי (או הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
85%	85%	83%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) ^(ב)
5.2%	4.8%	4.3%	שיעור תשואה (%)
241	235	230	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש (ש"ח) ^(ג)
350	379	420	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

(א) שווי הנכס כולל 325 חניות אשר בבעלות חברת מגדלי לב תל אביב בע"מ (חברה בבעלות מלאה של החברה) המהוות חלק ממתחם קניון TLV. כמו-כן, שווי הנכס אינו כולל את שטחי המסחר במגרש 6, אשר אינם חלק ממתחם קניון TLV הגם שנמצאים בסמיכות לו.

(ב) שיעור התפוסה הממוצע, מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה ובנטרול שטחי אחסנה.

(ג) דמי שכירות ממוצעים למטר, לחודש, אינם כוללים נתוני שטחי אחסנה ומוצגים בנטרול זיכויים שניתנו לשוכרים בגין "מבצע עם כלביא". לפרטים ראה סעיף 1.3.1 בדוח הדירקטוריון.

4.2.2 הערכת שווי הנכס

מכתב מעריך השווי, לפיו ליום 30 ביוני 2025 אין שינוי מהותי בשווי הנכס ביחס להערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2024, מצורף לדוח זה. לפרטים אודות הערכת השווי של קניון TLV ליום 31 בדצמבר 2024 ראו הטבלה בסעיף 8.8.2 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2024 ואת הערכת השווי שצורפה לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים אודות מעריך השווי, לרבות אודות השכלתו וניסיונו ראו סעיף 8.6.1.1 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2024 והערכת השווי אשר צורפה לדוח התקופתי לשנת 2024 כאמור.

5. מבנה מניב בהקמה מהותי - חלק המשרדים בפרויקט תוצרת הארץ בתל אביב (סעיף 8.5.2 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024)

בחודש יולי 2025, לאחר תקופת הדוח, התקבל אישור אכלוס (טופס 4) לפרויקט תוצרת הארץ. בהמשך לאמור בסעיף 5 בדוח רבעון ראשון לשנת 2025, ובדיווח מידי מיום 7 באפריל 2024 (אסמכתא 039093-01-2024), הכולל בדוח זה על דרך הפניה, בדבר התקשרות החברה עם שוכר בהסכם שכירות להשכרת מספר קומות משרדים בפרויקט, בחודש יולי 2025, לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, בוצעה מסירה בפועל של קומות המשרדים לשוכר, ונרשמה התחייבות לתשלום לשוכר בגין עבודות התאמה, אשר שולמה לאחר מועד הדוח על המצב הכספי. יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח מנהלת החברה מו"מ עם שוכר פוטנציאלי בנוגע להשכרה של שטח נוסף בפרויקט.

6. פרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי בינוי) (סעיף 9.5 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024 וסעיף 6 בפרק א' לדוח רבעון ראשון 2025)

בהמשך לאמור בסעיף 9.5.3 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024 ובסעיף 6 בפרק א' לדוח רבעון ראשון 2025, בטבלה שלהלן יפורטו פרויקטי התחדשות עירונית המצויים בשלבי תכנון ראשוניים, בכללם תידרש הגשת בקשה לאישור שינוי תב"ע כחלק מקידום הפרויקט, אשר לגביהם הוסכם עם נציגות הדיירים על נוסח הסכם פינוי בינוי ורבע התחדשות פועלת להחתמת הדיירים על ההסכם;

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	שיעור החזקות החברה בזכויות בשרשור	מספר קיימות	מספר יחידות מספר יחידות מבוקשות (משוער) ^(ב)	שיעור הדיירים החתומים (מתוך הדיירים) סמך למועד פרסום הדו"ח	מועד תחילת ביצוע ההחתמות	הערכת התאגיד לגבי מועד החתמת כלל הדיירים ^(א)
קאליב	ראשון לציון	50%	85	281	כ-51%	4.12.2022	2028
שפירא	גדרה	30% ^(א)	204	740	כ-48%	3.11.2022	2028
גרשון שץ	נתניה	50%	140	490	כ-67%	27.03.2023	2028
רוטנברג	נתניה	50%	30	120	כ-70%	18.07.2023	2028
צג בנות א'	ראשון לציון	50%	88	290	כ-53%	5.12.2023	2028
השומר	ראשון לציון	50%	56	185	כ-19%	2.6.2024	2028
הכובש	ראשון לציון	50%	32	106	כ-66%	18.6.2024	2028
אריה רפאל	ראשון לציון	50%	135	432	כ-38%	24.12.2024	2028
מגדים	קרית גת	100%	630	4,000	כ-31% ^(א)	8.5.2025	2029

(א) בפרויקט זה קיים שותף נוסף שהינו צד שלישי.

(ב) הנתון הינו נתון משוער, הכפוף, בין היתר, להשלמת הליכים תכנוניים ואישורי הרשויות.

(ג) יובהר, כי חלק מהחותמים בפרויקט זה, טרם הסדירו את רישום זכויות הבעלות, לרבות נוכח טעויות סופר ברישומים אלו, ובהתאם ההתקשרות עמם כפופה גם להשלמת הליכי רישום אלו.

(ד) תביעת דייר המסרב לקידום הפרויקט עלולה לעכב את לוחות הזמנים לחתימת כלל הדיירים.

בנוסף לפרויקטים המתוארים בטבלה לעיל, נכון למועד אישור הדוח, מעורבת רבע התחדשות או רבע התחדשות ושותפים בקידום של כ- 12 מתחמי התחדשות עירונית בהם נבחרה רבע התחדשות (לרבות ביחד עם שותפים) על ידי נציגות הדיירים כיזם הפרויקט, כאשר בשלב זה מתקיים מו"מ עם נציגות הדיירים ועו"ד הדיירים בקשר עם נוסח הסכם הפינוי בינוי. כמו כן, רבע התחדשות פועלת לאיתור והתקשרות עם דיירים ושותפים במתחמי התחדשות עירונית נוספים.

למועד פרסום הדוח, החברה רואה בפרויקטים של התחדשות עירונית כפרויקטים בעלי היתכנות⁵, ככל שמתקיימים בהם שני התנאים הבאים, באופן מצרפי: (1) הושגה הסכמה של למעלה מ-67% מבעלי הזכויות בפרויקט; (2) הופקדה בקשה לשינוי תב"ע שתחול על הפרויקט או קיומה של תב"ע מאושרת שחלה על הפרויקט.

5. לעניין זה ראו שו"ת 105-21 שפורסמה באתר רשות ניירות ערך.

יובהר כי עד למועד שבו כלל הדיירים במקרקעי הפרויקט חתמו על ההסכם והתמלאו כלל התנאים המתלים הקבועים בו, אין לחברה זכויות במקרקעין עליהם יוקם הפרויקט.

המידע הכלול בסעיף זה, ובכלל זה הערכות החברה כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך ומציין פרויקטים שעלולים שלא להתממש, הואיל ופרויקטי התחדשות עירונית הינם פרויקטים ארוכים ומורכבים שנמשכים מספר שנים והוצאתם אל הפועל תלויה, בין היתר, בקבלת אישורים מצדדים שלישיים שאינם בשליטת החברה, קבלת פטורים הנוגעים למיסוי העסקה, הליכי תכנון מורכבים ותנאי שוק משתנים ו/או ככל שיתרחשו איזה מבין גורמי הסיכון שפעילות החברה חשופה להם כמפורט בסעיף 21 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024. בנוסף, קיימת אי ודאות לגבי פרק הזמן שיחלוף עד תחילת הבנייה ויכולים להיות עיכובים בלוחות הזמנים לאור הליכים משפטיים מול דיירים המסרבים לביצוע הפרויקט.

7. פרויקט נדל"ן יזמי בהקמה לבנייה למגורים, ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב - שהינו מהותי מאוד (סעיף 9.6 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024)

7.1 נתונים על עלויות שהושקעו ויושקעו (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		(נתונים לפי 100%; חלק החברה - 50%)	
		רבעון 1	רבעון 2		
416,911	416,911	416,911	416,911	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ^(א)	עלויות שהושקעו
55,346	58,116	58,687	58,991	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות ^(ב)	
259,392	385,676	410,518	430,792 ^(ד)	עלויות מצטברות בגין בניה	
31,080	33,957	35,354	36,864	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
762,729	894,660	921,470	943,558	סה"כ עלות מצטברת	
774,512	908,479	934,118	956,999	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
(364,562)	(602,914)	(644,243)	(674,962)	עלויות שנגרעו לרווח והפסד	
409,950	305,565	289,875	282,037	סה"כ עלות מוכחתת בספרים	
30,030	30,030	30,030	37,351 ^(ד)	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיושקעו השלמה
3,650	2,747	2,176	1,872	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) ^(א)	
176,256	52,211	28,788	23,892 ^(ד)	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
5,054	2,177	780	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
214,990	87,165	61,773	63,115	סה"כ עלות שנוותרת להשלמה	
62%	89%	95%	98%	שיעור השלמה [כספני] (לא כולל קרקע) (%)	
2024	מאי 2025	יוני 2025	יולי 2025 ^(א)	מועד השלמת בנייה צפוי	

(א) עלות המלאי אינה כוללת סך של 3.9 מיליון ש"ח בגין יתרת דמי ייזום ששולמו על ידי החברה לשותפים, ורשומים כחלק מן המלאי בדוחות הכספיים המאוחדים.

(ב) כולל עלויות בגין יועצים.

(ג) כאמור בסעיף 5 לעיל, בחודש יולי 2025 התקבל אישור אכלוס (טופס 4). במהלך חודש אוגוסט 2025 החלה מסירה של דירות בפרויקט.

(ד) במהלך תקופת הדוח ולאחריה בוצעו תוספות תשלום לעיריית תל אביב ולקבלן המבצע. יצוין כי תוספות אלו לא חרגו מתקציב העלויות הבלתי צפויות מראש (בצ"מ).

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		(נתונים לפי 100%; חלק החברה - 50%)	
		רבעון 1	רבעון 2		
19	29	1	-	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,995	2,896	82	-	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
45,523	41,613	40,978	-	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	שטחי מסחר	
241	270	271	271	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
22,232	25,128	25,210	25,252 ^(ב)	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
34,098	34,965	34,984	35,023	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	שטחי מסחר	
1,425,552	1,430,994	1,432,349	1,432,518	סה"כ הכנסות צפויות מכל הכריקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הכריקט
806,334	938,540	952,790	956,405	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
62%	69%	69%	69%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) ^(א)	
149	120	119	119	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם לגביהם חוזים ^(א) נחתמו
15,646	12,750	12,667	12,625 ^(ב)	יחידות דיור (מ"ר)	
400	400	400	400	שטחי מסחר (מ"ר)	
319,927	305,796	312,397	318,986	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי ^(א)	מספר החוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדו"ח (#/מ"ר)
				-	
				-	

הסכומים בטבלה לעיל הינם ללא מע"מ.

(א) יצוין כי הנתונים כוללים 60 יחידות דיור להשכרה (דיור בהישג יד) אשר בכוונת החברה והשותפים לפעול למכירתן לצד ג', כפי שמתאפשר על פי הוראות הסכם החכירה, ועל כן דירות אלו מסווגות למלאי.

(ב) במהלך הרבעון השני לשנת 2025 הוחלפה דירה שנרכשה על ידי רוכש בדירה גדולה יותר.

7.3. בהמשך לאמור בסעיף 9.6.12 בדבר מימון ספציפי לכריקט תוצרת הארץ, בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024 וכן בסעיף 9 בפרק א' לדוח רבעון ראשון 2025, ראו עדכון בסעיף 9.3 להלן.

8. פרויקט נדל"ן יזמי בהקמה לבנייה למגורים, ברחוב אשרמן 32 בתל אביב - שהינו מהותי מאוד (סעיף 9.7 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024)

8.1 נתונים על עלויות שהושקעו ויושקעו (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 100%)	
		רבעון 1	רבעון 2		
103,066	102,112	102,112	102,112	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ^(א)	עלויות שהושקעו
10,742	15,704	16,188	16,690	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	4,010	6,109	11,602	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	422	433	438	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
113,779	122,248	124,842	130,842	סה"כ עלות מצטברת	
113,779	122,248	124,842	130,842	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	(7,860)	(12,379)	(21,075)	עלויות שנגרעו לרווח והפסד	
113,779	114,388	112,463	109,767	סה"כ עלות מופחתת בספרים	
1,998	123	123	123	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
18,656	13,689	13,215	12,864	עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
102,514	106,552	105,262	97,509	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
1,569	1,151	1,138	1,131	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
124,737	121,515	119,738	111,628	סה"כ עלות שנותרת להשלמה	
-	4%	6%	11%	שיעור השלמה [כספין] (לא כולל קרקע) (%)	
2027	2027	2027	2027	מועד השלמת בנייה צפוי	

(א) כולל עלויות המקרקעין בגין שווי שירותי הבניה לבעלי הקרקע.

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 100%)	
		רבעון 1	רבעון 2		
30	46	1	-	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
2,761	4,436	108	-	יחידות דיור (מ"ר)	
32,726	34,390	32,823	-	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
30	76	77	77	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
2,761	7,197	7,305	7,305	יחידות דיור (מ"ר)	
32,726	33,752	33,738	33,738	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
320,406	326,918	330,069	330,741	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	
93,966	248,722	255,658	256,310	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
29%	76%	77%	77%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
59	13	12	12	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
6,454	2,018	1,910	1,910	יחידות דיור (מ"ר)	
79,685	25,050	23,308	22,749	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
			-	מספר החוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדו"ח (#/מ"ר)	
			-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	

הסכומים בטבלה לעיל הינם ללא מע"מ.

(א) ההכנסות כוללות רכיבי מימון והכנסה בסך של 3.6 מיליון ש"ח בגין הקמת המקלט הציבורי לעיריית תל אביב.

9. מימון (סעיף 15 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024)

9.1. ברבעון השני לשנת 2025 הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) - לפרטים ראו דיווח מידי מיום 29 אפריל 2025 (מספר אסמכתא 2025-01-030280).

9.2. לאחר תקופת הדוח, פרעה החברה את מלוא ניירות הערך המסחריים (סדרה 1). לפרטים ראו דיווח מידי מיום 3 ביולי 2025, מספר אסמכתא (2025-01-048306), וכן האמור בסעיף 1.4 לדוח הדירקטוריון בדוח רבעון ראשון 2025, אשר תוכנן נכלל על דרך ההפניה.

9.3. במהלך תקופת הדוח הושלמה חתימה על כתב תיקון להסכם הליווי הפיננסי עם פרויקט תוצרת הארץ, לפרטים נוספים ראו האמור בסעיפים 15.4 ו- 9.6.12 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024, והדיווח המידי שפרסמה החברה ביום 10 במאי 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-041324), אשר תוכנם נכלל על דרך ההפניה.

בנוסף, ביום 29 ביוני 2025 החברה והשותפים (ביחס לחלק המגורים) והחברה (ביחס לחלק המשרדים) סיכמו עם המלווים על עדכון תניות הנוגעות לקצב מכירת הדירות בפרויקט, ועל דחיית מועד הבדיקה של עמידה בתניות קצב השכרת השטחים בפרויקט המשרדים. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 30 ביוני 2025 (אסמכתא מס' 2025-01-046654).

9.4. לפרטים בדבר עסקת מכירה בחסר של מק"מים שביצעה החברה ברבעון השני, ראו ביאור 4א לדוחות הכספיים.

10. פרטים נוספים על נכסים של החברה ופעולות החברה בהם (סעיף 8.9 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024)

10.1. בהמשך לאמור בסעיף 8.9.2 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024, בחודש יוני 2025 התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה (בעקיפין), שהחזיקה באותה העת ב-75% מהזכויות בהון המניות המונפק של חברת חניוני תל אביב בע"מ ("חברת החניון") בהסכם עם צד ג' לרכישת מניות המהוות 25% מהון המניות המונפק של חברת החניון. לפי תנאי העסקה, עם השלמתה זכאית החברה למלוא הזכויות בקשר עם המניות הנרכשות וחברת החניון, לרבות רווחי חברת החניון החל מיום 1 בינואר 2025 ("המועד הקובע"). עם השלמת העסקה בחודש יוני 2025, החברה מחזיקה (בעקיפין) במלוא (100%) הון המניות המונפק של חברת החניון. בהתאם, הכירה החברה בהכנסות מהחניון החל מהמועד הקובע. לפרטים נוספים ראה האמור בסעיפים 1.7.3.1 (ו) לדוח הדירקטוריון וביאור 16 לדוחות הכספיים.

11. עדכונים לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2024

11.1. בהמשך לאמור בסעיף 9(3) בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2024 ובסעיף 11 בפרק א' לדוח רבעון ראשון 2025, ביום 27 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת (ביושבה גם כוועדת התגמול של החברה), את התקשרות החברה בפוליסות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לתקופת ביטוח שתחילתה ביום 1 ביוני 2025 וסיומה ביום 31 באוקטובר 2026, ואת הכללתן בתנאי הכהונה של דירקטורים ונושאי משרה בחברה, כפי שיכהנו מעת לעת, לרבות בעל השליטה, שהינו נושא משרה בחברה, מנכ"ל החברה ונושאי משרה שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם. לפרטים ראו דיווח מידי אשר פורסם ביום 28 במאי 2025 (מספר אסמכתא 2025-01-038100), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך הפניה.

11.2. בהמשך לאמור בסעיף 15 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2024, ביום 1 ביולי 2025 סיים מר גיא בורנשטיין את כהונתו כסמנכ"ל הכספים של החברה. לפרטים ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 21 בינואר 2025 ו-1 ביולי 2025 (מספרי אסמכתאות 2025-01-006023 ו-2025-01-047600, בהתאמה), אשר תוכנם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

12. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון ליום 30 ביוני 2025

ראו דיווח מידי על מצבת התחייבויות של התאגיד לפי מועדי פירעון (ת-126) ליום 30 ביוני 2025 שתפרסם החברה בד בבד עם פרסום הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2025, אשר המידע המובא בו כלול בדוח זה בדרך של הפניה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ארתור לשינסקי

מנכ"ל

מוטי בן-משה

יו"ר הדירקטוריון

פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד



// תוכן העניינים

1	// תוכן העניינים
2	פרק ב' ■ דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
2	1. חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי תאגיד
24	2. חלק שני - היבטי ממשל תאגידי
24	3. חלק שלישי - גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד
24	4. חלק רביעי - גילוי ייעודי למחזיקי תעודות התחייבות
25	נספח א - נתונים כספיים בדבר דוחות מאוחדים מורחבים
28	נספח ב - גילוי ייעודי למחזיקי תעודות התחייבות
33	נספח ג - פרטים נוספים בדבר הנכסים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה ז)
38	נספח ד - פרטים נוספים בדבר הנכסים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה ח)
43	נספח ה - פרטים נוספים בדבר הנכסים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה י)

פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון והדוחות הכספיים של רבעו כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה" ו/או "רבעו נדל"ן") והחברות המוחזקות (להלן יחד: "הקבוצה") לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025.

1. חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי תאגיד

1.1 כללי

מוגש בזה דוח הדירקטוריון על מצב ענייני הקבוצה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (להלן: "תקופת הדוח"), המתייחס לדוחות המאוחדים של החברה (להלן: "הדוחות הכספיים" ו/או "הדוח הכספי לרבעון השני לשנת 2025").

דוח דירקטוריון זה, סוקר את האירועים והשינויים העיקריים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח. היקפו של דוח זה הינו מצומצם והוא נערך תחת הנחה שבכני קוראו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, אשר פורסם ביום 30 במרץ 2025 (אסמכתא מס' 2025-01-021936). בדוח זה תיוחס למנחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי לשנת 2024 וכמפורט בסעיף ההגדרות בפרק א' לדוח זה, אלא אם צוין אחרת.

הפרטים המובאים להלן הינם בנוסף לאירועים שאירעו ברבעון הראשון לשנת 2025 ותוארו בדוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ 2025, פרק ב' לדוח רבעון ראשון 2025.

החברה הינה חברה ציבורית העוסקת בעיקר בתחום הנדל"ן המניב בישראל. פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב כוללת השכרת נכסיה המניבים, פיתוח והשקעה של נכסיה, איתור, ייזום השקעות והקמת פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב (נכסים המיועדים להשכרה למטרות מסחר, משרדים ולוגיסטיקה). בנוסף, לחברה פעילות גם בתחום ייזום בניה למגורים.

1.2 תיאור תחומי הפעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה

לחברה שני תחומי פעילות עיקריים המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, כמפורט להלן:

- (1) **נדל"ן מניב** - הפעילות מבוצעת באמצעות החברה, עסקה משותפת וחברות בנות וכוללת איתור, ייזום, פיתוח והשכרה של שטחי מסחר, משרדים ולוגיסטיקה.
 - (2) **ייזום למגורים** - עיקר הפעילות למועד פרסום דוח זה מרוכזת במישרין על ידי החברה, ועל ידי חברת בת בבעלות מלאה - רבעו נדל"ן היצירה בע"מ. לפרטים ראה סעיף 1.3.4 להלן.
- לתוצאות הכספיות של החברה לפי חלוקה למגזרים - ראה ביאור 7 לדוח הכספי לרבעון השני לשנת 2025.

1.3 התפתחויות מהותיות בתחומי הפעילות בתקופת הדוח ולאחריה

1.3.1 מצב בטחוני, והשפעת מלחמת "חרבות ברזל" על החברה

הערכות דירקטוריון החברה בקשר עם השפעת מלחמת חרבות ברזל על פעילות החברה מתוארות בהרחבה בסעיף 7.1 לפרק א' ובסעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון, בדוח התקופתי לשנת 2024, והן נותרו בעינן ללא שינוי מהותי גם בתקופת הדוח.

יצוין, כי בחודש יוני 2025, במסגרת מבצע "עם כלביא", פתחה מדינת ישראל במתקפת פתע באיראן כנגד מטרות צבאיות, מתקני גרעין, בכירים ומדעני גרעין. בתגובה החלה איראן בשיגורים של טילים וכלי טייס בלתי מאוישים אל עבר מרכזי אוכלוסיה במדינת ישראל וכתוצאה מכך נגרמו פגיעות בגוף וברכוש. ביום 24 ביוני 2025 נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין המדינות. במהלך מבצע עם כלביא ובהתאם להנחיות פיקוד העורף נסגרו מרכזים מסחריים של החברה למעט עסקים אשר הוגדרו כחיוניים. במטרה להקל על שוכרים שנפגעו ולסייע בהשלכות המצב הבטחוני, גיבשה החברה מתווה הקלות שהוחל על שוכרים אשר עמדו בקריטריונים הרלוונטיים. הנהלת החברה ממשיכה לעקוב מקרוב אחר התפתחויות והשלכות אפשריות של המלחמה על פעילותה.

1.3.2 סביבה מאקרו כלכלית

התפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית בישראל, אשר חלו במהלך שנת 2024, והשפעותיהן על פעילות החברה, מתוארות בהרחבה בסעיף 7.2 בפרק א' ובסעיף 1.3.2 לדוח הדירקטוריון, בדוח התקופתי לשנת 2024, אשר תוכנם מובא על דרך ההפניה.

לאחר תקופת הדוח, בימים 7 ביולי 2025 ו-20 באוגוסט 2025 החליטה הוועדה המוניתרית של בנק ישראל להותיר את הריבית ברמה של 1.45%¹ במהלך תקופת הדוח, מדד המחירים לצרכן עלה בשיעור מצטבר של 2.2% מתחילת שנת 2025 וכן עלה בשיעור של 1.1% ברבעון השני לשנת 2025.² מדד מחירי תשומות הבנייה למגורים עלה בתקופת הדוח בשיעור מצטבר של 3.6%, ומדד תשומות הבניה למשרדים עלה בתקופת הדוח ב-1.4%³. כמו כן, מדד מחירי תשומות הבנייה למגורים עלה ברבעון השני לשנת 2025 ב-0.2% ומדד תשומות הבניה למשרדים ירד ברבעון השני לשנת 2025 ב-0.2%³.

כמפורט בהרחבה בסעיף 7.2 בפרק א' וכן בסעיף 1.3.2 לדוח הדירקטוריון, בדוח התקופתי לשנת 2024 עיקר ההתחייבויות של החברה הינן אגרות החוב שהנפיקה החברה, אשר צמודות למדד המחירים לצרכן וכן נושאות ריבית שנתית הצמודה גם היא למדד, אשר נכון ליום 30 ביוני 2025 עומדות על סך של כ-4.68 מיליארד ש"ח. לפרטים אודות אגרות החוב של החברה ראו נספח ב' להלן. בנוסף, לחברה הלוואות בריבית משתנה צמודת פריים, אשר ליום 30 ביוני 2025 היקפן הכולל הינו כ-1.68 מיליוני ש"ח.

העלייה במדד המחירים לצרכן במהלך תקופת הדוח הביאה לעליה מתונה בעלויות המימון של החברה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. עם זאת, יצוין כי מרבית נכסי הנדל"ן המניב של החברה מושכרים בהסכמי שכירות צמודי מדד, והחברה רואה בכך צמצום ההשפעה על תוצאות החברה והקטנת החשיפה בטווח הארוך. בתקופת הדוח העלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות החברה מהשכרת נכסי הנדל"ן של החברה. הגידול בהכנסות החברה מהשכרת נכסי נדל"ן היא אחת הסיבות שהביאה לעלייה בשווי ההוגן של נכסים אלו.

השווי ההוגן של נכסיה המניבים של החברה נקבע, בין היתר, בהתבסס על שיעור ההיוון של הנכסים. שיעורי ההיוון מושפעים, בין השאר, מהריבית חסרת הסיכון במשק, כך ששינוי שיעור הריבית עשויה להשפיע על שיעורי ההיוון ובהתאם על שווי נכסיה המניבים של החברה. כמפורט בסעיף 21.2.3 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2024 לחברה חשיפה לשינויים בשווי של נכסי הנדל"ן המשפיעים על תוצאותיה.

לניתוחי רגישות לשינויים במדד, לרבות בהתאם לתחזית בנק ישראל לעלייה באינפלציה לשנת 2025, ראו ביאור 19 לדוחות הכספיים השנתיים, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2024. על-פי ניתוח רגישות, לפי תחזית אינפלציה של 2.2% לארבעת הרבעונים הקרובים על בסיס התחזית המאקרו כלכלית⁴, ההשפעה הצפויה על התוצאות העסקיות נטו ממס (הרווח הנקי), ללא התחשבות בעלייה הצפויה מהכנסות בדמי השכירות בגין המדד, הינה כ-80 מיליון ש"ח, בעיקר בגין הוצאות המימון של אגרות החוב לארבעת הרבעונים הקרובים. יובהר, כי למועד זה, על בסיס המידע והנתונים הקיימים בידה ולאור תחזיות בנק ישראל, החברה צופה עמידה בתניות פיננסיות הקבועות על פי שטרי הנאמנות של אגרות החוב ותנאי הלוואות המהותיות שנטלה החברה.

לפרטים נוספים אודות השפעות אפשריות של השינויים האמורים ראו סעיף 7.2 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2024, סעיף 1.3.2 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2024 וסעיף 21.1.3 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

למועד הדוח, אין לחברה יכולת לצפות או לאמוד באופן ודאי את ההשפעות של המלחמה ו/או הריבית ו/או האינפלציה ו/או המצב הכלכלי במשק על פעילותה של הקבוצה, ובהתאם ההערכות והאומדנים הכלולים בסעיף זה הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). הערכות ותחזיות החברה כאמור לעיל מתבססות, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה על פי המידע והנתונים המצויים בידיה נכון למועד אישור הדוח, הכוללים פרסומים בישראל ביחס לפעילות הכלכלית בארץ ובעולם. מידע זה כולל, בין היתר, התייחסות לאירועים עתידיים אשר אינם בשליטתה של החברה ואשר התממשותם אינה וודאית. הערכות החברה מבוססות במידה רבה על ציפיות והערכות לגבי התפתחויות כלכליות, בטחוניות ו/או ענפיות. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר, בשל הערכות שלא תתממשנה לגבי היכולות והאפקטיביות של האמצעים האפשריים העומדים לרשות החברה להתמודדות עם ההשפעות השונות של שינויים בשיעורי ריבית ואינפלציה ו/או השפעות המצב הביטחוני על תוצאות החברה, פעילותה, יחסי הכיסוי של החברה, דירוג החברה, שיפור ב-EBITDA וכיו"ב, ככל שתתרחב המלחמה לחזיתות נוספות בעתיד ו/או ככל שיתרחשו איזה מבין גורמי הסיכון שפעילות החברה חשופה להם כמפורט בסעיף 21 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024, ויכול שתושפעה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה. כמו כן, הערכות אלו מושפעות מטבע הדברים גם באי-ודאות הכרוכה בהמשכות והשלכות המצב הביטחוני המיוחד, היקפו והמשכותו והשפעתו על כלכלת ישראל בכלל וענף הנדל"ן בפרט ובשל קיומם של אירועים שאינם בשליטת החברה.

1. בנק ישראל - החלטת הוועדה המוניתרית מיום 7.7.2025. בנק ישראל - החלטת הוועדה המוניתרית מיום 20.8.2025.

2. הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - מדדי המחירים לצרכן יוני 2025

3. הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - מדד מחירי תשומות יוני 2025

4. בנק ישראל - התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, אפריל 2025

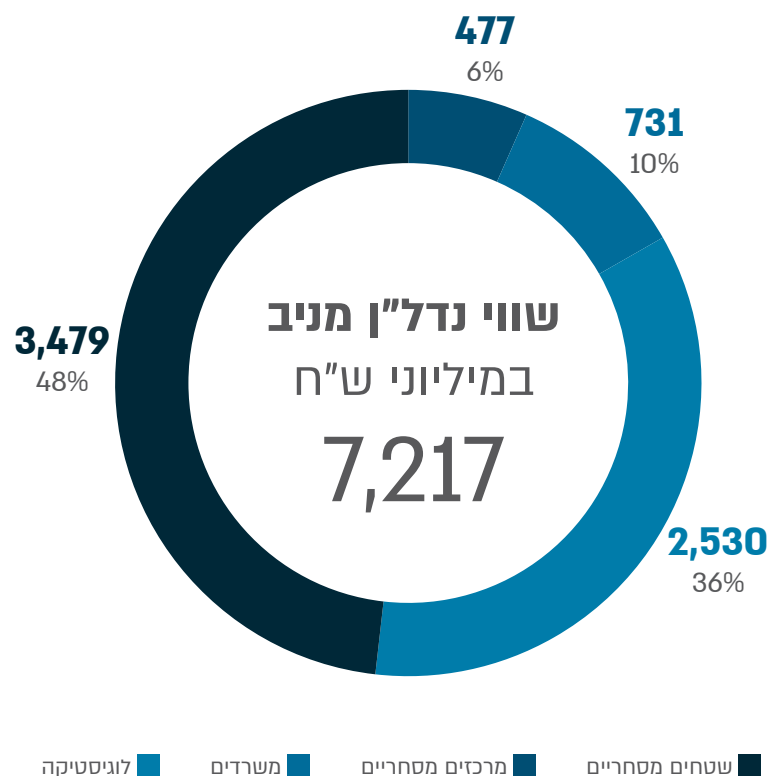
1.3.3.1. נכון ליום 30 ביוני 2025, לקבוצה 116 נכסים מניבים (כולל פרויקט B.O.T - חניון גבעון ונכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים⁵). נכסיה המניבים של הקבוצה פזורים בישראל בשטח כולל של כ-487 אלפי מ"ר, מתוכם סך של כ-330 אלפי מ"ר שטחי השכרה וכ-157 אלפי מ"ר שטחי חניה. מרבית נכסי החברה ממוקמים במרכז הארץ ובאזורי ביקוש והם מושכרים בחוזים לתקופות שונות למטרות מסחר, משרדים ולוגיסטיקה.

בנוסף, למועד אישור הדוח, החברה מצויה בשלבים שונים של קידום, תכנון וייזום פרויקטים נוספים בהיקף מצטבר משוער של כ-560 אלפי מ"ר (הנתון מוצג לפי 100% מכלל הזכויות שהחברה מקדמת, מפתחת ויוזמת בנכסים (כולל חלקם של שותפים שונים)).

מרבית השטחים המצוינים לעיל, משויכים לפרויקטים הנכללים בתכנית העסקית ארוכת הטווח של החברה ומצויים בשלבי ייזום כאשר הוצאתם אל הפועל עשויה להיות כרוכה בפעולות מגוונות, ותהליכים ארוכי טווח לרבות מול רשויות התכנון השונות וכפופות לאישורן. אין ודאות כי הפרויקטים הנ"ל שהחברה מקדמת יצאו לפועל, ומובהר כי הערכותיה בהקשר זה, לרבות לעניין הצלחת קידום הפרויקטים, הליכי תכנון ובניה, אישורים והיתרים הנדרשים לשם הוצאתם לפועל, שיווקם, ותרומתם האפשרית לתוצאותיה, עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית, והן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

שיעור התפוסה הממוצע בכלל נכסי הקבוצה בתקופת הדוח הינו כ-90%. אין שינוי מהותי בין שיעור התפוסה הממוצע ובין שיעור התפוסה בכלל נכסי הקבוצה ליום 30 ביוני 2025. שיעורי התפוסה מוצגים על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח (בחישוב שיעור התפוסה למועד הדוח), בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה, ובנטרול שטחי אחסנה במשרדים ומרכזים מסחריים. נתוני התפוסה אינם כוללים את נתוני הנכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים, כמפורט בה"ש 5.

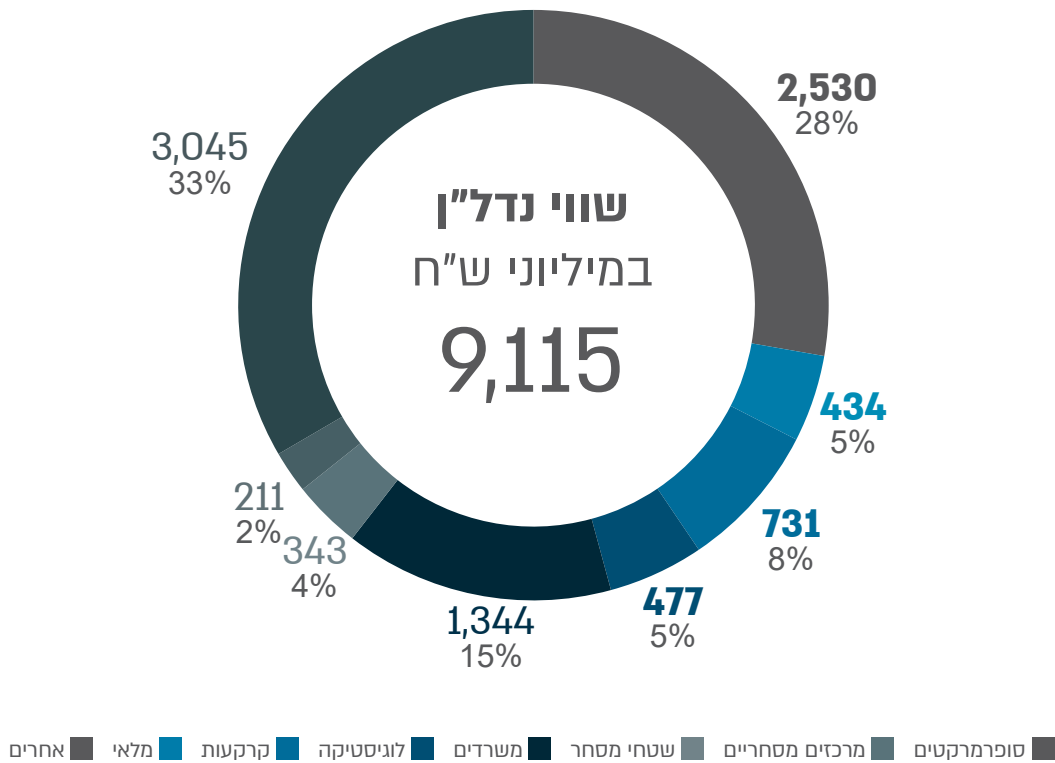
להלן פילוח השימושים של נכסי הקבוצה המניבים המסווגים כנדל"ן להשקעה⁶:



5. הנכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים מסווג בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה אחר ובהתאם הנכס מוצג במסגרת פרק א' וכן במסגרת דוח הדיסקטוריון תחת תחום הנדל"ן המניב. החברה בוחנת את אפשרויות השימוש קצרות וארוכות הטווח לגבי הנכס, ונכון למועד פרסום הדוח הנכס טרם הושכר. נתוני הנכס נכללים בהמשך פרק זה במסגרת הצגת הנתונים המצרפיים בדבר שווי נכסי הקבוצה, ה-NOI וה-FFO ואינם נכללים בשיעור התפוסה, אלא אם צוין אחרת.

6. השווי כולל תוספות לנכסי נדל"ן להשקעה המסווגות כרכוש קבוע, אשר על פי גישת ההנהלה מהווה חלק מהנדל"ן המניב בקבוצה, ואינו כולל את נתוני הנכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים, כמפורט בה"ש 5.

להלן פילוח השימושים של כלל נכסי הקבוצה:



1.3.3.2. **שינוי בשווי הוגן של נכסיה המניבים של החברה המסווגים כנדל"ן להשקעה** - ברבעון השני של שנת 2025 ערכה החברה הערכות שווי למרבית נכסיה המניבים המסווגים כנדל"ן להשקעה. העלייה בשווי הוגן בסך כולל של כ-141 מיליון ש"ח לפי דוחות כספיים מאוחדים מורחבים (נספח א' לדוח הדירקטוריון), נבעה בעיקר מהשפעות עליית המדד, מהערכת שווי לפוטנציאל תוספת הזכויות בנכס בקניון הדר על רקע החלטת הוועדה המחוזית, לאחר המלצת הוועדה המקומית וגורמי המקצוע של לשכת התכנון, על הפקדת תכנית בכפוף לתנאים, אשר מאפשרת תוספת של כ-730 יח"ד.

יובהר, כי למועד זה אין כל וודאות כי תכנית בניין עיר בקשר עם התכנית שהופקדה תאושר וכי יתקבלו האישורים וההיתרים הנדרשים, והדבר כרוך, בין היתר, בקבלת אישורי הרשויות, אשר מטבע הדברים אינה בשליטת החברה. כמו-כן, יובהר כי אין כל וודאות כי תכנית בניין עיר כאמור, אם וככל שתאושר, תאפשר את היקף תוספת הזכויות כאמור לעיל. בהתאם, האמור מהווה מידע צופה פניה עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, והוא עלול שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית, כולו או חלקו.

בנוסף, ביצעה החברה הערכת שווי לחלק המסחר בפרויקט שפע ורשמה עליית ערך בסך של 15.5 מיליון ש"ח הנובעת מקבלת החלטת וועדה שהתירה הקלות המאפשרות לנצל שטחים נוספים.

בטבלה שלהלן יוצג תיאור השינויים בשווי ההוגן של נכסי החברה בפילוח לפי סוגי השימוש בנכסים (במיליוני ש"ח):

סוג השימוש בנכס	שווי ליום 31 במרץ 2025	שווי ליום 30 ביוני 2025	רווחי (הפסדי) שערוך לרבעון השני
נכסים מסחריים	3,410	3,478	68
מרכזים מסחריים	2,502	2,530	26
משרדים	729	731	3
לוגיסטיקה	469	474	6
נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות	1,137	1,385	39
נדל"ן להשקעה אחר	141	140	(1)
סה"כ	8,388	8,738	141

לפרטים נוספים ראו האמור בביאור ג' לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

1.3.3.3. **קניין TLV** - קניין TLV במשולש הרחובות קרליבך, החשמונאים ומנחם בגין (מתחם השוק הסיטונאי לשעבר) בתל אביב (להלן: "קניין TLV") הינו "מבנה מניב מהותי מאוד", כהגדרת המונח על-פי טיוטת תקנות נדל"ן להשקעה, לפירוט ראו סעיף 8.8.2 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024 וסעיף 4.2 לעדכון תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח רבעוני זה.

מכתב מעריך השווי, לפיו ליום 30 ביוני 2025 אין שינוי מהותי בשווי הנכס ביחס להערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2024, מצורף לדוח זה. לפרטים אודות הערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2024 ראו סעיפים 8.6.1 ו-8.8.2 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2024 ואת הערכת השווי שצורפה לדוח התקופתי לשנת 2024, הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.3.3.4. **פרויקט משרדים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב** - בחודש אוגוסט 2017 התקשרו החברה וחברה בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה, בהסכם שיתוף במקרקעין ועסקה משותפת עם צדדים שלישיים להקמתו במשותף של פרויקט המשלב שטחים למגורים (הכולל דיור בהישג יד), לתעסוקה (משרדים) ולמסחר וזאת על פי תכנית תא/3871, על גבי מקרקעין ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב. חלק החברה בפרויקט המשרדים בהיקף כולל של כ-31.5 אלף מ"ר לשיווק הינו 100%. במהלך שנת 2019 התקבל היתר חפירה ודיפון והחלו העבודות. במהלך שנת 2020 התקבל היתר ביסוס. בחודש נובמבר 2021 התקבל היתר בנייה מלא לפרויקט. בחודש יולי 2025, לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, התקבל אישור אכלוס (טופס 4) לנכס.

בהמשך לאמור בדיווח מידי של החברה מיום 7 באפריל 2024 (אסמכתא 039093-01-2024) אודות התקשרות החברה עם שוכר בהסכם שכירות להשכרת מספר קומות משרדים בפרויקט, וכן לאמור בסעיף 1.3.3.3 בפרק ב' לדוח הרבעון הראשון לשנת 2025, בחודש יולי 2025 בוצעה מסירה בפועל של קומות המשרדים לשוכר.

לפרטים נוספים, לרבות לעניין הסכם המימון שנחתם בקשר עם פרויקט תוצרת הארץ בתל אביב, ראו סעיף 1.3.4.3 להלן וההפניות הנכללות בו, סעיף 9.3 בפרק א' לדוח רבעוני זה, סעיפים 8.4.12, 8.5.2 ו-15.4 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2024, וביאור 20א' (1) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2024.

1.3.3.5. **שטחי משרדים בפרויקט "גלובל טאוורס" בפתח תקווה** - בחודש מאי 2022 התקשרה החברה בהסכם לרכישת שטחי משרדים בפרויקט המכונה "גלובל טאוורס" בפתח תקווה, לפרטים נוספים אודות העסקה, תנאיה, התמורה ששולמה עד למועד פרסום הדוח והמקרקעין, ראו סעיף 17.3 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2024 וביאור 20א' (2) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2024. בחודש מרץ 2025, התקבל היתר הבניה הנוסף להקמת 2 קומות משרדים נוספות ובהתאם התקיים התנאי לעסקה המשלימה. יצוין כי בהתאם ללוח התשלומים הקבוע בהסכם האמור שילמה החברה ביום 29 במאי 2025 סך של כ-145 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

1.3.3.6. **התקשרות בהסכמים מפורטים הנוגעים לפרויקט מתחם שפע בבני-ברק והתקשרות עם גורם מממן** - ראו פירוט בסעיף 17.1 לתיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024 וכן ביאור 20א' (3) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2024. בהמשך לאמור בסעיף 17.1.2 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 אודות מסמכי המימון בקשר עם הפרויקט, יצוין כי ביום 31 במרץ 2025 נחתמו על ידי החברה, השותף והגורם המממן מסמכי המימון. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 1 באפריל 2025 (אסמכתא 023553-01-2025) וביאור 6א' לדוחות הכספיים.

1.3.4.1. בתקופת הדוח המשיכה החברה בקידום פעילותה בתחום ייזום למגורים, לרבות על דרך השבחת נכסים קיימים וקידום פרויקטים של התחדשות עירונית, בעצמה או ביחד עם שותפים.

1.3.4.2. למועד אישור הדוח, החברה מצויה בשלבים שונים של קידום, תכנון וייזום פרויקטים בהיקף מצטבר של כ-14.4 אלפי יחידות דיור, מתוכן כ-10 אלפי יחידות דיור במתחמי התחדשות עירונית (הנתון מוצג לפי 100% מכלל הזכויות שהחברה מקדמת, מפתחת ויוזמת בנכסים ומתחמי התחדשות עירונית (כולל חלקם של שותפים שונים)). לפרטים נוספים ראו סעיף 6 לפרק א'.

מרבית יחידות הדיור המצוינות לעיל משויכות לפרויקטים הנכללים בתכנית העסקית ארוכת הטווח של החברה ומצויים בשלבי ייזום כאשר הוצאתם אל הפועל עשויה להיות כרוכה בפעולות מגוונות, ותהליכים ארוכי טווח לרבות מול רשויות התכנון השונות וכפופות לאישורן. כמו-כן, מרבית יחידות הדיור במתחמי התחדשות עירונית מצויות בשלבי ייזום ראשוניים כאשר טרם קיימות לחברה זכויות במקרקעין וטרם התמלאו כלל התנאים לצורך הוצאת הפרויקטים לפועל ובכלל זאת חתימות כלל הדיירים. אין ודאות כי הפרויקטים הנ"ל (ו/או יחידות הדיור שיכללו בהם) שהחברה מקדמת יצאו לפועל, ומובהר כי הערכותיה בהקשר זה, לרבות לעניין הצלחת קידום הפרויקטים, הליכי תכנון ובניה, אישורים והיתרים הנדרשים לשם הוצאתם לפועל, שיווקם, ותרומתם האפשרית לתוצאותיה, עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית, והן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

1.3.4.3. **פרויקט המגורים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב "East&"** - החברה (באמצעות רבוע נדל"ן היצירה בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה, להלן: "רבוע נדל"ן היצירה") הינה הבעלים במשותף של מקרקעין ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב יחד עם שותפים ופועלת להקמת פרויקט הכולל בין היתר, בניה למגורים (כולל דיור בהישג יד). בשנת 2019 החל שיווק דירות המגורים. לתאריך הדוח על המצב בכספי, נחתמו 271 הסכמי מכר דירות, ו-2 דירות נמצאות בתהליכי רכישה. בשנת 2019 התקבל היתר חפירה ודיפון והחלו העבודות. בשנת 2020 התקבל היתר ביסוס. בחודש נובמבר 2021 התקבל היתר הבנייה מלא לפרויקט. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.6 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024, סעיף 7 לעדכון תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח רבעוני זה וביאור 20א'(1) לדוחות הכספיים השנתיים. בחודש יולי 2025, לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, התקבל אישור אכלוס (טופס 4) לנכס ובחודש אוגוסט 2025 החלה מסירת דירות בפרויקט.

לפרטים אודות הסכם ליווי פיננסי לפרויקט ("הסכם המימון") ראו סעיפים 9.6.12 ו-15.4 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024 וביאורים 16ב'(3), 16ג'(2) ו-20א'(1) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2024. בהמשך לאמור אודות הסכם המימון, במהלך תקופת הדוח הושלמה חתימה על כתב תיקון להסכם המימון, הכולל, בין היתר, הגדלה של סכום מסגרת המימון מ-1,500 מיליון ש"ח ל-1,690 מיליון ש"ח, מתוכם 1,330 מיליון ש"ח החברה מייחסת למסגרת המימון לפרויקט המגורים לטובת הגדלת מסגרת ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות (חלף 1,180 מיליון ש"ח), וסך של 360 מיליון ש"ח למסגרת המימון לפרויקט המשרדים (חלף 320 מיליון ש"ח). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 10 ביוני 2025 (אסמכתא מס' 2025-01-041324).

בנוסף, ביום 29 ביוני 2025, החברה והשותפים (ביחס לחלק המגורים) והחברה (ביחס לחלק המשרדים) סיכמו עם המלווים על עדכון תניות הנוגעות לקצב מכירת הדירות בפרויקט, ועל דחיית מועד הבדיקה של עמידה בתניות קצב השכרת השטחים בפרויקט המשרדים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30 ביוני 2025 (אסמכתא מס' 2025-01-046654).

להערכת החברה, חלקה ברווח הגולמי בפרויקט ובתוספת הכנסות הריבית מההלוואות שניתנו לשותפים יהיו בסך של כ-266 מיליון ש"ח ומתוכם הוכרו סך של כ-191 מיליון ש"ח עד למועד הדוח.

הערכה זו של החברה בדבר הרווח הגולמי בפרויקט בתוספת הכנסות הריבית עשויה שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית, וזאת בין היתר עקב שינויים במחירי הדירות בענף שאינם תלויים בחברה, והיא בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

1.3.4.4. **פרויקט המגורים ברחוב אשרמן 32 בתל אביב** - בתחום מקרקעי הפרויקט שבפינת הרחובות עודד 4 ואשרמן 32 בתל אביב (אשר החברה מחזיקה בכ-85.48% מהזכויות בהם), מתוכנן פרויקט הריסה ובניה מחדש, במסגרתו נהרס המרכז המסחרי הותיק ותחתיו ייבנה פרויקט הכולל 97 יחידות דיור (מתוכן 89 יחידות דיור לשיווק ו-8 יחידות דיור יהיו את דירות התמורה לבעלים הנוספים במקרקעי הפרויקט) ב-2 בנייני מגורים (כל בניין כולל 2 אגפים) מעל מסחר ומרתפים משותפים.

בחודש ספטמבר 2022 התקבל היתר בניה לפרויקט, בחודש דצמבר 2023 החלה החברה בשיווק דירות המגורים בפרויקט ובחודש נובמבר 2024 החלו העבודות בפרויקט. למועד אישור הדוח נחתמו 77 הסכמי מכר דירות בפרויקט, בהיקף כספי מצטבר של כ-246,521 אלפי ש"ח (לפני מע"מ). הפרויקט כולל גם שטחי מסחר כמפורט בסעיף 8.4.12 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

לפרטים נוספים אודות הפרויקט, שהינו פרויקט יזמי בהקמה לבנייה למגורים שהינו מהותי מאוד, ראו סעיף 9.7 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2024 וסעיף 7 לעדכון תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח רבעוני זה.

1.3.4.5. לפרטים אודות פרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי בינוי) אותם מקדמת החברה, ראו סעיף 9.5 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2024 וסעיף 6 לעדכון תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח רבעוני זה.

1.4. הנפקה של ניירות ערך בתקופת הדוח

מועד	דוח הצעת מדף/ הנפקה פרטית	היקף (ש"ח ע.ג.)	תמורה ברוטו (במיליוני ש"ח)	בטוחות שנוספו
אפריל 2025	ראו הערה (א)	480,450,000	480	לא רלוונטי

(א) דוח הצעת מדף מיום 28 באפריל 2025 (אסמכתא מס' 2025-01-029705) מכוח תשקיף מדף נושא תאריך 28 בפברואר 2023 אשר תוקפו הוארך עד ליום 27 בפברואר 2026, הכלול בדוח זה על דרך ההפניה (להלן: "דוח הצעת מדף נע"מ").
לפרטים נוספים ראו ביאור 6' לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח וכן נספח ב' לפרק זה.
לגילוי ייעודי למחזיקי תעודות התחייבות ראו נספח ב' לפרק זה.

1.5. פירעון של ניירות ערך מסחריים לאחר תקופת הדוח

מועד	סכום הקרן שנפרע
3 ביולי 2025	463,953,000 ש"ח ע.ג. - פרעון מלא וסופי

1.6. חלוקת דיבידנד בתקופת הדוח

בחודש מרץ 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך של 120 מיליוני ש"ח בגין שנת 2024, אשר שולם ביום 4 במאי 2025. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 30 במרץ 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-021954).

1.7. ניתוח הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך ועל פי תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים ("IFRS").

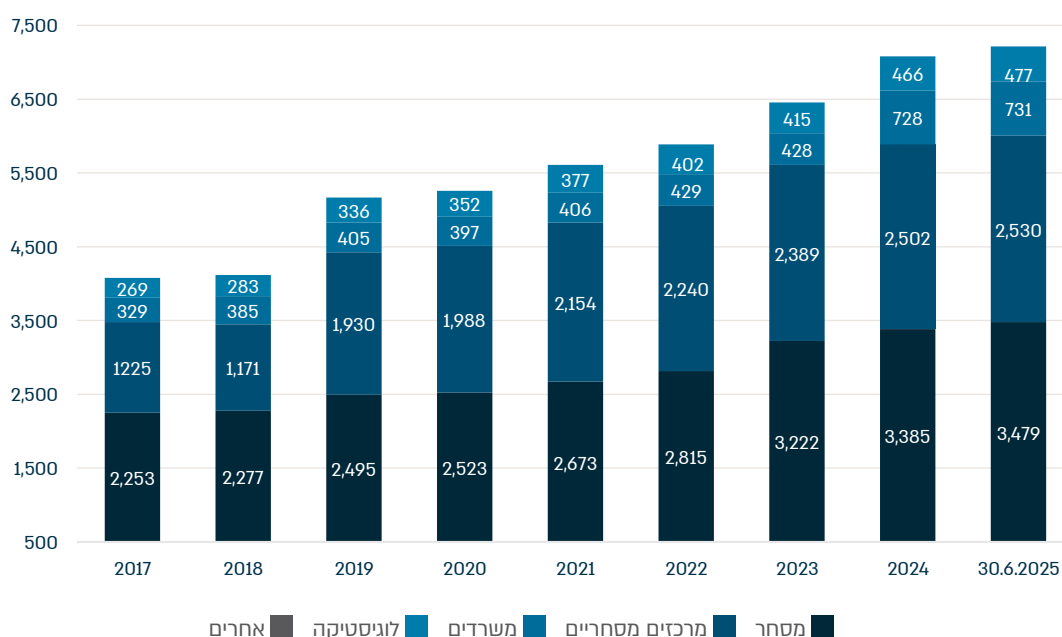
בשל אופייה העסקי של החברה, מוצגים נתוני ה-NOI וה-FFO כולל חלק החברה בישויות משותפות בהתאם לשיעור האחזקה בהן. כמו כן, החברה מציגה דוחות מאוחדים מורחבים (שאינם מבוקרים ואינם סקורים) הכוללים את תוצאות החברה בחברות המאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובחברות בשליטה משותפת לפי שיטת האיחוד היחסי, העשויים להבהיר ולשפר את דיווחי החברה, בנספח א' לדוח הדירקטוריון.

1.7.1. סקירת מדדי ביצוע על תחום הנדל"ן המניב - דוחות מאוחדים מורחבים (במיליוני ש"ח)

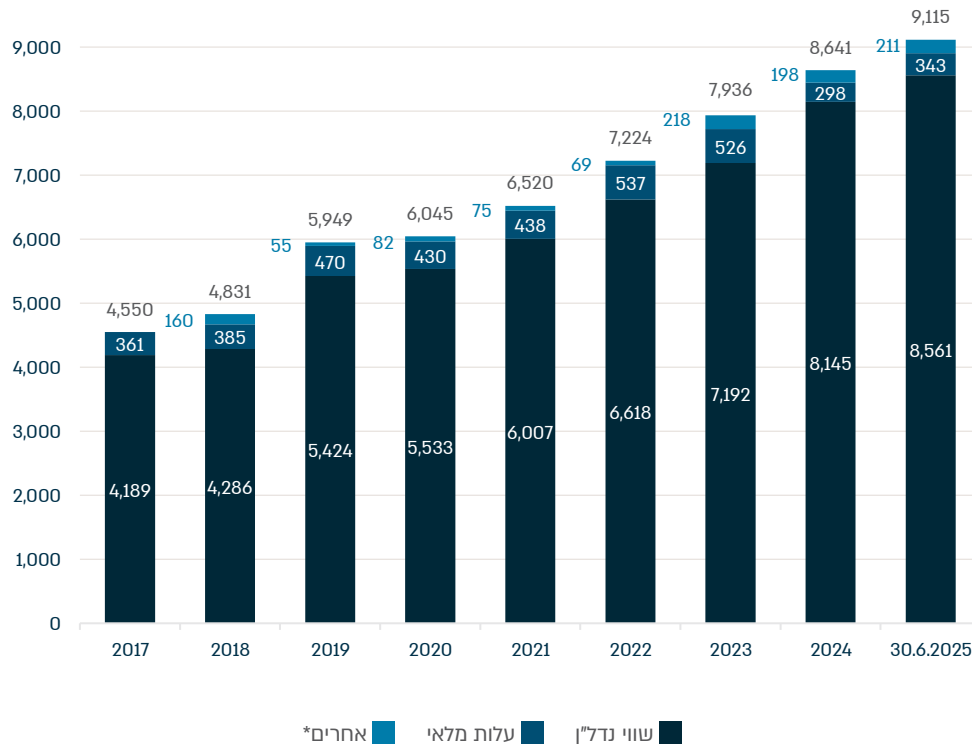
נתונים עיקריים של נכסי החברה	סך שווי בספרים	מתוך זה שווי זכויות	NOI לתקופה מצטברת	תפוסה ממוצעת ^(א)
נכסים מסחריים	3,479	211	103	99%
מרכזים מסחריים	2,530	87	59	86%
נכסי משרדים	731	131	15	55%
נכסי לוגיסטיקה	477	59	11	100%
נכסים אחרים	211	-	7	-
סה"כ	7,428	488	195	91%

(א) שיעורי התפוסה הנכללים בטבלה הינם שיעורי התפוסה הממוצעים לרבעון השני לשנת 2025. אין שינוי מהותי בין שיעורי התפוסה הממוצעים הנכללים בטבלה לבין שיעורי התפוסה ליום 30 ביוני 2025. שיעורי התפוסה מחושבים על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח (בחישוב שיעור התפוסה למועד הדוח), ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד דוח זה ובנטרול שטחי אחסנה במשרדים ומרכזים המסחריים. הנתונים אינם כוללים את נתוני הנכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים כמפורט בה"ש 5 לעיל.

פריסת שווי נכסי נדל"ן מניב המסווג כנדל"ן להשקעה לפי שימושים (מיליוני ש"ח)



צמיחה בהיקף נכסי נדל"ן (מיליוני ש"ח)



* מוצג החל משנת 2018. כולל חניון גבעון (פרויקט B.O.T). בשנת 2018 נכללו נתוני חברת מגדלי לב תל אביב בע"מ.

Net Operating Income - NOI //

להלן מידע אודות ה- NOI (רווח מהשכרת נכסים והפעלתם, בנטרול פחת והפחתות) של הקבוצה:

להערכת הנהלת החברה, נתון ה- NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל באזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס ("Cap Rate") מהווה את אחת האינדיקציות לקביעת שווי של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: שווי שוק של נכסים דומים באותו אזור, מחירי מכירה למ"ר מבונה הנגזרים מעסקאות אחרונות שבוצעו ועוד).

ה- NOI של הקבוצה כולל את תוצאות החברות המאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) וחברות בשליטה משותפת לפי שיטת האיחוד היחסי. נתון ה- NOI הינו לאחר קיזוז הוצאות תחזוקה שוטפות לצורך שמירה על הקיים, מודגש בזאת כי ה- NOI: (א) אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים; (ב) אינו מהווה תחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה; (ג) מתייחס לכלל הנכסים, כולל נכסים בשליטה משותפת הכלולים בדוחות הכספיים על בסיס שיטת השווי המאזני; (ד) כולל התאמות בגין שינויים חד פעמיים (להלן: "NOI").

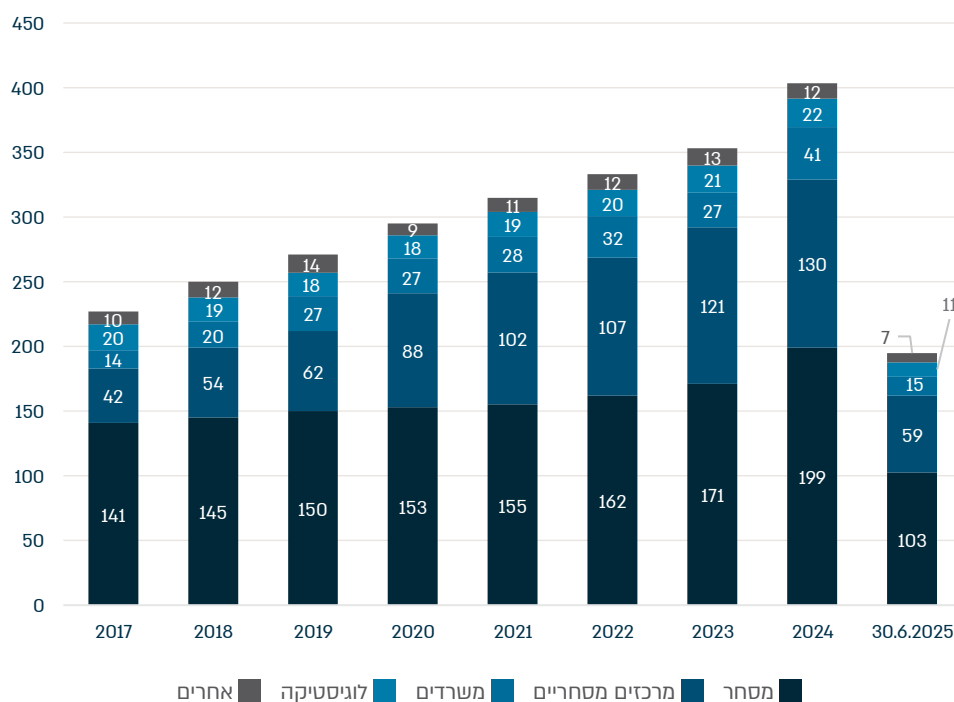
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
(בלתי מבוקר)					
אלפי ש"ח					
393,034	103,198	90,743	194,205	187,222	NOI
(4,594)	(1,161)	1,036	(2,370)	-	חלק המיעוט ב-NOI
15,065	3,831	3,839	7,433	7,602	חלק החברה בתוצאות חברות בשליטה משותפת, בהתאם לשיעור החזקה בהן
403,505	105,868	95,618	199,268	194,824	NOI חלק הבעלים

התפתחות ה- NOI (מיליוני ש"ח)

	2024				2025		
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	רבעון 2	
	93	106	102	102	99	96	NOI

ה- NOI לששת החודשים של שנת 2025 הסתכם לסך של כ- 195 מיליון ש"ח, המשקף ירידה של כ-2% לעומת החציון המקביל אשתקד, הנובעת בעיקרה מהשלכות מבצע עם כלביא כמפורט בסעיף 1.3.1 לעיל.

פריסה לפי שימושים - NOI (מיליוני ש"ח)

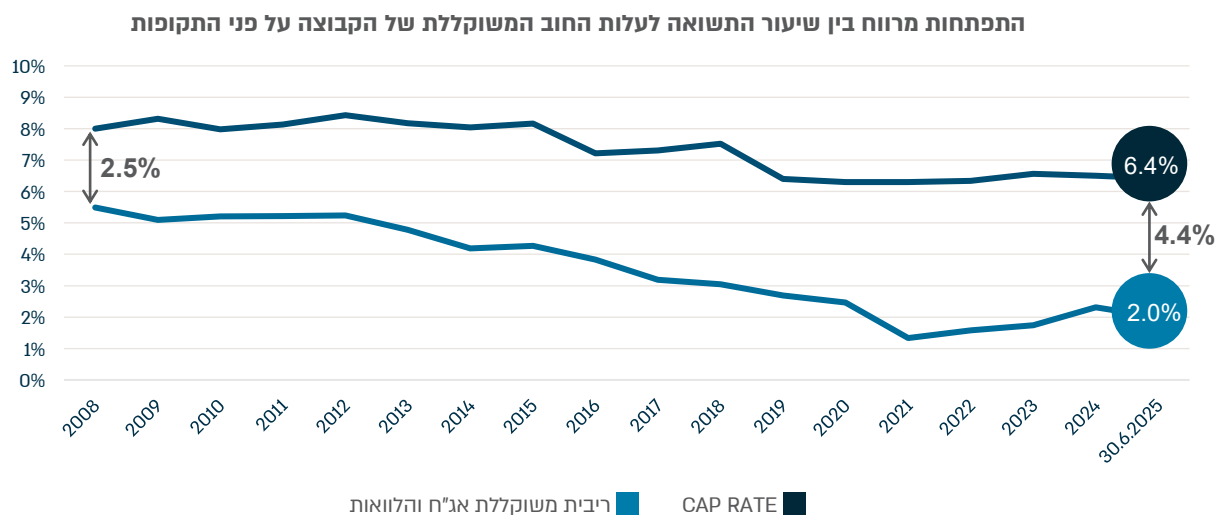


CAP RATE // תחשיב שיעור תשואה משוקלל הנגזר מכלל הנדל"ן המניב

אלפי ש"ח	חישוב שיעור ההיוון המשוקלל לרבעון השני לשנת 2025
8,696,209	סך נדל"ן להשקעה איחוד יחסי (*)
76,158	סך נדל"ן מניב המסווג כרכוש קבוע
(2,044,644)	בניכוי שווי המיוחס לקרקע ולזכויות נוספות
(664,538)	בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים (**)
6,063,185	סך הכל שווי נכסי השקעה מניב
95,618	NOI לרבעון השני לשנת 2025
6.4%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב (CAP RATE) (**)

(*) בניכוי התחייבויות בגין זכויות נדל"ן.

(**) בוצעה התאמה לא מהותית לחישוב ה-CAP RATE כך שהופחת ה-NOI של נכסים ששוויים נובע מזכויות בניה בלבד ובוצעה התאמה לתקופה.



Funds From Operating - FFO //

ה-FFO הינו מדד מקובל בארה"ב, קנדה ואירופה למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. מדד זה אינו נדרש על פי כללי החשבונאות. לגישת הנהלת החברה, בצד שיקוף הביצועים התפעוליים של נכסיה המניבים של החברה, מדד ה- FFO משקף גם את יכולת החברה לייצר מזומנים מפעילות שוטפת ונמשכת בתחום זה בתקופת הדיווח.

FFO, כהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול רווחים (או הפסדים) ממכירת נכסים, בתוספת פחת והפחתות (בגין נדל"ן), בנטרול מיסים נדחים והוצאות שאינן תזרימיות. החברה מאמינה כי אנליסטים, משקיעים ובעלי מניות עשויים לקבל מידע בעל ערך מוסף ממדידה של תוצאות הפעילות של הקבוצה על בסיס FFO. מדד ה- FFO משמש, בין היתר, אנליסטים לצורך בחינת שיעור חלוקת הדיבידנד מתוך תוצאות הפעילות על פי FFO של חברות נדל"ן.

יש להדגיש כי ה-FFO: (א) לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים; (ב) לא משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם; (ג) אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח המדווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

יש להדגיש כי בשל אופייה העסקי של החברה, נתון ה- FFO כולל בנוסף לנתוני החברות המאוחדות את חלק החברה בחברות בשליטה משותפת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן.

לעניין הצגת FFO שנתי ראה סעיף 8.7.2 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

נתוני ה- FFO בטבלה שלהלן מוצגים בהתאם לכללים מנחים שפרסמה רשות ניירות ערך ביום 16 בינואר 2025 בנושא "חישוב והצגת מדד ה- FFO" (להלן בסעיף זה: **"הכללים המנחים של הרשות"**). ביחס לתקופות ההשוואה שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 המוצגות בטבלה מטה, נתוני ה- FFO וה- AFFO מוצגים במונחי פרופורמה (כלומר, תוך התאמות נדרשות במספרים שהוצגו בדוח לתקופת הביניים שהתסיימה ביום 30 ביוני 2024 (**"דוח רבעון שני 2024"**), ככל שנדרשו בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך הנ"ל).

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
באלפי ש"ח (מאוחד)					
(בלתי מבוקר)					
653,782	113,572	304,733	247,222	382,637	רווח נקי לתקופה (מאוחד)
					התאמות
(66,963)	(11,656)	(19,229)	(27,961)	(41,881)	נטרול רווח מפעילות משנית
11,064	2,778	2,791	5,494	5,598	כחת והפחתות
(384,993)	(102,884)	(137,224)	(174,177)	(156,739)	רווחים, נטו משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(22,917)	(23,428)	1,595	(23,234)	615	הוצאות (הכנסות) חד פעמיות או חריגות
(197,849)	604	(224,657)	(30,193)	(229,586)	(רווח) הפסד משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסיים
165,695	29,845	81,276	68,438	95,532	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
(11,449)	(6,476)	(4,367)	(5,982)	(6,062)	התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
146,370	2,355	4,918	59,607	50,114	FFO לפי גישת רשות ניירות ערך
(3,070)	(788)	675	(1,600)	-	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב-FFO
143,300	1,567	5,593	58,007	50,114	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה
					התאמות לפי גישת ההנהלה (AFFO):
159,024	72,479	60,389	85,270	73,840	הוצאות (הכנסות) בגין הצמדה למדד של קרן החוב
(2,146)	80	4,939	749	7,076	הוצאות (הכנסות) בגין הפרשי שער
27,369	15,744	18,683	17,709	19,619	דיבידנדים וריביות מתיק ני"ע (1)
(22,044)	(4,232)	(6,714)	(8,165)	(12,833)	הוצאות מימון שהוצאו והונו
200	(203)	1,742	209	1,107	התאמות שונות - התאמות חשבונאיות
(10,139)	(11,902)	(3,998)	(14,694)	(4,456)	התאמת הוצאות או הכנסות מס כתוצאה מכלל ההתאמות לעיל
295,564	73,533	80,634	139,085	134,467	FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)
					התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה
295,564	73,533	80,634	139,085	134,467	FFO - לפי גישת ההנהלה (AFFO) המיוחס לבעלי המניות של החברה
79,596	13,613	15,346	34,166	35,341	תוספת פעילות מגזר ייזום למגורים המגורים (2) - נטו ממס
375,160	87,146	95,980	173,251	169,808	FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO) - כולל תחום ייזום למגורים (3)

FFO אינו מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאות מקובלים. מדד זה מחושב לפי הנחיות רשות ניירות ערך. מדד זה הוא רווח נקי חשבונאי לתקופה, בניכוי הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים), מכירות נכסים, כחת והפחתות וסוגי רווח נוספים. השימוש במדד זה מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב. ההתאמות הנדרשות מהרווח החשבונאי מפורטות בטבלה זו.

(1) לגישת הנהלת החברה, בצד שיקוף הביצועים התפעוליים של נכסיה המניבים של החברה, מדד ה-FFO משקף גם את יכולת החברה לייצר מזומנים מפעילות שוטפת ונמשכת בתחום זה בתקופת הדיווח. הנהלת החברה רואה בכספים המושקעים בתיק ניירות הערך הסחיר של החברה, ככספים שישירותו בעיקרם את תחום הנדל"ן המניב, שהינו תחום הפעילות המרכזי של החברה, ועל כן החברה משקפת במדד ה-AFFO תשואות שהופקו על כספי מימון שנועדו לשרת את תחום הנדל"ן המניב, ובפרט תזרימי ריבית ודיבידנדים שהחברה קיבלה כתוצאה מהשקעות כספי מימון אלו בתיק ניירות ערך.

(2) לאורך שנות פעילותה, ובטרם הצגת הכללים המנחים של הרשות, כללה החברה במדד ה-FFO בגישת ההנהלה גם תוצאות שמקורן בתחום ייזום למגורים. זאת, בהתחשב גם בכך שמגזר הפעילות המרכזי לאורך שנות פעילות החברה היה נדל"ן מניב, והחברה ראתה במדד ה-FFO בגישת ההנהלה כנתון NON GAAP שמשקף במידה רבה את תוצאות פעילות הליבה של החברה בכללותה.

⁷ כאמור לעיל, נתון ה-AFFO מוצג במונחי פרופורמה (כלומר, תוך התאמות נדרשות במספרים שהוצגו בדוח רבעון שני 2024, ככל שנדרשו בהתאם לכללים המנחים של הרשות). יצוין, כי בדוח רבעון שני 2024 ה-AFFO בששת ובשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024, היה 160 מיליון ש"ח ו-80 מיליון ש"ח, בהתאמה.

(3) עיקר השינוי ב-FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO) במחצית הראשונה של שנת 2025 ביחס לתקופה מקבילה אשתקד, נובע מחד מקיטון משמעותי בעלויות המימון ומאידך מהשפעת מבצע עם כלביא על ה-NOI כמפורט בסעיף 1.3.1 לעיל.

European Public Real Estate Association - EPRA //

מדד ה-EPRA הינו מדד המאגד את חברות הנדל"ן המניב הציבוריות באירופה. החברה נכללת במדד ה-EPRA החל מתאריך ה-23 במרץ 2020. הקבוצה מאמצת 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 אלה אינם מהווים הערכת שווי של הקבוצה, אינם מבוקרים על ידי רואי החשבון המבקרים של הקבוצה ואינם מהווים תחליף לנתונים בדוחות הכספיים.

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, לכן נדרשות התאמות מסוימות, כגון: ביטול המסים הנדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה.

31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	
אלפי ש"ח			
3,837,779	3,616,612	4,089,518	הון עצמי איחוד יחסי
977,771	938,158	1,015,671	בתוספת עתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (איחוד יחסי)
4,815,550	4,554,770	5,105,189	EPRA NRV
394.74	373.37	418.49	EPRA NRV למניה (ש"ח)

מדד EPRA NTA

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

31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	
אלפי ש"ח			
3,837,779	3,616,612	4,089,518	הון עצמי איחוד יחסי
488,886	469,079	507,836	בתוספת 50% מהעתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (איחוד יחסי)
4,326,665	4,085,691	4,597,354	EPRA NTA
354.67	334.92	376.86	EPRA NTA למניה (ש"ח)

מדד EPRA NDV

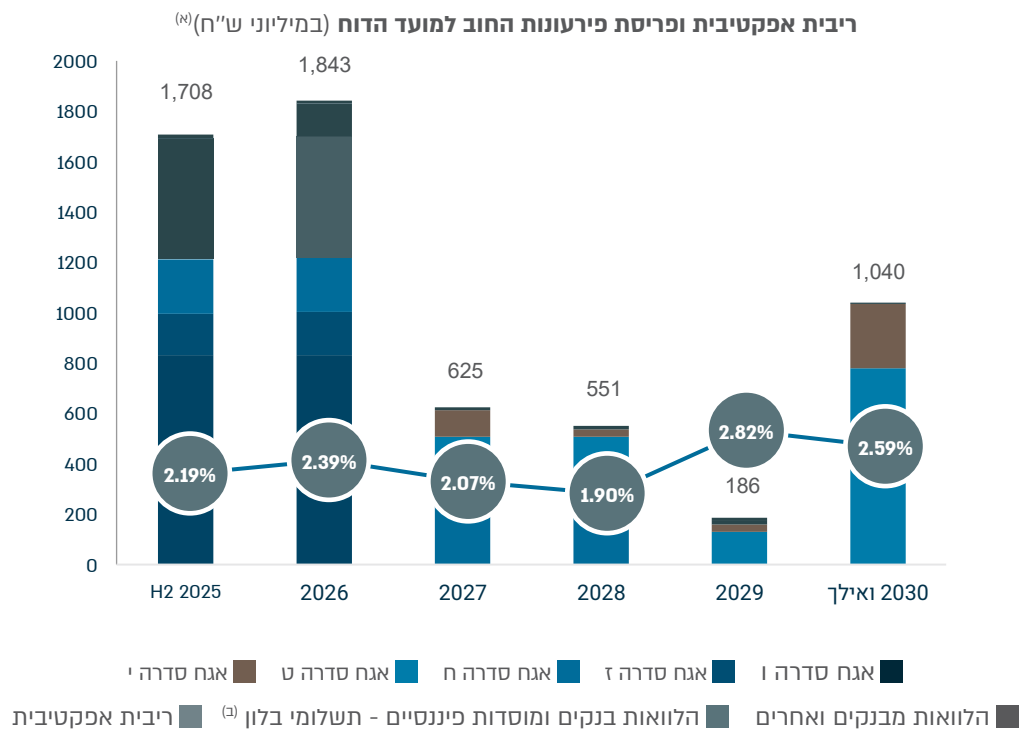
מדד ה-EPRA NDV משקף את ערך הסילוק נטו של נכסי החברה במקרה של מכירת נכסים ופרעון התחייבויות. לצורך חישוב המדד נלקחים בחשבון כל המסים הנדחים בגין עליית ערך שווי הנכסים שיחולו בעת מכירת הנכסים ונערכת התאמה לשווי הוגן של התחייבויות פיננסיות. יצוין כי אין לראות במדד זה את שווי נכסי החברה בפירוק, מאחר שבמקרים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

31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	
אלפי ש"ח			
3,837,779	3,616,612	4,089,518	הון עצמי איחוד יחסי
65,275	135,140	40,779	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
3,903,054	3,751,752	4,130,297	EPRA NDV
319.94	307.54	338.57	EPRA NDV למניה (ש"ח)

1.7.2. ניהול מבנה החוב

לחברה מדיניות לשמירה על שיעור מינוף אופטימאלי המאזן בין האינטרסים של בעלי החוב ובעלי מניות החברה. החוב הכולל ברוטו של החברה לפי הדוחות הכספיים המאוחדים המורחבים ליום 30 ביוני 2025 בנספח א' לדוח הדירקטוריון, מסתכם בכ-6.7 מיליארד ש"ח⁸, מח"מ חוב משוקלל של החברה הינו 2.65 שנים והריבית המשוקללת הינה כ-2.0% אשר רובה צמודה למדד. לחברה גמישות פיננסית גבוהה בין היתר נוכח היקף נכסים לא משועבדים (נכסי נדל"ן ומלאי מקרקעין, בהתאם לחלק החברה) שלמועד פרסום הדוח הינו בהיקף של כ-4.5 מיליארד ש"ח.

בנוסף, ביום 19 באוגוסט 2021 התקבלה החלטת דירקטוריון החברה על אימוץ יעד פיננסי לפיו יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP לא יעלה על 55% ("יעד היחס הפיננסי"). יצוין, כי על-פי הדוחות כספיים המאוחדים המצורפים לדוח זה היחס האמור הינו כ-52%. כן נקבע, כי ככל שהחברה לא תעמוד ביעד היחס הפיננסי, היא תבחן ביצוע הפעולות הנדרשות לשם עמידה ביעד היחס הפיננסי ובכללן גיוס הון, כל זאת בכפוף לקבלת האישורים על פי דין ובכפוף לקיומם של תנאי שוק מתאימים במועד הרלוונטי.

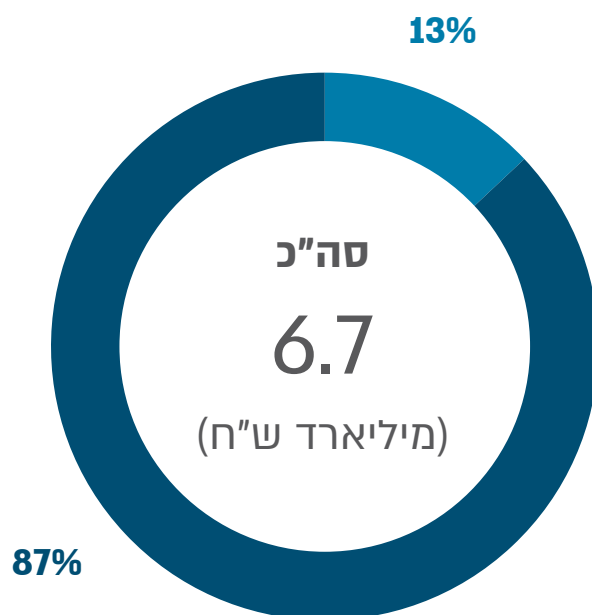


(א) לא כולל הלוואות לזמן קצר ולא כולל הלוואות הליווי לפרויקט תוצרת הארץ. לפרטים נוספים אודות הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ ראו סעיפים 9.6.12 ו-15.4 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024, וביאורים 16(3) ו-16(2) לדוחות הכספיים השנתיים וסעיף 1.3.4.3 לעיל.

(ב) פירעונות "בלון" הינם פירעונות קרן של חובות מובטחים בנכסי נדל"ן משועבדים וישנה אפשרות לחברה למחזר את החובות הללו כנגד שעבוד הנכסים מחדש.

8. החוב הכולל ברוטו של החברה כאמור כולל ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) בהיקף של כ-464 מיליון ש"ח אשר נפרעו לאחר מועד הדוח ביום 3 ביולי 2025 וכן כולל ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) בהיקף של כ-481 מיליון ש"ח. נתוני מח"מ החוב המשוקלל והריבית המשוקללת המובאים בסעיף 1.7.2 זה אינם כוללים את נתוני ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) (שנפרעו כאמור) ואת נתוני ניירות ערך מסחריים (סדרה 2).

הרכב חוב פיננסי במאוחד מורחב ליום 30 ביוני 2025



■ אגרות חוב, ניירות ערך מסחריים ומכירה בחסר על מק"מים ■ הלוואות מבנקים

17.3.1 תמצית נתוני דוחות מאוחדים על המצב הכספי

הערות והסברים	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2024	2024	2025	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח			
(א)	2,454,302	1,880,858	3,013,109	נכסים שוטפים
(ב)	8,064,429	7,715,985	8,512,188	נדל"ן להשקעה
(ג)	795,852	219,883	1,615,153	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
(ד)	488,234	473,567	63,423	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בניכוי חלויות שוטפות
(ה)	4,609,496	4,623,362	4,682,948	אגרות חוב
(ו)	3,838,953	3,617,381	4,089,518	סך הכל הון
	10,895,953	9,963,406	11,922,618	סך המאזן

(א) השינוי בנכסים השוטפים ביחס לדוחות ליום 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר: (1) מעליה במזומנים כתוצאה מהנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) בסך של כ- 480 מיליון ש"ח וכן מעסקת מכירה בחסר של מק"מים כ- 181 מיליון ש"ח; (2) מגידול בתיק ניירות הערך של החברה בסך של כ- 240 מיליון ש"ח; (3) עליה במזומנים המוגבלים כתוצאה מקבלת כספים מרוכשי דירות בפרויקט אשרמן; כל זאת בקיזוז ההשפעות הבאות: (1) תשלום בסך של כ- 145 מיליון ש"ח לפרויקט גלובל טאוורס בפתח תקווה; (2) ירידה בהלוואות לאחרים בסך של כ- 329 מיליון ש"ח בעיקר בגין הלוואות שהועמדו לשותף בפרויקט "מתחם שפע" בבני ברק. בתקופת הדוח החברה והשותף התקשרו עם גורם מממן במסמכי מימון, הכוללים בין היתר, העמדת הלוואה בסך של כ- 446.5 מיליון ש"ח לשותף, אשר שימשה את השותף בין היתר לצורך פרעונה החלקי של ההלוואה שהעמידה החברה לשותף, בסך של 412 מיליון ש"ח. במקביל חתמה החברה מול הגורם המממן על הסכם להשקעה באגרת חוב צמודת אשראי ספציפי בסך של כ- 446.5 מיליון ש"ח אשר הביאה לעלייה בסך של כ- 432 מיליון ש"ח בהשקעות ופקדונות לזמן קצר. לפרטים נוספים ראה כאמור בביאור 6' לדוחות הכספיים.

(ב) העלייה בנדל"ן להשקעה ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובעת בעיקרה מהכרה בנכס נדל"ן להשקעה בהקמה בשווי של 60 מיליון ש"ח, בפרויקט "מתחם שפע", מעדכון שווי נדל"ן להשקעה במהלך תקופת הדוח בסך של כ- 145 מיליון ש"ח, מתוכם כ- 125 מיליון ש"ח ברבעון השני לשנת 2025. לפרטים נוספים אודות עדכון שווי נדל"ן להשקעה ברבעון השני לשנת 2025 ראו סעיף 1.3.3.2 לעיל.

כמו-כן, נובעת העליה מהשקעות בנכסי נדל"ן שעיקרן תשלום נוסף בסך של כ- 145 מיליון ש"ח בפרויקט "גלובל טאוורס" בפתח תקווה וכן מהמשך השקעות בפרויקט תוצרת הארץ.

(ג) העלייה באשראי לזמן קצר ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובעת בעיקר משינוי סיווג הלוואות בנקאיות מזמן ארוך לזמן קצר, מהנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 2), וכן מביצוע עסקה של מכירה בחסר על מק"מים.

(ד) עיקר הירידה בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובעת בעיקר משינוי סיווג של הלוואה בנקאית המשוכנת לפרויקט תוצרת הארץ מזמן ארוך לזמן קצר וכן משינוי סיווג הלוואה בנקאית נוספת לזמן קצר.

(ה) השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר מהצמדה למדד וצבירת ריבית לשלם.

(ו) השינוי בהון העצמי נובע מהרווח הכולל לתקופת הדוח בסך של כ- 383 מיליון ש"ח, מהכרה בקרן הון מעסקאות עם המיעוט כתוצאה מרכישת 25% מחניוני תל אביב (ראו פירוט בסעיף 10.1 לפרק א' לדוח זה וכן ביאור 6' לדוחות הכספיים) ובקיזוז סך של 120 מיליון ש"ח בגין חלוקת דיבידנד בתקופת הדוח.

17.3.2. ניתוח תוצאות הפעילות לפי דוחות כספיים מאוחדים

הערות והסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2024	2024	2025	2024	2025	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח					
						הכנסות
(א)	441,220	114,807	105,752	217,147	217,111	הכנסות משכירות
(ב)	197,514	47,456	41,041	97,381	77,787	הכנסות ממכירת דירות וחוזי הקמה
(ג)	384,993	102,884	137,224	174,177	156,739	עליה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
	20,106	8,572	7,767	10,186	10,549	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות על בסיס השווי המאזני, נטו
	195,260	195,260	-	195,260	-	תמורות ממימוש מלאי מקרקעין
	1,239,093	468,979	291,784	694,151	462,186	סה"כ הכנסות
						הוצאות ועלויות
(ד)	56,458	13,683	17,050	27,010	34,207	אחזקת נכסים ומבנים
(ב)	140,128	33,497	30,863	68,236	55,135	עלות דירות שנמכרו
	11,799	2,400	3,632	5,587	7,525	מכירה ושייווק
	52,797	15,107	12,611	25,958	25,939	הנהלה וכלליות
	172,448	172,448	-	172,448	-	עלויות ממימוש מלאי מקרקעין
	433,630	237,135	64,156	299,239	122,806	סה"כ הוצאות ועלויות
	805,463	231,844	227,628	394,912	339,380	רווח מפעולות
(ה)	(256,836)	(94,860)	(102,658)	(128,620)	(150,657)	הוצאות מימון
(ה)	273,468	11,371	251,547	55,235	285,418	הכנסות מימון
	16,632	(83,489)	148,889	(73,385)	134,761	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
	822,095	148,355	376,517	321,527	474,141	רווח לפני מס
	(168,313)	(34,783)	(71,784)	(74,305)	(91,504)	מסים על ההכנסה
	653,782	113,572	304,733	247,222	382,637	רווח נקי לתקופה
	652,865	113,327	304,902	246,710	382,637	רווח המיוחס לבעלים
	917	245	(169)	512	-	רווח המיוחס למיעוט
	653,782	113,572	304,733	247,222	382,637	רווח נקי לתקופה

(א) ניתוח תוצאות פעילות - נדל"ן מניב - השינוי בהכנסות משכירות ברבעון השני הינו תוצאה של השלכות כמפורט בסעיף 1.3.1 לעיל ועקב סיום התקשרות עם שוכר עיקרי בנכס ברעננה. יצוין כי חלק מהעלייה בהכנסות הושפעה גם מהעלייה במדד המחירים לצרכן.

(ב) ניתוח תוצאות פעילות - ייזום למגורים - בתקופת הדוח החברה המשיכה להכיר בהכנסה מפריקט תוצרת הארץ ופריקט אשרמן כאשר בתקופה המקבילה אשתקד נמכר מספר גדול יותר של דירות. יצוין כי נכון ליום 30 ביוני 2025 חתמה החברה על הסכמים למכירת 271 דירות בפריקט תוצרת הארץ ו- 77 דירות בפריקט אשרמן.

כמו כן, יצוין כי הרווחיות הגולמית ממגזר ייזום למגורים בתקופת הדוח הייתה כ- 22.6 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווחיות הגולמית בתקופה המקבילה אשתקד שהייתה כ- 29.1 מיליון ש"ח. הרווחיות הגולמית מבטאת את אופן ההכרה בהכנסה לפי שיעור ההשלמה של הפריקט. בתקופת הדוח, הרווחיות הגולמית כוללת בעיקר את פריקט תוצרת הארץ בסך של כ- 16.5 מיליון ש"ח, והיתר בעיקר בגין פריקט אשרמן. נציין כי בגין פריקט אשרמן שיעור השלמה ליום 30 ביוני 2025 הינו כ- 11%.

(ג) במהלך תקופת הדוח החברה ביצעה הערכות שווי למרבית נכסיה המסווגים כנדל"ן להשקעה ורשמה עליית ערך הנובעת בעיקרה מעליה בדמי השכירות, עדכון שווי זכויות בניה, עליית מדד המחירים לצרכן ועדכון בדמי השכירות הראויים. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.3.2 לעיל.

(ד) העליה בהוצאות אחזקת נכסים ומבנים לעומת התקופה המקבילה, נובעת בעיקר מהוצאות ארנונה בגין שטחים פנויים, וכן מהוצאות ניהול וחשמל עקב הכרה לראשונה בעלויות ניהול בנכסי החברה במרכז המסחרי בקריית השרון בנתניה ומבנה המשרדים ברעננה. מנגד, ישנה השפעה מקזזת הנובעת מהכנסות מניהול וחשמל.

(ה) הגידול בהוצאות המימון בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול בהוצאות ריבית בסך של כ- 16 מיליון ש"ח, בגין ניירות ערך מסחריים (סדרה 1 וסדרה 2). כמו כן, חלה עליה בהכנסות המימון בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד, הנובעת בעיקרה מעליית שווי תיק ניירות ערך סחירים בסך של כ-204 מיליון ש"ח, מנגד חלה עליה בהכנסות מימון מהלוואות לאחרים בסך של כ-22 מיליון ש"ח וכן הכנסות מפקדונות בנקאיים. יצוין כי לאחר תקופת הדוח, נרשמה עליית שווי בתיק ניירות הערך ממכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן בסך של כ-48 מיליון ש"ח.

1.7.3.3. תזרים מזומנים - ניתוח תוצאות

הערות והסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2024	2024	2025	2024	2025	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח					
(א)	525,849	194,317	135,142	276,607	280,051	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת
(ב)	(1,005,684)	(349,285)	(25,537)	(461,762)	(301,873)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
(ג)	85,817	(62,193)	207,131	(169,412)	208,690	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות מימון)

(א) תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-280 מיליון ש"ח, לעומת כ-277 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגביית יתרות הלקוחות בפריקט תוצרת הארץ וכן מתקבולי ריבית בגין הלוואת סיאטל.

(ב) השינוי בתזרימי המזומנים לפעילות השקעה בתקופת הדוח נובע בעיקר מהשקעה בנדל"ן בסך של כ-189 מיליון ש"ח הכולל תשלום בגין פריקט גלובל טאוורס בסך של כ-145 מיליון ש"ח, ובגין רכישת "מתחם שפע" בסך של כ-60 מיליון ש"ח, בהשוואה להשקעה של כ-423 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד, בה נכללו השקעות בסך של כ-290 מיליון ש"ח מרכישת יתרת הזכויות בנכסים רעננה וקריית השרון ומתשלום של כ-68 מיליון ש"ח בגין פריקט "גלובל טאוורס" פתח תקווה. כמו כן, קיים גידול מהשקעה בתיק ניירות ערך בניכוי תמורה ממכירת ניירות ערך בתקופה בסך של כ-63 מיליון ש"ח, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד בה השקיעה החברה בנטו סך של כ-3 מיליון ש"ח. בנוסף, בתקופת הדוח התקבל תשלום ראשון מהלוואה לאחרים שנתנה החברה לטובת המוכר בעסקת סיאטל קרן וריבית של כ-41 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח החברה והשותף בפריקט "מתחם שפע" בבני-ברק התקשרו עם גורם מממן במסמכי מימון, הכוללים בין היתר, העמדת הלוואה בסך של כ-446.5 מיליון ש"ח לשותף, אשר שימשה את השותף בין היתר לצורך פרעונה החלקי של ההלוואה שהעמידה החברה לשותף, בסך של 412 מיליון ש"ח. במקביל חתמה החברה מול הגורם המממן על הסכם להשקעה באגרת חוב צמודת אשראי ספציפי בסך של כ-446.5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה כאמור בביאור 6'א' לדוחות הכספיים.

(ג) השינוי בתזרימי המזומנים מפעילות מימון בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד, נובע בעיקר מהנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) בהיקף של 480 מיליון ש"ח, בקיזוז פירעון הלוואות בעיקר בפריקט תוצרת הארץ בגין חלק המגורים. מנגד שולם דיבידנד בסך של 120 מיליון ש"ח.

1.7.3.4. הון חוזר - גילוי בהתאם להוראות תקנה 10(ב)(14) לתקנות

נכון ליום 30 ביוני 2025 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-230 מיליון ש"ח על פי הדוח הכספי המאוחד וגירעון בהון החוזר בסך של כ-450 מיליון ש"ח על פי הדוח הכספי הנפרד (סולו).

במועד אישור הדוחות קבע דירקטוריון החברה, לאחר שבחן, בין היתר, את תזרימי המזומנים החזוי של החברה, כי אין בגירעון בהון החוזר האמור, כדי להצביע על בעיית נזילות של החברה, בין היתר, מהסיבות המפורטות להלן: (1) לחברה יכולת גיוס חוב לזמן ארוך באמצעות המערכת הבנקאית ו/או גיוס הון ו/או גיוס חוב באמצעות סדרות אגרות חוב קיימות ו/או הנפקה של סדרות חדשות, בין השאר לאור דירוג החברה ורמת המינוף שלה; (2) לחברה תזרימי מזומנים שוטף חיובי בתקופה של שניים עשר חודשים שהסתיימו

ב-30 ביוני 2025 ובשנים קודמות; (3) לחברה נכסים לא משועבדים בסך של כ-4.5 מיליארד ש"ח. בנוסף, לחברה יכולת לקבל אשראי נוסף כנגד שעבוד תיק ניירות הערך, אשר ליום 30 ביוני 2025 שוויו הינו כ-1.1 מיליארד ש"ח.

2. חלק שני - היבטי ממשל תאגידי

2.1. מדיניות התרומות של החברה ותרומות החברה בתקופת הדוח

על פי מדיניות התרומות של החברה, תעמיד החברה תקציב שנתי לתרומות שלא יעלה על 2 מיליון ש"ח, אשר יתמקד בתרומה לקהילה במספר תחומים.

היקף תרומות החברה בתקופת הדוח עמד על 135 אלפי ש"ח. למיטב ידיעת החברה לא קיימים קשרים בינה ו/או דירקטור בחברה, מנכ"ל החברה, בעל השליטה בה ו/או קרוביהם לבין הגופים אליהם הועברו התרומות.

3. חלק שלישי - גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

3.1. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

3.1.1. לפרטים אודות כירעון ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) לאחר תקופת הדוח ראו סעיף 1.5 לעיל.

3.2. אומדנים חשבונאיים קריטיים

ראו ביאורים 2'א' ו-3(1) לדוחות הכספיים השנתיים. יצוין כי בהתאם לתיקון ל- IAS 1, החברה כוללת בדוחות הכספיים השנתיים גילוי באשר למדיניות החשבונאית המהותית ולאומדנים ושיקולי הדעת המהותיים, כאשר הגילוי ביחס לנושאים ספציפיים מובא במסגרת הביאורים ובנושאים רוחביים, הגילוי מובא בהמשך לביאור זה.

4. חלק רביעי - גילוי ייעודי למחזיקי תעודות התחייבות

לפרטים בדבר אגרות החוב וניירות ערך מסחריים של החברה, ראו נספחים ב'-ד' לדוח זה.

הדירקטוריון מודה לעובדי החברה ומנהליה ומביע הערכתו
למאמצים שהושקעו ולתרומתם לתוצאות העסקיות של החברה.

26 באוגוסט 2025

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

ארתור לשינסקי
מנכ"ל

מוטי בן-משה
יו"ר הדירקטוריון

נספח א - נתונים כספיים בדבר דוחות מאוחדים מורחבים

דוחות כספיים מאוחדים מורחבים

דוחות כספיים מאוחדים מורחבים של הקבוצה הינם דוחות הקבוצה המוצגים על פי כללי ה-IFRS למעט יישומו של IFRS 11 "הסדרים משותפים" שיושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר, 2013. דהיינו השקעות במוחזקות המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני שקודם ליישום התקן טופלו בשיטת האיחוד היחסי, מנוטרלות ומושבות ע"י איחוד יחסי של החברות המוחזקות.

מאזן מאוחד מורחב

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2024	2025	
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
			נכסים שוטפים:
			מזומנים ושווי מזומנים
401,858	443,398	585,611	
			ניירות ערך
751,754	604,295	1,068,991	
			השקעות ופקדונות לזמן קצר
16,317	2,836	454,498	
			מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
75,951	9,969	88,234	
			לקוחות והכנסות לקבל
266,343	238,022	205,763	
			חייבים ויתרות חובה
15,714	16,161	37,162	
			הלוואות לאחרים
655,163	255,365	375,925	
			מסי הכנסה לקבל
268	3,342	264	
			מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
272,840	307,817	318,188	
2,456,208	1,881,205	3,134,636	
			נכסים שאינם שוטפים:
			הלוואות לאחרים לזמן ארוך
74,329	70,168	32,723	
			חייבים לזמן ארוך
13,585	11,750	17,265	
			מלאי מקרקעין
24,715	24,430	24,612	
			רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
74,450	78,275	86,504	
			נדל"ן להשקעה
8,305,501	7,950,787	8,762,496	
8,492,580	8,135,410	8,923,600	
10,948,788	10,016,615	12,058,236	סך הנכסים

מאזן מאוחד מורחב (המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2024	2024	2025	
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות:			
795,235	219,335	1,675,997	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,193,065	1,053,143	1,211,803	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,566	1,531	1,603	חלויות שוטפות בגין חכירות
8,797	6,546	181,779	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
30,830	37,670	49,346	ספקים ונותני שירותים
72,718	39,810	127,057	זכאים ויתרות זכות
42,168	12,473	23,951	מקדמות מרוכשי דירות והכנסות מראש
4,337	10,778	5,546	הפרשות למס
29,691	33,333	29,034	הפרשות בגין התחייבויות אחרות
2,178,407	1,414,619	3,306,116	
התחייבויות שאינן שוטפות:			
517,164	502,189	104,409	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
3,416,431	3,570,219	3,471,145	אגרות חוב
3,072	3,801	2,316	התחייבויות בגין חכירות
2,755	2,387	2,602	התחייבויות אחרות
993,180	906,788	1,082,130	התחייבויות מסים נדחים
4,932,602	4,985,384	4,662,602	
הון המיוחס לבעלים של החברה:			
13,168	13,168	13,168	הון מניות
615,245	615,245	615,245	פרמיה על מניות
-	4,988	-	קרן הון מהפרשי תרגום
-	-	(10,898)	קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
3,367,334	3,141,179	3,629,971	עודפים
(157,968)	(157,968)	(157,968)	מניות באוצר
3,837,779	3,616,612	4,089,518	סך ההון
10,948,788	10,016,615	12,058,236	סך התחייבויות וההון

דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
					הכנסות
458,545	119,234	113,018	225,283	228,904	הכנסות משכירות
197,514	47,456	41,041	97,381	77,787	הכנסות ממכירת דירות מחוזי הקמה
398,091	109,842	140,879	181,011	165,903	עליה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
195,260	195,260	-	195,260	-	תמורה ממימוש מלאי מקרקעין
1,249,410	471,792	294,938	698,935	472,594	סך ההכנסות
					הוצאות ועלויות
61,782	15,010	19,975	29,481	38,484	אחזקת נכסים ומבנים
140,128	33,497	29,722	68,236	55,124	עלות דירות שנמכרו
12,713	2,733	3,797	6,049	7,827	מכירה ושיווק
54,726	15,882	13,233	27,247	27,144	הנהלה וכלליות
172,448	172,448	-	172,448	-	עלויות ממימוש מלאי מקרקעין
441,797	239,570	66,727	303,461	128,579	סך ההוצאות ועלויות
807,613	232,222	228,211	395,474	344,015	רווח מפעולות
(258,146)	(95,188)	(103,868)	(129,253)	(151,520)	הוצאות מימון
273,518	11,378	253,443	55,266	283,849	הכנסות מימון
15,372	(83,810)	149,575	(73,987)	132,329	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
822,985	148,412	377,786	321,487	476,344	רווח לפני מס
(170,120)	(35,085)	(72,884)	(74,777)	(93,707)	מסים על ההכנסה
652,865	113,327	304,902	246,710	382,637	רווח נקי לתקופה

נספח ב - גילוי ייעודי למחזיקי תעודות התחייבות

1. אגרות החוב של החברה ליום 30 ביוני 2025 (במיליוני ש"ח)*

אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ז)	אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ט)	אגרות חוב (סדרה י)	
אפריל 2017, ינואר 2018, דצמבר 2020, ינואר 2021, יוני 2021, ספטמבר 2021, מרץ 2022	אפריל 2017, נובמבר 2018, אפריל 2020, יולי 2024	אפריל 2019, אפריל 2020, ספטמבר 2020, אוקטובר 2020, אוקטובר 2021, דצמבר 2023, יולי 2024	מרץ 2021, ינואר 2022, נובמבר 2024	נובמבר 2024	מועד הנפקה
181.05 (א)	137.665 (ב)	485 (ג)	204.777 (ד)	411.616 (ה)	סך שווי נקוב במועד ההנפקה
1,400.9	283.6	1,015.5	999.9	411.6	ע.ג. נומינלי
1,662.7	336.6	1,188.5	1,169.1	418.5	ע.ג. צמוד מדד
1,681.0	334.4	1,185.9	1,106.1	375.5	ערך בדוחות הכספיים
2.9	0.4	2.8	-	1.6	ריבית שנצברה
1,655.6	333.7	1,157.7	1,046.0	386.0	שווי בורסאי
קבועה	קבועה	קבועה	קבועה	קבועה	סוג הריבית
2.15%	1.6%	1.42%	1.15%	1.50%	ריבית נקובה (ו)
0.71%	2.47%	1.55%	2.30%	3.40%	ריבית אפקטיבית (ז)
ראה פירוט (ח) בהערה	ראה פירוט (ט) בהערה	ראה פירוט (י) בהערה	ראה פירוט (יא) בהערה	ראה פירוט (יב) בהערה	מועדי תשלום הקרן
מדי 6 חודשים ביום 31.11 - 30.11 בין השנים 2026 - 2017	מדי 6 חודשים ביום 31.5 - 30.11 בין השנים 2026 - 2017	מדי 6 חודשים ביום 31.10 - 30.4 בין השנים 2028 - 2019	מדי 6 חודשים ביום 30.6 בכל אחת מהשנים 2035 - 2021 וביום 31.12 בין השנים 2021 - 2034 (כולל)	מדי 6 חודשים ביום 31 במרץ וביום 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2025-2039 (כולל)	מועדי תשלום הריבית
קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן					
בגין חודש פברואר 2017	בגין חודש פברואר 2017	בגין חודש פברואר 2019	בגין חודש פברואר 2021	בגין חודש ספטמבר 2024	בסיס הצמדה
לא	לא	לא	לא	לא	המרה למניות
ראה פירוט (יג) בהערה	ראה פירוט (יד) בהערה	ראה פירוט (טו) בהערה	ראה פירוט (טז) בהערה	ראה פירוט (יז) בהערה	זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה לני"ע אחרים והתנאים למימושה
סדרה מהותית	סדרה לא מהותית	סדרה מהותית	סדרה מהותית	סדרה מהותית	מהותיות
מעלות AA-	מעלות AA	מעלות AA	מעלות AA-	מעלות AA	דירוג עדכני (יח)
אין	ראו הערה (יט) להלן	ראו הערה (כ) להלן	אין	ראו הערה (כא) להלן	נכסים משועבדים להבטחת סדרת אגרות החוב
אמות מידה פיננסיות, Cross Default ותנאים מהותיים נוספים					כמפורט בסעיף 3 לנספח ב' בדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2024 ובסעיף 2 להלן.

* לפרטים בדבר ניירות ערך מסחריים (סדרות 1 ו-2), ראו סעיף 1.4 לדוח הדירקטוריון וסעיף 6 לנספח זה.

(א) בחודש אפריל 2017 הונפקו 181.05 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו) של החברה, ובחודש ינואר 2018 הורחבה הסדרה ב-430.970 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף. בחודש דצמבר 2020 הורחבה הסדרה ב-433.684 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף, ובחודש ינואר 2021 הורחבה הסדרה ב-348.3 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הקצאה פרטית

למשקיעים מוסדיים. בחודש יוני 2021 הורחבה הסדרה ב-328.350 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף. בחודש ספטמבר 2021 הורחבה הסדרה ב-466.776 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף. בחודש מרץ 2022 הורחבה הסדרה ב-428.939 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף.

(ב) בחודש אפריל 2017 הונפקו 137.665 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז) של החברה, בחודש נובמבר 2018 הורחבה הסדרה ב-27.9 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הקצאה פרטית למשקיע מוסדי, בחודש אפריל 2020 הורחבה הסדרה ב-300 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף וב-120 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מוסדיים ובחודש יולי 2024 הורחבה הסדרה בכ-34.4 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים.

(ג) בחודש אפריל 2019 הונפקו 485 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח) של החברה. בחודשים אפריל וספטמבר 2020 הורחבה הסדרה ב-55 מיליון ש"ח ע.ג. וב-111.7 מיליון ש"ח ע.ג., בהתאמה, בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים, בחודש אוקטובר 2020 הורחבה הסדרה ב-150 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף, בחודש אוקטובר 2021 הורחבה הסדרה ב-261 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים, בחודש דצמבר 2023 הורחבה הסדרה ב-283.5 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים ובחודש יולי 2024 בכ-80.98 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים.

(ד) בחודש מרץ 2021 הונפקו 204.777 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') של החברה. בחודש ינואר 2022 הורחבה הסדרה ב-476.352 אלפי ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף ובחודש נובמבר 2024 הורחבה הסדרה ב-540,148 אלפי ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף.

(ה) בחודש נובמבר 2024 הונפקו 411.616 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') של החברה.

(ו) בתנאי אגרות החוב של כל אחת מהסדרות נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית השנתית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב ו/או קיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל-NOI.

(ז) ריבית אפקטיבית משוקללת לסדרה.

(ח) תשלום בסך של 30% מסכום קרן אגרות החוב שולם ביום 30 בנובמבר 2021, תשלום בסך של 20% מסכום קרן אגרות החוב שולם ביום 30 בנובמבר 2024 ו-2 תשלומים בסך של 25% מסכום קרן אגרות החוב ישולמו ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026.

(ט) 4 תשלומים בסך של 1.5% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד ישולמו ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2020 (כולל), תשלום בסך של 30% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בנובמבר 2021, 2 תשלומים בסך של 21% מסכום קרן אגרות החוב ישולמו ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025 ותשלום בסך של 22% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בנובמבר 2026.

(י) 2 תשלומים בסך של 3% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד, ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2019 ו-2020, 2 תשלומים בסך של 6% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2022 ו-2023, תשלום של 16% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 31 באוקטובר 2024, 2 תשלומים בסך של 12% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026, 2 תשלומים בסך של 21% מסכום קרן אגרות החוב ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2027 ו-2028.

(יא) תשלום בסך של 32.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 ביוני 2022, ותשעה תשלומים בסך של 7.5% (כל אחד) מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2027 עד 2035 (כולל).

(יב) תשלום ראשון בשיעור של 25% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב ישולם ביום 31 במרץ 2027; 12 תשלומים בשיעור של 3.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב ישולמו בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר לכל אחת מהשנים 2028 ועד 2033; 6 תשלומים בשיעור של 3% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב ישולמו בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר לכל אחת מהשנים 2034 עד 2036 ו-6 תשלומים בשיעור של 2.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב ישולמו בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר לכל אחת מהשנים 2037 ועד 2039.

(יג) זכות פדיון מוקדם בכל עת, בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות (סדרה ו'), המצורף לדוח הצעת המדף אשר פורסם ביום 5.4.2017. (אסמכתא מספר 030802-01-2017).

(יד) זכות פדיון מוקדם בכל עת, בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות (סדרה ז'), המצורף לדוח הצעת המדף אשר פורסם ביום 5.4.2017. (אסמכתא מספר 030802-01-2017).

(טו) זכות פדיון מוקדם בכל עת, בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות (סדרה ח'), המצורף לדוח הצעת המדף, אשר נוסחו המתוקן פורסם ביום 17.4.2019. (אסמכתא מספר 035481-01-2019).

(טז) זכות פדיון מוקדם בכל עת, בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות (סדרה ט'), המצורף לדוח הצעת המדף אשר פורסם ביום 25.3.2021. (אסמכתא מספר 045054-01-2021).

(יז) זכות פדיון מוקדם בכל עת, בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות (סדרה י'), המצורף לדוח הצעת המדף אשר פורסם ביום 7.11.2024. (אסמכתא מספר 614384-01-2024).

(יח) לדוח הדירוג העדכני של אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ לחברה ולאגרות החוב (סדרות ו' עד י'), ראו דיווח מידי של החברה מיום 25 בנובמבר 2024 (אסמכתא מספר: 618644-01-2024). דוח הדירוג כלול בדוח זה על דרך ההפניה.

(יט) תיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז')

להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועד, וכן להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה ויתר תנאי אגרות החוב (סדרה ז'), משועבדים למועד פרסום הדוח 13 נכסי מקרקעין לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'). לפרטים בדבר הנכסים המשועבדים ראו נספח ב' - סעיף יח' ונספח ג' לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2024 ונספח ג' לדוח זה. מעבר לאמור לעיל, לא חלו שינויים מהותיים בנכסים המשועבדים ביחס ליום 31 בדצמבר 2024.

(כ) תיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח')

להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועד, וכן להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה ויתר תנאי אגרות החוב (סדרה ח'), משועבדים למועד פרסום הדוח 44 נכסי מקרקעין לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'). לפרטים בדבר הנכסים המשועבדים ראו נספח ב' - סעיף יט' ונספח ד' לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2024 ונספח ד' לדוח זה. לא חלו שינויים מהותיים בנכסים המשועבדים ביחס ליום 31 בדצמבר 2024.

(כא) תיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה י')

להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועד, וכן להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה ויתר תנאי אגרות החוב (סדרה י') ושטר הנאמנות (סדרה י'), משועבדים למועד פרסום הדוח 6 נכסי מקרקעין לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') כמפורט בדיווח בדבר תוצאות ההנפקה. לפרטים בדבר הנכסים המשועבדים ראו נספח ב' - סעיף כ' ונספח ה' לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2024 ונספח ה' לדוח זה. מעבר לאמור לעיל, לא חלו שינויים מהותיים בנכסים המשועבדים ביחס ליום 31 בדצמבר 2024.

2. אמות מידה פיננסיות

בדיקת עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות של סדרות אגרות החוב של החברה, הינה במועד סיום כל רבעון, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, כאשר החברה תיחשב כמפרה את התחייבויותיה בכל אחת מהסדרות רק אם לא עמדה באמת המידה הפיננסית הרלוונטית במשך שני רבעונים עוקבים רצופים:

אמת המידה הפיננסית			אופן העמידה ליום 30 ביוני 2025		
הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מסך של 900-1,200 מיליון ש"ח (תלוי בסדרת האג"ח)			4,090 מיליון ש"ח		
היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ-20%-21% (תלוי בסדרת האג"ח)			34.3%		
היחס בין החוב הפיננסי נטו ^(א) של החברה לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים, לא יעלה על 14 (רלוונטי לסדרות ו', ז' ו-ח')			10.8		
היחס בין החוב הפיננסי (במאוחד) נטו ^(ב) של החברה לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים, לא יעלה על 14 (רלוונטי לסדרה ט')			11.1		
יחס הלוואה לבטוחה - השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים במועד הבדיקה לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב במועד הבדיקה ("הערך המתואם"), כאשר השווי הבטוחתי של אילו מנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס כאמור על פי הערכת שווי בהתאם לתנאים המתוארים בסעיפים 7.2.2 ו-7.2.3 לשטרי הנאמנות כשהוא מוכפל ב- 0.85 ("השווי הבטוחתי"). (רלוונטי לסדרות ז', ח' ו-י')			אופן העמידה למועד פרסום הדוח		
			השווי הבטוחתי (מיליון ש"ח)	הערך המתואם (מיליון ש"ח)	
			סדרה ז'	392 ^(א)	340
			סדרה ח'	1,628 ^(ד)	1,202
			סדרה י'	469 ^(ה)	424

"הון עצמי מתואם", "NOI", "חוב פיננסי נטו", "חוב פיננסי", "יחס הלוואה לבטוחה", "השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים", ו"ערך מתואם", כמשמעותם בכל אחד משטרי הנאמנות, לפי העניין.

(א) החוב הפיננסי נטו הינו בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים.

(ב) החוב הפיננסי (במאוחד) נטו הינו בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים.

(ג) מבוסס על הערכות שווי מלאות ליום 30 ביוני 2025 שהתקבלו ממעריך השווי.

(ד) מבוסס על הערכות שווי מלאות ליום 30 ביוני 2025 שהתקבלו ממעריך השווי.

(ה) מבוסס על הערכות שווי מלאות ליום 30 ביוני 2025 שהתקבלו ממעריך השווי. יצוין כי ביחס לנכס ברחוב האורזים נתניה נלקח בחשבון השווי ליום 31 בדצמבר 2024 לצורך חישוב השווי הבטוחתי שהינו שווי נמוך יותר משווי הנכס ליום 30 ביוני 2025 וזאת עד להסדרה הנדרשת ביחס לכך.

בתום תקופת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה ולא ידוע לחברה על התקיימותם של תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

3. ניירות ערך מסחריים

ביום 3 ביולי 2025 ביצעה החברה פירעון מלא וסופי של הקרן והריבית של ניירות הערך המסחריים (סדרה 1) על פי תנאיהם. לפרטים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 3 ביולי 2025 (אסמכתא מס' 2025-01-048306), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. להלן יובא מידע תמציתי אודות ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) של החברה, אשר אינן מהוות 'תעודות התחייבות' כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך:

ניירות ערך מסחריים (סדרה 2)	
מועד הנפקה	אפריל 2025
סך שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	480,450
ע.נ. נומינלי (באלפי ש"ח)	480,450
ע.נ. צמוד מדד	אינם צמודים
ערך בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)	480,450
ריבית שנצברה ליום 30.6.25 (באלפי ש"ח)	3,836
שווי בורסאי ליום 30.6.25 (באלפי ש"ח)	480,450
סוג הריבית	משתנה. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.4 למסמך תנאי ניירות הערך המסחריים (סדרה 2) שצורף לדוח הצעת מדף נע"מ (להלן: "מסמך התנאים").
ריבית נקובה	ראה האמור לעיל לגבי "סוג הריבית"
ריבית אפקטיבית	4.95% ליום 30 ביוני 2025
מועדי תשלום הקרן	ביום 27 באפריל 2026
מועדי תשלום הריבית	ביום 27 באפריל 2026
בסיס הצמדה	קרן וריבית אינן צמודות
המרה למניות	לא
זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	אין
דירוג עדכני	מעלות A-1+
נכסים משועבדים להבטחת ניירות הערך המסחריים	אין
אמות מידה פיננסיות: (1) החברה מתחייבת כי למשך כל שני רבעונים עוקבים רצופים, הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו לעיל, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-1,150 מיליון ש"ח ("הון עצמי מינימאלי"); (2) החברה מתחייבת כי למשך כל שני רבעונים עוקבים רצופים, היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, כהגדרתם לעיל, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין ("יחס הון עצמי למאזן"), לא יפחת מ-20%. מגבלות על חלוקת דיבידנד: החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) ("חלוקה"), בכפוף לעמידה בהוראות חוק החברות, בכפוף לכך שסך ההון העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בסעיף 16.2 למסמך התנאים, לא יפחת מסך של 1,200,000,000 ש"ח ובכפוף לקיום כל התנאים הבאים: (1) לא מתקיימת עילה להעמדת ניירות הערך המסחריים לפירעון מיידי ולא תתקיים עילת פירעון מיידי כאמור כתוצאה מהחלוקה; (2) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד החלוקה החברה תעמוד בכל התניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 16.2 למסמך התנאים, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן התניות הפיננסיות המנויות בסעיף; (3) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי ניירות הערך המסחריים לפי מסמך התנאים. לפירוט בדבר יתר תנאי ניירות הערך המסחריים (סדרה 2) ראו מסמך התנאים.	
אמות מידה פיננסיות, ותנאים מהותיים נוספים	

אמות מידה פיננסיות	אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 30.6.2025
הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 1,150 מיליון ש"ח	4,090 מיליון ש"ח
היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%	34.3%

"הון עצמי מתואם" כמשמעות המונח במסמך התנאים.

נספח ג - פרטים נוספים בדבר הנכסים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה ז)

פרטים בדבר נכסים משועבדים מהותיים מאוד⁹

הנכס בבאר טוביה:

מספרי השוואה	2025	2025	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס – 100%)
	רבעון I	רבעון II	
31.12.2024			
264,100	264,700	267,500	שווי הנכס (אלפי ש"ח) (א)
11,182	2,840	2,869	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
11,182	2,840	2,869	NOI מתואם (אלפי ש"ח)
36,004	588	3,158	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תכוסה ממוצע בתקופה (%)
4.2%	4.3%	4.3%	שיעור תשואה (%)
5.4%	5.5%	5.5%	שיעור תשואה מותאם (%) (ב)
37.9	38.0	38.4	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) (ש"ח)
-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי) (ש"ח)

(א) מודל הערכת השווי ששימש את השמאי הינו הייוון הכנסות למבנה וגישת ההשוואה ביחס ליתרת זכויות הבניה. שיעור ההיוון הינו 6%.

(ב) שיעור התשואה המותאם חושב בנטרול שווי זכויות בניה. בנכס נכללות זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ- 58.9 מיליון ש"ח. לימים 31 בדצמבר 2024 וליום 31 במרץ 2025 נכללו זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ- 57.5 מיליון ש"ח.

9. בהתאם לעמדה משפטית מספר 103-29 של רשות ניירות ערך: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבדים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות.

// פרטים בדבר נכס מהותי - הנכס בבית הטיילת, ירושלים

		פריט מידע																	

- (א) לגבי הנכס כמפורט בטבלה לעיל, יצוין כי שווי הנכס הוערך ע"י עודד האושנר כשיעור ההיוון ליום 30 ביוני 2025 וכן לשנים 2024 ו- 2023 הינו 6.375%. הנכס הוערך לפי שיטת היוון הכנסות. נכון ליום 30 ביוני 2025, הנכס מושכר בשלמותו לקרפור-מגה (בשליטת קבוצת אלקטרה),
- (ב) שיעור התשואה על העלות מחושב ביחס לעלות המקורית ובתוספת השקעות הוניות למועד החישוב. העלות המקורית בתוספת ההשקעות ההוניות לימים 31 בדצמבר 2024 ו-31 בדצמבר 2023 הינה 21,586 אלפי ש"ח ו- 21,458 אלפי ש"ח, בהתאמה.
- (ג) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב חושב על פי החוב ליום 30 ביוני 2025.
- (ד) מחיר ממוצע למ"ר של נכסי ההשוואה ליום 30 ביוני 2025 וכן לשנים 2024 ו- 2023 הינו: 123 ש"ח למ"ר, 121 ש"ח למ"ר ו- 126 ש"ח למ"ר, בהתאמה.

// פרטים בדבר 6 נכסי מקרקעין אחרים^(א)

פריט מידע													
ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד)	שווי הוגן בסוף תקופה	הכנסות בתקופה (מאוחד)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד)	NOI מותאם בתקופה (מאוחד)	שיעור תשואה	שיעור תשואה מותאם ^(ג)	שיעור תשואה על העלות ^(ד)	יחס הנכס לחוב (LTV) ^(ה)	רווחי שערון (מאוחד)	שיעור תפוסה לסוף התקופה	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר		
												שם הנכס ומאפייניו ^(ב)	תקופה
												אזור	ישראל
												המטבע המסחרי	ש"ח
												שימוש עיקרי	מסחרי
												עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	45,497
												חלק התאגיד [%]	100%
												שטח [מ"ר]	1,897
64,440	64,440	1,303	1,293	1,293	4.0%	8.6%	5.7%	19%	515	100%	114	30 ביוני 2025	
63,160	63,160	2,540	2,482	2,482	3.9%	8.4%	5.5%	19%	3,796	100%	112	2024	
58,780	58,780	2,084	2,070	2,070	3.5%	7.2%	4.7%	18%	2,585	100%	92	2023	

- (א) ביחס לכלל הנכסים הכלולים בטבלה זו לעיל, אשר שווים הוערך על ידי מעריך השווי מר עודד האושנר, מייסד ומנכ"ל במשרד האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ (להלן: "עודד האושנר") שיעור ההיוון הינו בטווח של בין 5.5% - 7.125% לעניין שיטת ההערכה בגין הנכסים - הנכס נווה עמל בהרצליה, נערך בגישת היוון ההכנסות, היוון הכנסות בתקופת השכירות ושיטת החילוץ לקרקע מתום תקופת ההנבה, הנכס בקריית אנו, נערך בגישת היוון הכנסות בתקופת השכירות וגישת ההשוואה לקרקע מתום תקופת ההנבה, הנכס קריית שלום בתל אביב, נערך בגישת היוון הכנסות בתקופת השכירות וגישת ההשוואה לקרקע מתום תקופת ההנבה ו- 3 הנכסים הנותרים נערכו בשיטת היוון ההכנסות.
- (ב) בטבלה מוצגים 6 נכסים ששטחו של כל אחד מהם קטן מ-600 מ"ר (הבחנה בין נכסים לפי גודל של 600 מ"ר נבחרה לאור הפוטנציאל הגבוה יותר של נכס עד לגודל כאמור לאכלס פעילות מסחרית מגוונת יותר). הנכסים הינם: רמת יוסף בת ים (סעיף 7.1.1.2 לשטר הנאמנות), רחוב ירושלים, נתניה (סעיף 7.1.1.5 לשטר הנאמנות), תל אביב קריית שלום (סעיף 7.1.1.21 לשטר הנאמנות), קריית אנו (סעיף 7.1.1.13 לשטר הנאמנות), תל אביב הדר יוסף (סעיף 7.1.1.30 לשטר הנאמנות), ונווה עמל הרצליה (סעיף 7.1.1.38 לשטר הנאמנות). נכון ליום 31 בדצמבר 2024, 4 מהנכסים, בחלקם או בשלמותם, מושכרים למגה (בשליטת קבוצת אלקטרה), ליום 30 ביוני 2025 שוויו ההוגן של כל אחד מהנכסים נמוך מ-10% מ"יתרת אגרות החוב" כמשמעה בעמדה המשפטית.
- (ג) בנטרול זכויות בניה. שווי זכויות הבניה למסחר ומגורים ליום 30 ביוני 2025 הינו כ-34.4 מיליון ש"ח. שווי זכויות הבניה למסחר ומגורים לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 הינו כ-33.5 מיליון ש"ח וכ-30 מיליון ש"ח, בהתאמה. מספרי ההשוואה (כפי שהוצגו בדוח השנתי לשנת 2024) עודכנו מאחר שבחישוב שיעור התשואה המותאם לא נטרלו כלל זכויות הבניה בגין הנכסים הנכללים בטבלה לעיל.
- (ד) שיעור התשואה על העלות מחושב ביחס לעלות המקורית ובתוספת השקעות הונית למועד החישוב. העלות המקורית בתוספת ההשקעות ההונית לימים 31 בדצמבר 2024 ו-31 בדצמבר 2023 הינה 44,732 אלפי ש"ח ו- 44,148 אלפי ש"ח, בהתאמה.
- (ה) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023, עודכן וחושב על פי החוב ליום 30 ביוני 2025.

// פרטים בדבר 5 נכסי מקרקעין אחרים^(א)

פריט מידע														
ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד)	שווי הוגן בתקופה (מאוחד)	הכנסות בתקופה (מאוחד)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד)	NOI מותאם בתקופה (מאוחד)	שיעור תשואה	שיעור תשואה מותאם	שיעור על העלות ^(א)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) ^(ב)	רווחי שערך (מאוחד)	שיעור תכוסה לסוף התקופה	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר			
(באלפי ש"ח)												תקופה	סך הנכס ומאפייניו ^(א)	
88,910	88,910	2,736	2,690	2,690	6.1%	6.1%	11.3%	26%	920	100%	97	30 ביוני 2025	ישראל	זמור
													ש"ח	ממטבע המסחרי
87,990	87,990	5,350	5,317	5,317	6.0%	6.0%	11.1%	26%	3,724	100%	95	2024	מסחרי	שימוש עיקרי
													47,802	עלות מקורית/ עלות הקמה (אלפי ש"ח)
83,340	83,340	4,634	4,603	4,603	5.5%	5.5%	9.8%	25%	11,436	100%	82	2023	100%	זלוק התאגיד [%]
													4,717	טח [מ"ר]

(א) ביחס 5-7 נכסים המפורטים בטבלה זו, יצוין כי שוויים הוערך על ידי עודד האושנר, שיעור ההיוון בטווח של בין 5.5% - 7.125%, הנכסים הוערכו לפי שיטת היוון ההכנסות.

(ב) בטבלה מוצגים 5 נכסים ששטחו של כל אחד מהם גדול מ-600 מ"ר (הבחנה בין נכסים לפי גודל של 600 מ"ר נבחרה לאור הפוטנציאל הגבוה יותר של נכס עד לגודל כאמור לאכלס פעילות מסחרית מגוונת יותר). הנכסים הינם: נצרת עילית (סעיף 7.1.1.22 לשטר הנאמנות), בית"ר עילית (סעיף 7.1.1.24 לשטר הנאמנות), כפר שלם תל אביב (סעיף 7.1.1.20 לשטר הנאמנות), בית אליעזר חדרה (סעיף 7.1.1.29 לשטר הנאמנות), ופרס נוכל ראשון לציון (סעיף 7.1.1.34 לשטר הנאמנות). נכון ליום 31 בדצמבר 2024, 2 מהנכסים, בחלקם או בשלמותם, מושכרים למגה (בשליטת קבוצת אלקטרה). ליום 30 ביוני 2025 שוויו ההוגן של כל אחד מהנכסים נמוך מ-10% מ"יתרת אגרות החוב" כמשמעה בעמדה המשפטית.

(ג) שיעור התשואה על העלות מחושב ביחס לעלות המקורית ובתוספת השקעות הוניות למועד החישוב. העלות המקורית בתוספת ההשקעות ההוניות לימים 31 בדצמבר 2024 ו-31 בדצמבר 2023 הינם 47,802 אלפי ש"ח ו-46,876 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(ד) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, עודכן וחושב על פי החוב ליום 30 ביוני 2025.

להלן יובאו פרטים ביחס לנכסים המשועבדים בהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 של רשות ניירות ערך: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות וא/או שעבדים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות (להלן: "העמדה המשפטית").

(א) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, היה 3%, ובהתאם להיקף החוב במועדים האמורים. לגבי הנכס כמפורט בטבלה לעיל, יצוין כי שווי הנכס הוערך ע"י עודד האושר כששיעור ההיוון הינו בטווח של בין 00%

פריט מידע														
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר	שיעור תפוסה לסוף בתקופה	רווחי שערך (מאוחד)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) ^(ב)	שיעור על תשואה העלות	שיעור תשואה מותאם	שיעור תשואה	NOI מותאם בתקופה (מאוחד)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד)	הכנסות בתקופה (מאוחד)	שווי הוגן בתקופה	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד)			
(בש"ח)	(%)	(באלפי ש"ח)	(%)	(%)	(%)	(%)	(באלפי ש"ח)	(באלפי ש"ח)	(באלפי ש"ח)	(באלפי ש"ח)	(באלפי ש"ח)	שנה	שם הנכס ומאפייניו	
123	100%	217	4.0%	14.1%	7.3%	7.3%	1,712	1,712	1,721	47,090	47,090	30 ביוני 2025	ישראל	אזור
													ש"ח	המטבע המסחרי
124	100%	2,752	4.0%	14.2%	7.6%	7.4%	3,452	3,452	3,471	46,840	46,840	2024	משרדים ומסחרי ^(א)	שימוש עיקרי
													24,267	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)
131	100%	1,082	3.3%	15.2%	8.5%	8.3%	3,651	3,651	3,666	43,950	43,950	2023	100%	חלק התאגיד [%]
													2,339	שטח [מ"ר]

לגבי הנכס כמפורט בטבלה לעיל, יצוין כי שווי הנכס הוערך על ידי זהר שלפמן שיעור ההיוון ליום 30 ביוני וליום 31 בדצמבר 2024 הינו 6.375% ושיעור ההיוון ביום 31 בדצמבר 2023 הינו בטווח של בין 6.375% - 7.375%. הנכס הוערך כנכס בנוי בשילוב של גישת היוון ההכנסות עם גישת ההשוואה. כאשר השווי התקבל מהיוון דמי שכירות כפי שמתקבלים בהסכמי השכירות ו/או דמי השכירות הראויים להתקבל בנכס. לצורך בחינת הסכמי השכירות הקיימים ומציאת דמי השכירות הראויים, נעזר השמאי בגישת ההשוואה וביצע ניתוח נתוני עסקאות ומחירי ביקוש בנכסים בעלי מאפיינים דומים ככל הניתן. בנוסף, לצורך הערכת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בנכס, התבסס השמאי על גישת העלות וביצע חילוץ שווי רכיב הקרקע משווי נכס בנוי.

(א) לאור שטחו ומיעוט השוכרים שבו, החברה אינה רואה בנכס במקרקעי רכסים כמרכז מסחרי לעניין תקנה 26(5) לטיטות תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטות תשקיף-מבנה וצורה) (תיקון), התשע"ד-2013 כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך ביום 22 בדצמבר 2013 בנושא עיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" (להלן: "טיטות תקנות נדל"ן להשקעה"). בנכס נכללות זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ-1.4 מיליון ש"ח.

(ב) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, היה 4.0% ו-3.3%, בהתאמה, ובהתאם להיקף החוב במועדים האמורים.

פרטים בדבר 7 נכסי מקרקעין אחרים (א)

פריט מידע													
ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד)	שווי הוגן בתקופה (מאוחד)	הכנסות בתקופה (מאוחד)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד)	NOI מותאם בתקופה (מאוחד)	שיעור תשואה מותאם ^(ד)	שיעור תשואה על העלות ^(ה)	יחס שווי הנכס לחוב ^(ו) (LTV)	רווחי שערור (מאוחד)	שיעור תפוסה לסוף תקופה	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר			
												שנה	שם הנכס ומאפייניו ^(ב)
111,400	111,400	2,831	2,825	2,825	5.1%	7.1%	11.8%	2,800	100%	198	30 ביוני 2025	ישראל	אזור
												ש"ח	המטבע המסחרי
108,600	108,600	5,464	5,453	5,453	5.0%	8.0%	11.4%	3,332	100%	191	2024	מסחרי	שימוש עיקרי
												47,855	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח) ^(א)
105,250	105,250	5,000	4,985	4,985	4.7%	7.5%	10.4%	11,764	100%	175	2023	100%	חלק התאגיד [%]
												2,387	שטח [מ"ר]

(א) הנתונים המוצגים בטבלה זו לרבות הנתונים בתקופות ההשוואה כוללים אך ורק נתונים ביחס לנכסים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה ח') נכון למועד פרסום דוח זה. הנכס נווה אביבים בתל אביב, הוערך בגישת היוון הכנסות השכירות ובשקלול גישות ההשוואה והחילוץ לקרקע מתום תקופת ההנבה, הנכסים רחוב ויצמן תל אביב, ונוף ים הרצליה, הוערכו בגישת היוון ההכנסות.

לגבי הנכסים כמפורט בטבלה זו לעיל, יצוין כי שווים הוערך על ידי עודד האושנר שיעור ההיוון הינו בטווח של בין 5.5% - 6.375%.

(ב) בטבלה מוצגים 7 נכסים ששטחו של כל אחד מהם קטן מ-600 מ"ר (הבחנה בין נכסים לפי גודל של 600 מ"ר נבחרה לאור הפוטנציאל הגבוה יותר של נכס עד לגודל כאמור לאכלס פעילות מסחרית מגוונת יותר). הנכסים הינם: רחוב ויצמן תל אביב (סעיף 7.1.1.29 לשטר הנאמנות), נוף ים הרצליה (סעיף 7.1.1.31 לשטר הנאמנות), נווה אביבים תל אביב (סעיף 7.1.1.38 לשטר הנאמנות) מבצע סיני, בת ים (סעיף 7.1.1.43 לשטר הנאמנות), הנכס רמת החייל, תל אביב (סעיף 7.1.1.46 לשטר הנאמנות), מעוז אביב (סעיף 7.1.1.44 לשטר הנאמנות), ונווה מונוסון, (סעיף 7.1.1.37 לשטר הנאמנות). נכון ליום 30 ביוני 2025, 4 מהנכסים, בחלקם או בשלמותם, מושכרים למגה (בשליטת קבוצת אלקטרה). ליום 30 ביוני 2025 שווי ההוגן של כל אחד מהנכסים נמוך מ-10% מ"יתרת אגרות החוב" כמשמעה בעמדה המשפטית.

(ג) העלות המקורית כוללת השקעות הוניות בנכס עד ליום 30 ביוני 2025.

(ד) בנטרול זכויות בניה. שווי זכויות בניה למסחר ומגורים ליום 30 ביוני 2025 הינו כ-32.1 מיליון ש"ח ולימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 הינו כ-40.2 וכ-39 מיליון ש"ח, בהתאמה.

(ה) שיעור התשואה על העלות מחושב ביחס לעלות המקורית ובתוספת השקעות הוניות למועד החישוב. העלות המקורית בתוספת השקעות ההוניות לימים 31 בדצמבר 2024 ו-31 בדצמבר 2023 הינה 47,855 אפי ש"ח ו- 47,837 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(ו) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023, עודכן וחושב על פי החוב ליום 30 ביוני 2025.

פרטים בדבר 35 נכסי מקרקעין אחרים^(א)

פריט מידע														
ערך בספרים בסוף התקופה (מאוחד)	שווי הוגן בסוף תקופה	הכנסות בשנה (מאוחד) ^(ד)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד)	NOI מותאם בתקופה (מאוחד)	שיעור תשואה על תשואה	שיעור תשואה מותאם ^(ה)	יחס הנכס לחוב ^(ו) (LTV)	רווחי שערך (מאוחד)	שיעור תפוסה לסוף תקופה	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר				
(באלפי ש"ח)											שנה	שם הנכס ומאפייניו ^(ב)		
1,717,533	1,717,533	48,800	48,928	48,928	5.7%	6.3%	14.8%	144%	45,432	99.5%	(בש"ח)	30 ביוני 2025	אזור	ישראל
													המטבע המסחרי	
													שימוש עיקרי	
1,670,665	1,670,665	95,482	95,550	95,550	5.7%	6.3%	14.5%	140%	61,664	100%	119	2024	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח) ^(א)	מסחרי ^(ג) 660,953
													חלק התאגיד [%]	
1,606,876	1,606,876	82,411	81,318	81,318	5.1%	5.6%	12.4%	135%	189,322	99.6%	106	2023	שטח [מ"ר]	100% 65,218

(א) הנתונים המוצגים בטבלה זו לרבות הנתונים בתקופות ההשוואה כוללים אך ורק נתונים ביחס לנכסים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה ח) נכון למועד פרסום דוח זה, שווים הוערך על ידי עודד האושנר, שיעור ההיוון הינו בטווח של בין 5.5% - 6.875%. שיטת הערכה: הנכס נוה אביבים בתל אביב, הוערך בשיטת היוון הכנסות בתקופת השכירות ובשקלול גישות ההשוואה והחילוץ לקרקע מתום תקופת ההנבה, הנכס בעפולה, הוערך בשיטת היוון הכנסות לנכס הבני ושיטת החילוץ בשילוב גישת ההשוואה לקרקע (יתרת זכויות בניה) עם מקדם הפחתה למימוש לאור השימוש הקיים לחניה למבנה המסחרי, הנכס בקריית גת, סופרמרקט - בשיטת היוון הכנסות לצמיתות. קרקע - שימוש ביניים לפי גישת היוון הכנסות ולאחר מכן קביעת השווי בגישת ההשוואה. קרקע פניה (עם בינוי להריסה) - גישת ההשוואה. ו- 32 הנכסים הנותרים הוערכו בשיטת היוון ההכנסות.

(ב) בטבלה מוצגים 35 נכסים ששטחו של כל אחד מהם גדול מ-600 מ"ר (הבחנה בין נכסים לפי גודל של 600 מ"ר נבחרה לאור הפוטנציאל הגבוה יותר של נכס עד לגודל כאמור לאכלס פעילות מסחרית מגוונת יותר). הנכסים הינם: תל ברוך תל אביב (סעיף 7.1.1.2 לשטר הנאמנות), רחוב לה גרדיה תל אביב (סעיף 7.1.1.3 לשטר הנאמנות), מגדלי דוד תל אביב (סעיף 7.1.1.4 לשטר הנאמנות), פתח תקווה מכבים (סעיף 7.1.1.5 לשטר הנאמנות), עפולה (סעיף 7.1.1.6 לשטר הנאמנות), עמישב פתח תקווה (סעיף 7.1.1.7 לשטר הנאמנות), אבן גבירול (סעיף 7.1.1.8 לשטר הנאמנות), מליבו סנטר מודיעין (סעיף 7.1.1.9 לשטר הנאמנות), לוד (סעיף 7.1.1.10 לשטר הנאמנות), מודיעין עילית (סעיף 7.1.1.11 לשטר הנאמנות), שוהם (סעיף 7.1.1.12 לשטר הנאמנות), יכין כפר סבא (סעיף 7.1.1.13 לשטר הנאמנות), מודיעין המגנים (סעיף 7.1.1.14 לשטר הנאמנות), אלעד (סעיף 7.1.1.17 לשטר הנאמנות), אופנהיימר תל אביב (סעיף 7.1.1.18 לשטר הנאמנות), מרכז רעננה (סעיף 7.1.1.19 לשטר הנאמנות), אדמירלטי חיפה (סעיף 7.1.1.20 לשטר הנאמנות), בת גלים, חיפה (סעיף 7.1.1.21 לשטר הנאמנות), קרית גת (סעיף 7.1.1.22 לשטר הנאמנות), גיבורי ישראל (סעיף 7.1.1.23 לשטר הנאמנות), רמת אביב ג', תל אביב (סעיף 7.1.1.24 לשטר הנאמנות), שערי העיר רחובות (סעיף 7.1.1.25 לשטר הנאמנות), רחוב שטמפפר, נתניה (סעיף 7.1.1.26 לשטר הנאמנות), רחוב זבולון, קרית אתא (סעיף 7.1.1.27 לשטר הנאמנות), רחוב הרוא"ה, רמת גן (סעיף 7.1.1.28 לשטר הנאמנות), מגדלי כרמל חיפה (סעיף 7.1.1.30 לשטר הנאמנות), נס ציונה (סעיף 7.1.1.32 לשטר הנאמנות), רון כפר סבא (סעיף 7.1.1.33 לשטר הנאמנות), רחובות שרונה (סעיף 7.1.1.34 לשטר הנאמנות), נאות ח"ן חדרה (סעיף 7.1.1.35 לשטר הנאמנות), נאות אפקה תל אביב (סעיף 7.1.1.36 לשטר הנאמנות), אבן יהודה (סעיף 7.1.1.40 לשטר הנאמנות), אריאל (סעיף 7.1.1.41 לשטר הנאמנות), אשדוד כלנית (סעיף 7.1.1.42 לשטר הנאמנות) ונאות שושנים, חולון (סעיף 7.1.1.45 לשטר הנאמנות). נכון ליום 30 ביוני 2025, 26 מהנכסים, בחלקם או בשלמותם, מושכרים למגה (בשליטת קבוצת אלקטרה). ליום 30 ביוני 2025 שוויו ההוגן של כל אחד מהנכסים נמוך מ-10% מ"יתרת אגרות החוב" כמשמעה בעמדה המשפטית.

- (ג) לאור שטחם ומיעוט השוכרים שבהם, החברה אינה רואה בנכסים במודיעין המגנים ובשוהם כמרכזים מסחריים לעניין תקנה 26(5) לטיוטת תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף-מבנה וצורה) (תיקון), התשע"ד-2013 כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך ביום 22 בדצמבר 2013 בנושא עיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה".
- (ד) ההכנסות כוללות את סך ההכנסות מהנכס לרבות הכנסות מחשמל ברוטו.
- (ה) בנטרול זכויות בניה. שווי זכויות בניה למסחר ומגורים ליום 30 ביוני 2025 הינו כ- 161.5 מיליון ש"ח ולימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 הינו כ-165.9 מיליון ש"ח וכ-144.4 מיליון ש"ח, בהתאמה.
- (ו) שיעור התשואה על העלות מחושב ביחס לעלות המקורית ובתוספת השקעות הוניות למועד החישוב, בהתאם עודכנו מספרי השוואה. העלות המקורית בתוספת ההשקעות ההוניות לימים 31 בדצמבר 2024 ו-31 בדצמבר 2023 הינם 659,517 אלפי ש"ח ו- 657,391 אלפי ש"ח, בהתאמה.
- (ז) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023, עודכן וחושב על פי החוב ליום 30 ביוני 2025.

נספח ה - פרטים נוספים בדבר הנכסים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה י)

פרטים בדבר נכסים משועבדים מהותיים מאוד¹⁰

הנכס בויצמן, רעננה:

מספרי השוואה	2025	2025	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס – 100%) ^(א)
31.12.2024	רבעון I	רבעון II	
397,860	398,360	398,330	שווי הנכס (אלפי ש"ח) ^(ב)
24,352	4,832	2,849	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
23,486	4,832	1,885	NOI מתואם (אלפי ש"ח)
18,021	560 ^(ה)	(184)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
79%	51%	36%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) ^(ג)
6.1%	4.9%	2.9%	שיעור תשואה (%)
6.3%	5.2%	2.0%	שיעור תשואה מותאם (%) ^(ד)
89	85.3	86.4	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) (ש"ח)
87.8	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי) (ש"ח)

- (א) מודל הערכת השווי ששימש את השמאי הינו הייון הכנסות וגישת ההשוואה לביקורת עבור השטחים הבנויים ושיטת ההשוואה ושיטת החילוץ ביחס ליתרת זכויות הבנייה. שיעור ההיון לשטחים מושכרים - 7.00%; שיעור ההיון לשטחים פנויים/ עתידים להתפנות 7.50% ושיעור ההיון לחישוב יתרת זכויות הבנייה המאושרות (חילוץ) 7%.
- (ב) נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ערך הנכס בספרים מבוסס על השווי ההוגן שנקבע בהערכת השווי של הנכס שנערכה על ידי השמאי, תוך ביטול הפרשה חשבונאית.
- (ג) שיעור התפוסה ליום 30 ביוני 2025 הינו 34% (שיעור התפוסה ליום 31 במרץ 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 הינו כ- 50% וכ- 45%, בהתאמה). נתונים אלה מתייחסים לשטחי התעסוקה בנכס ואינם כוללים שטחי חניונים ואחסנה.
- (ד) שיעור התשואה המותאם חושב בנטרול שווי זכויות בניה. בשווי ההוגן של הנכס נכלל שווי זכויות בניה בלתי מנוצלות נטו (לאחר הפחתת היטל השבחה חזוי) של כ- 25.1 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024, נכללו זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ- 24.66 מיליון ש"ח).
- (ה) עדכון לא מהותי של מספר ההשוואה.

10 . בהתאם לעמדה משפטית מספר 103-29 של רשות ניירות ערך: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבדים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות.

פרטים בדבר נכס מהותי - הנכס בקניון רב שפע, ירושלים

פריט מידע															נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה				
שם הנכס ומאפייניו	תקופה	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד)	שווי הוגן בטקופה (מאוחד)	הכנסות בטקופה (מאוחד)	NOI בפועל (מאוחד)	NOI מותאם בטקופה (מאוחד)	שיעור תשואה	שיעור על תשואה העלות ^(א)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) ^(ב)	רווחי שערך (מאוחד)	שיעור תפוסה לסוף התקופה	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר	זיהוי מעריך השווי (שום וניסיון)	מודל ההערכה שמערך השווי פועל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה [rate / שיעורי היוון]; [מספרי נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]				
הנכס בקניון רב שפע, ירושלים	תקופה	(באלפי ש"ח)					(%)			(באלפי ש"ח)	(%)	(בש"ח)							
		30 ביוני 2025	אזור	ישראל	53,880	53,880	1,633	1,626	1,626	6.0%	6.0%	6.0%	10.4%	13%	830	100%	103	עודד האושר	גישת היוון הכנסות
	המטבע המסחרי		ש"ח																
	שימוש עיקרי		מסחרי																
	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)		31,304																
2024	חלק התאגיד [%]	100%	51,410	51,410	2,870	2,852	2,852	5.5%	5.5%	5.5%	9.1%	12%	(341)	100%	90	עודד האושר	גישת היוון הכנסות	שיעור היוון - 6.125% מספרי נכסי השוואה - 19 מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה - 117 ש"ח מ"ר	
	שטח [מ"ר]	2,646																	

(א) שיעור התשואה על העלות מחושב ביחס לעלות המקורית ובתוספת השקעות הוניות למועד החישוב. העלות המקורית בתוספת ההשקעות הוניות לימים 31 בדצמבר 2024 ו-31 בדצמבר 2023 הינה 31,304 אלפי ש"ח ו- 31,272 אלפי ש"ח בהתאמה.

(ב) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023, עודכן וחושב על פי החוב ליום 30 ביוני 2025.

פרטים בדבר נכס מהותי - הנכס ברחוב האורזים, נתניה

			פריט מידע													נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה	
			ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד)	שווי הוגן	הכנסות בתקופה (מאוחד)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד)	NOI מותאם בתקופה (מאוחד)	שיעור תשואה מותאם	שיעור תשואה על העלות ^(א)	יחס שווי הנכס לחוב ^(ב) (LTV)	רווחי שערך (מאוחד)	שיעור תפוסה	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר	זיהוי מעריך השווי (שום) וניסיון	מודל ההערכה שמעריך השווי פועל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה /cap rate] שיעורי היוון); (מספרי נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]	
שם הנכס ומאפייניו		תקופה	(באלפי ש"ח)			(%)			(באלפי ש"ח)	(%)	(בש"ח)						
הנכס ברחוב האורזים נתניה (סעיף 7.1.1.8 לשטר)	אזור	ישראל	30 ביוני 2025	57,900	57,900	1,635	1,625	1,625	5.6%	7.4%	8.9%	14%	15,087	100%	75	עודד האושנר	שיעור היוון - 6.75% מספרי נכסי השוואה - 8
	המטבע המסחרי	ש"ח														גישת השוואה ישירה בשקלול שווי קרקע ושווי זכויות בניה	
	שימוש עיקרי	מסחרי	2024	42,800	42,800	3,182	3,149	3,149	7.4%	17.7%	8.7%	10%	(1,466)	100%	73	עודד האושנר	טווח שיעור היוון - 6.5% - 6.75% מספרי נכסי השוואה - 23
	עלות מקורית/ עלות הקמה (אלפי ש"ח)	36,367														גישת השוואה ישירה בשקלול שווי קרקע ושווי זכויות בניה	
	חלק התאגיד [%]	100%	2023	43,550	43,550	2,987	2,960	2,960	6.8%	6.8%	8.3%	10%	5,281	100%	69	עודד האושנר	הנחות נוספות בבסיס ההערכה /cap rate] שיעורי היוון); (מספרי נכסי השוואה - 17 מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה - 80 ש"ח למ"ר
	שטח [מ"ר]	3,616														גישת היוון הכנסות	

- (א) שיעור התשואה על העלות מחושב ביחס לעלות המקורית ובתוספת השקעות הוניות למועד החישוב. העלות המקורית בתוספת ההשקעות ההוניות לימים 31 בדצמבר 2024 ו-31 בדצמבר 2023 הינה 36,354 אלפי ש"ח ו- 35,638 אלפי ש"ח בהתאמה.
- (ב) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023, עודכן וחושב על פי החוב ליום 30 ביוני 2025.

פרטים בדבר 3 נכסי מקרקעין אחרים (א)

כריט מידע												שנה	שם הנכס ומאפייניו ^(ב)	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	שיעור תפוסה לסוף תקופה	רווחי שערוך (מאוחד)	יחס שווי הנכס לחוב ^(ה) (LTV)	שיעור תשואה על העלות ^(ד)	שיעור תשואה מותאם	שיעור תשואה	NOI מותאם בתקופה (מאוחד)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד)	הכנסות בתקופה (מאוחד)	שווי הוגן בסוף תקופה	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד)			
(בש"ח)	(%)	(באלפי ש"ח)	(%)	(%)	(%)	(%)	(באלפי ש"ח)	(באלפי ש"ח)	(באלפי ש"ח)	(באלפי ש"ח)	(באלפי ש"ח)			
115	100%	1,210	13.5%	16.2%	5.7%	5.7%	1,613	1,613	1,618	56,890	56,890	30 ביוני 2025	ישראל	אזור
													ש"ח	המטבע המסחרי
													מסחרי	שימוש עיקרי
109	100%	5,097	13.5%	15.3%	5.4%	5.4%	3,033	3,033	3,051	55,680	55,680	2024	19,853	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח) ^(א)
													100%	חלק התאגיד [%]
82	100%	9,491	12%	11.5%	4.5%	4.5%	2,271	2,271	2,285	50,560	50,560	2023	2,335	שטח [מ"ר]

- (א) שווים של הנכסים הכלולים בטבלה לעיל, הוערך על ידי מעריך השווי מר עודד האושנר, מייסד ומנכ"ל במשרד האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ (להלן: "עודד האושנר") שיעור ההיוון הינו בטווח של בין 5.75% - 6.25%. שיטת ההערכה בגין הנכסים הינה גישת היוון ההכנסות. שיעור ההיוון לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 הינו בטווח של בין 5.75% - 6.75%.
- (ב) בטבלה מוצגים 3 נכסים ששטחו של כל אחד מהם גדול מ-600 מ"ר (הבחנה בין נכסים לפי גודל של 600 מ"ר נבחרה לאור הפוטנציאל הגבוה יותר של נכס עד לגודל כאמור לאכלס פעילות מסחרית מגוונת יותר). הנכסים הינם: רחוב השקד 4, "מרכז תוניר", תל מונד (סעיף 7.1.1.3 לשטר הנאמנות), הנכס ברחוב קפלן, פתח תקווה (סעיף 7.1.1.6 לשטר הנאמנות) והנכס בתל כביר, תל אביב (סעיף 7.1.1.7 לשטר הנאמנות). ליום 30 ביוני 2025, 2 מהנכסים, בחלקם או בשלמותם, מושכרים למגה (בשליטת קבוצת אלקטרה). ליום 30 ביוני 2025 שווי ההוגן של כל אחד מהנכסים נמוך מ-10% מ"יתרת אגרות החוב" כמשמעה בעמדה המשפטית.
- (ג) העלות המקורית כוללת השקעות הוניות בנכס עד ליום 30 ביוני 2025.
- (ד) שיעור התשואה על העלות מחושב ביחס לעלות המקורית ובתוספת השקעות הוניות למועד החישוב. העלות המקורית בתוספת ההשקעות ההוניות לימים 31 בדצמבר 2024 ו-31 בדצמבר 2023 הינה 19,853 אלפי ש"ח ו- 19,830 אלפי ש"ח בהתאמה.
- (ה) יובהר כי יחס שווי הנכס לחוב לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023, עודכן וחושב על פי החוב ליום 30 ביוני 2025.

פרק ג'

דוחות כספיים

 **BSRE**

רצוע כחול נדל"ן

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקרים)

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3	מכתב הסכמה להכללה של דוח רואה החשבון המבקר בהצעת מדף על פי תשקיף מדף מחודש פברואר 2023
	הדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים:
4 - 5	דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
6 - 7	דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
8 - 10	דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
11 - 13	דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
14 - 28	ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של רבוע כחול נדל"ן בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה 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 היישות". סקירה של מידע כספי 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים 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 בפיסקה 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.

ירושלים, 26 באוגוסט 2025

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקר באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

26 באוגוסט 2025

לכבוד
הדירקטוריון של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")
ג.א.נ.

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של רבוע כחול נדל"ן בע"מ מחודש פברואר 2023

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעות מדף אשר יפורסמו על ידכם על פי תשקיף מדף מחודש פברואר 2023:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 26 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 26 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2024	2024	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח		ביאור	
נכסים שוטפים			
399,590	441,201	581,485	מזומנים ושווי מזומנים
750,557	603,124	1,067,768	4 נכסים פיננסיים
16,317	2,836	454,498	השקעות ופקדונות לזמן קצר
77,916	11,919	84,996	מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
265,695	237,448	204,629	לקוחות והכנסות לקבל
16,089	18,027	37,465	חייבים ויתרות חובה
135	3,121	142	מס הכנסה לקבל
655,163	255,365	326,056	הלוואות לאחרים
272,840	307,817	256,070	מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
2,454,302	1,880,858	3,013,109	
נכסים לא שוטפים			
74,329	70,168	32,723	חייבים בגין מימוש מלאי מקרקעין
14,950	13,087	17,265	חייבים לזמן ארוך
174,448	165,376	239,195	השקעות בחברות המטופלות על בסיס שיטת השווי המאזני
88,780	93,502	83,526	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
24,715	24,430	24,612	מלאי מקרקעין
8,064,429	7,715,985	8,512,188	3 נדל"ן להשקעה
8,441,651	8,082,548	8,909,509	
10,895,953	9,963,406	11,922,618	

26 באוגוסט 2025			
יוסף בן שלמה	ארתור לשינסקי	מוטי בן-משה	תאריך אישור הדוחות הכספיים
מנהל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2024	2024	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		ביאור
795,852	219,883	1,615,153	4
1,193,065	1,053,143	1,211,803	
1,566	1,531	1,603	
8,797	6,546	181,779	
42,168	12,473	23,951	
30,522	36,445	47,914	
72,140	39,169	126,551	
4,287	10,748	5,457	
29,691	33,333	29,034	
2,178,088	1,413,271	3,243,245	
488,234	473,567	63,423	5
3,416,431	3,570,219	3,471,145	
3,072	3,801	2,316	
4,962	4,799	-	
2,590	2,254	2,461	
963,623	878,114	1,050,510	
4,878,912	4,932,754	4,589,855	
13,168	13,168	13,168	הון המיוחס לבעלים של החברה
615,245	615,245	615,245	
-	4,988	-	
-	-	(10,898)	
3,367,334	3,141,179	3,629,971	
(157,968)	(157,968)	(157,968)	
3,837,779	3,616,612	4,089,518	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
1,174	769	-	
3,838,953	3,617,381	4,089,518	סה"כ הון
10,895,953	9,963,406	11,922,618	

התחייבויות שוטפות
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
 חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
 חלויות שוטפות בגין חכירות
 התחייבויות פיינסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 מקדמות מרוכשי דירות והכנסות מראש
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 הפרשות למס
 הפרשות בגין התחייבויות אחרות

התחייבויות לא שוטפות
 הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
 אגרות חוב
 התחייבויות בגין חכירות
 הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 התחייבויות אחרות
 התחייבויות מסים נדחים

הון
הון המיוחס לבעלים של החברה
 הון מניות
 פרמיה על מניות
 קרן הון מהפרשי תרגום
 קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 עודפים
 מניות באוצר

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
 זכויות שאינן מקנות שליטה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח					
הכנסות:					
441,220	114,807	105,752	217,147	217,111	הכנסות משכירות
197,514	47,456	41,041	97,381	77,787	הכנסות ממכירת דירות ומחוזי הקמה
384,993	102,884	137,224	174,177	156,739	עלייה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
20,106	8,572	7,767	10,186	10,549	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות על בסיס השווי המאזני, נטו
195,260	195,260	-	195,260	-	תמורות ממימוש מלאי מקרקעין
1,239,093	468,979	291,784	694,151	462,186	סה"כ הכנסות
הוצאות ועלויות:					
56,458	13,683	17,050	27,010	34,207	אחזקת נכסים
140,128	33,497	30,863	68,236	55,135	עלות דירות שנמכרו וחוזי הקמה
11,799	2,400	3,632	5,587	7,525	מכירה ושיווק
52,797	15,107	12,611	25,958	25,939	הנהלה וכלליות
172,448	172,448	-	172,448	-	עלויות ממימוש מלאי מקרקעין
433,630	237,135	64,156	299,239	122,806	סה"כ הוצאות ועלויות:
805,463	231,844	227,628	394,912	339,380	רווח מפעולות
(256,836)	(94,860)	(102,658)	(128,620)	(150,657)	הוצאות מימון
273,468	11,371	251,547	55,235	285,418	הכנסות מימון
16,632	(83,489)	148,889	(73,385)	134,761	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
822,095	148,355	376,517	321,527	474,141	רווח לפני מסים על ההכנסה
(168,313)	(34,783)	(71,784)	(74,305)	(91,504)	מסים על ההכנסה
653,782	113,572	304,733	247,222	382,637	רווח נקי לתקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח				

653,782	113,572	304,733	247,222	382,637	רווח נקי לתקופה
---------	---------	----------------	---------	----------------	------------------------

רווח כולל אחר - בגין סעיפים אשר יסווגו לרווח והפסד בעתיד, בהתקיים תנאים מסוימים:

-	1,851	-	3,290	-	זקיפה לקרן הון מהפרשי תרגום, נטו ממס
(1,698)	-	-	-	-	סוג לרווח והפסד של יתרת הקרן בשל מימוש ההשקעה בחברה הבת

652,084	115,423	304,733	250,512	382,637	סך רווח כולל לתקופה
---------	---------	----------------	---------	----------------	----------------------------

סך רווח נקי לתקופה מיוחס כדלהלן:

652,865	113,327	304,902	246,710	382,637	לבעלים של החברה
917	245	(169)	512	-	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

653,782	113,572	304,733	247,222	382,637	
---------	---------	----------------	---------	----------------	--

סך רווח כולל לתקופה מיוחס כדלהלן:

651,167	115,178	304,902	250,000	382,637	לבעלים של החברה
917	245	(169)	512	-	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

652,084	115,423	304,733	250,512	382,637	
---------	---------	----------------	---------	----------------	--

ש"ח

רווח נקי למניה המיוחס לבעלים של החברה:

53.52	9.29	24.99	20.22	31.37	רווח בסיסי ומדולל למניה
-------	------	--------------	-------	--------------	-------------------------

12,199	12,199	12,199	12,199	12,199	ממוצע משוקלל של כמות המניות ששימשה לחישוב לעיל (באלפים)
--------	--------	---------------	--------	---------------	---

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

מניות רגילות	כרמיה על מניות	קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים	מניות באוצר	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
אלפי ש"ח							
13,168	615,245	-	3,367,334	(157,968)	3,837,779	1,174	3,838,953
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)							
תנועה במהלך התקופה של 6 חודשים שהסתיימה ב-30 ביוני 2025:							
-	-	-	382,637	-	382,637	-	382,637
רווח כולל לתקופה							
-	-	(10,898)	-	-	(10,898)	(1,174)	(12,072)
רכישת יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה							
-	-	-	(120,000)	-	(120,000)	-	(120,000)
דיבידנד שהוכרז ושולם							
13,168	615,245	(10,898)	3,629,971	(157,968)	4,089,518	-	4,089,518
יתרה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)							
13,168	615,245	-	3,325,069	(157,968)	3,795,514	1,343	3,796,857
יתרה ליום 1 באפריל 2025 (בלתי מבוקר)							
תנועה במהלך התקופה של 3 חודשים שהסתיימה ב-30 ביוני 2025:							
-	-	-	304,902	-	304,902	(169)	304,733
רווח כולל לתקופה							
-	-	(10,898)	-	-	(10,898)	(1,174)	(12,072)
רכישת יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה							
13,168	615,245	(10,898)	3,629,971	(157,968)	4,089,518	-	4,089,518
יתרה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)							

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

מניות רגילות	פרמיה על מניות	קרן הון מהפרשי תרגום	עודפים	מניות באוצר	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
אלפי ש"ח							
13,168	615,245	1,698	2,994,469	(157,968)	3,466,612	257	3,466,869
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)							
תנועה במהלך התקופה של 6 חודשים שהסתיימה ב-30 ביוני 2024:							
-	-	3,290	246,710	-	250,000	512	250,512
רווח כולל לתקופה							
-	-	-	(100,000)	-	(100,000)	-	(100,000)
דיבידנד שהוכרז ושולם							
13,168	615,245	4,988	3,141,179	(157,968)	3,616,612	769	3,617,381
יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)							
13,168	615,245	3,137	3,027,852	(157,968)	3,501,434	524	3,501,958
יתרה ליום 1 באפריל 2024 (בלתי מבוקר)							
תנועה במהלך התקופה של 3 חודשים שהסתיימה ב-30 ביוני 2024:							
-	-	1,851	113,327	-	115,178	245	115,423
רווח כולל לתקופה							
13,168	615,245	4,988	3,141,179	(157,968)	3,616,612	769	3,617,381
יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)							

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

מניות רגילות	פרמיה על מניות	קרן הון מהפרשי תרגום	עודפים	מניות באוצר	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
אלפי ש"ח							
13,168	615,245	1,698	2,994,469	(157,968)	3,466,612	257	3,466,869
תנועה במהלך השנה:							
-	-	(1,698)	652,865	-	651,167	917	652,084
-	-	-	(280,000)	-	(280,000)	-	(280,000)
13,168	615,245	-	3,367,334	(157,968)	3,837,779	1,174	3,838,953

יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)

תנועה במהלך השנה:

רווח כולל השנה

דיבידנד שהוכרז

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024		2025		2024		2025		
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח								
526,733		195,317		134,048		278,221		
(884)		(1,056)		1,094		(1,614)		
525,849		194,261		135,142		276,607		
						279,327		
						724		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח				

					נספח לדוח תזרים מזומנים
					(א) מזומנים נטו שנבעו מפעולות:
822,095	148,355	376,517	321,527	474,141	רווח לפני מסים על ההכנסה
					התאמות בגין:
(384,993)	(102,884)	(137,224)	(174,177)	(156,739)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(20,106)	(8,572)	(7,767)	(10,186)	(10,549)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
5,400	3,950	2,850	4,550	3,300	דיבידנדים שהתקבלו מחברות מוחזקות
37,280	18,358	24,299	21,939	29,357	דיבידנדים שהתקבלו מנכסים פיננסיים
					שינויים בנכסים והתחייבויות פיננסיים המוצגים בשווי
(214,795)	(2,261)	(229,566)	(34,484)	(239,125)	הוגן דרך רווח והפסד, נטו
106,065	27,445	25,122	54,183	50,387	הוצאות ריבית
109,690	70,404	57,285	70,934	51,231	הוצאות מימון אחרות, נטו
11,064	2,778	2,791	5,494	5,598	פחת והפחתות
471,700	157,573	114,307	259,780	207,601	
					שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:
(84,123)	(27,160)	41,297	(55,876)	61,066	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
					תמורה ממימוש מלאי מקרקעין שהתקבלה בשטרי
(105,140)	(105,140)	-	(105,140)	-	חוב
(12,031)	(6,691)	(23,665)	(11,325)	(23,410)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
228,590	188,631	13,144	198,221	16,873	ירידה במלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
(4,633)	(7,659)	9,753	(972)	17,393	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
19,443	(3,668)	(15,993)	(10,252)	(18,217)	עליה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות והכנסות מראש
12,927	(569)	(4,795)	3,785	18,021	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והפרשות בגין
					התחייבויות אחרות
55,033	37,744	19,741	18,441	71,726	
526,733	195,317	134,048	278,221	279,327	מזומנים נטו שנבעו מפעולות, לפני מסים ששולמו

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2025	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח					
(ב) פעילות שאינה במזומן - מידע בדבר פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
16,317	2,836	-	2,836	-	פיקדון בנאמנות בגין אגרות חוב שהונפקו
105,140	105,140	-	105,140	-	תמורה ממימוש מלאי מקרקעין שהתקבלה בשטרי חוב
22,720	-	42,890	-	101,890	השקעה בנדל"ן להשקעה
(ג) שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון - מידע משלים:					
135,441	65,592	65,448	71,546	80,882	הצמדה למדד, ריבית והפחתת פרמיה או ניכיון, נטו

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025

ביאור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

רבע כחול נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה בישראל בחודש דצמבר 2005, החברה הינה תושבת ישראל וכתובתה מרכז עזריאלי 1, תל אביב. החברה הינה חברה ציבורית אשר ניירות הערך שהנפיקה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב. הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025 כוללים את אלה של החברה, חברות בנות שלה ואת חלק הקבוצה בחברות מוחזקות המוצגות על בסיס השווי המאזני (להלן - "הקבוצה").

למועד הדוחות הכספיים, החברה הינה בשליטת חברת אלון רבע כחול ישראל בע"מ (להלן - "אלון רבע" או "אלון רבע כחול"), שהינה תאגיד מדווח, בשליטה של מר מוטי בן משה, אשר בבעלותה 56.30% מהון המניות של החברה. אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, חברה בבעלותו ובשליטתו של מר מוטי בן-משה ("אקסטרה אחזקות"), מחזיקה בכל מניותיה המונפקות של אלון רבע וכן החזיקה ב- 2.06% מהון המניות של החברה במישרין. מר מוטי בן-משה הינו בעל השליטה הסופי (בעקיפין) בחברה, ומכהן כיו"ר דירקטוריון החברה.

לקבוצה שני מגזרי פעילות: (1) נדל"ן מניב (2) ייזום למגורים. באשר למידע לפי מגזרי פעילות - ראה ביאור 7. בתחום הנדל"ן המניב, הקבוצה משכירה שטחי מסחר (לרבות במסגרת מרכזים מסחריים ומתחמי מסחר קטנים) וכן שטחי לוגיסטיקה ומשרדים. חלק מהכנסות הקבוצה הינו ממספר חברות הפועלות בתחום הקמעונאות ואשר קשורות עמה בהסכמי שכירות ארוכי טווח.

המידע הכספי לתקופת הביניים הינו סקור ואינו מבוקר.

ב. הגדרות:

החברה -	רבע כחול נדל"ן בע"מ.
הקבוצה -	החברה, חברות מאוחדות שלה, חלק החברה בחברות בשליטה משותפת.
החברה האם -	אלון רבע כחול ישראל בע"מ (להלן: "אלון רבע" או "אלון רבע כחול" או "החברה האם").
קבוצת אלון רבע -	אלון רבע וחברות הבת שלה.
חברות מאוחדות -	חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
חברות בשליטה משותפת -	חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיימת הסכמה חוזית לשליטה משותפת, ואשר השקעת החברה בהן כלולה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס השווי המאזני.
חברות מוחזקות -	חברות בנות או ישויות בשליטה משותפת.
בעלי עניין ובעלי שליטה -	כהגדרתם בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.
רבע נדל"ן היצירה -	חברה בת בשליטה ובבעלות מלאה של החברה, שהוקמה לצורך פרויקט המגורים ברחוב תוצרת הארץ.
צד קשור -	כהגדרתו ב- IAS 24.
מדד -	מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
דולר -	דולר של ארה"ב.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025

ביאור 1 - כללי (המשך)

ג. להלן נתוני שיעור השינוי במדד המחירים לצרכן, מדד תשומה בבניה למגורים ומדד תשומה בבניה למסחר ולמשרדים:

מדד תשומה בבניה למסחר ולמשרדים (*)	מדד תשומה בבניה למגורים (*)	מדד המחירים לצרכן (*)	
			שיעור השינוי באחוזים:
1.62	4.05	1.57	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
0.08	0.65	1.28	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
0.95	0.69	1.90	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024
0.71	0.62	1.61	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024
3.01	2.62	3.43	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (*) המדד הידוע

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס העריכה של הדוחות הכספיים

המידע הכספי התמציתי המאוחד של הקבוצה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופת הביניים של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - "המידע הכספי לתקופת הביניים"), נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34"), וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970. המידע הכספי לתקופת הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופת הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2024 והביאורים אשר נלוו אליהם.

ב. אומדנים

עריכת דוחות כספיים ביניים דורשת מהנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת וכן דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים והנחות, אשר משפיעים על יישום מדיניות החשבונאית של הקבוצה ועל סכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות וההוצאות המדווחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלו. בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלה, שיקולי הדעת המשמעותיים (significant) אשר הופעלו על ידי ההנהלה ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה ואי הודאות הכרוכה במקורות המפתח של האומדנים היו זהים בעיקרם לאלו בדוחות הכספיים השנתיים.

ג. המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המהותית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי לתקופות הביניים, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים, פרט לאלו המתוארים להלן: מסים על ההכנסה לתקופות הביניים מוכרים על בסיס האומדן הטוב ביותר של ההנהלה בנוגע לשיעור המס הממוצע שיחול על סך הרווחים השנתיים החזויים.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025

ביאור 3 - נדל"ן להשקעה

א. התנועה במהלך התקופה:

נדל"ן מניב	נדל"ן להשקעה בהקמה ואחרים (1) (2)	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	סך הכל	סך הכל	סך הכל
בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני					
2025	2025	2024	2024	2024	בשנת
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)
אלפי ש"ח					
6,859,170	934,603	270,656	8,064,429	7,115,889	7,115,889
4,164	139,426	-	143,590	357,771	427,037
-	-	147,430	147,430	68,148	136,510
123,085	33,654	-	156,739	174,177	384,993
6,986,419	1,107,683	418,086	8,512,188	7,715,985	8,064,429

יתרה לתחילת התקופה
שינויים במהלך התקופה:

רכישות, השקעות ופיתוח (2)
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
(3)
עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו (ג)

יתרה לתום התקופה

(1) נדל"ן להשקעה בהקמה ואחרים

כולל בעיקר את זכויות החברה בחכירה לדורות מעריית תל אביב בשטחי המסחר והתעסוקה וכן שטחים יחסיים בחניון של הפרויקט המוקם ברחוב תוצרת הארץ, שירשמו על שם החברה. זכויות החברה כוללות שטחי תעסוקה בהיקף של כ- 31.5 אלפי מ"ר לשיווק ושטחי מסחר בהיקף שאינו מהותי. באשר להתקשרות להקמת הפרויקט - ראה ביאור 20א' (1) בדוחות הכספיים השנתיים. בתקופת הדוח המשיכה החברה להשקיע עלויות בנכס המשרדים בפרויקט תוצרת הארץ. לאחר תקופת הדוח, בחודש יולי 2025, התקבל אישור אכלוס (טופס 4), ונמסרו קומות המשרדים לשוכר.

(2) השקעה בפרויקט "מתחם שפע" בבני ברק

בתקופת הדוח הכירה החברה לראשונה בנכס נדלן להשקעה בהקמה בגין פרויקט "מתחם שפע". לפרטים נוספים ראה ביאור 6א' להלן.

(3) מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה

בתקופת הדוח החברה שילמה תשלום נוסף בסל של כ- 145 מיליון ש"ח מהתמורה בעסקת גלובל טאוורס. לפרטים נוספים בקשר עם עסקת גלובל טאוורס ראה ביאור 20א' (2) בדוחות הכספיים השנתיים.

ב. שוכרים מהותיים

הכנסות החברה מנכסים המושכרים לגלובל ריטייל ק.י. (מ.ר.) בע"מ (שמה הקודם: מגה קמעונאות בע"מ) (להלן - "קרפור-מגה"), מקבוצת אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ, מהוות בתקופת הדוח כ- 17% מההכנסות מדמי השכירות של הקבוצה (בתקופה המקבילה אשתקד כ- 15% ובשנת 2024 כ- 15%). בהתאם לעדכונים להסכמי השכירות עם קרפור-מגה שנחתמו בשנת 2024, הוארכה תקופת השכירות של הנכסים עד לסוף שנת 2040 (למעט סניף סופרמרקט אחד) תוך עדכון דמי השכירות החל מיום 1 בינואר 2024, לפרטים נוספים ראה ביאור 22 בדוחות הכספיים השנתיים.

בתקופת הדוח התקשרה החברה עם קרפור-מגה בתוספת להסכמי השכירות ולפיה בין היתר, הוארכה תקופת השכירות ביחס לנכס אחד בהתאמה לתקופת השכירות של כל הנכסים המושכרים לקרפור-מגה ועודכנו דמי השכירות ביחס לנכס זה. כמו-כן, התוספת האמורה כוללת הוראות בדבר המחאת התחייבויותיה וזכויותיה של קרפור-מגה ביחס לשני סניפי סופרמרקט לצד שלישי באותם תנאי שכירות.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025

ביאור 3 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו

השווי ההוגן של פריטי נדל"ן להשקעה נמדד על ידי מערכי שווי מוסמכים החברים בלשכת שמאי מקרקעין בישראל, להם הכשרה מקצועית רלוונטית מוכרת וניסיון שוטף לגבי נדל"ן להשקעה במיקומים וסיווגים שהוערכו. במהלך הרבעון השני לשנת 2025 ערכה החברה הערכות שווי לנכסיה, העליה בשווי ההוגן נבעה בעיקרה מעליה בדמי השכירות, עדכון שווי זכויות בניה, עליית מדד המחירים לצרכן ועדכון בדמי השכירות הראויים. כמו כן, ביצעה החברה הערכת שווי לנכס בקניין הדר, העליה בשווי נובעת מהערכת שווי לפוטנציאל תוספת הזכויות בנכס על רקע החלטת הוועדה המחוזית, לאחר המלצת הוועדה המקומית וגורמי המקצועי של לשכת התכנון, על הפקדת תכנית בכפוף לתנאים, אשר מאפשרת תוספת של כ- 730 יח"ד. בנוסף, בתקופת הדוח ביצעה החברה הערכת שווי לחלק המסחר בפריקט שפע ורשמה עליית ערך של כ- 15.5 מיליון ש"ח הנובעת מקבלת החלטת וועדה שהתירה הקלות המאפשרות לנצל שטחים נוספים.

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

א. אומדני שווי הוגן

להלן ניתוח של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לפי שיטות הערכה. הטבלאות שלהלן מציגות את הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן בדוחות הכספיים המאוחדים:

סה"כ יתרה	רמה 3	רמה 2	רמה 1
ליום 30 ביוני 2025			
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
965,039	3,372	-	961,667
82,876	-	82,876	-
19,853	-	19,853	-
1,067,768	3,372	102,729	961,667
181,779	-	181,779	-

נכסים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

ניירות ערך

השקעה בקרנות גידור

נגזרים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (*)

סך נכסים

סך ההתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (**)

(*) ליום 30 ביוני 2025 לחברה יתרת עסקאות על מטבע חוץ בסכום רעיוני של כ- 265 מיליון ש"ח ועסקאות על הריבית בהיקף של כ- 200 מיליון דולר. בנוסף לאמור לעיל, החברה ביצעה גידור לתקבולים הצפויים בגין ההלוואה הדולרית שניתנה בעסקת מכירת הנכס בסיאטל. נכון למועד הדוחות הכספיים יתרת הגידור עומדת על סך של 21 מיליון דולר. לאחר תקופת הדוח ועד לסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, נרשם שערך חיובי מתיק ניירות הערך ממכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן בסך של כ- 48 מיליון ש"ח.

(**) בתקופת הדוח ביצעה החברה מכירה בחסר על מק"מים למועדי כדיון עד לחודש דצמבר 2025. יתרת האשראי הבנקאי לתאריך הדוחות הכספיים המשמש לפעילות הינה בסך של כ- 93 מיליון ש"ח יתרה זו יחד עם יתרת שווי המכירה בחסר על המק"מים כאמור לעיל, הינה כנגד שעבוד תיק ניירות הערך.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. אומדני שווי הוגן (המשך)

רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ יתרה
ליום 30 ביוני 2024			
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
597,499	-	3,759	601,258
-	1,866	-	1,866
597,499	1,866	3,759	603,124
-	6,546	-	6,546

נכסים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד :

ניירות ערך סחירים

נגזרים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (*)

סך נכסים

סך התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (*)

(*) ליום 30 ביוני 2024 היתה לחברה יתרת עסקאות עתידיות לא סחירות על מדדי מניות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בסכום רעיוני של כ- 162 מיליון ש"ח ויתרת עסקאות על מטבע חוץ בסכום רעיוני של כ- 78.8 מיליון ש"ח. יתרת האשראי הבנקאי לתאריך הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2024 המשמש להשקעה בניירות ערך כנגד שעבוד התיק, היתה בסך של כ-10.8 מיליון ש"ח.

רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ יתרה
ליום 31 בדצמבר 2024			
(מבוקר)			
אלפי ש"ח			
735,763	-	3,647	739,410
-	11,147	-	11,147
735,763	11,147	3,647	750,557
-	8,797	-	8,797

נכסים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד :

ניירות ערך סחירים

נגזרים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (*)

סך נכסים

סך התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

(*) ליום 31 בדצמבר 2024 היתה לחברה יתרת עסקאות עתידיות לא סחירות על מדדי מניות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בסכום רעיוני של כ- 146 מיליון ש"ח ויתרת עסקאות על מטבע חוץ בסכום רעיוני של כ- 39 מיליון ש"ח. יתרת האשראי הבנקאי לתאריך הדוחות הכספיים לשנת 2024 המשמש לפעילות זו כנגד שעבוד תיק ניירות ערך, היתה בסך של כ-42.7 מיליון ש"ח.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. שווי הוגן:

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרות בדוחות הכספיים המאוחדים ושווים ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים המאוחדים שלא על פי שווים ההוגן (הסכומים להלן כוללים חלויות שוטפות וריבית לשלם שנצברה לתאריך הדוח על המצב הכספי):

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
4,616,576	4,631,098	4,690,714
4,494,787	4,430,881	4,512,005
524,248	512,852	217,470
522,006	506,671	216,195
474,164	-	485,527
469,066	-	478,799
-	-	483,268
-	-	480,450

אגרות חוב

ערך בספרים (כולל ריבית לשלם)

שווי הוגן

הלוואות לזמן ארוך

ערך בספרים (כולל ריבית לשלם)

שווי הוגן

ניירות ערך מסחריים (סדרה 1)

ערך בספרים (כולל ריבית לשלם)

שווי הוגן

ניירות ערך מסחריים (סדרה 2)

ערך בספרים (כולל ריבית לשלם)

שווי הוגן

ערכם בספרים של הפריטים הכספיים הכלולים במסגרת הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות, מהווה קירוב סביר לשווים ההוגן.

ביאור 5 - מסים על ההכנסה

חישוב המסים על ההכנסה בתקופת הדוח מבוסס על האומדן הטוב ביותר של הממוצע המשוקלל של שיעור מס ההכנסה החזוי לשנת הכספים המלאה. שיעור המס השנתי הממוצע הצפוי לקבוצה לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2025 הינו 23%.

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. התקשרויות בקשר עם פרויקט "מתחם שפע" בבני-ברק

בשנת 2024, החברה התקשרה עם צד ג' שאינו צד קשור לחברה (בביאור זה: "השותף") במסמך עקרונות למסחר לרכישת חלק מזכויות השותף במקרקעין הידועים כ"מתחם שפע" בעיר בני ברק, בגוש 6192 חלקות 195-200, 203-209, 388-390, 507-509, 554 ו- 555 וחלק מחלקה 387 בגוש 6192 (בביאור זה: "המקרקעין") ובמסמך עקרונות להלוואה. כמו-כן, התקשרה החברה בהסכם הלוואות הביניים עם הלווה (כהגדרתו בביאור 20א(3) לדוחות הכספיים השנתיים) ובהסכמים מחייבים מפורטים עם השותף: (1) הסכם מכר; (2) הסכם בנייה משותפת; ו- (3) הסכם הלוואה, שעיקר תנאיהם מפורטים בביאור 20א(3) לדוחות הכספיים השנתיים).

על פי התב"ע החלה על המקרקעין, ייעוד המקרקעין הינו למגורים, מסחר ותעסוקה. בכוונת החברה והשותף לקדם במקרקעין פרויקט בעירוב שימושים בהיקף של כ- 20,000 מ"ר מסחר ותעסוקה וכן כ- 400 יח"ד למגורים. יצוין כי בשלב זה אין וודאות בנוגע להיקף והשימושים המפורטים לעיל היות וקידום הפרויקט תלוי, בין היתר, בהליכי תכנון, קבלת היתרים ואישורים מצדדים שלישיים, אשר אינם בשליטת החברה.

בהמשך לאמור בביאור 20א(3) לדוחות הכספיים השנתיים, החברה והשותף פעלו להתקשרות עם גורם מממן, בין היתר, לצורך פרעונה החלקי של "ההלוואה הנוספת", ובמהלך תקופת הדוח החברה, השותף וגורם הממן התקשרו במסמכי מימון (להלן בביאור זה: "**מסמכי המימון**"), אשר עיקרם יתואר להלן:

(1) השותף התקשר בהסכם הלוואה עם הגורם המממן, להעמדת הלוואה בסך קרן של כ-446.5 מיליון ש"ח לשותף (בביאור זה: "**הסכם מימון השותף**"), אשר שימשה את השותף, בין היתר, על מנת לפרוע, באופן חלקי, את החוב לחברה כמפורט בביאור 20א(3) לדוחות הכספיים השנתיים.

(2) קרן הלוואה כאמור בסעיף (1) לעיל תיפרע בתשלום אחד במועד שיחול בתום 12 חודשים ממועד העמדתה ביום 31 במרץ 2025. כמו כן, ההלוואה נושאת ריבית אשר תשולם מדי כל רבעון.

(3) להבטחת התחייבויות השותף על פי הסכם מימון השותף, וכתנאי להעמדת ההלוואה האמורה, התחייב השותף להעמיד לטובת הגורם המממן שעבודים ומשכנתאות.

לעניין זה הוסכם בין השותף, הגורם המממן והחברה, בין היתר, כי המשכנתאות והשעבודים שנוצרו לטובת החברה על פי ההסכמים בינה לבין השותף (כמפורט בביאור 20א(3) לדוחות הכספיים השנתיים), "יונחתו" כך שיהיו שעבודים ומשכנתאות מדרגה נחותה לשעבודים ולמשכנתאות שיווצרו לטובת הגורם המממן על פי הסכם מימון השותף.

(4) במועד מתן הלוואה כאמור בסעיף (1) רכשה החברה אגרת חוב שהנפיק הגורם המממן לטובת החברה אשר נושאת בזכויות, בחובות ובסיכונים של ההלוואה כמפורט בסעיף (1) לעיל (בביאור זה: "**אגרת החוב**"). קרן אגרת החוב נושאת ריבית והיא תעמוד לפירעון בתשלום אחד במועד שיחול 14 ימי עסקים לאחר מועד הפירעון של ההלוואה כאמור בסעיף (2) לעיל. אגרת החוב מסווגת בסעיף השקעות ופקדונות לזמן קצר.

לתאריך הדוח על המצב הכספי, ולאחר הפירעון כמפורט בס"ק (1) לעיל בסך של 412.3 מיליון ש"ח, יתרת ההלוואות שהועמדו על ידי החברה לשותף ולחברת האם של השותף בקשר עם פרויקט "מתחם שפע" (לאחר פירעון שמקורו מהלוואת הגורם המממן לשותף), הינה כ-229 מיליון ש"ח, כולל ריבית. ייחוס התמורה הוכר באופן זמני באופן הבא: חלק ההלוואה המיוחס לזכות החברה לקבלת רווחים בפרויקט המגורים בסך של כ- 73 מיליון ש"ח, נכון למועד הדוח, מטופל בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני, והיתרה מטופלת כהתחייבות פיננסית בעלות מופחתת.

בהמשך להתקשרות הצדדים בהסכם המכר כמפורט בביאור 20א(3) בדוחות הכספיים השנתיים, בתקופת הדוח, הכירה החברה לראשונה בנכס נדל"ן להשקעה בהקמה בשווי של 60 מיליון ש"ח ובסכומים נלווים שאינם מהותיים. בתקופת הדוח ביצעה החברה הערכת שווי לחלק המסחר, לפרטים נוספים ראה ביאור 33 לעיל. לפי הסכם המכר התשלום העיקרי עבור הנדל"ן להשקעה ישולם עד 30 ימים לאחר קבלת טופס 4 לפרויקט, התחייבות זו הוכרה לראשונה לפי שוויה ההוגן נאמד בסך של כ- 45 מיליון ש"ח ומטופלת בהתאם לעלות מופחתת לפי שיטת הריבית האפקטיבית. התחייבות זו מוצגת בקיזוז מההלוואות לאחרים המטופלות בעלות מופחתת. כמו כן, בתקופת הדוח נערך עדכון בשל אומדן ההתחייבות.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ב. חלוקת דיבידנד

בחודש מרץ 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך של 120 מיליוני ש"ח בגין שנת 2024, אשר שולם ביום 4 במאי 2025, סכום הדיבידנד למניה הינו 9.84 ש"ח. לפרטים נוספים בדבר אישור מדיניות חלוקת הדיבידנד לשנת 2024 ראה ביאור 21' לדוחות הכספיים השנתיים.

ג. בחודש אפריל 2025, הנפיקה החברה לראשונה סדרה חדשה (מדורגת) של ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) בהיקף כולל של 480,450 אלפי ש"ח ע.ג. לאחר שמעלות דירגה ניירות ערך אלו בדירוג של A-1+. קרן ניירות הערך המסחריים נושאת ריבית משתנה המחושבת כממוצע משוקלל של שיעורי ריבית בנק ישראל אשר היו בתחולה בתקופת הריבית, בתוספת מרווח שנתי קבוע של 0.2% (4.7% למועד הנפקת הסדרה). הקרן והריבית יועמדו לפירעון סופי בתשלום אחד ביום 27 באפריל 2026. כמו כן, לאחר תקופת הדוח בחודש יולי 2025, פרעה החברה את קרן ניירות הערך המסחריים (סדרה 1) בסך של כ- 464 מיליון ש"ח בתוספת הריבית שנצברה.

ד. בחודש יוני 2025 התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה (בעקיפין), שהחזיקה באותה העת ב-75% מהזכויות בהון המניות המונפק של חברת חניוני תל אביב בע"מ ("חברת החניון") בהסכם עם צד ג' לרכישת מניות המהוות 25% מהון המניות המונפק של חברת החניון, בתוקף מיום 1 בינואר 2025 ("המועד הקובע") תמורת 17.2 מיליון ש"ח. עם השלמת העסקה, החברה מחזיקה (בעקיפין) במלוא (100%) הון המניות המונפק של חברת החניון. בהתאם ההפרש בין סכום הרכישה לבין החלק היחסי של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון העצמי נזקף לקרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.

ביאור 7 - מגזרי פעילות

א. כללי -

הנהלת הקבוצה קבעה את מגזרי הפעילות של הקבוצה בהתבסס על המידע אשר נסקר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות של הקבוצה למטרת הקצאת המשאבים למגזרים והערכת הביצועים שלהם.

(1) מגזר נדל"ן מניב - הפעילות מבוצעת באמצעות החברה, חברות בנות וחברות בשליטה משותפת שהשקעה בהן מטופלת על בסיס השווי המאזני וכוללת איתור, ייזום, פיתוח, השכרה של שטחי מסחר, לוגיסטיקה ומשרדים.

בשל אופייה העסקי של החברה מגזר זה כולל בנוסף לנתוני החברות המאוחדות את חלק החברה וחברות בשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים, וזאת בהתאם לשיעור ההחזקה בהן.

(2) מגזר ייזום למגורים - הפעילות כוללת בעיקר את הפעילות המשותפת של החברה (באמצעות חברה בת) עם צד שלישי בפרויקט תוצרת הארץ, את פרויקט אשרמן בתל אביב, וכן את חברת המגורים, שהקימה פרויקט מגורים במתחם השוק הסיטונאי.

ב. דיווח בדבר מגזרי הפעילות -

מידע אודות פעילות המגזרים בני הדיווח מוצג בטבלה, רווחי המגזר, הנכסים וההתחייבויות הינם בהתאם למידע שנכלל בדוחות הנסקרים על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי; מידע זה כולל, במסגרת מגזר הנכסים המניבים, את החזקות הקבוצה בחברות בשליטה משותפת על בסיס איחוד יחסי (ראה גם א' לעיל לגבי מגזר ייזום למגורים);

מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בוחן את ביצועי מגזרי הפעילות על בסיס מדידת הרווח מפעולות. חלק מהוצאות ההנהלה וכלליות של פעילות המטה והכנסות והוצאות מימון אינן נכללות בתוצאות של מגזרי הפעילות.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025

ביאור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי הפעילות (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025					
נדל"ן מניב	ייזום למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ	
(בלתי מבוקר)					
אלפי ש"ח					
228,904	77,787	-	(11,793)	294,898	הכנסות
190,420	22,663	-	(7,527)	205,556	רווח גולמי
165,903	-	-	(9,164)	156,739	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
329,272	20,273	-	(15,184)	334,361	תוצאות המגזר
			(5,530)	10,549	הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
				134,761	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
				(91,504)	הכנסות מימון, נטו
				382,637	מסים על ההכנסה
					רווח נקי לתקופה
ליום 30 ביוני 2025					
נדל"ן מניב	ייזום למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ	
(בלתי מבוקר)					
אלפי ש"ח					
8,947,791	932,891	2,177,554	(135,618)	11,922,618	נכסי מגזר
1,757,975	248,833	5,961,910	(135,618)	7,833,100	התחייבויות מגזר

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025

ביאור 7 - מגזרי פעילות (המשך)
 ב. דיווח בדבר מגזרי הפעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025					
נדל"ן מניב	ייזום למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ	
(בלתי מבוקר)					
אלפי ש"ח					
113,018	41,041	-	(7,266)	146,793	הכנסות
93,043	11,319	-	(5,482)	98,880	רווח גולמי
140,879	-	-	(3,655)	137,224	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
220,328	10,525	-	(8,350)	222,503	תוצאות המגזר
			(2,642)		הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
			7,767		חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
			148,889		הכנסות מימון, נטו
			(71,784)		מסים על ההכנסה
			304,733		רווח נקי לתקופה

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025

ביאור 7 - מגזרי פעילות (המשך)
 ב. דיווח בדבר מגזרי הפעילות (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024					
נדל"ן מניב	ייזום למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ	
(בלתי מבוקר)					
אלפי ש"ח					
225,283	97,381	-	(8,136)	314,528	הכנסות
195,802	29,145	-	(5,665)	219,282	רווח גולמי
181,011	-	-	(6,834)	174,177	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
351,220	27,267	-	(10,748)	367,739	תוצאות המגזר
				16,987	הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
				10,186	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
				(73,385)	הוצאות מימון, נטו
				(74,305)	מסים על ההכנסה
				247,222	רווח נקי לתקופה
ליום 30 ביוני 2024					
נדל"ן מניב	ייזום למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ	
(בלתי מבוקר)					
אלפי ש"ח					
8,155,709	772,138	1,088,768	(53,209)	9,963,406	נכסי מגזר
1,492,261	234,431	4,673,311	(53,978)	6,346,025	התחייבויות מגזר

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025

ביאור 7 - מגזרי פעילות (המשך)
 ב. דיווח בדבר מגזרי הפעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024					
נדל"ן מניב	ייזום למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ	
(בלתי מבוקר)					
אלפי ש"ח					
119,234	47,456	-	(4,427)	162,263	הכנסות
104,223	13,959	-	(3,100)	115,082	רווח גולמי
109,842	-	-	(6,958)	102,884	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
200,724	13,355	-	(8,950)	205,129	תוצאות המגזר
				18,143	הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
				8,572	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
				(83,489)	הוצאות מימון, נטו
				(34,783)	מסים על ההכנסה
				113,572	רווח נקי לתקופה

רבע כחול נדל"ן בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025

ביאור 7 - מגזרי פעילות (המשך)
 ב. דיווח בדבר מגזרי הפעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024					
נדל"ן מניב	יזום למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ	
(מבוקר)					
אלפי ש"ח					
458,545	197,514	-	(17,325)	638,734	הכנסות
396,763	57,386	-	(12,001)	442,148	רווח גולמי
398,091	-	-	(13,098)	384,993	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
743,745	53,230	-	(22,256)	774,719	תוצאות המגזר
				10,638	הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
				20,106	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
				16,632	הוצאות מימון, נטו
				(168,313)	מסים על ההכנסה
				653,782	רווח נקי לשנה
ליום 31 בדצמבר 2024					
נדל"ן מניב	יזום למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ	
(מבוקר)					
אלפי ש"ח					
8,556,023	1,192,245	1,200,520	(52,835)	10,895,953	נכסי מגזר
1,604,881	277,545	5,228,583	(54,009)	7,057,000	התחייבויות מגזר

רצוע כחול נדל"ן בע"מ

מידע כספי נכרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקר)

רבע כחול נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקר)

תוכן עניינים

עמוד

2	דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר
	מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
3 - 4	נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה
5 - 6	נתונים כספיים מתוך הדוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה
7 - 9	נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה
10 - 11	מידע נוסף ליום 30 ביוני 2025

דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של רבוע כחול נדל"ן בע"מ על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 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 לתקופת ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופת 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 מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ירושלים, 26 באוגוסט 2025

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

רבע כחול נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

383,649	332,850	556,342	מזומנים ושווי מזומנים
750,557	603,124	1,067,768	נכסים פיננסיים
16,317	2,836	454,498	השקעות ופקדונות לזמן קצר
45,520	485	42,996	מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
10,611	14,119	13,212	לקוחות והכנסות לקבל
9,791	5,827	26,357	חייבים ויתרות חובה
-	2,986	-	מס הכנסה לקבל
654,308	220,208	325,062	הלוואות לאחרים
116,487	123,691	118,057	מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
8,772	12,921	12,951	הלוואות לחברות מוחזקות
1,996,012	1,319,047	2,617,243	

נכסים לא שוטפים

74,329	-	32,723	חייבים בגין מימוש מלאי מקרקעין
8,445	6,538	10,821	חייבים לזמן ארוך
869,228	896,261	954,895	השקעות בחברות מוחזקות
1,708,480	1,830,551	1,712,833	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
13,303	14,289	12,102	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
5,788,969	5,453,226	6,232,229	נדל"ן להשקעה
8,462,754	8,200,865	8,955,603	
10,458,766	9,519,912	11,572,846	

26 באוגוסט, 2025

יוסף בן שלמה	ארתור לשינסקי	מוטי בן-משה	תאריך אישור הדוחות הכספיים
מנהל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

591,837	32,246	1,487,308
1,193,065	1,053,143	1,211,803
1,566	1,531	1,603
8,797	6,546	181,779
12,344	16,594	24,592
33,602	-	19,830
62,219	22,529	118,198
3,993	-	5,457
17,225	20,867	16,568
1,924,648	1,153,456	3,067,138

435,963	416,013	16,713
3,416,431	3,570,219	3,471,145
3,072	3,801	2,316
2,344	2,008	2,215
4,756	4,577	5,517
833,773	753,226	918,284
4,696,339	4,749,844	4,416,190

3,837,779	3,616,612	4,089,518
10,458,766	9,519,912	11,572,846

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
חלויות שוטפות בגין חכירות
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
ספקים ונותני שירותים
מקדמות מרוכשי דירות
זכאים ויתרות זכות
הפרשות למס
הפרשות בגין התחייבויות אחרות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
אגרות חוב
התחייבויות בגין חכירות
התחייבויות אחרות
עודף הפסדים על השקעות בחברות מוחזקות
התחייבויות מסים נדחים

הון המיוחס לבעלים של החברה

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח					
הכנסות:					
279,811	74,374	70,788	137,286	144,227	הכנסות מדמי שכירות
30,608	2,547	12,429	10,310	18,634	הכנסות ממכירת דירות
353,673	76,476	134,214	147,909	153,525	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
664,092	153,397	217,431	295,505	316,386	סה"כ הכנסות
הוצאות ועלויות:					
14,423	3,520	7,082	7,031	14,324	אחזקת נכסים
21,540	1,646	8,697	6,800	13,223	עלות דירות שנמכרו
2,943	94	2,274	889	3,643	מכירה ושיווק
44,707	12,628	11,121	22,164	22,085	הנהלה וכלליות
83,613	17,888	29,174	36,884	53,275	סה"כ הוצאות ועלויות:
580,479	135,509	188,257	258,621	263,111	רווח מפעולות
(240,069)	(90,616)	(99,219)	(120,396)	(142,974)	הוצאות מימון
320,400	24,048	263,208	80,807	309,079	הכנסות מימון
80,331	(66,568)	163,989	(39,589)	166,105	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
660,810	68,941	352,246	219,032	429,216	רווח לפני מסים על ההכנסה
(141,626)	(18,191)	(71,853)	(53,750)	(88,182)	מסים על ההכנסה
519,184	50,750	280,393	165,282	341,034	רווח לאחר מסים על ההכנסה
133,681	62,577	24,509	81,428	41,603	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
652,865	113,327	304,902	246,710	382,637	רווח נקי לתקופה המיוחס לחברה עצמה

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על הרווח והפסד או רווח כולל אחר ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2025	2024	2025	2024	2024
(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
אלפי ש"ח				
382,637	246,710	304,902	113,327	652,865
רווח נקי לתקופה המיוחס לחברה עצמה				
<u>רווח כולל אחר - בגין סעיפים אשר יסווגו לרווח והפסד בעתיד, בהתקיים תנאים מסוימים:</u>				
-	3,290	-	1,851	(1,698)
382,637	250,000	304,902	115,178	651,167
סך רווח כולל לתקופה				

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח				
353,334	81,882	75,550	157,349	154,935
1,111	(580)	-	(580)	-
354,445	81,302	75,550	156,769	154,935
(530,662)	(352,912)	(167,295)	(420,664)	(188,703)
(421,209)	(4,309)	1,273	(44,309)	(176,560)
10,000	10,000	34,720	10,000	447,020
(45,318)	1,501	(20)	(283)	2,524
-	-	-	-	(446,500)
86,083	26,685	2,435	46,804	13,435
76,409	-	(12,072)	-	(12,072)
(44,954)	(4,107)	(175,819)	(21,400)	(269,026)
61,123	6,000	259,964	17,781	338,364
(808,528)	(317,142)	(56,814)	(412,071)	(291,518)
(115,052)	(46,457)	(44,824)	(53,731)	(55,653)
(380,000)	(100,000)	(120,000)	(200,000)	(120,000)
1,107,627	90,215	-	90,215	14,458
(1,103,030)	-	-	-	-
504,645	(31,856)	453,703	(54,946)	465,471
68,500	20,200	11,080	37,900	21,400
(21,376)	(5,344)	(5,344)	(10,688)	(10,688)
(1,622)	(405)	(413)	(798)	(739)
59,692	(73,647)	294,202	(192,048)	314,249
(394,391)	(309,487)	312,938	(447,350)	177,666
780,558	642,220	247,972	780,558	383,649
(2,518)	117	(4,568)	(358)	(4,973)
383,649	332,850	556,342	332,850	556,342

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

מזומנים נטו שנבעו מפעולות (נספח א')
מסי הכנסה שהתקבלו, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

השקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
הלוואות לאחרים זמן קצר
פירעון הלוואות שניתנו לאחרים
שינוי בפקדונות מוגבלים ומיועדים נטו
השקעה באגרת חוב צמודת אשראי ספציפי

פירעון קרן וריבית הלוואות ושטרי הון לחברות
מוחזקות

מימוש השקעה בחברה מוחזקת

השקעה בניירות ערך

תמורה ממכירת ניירות ערך

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

ריבית ששולמה

דיבידנד ששולם

תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו

פירעון אגרות חוב

אשראי לזמן קצר, נטו

קבלת הלוואות לזמן ארוך

פירעון הלוואות לזמן ארוך

פירעון התחייבויות בגין חכירות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
הפרשי שער בגין מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח				

נספח לדוח תזרים מזומנים					
(א) מזומנים נטו שנבעו מפעולות:					
652,865	113,327	304,902	246,710	382,637	רווח נקי המיוחס לחברה עצמה
					התאמות בגין:
141,626	18,191	71,853	53,750	88,182	מסים על ההכנסה
(353,673)	(76,476)	(134,214)	(147,909)	(153,525)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(133,681)	(62,577)	(24,509)	(81,428)	(41,603)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
8,400	3,950	2,850	7,550	3,300	דיבידנדים שהתקבלו מחברות מוחזקות
37,280	18,358	24,299	21,939	29,357	דיבידנדים שהתקבלו מנכסים פיננסיים
(214,795)	(2,709)	(229,566)	(34,484)	(239,125)	שינויים בנכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן, נטו
91,007	23,741	23,404	47,041	44,847	הוצאות ריבית, נטו
59,766	55,963	45,144	45,069	27,020	הוצאות מימון אחרות, נטו
2,881	731	745	1,418	1,499	פחת והפחתות
291,676	92,499	84,908	159,656	142,589	
6,446	7,152	(2,202)	2,938	(2,601)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:
(12,951)	(8,807)	(12,578)	(6,529)	(4,070)	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
10,855	1,482	2,668	3,651	(1,570)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
(1,099)	(2,235)	7,628	889	12,248	ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה
58,407	(8,209)	(4,874)	(3,256)	8,339	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
61,658	(10,617)	(9,358)	(2,307)	12,346	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והפרשות בגין התחייבויות אחרות
353,334	81,882	75,550	157,349	154,935	מזומנים נטו שנבעו מפעולות, המיוחסים לחברה עצמה, לפני מסים שהתקבלו, נטו

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			

**(ב) פעילות שאינה במזומן - מידע בדבר פעילויות
השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:**

22,720	-	42,330	-	101,330	השקעה בנדל"ן להשקעה
108,368	-	-	-	-	קבלת תמורה שאינה במזומן
103,668	-	-	-	-	פירעון שטרי הון
16,317	2,836	-	2,836	-	פיקדון בנאמנות בגין אגרות חוב שהונפקו

**(ג) שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון -
מידע משלים:**

134,180	65,593	65,318	71,547	80,882	שערוך התחייבויות פיננסיות והפחתת פרמיה או ניכיון, נטו
---------	--------	---------------	--------	---------------	---

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
מידע נוסף ליום 30 ביוני 2025

א. כללי

המידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9 ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2024 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2025 (להלן "הדוחות הביניים המאוחדים").

המידע הכספי ביניים הנפרד אינו מהווה דוחות כספיים, לרבות דוחות כספיים נפרדים, הערוכים והמוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני ה-IFRS) בכלל, והוראות תקן חשבונאות בינלאומי 27 - "דוחות כספיים נפרדים" בפרט, ואף אינו מהווה מידע כספי לתקופת ביניים שנערך לפי תקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים".

ב. הגדרות

למעט אם נאמר אחרת, כל המונחים המובאים במסגרת המידע הכספי הנפרד הינם כהגדרתם של מונחים אלה במסגרת דוחות הביניים המאוחדים.

רבע כחול נדל"ן בע"מ.

החברה, חברות מאוחדות שלה, חלק החברה בחברות בשליטה משותפת וחברות כלולות.

אלון רבע כחול ישראל בע"מ (להלן: "אלון רבע" או "החברה האם").

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים),

התש"ל - 1970.

דוחות הביניים המאוחדים - הדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025.

חברה מוחזקת - חברה בת או חברה כלולה או עסקה משותפת.

עסקאות בינחברתיות - עסקות של החברה עם חברות בנות.

יתרות בינחברתיות, הכנסות והוצאות בינחברתיות ותזרימי מזומנים בינחברתיים - יתרות, הכנסות או הוצאות, ותזרימי מזומנים, בהתאם לעניין, הנובעים מעסקאות בינחברתיות, אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

ג. המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המהותית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת המידע הכספי ביניים הנפרד, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת המידע הכספי הנפרד של החברה לשנת 2024 ואשר פורטו במסגרתו.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
מידע נוסף ליום 30 ביוני 2025

ד. להלן פרטים בדבר הכנסות מימון מחברות מוחזקות לפרטים נוספים ראה ביאור 4' למידע הכספי הנפרד לשנת 2024.

לשנה	לתקופה של שלושה		לתקופה של שישה	
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה ביום		חודשים שהסתיימה ביום	
ביום 31	30 ביוני		30 ביוני	
בדצמבר				
2024	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח				

<u>51,592</u>	<u>13,086</u>	<u>12,227</u>	<u>26,204</u>	<u>24,493</u>
---------------	---------------	----------------------	---------------	----------------------

הכנסות מימון מחברות מוחזקות

<u>1,178</u>	<u>291</u>	<u>279</u>	<u>596</u>	<u>559</u>
--------------	------------	-------------------	------------	-------------------

הוצאות מימון בגין הלוואה מחברה בשליטה
משותפת

ה. לאירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו ראה ביאור 6 לדוחות הביניים המאוחדים.

פרק ד'

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

פרק ד' - דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. ארתור לשינסקי, מנהל כללי;

2. הגר גורי גרינבוים, עו"ד, סמנכ"לית ויועצת משפטית ראשית;

3. יוסף בן שלמה, מנהל כספים;

4. אביבית רוש, חשבת ראשית.

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.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (להלן - הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית;

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

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל: הבקרה הפנימית היא אפקטיבית;

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

הצהרת מנהלים

אני, ארתור לשינסקי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של רבע כחול נדל"ן בע"מ (להלן - "התאגיד") לרבעון השני 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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית של 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 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 הרבעוני 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.

26 באוגוסט 2025

תאריך

ארתור לשינסקי
מנכ"ל

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

אני, יוסף בן שלמה, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של רבע כחול נדל"ן בע"מ (להלן - **התאגיד**) לרבעון השני של שנת 2025 (להלן - **"הדוחות"** או **"הדוחות לתקופת הביניים"**);
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון 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 פיקוחנו 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 הרבעוני 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 וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על כי כל דין.

26 באוגוסט 2025

תאריך

יוסף בן שלמה
מנהל כספים