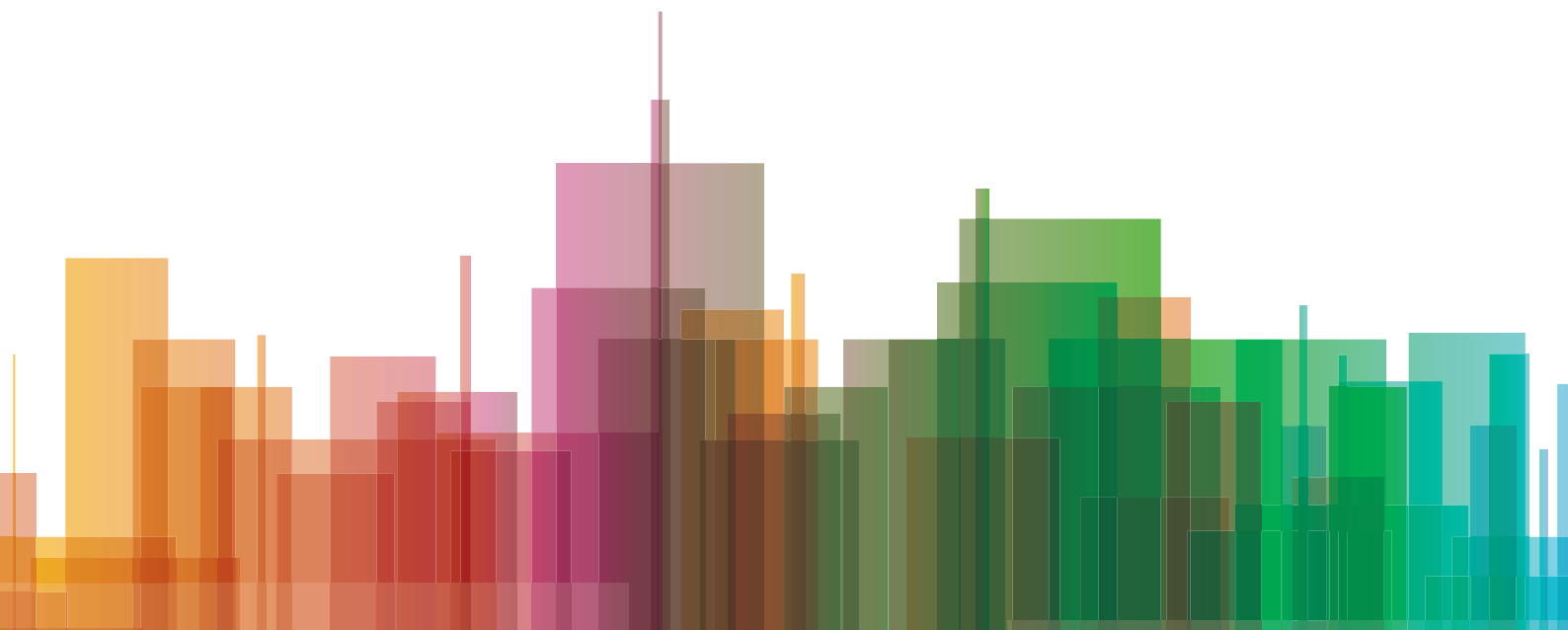




30
ביוני
דוח
2025
רבעוני


מבנה

מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ

("החברה")

דוח רבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

פרק א'- דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

נספחים לדוח דירקטוריון

פרק ב'- דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2025

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

פרק ג'- הצהרות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

פרק ד'- מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים



פרק א | דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני החברה

נספחים לדוח דירקטוריון



מבנה

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2025

סך נדל"ן להשקעה (מיליוני ש"ח)	16,571	מבט על 30.6.25
מתוכו נדל"ן בהקמה (מיליוני ש"ח)	1,717	
שטחים מניבים (אלפי מ"ר) מתוכם 1,653 בישראל	1,789	
עתודות קרקע וזכויות בלתי מנוצלות (אלפי מ"ר)	969	
פרויקטים בהקמה וייזום	3	פרויקטים בהקמה 30.6.25
היקף (אלפי מ"ר)	107	
יתרת עלות בניה משוערת* (מיליוני ש"ח) * לפירוט ראו טבלה תחת "ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי בניה, תכנון וייזום" להלן.	443	
NOI צפוי בגמר הפרויקטים* (מיליוני ש"ח) * לפירוט ראו טבלה תחת "ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי בניה, תכנון וייזום" להלן.	156-166	
NOI (מיליוני ש"ח) ה- NOI בישראל עלה ב- 0.9% לעומת תקופה מקבילה אשתקד. הירידה ב NOI של כ- 0.8% לעומת תקופה מקבילה אשתקד, נובעת מממוש נכסים בחו"ל בהתאם לתוכנית האסטרטגית של החברה.	425	נתונים מתוך הדוחות המאוחדים 1-6.25
NOI Same Property בישראל גידול לעומת תקופה מקבילה אשתקד	1.0%	
AFFO (מיליוני ש"ח) ירידה של 3.3% לעומת תקופה מקבילה אשתקד	302	
נכסים שאינם משועבדים (מיליוני ש"ח) המהווים כ-61% מסך הנדל"ן	10,052	
ריבית חוב משוקללת צמודת מדד	2.49%	מזומנים ומסגרות אשראי לא מנוצלות למועד פרסום הדוחות (מיליוני ש"ח)
מזומנים ומסגרות אשראי לא מנוצלות למועד פרסום הדוחות (מיליוני ש"ח)	1,734	
שיעור תפוסה בישראל* * כולל תוספת שטחי דיור להשכרה שהתקבלו וטרם הושכרו וכן סיום פרויקט בהקמה 'מבנה כפר סבא'. בנטרול שטחים אלו, שיעור התפוסה עומד על 93.9%.	92%	

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

דירקטוריון מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה ("החברה") לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 ("התקופה המדווחת") ו-"הדוחות הכספיים הרבעוניים", לפי העניין).

יש לקרוא דוח זה יחד עם הדוח התקופתי לשנת 2024 שפרסמה החברה ביום 11 במרץ 2025 (אסמכתא: 2025-01-016330 ("הדוח התקופתי לשנת 2024"), המובא כאן על דרך ההפניה.

סביבה עסקית

תיאור החברה וסביבתה העסקית

נכון למועד הדוח לחברה שני תחומי פעילות:

1. תחום הנדל"ן המניב - במסגרתו עוסקת החברה, בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות על-ידה, בפעילות נדל"ן מגוונת, שעיקרה בישראל. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2 בדוח עסקי התאגיד של הדוח התקופתי לשנת 2024. בבעלות החברה (כולל חברות כלולות) כ-1,789 אלפי מ"ר של שטחים מניבים אשר מתוכם כ-1,653 אלפי מ"ר בישראל.
2. תחום ייזום נדל"ן למגורים - החברה פועלת בייזום נדל"ן למגורים בישראל, לרבות איתור, ייזום, תכנון, פיתוח, רכישה, הקמה, שיווק ומכירה בתחום הבנייה למגורים בישראל.

מלחמת "חרבות ברזל", אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023 בתקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית של ארגון הטרור חמאס מרצועת עזה ואשר התרחבה לגזרות נוספות, לרבות לבנון, איראן, סוריה ותימן הכניסה את מדינת ישראל כולה ואת המשק הישראלי בפרט לאחת התקופות המורכבות והמאתגרות שידעה מדינת ישראל. ביום 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במתקפת מנע על איראן, במסגרת מבצע "עם כלביא", במטרה לפגוע בתשתיות גרעין ואמל"ח איראניים. במבצע שארך 12 ימים תקף צה"ל ופגע באתרי גרעין מרכזיים ובמערך הטילים הבליסטיים של איראן. בתגובה, תקפה איראן מטרות צבאיות ואזרחיות בישראל, באמצעות שיגור מאות טילים וכטב"מים. ביום 24 ביוני 2025, נכנסה לתוקף הפסקת אש בין הצדדים. בשלב זה, אין באפשרות החברה להעריך את השינוי, ככל שיחול, בשווי נכסי הנדל"ן להשקעה שלה בעקבות מצב של חזרה ללחימה.

לפרטים אודות השלכות המלחמה בין רוסיה לאוקראינה על פעילות החברה, ראו באור ג' לדוחות הכספיים הרבעוניים.

במחצית הראשונה של השנה עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-1.6% ובהתאם לתחזית המאקרו כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר של בנק ישראל בחודש יולי 2025 ("התחזית המעודכנת")¹ שיעור האינפלציה השנתית בשנת 2025 צפוי לעמוד על כ-2.6%.

לחברה אגרות חוב והלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן הנושאות ריבית (הצמודה גם היא למדד), ולפיכך העלייה במדד הביאה לגידול בעלויות המימון של החברה. מנגד, הנדל"ן המניב של החברה, שהיקפו הנוכחי עומד על כ-12.8 מיליארד ש"ח, מושכר בהסכמי שכירות צמודי מדד ומבחינה כלכלית החברה רואה בכך הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. כפועל יוצא, העלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות החברה מהשכרת מבנים ולעלייה בשווי ההון של הנכסים.

בחודש מאי 2025 הודיעה חברת הדירוג S&P כי דירוג האשראי של מדינת ישראל יותר "A" עם תחזית שלילית, אולם הביעה חשש מהתרחבות המלחמה והשפעתה לרעה על הכלכלה המקומית.

מדד תשומות הבניה, אליו צמודים ההסכמים בהם מתקשרת החברה עם קבלני ביצוע, עלה במחצית הראשונה של השנה בצורה חדה בשיעור של כ-4.1%. עלייה זו, כמו גם ההתייקרות שחלה בעלויות חומרי הגלם ובעלויות ההעסקה של עובדי הבניין כתוצאה מהשפעות המלחמה וחרם הייצוא הטורקי על ישראל במסגרתו הופסק הייצוא של חומרי

¹ התחזית המקרו – כלכלית של חטיבת המחקר, יולי 2025, זמינה באתר בנק ישראל בקישור [התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, יולי 2025 | בנק ישראל - הבנק המרכזי של ישראל](#)

בניה שונים כגון: בטון, ברזל ואבן, גרמו להתייקרות עלויות הבנייה בפרויקטים היזמיים של החברה. הימשכות החרם האמור תחייב את קבלני הבניין לאתר חלופות, אשר עלולות להיות יקרות יותר. כמו כן, הימשכות הלחימה עלולה לגרום למחסור בכוח אדם באתרי הבניה של הקבוצה או להפסקת פעילות מטעמי בטיחות, דבר שעלול להוביל לעיכובים בלוחות הזמנים של השלמת הפרויקטים ביזמות. נכון למועד פרסום דוח זה, החברה צופה כי הכנסותיה השוטפות תקטנה בהיקף שאיננו מהותי כתוצאה מהמלחמה וכי לא צפויים עיכובים בפרויקטים שבייזום עקב המלחמה.

נכון למועד פרסום דוח זה, נוכח העובדה שמדובר באירוע דינאמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המשך הלחימה בחזיתות השונות על פעילותה של החברה אינה ידועה. הנהלת החברה מעריכה, כי לאור הפיזור הגיאוגרפי והסקטוריאלי הרחב של נכסי החברה, כמותם, מיצובם, מיקומם ושיעורי התפוסה בהם, וכן לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, ביתרות מזומנים ושווי מזומנים גבוהים שברשותה, משך החיים הממוצע של החוב, והעובדה שנכסים בהיקף של כ-10 מיליארד ש"ח אינם משועבדים, פוחת היקף החשיפה של עסקי החברה למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים, וברשותה כלים שיאפשרו לה התמודדות נאותה עם השלכות המלחמה, לרבות בכל הקשור לעמידה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות ועמידה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכמי המימון ושטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה. עם זאת, הימשכות הלחימה לאורך זמן בחזיתות השונות ו/או הסלמה בהן, עלולים להביא לפגיעה משמעותית ורחבה יותר במשק ובכלל זה העמקת הפגיעה בצריכה הפרטית ובבתי העסק, לרבות בשוכרים של החברה, וכפועל יוצא עלולים לגרום להאטה בכמות והיקפי העסקאות, לירידה בפדיונות שוכרים ולשינויים בפרמטרים כלכליים נוספים אשר ישפיעו לרעה על ביצועיה הכלכליים של החברה.

הערכות ותחזיות המובאות בסעיף זה לעיל, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

אירועים במהלך התקופה המדווחת ולאחריה

צירוף שותף לפרויקט בתחום מרכזי נתונים בפתח תקווה

ביום 8 במאי 2025 התקשרה החברה, לרבות באמצעות שותפות מוגבלת המוחזקת על ידי החברה ועל ידי DIGITAL REALTY TRUST INC ("DLR"), בחלקים שווים, (להלן-שותפות דיגיטל-מבנה), במערכת הסכמים עם מד 1 אי.אס.1 (1999) בע"מ ("מד 1" ו-"הצדדים", בהתאמה) לצירופה כשותפה בפרויקט מרכז נתונים (CENTER DATA) על גבי מקרקעין בשטח של כ-10 דונם בפתח תקווה. מרכז הנתונים יהיה בהספק כולל של 18 מגה וואט ("ההסכמים" ו-"הפרויקט", לפי העניין). בהתאם להסכמים, הצדדים יקימו שותפות חדשה, בחלקים שווים, אשר תרכוש את המקרקעין שעל גביהם יוקם הפרויקט מחברה בת של החברה, תמורת סך של 90 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ותישא בכל הוצאות ייזום הפרויקט באמצעות, בין היתר, הזרמת הון התחלתי על ידי השותפים בשותפות החדשה שתוקם, בסכום כולל של כ-100 מיליון ש"ח. (יצוין, כי תבוצע התחשבות בין השותפים בגין הוצאות עבר בקשר עם פיתוח הפרויקט בהן נשאה שותפות דיגיטל-מבנה, לרבות השותפים בה). מימון נוסף של הפעילות יבוצע באמצעות מימון חיצוני, הלוואות בעלים או הזרמות הון נוספות של הצדדים לשותפות. להערכת החברה, בהתבסס על תקציב שאושר כחלק מההסכמים, חלקה בעלות הצפויה להשלמת השלב הראשון של הפרויקט נאמד בסך של כ-148 מיליון ש"ח. הצדדים התקשרו בהסכם המסדיר את יחסי הצדדים בשותפות החדשה, בין היתר, לעניין מינוי דירקטורים, קבלת החלטות מהותיות, מדיניות חלוקה, מנגנון לפתרון מחלוקות ועוד. כמו כן, (א) השותפות החדשה ו-מד 1 יתקשרו בהסכם למתן שירותי קישוריות בין מרכז הנתונים הקיים של מד 1 בפתח תקווה למרכז הנתונים החדש שיוקם במסגרת הפרויקט ו- (ב) לאור העסקה, החברה ו-DLR ערכו מספר התאמות ועדכונים להסכמים הקיימים ביניהן המסדירים את יחסיהם בשותפות דיגיטל-מבנה. יצוין כי ביום 25 ביוני 2025, התקבלה החלטת הממונה על התחרות בדבר אישור המיזוג בין החברות: מד 1 אי.אס.1 - 1 (1999) בע"מ, דיגיטל-מבנה ג'י.וי, שותפות מוגבלת ודרבן השקעות בע"מ, אשר היה תנאי מתלה להשלמת העסקה. השלמת העסקה מותנית בתנאים מתלים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 ביוני 2025 (אסמכתא: 2025-01-045614), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

פרויקט הסוללים בתל אביב - חתימה על הסכם למכירת מקבץ דירות

ביום 26 במרץ 2025 התקשרה החברה (יחד עם תדהר ראש העין יזמות נדל"ן בע"מ המחזיקה ב-25% מהזכויות בחלק המגורים של הפרויקט) עם מגורית ישראל בע"מ ("הרוכשת") בהסכם למכירת 47 דירות בשני בנייני מגורים בני 33 קומות כל אחד הכוללים 360 יחידות דיור שבפרויקט "הסוללים" הממוקם על גבי מקרקעין בתחום הרחובות דרך השלום, הסוללים ושדרות ההשכלה בתל אביב יפו בתמורה לסך של כ-190.4 מיליון ש"ח כולל מע"מ (חלק החברה בתמורה הינו בסך של כ-143 מיליון ש"ח). על פי הסכם המכר, תשלום התמורה יתבצע בשני תשלומים כאשר הראשון בסך של 10% מהתמורה שולם על ידי הרוכשת בתחילת חודש אפריל 2025 ויתרת התמורה תשולם עד שבעה ימים לפני מועד מסירת החזקה בדירות לרוכשת אשר נקבע ליום 31.12.2025. הסכם המכר כולל מנגנון הגנת מחיר לרוכשת אשר יחול בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 27 במרץ 2025 (אסמכתא: 2025-01-021096), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

זכייה במכרז רמ"י להקמת פרויקט תעסוקה ומסחר במתחם "שדה דב"

ביום 2 בדצמבר 2024 קיבלה החברה הודעה על זכייה במכרז לרכישת זכויות חכירה מהוונות (ללא הסכם פיתוח) ל-98 שנים (עם אופציה להארכה ל-98 שנים נוספות) במגרש הידוע כ-"מגרש 303" במסגרת מכרז תא/304/2024 שפורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל המצוי במתחם "אשכול" אשר הינו חלק ממתחם "שדה דב" בתל אביב. המגרש הינו בשטח של 5.6 דונם ועליו ניתן לבנות כ-19,400 מ"ר שטח עיקרי ושירות לתעסוקה וכ-7,300 מ"ר שטח עיקרי ושירות למסחר. סכום הרכישה הינו כ-112.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ וסך הוצאות הפיתוח (כולל מע"מ) עומד על כ-19.5 מיליון ש"ח. במהלך התקופה המדווחת השלימה החברה את רכישת הקרקע. בכוונת החברה לקדם היתר להקמת הפרויקט בהתאם לתוכנית בניין עיר הקיימת ביחס למגרש. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 בדצמבר 2024 (אסמכתא: 2024-01-621426), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

פרויקט קרית שחקים - שומות מקרקעין מרשות מקרקעי ישראל

ביום 12 בדצמבר 2024, קיבלה סיטי טק - הרצליה 1995 בע"מ² ("סיטי טק") מרשות מקרקעי ישראל שומות ומפרטים כספיים למגרשים הידועים כמגרשים 801 ו-802 בתחום תוכנית תמ"ל 1082 שהינם חלק ממקרקעין הידועים כגוש 6422 חלקה 316 וכגוש 6533 חלקה 290, הכוללים יחדיו תחשיב כספי לתשלום בהיקף של כ-1,012

² חברה פרטית המוחזקת על ידי קריית שחקים בע"מ (המוחזקת בשיעור של 50% ע"י החברה) וקיבוץ גליל ים בחלקים שווים.

מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ והוצאות פיתוח עבור המגרשים בהיקף של כ-256 מיליון ש"ח כולל מע"מ. ביום 23 בינואר 2025, קיבלה סיטי טק מרשות מקרקעי ישראל שומות ומפרטים כספיים למגרשים הידועים כמגרשים 400, 601-602, 800, 901-904 בתוכנית תמ"ל 1082 אשר מהווים את יתרת המגרשים לה זכאית סיטי טק בפטור ממכרז במסגרת הפרויקט, הכוללים יחדיו תחשיב כספי לתשלום בהיקף של כ-349 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ והוצאות פיתוח עבור המגרשים בהיקף של כ-184 מיליוני ש"ח כולל מע"מ. סיטי-טק הגישה השגה משפטית אשר בעיקרה נסבה על אופן חישוב שווי המטלה הציבורית וזו נדחתה ברובה. כמו כן, סיטי טק הגישה השגה שמאית העוסקת בשווי המקרקעי. השגה שמאית זו תלויה ועומדת וטרם התקבלה בה החלטה. בהתאם להסכם בין קיבוץ גליל ים לבין קרית שחקים, דירקטוריון סיטי טק ימנה מספר זוגי של חברים, מחציתם נציגי הקיבוץ ומחציתם נציגי קרית שחקים, כאשר כל החלטה בדירקטוריון סיטי טק תהא טעונה הסכמת נציגי הקיבוץ ונציגי קרית שחקים.

היקף הזכויות לה זכאית סיטי טק על פי התוכנית הינם כדלקמן:

1. מגורים - כ-14,000 מ"ר עילי לבניית 100 דירות.
 2. מסחר עילי - 2,500 מ"ר.
 3. משרדים - כ-270,000 מ"ר (אשר מתוכם ניתן לנצל 35,000 מ"ר לדיוור מוגן).
 4. זכויות בנייה תת קרקעיות - כ-90,000 מ"ר.
- לפרטים נוספים ראה באור 13א' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 וכן באור 5ד' בדוחות הכספיים הרבעוניים של החברה ליום 30 ביוני 2025.
- יצוין, כי ביום 16 במרץ 2025, הודיעה רותם שני יזמות והשקעות בע"מ לחברה על החלטתה לממש אופציה למכירת כ-69% מהחזקותיה בקרית שחקים בע"מ לחברה, אשר הוענקה לה בהסכם בעלי המניות שנחתם בין הצדדים מיום 7 בדצמבר 2021, בתמורה לסך של כ-50 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ. לאחר מימוש האופציה כאמור, עומדות החזקות החברה בהן המונפק והנפרע של קריית שחקים בע"מ על כ-84.4%.

גיוסי חוב

ביום 28 באפריל 2025 הנפיקה החברה 390,285 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה כו'), תמורת סך של כ-386 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי עלויות הנפקה). הריבית השנתית האפקטיבית הגלומה בהנפקה הינה כ-3.39%. אגרות החוב (סדרה כו') נושאות ריבית שנתית בשיעור של 3.24%, אשר תשולם פעמיים בשנה, בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2033 (כולל) וביום 31 במרץ 2034 באופן שהתשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 31 במרץ 2026 והתשלום האחרון ישולם ביחד עם הפירעון האחרון של הקרן ביום 31 במרץ 2034. אגרות החוב (סדרה כו') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ואינן מבטוחות בבטוחות כלשהן. לפרטים נוספים ראו נספח ד' לדוח זה. לעניין אמות מידה פיננסיות ומגבלה על ביצוע חלוקת דיבידנד שנקבעו בטרם הנאמנות של אגרות החוב (סדרה כו'), ראה באור 5ז' לדוחות הכספיים הרבעוניים STANDARD & POOR'S MAALOT הודיעה על דירוג AA ומידרוג בע"מ הודיעה על דירוג AA2, שתיהן באופק יציב, לאגרות החוב (סדרה כו').

ביום 28 באפריל 2025 הנפיקה החברה 300,000 אלפי ש"ח ערך נקוב ניירות ערך מסחריים (נע"מ סדרה 2), תמורת סך של כ-299 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי עלויות הנפקה). ניירות הערך המסחריים אינם צמודים למדד ונושאים ריבית שנתית בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח בשיעור 0.14%. ניירות הערך המסחריים עומדים לפירעון של קרן וריבית בתשלום אחד ביום 29 באפריל 2026. לניירות הערך המסחריים ניתן דירוג P-1.IL על ידי חברת מידרוג בע"מ.

פרויקט מבנה יגאל אלון – מחיקת עתירה

ביום 28 באוקטובר 2024 קיבלה החברה עתירה מנהלית שהוגשה לבית המשפט לעניינים מנהליים בבקשה לבטל את אישור החלטת וועדת הערר לאישור תכנית החברה למתן תוקף ביחס לפרויקט מבנה יגאל אלון, לבניית בנייני מגורים, תעסוקה ומסחר. ביום 9 במאי 2025 החברה קיבלה את תשובת העותרים כי הם מקבלים את הצעת בית המשפט ומסכימים למחיקת העתירה ובהתאם, ביום 10 ביוני 2025 ניתנה החלטת בית המשפט על מחיקת העתירה האמורה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 11 ביוני 2025 (אסמכתא: 2025-01-041777), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

לפרטים נוספים אודות אירועים שהתרחשו בתקופת הדוח ולאחריה, ראו באור 5 בדוחות הכספיים הרבעוניים.

הערכות ותחזיות המובאות בסעיף זה לעיל, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

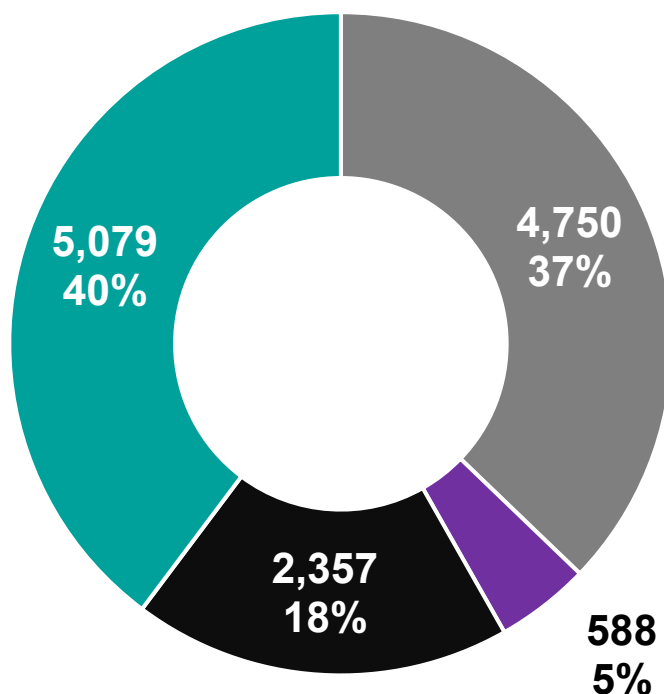
פעילות החברה

ליום 30 ביוני 2025 נכסי החברה (במאוחד), בבעלות ובחכירה, כוללים: 565 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של כ-1.6 מיליוני מ"ר, לא כולל נכסים בהקמה. הנכסים מושכרים לכ-3,000 שוכרים, בחוזים לתקופות שונות. בנוסף, לחברה 23 פרויקטים בשלבי בניה ותכנון מתקדם בהיקף של כ-1,035 אלפי מ"ר. שיעור התפוסה של נכסי החברה בישראל ליום 30 ביוני 2025 עומד על כ-92% לעומת כ-93.2% ביום 31 בדצמבר 2024.

פילוח נכסי הנדל"ן המניב של החברה בישראל

לפי שווי נכסים

(במיליוני ש"ח)



■ משרדים (65 נכסים)

■ דירור להשכרה (5 נכסים)

■ מסחר (26 נכסים)

■ תעשייה ולוגיסטיקה (469 נכסים)

מבט על נתוני החברה

תמצית נתונים עיקריים (במיליוני ש"ח)

שינוי לעומת התקופה המקבילה אשתקד	שינוי לעומת התקופה המקבילה אשתקד	שינוי לעומת התקופה המקבילה אשתקד	שינוי לעומת התקופה המקבילה אשתקד	שינוי לעומת התקופה המקבילה אשתקד	שינוי לעומת התקופה המקבילה אשתקד
1-6/25	1-6/24	4-6/25	4-6/24	4-6/25	4-6/24
NOI כולל	(0.8%)	425	428	(0.6%)	218
NOI בישראל*	0.9%	404	400	1.2%	207
NOI Same Property בישראל	1%	402	399	1.3%	206
NOI בחו"ל**	(25.6%)	21	28	(25.7%)	11
AFFO	(3.3%)	302	312	(1.2%)	155
עלייה (ירידה) בשיעור המדד הידוע	1.57%		1.90%	1.28%	1.61%

* כולל מהפעילות הסולארית. הגידול ב-NOI בישראל בששת החודשים הראשונים של שנת 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע מגידול של כ-13 מיליוני ש"ח בגין השכרות חדשות ועלייה בדמי השכירות בגין חידושי חוזים וכן מגידול בגין עליית המדד בסך של כ-16 מיליוני ש"ח. מנגד, הגידול קוזז בסך של כ-9 מיליוני ש"ח בגין התייקרות בהוצאות אחזקה וכ-16 מיליוני ש"ח כתוצאה משטחים שהתפנו.

** הקיטון ב-NOI חו"ל נובע ממכירת נכסי החברה בחו"ל.

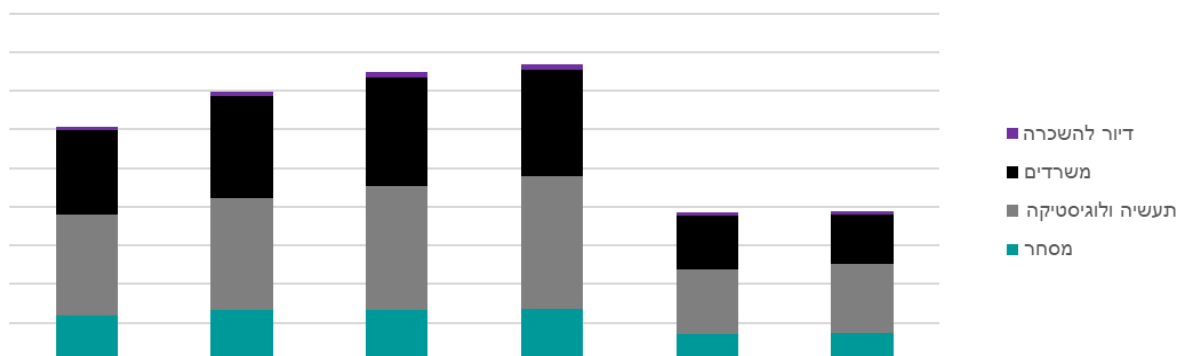
מידע עיקרי אודות נכסי החברה בישראל בחלוקה על פי שימושים

מספר נכסים ליום 30.6.25	שטח עילי ליום 30.6.25	NOI לתקופה 1-6.25	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.6.25	שיעור תפוסה ליום 30.6.25	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.6.25
מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח
65	422,129	128,772	82.9% (*)	4,749,999	1,716,599
26	190,999	72,851	90.9%	2,356,883	
469	976,659	179,299	96.5%	5,078,884	
5	27,430	7,908	79.4% (**)	587,993	
565	1,617,217	388,830	92.0%	12,773,759	1,716,599
חברות כלולות - חלק החברה					
5	17,383	5,308	92.1%	157,534	
6	13,107	6,998	97.6%	220,746	
1	5,256	387	100%	144,800	
12	35,746	12,693	95.3%	523,080	
577	1,652,963	401,523	92.1%	13,296,839	1,716,599

(*) כולל פרויקט 'מבנה כפר סבא' בשטח של כ-25 אלפי מ"ר שבנייתו הסתיימה במהלך התקופה המדווחת. בנוסף, לא כולל נכס באחזקת בית בתל אביב בשטח של כ-11.6 אלפי מ"ר המצוי בהליך שיפוע.

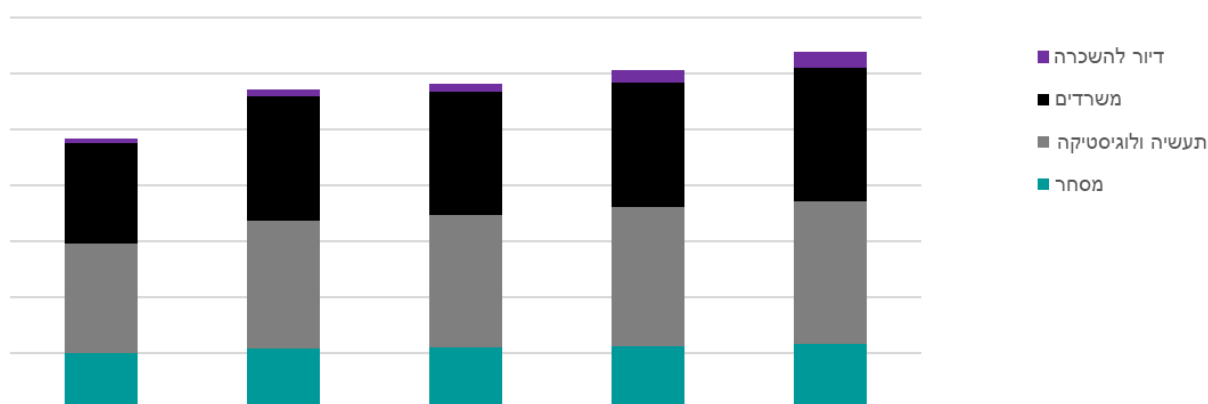
(**) כולל שטחי דיור להשכרה שהתקבלו וטרם הושכרו. בנטרול שטח זה, שיעור התפוסה במגורים הינו 100%.

פריסת NOI בישראל לפי שימושים (מנכסים מניבים, במיליוני ש"ח)



2022	2023	2024	1-6/2024	1-6/2025	
132	132	137	71	73	מסחר
290	323	344	168	179	תעשייה ולוגיסטיקה
263	280	273	139	129	משרדים
13	13	14	7	8	דיור להשכרה
698	748	768	385	389	סה"כ

פריסת שווי נכסים בישראל לפי שימושים (מנכסים מניבים, במיליוני ש"ח)



31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.6.2025	
2,030	2,175	2,217	2,268	2,357	מסחר
3,911	4,585	4,739	4,969	5,079	תעשייה ולוגיסטיקה
3,555	4,427	4,408	4,428	4,750	משרדים
174	252	253	456	588	דיור להשכרה
9,670	11,439	11,617	12,121	12,774	סה"כ נדל"ן מניב
723	1,126	1,414	1,674	1,717	סה"כ בהקמה
10,393	12,565	13,031	13,795	14,491	סה"כ

פירוט נדל"ן להשקעה כולל נדל"ן המוחזק למכירה לפי מדינות

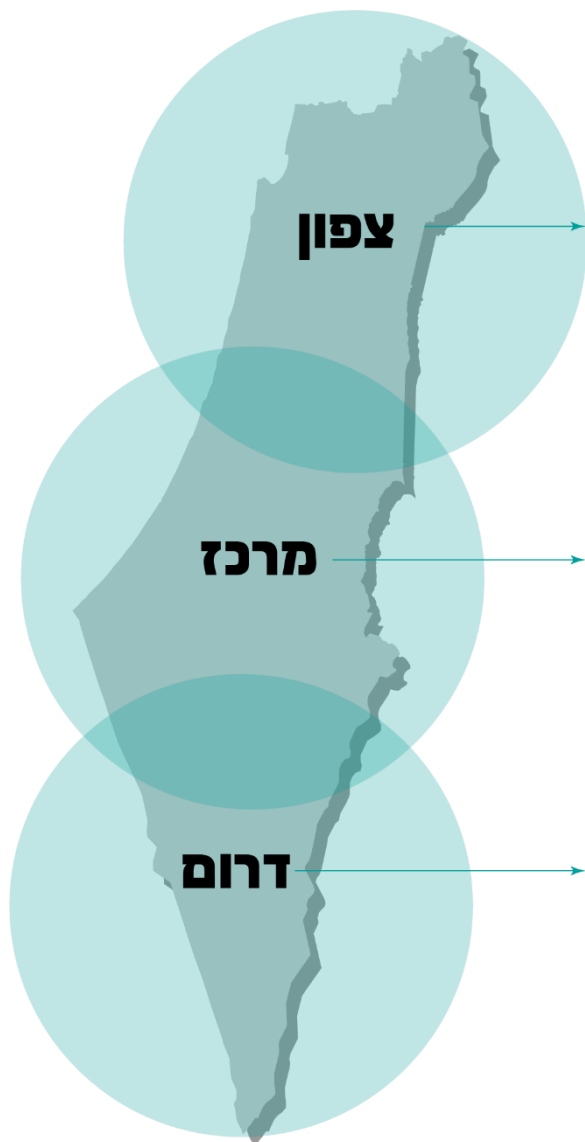
מדינה	מספר נכסים	שטח עילי במ"ר	מספר שוכרים	שיעור תפוסה	שווי הוגן באלפי ש"ח	NOI מניבים 1-6/2025 באלפי ש"ח
נכסים מניבים						
ישראל	565	1,617,217	3,069	92.0%	12,773,759	388,830
חו"ל	6	135,839	140	78.8%	609,131	20,913
סה"כ נכסים מניבים	571	1,753,056	3,209	91.0%	13,382,890	409,743
קרקעות						
ישראל קרקעות	34				1,827,127	
חו"ל	1				12,360	
סה"כ קרקעות	35				1,839,487	
סה"כ	606	1,753,056	3,209	91.0%	15,222,377	409,743
ישראל - חברות כלולות	12	35,746	97	95.3%	523,080	12,693
סה"כ	618	1,788,802	3,306	91.1%	15,745,457	422,436
מיסים נדחים					(1)2,516,253	

(1) מיסים נדחים הנכללים בדוחותיה הכספיים של החברה וחברות כלולות.



כל הארץ מבנה

בבעלות החברה כ-1,789 אלפי מ"ר של שטחים מניבים אשר מתוכם כ-1,653 אלפי מ"ר בישראל. לחברה עתודות קרקע וזכויות בלתי מנוצלות בהיקף של כ-969 אלפי מ"ר ונכסים בבנייה כמפורט בטבלת 'נכסים בבניה' להלן, בהיקף של כ-107 אלפי מ"ר.



אור עקיבא	יסוד המעלה	נשר
אלון תבור	כפר תבור	עמק חפר
בית שאן	כרמיאל	עפולה
בני יהודה	מגדל העמק	פרדס חנה
גן שמואל	מחניים	ציפורית
חיפה	מטולה	צפת
חצור הגלילית	מנחמיה	קצרין
טבריה	מעלה אפרים	קריית שמונה
יבנאל	מעלות	שגב
יד חנה	נהריה	שלומי
יוקנעם	נוף הגליל	

אלקנה	כוכב יאיר	ראש העין
אור יהודה	כפר סבא	ראשון לציון
בארות יצחק	לוד	רחובות
בית שמש	מישור אדומים	רמלה
בת ים	מצפה ספיר	רמת גן
הרצליה	נתניה	רמת השרון
חדרה	פתח תקווה	רעננה
חולון	צור יצחק	תל אביב
ירושלים	קריית אונו	

אופקים	יבנה	שדרות
אילת	ירוחם	שער הנגב
אשדוד	כנות	
אשקלון	להבים	
באר טוביה	מצפה רמון	
באר שבע	ניר גלים	
גני טל	ערד	
גן רווה	קריית גת	
דימונה	קריית מלאכי	

ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי בניה, תכנון ויזום
(ליום 30.6.2025)^(א)

נכסים בבניה

שם הפרויקט	מיקום	שימוש עיקרי	חלק החברה	סטטוס	שטח להשכרה * (מ"ר)	שווי הנכס בספרי החברה	יתרת עלות בניה משוערת	NOI מוערך באכלוס מלא
במיליוני ש"ח								
הסוללים	תל אביב - יפו	משרדים ומסחר	100%	עבודות אלומיניום וגמר בביצוע. סיום משוער Q1-2026.	68,300	1,376	88	109-115
פארק המדע והייטק (2 בניינים)	חיפה	משרדים	50%	בשלבי סיום עבודות גמר ואלומיניום. סיום משוער Q3-2025.	14,000	140	30	12
מבנה הרצליה פיתוח	הרצליה	מגורים	100%	עבודות שלד במרתפי חניה עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה. סיום משוער Q1-2028.	103 יח"ד	200	130	8-9
		משרדים ומסחר			24,300		195	27-30
סה"כ					106,600	1,716	443	156-166

* ללא שטח חניונים.

הערכת שווי מהותית - פרויקט "הסוללים" תל אביב- יפו.

להלן פרטים אודות הערכת שווי מהותית שביצעה החברה עבור הרכיב המניב בפרויקט "הסוללים" בשטח של כ- 68 אלף מ"ר (בבעלות מלאה של החברה) בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) תש"ל - 1970.

שם הנכס	הסוללים
מועד הערכה	30/6/2025
השווי בסמוך לפני מועד ההערכה (באלפי ש"ח)	1,276,601
השווי שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)	1,376,000
זהות מעריך השווי	קונפורטי רפאל ממשרד קונפורטי רביב גולדנברג, שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה מאוניברסיטת תל אביב, בעל 20 שנות ניסיון בתחום שמאות המקרקעים והערכות השווי. מעריך השווי הינו בלתי תלוי בחברה ולא קיים הסכם שיפוי עמו.
מודל הערכת השווי	גישת הוון תזרימי מזומנים עתידיים בניכוי עלויות צפויות לגמר הפרויקט.
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערת השווי	שיעור הוון של 6.25%-6.75%

נכסים עיקריים בתכנון - קידום היתר בניה^(א)

שם הפרויקט	מיקום	שימוש עיקרי	חלק החברה	סטטוס תכנוני	שטח בנוי ⁽¹⁾ (מ"ר) חלק החברה	שווי הנכס בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
מגדלי מבנה יגאל אלון, תל אביב	תל אביב	תעסוקה ומסחר	100%	התכנית נכנסה לתוקף, החברה החלה בעבודה על תוכנית עיצוב אדריכלי והיתר בניה.	124,950	777
		מגורים			400 יח"ד	
רחובות - שרפון	רחובות	תעסוקה ומסחר	50%	תכנון אדריכלי והיתר בנייה תוך תוספת יחידות דיור.	39,900	32
		מגורים להשכרה			227 יח"ד	
DLR Mivne ⁽³⁾	פתח תקווה	מרכז נתונים	50%	תחילת חפירה וטיפול במזהמי קרקע. השלמת תנאים להיתר מלא.	10,000 מ"ר	11
מבנה שדה דב	תל אביב	משרדים	100%	הכנת תכנית עיצוב ותכנון אדריכלי.	19,400	139
		מסחר			7,300	
מגדל משרדים בגבעת שאול	ירושלים	משרדים	100%	הושלמו תנאי ההיתר המלא.	34,750	35
מבנה מרכבים חולון	חולון	מסחר ותעשייה	100%	תחילת קידום תכנון אדריכלי.	92,520	187
מתחם האלף	ראשון לציון	מסחר ותעסוקה	50%	בשלב רישוי של מספר בקשות להיתר בניה.	5,358	84
		מגורים להשכרה ומעונות סטודנטים			215 יח"ד	
יד חנה	יד חנה	תעשייה	50%	תכנון אדריכלי מוקדם.	46,500	145
כנפי נשרים	ירושלים	משרדים	50%	התקבל היתר בתנאים והחלטת שמאית מכריעה.	7,119	7
גני טל	גני טל	תעשייה	51%	בהשגה שנייה מול רמ"י.	14,280	31
קרייטיק 2	יוקנעם	משרדים	100%	בהליך לקבלת היתר דיפון וחפירה והיתר מלא תואם תב"ע נוכחית.	32,334	13
אופקים - אופאר	אופקים	מסחר	100%	התכנית אושרה, בעבודה על היתר בנייה.	10,000	35
קריית שחקים	הרצליה	משרדים ומסחר	42.2% ⁽²⁾	בהליך להשגה שמאית ביחס לשומות רמ"י. תחילת תכנון ראשוני.	117,981	101
		מגורים			42 יח"ד	
מעלות	מעלות	משרדים ומסחר	100%	תחילת קידום תכנון אדריכלי.	8,737	20
סה"כ					571,129	1,617

(1) מ"ר זכויות עילי ללא שטח חניונים. שטח מניב בלבד ללא שטחי מגורים המוצגים כיח"ד.

(2) לפרטים נוספים ראו באור 13א' ו-2 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 וכן באור 5ד' בדוחות הכספיים הרבעוניים.

(3) נתונים אודות שלב א' לפרויקט (10 מתוך 18 מגה וואט) לפי 100%: ה- NOI הצפוי בהפעלה מלאה הינו כ-80 מיליוני ש"ח בשנה, סה"כ העלויות הצפויות בפרויקט הן כ-680 מיליוני ש"ח. לפרטים אודות שיעור אחזקת החברה בפרויקט לאחר השלמת העסקה המפורטת ב"אירועים במהלך התקופה המדווחת ולאחריה" שלעיל, ראה באור 5ט' בדוחות הכספיים הרבעוניים.

נכסים עיקריים בתכנון - קידום תב"ע(א)

שם הפרויקט	מיקום	שימוש עיקרי	חלק החברה	סטטוס תכנוני	שטח בנוי(1) חלק החברה (מ"ר)	שווי הפרויקט בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
פארק המדע והייטק (2 בניינים)	חיפה	משרדים	50%	מקודם שינוי תב"ע להוספת מגדל הכולל שימושי תעסוקה ומלונאות, בתיאום עם החברה הכלכלית חיפה השותפה במתחם. התכנון ישתלב עם מגרש נוסף בבעלות החברה.	14,000(2)	14
מגדלי אקרשטיין שלב ב'	הרצליה	משרדים ומסחר	53%	התוכנית עמדה בתנאי סף, צפי דיון להפקדה Q3-2025	27,687	32
		מגורים			85 יח"ד	
אילת - שמי בר	אילת	תעסוקה ומסחר	100%	בשלב בחינת חלופות עם אדריכל העירייה.	12,274(3)	67
		מגורים			88 יח"ד	
אילת - מתחם מסחרי	אילת	תעסוקה ומסחר	100%	בשלב בחינת חלופות עם אדריכל העירייה.	38,008(3)	72
		מגורים			152 יח"ד	
ניסנבאום	בת ים	משרדים ומסחר	100%	הפרויקט בתכנון מוקדם בשיתוף הרשות.	65,941	67
		מגורים			237 יח"ד	
מרכבים	פתח תקווה	משרדים ומסחר	100%	התוכנית אושרה להפקדה	199,642(4)	445
סה"כ					357,552	697

- (1) מ"ר זכויות עילי ללא שטח חניונים. שטח מניב בלבד ללא שטחי מגורים המוצגים כיח"ד.
- (2) החברת פועלת להגדלת היקף הבינוי למגדלי המשרדים תוך הגדלת חלקה ל-37,500 מ"ר עילי.
- (3) היקף זכויות הבנייה האמור מקודם לתב"ע בהתאם לתוכנית האסטרטגית לאילת כפי שמקודמת על ידי העירייה והועדה המחוזית.
- (4) לא כולל קרקע בגודל של כ-10 דונם עליו עתיד להבנות פרויקט דאטה סנטר.

מגורים להשכרה^(א)

יישוב	שימוש	כמות יחידות	שטח (מ"ר)	שווי בספרים/סכום ששולם (אלפי ש"ח)	יתרה לתשלום (אלפי ש"ח)	NOI/צפי שנתי (אלפי ש"ח)	הנבה/ צפי הנבה
ירושלים	מקבץ דיור	317	13,658	127,843	-	8,930	מניב
קריית אונו	מעונות סטודנטים	113	3,334	47,504	-	3,000	מניב
קריית אונו	מגורים	30	2,745	77,318	-	2,250	מניב
רמת השרון	מגורים	50	6,041	162,920	29,339	3,400	39 דירות התקבלו. 11 דירות צפויות להתקבל ב-Q4/2028
בן שמן	מגורים	80	8,913	181,155	-	4,400	מניב
חדרה	מגורים	50	5,168	15,346	66,291	3,300	Q3/2025
רמת חן	מגורים	80	7,206	38,376	171,550	6,240	Q1/2027
סך הכל		720	47,065	650,462	267,180	31,520	

מתקנים סולאריים^(א)

לחברה מתקנים סולאריים המותקנים על גבי גגות של מבנים שבבעלותה בישראל. המתקנים משמשים להפקת חשמל, אשר מסופק לחברת החשמל לישראל עבור תשלום. החברה בוחנת מעת לעת את מכרזי חברת החשמל ואת כדאיותם. להלן סטטוס המתקנים נכון למועד פרסום הדוח:

כמות	גודל (KW)	הכנסה שנתית צפויה (אלפי ש"ח)
378	47,625	48,051
14	1,121	815
10	2,345	1,658
סך הכל	402	*50,524

* חלק החברה בהכנסות הצפויות צפוי להסתכם לסך של כ-45 מיליוני ש"ח. העלות המופחתת בספרים בגין המתקנים הסולאריים הינה 206 מיליוני ש"ח ויתרת העלות לביצוע הינה בסך של כ-11 מיליוני ש"ח.



(א) חלק מהמידע המוצג ב-5 הטבלאות שלעיל הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המצוי ברשות החברה כפי שהינם במועד פרסום דוח זה המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד, ובין היתר, כפוף, מטבעו, לסיכונים אי התממשות משמעותיים. מידע כאמור מושפע, בין היתר, מהסביבה העסקית בה פועלת החברה ומגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, לרבות כושר תשלום של שוכרים, קבלת היתרים ואישורים מהרשויות המוסמכות, התקשרויות עם צדדים שלישיים, שינויי חקיקה ותקינה וכן השלכות מלחמת חרבות ברזל, אודותיה פורט בפרק "הסביבה העסקית" בדוח זה לעיל על המשק הישראלי בכלל ועל פעילות החברה בפרט, ובכלל זאת השפעות המלחמה על כל הגורמים האמורים לעיל. לפרטים נוספים אודות גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה ראה סעיף 1.38 "גורמי סיכון" וכן סעיף 1.7 "סביבה כללית" בדוח עסקי התאגיד של הדוח התקופתי לשנת 2024.

מגורים

החברה עוסקת, בין השאר, בייזום, בתכנון ובבניה של דירות למכירה בישראל. לחברה מלאי קרקעות לבניה עתידית בישראל כדלקמן:

מלאי קרקעות לבניה למגורים לזמן קצר ומלאי דירות למכירה

מיקום	מס' יח"ד (1)	מס' יח"ד שביגין נחתמו הסכמי מכר וטרם נמסרו	היקף מס' יח"ד שביגין נחתמו הסכמי מכר וטרם נמסרו	מס' יח"ד שביגין נחתמו הסכמי מכר וטרם נמסרו	היקף מס' יח"ד שביגין נחתמו הסכמי מכר וטרם נמסרו	הרשמות טרם נחתמו הסכמי מכר	סה"כ שווי מלאי ליום 30.6.25 (מש"ח)	יתרת עלות צפויה	רווח יזמי צפוי שטרם הוכר
	%	ליום 30.6.2025	למועד פרסום הדוח						
הסוללים	140	75%	220	805	223	865	316	41	147
מרום השרון שלב ו'	52	90%	9	16	7	12	54	9	39
מרום השרון שלב ז'	79	90%	-	-	-	-	99	2	41
סה"כ	271		229	821	230	877	469	52	227

(1) יתרת יחידות במלאי ליום 30.6.2025.

לפרטים אודות העדכון הרבעוני הנדרש ביחס לפרויקטים בהתאם להצעת החקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, ראו **נספח א'** לדוח זה.

חלק מהמידע המוצג בטבלה שלעיל הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המצוי ברשות החברה כפי שהינם במועד פרסום דוח זה המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד, ובין היתר, כפוף, מטבעו, לסיכוני אי-התממשות משמעותיים. מידע כאמור מושפע, בין היתר, מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, לרבות מצב המשק, קבלת היתרים ואישורים מהרשויות המוסמכות, התקשרויות עם צדדים שלישיים, שינויי חקיקה ותקינה, ייקור עלויות הבניה והשלכות מלחמת חרבות ברזל, אודותיה פורט בפרק "הסביבה העסקית" בדוח זה לעיל על המשק הישראלי בכלל ועל פעילות החברה בפרט. לפרטים נוספים אודות גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה ראה סעיף 1.38 "גורמי סיכון" וכן סעיף 1.7 "סביבה כללית" בדוח עסקי התאגיד של הדוח התקופתי לשנת 2024.

מלאי קרקעות לבניה לזמן ארוך

מיקום	מספר יחידות דיור	החזקות בפרויקט	סה"כ שווי ליום 30.6.2025
		ב-%	במיליוני ש"ח
שדה דב	230	33.33%	193
חדרה*	306	45%	52
אור עקיבא	56	100%	13
רמלה	57	100%	7
סה"כ	649		265

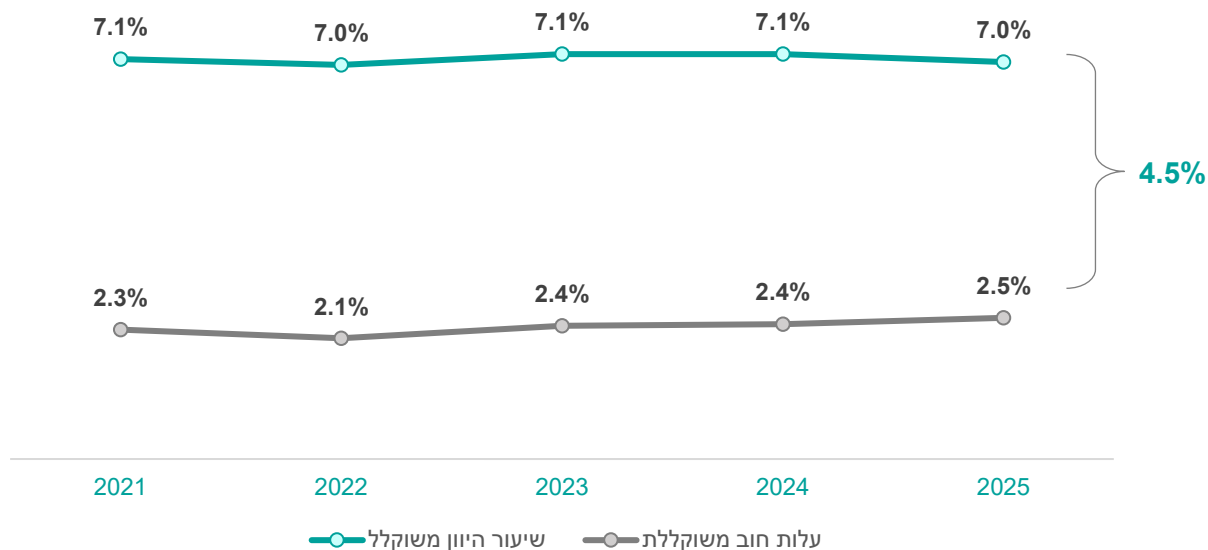
*כולל מגרש בשטח של כ-13.5 אלף מ"ר למשרדים וכ-1 אלף מ"ר למסחר (לפי חלק החברה).

ניהול מבנה החוב

מדיניות החברה הינה שמירה על שיעור מינוף יעיל באמצעות גיוס חוב במח"מ ארוך וללא מתן שעבודים. החוב הפיננסי נטו של החברה ליום 30 ביוני 2025 מסתכם לכ-7.9 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל בישראל הינו 3.55 שנים והריבית האפקטיבית המשוקללת הינה 2.49% צמודת מדד.

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומנים ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של כ-1.7 מיליארד ש"ח ונכסי נדל"ן לא משועבדים בסך של כ-10 מיליארד ש"ח.

מרווחי תשואה ריאליים גולמיים על נכסים מניבים



פריסת פירעונות חוב על פני השנים

יתרה ליום *30.6.25	2031 ואילך	2030	2029	2028	2027	2026	2025	ריבית אפקטיבית משוקללת	מח"מ	
במיליוני ש"ח										
9,059	2,283	675	970	1,406	1,179	1,856	690	2.49%	3.55	ישראל
								שיעור ריבית משוקללת בגין פירעונות שבוצעו התקופה		
	2.55%	2.28%	2.03%	2.35%	2.51%	2.76%	2.91%			
	2.85%	2.43%	2.39%	2.30%	2.31%	2.35%	2.44%	שיעור ריבית משוקללת		
201	201	-	-	-	-	-	-	0.75%	5.96	חו"ל
9,260	2,484	675	970	1,406	1,179	1,856	690	סך הפירעונות		
								מתוך "בלון" מובטח בשעבוד		
	(201)	-	-	(418)	(581)	(909)	(102)			
	2,283	675	970	988	598	947	588	פירעונות בניכוי תזרים משועבד		
								שווי הנכס המשועבד		
	407	-	-	895	1,582	2,047	246			
	49.3%	-	-	46.7%	36.7%	44.4%	41.6%	שיעור LTV של הנכס המשועבד		

* היתרה ליום 30.6.25 בגין אג"ח אינה כוללת ניכיון או פרמיה.

NOI

NET OPERATING INCOME

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

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). בנוסף משמש נתון ה-NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס. מודגש בזאת כי ה-NOI:

1. אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
2. אינו משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה, כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים.
3. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

התפתחות NOI בישראל (באלפי ש"ח)

רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	רבעון 4 2024	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	סך הכל - NOI
196,110	204,251	201,569	193,873	197,467	206,637	

ה-NOI בישראל ברבעון השני של שנת 2025 הסתכם לכ-207 מיליוני ש"ח לעומת כ-204 מיליוני ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה גידול של כ-1.2%.

שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב בישראל של הקבוצה ליום 30 ביוני 2025:

מאוחד (במיליוני ש"ח)	
14,854	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד ליום 30 ביוני 2025
(606)	בניכוי - נדל"ן בחו"ל
(1,737)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
25	בתוספת - שווי נכסים מניבים מיועדים למימוש
12,536	נדל"ן להשקעה מניב בישראל ליום 30 ביוני 2025
(1,019)	בניכוי שווי מיוחס לשטחים פנויים
(588)	בניכוי שווי מיוחס לדיור להשכרה
10,929	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 ביוני 2025
389	NOI מנכסים מניבים בישראל לתקופה המסתיימת ביום 30 ביוני 2025
780	NOI שנתי מתוקנן
(14)	NOI שנתי בניכוי ה-NOI המיוחס לדיור להשכרה
7.0%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate) בישראל



FFO

Funds From Operations

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. FFO, כהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול רווחים (או הפסדים) ממכירת נכסים, בנטרול הכנסות או הוצאות חד פעמיות או חריגות, בתוספת פחת והפחתות (בגין נדל"ן ונכסים קבועים אחרים) ובנטרול מסים נדחים והוצאות שאינן תזרימיות. יובהר כי תוצאות נתוני ה-FFO אינן כוללות את תוצאות החברה במגזר נדל"ן יזמי למגורים.

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:

1. אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
2. אינו משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם.
3. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח המדווח הנקי לצורך הערכת תוצאות פעילות הקבוצה.



חישובי FFO (באלפי ש"ח)

1-12.2024	4-6.2024	4-6.2025	1-6.2024	1-6.2025	
555,408	176,994	209,539	292,030	421,773	רווח לתקופה (מאוחד)
					התאמות:
(74,727)	(31,511)	(7,347)	(45,501)	(39,234)	נטרול רווח מפעילות יזום למגורים
20,916	3,638	5,706	7,261	11,358	פחת והפחתות
(364,776)	(182,308)	(254,632)	(204,139)	(386,161)	רווחים והפסדים משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
36,986	-	23,033	-	27,272	רווחים והפסדים ממכירת נדל"ן להשקעה או ממכירת פעילות
(7,162)	(641)	-	(1,903)	-	רווח והפסד משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסיים
⁽¹⁾ 16,929	(2,721)	(57)	⁽¹⁾ 13,101	(896)	הוצאות / הכנסות חד פעמיות או חריגות
127,046	71,879	49,592	97,321	98,598	נטרול השפעות מיסים
5,108	(3,595)	9,471	(3,656)	29,371	התאמות לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
315,728	⁽²⁾31,735	35,305	⁽²⁾154,514	162,081	FFO לפי גישת רשות ני"ע
					גישת ההנהלה, התאמות נוספות:
9,494	2,873	1,126	6,014	2,300	תשלום מבוסס מניות
274,167	116,894	112,254	140,256	124,457	הוצאות / הכנסות בגין הצמדה למדד של קרן החוב והפרשי שער
23,447	5,686	6,666	11,133	12,838	נטרול פעילות הייזום והפיתוח
622,836	157,188	155,351	311,917	301,676	FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)
(3,790)	(1,773)	(1,571)	(2,741)	(2,483)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה
619,046	155,415	153,780	309,176	299,193	FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO) המיוחס לבעלי המניות של החברה
3.4%	1.6%	1.3%	1.9%	1.6%	שינוי בשיעור המדד בתקופה ⁽³⁾

(1) הסעיף כולל הוצאות ריבית מס הכנסה בגין שנים קודמות בסך של כ-14 מיליוני ש"ח.

(2) כולל עדכון מספרי השוואה בגין התאמת הפחתת אופציות בעקבות נייר עמדה של רשות ניירות ערך בנושא FFO.

(3) לשינוי בשיעור מדד המחירים לצרכן ישנה השפעה על הוצאות המסים השוטפים. כאשר ישנה עלייה/ירידה במדד המחירים לצרכן חלה עלייה/ירידה בהוצאות המימון בשל חוב צמוד מדד, הגורמת לירידה/עלייה בהפרשות למסים השוטפים.

תחזית לשנת 2025

להלן תחזית ה-AFFO מנכסים מניבים ותחזית ה-NOI לשנת 2025:

תחזית החברה לתוצאותיה התפעוליות העיקריות לשנת 2025, מתבססת על הנחות העבודה הבאות:

- עליה במדד המחירים לצרכן בשיעור שנתי של כ-2.5%.
- ללא מכירת נכסים, וללא רכישה של נכסים חדשים.
- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת החברה בישראל מעבר לאמור בסעיף "סביבה כללית" שבפרק א' בדוח עסקי התאגיד של הדוח התקופתי לשנת 2024 ובדוח זה.
- צפי הנהלת החברה הינו כי יחודשו מרבית הסכמי השכירות הפוקעים במהלך שנת 2025.
- הנהלת החברה מעריכה כי בהינתן שמלחמת "חרבות ברזל" תימשך בעצימות הנוכחית, אזי השפעת המלחמה על עסקי החברה צפויה להיות לא מהותית.
- בהתאם לאסטרטגיית החברה, התחזית לשנת 2025 מושפעת ממימוש נכסים בחו"ל אשר תרומתם ל- NOI בשנת 2024 הסתכמה לסך של כ-12 מיליוני ש"ח.

תחזית 2025, במיליוני ש"ח			
בפועל 1-6/2025	תחזית 2025	בפועל 2024	
425	850-875	853	NOI
302	600-620	623	AFFO

המידע בטבלה שלעיל הכולל תחזית לכל שנת 2025 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המצוי ברשות החברה כפי שהינם במועד פרסום דוח זה המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד, ובין היתר, כפוף, מטבעו, לסיכונים אי התממשות משמעותיים. מידע כאמור מושפע, בין היתר, מהסביבה העסקית בה פועלת החברה ומגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, לרבות מצב המשק בישראל, משבר גיאופוליטי עולמי או אזורי וכן השלכות המלחמה אודותיה פורט בפרק "הסביבה העסקית" בדוח זה לעיל על המשק הישראלי בכלל ועל פעילות החברה בפרט, והשפעתם האפשרית על שינויים בתפוסה, בריבית, כושר תשלום שוכרים, גובה דמי השכירות, והתקדמות פרויקטים בבניה. שינויים בסביבה העסקית או התממשות אילו מגורמי הסיכון של החברה עלולים להשפיע על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות באופן שונה מההערכות המפורטות לעיל. לפרטים אודות גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה ראו סעיף 1.38 "גורמי סיכון" וכן סעיף 1.7 "סביבה כללית" בפרק א' בדוח עסקי התאגיד של הדוח התקופתי לשנת 2024 ובדוח זה לעיל.

תוצאות הפעילות לפי דוחות כספיים מאוחדים

טבלת תמצית התוצאות העסקיות (במיליוני ש"ח)

הערות והסברים	4-6.24	4-6.25	1-6.24	1-6.25		
הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים	264	267	526	530	עיקר הגידול נובע מהשפעת עליית המדד על חוזי השכירות ועלייה ריאלית בדמי השכירות. מנגד, חל קיטון בהכנסות הנובע ממכירת נכסים בחו"ל.	
עלות תחזוקה וניהול	55	59	112	121		
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות	83	60	124	230	ההכנסות בתקופה נובעות מהכנסות מפרויקט הסוללים בתל אביב בסך של כ-198 מיליוני ש"ח (בעיקר כתוצאה מעסקת מגורים) ומפרויקט מרום השרון בסך של כ-32 מיליוני ש"ח.	
עלות דירות וקרקעות שנמכרו	50	38	77	167		
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	182	255	204	386	במהלך התקופה המדווחת בוצעו 164 הערכות שווי לנכסים בישראל בשווי של כ-7.2 מיליארדי ש"ח. בין היתר רשמה החברה שערור בסך של כ-99 מיליוני ש"ח בפרויקט הסוללים שנבע בעיקר מהתקדמות השיווק והביצוע בפרויקט, עליית מדד המחירים לצרכן וכן עלייה בדמי השכירות הריאליים.	
הוצאות הנהלה וכלליות, מכירה ושיווק	29	37	57	71	הגידול נובע מעלייה בהוצאות מכירה ושיווק.	
הוצאות מימון	42	41	75	80	הוצאות ריבית, נטו	
	124	101	146	123	הוצאות בגין שינוי מדד, נטו	
	(8)	12	7	1	אחר	
	158	154	228	204	סה"כ	
הוצאות מסים על ההכנסה	75	55	110	111		
רווח נקי	177	210	292	422		

טבלת תמצית המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (במיליוני ש"ח)

הערות והסברים	ליום 31.12.2024	ליום 30.6.2025	
השינוי נובע בעיקר מגיוס אג"ח ונע"מ בסך כולל של כ-690 מיליוני ש"ח, מנגד עלות רכישת הקרקע במתחם שדה דב תל אביב בסך של כ-140 מיליוני ש"ח, רכישה עצמית של מניות החברה בסך של כ-194 מיליוני ש"ח ופירעון אג"ח.	1,901	2,079	נכסים שוטפים
השינוי נובע בעיקר מרכישת מניות קריית שחקים בע"מ בסך של כ-50 מיליוני ש"ח.	532	588	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הגידול נובע בעיקר משערוכי נדל"ן והשקעות בתקופה המדווחת.	16,058	16,633	נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח ומקדמות על חשבון השקעה במקרקעין
	271	265	מלאי קרקעות לבנייה
הגידול נובע בעיקר מגיוס נע"מ בסך של כ-300 מיליוני ש"ח.	975	1,304	אשראי לז"ק, חלויות שוטפות
	826	683	הלוואות והתחייבויות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, נותני אשראי ואחרים
הגידול נובע בעיקר מגיוס אג"ח סדרה כ' בסך של כ-390 מיליוני ש"ח.	6,678	6,994	אגרות חוב לזמן ארוך
עיקר הגידול נובע מרווח כולל בתקופה המדווחת בסך של כ-447 מיליוני ש"ח בקיזוז דיבידנד בסך של 70 מיליוני ש"ח ורכישה עצמית של מניות החברה בסך של 194 מיליוני ש"ח.	8,337	8,521	סה"כ הון מיוחס לבעלי מניות
	8,398	8,601	סה"כ הון

מזומנים ומסגרות אשראי

מקורות		במיליוני ש"ח	
		4-6.2025	1-6.2025
יתרת מזומנים לתחילת תקופה		378	798
מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת		178	366
מכירת נכסים		80	110
השקעות לזמן קצר, נטו		176	(22)
השקעות בנדל"ן להשקעה, נדל"ן בפיתוח ורכוש קבוע		(133)	(373)
השקעות והלוואות בחברות המטופלות בשווי מאזני, נטו		-	(31)
פירעון פיקדון לזמן ארוך		(5)	(9)
סך פעילות השקעה		118	(325)
פירעון הלוואות מבנקים, התחייבויות לזמן ארוך ואחרים		(36)	(177)
פירעון אג"ח		(170)	(197)
רכישה עצמית של מניות החברה		(192)	(194)
הנפקת אג"ח		386	386
אשראי זמן קצר		299	299
דיבידנד ששולם לבעלי המניות		(70)	(70)
סך פעילות המימון		217	47
הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים		-	5
יתרת מזומנים לסוף תקופה		891	891

מימון ומסגרות אשראי

במועד פרסום הדוח, לחברה יתרות מזומן ומסגרות אשראי לא מנוצלות בסך של כ-1.7 מיליארד ש"ח. למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה במסגרת הסכמי ההלוואה ושטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרות כ' ו-כה') המהוות "הלוואה מהותית" כהגדרת מונח זה בעמדה משפטית מספר 104-15: אירוע אשראי בר דיווח אשר פורסמה על ידי רשות ניירות ערך ביום 30 באוקטובר 2011 וכפי שעודכנה בימים 19 במרץ 2017, 2 בפברואר 2023 ו-14 בינואר 2024 ("הנחיית אשראי בר דיווח"), ראו נספח ד' לדוח הדירקטוריון. לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב בתקופה המדווחת, ראו פרק "אירועים במהלך התקופה" בדוח זה לעיל, נספח ד' לדוח הדירקטוריון ובאור 5' בדוחות הכספיים הרבעוניים. לפרטים אודות הנפקת ניירות ערך מסחריים שבוצעה בתקופה המדווחת, ראו פרק "אירועים במהלך התקופה" בדוח זה לעיל ובאור 5' בדוחות הכספיים הרבעוניים.

הון חוזר

ההון החוזר כולל נכסים והתחייבויות מוחזקים למכירה ליום 30 ביוני 2025 הסתכם לסך של כ-521 מיליוני ש"ח בדוחות הכספיים הרבעוניים לעומת סך של כ-1,356 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני 2024. ההון החוזר בדוחות הכספיים הרבעוניים סולו, כולל נכסים מוחזקים למכירה ליום 30 ביוני 2025, הסתכם לסך של כ-273 מיליוני ש"ח לעומת הון חוזר כולל נכסים מוחזקים למכירה בסך של כ-963 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני 2024.

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-9.3 מיליארד ש"ח מתוכן כ-8 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בישראל הינו בשווי של כ-12.8 מיליארד ש"ח, והוא מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

השקעה בכלולות

לחברה השקעות בחברות מוחזקות הפועלות בישראל ובחו"ל. החברה רושמת את השקעותיה בחברות אלו לפי שיטת השווי המאזני. נכון ליום 30 ביוני 2025 ההשקעה בחברות אלו עומדת על כ-588 מיליוני ש"ח מתוכם כ-587 מיליוני ש"ח בישראל.

דירוג אשראי

ביום 10 באפריל 2025 הודיעה חברת מידרוג בע"מ כי היא מותירה את דירוג החברה ואגרות החוב (סדרות טז', יז', כ', כד' ו-כה') שהחברה הנפיקה על Aa2.il באופק יציב, דרוג Aa1.il באופק יציב לאגרות החוב (סדרות יט' ו-כג') שהחברה הנפיקה וכן את דרוג P-1.il לנע"מ 1 של החברה. ביום 5 ביוני 2025 הודיעה STANDARD & POORS MAALOT על אישור דירוג ilAA באופק יציב לאגרות החוב (סדרות טז'-יז', יט'-כ' ו-כג'-כו') שהחברה הנפיקה ועל אישור דירוג ilA-1+ לטווח קצר. לפרטים אודות הנפקת ודירוג אגרות חוב (סדרה כו') ונע"מ (סדרה 2), ראה סעיף "גיוסי חוב" בפרק "אירועים במהלך התקופה המדווחת ולאחריה" לעיל.

מדיניות דיבידנד ותכנית רכישה עצמית

ביום 11 במרץ 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 70 מיליוני ש"ח (0.0949534 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם ביום 8 באפריל 2025.

באותו מועד החליט דירקטוריון החברה על אימוץ מדיניות חלוקה לשנת 2025 לפיה בכוונת החברה לחלק עד 50% מה-AFFO השנתי של החברה, בהתחשב בכך שיחס החוב פיננסי נטו ל-CAP הרצוי בחברה לא יעלה על 50%. כמו כן, וכחלק מיישום מדיניות החלוקה האמורה, אישר דירקטוריון החברה מתווה לביצוע רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 300 מיליוני ש"ח, בשני שלבים, כדלקמן: (א) בשלב ראשון אושרה תכנית רכישה עצמית בהיקף של עד 200 מיליוני ש"ח; ו-(ב) הוצאתו אל הפועל של השלב השני, שכולל רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 100 מיליוני ש"ח נוספים, הינו בכפוף לקבלת אישור ספציפי של דירקטוריון החברה. יתרת סכום רכישה של תכנית רכישה עצמית, ככל שתיוותר בתום תקופת התכנית הרלוונטית, תחולק כדיבידנד בגין הרבעון האחרון של שנת 2025, הכל בכפוף למדיניות החלוקה האמורה ולקבלת אישור ספציפי של דירקטוריון החברה. כל חלוקה תהיה מותנית בהחלטה ספציפית של דירקטוריון החברה לאחר בחינת מבחני החלוקה על-פי הוראות הדין בהתחשב במצב העסקי של החברה, תזרים המזומנים הצפוי שלה, אסטרטגיית החברה וצרכיה העסקיים. כמו כן, נקבע כי דירקטוריון החברה רשאי לשנות מעת לעת, על פי שיקול דעתו הבלעדי, את מדיניות החלוקה של החברה.

עד ליום 30 ביוני 2025 רכשה החברה 18,320,000 מניות של החברה תמורת סך של כ-194,079 אלפי ש"ח ובכך הסתיימה תכנית הרכישה העצמית האמורה בסעיף א' לעיל, למועד פרסום הדוח החליט דירקטוריון החברה על ביטול המניות הרדומות שנוצרו כתוצאה מביצועה של תכנית הרכישה העצמית ואלו נגרעו מהון החברה.

למיטב ידיעת החברה, לא חלות עליה מגבלות העלולות להשפיע על יכולתה לחלק דיבידנדים בעתיד, למעט הוראות חוק החברות ולמעט הוראות שטרי הנאמנות לאגרות חוב (סדרות טז'יז', יט'כ' וכן כג'כו') של החברה. לפרטים נוספים ראו באור 5'ז' בדוחות הכספיים הרבעוניים.



דירקטוריון החברה מודה לעובדי החברה על עבודתם המסורה בתקופה המדווחת וכן למחזיקים בניירות הערך של החברה על האמון שהינם נותנים בחברה.

עוזי לוי

מנכ"ל החברה

טל פורר

יו"ר הדירקטוריון

14 באוגוסט 2025



נספחים

נספח א' פרטים אודות נכסי נדל"ן יזמי	01
נספח ב' חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם	02
נספח ג' ממשל תאגידי וגילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד	03
נספח ד' גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: תעודות התחייבות שבידי הציבור	04
נספח ה' דוח בסיסי הצמדה	05



נספח א'

פרטים אודות נכסי נדל"ן יזמי

פרטים אודות נכסי נדל"ן יזמי

1. פרטים אודות נכסי נדל"ן יזמי אשר סווג כנכסים מהותיים מאד בדוח התקופתי לשנת 2024

1.1 פרויקט הסוללים

1.1.1 עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

נכס	נתונים לפי 100%, למעט אם צוין אחרת. חלק החברה בנכס - 75%	רבעון 2, 2025	רבעון 1, 2025	שנת 2024	שנת 2023
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	344,423	344,423	344,423	344,423
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	49,768	45,980	45,614	35,571
	עלויות מצטברות בגין בנייה	399,461	385,443	369,632	205,450
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) (*)	12,756	12,756	12,756	12,756
	סה"כ עלות מצטברת	806,408	788,602	772,425	598,200
	סה"כ עלות מצטברת בספרים(*)	315,618	334,659	438,724	473,533
עלויות שטרם הושקעו	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	15,326	18,901	19,640	28,912
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	39,903	54,118	62,176	241,551
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-	-	-
	סה"כ עלות שנוותרה להשלמה	55,229	73,019	81,816	270,463
	שיעור השלמה (לא כולל קרקע)	91%	88%	85%	46%
	מועד השלמת בנייה צפוי	2025	2025	2025	2026

(*) חלק החברה.

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס לעלויות שטרם הושקעו ולמועד ההשלמה הצפוי הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, השתכ"ח-1968), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים, תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט וכן על ההנחה שהוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו לעיל, לרבות כתוצאה מהשלכותיה של מלחמת חרבות ברזל אודותיה פורט בפרק "הסביבה העסקית" לעיל, עשוי להביא לשינוי בגובה העלויות שתוארו ו/או לדחיית מועד ההשלמה.

1.1.2 שיווק הפרויקט

חלק החברה בפרויקט - 75%							רבעון 2, 2025	רבעון 1, 2025	שנת 2024	שנת 2023
חוזים שנחתמו בתקופה		יחידות דיור	כמות	10	57	68	6			
			מ"ר	1,004	6,476	6,730	875.5			
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה		יחידות דיור		40,439	35,709	40,052	33,606 (*)			
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה		יחידות דיור	כמות	220	210	153	86			
			מ"ר	24,193	23,189	16,694	10,291			
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה		יחידות דיור		36,055	35,861	35,913	33,079			
שיעור השיווק של הפרויקט		סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)		1,430,164	1,448,339	1,448,661	1,471,943			
		סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)		835,946	793,327	573,484	317,061			
		שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה		58%	55%	40%	22%			
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים		יחידות דיור	כמות	140	150	207	274			
			מ"ר	13,276	14,280	20,756	31,198			
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)				315,618	334,659	438,724	473,152			
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח		יחידות דיור	כמות	3						
			מ"ר	387						
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח				39,064						

(*) הוצג מחדש.



2. פרטים אודות נכסי נדל"ן יזמי אשר סווג כנכסים שאינם מהותיים מאד בדוח התקופתי לשנת 2024

שם הפרויקט		רבעון 2, 2025	רבעון 1, 2025	שנת 2024
מרום השרון שלב ו'	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	6	13	18
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	654	1,404	2,033
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (ש"ח)	16,769	16,464	17,407

An aerial photograph of a modern skyscraper with a glass facade, situated in a dense urban environment. The building is surrounded by other high-rise structures and lower residential buildings. The sky is clear and blue. The image is divided into two main sections by a diagonal white line. The top section shows the upper part of the building and the surrounding city skyline. The bottom section shows the lower part of the building and the surrounding urban landscape, including streets, trees, and other buildings.

נספח ב'

חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

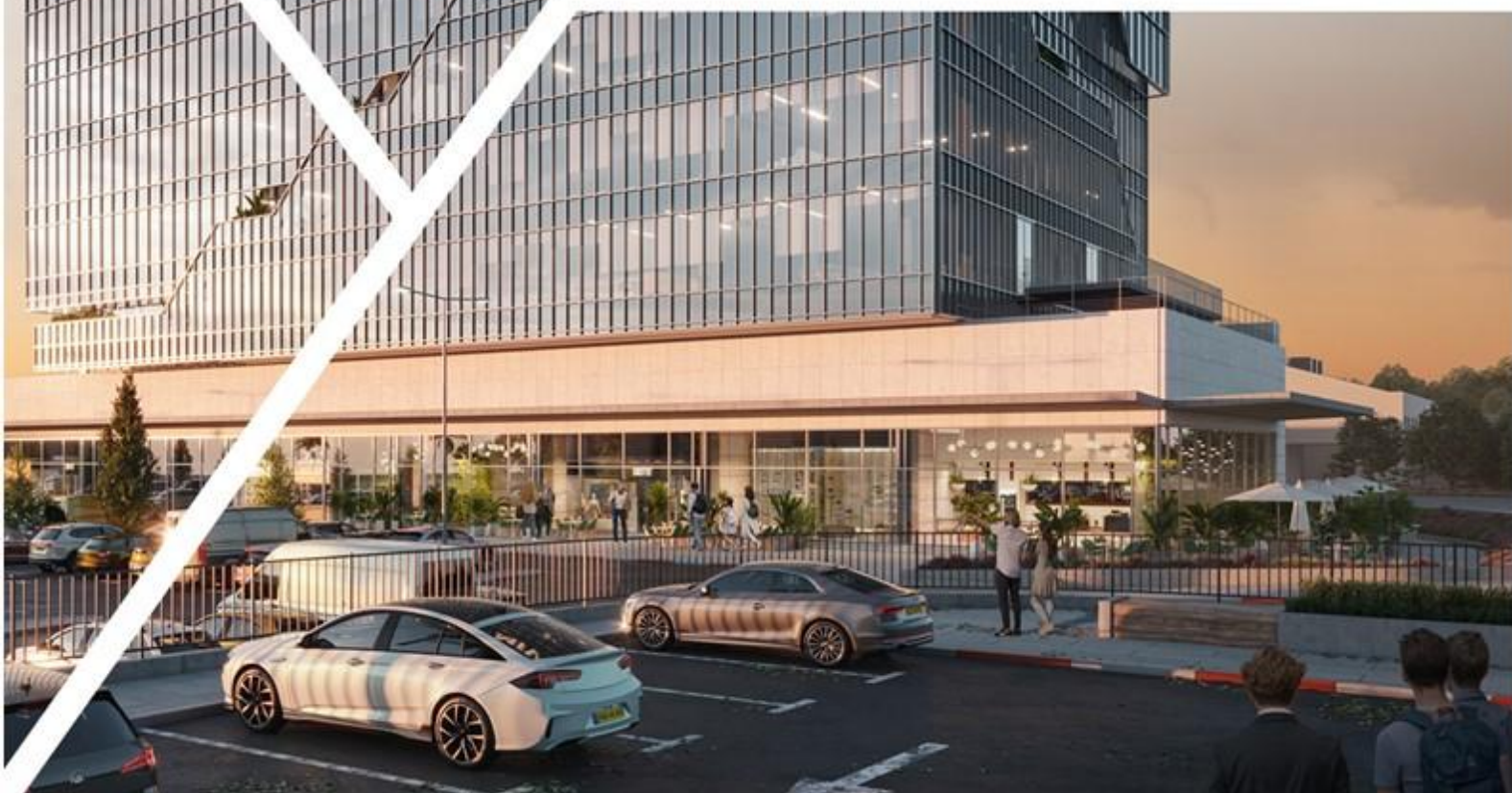
1. האחראי לניהול סיכוני שוק הינו מר עוזי לוי, מנכ"ל החברה.
2. במהלך התקופה המדווחת לא חל שינוי מהותי בסיכוני השוק לעומת אלה שדווחו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2024.



MIVN

נספח ג'

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד



הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד; אחריות סביבתית וחברתית

1. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

לפרטים אודות אירועים שהתרחשו בתקופת הדוח ולאחריה, ראו באור 5 בדוחות הכספיים הרבעוניים.

אחריות סביבתית וחברתית (Environmental, Social and Governance)

החברה פועלת במספר תחומים לצורך טיפול נכון בהשפעות סביבתיות הנובעות מפעילותה תוך מצמום סיכונים ובניית יחסי אמון עם הקהילה.

השקעה במיזמים של אנרגיה סולארית

החברה פועלת להרחבת מעורבותה בתחום האנרגיה הסולארית ויצירת אנרגיה ירוקה ובמהלך השנים האחרונות הגדילה החברה את השקעתה בתחום. החברה נמצאת בשלבים מתקדמים של פרויקט נרחב שחלקו מבוצע יחד עם שותפויות הפועלות בתחום של החלפת גגות בנכסים שבבעלותה בכל רחבי הארץ ובגגות חדשים אשר על גביהם מותקנות מערכות סולאריות המאפשרות הפקת אנרגיה מתחדשת, בהתאם להסכם ארוך טווח עם חברת החשמל להספקת חשמל לתקופה של עד 25 שנים. החברה מבצעת שדרוג למערכות הסולאריות הקיימות שבבעלותה תוך הגדלת הניצולת שלהן, זאת באמצעות הגדלת המערכות, ציפוף המערכות והחלפת הציוד הקיים (לוחות סולאריים וממירים) בציוד בעל טכנולוגיה מתקדמת יותר.

בנוסף, התקשרה החברה עם שותפה הפועלת בתחום בהסכם להקמת מתקני אגירה לחשמל אשר יופעלו בנכסי החברה ברחבי הארץ, בהספק כולל של כ-MWH 400.

בניה ירוקה; התייעלות אנרגטית בתחזוקת הנכסים הוותיקים

פרויקטים חדשים של מגדלי משרדים ומתחמי תעסוקה הנמצאים בייזום נבנים בדירוג LEED Platinum או LEED Gold, שהינו תקן בינלאומי וולנטרי להסמכת מבנים לבניה ירוקה הפועל על פי עקרונות של אחריות סביבתית וחברתית. התקן בוחן קטגוריות שונות כמו חסכון באנרגיה ושימוש באנרגיות מתחדשות, ניצול יעיל של מים, איכות הסביבה בתוך המבנה וכיוצ"ב. התקן כולל ארבע דרגות - Platinum, Gold, Silver ו-Certified, כש-Platinum הינו הדירוג המקסימלי. בהתאם, מתחמי התעסוקה של החברה יספקו ללקוחותיה תנאי עבודה אופטימליים תוך חסכון אנרגטי ושמירה על הסביבה. גם במתחמי התעסוקה הוותיקים יותר של החברה פועלת החברה באופן שוטף לשדרוג גם בהיבט ההגנה על הסביבה והחסכון האנרגטי ומבצעת השקעות בהחלפת נורות לנורות LED חסכוניות, החלפת צילרים והתקנת עמדות טעינה לרכבים חשמליים בחניונים.

קידום תשתית תחבורה חשמלית

החברה התקשרה עם חברת סקאלה אנרגיה חכמה בע"מ בהסכם שיתוף פעולה להקמה והפעלה של עמדות טעינה למכוניות חשמליות בנכסי החברה ברחבי הארץ.

נכון למועד פרסום הדוח, הותקנו ע"י סקאלה סה"כ 400 עמדות רגילות ו-101 עמדות מהירות ואולטרה מהירות ב-160 מתחמים וכ-450 עמדות פרטיות מנוהלות בבנייני משרדים ברחבי הארץ. מתוכם, בנכסי הקבוצה הותקנו 38 עמדות רגילות ו-12 עמדות מהירות ב-11 מתחמים וכ-25 עמדות פרטיות מנוהלות. במהלך שנת 2025 צפויות להיות מותקנות עוד כ-20 עמדות טעינה מהירות ציבוריות נוספות.

אימוץ מדיניות סביבתית

החברה רואה בתחום איכות הסביבה ושינויי אקלים נדבך מרכזי באסטרטגיה העסקית והניהולית שלה. לאור חשיבותו הגוברת והשפעתו הפוטנציאלית על פעילות החברה, הנושא נמצא תחת פיקוח של דירקטוריון החברה.

במסגרת מחויבותה של החברה להתנהלות אחראית ומקיימת, בחודש מרץ 2025 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות סביבתית. מדיניות זו קובעת מסגרת ניהולית, לרבות מנגנונים לזיהוי, ניטור וניהול סיכונים פוטנציאליים בתחום איכות הסביבה ושינויי אקלים, אשר עלולים להשפיע באופן מהותי על פעילות החברה, נכסיה ובעלי העניין שלה.

פירוט נוסף על המדיניות, עקרונותיה ויישומה מובא בהרחבה בסעיף 1.32 בפרק א' (דוח עסקי התאגיד) של הדוח התקופתי לשנת 2024, המובא כאן על דרך ההפניה.

קוד אתי; שוויון מגדרי ושמירת זכויות עובדים

החברה חרטה על דגלה ערכים של ממשל תאגידי תקין, שוויון מגדרי ושמירת זכויות עובדים. לחברה קוד אתי אשר כל עובדי החברה ומנהליה מתחייבים לפעול על-פיו, ואשר במסגרתו נכללים ערכי החברה ובהם: בניה ירוקה, אחריות סביבתית במשרדי החברה, הגנה על הסביבה בכל אזורי הפעילות, קידום ושילוב בעלי מוגבלויות, השקעה בעובדים, היעדר אפליה, כבוד הדדי, שעות עבודה הוגנות, מניעת הטרדה, סביבת עבודה בטוחה, שיתוף הציבור ושקיפות הדיווח, פיטורים הוגנים, מסחר הוגן, הגינות וכבוד ללקוח, עמידה בחוזים ועוד. לצורך כך, מינתה החברה מנהלת משאבי אנוש אשר בין תפקידיה המרכזיים דאגה לרווחת העובדים ושמירה על זכויותיהם.

החברה מתגאה בשוויון מגדרי בהשמת עובדים - כ-49% נשים וכ-51% גברים.



נספח ד'

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: תעודות התחייבות שבידי הציבור

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: תעודות ההתחייבות שבידי הציבור

נכון למועד פרסום הדוח, קיימות במחזור 8 סדרות של אגרות חוב סחירות שהנפיקה החברה, כמפורט בטבלה להלן. יצוין, כי במהלך תקופת הדוח ונכון למועד הדוח, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטרי הנאמנות וכמו כן לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון או למימוש בטוחות על-פי תנאי שטרי הנאמנות.

ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח)	אגרות חוב (סדרה טז')	אגרות חוב (סדרה יז')	אגרות חוב (סדרה יט')	אגרות חוב (סדרה כ')
מועד הנפקה	10.7.2014 הרחבה 17.5.2020	10.7.2014 הרחבות-במהלך שנת 23.2.2017, 2016 23.10.2017	29.9.2016 הרחבות-12.1.2017, 26.1.2017 27.8.2020, 21.2.2017	30.7.2017 הרחבות-27.3.2022, 4.1.2024, 8.6.2023
ערך נקוב במועד ההנפקה ובדרך של הרחבה	347,130	747,503	487,512	1,565,042
ערך נקוב שבמחזור	117,052	225,559	337,882	1,376,901
שער בבורסה (באג')	101.82	119.11	118.58	118.81
ערך נקוב שבמחזור, צמוד	117,052	264,223	399,000	1,630,902
ריבית שנצברה	-	-	2,586	-
שווי הוגן	119,182	268,663	400,660	1,635,897
סוג הריבית	ריבית קבועה			
שיעור ריבית שנתי נקובה	5.65%	3.7%	2.6%	2.81%
מועדי תשלום הקרן	שנים עשר תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ביום 30.6 של כל אחת מהשנים 2017- 2028 (כולל). בכל אחד מהתשלומים הראשון עד הרביעי ישולמו 5% מהקרן ובכל אחד מהתשלומים החמישי עד השנים עשר 10% מהקרן.	שנים עשר תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ביום 30.6 של כל אחת מהשנים 2017- 2028 (כולל) בכל אחד מהתשלומים הראשון עד הרביעי ישולמו 5% מהקרן ובכל אחד מהתשלומים החמישי עד השנים עשר 10% מהקרן.	תשעה תשלומים לא שווים אשר ישולמו ביום 31.3 של כל אחת מהשנים 2018-2023 (כולל) וכל אחת מהשנים 2027-2025 (כולל). בשלושת התשלומים הראשונים ישולמו 2% מהקרן, בכל אחד מחמשת התשלומים הבאים ישולמו 5% מהקרן ובתשלום התשיעי ישולמו 69% מהקרן.	שמונה תשלומים לא שווים אשר ישולמו ב- 31.12 של כל אחת מהשנים 2019-2029 (כולל), למעט בשנים 2022, 2024 ו-2027. תשלומים ראשון, שלישי ורביעי 5%, תשלומים שני וחמישי 10%, תשלומים שישי ושביעי 20% ותשלום שמיני 25%.
מועדי תשלום הריבית	30.6 ו-31.12 של כל אחת מהשנים 2014- 2027 (כולל) וכן ביום 30.6.2028	30.6 ו-31.12 של כל אחת מהשנים 2014- 2027 (כולל) וכן ביום 30.6.2028	31.3 ו-30.9 של כל אחת מהשנים 2017 עד 2026 (כולל), וכן ביום 31.3.2027	31.12 ו-30.6 של כל אחת מהשנים 2017 עד 2029 (כולל)

לייום 30.6.2025 (באלפי ש"ח)	אגרות חוב (סדרה טז')	אגרות חוב (סדרה יז')	אגרות חוב (סדרה יט')	אגרות חוב (סדרה כ')
בסיס ותנאי הצמדה (קרן וריבית)	ללא הצמדה	מדד בגין חודש 5.2014	מדד בגין חודש 8.2016	מדד בגין חודש 6.2017
האם מהווה התחייבות מהותית	לא	לא	לא	כן
חברה מדרגת 1	מידרוג לפרטים נוספים, ראו סעיף המימון בדוח זה לעיל תחת הכותרת "דירוג אשראי".			
דירוג	Aa2 באופק יציב	Aa2 באופק יציב	Aa1 באופק יציב	Aa2 באופק יציב
חברה מדרגת 2	S&P Maalot			
דירוג	AA stable			
האם קיימת ערבות לתשלום ההתחייבויות	לא			
האם קיימים שעבודים	לא	לא	כן. נכסי נדל"ן. ראו נספח א' לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2024 ^(*) . לפרטים אודות מנגנון החלפת הבטוחה ראו סעיף 5.9 לשטר הנאמנות שצורף כנספח ב' לדוח הצעת מדף מיום 26.8.2020 (אסמכתא מספר: 2020- 01-084685). יצוין, כי השעבודים האמורים תקפים על פי כל דין וכן על פי מסמכי ההתאגדות של החברה.	
ערכם של הנכסים המשועבדים בדוח הכספי	-	-	751,463	-
נאמן	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ (1)		רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (2)	
זכות לפדיון מוקדם	(3)			

(*) בהמשך לסעיף א' בנספח א' בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2024, "גילוי אודות נכסים משועבדים להבטחת פירעון אגרות חוב (סדרה יט')", החברה ערכה הערכת שווי ליום 30 ביוני 2025 לנכס כנות 419.002 ועדכנה את השווי לסך של 95,440 אלפי ש"ח. יתר הפרטים לעניין הערכת השווי, לרבות ההנחות שלפיהן היא נערכה, כנדרש בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים, תש"ל-1970, נותרו ללא שינוי.

אגרות חוב סדרה כה'	אגרות חוב סדרה כו'	אגרות חוב סדרה כג' (לשעבר סדרה טו' בכלכלית ירושלים בע"מ)	אגרות חוב סדרה כג' (לשעבר סדרה יד' בכלכלית ירושלים בע"מ)	ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח)
28.4.2025	1.11.2021 הרחבות-2023, 6.2. 4.1.2024 ,8.6.2023	21.6.2017	18.9.2016 הרחבות-2020, 27.8. 27.3.2022	מועד הנפקה
390,285	3,637,520	612,810	837,655	ערך נקוב במועד ההנפקה, כולל הנפקה בדרך של הרחבה
390,285	3,484,240	428,967	537,483	ערך נקוב שבמחזור
103.46	100.33	117.16	117.85	שער בבורסה (באג')
393,346	3,982,263	504,557	632,781	ערך נקוב שבמחזור, צמוד
2,165	3,475	-	3,828	ריבית שנצברה
403,789	3,495,738	502,578	633,424	שווי הוגן
ריבית קבועה				סוג הריבית
3.24%	0.35%	2.6%	2.4%	שיעור ריבית שנתית נקובה
שלושה תשלומים לא שווים אשר ישולמו ב-31.3 של כל אחת מהשנים 2031-2030 ו- 2034. תשלום ראשון ושני בשיעור 10% מהקרן ותשלום שלישי בשיעור 80% מהקרן.	תשעה תשלומים לא שווים אשר ישולמו ב-30.9 של כל אחת מהשנים 2023 ו-2025 ובשנים 2027-2033. תשלום ראשון ושני בשיעור 5% מהקרן, תשלומים שלישי עד חמישי בשיעור 10% מהקרן ותשלומים שישי עד תשיעי בשיעור 15% מהקרן, כל אחד.	שישה תשלומים בשיעור 4% מהקרן כל אחד ב-30.6 של השנים 2019 עד 2024, שלושה תשלומים בשיעור 6% מהקרן כל אחד ב-30.6 של השנים 2025 עד 2027, יתרת 58% מהקרן ב- 30.6.2028.	תשעה תשלומים לא שווים אשר ישולמו ב-30.9 של כל אחת מהשנים 2018-2026 (כולל). תשלום ראשון בשיעור 2% מהקרן, תשלומים שני עד שמיני בשיעור 5% מהקרן, תשלום תשיעי בשיעור 63% מהקרן.	מועדי תשלום הקרן
31.3 ו-30.9 כל שנה החל מ- 31.3.2026 עד 31.3.2034	31.3 ו-30.9 כל שנה החל מ- 31.3.2022 עד 30.9.2033	30.6 ו-31.12 כל שנה החל מ-31.12.2017 עד 30.6.2028	30.3 ו-30.9 כל שנה החל מ- 30.3.2017 עד 30.9.2026	מועדי תשלום הריבית
מדד בגין 3.2025	מדד בגין 9.2021	מדד בגין 5.2017	מדד בגין 7.2016	בסיס ותנאי הצמדה (קרן וריבית)
לא	כן	לא	לא	האם מהווה התחייבות מהותית
מידרג לפרטים נוספים, ראה סעיף "אירועים במהלך התקופה המדווחת ולאחריה" בדוח זה לעיל.	מידרג לפרטים נוספים, ראו סעיף המימון בדוח זה לעיל תחת הכותרת "דירוג אשראי".			חברה מדרגת 1
Aa2 באופק יציב	Aa2 באופק יציב	Aa2 באופק יציב	Aa1 באופק יציב	דירוג
S&P Maalot				חברה מדרגת 2
AA stable				דירוג
לא				האם קיימת ערבות לתשלום ההתחייבויות
לא	לא	כן. מניות דרבן השקעות בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה). ראה באור 23'1 לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024. יצוין, כי השעבוד האמור תקף על פי כל דין וכן על פי מסמכי ההתאגדות של החברה.	כן. נכסי נדל"ן. ראה נספח א' לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2024 ^(*) . לפרטים אודות מנגנון החלפת הבטוחה ראה סעיף 5.9 לשטר הנאמנות שמצורף כנספח ג' לדוח הצעת מדף מיום 26.8.2020 (אסמכתא מספר: 01-084685-2020). יצוין, כי	האם קיימים שעבדים

אגרות חוב סדרה כה'	אגרות חוב סדרה כו'	אגרות חוב סדרה כד' (לשעבר סדרה טו' בכלכלית ירושלים בע"מ)	אגרות חוב סדרה כג' (לשעבר סדרה יד' בכלכלית ירושלים בע"מ)	ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח)
			השעבוד האמור תקף על פי כל דין וכן על פי מסמכי ההתאגדות של החברה.	
-	-	894,883	1,311,758	ערכם של הנכסים המשועבדים בדוח הכספי
רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (2)				נאמן
(3)				זכות לפדיון מוקדם

(*) בהמשך לסעיף ב' בנספח א' בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2024, "גילוי אודות נכסים משועבדים לאגרות החוב (סדרה כג')", בהתאם להערכות השווי שהחברה ערכה ליום 30 ביוני 2025, שווי הנכסים המעודכן הינו כלהלן:

מרכז ספיר 194,355 אלפי ש"ח, בניין 97 גבעת שאול 114,441 אלפי ש"ח, בניין 134 גבעת שאול 96,025 אלפי ש"ח, חניון מגדל העיר 43,870 אלפי ש"ח, בניין 55 בעטרות 35,450 אלפי ש"ח. יתר הפרטים לעניין הערכת השווי, לרבות ההנחות שלפיהן היא נערכה, כנדרש בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, תש"ל-1970, נותרו ללא שינוי. בנוסף, בהתאם לתקנה כאמור, הערכת השווי של הנכס בחולון הינה "מהותית מאוד" בהתאם למבחנים הכמותיים ביחס לנכסים המשועבדים לאג"ח סדרה כ"ג ועל כן מצורפת לדוח זה.

פרטים נוספים בדבר אגרות החוב של החברה

- (1) משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, אשר פרטי ההתקשרות עמה למיטב ידיעת החברה הינם כדלקמן: איש קשר: מר רמי סבטי; כתובת: דרך מנחם בגין 46-48 תל אביב; טלפון: 03-6386894; פקס: 03-6374344; כתובת דואר אלקטרוני: Trusts@bdo.co.il.
- (2) רזניק פז נבו נאמניות בע"מ אשר פרטיו, למיטב ידיעת החברה, הינם כדלקמן: איש קשר: יוסי רזניק; כתובת: רחוב יד חרוצים 14, תל אביב; טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222; כתובת דואר אלקטרוני: trust@rpn.co.il.
- (3) בתנאי אגרות החוב (סדרות טז'-כו') נקבע כי לחברה זכות לפדיון מוקדם, אשר יבוצע בהתאם להוראות תקנון הבורסה והנחיותיה. החברה תהא רשאית לבצע פדיון מוקדם החל ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב ובלבד שסכום הפדיון המזערי לא יפחת מ-1 מיליוני ש"ח. כמו-כן, בתנאי אגרות החוב (סדרות טז'-יז' ו-כו') החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף כללי על נכסיה לטובת צד שלישי.

אשראי בר דיווח

אגרות החוב (סדרות כ' ו-כה') של החברה מהוות אשראי בר דיווח.

להלן פרטים בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות (סדרה כ'):

אמת המידה	יחס נכון לתאריך הדוחות	עמידה לתאריך הדוחות
הון עצמי מיוחס יפחת מתחת ל-1.2 מיליארד ש"ח, במשך שני רבעונים רצופים.	8,521	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי למאזן נטו כהגדרתו בשטר הנאמנות לא יעלה על 75% במשך שני רבעונים רצופים.	42.2%	עומדים בתנאי
יחס החוב פיננסי נטו, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לרווח גולמי לא יעלה על 17, במשך שני רבעונים רצופים.	8.1	עומדים בתנאי
יחס הון למאזן נטו, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יפחת מ-16%, במשך שני רבעונים רצופים.	45%	עומדים בתנאי

מגבלות על חלוקת דיבידנד בהתאם להוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה כ'):

אמת המידה	יחס נכון לתאריך הדוחות	עמידה לתאריך הדוחות
הון עצמי מיוחס יפחת מתחת ל-1.3 מיליארד ש"ח.	8,521	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי למאזן נטו כהגדרתו בשטר הנאמנות לא יעלה על 73%.	42.2%	עומדים בתנאי
יחס החוב פיננסי נטו, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לרווח גולמי לא יעלה על 15.	8.1	עומדים בתנאי
יחס הון למאזן נטו, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יפחת מ-17%, במשך שני רבעונים רצופים.	45%	עומדים בתנאי

להלן פרטים בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות (סדרה כה):

אמת המידה	יחס נכון לתאריך הדוחות	עמידה לתאריך הדוחות
הון עצמי מיוחס יפחת מתחת ל-2.5 מיליארד ש"ח, במשך שני רבעונים רצופים.	8,521	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי למאזן נטו כהגדרתו בשטר הנאמנות לא יעלה על 75% במשך שני רבעונים רצופים.	42.2%	עומדים בתנאי
יחס החוב פיננסי נטו, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לרווח גולמי לא יעלה על 16, במשך שני רבעונים רצופים.	8.1	עומדים בתנאי
יחס הון למאזן נטו, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יפחת מ- 20%, במשך שני רבעונים רצופים.	45%	עומדים בתנאי

מגבלות על חלוקת דיבידנד בהתאם להוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה כה):

אמת המידה	יחס נכון לתאריך הדוחות	עמידה לתאריך הדוחות
הון עצמי מיוחס יפחת מתחת ל-3.4 מיליארד ש"ח.	8,521	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי למאזן נטו כהגדרתו בשטר הנאמנות לא יעלה על 70%.	42.2%	עומדים בתנאי
יחס החוב פיננסי נטו, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לרווח גולמי לא יעלה על 13.	8.1	עומדים בתנאי

קיומו של מנגנון Cross Default

אגרות החוב (סדרה כ')	נקבעה עילה להעמדה לפירעון מיידי ככל שהועמד לפירעון מיידי אחד מאלה: (1) סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה; או (2) חוב ו/או חובות מצטברים של החברה כלפי מוסד פיננסי ו/או מוסדות פיננסיים, לרבות גוף מוסדי (למעט חוב שהנו ללא זכות חזרה לחברה (non-recourse)), בהיקף העולה על 200 מיליוני ש"ח, ובלבד שההעמדה לפירעון מיידי כאמור לא בוטלה בתוך 21 ימים.
אגרות החוב (סדרה כה')	נקבעה עילה להעמדה לפירעון מיידי ככל שהועמד לפירעון מיידי אחד מאלה: (1) סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה; או (2) חוב ו/או חובות מצטברים של החברה כלפי מוסד פיננסי ו/או מוסדות פיננסיים, לרבות גוף מוסדי (למעט חוב שהנו ללא זכות חזרה לחברה (non-recourse)), בהיקף העולה על 400 מיליוני ש"ח, ובלבד שההעמדה לפירעון מיידי כאמור לא בוטלה בתוך 30 ימים.

נכון ליום 30 ביוני 2025, לקבוצה הלוואות, אג"ח ואשראי בהיקף כולל של כ-9 מיליארד ש"ח אשר למעט אגרות החוב (סדרות כ' ו-כה'), כל אחת מהן אינה מהווה הלוואה מהותית בהתאם להנחיית אשראי בר דיווח.

מסמכי האשראי בהם התקשרה ומתקשרת הקבוצה מעת לעת לצורך נטילת ההלוואות השונות, כוללים עילות לפירעון מיידי אשר, בין היתר, מתייחסות להפרה צולבת (Cross-Default) של אשראים אחרים של הקבוצה (כאשר אותם אשראים אחרים עשויים להיות אשראים מעל היקף מסוים שנקבע, אשראים שלא הוגבלו בסכום, אשראים שהועמדו על ידי אותו מלווה בלבד או אשראים שהועמדו על ידי מלווה כלשהו) ו/או ביכולתה לשרת חובותיה. נוכח כך, העמדה לפירעון מיידי של אשראי לא מהותי שהועמד לחברה או לחברות הקבוצה עלולה להביא להעמדה לפירעון מיידי של אשראים אחרים. יצוין עוד, כי על אף שתרחיש של קיומה של עילת פירעון מיידי בשל תנאית הפרה צולבת כאמור עלול להתקיים בנסיבות כאמור, להערכת החברה, לאור מצבה הפיננסי והיקף נכסיה, סבירות התרחשות אירוע כאמור אינה גבוהה.



נספח ה'

דוח בסיסי הצמדה



דוח בסיסי הצמדה

דוח בסיס הצמדה לפי דוחות מאוחדים ליום 30 ביוני 2025

סעיף	דולר ארה"ב	שוויצרי	אירו	דולר קנדי	אחר	מדד	לא צמוד	לא כספי	סה"כ
אלפי ש"ח									
מזומנים ושווי מזומנים	8,114	115,876	18,346	3,061	-	-	745,703	-	891,100
השקעות לזמן קצר	-	-	-	-	-	-	85,081	-	85,081
לקוחות	22	289	223	424	1,052	-	27,925	-	29,935
חייבים ויתרות חובה	1,399	601	1,390	-	-	56,597	403,626	2,462	466,075
מיסים לקבל	692	681	134	12	-	5,487	-	-	7,006
פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך	7	-	-	224	25,614	35,297	-	-	61,142
השקעות בחברות מוחזקות	-	-	23,024	-	-	-	65,999	498,549	587,572
נכסים המוחזקים למכירה	-	-	-	-	-	-	-	130,745	130,745
מקדמות על חשבון השקעה במקרקעין	-	-	-	-	-	-	-	62,470	62,470
מלאי קרקעות לבנייה למגורים ודירות בהקמה	-	-	-	-	-	-	-	733,638	733,638
נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	-	-	-	14,854,112	14,854,112
נדל"ן להשקעה בהקמה	-	-	-	-	-	-	-	1,716,599	1,716,599
רכוש קבוע	-	-	-	-	-	-	-	206,788	206,788
נכסים בלתי מוחשיים	-	-	-	-	-	-	-	67,415	67,415
מיסים נדחים	-	-	-	-	-	-	-	3,669	3,669
סה"כ נכסים	10,234	117,447	43,117	3,721	26,666	97,381	1,328,334	18,276,447	19,903,347
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	-	-	-	-	-	-	406,636	-	406,636
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	142	2,832	3,209	1,250	4,414	-	32,543	-	44,390
זכאים ויתרות זכות מיסים לשלם	1,269	1,609	41	753	-	6,264	120,954	30,150	161,040
הלוואות מתאגידים בנקאיים, כולל חלויות שוטפות	-	200,992	-	-	-	-	478,674	-	939,698
התחייבויות אחרות	-	-	-	214	-	-	13,814	-	14,028
אגרות חוב	-	-	-	-	-	7,497,827	122,386	-	7,620,213
פיקדונות משוכרים	-	25	-	-	-	54,901	-	-	54,926
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	-	-	-	-	-	-	-	2,504	2,504
מיסים נדחים	-	-	-	-	-	-	-	2,010,076	2,010,076
סה"כ התחייבויות	1,411	205,458	12,987	2,220	4,414	8,037,666	995,382	2,042,730	11,302,268

נכסים

התחייבויות

פרק ב | דוחות כספיים
ליום 30 ביוני 2025

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות
הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה



מבנה

מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2025

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות ביניים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות ביניים מאוחדים על רווח או הפסד
6	דוחות ביניים מאוחדים על הרווח הכולל
7-11	דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון
12-13	דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-25	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ והחברות הבנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני, 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה 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 ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-12.79% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2025 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-10.27% וכ-11.5% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-313 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני, 2025 ואשר חלקה של הקבוצה בריווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-7.7 מיליון ש"ח וכ-6.6 מיליון ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

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

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

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

נכסים שוטפים

798,438	1,073,220	891,100	מזומנים ושווי מזומנים
49	34,783	49	השקעות לזמן קצר
62,687	83,136	85,032	מזומנים בחשבונות ליווי, מוגבלים וכספים בנאמנות
33,826	30,895	29,935	לקוחות
337,022	309,178	466,075	חייבים ויתרות חובה
13,335	13,703	7,006	מיסים לקבל
608,593	664,410	468,947	מלאי קרקעות, דירות ובניינים למכירה ובהקמה
1,853,950			
	2,209,325	1,948,144	
46,755	147,082	130,745	<u>נכסים המוחזקים למכירה</u>
1,900,705	2,356,407	2,078,889	

נכסים לא שוטפים

211,734	159,259	62,470	מקדמה על חשבון נדל"ן להשקעה
21,291	17,904	25,838	מזומנים מוגבלים בשימוש
34,042	30,574	35,304	חייבים אחרים
532,071	544,974	587,572	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
14,171,580	13,785,169	14,854,112	נדל"ן להשקעה
1,674,282	1,544,295	1,716,599	נדל"ן להשקעה בפיתוח
271,097	243,344	264,691	מלאי קרקעות לבנייה
204,818	213,810	206,788	רכוש קבוע, נטו
71,091	74,767	67,415	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
2,564	412	3,669	מיסים נדחים
17,194,570	16,614,508	17,824,458	
19,095,275	18,970,915	19,903,347	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני		
מבוקר	2024	2025	
	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
101,788	104,332	406,636	התחייבויות שוטפות
617,307	245,897	626,460	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי
256,013	367,353	270,701	חלויות שוטפות של אגרות חוב
37,166	76,330	44,390	חלויות שוטפות של הלוואות והתחייבויות אחרות
138,380	161,375	158,688	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
336	7,561	2,352	זכאים ויתרות זכות
51,408	37,237	48,757	מקדמות מרוכשים
			מיסים לשלם
1,202,398	1,000,085	1,557,984	
29,280	-	-	התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה
1,231,678	1,000,085	1,557,984	
808,207	746,924	668,997	התחייבויות לא שוטפות
6,678,066	6,969,013	6,993,753	הלוואות מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים
18,057	15,853	14,028	אגרות חוב
51,290	52,546	54,926	התחייבויות אחרות
2,860	3,190	2,504	פקדונות משוכרים
1,907,533	1,882,596	2,010,076	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
			מיסים נדחים
9,466,013	9,670,122	9,744,284	
1,435,470	1,452,007	1,425,991	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
3,032,393	3,172,531	2,909,439	הון מניות
26,873	27,815	10,945	פרמיה על מניות
(18,903)	(37,750)	(62,321)	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
4,002,336	3,792,899	4,353,768	מניות אוצר
137,688	113,875	163,458	יתרת רווח
(278,968)	(278,968)	(280,081)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
8,336,889	8,242,409	8,521,199	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
60,695	58,299	79,880	זכויות שאינן מקנות שליטה
8,397,584	8,300,708	8,601,079	סה"כ הון
19,095,275	18,970,915	19,903,347	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

איתי וקנין סמנכ"ל כספים	עוזי לוי מנהל כללי	טל פורר יו"ר הדירקטוריון	14 באוגוסט, 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	-----------------------	-----------------------------	--

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 20242025		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 20242025	
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				
970,596	237,949	247,654	473,343	491,992
100,389	26,550	18,910	52,355	38,503
312,051	82,994	59,830	124,435	230,403
40,296	(*) 12,535	13,320	(*) 20,400	21,596
1,477	412	341	861	1,067
1,424,809	360,440	340,055	671,394	783,561
הכנסות				
הכנסות משכירות ודמי ניהול - ישראל				
הכנסות משכירות ודמי ניהול - חו"ל				
ממכירת דירות וקרקעות למגורים				
ממתקנים סולאריים, נטו				
הכנסות אחרות, נטו				
סה"כ הכנסות				
הוצאות				
הוצאות אחזקה - ישראל				
הוצאות אחזקה - חו"ל				
עלות דירות וקרקעות שנמכרו				
עלות אחזקת מתקנים סולאריים				
סה"כ עלות המכירות והשירותים				
רווח גולמי				
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו				
הוצאות מכירה ושיווק				
הוצאות הנהלה וכלליות				
ירידת ערך מלאי קרקעות לבניה				
הוצאות אחרות, נטו				
מימוש קרן הון בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ				
חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות בשיתוף השווי המאזני, נטו				
רווח תפעולי				
הוצאות מימון				
הכנסות מימון				
רווח לפני מיסים על ההכנסה				
מיסים על ההכנסה				
רווח נקי				
מיוחס ל:				
בעלי מניות החברה				
זכויות שאינן מקנות שליטה				
רווח למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)				
רווח בסיסי				
רווח מדולל				

(*) סווג מחדש
הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח					
555,408	176,994	209,539	292,030	421,773	רווח נקי
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
					<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או</u> <u>הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:</u>
					התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
181	7,181	(2,305)	(4,499)	1,873	מימוש קרן הון לרווח והפסד בגין מימוש פעילויות חוץ
18,889	-	23,763	-	23,763	
574,478	184,175	230,997	287,531	447,409	סה"כ רווח כולל
					מיוחס ל:
568,567	182,668	231,715	285,317	447,202	בעלי מניות החברה
5,911	1,507	(718)	2,214	207	זכויות שאינן מקנות שליטה
574,478	184,175	230,997	287,531	447,409	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קצביות חוץ פעילות חוץ וקרנות אחרות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	סה"כ הון
בלתי מבוקר אלפי ש"ח									
1,435,470	3,032,393	(18,903)	4,002,336	26,873	137,688	(278,968)	8,336,889	60,695	8,397,584
-	-	-	421,432	-	-	-	421,432	341	421,773
-	-	-	-	-	25,770	-	25,770	(134)	25,636
-	-	-	421,432	-	25,770	-	447,202	207	447,409
(14,292)	(136,369)	150,661	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	19,511	19,511
4,813	13,415	-	-	(18,228)	-	-	-	-	-
-	-	(194,079)	-	-	-	-	(194,079)	-	(194,079)
-	-	-	(70,000)	-	-	-	(70,000)	-	(70,000)
-	-	-	-	-	-	(1,113)	(1,113)	(533)	(1,646)
-	-	-	-	2,300	-	-	2,300	-	2,300
1,425,991	2,909,439	(62,321)	4,353,768	10,945	163,458	(280,081)	8,521,199	79,880	8,601,079

יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)

רווח נקי
רווח (הפסד) כולל אחרסה"כ רווח כולל
מחיקת מניות באוצר
עלייה לשליטה בחברה מוחזקת
מימוש אופציות לעובדים
רכישת מניות באוצר
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
רכישת המיעוט
תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני, 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ וקרנות אחרות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	סה"כ הון
בלתי מבוקר									
אלפי ש"ח									
1,451,959	3,172,272	-	3,568,031	22,108	118,426	(278,968)	8,053,828	56,864	8,110,692
-	-	-	289,868	-	-	-	289,868	2,162	292,030
-	-	-	-	-	(4,551)	-	(4,551)	52	(4,499)
-	-	-	289,868	-	(4,551)	-	285,317	2,214	287,531
48	259	-	-	(307)	-	-	-	-	-
-	-	(37,750)	-	-	-	-	(37,750)	-	(37,750)
-	-	-	(65,000)	-	-	-	(65,000)	-	(65,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	(779)	(779)
-	-	-	-	6,014	-	-	6,014	-	6,014
1,452,007	3,172,531	(37,750)	3,792,899	27,815	113,875	(278,968)	8,242,409	58,299	8,300,708

יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)

רווח נקי

רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח כולל

מימוש אופציות לעובדים

רכישת מניות באוצר

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני, 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ וקרנות אחרות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח									
1,433,775	3,015,470	(2,431)	4,143,472	27,762	142,039	(278,968)	8,481,119	81,131	8,562,250
-	-	-	210,296	-	-	-	210,296	(757)	209,539
-	-	-	-	-	21,419	-	21,419	39	21,458
-	-	-	210,296	-	21,419	-	231,715	(718)	230,997
(12,520)	(119,238)	131,758	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	1,126	-	-	1,126	-	1,126
4,736	13,207	-	-	(17,943)	-	-	-	-	-
-	-	(191,648)	-	-	-	-	(191,648)	-	(191,648)
-	-	-	-	-	-	(1,113)	(1,113)	(533)	(1,646)
1,425,991	2,909,439	(62,321)	4,353,768	10,945	163,458	(280,081)	8,521,199	79,880	8,601,079

יתרה ליום 1 באפריל, 2025

רווח נקי (הפסד)
רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל

מחיקת מניות באוצר
תשלום מבוסס מניות
מימוש אופציות עובדים
רכישת מניות באוצר
רכישת המיעוט

יתרה ליום 30 ביוני, 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

מיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין פעילויות חוץ וקרנות אחרות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות עם בעלי מעסקאות זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	סה"כ
בלתי מבוקר אלפי ש"ח									
1,451,960	3,172,278	-	3,617,392	25,242	106,714	(278,968)	8,094,618	57,571	8,152,189
-	-	-	175,507	-	-	-	175,507	1,487	176,994
-	-	-	-	-	7,161	-	7,161	20	7,181
-	-	-	175,507	-	7,161	-	182,668	1,507	184,175
47	253	-	-	(300)	-	-	(37,750)	-	(37,750)
-	-	(37,750)	-	-	-	-	(779)	(779)	(779)
-	-	-	-	2,873	-	-	2,873	-	2,873
1,452,007	3,172,531	(37,750)	3,792,899	27,815	113,875	(278,968)	8,242,409	58,299	8,300,708

יתרה ליום 1 באפריל, 2024

רווח נקי
רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל
מימוש אופציות לעובדים
רכישת מניות באוצר
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני, 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
אלפי ש"ח									
הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	יתרת רווח	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ וקרנות אחרות	קרן מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	סה"כ הון
מבוקר									
אלפי ש"ח									
1,451,959	3,172,272	-	3,568,031	22,108	118,426	(278,968)	8,053,828	56,864	8,110,692
-	-	-	549,305	-	-	-	549,305	6,103	555,408
-	-	-	-	-	19,262	-	19,262	(192)	19,070
-	-	-	549,305	-	19,262	-	568,567	5,911	574,478
(17,185)	(143,912)	161,097	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(115,000)	-	-	-	(115,000)	-	(115,000)
-	-	-	-	-	-	-	-	(2,080)	(2,080)
-	-	(180,000)	-	-	-	-	(180,000)	-	(180,000)
696	4,033	-	-	(4,729)	-	-	-	-	-
-	-	-	-	9,494	-	-	9,494	-	9,494
1,435,470	3,032,393	(18,903)	4,002,336	26,873	137,688	(278,968)	8,336,889	60,695	8,397,584

יתרה ליום 1 בינואר, 2024

רווח נקי

רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח כולל

מחיקת מניות באוצר

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

רכישת מניות באוצר

מימוש אופציות לעובדים

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח נקי
	2024	2025	2024	2025	
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
מבוקר	555,408	176,994	209,539	292,030	421,773
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:					
22,969	5,791	5,674	11,583	11,581	פחת והפחתות
431,455	158,208	152,883	228,524	203,620	הוצאות מימון, נטו
(364,776)	(182,308)	(254,632)	(204,139)	(386,161)	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(10,388)	(6,502)	5,130	(11,007)	20,750	חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות המטופלות
(2,974)	-	-	(2,645)	(357)	בשיטת השווי המאזני, נטו
156,712	75,118	54,666	109,901	110,680	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
37,764	-	10,716	-	15,420	מיסים על הכנסה
18,889	-	23,762	-	23,762	הפסד מירידת ערך מלאי קרקעות לבנייה
13,124	-	868	-	2,824	מימוש קרן הון הפרשי תרגום לדוח רווח או הפסד
(749)	(580)	(512)	1,043	(4,350)	הפסד הון ממימוש רכוש קבוע
720	-	-	-	-	שינוי בשווי הוגן של אופציות מכר הנמדדות בשווי הוגן
9,494	2,873	1,126	6,014	2,300	הפסד ממימוש השקעה בחברה מאוחדת
312,240	52,600	(319)	139,274	69	תשלום מבוסס מניות
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:					
(7,534)	(420)	(1,064)	(125)	4,041	ירידה (עלייה) בלקוחות
(134,770)	(51,638)	24,467	(114,458)	(153,690)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(26,384)	(23,936)	(41,926)	(3,150)	(10,664)	ירידה בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
(21,859)	(3,625)	(6,375)	6,769	17,287	עלייה (ירידה) בזכאים, יתרות זכות והתחייבויות בגין חוזה
2,452	1,265	2,026	2,066	3,597	עלייה בפקדונות משוכרים
(188,095)	(78,354)	(22,872)	(108,898)	(139,429)	
מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה עבור:					
(180,646)	(78,715)	(46,669)	(106,609)	(72,832)	ריבית ששולמה
45,550	12,136	9,839	27,785	16,141	ריבית שהתקבלה
(69,841)	(53,385)	(5,979)	(60,428)	(11,326)	מיסים ששולמו
6,159	-	10,739	3	10,742	מיסים שהתקבלו
4,503	210	-	210	95	דיבידנד שהתקבל
(194,275)	(119,754)	(32,070)	(139,039)	(57,180)	
485,278	31,486	154,278	183,367	225,233	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ירידה במלאי דירות ובתים למכירה בהקמה, קרקעות למכירה ומלאי קרקעות לבנייה
26,675	16,887	23,978	(20,622)	140,931	ירידה (עלייה) במלאי דירות ובתים למכירה בהקמה, קרקעות למכירה ומלאי קרקעות לבנייה
511,953	48,373	178,256	162,745	366,164	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישות, מקדמות על חשבון השקעות והשקעות
בנדל"ן להשקעה
השקעות בנדל"ן להשקעה בפיתוח
השקעה ברכוש קבוע
השקעה במתקנים סולאריים
תמורה מממוש השקעה בחברה שאוחדה בעבר
תמורה מממוש ניירות ערך
השקעות לזמן קצר, נטו
תמורה מממוש נדל"ן להשקעה ונדל"ן מוחזק
למכירה
שינוי במזומן מממוש השקעה בחברה שאוחדה
בעבר (א)
שינוי במזומן בעלייה לשליטה בחברה שאוחדה
לראשונה (ב)
מזומן מוגבל בשימוש לזמן ארוך
פרעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון
רכישה עצמית של מניות
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
הנפקת אגרות חוב
פרעון אגרות חוב
אשראי לזמן קצר, נטו
קבלת הלוואות מבנקים והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
פרעון הלוואות מבנקים והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
רכישת חלק המיעוט בחברה מאוחד
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים בינ"ם מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

מידע נוסף בדבר פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

7,400	23,000	17,719	23,000	17,719	רכישת נדל"ן להשקעה כנגד ספקים
18,624	-	-	-	-	מימוש השקעה בחברה מאוחדת כנגד חייבים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

א. תמורה ממימוש השקעות בחברות מאוחדות שאוחדו בעבר

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום המכירה:

1,313	-	-	-	-	הון חוזר, למעט מזומנים ושווי מזומנים
17,084	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(18,624)	-	-	-	-	חייבים בגין מימוש השקעה בחברה מאוחדת
(720)	-	-	-	-	הפסד ממימוש ההשקעה
(947)	-	-	-	-	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

ב. שינוי במזומן בעלייה לשליטה בחברה שאוחדה לראשונה

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום המכירה:

-	-	-	-	37	הון חוזר, למעט מזומנים ושווי מזומנים
-	-	-	-	(135,000)	השקעה בחברה כלולה
-	-	-	-	82,445	גריעת חשבון ההשקעה בחברה מטופלת בשווי מאזני
-	-	-	-	2,537	הלוואה משותף
-	-	-	-	19,511	זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	(22,275)	הפסד ממימוש ההשקעה
-	-	-	-	3,043	זכאים בגין השקעה בחברה מוחזקת
-	-	-	-	(49,702)	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה חודשים חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן-דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 והבאורים אשר נלוו אליהם (להלן- הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ב. מלחמת חרבות ברזל

בחודש אוקטובר 2023, הותקפה מדינת ישראל על ידי ארגון הטרור חמאס במתקפת פתע אכזרית ורצחנית אשר הובילה לפתיחת מלחמת "חרבות ברזל". המלחמה הביאה להסלמה משמעותית בגבולות הדרום והצפון וכן מול איראן, ובמסגרתה נורו אלפי טילים לעבר ישראל, פונו ישובים רבים בעוטף עזה ובצפון ובוצע גיוס מילואים נרחב.

בחודש יוני 2025 פתחה מדינת ישראל במתקפת מנע על איראן במסגרת מבצע "עם כלביא", במטרה לפגוע ולהשמיד תשתיות גרעין ואמל"ח איראניים. במשך 12 ימי המלחמה תקף צה"ל את בכירי צמרת המערכת הביטחונית האיראנית וכן את מערך הטילים הבליסטיים ואתרי גרעין מרכזיים. בתגובה, תקפה איראן מטרות צבאיות ואזרחיות בישראל, באמצעות שיגור מאות טילים וכטב"מים. ביום 24 ביוני 2025, נכנסה לתוקף הפסקת אש בין הצדדים.

החברה ממשיכה בפעילותה בהתאם להנחיות פיקוד העורף, לרבות המשך שיווק וניהול נכסיה, ייזום, תכנון והקמה של נכסים, בכפוף לאילוצים שנוצרו כתוצאה מהמלחמה.

עם זאת, בכפוף לאמור להלן, החברה צופה כי הכנסותיה השוטפות תקטנה בהיקף שאיננו מהותי כתוצאה מהמלחמה וכן, נכון למועד פרסום דוח זה, החברה אינה צופה עיכובים בהמשך ייזום הפרויקטים.

נוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של חזרה ללחימה ושל המצב הגיאופוליטי באזור על המשק ועל פעילותה העתידית של החברה אינה ידועה. להערכת החברה, היה וישראל תחזור ללחימה אשר תמשך זמן רב ו/או תסלים בעוצמתה ו/או תתרחב לחזיתות נוספות, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

בשלב זה, אין באפשרות החברה להעריך את השינוי, ככל שיחול, בשווי נכסי הנדל"ן להשקעה שלה בעקבות מצב של חזרה ללחימה כאמור לעיל.

ג. השלכות המלחמה בין רוסיה לאוקראינה

בפברואר 2022 החלה מלחמה בין רוסיה לאוקראינה. למועד הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים המלחמה הובילה, וממשיכה להוביל, לנפגעים משמעותיים, לפגיעה בתשתיות ובמבנים ולהפרעה לפעילות הכלכלית באוקראינה.

לחברה נכס בקייב, אוקראינה, אשר שווי ההוגן לימים 30 ביוני, 2025 ו-30 ביוני, 2024 עומד על סך של כ-49 ו-54 מיליון דולר, בהתאמה (כ-164 וכ-203 מיליון ש"ח, בהתאמה). הכנסות החברה משכירות ודמי ניהול בגין נכס זה בכל אחת מהתקופות של שישה חודשים שהסתיימו בימים 30 ביוני, 2025 ו-2024 הסתכמו לסך של כ-15 מיליון ש"ח.

בעקבות המלחמה, הוטלו מגבלות סחר למשיכת מטבע זר מאוקראינה. לפיכך, יתרת מזומנים המופקדים בחשבונות בנק באוקראינה בסכום של כ-26 מיליון ש"ח (כ-21 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2024), לאחר הפרשה בתקופה בגין הפסדי אשראי של כמיליון ש"ח, נכללת כנכס בלתי שוטף.

עיקרי המדיניות החשבונאית באור 2: -

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ב. להלן נתונים על שערי החליפין של מטבעות עיקריים במדינות בהן פועלת הקבוצה ומדד המחירים לצרכן

				שיעור השינוי במשך התקופה	
				מדד המחירים לצרכן	
				ישראל (*)	
פרנק שוויצרי	דולר קנדי	אירו	דולר ארה"ב	ידוע	בגין
%	%	%	%	%	%
5.05	(2.68)	4.18	(7.54)	1.57	2.15
0.34	(4.7)	(1.66)	(9.31)	1.28	1.08
(3.12)	0.08	0.21	3.64	1.9	2.1
2.58	1.07	1.03	2.12	1.61	1.13
(6.62)	(7.44)	(5.36)	0.55	3.49	3.24
שער החליפין היציג (בש"ח)				המדד (בנקודות)	
4.231	2.467	3.955	3.372	155.39	155.84
4.179	2.741	4.02	3.759	150.73	150.87
4.028	2.535	3.796	3.647	152.98	152.56

(*) המדד לפי בסיס ממוצע 2000 = 100.

מידע על מגזרים באור 3: -

א. כללי:

החברה מדווחת על שני מגזרים ברי דיווח בהתאם לגישת ההנהלה ב-IFRS 8. החלוקה למגזרים נעשית על בסיס תחומי פעילות החברה. ההנהלה עוקבת אחר תוצאות המגזרים בנפרד על מנת להקצות את המשאבים ולהעריך את ביצועי המגזר, אשר במקרים מסויימים נמדדים באופן שונה מהסכומים המדווחים בדוחות הכספיים המאוחדים. ההנהלה קבעה שמגזרי הפעילות מבוססים על הדוחות שנסקרים על ידי ההנהלה הבכירה בביצוע ההחלטות האסטרטגיות. להלן מידע לגבי מגזרי הפעילות של החברה:

- נדל"ן מניב - החברה עוסקת בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות על-ידה, בפעילות נדל"ן מגוונת שעיקרה בישראל. החברה מתמחה בייזום, רכישה, הקמה, השכרה וניהול של מבנים המיועדים לצרכי משרדים, היי-טק, תעשייה, לוגיסטיקה ומסחר, מרכזי נתונים ויחידות דיור. החברה פועלת בעיקר בישראל וכן במספר ארצות בחר"ל ובכללן שווייץ.

- נדל"ן יזמי למגורים - החברה פועלת בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות על-ידה, בייזום נדל"ן למגורים בישראל, לרבות איתור, ייזום, תכנון, פיתוח, רכישה, הקמה, שיווק ומכירה בתחום הבנייה למגורים בישראל.

לא בוצע קיבוץ של מגזרי פעילות ברי דיווח. לא בוצעו עסקאות בין המגזרים השונים.

ההנהלה בוחנת את תוצאות הפעילות של היחידות העסקיות בנפרד לצורך קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. תוצאות המגזרים מוערכות על בסיס רווח גולמי.

באור 3: - מידע על מגזרים (המשך)

ב. מגזרי פעילות:

ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2025			
נדל"ן מניב	נדל"ן יזמי למגורים	אחרות	סה"כ
אלפי ש"ח			
530,495 (120,752)	230,403 (167,399)	22,663 (7,389)	783,561 (295,540)
409,743	63,004	15,274	488,021
386,161 -	- (15,420)	- -	386,161 (15,420)
(19,491) -	- (8,350)	(1,259) -	(20,750) (101,939)
776,413	39,234	14,015	736,073
(203,620)			
532,453 (110,680)			
421,773			

הכנסות
הוצאות

רווח גולמי

עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
ירידת ערך מלאי קרקעות לבנייה
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני, נטו
הוצאות הנהלה וכלליות, מכירה ושיווק ואחרות

רווח תפעולי

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על הכנסה
מסים על הכנסה

רווח נקי לתקופה

נכסי המגזר:

נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות
על חשבון נדל"ן להשקעה, לקוחות, רכוש קבוע,
נכס בלתי מוחשי ונכסים המוחזקים למכירה
מלאי קרקעות, דירות ובתים למכירה ובהקמה
השקעה בחברות כלולות
סה"כ נכסי המגזר

16,851,986	-	227,561	17,079,548
-	1,095,048	-	1,095,048
571,889	-	15,414	587,303
17,423,876	1,095,048	242,975	18,761,899

ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2024			
נדל"ן מניב	נדל"ן יזמי למגורים	אחרות	סה"כ
אלפי ש"ח			
525,698 (112,255)	124,435 (76,906)	15,036 -	665,169 (189,161)
413,443	47,529	15,036	476,008
204,139	-	-	204,139
11,897 -	- (2,028)	(890) -	11,007 (60,699)
629,479	45,501	14,146	630,455
(228,524)			
401,931 (109,901)			
292,030			

הכנסות
הוצאות

רווח גולמי

עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני, נטו
הוצאות הנהלה וכלליות, מכירה ושיווק ואחרות

רווח תפעולי

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על הכנסה
מסים על הכנסה

רווח נקי לתקופה

נכסי המגזר:

נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות
על חשבון נדל"ן להשקעה, לקוחות, רכוש קבוע,
נכס בלתי מוחשי ונכסים המוחזקים למכירה
מלאי קרקעות, דירות ובתים למכירה ובהקמה
השקעה בחברות כלולות
סה"כ נכסי המגזר

15,603,618	-	276,913	15,880,531
-	1,059,846	-	1,059,846
530,207	-	14,767	544,974
16,133,825	1,059,846	291,680	17,485,351

באור 3: - מידע על מגזרים (המשך)

ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2025			
נדל"ן מניב	נדל"ן יזמי למגורים	אחרות	סה"כ
אלפי ש"ח			
266,564 (58,676)	59,830 (37,550)	13,661 (4,021)	340,055 (100,247)
207,888	22,280	9,640	239,808
254,632 -	(10,716)	-	254,632 (10,716)
(4,788) -	(4,133)	(342) -	(5,130) (61,506)
457,732	7,431	9,298	417,088
(152,883)			
264,205 (54,666)			
209,539			

הכנסות
הוצאות

רווח גולמי

עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
ירידת ערך מלאי קרקעות לבנייה
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני, נטו
הוצאות הנהלה וכלליות, מכירה ושיווק ואחרות

רווח תפעולי

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על הכנסה
מסים על הכנסה

רווח נקי לתקופה

ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2024			
נדל"ן מניב	נדל"ן יזמי למגורים	אחרות	סה"כ
אלפי ש"ח			
264,499 (55,279)	82,994 (50,498)	12,947 (3,260)	357,180 (105,777)
209,220	32,496	9,687	251,403
182,308	-	-	182,308
6,907 -	- (985)	(405) -	6,502 (29,893)
398,435	31,511	9,282	410,320
(158,208)			
252,112 (75,118)			
176,994			

הכנסות
הוצאות

רווח גולמי

עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני, נטו
הוצאות הנהלה וכלליות, מכירה ושיווק ואחרות

רווח תפעולי

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על הכנסה
מסים על הכנסה

רווח נקי לתקופה

באור 3: - מידע על מגזרים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024				
נדל"ן מניב	נדל"ן יזמי למגורים	אחרות	סה"כ	
מבוקר אלפי ש"ח				
1,070,985	312,051	41,773	1,424,809	הכנסות
(246,438)	(194,789)	(13,574)	(454,801)	הוצאות
824,547	117,262	28,199	970,008	רווח גולמי
364,776	-	-	364,776	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
-	(37,764)	-	(37,764)	ירידת ערך מלאי קרקעות לבנייה
11,872	-	(1,484)	10,388	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
-	(4,771)	-	(163,833)	הוצאות הנהלה וכלליות, מכירה ושיווק ואחרות
1,201,195	74,727	26,715	1,143,575	רווח תפעולי
(431,455)				הוצאות מימון, נטו
712,120				רווח לפני מסים על הכנסה
(156,712)				מסים על הכנסה
555,408				רווח נקי לשנה
נכסי המגזר:				
16,188,998	-	227,143	16,416,141	נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה, לקוחות, רכוש קבוע ונכסים המוחזקים למכירה
-	1,091,378	-	1,091,378	מלאי קרקעות, דירות ובתים למכירה ובהקמה
520,624	-	11,447	532,071	השקעה בחברות כלולות
16,709,622	1,091,378	238,590	18,039,590	סה"כ נכסי המגזר

באור 4 -

תמצית נתונים דרבן

להלן תמצית הנתונים הכספיים של דרבן אשר מנייתה משועבדות למחזיקי אגרות החוב (סדרה כד') של החברה:

א. דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		
24,838	34,524	61,751
-	34,735	-
64,878	26,828	63,785
35,672	34,185	22,473
125,388	130,272	148,009
-	-	90,000
137,804	140,281	143,750
1,067,121	1,072,929	1,033,415
1,670	1,726	1,630
1,206,595	1,214,936	1,178,795
1,331,983	1,345,208	1,416,804
10,138	10,694	11,404
10,873	10,713	152,549
954	-	399
425	4,308	375
22,390	25,715	164,727
144,753	147,979	-
172,866	173,085	180,645
317,619	321,064	180,645
991,974	998,429	1,071,432
1,331,983	1,345,208	1,416,804

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
השקעות בנכסים פיננסיים
הלוואה לחברת האם
אחרים

נכסים מוחזקים למכירה

נכסים לא שוטפים

השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נדל"ן להשקעה
אחרים

התחייבויות שוטפות

זכאים ויתרות זכות
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
מיסים לשלם
אחרים

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים
מיסים נדחים

סה"כ הון

באור 4: - תמצית נתונים דרבן (המשך)

ב. דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

הכנסות

88,951	22,764	21,549	44,103	43,756
88,951	22,764	21,549	44,103	43,756

מהשכרה, ניהול ואחזקת מבנים בישראל

סה"כ הכנסות

עלויות

11,571	2,996	2,810	5,323	5,554
77,380	19,768	18,739	38,780	38,202

עלות ניהול ואחזקת מבנים

רווח גולמי

3,563	9,927	53,905	9,968	53,998
10,786	2,861	2,484	5,638	5,087
6,082	3,195	6,579	6,492	8,745
	-	329	-	378
(22,903)	-	-	-	-

עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
הוצאות הנהלה וכלליות ומכירה ושיווק
חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות
המטופלות בשווי מאזני
הכנסות אחרותפריטי הפסד כולל אחר אשר נזקפו לרווח או הפסד בגין
השקעה בחברות מוחזקות

53,336	30,029	77,068	49,602	96,236
(3,297)	(1,239)	(3,797)	(1,635)	(4,192)

רווח מפעולות רגילות

הוצאות מימון, נטו

50,039	28,790	73,271	47,967	92,044
16,235	5,369	8,573	9,772	12,898

רווח לפני מיסים על הכנסה
מיסים על הכנסה

33,804	23,421	64,698	38,195	79,146
--------	--------	--------	--------	--------

רווח נקי

מיוחס ל:

33,828	23,422	64,697	38,196	79,145
(24)	(1)	1	(1)	1
33,804	23,421	64,698	38,195	79,146

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

באור 4: - תמצית נתונים דרבן (המשך)

ג. דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני			
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
42,273 (17,980) (35,872)	15,092 (20,330) (2,719)	22,128 15,458 (2,801)	21,506 (19,094) (5,355)	41,979 580 (5,527)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
(749)	440	(404)	301	(119)	
(12,328)	(7,517)	34,381	(2,642)	36,913	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
37,166	42,041	27,370	37,166	24,838	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
24,838	34,524	61,751	34,524	61,751	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ואחריה

א. ביום 2 בדצמבר, 2024 קיבלה החברה הודעה על זכיה ביחס לרכישת זכויות חכירה מהוונות (ללא הסכם פיתוח) ל-98 שנים (עם אופציה להארכה ל-98 שנים נוספות) במגרש הממוקם בצפון רחוב אבן גבירול העתידי בשטח של כ-5.6 דונם ועליו ניתן לבנות כ-19,000 מ"ר שטח עיקרי ושירות לתעסוקה וכ-7,300 מ"ר שטח עיקרי ושירות למסחר. סכום הרכישה הינו כ-112.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ וסך הוצאות הפיתוח (כולל מע"מ) עומד על כ-19.5 מיליון ש"ח. סך השווה לכ-16 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) שולם בחודש דצמבר 2024 בדרך של מימוש הערבות שהועמדה על ידי החברה ויתרת הסכום בסך של כ-136.4 מיליון ש"ח שולמה ביום 25 בפברואר, 2025 כנגד חתימת רשות מקרקעי ישראל על הסכם חכירה. בכוונת החברה לקדם היתר להקמת הפרוייקט בהתאם לתוכנית בניין עיר הקיימת ביחס למגרש.

ב. ביום 11 במרץ, 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 70 מיליון ש"ח. הדיבידנד למניה הינו 0.0949534 ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 8 באפריל, 2025. באותו מעמד החליט דירקטוריון החברה על אימוץ מדיניות חלוקה לשנת 2025, לפיה בכוונת החברה לחלק עד 50% מה-AFFO השנתי של החברה, בהתחשב בכך שיחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP הרצוי בחברה לא יעלה על 50%. כמו כן, וכחלק מיישום מדיניות החלוקה האמורה, אישר דירקטוריון החברה מתווה לביצוע רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 300 מיליון ש"ח בשני שלבים כמפורט להלן:

1. בשלב הראשון אושרה תכנית רכישה עצמית בהיקף של עד 200 מיליון ש"ח, לביצוע בתקופה שתחל ביום 13 במרץ, 2025 ועד ליום 31 ביולי, 2025.

2. הוצאתו אל הפועל של השלב השני, שכולל רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח נוספים, הינו בכפוף לקבלת אישור ספציפי של דירקטוריון החברה. יתרת סכום הרכישה של תכנית רכישה עצמית, ככל שתיוותר בתום תקופת התכנית הרלוונטית, תחולק כדיבידנד בגין הרבעון האחרון של שנת 2025, הכל בכפוף למדיניות החלוקה האמורה ולקבלת אישור ספציפי של דירקטוריון החברה. כל חלוקה תהיה מותנית בהחלטה ספציפית של דירקטוריון החברה, לאחר בחינת מבחני החלוקה על פי הוראות הדין בהתחשב במצב העסקי של החברה, תזרים המזומנים הצפוי שלה, אסטרטגיית החברה וצרכיה העסקיים. כמו כן, נקבע כי דירקטוריון החברה רשאי לשנות מעת לעת, על פי שיקול דעתו הבלעדי, את מדיניות החלוקה של החברה.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ואחריה (המשך)

עד ליום 30 ביוני, 2025 רכשה החברה 18,320,000 מניות של החברה תמורת סך של כ-194,079 אלפי ש"ח. למועד פרסום הדוח הסתיימה תכנית הרכישה העצמית האמורה בסעיף 1 לעיל, במסגרתה רכשה החברה 12,520,000 מניות של החברה תמורת סך של כ-131,757 אלפי ש"ח. עד ליום 30 ביוני, 2025 מחקה החברה 12,520,000 מניות רדומות של החברה, שנרכשו במסגרת תכנית הרכישה העצמית ועד ליום פרסום הדוח מחקה החברה את יתרת 5,800,000 המניות הרדומות שלה, שנרכשו במסגרת תכנית הרכישה העצמית.

ג. ביום 26 במרץ, 2025 התקשרה החברה (יחד עם תדהר ראש העין יזמות נדל"ן בע"מ המחזיקה ב-25% מהזכויות בחלק המגורים של פרויקט הסוללים) עם מגורית ישראל בע"מ (להלן-הרוכשת) בהסכם למכירת 47 דירות בשני בנייני מגורים בני 33 קומות כל אחד הכוללים 360 יחידות דיור (הממוקם על גבי מקרקעין בתחום הרחובות דרך השלום, הסוללים ושדרות ההשכלה בתל אביב יפו (להלן-הפרויקט), בתמורה כוללת של כ-190.4 מיליון ש"ח כולל מע"מ (חלק החברה בתמורה הינו בסך של כ-143 מיליון ש"ח). על פי הסכם המכר, תשלום התמורה יתבצע בשני תשלומים כאשר הראשון בסך של 10% מהתמורה שולם על ידי הרוכשת בתחילת חודש אפריל 2025 ויתרת התמורה תשולם עד שבעה ימים לפני מועד מסירת החזקה בדירות לרוכשת. על-פי הסכם המכר, מועד מסירת הדירות נקבע ליום 31 בדצמבר, 2025. הסכם המכר כולל מנגנון הגנת מחיר לרוכשת אשר יחול בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם.

ד. ביום 16 במרץ, 2025 הודיעה רותם שני יזמות והשקעות בע"מ לחברה, על החלטתה לממש את האופציה למכירת כ-69% מהחזקותיה בקרית שחקים בע"מ לחברה, אשר הוענקה לה בהסכם בעלי המניות שנחתם בין הצדדים ביום 7 בדצמבר, 2021, בתמורה לסך של כ-50 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. ביום 27 במרץ, 2025 שילמה החברה את תמורת הרכישה. עם מימוש האופציה, החברה מחזיקה בכ-84.4% ממניות קרית שחקים בע"מ. במועד מימוש האופציה העסקה טופלה כמימוש השקעה בחברה המטופלת בשווי מאזני ועלייה לשליטה בחברה מאוחדת, וכתוצאה מכך רשמה החברה הפסד משינוי בשיעור ההחזקה בקרית שחקים בע"מ בסכום של כ-22 מיליון ש"ח, שנכלל בחלקו בסעיף חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני ובחלקו בהוצאות אחרות.

עוד יצוין כי סיטי-טק הרצליה 1995 בע"מ, המוחזקת בחלקים שווים על-ידי קרית שחקים בע"מ וקיבוץ גליל ים, הגישה השגה משפטית אשר בעיקרה נסבה על אופן חישוב שווי המטלה הציבורית וזו נדחתה ברובה. כמו כן, הגישה השגה שמאית העוסקת בשווי המקרקעין. השגה שמאית זו תלויה ועומדת וטרם התקבלה בה החלטה.

ה. בימים 19 ו-30 במרץ, 2025 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את היעדים לנושאי המשרה לשנת 2025, לצורך קביעת זכאותם לקבלת מענקים שנתיים כלהלן: (א) יעד AFFO (ריאלי) שנתי בסך של 620 מיליון ש"ח, כאשר הזכאות למענק בגין רכיב זה תחושב באופן לינארי בהתאם להיקף העמידה ביעד החל מתנאי סף של עמידה ב-90% מהיעד; (ב) יעד NOI בישראל בסך של 875 מיליון ש"ח, כאשר הזכאות למענק בגין רכיב זה תחושב באופן לינארי בהתאם להיקף העמידה ביעד החל מתנאי סף של עמידה ב-90% מהיעד; (ג) יעדים משתנים אישיים שנקבעו לכל אחד מנושאי המשרה בחברה, למעט מנכ"ל החברה, המותאמים לתחומי אחריותו של כל אחד מנושאי המשרה; ו-(ד) הערכת מנכ"ל (ביחס לנושאי המשרה) או דירקטוריון (ביחס למנכ"ל החברה). משקלו של כל יעד כאמור לעיל יהווה 25% מתוך סך המענק של נושאי המשרה בחברה, למעט ביחס למנכ"ל החברה, אשר לגביו לא נקבעו יעדים אישיים ולפיכך משקלו של כל אחד מיעדי החברה הנקובים בסעיפים א' ו-ב' לעיל, יהיה בשיעור של 37.5% ומשקל הערכת הדירקטוריון יהיה בשיעור של 25%.

ו. בתקופת הדוח מומשו ופקעו 12,487,738 כתבי אופציה של החברה ל-4,813,583 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ואחריה (המשך)

ז. ביום 28 באפריל, 2025 הנפיקה החברה 390,285 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה כו'), תמורת סך של כ-386 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי עלויות הנפקה). אגרות החוב (סדרה כו') נושאות ריבית שנתית בשיעור של 3.24%, אשר תשולם פעמיים בשנה, בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2033 (כולל) וביום 31 במרץ, 2034 באופן שהתשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 31 במרץ, 2026 והתשלום האחרון ישולם ביחד עם הפירעון האחרון של הקרן ביום 31 במרץ, 2034. הריבית השנתית האפקטיבית הגלומה בהנפקה הינה כ-3.39%. אגרות החוב (סדרה כו') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ואינן מובטחות בבטוחות כלשהן. קרן אגרות החוב (סדרה כו') עומדת לפירעון בשלושה תשלומים לא שווים, אשר ישולמו ביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2030, 2031 ו-2034 כדלקמן: בכל אחד משני התשלומים הראשונים ישולם שיעור של 10% מהקרן כל אחד ובתשלום השלישי ישולם שיעור של 80% מהקרן. מח"מ הסדרה הינו כ-7.25 שנים.

על פי הוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה כו') התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות כלהלן: (א) ההון המיוחס לבעלי מניות החברה לא יפחת מ-3.5 מיליארד ש"ח; (ב) יחס החוב למאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יעלה על 72% במשך שני רבעונים רצופים; (ג) יחס הון למאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת מ-22% במשך שני רבעונים רצופים. בנוסף, החברה התחייבה שלא לבצע חלוקת דיבידנד בכל אחד מהמקרים הבאים, לרבות מצב בו יתרחש אחד מהמקרים שלהלן כתוצאה מחלוקה כאמור: (א) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה יפחת מ-3.9 מיליארד ש"ח; (ב) יחס חוב למאזן יעלה על 70%; (ג) החברה אינה עומדת בהתניות הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות של אגרות החוב שהחברה הנפיקה; (ד) מתקיימת עילה לפירעון מידי של אגרות החוב (סדרה כו'). נכון ליום 30 ביוני, 2025 ולמועד פרסום הדוחות החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שלעיל.

לאגרות החוב (סדרה כו') ניתן דירוג ilAA על ידי STANDARD & POOR'S MAALOT ודירוג Aa2.il על ידי חברת מידרוג בע"מ, שתיהן באופן יציב.

ח. ביום 28 באפריל, 2025 הנפיקה החברה 300,000 אלפי ש"ח ערך נקוב ניירות ערך מסחריים (נע"מ סדרה 2), תמורת סך של כ-299 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי עלויות הנפקה). ניירות הערך המסחריים אינם צמודים ונושאים ריבית שנתית בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח בשיעור 0.14%. ניירות הערך המסחריים עומדים לפירעון של קרן וריבית בתשלום אחד ביום 29 באפריל, 2026. לניירות הערך המסחריים ניתן דירוג P-1.il על ידי חברת מידרוג בע"מ.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ואחריה (המשך)

ט. ביום 8 במאי, 2025 התקשרה החברה, באמצעות שותפות מוגבלת המוחזקת על ידי החברה ועל ידי Digital Realty Trust Inc (להלן-DLR), בחלקים שווים (להלן-שותפות דיגיטל-מבנה), במערכת הסכמים עם מד 1 אי.אס.1- (1999) בע"מ (להלן-מד 1 ו-הצדדים, בהתאמה) לצירופה של מד 1 כשותפה בפרויקט מרכז נתונים (data center) בפתח תקווה (להלן-הפרויקט ו-ההסכמים, בהתאמה). בהתאם להסכמים, הצדדים יקימו שותפות חדשה, בחלקים שווים (להלן-השותפות החדשה), לצרכי הקמה, פיתוח תפעול ותחזוקת הפרויקט, אשר תרכוש את המקרקעין שעל גביהם יוקם הפרויקט מחברה בת של החברה תמורת סך של 90 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, ותישא בכל הוצאות ייזום הפרויקט באמצעות, בין היתר, הזרמת הון התחלתי על ידי השותפים בשותפות החדשה שתוקם, בסכום כולל של כ-100 מיליון ש"ח (יצוין, כי תבוצע התחשבות בין השותפים בגין הוצאות עבר בקשר עם פיתוח הפרויקט בהן נשאה שותפות דיגיטל-מבנה לרבות השותפים בה). מימון נוסף של הפעילות יבוצע באמצעות מימון חיצוני, הלוואות בעלים או הזרמות הון נוספות של הצדדים לשותפות. להערכת החברה, בהתבסס על תקציב שאושר כחלק מההסכמים, חלקה בעלות הצפויה להשלמת השלב הראשון של הפרויקט נאמד בסך של כ-148 מיליון ש"ח. הצדדים התקשרו בהסכם המסדיר את יחסי הצדדים בשותפות החדשה, לרבות לעניין מינוי דירקטורים; קבלת החלטות מהותיות; זכות הצעה ראשונה, לפיה בכפוף לחריגים הקבועים בהסכם, הצדדים יעניקו לשותפות החדשה זכות הצעה ראשונה להקים ו/או לנהל מרכזי נתונים נוספים במרחק מסויים מהפרויקט (להלן-אזור הבלעדיות) ולא יקימו או ינהלו מרכזי נתונים נוספים באזור הבלעדיות אלא אם השותפות החדשה תבחר שלא לממש את זכותה וזאת פרט למרכז הנתונים הקיים של מד 1 בפתח תקווה; זכויות הצעה ראשונה בקשר למכירת מניות וזכויות בשותף הכללי ובשותפות החדשה ואיסור מכירה של מניות וזכויות כאמור לתקופה שהוסכמה; מדיניות חלוקה; מנגנון לפתרון מחלוקות ועוד. כמו כן, (א) השותפות החדשה ו-מד 1 התקשרו בהסכם למתן שירותי קישוריות בין מרכז הנתונים הקיים של מד 1 בפתח תקווה למרכז הנתונים החדש שיוקם במסגרת הפרויקט; ו-(ב) לאור העסקה, החברה ו-DLR ערכו מספר התאמות ועדכונים להסכמים הקיימים ביניהן המסדירים את יחסייהם בשותפות דיגיטל-מבנה. יצוין כי ביום 25 ביוני, 2025 החברה קיבלה את החלטת הממונה על התחרות בדבר אישור המיזוג בין מד 1, השותפות המוגבלת וחברת הבת של החברה, אשר היה תנאי מתלה להשלמת העסקה. השלמת העסקה מותנית בתנאים מתלים.

י. ביום 25 במאי, 2025 פרסמה החברה תשקיף מדף מכוחו ניתן להנפיק ניירות ערך באמצעות דוחות הצעת מדף, בתוקף עד 25 במאי, 2027.

יא. ביום 5 ביוני, 2025 הודיעה STANDARD & POORS MAALOT על אישור דירוג ilAA באופן יציב לאגרות החוב (סדרות טז'יז', יט'כ' ו-כג'כו') שהחברה הנפיקה ועל אישור דירוג ilA-1+ לטווח קצר.

יב. ביום 28 באוקטובר, 2024 קיבלה החברה עתירה מנהלית שהוגשה לבית המשפט לעניינים מנהליים בבקשה לבטל את אישור החלטת וועדת הערר לאישור תכנית החברה (מספר 507/0892091 תא/מק/4974) למתן תוקף ביחס לחלק מחלקה 64 בגוש 7069, המצויה בין הרחובות יגאל אלון ממערב לשכונת בצרון, רחוב עמינדב מדרום ורחוב מיטב ממזרח, לבניית בנייני מגורים, תעסוקה ומסחר. ביום 9 במאי, 2025 החברה קיבלה החברה את תשובת העותרים כי הם מקבלים את הצעת בית המשפט ומסכימים למחיקת העתירה ובהתאם, ביום 10 ביוני, 2025 ניתנה החלטת בית המשפט על מחיקת העתירה האמורה.

יג. בחודש מאי 2025 השלימה חברה מאוחדת מכירות נכסים בארה"ב. התמורות מהמכירות הסתכמו לכ-15 מיליון דולר ארה"ב (כ-54 מיליון ש"ח). כתוצאה מהמכירות הכירה החברה ברווח הון לא מהותי ובהפסד ממימוש קרנות הון בסכום של כ-24 מיליון ש"ח.

חברת מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני, 2025

בלתי מבוקרים

דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברת מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-1,932 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני, 2025 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-61 וכ-40 מיליון ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
14 באוגוסט, 2025

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני, 2025 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

נכסים שוטפים

599,483	890,541	669,810	מזומנים ושווי מזומנים
49	49	49	השקעות לזמן קצר
59,694	77,302	80,849	מזומנים בחשבונות ליווי, מוגבלים וכספים בנאמנות
25,646	22,123	24,558	לקוחות
282,163	210,387	402,778	חייבים ויתרות חובה
62,446	58,864	71,745	יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
438,724	492,956	315,618	מלאי דירות למכירה

1,468,205	1,752,222	1,565,407
-----------	-----------	-----------

1,660	20,160	25,307
-------	--------	--------

נכסים המוחזקים למכירה

1,469,865	1,772,382	1,590,714
-----------	-----------	-----------

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

211,734	159,259	62,470	מקדמה על חשבון נדל"ן להשקעה
912,239	1,135,784	890,635	הלוואות לחברות מוחזקות
1,754,495	1,701,366	1,888,230	השקעות בחברות מוחזקות
32,940	29,231	34,202	חייבים אחרים
271,097	243,344	264,691	מלאי קרקעות לבניה למגורים
11,916,833	11,480,798	12,679,960	נדל"ן להשקעה
1,582,850	1,440,114	1,576,211	נדל"ן להשקעה בהקמה
82,931	88,381	89,072	רכוש קבוע
71,091	74,767	67,415	נכס בלתי מוחשי

16,836,210	16,353,044	17,552,886
------------	------------	------------

סה"כ נכסים לא שוטפים

18,306,075	18,125,426	19,143,600
------------	------------	------------

סה"כ

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2024	ליום 30 ביוני 2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח	
התחייבויות שוטפות			
101,788	104,332	406,636	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
825,549	534,529	733,209	חלויות שוטפות של הלוואות, התחייבויות אחרות ואגרות חוב
26,721	50,135	34,035	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
75,490	87,368	98,808	זכאים ויתרות זכות
10,003	8,138	6,414	יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות
37,818	25,359	38,616	מיסים לשלם
<u>1,077,369</u>	<u>809,861</u>	<u>1,317,718</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
175,948	100,036	175,948	הלוואות מתאגידים בנקאיים
175,722	174,835	173,628	התחייבויות לא שוטפות אחרות
191,217	184,380	196,825	הלוואות לא שוטפות מחברות מוחזקות
47,476	45,771	49,955	פקדונות משוכרים
6,678,066	6,969,013	6,993,753	אגרות חוב
2,861	3,190	2,504	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
1,620,527	1,595,931	1,712,070	מיסים נדחים
<u>8,891,817</u>	<u>9,073,156</u>	<u>9,304,683</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
1,435,470	1,452,007	1,425,991	הון מניות
3,032,393	3,172,531	2,909,439	פרמיה על מניות
26,873	27,815	10,945	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
(18,903)	(37,750)	(62,321)	מניות אוצר
4,002,336	3,792,899	4,353,768	יתרת רווח
137,688	113,875	163,458	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
<u>(278,968)</u>	<u>(278,968)</u>	<u>(280,081)</u>	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה כלולה
<u>8,336,889</u>	<u>8,242,409</u>	<u>8,521,199</u>	סה"כ הון
<u>18,306,075</u>	<u>18,125,426</u>	<u>19,143,600</u>	

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

איתי וקנין סמנכ"ל כספים	עוזי לוי מנכ"ל	טל פורר יו"ר הדירקטוריון	14 באוגוסט, 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	-------------------	-----------------------------	--

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
	מבוקר				
	אלפי ש"ח				
הכנסות					
684,420	168,889	178,249	337,941	352,710	מדמי שכירות
270,987	65,195	47,019	101,051	197,868	ממכירת דירות
196,785	48,231	49,216	91,652	96,458	מניהול מבנים, תשתיות ואחרות
1,152,192	282,315	274,484	530,644	647,036	סה"כ הכנסות
185,502	38,893	46,184	79,874	94,440	עלויות אחזקה וניהול
167,458	39,338	28,526	62,521	144,432	עלות דירות שנמכרו
3,748	818	1,366	1,649	2,358	עלויות ניהול מבנים, תשתיות ואחרות
795,484	203,266	198,408	386,600	405,806	רווח גולמי
373,105	180,070	205,207	216,687	340,133	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
57,752	33,611	74,689	45,334	77,585	ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(13,532)	(1,531)	(7,323)	(3,077)	(13,337)	חלק החברה בריווחי חברות מוחזקות
(86,890)	(22,451)	(24,021)	(44,273)	(47,379)	הוצאות מכירה ושיווק
(37,764)	-	(10,716)	-	(15,420)	הוצאות הנהלה וכלליות
					ירידת ערך מלאי קרקעות לבניה
					הפשרת קרן הון בגין התאמות
(18,889)	-	(23,762)	-	(23,762)	הנובעות מתרגום דוחות כספיים של
(19,827)	(1,220)	(2,341)	(4,680)	(4,777)	פעילות חוץ
					הוצאות אחרות, נטו
1,049,439	391,745	410,141	596,591	718,849	רווח מפעולות רגילות
(443,845)	(167,461)	(147,944)	(248,612)	(210,193)	הוצאות מימון
48,640	12,008	9,730	27,339	15,793	הכנסות מימון
26,338	7,714	(16,717)	13,279	(10,885)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו בגין חברות מוחזקות
680,572	244,006	255,210	388,597	513,564	רווח לפני מיסים על ההכנסה
131,267	68,499	44,914	98,729	92,132	מיסים על ההכנסה
549,305	175,507	210,296	289,868	421,432	רווח נקי

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		אלפי ש"ח		
549,305	175,507	210,296	289,868	421,432	רווח נקי המיוחס לחברה
					רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
					<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:</u>
373	7,161	(2,343)	(4,551)	2,008	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
18,889	-	23,762	-	23,762	מימוש קרן הון לדוח רווח והפסד בגין מימוש פעילויות חוץ
19,262	7,161	21,419	(4,551)	25,770	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
568,567	182,668	231,715	285,317	447,202	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
מבוקר	אלפי ש"ח	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
549,305	175,507	210,296	289,868	421,432
רווח נקי המיוחס לחברה				
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה: התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:				
(57,752)	(33,611)	(74,689)	(45,334)	(77,585)
131,267	68,499	44,914	98,729	92,132
37,764	-	10,716	-	15,420
(2,974)	-	-	(2,645)	(357)
(373,105)	(180,070)	(205,207)	(216,687)	(340,133)
13,800	3,526	3,465	7,097	6,882
13,844	-	868	-	2,824
368,867	147,739	154,931	207,994	205,285
(749)	(580)	(512)	1,043	(1,280)
9,494	2,873	1,126	6,014	2,300
18,889	-	23,762	-	23,762
159,345	8,376	(40,626)	56,211	(70,750)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:				
(3,237)	1,666	(2,217)	1,095	1,088
(152,612)	(36,895)	16,156	(98,850)	(120,544)
(23,128)	(46,637)	(35,842)	(15,501)	(10,385)
3,105	(4,128)	(1,959)	2,168	14,210
3,604	1,006	1,683	1,899	2,479
(172,268)	(84,988)	(22,179)	(109,189)	(113,152)
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:				
(166,063)	(63,408)	(45,506)	(88,537)	(69,676)
44,555	12,046	7,965	27,442	13,868
(50,351)	(47,805)	(2,256)	(48,598)	(3,411)
5,319	-	3,600	-	3,600
(166,540)	(99,167)	(36,197)	(109,693)	(55,619)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני שינוי במלאי קרקעות לבניה למגורים ירידה (עלייה) במלאי קרקעות לבניה למגורים				
369,842	(272)	111,294	127,197	181,911
21,579	11,508	17,868	(23,415)	124,019
391,421	11,236	129,162	103,782	305,930
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה				

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	
מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	אלפי ש"ח
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>					
(374,420)	(35,757)	(28,956)	(53,857)	(187,099)	רכישות, מקדמות על חשבון השקעות והשקעות בנדל"ן להשקעה
(358,353)	(61,821)	(85,447)	(136,888)	(142,920)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(78,000)	-	-	(78,000)	-	השקעה במתקנים סולאריים
(17,035)	(4,061)	(4,971)	(6,338)	(12,171)	השקעה ברכוש קבוע
(53,172)	(64,823)	174,092	(70,780)	(21,155)	תמורה ממימוש (השקעה) השקעות לזמן קצר
29,121	621	57,000	9,856	57,000	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה (מתן) החזר הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
81,192	(15,290)	(12,675)	(31,138)	6,638	השקעה בחברות מוחזקות
(1,970)	(3,618)	(1,646)	(3,618)	(51,165)	
73,006	2,348	88	2,348	183	דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות, נטו
(699,631)	(182,401)	97,485	(368,415)	(350,689)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>					
-	-	299,181	-	299,181	אשראי לזמן קצר, נטו
(180,000)	(37,750)	(191,648)	(37,750)	(194,079)	רכישה עצמית של מניות
(5,426)	(1,348)	(1,397)	(2,681)	(2,776)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(13,603)	(3,439)	(1,601)	(6,968)	(106,026)	פרעון התחייבויות אחרות לזמן ארוך
662,264	-	385,744	662,264	385,744	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(198,272)	(152,421)	(170,339)	(152,421)	(196,958)	פרעון אגרות חוב
(115,000)	(65,000)	(70,000)	(65,000)	(70,000)	דיבידנד ששולם
149,963	(259,958)	249,940	397,444	115,086	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(158,247)	(431,123)	476,587	132,811	70,327	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
757,730	1,321,664	193,223	757,730	599,483	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
599,483	890,541	669,810	890,541	669,810	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
<u>מידע נוסף בדבר פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</u>					
-	23,000	17,719	23,000	17,719	רכישת נדל"ן להשקעה כנגד ספקים

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

1. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

2. מלחמת חרבות ברזל

שנת 2024 החלה על רקע אחת השנים המורכבות והמאתגרות עבור המשק הישראלי, תוך הימשכותה של מלחמת "חרבות ברזל", אשר החלה ביום 7 באוקטובר, 2023 בתקיפת פתע של ארגון הטרור חמאס מרצועת עזה ואשר מאז התרחבה למספר זירות. עוד טרם פרוץ המלחמה התמודד המשק הישראלי עם אינפלציה גואה, ריבית גבוהה ומשבר אשראי, כל אלו, על רקע הרפורמה המשפטית וגל המחאה החברתית שקם בעקבותיה.

במהלך חודש פברואר 2024 חברת הדירוג מודי'ס הורידה את דירוג האשראי של מדינת ישראל לדירוג A2 עם תחזית שלילית וזאת לנוכח הסיכון להרחבת הלחימה בצפון והרחבת הלחימה בעזה אשר מעלים באופן מהותי את הסיכונים הגיאופוליטיים במדינת ישראל ופוגעים בחוסנה הפיסקלי של המדינה בעתיד הנראה לעין.

במהלך חודש אפריל 2024 חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P הורידה את דירוג האשראי של מדינת ישראל מ-AA מינוס ל-A פלוס עם תחזית שלילית, נוכח התעצמות העימות עם איראן המגבירה את הסיכונים הגיאופוליטיים בישראל.

בחודש אפריל 2024 איראן פתחה במתקפה על-ידי שייגור טילים בליסטיים, טילי שיוט וכטב"מים לעבר מדינת ישראל, תקיפה זו נבלמה באמצעות יירוט על-ידי מערכות הגנה אוויריות ובשיתוף פעולה עם מדינות נוספות, בהובלתה של ארצות הברית. הסלמה מול איראן עלולה להיות בעלת השפעה משמעותית על מדינת ישראל, המזרח התיכון ועל מדינות נוספות המעורבות.

במהלך חודש אוגוסט 2024 חברת דירוג האשראי הבינלאומית פי'ץ' הורידה את דירוג האשראי של מדינת ישראל מדירוג A פלוס לדירוג A עם תחזית שלילית וזאת על רקע המלחמה הנמשכת בעזה והאיום המתגבר להתלקחות חזית האיראנית.

החברה ממשיכה בפעילותה בהתאם להנחיות פיקוד העורף, לרבות המשך שיווק וניהול נכסיה, ייזום, תכנון והקמה של נכסים, אם כי באופן חלקי כתוצאה ממחסור בכוח עבודה.

עם זאת, בכפוף לאמור להלן, החברה צופה כי הכנסותיה השוטפות תקטנה בהיקף שאיננו מהותי כתוצאה מהמלחמה וכן, נכון למועד פרסום דוח זה, החברה אינה צופה עיכובים מהותיים במהלך בניית הפרויקטים. נוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המלחמה ושל המצב הגיאופוליטי באזור על המשק ועל פעילותה העתידית של החברה אינה ידועה. להערכת החברה, היה והמלחמה תמשך זמן רב ו/או תסלים בעוצמתה ו/או תרחב לחזיתות נוספות, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית בכלל ועל פעילותה של החברה.

יחד עם זאת, בשלב זה, אין באפשרות החברה להעריך את השינוי, ככל שיחול, בשווי נכסי הנדל"ן להשקעה שלה בעקבות אירועי המלחמה.

3. השלכות המלחמה בין רוסיה לאוקראינה

בפברואר 2022 החלה מלחמה בין רוסיה לאוקראינה. המלחמה הובילה, וממשיכה להוביל לנפגעים משמעותיים, לפגיעה בתשתיות ובמבנים ולהפרעה לפעילות הכלכלית באוקראינה.

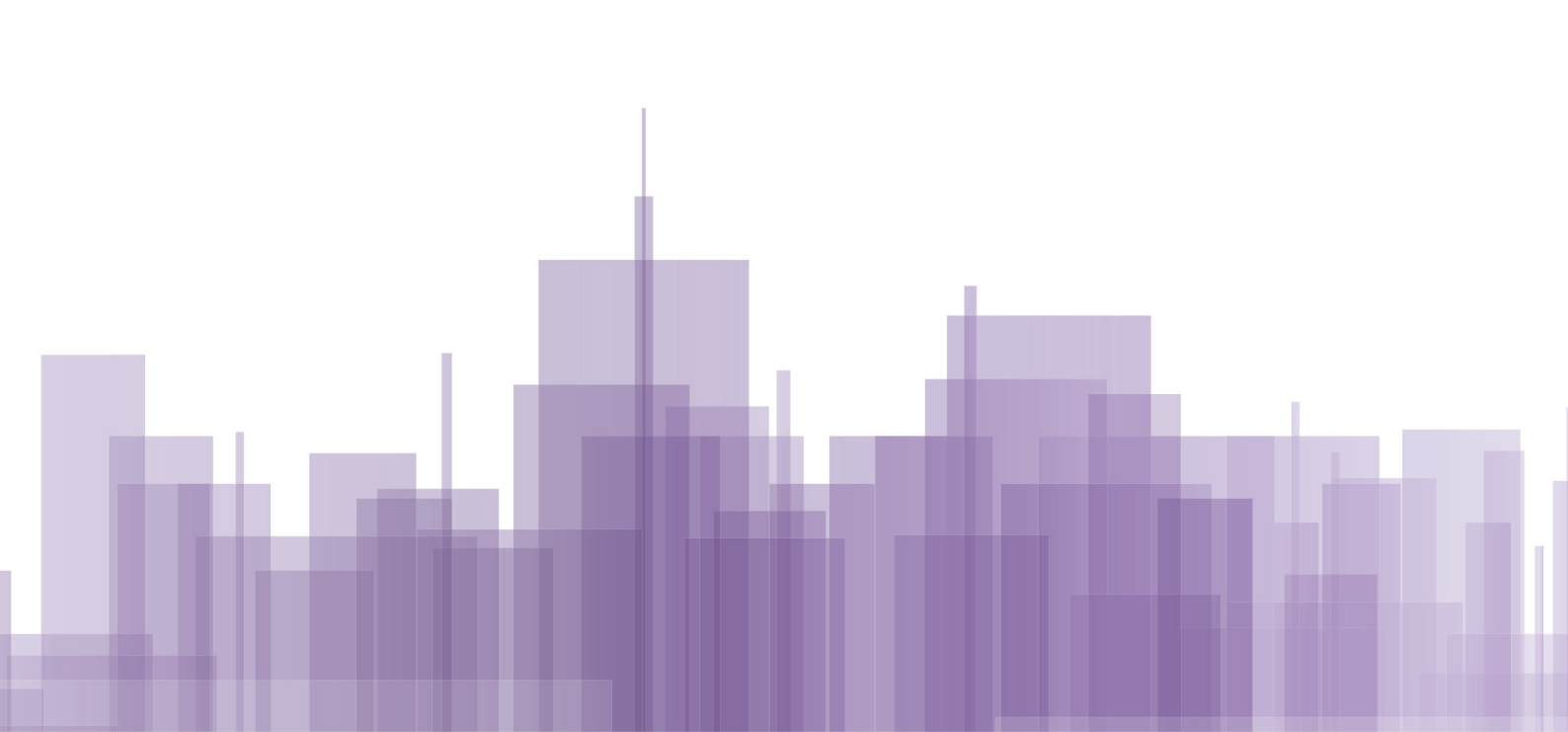
בבעלות חברה מוחזקת של החברה נכס בקייב, אוקראינה, אשר שוויו ההוגן לימים 30 ביוני, 2025 ו-2024 עומד על סך של כ-49 וכ-54 מיליון דולר (כ-164 וכ-203 מיליון ש"ח, בהתאמה), בהתאמה. הכנסות החברה המוחזקת משכירות ודמי ניהול בגין נכס זה בכל אחת מהתקופות של שישה חודשים שהסתיימו בימים 30 ביוני, 2025 ו-2024 הסתכמו לסך של כ-15 מיליון ש"ח. הכנסות החברה משכירות ודמי ניהול בגין נכס זה בתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו בימים 30 ביוני, 2025 ו-2024 הסתכמו לסך של כ-7 מיליון ש"ח.

4. עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2024.

5. אירועים מהותיים במהלך תקופת הדיווח ולאחריה

לאירועים בתקופת הדיווח ולאחריה, ראה באור 5 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.



פרק ג | הצהרות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

דוח רבעוני השני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה

38ג(א) לרבעון השני של שנת 2025

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של החברה, אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. עוזי לוי, מנכ"ל החברה;

2. איתי וקנין, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכנו 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 שתוכנו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בחברה, בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 30 ביוני 2025 היא אפקטיבית.

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 338ג(ד)(1):

אני, עוזי לוי, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השני של שנת 2025 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות הכספיים לתקופת הביניים");
 - (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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין ; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :
- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי, של בקרות ונהלים המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות ; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי, של בקרות ונהלים המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) 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.

עוזי לוי, מנכ"ל

תאריך : 14.8.2025

הצהרת מנהלים

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

אני, איתי וקנין, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השני לשנת 2025 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות הכספיים לתקופת הביניים");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים 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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים 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.
 - (1) 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), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

לכבוד
הדירקטוריון של
חברת מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ ("החברה")
רחוב תוצרת הארץ 7,
תל אביב

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ
מחודש מאי 2025

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

- (1) דוח סקירה של רואה חשבון המבקר מיום 14 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 14 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
14 באוגוסט, 2025