

רצוע כחול נדל"ן בע"מ

דוח רבעוני
31 במרץ 2026



 **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, ונכסים שהופכים להיות בולטים בסביבתם האורבנית. כחברת נדל"ן איתנה ומובילה, בכוננת 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 בתוצרת הארץ במרכז תל אביב, 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⁾
161 אלפי מ"ר	82 אלפי מ"ר	53 אלפי מ"ר	45 אלפי מ"ר	600 אלפי מ"ר מניבים
98%	78%	87%	100%	15.6 אלף יח"ד
תפוסה ליום 31.3.26	תפוסה ליום 31.3.26	תפוסה ליום 31.3.26	תפוסה ליום 31.3.26	
שווי נכסים 3,541 מיליון ש"ח	שווי נכסים 1,664 מיליון ש"ח	שווי נכסים 2,545 מיליון ש"ח	שווי נכסים 549 מיליון ש"ח	

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 לרבות אלה שלשוכרים קיימת אופציה המגבילה את השכרת השטחים לשוכרים אחרים במועד דוח זה ובנטרול שטחי אחסנה במשרדים ומרכזים המסחריים. הנתונים אינם כוללים את נתוני הנכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים. שיעור התפוסה הממוצע בכלל נכסי הקבוצה בתקופת הדוח הינו 92%.

(1) השטחים ויחידות הדיוור 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 לאישור. כמו כן, מרבית יחידות הדיוור 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 הדיוור 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.

שטח להשכרה
(כולל שטחי חניונים
בסך של כ-161.9 אלפי מ"ר)

525
אלפי מ"ר

שיעור תפוסה ליום ⁽²⁾31.3.26

93%

סך נכסי המאזן

12.2
מיליארד ש"ח

שטח ביזום⁽¹⁾

כ-600
אלפי מ"ר מניבים
כ-15.6 אלף
יח"ד

FFO Q1 2026⁽⁴⁾

כ-97
מיליון ש"ח

כ-25 מיוחס למגורים
מיליון ש"ח

NOI Q1 2026

102
מיליון ש"ח

EPRA NRV

5.3
מיליארד ש"ח

ריבית חוב משוקלת

2.4%

חוב ל-CAP

כ-51%

מח"מ חוב משוקלל

3.66
שנים

נכסים לא משועבדים
למועד פרסום הדוחות

5
מיליארד ש"ח

CAP RATE⁽³⁾

6.3%

ID CARD

(2) ראה הערת שולים בעמוד הראשון.

(3) שיעור ה-CAP RATE המוצג הינו לאחר נטרול שווי שטחים אשר הושכרו, אך טרם הושלמו בהם עבודות ההתאמה בפרויקט המשרדים בתוצרת הארץ.

(4) בגישה ההנהלה.

דוח רבעוני

31 במרץ 2026

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 לתיאור 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 2025 (כהגדרתו להלן). יצוין, כי למונחים בפרק זה תהא המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי לשנת 2025, 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-57.28% 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 31 במרץ 2026, המצורפים לדוח רבעוני זה כפרק ג';
"הדוח התקופתי לשנת 2025"	הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, אשר פורסם ביום 29 במרץ 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-029068);
"הדוחות הכספיים השנתיים"	הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, פרק ג', לדוח התקופתי לשנת 2025;
"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;
"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"	27 במאי 2026;
"פרויקט אשרמן"	פרויקט בהקמה של מגורים ומסחר, בפינת הרחובות עודד 4 ואשרמן 32 בתל אביב, במקרקעין הידועים כחלקות 24 ו-46 בגוש 6163, כמפורט בסעיפים 8.4.12 ו-9.7 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2025.
"פרויקט תוצרת הארץ"	פרויקט הכולל שטחים למגורים (כולל דיור בהישג יד), לתעסוקה ולמסחר, על פי תכנית תא/3871, על גבי מקרקעין הידועים כחלקות 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 2025;
"פרויקט אבני חושן"	פרויקט "רויאל פארק אבני חושן" שהינו פרויקט עירוב שימושים הכולל זכויות למסחר, תעסוקה ולמגורים במתחם שפע בבני ברק, כמפורט בסעיף 17.1 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2025 ובביאור א20(3) לדוחות הכספיים השנתיים.

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 בהצעת חקיקת נדל"ן יזמי.

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

מרכז מסחרי במשולש הרחובות קרליבך, החשמונאים ומנחם בגין (מתחם השוק הסיטונאי לשעבר) בתל אביב, המוחזק (100%) על ידי החברה (לאחר השלמת המיזוג כמפורט בסעיף 2.2 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2025);	"קניין TLV"
רבע נדל"ן היצירה בע"מ, המוחזקת על ידי החברה (בעקיפין) בשיעור של 100%;	"רבע נדל"ן היצירה"
31 במרץ 2026;	"תאריך הדוח על המצב הכספי"
תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026;	"תקופת הדוח"
תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970.	"תקנות הדוחות"

2. חלוקת דיבידנדים (סעיף 5 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025)

לפרטים אודות דיבידנד בסכום כולל של 100 מיליון ש"ח שהוכרז ביום 27 במרץ 2026, ושולם ביום 17 באפריל 2026, ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 27 במרץ 2026 (אסמכתא מס' 028478-01-2026) וביאור ג' לדוחות הכספיים.

3. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה (סעיף 7 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025)

לפרטים אודות סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה ראה סעיף 7 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2025 וכן האמור בסעיפים 1.3.1 ו-1.3.2 לדוח הדירקטוריון.

4. מידע כללי על תחום הפעילות (סעיף 8.1 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025)

4.1 בהמשך לאמור בסעיף 8.1.1 בנוגע למבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו, ביום 21 באפריל 2025 זכתה החברה, יחד עם שותף (50%), במרכז למתן הרשאה לשימוש בשטח בנמל אשדוד למטרת הקמה והפעלה של מרכז לוגיסטי למשך תקופה של כ-24 שנים ו-11 חודשים, וזאת בתמורה לתשלום דמי הרשאה (B.O.T). החברה מעריכה כי אמדן העלויות הצפויות הינו בסך של כ-120 מיליון ש"ח, וה-NOI השנתי הצפוי הינו בסך של כ-15.8 מיליון ש"ח (הנתונים הינם לפי 100% בפרויקט).

הערכות החברה בעניין זה, לרבות אמדן העלויות הצפויות וה-NOI הצפוי מהפרויקט, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. המידע צופה פני העתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד דוח זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה ומבוססות בין היתר על תחשיבים כלכליים שערכה החברה ועל ניסיונה. ההערכות האמורות אינן בשליטתה המלאה של החברה והתקיימותן בפועל אינה ודאית, והן עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מהותית.

5. מבנים מהותיים (סעיף 8.5 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025)

5.1 בהמשך לאמור בסעיף 8.5.1 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025 וכן בביאור 12א(4) לדוחות הכספיים השנתיים בדבר זכויות בניה בלתי מנוצלות בקניון הדר, ביום 25 במאי 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אושרה בכפוף לתנאים התכנית להקמת עד כ-730 יחידות דיור מעל קניון הדר בירושלים.

6. מבנים מניבים מהותיים מאוד (סעיף 8.8 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025)

6.1 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 מהותי לחברה כשלעצמו. הכנסות החברה מקבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרפור-מגה, היוו כ-18% מסך הכנסות החברה בתקופת הדוח.⁴

הקבוצה האמורה כוללת שני סניפי סופרמרקט במרכזים מסחריים, האחד, במרכז המסחרי אלון קרית השרון והשני בקניון TLV.

4. על בסיס ההכנסות על פי דוחות כספיים מאוחדים מורחבים כמפורט בנספח א' לדוח הדירקטוריון. הכנסות החברה מקבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרפור-מגה היוו כ-18% מסך ההכנסות בתקופת הדוח על פי הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2026.

6.1.1 נתונים עיקריים אודות הנכס

מספרי השוואה	2026	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
31.12.2025	רבעון I	
1,626,830	1,624,471	שווי הנכס (באלפי ש"ח) ^(א)
100,285	26,229	NOI בתקופה (אלפי ש"ח) ^(ב)
31,778	79	רווחי (או הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.16%	6.46%	שיעור תשואה (%) ^(ג)
1,602	1,662	דמי שכירות ממוצעים למטר (לשנה) (ש"ח) ^(ד)
401	ל"ר	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח) ^(ה)

(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.

6.2 מבנה מניב מהותי מאוד - קניון TLV

6.2.1 נתונים עיקריים אודות הנכס

מספרי השוואה	2026	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
31.12.2025	רבעון I	
1,865,000	1,865,000	שווי הנכס (באלפי ש"ח) ^(א)
83,846	19,713	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(1,408)	(223)	רווחי (או הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
83.6%	83.4%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) ^(ב)
4.5%	4.2%	שיעור תשואה (%)
230	234	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש (ש"ח) ^(ג)
416	392	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.

6.2.2 הערכת שווי הנכס

מכתב מעריך השווי, לכיון ליום 31 במרץ 2026 אין שינוי מהותי בשווי הנכס ביחס להערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2025, מצורך לדוח זה. לפרטים אודות הערכת השווי של קניון TLV ליום 31 בדצמבר 2025 ראו הטבלה בסעיף 8.8.2ט לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2025 ואת הערכת השווי שצורפה לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, 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 2025 והערכת השווי אשר צורפה לדוח התקופתי לשנת 2025 כאמור.

7. פרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי בינוי) (סעיף 9.5 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025)

בהמשך לאמור בסעיף 9.5.3 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025 בדבר פרויקטים נוספים אשר בהם רבוע התחדשות ו/או רבוע התחדשות ושותפים נבחרו על ידי נציגות הדיירים כיזם הפרויקט, בחודש מאי 2026 החלו החתמות הדיירים על הסכם הפינוי בינוי בקשר עם פרויקט במתחם סמולנסקין באשקלון (לעיל ולהלן: "הפרויקט"). שיעור החזקות החברה בפרויקט הינו 100%. מספר היחידות הקיימות בפרויקט הינו 212, ומספר היחידות המבוקשות המשווער הינו עד כ-1,500⁵. שיעור הדיירים החתומים (מתוך סך הדיירים) סמוך למועד פרסום הדו"ח הינו כ-24%.

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. הפרויקט עלול 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. בנוסף, קיימת אי ודאות לגבי פרק הזמן שיחלוף עד תחילת הבנייה ויכולים להיות עיכובים בלוחות הזמנים לאור הליכים משפטיים מול דיירים המסרבים לביצוע הפרויקט.

8. פרויקט נדל"ן יזמי לבנייה למגורים, ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב - שהינו מהותי מאוד (סעיף 9.6 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025)

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

שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026		(נתונים לפי 100%; חלק החברה - 50%)	
		רבעון 1			
416,911	454,302	454,302			עלויות שהושקעו
58,116	60,503	60,590		^(א)	
385,676	448,862	452,442			
33,957	37,374	36,631			
894,660	1,001,042	1,003,965			
908,479	1,016,281	1,020,162			
(602,914)	(683,855)	(691,726)			
305,565	332,426	328,436			
30,030	-	-			
2,747	755	273		^(א)	עלויות וישקעו והשלמה
52,211	11,225	7,645			
2,177	-	-			
87,165	11,980	7,918			
89%	100%	100%			
2025 מאי	2025 יולי	2025 יולי			

(א) עלות המלאי אינה כוללת 3.3 מיליון ש"ח בגין דמי ייזום ששולמו על ידי החברה לשותפים, ורשומים כחלק מן המלאי בדוחות הכספיים המאוחדים.

(ב) כולל עלויות בגין יעצים.

⁵ הנתון הינו נתון משוער, הכפוף, בין היתר, להשלמת הליכים תכנוניים ואישורי הרשויות.

⁶ יובהר, כי חלק מהחותמים טרם הסדירו את רישום זכויות הבעלות/החכירה (או הארכתה), ובהתאם ההתקשרות עמם כפופה גם להשלמת הליכי רישום אלו.

שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026		(נתונים לפי 100%; חלק החברה - 50%)
		רבעון 1		
29	1	3	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
2,896	82	261	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
41,613	40,978	39,549	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	שטחי מסחר	
270	271	274	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה ^(א)
25,128	25,111	25,372	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
34,965	35,038	35,084	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה ^(א)
-	-	-	שטחי מסחר	
1,430,994	1,419,287	1,419,365	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
938,540	951,325	961,844	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
69%	69%	70%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) ^(א)	
120	119	116	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים ^(א)
12,750	12,766	12,506	יחידות דיור (מ"ר)	
400	400	400	שטחי מסחר (מ"ר)	
305,796	332,426	328,436	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי ^(א)	
		2 (264 מ"ר)	מספר החוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדו"ח (#/מ"ר)	
		36,133	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	

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.

9. פרויקט נדל"ן יזמי בהקמה לבנייה למגורים, ברחוב אשרמן 32 בתל אביב - שהינו מהותי מאוד (סעיף 9.7 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025)

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

שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026		(נתונים לפי 100%; חלק החברה - 100%)	
		רבעון 1			
102,112	102,112	102,112			עלויות שהושקעו
15,704	17,217	17,405		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
4,010	26,460	38,533		עלויות מצטברות בגין בניה	
422	885	899		עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
122,248	146,674	158,949		סה"כ עלות מצטברת	
122,248	146,674	159,134		סה"כ עלות מצטברת בספרים	
(7,860)	(44,728)	(62,662)		עלויות שנגרעו לרווח והפסד	
114,388	101,946	96,472		סה"כ עלות מופחתת בספרים	
123	123	123		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיושקעו השלמה
13,689	11,431	11,161		עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
106,552	90,241	78,618		עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
1,151	685	670		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
121,515	102,480	90,572		סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
4%	22%	31%		שיעור השלמה [כספיי] (לא כולל קרקע) (%)	
2027	2027	2027		מועד השלמת בנייה צפוי	

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

שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026		(נתונים לפי 100%; חלק החברה - 100%)
		רבעון 1		
46	1	-	-	יחידות דיור (#)
4,436	108	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
34,390	32,823	-	-	יחידות דיור
76	77	77	77	יחידות דיור (#)
7,197	7,305	7,305	7,305	יחידות דיור (מ"ר)
33,752	33,738	33,738	33,738	יחידות דיור
326,918	331,350	331,509	331,509	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
248,722	257,858	258,017	258,017	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
76%	77%	77%	77%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
13	12	12	12	יחידות דיור (#)
2,018	1,910	1,910	1,910	יחידות דיור (מ"ר)
25,050	21,128	19,994	19,994	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.

10. מימון (סעיף 15 בכרך א' לדוח התקופתי לשנת 2025)

- 10.1 ביום 26 באפריל 2026 ביצעה החברה הרחבה של סדרת אגרות חוב (סדרה ט'). לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 26 באפריל 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-037966) וכן האמור בסעיף 14 לדוח הדירקטוריון.
- 10.2 ביום 27 באפריל 2026 פרעה החברה את מלוא ניירות הערך המסחריים (סדרה 2). לפרטים ראו דיווח מידי מיום 27 באפריל 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-038496), וכן האמור בסעיף 15 לדוח הדירקטוריון.

11. הליכים משפטיים (סעיף 18 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025)

בהמשך לאמור בסעיף 18 לדוח התקופתי לשנת 2025, בדבר הצעות שהועברו לחברה מטעם בעל השליטה בה, שהוצעו בין היתר על רקע הליך משפטי שהוגש כנגד החברה, נושאי משרה שכיהנו ומכהנים בה ובעל השליטה בחברה, ביום 9 באפריל 2026, פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר זימון אסיפה כללית שנתית ומיוחדת, וביום 13 במאי פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר דחיית מועד האסיפה. בין הנושאים שנמצאו על סדר יומה של האסיפה התבקשו בעלי מניות החברה לאשר לבעלי השליטה בחברה להמשיך ולהחזיק בנכסים נשוא ההצעות ו/או להתקשר בעסקאות האמורות, לפי העניין, על פי סעיף 255 לחוק החברות. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מהימים 9 באפריל 2026 ו-13 במאי 2026 (אסמכתאות מספר: 2026-01-032844 ו-2026-01-044055, בהתאמה). כן התבקשו בעלי מניות החברה לאשר הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין בעלי השליטה בה.

12. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון ליום 31 במרץ 2026

ראו דיווח מיידי על מצבת התחייבויות של התאגיד לפי מועדי פירעון (ת-126) ליום 31 במרץ 2026 שתפרסם החברה בד בבד עם הדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2026, 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

0 פרק ב'.....

0 דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד.....

2 פרק ב' ■ דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד.....

2 חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי תאגיד

26 חלק שני - היבטי ממשל תאגידי

28 חלק שלישי - גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

29 חלק רביעי - גילוי ייעודי למחזיקי תעודות התחייבות

30 נספח א - נתונים כספיים בדבר דוחות מאוחדים מורחבים.....

33 נספח ב - גילוי ייעודי למחזיקי תעודות התחייבות.....

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

50 נספח ד - פרטים נוספים בדבר הנכסים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה ח).....

60 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 31 במרץ 2026.

1. חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי תאגיד

1.1 כללי

מוגש בזה דוח הדירקטוריון על מצב ענייני הקבוצה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (להלן: "תקופת הדוח"), המתייחס לדוחות המאוחדים של החברה (להלן: "הדוחות הכספיים" ו/או "הדוח הכספי לרבעון הראשון לשנת 2026").

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 2025, אשר פורסם ביום 29 במרץ 2026 (אסמכתא מס' 029068-01-2026). בדוח זה תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי לשנת 2025 וכמפורט בסעיף ההגדרות בפרק א' לדוח זה, אלא אם צוין אחרת.

החברה הינה חברה ציבורית העוסקת בעיקר בתחום הנדל"ן המניב בישראל. פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב כוללת השכרת נכסיה המניבים, פיתוח והשבה של נכסיה, איתור, ייזום השקעות והקמת פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב (נכסים המיועדים להשכרה למטרות מסחר, משרדים ולוגיסטיקה). בנוסף, לחברה פעילות גם בתחום הייזום 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 הראשון לשנת 2026.

1.3 התפתחויות מהותיות בתחומי הפעילות בתקופת הדוח ולאחריה

1.3.1 המצב הבטחוני והשלכותיו על פעילות החברה

בחודש אפריל 2026 נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין ישראל וארצות הברית, מזה, לבין המשטר האיראני וארגון חיזבאללה, מזה. נכון למועד פרסום הדוח, הפסקת האש עודנה בתוקף. הערכות דירקטוריון החברה בקשר עם השפעת מצב הביטחוני על פעילות החברה מתוארת בהרחבה בסעיף 7.1 לפרק א' ובסעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון, בדוח התקופתי לשנת 2025, והן נותרו בעינן ללא שינוי מהותי גם בתקופת הדוח. במהלך מבצע שאגת הארי, בהתאם להנחיות פיקוד העורף, נסגרו מרכזים מסחריים של החברה למעט עסקים אשר הוגדרו כחיוניים. במטרה להקל על שוכרים שנפגעו כתוצאה מהנחיות פיקוד העורף כאמור, החילה החברה בתחילת חודש אפריל הקלות נקודתיות על שוכרים אשר עמדו בקריטריונים הרלוונטיים.

הנהלת החברה ממשיכה לעקוב אחר התפתחויות והשלכות אפשריות של מצב הביטחוני על פעילותה.

1.3.2 סביבה מאקרו כלכלית

התפתחויות הסביבה המאקרו כלכלית בישראל, אשר חלו במהלך שנת 2025, והשפעותיהן על פעילות החברה, מתוארות בהרחבה בסעיף 7.2 בפרק א' ובסעיף 1.3.2 לחוד הדירקטוריון, בדוח התקופתי לשנת 2025, אשר תוכנם מובא על דרך ההפניה.

במהלך תקופת הדוח, החליטה הוועדה המוניתרית של בנק ישראל להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 1.4%¹ מדד המחירים לצרכן הידוע ירד בתקופת הדוח בשיעור מצטבר של 0.1%². מדדי מחירי תשומות הבנייה למגורים ולמשרדים עלו מתחילת השנה בשיעורים של 0.5% ו-0.4%, בהתאמה.³ לאחר תקופת הדוח, עלה מדד המחירים לצרכן בגין החודשים מרץ ואפריל ב-1.6%⁴ כמנ כן, מדדי מחירי תשומות הבנייה למגורים ולמשרדים עלו בשיעורים של 1.3% ו-1.2%, בהתאמה.⁵ בחודש מאי 2026 החליטה הוועדה המוניתרית של בנק ישראל להוריד את הריבית ב-0.25% לרמה של 3.75%⁶.

כמפורט בהרחבה בסעיף 7.2 בפרק א' וכן בסעיף 1.3.2 לדוח הדירקטוריון, בדוח התקופתי לשנת 2025 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 31 במרץ 2026 עומדת על סך של כ-5.45 מיליארד ש"ח. לפרטים אודות אגרות החוב של החברה ראו נספח ב' להלן. בנוסף, לחברה הלוואות ריבית משתנה צמודת פריים, אשר ליום 31 במרץ 2026 היקפן הכולל הינו כ-500 מיליוני ש"ח.

הירידה במדד המחירים לצרכן הידוע במהלך תקופת הדוח, הביאה לירידה מתונה בעלויות המימון של החברה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. 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 הירידה במדד הביאה לירידה בהכנסות החברה מהשכרת נכסי הנדל"ן של החברה.

הגידול בהכנסות החברה משכירות 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 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, לחברה חשיפה לשינויים בשווי נכסי הנדל"ן שלה המשפיעים על תוצאותיה. לניתוחי רגישות לשינויים במדד, לרבות בהתאם לתחזית בנק ישראל לעלייה באינפלציה לשנת 2026, ראו ביאור חנ' לדוחות הכספיים השנתיים, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2025.

על-פי ניתוח רגישות, לפי תחזית אינפלציה של 2.3% לארבעת הרבעונים הקרובים על בסיס התחזית המאקרו כלכלית⁷, ההשפעה הצפויה על התוצאות העסקיות נטו ממס (הרווח הנקי), ללא התחשבות בעלייה הצפויה מהכנסות בדמי השכירות בגין המדד, הינה כ-97 מיליון ש"ח, בעיקר בגין הוצאות המימון של אגרות החוב לארבעת הרבעונים הקרובים.

יובהר, כי למועד זה, על בסיס המידע והנתונים הקיימים בידיה ולאור תחזיות בנק ישראל, החברה צופה עמידה בתניות פיננסיות הקובעות על פי שטרי הנאמנות של אגרות החוב ותנאי הלוואות המהותיות שנטלה החברה.

לפרטים נוספים אודות השפעות אפשריות של השינויים האמורים ראו סעיף 7.2 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, סעיף 1.3.2 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2025 וסעיף 21.1.3 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

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 וענפיות ועל השתלבותן אלה באלה. 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 2025, ויכול שתושפענה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה. כמו כן, הערכות אלו מושפעות מטבע הדברים גם באי-ודאות הכרוכה בהימשכות והשלכות המצב הביטחוני המיוחד, היקפו והימשכותו והשפעתו על כלכלת ישראל בכלל וענף הנדל"ן בפרט ובשל קיומם של אירועים שאינם בשליטת החברה.

¹ [בנק ישראל - החלטת הוועדה המוניתרית מיום 30 במרץ 2026](#)

² [הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - מדדי המחירים לצרכן מרץ 2026](#)

³ [הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - מדד מחירי תשומות - מרץ 2026](#)

⁴ [הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - מדד המחירים לצרכן - אפריל 2026](#)

⁵ [הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - מדד מחירי תשומות - אפריל 2026](#)

⁶ [בנק ישראל - החלטת הוועדה המוניתרית מיום 25 במאי 2026](#)

⁷ [בנק ישראל - התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר - מרץ 2026](#)

1.3.3.1. נכון ליום 31 במרץ 2026, לקבוצה 117 נכסים מניבים (כולל פרויקט B.O.T - חניון גבעון ונכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים⁸). נכסיה המניבים של הקבוצה פזורים בישראל בשטח כולל של כ-525 אלפי מ"ר, מתוכם סך של כ-363.1 אלפי מ"ר שטחי השכרה וכ-161.9 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-600 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 לרבעון הראשון לשנת 2026 הינו כ-92%. שיעור התפוסה בכלל נכסי הקבוצה ליום 31 במרץ 2026 הינו כ-93% (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 במרכזים מסחריים). נתוני התפוסה אינם כוללים את נתוני הנכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים, כמפורט בה"ש 2. לפרטים נוספים אודות אופן חישוב שיעור התפוסה ראו סעיף 1.7.1 להלן.

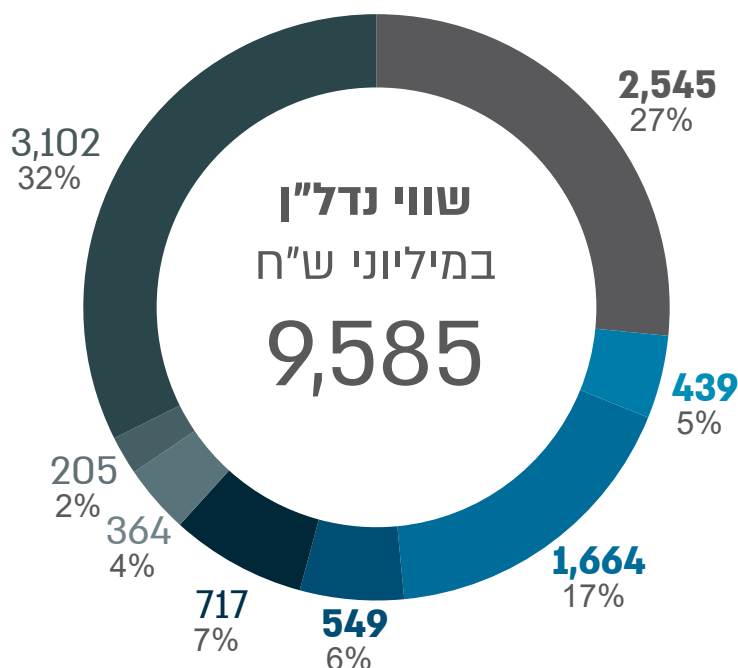
להלן פילוח השימושים של נכסי הקבוצה המניבים המסווגים כנדל"ן להשקעה⁹:



⁸. 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.

⁹. 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 7.

להלן פילוח השימושים של כלל נכסי הקבוצה:



■ סופרמרקטים ■ מרכזים מסחריים ■ שטחי מסחר ■ משרדים ■ לוגיסטיקה ■ קרקעות ■ מלאי ■ אחרים

1.3.3.2 **קניין TLV** - קניין TLV במשולש הרחובות קרליבך, החשמנאים 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 2025 וסעיף 4.2 לעדכון תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח רבעוני זה.

מכתב מעריך השווי, לפיו ליום 31 במרץ 2026 אין שינוי מהותי בשווי הנכס להערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2025 מצורף לדוח זה. לפרטים אודות הערכת השווי ראו סעיפים 8.6.11 ו-8.8.2ט' בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2025 ואת הערכת השווי שצורפה לדוח התקופתי לשנת 2025, הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.3.3.3 **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%. בחודש יולי 2025, התקבל אישור אכלוס (טופס 4) לנכס, הקמת הנכס הסתיימה, ובהתאם חל שינוי בסיווג נדל"ן מניב בהקמה (מהותי), לנכס נדל"ן מניב (מהותי).

ביום 1 בינואר 2026 פרעה החברה במלואה את ההלוואה שניטלה על ידה מבנק לאומי לישראל בע"מ בקשר עם הפרויקט בגין חלק המשרדים בתוצרת הארץ.

1.3.3.4 **התקשרות בהסכמים מפורטים הנוגעים לרכישת זכויות במקרקעין בבני ברק** - החברה והשותף מקדמים במקרקעין פרויקט בעירוב שימושים בהיקף של כ-20,000 מ"ר מסחר ותעסוקה וכן כ-404 יח"ד למגורים, אשר ייקרא "רויאל פארק אבני חושן". ראו פירוט בסעיף 17.1 לתיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 וכן ביאור 20א' (3) לדוחות הכספיים השנתיים. עם תום 12 חודשים ממועד העמדת ההלוואה על ידי הגורם המממן לשותף, לאחר תקופת הדוח, נפרעה ההלוואה שהועמדה על ידי הגורם המממן לשותף, ובמועד זה, בד בבד, נפרעה אגרת החוב שהנפיק הגורם המממן לטובת החברה. מיד עם פרעון ההלוואה ואגרת החוב כאמור לעיל, העמידה החברה לשותף הלוואה בסך קרן ההלוואה שהועמדה לשותף על ידי הגורם המממן כאמור לעיל, וזו תהא עתידה

להיפרע, כולה או חלקה, כחלק מההתקשרות בהסכם הליווי לפרויקט. כמו כן, בחודש אפריל, לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, לאור השלמת רישום שעבודים על ידי השותף, התקיימו התנאים הקבועים בהסכם לפרעון הלוואת הביניים והמרתה להלוואה לשותף. לפרטים נוספים ראו ביאור א6 לדוחות הכספיים.

1.3.4 תחום הייזום למגורים

1.3.4.1 בתקופת הדוח המשיכה החברה בקידום פעילותה בתחום הייזום 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-15.6 אלפי יחידות דיור, מתוכם כ-12 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)).

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 (ואו 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, ותומתם 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 למידע נוסף אודות שיווק יחידות הדיור על ידי החברה בפרויקט תוצרת הארץ ופרויקט אשרמן, ראו האמור בסעיפים 6.2 ו-7.2 בפרק א' בהתאמה.

1.3.4.4 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 הקימה פרויקט הכולל בין היתר, ייזום למגורים (כולל דיור בהישג יד). למועד הדוח, נחתמו 274 הסכמי מכר דירות, ולמועד פרסום הדוח, נחתמו 276 הסכמי מכר ודירה אחת בתהליך רכישה. ביום 2 ביולי 2025 התקבל טופס אכלוס לפרויקט. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.6 בפרק א' בדוח וביאור 9'ה(1) לדוחות הכספיים. בהמשך לאמור בסעיף 1.3.4.4 בנוגע להסכם הליווי הפיננסי לחלק המגורים בפרויקט, נכון ל-31 במרץ 2026 ולמועד פרסום הדוח, יתרת חלק ההלוואה לפרויקט המגורים הינה בסכום שאינו מהותי.

להערכת החברה, חלקה ברווח הגולמי בפרויקט ובתוספת הכנסות הריבית מההלוואות שניתנו לשותפים יהיו בסך של כ-264 מיליון ש"ח ומתוכם הוכרו סך של כ-204 מיליון ש"ח עד למועד הדוח.

הערכה זו של החברה בדבר הרווח הגולמי בפרויקט בתוספת הכנסות הריבית עשויה שלא להתממש הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד דוח זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה המבוססות על תחשיבים כלכליים שערכה החברה ועל ניסיונה. המידע האמור וההערכה האמורה האמורות אינם בשליטתה המלאה של החברה והתקיימותה בפועל אינה וודאית והם עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני והערכות החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים, בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 21 לפרק א'.

1.3.4.5 פרויקט המגורים ברחוב אשרמן 32 בתל אביב - בתחום מקרקעי הפרויקט שבפינת הרחובות עודד 4 ואשרמן 32 בתל אביב, היה מרכז מסחרי ותיק, אשר החברה מחזיקה במרבית הזכויות בהם. הפרויקט המתוכנן הינו פרויקט הריסה ובניה מחדש, במסגרתו נהרס המבנה הקיים וייבנה תחתיו פרויקט הכולל 97 יחידות דיור (מתוכן 89 יחידות דיור לשיווק) ב-2 בנייני מגורים (כל בניין כולל 2 אנפים) מעל מסחר ומרתפים משותפים.

בחודש ספטמבר 2022 התקבל היתר בניה לפרויקט, בחודש דצמבר 2023 החלה החברה בשיווק דירות המגורים בפרויקט ובתקופת הדוח הסתיים הפינוי וההריסה, והפרויקט מצוי בשלבי דיפון וחפירה. למועד פרסום דוח זה נחתמו 77 הסכמי מכר דירות בפרויקט, בהיקף כספי מצטבר של כ-246,521 אלפי ש"ח (לפני מע"מ). הפרויקט כולל גם שטחי מסחר.

לפרטים נוספים אודות הפרויקט, שהינו פרויקט יזמי בהקמה למגורים שהינו מהותי מאוד, ראו סעיף 9.7 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2025 וסעיף 7 לעדכון תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח רבעוני זה.

1.3.4.6. לפרטים אודות פרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי בינוי) אותם מקדמת החברה, ראו סעיף 9.5 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2025 וסעיף 6 לעדכון תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח רבעוני זה.

1.4 הנפקה של ניירות ערך לאחר תקופת הדוח

אגרות חוב	מועד	דוח הצעת מדף/ הנפקה פרטית	היקף (ש"ח ע.ג.)	תמורה ברוטו (במיליוני ש"ח)	בטוחות שנוספו
אגרות חוב (סדרה ט')	אפריל 2026	ראו הערה (א)	442,253,000	486.5	לא רלוונטי

(א) הנפקה ציבורית בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ט') של החברה על פי דוח הצעת מדף מיום 23 באפריל 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-037373) מכוח תשקיף מדף נושא תאריך 19 בפברואר 2026 (להלן: "דוח הצעת מדף סדרה ט' אפריל")

לפרטים נוספים ראו ביאור ה' לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח; וכן נספח ב' לפרק זה. לגילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב ותעודות התחייבות ראו נספח ב' לפרק זה.

1.5 פירעון של ניירות ערך מסחריים, על פי תנאיהם

אגרות חוב וניירות ערך מסחריים	מועד	סכום הקרן שנפרע
ניירות ערך מסחריים (סדרה 2)	27 באפריל 2026	480,450,000 ש"ח ע.ג. - פרעון מלא וסופי

1.6 חלוקת דיבידנד בתקופת הדוח

בחודש דצמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך 80 מיליוני ש"ח בגין שנת 2025, אשר שולם ביום 20 בינואר 2026. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 28 בדצמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-103944).

בחודש מרץ 2026, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך 100 מיליוני ש"ח בגין שנת 2025, אשר שולם ביום 17 באפריל 2026 לאחר תאריך הדוח. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 27 במרץ 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-028478).

1.7 ניתוח הדוחות הכספיים

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

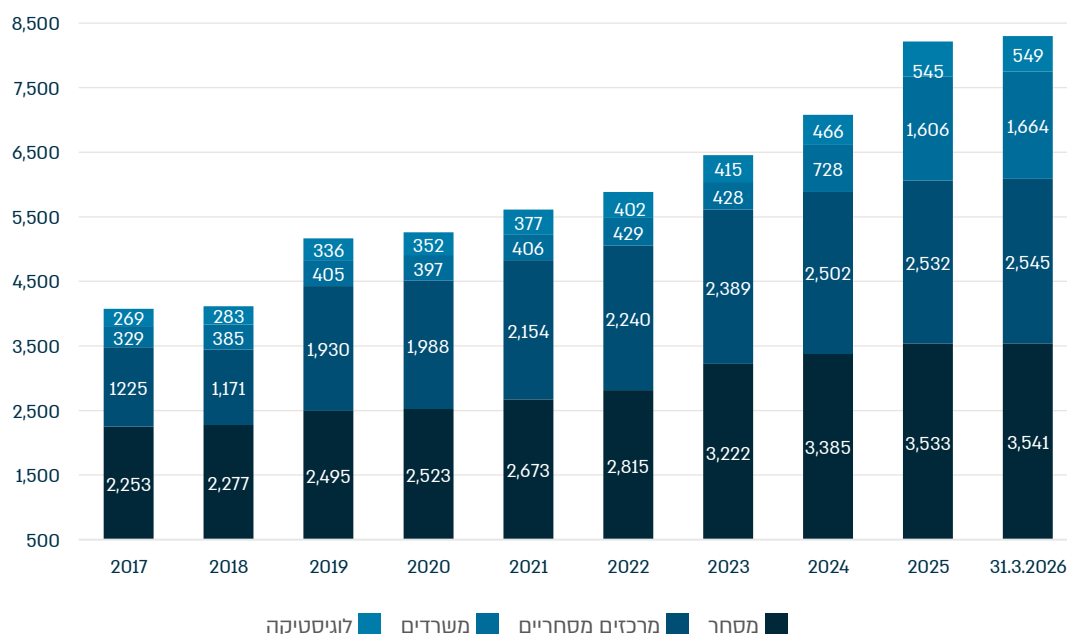
בשל אופייה העסקי של החברה, מוצגים נתוני ה-NOI וה-FFO כולל חלק החברה בישויות משותפות בהתאם לשיעור האחזקה בהן. כמו כן, החברה מציגה דוחות מאוחדים מורחבים (שאינם מבוקרים ואינם סקורים) הכוללים את תוצאות החברה בחברות המאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) ובחברות בשליטה משותפת לפי שיטת האיחוד היחסי, העשויים להבהיר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

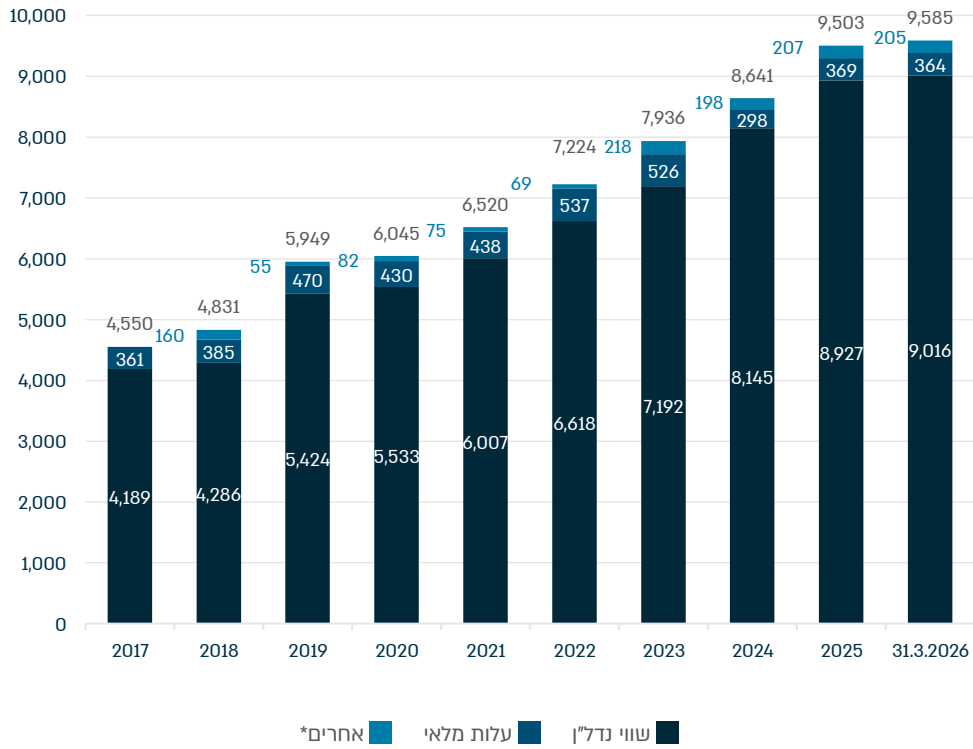
נתונים עיקריים של נכסי החברה	סך שווי בספרים	מתוך זה שווי זכויות	NOI לתקופה מצטברת	תפוסה ממוצעת ברבעון ראשון לשנת 2026 ^(א)	תפוסה ליום 31.3.2026 ^(א)
נכסים מסחריים	3,541	244	54	98%	98%
מרכזים מסחריים	2,545	88	28	87%	87%
נכסי משרדים	1,664	139	11	73%	78%
נכסי לוגיסטיקה	549	97	6	100%	100%
נכסים אחרים	205	-	3	-	-
סה"כ	8,504	568	102	92%	93%

(א) 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 לרבות אלה שלשוכרים קיימת אופציה המגבילה את השכרת השטחים לשוכרים אחרים במועד דוח זה ובנטרול שטחי אחסנה במשרדים ומרכזים המסחריים. הנתונים אינם כוללים את נתוני הנכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצ'אל" (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.¹⁰

¹⁰ חברת מגדלי לב תל אביב בע"מ התמזגה עם ואל תוך החברה, כאמור בסעיף 2.2 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

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").

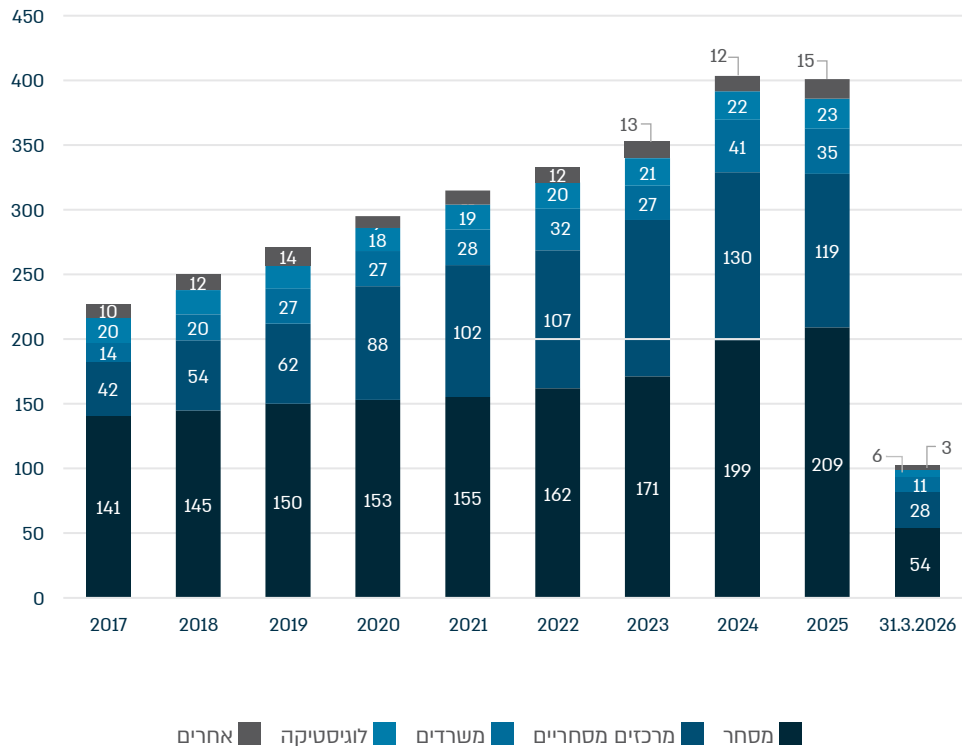
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
2025	2025	2026	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
384,621	96,478	97,706	NOI
-	(1,036)	-	חלק המיעוט ב-NOI
16,292	3,764	3,905	חלק החברה בתוצאות חברות בשליטה משותפת, בהתאם לשיעור החזקה בהן
400,913	99,206	101,611	NOI חלק הבעלים

התפתחות ה-NOI (מיליוני ש"ח)

רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	
2025				2026	
99	96	101	105	102	NOI

NOI ברבעון הראשון לשנת 2026 הסתכם לסך של כ-102 מיליון ש"ח, המשקף עלייה של כ-3% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. העלייה נובעת בעיקרה מהשכרת המשרדים בפרויקט תוצרת הארץ עקב קבלת טופס אכלוס ביולי 2025 ומגדל המשרדים ברעננה, וכן בגין רכישת 25% בחניוני תל אביב בקיזוז השפעות מלחמת שאגת הארי.

כריסה לפי שימושים - NOI (מיליוני ש"ח)



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

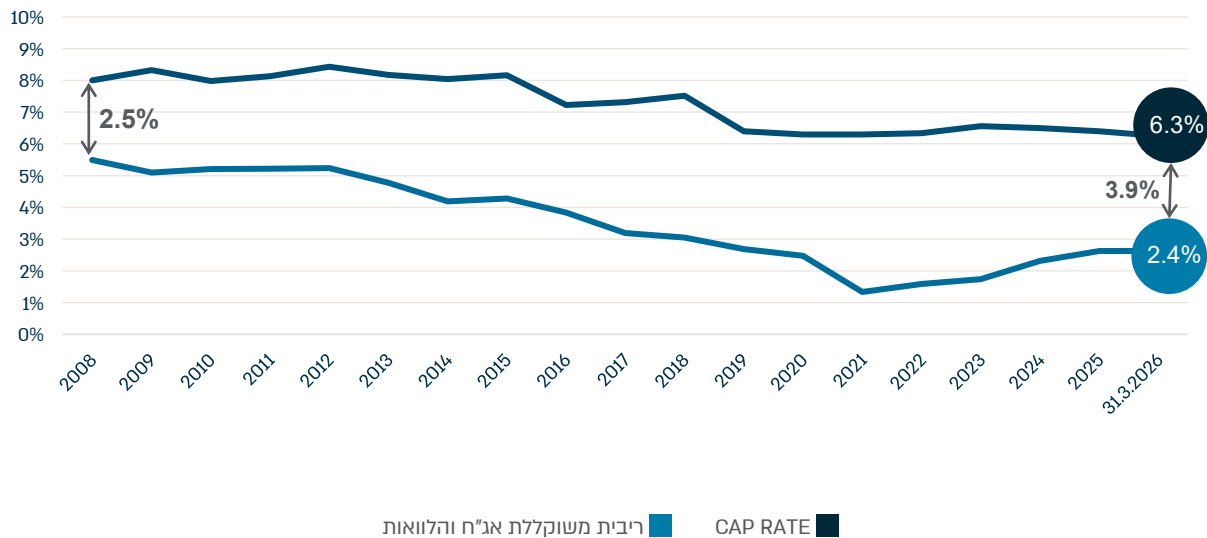
אלפי ש"ח	חישוב שיעור ההיוון המשוקלל לרבעון הראשון לשנת 2026
9,150,640	סך נדל"ן להשקעה איחוד יחסי(*)
70,183	סך נדל"ן מניב המסווג כרכוש קבוע
(1,476,223)	בניכוי שווי המיוחס לקרקע ולזכויות נוספות
(763,597)	בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים (**)
6,981,003	סך הכל שווי נכסי השקעה מניב
101,611	NOI לרבעון הראשון לשנת 2026
(***) 6.3%	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.

(***) שיעור ה-CAP RATE המוצג הינו לאחר נטרול שווי שטחים אשר הושכרו, אך טרם הושלמו בהם עבודות ההתאמה בפרויקט המשרדים בתוצרת הארץ.

התפתחות מרווח בין שיעור התשואה לעלות החוב המשוקללת של הקבוצה על פני התקופות



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.

נתוני ה-FFO בטבלה שלהלן מוצגים בהתאם לכללים מנחים שפרסמה רשות ניירות ערך ביום 16 בינואר 2025 ("עמדת הרשות") ועדכון נייר העמדה מיום 9 בפברואר 2026 בנושא "חישוב והצגת מדד ה-FFO" ("העדכון לעמדת הרשות"). ביחס לתקופת השוואה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 המוצגת בטבלה מטה, נתוני ה-FFO וה-AFFO מוצגים במונחי פרופורמה (כלומר, תוך התאמות נדרשות במספרים שהוצגו בדוח לתקופת ביניים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025, ככל שנדרשו בהתאם לעמדת הרשות ולעדכון בעמדת הרשות).

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
	באלפי ש"ח (מאוחד)		
	(בלתי מבוקר)		
763,853	77,904	115,363	רווח נקי לתקופה (מאוחד)
			התאמות
(81,264)	(23,203)	(23,469)	נטרול רווח מפעילות משנית
8,549	2,002	2,273	פחת והפחתות
(390,889)	(19,515)	(11,938)	רווחים, נטו משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
11,343	(980)	-	הוצאות (הכנסות) חד פעמיות או חריגות
(348,423)	(4,826)	(55,225)	(רווח) הפסד משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסיים
35,542	833	5,838	דיבידנדים וריביות מני"ע (1)
175,983	10,509	18,980	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
(22,273)	(1,695)	2,519	התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
152,421	41,029	54,341	FFO לפי גישת רשות ניירות ערך
-	(675)	-	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב-FFO
152,421	40,354	54,341	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה
			התאמות לפי גישת ההנהלה (AFFO):
116,999	13,451	(5,531)	הוצאות (הכנסות) בגין הצמדה למדד של קרן החוב
7,822	2,138	(196)	הוצאות/הכנסות בגין הפרשי שער
13,152	-	13,437	נגזרים על הריבית מתיק ני"ע (1)
4,066	616	1,016	הוצאות מימון שהוצאו והונו
3,141	805	758	פחת והפחתות
4,416	(636)	(1,476)	התאמות שונות - התאמות חשבונאיות
5,001	3,274	9,745	התאמת הוצאות או הכנסות מס כתוצאה מכלל ההתאמות לעיל
307,018	60,002	72,094	FFO לגבי גישת ההנהלה (AFFO)
-	-	-	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה
307,018	60,002	72,094	FFO - לפי גישת ההנהלה (AFFO) המיוחס לבעלי המניות של החברה
79,577	20,419	24,650	תוספת פעילות מגזר הייזום למגורים (2) - נטו ממס
386,595	80,421	96,744	FFO - לפי גישת ההנהלה (AFFO) - כולל תחום הייזום 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, פחת 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 והשקעה בנגזרים, ככספים שישירתו 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 מריבית ודיבידנדים ומשינוי בשווי הוגן של נגזרים על ריבית שהחברה מפיקה מהשקעות כספי מימון אלו בתיק ניירות ערך תוך קיזוז הוצאות מימון ישירות המיוחסות לתיק כדוגמת עמלות ני"ע, אשראי המשמש לפעילות בתיק ני"ע, וכן הוצאות עקיפות - והכל לפי מפתח העמסה.

(2) לאורך שנות פעילותה, ובטרם הצגת הכללים המנחים שפרסמה רשות ניירות ערך ביום 16 בינואר 2025 בנושא "חישוב והצגת מדד ה-FFO", כללה החברה במדד ה-FFO בגישת ההנהלה גם תוצאות שמקורן בתחום הייזום 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.

(3) במסגרת מדד ה-FFO בגישת הרשות ובגישת ההנהלה AFFO, החברה מנטרלת פעילות משנית שאינה קשורה לתחום הנדל"ן להשקעה (נדל"ן מניב), כאשר העקרון המנחה בהקצאה הינו מפתח שלפיו: (1) הכנסות והוצאות ישירות בתחום הנדל"ן להשקעה,

משוקללות במלואן במדד (100%); (2) הכנסות והוצאות ישירות בתחומים אחרים (רובם תחום הנדל"ן היזמי), מנטרלות במלואן (100%) מהמדד; ו-(3) הוצאות עקיפות ברמת החברה בכללותה כגון: הוצאות מימון והנהלה וכלליות, מוקצות לפי מפתחות העמסה בהתאם למודל שקבעה הנהלת החברה.

(4) עיקר השינוי ב-FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO) - כולל תחום המגורים, ביחס לתקופה מקבילה אשתקד, נובע מעליה בהוצאות המיסים השוטפים של החברה. העליה בהוצאות המיסים השוטפים כאמור נבעה מירידה בהוצאות הפרשי הצמדה על אגרות החוב שהנפיקה החברה, עקב עליית המדד הנמוכה שהייתה ברבעון.

European Public Real Estate Association - EPRA //

מדד ה-EPRA היוו 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.

31.12.2025	31.3.2025	31.3.2026	
			אלפי ש"ח
4,240,734	3,795,514	4,256,097	הון עצמי איחוד יחסי
1,079,885	988,701	1,091,964	בתוספת עתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (איחוד יחסי)
5,320,619	4,784,215	5,348,061	EPRA NRV
436.15	392.18	438.40	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.

31.12.2025	31.3.2025	31.3.2026	
			אלפי ש"ח
4,240,734	3,795,514	4,256,097	הון עצמי איחוד יחסי
539,943	494,351	545,982	בתוספת 50% מהעתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (איחוד יחסי)
4,780,677	4,289,865	4,802,079	EPRA NTA
391.89	351.65	393.64	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 הוגן לא מייצג את ערכי הנכסים במקרה של פירוק.

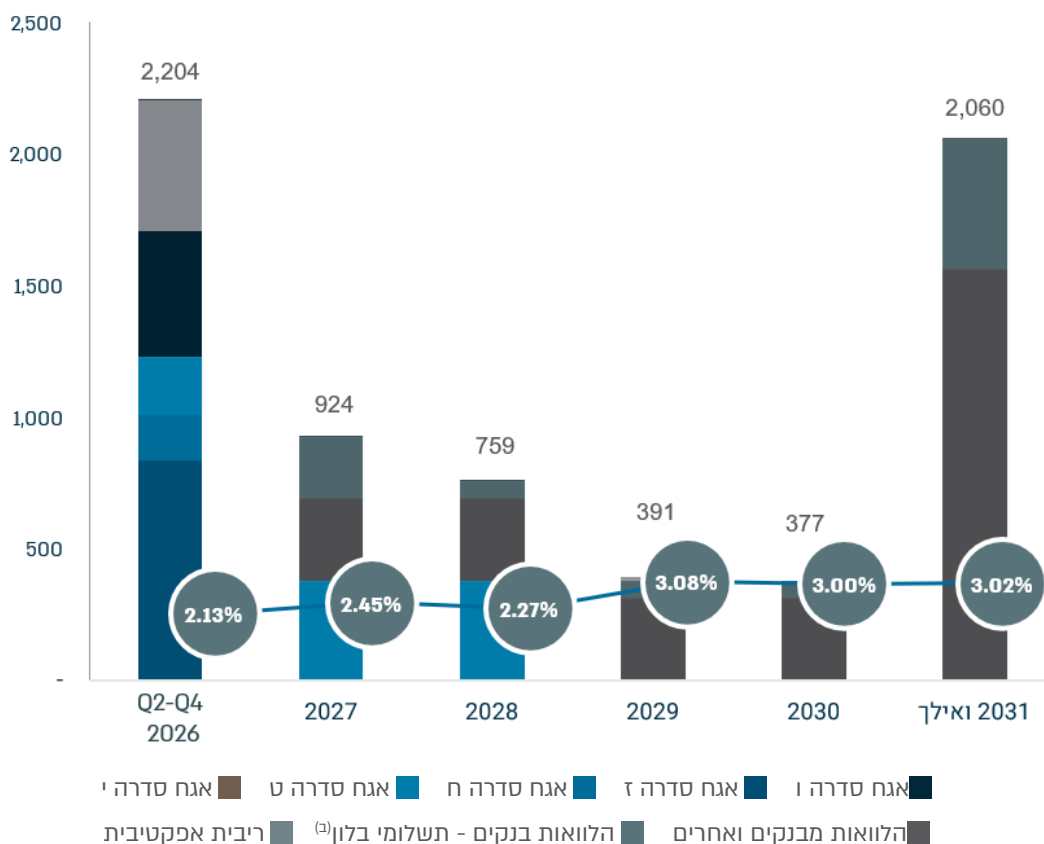
31.12.2025	31.3.2025	31.3.2026	
			אלפי ש"ח
4,240,734	3,795,514	4,256,097	הון עצמי איחוד יחסי
13,386	75,734	33,051	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
4,254,120	3,871,248	4,289,148	EPRA NDV
348.72	317.34	351.59	EPRA NDV למניה (ש"ח)

1.7.2. ניהול מבנה החוב

לעניין גיוס אגרות החוב שהשלימה החברה בתקופת הדוח ראו סעיף 1.4 לעיל. 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 31 במרץ 2026 בנספח א' לדוח הדירקטוריון, מסתכם בכ-6.6 מיליארד ש"ח¹¹, מח"מ חוב משוקלל של החברה הינו 3.66 שנים והריבית המשוקללת הינה כ-2.4% 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-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 הכספיים המאוחדים המוצגים לדוח זה היחס האמור הינו כ-51%. 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.

ריבית אפקטיבית ופריסת פירעונות החוב למועד הדוח (במיליוני ש"ח)^(א)

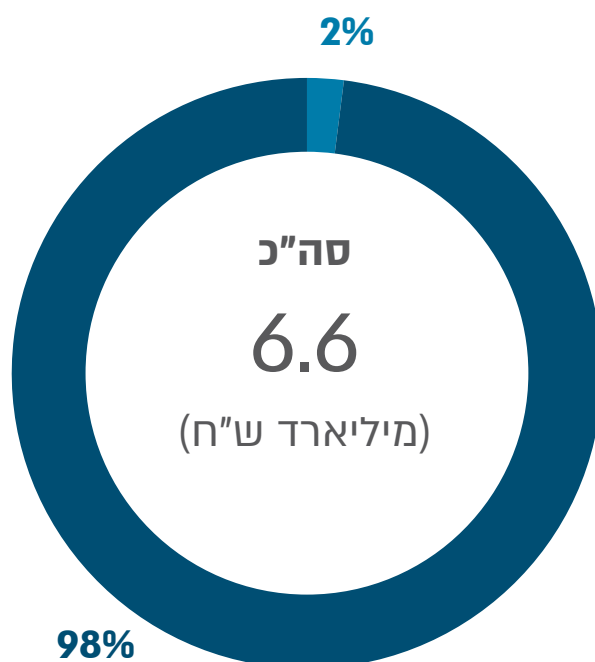


(א) לא כולל הלוואות לזמן קצר לליווי פרויקט תוצרת הארץ.

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

11. החוב הכולל ברוטו של החברה כאמור כולל ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) בהיקף של כ-500 מיליון ש"ח, אשר נפרעו לאחר תקופת הדוח, וכן כולל יתרת מק"מ בסך של כ-495 מיליון ש"ח. נתוני מח"מ החוב המשוקלל והריבית המשוקללת המובאים בסעיף 1.7.2 זה אינם כוללים את נתוני ניירות ערך מסחריים (סדרה 2), את יתרת המק"מים וכן אשראי לזמן קצר.

הרכב חוב פיננסי במאוחד מורחב ליום 31 במרץ 2026



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

1.7.3 מצב כספי, נזילות ומקורות מימון

1.7.3.1 תמצית נתוני דוחות מאוחדים על המצב הכספי

הערות והסברים	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2025	2025	2026	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח			
(א)	3,179,493	2,441,540	2,833,326	נכסים שוטפים
(ב)	8,833,266	8,164,664	8,912,435	נדל"ן להשקעה
(ג)	835,999	921,909	484,625	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
	16,276	365,149	16,032	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בניכוי חלויות שוטפות
(ד)	5,443,438	4,622,831	5,447,804	אגרות חוב
(ה)	4,240,734	3,796,857	4,256,097	סך הכל הון
	12,450,689	11,057,098	12,187,666	סך המאזן

(א) השינוי בנכסים השוטפים ביחס לדוחות ליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר מירידה במזומנים כתוצאה מפירעון הלוואות תוצרת הארץ משרדים.

(ב) העלייה בנדל"ן להשקעה ביחס ליום 31 בדצמבר 2025 נובעת בעיקר מהמשך השקעות בפרויקט תוצרת הארץ.

(ג) הירידה באשראי לזמן קצר ביחס ליום 31 בדצמבר 2025 נובעת בעיקר מפירעון הלוואות תוצרת הארץ משרדים.

(ד) השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר מהצמדה למדד וצבירת ריבית לשלם.
 (ה) השינוי בהון העצמי נובע מהרווח הכולל לתקופת הדוח בסך של כ-115 מיליון ש"ח ובקיזוז סך של 100 מיליון ש"ח בגין דיבידנד.

17.3.2. ניתוח תוצאות הפעילות לפי דוחות כספיים מאוחדים

הערות והסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2025	2026	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח			
הכנסות				
(א)	451,724	111,359	114,759	הכנסות משכירות
(ב)	111,296	36,746	29,372	הכנסות ממכירת דירות וחוזי הקמה
(ג)	390,889	19,515	11,938	עליה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
	31,942	2,782	2,315	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות על בסיס השווי המאזני, נטו
	985,851	170,402	158,384	סה"כ הכנסות
הוצאות ועלויות				
(ד)	76,015	17,157	19,386	אחזקת נכסים ומבנים
(ב)	79,807	24,272	22,232	עלות דירות שנמכרו
	15,924	3,893	3,083	מכירה ושיווק
	54,882	13,328	14,106	הנהלה וכלליות
	10,577	-	-	הוצאות אחרות - מס רכישה בגין מיזוג חברות הקניין והמגורים
	237,205	58,650	58,807	סה"כ הוצאות ועלויות
	748,646	111,752	99,577	רווח מפעולות
(ה)	(272,935)	(47,999)	(30,177)	הוצאות מימון
(ה)	464,617	33,871	82,219	הכנסות מימון
	191,682	(14,128)	52,042	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
	940,327	97,624	151,619	רווח לפני מס
	(176,474)	(19,720)	(36,256)	מסים על ההכנסה
	763,853	77,904	115,363	רווח נקי לתקופה
	763,853	77,735	115,363	רווח המיוחס לבעלים
	-	169	-	רווח המיוחס למיעוט
	763,853	77,904	115,363	רווח נקי לתקופה

(א) ניתוח תוצאות פעילות - נדל"ן מניב - העליה בהכנסות משכירות לעומת התקופה המקבילה אשתקד הינן מהכרה לראשונה בהכנסות במגזר המשרדים בגין תוצרת הארץ. יצוין כי חלק מהעלייה בהכנסות הושפעה גם מהעלייה במדד המחירים לצרכן.

(ב) ניתוח תוצאות פעילות - ייזום למגורים - בתקופת הדוח הכירה החברה בהכנסה בגין 3 דירות שנמכרו בפרויקט תוצרת הארץ, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בה הכירה החברה בהכנסה בהתאם לקצב השלמה של הפרויקט ביחס כולל הדירות המכורות לאותו מועד. כמו כן, נכללו הכנסות מפרויקט אשרמן לפי קצב ההתקדמות. יצוין כי נכון ליום 31 במרץ 2026 חתמה החברה על הסכמים למכירת 274 דירות בפרויקט תוצרת הארץ ו- 77 דירות בפרויקט אשרמן.

כמו כן, יצוין כי הרווחיות הגולמית ממגזר ייזום למגורים בתקופת הדוח הייתה כ-7 מיליון ש"ח (כ-24% אחוז), בהשוואה לרווחיות הגולמית בתקופה המקבילה אשתקד שהייתה כ-12.5 מיליון ש"ח (כ-34% אחוז). הרווחיות הגולמית מבטאת את אופן ההכרה בהכנסה

לפי שיעור ההשלמה של הפרויקט. הרווחיות הגולמית כוללת בעיקר את פרויקט אשרמן, אשר שיעור ההשלמה ליום 31 במרץ 2026 הינו כ- 31%, וכן את פרויקט תוצרת הארץ.

(ג) עליית הערך נובעת בעיקר מעדכון תנאי שכירות בהסכם.

(ד) העליה בהוצאות אחזקת נכסים ומבנים לעומת התקופה המקבילה, נובעת בעיקר מגידול בהוצאות ארנונה בגין שטחים פנויים, וכן מהוצאות ניהול בפרויקט תוצרת הארץ בקיזוז הכנסות מדמי ניהול מהפרויקט אשר נרשמו רק בגין החלק שאוכלס.

(ה) השינוי בהוצאות המימון בתקופת הדוח נובע בעיקרו מהכנסות מהפרשי הצמדה בגין אגרות חוב בסך של כ-5.5 מיליוני ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד בה הוצאות הפרשי הצמדה בגין אגרות החוב הסתכמו לסך של כ-13.5 מיליוני ש"ח. כמו כן, העלייה בהכנסות המימון נובעת בעיקרה מעליית שווי תיק ניירות ערך סחירים בסך של כ-63 מיליון ש"ח, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-9 מיליון ש"ח. יצוין כי לאחר תקופת הדוח, נרשמה עליית שווי בתיק ניירות הערך ממכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן בסך של כ-100 מיליוני ש"ח.

17.3.3 תזרים מזומנים - ניתוח תוצאות

הערות והסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2025	2026	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח			
(א)	578,842	137,411	89,600	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת
(ב)	(52,077)	(268,838)	5,336	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(ג)	(119,104)	1,559	(440,568)	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

(א) תזרים המזומנים מפעילות שוטפת לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-89.6 מיליון ש"ח, לעומת כ-137 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מעליה בתוצאות התפעוליות.

(ב) השינוי בתזרים המזומנים לפעילות השקעה בתקופת הדוח נובע בעיקר מהשקעה בנדל"ן בסך של כ-67 מיליון ש"ח בעיקר בגין פרויקט תוצרת הארץ משרדים, בהשוואה להשקעה של כ-22 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. בנוסף, החברה השקיעה בתיק ניירות ערך בניכוי תמורה ממכירת ניירות ערך בתקופה סך של כ-105 מיליון ש"ח, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד בה השקיעה בנטו סך של כ-7 מיליון ש"ח. וכן מתשלום מס רכישה בגין מיזוג חברות הקניון והמגורים.

(ג) השינוי בתזרים המזומנים מפעילות מימון בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד, נובע בעיקר מפירעון הלוואת תוצרת הארץ בגין חלק המשרדים וכן מתשלום דיבידנד בסך של 80 מיליון ש"ח.

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

נכון ליום 31 במרץ 2026 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-108.6 מיליון ש"ח על פי הדוח הכספי הנפרד (סולו).

במועד אישור הדוחות קבע דירקטוריון החברה, לאחר שבחן את תזרים המזומנים החזוי של החברה, כי אין בגרעון בהון החוזר האמור, כדי להצביע על בעיית נזילות של החברה, מהסיבות המפורטות להלן: (1) לחברה יכולת גיוס חוב לזמן ארוך באמצעות המערכת הבנקאית ו/או גיוס הון ו/או גיוס חוב באמצעות הרחבת סדרות אגרות חוב קיימות ו/או הנפקה של סדרות חדשות, בין השאר לאור דירוג החברה ורמת המינוף שלה; (2) לחברה תזרים מזומנים שוטף חיובי בתקופה של שניים עשר חודשים שהסתיימו ב-31 למרץ 2026 ובשנים קודמות; (3) לחברה נכסים לא משועבדים בסך של כ-5 מיליארד ש"ח; (4) לחברה עומדות מסגרות אשראי ממוסדות בנקאיים בהיקף כולל של כ-100 מיליון ש"ח, אשר נכון למועד הדוח אינה מנוצלת; בנוסף, לחברה יכולת לקבל אשראי נוסף כנגד שעבוד תיק ניירות הערך, אשר שוויו ליום 31 במרץ 2026 הינו כ-1.14 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 50 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

1. לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה ט') לאחר תקופת הדוח ראו סעיף 1.4 לעיל.
2. לפרטים אודות פירעון ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) לאחר תקופת הדוח ראו סעיף 1.5 לעיל.
3. ביום 9 באפריל 2026, פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר זימון אסיפה כללית שנתית ומיוחדת. לפרטים אודות דוח זימון אסיפה ותוצאותיה ראו סעיפים 9 ו-10 לפרק א' לדוח זה.

3.2 אומדנים חשבונאיים קריטיים

ראו ביאורים א'2 ו-1(3) לדוחות הכספיים השנתיים. יצוין כי בהתאם לתיקון ל-1 IAS, 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'-ה' לדוח זה.

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

27 במאי 2026

מוטי בן-משה
יו"ר הדירקטוריון

ארתור לשינסקי
מנכ"ל

תאריך אישור דוח 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 31 במרץ		
	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח			
			נכסים שוטפים:
806,288	274,680	461,825	מזומנים ושווי מזומנים
1,182,142	763,117	1,137,403	ניירות ערך
454,383	448,380	453,707	השקעות ופקדונות לזמן קצר
4,979	110,149	23,186	מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
95,067	246,344	109,351	לקוחות והכנסות לקבל
19,886	16,950	30,470	חייבים ויתרות חובה
396,549	341,899	405,625	הלוואות לאחרים
371	336	242	מסי הכנסה לקבל
343,374	407,952	337,120	מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
3,303,039	2,609,807	2,958,929	
			נכסים שאינם שוטפים:
33,281	75,625	34,042	הלוואות לאחרים לזמן ארוך
24,159	14,682	25,590	חייבים לזמן ארוך
26,896	24,664	27,240	מלאי מקרקעין
98,679	72,561	95,683	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
9,101,259	8,411,317	9,180,948	נדל"ן להשקעה
-	-	4,821	נכסי מיסים נדחים
9,284,274	8,598,849	9,368,324	
12,587,313	11,208,656	12,327,253	סך הנכסים

מאזן מאוחד מורחב (המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח			
			התחייבויות שוטפות:
893,731	1,014,947	542,356	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,229,122	1,196,478	1,458,140	חלויות שוטפות של אגרות חוב
2,270	1,577	2,284	חלויות שוטפות בגין חכירות
498,094	2,868	520,266	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
55,824	38,725	48,703	ספקים ונותני שירותים
86,882	109,559	98,323	זכאים ויתרות זכות
80,000	120,000	100,000	דיבידנד לשלם
3,324	39,944	2,625	מקדמות מרוכשי דירות והכנסות מראש
2,029	11,698	10,964	הפרשות למס
31,444	45,638	30,192	הפרשות בגין התחייבויות אחרות
2,882,720	2,581,434	2,813,853	
			התחייבויות שאינן שוטפות:
56,250	394,268	55,500	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
4,214,316	3,426,353	3,989,664	אגרות חוב
18,893	2,684	18,219	התחייבויות בגין חכירות
3,197	2,735	3,169	התחייבויות אחרות
1,171,203	1,005,668	1,190,751	התחייבויות מסי נדחים
5,463,859	4,831,708	5,257,303	
			הון המיוחס לבעלים של החברה:
13,168	13,168	13,168	הון מניות
615,245	615,245	615,245	פרמיה על מניות
(10,898)	-	(10,898)	קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
3,781,187	3,325,069	3,796,550	עודפים
(157,968)	(157,968)	(157,968)	מניות באוצר
4,240,734	3,795,514	4,256,097	סך ההון
12,587,313	11,208,656	12,327,253	סך התחייבויות וההון

דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח			
הכנסות			
476,602	115,886	120,775	הכנסות משכירות
111,296	36,746	29,372	הכנסות ממכירת דירות מחוזי הקמה
417,648	25,024	12,488	עליה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1,005,546	177,656	162,635	סך ההכנסות
הוצאות ועלויות			
84,775	18,509	21,541	אחזקת נכסים ומבנים
79,591	25,402	22,231	עלות דירות שנמכרו
16,693	4,030	3,255	מכירה ושיווק
57,406	13,911	14,852	הנהלה וכלליות
10,577	-	-	הוצאות אחרות, נטו
249,042	61,852	61,879	סך ההוצאות ועלויות
756,504	115,804	100,756	רווח מפעולות
(274,999)	(47,652)	(30,579)	הוצאות מימון
463,938	30,406	82,528	הכנסות מימון
188,939	(17,246)	51,949	הוצאות מימון, נטו
945,443	98,558	152,705	רווח לפני מס
(181,590)	(20,823)	(37,342)	מסים על ההכנסה
763,853	77,735	115,363	רווח נקי לתקופה

נספח ב - גילוי ייעודי למחזיקי תעודות התחייבות

1. אגרות החוב של החברה ליום 31 במרץ 2026 (במיליוני ש"ח)*

אגרות חוב (סדרה י)	אגרות חוב (סדרה ט)	אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ז)	אגרות חוב (סדרה ו)	
נובמבר 2024, ספטמבר 2025	מרץ 2021, ינואר 2022, נובמבר 2024, ספטמבר 2025, דצמבר 2025, אפריל 2026	אפריל 2019, אפריל 2020, ספטמבר 2020, אוקטובר 2020, אוקטובר 2021, דצמבר 2023, יולי 2024	אפריל 2017, נובמבר 2018, אפריל 2020, יולי 2024	אפריל 2017, ינואר 2018, דצמבר 2020, ינואר 2021, יוני 2021, ספטמבר 2021, מרץ 2022	מועד הנפקה
411.616 (ה)	204.777 (ד)	485 (ג)	137.665 (ב)	181.05 (א)	סך שווי נקוב במועד ההנפקה
899.6	2,389.7	830.8	145.1	700.5	ע.ג. נומינלי
920.8	2,813.1	979.0	173.4	837.0	ע.ג. צמוד מדד
843.4	2,610.9	977.3	172.6	843.7	ערך בדוחות הכספיים
-	8.0	5.8	0.9	6	ריבית שנצברה
861.3	2,585.2	972.1	173.8	845.5	שווי בורסאי
קבועה	קבועה	קבועה	קבועה	קבועה	סוג הריבית
1.50%	1.15%	1.42%	1.6%	2.15%	ריבית נקובה (ו)
3.25%	2.95%	1.55%	2.47%	0.71%	ריבית אפקטיבית (ז)
ראה פירוט (בהערה יב)	ראה פירוט (ביא)	ראה פירוט (בי)	ראה פירוט (ביט)	ראה פירוט (ביח)	מועדי תשלום הקרן
מידי 6 חודשים ביום 31 במרץ וביום 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2025-2039 (כולל)	מידי 6 חודשים ביום 30.6 בכל אחת מהשנים 2021 - 2035 וביום 31.12 בין השנים 2021 - 2034 (כולל)	מידי 6 חודשים ביום 31.10 ו- 30.4 בין השנים 2019 - 2028	מידי 6 חודשים ביום 31.5 ו- 30.11 בין השנים 2017 - 2026	מידי 6 חודשים ביום 31.5 ו- 30.11 בין השנים 2017 - 2026	מועדי תשלום הריבית
קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן					
בגין חודש ספטמבר 2024	בגין חודש פברואר 2021	בגין חודש פברואר 2019	בגין חודש פברואר 2017	בגין חודש פברואר 2017	בסיס הצמדה
לא	לא	לא	לא	לא	המרה למניות
ראה פירוט (בהערה יז)	ראה פירוט (בהערה יזט)	ראה פירוט (בהערה יזטו)	ראה פירוט (בהערה יזי)	ראה פירוט (בהערה יזיג)	זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפוייה לני"ע אחרים והתנאים למימושה
סדרה מהותית	סדרה מהותית	סדרה מהותית	סדרה לא מהותית	סדרה מהותית	מהותיות
מעלות AA	מעלות AA	מעלות AA	מעלות AA	מעלות AA	דירוג עדכני
ראו הערה כ להלן	אין	ראו הערה יט להלן	ראו הערה יח להלן	אין	נכסים משועבדים להבטחת סדרת אגרות החוב
כמפורט בסעיף 3 להלן					אמות מידה פיננסיות, Cross Default ותנאים מהותיים נוספים

* לפרטים בדבר הנפקה של ניירות ערך מסחריים (סדרה 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-430.97 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.

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.

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.

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, בחודש נובמבר 2024 הורחבה הסדרה ב-540,148 אלפי ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף, בחודש ספטמבר 2025 הורחבה הסדרה ב-589,940 אלפי ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף ובחודש אפריל 2026 הורחבה הסדרה ב-442,253 אלפי ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף.

בחודש נובמבר 2024 הונפקו 411.616 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') של החברה, ובחודש ספטמבר 2025 הורחבה הסדרה ב-488,000 אלפי ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף.

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.

ריבית אפקטיבית משוקללת לסדרה.

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

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.

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.

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).

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.

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).

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).

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).

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).

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).

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'), משועבד למועד פרסום הדוח נכס מקרקעין אחד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') - הנכס בבאר טוביה לשימוש לוגיסטיקה. לפרטים בדבר הנכסים המשועבדים ראו נספח ב' - סעיף יח' ונספח ג' לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2025. לעדכון בקשר לנכס בבאר טוביה ראו נספח ג' לדוח זה. מעבר לאמור לעיל, לא חלו שינויים מהותיים בנכסים המשועבדים ביחס ליום 31 בדצמבר 2025.

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 29 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 2025. לא חלו שינויים מהותיים בנכסים המשועבדים ביחס ליום 31 בדצמבר 2025.

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 14 נכסי מקרקעין לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'). לפרטים בדבר הנכסים המשועבדים ראו נספח ב' - סעיף כ' ונספח ה' לדוח הדירקטוריון פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2025. לעדכון בקשר לנכס בויצמן רעננה, ולנכס קריית השרון בנתניה, ראו נספח ד' לדוח זה. מעבר לאמור לעיל, לא חלו שינויים מהותיים בנכסים המשועבדים ביחס ליום 31 בדצמבר 2025.

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 תישב כמפירה את התחייבויותיה בכל אחת מהסדרות רק אם לא עמדה באמת המידה הפיננסית הרלוונטית במשך שני רבעונים עוקבים רצופים:

אופן העמידה ליום 31 במרץ 2026			אמת המידה הפיננסית
4,256 מיליון ש"ח			הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מסך של 1,200-900 מיליון ש"ח (תלוי בסדרת האג"ח)
34.9%			היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ-20%-21% (תלוי בסדרת האג"ח)
10.9			היחס בין החוב הפיננסי נטו ^(א) של החברה לבין ה-NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים ^(ב) , לא יעלה על 14 (רלוונטי לסדרות ו', ז' ו-ח')
10.9			היחס בין החוב הפיננסי (במאוחד) נטו ^(א) של החברה לבין ה-NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים ^(ב) , לא יעלה על 14 (רלוונטי לסדרה ט')
אופן העמידה למועד פרסום הדוח			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')
הערך המתואם (מיליון ש"ח)	השווי הבטוחתי (מיליון ש"ח)	סדרה ז'	
177	267 ^(ד)	סדרה ח'	
995	1,128 ^(ה)	סדרה י'	
937	1,013 ^(ו)		

"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 (היתרות הנזילות כוללות התחייבויות פיננסיות בגין ניירות ערך (התחייבויות בגין עסקאות גידור) בסך של כ-25,071 אלפי ש"ח שלא נכללו בחוב פיננסי סולו).
- (ב) היחס חושב על בסיס NOI מתוקן למונחים שנתיים בגין נכסים שהקמתם הושלמה (על בסיס חוזים חתומים) במהלך 12 החודשים האחרונים בסמוך למועד הבדיקה, בהתאם להוראות שטר הנאמנות.
- (ג) החוב הפיננסי (במאוחד) נטו הינו בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים היתרות הנזילות כוללות התחייבויות פיננסיות בגין ניירות ערך (התחייבויות בגין עסקאות גידור) בסך של 25,075 אלפי ש"ח שלא נכללו בחוב פיננסי.
- (ד) מבוסס על הערכת שווי מלאה לנכס המקרקעין המשועבד ליום 31 בדצמבר 2025 ועדכון שווי ליום 31 במרץ 2026, כפי שהתקבל ממעריך השווי.
- (ה) מבוסס על הערכות שווי מלאות לנכסי המקרקעין המשועבדים ליום 30 ביוני 2025 ומכתב עדכון שהתקבל ממעריך השווי ליום 31 במרץ 2026.
- (ו) מבוסס על הערכות שווי מלאות ליום 31 בדצמבר 2025 של הנכס קריית השרון והנכס בויצמן רעננה וכן הערכות שווי מלאות ליום 30 ביוני 2025 של יתר הנכסים המשועבדים ומכתב עדכון שהתקבל ממעריך השווי ליום 31 במרץ 2026.

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 מסחרים (סדרה 2) ליום 31 במרץ 2026

ביום 27 באפריל 2026, לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, ביצעה החברה פירעון מלא וסופי של הקרן והריבית של ניירות הערך המסחריים (סדרה 2) על פי תנאיהם. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 27 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-038496), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

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

פרטים בדבר נכסים משועבדים מהותיים מאוד¹²

הנכס בבאר טוביה:

מספרי השוואה	2026	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
31.12.2025	רבעון I	
313,100	313,800	שווי הנכס (אלפי ש"ח) ^(א)
11,523	2,906	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
11,523	2,906	NOI מתואם (אלפי ש"ח)
49,346	700	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
3.7%	3.7%	שיעור תשואה (%)
4.8%	4.8%	שיעור תשואה מותאם (%) ^(ב)
38.7	38.7	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) (ש"ח)
לא נחתמו חוזים בתקופה	לא נחתמו חוזים בתקופה	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- 73 מיליון ש"ח.

12. 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.

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

פרטים בדבר נכסים משועבדים מהותיים מאוד¹³

הנכס בויצמן, רעננה:

מספרי השוואה	2026	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%) ^(א)
31.12.2025	רבעון	
399,680	403,480	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
11,878	3,013	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
11,878	3,013	NOI מתואם (אלפי ש"ח)
1,663	3,798	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
38%	42%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) ^(ב)
3.0%	3.0%	שיעור תשואה (%)
3.2%	3.2%	שיעור תשואה מותאם (%) ^(ג)
84	90	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) (ש"ח)
72	73	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) שיעור התפוסה ליום 31 במרץ 2026 הינו 56% (שיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כ- 51%). שיעור התפוסה בסמוך למועד פרסום הדוח הינו 56%. נתונים אלה מתייחסים לשטחי התעסוקה בנכס ואינם כוללים שטחי חניונים ואחסנה.
- (ג) שיעור התשואה המותאם חושב בנטרול שווי זכויות בנייה. בשווי ההוגן של הנכס נכלל שווי זכויות בנייה בלתי מנוצלות נטו (לאחר הפחתת היטל השבחה חזוי) לימים 31 במרץ 2026 ו-31 בדצמבר 2025 בסך של כ-24 מיליון ש"ח.

13. 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.

מרכז מסחרי "אלון קריית השרון" בנתניה:

מספרי השוואה	2026		(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%) ^(א)
	31.12.2025	רבעון I	
302,000	302,300		שווי הנכס (אלפי ש"ח)
15,924	4,106		NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
15,948	4,106		NOI מתואם (אלפי ש"ח) ^(ב)
4,438	237		רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
91%	91%		שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) ^(ג)
5.3%	5.4%		שיעור תשואה (%)
6.1%	6.3%		שיעור תשואה מותאם (%) ^(ד)
מסחר - 201 משרדים - 71	מסחר - 203 משרדים - 71		דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) (ש"ח)
לא נחתמו חוזים בתקופה	לא נחתמו חוזים בתקופה		דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי) (ש"ח)

- (א) מודל הערכת השווי ששימש את השמאי הינו היגיון הכנסות למסחר ולמשרדים (שטחים בנויים) וגישת החילוץ ביחס ליתרת זכויות הבניה. שיעור ההיגיון הינו בטווח של 6.5% - 7.125%.
- (ב) ה- NOI המותאם כולל את ההכנסות בתקופות הרלוונטיות בנטרול שוכרים שעזבו במהלך השנה, גילום שוכרים שהשתכנו במהלך התקופה כאילו שכרו את הנכס שנה שלמה, עדכון בגין שינוי בפועל בדמי השכירות לרבות עדכון בגין מנגנוני הצמדה.
- (ג) שיעור התפוסה מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד הדוח ובנטרול שטחי אחסנה בתקופה.
- (ד) שיעור התשואה המותאם חושב בנטרול שווי זכויות בנייה. בנכס נכללות זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ- 41.6 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2025, נכללו זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ- 41.6 מיליון ש"ח).

פרק ג'

דוחות כספיים

 **BSRE**

רצוע כחול נדל"ן

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2026

(בלתי מבוקרים)

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2026

(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 2026
<u>הדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים:</u>	
4 - 5	דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
6 - 7	דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד ורווח כולל אחר
8 - 9	דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
10 - 12	דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13 - 23	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 31 במרץ 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת 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 לנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

ירושלים, 27 במאי 2026

רואי חשבון

27 במאי 2026

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 2026

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 2026:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 27 במאי 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 27 במאי 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		ביאור	
	2025	2026		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
800,653	269,317	455,010		נכסים שוטפים
1,180,891	761,907	1,136,141	4	מזומנים ושווי מזומנים
454,383	448,380	453,707		ניירות ערך
3,824	104,984	22,913		השקעות ופקדונות לזמן קצר
94,399	245,926	108,189		מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
19,877	17,217	29,986		לקוחות והכנסות לקבל
310	85	208		חייבים ויתרות חובה
347,650	324,562	357,062		מס הכנסה לקבל
277,506	269,162	270,110		הלוואות לאחרים
				מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
3,179,493	2,441,540	2,833,326		
				נכסים לא שוטפים
33,281	75,625	34,042		חייבים בגין מימוש מלאי מקרקעין
24,159	16,051	25,590		חייבים לזמן ארוך
257,787	248,076	257,351		השקעות בחברות המטופלות על בסיס שיטת השווי המאזני
95,807	86,478	92,861		רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
26,896	24,664	27,240		מלאי מקרקעין
8,833,266	8,164,664	8,912,435	3	נדל"ן להשקעה
-	-	4,821		נכסי מיסים נדחים
9,271,196	8,615,558	9,354,340		
12,450,689	11,057,098	12,187,666		

27 במאי 2026

ארז יערי	ארתור לשינסקי	מוטי בן-משה	תאריך אישור הדוחות הכספיים
מ"מ סמנכ"ל 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 31 במרץ		ביאור	
	2025	2026		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
835,999	921,909	484,625		התחייבויות שוטפות
1,229,122	1,196,478	1,458,140		אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
2,270	1,577	2,284		חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
498,094	2,868	520,266	4	חלויות שוטפות בגין חכירות
3,324	39,944	2,625		התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
54,739	38,162	47,292		מקדמות מרוכשי דירות והכנסות מראש
85,906	104,986	95,066		ספקים ונותני שירותים
80,000	120,000	100,000		זכאים ויתרות זכות
1,831	11,640	10,691		דיבידנד לשלם
28,896	45,638	27,634		הפרשות למס
				הפרשות בגין התחייבויות אחרות
2,820,181	2,483,202	2,748,623		
				התחייבויות לא שוטפות
16,276	365,149	16,032		הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
4,214,316	3,426,353	3,989,664		אגרות חוב
18,893	2,684	18,219		התחייבויות בגין חכירות
-	5,048	-		הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
3,022	2,567	2,992		התחייבויות אחרות
1,137,267	975,238	1,156,039	5	התחייבויות מסים נדחים
5,389,774	4,777,039	5,182,946		
				הון
				הון המיוחס לבעלים של החברה
13,168	13,168	13,168		הון מניות
615,245	615,245	615,245		פרמיה על מניות
(10,898)	-	(10,898)		קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
3,781,187	3,325,069	3,796,550		עודפים
(157,968)	(157,968)	(157,968)		מניות באוצר
4,240,734	3,795,514	4,256,097		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	1,343	-		זכויות שאינן מקנות שליטה
4,240,734	3,796,857	4,256,097		סה"כ הון
12,450,689	11,057,098	12,187,666		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד ורווח כולל אחר

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים		
שהסתיימה ביום	שהסתיימה ביום 31 במרץ		
31 בדצמבר	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			הכנסות:
451,724	111,359	114,759	הכנסות משכירות
111,296	36,746	29,372	הכנסות ממכירת דירות ומחוזי הקמה
390,889	19,515	11,938	עלייה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
31,942	2,782	2,315	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות על בסיס השווי המאזני, נטו
985,851	170,402	158,384	סה"כ הכנסות
			הוצאות ועלויות:
76,015	17,157	19,386	אחזקת נכסים
79,807	24,272	22,232	עלות דירות שנמכרו וחוזי הקמה
15,924	3,893	3,083	מכירה ושיווק
54,882	13,328	14,106	הנהלה וכלליות
10,577	-	-	הוצאות אחרות - מס רכישה בגין מיזוג חברות הקניין והמגורים (ראו ביאור 1ד')
237,205	58,650	58,807	סה"כ הוצאות ועלויות:
748,646	111,752	99,577	רווח מפעולות
(272,936)	(47,999)	(30,177)	הוצאות מימון
464,617	33,871	82,219	הכנסות מימון
191,681	(14,128)	52,042	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
940,327	97,624	151,619	רווח לפני מסים על ההכנסה
(176,474)	(19,720)	(36,256)	מסים על ההכנסה
763,853	77,904	115,363	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 והפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		
763,853	77,904	115,363

סך רווח נקי וכולל לתקופה

763,853	77,735	115,363
-	169	-
763,853	77,904	115,363

סך רווח נקי לתקופה מיוחס כדלהלן:

לבעלים של החברה
 לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

763,853	77,735	115,363
-	169	-
763,853	77,904	115,363

סך רווח כולל לתקופה מיוחס כדלהלן:

לבעלים של החברה
 לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

ש"ח		
62.62	6.37	9.46

רווח נקי למניה המיוחס לבעלים של החברה:

רווח בסיסי ומדולל למניה

12,199	12,199	12,199
--------	--------	---------------

מוצג 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	פרמיה 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	(10,898)	3,781,187	(157,968)	4,240,734	-	4,240,734
יתרה ליום 1 בינואר 2026 (מבוקר)							
תנועה במהלך התקופה של 3 חודשים שהסתיימה ב-31 במרץ 2026:							
-	-	-	115,363	-	115,363	-	115,363
רווח כולל לתקופה							
-	-	-	(100,000)	-	(100,000)	-	(100,000)
דיבידנד שהוכרז							
13,168	615,245	(10,898)	3,796,550	(157,968)	4,256,097	-	4,256,097
יתרה ליום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)							
13,168	615,245	-	3,367,334	(157,968)	3,837,779	1,174	3,838,953
יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)							
תנועה במהלך התקופה של 3 חודשים שהסתיימה ב-31 במרץ 2025:							
-	-	-	77,735	-	77,735	169	77,904
רווח כולל לתקופה							
-	-	-	(120,000)	-	(120,000)	-	(120,000)
דיבידנד שהוכרז							
13,168	615,245	-	3,325,069	(157,968)	3,795,514	1,343	3,796,857
יתרה ליום 31 במרץ 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

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות באוצר	עודפים	קרן מעסקאות עם בעלי	פרמיה על מניות	מניות רגילות	
					זכויות שאינן מקנות שליטה			
אלפי ש"ח								
3,838,953	1,174	3,837,779	(157,968)	3,367,334	-	615,245	13,168	יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)
763,853	-	763,853	-	763,853	-	-	-	תנועה במהלך השנה: רווח כולל השנה
(12,072)	(1,174)	(10,898)	-	-	(10,898)	-	-	רכישת יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה
(80,000)	-	(80,000)	-	(80,000)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם
(270,000)	-	(270,000)	-	(270,000)	-	-	-	דיבידנד ששולם
<u>4,240,734</u>	<u>-</u>	<u>4,240,734</u>	<u>(157,968)</u>	<u>3,781,187</u>	<u>(10,898)</u>	<u>615,245</u>	<u>13,168</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 (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 31 במרץ		
2025	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
579,152	137,781	103,956	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
(310)	(370)	(14,356)	מזומנים נטו שנבעו מפעולות (נספח א') מס הכנסה ששולם, נטו
578,842	137,411	89,600	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(319,554)	(22,225)	(67,316)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
-	-	(10,577)	השקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע מס רכישה ששולם בגין מיזוג חברות הקניון והמגורים
79,618	(27,271)	(19,089)	שינוי במזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
(183,396)	(177,833)	(3,134)	הלוואות לאחרים לזמן קצר, נטו
447,020	412,300	-	פרעון הלוואות שניתנו לאחרים
(446,500)	(446,500)	-	השקעה באגרת חוב צמודת אשראי ספציפי
318	-	-	מיסים ששולמו בגין מימוש נדל"ן להשקעה
(475,951)	(85,709)	(51,387)	השקעה בניירות ערך סחירים
846,368	78,400	156,839	תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים
(52,077)	(268,838)	5,336	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה
(122,278)	(14,845)	(8,094)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
(270,000)	-	(80,000)	ריבית ששולמה
1,957,872	14,458	-	דיבידנד ששולם
(1,226,076)	-	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
(12,072)	-	-	פירעון אגרות חוב
(217,288)	748	(351,374)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
-	10,320	-	שינוי באשראי לזמן קצר, נטו
(222,167)	(7,985)	(244)	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(4,638)	(811)	-	פירעון הלוואות לזמן ארוך
(2,457)	(326)	(856)	פירעון הלוואות מזכויות שאינן מקנות שליטה
(119,104)	1,559	(440,568)	פירעון התחייבויות בגין חכירות
407,661	(129,868)	(345,632)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון
399,590	399,590	800,653	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
(6,598)	(405)	(11)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
800,653	269,317	455,010	הפרשי שער בגין מזומנים
			יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

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 31 במרץ	
2025	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		

**נספח לדוח תזרימי מזומנים
(א) מזומנים נטו שנבעו מפעולות:**

940,327	97,624	151,619	רווח לפני מסים על ההכנסה התאמות בגין:
(390,889)	(19,515)	(11,938)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
10,577	-	-	מס רכישה בגין מיזוג חברות הקניון והמגורים
(31,942)	(2,782)	(2,315)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
6,100	450	2,750	דיבידנדים שהתקבלו מחברות מוחזקות
75,211	5,058	26,764	דיבידנדים וריביות שהתקבלו מנכסים פיננסיים
(379,245)	(17,057)	(64,665)	שינויים בנכסים והתחייבויות פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
106,943	25,265	19,684	הוצאות ריבית
84,173	(6,054)	(2,614)	הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו
11,690	2,807	3,031	פחת והפחתות
432,945	85,796	122,316	
171,296	19,769	(13,790)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:
(18,239)	255	(11,540)	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
(6,393)	3,729	7,052	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
24,218	7,640	(7,446)	ירידה (עלייה) במלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
(38,844)	(2,224)	(699)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
14,169	22,816	8,063	ירידה במקדמות מרוכשי דירות והכנסות מראש
			עלייה בזכאים ויתרות זכות והפרשות בגין התחייבויות אחרות
146,207	51,985	(18,360)	
579,152	137,781	103,956	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 31 במרץ	
2025	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

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

18,111	-	-
10,577	-	-
71,139	59,000	-
80,000	120,000	100,000
132,340	15,434	4,249

נכס זכות שימוש
מס רכישה בגין מיזוג חברות הקניין והמגורים
השקעה בנדל"ן להשקעה
דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

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

הצמדה למדד, ריבית והפחתת ניכיון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2026

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 31 במרץ 2026 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 57.28% 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 (כהגדרתן 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.
חברות השוק הסיטונאי -	קניון העיר תל אביב בע"מ, מגדלי לב תל אביב בע"מ.
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 31 במרץ 2026

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 (*)	
0.45	0.40	(0.10)	שיעור השינוי באחוזים:
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026
1.54	3.38	0.29	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025
2.46	5.27	2.36	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

(*) המדד הידוע

ד. שינוי מבנה פנימי (רה-ארגון) ומיזוג בקבוצה:

בחודש דצמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה מהלך לשינוי מבנה פנימי בקבוצת החברה (רה-ארגון), הכולל מספר שלבים שיבוצעו באופן סימולטני, האחד לאחר השני, ובכללם מיזוגים וחלוקות כדיבידנד בעין בין חברות בנות בבעלות מלאה (ישירה או עקיפה), במטרה לייעל את מבנה הקבוצה, להפחית עלויות תפעול וליצור סינרגיה בין תחומי הפעילות. במסגרת מהלך זה, ולאחר התקיימות כל התנאים המתלים, חברות השוק הסיטונאי (חברות בנות בבעלות מלאה (בשרשור)) התמזגו עם ולתוך החברה. בהתאם להוראות הסכם המיזוג, הפעולות הקשורות לשינוי המבנה בעלות תוקף רטרואקטיבי ליום 31 בדצמבר 2025. במסגרת שינוי המבנה הונפקו מניות של החברה לחברות בנות בבעלות מלאה (במישרין או בעקיפין), אשר בהתאם להוראות חוק החברות לא מקנות זכויות הצבעה, אשר חולקו חזרה לחברה כדיבידנד בעין ובוטלו על ידי החברה. המיזוג כרוך בתשלום מס רכישה אשר שולם בתקופת הדוח.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס העריכה של הדוחות הכספיים

המידע הכספי התמציתי המאוחד של הקבוצה ליום 31 במרץ 2026 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 ומידיים), 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 2025 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 ששימושו 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 31 במרץ 2026

ביאור 3 - נדל"ן להשקעה

א. התנועה במהלך התקופה:

סך הכל	סך הכל	סך הכל	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	נדל"ן להשקעה בהקמה ואחרים (*)	נדל"ן מניב	
יום 31 בדצמבר 2025	2025	2026	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ			
אלפי ש"ח						
8,064,429	8,064,429	8,833,266	440,090	411,123	7,982,053	יתרה לתחילת התקופה
208,514	79,743	60,587	-	(681)	61,268	שינויים במהלך התקופה:
169,434	977	6,644	6,644	-	-	רכישות, השקעות ופיתוח (*)
390,889	19,515	11,938	-	(368)	12,306	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
						עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
8,833,266	8,164,664	8,912,435	446,734	410,074	8,055,627	יתרה לתום התקופה

(*) נדל"ן להשקעה בהקמה

כולל בעיקר את זכויות החברה בחכירה לדורות מעיריית תל אביב בשטחי המסחר והתעסוקה וכן שטחים יחסיים בחניון של הפרוייקט ברחוב תוצרת הארץ אשר הקמתו הושלמה (ראה ביאור 9ה'1); זכויות אלה ירשמו על שם החברה בנפרד מהזכויות הכלולות בהסכם השיתוף. זכויות החברה כוללות שטחי תעסוקה בהיקף של כ- 31.5 אלפי מ"ר לשיווק ושטחי מסחר בהיקף של כ-484 מ"ר. בחודש יולי 2025, התקבל אישור אכלוס (טופס 4), ונמסרו קומות המשרדים לשוכר. בתקופת הדוח המשיכה החברה להשקיע עלויות בנכס המשרדים בפרוייקט תוצרת הארץ. באשר להתקשרות להקמת הפרוייקט - ראה ביאור 20א'1) 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- 18% מהכנסות מדמי השכירות של הקבוצה (בתקופה המקבילה אשתקד כ- 19% ובשנת 2025 כ- 18%). 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.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2026

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 31 במרץ 2026				
(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח				
				נכסים
				נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
				ניירות ערך
				השקעה בקרנות גידור
				נגזרים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (*)
1,018,341	3,165	-	1,015,176	סך נכסים
108,323	-	108,323	-	
9,477	-	9,477	-	
1,136,141	3,165	117,800	1,015,176	
520,266	-	520,266	-	סך התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (*)

(*) ליום 31 במרץ 2026 לחברה יתרת עסקאות על מטבע חוץ בסכום רעיוני של כ- 198 מיליון ש"ח ועסקאות על הריבית בהיקף של כ- 700 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. כמו כן, לאחר תקופת הדוח בחודש אפריל 2026 נפרע תשלום נוסף מקרן מההלוואה בתוספת ריבית כך שנכון למועד אישור הדוחות הכספיים יתרת הגידור עומדת על סך של 10 מיליון דולר.

כמו כן, בשנת 2025 ביצעה החברה מכירה בחסר על מק"מים למועדי כדיון עד לחודש ספטמבר 2026, אשר נכון למועד הדוח עומדות לפי שווי של כ- 495 מיליון ש"ח.

יצוין כי לאחר תקופת הדוח ועד סמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, נרשם רווח מתיק ניירות הערך ממכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן בסך של כ- 100 מיליוני ש"ח.

סה"כ יתרה	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
ליום 31 במרץ 2025				
(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח				
				נכסים
				נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד :
				ניירות ערך סחירים
				השקעה בקרנות גידור
				נגזרים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (*)
691,714	3,718	-	687,996	סך נכסים
70,000	-	70,000	-	
193	-	193	-	
761,907	3,718	70,193	687,996	
2,868	-	2,868	-	סך התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (*)

(*) ליום 31 במרץ 2025 לחברה יתרת עסקאות על מטבע חוץ בסכום רעיוני של כ- 238 מיליון ש"ח.

יתרת האשראי הבנקאי לתאריך הדוחות הכספיים המשמש לפעילות זו כנגד שעבוד תיק ניירות ערך, הינה בסך של כ- 42.7 מיליון ש"ח.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2026

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. אומדני שווי הוגן (המשך)

סה"כ יתרה	רמה 3	רמה 2	רמה 1
ליום 31 בדצמבר 2025			
(מבוקר)			
אלפי ש"ח			
1,069,859	3,190	-	1,066,669
99,037	-	99,037	-
11,995	-	11,995	-
<u>1,180,891</u>	<u>3,190</u>	<u>111,032</u>	<u>1,066,669</u>
<u>498,094</u>	<u>-</u>	<u>498,094</u>	<u>-</u>

נכסים
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד :
ניירות ערך סחירים
השקעה בקרנות גידור
נגזרים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (*)

סך נכסים

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

(*) ליום 31 בדצמבר 2025 היתה לחברה יתרת עסקאות על מטבע חוץ בסכום רעיוני של כ- 151 מיליון ש"ח ועסקאות על הריבית בהיקף של כ- 700 מיליון דולר.
כמו כן, בשנת 2025 ביצעה החברה מכירה בחסר על מק"מים למועדי פדיון עד לחודש ספטמבר 2026, אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2025 עמדו לפי שווי של כ- 490 מיליון ש"ח.

ב. שווי הוגן:

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		
<u>5,468,348</u>	<u>4,646,443</u>	<u>5,468,417</u>
<u>5,456,280</u>	<u>4,512,005</u>	<u>5,437,862</u>
<u>339,085</u>	<u>526,552</u>	<u>17,085</u>
<u>339,085</u>	<u>524,311</u>	<u>16,519</u>
-	<u>479,927</u>	-
-	<u>478,799</u>	-
<u>494,778</u>	-	<u>500,218</u>
<u>495,248</u>	-	<u>499,668</u>

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 וההתחייבויות השוטפות, מהווה קירוב סביר לשוויים ההוגן.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2026

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 2026 הינו 23%.

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. התקשרויות בהסכמים מפורטים הנוגעים לפרויקט "רויאל פארק אבני חושן" בבני ברק

מימון בנקאי

בהמשך לאמור בביאור 20'א(3) (א') לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש אפריל, לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, לאור השלמת רישום שעבודים על ידי השותף, התקיימו התנאים הקבועים בהסכם לפרעון הלוואת הביניים והמרתה להלוואה לשותף. בהמשך לאמור בביאור 20'א(3) (ו') לדוחות הכספיים השנתיים, עם תום 12 חודשים ממועד העמדת הלוואה על ידי הגורם המממן לשותף, לאחר תקופת הדוח, נפרעה הלוואה שהועמדה על ידי הגורם המממן לשותף, ובמועד זה, בד בבד, נפרעה אגרת החוב שהנפיק הגורם המממן לטובת החברה. מיד עם פרעון הלוואה ואגרת החוב כאמור לעיל, העמידה החברה לשותף הלוואה בסך קרן הלוואה שהועמדה לשותף על ידי הגורם המממן כאמור לעיל, וזו תהא עתידה להיפרע, כולה או חלקה, כחלק מההתקשרות בהסכם הליווי לפרויקט.

ב. התקשרות בהסכם לרכישת זכויות במקרקעין באשדוד והסכם שיתוף במקרקעין ועסקה משותפת

בהמשך לאמור בביאור 20'א(4) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 11 בדצמבר 2025 התקשרה החברה, באמצעות חברת בת, בהסכם מכר עם צד שלישי ("השותף"), בהתאם להסכם רכשה החברה מהשותף 50% בלתי מסוימים במקרקעין ברחוב הנפט באשדוד (מגרשים 2'א-ו-ב, שטח כולל כ-10,500 מ"ר), והשותף נשאר עם 50% הנותרים. כמו כן, באותו מועד נחתם הסכם שיתוף בין הצדדים לצורך הקמה משותפת של פרויקט אחסנה/אחסנה בקירור במקרקעין. התמורה עבור הממכר עומדת על כ-37 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), כאשר התשלום הראשון בסך של כ-5 מיליון ש"ח אשר שולם בדצמבר 2025, שולם כנגד שעבוד מדרגה ראשונה. כניסתו לתוקף של הסכם המכר הותנתה בכניסה לתוקף של הסכמי רכישת המקרקעין על ידי השותף מצד ג', וקבלת אישורים רלוונטיים, אשר התקבלו ביום 6 במאי 2026. כמו כן, בחודש מאי 2026, שילמה החברה תשלום נוסף בסך של כ-8.4 מיליון ש"ח, ויתרת התמורה תשולם עד לחודש אוגוסט 2026, בהתאם ובכפוף להוראות הסכם המכר.

ג. חלוקת דיבידנד

בחודש דצמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך 80 מיליוני ש"ח בגין שנת 2025, אשר שולם ביום 20 בינואר 2026, סכום הדיבידנד למניה הינו 6.56 ש"ח. בחודש מרץ 2026, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך של 100 מיליוני ש"ח, אשר שולם ביום 17 באפריל 2026, סכום הדיבידנד למניה הינו 8.20 ש"ח. לפרטים נוספים בדבר אישור מדיניות חלוקת הדיבידנד לשנת 2026 ראה ביאור 21'ד' לדוחות הכספיים השנתיים.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2026

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

- ד. בהמשך לאמור בביאור 20ב' (2) לדוחות הכספיים השנתיים, ביחס לתובענה כנגזרת אשר הוגשה כנגד החברה, אלון רבע כחול ישראל בע"מ, אקסטרה ליבינג בע"מ ונושאי משרה בהן וזאת לפי סעיף 198 לחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"). ביום 15.4.2026 התקיים קדם משפט בבקשה, במסגרתו הסכימו הצדדים, בהמלצת בית-המשפט ולאור פעולות שבוצעו לאחר הגשת הבקשה, כי המבקש יגיש בקשת אישור מתוקנת עד ליום 6.9.2026. בשלב ראשוני זה, לא ניתן להעריך את סיכויי הבקשה לאישור התביעה כנגזרת. ביום 5 בינואר 2026 נמסרו לידי החברה הצעות מבעלי השליטה בחברה, לפיהן הוצע לחברה לרכוש את מלוא הזכויות של אקסטרה ליבינג בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה (100%) על ידי אלון רבע כחול ("אקסטרה ליבינג"), הכוללות 100% מההון המונפק והנפרע של אקסטרה ליבינג, ואת זכויותיה של אלון רבע כחול במימון שהעמידה ותעמיד לאקסטרה ליבינג ולרכוש את מלוא הזכויות, וההתחייבויות של אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של מר מוטי בן-משה, להתקשר, בתוך פרק זמן קצוב, בעסקאות לרכישת 13 נכסי נדל"ן חדשים בארה"ב שטרם הושלמו ("ההצעות").
- ביום 6 בינואר 2026 החליט דירקטוריון החברה להסמיך את הדירקטורים החיצוניים של החברה, לכהן כוועדה מיוחדת לבחינת ההצעות. ביום 26 במרץ 2026, העבירה הוועדה המלצה סופית לפיה יש לדחות את ההצעות. בישיבות לבחינת המלצות הוועדה לא לקחו חלק דירקטורים אשר הינם או שעשוי להיות להם עניין אישי בקבלת ההחלטות, ועל כן השתתפו בדיון רק הדירקטורים החיצוניים שהינם חברי הוועדה הבלתי תלויה. בהרכב זה, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה החליטו לקבל את המלצת הוועדה.
- ה. לאחר תקופת הדוח, בחודש אפריל 2026, השלימה החברה הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף של אגרות חוב (סדרה ט') בדרך של הרחבת סדרה קיימת, בסך של 442,253 אלפי ש"ח ע.ג. בתמורה כוללת נטו בסך של כ-482,974 אלפי ש"ח.
- ו. לאחר תקופת הדוח בחודש אפריל 2026, פרעה החברה את קרן ניירות הערך המסחריים (סדרה 2) בסך של כ-480.45 מיליון ש"ח בתוספת הריבית שנצברה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2026

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 שההשקעה 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 הייזום 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 31 במרץ 2026

ביאור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי הפעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

נדל"ן מניב	ייזום למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ
(מבוקר)				
אלפי ש"ח				
476,602	111,296	-	(24,878)	563,020
391,827	31,705	-	(16,334)	407,198
417,648	-	-	(26,759)	390,889
752,225	27,509	-	(39,800)	739,934
			(23,230)	
			31,942	
			191,681	
			(176,474)	
			763,853	

הכנסות
רווח גולמי
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
תוצאות המגזר
הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
הוצאות מימון, נטו
מסים על ההכנסה
רווח נקי לשנה

ליום 31 בדצמבר 2025

נדל"ן מניב	ייזום למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ
(מבוקר)				
אלפי ש"ח				
9,234,181	848,422	2,504,710	(136,624)	12,450,689
1,646,553	128,007	6,572,019	(136,624)	8,209,955

נכסי מגזר
התחייבויות מגזר

רבע כחול נדל"ן בע"מ

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

ליום 31 במרץ 2026

(בלתי מבוקר)

רבע כחול נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ליום 31 במרץ 2026

(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 והפסד 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 31 במרץ 2026

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 ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 הישות". 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין לנו מחווים 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט
רואי חשבון

ירושלים, 27 במאי 2026

רבע כחול נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
795,993	259,574	443,331	נכסים שוטפים
1,180,891	761,907	1,136,141	מזומנים ושווי מזומנים
454,383	448,380	453,707	נכסים פיננסיים
811	42,976	20,556	השקעות ופקדונות לזמן קצר
42,950	34,193	70,660	מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
11,359	21,976	20,375	לקוחות והכנסות לקבל
135	135	135	חייבים ויתרות חובה
346,403	323,672	357,062	מס הכנסה לקבל
114,613	127,232	109,159	הלוואות לאחרים
11,306	2,275	14,223	מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
			הלוואות לחברות מוחזקות
2,958,844	2,022,320	2,625,349	
			נכסים לא שוטפים
33,281	75,625	34,042	חייבים בגין מימוש מלאי מקרקעין
23,361	9,594	24,853	חייבים לזמן ארוך
24,337	24,156	24,336	מלאי מקרקעין לזמן ארוך
556,570	511,312	560,895	השקעות בחברות מוחזקות
261,161	208,113	263,909	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
28,943	13,760	27,938	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
8,483,168	7,864,265	8,561,636	נדל"ן להשקעה
9,410,821	8,706,825	9,497,609	
12,369,665	10,729,145	12,122,958	

27 במאי, 2026

ארז יערי מ"מ סמנכ"ל כספים	ארתור לשינסקי מנכ"ל	מוטי בן-משה יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
------------------------------	------------------------	---------------------------------	----------------------------

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 31 במרץ	
2025	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

827,749	728,905	481,200
1,229,122	1,196,478	1,458,140
2,720	1,577	2,284
498,094	2,868	520,266
46,158	25,069	38,969
3,298	31,973	2,411
83,322	95,939	93,762
80,000	120,000	100,000
1,831	11,640	10,691
27,512	45,638	26,250
2,799,356	2,260,087	2,733,973

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
 דיבידנד לשלם
 הפרשות למס
 הפרשות בגין התחייבויות אחרות

התחייבויות לא שוטפות

16,276	315,658	16,032
4,214,316	3,426,354	3,989,664
18,893	2,684	18,219
2,681	2,567	2,651
6,344	5,241	8,293
1,071,065	921,040	1,098,029
5,329,575	4,673,544	5,132,888

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

4,240,734	3,795,514	4,256,097
12,369,665	10,729,145	12,122,958

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 והפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים		
שהסתיימה ביום	שהסתיימה ביום 31 במרץ		
31 בדצמבר	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
417,026	102,837	106,181	הכנסות:
52,220	6,309	24,112	הכנסות מדמי שכירות
340,152	18,831	11,245	הכנסות ממכירת דירות
			עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
809,398	127,977	141,538	סה"כ הכנסות
			הוצאות ועלויות:
63,487	14,101	18,416	אחזקת נכסים
38,703	3,608	18,045	עלות דירות שנמכרו
13,385	2,948	2,535	מכירה ושיווק
53,368	13,043	13,743	הנהלה וכלליות
10,577	-	-	הוצאות אחרות – מס רכישה בגין מיזוג חברות הקניון והמגורים
179,520	33,700	52,739	סה"כ הוצאות ועלויות:
629,878	94,277	88,799	רווח מפעולות
(261,973)	(43,803)	(30,000)	הוצאות מימון
474,089	36,490	86,325	הכנסות מימון
212,116	(7,313)	56,325	הכנסות מימון, נטו
841,994	86,964	145,124	רווח לפני מסים על ההכנסה
(161,241)	(17,826)	(34,888)	מסים על ההכנסה
680,753	69,138	110,236	רווח לאחר מסים על ההכנסה
83,100	8,597	5,127	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
763,853	77,735	115,363	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 ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים		
שהסתיימה ביום	שהסתיימה ביום 31 במרץ		
31 בדצמבר	2025	2026	
2025	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
763,853	77,735	115,363	רווח נקי לתקופה המיוחס לחברה עצמה
			<u>רווח כולל אחר - בגין סעיפים אשר יסווגו לרווח והפסד בעתיד, בהתקיים תנאים מסוימים:</u>
-	-	-	זקיפה לקרן הון מהפרשי תרגום, נטו ממס
<u>763,853</u>	<u>77,735</u>	<u>115,363</u>	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 31 במרץ		
2025	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
386,762	93,115	92,162	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפות:
(4)	(370)	(14,177)	מזומנים נטו שנבעו מפעולות (נספח א') מסי הכנסה ששולמו, נטו
386,758	92,745	77,985	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
(319,204)	(22,211)	(66,976)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(217,313)	(177,833)	(3,134)	השקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע הלוואות לאחרים לזמן קצר
-	-	(10,577)	מס רכישה ששולם בגין מיזוג חברות הקניון והמגורים
447,020	412,300	-	פרעון הלוואות לאחרים
44,709	2,341	(19,745)	שינוי במזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
(446,500)	(446,500)	-	השקעה באגרת חוב צמודת אשראי ספציפי
-	11,000	-	פרעון קרן וריבית הלוואות ושטרי הון מחברות מוחזקות
-	(13,624)	-	מתן הלוואה לחברות מוחזקות, נטו
(12,072)	-	-	מימוש השקעה בחברה מוחזקת
(475,951)	(85,709)	(51,387)	השקעה בניירות ערך
846,368	78,400	156,839	תמורה ממכירת ניירות ערך
(132,943)	(241,836)	5,020	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(119,765)	(14,845)	(8,007)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
(270,000)	-	(80,000)	ריבית ששולמה
1,957,872	14,458	-	דיבידנד ששולם
(1,226,076)	-	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
(32,088)	11,768	(346,549)	פירעון אגרות חוב
-	10,320	-	אשראי לזמן קצר, נטו
(151,776)	(5,371)	(244)	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(2,457)	(326)	(856)	פירעון הלוואות לזמן ארוך
155,710	16,004	(435,656)	פירעון התחייבויות בגין חכירות
409,525	(133,087)	(352,651)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון
393,066	393,066	795,993	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
(6,598)	(405)	(11)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
795,993	259,574	443,331	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 31 במרץ	
2025	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		

נספח לדוח תזרים מזומנים

(א) מזומנים נטו שנבעו מפעולות:

763,853	95,561	115,363	רווח נקי המיוחס לחברה עצמה התאמות בגין:
161,241	-	34,888	מסים על ההכנסה
(340,152)	(18,831)	(11,245)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(83,100)	(8,597)	(5,127)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
6,100	450	2,750	דיבידנדים שהתקבלו מחברות מוחזקות
75,211	5,058	26,764	דיבידנדים שהתקבלו מנכסים פיננסיים
(379,245)	(17,057)	(64,665)	שינויים בנכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן, נטו
10,577	-	-	התאמה בגין מס רכישה מיזוג קניון
98,990	(15,406)	(6,860)	הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו
73,377	21,163	19,848	הוצאות ריבית
3,144	805	758	פחת והפחתות
389,996	63,146	112,474	
(5,540)	3,217	(27,710)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:
(12,840)	11,369	(13,425)	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
8,775	(4,117)	5,455	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
24,502	3,413	(7,188)	ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה
(18,131)	16,087	22,556	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
			עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והפרשות בגין התחייבויות אחרות
(3,234)	29,969	(20,312)	
386,762	93,115	92,162	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	לתקופה של שלושה חודשים	
שהסתיימה	שהסתיימה ביום 31 במרץ	
ביום 31	2025	2026
בדצמבר	(בלתי מבוקר)	
2025	2025	2026
(מבוקר)	אלפי ש"ח	

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

69,577	59,000	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
80,000	120,000	100,000	דיבידנד שהוכרז וטרם שולם
18,111	-	-	נכס זכות שימוש

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

132,340	15,591	4,215	שערוך התחייבויות פיננסיות והפחתת ניכיון
---------	--------	-------	---

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ
מידע נוסף ליום 31 במרץ 2026

א. כלי

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 2025 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2026 (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.

החברה - רבע כחול נדל"ן בע"מ.

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

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

המידע הכספי הנפרד - מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970. ביניים

דוחות הביניים המאוחדים - הדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2026.

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 מעסקות 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 2025 ואשר פורטו במסגרתו.

ד. שינוי מבנה פנימי (רה-ארגון) ומיזוג בקבוצה:

בהמשך לאמור בביאור 1ד' לדוחות הביניים המאוחדים, בגין שינוי מבנה פנימי (רה-ארגון) ומיזוג בקבוצה החל מחודש דצמבר 2025. הציגה החברה בדוחות סולו את השפעות המיזוג לפי שיטת AS Pooling כולל מספרי השוואה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ
מידע נוסף ליום 31 במרץ 2026

ה. להלן פרטים בדבר הכנסות מימון מחברות מוחזקות לפרטים נוספים ראה ביאור 4' למידע הכספי הנפרד לשנת 2025.

לשנה	לתקופה של שלושה	
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה ביום	
ביום 31	31 במרץ	
בדצמבר	2025	2026
2025	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
<u>11,105</u>	<u>-</u>	<u>2,999</u>
<u>1,107</u>	<u>280</u>	<u>251</u>

הכנסות מימון מחברות מוחזקות

הוצאות מימון בגין הלוואה מחברה בשליטה משותפת

ו. 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 ומיידיים), 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. ארז יערי, מ"מ סמנכ"ל כספים;
3. יוסף בן שלמה, מנהל כספים;
4. אביבית רוש, חשבת ראשית.

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2025 (להלן – "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31.12.2025 היא אפקטיבית;

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

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

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

אני, ארתור לשינסקי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של רבע כחול נדל"ן בע"מ (להלן - "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2026 (להלן - "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח תקופתי) 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.

27 במאי 2026

ארתור לשינסקי
מנכ"ל

תאריך

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

הצהרת מנהלים

אני, ארז יערי, 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 הראשון של שנת 2026 (להלן - "**הדוחות**" או "**הדוחות לתקופת הביניים**");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על כי כל דין.

27 במאי 2026

תאריך

ארז יערי
מ"מ סמנכ"ל כספים