

רצוע כחול נדל"ן בע"מ

דוח רבעוני

30 בספטמבר 2025



 **BSRE**

רצוע כחול נדל"ן

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

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

נכסי החברה

נכסים מסחריים כולל 88 נכסי סופרים	נכסי משרדים	מרכזים מסחריים	נכסי לוגיסטיקה ואחסנה	פרויקטים ביזום ותכנון ⁽²⁾
160 אלפי מ"ר	82 אלפי מ"ר	52 אלפי מ"ר	45 אלפי מ"ר	560 אלפי מ"ר מניבים
98%	71% ⁽¹⁾	88%	100%	14.4 אלף יח"ד
תפוסה ליום 30.9.25	תפוסה ליום 30.9.25	תפוסה ליום 30.9.25	תפוסה ליום 30.9.25	
שווי נכסים 3,513 מיליון ש"ח	שווי נכסים 1,562 מיליון ש"ח	שווי נכסים 2,534 מיליון ש"ח	שווי נכסים 479 מיליון ש"ח	

שיעורי התפוסה מחושבים על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח (בחישוב שיעור התפוסה למועד הדוח), ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה לרבות אלה שלשוכרים קיימת אופציה המגבילה את השכרת השטחים לשוכרים אחרים במועד דוח זה ובנטרול שטחי אחסנה במשרדים ומרכזים המסחריים. הנתונים אינם כוללים את נתוני הנכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלא" (לשעבר) בירושלים. שיעור התפוסה הממוצע בכלל נכסי הקבוצה בתקופת הדוח הינו 90%.

(1) שיעור התפוסה הממוצעת ברבעון 3 לשנת 2025 הינו 54%. תהליך המסירה לעבודות התאמה של השוכרים בחלק המשרדים בפרויקט תוצרת הארץ הושלם במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025 ולכן, בחישוב שיעור התפוסה הממוצעת ננטרלו כלל שטחי המשרדים של פרויקט זה, אלה נכללו בחישוב שיעור התפוסה ליום 30 בספטמבר 2025.

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

שטח להשכרה
(כולל שטחי חניונים
בסך של כ-159.7 אלפי מ"ר)

523
אלפי מ"ר

שיעור תפוסה ליום ⁽³⁾30.9.25

91%

סך נכסי המאזן

12.4
מיליארד ש"ח

שטח ביזום ⁽²⁾

כ-560
אלפי מ"ר מניבים
כ-14.4 אלף
יח"ד

FFO Q3 2025 ⁽⁵⁾

כ-94
מיליון ש"ח

NOI Q3 2025

101
מיליון ש"ח

EPRA NRV

5.2
מיליארד ש"ח

כ-19 מיוחס למגורים
מיליון ש"ח

ריבית חוב משוקללת

2.1%

חוב ל-CAP

כ-52.6%

מח"מ חוב משוקלל

3.14
שנים

נכסים לא משועבדים
למועד פרסום הדוחות

4.4
מיליארד ש"ח

CAP RATE ⁽⁴⁾

6.3%

ID CARD

(3) ראה הערת שוליים בעמוד הראשון.

(4) שיעור ה-CAP RATE המוצג הינו בנטרול חלק המשרדים בפרויקט תוצרת הארץ כנדל"ן מניב. פרויקט זה החל להניב הכנסות במהלך הרבעון השלישי 2025. שיעור ה-CAP RATE הכולל את נתוני חלק המשרדים בפרויקט תוצרת הארץ כנדל"ן מניב, הינו כ-5.8%.

(5) בנישת ההנהלה.

דוח רבעוני

30 בספטמבר 2025

פרק א'	עדכון לתיאור עסקי התאגיד
פרק ב'	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
פרק ג'	דוחות כספיים
פרק ד'	דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי



פרק א'

עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד

 **BSRE**

רבע כחול נדל"ן

פרק א' - עדכון לתיאור עסקי התאגיד

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

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

1. מונחים והגדרות

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

"אלון רבוע כחול"	אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, שהינה החברה האם של החברה, ולמועד אישור הדוח מחזיקה בכ- 56.3% מהון המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה;
"דוח הדירקטוריון"	דוח הדירקטוריון המצורף לדוח רבעוני זה כפרק ב';
"הבורסה"	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
"הדוחות הכספיים"	הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, המצורפים לדוח רבעוני זה כפרק ג';
"הדוח התקופתי לשנת 2024"	הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, אשר פורסם ביום 30 במרץ 2025 (מספר אסמכתא: 01-021936);
"דוח הרבעון הראשון לשנת 2025"	הדוח הרבעוני של החברה לרבעון שהסתיים ביום 31 למרץ 2025, אשר פורסם ביום 29 במאי 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-038756);
"דוח הרבעון השני לשנת 2025"	הדוח הרבעוני של החברה לרבעון שהסתיים ביום 30 ביוני 2025, אשר פורסם ביום 28 באוגוסט 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-064644);
"הדוחות הכספיים השנתיים"	הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, פרק ג', לדוח התקופתי לשנת 2024;
"החברה" או "התאגיד"	רבוע כחול נדל"ן בע"מ;
"הצעת חקיקת נדל"ן יזמי"	הצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי מחודש פברואר 2016 ² ;
"חוק החברות"	חוק החברות, התשנ"ט-1999;
"חוק ניירות ערך"	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
"חברת הקניון"	קניון העיר תל אביב בע"מ, המוחזקת על ידי החברה (בעקיפין) בשיעור של 100%;
"טיוטת תקנות נדל"ן להשקעה"	טיוטת תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף-מבנה וצורה) (תיקון), התשע"ד-2013 כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך ביום 22 בדצמבר 2013 בנושא עיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" ³ ;
"מגה" או "קרפור-מגה"	גלובל ריטייל ק.י. (מ.ר.) בע"מ (שמה הקודם: מגה קמעונאות בע"מ). למיטב ידיעת החברה, נכון למועד אישור הדוח, קרפור-מגה הינה חברה בשליטת אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ;
"מועד אישור הדוח"	26 בנובמבר 2025;
"פרויקט אשורמן"	פרויקט בהקמה של מגורים ומסחר, בפיתוח הרחובות עודד 4 ואשורמן 32 בתל אביב, במקרקעין הידועים כחלוקת 24 ו-46 בגוש 6163, כמפורט בסעיפים 8.4.12 ו-9.7 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2024.
"פרויקט תוצרת הארץ"	פרויקט בהקמה שישלב שטחים למגורים (כולל דיור בהישג יד), לתעסוקה ולמסחר, על פי תכנית תא/3871, על גבי מקרקעין הידועים כחלוקות 127 ו-128 (חלק מחלקה 105 לשעבר) בגוש 7094 ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב (חלק החברה בשטחי התעסוקה הינו 100% וחלק החברה בשטחי המגורים (באמצעות רבוע נדל"ן היצירה) הינו 50%, כמפורט בסעיף 9.6 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2024;
"פרויקט מתחם שפע"	פרויקט עירוב שימושים הכולל זכויות למסחר, תעסוקה ולמגורים במתחם שפע בבני ברק, כמפורט בסעיף 17.1 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2024 ובביאור 20א(3) לדוחות הכספיים השנתיים.

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

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

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

"קניין TLV"	מרכז מסחרי במשולש הרחובות קרליבך, החשמונאים ומנחם בגין (מתחם השוק הסיטונאי לשעבר) בתל אביב, המוחזק (100%) באמצעות חברת הקניין;
"הרבעון השלישי לשנת 2025"	תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025;
"רבע התחדשות"	רבע נדל"ן התחדשות עירונית בע"מ, המוחזקת על ידי החברה (בעקיפין) בשיעור של 100%;
"רבע נדל"ן היצירה"	רבע נדל"ן היצירה בע"מ, המוחזקת על ידי החברה (בעקיפין) בשיעור של 100%;
"תאריך הדוח על המצב הכספי"	30 בספטמבר 2025;
"תקופת הדוח"	תקופה של תשעה חודשים או שלושה חודשים, לפי העניין שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025;
"תקנות הדוחות"	תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970.

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

לפרטים אודות דיבידנד בסכום כולל של 150 מיליון ש"ח שהוכרז ביום 2 בספטמבר 2025, ושולם ביום 29 בספטמבר 2025, ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 3 בספטמבר 2025 (מספר אסמכתא: 066541-01-2025) וביאור ב' לדוחות הכספיים.

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

לפרטים אודות סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה ראו סעיף 7 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2024, סעיף 3 לעדכונים לפרק א' וסעיפים 1.3.1 ו-1.3.2 לפי העניין, אשר נכללו בדוח הרבעון הראשון והשני לשנת 2025 אשר תונכם נכלל על דרך ההפניה; וכן ראו סעיפים 1.3.1 ו-1.3.2 לדוח הדירקטוריון.

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

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

בתקופת הדוח, 59 מנכסי החברה המיועדים להפעלת סופרמרקטים מושכרים לקרפור-מגה. החברה רואה בנכסים אלו כנכס אחד, זאת הואיל והנכסים האמורים מושכרים לשוכר אחד, הינם בעלי מאפיינים דומים, חשופים לסיכונים דומים ומדווחים להנהלת התאגיד יחדיו. יצוין, כי כל אחד מהנכסים בקבוצת הנכסים כאמור אינו מהווה נכס מהותי לחברה כשלעצמו. הכנסות החברה מקבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרפור-מגה, היוו כ-17% מסך הכנסות החברה בתקופת הדוח.⁴

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

4.1.1 נתונים עיקריים אודות הנכס

מספרי השוואה	2025			(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
	רבעון I	רבעון II	רבעון III	
31.12.2024				
1,593,730	1,602,100	1,633,218	1,646,208	שווי הנכס (באלפי ש"ח) ^(א)
97,339	24,501	25,210	25,870	NOI בתקופה (אלפי ש"ח) ^(ב)
77,104	8,370	30,995	12,880	רווחי (או הפסדי) שערור בתקופה (באלפי ש"ח)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.11%	6.12%	6.09%	6.12%	שיעור תשואה (%) ^(ב)
1,523	1,534	1,558	1,586	דמי שכירות ממוצעים למטר (לשנה) (ש"ח) ^(ב)
1,523	-	401 ^(א)	-	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

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

4. על בסיס ההכנסות על פי דוחות כספיים מאוחדים מורחבים כמפורט בנספח א' לדוח הדירקטוריון. הכנסות החברה מקבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרפור-מגה היוו כ-18% מסך ההכנסות בתקופת הדוח על פי הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025. יצוין, כי בדוח התקופתי לשנת 2024 וכן בדוח הרבעון הראשון לשנת 2025 נפלה טעות באופן החישוב, כך ששיעור הכנסות החברה מקבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרפור-מגה מסך ההכנסות בתקופות על פי הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופות האמורות, היוו בפועל כ-15% וכ-17% בהתאמה (חלק כ-16% וכ-19% בהתאמה). כמו כן, ביחס לדוחות כספיים מאוחדים מורחבים כמפורט בנספח א' לדוח הדירקטוריון, שיעור ההכנסות מקבוצת הסופרמרקטים המושכרים לקרפור-מגה מסך ההכנסות בתקופות האמורות, היוו בפועל כ-15% וכ-16% בהתאמה (חלק כ-16% וכ-20% בהתאמה).

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

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

4.2 מבנה מניב מהותי מאוד - קניון TLV

4.2.1 נתונים עיקריים אודות הנכס

מספרי השוואה	2025			(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
	רבעון I	רבעון II	רבעון III	
31.12.2024				
1,864,000	1,864,000	1,864,000	1,864,000	שווי הנכס (באלפי ש"ח) ^(א)
96,699	22,600	19,860	19,209	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(7,582)	(480)	(1,146)	(580)	רווחי (או הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
85%	85%	83%	83%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) ^(ב)
5.2%	4.8%	4.3%	4.1%	שיעור תשואה (%)
241	235	230 ^(ד)	239	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש (ש"ח) ^(ג)
350	379	420	470	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)

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

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

(ג) דמי שכירות ממוצעים למטר, לחודש, אינם כוללים נתוני שטחי אחסנה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3.1 בדוח הדירקטוריון.

(ד) דמי שכירות ממוצעים למטר, לחודש, אינם כוללים נתוני שטחי אחסנה ומוצגים בנטרול זיכויים שניתנו לשוכרים בגין "מבצע עם כלביא".

4.2.2 הערכת שווי הנכס

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

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

בחודש יולי 2025, התקבל אישור אכלוס (טופס 4) לפרויקט תוצרת הארץ, הקמת הנכס הסתיימה, ובהתאם חל שינוי בסיווג מנכס נדל"ן מניב בהקמה (מהותי), לנכס נדל"ן מניב (מהותי).

בהמשך לאמור בדיווח מידי של החברה מיום 7 באפריל 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-039093) בדבר התקשרות החברה עם שוכר בהסכם שכירות להשכרת מספר קומות משרדים בפרויקט, בחודש יולי 2025 בוצעה מסירה בפועל של קומות המשרדים לשוכר, ונרשמה התחייבות לתשלום לשוכר בגין עבודות התאמה, אשר שולמה לאחר מועד הדוח על המצב הכספי.

בחודש ספטמבר 2025 התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו צד קשור לחברה בהסכם שכירות להשכרת מספר קומות משרדים בחלק המשרדים בפרויקט. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 18 בספטמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-070422).

לפרטים בדבר הערכת שווי מעודכנת לנכס בעקבות חתימה על הסכם שכירות, ראו בסעיף 1.3.3.4 לדוח הדירקטוריון.

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

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

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	שיעור החזקות החברה בזכויות בשרשור	מספר קיימות	מספר יחידות מספר מבוקשות (משוער) ^(ב)	שיעור הדיירים החתומים (מתוך הדיירים) סמך למועד פרסום הדו"ח ^(א)	מועד תחילת ביצוע ההחתמות	הערכת התאגיד לגבי מועד החתמת כלל הדיירים ^(ד)
קאליב	ראשון לציון	50%	85	281	כ-68%	4.12.2022	2028
שפירא	גדרה	30% ^(א)	204	740	כ-56%	3.11.2022	2028
גרשון שץ	נתניה	50%	140	490	כ-71%	27.03.2023	2028
רוטנברג	נתניה	50%	30	120	כ-77%	18.07.2023	2028
צג בנות א'	ראשון לציון	50%	88	290	כ-62%	5.12.2023	2028
השומר	ראשון לציון	50%	56	185	כ-25%	2.6.2024	2028
הכובש	ראשון לציון	50%	32	106	כ-75%	18.6.2024	2028
אריה רפאל	ראשון לציון	50%	135	432	כ-67%	24.12.2024	2028
ז'בוטינסקי	ראשון לציון	50%	36	119	כ-64%	6.8.2025	2028
צג בנות ב'	ראשון לציון	50%	48	158	כ-35%	2.7.2025	2028
אשר	גדרה	50%	71	246	כ-30%	9.9.2025	2028
מגדים - שלב א'	קרית גת	100%	547	3,829	כ-43%	8.5.2025	2029
מגדים - שלב ב'	קרית גת	100%	82	574	כ-13%	8.5.2025	2029

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

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

(ג) יובהר, כי חלק מהחותמים בפרויקט זה, טרם הסדירו את רישום זכויות הבעלות, לרבות נוכח טעויות סופר ברישומים אלו, ובהתאם להתקשרות עמם כפופה גם להשלמת הליכי רישום אלו. החל מדוח זה הערה זו מיושמת ביחס לכלל הפרויקטים המוצגים והנתונים עודכנו בהתאם, לרבות הצגת הנתונים בקשר עם הפרויקטים ז'בוטינסקי, צ"ג בנות ב' ואשר.

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

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

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

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

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

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

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

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

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025			(נתונים לפי 100%; חלק החברה - 50%)	
		רבעון I	רבעון II	רבעון III		
416,911	416,911	416,911	416,911	454,302	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ^(א)	עלויות שהושקעו
55,346	58,116	58,687	58,991	59,773	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות ^(ב)	
259,392	385,676	410,518	430,792 ^(ד)	440,231 ^(ד)	עלויות מצטברות בגין בניה	
31,080	33,957	35,354	36,864	37,605	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
762,729	894,660	921,470	943,558	991,912	סה"כ עלות מצטברת	
774,512	908,479	934,118	956,999	1,006,331	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
(364,562)	(602,914)	(644,243)	(674,962)	(687,403)	עלויות שנגרעו לרווח והפסד	
409,950	305,565	289,875	282,037	318,928	סה"כ עלות מוכחתת בספרים	
30,030	30,030	30,030	37,351 ^(ד)	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיושקעו
3,650	2,747	2,176	1,872	1,090	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) ^(א)	
176,256	52,211	28,788	23,892 ^(ד)	19,125 ^(ד)	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
5,054	2,177	780	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
214,990	87,165	61,773	63,115	20,214	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
62%	89%	95%	98%	100%	שיעור השלמה [כספין] (לא כולל קרקע) (%)	
2024	מאי 2025	יוני 2025	יולי 2025 ^(ג)	יולי 2025 ^(ג)	מועד השלמת בנייה צפוי	

- (א) עלות המלאי אינה כוללת סך של 3.9 מיליון ש"ח בגין יתרת דמי ייזום ששולמו על ידי החברה לשותפים, ורשומים כחלק מן המלאי בדוחות הכספיים המאוחדים.
- (ב) כולל עלויות בגין יועצים.
- (ג) כאמור בסעיף 5 לעיל, בחודש יולי 2025 התקבל אישור אכלוס (טופס 4). במהלך חודש אוגוסט 2025 החלה מסירה של דירות בפרויקט.
- (ד) במהלך תקופת הדוח ולאחריה בוצעו תוספות תשלום לעיריית תל אביב ולקבלן המבצע. יצוין כי תוספות אלו לא חרגו מתקציב העלויות הבלתי צפויות מראש (בצ"מ).

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025			(נתונים לפי 100%; חלק החברה - 50%)	
		רבעון I	רבעון II	רבעון III		
19	29	1	-	-	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,995	2,896	82	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
45,523	41,613	40,978	-	-	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח) שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
241	270	271	271	271	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
22,232	25,128	25,210	25,252 ^(ב)	25,252 ^(ב)	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
34,098	34,965	34,984	35,023	35,023	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח) שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	שטחי מסחר	
1,425,552	1,430,994	1,432,349	1,432,518	1,432,856	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
806,334	938,540	952,790	956,405	956,743	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
62%	69%	69%	69%	69%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה ^(א) (%)	
149	120	119	119	119	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים ^(א)
15,646	12,750	12,667	12,625 ^(ב)	12,625	יחידות דיור (מ"ר)	
400	400	400	400	400	שטחי מסחר (מ"ר)	
319,927	305,796	312,397	318,986	335,430	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי ^(א)	מספר החוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדו"ח (#/מ"ר)
					מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	

הסכומים בטבלה לעיל הינם ללא מע"מ.

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

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

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

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

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

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025			(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 100%)	
		רבעון I	רבעון II	רבעון III		
103,066	102,112	102,112	102,112	102,112	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ^(א)	עלויות שהושקעו
10,742	15,704	16,188	16,690	16,864	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות	
-	4,010	6,109	11,602	13,860	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	422	433	438	682	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
113,779	122,248	124,842	130,842	133,518	סה"כ עלות מצטברת	
113,779	122,248	124,842	130,842	133,518	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	(7,860)	(12,379)	(21,075)	(24,793)	עלויות שנגרעו לרווח והפסד	
113,779	114,388	112,463	109,767	108,725	סה"כ עלות מופחתת בספרים	
1,998	123	123	123	123	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושעור
18,656	13,689	13,215	12,864	11,765	עלויות בגין פיתוח, מסים אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
102,514	106,552	^(ב) 108,434	^(ב) 103,487	102,003	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
1,569	1,151	1,138	1,131	890	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
124,737	121,515	122,910	117,605	114,781	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
-	4%	6%	11%	12%	שיעור השלמה [כספני] (לא כולל קרקע) (%)	
2027	2027	2027	2027	2027	מועד השלמת בנייה צפוי	

- (א) כולל עלויות המקרקעין בגין שווי שירותי הבניה לבעלי הקרקע.
- (ב) העלויות צמודות למדד תשומות הבניה שהתפרסם במועד הרלוונטי.

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025			(נתונים לפי 100%; חלק החברה – 100%)
		רבעון I	רבעון II	רבעון III	
30	46	1	-	-	יחידות דיור (#)
2,761	4,436	108	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
32,726	34,390	32,823	-	-	יחידות דיור
30	76	77	77	77	יחידות דיור (#)
2,761	7,197	7,305	7,305	7,305	יחידות דיור (מ"ר)
32,726	33,752	33,738	33,738	33,738	יחידות דיור
320,406	326,918	330,069	330,741	331,239	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפריקט (באלפי ש"ח)
93,966	248,722	255,658	256,310	256,828	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטר (באלפי ש"ח)
29%	76%	77%	77%	77%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
59	13	12	12	12	יחידות דיור (#)
6,454	2,018	1,910	1,910	1,910	יחידות דיור (מ"ר)
79,685	25,050	23,308	22,749	22,533	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי
				-	מספר החוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדו"ח (#/מ"ר)
				-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

הסכומים בטבלה לעיל הינם ללא מע"מ.

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

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

- 9.1. במהלך תקופת הדוח, פרעה החברה את מלוא ניירות הערך המסחריים (סדרה 1). לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 3 ביולי 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-048306), וכן האמור בסעיף 1.5 לדוח הדירקטוריון.
- 9.2. ביום 7 בספטמבר 2025 ביצעה החברה הרחבה של סדרות אגרות חוב (סדרה ט' ו-י'). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7 בספטמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-067375) וכן האמור בסעיף 1.4 לדוח הדירקטוריון.

9.3. ביום 31 באוקטובר 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביצעה החברה פדיון חלקי של קרן אגרות החוב (סדרה ח') בהתאם ללוח הסילוקין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 2 בנובמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-082622) וכן האמור בסעיף 1.6 לדוח הדירקטוריון.

10. הליכים משפטיים (סעיף 18 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024)

בחודש ספטמבר 2025 הוגשה למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בקשה לאישור תובענה כנגזרת כנגד החברה, אקסטרה ליבינג בע"מ, אלון רבוע כחול ונושאי משרה בהן. החברה בוחנת את הטענות העולות מהבקשה ואת המשך צעדיה יחד עם יועציה המשפטיים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30 בספטמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-072946).

11. עדכונים לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2024

- 11.1. בהמשך לאמור בסעיף 15 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2024, ביום 1 ביולי 2025 סיים מר גיא בורנשטיין את כהונתו כסמנכ"ל הכספים של החברה. לפרטים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 21 בינואר 2025 ו-1 ביולי 2025 (מספרי אסמכתאות: 2025-01-006023 ו-2025-01-047600, בהתאמה), אשר תוכנם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 11.2. ביום 16 באוקטובר 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי סיים מר גדי סרי את כהונתו כסמנכ"ל הנדסה של החברה.
- 11.3. בהמשך לאמור בסעיף 14 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 15 בנובמבר 2025, סיים מר אורי לזר את תקופת כהונה השלישית כדירקטור חיצוני בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 16 בנובמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-087364).
- 11.4. ביום 24 בנובמבר 2025, לאחר תאריך הדוח, מונה מר עמי ברלב כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה בת שלוש שנים. לפרטים אודות מר עמי ברלב ראו דוח זימון אסיפה מיום 19 באוקטובר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-077140); לפרטים אודות תוצאות האסיפה ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 24 בנובמבר 2025 מספר אסמכתא: 2025-01-091082).
- 11.5. ביום 26 בנובמבר 2025, לאחר תאריך הדוח, החל מר ארז יערי לכהן כמ"מ סמנכ"ל הכספים בחברה. לפרטים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 בנובמבר 2025 מספר אסמכתא: 2025-01-092807).
- 11.6. לפירוט אודות מצבת נושאי משרה מעודכנת של החברה, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 בנובמבר 2025 מספר אסמכתא: 2025-01-092814).

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

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

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

ארתור לשינסקי

מנכ"ל

מוטי בן-משה

יו"ר הדירקטוריון

פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד



// תוכן העניינים

2	פרק ב' ■ דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד.....
2	1. חלק ראשון – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי תאגיד
22	2. חלק שני – היבטי ממשל תאגידי
22	3. חלק שלישי – גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד
22	4. חלק רביעי – גילוי ייעודי למחזיקי תעודות התחייבות
23	נספח א – נתונים כספיים בדבר דוחות מאוחדים מורחבים.....
26	נספח ב – גילוי ייעודי למחזיקי תעודות התחייבות.....
31	נספח ג – פרטים נוספים בדבר הנכסים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה ז).....
32	נספח ד – פרטים נוספים בדבר הנכסים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה י).....

פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

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

1. חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי תאגיד

1.1 כללי

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

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

הפרטים המובאים להלן הינם בנוסף לאירועים שאירעו ברבעונים הראשון והשני לשנת 2025 ותוארו בדוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ 2025, פרק ב' לדוח הרבעון הראשון לשנת 2025 ובדוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2025, פרק ב' לדוח הרבעוני השני לשנת 2025.

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

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

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

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

1.3 התפתחויות מהותיות בתחומי הפעילות בתקופת הדוח ולאחריה

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

בהמשך לאמור בסעיף 7.1 לפרק א' ובסעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון, בדוח התקופתי לשנת 2024, ובסעיף 1.3.1 לדוח הרבעון הראשון ודוח הרבעון השני לשנת 2025, אשר תוכנם נכלל על דרך ההפניה למידע שהובא בנוגע למלחמת חרבות ברזל, יצוין כי בחודש אוקטובר 2025 נכנס לתוקף הסכם הפסקת אש בין מדינת ישראל לבין ארגון הטרור חמאס, אשר במסגרתה שוחררו כלל החטופים החיים ומרבית החטופים החללים.

כמפורט בסעיף 1.3.1 לדוח הדירקטוריון לדוח הרבעון השני, יצוין, כי בחודש יוני, 2025 במהלך מבצע עם כלביא ובהתאם להנחיות פיקוד העורף נסגרו מרכזים מסחריים של החברה למעט עסקים אשר הוגדרו כחיוניים. במטרה להקל על שוכרים שנפגעו ולסייע בהשלכות המצב ה בטחוני, גיבשה החברה מתווה הקלות שהוחל על שוכרים אשר עמדו בקריטריונים הרלוונטיים.

למועד הדוח, להערכת החברה השפעות המלחמה על פעילותה בתקופת הדוח אינן מהותיות. להערכת החברה, סיום המלחמה צפוי להשפיע בצורה חיובית על המשק בכלל ועל פעילות החברה בפרט.

1.3.2 סביבה מאקרו כלכלית

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

במהלך תקופת הדוח, בימים 7 ביולי 2025, 20 באוגוסט 2025 ו-29 בספטמבר 2025 החליטה הוועדה המוניתרית של בנק ישראל להותיר את הריבית ברמה של 4.5%¹. ביום 24 בנובמבר 2025, לאחר תקופת הדוח, החליטה הוועדה המוניתרית של בנק ישראל להוריד את הריבית ב-0.25% לרמה של 4.25%². מדד המחירים לצרכן עלה בשיעור מצטבר של 3.0% מתחילת שנת 2025 וכן עלה בשיעור של 1.4% ברבעון השלישי לשנת 2025³. מדד מחירי תשומות הבנייה למגורים עלה בתקופת הדוח בשיעור מצטבר של 4.5%, ומדד תשומות הבניה למשרדים עלה בתקופת הדוח ב-1.8%⁴. כמו כן, מדד מחירי תשומות הבנייה למגורים עלה ברבעון השלישי לשנת 2025 ב-0.5% ומדד תשומות הבניה למשרדים עלה ברבעון השלישי לשנת 2025 ב-0.2%⁴.

כמו כן, נכון למועד הדוחות, ברבעון הרביעי חלה ירידה של 0.1% במדד המחירים לצרכן ביחס לרבעון השלישי, הדבר צפוי להשפיע על ירידת הוצאות המימון של החברה.

כמפורט בהרחבה בסעיף 7.2 בפרק א' וכן בסעיף 1.3.2 לדוח הדירקטוריון בדוח התקופתי לשנת 2024, עיקר ההתחייבויות של החברה הינן אגרות החוב שהנפיקה החברה, אשר צמודות למדד המחירים לצרכן וכן נושאות ריבית שנתית הצמודה גם היא למדד, אשר נכון ליום 30 בספטמבר 2025 עומדות על סך של כ-5.83 מיליארד ש"ח. לפרטים אודות אגרות החוב של החברה ראו נספח ב' להלן. בנוסף, לחברה הלוואות בריבית משתנה צמודת פריים, אשר ליום 30 בספטמבר 2025 היקפן הכולל הינו כ-0.98 מיליון ש"ח.

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

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

לניתוחי רגישות לשינויים במדד, לרבות בהתאם לתחזית בנק ישראל לעלייה באינפלציה לשנת 2025, ראו ביאור 19 לדוחות הכספיים השנתיים, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2024. על-פי ניתוח רגישות, לפי תחזית אינפלציה של 2.4% לארבעת הרבעונים הקרובים על בסיס התחזית המאקרו כלכלית⁵, ההשפעה הצפויה על התוצאות העסקיות נטו ממס (הרווח הנקי), ללא התחשבות בעלייה הצפויה מהכנסות בדמי השכירות בגין המדד, הינה כ-108 מיליון ש"ח, בעיקר בגין הוצאות המימון של אגרות החוב לארבעת הרבעונים הקרובים. יובהר, כי למועד זה, על בסיס המידע והנתונים הקיימים בידה ולאור תחזיות בנק ישראל, החברה צופה עמידה בתניות פיננסיות הקבועות על פי שטרי הנאמנות של אגרות החוב ותנאי הלוואות המהותיות שנטלה החברה.

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

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

1. [בנק ישראל - החלטת הוועדה המוניתרית מיום 7.7.2025. בנק ישראל - החלטת הוועדה המוניתרית מיום 20.8.2025. בנק ישראל - החלטת הוועדה המוניתרית מיום 29 בספטמבר 2025.](#)
2. [בנק ישראל - החלטת הוועדה המוניתרית מיום 24.11.2025.](#)
3. [הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - מדדי המחירים לצרכן ספטמבר 2025.](#)
4. [הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - מדד מחירי תשומות ספטמבר 2025.](#)
5. [בנק ישראל - התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ספטמבר 2025.](#)

1.3.3. תחום הנדל"ן המניב

1.3.3.1. נכון ליום 30 בספטמבר 2025, לקבוצה 117 נכסים מניבים (כולל פרויקט B.O.T - חניון גבעון ונכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים⁶). נכסיה המניבים של הקבוצה פזורים בישראל בשטח כולל של כ-523 אלפי מ"ר, מתוכם סך של כ-363 אלפי מ"ר שטחי השכרה וכ-160 אלפי מ"ר שטחי חניה. מרבית נכסי החברה ממוקמים במרכז הארץ ובאזורי ביקוש והם מושכרים בחוזים לתקופות שונות למטרות מסחר, משרדים ולוגיסטיקה.

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

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

שיעור התפוסה בכלל נכסי הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2025 הינו כ-90%. לפרטים נוספים אודות אופן חישוב שיעור התפוסה ראו סעיף 1.7.1 להלן. שיעורי התפוסה מוצגים על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח (בחישוב שיעור התפוסה למועד הדוח), בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה, ובנטרול שטחי אחסנה במשרדים ומרכזים מסחריים). נתוני התפוסה אינם כוללים את נתוני הנכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים, כמפורט בה"ש 5.

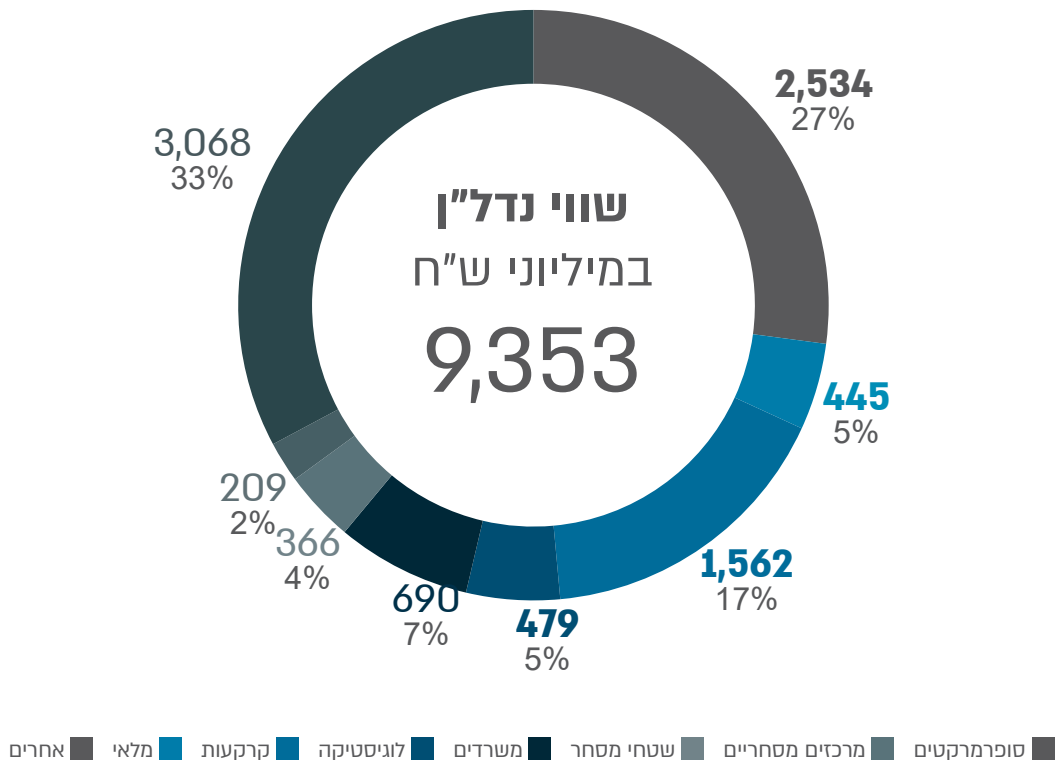
להלן פילוח השימושים של נכסי הקבוצה המניבים המסווגים כנדל"ן להשקעה⁷:



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

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

להלן פילוח השימושים של כלל נכסי הקבוצה:



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

מכתב מעריך השווי, לפיו ליום 30 בספטמבר 2025 אין שינוי מהותי בשווי הנכס ביחס להערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2024, מצורף לדוח זה. לפרטים אודות הערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2024 ראו סעיפים 8.6.1.1 ו-8.8.2.2 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2024 ואת הערכת השווי שצורפה לדוח התקופתי לשנת 2024, הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

1.3.3.3. **פרויקט משרדים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב** - בחודש אוגוסט 2017 התקשרו החברה וחברה בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה, בהסכם שיתוף במקרקעין ועסקה משותפת עם צדדים שלישיים להקמתו במשותף של פרויקט המשלב שטחים למגורים (הכולל דיור בהישג יד), לתעסוקה (משרדים) ולמסחר וזאת על פי תכנית תא/3871, על גבי מקרקעין ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב. חלק החברה בפרויקט המשרדים בהיקף כולל של כ-31.5 אלף מ"ר לשיווק הינו 100%. בחודש יולי 2025, התקבל אישור אכלוס (טופס 4) לנכס, הקמת הנכס הסתיימה, ובהתאם חל שינוי בסיווג מנכס נדל"ן מניב בהקמה (מהותי), לנכס נדל"ן מניב (מהותי).

בהמשך לאמור בדיווח מיידי של החברה מיום 7 באפריל 2024 (מספר אסמכתא: 039093-01-2024) אודות התקשרות החברה עם שוכר בהסכם שכירות להשכרת מספר קומות משרדים בפרויקט, וכן לאמור בסעיף 1.3.3.4 בפרק ב' לדוח הרבעון השני לשנת 2025, בחודש יולי 2025 בוצעה מסירה בפועל של קומות המשרדים לשוכר.

בחודש ספטמבר 2025 התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו צד קשור לחברה בהסכם שכירות להשכרת מספר קומות משרדים בחלק המשרדים בפרויקט. עם חתימת הסכם השכירות עם השוכר כאמור לא נותרו קומות משרדים בפרויקט תוצרת הארץ ביחס אליהן לא קיימת התקשרות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18 בספטמבר 2025 (מספר אסמכתא: 070422-2025-01).

לפרטים נוספים, לרבות לעניין הסכם המימון שנחתם בקשר עם פרויקט תוצרת הארץ בתל אביב, ראו סעיף 1.3.4.3 להלן וההפניות הנכללות בו, סעיף 9.3 לפרק א' לדוח הרבעון השני לשנת 2025, סעיפים 8.4.12, 8.5.2, 8.6.1.2 ו-15.4 בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2024, וביאור 20א' (1) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2024.

בעקבות התקשרות החברה בחודש ספטמבר 2025 עם צד שלישי שאינו צד קשור לחברה בהסכם שכירות להשכרת מספר קומות משרדים בחלק המשרדים בפרויקט, ביצעה החברה הערכת שווי מעודכנת לנכס זה, במסגרתה נרשמה עליית ערך בספרים בסך של כ- 117 מיליון ש"ח תוך הפחתה של שיעורי ההיוון המיוחסים לשטחים השונים בטווח של 0.25%-0.5% לפרטים נוספים ראה ביאור 6ה' בדוחות הכספיים וכן האמור בסעיף 8.5.2 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2024.

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

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

1.3.4. תחום ייזום למגורים

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

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

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

1.3.4.3. **פרויקט המגורים ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב "East&"** - החברה (באמצעות רבוע נדל"ן היצירה בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה, להלן: "רבוע נדל"ן היצירה") הינה הבעלים במשותף של מקרקעין ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב יחד עם שותפים, עליו הקימה פרויקט הכולל בין היתר, בניה למגורים (כולל דיור בהישג יד). בשנת 2019 החל שיווק דירות המגורים. לתיאור הדוח על המצב בכספי, נחתמו 271 הסכמי מכר דירות, ו-5 דירות נמצאות בתהליכי רכישה. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.6 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024, סעיף 7 לעדכון תיאור עסקי התאגיד בפרק א' לדוח רבעוני זה וביאור 20א' (1) לדוחות הכספיים השנתיים. בחודש יולי 2025, התקבל אישור אכלוס (טופס 4) לנכס ובחודש אוגוסט 2025 החלה מסירת הדירות בפרויקט. הדירות אשר נחתמו בגין הסכמי מכר כאמור נמצאות בתהליך מסירה. נכון למועד פרסום הדוחות נמסרו 191 דירות שנמכרו והתמורה בגין התקבלה במלואה וכן 60 דירות דב" נמסרו לשוכרים בהתאם להסכמים עם עיריית תל אביב כמפורט בסעיף 9.6.2 בפרק א' לדוח השנתי 2024, ובסה"כ נמסרו לדיירים 251 דירות. לגבי חלק מהדירות שטרם נמסרו, טרם התקבלה התמורה במלואה, וננקטות פעולות לגביית מלוא התמורה, לרבות בפריסת יתרת התשלומים ו/או באמצעים משפטיים, ובכפוף לכך ימסרו הדירות לרוכשים.

לפרטים אודות הסכם ליווי פיננסי לפרויקט ("הסכם המימון") ראו סעיפים 9.6.12 ו-15.4 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024 וביאורים 16ב' (3), 16ג' (2) ו-20א' (1) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2024. בהמשך לאמור אודות הסכם המימון, במהלך תקופת הדוח הושלמה חתימה על כתב תיקון להסכם המימון, הכולל, בין היתר, הגדלה של סכום מסגרת המימון מ-

1,500 מיליון ש"ח ל-1,690 מיליון ש"ח, מתוכם 1,330 מיליון ש"ח מיוחסים למסגרת המימון לפרויקט המגורים לטובת הגדלת מסגרת ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות (חלף 1,180 מיליון ש"ח), וסך של 360 מיליון ש"ח מיוחסים למסגרת המימון לפרויקט המשרדים (חלף 320 מיליון ש"ח). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 10 ביוני 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-041324).

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

להערכת החברה, חלקה ברווח הגולמי בפרויקט ובתוספת הכנסות הריבית מההלוואות שניתנו לשותפים יהיו בסך של כ-266 מיליון ש"ח ומתוכם הוכרו סך של כ-197 מיליון ש"ח עד למועד הדוח.

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

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

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

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

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

1.4 הנפקה של ניירות ערך בתקופת הדוח

אגרות חוב (סדרה ט')	מועד	דוח הצעת מדף/ הנפקה פרטית	היקף (ש"ח ע.נ.)	תמורה ברוטו (במיליוני ש"ח)	בטוחות שנוספו
אגרות חוב (סדרה ט')	ספטמבר 2025	ראו הערה (א)	589,940,000	625.3	לא רלוונטי
אגרות חוב (סדרה י')	ספטמבר 2025	ראו הערה (ב)	488,000,000	463.6	ראו הערה (ג)

(א) הנפקה ציבורית בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ט') של החברה על פי דוח הצעת מדף מיום 3 בספטמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-066840) מכוח תשקיף מדף נושא תאריך 28 בפברואר 2023 אשר תוקפו הוארך עד ליום 27 בפברואר 2026, הכלול בדוח זה על דרך ההפניה (להלן: "דוח הצעת מדף סדרה ט'").

(ב) הנפקה ציבורית בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה י') של החברה על פי דוח הצעת מדף מיום 3 בספטמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-066841) מכוח תשקיף מדף נושא תאריך 28 בפברואר 2023 אשר תוקפו הוארך עד ליום 27 בפברואר 2026, הכלול בדוח זה על דרך ההפניה (להלן: "דוח הצעת מדף סדרה י'").

(ג) החברה שעבדה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') 7 נכסים נוספים המותרים לשעבוד כבטוחה לפי שטר הנאמנות והתוספת לשטר. לפרטים אודות הנכסים ששועבדו במסגרת הנפקה ראה הערה (כא) בסעיף 1 לנספח ב' להלן. למועד הדוח כלל תמורת ההנפקה הועברה לחברה.

לפרטים נוספים ראו ביאורים 16' ו-6' לדוחות הכספיים, פרק ג' לדוח וכן נספח ב' לפרק זה.

לגילוי ייעודי למחזיקי תעודות התחייבות ראו נספח ב' לפרק זה.

1.5. פירעון של ניירות ערך בתקופת הדוח ולאחריה

סכום הקרן שנפרע	מועד	
463,953,000 ש"ח ע.נ. - פרעון מלא וסופי	3 ביולי 2025	ניירות ערך מסחריים (סדרה 1)
184,629,699 ש"ח ע.נ.	31 באוקטובר 2025	אגרות חוב (סדרה ח')

1.6. חלוקת דיבידנד בתקופת הדוח

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

1.6.2. בחודש ספטמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך של 150 מיליוני ש"ח בגין שנת 2025, אשר שולם ביום 29 בספטמבר 2025. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 3 בספטמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-066541).

1.7. ניתוח הדוחות הכספיים

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

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

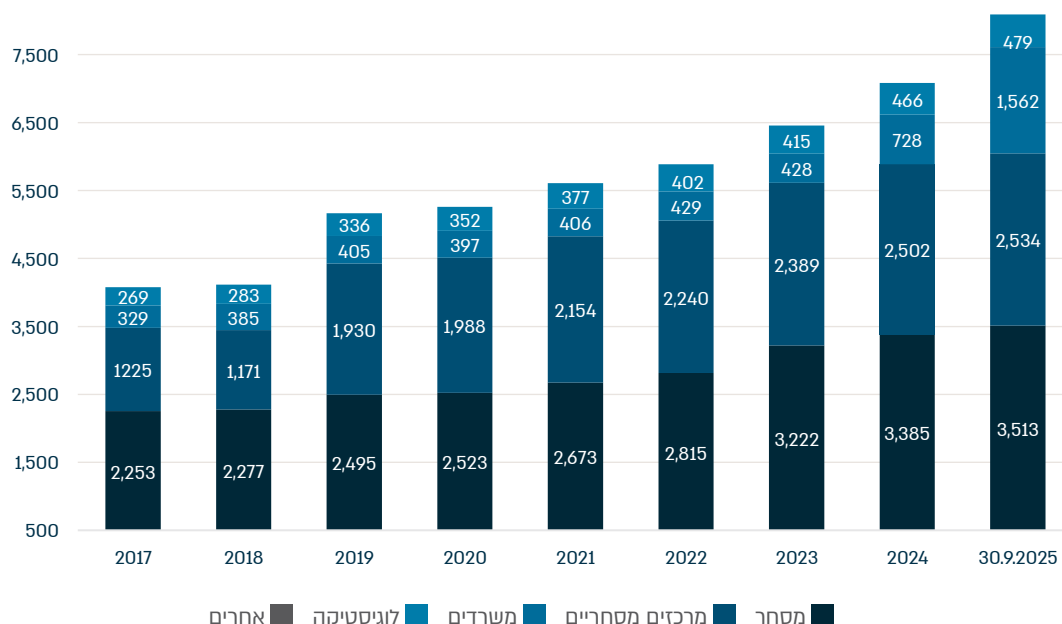
1.7.1. סקירת מדדי ביצוע על תחום הנדל"ן המניב - דוחות מאוחדים מורחבים (במיליוני ש"ח)

נתונים עיקריים של נכסי החברה	סך שווי בספרים	מתוך זה שווי זכויות	NOI לתקופה מצטברת	תפוסה ממוצעת ברבעון 3 לשנת 2025 ^(א)	תפוסה ליום 30.9.2025 ^(א)
נכסים מסחריים	3,513	212	156	98%	98%
מרכזים מסחריים	2,534	87	87	86%	88%
נכסי משרדים	1,562	136	25	54% ^(ב)	71%
נכסי לוגיסטיקה	479	59	17	100%	100%
נכסים אחרים	209	-	11	-	-
סה"כ	8,297	494	296	90%	91%

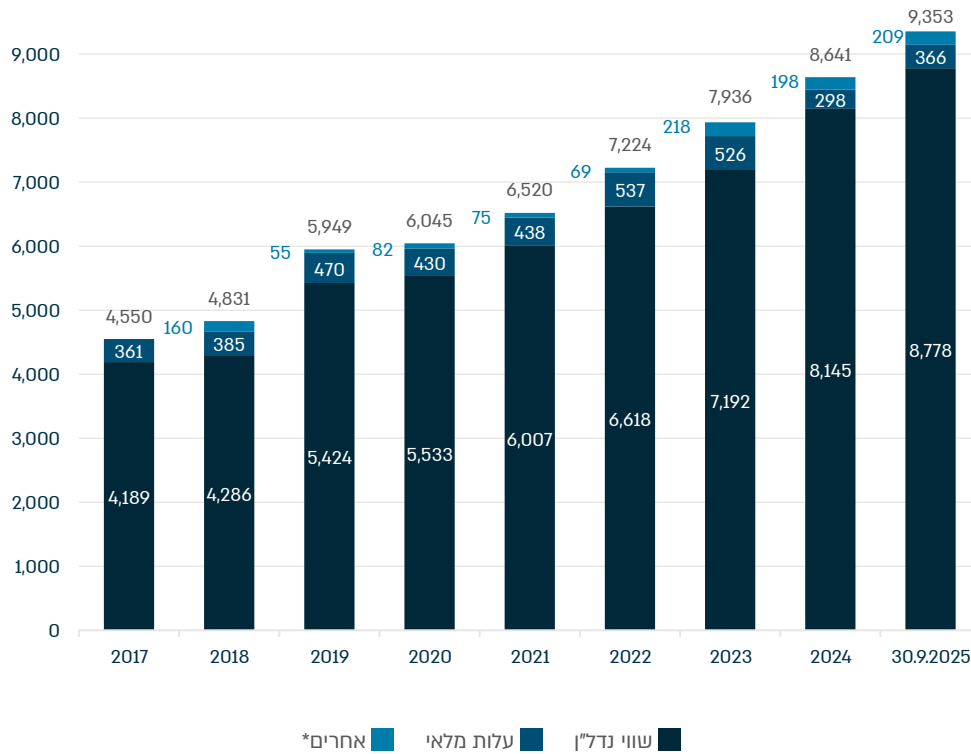
(א) שיעורי התפוסה מחושבים על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח (בחישוב שיעור התפוסה למועד הדוח), ובנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה לרבות אלה שלשוכרים קיימת אופציה המגבילה את השכרת השטחים לשוכרים אחרים במועד דוח זה ובנטרול שטחי אחסנה במשרדים ומרכזים המסחריים. הנתונים אינם כוללים את נתוני הנכס לפיתוח הידוע כ"קמפוס בצלאל" (לשעבר) בירושלים כמפורט בה"ש 5 לעיל.

(ב) ביחס לשיעור התפוסה הממוצעת במשרדים יצויין, כי תהליך המסירה לעבודות התאמה של השוכרים בחלק המשרדים בפרויקט תוצרת הארץ הושלם במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025 ולכן, בחישוב שיעור התפוסה הממוצעת נטרלו כלל שטחי המשרדים של פרויקט זה, אולם אלה נכללו בחישוב שיעור התפוסה ליום 30 בספטמבר 2025.

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



צמיחה בהיקף נכסי נדל"ן (מיליוני ש"ח)



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

Net Operating Income - NOI //

להלן מידע אודות ה- NOI (רווח מהשכרת נכסים והפעלתם, בנטרול פחת והפחתות) של הקבוצה:
להערכת הנהלת החברה, נתון ה- NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל באזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס ("Cap Rate") מהווה את אחת האינדיקציות לקביעת שווי של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: שווי שוק של נכסים דומים באותו אזור, מחירי מכירה למ"ר מבונה הנגזרים מעסקאות אחרונות שבוצעו ועוד).
ה- NOI של הקבוצה כולל את תוצאות החברות המאוחדות (שאינן בבעלותה המלאה) וחברות בשליטה משותפת לפי שיטת האיחוד היחסי. נתון ה- NOI הינו לאחר קיזוז הוצאות תחזוקה שוטפות לצורך שמירה על הקיים, מודגש בזאת כי ה- NOI: (א) אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים; (ב) אינו מהווה תחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה; (ג) מתייחס לכלל הנכסים, כולל נכסים בשליטה משותפת הכלולים בדוחות הכספיים על בסיס שיטת השווי המאזני; (ד) כולל התאמות בגין שינויים חד פעמיים (להלן: "NOI").

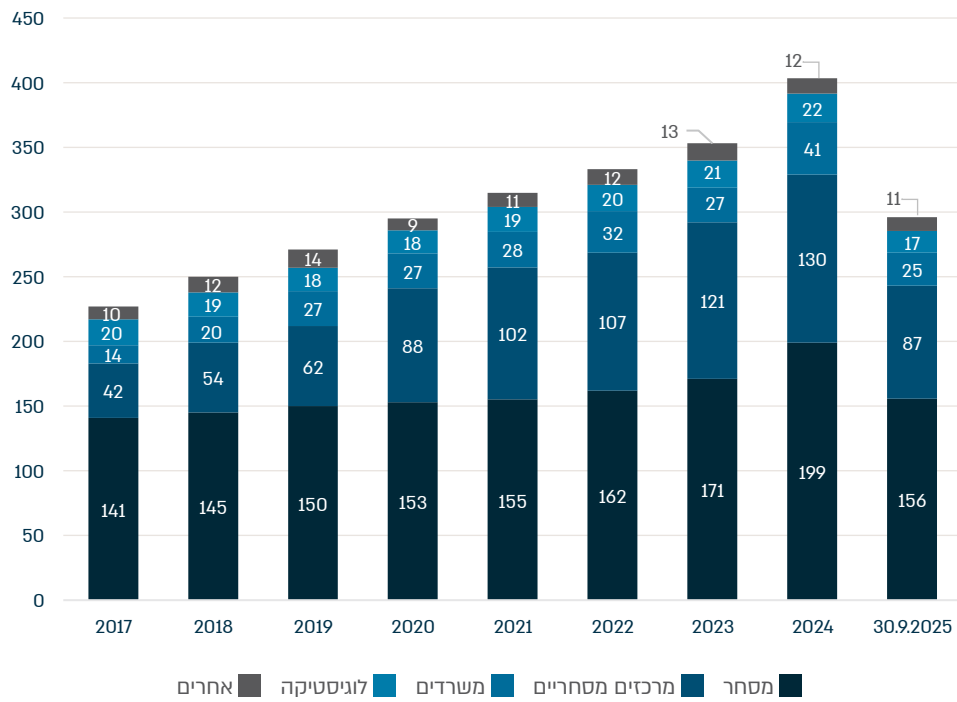
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
(בלתי מבוקר)					
אלפי ש"ח					
393,034	99,010	97,133	293,215	284,355	NOI
(4,594)	(1,156)	-	(3,525)	-	חלק המיעוט ב-NOI
15,065	3,894	4,155	11,326	11,757	חלק החברה בתוצאות חברות בשליטה משותפת, בהתאם לשיעור החזקה בהן
403,505	101,748	101,288	301,016	296,112	NOI חלק הבעלים

התפתחות ה- NOI (מיליוני ש"ח)

רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
2024				2025			
93	106	102	102	99	96	101	NOI

ה- NOI לתשעת החודשים של שנת 2025 הסתכם לסך של כ-296 מיליון ש"ח, המשקף ירידה של כ-2% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, הנובעת בעיקרה מהשלכות מבצע עם כלביא כמפורט בסעיף 1.3.1 לעיל. כמו כן, ה- NOI ברבעון השלישי עלה בכ-5% ביחס לרבעון השני לאור הכרה בהכנסות משוכר בפריקט תוצרת הארץ.

פריסה לפי שימושים - NOI (מיליוני ש"ח)



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

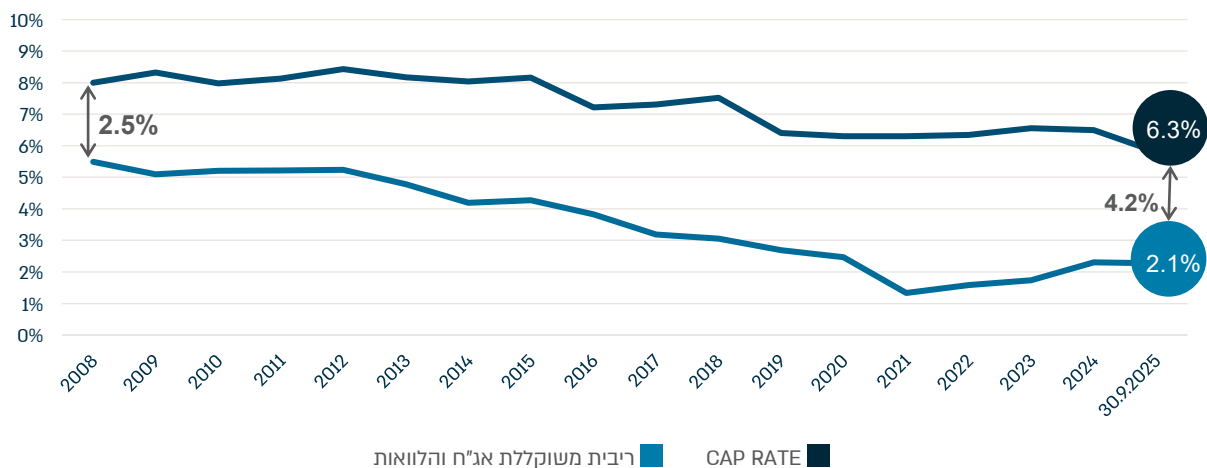
אלפי ש"ח	חישוב שיעור ההיוון המשוקלל לרבעון השלישי לשנת 2025
8,912,809	סך נדל"ן להשקעה איחוד יחסי (*)
74,221	סך נדל"ן מניב המסווג כרכוש קבוע
(1,354,562)	בניכוי שווי המיוחס לקרקע ולזכויות נוספות
(781,728)	בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים (**)
6,850,740	סך הכל שווי נכסי השקעה מניב
101,288	NOI לרבעון השלישי לשנת 2025
(***) 6.3%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב (CAP RATE) (**)

(*) בניכוי התחייבויות בגין זכויות נדל"ן.

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

(***) שיעור ה-CAP RATE המוצג הינו בנטרול חלק המשרדים בפרויקט תוצרת הארץ כנדל"ן מניב. פרויקט זה החל להניב הכנסות במהלך הרבעון השלישי 2025. שיעור ה-CAP RATE הכולל את נתוני חלק המשרדים בפרויקט תוצרת הארץ כנדל"ן מניב, הינו כ-5.8%.

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



Funds From Operating - FFO //

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

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

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

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

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
באלפי ש"ח (מאוחד)					
(בלתי מבוקר)					
653,782	104,309	176,518	351,531	559,155	רווח נקי לתקופה (מאוחד)
					התאמות
(66,963)	(17,587)	(15,689)	(45,548)	(57,570)	נטרול רווח מפעילות משנית
11,064	2,772	3,044	8,266	8,642	פחת והפחתות
(384,993)	(25,365)	(153,276)	(199,542)	(310,015)	רווחים, נטו משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(22,917)	323	1,540	(22,911)	2,155	הוצאות (הכנסות) חד פעמיות או חריגות
(197,849)	(75,619)	(55,316)	(105,813)	(284,902)	רווח משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסיים
165,695	20,562	36,971	89,000	132,503	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
(11,449)	(863)	(1,479)	(6,845)	(7,541)	התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
146,370	8,532	(7,687)	68,138	42,427	FFO לפי גישת רשות ניירות ערך
(3,070)	(750)	-	(2,350)	-	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב-FFO
143,300	7,782	(7,687)	65,788	42,427	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה
					התאמות לפי גישת ההנהלה (AFFO):
159,024	74,575	73,121	159,845	146,961	הוצאות (הכנסות) בגין הצמדה למדד של קרן החוב
(2,146)	(2,462)	1,021	(1,713)	8,098	הוצאות (הכנסות) בגין הפרשי שער
27,369	6,782	25,394	24,492	45,013	דיבידנדים וריביות מתיק נ"ע ונגזרים על הריבית (1)
(22,044)	(6,310)	(2,396)	(14,475)	(15,229)	הוצאות מימון שהוצאו והוננו
200	2,226	(403)	2,435	703	התאמות שונות - התאמות חשבונאיות
(10,139)	(5,937)	(13,494)	(20,631)	(17,950)	התאמת הוצאות או הכנסות מס כתוצאה מכלל ההתאמות לעיל
295,564	76,656	75,556	215,741	210,023	FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)
					התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה
295,564	76,656	75,556	215,741	210,023	FFO - לפי גישת ההנהלה (AFFO) המיוחס לבעלי המניות של החברה
79,596	22,749	18,774	56,915	54,115	תוספת פעילות מגזר ייזום למגורים המגורים (2) - נטו ממס
375,160	99,405	94,330	272,656	264,138	FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO) - כולל תחום ייזום למגורים (3)

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

- לגישת הנהלת החברה, בצד שיקוף הביצועים התפעוליים של נכסיה המניבים של החברה, מדד ה-FFO משקף גם את יכולת החברה לייצר מזומנים מפעילות שוטפת ונמשכת בתחום זה בתקופת הדיווח. הנהלת החברה רואה בכספים המושקעים בתיק ניירות הערך הסחיר של החברה והשקעה בנגזרים, ככספים שישירותו בעיקרם את תחום הנדל"ן המניב, שהינו תחום הפעילות המרכזי של החברה, ועל כן החברה משקפת במדד ה-AFFO תשואות שהופקו על כספי מימון שנועדו לשרת את תחום הנדל"ן המניב, ובפרט מריבית ודיבידנדים ומשינוי בשווי הוגן של נגזרים על ריבית שהחברה מפיקה מהשקעות כספי מימון אלו בתיק ניירות ערך.
- לאורך שנות פעילותה, ובטרם הצגת הכללים המנחים של הרשות, כללה החברה במדד ה-FFO בגישת ההנהלה גם תוצאות שמקורן בתחום ייזום למגורים. זאת, בהתחשב גם בכך שמגזר הפעילות המרכזי לאורך שנות פעילות החברה היה נדל"ן מניב, והחברה ראתה במדד ה-FFO בגישת ההנהלה כנתון NON GAAP שמשקף במידה רבה את תוצאות פעילות הליבה של החברה בכללותה.
- עיקר השינוי ב-FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO) בתשעה חודשים של שנת 2025 ביחס לתקופה מקבילה אשתקד, נובע מגידול בעלויות המימון במשק וכן מהשפעת מבצע עם כלביא על ה-NOI כמפורט בסעיף 1.3.1 לעיל.

European Public Real Estate Association - EPRA //

מדד ה-EPRA הינו מדד המאגד את חברות הנדל"ן המניב הציבוריות באירופה. החברה נכללת במדד ה-EPRA החל מתאריך ה-23 במרץ 2020. הקבוצה מאמצת את נייר העמדה שפורסם על ידי EPRA, אשר מטרתו להגביר את השקיפות, האחידות וההשוואתיות של מידע פיננסי המדווח על ידי חברות הנדל"ן הנכללות במדד. להלן דיווח אודות שלושה מדדים פיננסיים, אשר חושבו בהתאם לנייר עמדה זה. יש להדגיש כי המדדים שיפורטו להלן אינם כוללים את מרכיב הרווח הצפוי בגין הפרויקטים בהקמה שטרם נרשם בדוחות הכספיים. נתונים אלה אינם מהווים הערכת שווי של הקבוצה, אינם מבוקרים על ידי רואי החשבון המבקרים של הקבוצה ואינם מהווים תחליף לנתונים בדוחות הכספיים.

מדד EPRA NRV

מדד ה-EPRA NRV משקף את ערך ההשבה נטו של הנכסים נטו של החברה בטווח הארוך בהנחת המשך פעילות עתידי ואי מימוש נכסי נדל"ן, לכן נדרשות התאמות מסוימות, כגון: ביטול המסים הנדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה.

31.12.2024	30.9.2024	30.9.2025	
אלפי ש"ח			
3,837,779	3,655,716	4,116,036	הון עצמי איחוד יחסי
977,771	939,067	1,045,884	בתוספת עתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (איחוד יחסי)
4,815,550	4,594,783	5,161,920	EPRA NRV
394.74	376.65	423.14	EPRA NRV למניה (ש"ח)

מדד EPRA NTA

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

31.12.2024	30.9.2024	30.9.2025	
אלפי ש"ח			
3,837,779	3,655,716	4,116,036	הון עצמי איחוד יחסי
488,886	469,534	522,942	בתוספת 50% מהעתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (איחוד יחסי)
4,326,665	4,125,250	4,638,978	EPRA NTA
354.67	338.16	380.27	EPRA NTA למניה (ש"ח)

מדד EPRA NDV

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

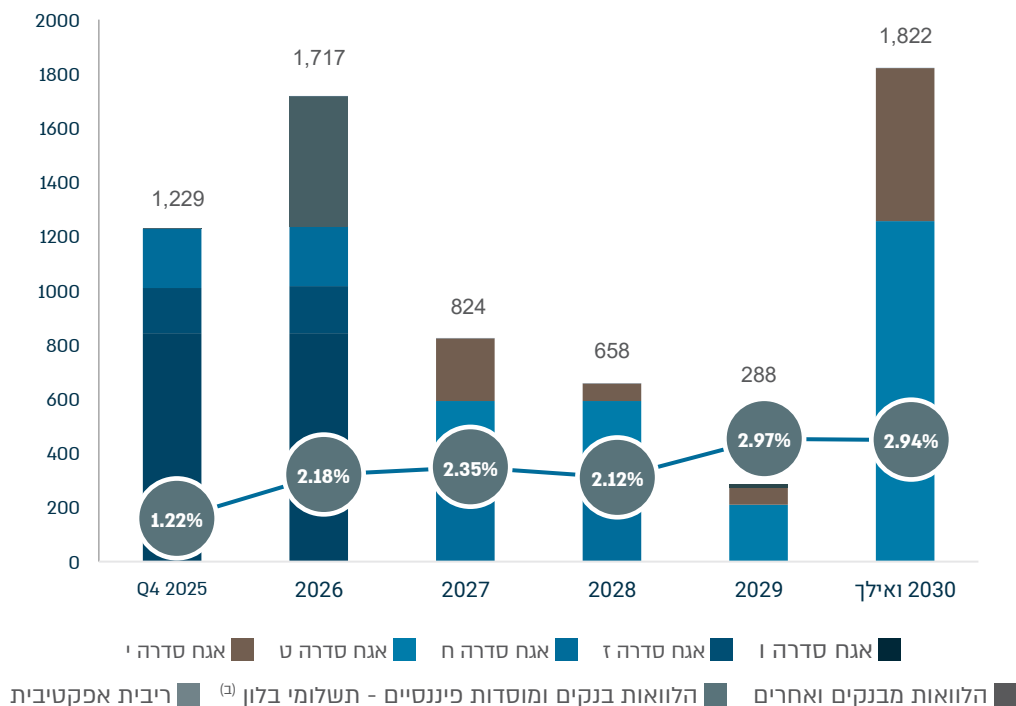
31.12.2024	30.9.2024	30.9.2025	
אלפי ש"ח			
3,837,779	3,655,716	4,116,036	הון עצמי איחוד יחסי
65,275	134,734	96,025	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
3,903,054	3,790,450	4,212,061	EPRA NDV
319.94	310.71	345.27	EPRA NDV למניה (ש"ח)

1.7.2. ניהול מבנה החוב

לחברה מדיניות לשמירה על שיעור מינוף אופטימאלי המאזן בין האינטרסים של בעלי החוב ובעלי מניות החברה. החוב הכולל ברוטו של החברה לפי הדוחות הכספיים המאוחדים המורחבים ליום 30 בספטמבר 2025 בנספח א' לדוח הדירקטוריון, מסתכם בכ-7.2 מיליארד ש"ח⁸, מח"מ חוב משוקלל של החברה הינו 3.14 שנים והריבית המשוקללת הינה כ-2.1% אשר רובה צמודה למדד. לחברה גמישות פיננסית גבוהה בין היתר נוכח היקף נכסים לא משועבדים (נכסי נדל"ן ומלאי מקרקעין, בהתאם לחלק החברה) שלמועד פרסום הדוח הינו בהיקף של כ-4.4 מיליארד ש"ח.

בנוסף, ביום 19 באוגוסט 2021 התקבלה החלטת דירקטוריון החברה על אימוץ יעד פיננסי לפיו יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP לא יעלה על 55% ("יעד היחס הפיננסי"). יצוין, כי על-פי הדוחות כספיים המאוחדים המצורפים לדוח זה היחס האמור הינו כ-52.6%. כן נקבע, כי ככל שהחברה לא תעמוד ביעד היחס הפיננסי, היא תבחן ביצוע הפעולות הנדרשות לשם עמידה ביעד היחס הפיננסי ובכללן גיוס הון, כל זאת בכפוף לקבלת האישורים על פי דין ובכפוף לקיומם של תנאי שוק מתאימים במועד הרלוונטי.

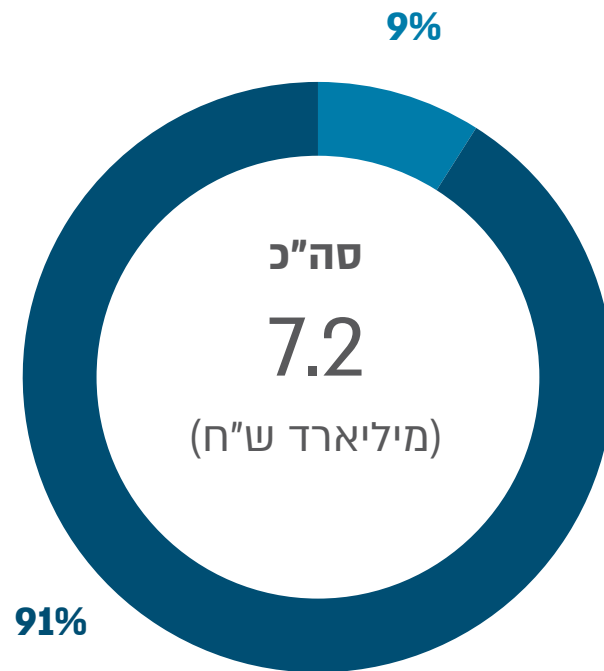
ריבית אפקטיבית ופריסת פירעונות החוב למועד הדוח (במיליוני ש"ח)^(א)



(א) לא כולל הלוואות לזמן קצר ולא כולל הלוואות לזמן קצר לליווי פרויקט תוצרת הארץ. לפרטים נוספים אודות הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט תוצרת הארץ ראו סעיפים 9.6.12 ו-15.4 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024, וביאורים 16א' (3) ו-16ב' (2) לדוחות הכספיים השנתיים וסעיף 1.3.4.3 לעיל. כמו כן, לא כולל הלוואה מתאגיד בנקאי אשר נפרעה בפירעון מוקדם, לאחר תקופת הדוח בסך של כ-55 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה ביאור 6' לדוחות הכספיים.

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

8. החוב הכולל ברוטו של החברה כאמור כולל ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) בהיקף של כ-481 מיליון ש"ח וכן כולל יתרת מק"מ בסך של כ-216 מיליון ש"ח. נתוני מח"מ החוב המשוקלל והריבית המשוקללת המובאים בסעיף 1.7.2 זה אינם כוללים את נתוני ניירות ערך מסחריים (סדרה 2), את יתרת המקמים וכן אשראי לזמן קצר.



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

17.3.1. תמצית נתוני דוחות מאוחדים על המצב הכספי

הערות והסברים	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2024	2024	2025	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח			
(א)	2,454,302	2,614,261	3,328,939	נכסים שוטפים
(ב)	8,064,429	7,766,846	8,686,341	נדל"ן להשקעה
(ג)	795,852	689,836	959,384	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
(ד)	488,234	482,100	16,520	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בניכוי חלויות שוטפות
(ה)	4,609,496	4,818,655	5,832,456	אגרות חוב
(ו)	3,838,953	3,656,702	4,116,036	סך הכל הון
	10,895,953	10,751,239	12,435,966	סך המאזן

(א) השינוי בנכסים השוטפים ביחס לדוחות ליום 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר: (1) מעליה במזומנים כתוצאה מהנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) בסך של כ- 480 מיליון ש"ח וכן מעסקת מכירה בחסר של מק"מים כ- 216 מיליון ש"ח וכן מהנפקת אגרות חוב סדרה ט' וסדרה י' בסך של כ- 1 מיליארד ש"ח; (2) מגידול בתיק ניירות הערך של החברה בסך של כ- 373 מיליון ש"ח; (3) עליה במזומנים המוגבלים כתוצאה מקבלת כספים מרוכשי דירות בפריקט אשרמן; כל זאת בקיזוז ההשפעות הבאות: (1) תשלום בסך של כ- 145 מיליון ש"ח לפריקט גלובל טאוורס בפתח תקווה; (2) תשלומי דיבידנדים בסך של כ- 270 מיליון ש"ח; (3) ירידה בהלוואות לאחרים בסך של כ- 322 מיליון ש"ח בעיקר בגין הלוואות שהועמדו לשותף בפריקט "מתחם שפע" בבני ברק. בתקופת הדוח החברה והשותף התקשרו עם גורם מממן במסמכי מימון, הכוללים בין היתר, העמדת הלוואה בסך של כ- 446.5 מיליון ש"ח לשותף, אשר שימשה את השותף בין היתר לצורך פרעונה החלקי של ההלוואה שהעמידה החברה לשותף, בסך של 412 מיליון ש"ח. במקביל חתמה החברה מול הגורם המממן על הסכם להשקעה באגרת חוב צמודת אשראי ספציפי בסך של כ- 446.5 מיליון ש"ח אשר הביאה לעלייה בסך של כ- 432 מיליון ש"ח בהשקעות ופקדונות לזמן קצר. לפרטים נוספים ראה כאמור בביאור 6א' לדוחות הכספיים.

(ב) העלייה בנדל"ן להשקעה ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובעת בעיקרה מהכרה בנכס נדל"ן להשקעה בהקמה בשווי של 60 מיליון ש"ח, בפריקט "מתחם שפע", מעדכון שווי נדל"ן להשקעה במהלך תקופת הדוח בסך של כ- 315 מיליון ש"ח, מתוכם כ- 158 מיליון ש"ח ברבעון השלישי לשנת 2025. כמו-כן, נובעת העלייה מהשקעות בנכסי נדל"ן שעיקרן תשלום נוסף בסך של כ- 145 מיליון ש"ח בפריקט "גלובל טאוורס" בפתח תקווה במהלך הרבעון השני וכן מהמשך השקעות בפריקט תוצרת הארץ.

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

(ד) עיקר הירידה בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובעת בעיקר משינוי סיווג של הלוואה בנקאית המשויכת לפריקט תוצרת הארץ מזמן ארוך לזמן קצר וכן מביצוע פירעון מוקדם של הלוואה בנקאית נוספת אשר סווגה ברבעון הקודם לזמן קצר.

(ה) השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרה של סדרת אגרות חוב קיימת (סדרה ח') ואגרות חוב קיימת (סדרה י'), בתמורה נטו של כ- 1 מיליארד ש"ח. בנוסף, לאור עליית המדד החברה רשמה בתקופת הדוח הפרשי הצמדה על קרן אגרות החוב בסך כולל של כ- 147 מיליון ש"ח.

(ו) השינוי בהון העצמי נובע מהרווח הכולל לתקופת הדוח בסך של כ- 563 מיליון ש"ח, מהכרה בקרן הון מעסקאות עם המיעוט כתוצאה מרכישת 25% מחברת חניוני תל אביב בע"מ (ראו פירוט בסעיף 10.1 לפרק א' לדוח זה וכן ביאור 6ד לדוחות הכספיים) ובקיזוז סך של 270 מיליון ש"ח בגין חלוקת דיבידנד בתקופת הדוח.

17.3.2. ניתוח תוצאות הפעילות לפי דוחות כספיים מאוחדים

הערות והסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2024	2025	2024	2025	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח					
						הכנסות
(א)	441,220	112,592	117,064	329,739	334,175	הכנסות משכירות
(ב)	197,514	51,867	8,608	149,248	86,395	הכנסות ממכירת דירות וחוזי הקמה
(ג)	384,993	25,365	153,276	199,542	310,015	עליה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
	20,106	3,102	3,806	13,288	14,355	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות על בסיס השווי המאזני, נטו
	-	-	171	-	171	הכנסות אחרות
	195,260	-	-	195,260	-	תמורות ממימוש מלאי מקרקעין
	1,239,093	192,926	282,925	887,077	745,111	סה"כ הכנסות
						הוצאות ועלויות
(ד)	56,458	15,642	22,264	42,652	56,471	אחזקת נכסים ומבנים
(ב)	140,128	36,602	6,287	104,838	61,422	עלות דירות שנמכרו
	11,799	2,758	4,941	8,345	12,466	מכירה ושיווק
	52,797	13,294	14,242	39,252	40,181	הנהלה וכלליות
	172,448	-	-	172,448	-	עלויות ממימוש מלאי מקרקעין
	433,630	68,296	47,734	367,535	170,540	סה"כ הוצאות ועלויות
	805,463	124,630	235,191	519,542	574,571	רווח מפעולות
(ה)	(256,836)	(99,194)	(114,525)	(227,814)	(265,182)	הוצאות מימון
(ה)	273,468	94,324	81,855	149,559	367,273	הכנסות מימון
	16,632	(4,870)	(32,670)	(78,255)	102,091	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
	822,095	119,760	202,521	441,287	676,662	רווח לפני מס
	(168,313)	(15,451)	(26,003)	(89,756)	(117,507)	מסים על ההכנסה
	653,782	104,309	176,518	351,531	559,155	רווח נקי לתקופה
	652,865	104,092	176,518	350,802	559,155	רווח המיוחס לבעלים
	917	217	-	729	-	רווח המיוחס למיעוט
	653,782	104,309	176,518	351,531	559,155	רווח נקי לתקופה

(א) ניתוח תוצאות פעילות - נדל"ן מניב - העליה בהכנסות משכירות הינן מהכרה לראשונה בהכנסות במגזר המשרדים בגין תוצרת הארץ בקיזוז השלכות כמפורט בסעיף 1.3.1 לעיל וסיום התקשרות עם שוכר עיקרי בנכס ברעננה. יצוין כי חלק מהעלייה בהכנסות הושפעה גם מהעלייה במדד המחירים לצרכן.

(ב) ניתוח תוצאות פעילות - ייזום למגורים - בתקופת הדוח החברה קיבלה טופס 4 לפרויקט תוצרת הארץ וכן המשיכה להכיר בהכנסה מפרויקט זה ומפרויקט אשרמן, כאשר בתקופה המקבילה אשתקד נמכר מספר גדול יותר של דירות. יצוין כי נכון ליום 30 בספטמבר 2025 חתמה החברה על הסכמים למכירת 271 דירות בפרויקט תוצרת הארץ ו- 77 דירות בפרויקט אשרמן.

כמו כן, יצוין כי הרווחיות הגולמית ממגזר ייזום למגורים בתקופת הדוח הייתה כ- 24.9 מיליון ש"ח (כ-29% אחוז), בהשוואה לרווחיות הגולמית בתקופה המקבילה אשתקד שהייתה כ- 44.4 מיליון ש"ח (כ-30% אחוז). הרווחיות הגולמית מבטאת את אופן ההכרה בהכנסה

לפי שיעור ההשלמה של הפרויקט. בתקופת הדוח, הרווחיות הגולמית כוללת בעיקר את פרויקט תוצרת הארץ בסך של כ- 19.1 מיליון ש"ח, והיתר בעיקר בגין פרויקט אשרמן. יצוין כי בגין פרויקט אשרמן שיעור השלמה ליום 30 בספטמבר 2025 הינו כ- 12%.

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

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

(ה) השינוי בהוצאות המימון נטו, בתקופת הדוח נובע בעיקרו מהוצאות הפרשי הצמדה בסך של כ- 147 מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד בה נרשמו הוצאות הפרשי הצמדה בגין אגרות החוב בסך של כ- 160 מיליון ש"ח. גידול בהוצאות ריבית בסך של כ- 15 מיליון ש"ח, בגין ניירות ערך מסחריים (סדרה 1 וסדרה 2). עליה בהכנסות המימון בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד, הנובעת בעיקרה מעליית שווי תיק ניירות ערך סחירים בסך של כ- 301 מיליון ש"ח, בהשוואה לעליית שווי בתיק בתקופה מקבילה אשתקד בסך של כ- 112 מיליון ש"ח. עליה בהכנסות מימון מהלוואות לאחרים בסך של כ- 24 מיליון ש"ח וכן הכנסות מפקדונות בנקאיים. יצוין כי לאחר תקופת הדוח, נרשמה עליית שווי בתיק ניירות הערך ממכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן בסך של כ- 27 מיליון ש"ח.

17.3.3. תזרים מזומנים - ניתוח תוצאות

הערות והסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2024	2025	2024	2025	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח					
(א)	525,849	146,872	153,475	423,479	433,526	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת
(ב)	(1,005,684)	(72,117)	8,060	(533,879)	(293,813)	תזרימי מזומנים (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה
(ג)	85,817	534,698	205,531	365,286	414,221	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון

(א) תזרים המזומנים מפעילות שוטפת לתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 434 מיליון ש"ח, לעומת כ- 423 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגביית יתרות הלקוחות בפרויקט תוצרת הארץ וכן מתקבולי ריבית בגין הלוואת סיאטל שהתקבלו בתקופת הדוח.

(ב) השינוי בתזרים המזומנים לפעילות השקעה בתקופת הדוח נובע בעיקר מהשקעה בנדל"ן בסך של כ- 248 מיליון ש"ח הכולל תשלום בגין פרויקט גלובל טאוורס בסך של כ- 145 מיליון ש"ח, ובגין רכישת "מתחם שפע" בסך של כ- 60 מיליון ש"ח וכן השקעות בגין פרויקט תוצרת הארץ משרדים, בהשוואה להשקעה של כ- 450 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד, בה נכללו השקעות בסך של כ- 290 מיליון ש"ח מרכישת יתרת הזכויות בנכסים רעננה וקריית השרון ומתשלום של כ- 68 מיליון ש"ח בגין פרויקט "גלובל טאוורס" פתח תקווה. כמו כן, קיים גידול מהשקעה בתיק ניירות ערך בניכוי תמורה ממכירת ניירות ערך בתקופה בסך של כ- 102 מיליון ש"ח, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד בה השקיעה החברה בנטו סך של כ- 2.6 מיליון ש"ח. בנוסף, בתקופת הדוח התקבל תשלום ראשון מהלוואה לאחרים שנתנה החברה לטובת המוכר בעסקת סיאטל קרן וריבית של כ- 41 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח החברה והשותף בפרויקט "מתחם שפע" בבני-ברק התקשרו עם גורם מממן במסמכי מימון, הכוללים בין היתר, העמדת הלוואה בסך של כ- 446.5 מיליון ש"ח לשותף, אשר שימשה את השותף בין היתר לצורך פרעונה החלקי של ההלוואה שהעמידה החברה לשותף, בסך של 412 מיליון ש"ח. במקביל חתמה החברה מול הגורם המממן על הסכם להשקעה באגרת חוב צמודת אשראי ספציפי בסך של כ- 446.5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה כאמור בביאור 6' לדוחות הכספיים.

(ג) השינוי בתזרים המזומנים מפעילות מימון בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד, נובע בעיקר מהנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) בהיקף של 480 מיליון ש"ח, מקבלת תמורות בגין הנפקות אגרות חוב סדרה ט' וסדרה י' בסך של כ- 1 מיליארד ש"ח, בקיזוז פירעון הלוואות בעיקר בפרויקט תוצרת הארץ בגין חלק המגורים וכן פירעון הלוואה מבנקים. כמו כן, בתקופת הדוח פרעה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) וכן שילמה דיבידנדים בסך של 270 מיליון ש"ח.

2. חלק שני - היבטי ממשל תאגידי

2.1 מדיניות התרומות של החברה ותרומות החברה בתקופת הדוח

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

היקף תרומות החברה בתקופת הדוח עמד על 1,135 אלפי ש"ח. למיטב ידיעת החברה לא קיימים קשרים בינה ו/או דירקטור בחברה, מנכ"ל החברה, בעל השליטה בה ו/או קרוביהם לבין הגופים אליהם הועברו התרומות.

מתוך סכום זה, תרמה החברה במהלך תקופת הדוח סך של 1 מיליון ש"ח לעמותת אש"ל חב"ד (ע"ר) ("העמותה"), אשר כמפורט בסעיף 3.2 לפרק ב' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, בינה לבין חברות בשליטת בעל השליטה מתקיימים קשרים עסקיים זניחים שאינם עולים כדי עניין אישי.

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

3.1 אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

- 3.1.1 לפירוט בדבר סיום כהונתו של מר אורי לזר כדירקטור חיצוני בחברה ראו סעיף 11.3 לפרק א'.
- 3.1.2 לפירוט בדבר מינויו של מר עמי ברלב כדירקטור חיצוני בחברה ראו סעיף 11.4 לפרק א'.
- 3.1.3 לפרטים אודות מינויו של מר ארז יערי כמ"מ סמנכ"ל הכספים בחברה ראו סעיף 11.5 לפרק א'.
- 3.1.4 ביום 26 בנובמבר 2025, לאחר תקופת הדוח, העלתה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות") את דירוג אגרות החוב הלא מובטחות לרמה של ilAA. בנוסף, אישררה מעלות את דירוג המנפיק של החברה לטווח ארוך (AA-\stable) ולטווח קצר (ilA-+). (1) את דירוג אגרות החוב המובטחות של החברה (ilAA), ואת דירוג ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) (ilA-1+). לפרטים נוספים ראו דוח הדירוג שפרסמה מעלות ביום 26 בנובמבר 2025 (מספר אסמכתא 2025-15-093055), אשר נכלל בדוח זה על דרך הפניה.
- 3.1.5 לפירוט בדבר אירועים נוספים בתקופת הדוח ולאחריה, ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים.

3.2 אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

4. חלק רביעי - גילוי ייעודי למחזיקי תעודות התחייבות

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

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

26 בנובמבר 2025

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

ארתור לשינסקי
מנכ"ל

מוטי בן-משה
יו"ר הדירקטוריון

נספח א - נתונים כספיים בדבר דוחות מאוחדים מורחבים

דוחות כספיים מאוחדים מורחבים

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

מאזן מאוחד מורחב

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
			נכסים שוטפים:
401,858	1,051,352	952,200	מזומנים ושווי מזומנים
751,754	680,636	1,125,044	ניירות ערך
16,317	2,421	455,502	השקעות ופקדונות לזמן קצר
75,951	48,172	55,344	מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
266,343	262,762	122,085	לקוחות והכנסות לקבל
15,714	11,253	18,142	חייבים ויתרות חובה
655,163	268,550	383,013	הלוואות לאחרים
268	2,143	339	מסי הכנסה לקבל
272,840	290,310	340,888	מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
2,456,208	2,617,599	3,452,557	
			נכסים שאינם שוטפים:
74,329	71,580	33,323	הלוואות לאחרים לזמן ארוך
13,585	13,134	23,656	חייבים לזמן ארוך
24,715	24,706	24,676	מלאי מקרקעין
74,450	76,418	101,757	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
8,305,501	8,002,688	8,937,329	נדל"ן להשקעה
8,492,580	8,188,526	9,120,741	
10,948,788	10,806,125	12,573,298	סך הנכסים

מאזן מאוחד מורחב (המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
			התחייבויות שוטפות:
795,235	689,254	1,020,214	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,193,065	1,101,299	1,228,307	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,566	1,561	2,258	חלויות שוטפות בגין חכירות
8,797	8,133	216,369	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
30,830	34,717	49,584	ספקים ונותני שירותים
72,718	75,757	96,135	זכאים ויתרות זכות
42,168	44,497	17,446	מקדמות מרוכשי דירות והכנסות מראש
4,337	10,714	1,702	הפרשות למס
29,691	30,162	30,330	הפרשות בגין התחייבויות אחרות
2,178,407	1,996,094	2,662,345	
			התחייבויות שאינן שוטפות:
517,164	510,876	57,000	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
3,416,431	3,717,356	4,604,149	אגרות חוב
3,072	3,470	19,333	התחייבויות בגין חכירות
2,755	2,442	3,051	התחייבויות אחרות
993,180	920,171	1,111,384	התחייבויות מסים נדחים
4,932,602	5,154,315	5,794,917	
			הון המיוחס לבעלים של החברה:
13,168	13,168	13,168	הון מניות
615,245	615,245	615,245	פרמיה על מניות
-	-	(10,898)	קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
3,367,334	3,185,271	3,656,489	עודכים
(157,968)	(157,968)	(157,968)	מניות באוצר
3,837,779	3,655,716	4,116,036	סך ההון
10,948,788	10,806,125	12,573,298	סך התחייבויות והון

דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
(בלתי מבוקר)					
אלפי ש"ח					
					הכנסות
458,545	117,288	123,557	342,571	352,461	הכנסות משכירות
197,514	51,867	8,608	149,248	86,395	הכנסות ממכירת דירות מחוזי הקמה
398,091	26,425	153,953	207,436	319,856	עליה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
-	-	171	-	171	הכנסות אחרות
195,260	-	-	195,260	-	תמורה ממימוש מלאי מקרקעין
1,249,410	195,580	286,289	894,515	758,883	סך ההכנסות
					הוצאות ועלויות
61,782	17,176	24,646	46,657	63,130	אחזקת נכסים ומבנים
140,128	36,602	6,286	104,838	61,410	עלות דירות שנמכרו
12,713	3,032	5,263	9,081	13,090	מכירה ושיווק
54,726	13,726	14,916	40,973	42,060	הנהלה וכלליות
172,448	-	-	172,448	-	עלויות ממימוש מלאי מקרקעין
441,797	70,536	51,111	373,997	179,690	סך ההוצאות ועלויות
807,613	125,044	235,178	520,518	579,193	רווח מפעולות
(258,146)	(99,528)	(115,116)	(228,781)	(266,636)	הוצאות מימון
273,518	94,328	82,313	149,594	366,162	הכנסות מימון
15,372	(5,200)	(32,803)	(79,187)	99,526	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
822,985	119,844	202,375	441,331	678,719	רווח לפני מס
(170,120)	(15,752)	(25,857)	(90,529)	(119,564)	מסים על ההכנסה
652,865	104,092	176,518	350,802	559,155	רווח נקי לתקופה

נספח ב - גילוי ייעודי למחזיקי תעודות התחייבות

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

אגרות חוב (סדרה ו)	אגרות חוב (סדרה ז)	אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ט)	אגרות חוב (סדרה י)	
אפריל 2017, ינואר 2018, דצמבר 2020, ינואר 2021, יוני 2021, ספטמבר 2021, מרץ 2022	אפריל 2017, נובמבר 2018, אפריל 2020, יולי 2024	אפריל 2019, אפריל 2020, ספטמבר 2020, אוקטובר 2020, אוקטובר 2021, דצמבר 2023, יולי 2024	מרץ 2021, ינואר 2022, נובמבר 2024, ספטמבר 2025	נובמבר 2024, ספטמבר 2025	מועד הנפקה
181.05 (א)	137.665 (ב)	485 (ג)	204.777 (ד)	411.616 (ה)	סך שווי נקוב במועד ההנפקה
1,400.9	283.6	1,015.5	1,589.9	899.6	ע.נ. נומינלי
1,685.3	341.2	1,204.7	1,884.2	927.0	ע.נ. צמוד מדד
1,698.6	339.6	1,202.4	1,748.6	843.2	ערך בדוחות הכספיים
12.1	1.8	7.2	5.5	-	ריבית שנצברה
1,682.9	338.5	1,180.9	1,705.1	859.6	שווי בורסאי
קבועה	קבועה	קבועה	קבועה	קבועה	סוג הריבית
2.15%	1.6%	1.42%	1.15%	1.50%	ריבית נקובה (ו)
0.71%	2.47%	1.55%	2.81%	3.25%	ריבית אפקטיבית (ז)
ראה פירוט (ח) בהערה	ראה פירוט (ט) בהערה	ראה פירוט (י) בהערה	ראה פירוט (יא) בהערה	ראה פירוט (יב) בהערה	מועדי תשלום הקרן
מדי 6 חודשים ביום 31.11 - 30.11 בין השנים 2026 - 2017	מדי 6 חודשים ביום 31.5 - 30.11 בין השנים 2026 - 2017	מדי 6 חודשים ביום 31.10 - 30.4 בין השנים 2028 - 2019	מדי 6 חודשים ביום 30.6 בכל אחת מהשנים 2035 - 2021 וביום 31.12 בין השנים 2021 - 2034 (כולל)	מדי 6 חודשים ביום 31 במרץ וביום 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2025-2039 (כולל)	מועדי תשלום הריבית
קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן					
בגין חודש פברואר 2017	בגין חודש פברואר 2017	בגין חודש פברואר 2019	בגין חודש פברואר 2021	בגין חודש ספטמבר 2024	בסיס הצמדה
לא	לא	לא	לא	לא	המרה למניות
ראה פירוט (יג) בהערה	ראה פירוט (יד) בהערה	ראה פירוט (טו) בהערה	ראה פירוט (טז) בהערה	ראה פירוט (יז) בהערה	זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה לני"ע אחרים והתנאים למימושה
סדרה מהותית	סדרה לא מהותית	סדרה מהותית	סדרה מהותית	סדרה מהותית	מהותיות
מעלות AA-	מעלות AA	מעלות AA	מעלות AA-	מעלות AA	דירוג עדכני (יח)
אין	ראו הערה (יט) להלן	ראו הערה (כ) להלן	אין	ראו הערה (כא) להלן	נכסים משועבדים להבטחת סדרת אגרות החוב
אמות מידה פיננסיות, Cross Default ותנאים מהותיים נוספים					כמפורט בסעיף 3 לנספח ב' בדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2024 ובסעיף 2 להלן.

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

- (א) בחודש אפריל 2017 הונפקו 181.05 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו) של החברה, ובחודש ינואר 2018 הורחבה הסדרה ב-430.970 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף. בחודש דצמבר 2020 הורחבה הסדרה ב-433.684 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף, ובחודש ינואר 2021 הורחבה הסדרה ב-348.3 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מוסדיים. בחודש יוני 2021 הורחבה הסדרה ב-328.350 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף. בחודש ספטמבר 2021 הורחבה הסדרה ב-466.776 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף. בחודש מרץ 2022 הורחבה הסדרה ב-428.939 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף.
- (ב) בחודש אפריל 2017 הונפקו 137.665 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז) של החברה, בחודש נובמבר 2018 הורחבה הסדרה ב-27.9 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הקצאה פרטית למשקיע מוסדי, בחודש אפריל 2020 הורחבה הסדרה ב-300 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף וב-120 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מוסדיים ובחודש יולי 2024 הורחבה הסדרה בכ-34.4 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים.
- (ג) בחודש אפריל 2019 הונפקו 485 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח) של החברה. בחודשים אפריל וספטמבר 2020 הורחבה הסדרה ב-55 מיליון ש"ח ע.ג. וב-111.7 מיליון ש"ח ע.ג. בהתאמה, בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים, בחודש אוקטובר 2020 הורחבה הסדרה ב-150 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף, בחודש אוקטובר 2021 הורחבה הסדרה ב-261 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים, בחודש דצמבר 2023 הורחבה הסדרה ב-283.5 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים ובחודש יולי 2024 בכ-80.98 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים.
- (ד) בחודש מרץ 2021 הונפקו 204.777 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') של החברה. בחודש ינואר 2022 הורחבה הסדרה ב-476.352 אלפי ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף, בחודש נובמבר 2024 הורחבה הסדרה ב-540,148 אלפי ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף ובחודש ספטמבר 2025 הורחבה הסדרה ב-589,940 אלפי ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף סדרה ט'.
- (ה) בחודש נובמבר 2024 הונפקו 411.616 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') של החברה. בחודש ספטמבר 2025 הורחבה הסדרה ב-488,000 אלפי ש"ח ע.ג. בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף סדרה י'.
- (ו) בתנאי אגרות החוב של כל אחת מהסדרות נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית השנתית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב ו/או קיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל-NOI.
- (ז) ריבית אפקטיבית משוקללת לסדרה.
- (ח) תשלום בסך של 30% מסכום קרן אגרות החוב שולם ביום 30 בנובמבר 2021, תשלום בסך של 20% מסכום קרן אגרות החוב שולם ביום 30 בנובמבר 2024 ו-2 תשלומים בסך של 25% מסכום קרן אגרות החוב ישולמו ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026.
- (ט) 4 תשלומים בסך של 1.5% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד ישולמו ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2017 ועד 2020 (כולל), תשלום בסך של 30% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בנובמבר 2021, 2 תשלומים בסך של 21% מסכום קרן אגרות החוב ישולמו ביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025 ותשלום בסך של 22% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בנובמבר 2026.
- (י) 2 תשלומים בסך של 3% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד, ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2019 ו-2020, 2 תשלומים בסך של 6% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2022 ו-2023, תשלום של 16% מסכום קרן אגרות החוב ישולם ביום 31 באוקטובר 2024, 2 תשלומים בסך של 12% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026, 2 תשלומים בסך של 21% מסכום קרן אגרות החוב ישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2027 ו-2028.
- (יא) תשלום בסך של 32.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב ישולם ביום 30 ביוני 2022, ותשעה תשלומים בסך של 7.5% (כל אחד) מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2027 עד 2035 (כולל).
- (יב) תשלום ראשון בשיעור של 25% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב ישולם ביום 31 במרץ 2027; 12 תשלומים בשיעור של 3.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב ישולמו בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר לכל אחת מהשנים 2028 ועד 2033; 6 תשלומים בשיעור של 3% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב ישולמו בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר לכל אחת מהשנים 2034 עד 2036 ו-6 תשלומים בשיעור של 2.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב ישולמו בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר לכל אחת מהשנים 2037 ועד 2039.
- (יג) זכות פדיון מוקדם בכל עת, בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות (סדרה ו'), המצורף לדוח הצעת המדף אשר פורסם ביום 5.4.2017. (מספר אסמכתא: 01-030802-2017).
- (יד) זכות פדיון מוקדם בכל עת, בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות (סדרה ז'), המצורף לדוח הצעת המדף אשר פורסם ביום 5.4.2017. (מספר אסמכתא: 01-030802-2017).
- (טו) זכות פדיון מוקדם בכל עת, בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות (סדרה ח'), המצורף לדוח הצעת המדף, אשר נוסחו המתוקן פורסם ביום 17.4.2019. (מספר אסמכתא: 01-035481-2019).

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

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

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

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

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

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

להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועד, וכן להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה ויתר תנאי אגרות החוב (סדרה ח'), משועבדים למועד פרסום הדוח 37 נכסי מקרקעין לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח').⁹ לפרטים בדבר הנכסים המשועבדים ראו נספח ב' - סעיף יט' ונספח ד' לדוח הדירקטוריון פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2024.

יצוין כי בתקופת הדוח ולאחריה שוחררו משעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') 7 נכסי מקרקעין, וזאת בין היתר, לאור פרעון חלקי של קרן אגרות החוב (סדרה ח'). מתוך הנכסים האמורים, נכון למועד פרסום הדוח, נכס אחד מצוי בהליכי סילוק השעבוד¹⁰.

לא חלו שינויים מהותיים בנכסים המשועבדים ביחס ליום 31 בדצמבר 2024, למעט כמפורט לעיל.

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

להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועד, וכן להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה ויתר תנאי אגרות החוב (סדרה י') ושטר הנאמנות (סדרה י'), משועבדים למועד פרסום הדוח 14 נכסי מקרקעין לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י').¹¹ לפרטים בדבר הנכסים המשועבדים ראו נספח ב' - סעיף כ' ונספח ה' לדוח הדירקטוריון פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2024 וכן נספח ב' לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 3 בספטמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-066841) ("דוח הצעת המדף"). לעדכון בקשר לנכס בויצמן רעננה, ראו נספח ד' לדוח זה.

מעבר לאמור לעיל, לא חלו שינויים מהותיים בנכסים המשועבדים ביחס ליום 31 בדצמבר 2024, או לדוח הצעת המדף.

⁹ הנכסים הינם: (1) נכס במפגש הרחובות הסיבים ודרגה טובה ושמשון, "רמת סיב", פתח תקווה (ס' 7.1.1.1 לשטר הנאמנות (סדרה ח'). בה"ש זו - "שטר הנאמנות"); (2) נכס ברחוב אהרון בקר 8, תל ברוך צפון, מיקדו סנטר, תל אביב (סעיף 7.1.1.2 לשטר הנאמנות); (3) נכס ברחוב לסר אורי 12, סופר מרקט-מגדלי דוד, תל אביב (סעיף 7.1.1.4 לשטר הנאמנות); (4) נכס ברחוב שטמפפר 73, פינת רח' מכבים מס' 1 ורח' אביאל, פתח תקווה (סעיף 7.1.1.5 לשטר הנאמנות); (5) נכס ברחוב קהילת ציון פינת רח' מנחם בגין 1, עפולה (סעיף 7.1.1.6 לשטר הנאמנות); (6) נכס ברחוב דרך מנחם בגין 96, שכונת עמישב, פתח תקווה (סעיף 7.1.1.7 לשטר הנאמנות); (7) נכס בגני אביב, לוד (סעיף 7.1.1.10 לשטר הנאמנות); (8) נכס בשדרות יחזקאל 2, אחוזת ברכפלד, מודיעין עילית (סעיף 7.1.1.11 לשטר הנאמנות); (9) נכס בפינת רח' בשמת ורח' עמק איילון, שוהם (סעיף 7.1.1.12 לשטר הנאמנות); (10) נכס ברחוב עתיר ידע 2, סניף מגה יכין, כפר סבא (סעיף 7.1.1.13 לשטר הנאמנות); (11) נכס ברחוב עמק בית שאן 29, מודיעין (סעיף 7.1.1.14 לשטר הנאמנות); (12) נכס ברחוב הסביון 40, רכסים (ס' 7.1.1.15 לשטר הנאמנות); (13) נכס ברחוב בן זכאי פינת רח' בן קיסמא, אלעד (סעיף 7.1.1.17 לשטר הנאמנות); (14) הנכס באופנהיימר תל אביב (סעיף 7.1.1.18 לשטר הנאמנות); (15) הנכס במרכז רעננה (סעיף 7.1.1.19 לשטר הנאמנות); (16) הנכס במתחם אדמירלטי חיפה (סעיף 7.1.1.20 לשטר הנאמנות); (17) בת גלים חיפה (סעיף 7.1.1.21 לשטר הנאמנות); (18) הנכס בקרית גת (סעיף 7.1.1.22 לשטר הנאמנות); (19) הנכס בגיבורי ישראל (סעיף 7.1.1.23 לשטר הנאמנות); (20) שערי העיר רחובות (סעיף 7.1.1.25 לשטר הנאמנות); (21) הנכס בשטמפפר, מרכז העיר נתניה (סעיף 7.1.1.26 לשטר הנאמנות); (22) הנכס בצומת הרח' הרצל והרא"ה, רמת גן (סעיף 7.1.1.28 לשטר הנאמנות); (23) הנכס ברח' ייצמן בתל אביב (ס' 7.1.1.29 לשטר הנאמנות); (24) הנכס בנתיב הרצליה (ס' 7.1.1.31 לשטר הנאמנות); (25) הנכס בנאות שושנים, חולון (סעיף 7.1.1.32 לשטר הנאמנות); (26) כפר סבא (סעיף 7.1.1.33 לשטר הנאמנות); (27) הנכס בשרונה רחובות (סעיף 7.1.1.34 לשטר הנאמנות); (28) הנכס בנאות ח'ן, חדרה (סעיף 7.1.1.35 לשטר הנאמנות); (29) הנכס בנאות אפקה, תל אביב (סעיף 7.1.1.36 לשטר הנאמנות); (30) הנכס בנווה אביבים תל אביב (ס' 7.1.1.38 לשטר הנאמנות); (31) הנכס באבן יהודה (סעיף 7.1.1.40 לשטר הנאמנות); (32) הנכס באשדוד כלנית (סעיף 7.1.1.42 לשטר הנאמנות); (33) הנכס במבצע סיני, בת ים (סעיף 7.1.1.43 לשטר הנאמנות); (34) הנכס במעוז אביב (סעיף 7.1.1.44 לשטר הנאמנות); (35) הנכס ביהוד מנוסון (סעיף 7.1.1.37 לשטר הנאמנות); (36) הנכס ברמת החייל (סעיף 7.1.1.46 לשטר הנאמנות); ו-(37) הנכס באריאל (סעיף 7.1.1.41 לשטר הנאמנות).

¹⁰ הנכסים הינם: (1) הנכס ברחוב לה גרדיה 76, תל אביב; (2) הנכס ברחוב אבן גבירול 30, תל אביב; (3) נכס ברחוב עמק דותן 23, מליבו סנטר, מודיעין; (4) הנכס ברמת אביב ג' תל אביב; (5) הנכס בזבולון, קרית אתא; (6) הנכס במגדלי כרמל, חיפה; ו-(7) הנכס בנאות שושנים, חולון.

¹¹ הנכסים הינם: (1) הנכס בויצמן, רעננה (ס' 7.1.1.12 לשטר הנאמנות (סדרה י') להלן בה"ש זו - "שטר הנאמנות"); (2) הנכס בקניון רב שפע, ירושלים (ס' 7.1.1.10 לשטר הנאמנות); (3) הנכס ברחוב האורזים נתניה (ס' 7.1.1.8 לשטר הנאמנות); (4) הנכס ברחוב השקד 4, "מרכז תוניר", תל מונד (סעיף 7.1.1.3 לשטר הנאמנות); (5) הנכס ברחוב קפלן, פתח תקווה (סעיף 7.1.1.6 לשטר הנאמנות); (6) הנכס בתל כביר, תל אביב (סעיף 7.1.1.7 לשטר הנאמנות); (7) הנכס בבית וגן, קרית אתא (סעיף 7.1.1.2 לשטר הנאמנות); (8) הנכס ברחוב ז'בוטינסקי, ראשון לציון (סעיף 7.1.1.4 לשטר הנאמנות); (9) הנכס בנאות שושנים, חולון (סעיף 7.1.1.13 לשטר הנאמנות); (10) הנכס במגדלי כרמל חיפה (סעיף 7.1.1.14 לשטר הנאמנות); (11) הנכס ברחוב זבולון, קרית אתא (סעיף 7.1.1.20 לשטר הנאמנות); (12) הנכס ברמת אביב ג', תל אביב (סעיף 7.1.1.18 לשטר הנאמנות); (13) הנכס בקריית השרון (סעיף 7.1.1.1 לשטר הנאמנות); (14) הנכס בראש העין (סעיף 7.1.1.9 לשטר הנאמנות).

2. אמות מידה פיננסיות

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

אמת המידה הפיננסית			אופן העמידה ליום 30 בספטמבר 2025		
הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מסך של 1,200-900 מיליון ש"ח (תלוי בסדרת האג"ח)			4,116 מיליון ש"ח		
היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%-21% (תלוי בסדרת האג"ח)			33.1%		
היחס בין החוב הפיננסי נטו ^(א) של החברה לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים ^(ב) , לא יעלה על 14 (רלוונטי לסדרות ו', ז' ו-ח')			10.7		
היחס בין החוב הפיננסי (במאוחד) נטו ^(א) של החברה לבין ה- NOI המצטבר בארבעה הרבעונים האחרונים ^(ב) , לא יעלה על 14 (רלוונטי לסדרה ט')			11.0		
יחס הלוואה לבטוחה - השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים במועד הבדיקה לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב במועד הבדיקה ("הערך המתואם"), כאשר השווי הבטוחתי של אילו מנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס כאמור על פי הערכת שווי בהתאם לתנאים המתוארים בסעיפים 7.2.2 ו- 7.2.3 לשטרי הנאמנות כשהוא מוכפל ב- 0.85 ("השווי הבטוחתי"). (רלוונטי לסדרות ז', ח' ו-י')			אופן העמידה למועד פרסום הדוח		
			השווי הבטוחתי (מיליון ש"ח)	הערך המתואם (מיליון ש"ח)	
			סדרה ז'	395 ^(ד)	344
			סדרה ח'	1,397 ^(ה)	986
			סדרה י'	991 ^(ו)	928

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

- (א) החוב הפיננסי נטו הינו בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים (היתרות הנזילות כוללות התחייבויות פיננסיות בגין ניירות ערך (התחייבויות בגין עסקאות גידור) בסך של כ- 167 אלפי ש"ח שלא נכללו בחוב פיננסי סולו).
- (ב) היחס חושב על בסיס NOI מתוקנן למונחים שנתיים בגין נכסים שהקמתם הושלמה (על בסיס חוזים חתומים) במהלך 12 החודשים האחרונים בסמוך למועד הבדיקה, בהתאם להוראות שטר הנאמנות.
- (ג) החוב הפיננסי (במאוחד) נטו הינו בניכוי יתרות נזילות בדוחות הכספיים המאוחדים (היתרות הנזילות כוללות התחייבויות פיננסיות בגין ניירות ערך (התחייבויות בגין עסקאות גידור) בסך של כ- 167 אלפי ש"ח שלא נכללו בחוב פיננסי).
- (ד) מבוסס על הערכות שווי מלאות לנכסי המקרקעין המשועבדים ליום 30 ביוני 2025 ומכתב עדכון שהתקבל ממעריך השווי ליום 30 בספטמבר 2025.
- (ה) מבוסס על הערכות שווי מלאות לנכסי המקרקעין המשועבדים ליום 30 ביוני 2025 ומכתב עדכון שהתקבל ממעריך השווי ליום 30 בספטמבר 2025.
- (ו) מבוסס על הערכות שווי מלאות לנכסי המקרקעין המשועבדים ליום 30 ביוני 2025 ומכתב עדכון שהתקבל ממעריך השווי ליום 30 בספטמבר 2025. יצוין כי ביחס לנכס ברחוב האורזים נתיב נלקח בחשבון השווי ליום 31 בדצמבר 2024 לצורך חישוב השווי הבטוחתי שהינו שווי נמוך יותר משווי הנכס ליום 30 בספטמבר 2025 וזאת עד להסדרה הנדרשת ביחס לכך.

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

3. ניירות ערך מסחריים

ביום 3 ביולי 2025 ביצעה החברה פירעון מלא וסופי של הקרן והריבית של ניירות הערך המסחריים (סדרה 1) על פי תנאיהם. לפרטים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 3 ביולי 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-048306), אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

להלן יובא מידע תמציתי אודות ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) של החברה, אשר אינן מהוות 'תעודות התחייבות' כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך:

ניירות ערך מסחריים (סדרה 2)	
מועד הנפקה	אפריל 2025
סך שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	480,450
ע.נ. נומינלי (באלפי ש"ח)	480,450
ע.נ. צמוד מדד	אינם צמודים
ערך בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)	480,450
ריבית שנצברה ליום 30.9.25 (באלפי ש"ח)	9,527
שווי בורסאי ליום 30.9.25 (באלפי ש"ח)	487,825
סוג הריבית	משתנה. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.4 למסמך תנאי ניירות הערך המסחריים (סדרה 2) שצורף לדוח הצעת מדף נע"מ (להלן: "מסמך התנאים").
ריבית נקובה	ראה האמור לעיל לגבי "סוג הריבית"
ריבית אפקטיבית	4.95% ליום 30 בספטמבר 2025
מועדי תשלום הקרן	ביום 27 באפריל 2026
מועדי תשלום הריבית	ביום 27 באפריל 2026
בסיס הצמדה	קרן וריבית אינן צמודות
המרה למניות	לא
זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	אין
דירוג עדכני	מעלות A-1+
נכסים משועבדים להבטחת ניירות הערך המסחריים	אין
אמות מידה פיננסיות, ותנאים מהותיים נוספים	<u>אמות מידה פיננסיות:</u> (1) החברה מתחייבת כי למשך כל שני רבעונים עוקבים רצופים, הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו לעיל, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-1,150 מיליון ש"ח ("הון עצמי מינימאלי"); (2) החברה מתחייבת כי למשך כל שני רבעונים עוקבים רצופים, היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, כהגדרתם לעיל, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין ("יחס הון עצמי למאזן"), לא יפחת מ-20%. <u>מגבלות על חלוקת דיבידנד:</u> החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) ("חלוקה"), בכפוף לעמידה בהוראות חוק החברות, בכפוף לכך שסך ההון העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בסעיף 16.2 למסמך התנאים, לא יפחת מסך של 1,200,000,000 ש"ח ובכפוף לקיום כל התנאים הבאים: (1) לא מתקיימת עילה להעמדת ניירות הערך המסחריים לפירעון מיידי ולא תתקיים עילת פירעון מיידי כאמור כתוצאה מהחלוקה; (2) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד החלוקה החברה תעמוד בכל התניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 16.2 למסמך התנאים, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן התניות הפיננסיות המנויות בסעיף; (3) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי ניירות הערך המסחריים לפי מסמך התנאים. לפירוט בדבר יתר תנאי ניירות הערך המסחריים (סדרה 2) ראו מסמך התנאים.

אמות מידה פיננסיות	אופן העמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 30.9.2025
הונה העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 1,150 מיליון ש"ח	4,116 מיליון ש"ח
היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה לא יפחת מ- 20%	33.1%

"הון עצמי מתואם" כמשמעות המונח במסמך התנאים.

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

פרטים בדבר נכסים משועבדים מהותיים מאוד¹²

הנכס בבאר טוביה:

מספרי השוואה	2025	2025	2025	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
31.12.2024	רבעון I	רבעון II	רבעון III	
264,100	264,700	267,500	268,800	שווי הנכס (אלפי ש"ח) (א)
11,182	2,840	2,869	2,895	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
11,182	2,840	2,869	2,895	NOI מתואם (אלפי ש"ח)
36,004	588	3,158	1,300	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
4.2%	4.3%	4.3%	4.3%	שיעור תשואה (%)
5.4%	5.5%	5.5%	5.5%	שיעור תשואה מותאם (%) (ב)
37.9	38.0	38.4	39.0	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) (ש"ח)
-	-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי) (ש"ח)

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

(ב) שיעור התשואה המותאם חושב בנטרול שווי זכויות בניה. בנכס נכללות זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ- 58.8 מיליון ש"ח. לימים 31 בדצמבר 2024 וליום 31 במרץ 2025 נכללו זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ- 57.5 מיליון ש"ח וליום 30 ביוני 2025 נכללו זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ- 58.9 מיליון ש"ח.

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

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

פרטים בדבר נכסים משועבדים מהותיים מאוד¹³

הנכס בויצמן, רעננה:

מספרי השוואה	2025	2025	2025	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%) ^(א)
31.12.2024	רבעון I	רבעון II	רבעון III	
397,860	398,360	398,330	398,880	שווי הנכס (אלפי ש"ח) ^(ב)
24,352	4,832	2,849	2,368	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
23,486	4,832	1,885	2,368	NOI מתואם (אלפי ש"ח)
18,021	560	(184)	503	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
79%	51%	36%	34%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) ^(ג)
6.1%	4.9%	2.9%	2.4%	שיעור תשואה (%)
6.3%	5.2%	2.0%	2.5%	שיעור תשואה מותאם (%) ^(ד)
89	85.3	86.4	87.6	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) (ש"ח)
87.8	-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי) (ש"ח)

- (א) מודל הערכת השווי ששימש את השמאי הינו היוון הכנסות וגישת ההשוואה לביקורת עבור השטחים הבנויים ושיטת ההשוואה ושיטת החילוף ביחס ליתרת זכויות הבנייה. שיעור ההיוון לשטחים מושכרים - 7.00%; שיעור ההיוון לשטחים פנויים/ עתידים להתפנות 7.50% ושיעור ההיוון לחישוב יתרת זכויות הבניה המאושרות (חילוף) 7%.
- (ב) נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ערך הנכס בספרים מבוסס על השווי ההוגן שנקבע בהערכת השווי של הנכס שנערכה על ידי השמאי, תוך ביטול הפרשה חשבונאית.
- (ג) שיעור התפוסה ליום 30 בספטמבר 2025 הינו 34% (שיעורי התפוסה לימים 30 ביוני ו-31 במרץ 2025, וכן ליום 31 בדצמבר 2024 היו כ- 34%, כ- 50% וכ- 45%, בהתאמה). נתונים אלה מתייחסים לשטחי התעסוקה בנכס ואינם כוללים שטחי חניונים ואחסנה.
- (ד) שיעור התשואה המותאם חושב בנטרול שווי זכויות בניה. בשווי ההוגן של הנכס נכלל שווי זכויות בניה בלתי מנוצלות נטו (לאחר הפחתת היטל השבחה חזוי) בסך של כ- 23.9 מיליון ש"ח (לימים 31 בדצמבר 2024, 30 ביוני ו-31 במרץ 2025, נכללו זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ-23.9 מיליון ש"ח).

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

מרכז מסחרי "אלון קריית השרון" בנתניה:

מספרי השוואה	2025	2025	2025	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
31.12.2024	רבעון I	רבעון II	רבעון III	
296,600	297,800	299,600	302,600	שווי הנכס (אלפי ש"ח) ^(א)
15,292	4,110	4,136	3,845	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
15,292	4,110	4,127	3,841	NOI מתואם (אלפי ש"ח)
41,066	1,153	1,709	2,552	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
93%	91%	91%	91%	שיעור תכוסה ממוצע בתקופה (%) ^(ב)
5.2%	5.5%	5.5%	5.1%	שיעור תשואה (%)
6.0%	6.4%	6.4%	5.8%	שיעור תשואה מותאם (%) ^(ג)
מסחר - 185 משרדים - 69	מסחר - 188 משרדים - 68	מסחר - 194 משרדים - 67	מסחר - 194 משרדים - 68	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) (ש"ח)
מסחר - לא נחתמו בתקופה משרדים - לא נחתמו בתקופה	מסחר - לא נחתמו בתקופה משרדים - לא נחתמו בתקופה	מסחר - לא נחתמו בתקופה משרדים - לא נחתמו בתקופה	מסחר - לא נחתמו בתקופה משרדים - לא נחתמו בתקופה	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי) (ש"ח)

מודל הערכת השווי ששימש את השמאי הינו היות הכנסות למסחר ולמשרדים (שטחים בנויים) וגישת החילוץ ביחס ליתרת זכויות הבניה. שיעור ההיוון הינו בטווח של 8% - 5.98%.

(א) ה- NOI המותאם כולל את ההכנסות בתקופות הרלוונטיות בנטרול שוכרים שעזבו במהלך השנה, גילום שוכרים שהשתכנו במהלך התקופה כאילו שכרו את הנכס שנה שלמה, עדכון בגין שינוי בפועל בדמי השכירות לרבות עדכון בגין מנגנוני הצמדה.

(ב) שיעור התכוסה מוצג על בסיס הסכמים חתומים עם שוכרים, לרבות הסכמים שנחתמו לאחר מועד הדוח, בנטרול שטחים שאינם ניתנים להשכרה במועד הדוח ובנטרול שטחי אחסנה בתקופה.

(ג) שיעור התשואה המותאם חושב בנטרול שווי זכויות בנייה. בנכס נכללות זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ- 39.6 מיליון ש"ח (לימים 30 ביוני 2025, 31 במרץ 2025 ו-31 בדצמבר 2024, נכללו זכויות בניה בלתי מנוצלות בשווי של כ- 39.6 מיליון ש"ח).

הנכס בראש העין

		כריט מידע																		
	שם הנכס ומאפייניו		תקופה	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) ש"ח	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות לתקופה (מאוחד) ש"ח ^(ב)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) ש"ח	NOI מותאם בתקופה (מאוחד) ש"ח	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור תשואה (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) ^(ג)	רווחי (הפסדי) שערון (מאוחד) ש"ח	שיעור תכנסה לתום שנה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (בש"ח)	כידיון ממוצע חודשי למ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם) וניסיון	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]	
הנכס בראש העין (סעיף 7.1.1.9 לשרט הנאמנות)	אזור	ישראל		162,900	162,900	8,490	8,335	8,335	6.8%	6.8%	6.8%	17.5%	18%	(455)	88%	53	ל"ר	האושנר שמאות מקרקעי ן וליווי פרויקטי ם מקרקעי ן בע"מ	היוון הכנסות	שיעור ההיוון שנקבע בשומה: מסחר 6.375%; שיעור ההיוון למשרדים (בגין שטחים מושכרים) - 7.25% ושיעור ההיוון למשרדים (בגין שטחים פנויים) - 7.75%. תחנת דלק 7.5%-8%. חושב שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות ובהתבסס על שיעורי ההיוון.
	המטבע המסחרי	ש"ח																		
	שימוש עיקרי	משרדים ומסחר																		
	עלות מקורית/עלות הקמה מקורית ^(א) (אלפי ש"ח)	63,665																		
	אזור	ישראל		161,900	161,900	10,989	10,531	10,531	6.5%	6.5%	6.5%	16.7%	18%	3,654	87%	51	ל"ר	האושנר שמאות מקרקעי ן וליווי פרויקטי ם מקרקעי ן בע"מ	היוון הכנסות	שיעור ההיוון שנקבע בשומה: מסחר 6.375%; שיעור ההיוון למשרדים (בגין שטחים מושכרים) - 7.25% ושיעור ההיוון למשרדים (בגין שטחים פנויים) - 7.75%. תחנת דלק 7.5%-8%. חושב שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות ובהתבסס על שיעורי ההיוון.
	המטבע המסחרי	ש"ח																		
	שימוש עיקרי	משרדים ומסחר																		
	עלות מקורית/עלות הקמה מקורית ^(א) (אלפי ש"ח)	63,665																		

		כריט מידע															נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה	
שם הנכס ומאפייניו		תקופה	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) ש"ח	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות לתקופה (מאוחד) ש"ח ^(ב)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) ש"ח	NOI מותאם בתקופה (מאוחד) ש"ח	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) ^(ג)	רווחי (הפסדי) שערון (מאוחד) ש"ח	שיעור תפוסה לתום שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	כידיון ממוצע חודשי למ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמערך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]	
חלק התאגיד [%]	100%	2023	156,600	156,600	8,647	7,787	7,787	5.0%	5.0%	12.6%	17%	34,525	87%	42	ל"ר	האושנר שמאות מקרקעי ן וליווי פרויקטי ם מקרקעי ן בע"מ	היוון הכנסות.	שיעור ההיוון שנקבע בשומה: מסחר 6.375%; שיעור ההיוון למשרדים (בגין שטחים מושכרים) - 7.25% ושיעור ההיוון למשרדים (בגין שטחים פנויים) - 7.75%. תחנת דלק 7.5%-8%. חושב שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות ובהתבסס על שיעורי ההיוון.
	שטח [מ"ר]																	

(א) העלות המקורית כוללת השקעות הוניות בנכס עד לתאריך הדוח על המצב הכספי. העלות המקורית בתוספת ההשקעות ההוניות לימים 31 בדצמבר 2024 ו-31 בדצמבר 2023 הינם 63,216 אלפי ש"ח ו- 61,569 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(ב) נתון ההכנסות כולל את סך ההכנסות מהנכס לרבות הכנסות מחשמל ברוטו.

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

פרק ג'

דוחות כספיים



רבוע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3	מכתב הסכמה להכללה של דוח רואה החשבון המבקר בהצעת מדף על פי תשקיף מדף מחודש פברואר 2023
	הדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים:
4 - 5	דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
6 - 7	דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
8 - 10	דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
11 - 13	דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
14 - 30	ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

ירושלים, 26 בנובמבר 2025

זיו האפט

רואי חשבון

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

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

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

26 בנובמבר 2025

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

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

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

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

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

זיו האפט

רואי חשבון

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

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

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			ביאור	
נכסים שוטפים				
399,590	1,048,194	947,113		מזומנים ושווי מזומנים
750,557	679,452	1,123,806	4	נכסים פיננסיים
16,317	2,421	455,502		השקעות ופקדונות לזמן קצר
77,916	50,119	53,144		מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
265,695	261,757	120,891		לקוחות והכנסות לקבל
16,089	11,604	17,931		חייבים ויתרות חובה
135	1,854	170		מס הכנסה לקבל
655,163	268,550	332,952		הלוואות לאחרים
272,840	290,310	277,430		מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
2,454,302	2,614,261	3,328,939		
נכסים לא שוטפים				
74,329	71,580	33,323		חייבים בגין מימוש מלאי מקרקעין
14,950	14,485	23,656		חייבים לזמן ארוך
174,448	168,129	240,198		השקעות בחברות המטופלות על בסיס שיטת השווי המאזני
88,780	91,232	98,833		רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
24,715	24,706	24,676		מלאי מקרקעין
8,064,429	7,766,846	8,686,341	3	נדל"ן להשקעה
8,441,651	8,136,978	9,107,027		
10,895,953	10,751,239	12,435,966		
26 בנובמבר 2025				
ארז יערי		ארתור לשינסקי		מוטי בן-משה
מ"מ סמנכ"ל כספים		מנכ"ל		יו"ר הדירקטוריון
תאריך אישור הדוחות הכספיים				

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		ביאור	
2024	2024	2025		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		אלפי ש"ח	
795,852	689,836	959,384	4	התחייבויות שוטפות
1,193,065	1,101,299	1,228,307		אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,566	1,561	2,258		חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
8,797	8,133	216,369		חלויות שוטפות בגין חכירות
42,168	44,497	17,446		התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
30,522	33,645	48,327		מקדמות מרוכשי דירות והכנסות מראש
72,140	73,181	92,831		ספקים ונותני שירותים
4,287	10,682	1,583		זכאים ויתרות זכות
29,691	30,162	30,330	5	הכרשות למס
				הכרשות בגין התחייבויות אחרות
2,178,088	1,992,996	2,596,835		
488,234	482,100	16,520	5	התחייבויות לא שוטפות
3,416,431	3,717,356	4,604,149		הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
3,072	3,470	19,333		אגרות חוב
4,962	4,882	-		התחייבויות בגין חכירות
2,590	2,303	2,881		הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
963,623	891,430	1,080,212		התחייבויות אחרות
4,878,912	5,101,541	5,723,095		התחייבויות מסים נדחים
13,168	13,168	13,168		הון
615,245	615,245	615,245		הון המיוחס לבעלים של החברה
-	-	(10,898)		הון מניות
3,367,334	3,185,271	3,656,489		פרמיה על מניות
(157,968)	(157,968)	(157,968)		קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
				עודפים
				מניות באוצר
3,837,779	3,655,716	4,116,036		סך ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה
1,174	986	-		זכויות שאינן מקנות שליטה
3,838,953	3,656,702	4,116,036		סה"כ הון
10,895,953	10,751,239	12,435,966		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

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

הכנסות:

441,220	112,592	117,064	329,739	334,175	הכנסות משכירות
197,514	51,867	8,608	149,248	86,395	הכנסות ממכירת דירות ומחוזי הקמה
384,993	25,365	153,276	199,542	310,015	עלייה, נטו בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
20,106	3,102	3,806	13,288	14,355	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות על בסיס השווי המאזני, נטו
-	-	171	-	171	הכנסות אחרות
195,260	-	-	195,260	-	תמורות ממימוש מלאי מקרקעין

סה"כ הכנסות

1,239,093	192,926	282,925	887,077	745,111
-----------	---------	----------------	---------	----------------

הוצאות ועלויות:

56,458	15,642	22,264	42,652	56,471	אחזקת נכסים
140,128	36,602	6,287	104,838	61,422	עלות דירות שנמכרו וחוזי הקמה
11,799	2,758	4,941	8,345	12,466	מכירה ושיווק
52,797	13,294	14,242	39,252	40,181	הנהלה וכלליות
172,448	-	-	172,448	-	עלויות ממימוש מלאי מקרקעין

סה"כ הוצאות ועלויות:

433,630	68,296	47,734	367,535	170,540
---------	--------	---------------	---------	----------------

רווח מפעולות

805,463	124,630	235,191	519,542	574,571
---------	---------	----------------	---------	----------------

הוצאות מימון

(256,836)	(99,194)	(114,525)	(227,814)	(265,182)
-----------	----------	------------------	-----------	------------------

הכנסות מימון

273,468	94,324	81,855	149,559	367,273
---------	--------	---------------	---------	----------------

הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

16,632	(4,870)	(32,670)	(78,255)	102,091
--------	---------	-----------------	----------	----------------

רווח לפני מסים על ההכנסה

822,095	119,760	202,521	441,287	676,662
---------	---------	----------------	---------	----------------

מסים על ההכנסה

(168,313)	(15,451)	(26,003)	(89,756)	(117,507)
-----------	----------	-----------------	----------	------------------

רווח נקי לתקופה

653,782	104,309	176,518	351,531	559,155
---------	---------	----------------	---------	----------------

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

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

653,782	104,309	176,518	351,531	559,155	רווח נקי לתקופה
---------	---------	----------------	---------	----------------	------------------------

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

סווג לרווח והפסד של יתרת הקרן בשל מימוש ההשקעה בחברה הבת

(1,698)	(4,988)	-	(1,698)	-
---------	---------	---	---------	---

652,084	99,321	176,518	349,833	559,155	סך רווח כולל לתקופה
---------	--------	----------------	---------	----------------	----------------------------

סך רווח נקי לתקופה מיוחס כדלהלן:

652,865	104,092	176,518	350,802	559,155	לבעלים של החברה
917	217	-	729	-	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

653,782	104,309	176,518	351,531	559,155
---------	---------	----------------	---------	----------------

סך רווח כולל לתקופה מיוחס כדלהלן:

651,167	99,104	176,518	349,104	559,155	לבעלים של החברה
917	217	-	729	-	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

652,084	99,321	176,518	349,833	559,155
---------	--------	----------------	---------	----------------

ש"ח

רווח נקי למניה המיוחס לבעלים של החברה:

53.52	8.53	14.47	28.76	45.84	רווח בסיסי ומדולל למניה
-------	------	--------------	-------	--------------	-------------------------

ממוצע משוקלל של כמות המניות ששימשה לחישוב לעיל (באלפים)

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה							
מניות רגילות	כרמיה על מניות	עודפים	מניות באוצר	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון	
אלפי ש"ח							
13,168	615,245	-	3,367,334	(157,968)	3,837,779	1,174	3,838,953
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)							
תנועה במהלך התקופה של 9 חודשים שהסתיימה ב-30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר):							
-	-	-	559,155	-	559,155	-	559,155
רווח כולל לתקופה							
-	-	(10,898)	-	-	(10,898)	(1,174)	(12,072)
רכישת יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה							
-	-	-	(270,000)	-	(270,000)	-	(270,000)
דיבידנד שהוכרז ושולם							
13,168	615,245	(10,898)	3,656,489	(157,968)	4,116,036	-	4,116,036
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)							
13,168	615,245	(10,898)	3,629,971	(157,968)	4,089,518	-	4,089,518
יתרה ליום 1 ביולי 2025 (בלתי מבוקר)							
תנועה במהלך התקופה של 3 חודשים שהסתיימה ב-30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר):							
-	-	-	176,518	-	176,518	-	176,518
רווח כולל לתקופה							
-	-	-	(150,000)	-	(150,000)	-	(150,000)
דיבידנד שהוכרז ושולם							
13,168	615,245	(10,898)	3,656,489	(157,968)	4,116,036	-	4,116,036
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)							

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

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

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

מניות רגילות	פרמיה על מניות	קרן הון מהפרשי תרגום	עודפים	מניות באוצר	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
אלפי ש"ח							
13,168	615,245	1,698	2,994,469	(157,968)	3,466,612	257	3,466,869
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)							
תנועה במהלך התקופה של 9 חודשים שהסתיימה ב-30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר):							
-	-	(1,698)	350,802	-	349,104	729	349,833
רווח (הפסד) כולל לתקופה							
-	-	-	(160,000)	-	(160,000)	-	(160,000)
דיבידנד שהוכרז ושולם							
13,168	615,245	-	3,185,271	(157,968)	3,655,716	986	3,656,702
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)							
13,168	615,245	4,988	3,141,179	(157,968)	3,616,612	769	3,617,381
יתרה ליום 1 ביולי 2024 (בלתי מבוקר)							
תנועה במהלך התקופה של 3 חודשים שהסתיימה ב-30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר):							
-	-	(4,988)	104,092	-	99,104	217	99,321
רווח (הפסד) כולל לתקופה							
-	-	-	(60,000)	-	(60,000)	-	(60,000)
דיבידנד שהוכרז ושולם							
13,168	615,245	-	3,185,271	(157,968)	3,655,716	986	3,656,702
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)							

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

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

יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)

תנועה במהלך השנה:

רווח כולל השנה

דיבידנד שהוכרז

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח				
526,733 (884)	147,520 (648)	154,748 (1,273)	425,741 (2,262)	434,075 (549)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: מזומנים נטו שנבעו מפעולות (נספח א') מס הכנסה ששולם, נטו
525,849	146,872	153,475	423,479	433,526	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(541,705)	(25,998)	(58,203)	(449,685)	(248,237)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה: השקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
(65,982)	(38,117)	31,940	(38,265)	24,722	שינוי במזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים, נטו
(424,166)	(8,936)	924	(53,244)	(173,555)	הלוואות לאחרים זמן קצר, נטו
10,000	-	-	10,000	447,020	פירעון הלוואות שניתנו לאחרים
-	-	-	-	(446,500)	השקעה באגרת חוב צמודת אשראי ספציפי
-	-	318	-	318	מיסים שהתקבלו בגין מימוש נדל"ן להשקעה
(44,954)	(8,050)	(143,281)	(29,450)	(412,307)	השקעה בניירות ערך סחירים
61,123	8,984	176,362	26,765	514,726	תמורה ממכירת ניירות ערך סחירים
(1,005,684)	(72,117)	8,060	(533,879)	(293,813)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה
(130,964)	(11,401)	(19,693)	(73,438)	(82,464)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון: ריבית ששולמה
(380,000)	(60,000)	(150,000)	(260,000)	(270,000)	דיבידנד ששולם
1,107,627	128,041	1,078,798	218,256	1,093,256	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
(1,103,030)	-	-	-	-	פירעון אגרות חוב
-	-	-	-	(12,072)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
557,495	469,814	(559,238)	451,618	(148,815)	אשראי לזמן קצר, נטו
68,500	16,500	-	54,400	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(31,385)	(7,847)	(143,485)	(23,539)	(159,456)	פירעון הלוואות לזמן ארוך
(804)	-	-	(804)	(4,638)	פירעון הלוואות מזכויות שאינן מקנות שליטה
(1,622)	(409)	(851)	(1,207)	(1,590)	פירעון התחייבויות בגין חכירות
85,817	534,698	205,531	365,286	414,221	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(394,018)	609,453	367,066	254,886	553,934	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
796,126 (2,518)	441,201 (2,460)	581,485 (1,438)	796,126 (2,818)	399,590 (6,411)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה הפרשי שער בגין מזומנים
399,590	1,048,194	947,113	1,048,194	947,113	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

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

נספח לדוח תזרימי מזומנים					
(א) מזומנים נטו שנבעו מפעולות:					
822,095	119,760	202,521	441,287	676,662	רווח לפני מסים על ההכנסה
					התאמות בגין:
(384,993)	(25,365)	(153,276)	(199,542)	(310,015)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(20,106)	(3,102)	(3,806)	(13,288)	(14,355)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
5,400	350	2,800	4,900	6,100	דיבידנדים שהתקבלו מחברות מוחזקות
37,280	7,927	16,669	29,866	46,026	דיבידנדים שהתקבלו מנכסים פיננסיים
					שינויים בנכסים והתחייבויות פיננסיים המוצגים בשווי
(214,795)	(83,602)	(71,198)	(118,086)	(310,323)	הוגן דרך רווח והפסד, נטו
106,065	26,482	31,057	80,665	81,444	הוצאות ריבית
109,690	64,556	67,292	135,490	118,523	הוצאות מימון אחרות, נטו
11,064	2,772	3,044	8,266	8,642	פחת והפחתות
471,700	109,778	95,103	369,558	302,704	
					שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:
(84,123)	(24,309)	83,738	(80,185)	144,804	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
					תמורה ממימוש מלאי מקרקעין שהתקבלה בשטרי
(105,140)	-	-	(105,140)	-	חוב
(12,031)	4,187	13,206	(7,138)	(10,204)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
228,590	12,908	(21,424)	211,129	(4,551)	ירידה (עלייה) במלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
(4,633)	(2,800)	413	(3,772)	17,806	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
19,443	32,024	(6,505)	21,772	(24,722)	עליה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות והכנסות מראש
12,927	15,732	(9,783)	19,517	8,238	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והפרשות בגין
					התחייבויות אחרות
55,033	37,742	59,645	56,183	131,371	
526,733	147,520	154,748	425,741	434,075	מזומנים נטו שנבעו מפעולות, לפני מסים ששולמו

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

דוחות ביניים תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח				
(ב) פעילות שאינה במזומן - מידע בדבר פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
16,317	415	-	2,421	-	פיקדון בנאמנות בגין אגרות חוב שהונפקו
-	-	18,111	-	18,111	נכס זכות שימוש
105,140	-	-	105,140	-	תמורה ממימוש מלאי מקרקעין שהתקבלה בשטרי חוב
22,720	-	6,082	-	65,082	השקעה בנדל"ן להשקעה
(ג) שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון - מידע משלים:					
135,441	68,010	75,855	139,556	156,737	הצמדה למדד, ריבית והפחתת פרמיה או ניכיון, נטו

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025

ביאור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

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

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

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

המידע הכספי לתקופת הביניים הינו סקור ואינו מבוקר.

ב. הגדרות:

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

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

ביאור 1 - כללי (המשך)

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

מדד תשומה בבניה למסחר ולמשרדים (*)	מדד תשומה בבניה למגורים (*)	מדד המחירים לצרכן (*)	
			שיעור השינוי באחוזים:
1.77	4.55	2.95	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025
0.15	0.47	1.36	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025
2.30	1.69	3.52	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024
1.33	0.99	1.59	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024
3.01	2.62	3.43	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (*) המדד הידוע

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס העריכה של הדוחות הכספיים

המידע הכספי התמציתי המאוחד של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות הביניים של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - "המידע הכספי לתקופת הביניים"), נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34"), וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970.

המידע הכספי לתקופת הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופת הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2024 והביאורים אשר נלוו אליהם.

ב. אומדנים

עריכת דוחות כספיים ביניים דורשת מהנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת וכן דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים והנחות, אשר משפיעים על יישום מדיניותה החשבונאית של הקבוצה ועל סכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות וההוצאות המדווחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלו.

בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים אלה, שיקולי הדעת המשמעותיים (significant) אשר הופעלו על ידי ההנהלה ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה ואי הודאות הכרוכה במקורות המפתח של האומדנים היו זהים בעיקרם לאלו בדוחות הכספיים השנתיים.

ג. המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המהותית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי לתקופות הביניים, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים, פרט לאלו המתוארים להלן:

מסים על ההכנסה לתקופות הביניים מוכרים על בסיס האומדן הטוב ביותר של ההנהלה בנוגע לשיעור המס הממוצע שיחול על סך הרווחים השנתיים החזויים.

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

ביאור 3 - נדל"ן להשקעה

א. התנועה במהלך התקופה:

נדל"ן מניב	נדל"ן להשקעה בהקמה ואחרים (1) (2)	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	סך הכל	סך הכל	סך הכל
בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר					
2025	2024	2024	בשנת	2024	2024
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)
אלפי ש"ח					
6,859,170	934,603	270,656	8,064,429	7,115,889	7,115,889
13,994	147,870	-	161,864	382,808	427,037
-	-	150,033	150,033	68,607	136,510
697,614	(697,614)	-	-	-	-
284,741	25,274	-	310,015	199,542	384,993
7,855,519	410,133	420,689	8,686,341	7,766,846	8,064,429

יתרה לתום התקופה

(1) נדל"ן להשקעה בהקמה ואחרים

כולל בעיקר את זכויות החברה בחכירה לדורות מעיריית תל אביב בשטחי המסחר והתעסוקה וכן שטחים יחסיים בחניון של הפרויקט המוקם ברחוב תוצרת הארץ, שירשמו על שם החברה. זכויות החברה כוללות שטחי תעסוקה בהיקף של כ- 31.5 אלפי מ"ר לשיווק ושטחי מסחר בהיקף שאינו מהותי. באשר להתקשרות להקמת הפרויקט - ראה ביאור 20א' (1) בדוחות הכספיים השנתיים. בתקופת הדוח המשיכה החברה להשקיע עלויות בנכס המשרדים בפרויקט תוצרת הארץ. בחודש יולי 2025, התקבל אישור אכלוס (טופס 4), ונמסרו קומות המשרדים לשוכר. לאור האמור עיל סיווגה החברה את פרויקט המשרדים בתוצרת הארץ מנדל"ן להשקעה בהקמה ואחרים להשקעה לנדל"ן מניב. כמו כן, בחודש ספטמבר 2025, התקשרה עם שוכר להשכרת מספר קומות משרדים בפרויקט תוצרת הארץ. באשר להשכרת שטחי המשרדים בפרויקט - ראה ביאור 6ה'.

(2) השקעה בפרויקט "מתחם שפע" בבני ברק

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

(3) מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025

ביאור 3 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. שוכרים מהותיים

הכנסות החברה מנכסים המושכרים לגלובל ריטייל ק.י. (מ.ר.) בע"מ (שמה הקודם: מגה קמעונאות בע"מ) (להלן - "קרפור-מגה"), מקבוצת אלקטרה מוצרי צריכה (1970) בע"מ, מהוות בתקופת הדוח כ- 18% מההכנסות מדמי השכירות של הקבוצה (בתקופה המקבילה אשתקד כ- 15% ובשנת 2024 כ- 15%). בהתאם לעדכונים להסכמי השכירות עם קרפור-מגה שנחתמו בשנת 2024, הוארכה תקופת השכירות של הנכסים עד לסוף שנת 2040 (למעט סניף סופרמרקט אחד) תוך עדכון דמי השכירות החל מיום 1 בינואר 2024, לפרטים נוספים ראה ביאור 22 בדוחות הכספיים השנתיים.

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

ג. עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו

השווי ההוגן של פריטי נדל"ן להשקעה נמדד על ידי מערכי שווי מוסמכים החברים בלשכת שמאי מקרקעין בישראל, להם הכשרה מקצועית רלוונטית מוכרת וניסיון שוטף לגבי נדל"ן להשקעה במיקומים וסיווגים שהוערכו.

ברבעון השלישי לשנת 2025 ערכה החברה הערכת שווי לפרויקט המשרדים בתוצרת הארץ, העלייה בשווי ההוגן נבעה בעיקרה מהתקשרות בהסכם שכירות שנחתם בתקופת הדוח, מעדכון שיעורי היוון ושכ"ד ראוי. לפרטים נוספים ראה ביאור 6' להלן. ברבעון השני לשנת 2025 ערכה החברה הערכות שווי לנכסיה, העליה בשווי ההוגן נבעה בעיקרה מעליה בדמי השכירות, עדכון שווי זכויות בניה, עליית מדד המחירים לצרכן ועדכון בדמי השכירות הראויים.

בנוסף, ביצעה החברה הערכת שווי לנכס בקניון הדר, העליה בשווי נובעת מהערכת שווי לפוטנציאל תוספת הזכויות בנכס על רקע החלטת הוועדה המחוזית, לאחר המלצת הוועדה המקומית וגורמי המקצועי של לשכת התכנון, על הפקדת תכנית בכפוף לתנאים, אשר מאפשרת תוספת של כ- 730 יח"ד.

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

א. אומדני שווי הוגן

להלן ניתוח של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לפי שיטות הערכה.

הטבלאות שלהלן מציגות את הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן בדוחות הכספיים המאוחדים:

סה"כ יתרה	רמה 3	רמה 2	רמה 1
	ליום 30 בספטמבר 2025		
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
1,011,059	3,306	-	1,007,753
90,550	-	90,550	-
22,197	-	22,197	-
1,123,806	3,306	112,747	1,007,753
216,369	-	216,369	-

נכסים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד :

ניירות ערך

השקעה בקרנות גידור

נגזרים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (*)

סך נכסים

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

(*) ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה יתרת עסקאות על מטבע חוץ בסכום רעיוני של כ- 250 מיליון ש"ח ועסקאות על הריבית

בהיקף של כ- 200 מיליון דולר. בנוסף לאמור לעיל, החברה ביצעה גידור לתקבולים הצפויים בגין ההלוואה הדולרית שניתנה

בעסקת מכירת הנכס בסיאטל. נכון למועד הדוחות הכספיים יתרת הגידור עומדת על סך של 21 מיליון דולר.

לאחר תקופת הדוח ועד לסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, נרשם שערך חיובי מתיק ניירות הערך ממכשירים פיננסיים

הנמדדים בשווי הוגן בסך של כ- 27 מיליוני ש"ח.

(**) בתקופת הדוח ביצעה החברה מכירה בחסר על מק"מים למועדי פדיון עד לחודש דצמבר 2025.

יתרת האשראי הבנקאי לתאריך הדוחות הכספיים המשמש לפעילות הינה בסך של כ- 68 מיליוני ש"ח יתרה זו יחד עם יתרת

שווי המכירה בחסר על המק"מים כאמור לעיל, הינה כנגד שעבוד תיק ניירות הערך.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. אומדני שווי הוגן (המשך)

רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ יתרה
ליום 30 בספטמבר 2024			
(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח			
675,465	-	3,710	679,175
-	277	-	277
<u>675,465</u>	<u>277</u>	<u>3,710</u>	<u>679,452</u>

נכסים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד :

ניירות ערך סחירים

נגזרים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (*)

סך נכסים

-	8,133	-	8,133
---	-------	---	-------

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

(*) ליום 30 בספטמבר 2024 היתה לחברה יתרת עסקאות עתידיות לא סחירות על מדדי מניות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בסכום רעיוני של כ- 178.6 מיליון ש"ח ויתרת עסקאות על מטבע חוץ בסכום רעיוני של כ- 83.5 מיליון ש"ח. יתרת האשראי הבנקאי לתאריך הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2024 המשמש להשקעה בניירות ערך כנגד שעבוד התיק, היתה בסך של כ-10.7 מיליון ש"ח.

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

נכסים

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד :

ניירות ערך סחירים

נגזרים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (*)

סך נכסים

סך התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. שווי הוגן:

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

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

אגרות חוב

4,616,576	4,847,919	5,859,022
4,494,787	4,652,382	5,767,047

ערך בספרים (כולל ריבית לשלם)

שווי הוגן

הלוואות לזמן ארוך

524,248	517,868	17,583
522,006	516,864	16,803

ערך בספרים (כולל ריבית לשלם)

שווי הוגן

ניירות ערך מסחריים (סדרה 1)

474,164	468,345	-
469,066	464,046	-

ערך בספרים (כולל ריבית לשלם)

שווי הוגן

ניירות ערך מסחריים (סדרה 2)

-	-	489,188
-	-	487,825

ערך בספרים (כולל ריבית לשלם)

שווי הוגן

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

ביאור 5 - מסים על ההכנסה

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

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

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

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

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

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

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

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

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

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

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

לתאריך הדוח על המצב הכספי, ולאחר הפירעון כמפורט בס"ק (1) לעיל בסך של 412.3 מיליון ש"ח, יתרת ההלוואות שהועמדו על ידי החברה לשותף ולחברת האם של השותף בקשר עם פרויקט "מתחם שפע" (לאחר פירעון שמקורו מהלוואת הגורם המממן לשותף), הינה כ-236 מיליון ש"ח, כולל ריבית. ייחוס התמורה הוכר באופן זמני באופן הבא: חלק ההלוואה המיוחס לזכות החברה לקבלת רווחים בפרויקט המגורים בסך של כ- 74 מיליון ש"ח, נכון למועד הדוח, מטופל בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני, והיתרה בסך של כ- 161 מיליון ש"ח מטופלת כהתחייבות פיננסית בעלות מופחתת ומוצגת בניכוי התחייבות בגין הקרקע בסך של כ- 45 מיליון ש"ח כמפורט להלן.

בהמשך להתקשרות הצדדים בהסכם המכר כמפורט בביאור 20א(3) בדוחות הכספיים השנתיים, בתקופת הדוח, הכירה החברה לראשונה בנכס נדל"ן להשקעה בהקמה בשווי של 60 מיליון ש"ח ובסכומים נלווים שאינם מהותיים. לפי הסכם המכר התשלום העיקרי עבור הנדל"ן להשקעה ישולם עד 30 ימים לאחר קבלת טופס 4 לפרויקט, התחייבות זו הוכרה לראשונה לפי שוויה ההוגן נאמדה בסך של כ- 45 מיליון ש"ח ומטופלת בהתאם לעלות מופחתת לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ב. חלוקת דיבידנד

בחודש מרץ 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך של 120 מיליוני ש"ח בגין שנת 2024, אשר שולם ביום 4 במאי 2025, סכום הדיבידנד למניה הינו 9.84 ש"ח. כמו כן, בחודש ספטמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך של 150 מיליוני ש"ח בגין שנת 2025, אשר שולם ביום 29 בספטמבר 2025, סכום הדיבידנד למניה הינו 12.30 ש"ח. לפרטים נוספים בדבר אישור מדיניות חלוקת הדיבידנד לשנת 2024 ראה ביאור 21' לדוחות הכספיים השנתיים.

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

ד. בחודש יוני 2025 התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה (בעקיפין), שהחזיקה באותה העת ב-75% מהזכויות בהון המניות המונפק של חברת חניוני תל אביב בע"מ ("חברת החניון") בהסכם עם צד ג' לרכישת מניות המהוות 25% מהון המניות המונפק של חברת החניון, בתוקף מיום 1 בינואר 2025 ("המועד הקובע") תמורת 17.2 מיליון ש"ח. עם השלמת העסקה, החברה מחזיקה (בעקיפין) במלוא (100%) הון המניות המונפק של חברת החניון. בהתאם ההפרש בין סכום הרכישה לבין חלק בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בהון העצמי נזקף לקרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה. בתקופת הדוח פנתה חברת החניון לגורם המממן בבקשה לפירעון מוקדם של ההלוואה. הפירעון בוצע בפועל לאחר תאריך הדוח בסכום של כ- 55 מיליון ש"ח.

ה. התקשרות עם שוכר להשכרת מספר קומות המשרדים בפרויקט תוצרת הארץ, בתל אביב

בחודש ספטמבר 2025, החברה התקשרה עם צד שלישי שאינו צד קשור לחברה ("השוכר") בהסכם שכירות להשכרת מספר קומות משרדים בשטח של כ- 15 אלפי מ"ר בחלק המשרדים בפרויקט תוצרת הארץ, בתל אביב. כאשר לשוכר תעמוד זכות, למשך 24 חודשים מיום החתימה, להודיע על רצונו לשכור עד כ-5 אלף מ"ר נוספים. הסכם השכירות כולל שטחים נוספים לשימושים שונים כגון חניות עם חתימת הסכם השכירות עם השוכר כאמור, לא נותרו קומות משרדים בפרויקט תוצרת הארץ ביחס אליהן לא קיימת התקשרות. תקופת השכירות הראשונה תחל ממועד מסירת החזקה ותהא למשך 6.5 שנים. לאחריה לשוכר מוקנית אופציה להאריך את ההתקשרות לשתי תקופות נוספות של 3.5 שנים ו-3 שנים ("תקופות האופציה").

ו. בחודש ספטמבר 2025, השלימה החברה הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף של אגרות חוב (סדרה ט') בדרך של הרחבת סדרה קיימת, בסך של 589,940 אלפי ש"ח ע.נ. בתמורה כוללת נטו בסך של כ-619,974 אלפי ש"ח.

ז. בחודש ספטמבר 2025 השלימה החברה הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף של אגרות חוב (סדרה י') בדרך של הרחבת סדרה קיימת, בסך של 488,000 אלפי ש"ח ע.נ. בתמורה לסך של 463,600 אלפי ש"ח. למועד הדוח, סך של כ-1 מיליון ש"ח מתוך כספי תמורת הרחבת אגרות חוב (סדרה י') נותר בחשבון נאמנות על שם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), ומוצג במסגרת סעיף השקעות ופקדונות לזמן קצר וייעשה בו שימוש בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות (סדרה י'). כמו כן, לאחר תקופת הדוח שוחררה מלוא היתרה מחשבון הנאמנות.

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

- ח. לאחר תקופת הדוח, ביום 31 באוקטובר 2025 החברה פרעה סך של כ- 184,630 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח').
- ט. ביום 29 בספטמבר 2025, התקבלה במשרדי החברה בקשה לאישור תובענה כנגזרת אשר הוגשה כנגד החברה, אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, אקסטרה ליבינג בע"מ ונושאי משרה בהן וזאת לפי סעיף 198 לחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"). במסגרת הליך זה, טוען המבקש, בין היתר, כי יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה הפך לכאורה את החובות החלות עליו בהתאם להוראות חוק החברות כאשר ביצע עסקאות בתחום הנדל"ן בארה"ב שלא באמצעות החברה ומבלי שההזדמנות העסקית הוצעה קודם לחברה. בשלב ראשוני זה, לא ניתן להעריך את סיכויי הבקשה לאישור תביעה נגזרת.
- י. ביום 26 בנובמבר 2025, לאחר תקופת הדוח, העלתה אס אנד כי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות") את דירוג אגרות החוב הלא מובטחות לרמה של ilAA. בנוסף, אישרה מעלות את דירוג המנפיק של החברה לטווח ארוך (AA-\stable) ולטווח קצר (ilA-1+), את דירוג אגרות החוב המובטחות של החברה (ilAA), ואת דירוג ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) (ilA-1+).

ביאור 7 - מגזרי פעילות

א. כללי -

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

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

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

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

ב. דיווח בדבר מגזרי הפעילות -

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

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025

ביאור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי הפעילות (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025					
נדל"ן מניב	ייזום למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ	
		(בלתי מבוקר)			
		אלפי ש"ח			
352,461	86,395	-	(18,286)	420,570	הכנסות
289,331	24,985	-	(11,639)	302,677	רווח גולמי
319,856		-	(9,841)	310,015	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
567,901	21,596	-	(18,977)	570,520	תוצאות המגזר
			(10,304)		הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
			14,355		חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
			102,091		הכנסות מימון, נטו
			(117,507)		מסים על ההכנסה
			559,155		רווח נקי לתקופה
ליום 30 בספטמבר 2025					
נדל"ן מניב	ייזום למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ	
		(בלתי מבוקר)			
		אלפי ש"ח			
9,128,507	852,502	2,592,289	(137,332)	12,435,966	נכסי מגזר
1,627,916	150,032	6,679,314	(137,332)	8,319,930	התחייבויות מגזר

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025					
נדל"ן מניב	ייזום למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ	
(בלתי מבוקר)					
אלפי ש"ח					
123,557	8,608	-	(6,493)	125,672	הכנסות
98,911	2,322	-	(4,112)	97,121	רווח גולמי
153,953	-	-	(677)	153,276	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
238,629	1,323	-	(3,793)	236,159	תוצאות המגזר
			(4,774)		הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים
			3,806		חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
			(32,670)		הכנסות מימון, נטו
			(26,003)		מסים על ההכנסה
				176,518	רווח נקי לתקופה

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025

ב. דיווח בדבר מגזרי הפעילות (המשך)

ס"ה כ	התאמות למאחד	אחר ולא מיוחס (בלתי מבוקר)	ייזום למגורים	נדל"ן מניב
אלפי ש"ח				
478,987	(12,832)	-	149,248	342,571
331,497	(8,827)	-	44,410	295,914
199,542	(7,894)	-	-	207,436
492,781	(14,264)	-	42,238	464,807
13,473				
13,288				
(78,255)				
(89,756)				
351,531				

תוצאות המג

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

הוצאות מימון, נטו

מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

סה"כ	התאמות למאוחד	אחר ולא מיוחס (בלתי מבוקר)	ייזום למגורים	נדל"ן מניב
אלפי ש"ח				
10,751,239	(54,886)	1,765,535	795,002	8,245,588
7,094,537	(55,872)	5,370,305	271,705	1,508,399

נכסי מגזר

התחייבויות מגזר

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024				
נדל"ן מניב	ייזום למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ
(בלתי מבוקר)				
אלפי ש"ח				
117,288	51,867	-	(4,696)	164,459
100,112	15,265	-	(3,162)	112,215
26,425	-	-	(1,060)	25,365
113,587	14,971	-	(3,516)	125,042
			(3,514)	
			3,102	
			(4,870)	
			(15,451)	
			104,309	

הכנסות

רווח גולמי

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

תוצאות המגזר

הוצאות שאינן מיוחסות למגזרים

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

הוצאות מימון, נטו

מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				
נדל"ן מניב	יזום למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ
(מבוקר)				
אלפי ש"ח				
458,545	197,514	-	(17,325)	638,734
396,763	57,386	-	(12,001)	442,148
398,091	-	-	(13,098)	384,993
743,745	53,230	-	(22,256)	774,719
				10,638
				20,106
				16,632
				(168,313)
				653,782

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

ליום 31 בדצמבר 2024				
נדל"ן מניב	יזום למגורים	אחר ולא מיוחס	התאמות למאוחד	סה"כ
(מבוקר)				
אלפי ש"ח				
8,556,023	1,192,245	1,200,520	(52,835)	10,895,953
1,604,881	277,545	5,228,583	(54,009)	7,057,000

נכסי מגזר
התחייבויות מגזר

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

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

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקר)

רבע כחול נדל"ן בע"מ

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

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקר)

תוכן עניינים

עמוד

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

ירושלים, 26 בנובמבר 2025

זיו האפט

רואי חשבון

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

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

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

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

נכסים שוטפים

383,649	1,016,080	925,001	מזומנים ושווי מזומנים
750,557	679,452	1,123,806	נכסים פיננסיים
16,317	2,421	455,502	השקעות ופקדונות לזמן קצר
45,520	40,030	41,819	מזומנים ופקדונות מוגבלים ומיועדים
10,611	14,728	14,977	לקוחות והכנסות לקבל
9,791	4,437	2,556	חייבים ויתרות חובה
-	1,719	-	מס הכנסה לקבל
654,308	267,727	331,852	הלוואות לאחרים
116,487	119,080	117,109	מלאי מקרקעין ובניינים בהקמה
8,772	8,641	5,514	הלוואות לחברות מוחזקות
1,996,012	2,154,315	3,018,136	

נכסים לא שוטפים

74,329	71,580	33,323	חייבים בגין מימוש מלאי מקרקעין
8,445	7,926	17,210	חייבים לזמן ארוך
869,228	845,650	965,149	השקעות בחברות מוחזקות
1,708,480	1,721,717	1,713,795	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
13,303	13,903	29,304	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
5,788,969	5,500,087	6,404,893	נדל"ן להשקעה
8,462,754	8,160,863	9,163,674	
10,458,766	10,315,178	12,181,810	

			26 בנובמבר, 2025
ארז יערי	ארתור לשינסקי	מוטי בן-משה	תאריך אישור הדוחות הכספיים
מ"מ סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

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

591,837	495,010	872,399
1,193,065	1,101,299	1,228,307
1,566	1,561	2,258
8,797	8,133	216,369
12,344	15,588	31,374
33,602	35,124	16,962
62,219	64,027	81,370
3,993	-	1,582
17,225	17,696	16,480
1,924,648	1,738,438	2,467,101

435,963	427,188	16,520
3,416,431	3,717,356	4,604,149
3,072	3,470	19,333
2,344	2,057	2,282
4,756	4,148	6,065
833,773	766,805	950,324
4,696,339	4,921,024	5,598,673
3,837,779	3,655,716	4,116,036
10,458,766	10,315,178	12,181,810

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות לא שוטפות

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

הון המיוחס לבעלים של החברה

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח					
279,811	71,083	79,456	208,369	223,683	הכנסות מדמי שכירות
30,608	9,676	4,001	19,986	22,635	הכנסות ממכירת דירות
-	-	171	-	171	הכנסות אחרות
353,673	23,761	152,259	171,670	305,784	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
664,092	104,520	235,887	400,025	552,273	סה"כ הכנסות
הוצאות ועלויות:					
14,423	3,924	9,265	10,955	23,589	אחזקת נכסים
21,540	6,855	3,720	13,655	16,943	עלות דירות שנמכרו
2,943	800	1,710	1,689	5,353	מכירה ושיווק
44,707	11,150	12,586	33,314	34,671	הנהלה וכלליות
83,613	22,729	27,281	59,613	80,556	סה"כ הוצאות ועלויות:
580,479	81,791	208,606	340,412	471,717	רווח מפעולות
(240,069)	(95,256)	(112,131)	(215,652)	(255,105)	הוצאות מימון
320,400	103,860	95,369	184,667	404,448	הכנסות מימון
80,331	8,604	(16,762)	(30,985)	149,343	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
660,810	90,395	191,844	309,427	621,060	רווח לפני מסים על ההכנסה
(141,626)	(15,088)	(27,835)	(68,838)	(116,017)	מסים על ההכנסה
519,184	75,307	164,009	240,589	505,043	רווח לאחר מסים על ההכנסה
133,681	28,785	12,509	110,213	54,112	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
652,865	104,092	176,518	350,802	559,155	רווח נקי לתקופה המיוחס לחברה עצמה

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2025	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח					
652,865	104,092	176,518	350,802	559,155	רווח נקי לתקופה המיוחס לחברה עצמה
<u>רווח כולל אחר - בגין סעיפים אשר יסווגו לרווח והפסד בעתיד, בהתקיים תנאים מסוימים:</u>					
(1,698)	(4,988)	-	(1,698)	-	זקיפה לקרן הון מהפרשי תרגום, נטו ממס
651,167	99,104	176,518	349,104	559,155	סך רווח כולל לתקופה

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח				
353,334	128,975	94,708	286,324	249,643
1,111	(165)	(739)	(745)	(739)
354,445	128,810	93,969	285,579	248,904
(530,662)	(23,436)	(57,328)	(444,100)	(246,031)
(421,209)	(8,137)	920	(52,446)	(175,640)
10,000	-	-	10,000	447,020
(45,318)	(39,545)	1,177	(39,828)	3,701
-	-	-	-	(446,500)
-	-	(686,360)	-	(686,360)
86,083	16,166	689,299	62,970	702,734
76,409	76,409	-	76,409	(12,072)
(44,954)	(8,050)	(143,281)	(29,450)	(412,307)
61,123	8,984	176,362	26,765	514,726
(808,528)	22,391	(19,211)	(389,680)	(310,729)
(115,052)	(7,063)	(17,455)	(60,794)	(73,108)
(380,000)	(60,000)	(150,000)	(260,000)	(270,000)
1,107,627	128,041	1,078,798	218,256	1,093,256
(1,103,030)	-	-	-	-
504,645	462,764	(474,309)	407,818	12,562
68,500	16,500	-	54,400	-
(21,376)	(5,344)	(140,844)	(16,032)	(151,532)
(1,622)	(409)	(851)	(1,207)	(1,590)
59,692	534,489	295,339	342,441	609,588
(394,391)	685,690	370,097	238,340	547,763
780,558	(2,460)	556,342	(2,818)	383,649
(2,518)	332,850	(1,438)	780,558	(6,411)
383,649	1,016,080	925,001	1,016,080	925,001

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

מזומנים נטו שנבעו מפעולות (נספח א')
מס הכנסה שהתקבל (ששולם), נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

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

פירעון שטרי הון של חברות מוחזקות והלוואות
לחברות מוחזקות
מימוש השקעה בחברה מוחזקת
השקעה בניירות ערך
תמורה ממכירת ניירות ערך

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

ריבית ששולמה
דיבידנד ששולם
תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
פירעון אגרות חוב
אשראי לזמן קצר, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פירעון הלוואות לזמן ארוך
פירעון התחייבויות בגין חכירות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
הפרשי שער בגין מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

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

נספח לדוח תזרים מזומנים

(א) מזומנים נטו שנבעו מפעולות:

652,865	104,092	176,518	350,802	559,155	רווח נקי המיוחס לחברה עצמה
					התאמות בגין:
141,626	15,088	27,835	68,838	116,017	מסים על ההכנסה
(353,673)	(23,761)	(152,259)	(171,670)	(305,784)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(133,681)	(28,785)	(12,509)	(110,213)	(54,112)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
8,400	350	2,800	7,900	6,100	דיבידנדים שהתקבלו מחברות מוחזקות
37,280	7,927	16,669	29,866	46,026	דיבידנדים שהתקבלו מנכסים פיננסיים
(214,795)	(83,602)	(71,198)	(118,086)	(310,323)	שינויים בנכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן, נטו
91,007	22,590	29,084	69,631	73,931	הוצאות ריבית, נטו
59,766	52,654	52,735	97,723	79,755	הוצאות מימון אחרות, נטו
2,881	722	746	2,140	2,245	פחת והפחתות
291,676	67,275	70,421	226,931	213,010	
6,446	(609)	(1,765)	2,329	(4,366)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:
(12,951)	(418)	36,050	(6,947)	31,980	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
10,855	4,611	948	8,262	(622)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(1,099)	(1,006)	6,783	(117)	19,031	ירידה (עלייה) במלאי בניינים בהקמה
-	35,124	-	35,124	-	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
58,407	23,998	(17,729)	20,742	(9,390)	עלייה במקדמות מרוכשי דירות
					עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והפרשות בגין
61,658	61,700	24,287	59,393	36,633	התחייבויות אחרות
353,334	128,975	94,708	286,324	249,643	מזומנים נטו שנבעו מפעולות, המיוחסים לחברה
					עצמה, לפני מסים שהתקבלו, נטו

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

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

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

22,720	-	5,244	-	64,244	השקעה בנדל"ן להשקעה
-	-	18,111	-	18,111	נכס זכות שימוש
108,368	106,207	-	106,207	-	קבלת תמורה שאינה במזומן
103,668	100,170	-	100,507	-	פירעון שטרי הון
16,317	(415)	-	2,421	-	פיקדון בנאמנות בגין אגרות חוב שהונפקו

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

134,180	66,672	75,855	138,219	156,737	שערך התחייבויות פיננסיות והפחתת פרמיה או ניכיון, נטו
---------	--------	--------	---------	---------	--

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

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

א. כללי

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

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

ב. הגדרות

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

רבע כחול נדל"ן בע"מ.

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

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

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

התש"ל-1970.

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

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

עסקאות בינחברתיות - עסקות של החברה עם חברות בנות.

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

ג. המדיניות החשבונאית

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

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

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

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח				
51,592	13,060	14,447	39,264	38,940
(1,178)	(293)	(278)	(889)	(837)

הכנסות מימון מחברות מוחזקות

הוצאות מימון בגין הלוואה מחברה בשליטה
משותפת

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

פרק ד'

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. ארתור לשינסקי, מנהל כללי;
2. הגר גורי גרינבוים, עו"ד, סמנכ"לית ויועצת משפטית ראשית;
3. ארז יערי, מ"מ סמנכ"ל כספים;
4. יוסף בן שלמה, מנהל כספים;
5. אביבית רוש, חשבת ראשית.

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה 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 מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

הצהרת מנהלים

אני, ארתור לשינסקי, מצהיר כי:

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

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

26 בנובמבר 2025

תאריך

ארתור לשינסקי
מנכ"ל

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

אני, יוסף בן שלמה, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של רבע כחול נדל"ן בע"מ (להלן - **התאגיד**) לרבעון 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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על כי כל דין.

26 בנובמבר 2025

תאריך

ארז יערי

מ"מ סמנכ"ל כספים