

רבע כחול נדל"ן בע"מ (החברה)

תשקיף מדף

מכוח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים בהתאם להוראות הדין ובכללם - מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, איגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, איגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות ועתידיה של איגרות חוב של החברה), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאיגרות חוב או לאיגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה וניירות ערך מסחריים, וכן כל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף המדף במועד הרלוונטי ("ניירות ערך").

הצעת ניירות ערך על-פי תשקיף המדף תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, באמצעות דוחות הצעת מדף שבהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"), כפי שיהיו באותה עת.

גורם הסיכון שהחברה מעריכה כבעל השפעה גדולה על עסקיה הוא חשיפה לשינויים בשווי נכסי נדל"ן. לפירוט והרחבה בדבר גורם סיכון זה וגורמי סיכון נוספים בעלי השפעה על פעילות החברה, לרבות גורמי סיכון שהוערכו על-ידי החברה כבעלי השפעה בינונית (כגון: סיכונים מצב המשק, תלות במקורות מימון ושינוי לרעה בעלויות מימון, ריבית ומדד, שינויים בשער החליפין של מט"ח, מצב ביטחוני ומדיני וסייבר), ראו סעיף 21 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, אשר פורסם על ידי החברה ביום 30 במרץ 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-021936), אשר המידע המובא בו נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה ("הדוח התקופתי לשנת 2024").

לפרטים בדבר מדיניות חלוקת דיבידנדים בחברה והתחייבות של החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות מסוימות העלולות להגביל את יכולת החברה לחלק דיבידנדים, ראו סעיף 5 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2024, סעיף 3 לנספח ב' לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה, שנכלל כפרק ב' בדוח התקופתי לשנת 2024 וכן סעיף 1 לנספח ב' לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה, שנכלל כפרק ב' בדוח הרבעון השלישי של החברה לשנת 2025, כפי שפורסם ביום 27 בנובמבר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-093156) ("דוח הרבעון השלישי לשנת 2025").

החברה מדורגת בדירוג (ilAA-/Stable/iIA-1+) על ידי Standard & Poor's Maalot ("מעלות"); איגרות החוב (סדרות ז', ח' ו-י) של החברה, המובטחות בבטוחות ואיגרות החוב (סדרות ו' ו-ט') של החברה, לא מובטחות בבטוחות, מדורגות בדירוג (ilAA) על ידי מעלות; ניירות ערך מסחריים סדרה 2 של החברה, מדורגות בדירוג (ilAA-1+) על ידי מעלות. למידע על בטוחות ושעבודים בקשר עם סדרות איגרות החוב (ז', ח' ו-י) של החברה - ראו נספחים ג'-ה' אשר צורפו לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח התקופתי לשנת 2024, בהתאמה ונספח ב' לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח הרבעון השלישי לשנת 2025.

לבעל השליטה בחברה פעילויות, במישורין או בעקיפין, בתחום הנדל"ן בחו"ל. בין בעל השליטה לבין החברה לא נקבע הסדר לתיחום פעילויות, אולם לדעת החברה, אין בפעילויות בעל השליטה כאמור כדי להוות תחרות לעסקי החברה.

עותק מתשקיף המדף עומד לעיון הציבור באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך, שכתובתו: www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה שכתובתו: www.maya.tase.co.il.

תאריך התשקיף: 19 בפברואר 2026

תוכן עניינים

1-א	מבוא	פרק 1
1-א	כללי	1.1
1-א	היתרים ואישורים	1.2
2-א	הון החברה	1.3
2-א	איגרות החוב שבמחזור	1.4
3-א	ניירות ערך מסחריים	1.5
1-ב	פרטי הצעת ניירות הערך	פרק 2
1-ג	הון החברה והמחזיקים בו	פרק 3
1-ג	הון המניות הרשום והמונפק של החברה והשינויים שחלו בו בשלוש השנים שקדמו לתאריך התסקיף	3.1
1-ג	החזקות בעלי עניין בניירות ערך של החברה	3.2
1-ג	השליטה בחברה	3.3
1-ד	הזכויות הנלוות למניות החברה	פרק 4
1-ד	כללי	4.1
1-ד	הסדרים שנקבעו בתקנון החברה	4.2
1-ה	ייעוד תמורת ההנפקה	פרק 5
1-ו	תיאור עסקי החברה	פרק 6
1-ו	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	6.1
1-ו	שינויים, חידושים הבהרות ותוספות לדוח התקופתי לשנת 2018	6.2
2-ו	פרטים אודות חברות בת וחברות קשורות של החברה למועד התסקיף	6.3
5-ו	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה	6.4
5-ו	דוח מצבת התחייבויות החברה על פי מועדי פירעון ליום 30 ביוני 2022	6.5
1-ז	ניהול החברה	פרק 7
1-ז	דירקטוריון החברה ונושאי משרה בכירים	7.1
2-ז	הוראות תקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון	7.2

2-ז	פרטים נוספים	7.3
ח-1	בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה	פרק 8
ח-1	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	8.1
ח-4	עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה עניין אישי באישורן	8.2
ח-7	החזקות בניירות ערך על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	8.3
ט-1	דוחות כספיים	פרק 9
ט-1	הדוחות הכספיים	9.1
ט-1	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית	9.2
ט-2	מכתבי הסכמה של רואי החשבון המבקרים ושל מעריכי שווי	9.3
ט-2	דוח אירועים	9.4
י-1	פרטים נוספים	פרק 10
י-1	חוות דעת עורך דין	10.1
י-2	הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים	10.2
י-2	דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים	10.3
י-2	עיון במסמכים	10.4
יא-1	חתימות	פרק 11

פרק 1 - מבוא

כללי

1.1

רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("החברה") התאגדה בישראל בחודש דצמבר 2005 כחברה פרטית מוגבלת במניות על פי חוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות"). בחודש אוגוסט 2006 פרסמה החברה תשקיף שלפיו הוצעו לראשונה לציבור ונרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה") מניות של החברה, והחברה הפכה לחברה ציבורית כמשמעה בחוק החברות.

היתרים ואישורים

1.2

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על-פי כל דין להצעת ניירות הערך על-פי תשקיף מדף זה ("התשקיף" או "תשקיף המדף"), להנפקתם ולפרסום התשקיף. הצעת ניירות ערך במסגרת תשקיף המדף, כאמור בסעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), תיעשה על פי דוחות הצעת מדף אשר יוגשו בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 ("תקנות הצעת מדף") ואשר בהם יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה ("דוח הצעת מדף").

אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסם את התשקיף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך שיוצגו על פי התשקיף, ככל שיוצגו.

הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לרישומם למסחר של מניות רגילות, איגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, איגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של איגרות חוב של החברה, ככל שיהיו מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות של החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאיגרות חוב של החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאיגרות חוב של החברה, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף המדף במועד הרלוונטי, הכלולים בתשקיף מדף זה, ואשר יוצגו, ככל שיוצגו, על פי דוחות הצעת מדף שבהם יושלמו הפרטים הרלוונטיים לאותה הצעה ("האישור העקרוני").

האישור העקרוני אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך הכלולים בתשקיף המדף כאמור, ורישומם למסחר כפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום ניירות הערך למסחר על-פי דוח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות הצעת מדף.

אין במתן האישור העקרוני משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך למסחר על-פי דוח הצעת מדף. על אישור בקשה לרישום ניירות ערך למסחר על-פי דוח הצעת מדף,

תחולנה הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על-פיו, כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר כאמור.

אין לראות באישור העקרוני כאישור לפרטים המובאים בתשקיף, או למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך הכלולים בתשקיף או על המחיר בו הם יוצעו בדוח הצעת מדף, ככל שיוצעו.

הון החברה

1.3

1.3.1 הון המניות של החברה לתאריך התשקיף¹

סוג המניות	הון מניות רשום (בש"ח)	הון מונפק ונפרע (בש"ח ערך נקוב)	
		לתאריך התשקיף	לתאריך בדילול מלא
מניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב כל אחת	60,000,000	*13,168,291	*13,168,291

* כולל 969,128 מניות רדומות, כמשמען בסעיף 308(א) לחוק החברות, אשר אינן מקנות זכות הצבעה וזכות לקבלת דיבידנד.

1.3.2 הרכב ההון העצמי של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח):

הון מניות רגילות	13,168
עלות מניות ברכישה עצמית (מניות באוצר)	(157,968)
פרמיה על מניות	615,245
קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(10,898)
עודפים	3,656,489
סה"כ הון עצמי	4,116,036

איגרות החוב שבמחזור

1.4

נכון למועד התשקיף, לחברה חמש סדרות של איגרות חוב (סדרות ו' עד י') הנסחרות בבורסה. לפרטים לפי תקנה 10(ב)(13) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ("תקנות דוחות תקופתיים ומידיים") אודות איגרות החוב (סדרות ו' עד י') שבמחזור, ראו ביאור 17 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הכלולים כפרק ג' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, נספח ב' לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הכלול כפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2024, ביאורים 16 ו-16' לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 הכלולים כפרק ג' לדוח הרבעון השלישי לשנת 2025, וכן נספח ב' לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025, שצורף כפרק ב' לדוח הרבעון השלישי לשנת 2025.

¹ בהתאם להוראות סעיף 46 לחוק ניירות ערך, בהון החברה יהיה סוג מניות אחד בלבד המקנה זכויות הצבעה שוות.

למועד התשקיף, למיטב ידיעת החברה, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות של איגרות החוב (סדרות ו' עד י').

ניירות ערך מסחריים

1.5

נכון למועד התשקיף, לחברה 480,450,000 ש"ח ערך נקוב ניירות ערך מסחריים (סדרה 2). לפרטים נוספים אודות ניירות ערך מסחריים (סדרה 2), לרבות תנאי הנע"מ, מועדי הפדיון וכל התחייבות נוספת הנובעת מהם, ראו סעיף 3 לנספח ב' לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2025 שצורף כפרק ב' לדוח הרבעון השלישי לשנת 2025. למועד התשקיף, למיטב ידיעת החברה, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי תנאי הנע"מ (סדרה 2).

פרק 2 - פרטי הצעת ניירות הערך

מכוח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים בהתאם להוראות הדין, ובכללם - מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, איגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, איגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות ועתידיות של איגרות חוב של החברה), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאיגרות חוב של החברה או לאיגרות חוב של החברה הניתנות להמרה למניות החברה וניירות ערך מסחריים, וכן כל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו אשר יוצעו, ככל שיוצעו, באמצעות דוח הצעת מדף, שיפורסם מכוח תשקיף מדף זה במועד הרלוונטי ("ניירות ערך").

בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך ולהוראות תקנה 25א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ח-1968 ("תקנות פרטי התשקיף"), הצעת ניירות הערך על פי התשקיף תיעשה באמצעות דוחות הצעת מדף. הפרטים שיש לכלול בתשקיף בדבר הצעת ניירות ערך, הקבועים בפרק ג' לתקנות פרטי התשקיף, יובאו במסגרת דוחות הצעת המדף שעל פיהם יוצעו ניירות הערך לציבור כאמור, ואשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך, הרכב היחידות המוצעות ואופן הצעתן, הכל - בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה ולעמדות סגל רשות ניירות ערך, כפי שיהיו באותה עת, וכן בהתאם לסוג ניירות הערך שיוצעו על פי דוח הצעת המדף כאמור.

פרק 3 - הון החברה והמחזיקים בו

3.1 הון המניות הרשום והמונפק של החברה והשינויים שחלו בו בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף

3.1.1 הון המניות הרשום של החברה בתאריך התשקיף, הינו 60,000,000 ש"ח מחולק ל- 60,000,000 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף, לא חלו שינויים בהונה הרשום של החברה.

3.1.2 לפרטים בדבר הון המניות המונפק והנפרע של החברה, ראו סעיף 1.3.1 לעיל. במהלך שלוש השנים (36 חודשים) שקדמו למועד פרסום התשקיף, לא חלו שינויים בהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

3.2 החזקות בעלי עניין בניירות ערך של החברה

לפרטים נוספים בדבר החזקות בעלי עניין בניירות הערך של החברה ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 8 בינואר 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-003798).

3.3 השליטה בחברה

נכון למועד התשקיף, בעל השליטה בחברה הנו מר מרדכי (מוטי) בן-משה, המחזיק בעקיפין באמצעות אלון רבוע כחול ישראל בע"מ¹ ("רבוע כחול") בכ-56.30% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בחברה (לרבות בדילול מלא). בנוסף, מחזיק מר בן-משה במישרין בכ-2.06% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בחברה (לרבות בדילול מלא).

¹ למיטב ידיעת החברה, בעלת השליטה באלון רבוע כחול ישראל בע"מ הינה אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו המלאה (100%) של מר מוטי בן-משה.

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה

כללי 4.1

לפרטים בדבר הזכויות הנלוות למניות החברה, ראו נוסח תקנון ההתאגדות של החברה, כפי שפורסם על ידי החברה ביום 15 בפברואר 2012 (אסמכתא מס': 2012-01-042930), שתוכנו מובא כאן על דרך ההפניה ("תקנון החברה" או "התקנון").

הסדרים שנקבעו בתקנון החברה 4.2

להלן יפורטו הסדרים שנקבעו בתקנון החברה בהתאם להוראות מסוימות בחוק החברות, כמפורט בתקנה 26(ד) לתקנות פרטי תשקיף:

שינוי תקנון 4.2.1

4.2.1.1. החברה רשאית לשנות את תקנונה בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ברוב רגיל.

4.2.1.2. החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ברוב הנדרש לשינוי התקנון, המשנה הוראה מהוראות התקנון החברה, תיחשב החלטה לשינוי של התקנון החברה, אף אם הדבר לא צוין במפורש בהחלטה.

4.2.1.3. החברה רשאית להגביל בחוזה את סמכותה לשנות את התקנון או הוראה מהוראותיו, אם נתקבלה על כך החלטה באסיפה הכללית, ברוב הדרוש לשינוי הוראות התקנון. דין החלטה שהתקבלה כאמור לעיל כדין החלטה לשינוי התקנון.

נטילת והעברת סמכויות 4.2.2

4.2.2.1. הדירקטוריון רשאי להחליט, כי סמכויות הנתונות למנהל הכללי יועברו לסמכותו, והכל לעניין מסוים, או לפרק זמן מסוים.

4.2.2.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לעניין מסוים. לא קיים המנהל הכללי את ההוראה, רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו.

4.2.2.3. נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעילן במקומו.

4.2.2.4. נבצר מן הדירקטוריון להפעיל את סמכויותיו והפעלת סמכות מסמכויותיו חיונית לניהולה התקין של החברה, רשאית האסיפה הכללית להפעילה במקומו, כל עוד נבצר ממנו הדבר ובלבד שהאסיפה

הכללית קבעה כי אכן נבצר מן הדירקטוריון לעשות כך וכי הפעלת הסמכות חיונית כאמור.

4.2.3 מינוי דירקטורים ותקופת כהונתם

4.2.3.1. הדירקטורים ימונו באסיפה השנתית, ומשך כהונתם, למעט הדירקטורים החיצוניים, יהיה עד לתום האסיפה השנתית הראשונה שתתקיים לאחר מועד המינוי. ואולם, האסיפה השנתית רשאית לקבוע כי משך כהונתם של הדירקטורים, כולם או חלקם, יהיה לתקופה ארוכה יותר, שלא תאריך מעבר לתום האסיפה השנתית השלישית שלאחר זו שבה מונו. על אף האמור לעיל, אם באסיפה השנתית שנועדה, בין היתר, למינוי דירקטורים ("אסיפה ממנה") לא מונו דירקטורים, ימשיכו בכהונתם הדירקטורים המכהנים עובר למועד האסיפה הממנה. דירקטורים שנסיימה תקופת כהונתם יוכלו להתמנות שוב.

4.2.3.2. לדירקטורים הזכות בכל עת, למנות כל אדם כדירקטור, בכפוף למספר המרבי של הדירקטורים שנקבע בתקנון החברה, אם לשם מילוי מקום שהתפנה באקראי ואם לשם כתוספת לדירקטוריון. כל דירקטור שהתמנה כך יכהן עד לאסיפה השנתית הבאה ויוכל להתמנות מחדש.

4.2.3.3. האסיפה הכללית רשאית, בהחלטה ברוב רגיל, באסיפה מיוחדת, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, בין אם לשם מילוי משרה שהתפנתה מכל סיבה שהיא ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים, ובלבד שמספר הדירקטורים לא יעלה על המספר המרבי כאמור בתקנה 103 לתקנון החברה. דירקטורים שמונו, כאמור, למעט הדירקטורים החיצוניים, יסיימו את כהונתם בתום האסיפה הממנה שתתקיים לראשונה לאחר מינויים, ויוכלו להתמנות שוב.

4.2.4 מנין חוקי באסיפה כללית

4.2.4.1. אין לפתוח בדיון באסיפה הכללית אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי בעת פתיחת האסיפה. מניין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שלוח, בעל מניות המחזיק או בעלי מניות המחזיקים במצטבר, למעלה מחמישים אחוזים (50%) מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה.

4.2.4.2. לא נכח מניין חוקי באסיפה הכללית בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, תתבטל האסיפה אם כונסה לבקשת בעלי מניות כאמור בתקנה 76.2 לתקנון החברה, ובכל מקרה אחר תידחה האסיפה לשבוע ימים, לאותו יום, לאותה שעה ולאותו מקום, מבלי שתהא חובה להודיע על כך לבעלי המניות, או למועד אחר אם צוין כזה

בהודעה על האסיפה, או ליום, שעה ומקום אחרים, כפי שיקבע הדירקטוריון בהודעה לבעלי המניות.

4.2.4.3 באסיפה נדחית יתהווה מניין חוקי לפתיחת האסיפה, בשעה שיהיו נוכחים בעצמם או על ידי שלוח, בעל מניות המחזיק או בעלי מניות המחזיקים במצטבר למעלה מחמישים אחוזים (50%) מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לתחילת האסיפה הנדחית. לא נכח מניין חוקי, כאמור, באסיפה הנדחית, תבוטל האסיפה.

4.2.4.4 יושב ראש הדירקטוריון או, בהיעדרו, סגן יושב ראש הדירקטוריון (אם מונה כזה) או בהיעדרו, כל דירקטור או נושא משרה בחברה שמונה לכך על ידי הדירקטוריון, ישב בראש כל אסיפה כללית של החברה. באין יושב ראש דירקטוריון או סגן יושב ראש דירקטוריון, או אם באסיפה כלשהי אין מי מהם נוכח אחרי עבור חמש עשרה דקות מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה או אם סרבו לשמש כיושב ראש האסיפה, רשאים הדירקטורים הנוכחים, ברוב קולות ביניהם, לבחור ביושב ראש מביניהם או מבין נושאי המשרה בחברה הנוכחים באסיפה, ואם לא יעשו כן - יבחרו בעלי המניות הנוכחים בעצמם או על ידי שלוח באחד הדירקטורים או נושאי המשרה בחברה הנוכחים לשבת בראש האסיפה. אם לא יהיה דירקטור נוכח או שהדירקטורים ונושאי המשרה כולם יסרבו לשבת בראש האסיפה, יבחרו באחד מבעלי המניות או בשלוחו של בעל מניות כאמור, לשבת בראש האסיפה.

4.2.5 רוב באסיפה הכללית

בכפוף להוראות חוק החברות או הוראות תקנון החברה בדבר רוב אחר, החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל. במקרה ומספר הקולות בעד ונגד שווה, לא יהיה ליושב ראש האסיפה קול נוסף או קול מכריע. היו הקולות שקולים תיחשב ההחלטה עליה הצביעו בעלי המניות כנדחית.

4.2.6 הצבעה וקבלת החלטות בדירקטוריון החברה

בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. החלטות הדירקטוריון יתקבלו ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים בישיבה ומצביעים בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. היו הקולות שקולים, תחשב הצעת החלטה שעליה הצביעו חברי הדירקטוריון כנדחית. ליו"ר הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע.

4.2.7 פטור

בכפוף להוראות חוק החברות, רשאית החברה, הן מראש והן בדיעבד, לפטור נושא משרה בה, מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה.

על אף האמור לעיל, החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה.

4.2.8 דיבידנדים, קרנות, מניות הטבה והיוון קרנות ורווחים

4.2.8.1. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי דירקטוריון החברה לקבל החלטה על חלוקת דיבידנד ובכלל זאת לקבוע מועד קובע לעניין הזכאות לדיבידנד. הדירקטוריון המחליט על חלוקת דיבידנד, רשאי להחליט כי הדיבידנד ישולם, כולו או מקצתו, במזומנים או בדרך של חלוקת נכסים בעין, ובכלל זה בניירות ערך או בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתו.

4.2.8.2. הדירקטוריון רשאי, בטרם יחליט על חלוקת דיבידנד כאמור בתקנה 169 לתקנות החברה, להפריש מתוך הרווחים סכומים כלשהם, כפי שימצא לנכון, לקרן כללית או לקרן שמורה או לקרנות אחרות אשר ישמשו לפי שיקול דעת הדירקטוריון לצרכים כלשהם או לדיבידנד מיוחד או להשוואת דיבידנד או למטרות כלשהן, כפי שיקבע הדירקטוריון לפי שיקול דעתו. כמו כן, רשאי הדירקטוריון להותיר בחברה רווחים שאין בכוונתו להמליץ או להחליט על חלוקתם מבלי להעבירם לקרנות כאמור לעיל.

4.2.8.3. עד שיעשה שימוש בקרנות האמורות, רשאי הדירקטוריון להשקיע את הסכומים שהופרשו כאמור לעיל ואת כספי הקרנות, בכל השקעה שהיא, כפי שימצא לנכון, לטפל בהשקעות אלה, לשנותן או לעשות בהן שימוש אחר, והוא רשאי לחלק את הקרן השמורה לקרנות מיוחדות, ולהשתמש בכל קרן או בחלק ממנה לצורך עסקי החברה, מבלי להחזקה בנפרד משאר נכסי החברה, הכל על פי שיקול דעתו של הדירקטוריון ובתנאים שקבע.

4.2.8.4. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון להחליט על הקצאת מניות שלהן ערך נקוב, בתמורה הנמוכה בערך הנקוב ("מניות בתמורה מופחתת"), לרבות מניות הטבה, ולהפוך להון מניות חלק מרווחי החברה, כמשמעותם בסעיף 302(ב) לחוק החברות, מפרמיה על מניות או מכל מקור אחר הכלול בהונה העצמי, האמורים בדוחות הכספיים האחרונים שלה, בסכום השווה להפרש שבין הערך הנקוב לבין התמורה או בכל סכום אחר. הדירקטוריון המחליט על הקצאת מניות ההטבה, יקבע אם מניות ההטבה יהיו מסוג אחד בלבד לכל בעלי המניות מבלי להתחשב בסוגי המניות המוחזקות על ידם או שלכל בעל מניה כאמור יחולקו מניות מאותו סוג בגין כל סוג מניות המוחזק על ידו. המניות שיקצו כאמור ייחשבו כנפרעות במלואן.

4.2.8.5. אם תקצה החברה מניות הטבה במועד בו יהיו לחברה ניירות ערך שהונפקו על ידי החברה והמקנים למחזיקים בהם זכויות להמירם

במניות של החברה או אופציה לרכוש מניות של החברה (וזכויות ההמרה או אופציות כאמור ייקראו להלן – "הזכויות") והמחזיקים בזכויות זכאים על פי תנאי הנפקת הזכויות להתאמה בגין חלוקת מניות הטבה בדרך של קבלת מניות הטבה במועד ניצול הזכויות, אזי, יחולו ההוראות הבאות:

א. יועבר לקרן מיוחדת שתיועד לחלוקת מניות הטבה בעתיד ("הקרן המיוחדת") סכום שיהיה שווה לסכום הנקוב של הון המניות אשר הזכאים לכל הזכויות או לחלקן היו מקבלים עקב הנפקת מניות הטבה אילו היו מנצלים זכויותיהם לפני התאריך הקובע את הזכות לקבל מניות הטבה – שלגביה נוהגת החברה לפי תקנה זו – כולל זכאות הנובעת מכל חלוקה קודמת של מניות הטבה.

ב. אם לאחר העברת כספים לקרן מיוחדת כאמור לעיל תחלק החברה מניות הטבה נוספות ("מניות הטבה נוספות") לבעלי מניותיה, כי אז יועברו לקרן המיוחדת, בנוסף לסכומים שכבר הועברו בגין חלוקה קודמת של מניות הטבה, סכומים נוספים אשר יהיו שווים לסה"כ הערך הנקוב של מניות ההטבה אשר היו מגיעות לזכאים, לו ניצלו הזכויות ערב התאריך הקובע את הזכות לחלוקת מניות ההטבה הנוספות, בתוספת סכומים השווים לסה"כ הערך הנקוב של מניות ההטבה שהיו מוקצות לזכאים אילו הוקצו להן כבר מניות ההטבה הראשונות.

ג. במקרה של הקצאת מניות על-ידי החברה עקב ניצול הזכויות על ידי בעליהן באותם מקרים בהם בוצעה העברה לקרן המיוחדת בגין זכויות על פי תקנות 173.1 ו-173.2 לתקנון החברה, תקצה החברה לזכאים כאמור, בנוסף למניות להן הם זכאים עקב ניצול זכויותיהם, מספר כזה של מניות נפרעות במלואן, אשר ערכן הנקוב יהיה שווה לסכום שהועבר לקרן המיוחדת בגין זכויותיהם, וזאת על ידי היוון סכום מתאים מתוך הקרן המיוחדת.

ד. אם לאחר ביצוע כל העברה לקרן המיוחדת, יפקעו הזכויות או תגיע לסיומה התקופה לניצול הזכויות אשר בגינן בוצעה ההעברה, מבלי שזכויות אלו נוצלו, אזי ישוחרר מהקרן המיוחדת כל סכום שהועבר לקרן המיוחדת בגין הזכויות הבלתי מנוצלות האמורות והדירקטוריון יוכל לטפל בסכום שישוחרר כאמור בכל דרך שהיה זכאי לטפל בו אילמלא העברתו לקרן המיוחדת.

ה. הדירקטוריון מוסמך לאשר בעת הקצאת זכויות, התחייבות של החברה לפעול בהתאם לאמור בתקנה 173 לתקנות החברה וליתן כל הוראה אחרת לעניין זה שתהיה דרושה לפי שיקול דעתו.

4.2.8.6 לשם ביצוע כל החלטה בדבר חלוקת דיבידנד או הקצאת מניות הטבה או מניות בתמורה מופחתת כאמור לעיל, רשאי הדירקטוריון:

א. ליישב לפי ראות עיניו כל קושי שיתעורר בקשר לכך ולנקוט בכל הצעדים שיראו לו כדי להתגבר על קושי זה.

ב. להוציא תעודות על שברי מניות או להחליט ששברים או שברים בסכום הנמוך מסכום מסוים שיקבע הדירקטוריון, לא יובאו בחשבון לשם התאמת זכותם של בעלי המניות או למכור שברי מניות ולשלם את התמורה (נטו) לזכאים להם.

ג. להסמיק לחתום בשם בעלי המניות על כל חוזה או מסמך אחר שיהיה דרוש לשם מתן תוקף להקצאה ו/או לחלוקה, ובמיוחד, להסמיק לחתום ולהגיש לרישום מסמך בכתב כאמור בסעיף 291 לחוק החברות.

ד. לקבוע את השווי של נכסים מסוימים שיחולקו ולהחליט כי תשלומים במזומנים ישולמו לבעלי המניות על סמך השווי שנקבע.

ה. להקנות מזומנים או נכסים מסוימים לנאמנים לטובת מי זכאים להם, כפי שייראה למועיל בעיני הדירקטוריון.

ו. לעשות כל סידור או הסדר אחר שיהיה דרוש לדעת הדירקטוריון כדי לאפשר את ההקצאה או החלוקה, לפי העניין.

4.2.8.7 בכפוף לזכויות הנלוות לסוגי המניות המונפקות בחברה ולהוראות תקנון זה, דיבידנד או מניות הטבה, יחולקו לבעלי המניות באופן יחסי לסכום ההון הנפרע על ערכה הנקוב של כל מניה.

4.2.8.8 דיבידנד או זכויות הנאה אחרות בגין מניות לא ישאו ריבית או הפרשי הצמדה מכל סוג כלשהו וזאת אף אם שולמו באיחור, מסיבה כלשהי.

4.2.8.9 הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד או מניות הטבה או זכויות הנאה אחרות בגין מניה שהתמורה שנקבעה עבורה, כולה או מקצתה, לא שולמה לחברה ולהשתמש בכל סכום כאמור או בתמורה שתתקבל ממכירת כל מניות ההטבה או זכות הנאה אחרת, לפירעון או לקיזוז החובות או ההתחייבויות בגין המניה האמורה, זאת, בין אם המניה האמורה בבעלותו הבלעדית של בעל המניה החייב ובין אם במשותף עם בעלי מניות אחרים.

4.2.8.10 הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד או מניות הטבה או זכויות הנאה אחרות בגין מניה שלגביה זכאי אדם להירשם כבעליה במרשם או שזכאי להעבירה לפי תקנה 47 לתקנון החברה ("תקנת התסיבה"), עד שיירשם אותו אדם כבעליה של המניה או עד שיעבירה כדין.

- 4.2.8.11. הדירקטוריון רשאי לקבוע, מעת לעת, את דרכי תשלום הדיבידנדים או הקצאת מניות ההטבה או העברתם לזכאים להן וכן הוראות, נהלים והסדרים בקשר לכך, הן לגבי בעלי המניות הרשומים, הן לגבי בעלי המניות שאינם רשומים והן לגבי בעלי המניות האוחזים בשטר מניה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הדירקטוריון רשאי לקבוע כדלקמן:
- א. כי תשלום דיבידנד או כספים שיחולקו לבעלי מניות רשומים יעשה במשרד או בכל מקום אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון;
 - ב. כי דיבידנד שיחולק לבעלי מניות שאינם רשומים, יועבר לבעלי המניות האמורים באמצעות החברה לרישומים;
 - ג. כי סכום הנמוך מסכום מסוים שיקבע על ידי הדירקטוריון לא ישלח בהמחאה.
- 4.2.8.12. כל עוד לא הוחלט על ידי הדירקטוריון אחרת, יחולו לעניין חלוקת דיבידנד או כספים ההוראות, כדלקמן:
- א. דיבידנד או כספים שיחולקו לבעלי מניות רשומים ישולמו לבעל מניות רשום, על ידי משלוח המחאה בדואר לכתובתו, כפי שהיא רשומה במרשם בעלי המניות, או במקרה של בעלים רשומים במשותף במניה למי ששמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות ביחס למניה. כל משלוח של המחאה כאמור ייעשה על סיכנונו של בעל המניות הרשום.
 - ב. על אף האמור לעיל, לא ישלחו בהמחאה בדואר דיבידנד או כספים לבעל מניה שלא מסר לחברה כתובת או לבעל מניה הנחשב כמי שלא מסר לחברה כתובת, כאמור בתקנה 205 לתקנון החברה.
- 4.2.8.13. סכומי דיבידנד שהוחלט על חלוקתם ולא נדרש תשלום, יישארו בידי החברה, אשר תהיה רשאית להשקיעם או לעשות בהם כל שימוש אחר לטובת החברה עד שידרשו, והחברה לא תיחשב כנאמן ביחס אליהם ולא תחול עליה חובה להפקידם בחשבון נאמנות או פקדון נושא ריבית או נושא תשואה כלשהו.
- 4.2.8.14. דיבידנד שלא נדרש תשלום בתוך שבע שנים ממועד הכרזתו, הזכאי יחשב לו כמוותר עליו ולא יהיה רשאי עוד לדרוש את תשלום.

פרק 5 - ייעוד תמורת ההנפקה

במועד פרסום תשקיף מדף זה, החברה אינה מציעה ניירות ערך כלשהם, ועל כן לא תהיה כל תמורה מיידית בעקבות פרסום התשקיף.

בהתאם לתקנה 25א(א) לתקנות פרטי התשקיף ותקנה 4(ב) לתקנות הצעת מדף, הפרטים הקבועים בפרק ו' לתקנות פרטי התשקיף בדבר שימוש בתמורת ניירות הערך שיוצעו על פי תשקיף זה, יפורטו בדוחות הצעת מדף, ככל שיפורסמו על פי תשקיף זה.

ככל שיוצעו בעתיד ניירות ערך על בסיס תשקיף מדף זה, על פי דוחות הצעת מדף, התמורה שתקבל מהנפקות אלה תיועד למטרות שונות, כפי שתחליט הנהלת החברה. אם ייקבע ייעוד ספציפי לתמורת ההנפקה על פי דוח הצעת מדף שתפרסם החברה הוא יפורט בדוח הצעת המדף. כמו כן, במסגרת דוח הצעת המדף, תודיע החברה כיצד בכוונתה להשקיע את תמורת ההנפקה, בתקופה שעד לשימוש בפועל בתמורת ההנפקה בגין ההצעה כאמור.

פרק 6 - תיאור עסקי החברה

6.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

בהתאם לתקנות 44(א1) ו-66 לתקנות פרטי התשקיף, תיאור עסקי החברה נכלל בפרק זה על דרך ההפניה לפרק א' (תיאור עסקי החברה) בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, לפרק א' (עדכון לעסקי התאגיד) לדוח הרבעוני של החברה ליום 31 במרץ 2025, שפורסם על ידי החברה ביום 29 במאי 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-038756) ("דוח הרבעון הראשון לשנת 2025"), לפרק א' (תיאור עסקי החברה) בדוח הרבעוני של החברה ליום 30 ביוני 2025, שפורסם על-ידי החברה ביום 28 באוגוסט 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-064644) ("דוח הרבעון השני לשנת 2025"), וכן על דרך ההפניה לפרק א' (עדכון לעסקי התאגיד) לדוח הרבעון השלישי לשנת 2025.

6.2 שינויים, חידושים הבהרות ותוספות לדוח התקופתי לשנת 2024

לשינויים וחידושים מהותיים בקשר עם עסקי החברה שחלו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 (אשר נכללו כפרק ב' בדוח הרבעון השלישי) ("הדוחות הכספיים לרבעון השלישי"), ראו דוח אירועים כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי התשקיף, אשר מצורף בפרק 9 להלן.

6.3 פרטים אודות חברות בת וחברות קשורות מהותיות של החברה למועד התשקיף¹

6.3.1 להלן פרטים אודות רווחים (הפסדים) של חברות בנות וקשורות מהותיות והכנסות מהן למועד התשקיף וליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 ו-2024 (באלפי ש"ח)², ליום 30 בספטמבר 2025 ולמועד התשקיף:

הכנסות ריבית					דמי ניהול					דיבידנד					רווח (הפסד) אחרי מס				רווח (הפסד) לפני מס				שם החברה
31.12.23	31.12.24	30.9.25	31.12.25	למועד התשקיף*	31.12.23	31.12.24	30.9.25	31.12.25	למועד התשקיף*	31.12.23	31.12.24	30.9.25	31.12.25	למועד התשקיף*	31.12.23	31.12.24	30.9.25	31.12.25	31.12.23	31.12.24	30.9.25	31.12.25	
-	-	398	1,521	598	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,882	3,563	1,856	1,615	14,882	3,563	1,856	1,615	מגדלי לב תל אביב בע"מ
23,826	41,261	30,252	45,922	8,002	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	109,247	34,397	21,377	9,025	129,597	32,540	18,152	9,784	קניון העיר תל אביב בע"מ
390	973	771	1,231	366	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,089	773	1,632	2,658	2,399	1,900	2,116	3,453	חניוני תל אביב בע"מ
(1,359)	(1,178)	(837)	(1,107)	(136)	513	521	397	530	71	3,500	1,500	2,000	2,000	-	9,985	5,561	7,214	15,414	15,434	8,150	9,110	19,872	איל ברבוע בע"מ
-	7,706	5,860	7,834	1,056	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,416	19,611	4,288	1,865	23,205	24,661	5,567	2,420	רבוע נדל"ן היצירה בע"מ
-	1,363	1,111	1,407	199	-	60	45	60	29	-	-	-	-	-	11,413	35,734	10,073	12,014	14,091	45,690	12,458	15,056	מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ

(*) הנתונים הינם מצטברים החל מיום 1.1.2025 ועד למועד פרסום התשקיף

¹ יצויין כי ביום 25 בדצמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה, במסגרת מהלך רה-ארגון, ביצוע מיזוג פנימי של חברות בנות בקבוצה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 31 בדצמבר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-106080 ו-2025-01-106083)

² החברות המפורטות בטבלה מטה, למעט איל ברבוע בע"מ, הינן חברות שנתונייהן הכספיים מאוחדים באופן מלא בדוחות הכספיים של החברה. בהתאם, הנתונים לעיל לגבי חברות מאוחדות מוצגים ב-100% ואילו לגבי איל ברבוע בע"מ הנתונים מוצגים לפי חלק החברה (50%).

6.3.2 להלן פירוט בדבר שמות המחזיקים, למיטב ידיעת החברה, בסמוך למועד התשקיף, למעלה מ-25% מהון המניות המונפק או מכוח ההצבעה או מהסמכות למנות דירקטורים בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות של החברה, וכן השיעור האמור:

המחזיק	החברה המוחזקת	שיעור החזקה (%)		
		בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים
חקלאי איל השרון - פיתוח והשקעות בע"מ ³	איל בריבוע בע"מ	50	50	50

6.3.3 להלן יובא תיאור כללי של עיקר עיסוקיה של חברות בנות וקשורות מהותיות של החברה:

[1] **מגדלי לב תל אביב בע"מ** (מוחזקת ב-100%) - הקימה את פרויקט המגורים במתחם השוק הסיטונאי לשעבר בתל אביב, אשר בנייתו הסתיימה. לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראו סעיף 9.8 לפרק א' (תיאור עסקי החברה) בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

[2] **קניון העיר תל אביב בע"מ** (מוחזקת ב-100%) - מחזיקה בקניון TLV, מרכז מסחרי במשולש הרחובות קרליבך, החשמונאים ודרך מנחם בגין (מתחם השוק הסיטונאי לשעבר) בתל אביב. לפרטים נוספים אודות קניון TLV, ראו סעיף 8.8.2 לפרק א' (תיאור עסקי החברה) בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 וסעיף 4.2 לפרק א' (תיאור עסקי החברה) בדוח הרבעון השלישי לשנת 2025.

[3] **חניוני תל אביב בע"מ** (מוחזקת ב-100%) - חברה מקימה, מפעילה ומוסרת (B.O.T) של חניון גבעון בתל אביב, בשטח של 31,000 מ"ר הכולל כ-1,000 מקומות חניה ופיתוח כיכר ציבורית. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.9.2 לפרק א' (תיאור עסקי החברה) בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 וסעיף 10.1 לפרק א' (תיאור עסקי החברה) בדוח הרבעון השני לשנת 2025.

[4] **איל בריבוע בע"מ** (מוחזקת ב-50%) - חברה בשליטה משותפת, יחד עם בעלת הזכויות במקרקעין בקיבוץ איל עליו הוקם מרכז לוגיסטי המושכר לצד ג'. לפרטים נוספים ראו ביאור 10.ה לדוחות הכספיים של החברה, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2024.

[5] **רבוע נדל"ן היצירה בע"מ** (מוחזקת ב-100%) - חברה שהינה הבעלים של מקרקעין ברחוב תוצרת הארץ בתל אביב יחד עם שותפים, הפועלת להקמת פרויקט הכולל, בין היתר, בנייה למגורים (כולל דיור בר השגה). לפרטים נוספים ראו סעיף 9.6 לפרק א' (תיאור עסקי החברה) בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, סעיף 1.3.4.4 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח התקופתי לשנת 2024, ביאור 20.א לדוחות

³ לשעבר "איל מיקרוגל בע"מ".

הכספיים של החברה, פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2024 וסעיף 7 לפרק א' (תיאור עסקי החברה) בדוח הרבעון השלישי לשנת 2025.

[6] **מרכז לוגיסטי ב' רבוע נדל"ן בע"מ** (מוחזקת ב-100%) - חברה שהינה הבעלים של מקרקעין הידועים כחלקות 67 ו-70 בגוש 312 ברחוב קציר, אזור התעשייה באר טוביה, בשטח רשום של 74,401 מ"ר, אשר על חלקו בנוי מבנה לשימוש לוגיסטי בשטח של כ-24,249 מ"ר. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1 לנספח ג' לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח התקופתי לשנת 2024 ונספח ג' לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח הרבעון השלישי לשנת 2025.

6.4 דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

בהתאם לתקנות 44א(א) ו-6ב לתקנות פרטי התשקיף, דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 2024 נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה לפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2024. דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה ליום 30 בספטמבר 2025 נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה לפרק ב' לדוח הרבעון השלישי לשנת 2025.

6.5 דוח מצבת התחייבויות החברה על פי מועדי פירעון ליום 30 בספטמבר 2025

בהתאם לתקנות 60א1 ו-6ב לתקנות פרטי התשקיף, דוח מצבת התחייבויות החברה על פי מועדי הפירעון ליום 30 בספטמבר 2025 נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה לדוח מיידי שפרסמה החברה ביום 27 בנובמבר 2025 (אסמכתא מס': 093163-01-2025).

פרק 7 - ניהול החברה

7.1 דירקטוריון החברה ונושאי משרה בכירים

7.1.1 חברי דירקטוריון החברה

לפרטים בדבר חברי דירקטוריון החברה לפי תקנה 26(א) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, ראו סעיף 14 לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2024, אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה.

ביום 15 בנובמבר 2025 סיים מר אורי לזר את כהונתו כדירקטור חיצוני בחברה¹.

לפרטים בדבר מר עמי ברלב, דירקטור חיצוני בחברה, אשר החל לכהן בתפקיד כאמור ביום 24 בנובמבר 2025² בהתאם לתקנה 45 לתקנות פרטי תשקיף, ראו סעיף 1.1 לדוח זימון אסיפת בעלי מניות של החברה, אשר פורסם ביום 19 באוקטובר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-077140).

7.1.2 נושאי משרה בכירה

לפרטים בדבר נושאי המשרה הבכירה בחברה לפי תקנה 26א לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, ראו סעיף 15 לפרק ד' בדוח התקופתי לשנת 2024, אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה.

ביום 1 ביולי 2025, סיים מר גיא בורנשטיין את כהונתו כסמנכ"ל הכספים בחברה³.

ביום 16 באוקטובר 2025, סיים מר גדי סרי את כהונתו כסמנכ"ל הנדסה בחברה. בין התאריכים 1 בספטמבר 2025 ועד 3 בפברואר 2026, כיהן מר גולן איפרגן בתפקיד משנה למנכ"ל וסמנכ"ל נכסים בחברה.

לפרטים בדבר מר ארז יערי, אשר החל לכהן כמ"מ סמנכ"ל הכספים בחברה ביום 26 בנובמבר 2025 בהתאם לתקנה 45 לתקנות פרטי תשקיף, ראו דיווחים מיידיים של החברה, אשר פורסמו ביום 26 בנובמבר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-092807 ו-2025-01-092814).

ביום 31 בדצמבר 2025, סיימה גב' הגר גורי גרינבוים את כהונתה כסמנכ"לית, יועצת משפטית ראשית ומזכירת החברה.

להלן יובאו פרטים בדבר גב' שירן זנדברג, אשר החלה לכהן כסמנכ"לית תכנון ורישוי בחברה ביום 8 בפברואר 2026 בהתאם לתקנה 45 לתקנות פרטי תשקיף:

¹ לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 16 בנובמבר 2025 וכן מצבת הנהלה ונושאי משרה מיום 16 בנובמבר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-087364 ו-2025-01-087367).

² לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 24 בנובמבר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-091086 ו-2025-01-091091).

³ לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 21 בינואר 2025, וכן מצבת הנהלה ונושאי משרה מיום 1 ביולי 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-006023 ו-2025-01-047600, בהתאמה).

שם:	שירן זנדברג
תאריך לידה:	17.7.1986
התפקיד אותו ממלא בחברה, בחברות בנות של החברה, או בבעל עניין בחברה:	סמנכ"לית תכנון ורישוי
האם בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד:	לא
השכלה:	תואר ראשון - משפטים בר אילן תואר שני - מנהל עסקים MBA בר אילן
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	מנכ"לית חברת ברקת רישוי וניהול נכסים בע"מ

7.1.3 נכון למועד התשקיף, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים, כהגדרתם בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

7.2 הוראות תקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון⁴

לפרטים בדבר הוראות תקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון החברה, לרבות בקשר עם מספרם המרבי והמזערי של חברי הדירקטוריון, דרכי מינויים או בחירתם, משך כהונתם, מילוי מקומם, סיום כהונתם, שכרם ומינוי ועדות של הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להן, ראו תקנות 103 עד 145 לתקנון ההתאגדות של החברה, כפי שפורסם על ידי החברה ביום 15 בפברואר 2012 (אסמכתא מס': 2012-01-042930), אשר המידע המפורט בהן מובא כאן בדרך של הפניה.

לפרטים אודות הסדרים הקבועים בתקנון החברה ביחס להוראות מסוימות בחוק החברות, ראו פרק 4 לעיל.

7.3 פרטים נוספים

משרדה הרשום של החברה:	מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 18, תל-אביב 6701101.
עורכי הדין של התשקיף:	ארדינסט, בן נתן, טולידאנו ושות' מרחוב ברקוביץ' 4, תל אביב 6423806.
רואי החשבון של החברה:	זיו האפט רואי חשבון מרחוב דרך מנחם בגין 48, תל-אביב 6618001.

⁴ לתאריך התשקיף, לא כללה החברה בתקנונה הוראה לפיה יכהנו בחברה דירקטורים בלתי תלויים.

פרק 8 - בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה 8.1

8.1.1 לפרטים לפי תקנה 21 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, בדבר התגמולים שניתנו בגין השנים 2023 ו-2024 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בתאגיד או בתאגיד בשליטתו (שעימם נמנים שלושת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה עצמה), וכן תגמולים שניתנו לבעלי עניין אשר לא נמנו עם בעלי התגמולים האמורים - ראו סעיף 7 בפרק ד' (פרטים נוספים) בדוח התקופתי לשנת 2023 שפורסם על ידי החברה ביום 31 במרץ 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-036594) וסעיף 7 בפרק ד' בדוח התקופתי לשנת 2024, אשר המידע בהם מובא בתשקיף זה על דרך ההפניה.

8.1.2 להלן יובא פירוט הסכומים ששילמה החברה בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 כפי שהוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח) כמפורט בתוספת השישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 :

סה"כ	תגמולים אחרים (ריבית, דמ"ש, אחר) ^(א)	תגמולים בעבור שירותים ^(א)					פרטי מקבל התגמולים			
		אחר ^(ג)	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר (במונחי עלות מעביד)	שיעור החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
(באלפי ש"ח)										
1,735	-	-	1,735	-	-	-	כ-56.30% וכן כ- 2.06% ^(ב)	80%	יו"ר הדירקטוריון	מוטי בן-משה
1,210	-	-	1,210	-	-	-	-	100%	מנכ"ל	ארתור לשינסקי
667	-	66	-	-	-	601	-	100%	סמנכ"לית יועצת משפטית ראשית ומזכירת החברה	הגר גורי גרינבוים
688	-	63	-	-	-	625	-	100%	סמנכ"ל פיתוח עסקי מגורים והתחדשות עירונית	מרדכי רונס
637	-		-	-	-	637	-	100%	סמנכ"ל שיווק, מכירות וקשרי לקוחות	רוני חורש

(א) סכומי התגמול הינם במונחי עלות לחברה.

(ב) כמפורט בסעיף 3.3 לעיל.

(ג) הוצאות אחזקת רכב ודלק.

לפרטים נוספים בקשר עם תגמוליהם ותנאי כהונתם והעסקתם של שלושה מנושאי המשרה המנויים בטבלה לעיל, ראו סעיף 7 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2024, אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה.

להלן יובאו פרטים אודות עיקרי תנאי כהונתו והעסקתו של מר ארתור לשינסקי (מנכ"ל החברה):

מר לשינסקי מונה לתפקיד מנכ"ל החברה החל מיום 12 בינואר 2025, על פי הסכם למתן שירותים (לא מתקיימים יחסי עובד-מעביד) לתקופה בלתי קצובה ובהיקף משרה מלא.

על פי תנאי העסקתו, זכאי מר לשינסקי לתמורה חודשית בסך של כ-140 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ, כנגד המצאת חשבונית. בנוסף, החברה תשלם למר לשינסקי הוצאות ותשלומים נלווים סטנדרטיים, בהיקף סביר ובהתאם למדיניות החברה, ובכלל זה, אש"ל, הוצאות אירוח, החזרי הוצאות בגין נסיעות לחו"ל, וכיו"ב. כמו כן, בגין השירותים מר לשינסקי עשוי להיות זכאי למענק שנתי בכל שנה קלנדרית במהלך תקופת ההסכם (החל משנת 2025), בהתאם ובכפוף לתקרות וליעדים המדידים הקבועים במדיניות התגמול של החברה, כפי שאושרה על-ידי אסיפת בעלי המניות של החברה בחודש יוני 2024 (כאשר יעדי המנכ"ל מבין יעדים אלו ייקבעו בתוכנית מענקים שנתית כפי שתקבע מדי שנה על ידי ועדת תגמול ודירקטוריון החברה).

החברה ומר לשינסקי רשאים להביא את ההתקשרות לידי סיום בהודעה מוקדמת מראש ובכתב של 6 חודשים¹.

להלן יובאו פרטים אודות עיקרי תנאי כהונתו והעסקתו של מר מרדכי רונס (סמנכ"ל פיתוח עסקי מגורים והתחדשות עירונית בחברה):

מר רונס מונה לתפקיד סמנכ"ל פיתוח עסקי מגורים והתחדשות עירונית בחברה החל מיום 10 באפריל 2024, על פי הסכם העסקה לתקופה בלתי קצובה ובהיקף משרה מלא.

על פי תנאי העסקתו, זכאי מר רונס לשכר חודשי ברוטו בסך של כ-43 אלפי ש"ח. בנוסף לשכר החודשי זכאי מר רונס לביטוח מנהלים או קרן פנסיה או כל סוג אחר של קופת גמל, קרן השתלמות, טלפון נייד, מחשב נייד ועלויות בגינם, השתתפות במימון ארוחות וכן יהיה זכאי לרכב לצורך ביצוע תפקידו כמקובל בחברה. החברה תישא בהוצאות החזקת הרכב. כמו כן, זכאי מר רונס למענק שנתי בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה, ועל פי שיקול דעתה והחלטתה הבלעדיים של החברה כפי שיתקבלו מדי שנה בגין השנה החולפת, שלא יעלה, בכל מקרה, על 6 משכורות (ברוטו) בשנה לשנה מלאה.

¹ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 19 בינואר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-005328).

החברה ומר רונס רשאים להביא את ההתקשרות לידי סיום בהודעה מוקדמת מראש ובכתב בת 3 חודשים.

8.1.3 פירוט התגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה שאינם נמנים על המנויים בטבלה לעיל, על ידי החברה או על ידי תאגיד שבשליטתה:

גמול דירקטורים - סך התגמולים, כולל הוצאות נלוות אשר אינן חורגות מהמקובל, ששילמה החברה לדירקטורים בחברה בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2025 הינו כ-565 אלפי ש"ח.

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 13 בנובמבר 2016 (שקדמה לה החלטת ועדת התגמול), דירקטורים המכהנים ושיכחנו בחברה מעת לעת, זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בשיבות בגובה הסכום הקבוע כמפורט בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), בהתאם לדרגת הונה העצמי של החברה על פי תקנות הגמול. עוד נקבע, כי סכום הגמול השנתי לדירקטורים אשר הוגדרו ו/או יוגדרו מראש על ידי דירקטוריון החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בהתאם לתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005, יעמוד על סך של 101,271 ש"ח,² סכום שהינו בין "הסכום הקבוע" ל-"סכום המרבי" על פי התוספת השנייה לתקנות הגמול.

יצוין, כי גמול הדירקטורים למר אלכס סורז'קו אושר בהתאם לתקנה 1ב(א)(3) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, כך שלא יעלה על הגמול הנמוך המשולם לדירקטור אחר בחברה (קרי, לדירקטור שאינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית כמפורט לעיל).

למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה, מר אלכס סורז'קו ממחה את הגמול לו הוא זכאי לאלון רבוע כחול.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 14 בנובמבר 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-077208), וכן דיווח מיידי מיום 1 במאי 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-039769), אשר האמור בהם מובא בתשקיף זה על דרך ההפניה.

יובהר, כי מר בן-משה אינו זכאי לגמול בגין כהונתו כדירקטור בהתאם לתקנות הגמול כמפורט לעיל, זאת החל מיום 1 בינואר 2020, שהינו מועד תחילת ההתקשרות עמו בהסכם להענקת שירותיו כיו"ר דירקטוריון החברה.

8.2 עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה עניין אישי באישור

8.2.1. לפרטים אודות בעל השליטה בחברה, ראו סעיף 3.3 לעיל.

² סכום זה הינו נכון למועד קבלת ההחלטה (13 בנובמבר 2016) והוא צמוד למדד המחירים לצרכן בהתאם להוראות תקנות הגמול. הסכום נכון למועד תשקיף זה הינו כ-117,532 ש"ח.

8.2.2. לפרטים לפי תקנה 22 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, למיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעל השליטה בחברה, או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה, חברה בת שלה או חברה קשורה שלה התקשרו בהן במהלך שנתיים שקדמו לתאריך התשקיף, או שהן עדיין בתוקף בתאריך התשקיף, ראו סעיף 9 לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2024 וסעיף 9 לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2023, אשר המידע המפורט בהם מובא בתשקיף זה על דרך ההפניה.

8.2.3. לפרטים בדבר עסקאות המנויות בסעיף 4)270 לחוק החברות, שהחברה התקשרה בהן לאחר פרסום הדוח התקופתי לשנת 2024 (30 במרץ 2025), ראו האמור בסעיף 11 לפרק א' לדוח הרבעון הראשון לשנת 2025 ו בסעיף 11 לפרק א' לדוח הרבעון השני לשנת 2025.

עסקאות שאינן מנויות בסעיף 4)270 לחוק החברות ושאין זניחות, שהחברה התקשרה בהן לאחר פרסום הדוח התקופתי לשנת 2024 (30 במרץ 2025)

8.2.4. אקסטרה מייל חיתום (אי.אר.גי.אס) בע"מ ("אקסטרה מייל"), חברה פרטית בשליטתו, בעקיפין, של מר מוטי בן-שמה, שהינו בעל השליטה בחברה, נמנתה כמפיצה ושימשה כרכזת ההנפקה בהנפקה לציבור של 480,450,000 ש"ח ערך נקוב ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) מכוח דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 27 באפריל 2025 וביום 28 באפריל 2025 (אסמכתא מס': 029659-01-2025 ו- 029705-01-2025, בהתאמה). בישיבה מיום 24 במרץ 2025, אישרה ועדת הביקורת כי התקשרות החברה עם המפיצים כאמור אינה "עסקה חריגה" כהגדרת המונח בחוק החברות, תוך שקבעה שמעבר לאישור הדירקטוריון להתקשרות עם המפיצים כאמור, לא יידרש אישור נוסף בדבר תשלום העמלות לעניין ההנפקה.

התמורה עבור הפצה כאמור לעיל בשיעור של 0.08% מתמורת ההנפקה (ברוטו). סך עמלת הריכוז ששולמה לאקסטרה מייל בגין שירותיה כרכזת ההנפקה האמורה הסתכמה בסך של 23.8 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין.

8.2.5. אקסטרה מייל נמנתה כאחת מהמפיצות ושימשה כרכזת ההנפקה בהנפקה לציבור של 589,940,000 ש"ח ערך נקוב איגרות חוב (סדרה ט') מכוח דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 3 בספטמבר 2025 (אסמכתא מס': 066840-01-2025). בישיבה מיום 24 במרץ 2025, אישרה ועדת הביקורת כי התקשרות החברה עם המפיצים כאמור אינה "עסקה חריגה" כהגדרת המונח בחוק החברות, תוך שקבעה שמעבר לאישור הדירקטוריון להתקשרות עם המפיצים כאמור, לא יידרש אישור נוסף בדבר תשלום העמלות לעניין ההנפקה.

התמורה עבור הפצה כאמור לעיל בשיעור של 0.18% מתמורת ההנפקה (ברוטו). סך עמלת הריכוז ששולמה לאקסטרה מייל בגין שירותיה כרכזת ההנפקה האמורה הסתכמה בסך של 26 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין.

8.2.6. אקסטרה מייל נמנתה כאחת מהמפוצות ושימשה כרכזת ההנפקה בהנפקה לציבור של 488,000,000 ש"ח ערך נקוב איגרות חוב (סדרה י') מכוח דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 3 בספטמבר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-066841). בישיבה מיום 24 במרץ 2025, אישרה ועדת הביקורת כי התקשרות החברה עם המפוצים כאמור אינה "עסקה חריגה" כהגדרת המונח בחוק החברות, תוך שקבעה שמעבר לאישור הדירקטוריון להתקשרות עם המפוצים כאמור, לא יידרש אישור נוסף בדבר תשלום העמלות לעניין ההנפקה.

התמורה עבור הפצה כאמור לעיל בשיעור של 0.13% מתמורת ההנפקה (ברוטו). סך עמלת הריכוז ששולמה לאקסטרה מייל בגין שירותיה כרכזת ההנפקה האמורה הסתכמה בסך של 19 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין.

8.2.7. אקסטרה מייל נמנתה כאחת מהמפוצות ושימשה כרכזת ההנפקה בהנפקה לציבור של 799,891,000 ש"ח ערך נקוב איגרות חוב (סדרה ט') מכוח דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 28 בדצמבר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-104103). בישיבה מיום 24 במרץ 2025, אישרה ועדת הביקורת כי התקשרות החברה עם המפוצים כאמור אינה "עסקה חריגה" כהגדרת המונח בחוק החברות, תוך שקבעה שמעבר לאישור הדירקטוריון להתקשרות עם המפוצים כאמור, לא יידרש אישור נוסף בדבר תשלום העמלות לעניין ההנפקה.

התמורה עבור הפצה כאמור לעיל בשיעור של 0.14% מתמורת ההנפקה (ברוטו). סך עמלת הריכוז ששולמה לאקסטרה מייל בגין שירותיה כרכזת ההנפקה האמורה הסתכמה בסך של 21,417 ש"ח בתוספת מע"מ כדין.

8.2.8. בהמשך לאמור בסעיף 9 לדוח התקופתי לשנת 2024, אישרה ועדת הביקורת של החברה את העסקאות הבאות, כעסקאות שאינן בגדר "עסקה חריגה", כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך:

א. ביום 21 באוגוסט 2025 אישרה ועדת הביקורת של החברה וביום 26 באוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה, כעסקה שאינה "עסקה חריגה", את התקשרות החברה עם רבוע כחול אנרגיה בע"מ (חברת בת בבעלות מלאה (100%) של בעלת השליטה בחברה) בהסכם להשכרת גגות לצורך הקמה, תפעול ותחזוקה של מתקנים לייצור חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית ואגירת חשמל.

ב. ביום 25 במאי 2025 אישרה ועדת הביקורת של החברה, כעסקה שאינה "עסקה חריגה", את התקשרות בפוליסת ביטוח ביחס לנושאי משרה אשר לבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי באישור תנאי כהונתם (כפי שיכחנו מעת לעת).

עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, שהחברה התקשרה בהן לאחר פרסום הדוח התקופתי לשנת 2024 (30 במרץ 2025) ועולות כדי עסקאות זניחות³

במהלך התקופה שלאחר פרסום הדוח התקופתי לשנת 2024 ועד למועד התשקיף התקשרה החברה במספר עסקאות זניחות מהסוגים והמאפיינים המפורטים בסעיף 9 לפרק ד' בדוח התקופתי לשנת 2024: התקשרות עם דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ בהסכם להקמת עמדות טעינה לרכיבים חשמליים בחניוני החברה.

8.3 החזקות בניירות ערך על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירים

לפרטים, למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, בדבר ניירות ערך של החברה שבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה מחזיקים, בסמוך למועד התשקיף ובמועד שקדם ב-12 חודשים למועד פרסום התשקיף, ראו דיווחים מיידיים בדבר מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה שפרסמה החברה בימים 8 בינואר 2026 ו-7 בינואר 2025 (אסמכתאות מס': 2026-01-003798 ו-2025-01-002473 בהתאמה), אשר המידע המפורט בהם מובא כאן בדרך של הפניה.

למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, למועד התשקיף, בעלי עניין ו/או נושאי משרה בכירה בחברה אינם מחזיקים בניירות ערך של חברות בת וקשורות של החברה.

³ הקווים המנחים והכללים לסיווג של עסקה של החברה (לרבות עסקה של חברת בשליטתה וחברה קשורה שלה) עם בעל עניין בה כעסקה זניחה בהתאם להוראות סעיף 117(א2) לחוק החברות וכקבוע בתקנה 41(א3)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, אושרו על-ידי ועדת הביקורת מיום 24 במרץ 2025 ("נוהל עסקאות זניחות"). נוהל עסקאות זניחות משמש לבחינת היקף הגילוי הנדרש בהתאם לדיני ניירות ערך ולקביעת אופן אישורן של עסקאות בעל עניין זניחות כאמור.

בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעל עניין של החברה, שאינה עסקה חריגה (כהגדרת המונח בחוק החברות) תיחשב כעסקה זניחה, אם היא ממלאת אחר כל התנאים להלן: (1) העסקה מבוצעת במהלך העסקים הרגיל; (2) העסקה הינה בתנאי שוק. תנאי השוק ייבחנו, בין היתר, בהשוואה לשתי עסקאות לפחות שנעשו בין החברה (או חברות בת) לצדדים לא קשורים. ניתן להשוות גם לעסקאות שהחברה אינה צד להן והכל ככל שמידע כזה הינו קיים וזמין. לשם ביסוס תנאי שוק ניתן גם לבחון שתי הצעות לעסקה מסוימת; לחילופין, לצורך ביסוס תנאי זה, תוכל החברה לפנות לגורם מייצג חיצוני בלתי תלוי הבקיא או מומחה בתחום שבו מבוצעת העסקה, אשר יוכל לחוות דעתו לעניין תאימות העסקה ו/או ההצעה לתנאי השוק; וכן- (3) אמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה הינה בשיעור של פחות מ-1% מאמת המידה הרלוונטית וכן היקף העסקה אינו עולה על סך של 10 מיליון ש"ח (כשכסום זה מותאם לפי שיעור העלייה במדד המחירים לצרכן מהמדד הידוע במועד אישור הנוהל).

לפרטים נוספים בדבר נוהל עסקאות זניחות בחברה, ראו סעיף 9 לדוח התקופתי לשנת 2024.

פרק 9 - דוחות כספיים

9.1. הדוחות הכספיים

בהתאם לתקנות 60ב ו- 66 לתקנות פרטי התשקיף, בתשקיף מדף זה נכללים, בדרך של הפניה:

9.1.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 (לרבות נתונים כספיים ומידע כספי נפרד לשנת 2024 לפי תקנה 99 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים), הכלולים כפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2024.

9.1.2. הדוחות הכספיים (ביניים) המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 (לרבות נתונים כספיים ומידע כספי נפרד לרבעון השלישי לשנת 2025 לפי תקנה 38ד לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים), כפי שפורסמו על ידי החברה ביום 27 בנובמבר 2025, במסגרת דוח הרבעון השלישי לשנת 2025 ("הדוח הכספי לרבעון השלישי לשנת 2025").

(הדוחות הכספיים האמורים לעיל, ייקראו להלן, ביחד: "הדוחות הכספיים").

9.2. דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

9.2.1. בהתאם לתקנות 60ה ו- 66 לתקנות פרטי התשקיף, מצורף לתשקיף זה בדרך של הפניה, דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 (לרבות הצהרות מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של החברה) לפי תקנה 99 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, כפי שצורף לדוח התקופתי לשנת 2024.

9.2.2. בהתאם לתקנות 60ה ו- 66 לתקנות פרטי התשקיף, מצורף לתשקיף זה בדרך של הפניה, דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 (לרבות הצהרות מנכ"ל החברה וממלא מקום סמנכ"ל הכספים של החברה) לפי תקנה 38ג לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, כפי שצורף לדוח הרבעון השלישי לשנת 2025.

מכתבי הסכמה של רואי החשבון המבקרים ושל מעריכי שווי

9.3.

9.3.1. לחברה ניתנו הסכמותיהם של רואי החשבון המבקרים של החברה להכללה בתשקיף, לרבות בדרך של הפניה, של הדוחות הכספיים שלה ודוחות רואי החשבון ביחס לדוחות הכספיים; מכתבי ההסכמה של רואי החשבון המבקרים כאמור, מצורפים להלן **כנספת א'** לפרק זה.

9.3.2. בהתאם לתקנה 62ב ותקנה 6ב לתקנות פרטי התשקיף, בתשקיף זה נכללות על דרך ההפניה הערכות שווי מהותיות מאוד, והמידע המובא בהם, כפי שאלו נכללו בדוחות הכספיים כמפורט לעיל. מכתבי ההסכמה של מעריכי השווי בדבר הסכמתם לכלול בתשקיף המדף, לרבות בדרך של הפניה, הערכות שווי אלו, מצורפים להלן **כנספת א'** לפרק זה.

יצוין, כי לגבי הערכות השווי של הנכסים האמורים לעיל, ממועד תוקפם ועד למועד פרסום תשקיף המדף, חלפו למעלה מ-90 ימים. להערכת החברה, במהלך התקופה שמיום תאריך התוקף של הערכות השווי ועד למועד פרסום תשקיף המדף, לרבות ביום 30 בספטמבר 2025, לא חלו שינויים מהותיים העשויים לשנות את מסקנות הערכות השווי כאמור.

דוח אירועים

9.4.

בהתאם להוראות תקנה 60ב(ב) לתקנות פרטי התשקיף, מצורף להלן **כנספת ב'** לפרק זה, דוח אירועים כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי התשקיף, בדבר אירועים מהותיים שהתרחשו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ועד למועד פרסום תשקיף זה.

נספח א' - מכתבי הסכמה של רואי החשבון המבקרים ומעריכי

השווי

18 בפברואר 2026

לכבוד

הדירקטוריון של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")

עזריאלי בניין עגול

תל אביב

ג.א.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר עם תשקיף מדף של רבוע כחול נדל"ן בע"מ

המיועד להתפרסם בחודש פברואר 2026 (להלן: "תשקיף המדף")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בתשקיף המדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 27 במרץ 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 27 במרץ 2025 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.
3. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 27 במרץ 2025 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
4. 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.
5. דוח סקירה מיוחד 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

אילת	מודיעין עילית	עפולה	קרית שמונה	בני ברק	רחובות	באר שבע	חיפה	ירושלים	תל אביב
08-6339911	08-9744111	04-6401555	04-8983322	073-7145300	03-6386788	077-7784100	04-8680600	02-6546200	03-6386868

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



תאריך: 18/02/2026

מכתב: 65066-1/2025

לכבוד

רבע כחול נדל"ן בע"מ

הנדון: הסכמה להכללת עבודתנו בתשקיף המדף

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לרבע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") ואלון רבע כחול ישראל בע"מ לכלול, לרבות בדרך של הפנייה, בתשקיף המדף שהחברה ואלון רבע כחול ישראל בע"מ עתידות לפרסם לציבור בחודש פברואר 2026, את חוות דעתנו המפורטת להלן:

1. שומת מקרקעין מקיפה, מס' דו"ח 27174 מתחם "TLV Mall", ויחידות מסחריות לרחוב חשמונאים וקרליבך במתחם ה"שוק הסיטונאי" מגרש 1 (חלק), 6 ו-8 (עפ"י תב"ע תא/3001) רחוב קרליבך והחשמונאים, שכונת "גני שרונה", תל אביב - יפו, מועד קובע 31.12.2024, מועד חתימה 27.03.2025.

2. דווח לרבעון 3 לשנת 2025, מס' דו"ח 27484, מתחם "TLV Mall", ויחידות מסחריות לרחוב חשמונאים וקרליבך במתחם ה"שוק הסיטונאי" מגרש 1 (חלק), 6 ו-8 (עפ"י תב"ע תא/3001) רחוב קרליבך והחשמונאים, שכונת "גני שרונה", תל אביב - יפו, מועד קובע 30.09.2025, מועד חתימה 20.11.2025.

בכבוד רב,

רון זרניצקי

אינג' יוסף זרניצקי

מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

תל-אביב : 18/02/2026
סימוכין : 10938.1-636

לכבוד רבוע כחול נדל"ן בע"מ

הנדון: הערכות שווי נכסי – רבוע כחול נדל"ן בע"מ

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לרבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "**החברה**") לכלול, לרבות בדרך של הפנייה, בתשקיף המדף של החברה מחודש פברואר 2026 את הערכות השווי (שומות מקרקעין מקיפות) המפורטות להלן:

שם הנכס	סימוכין	מועד חתימת הערכת השווי	המועד הקובע להערכת השווי
מקרקעי מרכז לוגיסטיקה, א"ת באר טוביה	10938.1.102.25-3	19.03.2025	31.12.2024
מקרקעי "A לון קריית השרון", קריית השרון, נתניה	10938.1.101.22-1	05.03.2025	31.12.2024

בכבוד רב,

עודד האושנר
מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

תפוצה: 1. החברה.

עודד האושנר

שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי

אייל האושנר

שמאי מקרקעין וכלכלן
M.A. לימודי משפט

אביקם כדורי - שותף

שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי

גאנם עתילי

שמאי מקרקעין
מהנדס אזרחי
M.A. נדל"ן

דורון גואטה

ליווי פרויקטים

קובי מורה

ליווי פרויקטים

אסף ניב

שמאי מקרקעין

מוטי בוטבול

שמאי מקרקעין

הדס ליטוונסקי

עורכת דין
B.A. מנהל עסקים

ארנון מרדכי

שמאי מקרקעין
B.Sc. מדעי החיים

עומרי סגל

שמאי מקרקעין
כלכלן

מזל משולם

מנהלת חשבונות

אדם שחר

שמאי מקרקעין
כלכלן

פאר אטיאס

שמאי מקרקעין
כלכלן

איתי שליט

שמאי מקרקעין
כלכלן

דורון מלמד

שמאי מקרקעין

נעם אריאלי

שמאי מקרקעין
כלכלן

ליאת בן דהן

מנהלת המשרד
B.A. מדעי החברה

אור ליון

מתמחה
כלכלן

מטי גבע

מתמחה
כלכלנית

נספח ב' - דוח אירועים

בהתאם לתקנה 56 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט תשקיף – מבנה וצורה),

תשכ"ט-1969

ממועד חתימת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 (אשר נחתמו ביום 26 בנובמבר 2025) ("הדוחות הכספיים") ועד למועד תשקיף המדף, לא אירעו בחברה אירועים מהותיים שיש לתת עליהם גילוי במסגרת דוח האירועים כהגדרתו בתקנה 56 לתקנות פרטי תשקיף, למעט האירועים המפורטים להלן:

1. ביום 25 בדצמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה, במסגרת מהלך רה-ארגון, ביצוע מיזוג פנימי של חברות בנות בקבוצה. החלטה זו, נכנסה לתוקף ביום 31 בדצמבר 2025 - במועד חתימת הסכמי המיזוג, והיא כפופה להתקיימות תנאים מתלים שונים. במסגרת הליך המיזוג, ביום 5 בפברואר 2026, אישר בית המשפט חלוקה לפי סעיף 303 לחוק החברות ל-3 חברות בשליטת המלאה של החברה (בעקיפין) לעניין ביצוע שלבי שינוי המבנה. למיזוג זה לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.
2. ביום 28 בדצמבר 2025 פרסמה החברה דוח הצעת מדף, מכוח תשקיף המדף של החברה הנושא תאריך 28 בפברואר 2023, במסגרתו הנפיקה החברה לציבור ביום 30 בדצמבר 2025, בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ט'), 799,891,000 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב (סדרה ט'). סך התמורה ברוטו שהתקבלה בידי החברה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ט') הינו כ-868 מיליון ש"ח.
3. ביום 28 בדצמבר 2025 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 80,000,000 ש"ח, המהווה דיבידנד למניה של כ-6.55 ש"ח לבעלי מניותיה. מועד תשלומו של הדיבידנד חל ביום 20 בינואר 2026.
4. ביום 5 בינואר 2026 נמסרו לידי החברה הצעות מבעלי השליטה בחברה, לפיהן מוצע לחברה לרכוש את מלוא הזכויות של אקסטרה ליבינג בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה (100%) על ידי אלון רבוע כחול ("אקסטרה ליבינג"), הכוללות 100% מההון המונפק והנפרע של אקסטרה ליבינג, ואת זכויותיה של אלון רבוע כחול במימון שהעמידה ותעמיד לאקסטרה ליבינג ולרכוש את מלוא הזכויות וההתחייבויות של אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של מר מוטי בן-משה, להתקשר, בתוך פרק זמן קצוב, בעסקאות לרכישת 13 נכסי נדל"ן חדשים בארה"ב שטרם הושלמו ("ההצעות").

5. ביום 6 בינואר 2026 החליט דירקטוריון החברה להסמיך את הדירקטורים החיצוניים של החברה, מר קובי נבון ומר עמי ברלב, כוועדה מיוחדת לבחינת ההצעות.

ארז יערי

ממלא מקום סמנכ"ל כספים

ארתור לשינסקי

מנכ"ל החברה

מוטי בן-משה

יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 18 בפברואר 2026

פרק 10

10.1 חוות דעת עורך דין

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:



מגדל המוזיאון, ברקוביץ 4, תל-אביב 6423806 • ט. 03.7770111 • פ. 03.7770101 • ebnlaw.co.il

18 בפברואר 2026

לכבוד
רבוע כחול נדל"ן בע"מ
מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 18
תל-אביב 6701101

א.ג.נ.,

הנדון: תשקיף מדף של רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("תשקיף המדף" ו-"החברה")

לבקשתכם, הרינו לאשר בזאת כי הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף.

הננו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב ובברכה,

מוטי ימין, עו"ד יונתן חיימי ארנרייד, עו"ד אנסטסיה שיף, עו"ד

ארדינסט, בן נתן טולידאנו ושות', עורכי דין

10.2 הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים

בשנתיים שקדמו למועד התשקיף, החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך בתמורה שאינה כולה במזומנים.

10.3 דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים

בשנתיים שקדמו למועד תשקיף זה, החברה לא שילמה ולא קיבלה על עצמה התחייבות לשלם עמלה בקשר לחתימה או החתמה של ניירות ערך שהנפיקה, למעט עמלת הפצה ששולמה למפיצים בהנפקות החברה מעת לעת, כמפורט בדוחות הצעת המדף ובדוחות ההנפקה הפרטית שפורסמו בקשר לכך.¹

10.4 עיון במסמכים

העתקים מתשקיף מדף זה, מתקנון החברה ומכל חוות דעת או אישור הכלולים או הנזכרים בתשקיף, ניתנים לעיון במשרדה הרשום של החברה, במרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 18, תל-אביב, בתיאום מראש ובשעות העבודה המקובלות; כמו כן, עותק מהתשקיף עומד לעיון הציבור באתר ההפצה של רשות ניירות ערך, שכתובתו: www.magna.isa.gov.il, ובאתר הבורסה, שכתובתו: www.maya.tase.co.il.

¹ לפרטים נוספים ראו האמור בסעיף 9 לפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, וכן סעיף 10 לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 3 בספטמבר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-066841), סעיף 10 לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 3 בספטמבר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-066840), סעיף 12 לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 27 באפריל 2025 וביום 28 באפריל 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-029659 ו-2025-01-029705), בהתאמה) וסעיף 10 לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 28 בדצמבר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-104103).

פרק 11 - חתימות

החברה:

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

הדירקטורים:

מוטי בן-משה, יו"ר הדירקטוריון

עודד נגר

לימור עטר רוזנבוך

אלכס סורז'קו

קובי נבון

עמי ברלב
