



דוח רבעוני ליום
30.9.2025
איירפורט סיטי בע"מ

תוכן עניינים

פרק 1 דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

פרק 2 דוחות כספיים מאוחדים ליום 30.9.2025

פרק 2א תמצית מידע כספי נפרד ליום 30.9.2025

מכתב הסכמה של רוה"ח מבקר

פרק 3 דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום
30.9.2025

פרק 1

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

ליום 30.9.2025



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

דירקטוריון איירפורט סיטי בע"מ (להלן: "החברה"), מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2025 (להלן: "מועד הדוח") ולתקופות של תשעה ושלשה 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 שביצעה תנועת החמאס בדרום הארץ הוכרזה על ידי הממשלה מלחמת "חרבות ברזל" אשר התרחבה לגזרות נוספות. ביום 13 ביוני 2025, פתחה ישראל במבצע "עם כלביא", כחלק מהמערכה שבין ישראל ואיראן, 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 ובתשתיות ברחבי ישראל. ביום 24 ביוני 2025, נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין הצדדים. בתקופת הדוח פתחה ישראל במבצע "מרכבות גדעון", כחלק מהלחימה ברצועת עזה. ביום 10 באוקטובר 2025, הוכרזה הפסקת אש בין ישראל לחמאס בתיווכה של ארה"ב ומספר מדינות ולאחריה החטופים החיים ומרבית החטופים החללים שהיו בידי חמאס הושבו לישראל. ובנוסף הכריז נשיא ארה"ב על יוזמות מדיניות אזוריות. סיום המבצע מול איראן וסיום מלחמת "חרבות ברזל" מול חמאס, הביאו, בין היתר, לעליות שערים חדות בשוק ההון לרבות של מדדי הנדל"ן ולתיסוף השקל. עם זאת, עלותה של המלחמה והשיקום הארוך הצפוי עשויים להגדיל את הגרעון באופן שעלול לגרום להאטה בכלכלה.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, לא הייתה למלחמה השפעה מהותית על הקבוצה. הפסקת האש נשמרת אך יישומה נתקל בקשיים ויציבותה אינה ודאית. ולפיכך בשלב זה לא ניתן להעריך את היקף ההשפעה המלאה, במידה ותהיה חזרה ללוחמה על פעילות הקבוצה. לחזרה ללוחמה 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.

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 28 במאי 2025 (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.

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

נכסים פיננסיים ומימון – בתקופת הדוח החברה הרחיבה את אגרות החוב (סדרה י') ואגרות החוב (סדרה יב'). לפרטים נוספים ראו סעיף 10 בדוח זה.

1.2.2 אינפלציה

מדדי המחירים לצרכן עמדו בחודשים ינואר 2025², פברואר 2025³, מרס 2025⁴, אפריל 2025⁵, מאי 2025⁶, יוני 2025⁷, יולי 2025⁸, אוגוסט 2025⁹, ספטמבר 2025¹⁰ ואוקטובר 2025¹¹ על 0.6%, ללא שינוי, 0.5%, 1.1%, -0.3%, 0.3%, 0.4%, 0.7%, ו-0.6%, בהתאמה. ב-12 החודשים האחרונים (אוקטובר 2025 לעומת אוקטובר 2024) מדד המחירים לצרכן עלה בשיעור של 2.5%, לתקופה שבין יולי 2025 לאוקטובר 2025 קצב העלייה השנתי של מדד המחירים לצרכן הינו בשיעור של 1.8%¹².

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-172 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-59 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 2025¹³, 24 בפברואר 2025¹⁴, 7 באפריל 2025¹⁵, 26 במאי 2025¹⁶, 7 ביולי 2025¹⁷, 20 באוגוסט 2025¹⁸ ו-29 בספטמבר 2025¹⁹, הועדה המוניתרית החליטה להשאיר את הריבית ללא שינוי. ביום 24 בנובמבר 2025 החליטה הועדה המוניתרית של בנק ישראל להפחית את הריבית ב-0.25% ל-4.25%. בנק ישראל²⁰ תמך את החלטתו ביום 24 בנובמבר 2025 בין היתר בהתמתנות קצב האינפלציה, קצב הצמיחה הכלכלית נמצא מתחת למגמת ארוכת הטווח, ירידה במחירי הדירות, ירידה בפרמיית הסיכון וייסוף השקל, מנגד שוק העבודה נמצא במצב של ביקושים. תוואי הריבית ייקבע בהתאם להתכנסות האינפלציה, לפעילות המשק, לאי הודאות הגיאופוליטית ולהתפתחויות הפיסקאליות. עליית ריבית ככל ותתממש, אינה צפויה להגדיל את הוצאות המימון של החברה בטווח הקצר, 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

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, "מדדי המחירים לצרכן - מרס 2025", 15 באפריל 2025.

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

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

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

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

9 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "מדדי המחירים לצרכן - אוגוסט 2025", 15 בספטמבר 2025.

10 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "מדדי המחירים לצרכן - ספטמבר 2025", 15 באוקטובר 2025.

11 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "מדדי המחירים לצרכן - אוקטובר 2025", 14 בנובמבר 2025.

12 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "מדדי המחירים לצרכן - אוקטובר 2025", 14 בנובמבר 2025.

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

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

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

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

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

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

19 בנק ישראל, "הועדה המוניתרית החליטה ב-29/9/2025 להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.5%", 29 בספטמבר 2025.

20 בנק ישראל, "הועדה המוניתרית החליטה ב-24/11/2025 להוריד את הריבית ב-0.25% לרמה של 4.25%", 24 בנובמבר 2025.

החברה בטווח הקצר. 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 ובחודש יולי 2025, החברה גייסה כ-303 מיליון ש"ח, ברוטו, באמצעות הנפקה של אגרות חוב (סדרה יז') ואגרות החוב (סדרה יב'), בדרך של הרחבת סדרות. ליום 30 בספטמבר 2025 הריבית האפקטיבית הצמודה המשוקללת על אגרות החוב של הקבוצה הינה כ-1.72% והריבית האפקטיבית השקלית המשוקללת על אגרות החוב של הקבוצה הינה כ-5.12%, בהתחשב בשיעורי התשואה הגלומים באגרות החוב של החברה (סדרות ט' ו-יב'), החברה צפויה לגייס חוב בשיעורי ריבית של כ-2.7% עד 2.8%. בהתאם כל מחזור חוב בסך של 100 מיליון ש"ח יגדיל את הוצאות המימון של הקבוצה בכ-1.1 עד כ-1.2 מיליון ש"ח לשנה.

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 חקיקה ותוכניות מתאר

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

לפרטים בדבר אישור תמ"א 70 והשפעתה על הקבוצה ראו תחת סעיף 1.2.5 בדוח הדירקטוריון של החברה לרבעון שני לשנת 2025 אשר דווח בדוח על המצב הכספי ביום 26 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-063619), המובא כאן על דרך ההפניה.

בהתאם לטיוטת תקציב המדינה לשנת 2026 וטיוטת חוק ההסדרים הנלווה אליו, מוצע, בין היתר, לחדש החל משנת 2026 את גביית מס הרכוש על קרקעות פנויות (שאינן חקלאיות) (אשר מאז שנת 2000 שיעורו עומד על אפס) וזאת בשיעור של 1.5% משווי הקרקע לשנה. נכון למועד אישור דוח זה טרם אושר חוק מחייב בקשר עם החזרת גביית מס רכוש כאמור ואין כל וודאות כי חוק כאמור יאושר ו/או באיזה שינויים יאושר, ככל שיאושר. יצוין כי לקבוצה צבר קרקעות פנויות (שאינן חקלאיות) אשר יכול וחוק כאמור יחול עליהן.

מידע צופה פני עתיד – הערכות החברה בדבר השפעת מלחמת "חרבות ברזל" וסיומה, האינפלציה, השינוי בשיעורי הריבית, תהליכי חקיקה ותוכניות מתאר 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 סיום מלחמת "חרבות ברזל" ו/או של השינוי במדד המחירים לצרכן ו/או במדד תשומות הבניה ו/או שינוי בריבית ו/או השפעת תהליכי חקיקה ותוכניות מתאר, 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 ותוכניות מתאר, מחסור בעובדים וגידול בעלויות הבנייה, מוסר התשלומים של שוכרי הנכסים של הקבוצה, שיעור הצריכה הפרטית של הציבור, שינויים בשיעורי ריבית המשכנתאות ובביקוש לדירות וההשפעה על כל אלו בעקבות סיום מלחמת חרבות ברזל.

2. אירועים עיקריים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדוח

- 2.1 בתקופת הדוח החברה הנפיקה אגרות חוב (סדרה י') ואגרות החוב (סדרה יב') באמצעות הרחבת סדרות. לפרטים ראו באור 5.ג. לדוחות הכספיים.
- 2.2 בתקופת 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 בתקופת הדוח, ביום 30 באפריל 2025, הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד חברות בנות של החברה. לפרטים ראו באור 5.ט. לדוחות הכספיים.
- 2.4 תשקיף המדף של החברה הוארך עד יום 21 ביוני 2025²¹ (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 5.ז. לדוחות הכספיים.
- 2.6 בתקופת הדוח, ביום 26 באוגוסט 2025, החברה סגרה את מסגרת האשראי בסך 450-500 מיליון ש"ח מגופים מוסדיים ופועלת לביטול השעבודים בגינה. לפרטים ראו באור 34.ב.3 בדוחות כספיים לשנת 2024.
- 2.7 בתקופת הדוח, ביום 1 בספטמבר 2025, ניתן תוקף של פסק דין להסכמות בין הצדדים על פיהן התביעות ההדדיות בין הצדדים יופסקו בדרך של מחיקתן והמחלוקות בין הצדדים ילובנו מחוץ לכתלי בית המשפט בהליך של בוררות. לפרטים ראו דוח מיידי על אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים מיום 1 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-066198), המובא כאן על דרך ההפניה.
- 2.8 בתקופת הדוח, ביום 7 בספטמבר 2025, בית המשפט אישר להגיש תובענה ייצוגית כנגד חברה מאוחדת בגין אי אכיפת מניעת עישון בתחנה המרכזית באשקלון. לפרטים ראו דוח מיידי למידע מהותי כללי מיום 7 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-067532), המובא כאן על דרך ההפניה.
- 2.9 לאחר מועד הדוח, ביום 13 בנובמבר 2025, החברה הודיעה על כוונתה להנפיק שתי סדרות חדשות של אגרות חוב. לפרטים ראו דוח מיידי למידע מהותי כללי מיום 13 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-087288), המובא כאן על דרך ההפניה.
- 2.10 לאחר מועד הדוח ביום 26 בנובמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה חדשה למניות החברה. לפרטים ראו סעיף 9 להלן.

3. תחום הנדל"ן המניב

- ליום 30 בספטמבר 2025, לקבוצה 121 נכסים מניבים בבעלות ובחכירה בשטח של כ-1,312 אלפי מ"ר (לא כולל נכסים מניבים בהקמה) וקרקעות המיועדות לבנייה, להשכרה ו/או מגורים.
- נכסי הקבוצה בישראל ליום 30 בספטמבר 2025, כוללים 105 נכסים מניבים בשטח של כ-1,199 אלפי מ"ר, כאשר שיעור התפוסה בנכסים אלו הינו כ-92%.
- נכסי הקבוצה בחו"ל (בעיקר בצרפת), ליום 30 בספטמבר 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.

²¹ 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.

לפרטים בדבר רכישת 50% מתחנת דלק באשדוד ורכישת 50% במרכז המסחרי בחורב, חיפה מהשותפים, ראו באורים 5.יב. ו- 5.יג. בהתאמה. בעקבות הרכישות האמורות ה- NOI השנתי צפוי לגדול בכ-11 מיליון ש"ח.

3.1 תוצאות הפעילות (במיליוני ש"ח)

תוצאות הפעילות	השינוי (%) בין התקופות שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם	2.6%	742	723	968
NOI מנכסים מניבים	-	598	598	808
NOI ממגורים	37.5%	22	16	23
EBITDA	4.6%	569	544	747
התאמת שווי הוגן לנדל"ן להשקעה	93.1%	195	101	(41)
עלויות המימון, נטו	(25.1%)	(143)	(191)	(196)
רווח נקי לתקופה	40.6%	530	377	428
FFO נומינלי לפי הוראות רשות ניירות ערך	19.4%	333	279	399
AFFO ריאלי לפי גישת הנהלה	9.4%	455	416	561

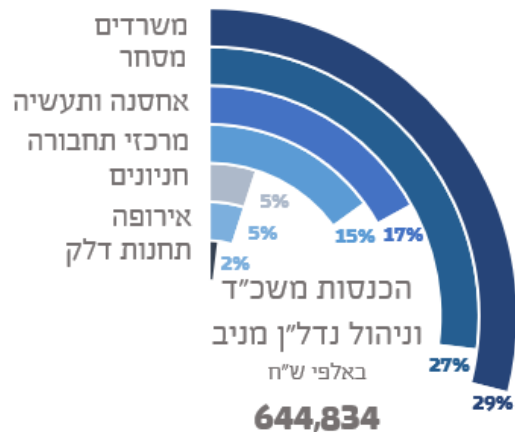
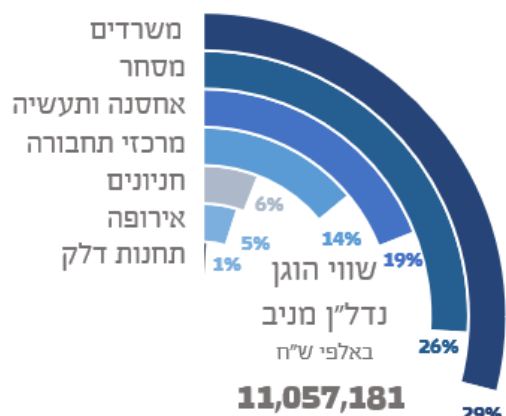
- ה-NOI²² מנכסים מניבים בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-598 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-598 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי בתקופת הדוח נובע בעיקר מגידול בהכנסות החברה בעקבות עלייה במדד המחירים לצרכן ומחידוש הסכמי שכירות בדמי שכירות גבוהים יותר, אשר קוּזו בחלקו מגידול בהוצאות התפעול.
- רווחי הקבוצה בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 הסתכמו לסך של כ-530 מיליון ש"ח, לעומת רווח בסך של כ-377 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מגידול בשווי נדל"ן להשקעה בסך כ-94 מיליון ש"ח, גידול בהכנסות אחרות, נטו בסך של כ-23 מיליון ש"ח, וקיטון בהוצאות מימון, נטו בסך של כ-48 מיליון ש"ח, אשר קוּזו מגדול בהוצאות מסים בסך של כ-24 מיליון ש"ח.
- רווחי הקבוצה בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025, הסתכמו לסך של כ-153 מיליון ש"ח, לעומת רווח בסך של כ-176 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מגידול בהוצאות מימון, נטו בסך של כ-29 מיליון ש"ח ובהוצאות מסים בסך של כ-13 מיליון

22 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.

ש"ח, אשר קוזז על ידי גידול בשווי נדל"ן להשקעה בסך כ-11 מיליון ש"ח וגידול בהכנסות אחרות, נטו בסך של כ-11 מיליון ש"ח.

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

שיעור תפוסה	שווי הוגן נדל"ן להשקעה	NOI 1-9/2025	הכנסות 1-9/2025	שטח (מ"ר)	שימושים
					נכסים המוצגים בשווי הוגן- נדל"ן מניב-
79%	3,098,673	158,007	184,601	240,761	משרדים
100%	2,077,924	98,892	111,385	298,450	אחסנה ותעשייה
91%	2,892,789	126,709	173,737	162,938	מסחר
100%	659,772	33,568	33,697	212,268	חניונים
90%	1,598,597	60,413	99,241	267,241	מרכזי תחבורה
100%	130,647	9,619	9,758	16,721	תחנות דלק
60%	598,779	24,154	32,415	113,160	אירופה
89%	11,057,181	511,362	644,834	1,311,539	סה"כ נדל"ן מניב
					נדל"ן שאינו מניב-
	1,447,604	17,388	24,939		פרויקטים בהקמה
	2,199,550	14,751	15,037		מגרשים
	3,647,154	32,139	39,976		סה"כ נדל"ן שאינו מניב
		18,823	19,395		ניהול פארק עסקים
		18,823	19,395		סה"כ ניהול פארק עסקים
	14,704,335	562,324	704,205	1,311,539	סה"כ נכסים המוצגים בשווי הוגן
עלות הנכסים		NOI 1-9/2025	הכנסות 1-9/2025		
					נכסים המוצגים בעלות
	849,894	31,224	32,621		השכרת מגורים
	224,721	4,399	5,012		מקרקעין לבניה
	1,074,615	35,623	37,633		סה"כ נכסים המוצגים בעלות
	15,778,950	597,947	741,838	1,311,539	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 3 2025	רבעון 2 2025	רבעון 1 2025	רבעון 4 2024	רבעון 3 2024	רבעון 2 2024	רבעון 1 2024
ישראל	187,363	186,870	199,497	202,310	191,936	190,375	193,557
אירופה	8,096	8,486	7,635	7,978	7,197	8,435	6,719
סכום כולל	195,459	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 הוצאות שאינן תזרימיות, ובנוסף בנטרול השפעת המס בגין ההתאמות הנ"ל.

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)**	1-9/2025	1-9/2024
רווח לתקופה	530	377
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(195)	(101)
פחת והפחתות בתי מלון	2	2
שינויים בשווי הוגן ניירות ערך סחירים, נטו	(44)	(12)
רווח ממכירת דירות	(19)	(16)
מסים בגין התאמות	59	29
FFO לפי גישת רשות ני"ע	333	279
נטרול חלק זכויות שאינן מקנות שליטה	(6)	(5)
FFO לפי גישת רשות ני"ע המיוחס לבעלי המניות של החברה	327	274
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	(10)	(17)
הפרשי הצמדה לתקופה	166	194
מסים בגין התאמות	(36)	(41)
AFFO לפי גישת הנהלה	455	416
נטרול חלק זכויות שאינן מקנות שליטה	(8)	(7)
AFFO לפי גישת הנהלה המיוחס לבעלי המניות של החברה	447	409

* 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 מידיי על תוצאות אסיפה מיום 8 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-002904), המובא כאן על דרך ההפניה. היקף AFFO לתשעת החודשים הראשונים לשנת 2025 בקשר עם נושאי המשורה כאמור הסתכם לסך של כ-438 מיליון ש"ח, בגין תשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 הסתכם לסך של כ-435 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 30.9.2025. שיעור התשואה המשוקלל הינו מדד ממוצע ואינו מתחשב בשונות בין הנכסים ומיקומם.

במיליוני ש"ח	חישוב שיעור תשואה משוקלל
14,704	שווי נכסים ליום 30/09/2025
(855)	בנטרול נכסים בחו"ל
(3,397)	בנטרול שווי קרקעות שלא הוערכו בהתאם להיוון תזרים מזומנים
(1,458)	בנטרול שווי המימוש לזכויות בניה בנכסים מניבים
8,994	סכום כולל - נכסים בישראל
808	NOI *
(32)	בניכוי NOI המימוש לנכסי נדל"ן מניב בחו"ל
11	שינוי ב- NOI בגין עדכון דמי שכירות
(86)	בניכוי NOI המימוש לנכסי נדל"ן שאינו מניב ולנכסים המוצגים בעלות
(46)	בניכוי NOI המימוש לנכסים בהקמה ולקרקעות שלא הוערכו בהתאם להיוון תזרים מזומנים
655	NOI מותאם בישראל*
7.3%	שעור התשואה המשוקלל בישראל

NOI (*) מייצג את התקופה של ארבעת הרבעונים האחרונים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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, ספרד והולנד (בנטרול שווי נכסים ריקים וההוצאות בגינם) הינו כ-5.3%.

4. תחום הנדל"ן למגורים

4.1 ליום 30 בספטמבר 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 581 דירות. בתקופת 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 371 דירות ולאחר תאריך הדוח ועד סמוך למועד אישור הדוח לא נמכרו דירות נוספות. נכון למועד הדוח בניית השלד הסתיימה בשלושת הבניינים והם נמצאים בשלבים שונים של עבודות הגמר, מערכות ואלומיניום. 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	383,765
סכום שהוכר כהכנסה בשנים 2022-2024	201,845
סכום שהוכר כהכנסה בתקופת הדוח	91,146
סה"כ הכנסות צפויות מיחידות שנמכרו, שטרם הוכרו כהכנסות	90,774
סה"כ עלויות צפויות מיחידות שנמכרו	304,838
סכום שהוכר כהוצאה בשנים 2022-2024	157,960
סכום שהוכר כהוצאה בתקופת הדוח	70,778
סה"כ עלויות צפויות מיחידות שנמכרו, שטרם הוכרו כהוצאות	76,100

* 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 (ראו סעיף 4.1 לעיל לגבי אישור הרשות להשקעות). לפרטים בקשר עם עלויות שהושקעו ויושקעו ושייוק 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 3 2025	רבעון 2 2025	רבעון 1 2025	מצטבר עד 31.12.2024
מספר חוזים שנחתמו בתקופה	1	2	2	366
שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	58	150	148	32,899
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	29,700	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	30.9.2024	30.9.2025	
						נכסים שוטפים
הגידול נובע בעיקר מקבלת תמורה מהנפקת אגרות חוב (סדרה יב' ו-י') בדרך של הרחבה בסך של כ-647 מיליון ש"ח, מתזרים מפעילות שוטפת בסך של כ-401 מיליון ש"ח ומגידול באשראי לזמן קצר בסך של כ-72 מיליון ש"ח, מנגד פירעונות של קרן וריבית של אג"ח בסך של כ-945 מיליון ש"ח, השקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ-223 מיליון ש"ח ורכישות ניירות ערך, נטו של כ-128 מיליון ש"ח.	(8%)	(115)	1,480	1,279	1,365	מזומנים ושווי מזומנים
השינוי נובע בעיקר מרכישת ניירות ערך סחירים, נטו בסך של כ-128 מיליון ש"ח ועליה בשווי ניירות ערך בסך כ-44 מיליון ש"ח.	57%	172	300	257	472	ניירות ערך מוחזקים למסחר
השינוי נובע, בין היתר, מעיתוי הפקת החיובים והגבייה במהלך הרבעון.	-	-	14	3	14	השקעות לזמן קצר לקוחות
השינוי נובע מגידול בחלויות השוטפות של הלוואה לשותף בנכס.	47%	26	55	67	81	נכסי מיסים שוטפים
היתרה מושפעת מהתקדמות בביצוע העבודות ומתנאי התשלום של רוכשי הדירות, שחלקם במועד השלמת הבנייה, בפרויקט "רובע איילון" בבת-ים.	(28%)	(13)	47	65	34	חייבים ויתרות חובה הכנסות לקבל מרוכשי דירות
	114%	204	179	184	383	מלאי בניינים למכירה
	95	59	62	45	121	סה"כ נכסים שוטפים
	-	(1)	531	536	530	נכסים בלתי שוטפים
	12%	332	2,668	2,436	3,000	מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
	(1%)	(6)	1,106	1,103	1,100	מקרקעין לבנייה
	3%	8	278	277	286	השקעות בחברות מוחזקות
	-	-	3	3	3	השקעות וחייבים לזמן ארוך
השינוי נובע בעיקר מחייבים בגין שווי הפיצוי של נכס שנמצא בתהליכי הפקעה בקזוז סיוג הלוואה לשותף בנכס לזמן קצר.	(25%)	(76)	305	309	229	נדל"ן להשקעה
השינוי נובע מעליית ערך בסך כ-195 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה משינוי זכויות בניה והיטלים (בעיקר בגין תמ"א 70), מעליית דמי השכירות כתוצאה מעליית המדד וחוזים חדשים בקזוז ירידה בשעור התפוסה ומרכישת נכסים בסך של כ-223 מיליון ש"ח, בעיקר רכישת 50% מהנכסים בחורב ובתחנת הדלק באשדוד בקזוז סיווג נכס שנמצא בתהליכי הפקעה לסעיף חייבים לזמן ארוך.	2%	357	14,347	14,547	14,704	רכוש קבוע
	1%	1	81	86	82	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
	2%	284	16,120	16,325	16,404	סך מאזן
	3%	616	18,788	18,761	19,404	

הסבר החברה לשינויים מהותיים	שינוי ביחס ליום 31.12.2024		ליום			
			31.12.2024	30.9.2024	30.9.2025	
התחייבויות שוטפות						
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	27%	235	871	847	1,106	
ספקים ונותני שירותים	43%	26	61	55	87	
זכאים ויתרות זכות	(9%)	(12)	133	140	121	
התחייבויות מסים שוטפים	(46%)	(42)	92	35	50	
הפרשות	8%	18	221	225	239	
מקדמות מרוכשי דירות	(80%)	(20)	25	32	5	
התחייבויות למתן שירותי בנייה ולעסקת קומבינציה	(47%)	(21)	45	53	24	
התחייבויות לרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת	-	-	7	7	7	
סה"כ התחייבויות שוטפות	13%	184	1,455	1,394	1,639	
התחייבויות שאינן שוטפות						
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	(4%)	(10)	248	249	238	
אגרות חוב	(3%)	(168)	5,266	5,270	5,098	
הפרשות	-	-	37	37	37	
מסים נדחים	3%	52	1,810	1,847	1,862	
הטבות לעובדים	-	-	1	1	1	
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	16%	15	92	89	107	
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	(1%)	(111)	7,454	7,493	7,343	
סך ההון שמיוחס לבעלים של החברה	5%	520	9,688	9,681	10,208	
זכויות שאינן מקנות שליטה	12%	23	191	193	214	
סך מאזן	3%	616	18,788	18,761	19,404	

5.1 הון חוזר

ההון החוזר ליום 30.09.2025 מסתכם בכ-1,361 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 י') ואגרות החוב (סדרה יב') וגידול במזומנים מפעילות שוטפת. ההון החוזר (לתקופה של 12 חודשים) ליום 30 בספטמבר 2025 בנטרול פעילות הנדל"ן היזמי, מסתכם לכ-875 מיליון ש"ח.

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

6.1 דוחות רווח והפסד לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 ושנת 2024

הסבר החברה לשינויים מהותיים	שינוי ביחס לתקופה המקבילה	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום		
			30.9.2024	30.9.2025	
					הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם:
	2%	15	924	690	ישראל
	-	-	30	23	צרפת
	30%	3	14	10	אחרים
הגידול נובע בעיקר מעלייה בדמי השכירות עקב עליית המדד ומחידוש הסכמי שכירות בדמי שכירות גבוהים יותר שקוזזו בחלקו על ידי ירידה באחוז התפוסה.	2%	18	968	723	סה"כ הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם
ההכנסות נובעות מהתקדמות עבודות הבנייה בגין הדירות שנמכרו בפרויקט "רובע איילון" בבת-ים.	33%	27	128	83	הכנסות ממכירות דירות
	6%	45	1,096	806	סה"כ הכנסות
הגידול נובע מעלייה בהוצאות ארנונה ואחזקה.	15%	19	160	125	עלות השכרה, תפעול נכסים וניהולם
העלויות נובעות בעיקרן מהתקדמות בביצוע העבודות בפרויקט "רובע איילון" בבת-ים.	30%	20	104	67	עלות דירות שנמכרו
	20%	39	264	192	סה"כ עלויות
	1%	6	832	614	רווח גולמי
עיקר השערוך נובע משינוי זכויות בניה והיטלים (בעיקר בגין תמ"א 70) ומעליית דמי השכירות כתוצאה מעליית המדד וחוזים חדשים בקזו ירידה בשעור התפוסה.	93%	94	(41)	101	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
	(12%)	6	(62)	(50)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
בעיקר כתוצאה ממימוש זכויות מיעוט בקרקע למגורים ברווח של כ-10 מיליון ש"ח.	200%	16	15	8	הכנסות אחרות
	(47%)	7	(17)	(15)	הוצאות אחרות
	20%	129	727	658	רווח מפעולות רגילות
	(7%)	21	(337)	(290)	הוצאות מימון
	27%	27	142	99	הכנסות מימון
עיקר הגידול נובע מרווח מניירות ערך בסך של כ-52 מיליון ש"ח לעומת כ-23 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה, וקיטון בהפרשי הצמדה אגרות חוב והלוואות בסך של כ-22 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה עקב עליה מתונה יותר של המדד.	(25%)	48	(195)	(191)	הוצאות מימון, נטו
	38%	177	532	467	רווח לפני מסים על ההכנסה
שיעור מס התאורטי בתקופה הינו 18% ונובע בעיקר מהכנסות מיסים עקב שומות מס שחתמה החברה לשנים 2022-2023.	27%	(24)	(104)	(90)	מסים על ההכנסה
	41%	153	428	377	רווח לתקופה
	40%	145	413	362	רווח מיוחס לבעלים של החברה
	53%	8	15	15	רווח מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
	41%	153	428	377	רווח לתקופה
	45%	1.34	3.46	3.01	רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

6.2 דוחות רווח והפסד לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 ו-2024

הסבר החברה לשינויים מהותיים	שינוי ביחס לתקופה המקבילה		שלושה חודשים שהסתיימו ביום		
			30.9.2024	30.9.2025	
					הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם:
	2%	5	235	240	ישראל
	-	-	8	8	צרפת
	100%	3	3	6	אחרים
הגידול נובע בעיקר מעלייה בדמי השכירות עקב עליית המדד ומחידוש הסכמי שכירות בדמי שכירות גבוהים יותר שקוזז בחלקו על ידי ירידה באחוז התפוסה.	3%	8	246	254	סה"כ הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם
ההכנסות נובעות מהתקדמות עבודות הבנייה בגין הדירות שנמכרו בפרויקט "רובע איילון" בבת-ים.	3%	1	35	36	הכנסות ממכירות דירות
	3%	9	281	290	סה"כ הכנסות
	23%	11	47	58	עלות השכרה, תפעול נכסים וניהולם
העלויות נובעות בעיקרן מהתקדמות בביצוע העבודות בפרויקט "רובע איילון" בבת-ים.	-	-	29	29	עלות דירות שנמכרו
	14%	11	76	87	סה"כ עלויות
	(1%)	(2)	205	203	רווח גולמי
עיקר השערך נובע משינוי זכויות בניה והיטלים (בעיקר בגין תמ"א 70) ומעליית דמי השכירות כתוצאה מעליית המדד וחוזים חדשים בקזוז ירידה בשעור התפוסה.	13%	11	86	97	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
	13%	(2)	(15)	(17)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
	350%	7	2	9	הכנסות אחרות
	(67%)	4	(6)	(2)	הוצאות אחרות
	7%	18	272	290	רווח מפעולות רגילות
	(9%)	13	(139)	(126)	הוצאות מימון
	(56%)	(41)	73	32	הכנסות מימון
עיקר הקיטון נובע מירידה בשווי ניירות ערך בסך של כ-1 מיליון ש"ח לעומת עליית שווי בסך של כ-32 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. בקזוז קיטון בהפרשי הצמדה אגרות חוב והלוואות בסך של כ-22 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה עקב עליה מתונה יותר של המדד.	42%	(28)	(66)	(94)	הוצאות מימון, נטו
	(5%)	(10)	206	196	רווח לפני מסים על ההכנסה
שיעור המס התאורטי בתקופה הינו 22%.	43%	(13)	(30)	(43)	מסים על ההכנסה
	(13%)	(23)	176	153	רווח לתקופה
	(13%)	(21)	168	147	רווח מיוחס לבעלים של החברה
	(25%)	(2)	8	6	רווח מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
	(13%)	(23)	176	153	רווח לתקופה
	(13%)	(0.18)	1.44	1.26	רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

7. שיעורי הריבית המשוקללת נכון ליום 30.09.2025 על האובליגו של הקבוצה לסוגיו:

סוג האובליגו	סכום (מיליוני ש"ח)	שיעור הריבית השנתית
אובליגו צמוד למדד	5,859	1.85%
אובליגו שקלי ריבית משתנה	129	6.44%
אובליגו שקלי - לא צמוד	508	4.95%
סה"כ	6,496	

8. נזילות ומקורות מימון

להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופת הדוח:

מקורות:	במיליוני ש"ח
מפעילות שוטפת	401
תמורה מהנפקת אגרות חוב	647
גביית הלוואה מחיצוניים	4
ריבית ודיבידנדים מניירות ערך	58
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	72
מזומנים מוגבלים ששוחררו	2
סך הכל מקורות שימושים:	1,184
פירעון התחייבויות לזמן ארוך	826
ריבית ששולמה	119
רכישת ניירות ערך סחירים, נטו	128
השפעת שינוי בשער חליפין	1
השקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע	225
סך הכל שימושים	1,299
קיטון במזומנים	(115)

לקבוצה נכסים לא משועבדים בסך של כ-10.7 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 והיא הגיעה לסיומה.

ביום 26 בנובמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית חדשה למניות החברה בסכום של עד 200 מיליון ש"ח, החל מיום 27 בנובמבר 2025, לתקופה של עד 12 חודשים. לפרטים ראו דוח מיידי מיום 26 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-092938), המובא כאן על דרך ההפניה.

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

10.1 ליום 30 בספטמבר 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'), קרן וריבית של אגרות החוב (סדרה ט'), קרן וריבית של אגרות החוב (סדרה י'), ריבית של אגרות החוב (סדרה יא') וריבית של אגרות החוב (סדרה יב'). לאחר תקופת הדוח החברה פרעה למחזיקי אגרות החוב ריבית של אגרות החוב (סדרה י'), ריבית של אגרות החוב (סדרה יא') וריבית של אגרות החוב (סדרה יב'), הכל בהתאם לשטרי הנאמנות של אגרות חוב אלו.

במהלך תקופת הדוח החברה הנפיקה אגרות חוב (סדרה י') ואגרות חוב (סדרה יב') בדרך של הרחבת סדרות.

פרטים נוספים בעקבות הרחבת סדרה באגרות חוב (סדרה י')⁽¹⁾ במהלך תקופת הדוח (נכון ליום 30.09.2025) (באלפי ש"ח)

11 במאי 2023	מועד הנפקה
400,000	ע.נ. במועד ההנפקה ⁽²⁾
493,125	ע.נ. נומינלי ליום 30.09.25 ⁽³⁾
493,125	ע.נ. מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה ליום 30.09.25 ⁽⁴⁾
10,383	סכום הריבית שנצברה ליום 30.09.25
502,920	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.09.25
508,609	שווי בורסאי ליום 30.09.25
קבועה, 5.00% שנתית	סוג ריבית ושיעורה
הקרן עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים שנתיים לא שווים, כאשר שני (2) התשלומים הראשונים ישולמו ביום 30 באפריל בכל אחת מהשנים 2025 עד 2026 (כולל), כל אחד בשיעור של 12.5% מהקרן, ושלושה (3) תשלומים שנתיים ישולמו ביום 30 באפריל בכל אחת מהשנים 2027 עד 2029 (כולל) בשיעור של 25% מהקרן	מועדי תשלום הקרן
הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 באפריל של כל אחת מהשנים 2024 עד 2029 (כולל) וביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2023 ועד 2028 (כולל) (כאשר התשלום הראשון ישולם ביום 31 באוקטובר 2023 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 30 באפריל 2029)	מועדי תשלום הריבית
-	בסיס ותנאי הצמדה ⁽³⁾ (קרן+ריבית)
החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם מלא או חלקי החל מיום 13 ביולי 2023 או לבצע פדיון מוקדם ביוזמתה עקב אי עמידה באמות מידה פיננסיות בתנאים כאמור בסעיפים 10.2 ו-10.3 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 10 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 043057-01-2023), המובא כאן על דרך ההפניה.

(2) סכום הע.נ. של הסדרה בהנפקה הראשונית.

(3) אג"ח (סדרה י') אינה צמודה לבסיס הצמדה כלשהוא.

(4) ביום 30 באפריל 2025, פרעה החברה סך של 10,000 אלפי ש"ח, על חשבון ריבית אגרות החוב וזאת בהתאם לתנאי התשלום הקבועים בשטר הנאמנות.

פרטים נוספים בעקבות הרחבות סדרה באגרות חוב (סדרה יב')⁽¹⁾ במהלך תקופת הדוח (נכון ליום 30.09.2025) (באלפי ש"ח)

18 בספטמבר 2024	מועד הנפקה
400,000	ע.נ. במועד ההנפקה ⁽²⁾
875,099	ע.נ. נומינלי ליום 30.9.25
900,120	ע.נ. מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה ליום 30.9.25 ⁽³⁾
13,672	סכום הריבית שנצברה ליום 30.9.25
928,326	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.9.25
954,295	שווי בורסאי ליום 30.9.25
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.ג. של הסדרה בהנפקה הראשונית.
- (3) ביום 30 באפריל 2025, פרעה החברה סך של 16,180 אלפי ש"ח, על חשבון ריבית אגרות החוב וזאת בהתאם לתנאי התשלום הקבועים בשטר הנאמנות.

נכון למועד הדוח, אגרות החוב (סדרות ה', ט', י' ויב') הינן סדרות מהותיות, התחייבויות החברה בגין 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-59.4%	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-5.50%	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה-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 בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך מוחזקים למסחר, השקעות והלוואות לזמן קצר על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים. "NOI מתקנן" – נתוני הרווח המתקבלים מסך ההכנסות מהשכרת נכסים וניהולם בניכוי עלות השכרה, תפעול נכסים וניהולם, המתייחסים לארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה והמסתיימים במועד הדוח הכספי הרבעוני או השנתי האחרון של החברה לפני מועד החישוב.
כ-10.2% 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-59.4%	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-5.50%	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 ושווי 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 השכרה, 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 המתוקנן בגין נכסים אשר נרכשו ו/או החלו להניב במהלך ארבעת הרבעונים האחרונים, יבוצע על בסיס גילום שנתי ²³ .
כ-10.2 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-69.9%	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-12.1 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-5.75	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 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 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 ההשכרה, 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 שנתי ²⁵ .

²³ 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.

²⁴ 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.

²⁵ 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.

היחס נכון למועד הדוח	אמות מידה נדרשות - אג"ח סדרה יא'
כ-69.9%	סעיף 5.4.1 לשטר הנאמנות ורישא סעיף 3.3 ²⁶ 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" ו"מאזן נטו" כהגדרתם באותה אמת מידה באג"ח (סדרה י') לעיל.
כ-12.1 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. לעניין זה "הון עצמי" כהגדרתו באותה אמת מידה באג"ח (סדרה י') לעיל.
כ-5.75	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", "פקדונות וחשבונות בנק מיועדים" ו"NOI מתוקנן" כהגדרתם באותה אמת מידה באג"ח (סדרה י') לעיל.

היחס נכון למועד הדוח	אמות מידה נדרשות - אג"ח (סדרה יב')
כ-69.9%	סעיף 5.4.1 לשטר הנאמנות ורישא סעיף 3.3 ²⁷ 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 ופקדונות שאינם מוגבלים, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים.
כ-12.1 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 3.3/3 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.
כ-5.75	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 חוב 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, המתחייבים לארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה והמסתיימים במועד הדוח הכספי הרבעוני או השנתי האחרון של החברה לפני מועד החישוב. למען הסר ספק,

²⁶ 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.

²⁷ 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.

יובהר כי חישוב ה-NOI המתוקנן בגין נכסים אשר נרכשו ו/או החלו להניב במהלך ארבעת הרבעונים האחרונים, יבוצע על בסיס גילום שנתי²⁸.

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 מידי של אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ על אירועים הקשורים בדירוג מיום 18 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא : 2025-15-061294), המובא כאן על דרך ההפניה.

יעקב מימון, מנכ"ל

חיים צוף, יו"ר דירקטוריון

26 בנובמבר 2025

²⁸ 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 30.9.2025



איירפורט סיטי בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים
מאוחדים
(בלתי מבוקרים)
ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר, 2025 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה 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 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בוקרו ונסקרו, בהתאמה, על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים, אשר הדוחות שלהם עליהם מיום 24 במרס, 2025 ו-24 בנובמבר, 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-0.07% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-2.21% ו-2.41% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה 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,
26 בנובמבר, 2025

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2024 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
1,479,742	1,278,581	1,364,527
299,970	257,383	471,724
14,121	2,735	13,952
55,579	66,893	81,334
46,989	65,462	34,577
178,551	183,707	383,198
62,020	45,480	120,785
530,870	536,246	530,414
2,667,842	2,436,487	3,000,511
1,106,023	1,102,715	1,099,664
278,156	277,460	286,084
2,577	2,577	2,577
304,607	308,677	229,216
14,347,565	14,546,739	14,704,335
81,642	86,068	81,924
16,120,570	16,324,236	16,403,800
18,788,412	18,760,723	19,404,311

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 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
871,226	846,901	1,106,057
61,106	55,354	86,275
132,568	139,799	120,776
92,077	35,167	50,134
220,733	224,489	238,801
24,656	31,775	5,227
45,214	53,331	24,188
7,096	7,040	7,293
1,454,676	1,393,856	1,638,751
248,290	248,400	237,672
5,265,239	5,270,118	5,097,707
37,263	37,308	36,769
1,810,276	1,846,359	1,861,808
1,370	1,451	1,348
92,340	89,282	107,567
7,454,778	7,492,918	7,342,871
8,909,454	8,886,774	8,981,622
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)	(56,933)	(90,454)
8,633	8,633	8,633
3,203	2,356	5,510
(99,962)	(99,805)	(99,962)
8,480,666	8,429,948	8,987,612
9,687,748	9,681,282	10,208,422
191,210	192,667	214,267
9,878,958	9,873,949	10,422,689
18,788,412	18,760,723	19,404,311

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 : 26 בנובמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025	
	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
	968,261	246,330	723,107	741,838	הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם הכנסות ממכירות דירות
	127,794	34,668	83,081	109,629	
	1,096,055	280,998	806,188	851,467	
	159,754	47,197	124,888	143,891	עלות השכרה, תפעול נכסים וניהולם עלות דירות שנמכרו
	104,666	28,431	67,255	87,278	
	264,420	75,628	192,143	231,169	
	831,635	205,370	614,045	620,298	רווח גולמי
	(40,503)	85,400	101,196	195,026	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הכנסות אחרות הוצאות אחרות
	(62,050)	(14,951)	(49,950)	(44,585)	
	15,145	2,048	7,783	23,919	
	(16,924)	(5,873)	(14,778)	(8,126)	
	727,303	271,994	658,296	786,532	רווח מפעולות רגילות
	(337,691)	(138,887)	(290,015)	(268,624)	הוצאות מימון הכנסות מימון
	142,027	73,287	99,039	126,102	
	(195,664)	(65,600)	(190,976)	(142,522)	הוצאות מימון, נטו
	531,639	206,394	467,320	644,010	רווח לפני מסים על ההכנסה
	(103,891)	(30,278)	(90,256)	(114,439)	מסים על ההכנסה
	427,748	176,116	377,064	529,571	רווח לתקופה
	413,034	167,934	362,316	506,946	רווח מיוחס ל: בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
	14,714	8,182	14,748	22,625	
	427,748	176,116	377,064	529,571	רווח לתקופה
					רווח למניה רגילה המיוחס לבעלים של החברה:
	שקל חדש	שקל חדש	שקל חדש	שקל חדש	רווח בסיסי ומדולל למניה
	3.46	1.44	1.26	3.01	
				4.35	

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025	
	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
	427,748	176,116	152,515	377,064	529,571
רווח לתקופה					
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד					
	(27,715)	17,477	(8,525)	18,650	11,853
הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ					
	(27,715)	17,477	(8,525)	18,650	11,853
סה"כ					
	400,033	193,593	143,990	395,714	541,424
סה"כ רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס					
סה"כ רווח כולל מיוחס ל:					
	386,329	185,023	138,489	380,553	518,367
	13,704	8,570	5,501	15,161	23,057
בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה					
	400,033	193,593	143,990	395,714	541,424
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
-	-	-	-	-	-	-	-	506,946	506,946	22,625	529,571
-	-	-	-	-	-	-	2,307	-	2,307	-	2,307
-	-	-	11,421	-	-	-	-	-	11,421	432	11,853
1,381	2,150,393	(760,909)	(90,454)	8,633	(99,962)	6,218	5,510	8,987,612	10,208,422	214,267	10,422,689

לתקופה של תשעה חודשים
שהסתיימה ביום 30 בספטמבר
2025 (בלתי מבוקר):

יתרה ליום 1 בינואר 2025

רווח לתקופה

תשלום מבוסס מניות

הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ

יתרה ליום 30 בספטמבר 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
-	-	-	-	-	-	-	-	362,316	362,316	14,748	377,064
-	-	(402,253)	-	-	-	-	-	-	(402,253)	-	(402,253)
-	-	-	-	-	(25,817)	-	-	-	(25,817)	35,440	9,623
-	-	-	-	-	-	-	1,192	-	1,192	-	1,192
-	-	-	18,237	-	-	-	-	-	18,237	413	18,650
1,381	2,150,393	(760,909)	(56,933)	8,633	(99,805)	6,218	2,356	8,429,948	9,681,282	192,667	9,873,949

לתקופה של תשעה חודשים
שהסתיימה ביום 30 בספטמבר
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 בספטמבר 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	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)	(82,239)	8,633	(99,962)	6,218	4,741	8,840,908	10,069,164	208,766	10,277,930
-	-	-	-	-	-	-	-	146,704	146,704	5,811	152,515
-	-	-	-	-	-	-	769	-	769	-	769
-	-	-	(8,215)	-	-	-	-	-	(8,215)	(310)	(8,525)
1,381	2,150,393	(760,909)	(90,454)	8,633	(99,962)	6,218	5,510	8,987,612	10,208,422	214,267	10,422,689

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

יתרה ליום 1 ביולי 2025
רווח לתקופה
תשלום מבוסס מניות
הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ

יתרה ליום 30 בספטמבר 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	(760,909)	(74,022)	8,633	(99,805)	6,218	1,702	8,262,014	9,495,605	184,097	9,679,702
-	-	-	-	-	-	-	-	167,934	167,934	8,182	176,116
-	-	-	-	-	-	-	654	-	654	-	654
-	-	-	17,089	-	-	-	-	-	17,089	388	17,477
1,381	2,150,393	(760,909)	(56,933)	8,633	(99,805)	6,218	2,356	8,429,948	9,681,282	192,667	9,873,949

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

יתרה ליום 1 ביולי 2024
רווח לתקופה
תשלום מבוסס מניות
הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ

יתרה ליום 30 בספטמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
31 בדצמבר 2024	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 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	176,116	152,515	377,064	529,571	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח לתקופה
40,503	(85,400)	(96,863)	(101,196)	(195,026)	התאמות: שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
103,891	30,278	43,063	90,256	114,439	מסים על ההכנסה
269,523	*100,170	98,609	*213,045	193,289	הוצאות מימון, נטו ללא שינוי בשווי ההוגן
2,039	654	769	1,192	2,307	של ניירות ערך מוחזקים למסחר
(56,814)	(31,768)	1,437	(12,138)	(43,542)	תשלום מבוסס מניות
2,789	587	1,043	2,344	3,148	שינוי בשווי ההוגן של ניירות ערך מוחזקים
					למסחר, נטו
					פחת והפחתות
789,679	190,637	200,573	570,567	604,186	
33,521	6,728	(8,742)	22,595	(25,005)	שינוי בלקוחות
(26,252)	*5,117	(10,559)	*(12,139)	(19,643)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
7,124	3,313	(5,725)	14,243	(19,429)	שינוי במקדמות מרוכשי דירות
1,711	(217)	1,326	(356)	1,557	שינוי במלאי בניינים למכירה
(47,708)	(9,592)	(21,625)	(31,168)	(58,980)	שינוי בהכנסות לקבל מרוכשי דירות
4,348	2,163	21,436	(3,097)	22,493	שינוי בספקים ונותני שירותים
*2,245	7,676	(10,654)	26,328	(5,492)	שינוי בזכאים ויתרות זכות
(26,834)	(16,790)	7,756	(16,343)	(10,087)	שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
737,834	189,035	173,786	570,630	489,600	
(12,372)	(13,179)	28,647	(38,324)	(88,330)	החזרי מס שהתקבלו (מס הכנסה ששולם)
725,462	175,856	202,433	532,306	401,270	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
63,499	*10,963	19,151	*47,957	58,935	ריבית ודיבידנדים שהתקבלו
(5,520)	(236)	(480)	(2,513)	(1,753)	השקעה ברכוש קבוע
(58,882)	(33,122)	(33,303)	(51,604)	(67,150)	השקעה בנדל"ן להשקעה
37,107	2,178	4,723	35,045	24,603	תמורה מממשות ניירות ערך מוחזקים
(167)	-	(152,815)	(167)	(152,815)	למסחר
(269)	(594)	(1,787)	2,386	1,682	רכישת ניירות ערך מוחזקים למסחר
-	-	(156,132)	-	(156,132)	מזומנים מוגבלים בשימוש, נטו
5,414	1,209	1,204	4,214	3,620	רכישת נכסים
					גביית הלוואות לזמן ארוך
41,182	(19,602)	(319,439)	35,318	(289,010)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025
	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
684,250	396,191	300,069	684,250	646,878
*(123,340)	*(11,339)	(16,472)	*(106,850)	(118,740)
(402,253)	-	-	(402,253)	-
(749,019)	(200,130)	(207,517)	(749,341)	(826,493)
*39,692	*(7,382)	27,161	*14,949	71,681
10,292	(1,526)	(250)	10,135	(250)
(540,378)	175,814	102,991	(549,110)	(226,924)
(2,852)	2,411	(1,715)	3,739	(551)
223,414	334,479	(15,730)	22,253	(115,215)
1,256,328	944,102	1,380,257	1,256,328	1,479,742
1,479,742	1,278,581	1,364,527	1,278,581	1,364,527

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 שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

השפעת תגודות 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 30 בספטמבר 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 שביצעה תנועת החמאס בדרום הארץ הוכרזה על ידי הממשלה מלחמת "חרבות ברזל" אשר התרחבה לגזרות נוספות. ביום 13 ביוני 2025, פתחה ישראל במבצע "עם כלביא", כחלק מהמערכה שבין ישראל ואיראן, 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 ובתשתיות ברחבי ישראל. ביום 24 ביוני 2025, נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין הצדדים. בתקופת הדוח פתחה ישראל במבצע "מרכבות גדעון", כחלק מהלחימה ברצועת עזה. ביום 10 באוקטובר 2025, הוכרזה הפסקת אש בין ישראל לחמאס בתיווכה של ארה"ב ומספר מדינות ולאחריה החטופים החיים ומרבית החטופים החללים שהיו בידי חמאס הושבו לישראל. ובנוסף הכריז נשיא ארה"ב על יוזמות מדינות אזוריות. סיום המבצע מול איראן וסיום מלחמת "חרבות ברזל" מול חמאס, הביאו, בין היתר, לעלויות שערות חדות בשוק ההון לרבות של מדדי הנדל"ן ולתיסוף השקל. עם זאת, עלותה של המלחמה והשיקום הארוך הצפוי עשויים להגדיל את הגרעון באופן שעלול לגרום להאטה בכלכלה.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, לא הייתה למלחמה השפעה מהותית על הקבוצה. הפסקת האש נשמרת אך יישומה נתקל בקשיים וציבוותה אינה ודאית. ולפיכך בשלב זה לא ניתן להעריך את היקף ההשפעה המלא, במידה ותהיה חזרה ללוחמה על פעילות הקבוצה. לחזרה ללוחמה 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 ומיידיים), התש"ל - 1970.

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 26 בנובמבר 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 שההנחות 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום:

2.22	(9.35)	2.64	2.95	30 בספטמבר 2025
3.51	2.29	3.43	3.52	30 בספטמבר 2024

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום:

(1.88)	(1.96)	0.48	1.36	30 בספטמבר 2025
3.29	(1.30)	1.31	1.59	30 בספטמבר 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 זהים 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-346.1 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 גידול בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה שלה, בסך נטו של כ-195 מיליון ש"ח המורכב מ:

1. עליית ערך בגין נכסי החברה בישראל בסך כ-338 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 שנכללו 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% וכ-156 מיליון ש"ח בגין עליית מחירי השכירות עקב עליית המדד וחידושי שכירות במחירים גבוהים יותר. יתר עליית הערך נובעת מעדכון שווי זכויות בניה בקרקעות.
2. ירידת ערך בגין נכסי החברה בישראל בסך כ-121 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מעדכון תקציבים בפרויקטים בהקמה, מירידה בשווי זכויות מגורים וגידול בשטחים הפנויים בנכסים מניבים.
3. ירידת ערך בגין נכסי החברה בצרפת בסך כ-22 מיליון ש"ח, הנובעת, בעיקר, מעלייה במיסוי מקרקעין.

באור 5 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

- ה. בתקופת של הרבעון השלישי של שנת 2025, רשמה החברה גידול בשווי ההון של נכסי הנדל"ן להשקעה שלה, בסך נטו של כ- 97 מיליון ש"ח המורכב מ:
1. עליית ערך בגין נכסי החברה בישראל בסך כ- 183 מיליון ש"ח, כ- 108 מיליון ש"ח בגין עליית מחירי השכירות עקב עליית המדד וחיידושי שכירות במחירים גבוהים יותר והיתר מעדכון שווי זכויות בניה בקרקעות.
 2. ירידת ערך בגין נכסי החברה בישראל בסך כ- 81 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מירידה בשווי זכויות מגורים וגידול בשטחים הפנויים בנכסים מניבים.
 3. ירידת ערך בגין נכסי החברה בצרפת בסך כ- 6 מיליון ש"ח.
- ו. 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.
- ז. בחודש יולי 2025 ביצעה החברה הנפקה לציבור של כ- 144.5 מיליון ש"ח ע.נ. 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%.
- ח. בחודש יולי 2025 ביצעה החברה הנפקה לציבור של כ- 143.1 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יז') בדרך של הרחבת סדרה. התמורה שהתקבלה מהרחבת אגרות חוב (סדרה יז') 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%.
- ט. ביום 30 באפריל 2025 הוגשו לבית המשפט המחוזי מרכז- לוד כתב תביעה ובקשה לאישורו כתובענה ייצוגית (להלן-בקשת האישור) 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.
- ביום 11.9.2025 הגישו המשיבות בקשה לסילוק בקשת האישור על הסף, אשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, טרם נידונה.
- לדעת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, בשלב מקדמי וראשוני זה, טרם ניתן להעריך את סיכויי בקשת האישור להתקבל.

באור 5 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

י. בהמשך לאמור בבאור 34.א. 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 4 בנובמבר 2025 למדינה להגיש את עמדתה ביחס להסכם הפשרה עד ליום 27 בנובמבר 2025.

יא. 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.

יב. בחודש יולי 2025, רכשה חברה מאוחדת המחזיקה ב-50% מתחנת הדלק באשדוד הנמצאת בסמוך לתחנת המרכזית וקניין אשדוד סיטי, את יתרת הזכויות (50%) בתחנת הדלק האמורה (המופעלת על ידי צד ג') בתמורה לסך של כ- 26 מיליון ש"ח. עלויות העסקה נזקפו ברבעון השלישי של שנת 2025 לרווח והפסד.

יג. בחודש אוגוסט 2025, רכשה החברה 50% מהזכויות בנכס המשמש כמרכז 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 נזקפו ברבעון השלישי של שנת 2025 לרווח והפסד.

יד. 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 תחנת תדלוק על חלק מהמקרקעין של הנתבעת בשכונת מלחה בירושלים וכי למרות שבהתאם להחלטות שיפוטיות קודמות נקבע כי התובעת זכאית למחצית מהכספים שקיבלה הנתבעת ממפעילת תחנת 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.

טו. ביום 24 באוגוסט 2025 וביום 8 באוקטובר 2025 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית, בהתאמה, את עדכון התקשרות החברה עם חנ"ל (ראה סעיף ב לעיל), באופן שבמסגרתו תתווסף האפשרות שהחברה תעניק לחנ"ל שירותי ייעוץ בתחום הנדל"ן, וזאת בתמורה לחיוב שעתי של העובדים שיעניקו את שירותי הייעוץ, לפי עלות שכרם החודשי חברה, ללא רווח, עד לתקרה שנתית של 100 אלפי ש"ח וזאת עד תום הסכם שירותי הניהול.

טז. ביום 24 באוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה את העסקתו של מר אורי מימון, בנו של מר יעקב מימון, מנכ"ל החברה, בחברה בת מאוחדת זרה של החברה, בתפקיד הכולל מתן שירותים בקשר עם ניהול, תפעול והשבחת נכסי החברות הבנות הזרות בברצלונה, במשרה מלאה בכפיפות ליו"ר דירקטוריון החברה. עלות העסקתו החודשית של מר 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.

יז. בהמשך לאמור בבאור 34.א. לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2024, ביום 4 בספטמבר 2025 בית המשפט המחוזי מרכז-לוד החליט לאשר הגשת תובענה ייצוגית כנגד חברה מאוחדת בגין התקופה מיום 1 בנובמבר 2020 ועד יום 15 במאי 2022, בגין אי אכיפת מניעת עישון בתחנה המרכזית באשקלון.

יח. בהמשך לאמור בבאור 34.א. לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2024, ביום 1 בספטמבר 2025 ניתן תוקף של פסק דין להסכמות בין הצדדים על פיהן התביעות ההזדדיות בין הצדדים יופסקו בדרך של מחיקתן והמחלוקות בין הצדדים ילוכנו מחוץ לכתלי בית המשפט בהליך של בוררות. הצדדים יהיו רשאים לחדש את תביעותיהם בכל עת ללא טענת שיהוי או התיישנות.

באור 5 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

יט. ביום 20 באוגוסט 2025 ניתן על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, פסק דין בתביעה שהגישו בת"מ-ארגון בעלי עסקים בתחנה המרכזית בת"א ואח' (להלן - התובעים) נגד התחנה המרכזית החדשה בתל אביב בע"מ וחברות בנות נוספות של החברה. עיקרה של התביעה הוא בקשת התובעים למתן פס"ד הצהרתי על פיו השטחים המצויים במתחם התחנה המרכזית בתל אביב אשר אינם חנויות או מסופי תחבורה ציבורית, מהווים רכוש ו/או נכס השייך במשותף לכלל בעלי הזכויות במתחם ובהתאם להצהיר כי התובעים זכאים לחלק מזכויות הבניה העתידיות במתחם התחנה המרכזית. התביעה האמורה נדחתה ע"י כב' בית המשפט המחוזי בת"א מחמת מעשה בי-דין והפטור שבהסדר הנושים. לאחר מועד הדוח, ביום 13 בנובמבר 2025, הגישו התובעים ערעור על פסק הדין.

כ. בחודש אוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות חברה בת שהינה בעלת הזכויות בפרויקט "נצבא פארק" בהרצליה, בהסכם שכירות עם גב' רומי כהן, מנהלת שיווק ארצית בחברה, בתו של מנכ"ל החברה, יעקב מימון ("רומי") ובעלה גאי כהן ("גאי"), אחראי תפעול חניונים בחברות בנות, על פיו תשכיר החברה הבת לרומי וגאי דירה בת 5 חדרים בשטח של כ- 138 מ"ר עם מרפסת בשטח של כ- 60 מ"ר בדמי שכירות חודשיים של 9,335 ש"ח צמודים למדד בהתאם להוראות חוק עידוד השקעות הון לתקופה של 12 חודשים עם אופציה להארכה ל-12 חודשים נוספים ועם בטחונות כנדרש. רומי וגאי ישכרו את הדירה האמורה באותם תנאים בה הושכרה לשוכר שביקש לסיים את תקופת השכירות, בתוספת אופציה כאמור. החברה הבת תהיה רשאית להודיע בתקופת האופציה על סיום הסכם השכירות בהתראה של 30 ימים. י.ח.ק להשקעות - שותפות מוגבלת, בעלת השליטה (בעקיפין) בחברה, הודיעה לחברה בשנת 2019 כי תראה כל עסקה עם מר מימון לרבות קרובי משפחתו כעסקה שיש לה ענין אישי בה.

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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

מידע על רווח והפסד

705,119	*109,629	36,719	851,467
134,573	*87,278	9,318	231,169
217,210	-	(22,184)	195,026
801,350	22,351	7,416	831,117

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

(44,585)
(268,624)
126,102
644,010

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

נכסי המגזר

14,427,888	2,185,674	949,710	17,563,272
			2,577
			1,838,462
			19,404,311

נכסים המשמשים את המגזר
השקעה בחברות מוחזקות
נכסים שאינם מיוחסים

* פעילות בניינים למכירה כוללת הכנסות בגין שירותי בניה בסך 21,592 אלפי ש"ח ועלויות שירותי בניה בסך 18,781 אלפי ש"ח.

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

באור 6 - דיווח על מגזרי פעילות (המשך),

ב. מידע בדבר מגזרים בני דיווח (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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	
690,021	*83,081	33,086	806,188	הכנסות
114,153	*67,255	10,735	192,143	עלות ההכנסות
117,029	-	(15,833)	101,196	שערך נדל"ן להשקעה, נטו
683,342	15,826	9,078	708,246	תוצאות המגזר
			(49,950)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
			(290,015)	הוצאות מימון
			99,039	הכנסות מימון
			467,320	רווח לפני מסים על הכנסה
				נכסי המגזר
14,091,312	2,090,531	1,037,981	17,219,824	נכסים המשמשים את המגזר
			2,577	השקעה בחברות כלולות
			1,538,322	נכסים שאינם מיוחסים
			18,760,723	

* פעילות הקמת בניינים למכירה בישראל כוללת הכנסות בגין שירותי בניה בסך 18,483 אלפי ש"ח ועלויות שירות בניה בסך 16,500 אלפי ש"ח.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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	
239,333	*35,873	14,399	289,605	הכנסות
55,154	*28,791	3,119	87,064	עלות ההכנסות
102,639	-	(5,776)	96,863	שערך נדל"ן להשקעה, נטו
293,687	7,082	6,038	306,807	תוצאות המגזר
			(16,859)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
			(126,034)	הוצאות מימון
			31,664	הכנסות מימון
			195,578	רווח לפני מסים על הכנסה

* פעילות בניינים למכירה כוללת הכנסות בגין שירותי בניה בסך 7,102 אלפי ש"ח ועלויות שירות בניה בסך 6,384 אלפי ש"ח.

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

באור 6 - דיווח על מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע בדבר מגזרים בני דיווח (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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
235,092	*34,668	11,238	280,998
43,156	*28,431	4,041	75,628
101,233	-	(15,833)	85,400
288,388	6,237	(7,680)	286,945
			(14,951)
			(138,887)
			73,287
			206,394

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 הקמת בניינים למכירה בישראל כוללת הכנסות בגין שירותי בניה בסך 7,396 אלפי ש"ח ועלויות שירות בניה בסך 6,600 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 שירות 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 בספטמבר 2025			
שווי הוגן	הערך בספרים	נכסים שוטפים:	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	הלוואות שניתנו	
196,956	199,607	התחייבויות שאינן שוטפות:	
5,931,895	6,118,259	אגרות חוב (*)	
236,312	244,012	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	

ליום 30 בספטמבר 2024			
שווי הוגן	הערך בספרים	נכסים שאינם שוטפים:	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	הלוואות שניתנו	
192,773	198,877	התחייבויות שאינן שוטפות:	
5,801,990	6,120,854	אגרות חוב (*)	
243,078	253,044	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	

ליום 31 בדצמבר 2024			
שווי הוגן	הערך בספרים	נכסים שאינם שוטפים:	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	הלוואות שניתנו	
193,416	197,488	התחייבויות שאינן שוטפות:	
5,913,043	6,130,351	אגרות חוב (*)	
243,522	252,824	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

ביום 26 בנובמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר סיומה של תוכנית הרכישה העצמית הקודמת למניות החברה, תוכנית רכישה עצמית חדשה של מניות החברה בסכום של עד 200 מיליון ש"ח לתקופה של 12 חודשים.

פרק 2א
תמצית מידע כספי
נפרד
ליום 30.9.2025



איירפורט סיטי בע"מ

**תמצית מידע כספי נפרד
ליום 30 בספטמבר 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 38ד' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של איירפורט סיטי בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה 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 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בוקרו ונסקרו, בהתאמה, על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים אשר הדוחות שלהם עליהם מיום 24 במרס, 2025 ו-24 בנובמבר, 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- 2,160 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 15,266 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה 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 שניודע 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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

תל-אביב,
26 בנובמבר, 2025

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים של החברה ליום

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

נכסים שוטפים

1,231,680	897,942	986,322
58,237	50,323	67,359
8,899	11,675	13,760
10,598	9,911	204,793
-	45,699	22,446
1,309,414	1,015,550	1,294,680

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

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים בלתי שוטפים

7,801,210	7,867,458	8,197,894
4,165,762	4,313,048	4,321,043
2,726,815	2,761,451	2,875,441
191,594	193,001	-
216,793	216,097	224,721
2,993	795	2,394
15,105,167	15,351,850	15,621,493

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	16,367,400	16,916,173
------------	------------	------------

סה"כ נכסים

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים של החברה ליום

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

התחייבויות שוטפות

802,988	803,648	965,640
7,702	7,103	13,430
166,616	140,599	203,151
10,341	10,974	7,834
26,565	-	-
352	302	352
1,014,564	962,626	1,190,407

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	5,270,118	5,097,707
73	65	73
441,194	447,544	418,597
5,763	5,765	967
5,712,269	5,723,492	5,517,344
6,726,833	6,686,118	6,707,751

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)	(56,933)	(90,454)
3,203	2,356	5,510
8,633	8,633	8,633
(99,962)	(99,805)	(99,962)
8,480,666	8,429,948	8,987,612
9,687,748	9,681,282	10,208,422

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	16,367,400	16,916,173
------------	------------	------------

סה"כ התחייבויות והון

יהודה מנחם ונדרולדה
סמנכ"ל כספים

יעקב מימון
מנכ"ל

חיים צוף
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 26 בנובמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025	
	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
252,915	65,220	67,771	190,887	190,994	הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם
30,931	10,206	10,890	23,970	27,843	עלות השכרה, תפעול נכסים וניהולם
221,984	55,014	56,881	166,917	163,151	רווח גולמי
(27,266)	7,617	18,612	7,617	18,612	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות הכנסות אחרות הוצאות אחרות
(16,474)	(4,806)	(4,971)	(14,022)	(16,790)	
5,433	7	-	709	-	
(146)	(206)	(436)	(279)	(518)	
183,531	57,626	70,086	160,942	164,455	רווח מפעולות רגילות
(277,237)	(110,627)	(105,320)	(263,334)	(249,098)	הוצאות מימון הכנסות מימון
274,128	68,239	85,833	192,952	215,403	
(3,109)	(42,388)	(19,487)	(70,382)	(33,695)	הוצאות מימון, נטו
285,419	160,363	112,660	306,726	385,013	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
465,841	175,601	163,259	397,286	515,773	רווח לפני מסים על ההכנסה
(52,807)	(7,667)	(16,555)	(34,970)	(8,827)	מסים על ההכנסה
413,034	167,934	146,704	362,316	506,946	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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025	
	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
413,034	167,934	146,704	362,316	506,946	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
					פריטי רווח (הפסד) כולל אחר אשר יוכרו בתקופות עתידיות ברווח והפסד
(26,705)	17,089	(8,215)	18,237	11,421	רווח (הפסד) כולל אחר מחברה מוחזקת
386,329	185,023	138,489	380,553	518,367	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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025	30 בספטמבר 2025
	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת						
	413,034	167,934	146,704	362,316	506,946	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
התאמות						
	27,266	(7,617)	(18,612)	(7,617)	(18,612)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
	52,807	7,667	16,555	34,970	8,827	מסים על ההכנסה
	2,039	654	769	1,192	2,307	תשלום מבוסס מניות
	17,287	*42,839	20,868	*61,503	44,312	הוצאות ריבית והפרשי הצמדה, נטו
	(285,419)	(160,363)	(112,660)	(306,726)	(385,013)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
	(5,694)	(3,657)	(1,172)	2,558	(10,847)	שינוי בשווי ההוגן של ניירות מוחזקים למסחר, נטו
	67	17	199	51	598	פחת והפחתות
	221,387	47,474	52,651	148,247	148,518	
	2,982	5,578	(815)	206	(4,809)	שינוי בלקוחות
	(49)	(274)	(642)	561	(540)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
	2,832	666	5,432	1,425	5,727	שינוי בספקים ונותני שירותים
	(384)	3,882	(4,854)	8,836	(4,015)	שינוי בזכאים, יתרות זכות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
	(1,014)	121	(254)	(344)	(530)	שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
	225,754	57,447	51,518	158,931	144,351	
	23,004	(1,292)	(13,754)	(16,616)	(80,435)	החזרים שהתקבלו (מס הכנסה ששולם)
	248,758	56,155	37,764	142,315	63,916	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה						
	46,974	*9,225	13,714	*36,640	45,507	ריבית ודיבידנד שהתקבלו מחיצוניים
	100,390	24,276	60,188	74,429	128,538	ריבית שהתקבלה מחברות מוחזקות
	-	-	(125,000)	-	(125,000)	רכישת נכסים
	5,414	1,209	1,204	4,214	3,620	פרעון הלוואות מחיצונים
	334,477	(193,719)	(228,889)	127,684	(90,976)	מזומנים נטו מפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות מוחזקות
	(2,214)	-	-	-	-	השקעה ברכוש קבוע
	526	13	(6,392)	1,639	(2,342)	החזר שהתקבל בגין נדל"ן להשקעה (השקעות בנדל"ן להשקעה)
	1,944	159	147	1,633	1,725	תמורה ממימוש ניירות ערך מוחזקים למסחר
	487,511	(158,837)	(285,028)	246,239	(38,928)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025
	(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	396,191	300,069	684,250	646,878
(113,272)	(8,989)	(8,702)	(99,105)	(107,882)
(732,485)	(199,927)	(206,157)	(732,485)	(809,059)
(402,253)	-	-	(402,253)	-
10,292	(1,526)	(250)	10,135	(250)
56	(34)	(25)	23	(33)
(553,412)	185,715	84,935	(539,435)	(270,346)
182,857	83,033	(162,329)	(150,881)	(245,358)
1,048,823	814,909	1,148,651	1,048,823	1,231,680
1,231,680	897,942	986,322	897,942	986,322

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
ריבית ששולמה בגין הלוואות ואגרות חוב
פרעון אגרות חוב
רכישת מניות באוצר
עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
ואחרים, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

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 בספטמבר 2025 (להלן - הדוחות המאוחדים), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - תמצית מידע כספי נפרד ביניים), המוצגים בהתאם להוראות תקנה 38 ד (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 - איירפורט סיטי בע"מ.
- (2) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפויות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (3) חברות מותזקות - 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 לדצמבר 2024, בתקופת הדיווח נוצל סכום של כ- 317 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי המאושרת. יתרת ההלוואות שהועמדו לחברה מאוחדת מתוך מסגרת האשראי האמורה נכון ליום 30 בספטמבר 2025, מסתכמת לסך של כ- 2,292 מיליון ש"ח.
- ב. לפרטים בדבר חידוש הסכם ניהול עם יו"ר הדירקטוריון ראו באור 5 א' לדוחות המאוחדים.
- ג. לפרטים בדבר חידוש הסכם ניהול עם חברה קשורה ראו באור 5 ב' ו- 5 ט"ו 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 ו' לדוחות המאוחדים.
- ו. לפרטים בדבר הנפקות אגרות חוב סדרה י"ב וסדרה י' של החברה ראו באור 5 ז' ו- 5 ח' לדוחות המאוחדים.
- ז. לפרטים בדבר הליך הסכם פשרה בתביעה ייצוגית שהוגשה כנגד החברה ראו באור 5 י' לדוחות המאוחדים.
- ח. לפרטים בדבר רכישת קרקעות וחלק במרכז מסחרי בחיפה ראו באור 5 י"ג לדוחות המאוחדים.

באור 3 - אירועים לאחר מועד הדיווח

- א. לפרטים בדבר סיום תכנית רכישה עצמית קודמת ואישור תכנית רכישה עצמית חדשה של מניות החברה ראו באור 8 לדוחות המאוחדים.

לכבוד

הדירקטוריון של איירפורט סיטי בע"מ (להלן: "החברה")
ג.א.נ.

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של איירפורט סיטי בע"מ ("החברה")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בדוחות הצעת מדף שתפרסם החברה, ככל שתפרסם, מכח תשקיף מדף של החברה נושא תאריך 6 במאי 2025:

- (1) דוח סקירה של רואה חשבון המבקר מיום 26 בנובמבר, 2025 על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2025 לתקופה של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך;
- (2) דוח מיוחד של רואה חשבון המבקר מיום 26 בנובמבר, 2025 על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 של החברה ליום 30 בספטמבר, 2025 לתקופה של תשעה ושלשה חודשים;
- (3) דוח סקירה של רואה חשבון המבקר מיום 24 באוגוסט, 2025 על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני, 2025 לתקופה של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך;
- (4) דוח מיוחד של רואה חשבון המבקר מיום 24 באוגוסט, 2025 על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 של החברה ליום 30 ביוני, 2025 לתקופה של שישה ושלשה חודשים;

תל-אביב,

קוסט פורר גבאי את
קסירר רואי חשבון

26 בנובמבר, 2025

פרק 3
דוח רבעוני בדבר
אפקטיביות
הבקרה הפנימית על הדיווח
הנספי
ליום 30.9.25

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

1. דוח בדבר הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

דוח רבעון שלישי 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. יעקב מימון, מנכ"ל;

2. רו"ח יהודה מנחם ונדרולדה, סמנכ"ל כספים.

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל הכללי

אני, יעקב מימון, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של איירפורט סיטי בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון השלישי 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 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.

26 בנובמבר 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, רו"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 השלישי 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 30 ביוני 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.

26 בנובמבר 2025

רו"ח יהודה מנחם ונדרולדה, סמנכ"ל כספים