



AIRPORT CITY

בירת העסקים של ישראל

דוח רבעוני ליום
30.6.2025
איירפורט סיטי בע"מ

תוכן עניינים

פרק 1 דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

פרק 2 דוחות כספיים מאוחדים ליום 30.6.2025

פרק 2א תמצית מידע כספי נפרד ליום 30.6.2025

פרק 3 דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום
30.6.2025

פרק 1

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

ליום 30.6.2025



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

דירקטוריון איירפורט סיטי בע"מ (להלן: "**החברה**"), מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2025 (להלן: "**מועד הדוח**") ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן: "**תקופת הדוח**"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד 1.1. תחומי פעילות

החברה עוסקת, לרבות באמצעות חברות בנות וקשורות, הן ישראליות והן זרות (להלן ביחד: "**הקבוצה**") בתחום הנדל"ן המניב - ייזום, פיתוח, הקמה, השכרה, רכישה, ניהול ואחזקה של נכסים בישראל ובחו"ל. בתחום הנדל"ן היזמי - ייזום, פיתוח, הקמה, מכירה והשכרה של יחידות דיור בישראל.

1.2. הסביבה העסקית (לסביבה העסקית ראו סעיפים 1.5.1 - 1.5.5 בפרק 1-דוח תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024¹ (להלן: "**הדוח התקופתי**")).

1.2.1 מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023, בעקבות מתקפת הפתע הרצחנית שבצעה החמאס בדרום הארץ הוכרזה על ידי הממשלה מלחמת חרבות ברזל. למועד הדוח, הלחימה ברצועת עזה ובמוקדים נוספים נמשכת. ביום 13 ביוני 2025, פתחה ישראל במבצע "עם כלביא", כחלק מהמערכה שבין ישראל ואירן, שבעקבותיו הוכרז על מצב מיוחד בעורף בישראל. המבצע כלל תקיפת מתקני גרעין וטילים בליסטיים. בתגובה, תקפה איראן מטרות צבאיות ואזרחיות בישראל באמצעות מאות טילים בליסטיים וכטב"מים, שגרמה לפגיעה במבנים רבים מהם בגוש דן ולהאטה משמעותית בפעילות המשק. ביום 24 ביוני 2025, נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין הצדדים. סיום המלחמה מול איראן הביא, בין היתר, לעליות שערים חדות בשוק ההון ובין היתר, של מדדי הנדל"ן, ולתיסוף השקל. עם זאת, עלותה של המלחמה והתמשכותה מגדילה באופן משמעותי את הגרעון בתקציב ועלול להביא להאטה נוספת במשק. כיוון שכך, הותיר בנק ישראל את שיעור הריבית על כנה, על-אף הציפיות טרם מלחמת עם כלביא להפחתה בריבית. בנוסף, השפיעה מלחמת "עם כלביא" על הביקושים לדירות מגורים לשכירות, בעיקר בגוש דן, וניכר מחסור בדירות לשכירות ואף עליה במחירי השכירות, מגמה שלא ניתן כעת להעריך את השפעתה ומשכה.

נדל"ן מניב – לפרטים ראו סעיף 1.2.1 בפרק 1 – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד בדוח רבעון ראשון לשנת 2025 אשר פורסם ביום (מס' אסמכתא: 2025-01-038595), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה (להלן: "**הדוח הרבעוני**").

פרויקטים בהקמה (בתי המלון) – לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.1 בפרק 1 – דוח הדירקטוריון בדוח הרבעוני.

נדל"ן למגורים – לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.1 בפרק 1 – דוח הדירקטוריון בדוח הרבעוני.

שווי הוגן – לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.1 בפרק 1 – דוח הדירקטוריון בדוח הרבעוני.

נכסים פיננסיים ומימון – לאחר מועד הדוח החברה הרחיבה את אגרות החוב (סדרה י') ואגרות החוב (סדרה יב'). לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.1 בפרק 1 – דוח הדירקטוריון בדוח הרבעוני.

¹ לפרטים ראו דוח על המצב הכספי מיום 27 במרס 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021711), המובא כאן על דרך ההפניה.

1.2.2 אינפלציה –

מדד המחירים לצרכן עמד בחודשים ינואר 2025², פברואר 2025³, מרס 2025⁴, אפריל 2025⁵, מאי 2025⁶, יוני 2025⁷ ויולי 2025⁸ על 0.6%, ללא שינוי, 0.5%, 1.1%, -0.3%, 0.3% ו-0.4%, בהתאמה. ב-12 החודשים האחרונים (יולי 2025 לעומת יולי 2024) מדד המחירים לצרכן עלה בשיעור של 3.1%, לתקופה שבין אפריל 2025 ליולי 2025 קצב העלייה השנתי של מדד המחירים לצרכן הינו בשיעור של 2.7%⁹.

לקבוצה הלוואות ואגרות חוב הנושאות ריבית קבועה וחלקן צמודות למדד המחירים לצרכן. לעליה במדד המחירים לצרכן הייתה השפעה על הוצאות המימון בתקופת הדוח בסך של כ-92 מיליון ש"ח. המשך עליית מדד המחירים לצרכן צפויה להגדיל את הוצאות המימון של הקבוצה (כך שנכון למועד הדוח, גידול נוסף של כל 1% במדד המחירים לצרכן יתרום כ-58 מיליון ש"ח להוצאות המימון), גידול אשר יקוּזז בחלקו על ידי הגידול בהכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול, הצמודים למדד המחירים לצרכן.

לקבוצה פרויקטים בהקמה אשר עיקר החוזים בגינם צמודים למדד תשומות הבנייה וחלקם הקטן למדד המחירים לצרכן. עליית מדד תשומות הבנייה ומדד המחירים לצרכן בתקופת הדוח הביאה לגידול לא מהותי בעלויות הקמת הפרויקטים בתקופת הדוח.

1.2.3 ריבית –

בימים 6 בינואר 2025¹⁰, 24 בפברואר 2025¹¹, 7 באפריל 2025¹², 26 במאי 2025¹³, 7 ביולי 2025¹⁴ ו-20 באוגוסט 2025¹⁵, הועדה המוניתרית החליטה להשאיר את הריבית ללא שינוי. בנק ישראל¹⁶ תמך את החלטתו ביום 20 באוגוסט 2025 בין היתר על רקע אי הודאות הגיאופוליטית. תוואי הריבית ייקבע בהתאם להתכנסות האינפלציה ליעדה, המשך היציבות בשווקים הפיננסיים, הפעילות הכלכלית והמדיניות הפיסקאלית.

עליית ריבית ככל ותתממש, אינה צפויה להגדיל את הוצאות המימון של החברה, מנגד, היא תגדיל את הכנסות המימון של החברה (נכון למועד הדוח, גידול נוסף של 0.5% בריבית יתרום כ-6 מיליון ש"ח להכנסות המימון). הפחתת ריבית ככל ותתממש, אינה צפויה להשפיע על הוצאות המימון של החברה. מנגד, היא תפחית את הכנסות המימון של החברה (נכון למועד הדוח, קיטון של 0.5% בריבית יפחית בכ-6 מיליון ש"ח את הכנסות המימון).

בתקופת הדוח, בחודש ינואר 2025, החברה גייסה כ-350 מיליון ש"ח, ברוטו, באמצעות הנפקה של אגרות חוב (סדרה יב') בדרך של הרחבת סדרה. ליום 30 ביוני 2025 הריבית האפקטיבית הצמודה המשוקללת על אגרות החוב של הקבוצה הינה כ-1.76% והריבית האפקטיבית השקלית המשוקללת על אגרות החוב של הקבוצה הינה כ-4.92%, בהתחשב בשיעורי התשואה הגלומים באגרות החוב של החברה (סדרות ט' ו-יב'), החברה צפויה לגייס חוב בשיעורי ריבית של כ-2.85% עד 2.98%. בהתאם כל גיוס של

2 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעה לתקשורת "עלייה של 0.6% במדד המחירים לצרכן בחודש ינואר 2025", 14 בפברואר 2025.

3 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעה לתקשורת "מדד המחירים לצרכן בחודש פברואר 2025 נותר ללא שינוי", 14 במרס 2025.

4 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "מדד המחירים לצרכן - מרס 2025", 15 באפריל 2025.

5 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "מדד המחירים לצרכן - אפריל 2025", 15 במאי 2025.

6 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "מדד המחירים לצרכן - מאי 2025", 15 ביוני 2025.

7 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "מדד המחירים לצרכן - יוני 2025", 15 ביולי 2025.

8 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "מדד המחירים לצרכן - יולי 2025", 15 באוגוסט 2025.

9 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "מדד המחירים לצרכן - יוני 2025", 15 ביולי 2025.

10 בנק ישראל, "הועדה המוניתרית החליטה ב-6/1/2025 להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.5%", 6 בינואר 2025.

11 בנק ישראל, "הועדה המוניתרית החליטה ב-24/2/2025 להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.5%", 24 בפברואר 2025.

12 בנק ישראל, "הועדה המוניתרית החליטה ב-7/4/2025 להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.5%", 7 באפריל 2025.

13 בנק ישראל, "הועדה המוניתרית החליטה ב-26/5/2025 להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.5%", 26 במאי 2025.

14 בנק ישראל, "הועדה המוניתרית החליטה ב-7/7/2025 להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.5%", 7 ביולי 2025.

15 בנק ישראל, "הועדה המוניתרית החליטה ב-20/8/2025 להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.5%", 20 באוגוסט 2025.

16 בנק ישראל, "הועדה המוניתרית החליטה ב-7/7/2025 להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.5%", 7 ביולי 2025.

100 מיליון ש"ח יגדיל את הוצאות המימון של הקבוצה בכ-1.1 עד כ-1.2 מיליון ש"ח לשנה. לאחר מועד הדוח, בחודש יולי 2025, החברה גייסה כ-303 מיליון ש"ח, ברוטו, באמצעות הנפקה של אגרות חוב (סדרה י') בריבית אפקטיבית לא צמודה של כ-4.87% ואגרות החוב (סדרה יב') בריבית אפקטיבית צמודה של כ-2.98%, בדרך של הרחבת סדרות.

1.2.4 השפעת האינפלציה והריבית על תחומי הפעילות של הקבוצה בתקופת הדוח

נדל"ן מניב - לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.4 בפרק 1 – דוח הדירקטוריון בדוח הרבעוני.

נדל"ן למגורים - לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.4 בפרק 1 – דוח הדירקטוריון בדוח הרבעוני.

1.2.5 תהליכי חקיקה הנוגעים למערכת המשפט

לפרטים בדבר תהליכי חקיקה הנוגעים למערכת המשפט ראו סעיף 1.5.5 בפרק 1 לדוח התקופתי.

בחודש מאי 2025 אושרה תמ"א 70 – תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב, שמטרתה להתוות את מדיניות התכנון האורבני והעצמת הפיתוח וההתחדשות העירונית סביב תחנות המטרו המתוכננות. תמ"א 70 מתווה את מדיניות התכנון האורבני סביב תחנות המטרו ומגדירה 3 סוגים של "מתחמי השפעה": (1) מתחם הליבה (2) הטבעת הראשונה בטווח של עד 300 מטר מהתחנה (3) הטבעת השנייה בטווח של עד 800 מטר מהתחנה. תמ"א 70 קובעת הוראות לכל אחד מהתחומים האמורים, בדגש על עוצמות הבינוי המינימאלי הנדרשות וכן הנחיות בנושאי איכות שונים (אופי המרחב הציבורי והרחובות הסמוכים לתחנה, עירוב שימושים ועוד). לכל טבעת מוגדר יחס "רצפה על קרקע" (רח"ק) מינימלי נדרש לצורך מימוש זכויות הבנייה, גביית היטלים ותמרוץ הפיתוח.

תמ"א 70 הינה תכנית מתאר ארצית שאינה מקנה זכויות בנייה, אשר ייקבעו בתכנית מקומית או מפורטת שיאושרו מכוחה, אך צפויה להגדיל את זכויות הבנייה סביב תחנות המטרו. גבולותיה של תמ"א 70 יהיו את "תחום ההשפעה" כהגדרתו בחוק רכבת תחתית (מטרו), תשפ"ב-2021 (להלן "**חוק המטרו**"). בהתאם לחוק המטרו, לרבות תיקון מס' 4 מחודש אוגוסט 2024, בעל מקרקעין המצויים ב"מתחם השפעה" (האזור הגאוגרפי הסובב תחנת מטרו, כפי שנקבע בתמ"א 70) אשר הושבחו עקב תכנית משביחה, ישלם מס בשיעור כולל של 72% מגובה ההשבחה: היטל השבחה מופחת בשיעור של 40% מההשבחה ישולם לוועדה המקומית ובנוסף ישולם לאוצר המדינה "מס השבחת מטרו" בשיעור של 32% מההשבחה. עוד נקבע במסגרת תיקון מס' 4 האמור, בין היתר, כי יזמים אשר יגישו את תכנית הבקשה להיתר בניה עד ליום 31.12.2030, מס השבחת המטרו יופחת ל-20%, דהיינו היטל ההשבחה הכולל יעמוד על 60% בלבד.

בעקבות אישור תמ"א 70, חל גידול בשווי מתחם הסינמה סיטי בצומת גלילות ומתחם התחנה המרכזית בכפר סבא הנכללים בתחומי ההשפעה כהגדרתם בחוק המטרו והביאו לתוספות זכויות בניה. בנוסף חל גידול בשווי של התחנה המרכזית החדשה בתל אביב בעקבות אי הכללתה במתחם ההשפעה של תמ"א 70, דבר שהביא לקיטון בהיטלי ההשבחה.

מידע צופה פני עתיד – הערכות החברה בדבר השפעת המלחמה, האינפלציה, העלייה בשיעור הריבית ותהליכי חקיקה הנוגעים למערכת המשפט, על עסקי הקבוצה מהוות **מידע צופה פני עתיד**, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות החברה מבוססות על מידע הקיים כיום בחברה אך לחברה אין יכולת להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של המלחמה ו/או של השינוי במדד המחירים לצרכן ו/או במדד תשומות הבניה ו/או שינוי בריבית ו/או השפעת תהליכי החקיקה הנוגעים למערכת המשפט, ככל שתהיינה, על פעילות הקבוצה, הואיל והן תלויות בגורמים חיצוניים שאין לחברה שליטה עליהם או שיכולת ההשפעה של החברה עליהם מוגבלת, ובין היתר, החלטות ממשלת ישראל, שינוי במדיניות האשראי של תאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים, שינויים מאקרו כלכליים בעולם ובישראל, שינויים

בעלות החוב בשוק ההון, שינויים רגולטוריים בעקבות הליכי החקיקה הנוגעים למערכת המשפט, מחסור בעובדים וגידול בעלויות הבנייה, מוסר התשלומים של שוכרי הנכסים של הקבוצה, שיעור הצריכה הפרטית של הציבור, שינויים בשיעורי ריבית המשכנתאות וביקוש לדירות וההשפעה על כל אלו בעקבות המלחמה.

2. אירועים עיקריים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדוח

2.1 במהלך תקופת הדוח החברה הנפיקה אגרות חוב (סדרה יב') באמצעות הרחבת סדרה. לפרטים ראו באור 2.1.5. לדוחות הכספיים.

2.2 במהלך תקופת הדוח, ביום 28 באפריל 2025, מונה לחברה רוח"ח מבקר, קוסט פורר גבאי את קסירר (EY) חלף רוח"ח מבקר סומך חייקין (KPMG). לפרטים ראו דוח מיידי בדבר תוצאות אסיפה מיום 28 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-027115) ודוח מיידי על מינוי רואה חשבון מבקר מיום 28 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-029999), המובאים כאן על דרך ההפניה.

2.3 במהלך תקופת הדוח, ביום 30 באפריל 2025, הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד חברות בנות של החברה. לפרטים ראו באור 2.1.5. לדוחות הכספיים.

2.4 תשקיף המדף של החברה הוארך עד יום 21 ביוני 2025¹⁷ (להלן: "תשקיף המדף"). ביום 5 במאי 2025 החברה פרסמה תשקיף מדף חדש חלף תשקיף המדף לתקופה של 24 חודשים החל מיום 6 במאי 2025. לפרטים ראו דוח מיידי בדבר פרסום תשקיף מיום 5 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-031382), המובא כאן על דרך ההפניה.

2.5 בתקופת הדוח, ביום 27 במאי 2025, אישר דירקטוריון החברה הסכם פשרה בבקשה לאישור תובענה כייצוגית. לפרטים ראו באור 2.1.5. לדוחות הכספיים.

2.6 לאחר מועד הדוח החברה הנפיקה אגרות חוב (סדרה י) ואגרות חוב (סדרה יב') באמצעות הרחבת סדרות. לפרטים ראו באור 2.8. א. ו-2.8.ב. לדוחות הכספיים.

3. תחום הנדל"ן המניב

ליום 30 ביוני 2025, לקבוצה 121 נכסים מניבים בבעלות ובחכירה בשטח של כ-1,310 אלפי מ"ר (לא כולל נכסים מניבים בהקמה) וקרקעות המיועדות לבנייה, להשכרה ו/או מגורים. נכסי הקבוצה בישראל ליום 30 ביוני 2025, כוללים 105 נכסים מניבים בשטח של כ-1,197 אלפי מ"ר, כאשר שיעור התפוסה בנכסים אלו הינו כ-92%.

נכסי הקבוצה בחו"ל (בעיקר בצרפת), ליום 30 ביוני 2025, כוללים 16 נכסים מניבים בשטח של כ-113 אלפי מ"ר, כאשר שיעור התפוסה בנכסים אלו הינו כ-60%. שיעור התפוסה הנמוך נובע בעיקר מכך שבשניים מהנכסים הגיעו הסכמי השכירות לסיומם והחברה המאוחדת פועלת למכירתם.

נכסי הקבוצה בישראל פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרביתם ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ, במתחם איירפורט סיטי ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לשוכרים רבים ובחוזים לתקופות שונות.

¹⁷ לפרטים ראו דוח מיידי בדבר הארכת התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף מדף של התאגיד מיום 17 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-061087), המובא כאן על דרך ההפניה.

3.1 תוצאות הפעילות (במיליוני ש"ח)

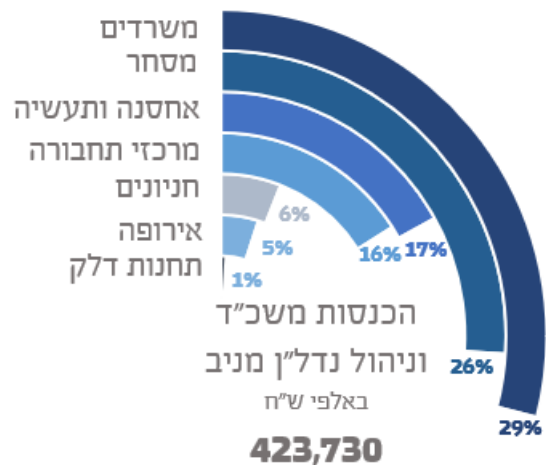
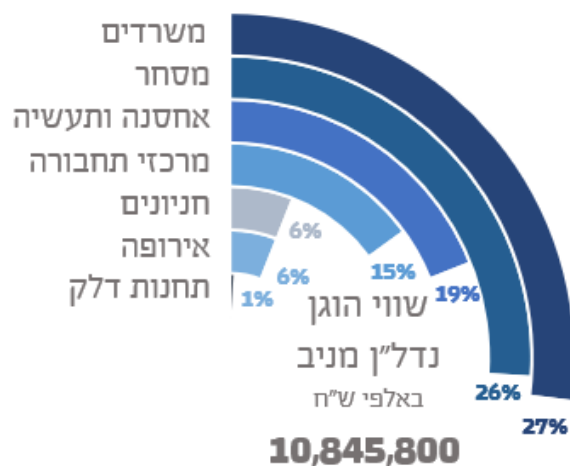
תוצאות הפעילות	השינוי (%) בין התקופות שהסתיימו ביום 30 ביוני	לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם	2%	488	477	968
NOI מנכסים מניבים	1%	402	399	808
NOI ממגורים	50%	15	10	23
EBITDA	9%	395	363	747
התאמת שווי הוגן לנדל"ן להשקעה	513%	98	16	(41)
עלויות המימון, נטו	(62%)	(48)	(125)	(196)
רווח נקי לתקופה	88%	377	201	428
FFO נומינלי לפי הוראות רשות ניירות ערך	32%	256	194	399
AFFO ריאלי לפי גישת הנהלה	15%	312	272	561

- ה-NOI¹⁸ מנכסים מניבים בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-402 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-399 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מגידול בהכנסות החברה בעקבות עלייה במדד המחירים לצרכן ומחידוש הסכמי שכירות בדמי שכירות גבוהים יותר, אשר קוזה בחלקה מגידול בהוצאות התפעול.
- רווחי הקבוצה בתקופה של ששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 הסתכמו לסך של כ-377 מיליון ש"ח, לעומת רווח בסך של כ-201 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מגידול בשווי נדל"ן להשקעה בסך כ-82 מיליון ש"ח, גידול בהכנסות אחרות, נטו בסך של כ-11 מיליון ש"ח, קיטון בהוצאות מימון, נטו בסך של כ-77 מיליון ש"ח בקיזוז גדול בהוצאות מסים בסך של כ-11 מיליון ש"ח.
- רווחי הקבוצה בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 הסתכמו לסך של כ-191 מיליון ש"ח, לעומת רווח בסך של כ-77 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מגידול בשווי נדל"ן להשקעה בסך כ-76 מיליון ש"ח, גידול בהכנסות אחרות, נטו בסך של כ-7 מיליון ש"ח, קיטון בהוצאות מימון, נטו בסך של כ-70 מיליון ש"ח בקיזוז גדול בהוצאות מסים בסך של כ-38 מיליון ש"ח.

18 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 מהווה את אחת מהאינדיקציות לקביעת שווי של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: עסקאות השוואה, מחיר מכירה למ"ר וכו'). ה-NOI בניכוי ההשקעות בנכס לשיפורים ושמירה על הקיים (Capex) משמש למדידת התזרים הפנוי לשירות החוב הפיננסי שנלקח למימון הנכס. מודגש בזאת כי ה-NOI: לא מציג תזרים מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, לא משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה, כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים ואינו אמור להיחשב תחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

להלן חלוקת נכסי הקבוצה על פי השימושים השונים ליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח):

שיעור תפוסה	שווי הוגן נדל"ן להשקעה	NOI 1-6/2025	הכנסות 1-6/2025	שטח (מ"ר)	שימושים
					נכסים המוצגים בשווי הוגן-
					נדל"ן מניב-
77%	3,010,625	100,543	119,010	241,025	משרדים
100%	2,093,474	70,967	73,078	300,350	אחסנה ותעשייה
91%	2,793,342	83,277	111,298	158,888	מסחר
100%	659,652	23,334	23,493	212,268	חניונים
90%	1,577,889	44,185	69,478	267,241	מרכזי תחבורה
100%	99,415	5,808	5,734	16,721	תחנות דלק
60%	611,403	15,968	21,639	113,160	אירופה
89%	10,845,800	344,082	423,730	1,309,653	סה"כ נדל"ן מניב
					נדל"ן שאינו מניב-
	1,431,346	14,282	16,274		פרויקטים בהקמה
	2,145,264	8,635	8,386		מגרשים
	3,576,610	22,917	24,660		סה"כ נדל"ן שאינו מניב
		10,926	12,625		ניהול פארק עסקים
		10,926	12,625		סה"כ ניהול פארק עסקים
	14,422,410	377,925	461,015		סה"כ נכסים המוצגים בשווי הוגן
					נכסים המוצגים בעלות
	849,894	19,880	21,478		השכרת מגורים
	221,370	4,683	5,613		מקרקעין לבניה
	1,071,264	24,563	27,091		סה"כ נכסים המוצגים בעלות
	15,493,674	402,488	488,106		סכום כולל



NOI (Net Operating Income) מנכסים מניבים

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

NOI באלפי ש"ח	רבעון 2 2025	רבעון 1 2025	רבעון 4 2024	רבעון 3 2024	רבעון 2 2024	רבעון 1 2024
ישראל	186,870	199,497	202,310	191,936	190,375	193,557
אירופה	8,486	7,635	7,978	7,197	8,435	6,719
סכום כולל	195,356	207,132	210,288	199,133	198,810	200,276

FFO (Funds from operations)

ה-FFO הינו מדד מקובל בצפון אמריקה 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 המקובלים.

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 ה-FFO. יש להדגיש כי ה-FFO:

- לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
- לא משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם.
- אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח המדווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

נתוני FFO (באלפי ש"ח)**	1-6/2025	1-6/2024
רווח לתקופה	377	201
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(98)	(16)
פחת והפחתות בתי מלון	1	1
שינויים בשווי הוגן ניירות ערך סחירים, נטו	(45)	20
רווח ממכירת דירות	(15)	(10)
מיסים בגין התאמות	36	1
FFO לפי גישת רשות ני"ע	256	197
נטרול חלק זכויות שאינן מקנות שליטה	(4)	(3)
FFO לפי גישת רשות ני"ע המיוחס לבעלי המניות של החברה	252	194
התאמות ל-FFO רשות ני"ע לצורך הצגת AFFO לפי גישת הנהלה		
תשלום מבוסס מניות	2	1
הכנסות בגין הפרשי שער על הלוואות לחברות בנות בחו"ל	(19)	(1)
הפרשי הצמדה לתקופה	89	103
מיסים נדחים בגין התאמות	(16)	(23)
AFFO לפי גישת הנהלה	312	277
נטרול חלק זכויות שאינן מקנות שליטה	(5)	(5)
AFFO לפי גישת הנהלה המיוחס לבעלי המניות של החברה	307	272

* נתוני ה-FFO ו-AFFO לשנת 2024 הותאמו בהתאם להנחיות רשות ני"ע מחודש ינואר 2025.

** מדיניות התגמול של החברה אושרה ביום 8 בינואר 2025 לתקופה של השנים 2025-2027 (להלן: "מדיניות התגמול"). יצוין שמענקים שיכול ויוענקו לפי אמת המידה FFO שנתי מאוחד שמצוינת ליו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל וסמנכ"לים בסעיפים 5.1.2, 5.2.3 ו-5.3.1 במדיניות התגמול, בהתאמה, נקבעים לפי הגדרת FFO המצוינת בסעיף 5.7 במדיניות התגמול ולא כקבוע בטבלא לעיל. לפרטים נוספים בקשר למדיניות התגמול ראו דוח מיידי על תוצאות אסיפה מיום 8 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-002904), המובא כאן על דרך ההפניה. היקף AFFO לששת החודשים הראשונים לשנת 2025 בקשר עם נושאי המשרה כאמור הסתכם לסך של 299 מיליון ש"ח, בגין ששת החודשים הראשונים של שנת 2024 הסתכם לסך של 296 מיליון ש"ח, ובגין שנת 2024 הסתכם לסך של כ-577 מיליון ש"ח.

3.2 שיעור התשואה המשוקלל*

להלן תחשיב שיעור התשואה המשוקלל בחישוב שנתי הנגזר מהשווי של כלל נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה בישראל (כולל שטחים פנויים) המוצגים בהתאם לשווי הוגן ליום 30.6.2025. שיעור התשואה המשוקלל הינו מדד ממוצע ואינו מתחשב בשונות בין הנכסים ומיקומם.

במיליוני ש"ח	חישוב שיעור תשואה משוקלל
14,422	שווי נכסים ליום 30/06/2025
(878)	בנטרול נכסים בחו"ל
(3,310)	בנטרול שווי קרקעות שלא הוערכו בהתאם להיוון תזרים מזומנים
(1,519)	בנטרול שווי המימוש לזכויות בניה בנכסים מניבים
8,715	סכום כולל - נכסים בישראל
812	NOI *
(31)	בניכוי NOI המימוש לנכסי נדל"ן מניב בחו"ל
15	שינוי ב- NOI בגין עדכון דמי שכירות
(85)	בניכוי NOI המימוש לנכסי נדל"ן שאינו מניב ולנכסים המוצגים בעלות
(48)	בניכוי NOI המימוש לנכסים בהקמה ולקרקעות שלא הוערכו בהתאם להיוון תזרים מזומנים
663	NOI מותאם בישראל*
7.6%	שיעור התשואה המשוקלל בישראל

(*) NOI מייצג את התקופה של ארבעת הרבעונים האחרונים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025.

יובהר כי שיעור התשואה המשוקלל וכן ה-NOI כאמור לעיל הינם בגדר אומדן ו/או הערכה ואינם מהווים תחזית של החברה לשנת 2025. הערכות החברה כאמור לעיל כוללות **מידע צופה פני עתיד** כהגדרתו בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968. מידע זה אינו וודאי והוא מבוסס, בין היתר, על מידע בדבר התקשרויות חוזיות עם שוכרים שהינן בתוקף נכון ליום 30 ביוני 2025 (לרבות חוזים חדשים ומימושי אופציות) ופרמטרים בחישוב השווי ההוגן לנכסים המניבים לרבות הערכות החברה לגבי אכלוס שטחים. ה-NOI בפועל עשוי להיות שונה מההערכות המפורטות לעיל, בין היתר עקב ביטול הסכמי שכירות ו/או עלייה במדד המחירים לצרכן והשווי ההוגן עשוי להיות שונה בפועל עקב שינוי בפרמטרים בקביעת השווי ההוגן ובכלל זה שינויים בשיעורי ההיוון לנכסים המניבים ובדמי השכירות החזויים.

שיעור התשואה המשוקלל בצרפת, גרמניה והולנד (בנטרול שווי נכסים ריקים וההוצאות בגינם) הינו כ-5.2%.

4. תחום הנדל"ן למגורים

4.1 ליום 30 ביוני 2025 הקבוצה משווקת דירות מגורים (מכירה והשכרה) בארבעה פרויקטים:

פרויקט "נצבא סיטי" - לפרטים בדבר הפרויקט, ראו סעיף 3.1 לדוח הדירקטוריון בדוח התקופתי. נכון למועד הדוח, מתוך 617 דירות שהוצעו להשכרה, הושכרו 584 דירות. לאחר מועד הדוח, הרשות להשקעות הודיעה לחברה הבת שהיא עמדה בתנאי התוכנית במסלול דירות להשכרה למגורים ביחס לכ-615 דירות מתוך סך הדירות שהוצעו להשכרה ושהחברה רשאית למכור אותן בשוק החופשי.

פרויקט "מבשרת הקטנה" - לפרטים בדבר הפרויקט, ראו סעיף 3.1 לדוח הדירקטוריון בדוח התקופתי. **פרויקט "נצבא פארק" בהרצליה** - לפרטים בדבר הפרויקט, ראו סעיף 3.1 לדוח הדירקטוריון בדוח התקופתי. החברה פועלת לצורך קבלת ההיתרים הדרושים לשלב ב' להקמת 228 דירות (מתוכן 38 דירות אשר ייועדו להשכרה).

פרויקט יוספטל "רובע איילון" (שלב א') - לפרטים בדבר הפרויקט, ראו סעיף 3.1 לדוח הדירקטוריון בדוח התקופתי. נכון לתאריך הדוח נמכרו 370 דירות ולאחר תאריך הדוח ועד סמוך למועד אישור הדוח נמכרה דירה נוספת אחת. נכון למועד הדוח בניית השלד הסתיימה בשלושת הבניינים. לפרטים לגבי השלכות אפשריות של המלחמה על הפרויקט, ראו סעיף 1.2.1 לעיל. מצלאוי והחברה פועלות לצורך קבלת ההיתרים הדרושים לשלב ב' להקמת 502 דירות בשלושה בניינים.

פרויקט מגורים בנתניה "שער הים" - לפרטים בדבר הפרויקט, אשר נכון למועד אישור דוח זה הקמתו טרם הושלמה וטרם הוחל בשיווקו, ראו סעיף 3.1 לדוח הדירקטוריון בדוח התקופתי.

תוצאות הפעילות (באלפי ש"ח):

בתקופת הדוח לא היו שינויים בתוצאות הפעילות בפרויקטים המתוארים לעיל למעט:

תוצאות הפעילות	פרויקט "רובע איילון"*
סה"כ הכנסות צפויות מיחידות שנמכרו	382,927
סכום שהוכר כהכנסה בשנים 2022-2024	201,845
סכום שהוכר כהכנסה בתקופת הדוח	73,756
סה"כ הכנסות צפויות מיחידות שנמכרו, שטרם הוכרו כהכנסות	107,326
סה"כ עלויות צפויות מיחידות שנמכרו	294,135
סכום שהוכר כהוצאה בשנים 2022-2024	157,960
סכום שהוכר כהוצאה בתקופת הדוח	58,487
סה"כ עלויות צפויות מיחידות שנמכרו, שטרם הוכרו כהוצאות	77,688

* מתייחס לפעילות הייזום בלבד ואינו כולל את שירותי הבניה הניתנים לבעלי הקרקע, ומהווה את חלקה של הקבוצה בפרויקט שהינו 50%.

4.2 פרויקט מהותי מאוד "נצבא סיטי" בראש העין שהקמתו הסתיימה לפני תקופת הדוח (ומכירתו טרם הסתיימה):

הקמת הפרויקט הסתיימה בחודש דצמבר 2020. 50% מהפרויקט שווק ונמכר עד סוף שנת 2020 ו-50% הנותרים מושכרים במסגרת חוק עידוד השקעות הון. לפרטים בקשר עם עלויות שהושקעו ויושקעו ושיווק הפרויקט ראו סעיפים 1.7.3 ו-1.7.3.1, בהתאמה, לפרק 1 (דוח תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי. בתקופת הדוח לא חל שינוי בפרטים האמורים.

4.3 פרויקטים שאינם מהותיים מאוד - פרויקט "רובע איילון" בבת-ים:

(נתונים לפי 100%, חלק חברה 50%)	רבעון 2 2025	רבעון 1 2025	מצטבר עד 31.12.2024
מספר חוזים שנחתמו בתקופה	2	2	366
שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	150	148	32,899
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	29,100	30,000	22,600

5. מצב כספי (במיליוני ש"ח)

הסבר החברה לשינויים מהותיים	שינוי ביחס ליום 31.12.2024		ליום			
			31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	
						נכסים שוטפים
הגידול נובע בעיקר מקבלת תמורה מהנפקת אגרות חוב (סדרה יב') בדרך של הרחבה בסך של כ- 347 מיליון ש"ח, מתזרים מפעילות שוטפת בסך של כ-199 מיליון ש"ח ומגידול באשראי בסך של כ- 45 מיליון ש"ח, מנגד פירעונות של קרן וריבית של אג"ח בסך של כ-720 מיליון ש"ח.	(7%)	(100)	1,480	944	1,380	מזומנים ושווי מזומנים
השינוי נובע בעיקר מתמורה מממוש ניירות ערך סחירים, נטו בסך של כ-20 מיליון ש"ח ועליה בשווי ניירות ערך בסך כ-45 מיליון ש"ח.	8%	25	300	228	325	ניירות ערך מוחזקים למסחר
השינוי נובע, בין היתר, מעיתוי הפקת החיובים והגבייה במהלך הרבעון.	(93%)	(13)	14	17	1	השקעות לזמן קצר לקוחות
	40%	19	47	55	66	נכסי מיסים שוטפים
	8%	15	179	150	194	חייבים ויתרות חובה
היתרה מושפעת מהתקדמות בביצוע העבודות ומתנאי התשלום של רוכשי הדירות, שחלקם במועד השלמת הבנייה, בפרויקט "רובע איילון" בבת-ים.	60%	37	62	36	99	הכנסות לקבל מרוכשי דירות
	-	2	531	536	533	מלאי בניינים למכירה
	-	2	2,668	2,044	2,670	סה"כ נכסים שוטפים
						נכסים בלתי שוטפים
	(1%)	(7)	1,106	1,103	1,099	מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
	2%	5	278	274	283	מקרקעין לבנייה
	-	-	3	3	3	השקעות בחברות מוחזקות
בעיקר מהווה חייבים בגין שווי הפיצוי של נכס שנמצא בתהליכי הפקעה	37%	113	305	314	418	השקעות וחייבים לזמן ארוך
השינוי נובע בעיקר, מעליית ערך בסך כ-98 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה משינוי זכויות בניה והיטלים (בעיקר בגין תמ"א 70).	1%	75	14,347	14,423	14,422	נדל"ן להשקעה
	4%	3	81	84	84	רכוש קבוע
	1%	189	16,120	16,201	16,309	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
	1%	191	18,788	18,245	18,979	סך מאזן

הסבר החברה לשינויים מהותיים	שינוי ביחס ליום 31.12.2024		ליום			
			31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	
התחייבויות שוטפות						
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	8%	73	871	842	944	
ספקים ונותני שירותים	10%	6	61	53	67	
זכאים ויתרות זכות	(24%)	(32)	133	115	101	
התחייבויות מסים שוטפים	(61%)	(56)	92	26	36	
הפרשות	(1%)	(3)	221	226	218	
מקדמות מרוכשי דירות	(56%)	(14)	25	29	11	
התחייבויות למתן שירותי בנייה ולעסקת קומבינציה	(29%)	(13)	45	61	32	
התחייבות לרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת	-	-	7	8	7	
סה"כ התחייבויות שוטפות	(3%)	(39)	1,455	1,360	1,416	
התחייבויות שאינן שוטפות						
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	(5%)	(13)	248	245	235	
אגרות חוב	(4%)	(202)	5,266	5,003	5,064	
הקיסטון נובע מפרעון אגרות חוב בסך של 603 מיליון ש"ח, גידול בחלויות השוטפות של 28 מיליון ש"ח, בקיזוז הנפקת אגרות חוב בסך של 343 מיליון ש"ח נטו ועליה במדד של כ- 86 מיליון ש"ח.						
הפרשות	-	-	37	37	37	
מסים נדחים	2%	33	1,810	1,814	1,843	
הטבות לעובדים	-	-	1	1	1	
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	14%	13	92	105	105	
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	(2%)	(169)	7,454	7,205	7,285	
סך ההון שמיוחס לבעלים של החברה	4%	381	9,688	9,496	10,069	
זכויות שאינן מקנות שליטה	10%	18	191	184	209	
סך מאזן	1%	191	18,788	18,245	18,979	

5.1 הון חוזר

ההון החוזר ליום 30.06.2025 מסתכם בכ-1,254 מיליון ש"ח, לעומת הון חוזר בסך של כ-1,213 מיליון ש"ח ליום 31.12.2024. הגידול בהון החוזר נובע בעיקרו מפרעונות של קרן וריבית אג"ח בקיזוז הנפקת אגרות החוב (סדרה יב') וגידול במזומנים מפעילות שוטפת. ההון החוזר (לתקופה של 12 חודשים) ליום 30 ביוני 2025 בנטרול פעילות הנדל"ן היזמי, מסתכם לכ-768 מיליון ש"ח.

6. דוחות רווח והפסד מאוחדים (במיליוני ש"ח)

6.1 דוחות רווח והפסד למחצית הראשונה של שנת 2025 ושנת 2024

הסבר החברה לשינויים מהותיים	שינוי ביחס לתקופה המקבילה		לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	לשנה חודשים שהסתיימו ביום	
				30.6.2024	30.6.2025
הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם:					
ישראל	2%	11	924	455	466
צרפת	-	-	30	15	15
אחרים	-	-	14	7	7
סה"כ הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם	2%	11	968	477	488
הכנסות ממכירות דירות	54%	26	128	48	74
סה"כ הכנסות	7%	37	1,096	525	562
עלות השכרה, תפעול נכסים וניהולם	10%	8	160	78	86
עלות דירות שנמכרו	53%	20	104	38	58
סה"כ עלויות	24%	28	264	116	144
רווח גולמי	2%	9	832	409	418
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו					
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	513%	82	(41)	16	98
הכנסות אחרות	(20%)	7	(62)	(35)	(28)
הוצאות אחרות	200%	10	15	5	15
הוצאות אחרות	(33%)	3	(17)	(9)	(6)
רווח מפעולות רגילות	29%	111	727	386	497
הוצאות מימון	(13%)	24	(337)	(181)	(157)
הכנסות מימון	95%	53	142	56	109
הוצאות מימון, נטו					
רווח לפני מסים על ההכנסה	(62%)	77	(195)	(125)	(48)
מסים על ההכנסה	72%	188	532	261	449
רווח לתקופה					
רווח מיוחס לבעלים של החברה	20%	(12)	(104)	(60)	(72)
רווח מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	88%	176	428	201	377
רווח לתקופה	86%	166	413	194	360
רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)	143%	10	15	7	17
	88%	176	428	201	377
	94%	1.50	3.46	1.59	3.09

6.2 דוחות רווח והפסד לרבעון השני של שנת 2025 ו-2024

הסבר החברה לשינויים מהותיים	שינוי ביחס לתקופה המקבילה	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום	
		30.6.2024	30.6.2025
			הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם:
	(2)	226	224
	(1%)	8	8
	-	4	4
	-		
	(2)	238	236
	(1%)	25	37
העלויות נובעות בעיקרן מהתקדמות בביצוע העבודות בפרויקט "רובע איילון" בבת-ים.	48%	263	273
	4%	38	41
	8%	21	29
העלויות נובעות בעיקרן מהתקדמות בביצוע העבודות בפרויקט "רובע איילון" בבת-ים.	38%	59	70
	19%	204	203
	-		
עיקר השערוך נובע משינוי זכויות בניה והיטלים (בעיקר בגין תמ"א 70) בקזוז עדכון תקציבים בפרויקט בהקמה	330%	23	99
	7%	(14)	(15)
	(1)	3	13
	333%	(1)	(4)
	10	215	296
	(3)	(145)	(114)
	300%	34	73
	38%		
בעיקר הקיטון נובע משערוך חיובי של תיק ניירות ערך בסך 50 מיליון ש"ח לעומת שערוך שלילי בסך של 26 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.	(21%)	(111)	(41)
	115%	104	255
	63%		
שיעור המס התאורטי בתקופה הינו 25%	145%		
	137%	(27)	(64)
	(37)	77	191
	148%	74	180
	143%		
	8	3	11
	267%	77	191
	148%		
	152%	0.61	1.54
	0.93		

7. שיעורי הריבית המשוקללת נכון ליום 30.06.2025 על האובליגו של הקבוצה לסוגיו:

סוג האובליגו	סכום (מיליוני ש"ח)	שיעור הריבית השנתית
אובליגו צמוד למדד	5,813	1.76%
אובליגו שקלי ריבית משתנה	103	6.41%
אובליגו שקלי - לא צמוד	357	4.92%
סה"כ	6,273	

8. נזילות ומקורות מימון

להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופת הדוח:

מקורות:	במיליוני ש"ח
מפעילות שוטפת	199
תמורה מהנפקת אגרות חוב	347
תמורה מממוש ני"ע סחירים, נטו	20
גבית הלוואה מחיצוניים	2
ריבית ודיבידנדים מניירות ערך	40
השפעת שינוי בשער חליפין	1
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	45
מזומנים מוגבלים ששוחררו	3
סך הכל מקורות	657
שימושים:	
פירעון התחייבויות לזמן ארוך	619
ריבית ששולמה	102
השקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע	35
סך הכל שימושים	756
קיטון במזומנים	(99)

לקבוצה בין היתר מסגרת אשראי מאושרת בלתי מנוצלת בסך של 500 מיליון ש"ח ונכסים לא משועבדים בסך של כ-10.5 מיליארד ש"ח. כאמור לעיל, לקבוצה ולחברה הון חוזר חיובי בדוחות הכספיים המאוחדים והנפרדים של החברה.

9. תוכנית רכישה

ביום 24 בנובמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית חדשה למניות החברה בסכום של עד 100 מיליון ש"ח, החל מיום 25 בנובמבר 2024, לתקופה של 12 חודשים. לפרטים ראו דוח מיידי מיום 25 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-618500), המובא כאן על דרך ההפניה. נכון למועד הדוח החברה לא מימשה את תוכנית זו.

10. פרטים לגבי תעודות התחייבות המוחזקות בידי הציבור ליום 30 ביוני 2025

10.1 ליום 30 ביוני 2025, לחברה סדרות אגרות חוב כדלקמן: סדרה ה' אשר הונפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 15 בספטמבר 2014, סדרה ט' אשר הונפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 27 באוקטובר 2019, סדרות י' ו-יא' אשר הונפקו לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 10 במאי 2023 וסדרה יב' אשר הונפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף ביום 17 בספטמבר 2024. במהלך תקופת הדוח החברה פרעה למחזיקי אגרות החוב קרן וריבית של אגרות החוב (סדרה ה') ואגרות החוב (סדרה י') וריבית של אגרות החוב (סדרות יא' ו-יב') בהתאם לשטרי הנאמנות של אגרות חוב אלו. במהלך תקופת הדוח החברה הנפיקה אגרות חוב (סדרה יב') בדרך של הרחבת סדרה ולאחר מועד הדוח החברה הנפיקה אגרות חוב (סדרה י') ואגרות החוב (סדרה יב') בדרך של הרחבת סדרות.

פרטים נוספים בעקבות הרחבת סדרה באגרות חוב (סדרה יב')⁽¹⁾ במהלך תקופת הדוח (נכון ליום 30.06.2025) (באלפי ש"ח)

18 בספטמבר 2024	מועד הנפקה
400,000	ע.נ. במועד ההנפקה ⁽²⁾
730,614	ע.נ. נומינלי ליום 30.6.25
741,407	ע.נ. מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה ליום 30.6.25
4,534	סכום הריבית שנצברה ליום 30.6.25
754,041	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.6.25
776,789	שווי בורסאי ליום 30.6.25
קבועה צמודה, 3.60% שנתית	סוג ריבית ושיעורה
הקרן עומדת לפירעון בשמונה (8) תשלומים שנתיים שווים, כל אחד בשיעור של 12.5% מהקרן, שישולמו ביום 30 באפריל בכל אחת מהשנים 2030 עד 2037 (כולל).	מועדי תשלום הקרן
הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 באפריל של כל אחת מהשנים 2025 עד 2037 (כולל) וביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2025 ועד 2036 (כולל) (כאשר התשלום הראשון ישולם ביום 30 באפריל 2025 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 30 באפריל 2037)	מועדי תשלום הריבית
צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש אוגוסט 2024	בסיס ותנאי הצמדה (קרן+ריבית)
החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם מלא או חלקי החל מיום 20 בנובמבר 2024 או לבצע פדיון מוקדם ביוזמתה עקב אי עמידה באמות מידה פיננסיות בתנאים הרשומים מעבר לדף כאמור בסעיפים 11.2 ו-11.3 בשטר הנאמנות, בהתאמה	זכות ביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה ככל שקיימת והתנאים לה
החברה רשאית לבצע הרחבה של סדרת אגרות החוב בתנאים כאמור בסעיפים 2.3 ו-2.4 בשטר הנאמנות	הגבלה על הנפקת תעודות התחייבות נוספות
קיימת אפשרות ליצור שעבודים להבטחת אגרות החוב בתנאים כאמור בסעיף 5.9 בשטר הנאמנות	ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות
ראו סעיף 10.2 להלן	אמות מידה פיננסיות

- (1) לפרטים בדבר שטר הנאמנות, ראו דוח הצעת מדף מיום 17 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-603976), המובא כאן על דרך ההפניה.
- (2) סכום הע.נ. של הסדרה בהנפקה הראשונית.

נכון למועד הדוח, אגרות החוב (סדרות ה', ט', י' ו"ב) הינן סדרות מהותיות, התחייבויות החברה בגיןן מהוות יותר מ-5% מסך התחייבויות החברה.

10.2 עמידה ביחסים פיננסיים של אגרות החוב :

היחס נכון למועד הדוח	אמות מידה נדרשות - אג"ח סדרה ה'
כ-59.5%	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן נטו של החברה, על פי דוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין, לא יפחת משיעור של 25% למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים. לעניין זה "מאזן נטו" – סך המאזן בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך מוחזקים למסחר, השקעות לזמן קצר ופקדונות על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים. "הון עצמי" – הון החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים.
כ-5.38%	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה-NOI המתוקנן של החברה בגין נכסים מניבים לא יעלה על 15 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה "חוב פיננסי נטו" – הלוואות ואגרות חוב בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך מוחזקים למסחר, השקעות והלוואות לזמן קצר על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים. "NOI מתוקנן" – נתוני הרווח המתקבלים מסך ההכנסות מהשכרת נכסים וניהולם בניכוי עלות ההשכרה, תפעול נכסים וניהולם, המתייחסים לארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה והמסתיימים במועד הדוח הכספי הרבעוני או השנתי האחרון של החברה לפני מועד החישוב.

10.1-כ מיליארד ש"ח	ההון המיוחס לבעלי המניות בחברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 1.2 מיליארד ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
-----------------------	--

היחס נכון למועד הדוח	אמות מידה נדרשות - אג"ח סדרה ט'
כ-59.5%	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין המאזן נטו של החברה, לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת משיעור של 25% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה "הון עצמי" - הון החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים. "מאזן נטו" - סך המאזן בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך מוחזקים למסחר, השקעות לזמן קצר ופיקדונות על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים.
כ-5.38	היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-NOI המתקנן של החברה בגין נכסים מניבים, לא יעלה על 15 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה "חוב פיננסי נטו" - הלוואות ואגרות חוב (בתוספת ריבית לשלם) בניכוי מזומנים ושווה מזומנים (למעט פיקדונות מוגבלים), ני"ע מוחזקים למסחר והשקעות והלוואות לזמן קצר על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים. לעניין זה "NOI מתקנן" - לגבי מועד חישוב מסוים - נתוני הרווח המתקבלים מסך ההכנסות מהשכרת נכסים וניהולם בניכוי עלות ההשכרה, תפעול נכסים וניהולם, המתייחסים לארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה והמסתיימים במועד הדוח הכספי הרבעוני או השנתי האחרון של החברה לפני מועד החישוב. למען הסר ספק, יובהר כי חישוב ה-NOI המתקנן בגין נכסים אשר נרכשו ו/או החלו להניב במהלך ארבעת הרבעונים האחרונים, יבוצע על בסיס גילום שנתי ¹⁹ .
כ-10.1 מיליארד ש"ח	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1.8 מיליארד ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. בסעיף זה "הון עצמי" - הינו הון המיוחס לבעלי המניות בחברה (לא כולל זכויות המיעוט) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים.

היחס נכון למועד הדוח	אמות מידה נדרשות - אג"ח סדרה י'
כ-70.2%	סעיף 5.4.1 לשטר הנאמנות ורישא סעיף 3.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף, בהתאמה - היחס בין ההון העצמי של החברה לבין המאזן נטו של החברה, לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת משיעור של 30%/32%, בהתאמה, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה "הון עצמי" - הון החברה כולל זכויות מיעוט ובתוספת התחייבויות מיסים נדחים נטו, והכל על פי הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו. "מאזן נטו" - סך המאזן בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, לא מוגבלים, בטוחות סחירות, ניירות ערך מוחזקים למסחר המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים, השקעות לזמן קצר ופיקדונות שאינם מוגבלים, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים.
כ-11.9 מיליארד ש"ח	סעיף 5.4.2 לשטר הנאמנות וסיפא סעיף 3.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף, בהתאמה - ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 3/2.7 מיליארד ש"ח, בהתאמה במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. בסעיף זה "הון עצמי" - הינו ההון המיוחס לבעלי המניות בחברה (לא כולל זכויות המיעוט) ובתוספת התחייבויות מיסים נדחים נטו והכל על פי הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים.
כ-5.62	סעיף 5.4.3 לשטר הנאמנות - היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-NOI המתקנן של החברה בגין נכסים מניבים, לא יעלה על 15 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה "חוב פיננסי נטו" - הלוואות ואגרות חוב (בתוספת ריבית לשלם) בניכוי מזומנים ושווה מזומנים (למעט פיקדונות מוגבלים ובכלל זה מזומנים ושווה מזומנים מוגבלים), נכסים פיננסיים המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים, ני"ע מוחזקים למסחר המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים והשקעות לזמן קצר

¹⁹ ה-NOI המתקנן של נכס כאמור, בגין התקופה שהחל ממועד הרכישה ו/או ההנבה, לפי העניין, ועד למועד הדוח הכספי האחרון, יוכפל בתוצאת החלוקה של 365 במספר הימים בתקופה כאמור.

²⁰ אמות המידה בסעיף 3.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף של שטר הנאמנות הינן בקשר עם עדכון שיעור ריבית אגרות החוב במקרה של אי עמידה במי מהן.

	ופקדונות וחשבונות בנק מיועדים על פי הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים. לעניין זה "פקדונות וחשבונות מיועדים" – פקדונות וחשבונות בנק המשמשים את החברה בפרויקטים הנמצאים תחת ליווי בנקאי, פקדונות המיועדים לטובת רשות מקרקעי ישראל וכן חשבונות המיועדים לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה בלבד כפי שיהיו מעת לעת. לעניין זה "NOI מתוקנן" – לגבי מועד חישוב מסוים - נתוני הרווח המתקבלים מסך ההכנסות מהשכרת נכסים וניהולם בניכוי עלות השכרה, תפעול אותם נכסים מושכרים וניהולם הישיר, המתייחסים לארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה והמסתיימים במועד הדוח הכספי הרבעוני או השנתי האחרון של החברה לפני מועד החישוב. למען הסר ספק, יובהר כי חישוב ה-NOI המתוקנן בגין נכסים אשר נרכשו ו/או החלו להניב במהלך ארבעת הרבעונים האחרונים, יבוצע על בסיס גילום שנתי²¹.
--	---

היחס נכון למועד הדוח	אמות מידה נדרשות - אג"ח סדרה יא'
כ-70.2%	<u>סעיף 5.4.1 לשטר הנאמנות ורישא סעיף 3.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף, בהתאמה-</u> היחס בין ההון העצמי של החברה לבין המאזן נטו של החברה, לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת משיעור של 30%/32%, בהתאמה, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה "הון עצמי" ו"מאזן נטו" כהגדרתם באותה אמת מידה באג"ח (סדרה י') לעיל.
כ-11.9 מיליארד ש"ח	<u>סעיף 5.4.2 לשטר הנאמנות וסיפא סעיף 3.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף, בהתאמה-</u> ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 3/2.7 מיליארד ש"ח, בהתאמה, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה "הון עצמי" כהגדרתו באותה אמת מידה באג"ח (סדרה י') לעיל.
כ-5.62	<u>סעיף 5.4.3 לשטר הנאמנות-</u> היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-NOI המתוקנן של החברה בגין נכסים מניבים, לא יעלה על 15 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה "חוב פיננסי נטו", "פקדונות וחשבונות בנק מיועדים" ו"NOI מתוקנן" כהגדרתם באותה אמות מידה באג"ח (סדרה י') לעיל.

היחס נכון למועד הדוח	אמות מידה נדרשות - אג"ח (סדרה יב')
כ-70.2%	<u>סעיף 5.4.1 לשטר הנאמנות ורישא סעיף 3.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף, בהתאמה-</u> היחס בין ההון העצמי של החברה לבין המאזן נטו של החברה, לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת משיעור של 30%/32%, בהתאמה, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה "הון עצמי" - הון החברה כולל זכויות מיעוט ובתוספת התחייבויות מיסים נדחים נטו, והכל על פי הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו. "מאזן נטו" - סך המאזן בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, לא מוגבלים, בטוחות סחירות, ניירות ערך מוחזקים למסחר המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים, השקעות לזמן קצר ופקדונות שאינם מוגבלים, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים.
כ-11.9 מיליארד ש"ח	<u>סעיף 5.4.2 לשטר הנאמנות וסיפא סעיף 3.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף, בהתאמה -</u> ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 3.3/3 מיליארד ש"ח, בהתאמה, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. בסעיף זה "הון עצמי" - הינו ההון המיוחס לבעלי המניות בחברה (לא כולל זכויות המיעוט) ובתוספת התחייבויות מיסים נדחים נטו והכל על פי הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים.

²¹ ה-NOI המתוקנן של נכס כאמור, בגין התקופה שהחל ממועד הרכישה ו/או ההנבה, לפי העניין, ועד למועד הדוח הכספי האחרון, יוכפל בתוצאת החלוקה של 365 במספר הימים בתקופה כאמור.

²² אמות המידה בסעיף 3.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף של שטר הנאמנות הינן בקשר עם עדכון שיעור ריבית אגרות החוב במקרה של אי עמידה במי מהן.

²³ אמות המידה בסעיף 3.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף של שטר הנאמנות הינן בקשר עם עדכון שיעור ריבית אגרות החוב במקרה של אי עמידה במי מהן.

כ-5.62	סעיף 5.4.3 לשטר הנאמנות- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-NOI המתוקנן של החברה בגין נכסים מניבים, לא יעלה על 15 במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה "חוב פיננסי נטו" – הלוואות, אגרות חוב וניירות ערך מסחריים (בתוספת ריבית לשלם) בניכוי מזומנים ושווה מזומנים (למעט פקדונות מוגבלים ובכלל זה מזומנים ושווה מזומנים מוגבלים), נכסים פיננסיים המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים, ני"ע מוחזקים למסחר המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים והשקעות לזמן קצר ופקדונות וחשבונות בנק מיועדים על פי הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים. לעניין זה "פקדונות וחשבונות מיועדים" – פקדונות וחשבונות בנק המשמשים את החברה בפרויקטים הנמצאים תחת ליווי פיננסי, פקדונות המיועדים לטובת רשות מקרקעי ישראל וכן חשבונות המיועדים לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה בלבד כפי שיהיו מעת לעת. לעניין זה "NOI מתוקנן" – לגבי מועד חישוב מסוים - נתוני הרווח המתקבלים מסך ההכנסות מהשכרת נכסים וניהולם בניכוי עלות ההשכרה, תפעול אותם נכסים מושכרים וניהולם הישיר, המתאימים לארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה והמסתיימים במועד הדוח הכספי הרבעוני או השנתי האחרון של החברה לפני מועד החישוב. למען הסר ספק, יובהר כי חישוב ה-NOI המתוקנן בגין נכסים אשר נרכשו ו/או החלו להניב במהלך ארבעת הרבעונים האחרונים, יבוצע על בסיס גילום שנתי²⁴.
--------	--

10.3 דירוג אגרות החוב:

סוג החוב	חברה מדרגת	הדירוג שנקבע למועד הנפקה	הדירוג הקבוע למועד הדוח	דירוגים (מעדכנים) נוספים בין מועד הנפקה למועד הדוח
אג"ח ה'	STANDARD&POOR'S Maalot	ilAA	ilAA	-
אג"ח ט'	STANDARD&POOR'S Maalot	ilAA	ilAA	-
אג"ח י'	STANDARD&POOR'S Maalot	ilAA	ilAA	-
אג"ח יא'	STANDARD&POOR'S Maalot	ilAA	ilAA	-
אג"ח יב'	STANDARD&POOR'S Maalot	ilAA	ilAA	-

לפרטים בדבר דירוג אגרות החוב (סדרות ה', ט', י', יא' ו-יב') של החברה, ראו דוח מידיי של אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ על אירועים הקשורים בדירוג מיום 18 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-15-0612945), המובא כאן על דרך ההפניה.

יעקב מימון, מנכ"ל

חיים צוף, יו"ר דירקטוריון

24 באוגוסט 2025

²⁴ ה-NOI המתוקנן של נכס כאמור, בגין התקופה שהחל ממועד הרכישה ו/או ההנבה, לפי העניין, ועד למועד הדוח הכספי האחרון, יוכפל בתוצאת החלוקה של 365 במספר הימים בתקופה כאמור.

פרק 2
דוחות כספיים
מאוחדים
ליום 30.6.2025



איירפורט סיטי בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים
מאוחדים
(בלתי מבוקרים)
ליום 30 ביוני 2025**

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה
3	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות על רווח והפסד ביניים מאוחדים
6	תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים
7	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
12	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
14	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

לכבוד
בעלי לכבוד
בעלי המניות של חברת איירפורט סיטי בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של איירפורט סיטי בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של איירפורט סיטי בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני, 2025 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והמידע הכספי ביניים תמציתי המאוחד ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בוקרו ונסקרו, בהתאמה, על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים, אשר הדוחות שלהם עליהם מיום 24 במרס, 2025 ו-7 באוגוסט, 2024 בהתאמה, כללו חוות דעת בלתי מסויגת ומסקנה בלתי מסויגת, בהתאמה.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-0.1% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-3.22% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

תל-אביב,
24 באוגוסט, 2025

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2024	30 ביוני 2024	30 ביוני 2025
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
1,479,742	944,102	1,380,257
299,970	227,765	325,070
14,121	17,438	879
55,579	78,593	71,964
46,989	55,009	66,645
178,551	149,682	193,586
62,020	35,888	99,160
530,870	536,029	532,637
2,667,842	2,044,506	2,670,198
1,106,023	1,102,715	1,098,768
278,156	273,996	282,733
2,577	2,577	2,577
304,607	313,976	418,104
14,347,565	14,423,593	14,422,410
81,642	83,654	83,957
16,120,570	16,200,511	16,308,549
18,788,412	18,245,017	18,978,747

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
ניירות ערך מוחזקים למסחר
השקעות לזמן קצר
לקוחות
נכסי מיסים שוטפים
חייבים ויתרות חובה
הכנסות לקבל מרוכשי דירות
מלאי בניינים למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים בלתי שוטפים

מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
מקרקעין לבנייה
השקעות בחברות מוחזקות
השקעות וחייבים לזמן ארוך
נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע

סה"כ נכסים בלתי שוטפים

סה"כ נכסים

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2024	30 ביוני 2024	30 ביוני 2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
871,226	842,266	943,822
61,106	53,442	67,219
132,568	114,822	100,527
92,077	26,494	36,186
220,733	225,769	218,094
24,656	28,462	10,952
45,214	60,405	31,737
7,096	8,475	7,276
1,454,676	1,360,135	1,415,813
248,290	244,856	235,040
5,265,239	5,002,238	5,064,293
37,263	37,314	36,779
1,810,276	1,814,099	1,842,465
1,370	1,449	1,348
92,340	105,224	105,079
7,454,778	7,205,180	7,285,004
8,909,454	8,565,315	8,700,817
1,381	1,381	1,381
2,150,393	2,150,393	2,150,393
(760,909)	(760,909)	(760,909)
6,218	6,218	6,218
(101,875)	(74,022)	(82,239)
8,633	8,633	8,633
3,203	1,702	4,741
(99,962)	(99,805)	(99,962)
8,480,666	8,262,014	8,840,908
9,687,748	9,495,605	10,069,164
191,210	184,097	208,766
9,878,958	9,679,702	10,277,930
18,788,412	18,245,017	18,978,747

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות מסים שוטפים
הפרשות
מקדמות מרוכשי דירות
התחייבויות למתן שירותי בנייה ולעסקת קומבינציה
התחייבות לרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
אגרות חוב
הפרשות
מסים נדחים
הטבות לעובדים
התחייבויות אחרות לזמן ארוך

סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון
הון מניות
פרמיה על מניות
מניות באוצר
קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה
קרן הון מהפרשי תרגום
קרן הון מהערכה מחדש
קרן הון תשלום מבוסס מניות
קרן הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
יתרת עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

יהודה מנחם ונדרולדה
סמנכ"ל כספים

יעקב מימון
מנכ"ל

חיים צוף
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 24 באוגוסט 2025

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על רווח והפסד ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 ביוני 2024	30 ביוני 2025	30 ביוני 2024	30 ביוני 2025	
	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
	968,261	237,185	476,777	488,106	הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם הכנסות ממכירות דירות
	127,794	25,388	48,413	73,756	
	1,096,055	262,573	525,190	561,862	
	159,754	38,375	77,691	85,618	עלות השכרה, תפעול נכסים וניהולם עלות דירות שנמכרו
	104,666	20,576	38,824	58,487	
	264,420	58,951	116,515	144,105	
	831,635	203,622	408,675	417,757	רווח גולמי
	(40,503)	23,045	15,796	98,163	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הכנסות אחרות הוצאות אחרות
	(62,050)	(14,291)	(34,999)	(27,726)	
	15,145	2,906	5,735	14,912	
	(16,924)	(568)	(8,905)	(6,522)	
	727,303	214,714	386,302	496,584	רווח מפעולות רגילות
	(337,691)	(144,467)	(181,162)	(156,662)	הוצאות מימון הכנסות מימון
	142,027	33,605	55,786	108,510	
	(195,664)	(110,862)	(125,376)	(48,152)	הוצאות מימון, נטו
	531,639	103,852	260,926	448,432	רווח לפני מסים על ההכנסה
	(103,891)	(26,601)	(59,978)	(71,376)	מסים על ההכנסה
	427,748	77,251	200,948	377,056	רווח לתקופה
	413,034	73,841	194,382	360,242	רווח מיוחס ל: בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
	14,714	3,410	6,566	16,814	
	427,748	77,251	200,948	377,056	רווח לתקופה
רווח למניה רגילה המיוחס לבעלים של החברה:					
שקל חדש	שקל חדש	שקל חדש	שקל חדש	שקל חדש	
3.46	0.61	1.54	1.59	3.09	רווח בסיסי ומדולל למניה

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 ביוני 2024	30 ביוני 2025	30 ביוני 2024	30 ביוני 2025	
	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
427,748	77,251	190,727	200,948	377,056	רווח לתקופה
					פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
(27,715)	5,418	(9,308)	1,173	20,378	הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ
(27,715)	5,418	(9,308)	1,173	20,378	סה"כ
400,033	82,669	181,419	202,121	397,434	סה"כ רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס
					סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
386,329	79,158	170,578	195,530	379,878	בעלים של החברה
13,704	3,511	10,841	6,591	17,556	זכויות שאינן מקנות שליטה
400,033	82,669	181,419	202,121	397,434	סה"כ רווח כולל לתקופה

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הון המיוחס לבעלים של החברה

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	מניות באוצר אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי תרגום אלפי ש"ח	קרן הון הערכה מחדש אלפי ש"ח	קרן הון מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	קרן הון תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
1,381	2,150,393	(760,909)	(101,875)	8,633	(99,962)	6,218	3,203	8,480,666	9,687,748	191,210	9,878,958
-	-	-	-	-	-	-	-	360,242	360,242	16,814	377,056
-	-	-	-	-	-	-	1,538	-	1,538	-	1,538
-	-	-	19,636	-	-	-	-	-	19,636	742	20,378
1,381	2,150,393	(760,909)	(82,239)	8,633	(99,962)	6,218	4,741	8,840,908	10,069,164	208,766	10,277,930

לתקופה של ששה חודשים
שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
(בלתי מבוקר):
יתרה ליום 1 בינואר 2025
רווח לתקופה
תשלום מבוסס מניות
הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ
יתרה ליום 30 ביוני 2025

הון המיוחס לבעלים של החברה

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	מניות באוצר אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי תרגום אלפי ש"ח	קרן הון הערכה מחדש אלפי ש"ח	קרן הון מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	קרן הון תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	יתרת עודפים אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
1,381	2,150,393	(358,656)	(75,170)	8,633	(73,988)	6,218	1,164	8,067,632	9,727,607	142,066	9,869,673
-	-	-	-	-	-	-	-	194,382	194,382	6,566	200,948
-	-	(402,253)	-	-	-	-	-	-	(402,253)	-	(402,253)
-	-	-	-	-	(25,817)	-	-	-	(25,817)	35,440	9,623
-	-	-	-	-	-	-	538	-	538	-	538
-	-	-	1,148	-	-	-	-	-	1,148	25	1,173
1,381	2,150,393	(760,909)	(74,022)	8,633	(99,805)	6,218	1,702	8,262,014	9,495,605	184,097	9,679,702

לתקופה של ששה חודשים
שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024
(בלתי מבוקר):
יתרה ליום 1 בינואר 2024
רווח לתקופה
רכישת מניות באוצר
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן
מקנות שליטה
תשלום מבוסס מניות
הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ
יתרה ליום 30 ביוני 2024
הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הון המיוחס לבעלים של החברה

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון הערכה מחדש	קרן הון מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	קרן הון תשלום מבוטס מניות	יתרת עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,381	2,150,393	(760,909)	(73,270)	8,633	(99,962)	6,218	3,972	8,661,361	9,897,817	197,925	10,095,742
-	-	-	-	-	-	-	-	179,547	179,547	11,180	190,727
-	-	-	-	-	-	-	769	-	769	-	769
-	-	-	(8,969)	-	-	-	-	-	(8,969)	(339)	(9,308)
1,381	2,150,393	(760,909)	(82,239)	8,633	(99,962)	6,218	4,741	8,840,908	10,069,164	208,766	10,277,930

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

יתרה ליום 1 באפריל 2025
רווח לתקופה
תשלום מבוטס מניות
הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ

הון המיוחס לבעלים של החברה

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון הערכה מחדש	קרן הון מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	קרן הון תשלום מבוטס מניות	יתרת עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,381	2,150,393	(358,656)	(79,339)	8,633	(73,165)	6,218	1,433	8,188,173	9,845,071	143,922	9,988,993
-	-	-	-	-	-	-	-	73,841	73,841	3,410	77,251
-	-	(402,253)	-	-	-	-	-	-	(402,253)	-	(402,253)
-	-	-	-	-	(26,640)	-	-	-	(26,640)	36,664	10,024
-	-	-	-	-	-	-	269	-	269	-	269
-	-	-	5,317	-	-	-	-	-	5,317	101	5,418
1,381	2,150,393	(760,909)	(74,022)	8,633	(99,805)	6,218	1,702	8,262,014	9,495,605	184,097	9,679,702

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

יתרה ליום 1 באפריל 2024
רווח לתקופה
רכישת מניות באוצר
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
תשלום מבוטס מניות
הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ

יתרה ליום 30 ביוני 2024
הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הון המיוחס לבעלים של החברה

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	מניות באוצר אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי תרגום אלפי ש"ח	קרן הון הערכה מחדש אלפי ש"ח	קרן הון מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה אלפי ש"ח	קרן הון תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל אלפי ש"ח
1,381	2,150,393	(358,656)	(75,170)	8,633	1,164	(73,988)	6,218	9,727,607	142,066	9,869,673
-	-	-	-	-	-	-	-	413,034	14,714	427,748
-	-	(402,253)	-	-	-	-	-	(402,253)	-	(402,253)
-	-	-	-	-	-	(25,974)	-	(25,974)	35,440	9,466
-	-	-	-	-	2,039	-	-	2,039	-	2,039
-	-	-	(26,705)	-	-	-	-	(26,705)	(1,010)	(27,715)
1,381	2,150,393	(760,909)	(101,875)	8,633	3,203	(99,962)	6,218	9,687,748	191,210	9,878,958

לשנה שהסתיימה ביום 31
בדצמבר 2024 (מבוקר):
יתרה ליום 1 בינואר 2024

רווח לשנה
רכישת מניות באוצר
עסקה עם זכויות שאינן
מקנות שליטה
תשלום מבוסס מניות
הפרשי תרגום בגין פעילות
חוץ
יתרה ליום 31 בדצמבר
2024

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר 2024	30 ביוני 2024	30 ביוני 2025	30 ביוני 2024	30 ביוני 2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
427,748	77,251	190,727	200,948	377,056	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח לתקופה
40,503	(23,045)	(98,732)	(15,796)	(98,163)	התאמות: שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
103,891	26,601	64,709	59,978	71,376	מסים על ההכנסה
269,523	*90,578	91,374	*112,640	94,680	הוצאות מימון, נטו ללא שינוי בשווי ההוגן
2,039	269	769	538	1,538	של ניירות ערך מוחזקים למסחר
(56,814)	25,718	(50,372)	19,630	(44,979)	תשלום מבוסס מניות
2,789	701	1,297	1,757	2,105	שינוי בשווי ההוגן של ניירות ערך מוחזקים
					למסחר, נטו
					פחת והפחתות
789,679	198,073	199,772	379,695	403,613	
33,521	5,958	9,072	15,867	(16,263)	שינוי בלקוחות
(26,252)	*(19,643)	(2,784)	*(17,256)	(9,084)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
7,124	11,215	(4,101)	10,930	(13,704)	שינוי במקדמות מרוכשי דירות
1,711	(397)	2,079	(139)	231	שינוי במלאי בניינים למכירה
(47,708)	(9,095)	(18,795)	(21,576)	(37,355)	שינוי בהכנסות לקבל מרוכשי דירות
4,348	(8,491)	(11,072)	(5,260)	1,057	שינוי בספקים ונותני שירותים
*2,245	(475)	(26,618)	18,652	5,162	שינוי בזכאים ויתרות זכות
(26,834)	(1,190)	(9,483)	447	(17,843)	שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
737,834	175,955	138,070	381,360	315,814	
(12,372)	(5,308)	(74,741)	(25,145)	(116,977)	מס הכנסה ששולם
725,462	170,647	63,329	356,215	198,837	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
63,499	*18,167	18,973	*37,229	39,784	ריבית ודיבידנדים שהתקבלו
(5,520)	(742)	(1,073)	(2,277)	(1,273)	השקעה ברכוש קבוע
(58,882)	(9,869)	(12,758)	(18,482)	(33,847)	השקעה בנדל"ן להשקעה
37,107	9,809	3,704	32,867	19,880	תמורה ממימוש ניירות ערך מוחזקים
(167)	(1)	-	(167)	-	למסחר
(269)	1,157	(5)	2,980	3,469	רכישת ניירות ערך מוחזקים למסחר
5,414	2,306	1,209	3,005	2,416	מזומנים מוגבלים בשימוש, נטו
					גביית הלוואות לזמן ארוך
41,182	20,827	10,050	55,155	30,429	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה

* סווג מחדש.

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2024	30 ביוני 2024	30 ביוני 2025	30 ביוני 2024	30 ביוני 2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
684,250	-	-	288,059	346,809
*(123,340)	*(16,274)	(35,736)	*(95,511)	(102,268)
(402,253)	(402,253)	-	(402,253)	-
(749,019)	(16,653)	(65,500)	(549,211)	(618,976)
*39,692	*17,219	44,842	*22,331	44,520
10,292	(1,972)	-	11,661	-
(540,378)	(419,933)	(56,394)	(724,924)	(329,915)
(2,852)	1,546	(3,679)	1,328	1,164
223,414	(226,913)	13,306	(312,226)	(99,485)
1,256,328	1,171,015	1,366,951	1,256,328	1,479,742
1,479,742	944,102	1,380,257	944,102	1,380,257

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
ריבית ששולמה
רכישת מניות באוצר
פרעון התחייבויות לזמן ארוך
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

* סווג מחדש.

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי**א. הישות המדווחת**

אירפורט סיטי בע"מ (להלן - החברה) התאגדה בישראל ביום 17 בפברואר 1992 כחברה פרטית. ביום 13 בפברואר 2006 נרשמו לראשונה מניות וניירות ערך נוספים של החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן - הבורסה). המען הרשמי של החברה הינו רחוב גרניט 8, ת.ד. 7313, פתח תקווה, 4951407. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 ביוני 2025, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - הקבוצה), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובהסדרים משותפים. החברה והחברות המאוחדות שלה עוסקות בהשכרת נכסי מקרקעין, פיתוח וניהול וכן בייזום, פיתוח, בנייה ושיווק של יחידות מגורים. החברה הינה בשליטת חברת האם הסופית אקויטל בע"מ שמניותיה נסחרות בבורסה.

ב. מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023, בעקבות מתקפת הפתע הרצחנית שבצעה החמאס בדרום הארץ הוכרזה על ידי הממשלה מלחמת חרבות ברזל. למועד הדוח, הלחימה ברצועת עזה ובמוקדים נוספים נמשכת. ביום 13 ביוני 2025, פתחה ישראל במבצע "עם כלביא", כחלק מהמערכה שבין ישראל ואירן, שבעקבותיו הוכרז על מצב מיוחד בעורף בישראל. המבצע כלל תקיפת מתקני גרעין וטילים בליסטיים. בתגובה, תקפה איראן מטרות צבאיות ואזרחיות בישראל באמצעות מאות טילים בליסטיים וכטב"מים, שגרמה לפגיעה במבנים רבים מהם בגוש דן ולהאטה משמעותית בפעילות המשק. ביום 24 ביוני 2025, נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין הצדדים. סיום המלחמה מול איראן הביא, בין היתר, לעליות שערים חדות בשוק ההון ובין היתר, של מדדי הנדל"ן, ולתיסוף השקל. עם זאת, עלותה של המלחמה וההתמשכותה מגדילה באופן משמעותי את הגרעון בתקציב ועלול להביא להאטה נוספת במשק. כיוון שכך, הותיר בנק ישראל את שיעור הריבית על כנה, על-אף הציפיות טרם מלחמת עם כלביא להפחתת ריבית. בנוסף, השפיעה מלחמת "עם כלביא" על הביקושים לדירות מגורים לשכירות, בעיקר בגוש דן, וניכר מחסור בדירות לשכירות ואף עליה במחירי השכירות, מגמה שלא ניתן כעת להעריך את השפעתה ומשכה.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, לא הייתה למלחמה השפעה מהותית על הקבוצה. יחד עם זאת, קיים חוסר וודאות בקשר להתפתחות המלחמה, היקפה, משכה והשלכותיה, ולפיכך בשלב זה לא ניתן להעריך את היקף ההשפעה המלא של המלחמה על פעילות הקבוצה. להמשך הסלמה כאמור או להתרחבות העימות לחזיתות נוספות, עלולה להיות השפעה שלילית מהותית על הקבוצה, עסקיה ותוצאות פעילותה, לרבות על לוחות הזמנים המוערכים של פרויקטים בהקמה ולהביא לגידול בעלויותיהם, השלכה אפשרית על גיוסי החוב וגידול בעלויותיו, ובנוסף האטה בשיווק שטחים פנויים.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים**א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים**

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 24 באוגוסט 2025.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי ודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בדוחות הכספיים השנתיים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית של החברה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות שיושמה בדוחות הכספיים השנתיים.

באור 4 - שיעורי השינויים במדד המחירים לצרכן ובשער החליפין של מטבע חוץ

להלן שיעורי השינוי שחלו במדד המחירים לצרכן ובשער החליפין של הדולר של ארה"ב והאירו בתקופות החשבון:

שער החליפין של האירו	שער החליפין של הדולר של ארה"ב	מדד המחירים לצרכן	
		בגין	ידוע
%	%	%	%

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום:

4.18	(7.54)	2.15	1.57	30 ביוני 2025
0.21	3.64	2.10	1.90	30 ביוני 2024

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום:

(1.66)	(9.31)	1.08	1.28	30 ביוני 2025
1.03	2.12	1.13	1.61	30 ביוני 2024

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

(5.36)	0.55	3.24	3.43
--------	------	------	------

באור 5 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח

א. ביום 8 בינואר 2025, אישרה האסיפה הכללית את התקשרות החברה בהסכם חדש לקבלת שירותי ניהול של יו"ר דירקטוריון פעיל ממר צוף, בהיקף השווה ל-40% משרה, לתקופה של שלוש שנים, החל מיום 1 בינואר 2025, בתנאים הזהים בעיקרם להסכם הניהול מחודש ינואר 2022 כאשר דמי הניהול החודשיים נקבעו לסך של 104 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ וכן שינויים בקשר עם המענק השנתי בהתאם לשינויים שחלו במדיניות התגמול של החברה.

ב. ביום 8 בינואר 2025 אישרה האסיפה הכללית את התקשרות החברה עם חנ"ל בהסכם חדש לקבלת שירותים לתקופה של שלוש שנים, החל מיום 1 בינואר 2025, בתמורה כוללת בסך של כ-96 אלפי ש"ח לחודש צמוד למדד. דירקטוריון החברה הוסמך לאשר עדכון בתמורה בשיעור מצטבר של עד 20%.

ג. בחודש ינואר 2025 ביצעה החברה הנפקה לציבור של כ-331.6 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') בדרך של הרחבת סדרה. התמורה שהתקבלה מהרחבת אגרות חוב (סדרה יב') הסתכמה לסך של כ-343.2 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי עלויות הנפקה בסך של כ-3.3 מיליון ש"ח), בשיעור ריבית שנתי אפקטיבי צמודה למדד של כ-3.12%. לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות ראה באור 2.1 ג. לדוחות הכספיים השנתיים.

ד. בתקופת הדוח רשמה החברה עלייה בשווי ההון של נכסי הנדל"ן להשקעה שלה, בסך נטו של כ-98 מיליון ש"ח המורכב מ:

- עליית ערך בגין נכסי החברה בישראל בסך כ-154 מיליון ש"ח, מתוכם עליית ערך של כ-100 מיליון ש"ח בגין תוכנית תמ"א 70. בחודש מאי 2025 אושרה תמ"א 70 – תכנית מתאר ארצית שאינה מקנה זכויות בנייה, אשר ייקבעו בתכנית מקומית או מפורטת שיאושרו מכוחה, למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב, שמטרתה להתוות את מדיניות התכנון האורבני והעצמת הפיתוח וההתחדשות העירונית סביב תחנות המטרו המתוכננות. בעקבות אישור תמ"א 70, חל גידול בשווי מתחם הסינמה סיטי בצומת גלילות ומתחם התחנה המרכזית בכפר סבא נכללו בתחומי ההשפעה כהגדרתם בהגדרתו בחוק רכבת תחתית (מטרו), תשפ"ב-2021 (להלן "חוק המטרו") והביאו לתוספות זכויות בניה. בנוסף חל גידול בשווי של התחנה המרכזית החדשה בתל אביב בעקבות אי הכללתה במתחם ההשפעה של תמ"א 70, דבר שהביא לקיטון בהיטלי ההשבחה מ-72% ל-50%. יתר עליית הערך נובעת מעדכון שווי זכויות בניה בקרקעות.
- ירידת ערך בגין נכסי החברה בישראל בסך כ-40 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מעדכון תקציבים בפרויקטים בהקמה וגידול בשטחים הפנויים בנכסים מניבים.
- ירידת ערך בגין נכסי החברה בצרפת בסך כ-16 מיליון ש"ח, הנובעת מעלייה במיסוי מקרקעין.

ה. בחודש מאי 2025, חתמה החברה על הסכם שומות מס הכנסה לשנים 2022-2023, ובהתאם נרשמו הטבות מיסים בגין שנים קודמות בסך כ-34 מיליון ש"ח.

באור 5 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

1. ביום 30 באפריל 2025 הוגשו לבית המשפט המחוזי מרכז- לוד כתב תביעה ובקשה לאישורו כתובענה ייצוגית נגד חברות בנות של החברה - החברה לניהול התחנה המרכזית החדשה בתל-אביב (1988) בע"מ (להלן-חברת הניהול), נצבא החזקות 1995 בע"מ והתחנה המרכזית החדשה בתל-אביב בע"מ (להלן ביחד- המשיבות).

עיקר טענתו של המבקש, שהינו בעל חנות בתחנה המרכזית החדשה בתל-אביב (להלן- התחנה) היא כי חברת הניהול הפרה את התחייבותיה על פי הסכם הניהול שנחתם עם רוכשי החנויות בתחנה (להלן- הסכם הניהול), לרבות התחייבות חברת הניהול לנהל ולתחזק את מתחם התחנה בצורה ראויה ולא לקפח אף בעל חנות.

לטענת המבקש, חברת הניהול מקפחת את בעלי החנויות וגובה מהם דמי ניהול שלא בהתאם להסכם הניהול ואשר הינם גבוהים בשיעור ניכר משיעור דמי הניהול שנקבעו בעבר במסגרת הליכים משפטיים שונים שהתנהלו בקשר עם דמי הניהול בתחנה ומאלו הנהוגים במתחמים דומים בעלי רמת אחזקה גבוהה יותר, כי חברת הניהול מעמיסה על בעלי החנויות בתחנה הוצאות אשר אין להעמיסן על בעלי החנויות וכי אופן חלוקת דמי הניהול בין בעלי הנכסים השונים בתחנה שגוי ובהתאם נדרשת חוו"ד מומחה לרבות מפתח חיובים עדכני. בנוסף טוען המבקש כי חברת הניהול לא סיפקה ואינה מספקת שירותי ניהול בסיסיים וכי מצבה התחזוקתי של התחנה ירוד. הקבוצה אותה מבקש המבקש לייצג הינה בעלי חנויות ו/או השוכרים ו/או המפעילים במתחם התחנה במשך 7 שנים עובר להגשת הבקשה אשר חתמו על הסכם ניהול עם מי מהמשיבות וחויבו מכוחו בדמי ניהול הגבוהים מאלו שייקבעו על ידי בית המשפט.

לטענת המבקש, יש לחייב את המשיבות להשיב לחברי הקבוצה את דמי הניהול שנגבו ביתר בצרוף הפרשי הצמדה וריבית וכן להורות להן ליתן פיצוי כספי לחברי הקבוצה בגין עוגמת הנפש שנגרמה להם, כאשר אומדן הסכום בגין דמי ניהול שנגבו ביתר כאמור הינו כ- 189.7 מיליון ש"ח, מתוכו אומדן סכום התביעה האישית של המבקש, הינו 156,420 ש"ח.

לדעת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, בשלב מקדמי וראשוני זה, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

2. בהמשך לאמור בבאור 34 א' (4) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 27 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה הסכם פשרה בבקשה לאישור תובענה כייצוגית שהוגשה כנגד החברה וחברות קשורות, וכן כנגד נושאי משרה בחברות הנ"ל (להלן - נושאי המשרה). הסכם הפשרה הושג לאחר הליך הגישור שהתקיים בין הצדדים, במסגרתו הוסכם כפי המלצת המגשר, בין היתר, כי כנגד ויתור, סילוק ומיצוי סופיים, מלאים ומוחלטים של כל טענה הכרוכה במישרין או בעקיפין בתובענה, ישולם סך כולל של 12 מיליון ש"ח (להלן - סכום הפשרה). רובו המכריע של סכום הפשרה ישולם על ידי חברת הביטוח (במסגרת פוליסת הביטוח הקבוצתית) והיתרה על ידי חברה קשורה. סכום הפשרה כולל בתוכו, בין היתר, תשלום לחברי הקבוצה הזכאים, מתן גמול למבקשים, ותשלום שכר טרחה לבאי-כוחם. כן הוסכם במסגרת הסכם הפשרה כי התובענה כנגד נושאי המשרה תידחה. ביום 28 במאי 2025 הוגשה לבית המשפט בקשה לאישור הסכם הפשרה. ביום 23 ביוני 2025 הורה בית המשפט על פרסום הסכם הפשרה לציבור והמצאתו לגורמים המנויים בחוק וכי התנגדויות להסכם הפשרה יוגשו עד ליום 14 באוגוסט 2025. הסדר הפשרה פורסם בעיתונות ונשלח לגורמים הרלבנטיים. לבקשת המדינה אישר בית המשפט ביום 14 באוגוסט 2025 למדינה להגיש את עמדתה ביחס להסכם הפשרה עד ליום 5 באוקטובר 2025.

באור 6 - דיווח על מגזרי פעילות

א. כללי

לקבוצה שני מגזרים בני דיווח, אשר מהווים יחידות עסקיות אסטרטגיות. יחידות עסקיות אסטרטגיות אלו מנוהלות בנפרד לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים לאור הסיכונים והתשואות השונים.

עבור כל יחידה עסקית אסטרטגית, סוקר מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי לפחות מדי רבעון את הדוחות הניהוליים הפנימיים.

- השכרת נכסים וניהולם בישראל
- הקמת בניינים למכירה בישראל

המדיניות החשבונאית של המגזרים זהה לזו המוצגת בבאור 3, בדבר המדיניות החשבונאית.

תוצאות המגזר המדווחות למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן לייחסם באופן ספציפי, לרבות שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה. פריטים שלא הוקצו מורכבים בעיקר מנכסי מטה הקבוצה, עלויות הנהלה וכלליות, עלויות מימון וכן נכסי והתחייבויות מסים על ההכנסה.

יציאות הוניות של המגזר הן סך העלויות שהתהוו במהלך התקופה לשם השקעה בנדל"ן להשקעה, רכוש קבוע ומלאי בניינים לזמן ארוך.

נכסי המגזר כוללים את כל נכסי החברה למעט מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך מוחזקים למסחר, השקעות והלוואות לזמן קצר והשקעות בחברות כלולות.

ב. מידע בדבר מגזרים בני דיווח

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025			
השכרת נכסים וניהולם בישראל	הקמת בניינים למכירה בישראל	אחרים	סה"כ
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
465,786	*73,756	22,320	561,862
79,419	*58,487	6,199	144,105
114,571	-	(16,408)	98,163
507,663	*15,269	1,378	524,310
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות			(27,726)
הוצאות מימון			(156,662)
הכנסות מימון			108,510
רווח לפני מסים על הכנסה			448,432
נכסי המגזר			
נכסים המשמשים את המגזר	14,151,975	972,741	17,270,419
השקעה בחברות מוחזקות			2,577
נכסים שאינם מיוחסים			1,705,749
			18,978,745

מידע על רווח והפסד

הכנסות
עלות ההכנסות
שערך נדל"ן להשקעה, נטו

תוצאות המגזר

הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
הוצאות מימון
הכנסות מימון
רווח לפני מסים על הכנסה

נכסי המגזר
נכסים המשמשים את המגזר
השקעה בחברות מוחזקות
נכסים שאינם מיוחסים

* פעילות בניינים למכירה כוללת הכנסות בגין שירותי בניה בסך 14,490 אלפי ש"ח ועלויות שירותי בניה בסך 12,397 אלפי ש"ח.

באורים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקרים)

באור 6 - דיווח על מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע בדבר מגזרים בני דיווח (המשך)

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024				
השכרת נכסים וניחולם בישראל (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	הקמת בניינים למכירה בישראל (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	אחרים (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	סה"כ (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
454,929	*48,413	21,848	525,190	הכנסות
70,997	*38,824	6,694	116,515	עלות ההכנסות
15,796	-	-	15,796	שערוך נדל"ן להשקעה, נטו
394,954	*9,589	16,758	421,301	תוצאות המגזר
			(34,999)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
			(181,162)	הוצאות מימון
			55,786	הכנסות מימון
			260,926	רווח לפני מסים על הכנסה
				נכסי המגזר
13,958,695	2,089,532	1,020,582	17,068,809	נכסים המשמשים את המגזר
			2,577	השקעה בחברות כלולות
			1,173,631	נכסים שאינם מיוחסים
			18,245,017	

* פעילות בניינים למכירה כוללת הכנסות בגין שירותי בניה בסך 11,087 אלפי ש"ח ועלויות שירותי בניה בסך 9,900 אלפי ש"ח.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025				
השכרת נכסים וניחולם בישראל (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	הקמת בניינים למכירה בישראל (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	אחרים (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	סה"כ (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
224,105	*36,899	11,742	272,746	הכנסות
37,235	*30,095	3,256	70,586	עלות ההכנסות
115,140	-	(16,408)	98,732	שערוך נדל"ן להשקעה, נטו
309,925	*6,804	(6,209)	310,520	תוצאות המגזר
			(14,337)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
			(114,130)	הוצאות מימון
			73,383	הכנסות מימון
			255,436	רווח לפני מסים על הכנסה

* פעילות בניינים למכירה כוללת הכנסות בגין שירותי בניה בסך 8,856 אלפי ש"ח ועלויות שירותי בניה בסך 7,561 אלפי ש"ח.

באור 6 - דיווח על מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע בדבר מגזרים בני דיווח (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024

השכרת נכסים ונייהולם בישראל (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	הקמת בניינים למכירה בישראל (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	אחרים (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	סה"כ (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
226,049	*25,388	11,136	262,573
31,681	*20,576	6,694	58,951
23,045	-	-	23,045
213,681	*4,812	10,512	229,005
			(14,291)
			(144,467)
			33,605
			103,852

מידע על רווח והפסד

הכנסות
עלות ההכנסות
שערוך נדל"ן להשקעה, נטו
תוצאות המגזר

הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
הוצאות מימון
הכנסות מימון
רווח לפני מסים על הכנסה

* פעילות בניינים למכירה כוללת הכנסות בגין שירותי בניה בסך 5,560 אלפי ש"ח ועלויות שירותי בניה בסך 4,950 אלפי ש"ח.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

השכרת נכסים ונייהולם בישראל אלפי ש"ח	הקמת בניינים למכירה בישראל(*) אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
924,106	*127,794	44,155	1,096,055
145,927	*104,666	13,827	264,420
(23,396)	-	(17,107)	(40,503)
750,547	*23,128	15,678	789,353
			(62,050)
			(337,691)
			142,027
			531,639
13,891,896	2,078,043	1,031,171	17,001,110
			2,577
			1,784,725
			18,788,412

מידע על רווח והפסד

הכנסות
עלות ההכנסות
שערוך נדל"ן להשקעה, נטו

תוצאות המגזר
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
הוצאות מימון
הכנסות מימון
רווח לפני מסים על ההכנסה

נכסים המשמשים את המגזר
השקעות בחברות מוחזקות
נכסים שאינם מיוחסים

סך הנכסים

(*) פעילות בניינים למכירה כוללת הכנסות בגין שירותי בניה בסך 27,711 אלפי ש"ח ועלויות שירותי בניה בסך 24,755 אלפי ש"ח.

באור 7 - מכשירים פיננסיים

(1) מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, השקעות אחרות לזמן קצר, פיקדונות, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים וזכאים אחרים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן של יתר ההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 30 ביוני 2025	
שווי הוגן	הערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

194,438	198,135
---------	---------

5,728,788	5,924,066
-----------	-----------

231,085	240,734
---------	---------

נכסים שאינם שוטפים:

הלוואות שניתנו

התחייבויות שאינן שוטפות:

אגרות חוב

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

ליום 30 ביוני 2024	
שווי הוגן	הערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

190,527	196,985
---------	---------

5,468,406	5,823,522
-----------	-----------

238,674	249,090
---------	---------

נכסים שאינם שוטפים:

הלוואות שניתנו

התחייבויות שאינן שוטפות:

אגרות חוב(*)

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

ליום 31 בדצמבר 2024	
שווי הוגן	הערך בספרים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

193,416	197,488
---------	---------

5,913,043	6,130,351
-----------	-----------

243,522	252,824
---------	---------

נכסים שאינם שוטפים:

הלוואות שניתנו

התחייבויות שאינן שוטפות:

אגרות חוב

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

* נכון למועד הדיווח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות כאמור בבאור 21.ג לדוחות הכספיים השנתיים.

(2) היררכיית שווי הוגן

בניתוח של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן הוגדרו רמות שונות כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.
- רמה 2: נתונים נצפים, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

באור 8 - אירועים לאחר מועד הדיווח

- א. בחודש יולי 2025 ביצעה החברה הנפקה לציבור של כ- 144.5 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') בדרך של הרחבת סדרה. התמורה שהתקבלה מהרחבת אגרות חוב (סדרה יב') הסתכמה לסך של כ- 155.2 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי עלויות הנפקה בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח), בשיעור ריבית שנתית אפקטיבית צמודה למדד של כ- 2.98%.
- ב. בחודש יולי 2025 ביצעה החברה הנפקה לציבור של כ- 143.1 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יי') בדרך של הרחבת סדרה. התמורה שהתקבלה מהרחבת אגרות חוב (סדרה יי') הסתכמה לסך של כ- 145.5 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי עלויות הנפקה בסך של כ- 0.7 מיליון ש"ח), בשיעור ריבית שנתית אפקטיבית לא צמודה של כ- 4.87%.
- ג. בהמשך לאמור בבאור 13(4) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 1 ביולי 2025 דחה בית המשפט את הערעורים שהוגשו על ידי נאמני התמח"ת בעניין שכר טרחתם. בהתאם, בחודש יולי 2025 קיבלה חברה מאוחדת את יתרת המזומנים בקופת הנאמנים בסך של כ- 15 מיליון ש"ח.
- ד. בחודש יולי 2025, רכשה חברה מאוחדת המחזיקה ב-50% מתחנת הדלק באשדוד הנמצאת בסמוך לתחנת המרכזית וקניון אשדוד סיטי, את יתרת הזכויות (50%) בתחנת הדלק האמורה (המופעלת על ידי צד ג') בתמורה לסך של כ- 26 מיליון ש"ח.
- ה. בחודש אוגוסט 2025, רכשה החברה 50% בעסקה משותפת המחזיקה במרכז המסחרי "חורב" בחיפה וכן קרקעות נוספות (להלן-הנכס) בתמורה לסך של 125 מיליון ש"ח. יתרת הנכס מוחזקת בידי חברה מאוחדת. כמו כן רכשה חברה מאוחדת 50% ממניות בחברת הניהול של מרכז חורב בתמורה של 5 מיליון ש"ח. הסכומים האמורים שולמו במלואם. עלויות העסקה ייזקפו ברבעון השלישי של שנת 2025 לרווח והפסד.
- ו. ביום 12 באוגוסט 2025 התקבלה תביעה כספית בסך של כ- 37.5 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) שהוגשה לבית המשפט המחוזי בירושלים נגד חברה מאוחדת (להלן-הנתבעת). התובעת הינה חברה העוסקת בייזום והקמה של תחנות תדלוק אשר לטענתה יזמה והקימה תחנות תדלוק על חלק מהמקרקעין של הנתבעת בשכונת מלחה בירושלים וכי למרות שבהתאם להחלטות שיפוטיות קודמות נקבע כי התובעת זכאית למחצית מהכספים שקיבלה הנתבעת ממפעילת תחנות התדלוק, הנתבעת עיכבה במשך תקופה ארוכה מאוד תשלומים של מיליוני שקלים שהגיעו לתובעת וכאשר שולמו, שולמו בתוספת הפרשי הצמדה וריבית חוקית בלבד, בעוד שלטענת התובעת נגרמו לה נזקים מעבר לכך, אשר הינם מושא התביעה האמורה. הסעד העיקרי הנתבע הוא תשלום ריבית פיגורים חריגה של בנק הפועלים בסך של כ- 36.7 מיליון ש"ח ולחילופין ריבית פיגורים של 11% לשנה בסך של כ- 19.53 מיליון ש"ח. לחילופין, פיצוי בגין אובדן תשואה עבור השקעה אלטרנטיבית של הכספים שעוכבו בסך של כ- 12.239 מיליון ש"ח ובנוסף, פיצוי בגין תשלומי ריבית עודפים בגין הלוואה מצד ג' בסך של כ- 805.18 אלפי ש"ח. כל הסכומים האמורים כוללים מע"מ. בשלב מוקדם זה טרם ניתן להעריך את סיכויי התביעה.
- ז. ביום 24 באוגוסט 2025, אישר דירקטוריון החברה את התקשרות חברות מאוחדות זרות בהסכם עם מר אורי מימון, בנו של מר יעקב מימון, מנכ"ל החברה, למתן שירותים בקשר עם ניהול, תפעול והשבחת נכסי החברות האמורות בברצלונה, בהיקף השווה למשרה מלאה בכפיפות ליו"ר דירקטוריון החברה, החל ממועד אישור הדירקטוריון. עלות העסקתו החודשית של אורי מימון לא תעלה על סכום כולל של 8,500 אירו (כ- 33,500 ש"ח) ומע"מ ככל שיידרש, כנגד חשבונית מס, כאשר כל צד יהיה רשאי להביא את ההתקשרות לסיומה בכל עת בהודעה של 90 יום מראש ובכתב. י.ח.ק. להשקעות - שותפות מוגבלת, בעלת השליטה (בעקיפין) בחברה הודיעה לחברה בשנת 2019 כי היא תראה כל עסקה עם מר מימון לרבות קרובי משפחתו כעסקה שיש לה ענין אישי בה.

פרק 2א
תמצית מידע כספי
נפרד
ליום 30.6.2025



איירפורט סיטי בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד

ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי ביניים נפרד
3	תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים של החברה
5	תמצית נתונים על הרווח והפסד ביניים של החברה
6	תמצית נתונים על הרווח הכולל ביניים של החברה
7	תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים של החברה
9	מידע נוסף

**לכבוד
בעלי המניות של חברת איירפורט סיטי בע"מ**

א.ג.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה ד' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של איירפורט סיטי בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

הדוחות הכספיים השנתיים הנפרדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והמידע הכספי ביניים תמציתי הנפרד ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בוקרו ונסקרו, בהתאמה, על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים אשר הדוחות שלהם עליהם מיום 24 במרס, 2025 ו-22 באוגוסט, 2024 בהתאמה, כללו חוות דעת בלתי מסוייגת ומסקנה בלתי מסוייגת, בהתאמה.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים הנפרד מתוך המידע הכספי ביניים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ- 2,179 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2025 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 9,234 אלפי ש"ח לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

תל-אביב,
24 באוגוסט, 2025

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים של החברה ליום

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

נכסים שוטפים

1,231,680	814,909	1,148,651
58,237	46,798	66,335
8,899	17,253	12,893
10,598	9,667	10,422
-	42,907	19,209
1,309,414	931,534	1,257,510

מזומנים ושווי מזומנים
ניירות ערך מוחזקים למסחר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
נכסי מסים שוטפים

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים בלתי שוטפים

7,801,210	7,690,007	8,093,199
4,165,762	4,092,610	4,070,452
2,726,815	2,754,635	2,721,919
191,594	191,084	192,240
216,793	212,633	221,370
2,993	812	2,594
15,105,167	14,941,781	15,301,774

השקעות בחברות מוחזקות
הלוואות לחברות מוחזקות
נדל"ן להשקעה
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
מקרקעין לבניה
רכוש קבוע

סה"כ נכסים בלתי שוטפים

16,414,581	15,873,315	16,559,284
------------	------------	------------

סה"כ נכסים

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים של החברה ליום

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

התחייבויות שוטפות

802,988	791,906	830,809
7,702	6,495	7,969
166,616	115,396	160,285
10,341	10,750	8,088
26,565	-	-
352	1,827	352
1,014,564	926,374	1,007,503

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
הפרשות
התחייבות מיסים שוטפים
התחייבויות לרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

5,265,239	5,002,238	5,064,293
441,194	65	73
73	443,296	412,558
5,763	5,737	5,693
5,712,269	5,451,336	5,482,617
6,726,833	6,377,710	6,490,120

אגרות חוב
הטבות לעובדים
מסים נדחים
התחייבויות אחרות לזמן ארוך

סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

סה"כ התחייבויות

1,381	1,381	1,381
2,150,393	2,150,393	2,150,393
(760,909)	(760,909)	(760,909)
6,218	6,218	6,218
(101,875)	(74,022)	(82,239)
3,203	1,702	4,741
8,633	8,633	8,633
(99,962)	(99,805)	(99,962)
8,480,666	8,262,014	8,840,908
9,687,748	9,495,605	10,069,164

הון
הון מניות
פרמיה על מניות
מניות באוצר
קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה
קרן הון מהפרשי תרגום
קרן הון תשלום מבוסס מניות
קרן הון מהערכה מחדש
קרן הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
יתרת עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

16,414,581	15,873,315	16,559,284
------------	------------	------------

סה"כ התחייבויות והון

יהודה מנחם ונדרולדה
סמנכ"ל כספים

יעקב מימון
מנכ"ל

חיים צוף
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 24 באוגוסט 2025

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית נתונים על הרווח והפסד ביניים של החברה

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 ביוני 2024	30 ביוני 2025	30 ביוני 2024	30 ביוני 2025	
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
252,915	61,335	61,647	125,667	123,223	הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם
30,931	6,975	8,817	13,764	16,953	עלות השכרה, תפעול נכסים וניהולם
221,984	54,360	52,830	111,903	106,270	רווח גולמי
(27,266)	-	-	-	-	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(16,474)	(4,353)	(5,453)	(9,216)	(11,819)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
5,433	-	143	782	-	הכנסות אחרות
(146)	(126)	-	(153)	(82)	הוצאות אחרות
183,531	49,881	47,520	103,316	94,369	רווח מפעולות רגילות
(277,237)	(113,786)	(96,218)	(156,364)	(143,783)	הוצאות מימון
274,128	62,330	70,737	128,370	129,575	הכנסות מימון
(3,109)	(51,456)	(25,481)	(27,994)	(14,208)	הוצאות מימון, נטו
285,419	79,198	165,928	146,363	272,353	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
465,841	77,623	187,967	221,685	352,514	רווח לפני מסים על ההכנסה
(52,807)	(3,782)	(8,420)	(27,303)	7,728	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
413,034	73,841	179,547	194,382	360,242	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית נתונים על הרווח הכולל ביניים של החברה

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 ביוני 2024	30 ביוני 2025	30 ביוני 2024	30 ביוני 2025	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
413,034	73,841	179,547	194,382	360,242	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
					פריטי רווח (הפסד) כולל אחר אשר יוכרו בתקופות עתידיות ברווח והפסד
(26,705)	5,317	(8,969)	1,148	19,636	רווח (הפסד) כולל אחר מחברה מוחזקת
386,329	79,158	170,578	195,530	379,878	סה"כ רווח כולל לתקופה

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים של החברה

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 ביוני 2024	30 ביוני 2025	30 ביוני 2024	30 ביוני 2025	
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
413,034	73,841	179,547	194,382	360,242	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
27,266	-	-	-	-	התאמות
52,807	3,782	8,420	27,303	(7,728)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
2,039	269	769	538	1,538	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
17,287	*46,034	34,842	*18,663	23,444	תשלום מבוסס מניות
(285,419)	(79,198)	(165,928)	(146,363)	(272,353)	הוצאות ריבית והפרשי הצמדה, נטו
(5,694)	4,264	(10,679)	6,215	(9,675)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
67	17	200	34	399	שינוי בשווי ההוגן של ניירות מוחזקים למסחר, נטו
					פחת והפחתות
221,387	49,009	47,171	100,772	95,867	
2,982	(2,577)	1,250	(5,372)	(3,994)	שינוי בלקוחות
(49)	433	123	835	102	שינוי בחייבים ויתרות חובה
2,832	161	651	759	295	שינוי בספקים ונותני שירותים
(384)	(326)	(2,366)	4,954	839	שינוי בזכאים, יתרות זכות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
(1,014)	(29)	1,045	(465)	(276)	שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
225,754	46,671	47,874	101,483	92,833	
23,004	(10,249)	(59,189)	(15,324)	(66,681)	מס הכנסה ששולם
248,758	36,422	(11,315)	86,159	26,152	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
46,974	*12,433	14,530	*27,416	31,793	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
100,390	24,428	44,053	50,153	68,350	ריבית ודיבידנד שהתקבלו מחיצוניים
5,414	2,306	1,209	3,005	2,416	ריבית שהתקבלה מחברות מוחזקות
334,477	229,863	48,172	321,403	137,913	פרעון הלוואות מחיצוניים
(2,214)	-	-	-	-	מזומנים נטו מפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות מוחזקות
526	2,358	4,930	1,626	4,050	השקעה ברכוש קבוע
1,944	505	1,084	1,474	1,578	החזר שהתקבל בגין נדל"ן להשקעה
487,511	271,893	113,978	405,077	246,100	תמורה ממימוש ניירות ערך מוחזקים למסחר
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה

* סווג מחדש.

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים של החברה (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 ביוני 2024	30 ביוני 2025	30 ביוני 2024	30 ביוני 2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
684,250	-	-	288,059	346,809	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(113,272)	(14,067)	(33,821)	(90,116)	(99,180)	ריבית ששולמה בגין הלוואות ואגרות חוב
(732,485)	-	(50,000)	(532,558)	(602,902)	פרעון אגרות חוב
(402,253)	(402,253)	-	(402,253)	-	רכישת מניות באוצר
10,292	(1,972)	-	11,661	-	עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
56	52	24	57	(8)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(553,412)	(418,240)	(83,797)	(725,150)	(355,281)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
182,857	(109,925)	18,866	(233,914)	(83,029)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
1,048,823	924,834	1,129,785	1,048,823	1,231,680	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1,231,680	814,909	1,148,651	814,909	1,148,651	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

באור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד ביניים

להלן תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2025 (להלן - הדוחות המאוחדים), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - תמצית מידע כספי נפרד ביניים), המוצגים בהתאם להוראות תקנה 38ד (להלן - התקנה) והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 (להלן - התוספת העשירית) בעניין תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים של התאגיד.

יש לקרוא את תמצית מידע כספי נפרד ביניים זה ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2024 וביחד עם הדוחות המאוחדים.

המדיניות החשבונאית בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה, הינה בהתאם לכללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו במידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2024.

בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה

- (1) החברה - אירפורט סיטי בע"מ.
- (2) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפויות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (3) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפויות או מיזם משותף, שהשקעת החברה בהם כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

באור 2 - מידע נוסף

- א. בהמשך לאמור בבאור 17.א. (7) במידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2024, בתקופת הדיווח נפרע סכום של כ- 46 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי המאושרת. יתרת ההלוואות שהועמדו לחברה מאוחדת מתוך מסגרת האשראי האמורה נכון ליום 30 ביוני 2025, מסתכמת לסך של כ- 1,929 מיליון ש"ח.
- ב. לפרטים בדבר חידוש הסכם ניהול עם יו"ר הדירקטוריון ראו באור 5א' לדוחות המאוחדים.
- ג. לפרטים בדבר חידוש הסכם ניהול עם חברה קשורה ראו באור 5 ב' בדוחות המאוחדים.
- ד. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב סדרה י"ב של החברה ראו באור 5 ג' לדוחות המאוחדים.
- ה. לפרטים בדבר הסכם שומות עליו חתמה החברה ראו באור 5 ה' לדוחות המאוחדים.
- ו. לפרטים בדבר הליך הסכם פשרה בתביעה ייצוגית שהוגשה כנגד החברה ראו באור 5 ז' לדוחות המאוחדים.

באור 3 - אירועים לאחר מועד הדיווח

- א. לפרטים בדבר הנפקות אגרות חוב סדרה י"ב וסדרה י' של החברה ראו באור 8 א' ו-8 ב' לדוחות המאוחדים.
- ב. לפרטים בדבר רכישת קרקעות וחלק במרכז מסחרי בחיפה ראו באור 8 ה' לדוחות המאוחדים.



פרק 3
דוח רבעוני בדבר
אפקטיביות
הבקרה הפנימית על הדיווח הנספי
ליום 30.06.25



**דוח רבעון שני של שנת 2025 בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי
ועל הגילוי לפי תקנה 38ג. לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים),
תש"ל-1970**

מצורף בזאת דוח רבעון שני של שנת 2025 בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג. לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970:

דוח בדבר הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

דוח רבעון שני של שנת 2025 בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של איירפורט סיטי בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. מר יעקב מימון, מנכ"ל;
2. רוי"ח יהודה מנחם ונדרולדה, סמנכ"ל הכספים.

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 לדרישת הגילוי.

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2025 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה ג.38(ד)(1):

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, יעקב מימון, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של איירפורט סיטי בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2025 (להלן: "הדוחות");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות, משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדת 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, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני ליום 31 במרס 2025 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.

24 באוגוסט 2025

יעקב מימון, מנכ"ל

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יהודה מנחם ונדרולדה, ר"ח, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של איירפורט סיטי בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2025 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדת 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 הרבעוני ליום 31 במרס 2025 לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

24 באוגוסט 2025

ר"ח יהודה מנחם ונדרולדה

סמנכ"ל הכספים